



## Leitfaden der Stadtgemeinde Zell am See für nachhaltiges und zukunftsweisendes Bauen



# zell am see

## Einleitung

Zukunftsweisender Wohnbau beinhaltet die gesamtgesellschaftliche Dimension des Wohnens. „Sozialer Wohnbau“ bedeutet nicht allein die Reduktion der Aufgabe auf eine reine Wohnraumversorgung und auf leistbares Wohnen, da die Gestaltung der Wohnbauvorhaben das soziale Klima beeinflusst, die Integration von Personengruppen begünstigt oder erschwert und soziale Problemlagen schafft oder vermindert.

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 Betroffenen (zukünftige Bewohner, Anrainer etc.).

Im Hinblick auf die Vorbildwirkung von Wohnbauprojekten soll die Gemeinde die Chance ergreifen und die Umsetzung von nachhaltigen und zukunftsweisenden Pilotprojekten fordern und mit den Projektbetreibern vereinbaren.

Bauprojekte und im speziellen Wohnbauprojekte sollen sich in der E5 Gemeinde Zell am See an einem integrierten und interdisziplinären Planungsprozess, einem hocheffizienten Gebäudestandard sowie an einem innovativen Energiemanagementkonzept auf Basis erneuerbarer Energieträger orientieren. Besonders wichtig für die erfolgreiche Umsetzung ist daher, dass von Anfang an ein hoher Planungsstandard gefordert wird (Architektur, Freiraumplanung, Energiekonzept, soziale Beratung). Außerdem ist es sinnvoll und wünschenswert, die positiven Erfahrungen anderer Planungsprozesse zu nützen und davon zu lernen, daher soll der Erfahrungsaustausch mit dem SIR (Salzburger Institut für Raumplanung) und den E5 Beratern des Landes genützt werden.

*„Nachhaltige Entwicklungen passieren regional und lokal oder überhaupt nicht!“*

## Inhaltsverzeichnis

- 1) Erarbeiten einer Qualitätsvereinbarung
- 2) Grundlagen für die Erarbeitung der Themen und Inhalte der Qualitätsvereinbarung
  - 2.1 Leitbild der Stadtgemeinde Zell am See für nachhaltiges Wohnen
  - 2.2 Zielformulierungen
  - 2.3 Organisation des Planungsprozesses
- 3) Relevante Themen für die Umsetzung von zukunftsweisenden und nachhaltigen Bauvorhaben
  - 3.1 Freiraumqualität und Wohnumfeld
  - 3.2 Städtebau
  - 3.3 Architektur
  - 3.4 Barrierefreie Wohnbauten
  - 3.5 Planung von Wohnungen
  - 3.6 Soziale Aspekte
  - 3.7 Ökologische Aspekte
  - 3.8 Energetische Aspekte: Energieeffizienz und Energieversorgung
  - 3.9 Mobilitätsmanagement
    - 3.9.1 Ziele des Mobilitätsmanagements
    - 3.9.2 Rechtliche Grundlage des Mobilitätsmanagements
    - 3.9.3 Mobilitätsmanagement Maßnahmen für Wohnbauten
  - 3.10 Öffentlichkeitsarbeit
  - 3.11 Wohnungsbelegung und Vergabe
- 4) Sicherstellung der Qualitätsvorgaben

## 1) Erarbeiten einer Qualitätsvereinbarung

Bei großen Projekten mit vielen Beteiligten mit verschiedenen Schwerpunkten und Zielsetzungen ist es wichtig, klare Ziele und Vorgaben zu formulieren. Die wesentlichen Zielvorstellungen und Eckpunkte des Projektes sollen in einer frühen Projektphase gemeinsam zwischen der Stadtgemeinde Zell am See und dem Projektbetreiber in einer Qualitätsvereinbarung, die auf dem Leitfaden beruht, ausformuliert werden. Diese Qualitätsvereinbarung wird von allen Projektpartnern zu Projektbeginn unterzeichnet und dokumentiert eine gemeinsame Willenserklärung.

Im Verlauf des Projektes wird die Qualitätsvereinbarung fortgeschrieben und detailliert und um einen Zeitplan ergänzt.

In der Qualitätsvereinbarung könnten folgende Punkte formuliert werden:

- Projektziele und Grundsätze - Qualitätsziele
  - Städtebauliche Aspekte
  - Nutzungsmix und soziale Infrastruktur
  - Bauqualität
    - Energieeffizienz
    - Barrierefreiheit
    - Ökologie der Baustoffe
  - Gesamtenergiekonzept auf Basis erneuerbarer Energieträger
  - Wohnungsqualität
  - Freiraumqualität
  - Soziale Aspekte
  - Mobilitätskonzept
  - Imagebildung und Öffentlichkeitsarbeit
- Kooperationen und Zuständigkeiten
- Organisation und Projektmanagement
- Fortschreibung der Qualitätsziele
- Meilensteinplan und Zeitplan
- Vereinbarung und Unterschriften

Die Zielformulierungen stellen für spätere Entscheidungsprozesse der Steuerungsgruppe die Grundlage dar. Der Vorteil einer Qualitätsvereinbarung ist, dass Ziele und Themen für alle klar formuliert werden und die Verbindlichkeit in der Umsetzung erhöht wird. Durch regelmäßige Treffen der Steuerungsgruppe haben alle Beteiligten den gleichen Informationsstand und in gemeinsamen Diskussionen können bessere Entscheidungen getroffen werden und die allgemeine Akzeptanz des Projektes wird gesteigert.

# zell am see

## 2) Grundlagen für die Erarbeitung der Themen und Inhalte der Qualitätsvereinbarung

### 2.1 Leitbild der Stadtgemeinde Zell am See für nachhaltiges Wohnen

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

### 2.2 Zielformulierungen

- Baugrund in gut erschlossener Lage ist ein beschränktes Gut und sollte daher möglichst effizient und qualitativ hochwertig genutzt werden.
- Schaffen einer Bebauung mit einer regionalen Identität
- Hohes Maß an Wohnzufriedenheit und Lebensqualität bei vertretbaren Kosten.
  - Laut einer Studie von Dr. Popp vom Zentrum für Zukunftsstudien, wollen die Menschen in Zukunft aktiver leben & bewusster leben & gesünder leben & genussorientierte Leben & geselliger Leben.
- Ökologisches und energetisches Projekt auf einem hohen Standard
- Die Energieaufbringung und -verteilung ist intelligent vernetzt und die Potentiale der erneuerbaren Energieträger werden genützt
- Sparsamer Umgang mit den verfügbaren Ressourcen Energie, Luft, Wasser, Grund und Boden.
- Hohe Wohnraum- und hohe Freiraumqualität, die den ökologischen, ästhetischen und funktionalen Ansprüchen entspricht
- Schaffen eines gesunden und behaglichen Wohnumfeldes
- Berücksichtigung der Barrierefreiheit bei der Planung der Wohnungen und des Wohnumfeldes.
- Die vereinbarten Qualitäten werden mit eine Checkliste sichergestellt.

### 2.3 Organisation des Planungsprozesses

- Am Beginn des Planungsprozesses werden klaren Planungszielen und Qualitätskriterien in Form einer Qualitätsvereinbarung mit den Projektbetreibern schriftlich festgehalten.
- Der Planungsprozess wird integrativ und kooperativ gestaltet.
- Die Qualitätskriterien werden anhand eines Kriterienkataloges (Checkliste) festlegen und die Einhaltung wird im Verlauf des Planungsprozesses überprüft. Die Qualitätsvereinbarung und die Checkliste sind Instrumente zum gegenseitigen Verständnis.
- Die Zielerreichung ist am Ende der Projektumsetzung nachweisbar.
- Im Planungsprozess werden ökologische, soziale, wirtschaftliche und ästhetische Aspekte gleichermaßen berücksichtigt.

# zell am see

- Die Einbeziehung und der Gedankenaustausch mit allen Beteiligten (z.B. Nachbarn) in Form eines partizipativen Planungsprozesses führen zu einer größtmöglichen Akzeptanz.
- In regelmäßigen Zusammenkünften (Projektsitzungen) wird über den Planungsfortschritt diskutiert und bei auftretenden Problemen wird gemeinsam nach einer praktikablen und für alle Betroffenen zufrieden stellende Lösung gesucht.
- Das Bekenntnis zu einer gemeinsamen Lösung führt zu einem Miteinander aller Beteiligten im Planungsprozess.
- Die Projekte werden von einer „**Steuerungsgruppe**“ betreute. Die Steuerungsgruppe wird projektbezogen und je nach Erfordernis zusammengesetzt und kann aus folgenden Teilnehmern bestehen:
  - Grundeigentümer
  - Bauträger
  - Interdisziplinäres Planerteam
    - Architekt
    - Landschafts- und Freiraumplanung
    - Energieplanung
    - Bauphysik und Ökologie
    - Soziologe
    - Mobilitätsplaner
    - Verkehrsplaner
    - Wasserbautechniker
    - etc.
  - Anrainer
  - Vertreter der zukünftigen Nutzer
  - Mitglieder des E5 Teams
  - Vertreter der Politik
  - Vertreter der Verwaltung
    - Amtsleiter, Bauverwaltung, Verkehrsreferat, Wirtschaftshof, Wohnungsamt
    - Wildbach- und Lawinenverbauung
  - Behördenvertreter
    - Wasserrechtsbehörde
    - Naturschutzbehörde
    - Landesstelle für Brandverhütung
    - Feuerwehr
    - Etc.
  - Externe Berater
    - Mitarbeiter des SIR
    - E5 Berater des Landes
- Der gesamte Prozess und die regelmäßig stattfindenden Planungsbesprechungen werden professionell geleitet (Projektmanagement, Projektorganisation....)
- In der Steuerungsgruppe werden alle erforderlichen Behördenverfahren koordiniert.
- Berücksichtigen der Lebenszykluskosten, da die Erhaltungs- und Betriebskosten wesentlich höher sind als die Errichtungskosten.

# zell am see

## 3) Relevante Themen für die Umsetzung von zukunftsweisenden und nachhaltigen Bauvorhaben

### 3.1 Freiraumqualität und Wohnumfeld

Was brauchen die verschiedenen Nutzer (Kinder, Jugendliche, Mütter, Väter, Berufstätige, die Generationen 50+ bis Hochbetagte, Behinderte, Migranten...) um sich außerhalb der Wohnung wohl zu fühlen?

- Berücksichtigung der Bedürfnisse der künftigen Nutzer unter Einbeziehung von Experten
- Einbeziehung von Landschaftsplanern in einem frühen Planungsstadium – die Festlegung der Bebauungsstruktur entscheidet über die mögliche Freiraumqualität
- Entwicklung von durchdachten Nutzungs- und Funktionszuordnungen auf Basis der Bedürfnisse der Bewohner
  - strukturierte Grünflächen, nicht nur sterile Rasenflächen
  - Bewegungs-, Spiel-, Erholungs- und Aufenthaltsflächen oder Räume
  - unterschiedliche Bereiche mit unterschiedlichen Qualitäten schaffen (harte Beläge, weiche Naturräume.)
  - die unterschiedlichen Jahreszeiten beachten – „Winter und Sommertaugliche Freiräume“, Schneedepot, Schattenplätze
- Bevorzugung von naturnahen und ländliche Strukturen und Gestaltungsformen
  - pflegeleicht, erlebnisreich, wertbeständig
  - Naturnah gestaltete Grünflächen und biologisch bewirtschaftete Grünflächen sind ein Beitrag zum Klimaschutz und schaffen Lebensraum für Pflanzen und Tiere
  - Integration in den gebietstypischen Landschaftsraum (Obstbäume, Blumenwiese...) und Verzahnung mit dem umgebenden Grünraum
- Berücksichtigung der natürlichen Gegebenheiten, Geländeverlauf, Hochwassergefahrenzonen, Wasserabfluss und Versickerung
- Minimierung von Geländeänderungen und künstlichen Stützbauwerken zur Hangsicherung
- Flexibilität für zukünftig erforderliche Veränderungen aufgrund von Generationswechsel, gesellschaftliche und technologische Entwicklungen etc.
- Jedem Einzelnen Bewohner einen angenehmen Aufenthalt im Freien ermöglichen – „Wohlfühl-Aspekt“
  - Freiräume für alle Altersgruppen (6 Generationen, Kinder, Jugendliche, Erwachsene und die 3 Gruppen der 50+ Generation)
  - Nicht nur Kinder und Jugendliche haben ein spielerisches Freizeitverhalten sondern auch die Generation 50plus, die sich in 3 Altersgruppen unterteilen lässt
    - 50+ jungen Alten
    - 65+ älteren Alten
    - 80+ Hochbetagte
- Jedem Haushalt ein Stück eigenen Garten anbieten – „Mietergarten“
  - Gartenbeete für alle Bewohner ohne zugeordnete Grünflächen
  - Gemeinschaftsgärten
  - Generationengärten (Kommunikation und gegenseitiges Lernen)

# zell am see

- Zusammenarbeit mit Institutionen bei der Umsetzung der Gärten nutzen
- Ein eigener Garten:
  - die Möglichkeit qualitativ hochwertige Lebensmittel selbst zu erzeugen
  - fördert die sozialen Kontakte der Bewohner
  - vermeidet Gartenabfall und reduziert den allgemeinen Pflegeaufwand
  - bietet eine Betätigungsmöglichkeit für die Bewohner
  - vermittelt praxisnah nachhaltige Lebensweise
  - stellt einen Mehrwert für die Menschen vor Ort und für die Tier- und Pflanzenwelt dar
- Soziale Kontakte unter den Bewohnern unterstützen – „Treffpunkte“ schaffen
- Bei der Ausstattung der Freiflächen auf attraktive robuste und langlebige Möbel, Spielgeräte, Schattenplätze, überdachte Freibereiche, Brunnen etc. achten.
- Der Freiraum muss sich entwickeln können. Ein Freiraumgerüst schaffen und mit den Bewohnern weiterentwickeln.
- Keine gartenkünstlerische Inszenierung schaffen sondern Räume, die eine schrittweise und flexible Belegung gemeinsam mit den Bewohnern ermöglicht.
- Partizipation bei der Freiraumgestaltung ermöglichen. In der Steuerungsgruppe die erforderlichen Zuständigkeiten festlegen.
- Der Freiraum soll die Attraktivität der Wohnungen verbessern – „Licht und Ausblick“
- Die Freiraumgestaltung soll die Lärmbelastung der Wohnräume und der Freiräume minimieren. Erforderliche „Lärmschutzmaßnahmen“ werden nicht auf die technische Notwendigkeit reduziert, sondern sind Teil der Freiraumplanung und Freiraumgestaltung.
- Die Lärmentwicklung und der Lärmschutz werden bei der Situierung und Gestaltung der Tiefgaragenein- und -ausfahrten berücksichtigt.
- Den vorhandene Naturraum wird als positiven Faktor in die Freiraumplanung einbezogen – „Nachhaltigkeit“
- Der Freiraum steigert den ökonomischen Wert der Wohnanlage – „Wirtschaftlichkeit“
- Der Erhaltungsaufwand wird vertretbar gestaltet – „Pflegeleichtigkeit“
  - Übernahme von Patenschaften und Pflege der allgemeinen Grünflächen durch die Bewohner oder Institutionen
- Den (Sicherheits) Bedürfnissen insbesondere von Frauen und Müttern wird Rechnung getragen – „Frauengerechte Planung“
- Größtmögliche Bewegungsfreiheit für Menschen mit eingeschränkter Mobilität wird berücksichtigt – „Barrierefreie Freiräume“
- Belastbarkeit und hohe Erlebnisvielfalt der Freiräume – „Kindergerechte Planung“
- Lärmentwicklung bei Kinderspielplätzen berücksichtigen und mögliche Konfliktpotentiale vermeiden
- Erforderliche Wasserhaltungsmaßnahmen in der Freiraumplanung berücksichtigen.
  - Reduktion und Kompensation der Bodenversiegelung (Gründächer, begrünte Stellplätze...)
  - erforderliche Sickerflächen und Retentionsbereich einplanen
  - Schneedepots für den Winterdienst berücksichtigen
- Planung, Gestaltung und Nutzung der Dachlandschaften als gestaltete Freiflächen – „5. Fassade“.

# zell am see

- Berücksichtigung der erforderlichen Aufstellflächen für die Feuerwehr (z.B. befahrbare Grünflächen).

## 3.2 Städtebau

- Die Bebauungsstruktur ist an die Körnung der umgebenden, regionalen Bebauung angepasst.
- Ein Dichtebonus kann ein Anreizsystem für mehr Qualität, überdachte Gemeinschaftsanlagen, großzügigere Erschließungsflächen, überdachte Loggien, überdachte Fahrradabstellplätze und großzügige Pufferspeicher darstellen.
- Kurze, attraktive und sichere fußläufige Anbindung zu den Haltestellen des öffentlichen Verkehrs.
- Sichere und attraktive Anbindungen an das Radwegenetz.
- Ressourcenschonende und kostengünstige Erschließung mit verkehrstechnischer, sozialer, sowie Ver- und Entsorgungsinfrastruktur

## 3.3 Architektur

- Gegliederte Baukörper
- Reduktion von Instandhaltungskosten durch einen technischen Bauwerksschutz der den regionalen Witterungsverhältnissen Rechnung trägt.
- Integration von Solarpaneelen in die Architektur, die Dachflächen und die Fassaden
- Integration des Pufferspeichers in das architektonische Gesamtkonzept
- Schaffen von überdachten Vorplattzonen und Eingangsbereichen
- Zufahrt zur Wohnanlage, zu Parkplätzen und Garagen so gestalten, dass sie keine Lärmbelastigungen für Bewohner erzeugen
- Stiegenhäuser und Erschließungszonen sind hell, natürlich belichtet, übersichtlich und großzügig.
- Gemeinschaftliche Anlagen wie Wasch- und Trockenräume sind attraktiv und hell gestaltet.
- Müllplätze
  - ausreichende Größe
  - Lärm- und Geruchsbelästigung vermeiden
  - praktikablen Abholung berücksichtigen, keine Sackgassen für Müllautos, ausreichend dimensionierte Wendeplätze für Müllautos
  - Größe und Lage der Müllplätze werden mit dem Wirtschaftshof abgestimmt
  - Brandschutz beachten
- Fahrradabstellplätze
  - Überdachte hochwertige Fahrradabstellplätze in ausreichender Anzahl unmittelbar neben den Hauseingängen fördern die umweltgerechte Mobilität
  - Barrierefreie Erreichbarkeit und Benützung von Fahrrad- und Kinderwagenabstellräumen, Absperrmöglichkeiten für Fahrrad- und Kinderwagenstellplätze
  - Gemeinschaftliche Servicestationen für Fahrräder

## 3.4 Barrierefreie Wohnbauten

Barrierefreies Wohnen bezieht sich nicht nur auf adäquate Wohnungen für Menschen mit Handicaps sondern empfiehlt sich um den wandelnden Wohnbedürfnissen im Lauf des Lebens gerecht zu werden und stellt somit auch einen Beitrag zur Nachhaltigkeit dar.

- Barrierefreie Ausbildung der Wohnungen laut Wohnbauförderung
- Verschiedene Lebenszyklen und persönliche Lebenssituationen werden von vorn herein in die Planung einbezogen.
- Barrierefreie Wohnungen kommen älteren Menschen, Menschen mit Beeinträchtigung und Familien mit kleinen Kindern zugute.
- Ältere Menschen können mit Hilfe der Dienste von Betreuungseinrichtungen länger in der gewohnten Wohnumgebung bleiben und teure Pflegeheimplätze können eingespart werden.
- Stellplätze
  - Breitere Stellplätze für betreutes Wohnen
  - mind. 1 breiterer Stellplatz pro 10 Wohneinheiten
- Betreute Wohngemeinschaften für ältere Menschen andenken.
- Barrierefrei nutzbare Freibereiche

## 3.5 Planung von Wohnungen

- Eine vorausschauende Planung der Wohnungsgrundrisse
  - flexibel und wandlungsfähig
  - anpassungsfähig an veränderte Lebens- und Familienbedingungen
- Ein gesundes Innenraumklima und Qualitätssicherung durch Emissionsbegrenzung über Gebäudestandards z.B. Klima:aktiv
- Eine konzentrierte Anordnung der Installationszonen und Leitungsführungen
- Zeitgemäße und gute Wohnungsgrundrisse, offene Wohnbereiche für Kochen, Esse und Wohnen
- Ein Mix von verschiedenen Wohnungstypen mit unterschiedlichen Größen, Vielfalt in der Grundrissentwicklung
  - Wohnungen die auf die verschiedenen Zielgruppen angepasst sind
  - Ermöglichen von Wohnen und Arbeiten in der Wohnung
  - Singlewohnen mit Erweiterungsmöglichkeiten
  - Seniorenwohngemeinschaften, Seniorenwohnungen
  - Familienwohnen, Eltern/Kind Wohnen
- Ausreichend Flächen für Garderoben und Abstellmöglichkeiten in den Wohnungen
- Gute und barrierefreie Anbindung der Wohnungen an die Freiräume
- Ausreichend tiefe und überdachte Balkone, Terrassen und Loggien für jede Wohnung.
- Optimale Belichtung der Wohnungen mit gleichzeitig geringen Einsichtigkeiten der Wohnungen

## 3.6 Soziale Aspekte

- Die Menschen werden als Bewohner und Nutzer in den Mittelpunkt der Planung gestellt.
- Auf eine gute soziale Durchmischung (Alters und Einkommensstruktur) wird geachtet.
- Die für ein gutes Miteinander erforderliche Infrastruktur wie attraktive Gemeinschaftsräume mit guter Belichtung und Belüftung und Schallschutz gegenüber Privatbereichen wird eingeplant.
- Es wird genügend Raum für Privates und Gemeinsames in den Planungen berücksichtigt.
- Die Planungen sind generationengerecht und berücksichtigt alle 6 Altersgruppen.
- Eine bedarfsgerechte Versorgung mit wohnungsnahen Kinderbetreuungsplätzen wird sichergestellt.
- Die Kinderbetreuungseinrichtungen sind fußläufig auf sicheren Wegen erreichbar.

## 3.7 Ökologische Aspekte

- Der Einsatz von ökologischen Baustoffen wird (z.B. gemäß Pflichtenheft klima:aktiv) vereinbart.
- Die Regenwassernutzung für Gärten und evtl. WC wird unterstützt.
- Eine möglichst geringe Bodenversiegelung wird angestrebt und versiegelte Flächen werden z.B. durch Dachbegrünung ausgeglichen.
- Erforderlichen Retentionsflächen werden in der Außenanlagengestaltung berücksichtigt.
- Mit Trinkwasser wird sparsam umgegangen (z.B. durch die Verwendung von wassersparende Armaturen).

## 3.8 Energetische Aspekte: Energieeffizienz und Energieversorgung

- Bei Neubauprojekten und Sanierungen von Wohnbauten wird der Mindeststandard laut Salzburger Wohnbauförderung eingehalten.
- Bei Neubauten und bei größeren Renovierungen von bestehenden Bauten werden für die besonderen Anforderungen an die Gesamtenergieeffizienz die Zielwerte der höchstzulässigen LEK-Linien ab 01.01.2021 gemäß Bautechnikverordnung-Energie vom 29. August 2014 eingehalten.
- Es wird ein innovatives Energiemanagementkonzept entwickelt, das in Punkto CO<sub>2</sub> Einsparung, Ressourcenschonung und Kosteneffizienz Vorbildcharakter besitzt.
- Im Energiemanagementkonzept wird eine optimale Vernetzung von Wärme, Strom und Mobilität angestrebt. Durch eine intelligente Vernetzung von Erzeugung, Speicherung und Verbrauch von Energie (steuerbare Geräte bei den Verbrauchern) wird die Basis für eine optimale Nutzung der erneuerbaren Energien geschaffen.
- Die Potentiale der erneuerbaren Energien (insbesondere der Solarenergie und der regional produzierten Biomasse) werden optimal ausgenützt.

# zell am see

- Innovativen Technologien im Bereich der Energiegewinnung und Speicherung werden geprüft und sinnvoll genutzt (z.B. Erdwärme, regionale Biomasse, Wärmerückgewinnung, Betonkernaktivierung, Nutzung von E-Fahrzeugen als Speichermöglichkeit etc.).
- Mögliche Abnehmern im Nahebereich z.B. Tourismusbetrieb werden im energetischen Konzept mit berücksichtigt (z.B. Mikronetz).
- Durch bestmögliche Energie- und Ressourceneffizienz werden die laufenden Betriebskosten für die Bewohner reduziert.
- Es wird eine verpflichtende Energiebuchhaltung und ein regelmäßiges Energiemonitoring durchgeführt. Die Bewohner werden regelmäßig über die Ergebnisse des Monitorings informiert und dadurch für das Thema sensibilisiert und zum Energiesparen angeregt.
- PV-Anlagen werden so geplant und ausgelegt, dass der Eigennutzung optimiert wird.
- Das energetische Konzept und der architektonische Entwurf werden parallel erarbeitet und aufeinander abgestimmt.
- Bei der Orientierung der Gebäude wird die natürliche Sonneneinstrahlung (aktiv und passiv) bestmöglich genutzt. Durch die optimale Nutzung der Sonnenenergie
  - wird der Heizenergiebedarf reduziert
  - wird das Tageslicht optimal genutzt
  - wird ein hoher solarer Deckungsanteil erreicht und die solare Ausbeute gesteigert
- Die optimale Nutzung der Dach- und Fassadenflächen zur solaren Wärme- und Energieerzeugung sowie die bauliche Integration von Solarkollektoren, PV-Paneelen und anderen technischer Bauten wie z.B. Pufferspeicher werden bereits im architektonischen Entwurf berücksichtigt und in den Planungen dargestellt.
- Bei der Orientierung der Belichtungsflächen wird die sommerliche Überwärmung zu berücksichtigt und notwendige Verschattungen werden eingeplant und dargestellt.
- In den Gebäuden und im Freibereich werden vor allem in allen öffentlichen und halböffentlichen Bereichen intelligente und energieeffiziente Beleuchtungssysteme eingesetzt (Bewegungsmelder, Dämmerungsschalter, Dimmbare Beleuchtungssysteme, Tageslichtsteuerung etc.)

## 3.9 Mobilitätsmanagement

### 3.9.1 Ziele des Mobilitätsmanagements

- Mobilitätsmanagement soll durch Veränderung von Einstellungen und Verhaltensweisen von Verkehrsteilnehmern nachhaltigen Verkehr fördern und die Autonutzungs-Nachfrage verringern.
- Mobilitätsmanagement beruht auf „sanften Maßnahmen“ wie Information, Kommunikation, Organisation von Services sowie der Koordination der Aktivitäten.
- Die Anzahl an privaten PKWs wird durch einen Mix aus Zu-Fuß-gehen, Radfahren, öffentliche Verkehrsmittel und elektrisch betriebenen Leihfahrzeugen reduziert.

## 3.9.2 Rechtliche Grundlage des Mobilitätsmanagements

Eine Reduzierung der erforderlichen Stellplätze ist laut Bautechnikgesetz §39b (4) auf Bescheideebene möglich. Die tatsächlichen Umstände des Einzelfalles und der geringere Bedarf an Stellplätzen sind vom Bauwerber nachzuweisen. Ein Mobilitätsmanagement ist aber auch ausdrücklich ohne Stellplatzreduktion möglich und gewünscht. Wenn eine Stellplatzreduktion gewünscht und von den Anforderungen her möglich ist, wird vom Projektbetreiber der Baubehörde ein entsprechendes Konzept vorgelegt.

## 3.9.3 Mobilitätsmanagement Maßnahmen für Wohnbauten

Die nachfolgende Aufzählung ist als Anregung zu verstehen. Ein konkretes Mobilitätsmanagementkonzept wird auf den jeweiligen Standort angepasst.

### Allgemeine Maßnahmen:

- Die Bewohner erhalten ein „Wellcome Package“, das anregt die bisherigen Verkehrsgewohnheiten zu überdenken. Das „Wellcome Package“ enthält Mobilitätsinformationen zu allen vorhandenen Verkehrsarten (Fahrpläne, Tarifinformationen, Radwegeplan, Gutscheine für Fahrkarten, vergünstigte Monatskarten, Radservice, nächstgelegener Nahversorger, Restaurant etc...).
- Es wird ein siedlungseigener Fuhrpark an E-Autos, E-Bikes und Fahrrädern Cargo-Fahrräder, Kinderanhänger, Fahrradanhänger etc. für alle Bewohner zur Verfügung gestellt.
- 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 erzeugt.
- Die Stadtgemeinde Zell am See stellt Ausnahmegenehmigungen für Parken in der Kurzparkzone für gemeinschaftlich genutzte E-Autos basierend auf einem sinnvollen Mobilitätsmanagement Konzept aus.
- Es werden Cooperation mit Carsharing Partnern angeboten.

### Maßnahmen für den öffentlichen Verkehr

- Den Bewohnern werden aktuelle Fahrpläne der öffentlichen Verkehrsmittel zur Verfügung gestellt.
- Die aktuellen Fahrpläne werden in der Wohnanlage im Bereich der Stiegenhäuser ausgehängt.
- Es werden wohnungsbezogene Gratis Jahreskarten, vergünstigte Fahrkarten etc. zur Verfügung gestellt.
- Attraktive, sichere und kurze Fußwege zu den nächstgelegenen Haltestellen werden hergestellt.
- Es gibt Kombinationstickets für öffentlichen Verkehr und siedlungseigenem Fuhrpark.
- Die Jahreskarten und/oder Kombinationstickets sind in der Miete inkludiert.

## Maßnahmen für Radfahrer

- Hochwertige überdachte Fahrradabstellplätze im Eingangsbereich unter Berücksichtigung des „Leitfadens für Fahrradparken“ des Landes Salzburg ([https://www.stadt-salzburg.at/pdf/fahrradparken\\_leifaden\\_salzburg.pdf](https://www.stadt-salzburg.at/pdf/fahrradparken_leifaden_salzburg.pdf))
- Fahrradabstellplätze werden ausreichend dimensioniert (siehe Leitfaden)
- Überdachte Fahrradabstellplätze für Besucher in Eingangsnähe
- Die Zugänge zu den Fahrrad und Kinderwagenabstellräumen weisen eine Durchgangslichte von mind. 1m auf. (autom. Offenhaltung der Türen).
- Abstellplätze für Fahrradanhänger, Cargo-Fahrräder, Kinderanhänger
- Abstellplätze für E-Fahrräder mit Stromanschlussmöglichkeiten
- Versperrbare Fahrradabteile
- Radservice-Station mit Reinigungsstelle und Fahrradpumpe, Werkzeug etc.
- Radwegeplan für die Bewohner
- Organisierte Radservicekurs
- 1x jährlich wird ein gratis Reparaturservice angeboten und organisiert, Gutscheine für Reparaturen werden vergeben

Weiterführende Informationen können auch dem Leitfaden Mobilitätsmanagement der Stadt Salzburg entnommen werden ([http://www.stadt-salzburg.at/pdf/mobilitaetsmanagement\\_vorteile\\_fuer\\_bautraeger.pdf](http://www.stadt-salzburg.at/pdf/mobilitaetsmanagement_vorteile_fuer_bautraeger.pdf))

## 3.10 Öffentlichkeitsarbeit

- Das Projekt wird durch eine professionelle Öffentlichkeitsarbeit unterstützt und begleitet.
- In der Öffentlichkeitsarbeit wird die Stadtgemeinde Zell am See als Projektpartner und E5 Gemeinde positiv und wahrnehmbar dargestellt.
- Durch eine einheitliche CI Linie und gemeinsamen Öffentlichkeitsaktivitäten werden die Identifikation mit dem Projekt und die Identität des Planungsgebietes gestärkt. Es wird eine „Marke“ geformt.
- Für Wünsche und Anregungen der Anrainer steht ein kompetenter Ansprechpartner vom Projektbetreiber zur Verfügung.
- Sozialen Netzwerken und neuen Medien werden für die Öffentlichkeitsarbeit genützt.
- In themenspezifischen Veranstaltungen und Gesprächen wird über das Projekt informiert. Dafür werden professionelle Unterlagen Infomappen, Pläne Modelle etc. vorbereitet.
- Bei der Öffentlichkeitsarbeit für nachhaltige Bauprojekte wird auch in der Auswahl der Werbemittel und Drucksorten auf Nachhaltigkeit Wert gelegt.

## 3.11 Wohnungsbelegung und Vergabe

- Eine gute Mischung verschiedener Wohnungstypen und Rechtsformen in einem Wohngebiet ist sinnvoll und wünschenswert um eine gute altersmäßige und soziale Durchmischung zu fördern. Ein sozial differenzierter und ausgewogener Bewohner-Mix wird angestrebt.

# zell am see

- Im Hinblick auf den demografischen Wandel werden jedenfalls auch altersgerechte (betreubare) Wohnungen vorgesehen.
- Es werden gezielt attraktive, leistbare Wohnungen für junge Paare, Familien mit kleinen Kindern und allein erziehende Mütter und Väter geschaffen.
- Aktivitäten wie gemeinsame Baustellenbesichtigungen und Infoabende zu speziellen Themen helfen den neuen Bewohnern und den Nachbarn in der Einwohnphase und schaffen Kontakte.
- Die Stadtgemeinde Zell am See wird in die Vergabe der geförderten Mietwohnungen und der geförderten Eigentumswohnungen eingebunden. Es wird eine integrative und transparente Wohnungsvergabe garantiert.
- Für die Wohnungsvergabe werden verbindliche Kriterien festgelegt.
- Der Bauträger weist die mit der Wohnungsvergabe beauftragten Immobilienmakler und die Interessenten ausdrücklich und schriftlich darauf hin, dass keine Zweitwohnsitze gegründet werden dürfen.

## 4) Sicherstellung der Qualitätsvorgaben

Der vorliegende Leitfaden stellt eine Zusammenfassung von angestrebten Qualitätsvorgaben dar und dient zur Erarbeitung von Qualitätsvereinbarungen zwischen Projektbetreiber und der Stadtgemeinde Zell am See. Die Qualitätsvereinbarung wird hinsichtlich Inhalt und Umfang auf das jeweilige Projekt individuell abgestimmt.

- Die Qualitätsvereinbarung wird von allen Projektpartnern unterfertigt und stellt eine Willenserklärung dar.
- Es wird eine Steuerungsgruppe eingerichtet und alle Planungsentscheidungen, die die Qualitätsvereinbarung betreffen werden in den Steuerungsgruppensitzungen getroffen.
- Die Qualitätsvereinbarungen werden im Projektverlauf fortgeschrieben.
- Der Nachweis der Einhaltung der Qualitätsvorgaben erfolgt über eine Checkliste und über vereinbarte Deklarationen (z.B.. klima:aktiv Standard)