



## Qualitätsvereinbarung

### Modernisierung Friedrich-Inhauser-Straße 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15

Zwischen den Partnern:

**Heimat Österreich**

**Stadt Salzburg**

**SIR - Salzburger Institut für Raumordnung & Wohnen**

## PRÄAMBEL

Diese Qualitätsvereinbarung dient der Detaillierung der Ziele und Verantwortlichkeiten für das Modernisierungsprojekt „Friedrich-Inhauser-Straße“ der Heimat Österreich in Salzburg. Basierend auf dem Smart City Masterplan 2025, den Ergebnissen aus der Begleitforschung (ZeCaRe – Zero Carbon Refurbishment) und dem Entwurf des Architekten Christoph Scheithauer.

Neben den Wohnbauförderungsmitteln des Landes stehen für die Umsetzung auch Mittel aus dem vom Klima- und Energiefond geförderten Smart City Demoprojekt „ZeCaRe II – umfassende Modernisierungsmaßnahmen in Bestandsquartieren am Beispiel Friedrich-Inhauser-Straße“ zur Verfügung.

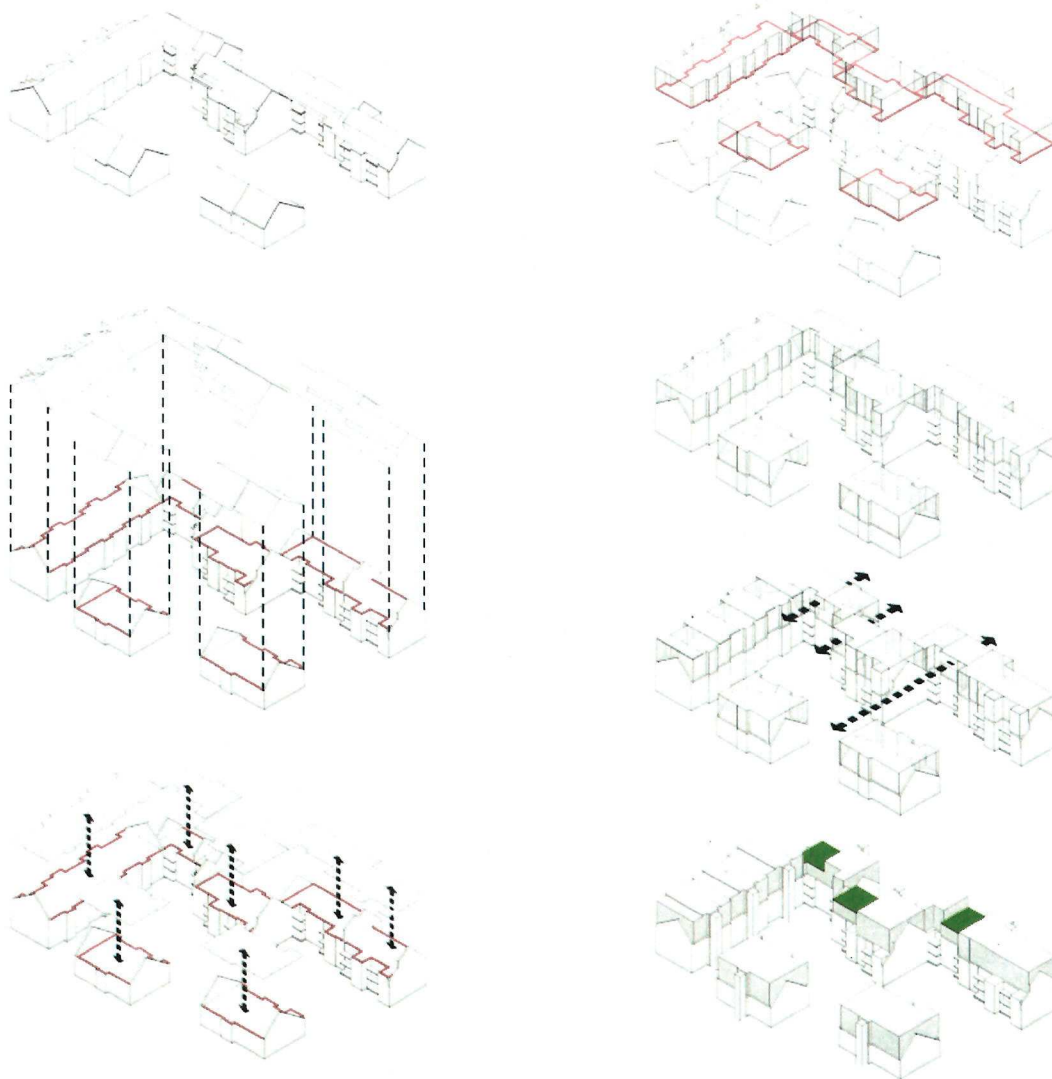
Die Projektentwicklung und Umsetzung erfolgt durch die Heimat Österreich. Die Stadt Salzburg wirkt hinsichtlich der Wahrnehmung Ihrer raumordnungs-rechtlichen und baubehördlichen Verantwortung in der städtebaulichen Entwicklung des Projektes mit. Das SIR vertritt das ZeCaRe Projektkonsortium.

### Zukunftsbild aus dem Smart City Masterplan 2025 der Stadt Salzburg

- wohnens-/lebenswert
- intelligent vernetzt
- erneuerbar versorgt
- nachhaltig mobil
- gemeinsam gestaltet

Das Projektgebiet befindet sich im Salzburg Stadtteil Aigen an der S-Bahn Linie 3 zwischen den Haltestellen Parsch und Aigen. Der südliche Teil der Wohnanlage an der Friedrich-Inhauser-Straße wurde in den 1980er Jahren im Baurecht von der Heimat Österreich errichtet, Grundeigentümer ist die Stadt Salzburg. Für die 75 Mietwohnungen hat die Stadt Salzburg das Zuweisungsrecht. Die Gebäude weisen 3 Vollgeschoße mit einem ausgebauten Dachgeschoß auf. Das Areal ist als erweitertes Wohngebiet gewidmet.

Für die Gebäude besteht ein erheblicher Sanierungsbedarf. Aus diesem Grund wird von der Heimat Österreich, ein Sanierungskonzept unter gemeinsam mit der MA 5 entwickelten Rahmenbedingungen, angestrebt. Neben den Qualitätsverbesserungen ist auch eine Wohnraumerweiterung durch bessere Ausnutzung der Dachgeschosszone vorgesehen. Dadurch werden bis zu 25 Wohneinheiten zusätzlich geschaffen, ohne dass neue Baukörper in der Siedlung entstehen.



Aufstockungsschema Friedrich-Inhauser-Straße  
Architekten Christoph Scheithauer + Stijn Nagels 08/2018

## Projektziele & Grundsätze

Nachhaltiges Planen und Bauen heißt integratives Gestalten von privaten, halb-öffentlichen und öffentlichen Räumen mit dem Ziel einer besseren Lebensqualität für Bewohner und Nachbarschaft. Die Schlüsselfaktoren für nachhaltige Planungen sind Wissen und interdisziplinäre Zusammenarbeit. Eine nachhaltige, integrierte Planung bedarf des Dialogs und der Kooperation von Architekt, Bauträger, Freiraumplaner, Haustechnikplaner, Mobilitätsexperten, Behörden, dem Einbeziehen von sozialwissenschaftlichen Komponenten und vor allem der Belange der künftige Nutzer und Anrainer.

- Ziel der Verfahrensbeteiligten ist es, dieses Projekt modellhaft als ganzheitliches Stadtteilprojekt zu planen, zu unterstützen und zu verwirklichen.
- Im vom Klima- und Energiefond geförderten Sondierungsprojekt ZeCaRe wurden bereits wichtige Grundlagen erarbeitet und eine Organisationsstruktur entwickelt.
- Darauf aufbauend stehen aus dem Demonstrationsprojekt ZeCaRe Fördermittel für die Begleitung durch Experten, Umsetzung von Innovationen und zur Verbesserung von Rahmenbedingungen künftiger Sanierungsvorhaben zur Verfügung.
- Die Partner erklären ihre Bereitschaft bei Veranstaltungen, Kommunikationsmaßnahmen und Exkursionen im Rahmen ihrer Möglichkeiten mitzuwirken.
- Die Heimat Österreich möchte dieses Projekt als Vorzeigeprojekt im Rahmen der Salzburger Wohnbauförderung durchführen und plant die erforderlichen personellen Ressourcen ein.
- Für die Stadt Salzburg ist das Vorhaben ein Leitprojekt im Sinne einer ambitionierten Umsetzung im Einklang mit den Zielsetzungen des Räumlichen Entwicklungskonzeptes und dem Smart City Masterplan. Dies äußert sich durch die aktive Mitarbeit im Rahmen des Demonstrationsprojekts ZeCaRe.
- Das SIR leitet und koordiniert den Innovationsprozess im Rahmen von ZeCaRe, unterstützt den Dialog zwischen Stadt, Land und Bauträger, integriert Forschungsergebnisse in den Planungsprozess, erstellt Diskussionsgrundlagen für die Weiterentwicklung von gesetzlichen Rahmenbedingungen und Förderungen.
- Die regelmäßigen Partnertreffen der Projektbeteiligten von ZeCaRe haben sich als wichtiges Gremium der Projektentwicklung, Kommunikation und Qualitätssicherung etabliert. Alle Projektpartner erklären sich bereit, stets zu den Terminen mit einer verantwortlichen Person (bzw. einer kompetenten Vertretung) anwesend zu sein.



## Qualitätsziele des Projektes

### Management

#### Ziele setzen und verbindlich machen

- Die grundlegenden Ziele für die Sanierung von Wohnanlagen sind im Smart City Masterplan der Stadt Salzburg definiert.
- Die Übertragung auf das konkrete Projekt erfolgte im kooperativ zwischen Stadt, Heimat Österreich, CS Architektur und SIR erarbeiteten Amtsbericht vom 17.11.2015.
- Im Rahmen des ZeCaRe Sondierungsprojekts wurden die Ziele weiter ausgearbeitet und in ein Siedlungsleitbild übertragen.
- Auf dieser Basis wurde das ZeCaRe Umsetzungsprojekt entwickelt und die Ziele konkretisiert.
- Zur weiteren Qualitätssicherung erfolgt die Planungsdeklaration im klimaaktiv Gebäudestandard (Wohnen Neubau 2017) mit dem Planungsziel: GOLD.
- Es wird im Rahmen des Begleitprojekts auch eine pilothafte Qualitätssicherung mithilfe des in Entwicklung befindlichen klimaaktiv Siedlungskatalogs durchgeführt.

#### Strukturen etablieren

- Für die Einhaltung der Ziele sind die ZeCaRe verantwortlich. <sup>Projektpartner</sup> Partnertreffen finden ca. einmal im Quartal statt und werden vom SIR organisiert, moderiert und dokumentiert.
- Zur Unterstützung der Fachplaner ist das ZeCaRe Projektteam zu involvieren und je nach Bedarf in die regelmäßig stattfindenden Planerbesprechungen der HÖ einzubeziehen.

#### Monitoring installieren

- Im Rahmen der Siedlungsbewertung werden geeignete Monitoringmaßnahmen ergriffen, um die systematische Erfassung, Messung, Beobachtung oder Überwachung des Prozesses zu gewährleisten.
- Nach angemessener Zeit im Betrieb der Wohnanlage ist eine Evaluierung der Mieterzufriedenheit, des Mobilitätsverhaltens etc. vorgesehen. Voraussetzungen dafür sind zu schaffen und notwendige Grundlagen zu dokumentieren. <sup>W+G</sup>
- Messeinrichtungen für das Energiemonitoring im Abgleich mit den Anforderungen von klimaaktiv werden installiert und ein Auswertungskonzept erarbeitet.

#### Projektcontrolling durchführen

- Im Rahmen der Berichtslegung für das ZeCaRe Projekt ist der aktuelle Planungs-/Umsetzungsstand mit den definierten Zielen aus dem Projektantrag und der Qualitätsvereinbarung abzugleichen.
- Die Erfolgskontrolle der Planung erfolgt mittels klimaaktiv Planungsdeklaration und die der Umsetzung mittel klimaaktiv Fertigstellungsdeklaration.
- Die Qualitätssicherung mit dem klimaaktiv Siedlungskatalog wird vom SIR durchgeführt und ist halbjährlich von den ZeCaRe Projektpartnern zu evaluieren.

## Kommunikation

---

### Partizipation

- Die relevanten Stakeholder für Planung, Realisierung und Betrieb des Areals werden durch die ZeCaRe Projektpartner erfasst und angemessen beteiligt.
- Die Interessen der zukünftigen Bewohner werden durch das Wohnungsamt und die mitwirkende Soziologin sichergestellt.
- Im Zuge dessen wird klar definiert in welchen Fragen und Bereichen eine Beteiligung der künftigen Bewohner möglich und gewünscht ist.
- Es gibt ein moderiertes Vergabeverfahren, basierend auf den gemeldeten Wohnungssuchenden und den Vergabekriterien der Stadt Salzburg und der Heimat Österreich.

### Sensibilisierung zu Energie- und Mobilitätsthemen

- Im Vergabeverfahren für die Wohnungen wird auf die reduzierten Stellplätze hingewiesen und autofrei Haushalte priorisiert.
- Die Stadt führt nach Besiedelung Mobilitätsberatungen nach dem Vorbild Struber-gassensiedlung durch.
- Ein Konzept die Kommunikation von Energie und Mobilitätsthemen wird im Rahmen von ZeCaRe entwickelt und über die Smart City Salzburg verbreitet.

### Vorbildwirkung

- Die Erfahrungen aus dem Sanierungsprozess werden in der ZeCaRe II Projektdokumentation nach Zielgruppen aufbereitet.
- Identifizierte Hürden und Hemmnisse z.B. bei der Gesetzgebung oder bei Förderungen werden mit den zuständigen Stellen diskutiert.
- Der Beitrag zur Erreichung der Klimaziele wird im Rahmen von ZeCaRe von den Forschungspartnern klar herausgearbeitet und in verschiedenen Formaten kommuniziert. (Druck, Veranstaltungen, Konferenzen, ...)

## Städtebau

---

### Umsetzungskonzept

- Die Entwurfsstudie wurde in einem kooperativen Prozess unter Berücksichtigung der städtebaulichen Vorgaben, festgehalten im Amtsbericht vom 17.11.2015, weiterentwickelt und mit dem Gestaltungsbeirat abgestimmt.
- Eine Leithöhe von 5 Vollgeschoßen (ohne weiteres Dachgeschoß) ist möglich. Wegen der zusätzlichen Energieeffizienzmaßnahmen, der Realisierung von großzügigen Fahrradabstellanlagen und der Ansprüche an die barrierefreie Erschließung ist die maximale GFZ anzupassen.
- Durch eine Aufstockung ist die Lärmsituation der angrenzenden Bahnstrecke neu zu beurteilen (Lärmgutachten). Die Herausforderung besteht in der Ausführung der Fassade, damit auch die westseitigen Wohnungen offen und einladend wirken.

### Einordnung im Umfeld

- Das durch die Sanierung und Aufstockung neu definierte Siedlungsbild fügt sich in das Umfeld.
- Potentiale bzgl. Nutzung, Gestaltung und stadträumlicher Vernetzung werden untersucht und Synergien genutzt.

### Freiraum

- Durch die Gebäudeaufstockung und den Entfall zusätzlicher PKW-Stellplätze wird sichergestellt, dass der wertvolle Grün- und Freiraum in der Wohnanlage erhalten bleibt. Nutzbare Gemeinschaftsgärten bereichern das Freiraumangebot.
- Die Flachdächer werden begrünt, sofern sich keine PV-Anlagen darauf befinden. Auch Fassadenbegrünungen werden nach Möglichkeit umgesetzt.
- Bereits in einem frühen Planungsstadium wird ein Freiraumkonzept in Auftrag gegeben, in dem die verschiedenen Flächennutzungen, Abgrenzungen und Zuordnungen klar aufgezeigt werden.
- Vom Freiraumplaner werden Vorschläge und Varianten für Materialien, Pflanzvorgaben und Gestaltungselementen erstellt.
- Speziell die Definition von öffentlichen, halböffentlichen und privaten Bereichen wird klar ausformuliert und mit einer entsprechenden Gestaltung geplant und kommuniziert.
- Bei der Gestaltung des Freiraumes wird eine weitgehende Barrierefreiheit umgesetzt.

## Gebäude

---

### Gebäudestandards

- Die Objekte werden unter dem besonderen Aspekt der CO<sub>2</sub>-Reduktion saniert, wobei als Idealziel die CO<sub>2</sub>-neutrale Siedlung gemäß Masterplan Smart City 2025 (siehe Teilziele 10-14) angestrebt wird.
- Die Planungsbegleitung erfolgt mittels klimaaktiv Gebäudestandard mit dem bereits oben beschriebenen Ziel einer GOLD Deklaration.
- Die Umsetzung einer kontrollierten Wohnraumlüftung im Rahmen der Salzburger Wohnbauförderung wird angestrebt.
- Das in der Sondierungsphase definierte Baustoffkonzept zur Reduktion der grauen Energie wird nach Möglichkeit umgesetzt und entsprechend bilanziert.
- Die Aufstockung wird in Holzbauweise umgesetzt.

### Lebenszykluskosten

- Im Rahmen der klimaaktiv Gebäudedeklaration werden die Lebenszykluskosten ermittelt bzw. Wirtschaftlichkeitsberechnungen durchgeführt und bei den Investitionsentscheidungen berücksichtigt.
- Wartungs- und Instandhaltungskosten sind zu berücksichtigen. Die diesbezüglichen Annahmen sind zu dokumentieren.



## Versorgung und Entsorgung

---

### Eigenversorgungsgrad

- Das Potenzial erneuerbarer Energieträger für die Bereitstellung von Raumwärme, Warmwasser und Kälteproduktion wird maximal ausgeschöpft.
- Das Potenzial lokaler erneuerbarer Energieträger für die Bereitstellung von elektrischer Energie wird maximal ausgeschöpft.
- Die Umsetzung einer gemeinschaftlichen Stromerzeugungsanlage wird angestrebt. Verschiedene Betreibermodelle werden dafür analysiert.
- Aktive Solargewinnung ist ins architektonische Konzept zu berücksichtigen, ebenso wie die Optimierung der passiven Solareinträge.

### Abfallmanagement

- Anstelle von oberirdischen Müllcontainern soll ein neues Unterflur-Müllsammelsystem in fachlicher Abstimmung mit dem Abfallwirtschaftsservice installiert werden.

## Mobilität

---

### Abstellanlagen für PKW und Fahrräder

- Es wird ein Stellplatzschlüssel von maximal 0,8 umgesetzt.
- Ein innovatives Mobilitätskonzept wird umgesetzt. Anstelle einer kostenintensiven Erweiterung der Tiefgarage für PKWs oder der Schaffung zusätzlicher oberirdischer Stellplätze zu Lasten des Grünraums, ist die Fahrradinfrastruktur umfassend auszubauen.
- Hauseingangsnah, überdachte und absperzbare Abstellanlagen werden errichtet, wobei für jede Wohnung 2 bis 4 Fahrradabstellplätze vorgesehen werden. Dieser Richtwert kann unterschritten werden, wenn bei der Wohnanlage ein Fahrradverleih (z.B. S-Bike) eingerichtet wird.

### Alternative Mobilitäts-Angebote

- Carsharing (inklusive einem E-Carsharing), ein Lastenfahrradverleih und eine Servicestation für die Bewohner der Liegenschaft werden gemeinsam mit MO-Point errichtet und betrieben.
- Für eine optimale Auslastung wird das Angebot auch für die umliegende Nachbarschaft zugänglich zu machen sein. Die Rahmenbedingungen hierfür sind noch auszuarbeiten.
- Es wird Vorsorge getroffen, dass dieses Angebot langfristig gesichert zur Verfügung steht.
- Für zukünftige Elektrofahrzeuge soll eine Ladeinfrastruktur bei den Abstellplätzen vorgesehen werden.

### Parkplatzmanagement/-bewirtschaftung

- Die vorhandenen PKW-Stellplätze werden nicht mehr den Wohnungen fix zugeordnet, sondern gesondert zur Anmietung angeboten.

## Kooperation, Organisation und Zuständigkeiten

Der Erreichung der Zielvorgaben und der Einhaltung des Zeitplanes ist im gemeinsamen Interesse aller Partner größtes Augenmerk zu widmen, da davon das Gelingen des Gesamtprojektes und die Förderungen abhängen. Sind Probleme bezüglich der Erreichung der dargelegten Projektziele oder Termine absehbar, so ist dies unverzüglich in der Arbeitsgruppe vorzubringen! Es wird dann im Team nach einer bestmöglichen, konsensorientierten Lösung gesucht.

## Fortschreibung

Diese Qualitätsvereinbarung kann bei Bedarf fortgeschrieben werden.

Eventuelle Änderungen oder Fortschreibungen der Qualitätsvereinbarung im Anlassfall bedürfen der Unterzeichnung aller Parteien.

Diese Qualitätsvereinbarung dient auch der Evaluierung des Erfolgs und der Qualitätssicherung. Eine Überprüfung erfolgt bei Bedarf, zumindest aber vor Baubeginn und nach Fertigstellung.

## Zeitplan

Um diesen für alle Vertragspartner wichtigen Zeitplan einzuhalten, der Zeitplan laufend mitgeführt. Wesentliche Meilensteine, vorbehaltlich der Bestandsfreimachung, sind jedenfalls:

- 09/2018 Freigabe durch den Gestaltungsbeirat
- 4. Quartal 2018 Baueinreichung
- 02/2019 Ausschreibung und Vergabe
- 03/2019 Baubeginn
- 09/2020 Baufertigstellung

Bei absehbaren Abweichungen bezüglich der dargelegten Meilensteine ist dies unverzüglich in der Arbeitsgruppe zu melden!



## Vereinbarung

Alle Beteiligten bestätigen diesem Projekt in ihrem Wirkungsfeld die nötige Priorität einzuräumen und organisatorisch und fachlich alles zu tun, um diese Ziele und den Zeitplan einhalten zu können, damit dieses Projekt zu einem Vorzeigeprojekt für Salzburg werden kann.

Die Projektpartner stimmen dieser Qualitätsvereinbarung zu.

.....  
Heimat Österreich gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft m.b.H.  
Direktor Stephan Gröger

  
  
  
Stadtrat Johann Padutsch  
Schloß Mirabel  
Salzburg

.....  
Stadt Salzburg Magistratsabteilung 5 – Raumplanung und Baubehörde  
Stadtrat Johann Padutsch

  
.....  
Salzburger Institut für Raumordnung und Wohnen  
Geschäftsführer DI Peter Haider

  
SALZBURGER INSTITUT FÜR  
RAUMORDNUNG & WOHNEN  
Schillerstraße 25  
Stiege Nord  
5020 Salzburg  
Tel. (0662) 62 34 55-0  
Fax (0662) 62 99 15