

## SondierungGlanGärten

Klimaneutrales Quartier in Maxglan

<b>Programm / Ausschreibung</b>	KNS 24/26, KNS 24/26, Technologien und Innovationen für die klimaneutrale Stadt (TIKS) 2024 - Urbane Pilotdemonstrationen und -quartiere	<b>Status</b>	laufend
<b>Projektstart</b>	01.04.2025	<b>Projektende</b>	31.03.2026
<b>Zeitraum</b>	2025 - 2026	<b>Projektlaufzeit</b>	12 Monate
<b>Keywords</b>	Neubauquartier, Energieraumplanung, Freiraumgestaltung, Klimawandelanpassung, Mischnutzung, Co2 freie Energieversorgung, Quartiersgarage, Mobilitätskonzept		

### Projektbeschreibung

Das Areal der „Glan Gärten“ umfasst ca. 5,3 ha im Stadtteil Maxglan. Dieses Areal ist eine der wenigen größeren gewidmeten Baulandreserven für Wohnen in der Stadt Salzburg. Die Entwicklung der Fläche wird seit Jahren diskutiert. Die Vision ist hier ein klimaneutrales Quartier umzusetzen, das neben hochwertiger Wohnnutzung (für verschiedene Zielgruppen) auch Angebote der Infrastruktur bietet um ein durchmischtes Quartier umzusetzen. Die Energieversorgung soll CO2 frei sein und eine differenzierte Freiraumgestaltung soll sowohl ökologische Aspekte (Klimawandelanpassung) als auch verschiedene Funktionen und Nutzungen berücksichtigen.

Im Zuge der Sondierung werden (in Vorbereitung eines Demonstrationsprojektes) für folgende Themen Untersuchung und Grundlagen geschaffen. Die Ergebnisse werden so aufbereitet, dass sie übertragbar sind und auch für andere Projekte hilfreiche Grundlagen liefern. Die Erkenntnisse und Ergebnisse werden über Vernetzungsplattformen verbreitet (z.B. klimaneutrale Städte).

Themen:

Integraler Planungsprozess mit Bürgerbeteiligung – es werden Formate entwickelt um in einer breiten Beteiligung und mit Einbindung von Expert:innen klare Qualitätsziele und Vorgaben für die Planung zu erarbeiten und kommunizieren zu können. Ziel ist ein Quartier mit Mischnutzung und einer aktiven Erdgeschosszone um die Infrastruktur des Stadtteils zu ergänzen und verschiedene Angebote für die Bewohner:innen zu schaffen. Das Quartier soll ein Treffpunkt im Stadtteil werden, der auch für die bereits ansässige Bevölkerung einen Mehrwert liefert. Dazu werden soziale Aspekte berücksichtigt und spezielle Betreiber- und Nutzungskonzept erarbeitet.

Energie: Im Zuge der Sondierung werden die Grundlagen für den Standort erhoben, Potentiale aus Abwärme des nahe gelegenen Gewerbegebiets, Umgebungswärme und internen Gewinnen simuliert. Die Vision ist ein Energiekonzept für das Areal und darüber hinaus für den Stadtteil zu entwickeln mit dem das Ziel eines Plus-Energie-Quartiers erreicht werden kann.

Mobilität: Hier wird nach technischen und wirtschaftlichen Lösungen für eine zukunftsfähige Mobilität gesucht, die auch für

Areale umsetzbar sind, die nicht in urbaner Zentrums-lage mit sehr guten ÖV Bedingungen situiert sind. Von besonderer Bedeutung ist insbesondere der Umgang mit dem ruhenden Verkehr, da hier ein hoher Platzbedarf besteht und im Sinne des Bodensparens und des qualitätsvollen Freiraums die Organisation gut überlegt sein soll. Konzepte, die näher untersucht werden sollen, ist die Errichtung einer Quartiersgarage mit integriertem Mobility Points.

Freiräume: Das Thema „Garten“ als Teil des Projektnamens soll neu gedacht und interpretiert werden. Hier sollen sowohl Aspekte der verschiedenen Nutzungen / Funktionen / Ansprüche der einzelnen Nutzer:innen-Gruppen und der damit verbundenen Konfliktpotentiale als auch das Thema Mikroklima und Klimawandelanpassung berücksichtigt werden. In enger Kooperation mit den Salzburger Stadtgärten und Expert:innen der Landschaftsplanung wird ein Katalog und eine Best Practice Sammlung erstellt und die Anforderungen und Ideen in die laufende Planung implementiert.

## **Abstract**

The area of the "Glan Gärten" covers approx. 5.3 hectares in the Maxglan district. This area is one of the few larger dedicated building land reserves for housing in the city of Salzburg. The development of the area has been discussed for years. The vision here is to implement a climate-neutral quarter that, in addition to high-quality residential use (for different target groups), also offers infrastructure services to implement a mixed district.

The energy supply should be CO<sub>2</sub>-free and a differentiated open space design should take into account both ecological aspects (climate change adaptation) and various functions and uses.

In the course of the exploratory study (in preparation for a demonstration project), investigations and foundations will be created for the following topics. The results are prepared in such a way that they are transferable and provide a helpful basis for other projects too. The findings and results are disseminated via networking platforms (e.g. climate-neutral cities).

### Topics:

Integrated planning process with citizen participation - formats are being developed to develop and communicate clear quality goals and specifications for planning in broad participation and with the involvement of experts. The aim is to create a mixed-use quarter with an active ground floor zone to complement the district's infrastructure and create various offers for residents. The quarter is to become a meeting place in the district, which also provides added value for the existing resident population. To this end, social aspects are taken into account and special operator and usage concepts are developed.

Energy: In the course of the sounding, the basis for the site will be surveyed, potentials from waste heat from the nearby industrial park, ambient heat and internal profits will be simulated. The vision is to develop an energy concept for the area and beyond for the district, with which the goal of a plus-energy district can be achieved.

Mobility: Here, technical and economic solutions for sustainable mobility are sought, which can also be implemented for areas that are not located in urban centres with very good public transport conditions. Von besonderer Bedeutung ist insbesondere der Umgang mit dem ruhenden Verkehr, da hier ein hoher Platzbedarf besteht und im Sinne des Bodensparens und des qualitätsvollen Freiraums die Organisation gut überlegt sein soll. Konzepte, die näher untersucht werden sollen, ist die Errichtung einer Quartiersgarage mit integriertem Mobility Points.

Open spaces: The theme of "garden" as part of the project name is to be rethought and interpreted. Here, aspects of the various uses / functions / demands of the individual user groups and the associated conflict potentials as well as the topic of microclimate and climate change adaptation are to be taken into account. In close cooperation with the Salzburg City Gardens and landscape planning experts, a catalogue and a collection of best practices will be created and the requirements and ideas will be implemented in the ongoing planning.

## **Endberichtkurzfassung**

Das Projekt Glangärten in Salzburg stellt die letzte ausgewiesene Baulandreserve dar und soll mit ca. 500 Wohnungen (Miete und Eigentum), einem Kindergarten, einem Seniorenwohnheim, einem Cafe, kleineren gewerblichen Nutzungen sowie einem öffentlichen Park als klimaneutrales Quartier entwickelt werden.

Im Zuge des Sondierungsprojektes wurde ein kooperativer Planungsprozess durchgeführt und Grundlagen für den Realisierungswettbewerb erarbeitet. Dabei wurden folgende Themen bearbeitet und Ergebnisse erzielt:

Grundlagen des städtebaulichen Konzeptes (Masterplan) mit einem ausführlichen Qualitättehandbuch

Städtebauliches Nutzungskonzept mit Schwerpunkt auf einen guten Nutzungsmix im Bereich der Nicht-Wohn-Nutzungen

Energieraumanalyse mit Betrachtung der Umgebungspotentiale

Energiekonzept mit Variantenuntersuchungen und Vorgaben für den Realisierungswettbewerb

Energiekostenvergleich und Betreibermodelle

Mobilitätskonzept

Klimaresilliensimulation (Greenpass) mit Empfehlungen für den Realisierungswettbewerb

Broschüre "Freiraumqualitäten im Wohnbau"

Diese Ergebnisse bilden nun die Grundlagen für den weiteren Planungs- und Realisierungsprozess für das klimaneutrale Wohnbauprojekt Glangärten in Salzburg.

## **Projektkoordinator**

- SIR - Salzburger Institut für Raumordnung und Wohnen GmbH

## **Projektpartner**

- Wohnbau-Genossenschaft Bergland gemeinnützige registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
- Hans Myslik Betriebs GmbH
- Stadtgemeinde Salzburg
- SPILUTTINI-BAU Gesellschaft m.b.H.