

## Jakub & Levi

Jakub & Levi - Entwicklung eines innovativen klimaneutralen Quartiers im Siedlungsverband

<b>Programm / Ausschreibung</b>	Smart Cities, TLKNS, Technologien u. Innovationen f.d.klimaneutrale Stadt Ausschreibung 2025 (KLI.EN AV 24)	<b>Status</b>	laufend
<b>Projektstart</b>	01.03.2026	<b>Projektende</b>	31.08.2027
<b>Zeitraum</b>	2026 - 2027	<b>Projektlaufzeit</b>	18 Monate
<b>Projektförderung</b>	€ 299.528		
<b>Keywords</b>	Nachverdichtung, traditionelle Bauweise, neue Wohnkonzepte, transdisziplinäre Entwicklung		

### Projektbeschreibung

Die Entwicklung gut angebundener Quartiere in bestehenden Siedlungsstrukturen im Einzugsgebiet großer Städte entlastet städtische Quartiere, schafft vielfältige Begegnungsräume, wirkt der Flächenversiegelung und Umweltüberlastung des urbanen Raums entgegen, und trägt dadurch positiv zur Erreichung der Klimaziele bei. Die Städte wachsen, mitunter über die Grenzen der Verdichtbarkeit - darum ist es wichtiger denn je, bei Entwicklungsvorhaben „am Land“ in der Konzeptionierung „die Stadt“ mitzudenken.

Um zukünftige, urbanere Ansprüche an ländlichen Standorten mit Bevölkerungsdruck aus der naheliegenden Großstadt zu realisieren und im Austausch mit ortsansässigen und zuziehenden Zielgruppen und Akteuren ein nachhaltiges Quartierskonzept zu gestalten, werden neue, transformative Herangehensweisen benötigt, die einen Dialog zwischen regionalen Projektakteuren und Expert:innen der urbanen Quartiersentwicklung erfordern.

Dieser Herausforderung stellt sich das Projekt Jakub&Levi mit einem integrativen Planungsansatz für ein nachhaltiges Quartier mit gemischten Nutzungen (Wohnen, Bildung, Veranstaltungen) - als Kontrapunkt zum derzeitigen „Häuslbauerparadigma“.

In Unterretzbach / NÖ soll ortskernnah das klimaneutrale, ressourcenschonende Quartier Jakub&Levi entstehen mit dem Ziel, bestehende Gebäude kreislauffähig zu sanieren und eine Verdichtung durch neue, nachhaltige Nutzungsformen und alternative, urbane Wohnkonzepte mit hoher sozialer Akzeptanz zu schaffen.

Der integrative Planungsansatz baut auf einem breiten Partizipationsprozess zur Einbindung der regionalen Akteure im Dialog mit Expert:innen der urbanen Quartiersentwicklung auf (Vorbereitung eines „Urban Sounding Board“). Co-Creation-Workshops mit Bevölkerung, Zuziehenden und Grundeigentümer:innen sichern partizipative Entscheidungen.

Durch die geplante Stroh-Lehmbauweise soll die CO<sub>2</sub>-Emission pro m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche auf 12 kg minimiert werden (statt ca.

500 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> WNF im Regel-Wohnbau), neue Materialien werden untersucht. Während der Sondierung wird ein „Ankerraum“ in einem Bestandsobjekt als offener Experimentierraum für neue Materialien/Baukonzepte geschaffen, um die Projektziele allen Interessierten „begreifbar“ zu machen.

Die Planung setzt auf neue Wohnformen, u.a. Übergangswohnungen für junge Zielgruppen, (Gemeinschafts-) Wohnen für Ältere, transgenerationale Wohnformen oder Startwohnungen für Zuziehende („Wohnen am Land probieren“) und entwickelt adäquate Finanzierungskonzepte (Miete, Starterpakete, etc.). Zudem werden Lösungen für eine standortoptimierte Energiegemeinschaft sowie multimodale Mobilitätsbausteine entwickelt.

Im Projektkonsortium unter der Leitung von Jutta Wörtl-Gössler arbeiten 8 spezialisierte Partner zu allen Teilthemen interdisziplinär zusammen. Erkenntnisse aus der Smart Cities Demo „Niklas goes Nature“ fließen ein. Die Besitzer des Projektareals, Gemeinde und Kirche, sind Projektpartner mit sozialem Fokus und binden den Ort mit ein.

Ergebnisse: Planungsunterlagen für nachfolgende Demo-Umsetzung. Praxisnaher Methoden-Leitfaden für Replikation.

## **Abstract**

The development of well-connected neighborhoods in existing settlement structures in the catchment areas of large cities relieves pressure on urban neighborhoods, creates diverse meeting places, counteracts soil sealing and environmental overload in urban areas, and thus contributes positively to the achievement of climate targets. Cities are growing, sometimes beyond the limits of densification, which is why it is more important than ever to consider “the city” in the design of development projects “in the countryside.”

In order to meet future, more urban demands in rural locations with population pressure from nearby large cities and to design a sustainable neighborhood concept in exchange with local and incoming target groups and stakeholders, new, transformative approaches are needed that require dialogue between regional project stakeholders and experts in urban neighborhood development.

The Jakob&Levi project is addressing this challenge with an integrative planning approach for a sustainable neighborhood with mixed uses (residential, education, events) – as a counterpoint to the current “house-building paradigm.” In Unterretzbach, Lower Austria, the climate-neutral, resource-efficient Jakob&Levi neighborhood is to be built close to the town center with the aim of renovating existing buildings to make them recyclable and creating densification through new, sustainable forms of use and alternative, urban living concepts with high social acceptance.

The integrative planning approach is based on a broad participatory process involving regional stakeholders in dialogue with experts in urban neighborhood development (preparation of an “urban sounding board”). Co-creation workshops with the population, newcomers, and landowners ensure participatory decisions.

The planned straw-clay construction method is intended to minimize CO<sub>2</sub> emissions per square meter of living space to 12 kg (instead of approx. 500 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> in standard residential construction), and new materials are being investigated. During the exploratory phase, an “anchor room” will be created in an existing building as an open experimental space for new materials/construction concepts in order to make the project goals “tangible” for all interested parties.

The planning focuses on new forms of living, including transitional apartments for young target groups, (shared) living for older people, transgenerational living, and starter apartments for newcomers (“trying out rural living”), and develops appropriate financing concepts (rent, starter packages, etc.). In addition, solutions for a location-optimized energy community and multimodal mobility modules are being developed.

Eight specialized partners are working together on all sub-topics in an interdisciplinary manner within the project consortium. Findings from the Smart Cities Demo “Niklas goes Nature” are being incorporated. The owners of the project site, the municipality and the church, are project partners with a social focus and are involving the local community.

Results: Planning documents for subsequent demo implementation. Practical methodology guide for replication.

### **Projektkoordinator**

- Wörtl - Gößler Jutta Mag.

### **Projektpartner**

- wohnbund:consult eG
- Machold Ulrike Maria Mag.
- Gemeinde Retzbach
- IBO - Österreichisches Institut für Baubiologie und -ökologie
- Pfarre Unterretzbach
- Enlion Innovation GmbH
- Grazer Energieagentur Ges.m.b.H.