

FREE
CITY

NACHHALTIGKEITS- LEITFADEN & NUTZERHANDBUCH



Auf zu neuen Horizonten!

INHALT

ALLGEMEINE INFORMATIONEN	3
Öffnungszeiten Free City	3
Anfahrt	3
Ansprechpartner Facility Management	4
FREE CITY HIGHLIGHTS	5
Nachhaltige Gebäudezertifizierung	6
GEBÄUDETECHNIK	9
Bausubstanz	9
Stromproduktion & Information zu Nachhaltigkeit	10
Bedienung/Steuerung Gebäudetechnik	10
Beleuchtung	11
Verschattung	12
Heiz-/Kühlsystem & Lüftung	13
Wasser	13
ABFALLVERMEIDUNG, -TRENNUNG & -ENTSORGUNG	14
Maßnahmen zur Reduktion von Abfall	15

ALLGEMEINE INFORMATIONEN

ÖFFNUNGSZEITEN FREE CITY

Die Free City ist ein Firmengebäude mit rund 200 Arbeitsplätzen, Labor, Lager, Kantine und vermietbarem Veranstaltungsraum im Dachgeschoß.

Durch RFID-Zugangskarten ist das Gebäude für Mitarbeiter:innen rund um die Uhr betretbar. Die allgemeinen Gebäudeöffnungszeiten der Free City orientieren sich an den Geschäftszeiten der vor Ort tätigen Firmen:

Montag - Donnerstag: 08:00 bis 17:00 Uhr
Freitag: 08:00 bis 12:30 Uhr



Erweiterte öffentliche Zugänglichkeit besteht für Events in den Veranstaltungsräumen. Zugangskontrollen befinden sich jeweils bei den Eingängen zu den Mieterräumlichkeiten & beim Eventraum sowie bei Räumlichkeiten, zu denen nur ausgewählte Personen Zugangsrechte haben.

ANFAHRT

Adresse: **Galgenau 51, 4240 Freistadt, Österreich**

Die Free City ist bestens angebunden. Es wird eine Anreise mit dem öffentlichen Nahverkehr oder dem E-Auto empfohlen.

Schnelle Erreichbarkeit durch S-10 & B-125.

30 Minuten zu Linz Hauptbahnhof

20 Minuten zur tschechischen Grenze

Zusätzlich gibt es einen Gebäudeparkplatz mit öffentlichen E-Ladestationen mit **37 Ladepunkten** sowie **30 Fahrradstellplätzen** inklusive einer **E-Bike Ladestation**.

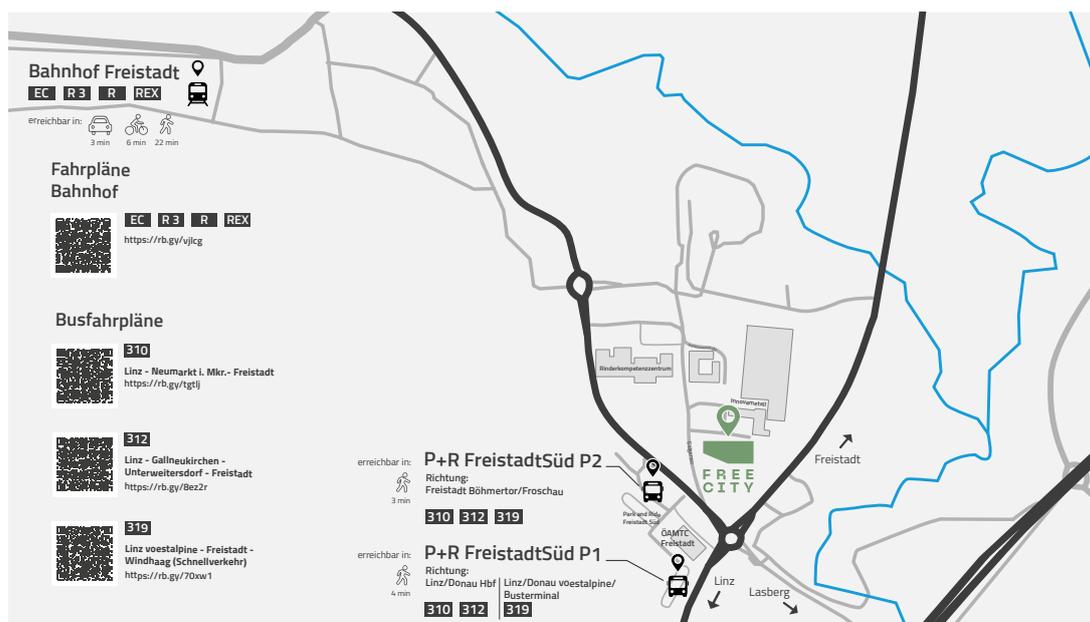
4 Buslinien befinden sich in weniger als 350m Gehweite:

- 310 – Freistadt – Neumarkt i. Mkr. – Linz
- 311 – Freistadt – Götschka – Hagenberg – Pregarten – JKU – Linz
- 312 – Freistadt – Neumarkt i. Mkr. – Loibersdorf – Unterweikersdorf – Gallneukirchen – Linz
- 319 – Linz voestalpine – Freistadt – Windhaag (Schnellverkehr)

Der **Bahnhof Freistadt** befindet sich in 1,8 km Entfernung und stellt eine weitere öffentliche Anbindung an Linz dar. Die Züge verkehren im Stunden-takt.



Weitere Informationen zu den Abfahrtszeiten der öffentlichen Verkehrsmittel werden über den Info-Screen im OG angezeigt.



ANSPRECHPARTNER FACILITY MANAGEMENT

Ansprechperson: **Hr. Bruno Duschlbauer**

E-Mail: **b.m.duschlbauer@gmail.com**
 Telefon: **+43 664 342 3224**

FREE CITY HIGHLIGHTS



BAUSUBSTANZ

Beim Bau wurde auf lokale Produkte und Ressourcen zurückgegriffen, wie zum Beispiel Holz aus der Region.



PV PANEELE

Die PV Paneele auf Fassade und Dach erbringen insgesamt 304 kWp Leistung.



STROMSPEICHER

Um den selbsterzeugten Strom nachhaltig zu nutzen, wurde ein Batteriespeicher mit 648 kW und 995 kWh Leistung integriert.



LADEPUNKTE

Insgesamt sind 37 Ladepunkte auf dem Parkplatz der Free City zu finden.



WÄRME- & KÄLTESYSTEM

3 Luft-Wasser und 1 Wasser-Wasser Wärmepumpe sorgen mittels hocheffizienter Wärme- und Kühldecken für angenehme Temperaturen.



ENERGIEMANAGEMENT

Die intelligente Steuerung verbindet alle Geräte und erhöht den Anteil der Eigennutzung des selbst produzierten Stroms nachhaltig.



AUSZEICHNUNGEN

Die Free City ist mit DGNB Platin & Klimaaktiv Gold zertifiziert.



Ein Infoscreen im frei zugänglichen Open-Space Aufenthaltsbereich im OG stellt die Live-Visualisierung der Energieflüsse und CO₂-Einsparungen der Free City für alle Besucher:innen im Gebäude dar.



NACHHALTIGE GEBÄUDEZERTIFIZIERUNG



Die Free City setzt einen wegweisenden Standard für nachhaltiges Bauen und hält stolz zwei Gebäudezertifizierungen mit Höchstniveau.

Eine Gebäudezertifizierung ist eine offizielle Bestätigung, dass ein Bauwerk bestimmte Standards in Bezug auf Nachhaltigkeit, Energieeffizienz und Umweltfreundlichkeit erfüllt. Sie dient als Qualitätsnachweis für umweltbewusstes Bauen und Betreiben von Gebäuden.

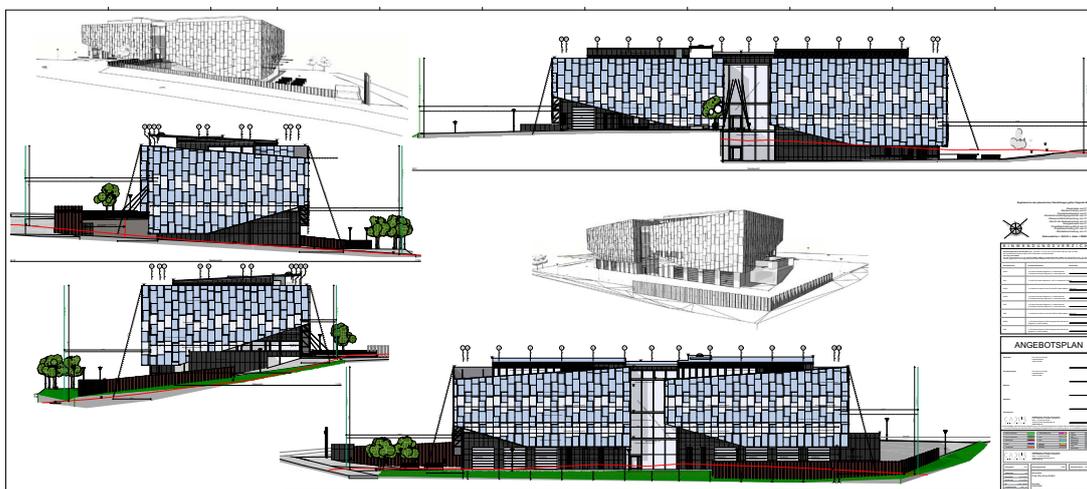


Diese Zertifikate unterstreichen das Engagement der Free City für Umweltschutz, Energieeffizienz und soziale Verantwortung.



Gesamterfüllungsgrad	ab 80%	ab 65%	ab 50%	ab 35%
Mindesterfüllungsgrad	65%	50%	35%	— %

ZERTIFIZIERUNGEN ALS GARANT FÜR ZUKUNFTSSICHERHEIT



Die Bedeutung dieser Zertifizierungen erstreckt sich weit über die Bauphase hinaus und trägt wesentlich zur Zukunftssicherheit der Gebäude bei:

- Qualitätssicherung für den gesamten Bau, für Nachhaltigkeit und Umweltschutz
- Verwendung schadstofffreier Materialien für Nutzer:innengesundheit
- Niedrigere Betriebskosten durch effiziente Energie- und Ressourcennutzung
- Steigende Nachfrage bei Mieter:innen und bis zu 12,5% Wertsteigerung des Gebäudes durch Zertifizierungen belegen den Erfolg nachhaltigen Bauens
- Verkauf von Immobilien vermehrt nur noch mit entsprechender Zertifizierung betont Bekenntnis zu mehr Nachhaltigkeit in der Branche
- Free City setzt Maßstäbe für zukunftsfähige städtische Entwicklung und nachhaltiges Bauen



ÖGNI Datenbank:
www.ogni.at/projekte/free-city/



Klimaaktiv Gebäudedatenbank:
www.klimaaktiv-gebaut.at/gebaut/objekte/all/free-city/

DGNB PLATIN

Die DGNB (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen) ist eine Organisation, die sich auf die Bewertung und Zertifizierung von nachhaltigen Gebäuden spezialisiert hat.

Ihr Fokus liegt auf ganzheitlichen Ansätzen, die ökologische, ökonomische, soziale und funktionale Aspekte berücksichtigen. Die DGNB vergibt Zertifikate wie das begehrte „**PLATIN**“ für besonders nachhaltige Bauwerke und gilt als besonders schwierig zu erreichen.



- Erstes DGNB-PLATIN-Gebäude in Österreich 2023.
- Eines von insgesamt zwölf DGNB-PLATIN-Gebäuden in Oberösterreich.
- 81,3% Gesamterfüllungsgrad in 6 Kategorien mit 40 Unterkategorien.



In Österreich prüft und vergibt die ÖGNI (Österreichische Gesellschaft für nachhaltige Immobilien) die DGNB-Standarts.



KLIMAAKTIV GOLD

Klimaaktiv ist eine österreichische Initiative, die Gebäude und Siedlungen auf ihre Energieeffizienz und Umweltfreundlichkeit prüft.

Das „**Gold**“-Zertifikat wird dabei für Gebäude verliehen, die besonders hohe Standards in Bezug auf Energieverbrauch und -produktion erfüllen.

- Free City erhielt Klimaaktiv Gold mit 96,7% Erfüllungsgrad.
- Fokus auf Energie und Versorgung in 4 Bewertungskategorien.



Klimaaktiv fördert nachhaltige Bau- und Energiestandards in Österreich.

GEBÄUDETECHNIK

BAUSUBSTANZ



Die Free City, als DGNB-PLATIN zertifiziertes Gebäude, setzt auf eine innovative **Holz-Hybrid-Bauweise**, die entscheidend zu dem hohen Zertifizierungsniveau beiträgt und bringt zahlreiche Vorteile mit sich.

Durch den hohen Vorfertigungsgrad des Holzbaus werden nicht nur Bauzeiten verkürzt, sondern auch Kosten- und Planungssicherheit gewährleistet. Diese Bauweise verbessert die CO₂-Bilanz des Gebäudes um bis zu -32%, verglichen mit einer reinen Stahlbetonkonstruktion laut einer Studie des Umweltbundesamts Deutschland. Gleichzeitig entstehen beim Bau weniger Abfälle, was sich positiv auf die Umwelt auswirkt. Das fertige Gebäude präsentiert sich nicht nur als nachhaltige Lösung, sondern bietet auch ein angenehmes und gesundes Raumklima.

Insbesondere in Bezug auf die steigende Nachfrage nach attraktiven und gesunden Arbeitsbedingungen erfüllt die Holz-Hybrid-Bauweise die Anforderungen von Fachkräften. Sowohl visueller als auch technischer Komfort sind dabei wesentliche Pluspunkte dieser Bauweise.



STROMPRODUKTION & INFORMATION ZUR NACHHALTIGKEIT

Die Free City ist aber nicht nur durch die **Holz-Hybrid-Bauweise** besonders nachhaltig, sondern auch durch die innovative Gebäudetechnik sowie die Integration von erneuerbarer Stromproduktion in das Gebäudedesign:

Die **PV-Anlagen** auf dem Dach und auf der Fassade sorgen für eine vor Ort Stromproduktion von rund **230.000 kWh im Jahr** und werden mit einem **1 MWh großen Stromspeicher** gepaart für optimale Eigennutzung, aber auch um das Stromnetz zu stabilisieren und den Leistungsbedarf der E-Mobilität vor Ort abzudecken. Die Bereitstellung von Wärme und Kälte erfolgt ebenso über Strom, durch **Luft-Wasser- und Wasser-Wasser-Wärmepumpen**.



Die intelligente Gebäudesteuerung sorgt dafür, dass diese Systeme jederzeit optimal aufeinander abgestimmt sind und der Energiebezug vom öffentlichen Netz auf ein Minimum reduziert wird.



Über die **Übertragung der Darstellung der Gebäudetechnik von neoom CONNECT auf einen Infoscreen** können Nutzer:innen jederzeit einsehen, wie viel Strom aktuell vor Ort produziert wird, in E-Ladestationen fließt, von Wärmepumpen verbraucht wird oder aber vom öffentlichen Stromnetz bezogen oder ins Netz eingespeist wird. Zusätzlich werden die CO₂-Einsparungen errechnet und dargestellt, die bei der Free City entstehen.

BEDIENUNG & STEUERUNG

Das Gebäude wird via **Smart Home System** gesteuert und zielt darauf ab,

dass optimaler Nutzerkomfort durch Automatisierung gewährleistet wird. Anpassungen an den Einstellungen können vom Facility Management in der **Loxone App** durchgeführt werden. Ausgestattet mit Präsenzmeldern, Helligkeitssensoren, CO₂-Fühlern, Feuchtigkeitsfühlern und Temperaturreglern sorgt die Gebäudetechnik automatisch für ein angenehmes Innenraumklima sowie für optimale Beleuchtung.



Die Vollautomatisierung des Gebäudes sorgt dafür, dass mit Energie und Ressourcen so effizient wie möglich für ein angenehmes Arbeitsklima umgegangen wird und minimiert die Notwendigkeit manuell aktiv in das System einzugreifen.

In den Großraumbüros wurde auf eine angenehme Akustik geachtet, indem **Akustikpaneele** auf den Decken installiert und Teppichböden verlegt wurden. Die Akustikpaneele sorgen auch in den Gemeinschaftsräumen in der mittleren Begegnungszone des Gebäudes trotz des offenen Raumkonzepts für weniger Hall.

BELEUCHTUNG

Präsenzmelder an den Arbeitsplätzen sorgen dafür, dass Lichtverschwendung vermieden wird und nur bei Anwesenheit des Arbeitnehmers auch Licht am Arbeitsplatz brennt. Durch die installierten **Helligkeitssensoren** wird das Licht überdies auf die Lichtverhältnisse angepasst gedimmt. Es wird energieeffiziente **LED-Beleuchtung** verwendet. Zudem wurde darauf geachtet, sowohl im Innen- als auch im Außenbereich eine Lichtfarbe von **3000K** zu wählen.



Abends werden über Zeitprogramme Lichter abgeschaltet. Durch Taster bei den Eingängen können alle Lichter ein- oder ausgeschaltet werden, um etwa im Rahmen von Reinigungstätigkeiten den gesamten Raum zu beleuchten. Allgemein gilt, dass die Automatisierung im Gebäude ein Nutzereingreifen und somit eine Achtsamkeit gegenüber dem Ein- und Ausschalten von Be-

leuchtung nicht benötigt. Auch bei manuell eingestellter Stimmung werden nach 60-minütiger Abwesenheit, sofern die Präsenzmelder keine Bewegung erkennen, die Lichter wieder abgeschaltet.



Die **Außenbeleuchtung der Free City** ist mit einer Dämmerungs- und Zeitschaltung versehen und wird spätestens um **23 Uhr bzw. Freitags um 20 Uhr** (mit Ausnahme der Sicherheitsbeleuchtung an den Türen) abgeschaltet. Die Positionierungen der Leuchten sowie der installierte Blendschutz sorgen für eine Vermeidung von Lichtverschmutzung. Nutzer:innen müssen somit nicht in die Außenbeleuchtung eingreifen, da diese automatisiert geschaltet ist.

VERSCHATTUNG

Im Dachgeschoß im Veranstaltungsraum sowie in den mittleren Zonen des Gebäudes (Begegnungszonen) gibt es eine Verschattung, welche über Taster beim Eingangsbereich manuell hoch- und runtergefahren werden kann.

In den Büroräumlichkeiten gibt es über die PV-Paneele hinaus keine zusätzliche Verschattung.



HEIZ-/KÜHLSYSTEM & LÜFTUNG

Wärme und Kälte werden mittels **Wärmepumpen** im Gebäude bereitgestellt. In den Büroflächen, im Seminarraum sowie in den Gemeinschaftsräumen wird mittels **Flächendecken** je nach Bedarf geheizt oder gekühlt. Dieser Ansatz der **Flächenkühlung/Heizung** benötigt weniger Energie im Vergleich zu Heizkörpern und kann sowohl für Wärme- als auch für Kältebereitstellung genutzt werden.



Die Temperaturen bewegen sich bei den verschiedenen Betriebsmodi innerhalb der eingestellten Temperaturzonen und können vom Facility Management angepasst werden. Einzelne Nutzer:innen haben aufgrund der Automatisierung und im Sinn der effizienten und zentralen Gebäudesteuerung keine Möglichkeit auf die Raumtemperaturen Einfluss zu nehmen. Die Vollautomatisierung im Gebäude greift auch in der Lüftung. Durch **Feuchtigkeits-, CO2- und Temperaturfühler** wird auf die Luftqualität und passenden Temperaturen geachtet. Lüften und Fensterkippen durch Nutzer:innen ist kontraproduktiv und soll somit nur spärlich genutzt werden. In allen Nutzerbereichen sind Volumenstromregler verbaut, welche über Raumsensorik bedarfsgerecht angesteuert werden, um neben passenden Temperaturen auch eine gute Luftqualität zu gewährleisten.



Details zur HKLS-Steuerung liegen dem Facility Management in der technischen Regelbeschreibung sowie in der MSR-Beschreibung vor.



WASSER

In der Free City ist eine **Regenwasserzisterne mit Pumpanlage** verbaut, welche die WC-Anlagen (Toiletten und Pissoirs) sowie die Wasseranschlüsse außen mit Grauwasser versorgt. Dadurch wird Regenwasser aufgefangen und gespeichert und die Nutzung von Trinkwasser reduziert.

ABFALLVERMEIDUNG, -TRENNUNG & -ENTSORGUNG

Die FCC Freistadt Abfall Service GmbH entsorgt im Mühlviertel alle Arten von Abfall und ist auch für die Free City der Partner für die angemessene Müllentsorgung.

Im Gebäude wird unterschieden zwischen dem gewerblichen Abfall der Mieter, die eigene Verträge mit der FCC und Abholintervalle organisieren, und dem allgemeinen Büro-üblichen Gebäudeabfall.

Die Mülltrennung bei Zweitem erfolgt in getrennten Sammelbehältern für folgende Kategorien:



Papiermüll wird ausschließlich in den Büroräumlichkeiten gesammelt, während die anderen Kategorien vor allem in den Open Space Bereichen zusammengetragen werden.

In den **Büroabstellräumen (Kopierräumen)** in beiden Flügeln sowohl im EG als auch im OG gibt es zusätzliche **Trenn- und Sammelstationen**, um den Nutzer:innenkomfort in den Büroflügeln zu gewährleisten.

Im **Kantinenbereich des DG** gibt es wiederum größere Sammelstationen sowie Kisten für anfallendes **leeres Mehrweggebinde**. Letzteres wird von der Brauerei Freistadt bei Lieferungen mitgenommen und gegen neue Mehrweggebinde ausgetauscht.

Im Untergeschoss befindet sich die Mülltrennung für das gesamte Gebäude mit 1100 L Containern. Hier wird der in den anderen Stockwerken gesammelte Müll vom Reinigungspersonal entsorgt und bei Notwendigkeit noch genauer sortiert. Die FCC Freistadt Abfall Service GmbH entleert diese Container bei Bedarf.



MASSNAHMEN ZUR REDUKTION VON ABFALL

Es wurde in der Free City die Spezialarmatur (Quooker Pro) installiert. Sie bereitet Wasser aus der Ortswasserleitung auf, um Mitarbeiter:innen freien Zugang zu gekühltem, kochendem und sprudelndem Trinkwasser zu ermöglichen. Somit wird die Nutzung von Wasserkochern sowie ein Wasserspender mit Plastikbechern und Sprudelwasser aus Plastikflaschen vermieden. Die Funktionsweise wird vor Ort mit einer Tafel ausgewiesen.



Getreu dem Motto „Papier war gestern – wir trocknen mit Sonnenstrom“ trägt die ausschließliche Bereitstellung von Handtrocknern bei den WCs zur Abfallvermeidung bei, da komplett auf Handtücher verzichtet wird.