



BAU-LAND-GEWINN

ohne Erweiterung

Weiterentwicklung von
Einfamilienhaus-Siedlungen

Leitfaden zur
Planung, Umsetzung und Steuerung
von Gemeindeprojekten

bm 

 **HAUS**
der Zukunft

Raimund Gutmann
Thomas Pletzer
Paul Schweizer

BAU-LAND-GEWINN

Ein Projekt von:
bautänzer architektenetzwerk &
wohnbund:consult
www.bau-land-gewinn.at

Ergebnis des Forschungsprojekts
Bau-Land-Gewinn
im Auftrag des Bundesministeriums
für Verkehr, Innovation und Technologie –
Impulsprogramm „Nachhaltig Wirtschaften“
Programmlinie „Haus der Zukunft“

Ziel der Programmlinie ist es, durch zielgerichtete
Forschung und Entwicklung zu innovativsten
Lösungen für zukunftsorientiertes Bauen und
Wohnen beizutragen.
Informationen:
www.HAUSderzukunft.at.

Gefördert vom Land Salzburg –
Abteilung 10: Wohnungswesen

Satz/Druck, Beratung:
Salzburger Institut
für Raumordnung & Wohnen – SIR
www.sir.at

Wien, Salzburg 07/ 2004

Inhalt

Vorwort3

A Aufgabenstellung .7

A 1 Worum geht es?8

A 2 Wer ist angesprochen? .10

A 3 Was leistet ein
Gemeindeprojekt?12

B Handbuch15

B 1 Projektumsetzung16

B 2 Projektbausteine17

B 3 Projektorganisation30

B 4 Projektevaluierung36

C Formulare, Muster .39

Nützliche Kontakte

Fotonachweis, Literatur . . .55



Bestands-Einfamilienhaus-Siedlungen optimaler nutzen

Die Verwirklichung der Idylle im Grünen zählt in allen Umfragen zu den größten Wünschen der meisten ÖsterreicherInnen, stellt aber sowohl ökologisch, ökonomisch als auch sozio-ökonomisch ein großes Problem dar. Die Landschaftszersiedelung durch Einfamilienhäuser bedeutet den Verlust ökologischer Nutzflächen, einen verstärkten Mobilitätsbedarf der Bevölkerung und eine Multiplizierung dezentraler Infrastrukturmaßnahmen, um nur die wesentlichsten Kritikpunkte zu nennen. Die Kosten für die Bereitstellung der dafür notwendigen Infrastrukturmaßnahmen sind immens, gleichzeitig erzeugen gerade ältere Einfamilienhäuser die größten Probleme bei Veränderungen der Wohnbedürfnisse der BewohnerInnen.

Diesen Umständen Rechnung tragend, konzentrierte die im Jahr 1999 initiierte Programmlinie „Haus der Zukunft“ ihre Forschungsanstrengungen im Neubaubereich auf Mehrfamilienhäuser. Unter Berücksichtigung des sukzessive in den Sanierungszyklus gelangenden Gebäudebestands aus der Nachkriegszeit, der Dreiviertel des gesamten Gebäudebestands ausmacht, wurde im Jahr 2002 der zweite bedeutende Themenschwerpunkt Sanierung gestartet und zum Themenbereich „Entwicklung von Planungsinstrumenten für Sanierungsprozesse“ ein Projekt ausgewählt und gemeinsam mit dem

Land Salzburg finanziert, dessen Ergebnisse dieser Leitfaden kurz zusammenfasst. Ziel des Projektes war es, Verdichtungs- und Umnutzungspotenziale in erneuerungsbedürftigen Einfamilienhaus-Siedlungsräumen zu erkennen und zu nutzen.

Ich denke, dass der vorliegende Leitfaden deutlich zeigt, wie wissenschaftliche Erkenntnisse erfolgreich umgesetzt werden können. Er soll nun vor allem den Gemeinden als Hilfestellung zur Bewertung der Bestandsstrukturen innerhalb der eigenen Gemeinde dienen und praktische Vorgehensweisen zur Aktivierung von Grundstücksreserven aufzeigen. Dies wird, wie ich hoffe, erfolgreich zu einer nachhaltigen Gemeindeentwicklung beitragen.

Hubert Gorbach
*Vizekanzler und Bundesminister für Verkehr,
Innovation und Technologie*

BAU-LAND-GEWINN



Wohnbauförderung stützt sparsame Verwendung von Grund und Boden

Aufgabe der Wohnbauförderung ist es, der Bevölkerung des Landes Salzburg durch finanzielle Hilfen bei der Beschaffung von qualitativ gutem Wohnraum in einer gesunden und vielfältig gestalteten Wohnumwelt unter die Arme zu greifen. Zu den Zielsetzungen der Wohnbauförderung gehört es aber auch, den Erfordernissen einer sparsamen Verwendung von Grund und Boden zu entsprechen. Das Förderungssystem trägt diesen Aufträgen Rechnung, indem die Förderungsintensität mit höherer Bebauungsdichte zunimmt. Man kommt aber auch nicht an der Tatsache vorbei, dass der Wohntraum vieler Österreicherinnen und Österreicher nach wie vor das „Eigenheim im Grünen“ ist, alle Umfragen zu diesem Thema bestätigen das. Und auch der Wohnungsbestand spiegelt das wider: Wenn im Bundesland Salzburg heute rund 210.000 Hauptwohnsitzwohnungen gezählt werden und sich knapp die Hälfte davon in Ein- und Zweifamilienhäusern befindet, dann sprechen diese Zahlen eine deutliche Sprache. Kehrseite dieser Siedlungsentwicklung sind aber hohe Infrastrukturkosten, die zu einem guten Teil von der Allgemeinheit getragen werden müssen, großer Grundverbrauch, Verkehrsprobleme, etc. Die Wohnbauforschung des Landes Salzburg hat seit jeher praxisbezogene Projekte und die Erforschung von Grundsatzfragen im Auge gehabt. Vor diesem Hintergrund und in Fort-

führung der Forschungsprojekte „Rasen betreten verboten“ und „Evaluierung Häuser in der Gruppe“ ist daher die Beteiligung der Wohnbauforschung des Landes Salzburg an der Erforschung der Sinnhaftigkeit und Machbarkeit von besserer Ausnutzbarkeit von Baugrundstücken und der Nachverdichtung zu sehen. Wir dürfen uns von diesem Forschungsprojekt, das gemeinsam mit dem bmvit (Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie) umgesetzt wird, wissenschaftlich fundierte und empirisch untermauerte Aussagen und Lösungsansätze erwarten, wie sehr es aus ökologischen, ökonomischen und sozialen Gründen Sinn macht, Reserven in bereits bestehenden Einfamilienhaus-Siedlungen intensiver als bisher zu nutzen. Der Österreichische Gemeindebund unterstützt das Projekt. Wenn die Ergebnisse vorliegen, wird sich die Wohnungspolitik intensiv damit beschäftigen müssen. Es wird Aufgabe der Politik sein, die Akzeptanz für sinnvolle Lösungs- und Verbesserungsmöglichkeiten im Interesse einer guten Entwicklung in der Zukunft zu erzeugen. Die Wohnbauförderung des Landes wird dann wie schon in der Vergangenheit einer der wichtigen Hebel für die Umsetzung sein.

Landesrat Walter Blachfellner
Wohnbaureferent des Landes Salzburg



Zersiedlung und Kostenfallen die rote Karte zeigen

Zeitgemäßes Wohnen heißt Zersiedelung und enormen Folgekosten durch die Neuerschließung von Siedlungs- und Verkehrsflächen die rote Karte zu zeigen. Durch überlegtes Flächenmanagement, Modernisierung, Anpassung oder Erweiterung im Bestand von Einfamilienhaus-Siedlungen kann auch die Attraktivität der Gemeinde gestärkt werden. Gleiches gilt für den Erhalt von großräumigen Grünflächen durch gesteuerte Innenentwicklung. So kann der Rückgriff auf innerörtliche Reserven Natur und Landschaft schonen. Durch die sich wandelnde Gesellschaftsstruktur steht die Gemeinde aus raumplanerischer, ökologischer aber auch sozialstruktureller Sicht vor großen Herausforderungen. Als Baubehörde bzw. mit der Erlassung von räumlichen Entwicklungskonzepten verfügen die Kommunen jedoch über ein starkes Instrumentarium zur Gestaltung der Raumplanung und insgesamt Gemeindeentwicklung.

Der vorliegende Leitfaden ist ein wertvoller Beitrag zur Hilfe durch Selbsthilfe. Vor allem in Zeiten angespannter Finanzhaushalte sind praxisrelevante Anleitungen zu neuen und kreativen Wegen im Umgang mit der Siedlungsentwicklung unverzichtbar. Der Österreichische Gemeindebund begrüßt die Publikation mit ihrer Fülle von Tipps zur

kontrollierten und nachhaltigen Weiterentwicklung des Bestands von Einfamilienhäuser-Siedlungsgebieten nicht nur als erfreuliches Angebot des BMVIT, sondern sieht in ihr eine weitere Unterstützung bei der Herausgabe von Fachpublikationen mit praxisorientiert-wissenschaftlichem Anspruch.

Bgm. Helmut Mödlhammer
Präsident des Österreichischen Gemeindebundes



BAU-LAND-GEWINN

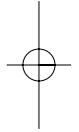
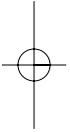


6



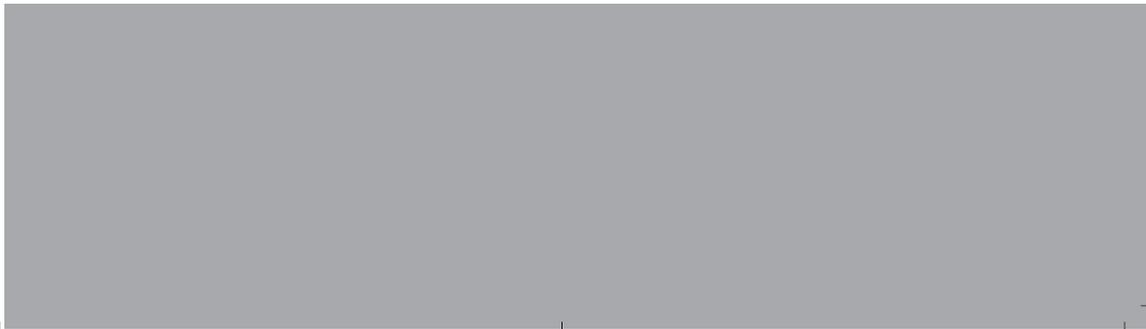


BAU-LAND-GEWINN



A Aufgabenstellung

7



BAU-LAND-GEWINN

A 1 Worum geht es?**Entwicklungsreserven von Einfamilienhaus-Siedlungen nutzen**

Einfamilienhaus-Siedlungen der Nachkriegs- und „Wirtschaftswunder-Zeit“ erleben derzeit in vielen Gemeinden Österreichs einen Nutzungswandel und stehen vielfach auch zur Sanierung an. Nicht wenige der Einfamilienhäuser entsprechen den Anforderungen des gesellschaftlichen Wandels heute nicht mehr. Trends wie Überalterung, Zunahme der Single-Haushalte, neue Partnerschafts- und Arbeitsmodelle gehen auch am „Einfamilienhaus im Grünen“ nicht spurlos vorbei, und lassen zukünftig durchaus auch Verwertungsprobleme für diese Siedlungsform erwarten.

Auf der anderen Seite ist festzustellen, dass der Wunsch der Österreicherinnen und Österreicher nach dem freistehenden Einfamilienhaus im Grünen ungebrochen stark ist, was zahlreiche Studien über Wohnwünsche immer wieder übereinstimmend belegen.

Mit Blick auf die drohende „Zersiedelung“ und ihre infrastrukturellen Folgekosten ist dieser Wohnwunsch aus raumplanerischer, ökologischer aber auch sozial-struktureller Sicht für die Zukunft durchaus als Problem zu sehen. Neue Überlegungen im Umgang mit diesen

Wohnbedürfnissen sind daher dringend notwendig.

Für die Gemeinden heißt das insbesondere eine Begrenzung der Neuerschließung von Siedlungs- und Verkehrsflächen sowie ein an den „Nachhaltigkeitszielen“ orientiertes Flächenmanagement.

Zersiedelung kostet jährlich 150 Mill. Euro

GRAZ (SN, APA). Die fortschreitende Zersiedelung hat pro Jahr zusätzliche Infrastrukturkosten von 150 Mill. Euro im Gefolge. Schuld an dieser „Geldverschwendung“ seien

Salzburger Nachrichten, 14. 11. 2003, S. 6

An dieser Stelle soll jedoch keine Wertediskussion über das Einfamilienhaus geführt und auch nicht über die zweifelsfreien Defizite von Einfamilienhaus-Siedlungsgebieten gesprochen, sondern das Augenmerk auf deren Potenziale und mögliche Weiterentwicklung gelegt werden.

8



Die im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr, Infrastruktur und Technologie (BMVIT) 2003 erstellte Studie „Bau-Land-Gewinn ohne Erweiterung“ hat am Beispiel von 3 untersuchten Siedlungsgebieten aufgezeigt, dass in Einfamilienhaus-Siedlungen der 50er- bis 70er-Jahre erhebliche Wohnraum-Reserven stecken – und dies sogar unter Beibehaltung des Szenarios „Trendfortführung“. Trendfortführung bedeutet nichts anderes als die Weiterentwicklung eines Siedlungsgebietes unter weitgehender Beibehaltung der bestehenden Bebauungsstruktur und ohne Neuausweisung von Baugründen.

Die Möglichkeit, zusätzlichen Wohnraum in den älteren Einfamilienhaus-Siedlungsgebieten zu schaffen, ohne dabei neues Bauland zu erschließen („Bau-Land-Gewinn“), ist somit grundsätzlich gegeben. Für die Gemeinden stellt dies eine Chance dar, Entwicklungen in diesen Siedlungsgebieten gezielt zu lenken.

Bei zunehmend prekärer werdenden Haushalten auf allen Ebenen der öffentlichen Verwaltung wie auch dem immer knapper werdenden Raumangebot ist es daher ökologisch wie wirtschaftlich sinnvoll, bestehende Siedlungsgebiete auf ihre möglichen Potenziale und ihre jeweilige Weiterentwicklung einzuschätzen.

Außerdem zwingt der gesellschaftliche Strukturwandel mit seinen geänderten Haushaltsformen viele Gemeinden das örtliche Wohnungsangebot zu überdenken bzw. selbst verstärkt aktiv zu werden und neue Angebote zu unterstützen. Nur damit ist es möglich, die Abwanderung bestimmter, zumeist junger und dynamischer gesellschaftlicher Gruppen zu verhindern. Auch für das künftige Wohnen der Alten und Hochbetagten braucht es neue Lösungen, um die Nachfrage nach teuren Seniorenheim-Plätzen möglichst gering zu halten.



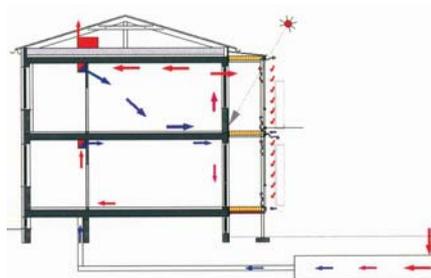
BAU-LAND-GEWINN

A 2 Wer ist angesprochen?

Gewinn für Hauseigentümer und die Gemeinde

Maßnahmen des Flächensparens und der Weiterentwicklung von Siedlungsstrukturen können nicht planerisch „erzwungen“ werden, sondern hängen von der Verfügbarkeit der Grundstücke und Häuser ab. Erfolg versprechend sind sie nur, wenn es gelingt die Hauseigentümer/innen bzw. Bürger unmittelbar anzusprechen, indem ihnen Hilfestellungen zur Verbesserung der eigenen Wohnsituation angeboten werden. Welche Interessen und Bedürfnisse sind also zu berücksichtigen und welche Motive können im Hinblick auf eine Veränderung eine Rolle spielen?

- last but not least stellt eine zeitgemäße Wohnimmobilie auch eine Wertsteigerung bzw. eine Investition in die Zukunft dar.



Interessen und Motive von Hauseigentümern?

- Raumangebot und/oder Raumaufteilung sind nicht mehr zeitgemäß,
- der Haushalt muss sich an eine neue Lebensphase anpassen oder ein Haushalt der Jungfamilie kommt hinzu („Mehrgenerationen-Wohnen“),
- die Betreubarkeit im Alter oder bei Behinderung muss hergestellt werden,
- die Einrichtung eines Arbeitsplatzes zu Hause (Home-Office etc.) wird immer häufiger notwendig,
- gezieltes Energiesparen wird zunehmend auch wirtschaftlich interessant und



Interessen der Gemeinde?

- Bestehende Baustrukturen könnten besser genutzt und damit Grund und Boden gespart werden, was der Erhaltung unserer Landschaft dient

10



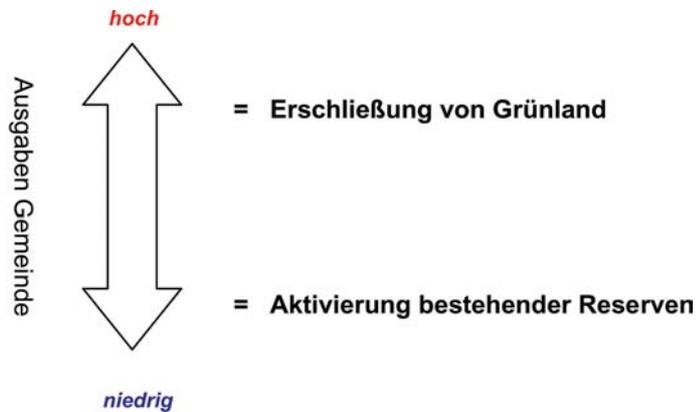
- keine oder auch nur geringere Ausweitungen von Einfamilienhaus-Siedlungen bedeuten weniger Erschließungs- und Instandhaltungskosten bei Straßen, Kanal etc.,
- durch Modernisierung, Anpassung oder Erweiterung im Bestand können Angebote zeitgemäßen Wohnens bereitgestellt werden und
- insgesamt kann durch die Weiterentwicklung der bestehenden Einfamilienhaus-Siedlungen der Einwohnerstand gehalten oder gar gesteigert werden.

mit finanziellen Verlusten verbunden. Gelingt es einer Gemeinde mit geschickten Strategien Baulandreserven in bestehenden Siedlungsgebieten zu aktivieren, kann dies eine Gewinnsituation bedeuten.



Die privaten Interessen von Hauseigentümern und das öffentliche Interesse der Gemeinde müssen nicht im Widerspruch stehen. Gewinnen können beide – Hauseigentümer und/oder deren Erben sowie auch das Gemeinwohl!

Untersuchungen zeigen, dass Gemeinden durch die optimierte Nutzung der Bestandsinfrastruktur sogar in Form der Gebühren (Kanal und Wasser) Geld verdienen. Neuerschließungen sind immer



A 3 Was leistet ein Gemeindeprojekt?

Ziele, Umfang und mögliche Ergebnisse

Ein „Projekt“ muss von der routinemäßigen Gemeindearbeit deutlich abgegrenzt werden. Projekte definieren sich als zeitlich begrenzte, komplexe und neuartige Aufgabenstellungen, die klare Ziele verfolgen, festgelegte Ressourcen zur Verfügung haben und in Teamarbeit durchgeführt werden.

Modellhafte Projekte zum Um- und Ausbau von Einfamilienhaus-Siedlungen dienen dazu, deren Potenziale und Reserven zu erkennen, um die bauliche Entwicklung einer Gemeinde auch dort bewusster gestalten zu können. Sie können insofern als wichtiger Teil jeder Gemeindeentwicklung verstanden werden, da sie sowohl für die Bewohner/innen in den Einfamilienhäusern als auch für die Gemeinde einen geeigneten Rahmen schaffen, sich den gegebenen Veränderungen zu stellen und die eigene Entwicklung in eine gewünschte Richtung zu lenken.

Derartige Projekte sind daher auch ein Stück Zukunftsplanung – für die Gemeinde ebenso wie für die Hauseigentümer/innen. Baumaßnahmen können so vorausschauend und nicht nur auf den Anlass bezogen behandelt werden.

Auch Infrastrukturentscheide müssen damit nicht, wie zumeist üblich, nur bezogen auf einen Anlass gefällt werden. Das Motto heißt deshalb auch hier: **Entwicklungen nicht „erleiden“, sondern erkennen und – im Sinne der Nachhaltigkeit – gezielt lenken!**

Die Untersuchung einzelner Einfamilienhaus-Siedlungen im Hinblick auf ihre Potenziale soll den Gemeinden eine Hilfestellung bezüglich zukünftiger Entwicklungsszenarien (Leitbilder, bauliche Entwicklung) liefern. Im Vordergrund steht die Optimierung der Nutzung bestehender Einfamilienhaus-Siedlungsgebiete, da sich in Untersuchungen gezeigt hat, dass hier erhebliche Reserven stecken. Eigene Projekte sollen die Gemeinden in die Lage versetzen, diese Potenziale zu erkennen, zu steuern und auch zu nutzen. Die Gemeinden können mit derartigen Projekten beispielhaft zeigen, wie mit klugen organisatorischen Konzepten bei geringem öffentlichem Kostenaufwand nachhaltige Wirkungen erzielt werden können.

Die Reserven in bestehenden Siedlungsgebieten können zuerst unter dem Szenario „Trendfortführung“ beschrieben werden. Trendfortführung meint die Weiterentwicklung unter Beibehaltung der Be-

12



bauungsstruktur in der Erwartung, dass dieses Szenario am ehesten politisch akzeptiert ist und auch am wenigsten Eingriffe in das bestehende Baurecht bedeutet. Dies bedeutet auch den weitgehenden Verzicht auf Investitionen in die Infrastruktur (Straße, Kanalisation). Natürlich gibt es im Hinblick auf die Nutzung der bestehenden Infrastruktur für die Weiterentwicklung von Siedlungsgebieten auch Wachstumsgrenzen wie

- die Leistungsfähigkeit des bestehenden Straßennetzes (insbesondere Parkierung),
- die Kapazität der bestehenden Versorgungsnetze (Kanal, Wasser),
- das mögliche Kippen des Szenarios (offene gegen geschlossene Bebauung, Charakter der Siedlung) und auch
- die Versorgung mit öffentlichen Verkehr (z. B. City-Bus).

In gewissen Fällen kann es sogar sinnvoll sein, vom Szenario „Trendfortführung“ (offene Einfamilienhaus-Bebauung) abzugehen, da aufgrund der vorgefundenen Situation andere Entwicklungen wie z. B. eine gekuppelte oder geschlossene Bebauung zu bevorzugen sind. Folgende Gründe können dafür sprechen:

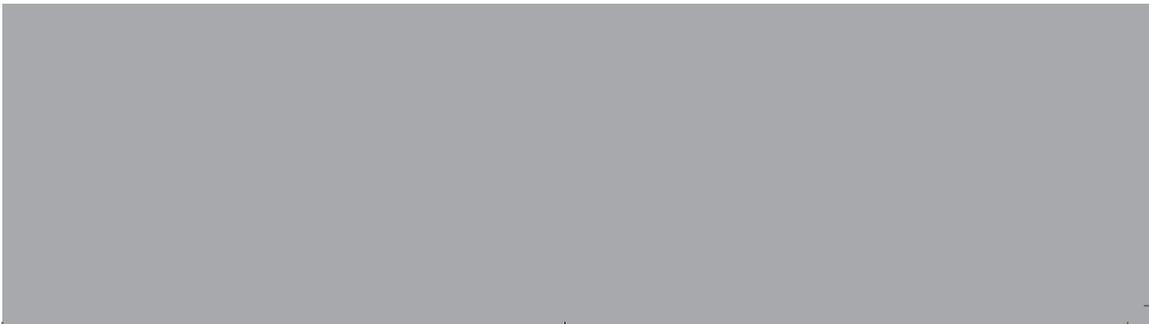
- eine für offene Bebauung ungeeignete Situation (z. B. Durchgangsstraße),
- Nachfrage nach Sozialem Wohnbau (z. B. durch Gemeinnützigen Bauträger),
- ein Raumplanungsentscheid (Schaffung eines örtlichen Subzentrums) und
- das Offenhalten von Freiflächen (insbesondere für öffentliche Nutzung).

BAU-LAND-GEWINN



B Handbuch

15



BAU-LAND-GEWINN

B 1 Projektumsetzung

Zweck und Handhabung des Leitfadens

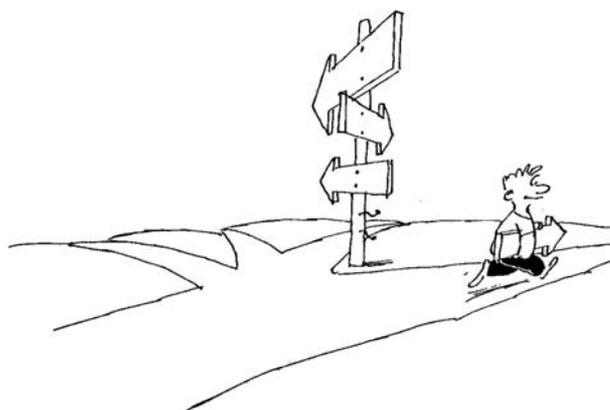
Der vorliegende Leitfaden, der in Form eines Handbuchs genutzt werden kann, möchte die Kommunen dabei unterstützen, Potenziale der Weiterentwicklung von Einfamilienhaus-Siedlungen in ihrem Gemeindegebiet besser einschätzen zu können. Darüber hinaus stellt der Leitfaden eine praktische Handreichung für mögliche Vorgehensweisen zur Aktivierung von Grundstücksreserven in den Gemeinden dar.

Beim Forschungsprojekt „Bau-Land-Gewinn ohne Erweiterung“ hat sich gezeigt, dass nur die freiwillige Mitarbeit (Partizipation) der Eigentümer/innen auf der Basis eines attraktiven Angebots (z. B. neu-

trale Bauberatung) ein entsprechendes Problembewusstsein schafft und den Zugang zu den notwendigen Informationen garantiert.

Die jeweilige Gemeinde geht in diesem Projekt gewissermaßen eine „partizipative Siedlungsentwicklungs-Partnerschaft“ mit Hauseigentümern des ausgewählten Einfamilienhaus-Gebietes ein. Diesen Prozess der Partnerschaft will der Leitfaden mit Anregungen und Beispielen unterstützen.

Im vorliegenden Leitfaden sind einzelne Projektbausteine beschrieben, die einzeln oder in Kombination entsprechend der Problemstellung eingesetzt werden kön-



nen. Welcher Projektbaustein letztlich zum Einsatz kommt, hängt zum einen stark vom Entwicklungs-Leitbild und zum anderen vom Handlungsbedarf (z. B. Wohnraumnachfrage) sowie der allgemeinen demographischen Situation in der Gemeinde ab. In einer Gemeinde mit Abwanderungstendenzen wird zum Beispiel

die optimale Nutzung der bestehenden Reserven eine untergeordnete Rolle spielen. Dort geht es viel mehr um infrastrukturelle Verbesserungen und Differenzierung des Wohnungsangebotes, damit wichtige Zielgruppen nicht in die größeren Orte bzw. Städte mit besseren Angeboten abwandern.

B 2 Projektbausteine

Potenziale erkennen, steuern und nutzen

Die Voraussetzungen in den ausgewählten Siedlungsgebieten können sehr unterschiedlich sein und daher spezielle Vorgangsweisen sowie Ablaufphasen erfordern. Auch besondere regionale Unterschiede müssen berücksichtigt werden.

Im Regelfall können wir jedoch von der Zweckmäßigkeit folgender **9 Projektbausteine** ausgehen, von denen die ersten 3 die Basis bilden und hauptsächlich der Analyse dienen:

Analyse:

-  **Grundlagenermittlung**
-  **Festlegung Untersuchungsgebiet**
-  **Formulierung Projektziele**

Umsetzung:

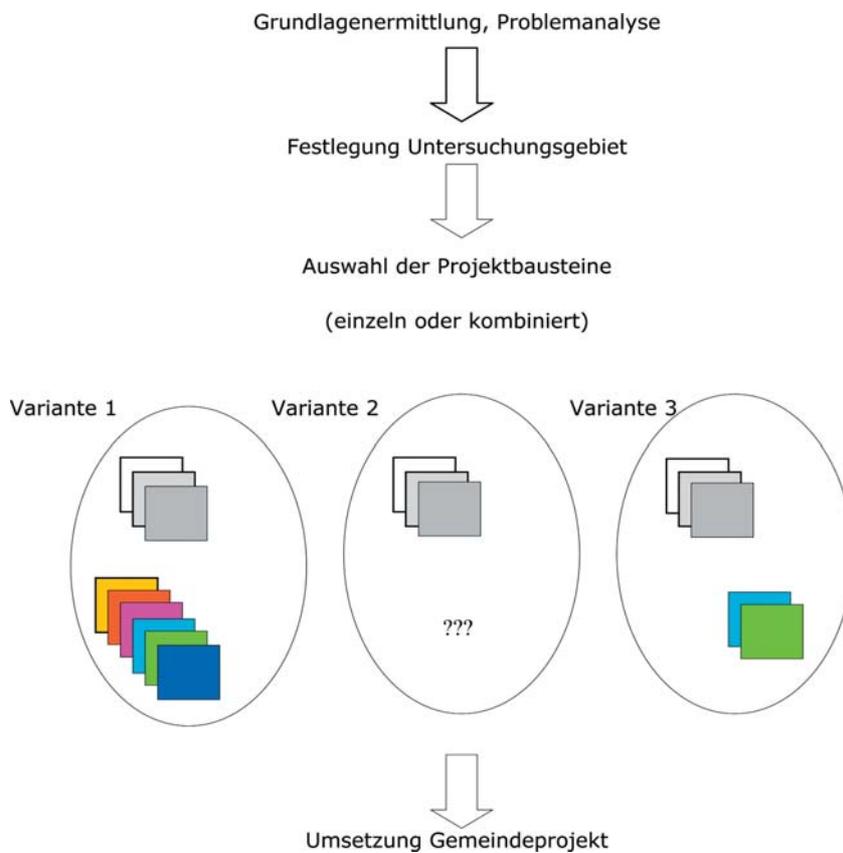
-  **Öffentlichkeitsarbeit**
-  **Befragung**
-  **Begehungen**
-  **Einzelberatungen**
-  **Berechnungen**
-  **Maßnahmen Siedlung**

BAU-LAND-GEWINN

Die Auswahl und Kombination der Projektbausteine kann zumeist erst nach Auswertung der Grundlagenermittlung, der Festlegung des Untersuchungsgebietes und der Diskussion der Projektziele im Gemeindeausschuss getroffen werden. Je nach ermittelter Ausgangssituation werden

die Bausteine individuell für das jeweilige Siedlungsgebiet zusammengestellt.

Wesentlich ist ferner die Festlegung einer Strategie, die verhindert, dass das Projekt nach Abschluss in einer Schublade verschwindet und seine Erkenntnisse nicht



18



laufend in die Entwicklungskonzepte und Bebauungspläne der Gemeinde einfließen. Dies wäre gewissermaßen ein „10. Projektbaustein!“

das Projektthema aufgezeigt werden. Nötig sind dazu neben der Sichtung der vorhandenen Grundlagen wie Räumliches Entwicklungskonzept, Flächenwidmungs- und Bebauungspläne

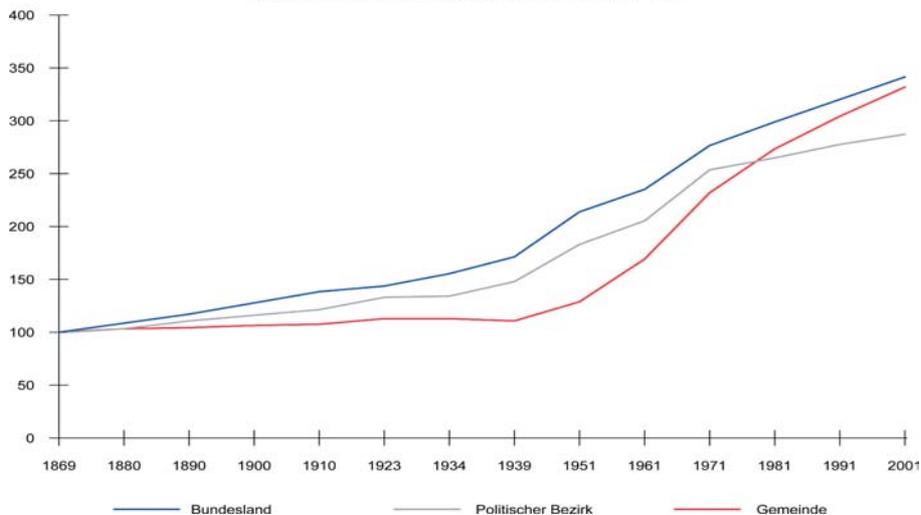
B 2.1 Grundlagenermittlung

Standortanalyse
Datenerhebung

Die Grundlagenermittlung dient dazu, die regionalen demographischen, sozialen und wirtschaftlichen Besonderheiten einer Gemeinde und ihrer Teilgebiete herauszufiltern. Damit können die Defizite und Potenziale im Hinblick auf

- eine **Datenauswertung** (Sekundäranalyse) zu
 - Bevölkerungsstruktur und -entwicklung,
 - Infrastruktur,
 - Anbindung,
 - Wirtschaftsstruktur und
 - Wachstumsprognosen
- sowie eine genaue **Standortanalyse** der für das Gemeindeprojekt in Frage kommenden Teilgebiete.

Index der Bevölkerungsentwicklung, 1869 = 100



BAU-LAND-GEWINN

Die zur Verfügung gestellten Unterlagen (Katasterpläne etc.) betreffend Grundstücksteilung und Baukörper sollten überprüft sein, d. h. keine Diskrepanzen zwischen Plan und gebauter Realität aufweisen. Gerade für die Berechnung der Dichtekennzahlen ist es notwendig, über aktuelle und gültige Grundlagen zu verfügen.

B 2.2 Festlegung Untersuchungsgebiet

Kriterien, Auswahl Siedlungsgebiet

Nach Auswertung und gründlicher Analyse aller Daten kann ein Untersuchungs- bzw. Planungsgebiet entsprechend der möglichen Bearbeitbarkeit (Anzahl der Häuser, Handlungsbedarf etc.) eingegrenzt und festgelegt werden.

Bei der Auswahl des zu untersuchenden Siedlungsgebietes ist die vorherige Definition von **Kriterien** hilfreich. Folgende Kriterien können herangezogen und im Hinblick auf die Fragestellung bewertet werden:

- Handelt es sich um ein weitgehend geschlossenes Einfamilienhaus-Siedlungsgebiet?
- Umfasst die Größe des ausgewählten Siedlungsgebietes mindestens 60 bis 80 Parzellen?
- Ist Handlungsbedarf vorhanden? (Alter, baulicher und energetischer Zustand, Strukturwandel)

- Ist genug Entwicklungspotenzial vorhanden? (geschätzte 30 % mindestens)
- Sind Problembewusstsein und Akzeptanz der Eigentümer grundsätzlich gegeben?

B 2.3 Formulierung Projektziele

Ziele, Aufgaben, Projektbausteine

Wenn die erste Analyse des ausgewählten Untersuchungsgebietes (oder mehrerer) einen entsprechenden Handlungs- und Planungsbedarf ergeben hat, ist der politische Konsens herzustellen. Die Unterstützung möglichst aller politischen Vertreter ist für das Gelingen des Vorhabens ein wesentlicher Faktor. Danach wird das Gemeindeprojekt beschlossen und dessen Steuerung bzw. Begleitung einem Gemeinde-Ausschuss zugeteilt.

Gleichzeitig wird auch eine Projektleitung bestellt, die in der Regel durch externe Berater wahrgenommen werden soll, damit persönliche Befangenheiten möglichst vermieden werden.

Die Formulierung der Projektziele erfolgt im Ausschuss gemeinsam mit der Projektleitung. Festgelegt wird auch, welche der weiteren Projektbausteine zur Anwendung gelangen sollen.

Die Grundlagenermittlung, Analyse und Zieldiskussion kann natürlich auch erge-



ben, dass kein Handlungsbedarf besteht oder für ein gewähltes Siedlungsgebiet kein derartiges Gemeindeprojekt sinnvoll erscheint.

B 2.4 Öffentlichkeitsarbeit

Information, Präsentation, Partizipation

Das Projekt berührt naturgemäß einen sehr sensiblen Punkt, nämlich die alleinige Bestimmung über das eigene Grundstück und Eigentum. Das Projekt der Gemeinde will und darf diese auch nicht in Frage stellen. Die empfohlenen Maßnahmen sind daher als Empfehlungen zu sehen. Das Forschungsprojekt Bau-Land-Gewinn wie auch die Erfahrung aus anderen europäischen Ländern zeigen, dass eine neutrale, sachliche und unabhängige Beratung von vielen Bürgern wie auch von Gemeindevertretern sehr gerne angenommen wird. Wichtig oder sogar wesentlich ist, dass der Gemeinderat und/oder der Bürgermeister das Vorhaben in der Praxis unmittelbar unterstützen.

Als Vorbereitung ist dafür eine angemessene Öffentlichkeitsarbeit im ausgewählten Siedlungsgebiet notwendig, die zumindest folgende Aktivitäten beinhaltet:

- Versand von Gemeinde- oder Bürgermeisterbrief (verständliche Darstellung des Anliegens),
- offizielle Einladung zu einem Info-Abend,
- klare Projektpräsentation am Info-Abend und eine
- Abschlusspräsentation zu den Ergebnissen.

Als Grundsatz der Öffentlichkeitsarbeit gilt eine größtmögliche Partizipation: Die Eigentümer/innen selbst sind die Experten ihrer Wohnumgebung.

B 2.5 Befragung

Bedürfnisse, Haushaltsstruktur, Zukunftserwartung

Mittels einer Befragung aller Eigentümer (Interviews oder schriftlicher Fragebogen) im ausgewählten Siedlungsgebiet werden deren Haushaltsstruktur (Entwicklungsdynamik, Ökonomie, Lebensstil etc.), deren Problemsicht und künftigen Bedürfnisse sowie ihre Erneuerungsbereitschaft und Präferenz für mögliche Anreize erhoben. Die Ergebnisse sollen zum einen Aufschluss darüber geben, welche Entwicklungsszenarien denkbar (realistisch und visionär) sind und zum anderen welche Strategien der Umsetzung dafür gewählt und daher in einen Maßnahmenkatalog übernommen werden sol-



BAU-LAND-GEWINN

len. In der Befragung wird auch ermittelt, ob ein Beratungsgespräch erwünscht ist oder nicht.

Die Interviews bzw. Fragebögen werden ausgewertet und in einer Gesamtübersicht gemeinsam mit den Volkszählungsdaten (ÖSTAT) grafisch dargestellt. (Entwurf Fragebogen siehe Kapitel C Formulare, Muster)

B 2.6 Begehungen

Bestandsaufnahmen Siedlung wie Einzelparzelle

Bestandsaufnahme Einzelparzelle

Die Dokumentation der Bestandsaufnahme einzelner Parzellen erfolgt mittels projektspezifisch entwickelter Datenblätter (Blatt 2.1 und 2.2 siehe Kapitel C Formulare, Muster), wobei neben der baulichen und freiräumlichen Bestandsaufnahme auch eine erste optische Schätzung vorhandener Reserven notiert wird.

Die Siedlungsgebiete werden jeweils in eigenen Datenblättern erfasst (Blatt 1.1 bis 1.3 siehe Kapitel C Formulare, Muster). Dabei werden Aspekte der Bauungsstruktur und Details der Infrastruktur sowie Besonderheiten aufgenommen. Auch hier wird eine Bewertung von Reserven durchgeführt, allerdings aufgrund der geltenden Baudichtebeurteilung mittels Grundflächenzahlen.

Bestandsaufnahme Siedlung

Zusätzlich zur Auswertung der digitalen Katasterpläne werden – falls notwendig – noch Plangrundlagen zu einzelnen Parzellen in den Bauämtern behoben.

Gesprächsleitfaden/Fragebogen Hauseigentümer/innen:

Ort/Adresse:

Kontakt/Name:

Interviewer/in:

Erklärungen zum Interview: z.B. Anonymität, Auswertung

Haus

H 0) Jahr der Errichtung?

H1) Wie viel (ausgebaute) Nutzfläche/m² hat Ihr Haus (ohne Keller)?

- bis 100 m²
 101-120 m²
 121-150 m²
 über 151 m²

H2) Hat das Haus einen Keller?

ja nein

Wenn „ja“, wie groß ist der Keller?

- bis 20 m²
 21-50 m²
 51-70 m²
 über 70 m²



BAU-LAND-GEWINN ohne Erweiterung

DATENBLATT 1.1

SIEDLUNGSGEBIET

Gemeinde	Siedlung	Datum der Aufn.	Blatt-Nr.
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Straßennamen			Interne Nr.
<input type="text"/>			<input type="text"/>

BEBAUUNGSSTRUKTUR - LAGE

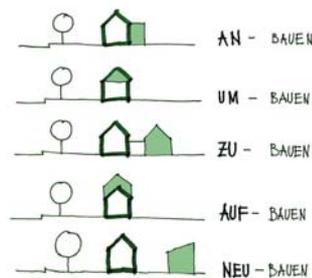
Lage im Gemeindegebiet	Beschreibung	Lage/Bezug
<input type="text"/>		zentrale Lage
		Randlage (Ortsrand)
		Radiale Lage
		freie Lage (Trabant)

B 2.7 Einzelberatungen

Gespräche, Problemanalyse, Lösungen in Varianten

Mit allen Eigentümern, die sich für eine Beratung bezüglich der Potenziale ihrer Liegenschaft interessieren, werden ausführliche, ein- bis zweistündige Gespräche geführt. In der Regel besucht ein interdisziplinäres Team aus Soziologen und Architekten die Eigentümer. Ausgehend vom Bestand und seiner Geschichte wird im Rahmen dieses ersten Treffens die aktuelle Nutzung der Grundstücke und Gebäude samt aller Vor- und Nachteile mittels Fragebogen (siehe Kapitel C Formulare, Muster) erhoben. Die Wünsche bzw. Bedürfnisse der Bewohner hinsichtlich angestrebter oder notwendiger Veränderung werden aufgenommen und denkbare Lösungsvarianten an diskutiert.

In diesem Zusammenhang kann auch angeregt werden, dass die betreffenden Haushalte so genannte „Wohndialoge“ mit ihren Familienmitgliedern (z. B. Mehrgenerationen-Wohnen) führen. Diese Gespräche machen Gemeinsamkeiten und Unterschiede der Geschlechter, Generationen und Lebensstile sichtbar und können damit einen Beitrag zur Lösung potenzieller und aktueller Konflikte leisten, aber auch Veränderungspotenziale sichtbar machen.



BAU-LAND-GEWINN

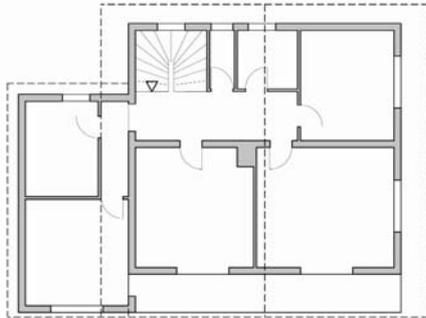
Im Anschluss an die Bestandsaufnahme werden die gesammelten Wünsche und Anforderungen gesichtet und geordnet. Darauf aufbauend erfolgt die Erarbeitung von Lösungen für die Einzelfälle, z. T. in mehreren Varianten. Die Qualität der entwickelten Lösungen, die Realisierbarkeit der Bewohnerwünsche mit einfachsten Mitteln und möglichst geringem Aufwand

(Kostenaspekt) sowie die Flexibilität der Vorschläge und deren langfristiger Nutzen sind Kernpunkte dieser Arbeit.

Die Darstellung der Lösungen erfolgt im Maßstab 1:200, in der Regel Grundrisse, in sinnvollen Fällen erweitert durch Schnitte oder schematische Ansichten. Ein Lageplan im Maßstab 1:1.000 verdeut-

Beispiel Umnutzung Pension in Wohnungen

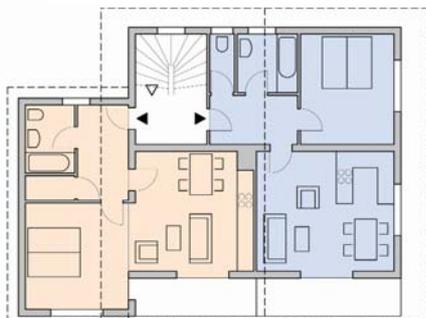
Bestand 1.OG: Gästezimmer (gewerblich)



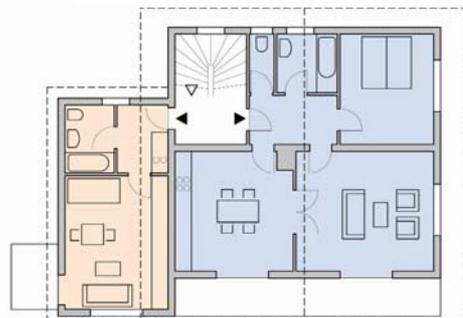
Vorschlag 1: Familienwohnung



Vorschlag 2: Zwei Singles (2-Zi.Whg)



Vorschlag 3: Paar u. Single



24



licht die Zugangssituationen und die Nutzbarkeit der Freiräume sowie den Kontext mit der Umgebung.

B 2.8 Berechnungen

Reserven intern/extern,
Dichtepotenziale

Nach Darstellung der Lösungen in Form von Systemskizzen werden diese den Bewohnern präsentiert und erläutert sowie auch mögliche Abwandlungen und Anpassungen umfassend diskutiert.

Abschließend erfolgt die Bewertung der Resonanz auf die vorgeschlagenen Lösungsansätze sowie deren Verwertbarkeit für die Eigentümer (Grad der Zustimmung und Entscheidungshilfe, Einschätzung Realisierungshorizont).

Aufbauend auf den Erhebungen werden die baulichen Reserven des ausgewählten Siedlungsgebietes quantitativ ermittelt. Dabei geht es nicht so sehr um den allgemeinen Zugewinn an Wohnfläche (Haushalterweiterung), sondern letztlich primär um den maximal möglichen Zuwachs an neuen Haushalten.

Um Aussagen hinsichtlich zusätzlich möglicher Haushalte treffen zu können, erscheint eine Kombination der klassischen Berechnung der Reserven über Bruttogeschosßfläche (BGF), Grundflächenzahl (GRZ) und/oder Geschosßflächenzahl (GFZ) mit einer qualitativen Bewertung der Eignung der vorhandenen Gebäudehüllen und Parzellenstruktur sinnvoll. Im Rahmen des Forschungsprojekts Bau-Land-Gewinn

Haushaltszahlen

Formular 4.0

STAND: 05.12.2003

Straße	Haus-Nr.	Interne Nr.	Parzellen-Nummer	Einlage-zahl	bebaut	nicht bebaut	Einzel	Doppel	2. Reihe	Versiegl. (1)(2)(3)	Reserven (1)(2)(3)(4)(5)	Haushalt vorhanden	Haushalt neu intern	Haushalt neu extern
x weg	1	B8	1130	732	1		1			1	5		3	
x weg	2	B1	1134	736	1		1			1	5	1		1
x weg	3		1127	731	1		1			1	3	2	2	
z gasse 27			1128	731										
x weg	4		1133	735	1		1			2	3	2		
x weg	5		1121	726	1		1			2	5		1	
x weg	6	B10	1132	734	1		1			2	3	2		
x weg	7		1119	724	1		1			2	3	1	1	
z gasse 23														
x weg	(8)		1131	733		1				0	5			2



BAU-LAND-GEWINN

hat sich die klassische Methode der Dichteberechnung als nicht ausreichend erwiesen, um die tatsächlichen räumlichen Reserven insbesondere im Sinne von zusätzlichen Haushalten zu erfassen. Aus diesem Grunde wurde eine neue Dichtekennzahl, das „**Dichtepotenzial**“ (Annäherung an Volumen-Formel), eingeführt.

Ergänzt werden kann das rechnerische Dichtepotenzial im Sinne der Bewertung der maximal möglichen Anzahl der Haushalte um qualitative Informationen wie Ergebnisse der Befragung der Hauseigentümer/innen, zusätzlichen Beobachtungen und Angaben vor Ort, eine Bautypen vergleichende Hochrechnung sowie der erzielbaren Summe für unbebaute Grundflächen. Zusammen ergibt dies eine realistische **Maximalberechnung** der möglichen Zahl an Haushalten, welchen Nettonutzflächen von ca. 70 bis 100 qm zugrunde gelegt werden. (Berechnung Dichtekennzahlen, Berechnung Haushaltszahlen siehe Kapitel C Formulare, Muster)

Unterschieden wird zwischen „internen“ und „externen“ Reserven einer Liegenschaft. Eine Nutzung dieser Reserven kann daher auf zweierlei Art erfolgen:

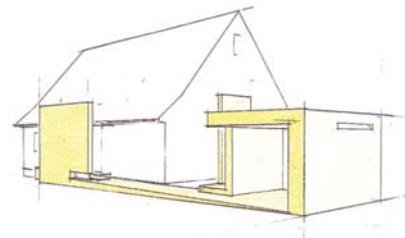
■ **Ausbau im Bestand** (Nutzung interner Reserven)

Dies betrifft den Ausbau und/oder die Sanierung von noch nicht oder wenig genutzten Räumen innerhalb der bestehenden Gebäudehülle.

■ **Neubau am Bestand** (Nutzung externer Reserven)

Darunter wird hier das Hinzufügen eines externen Neubauvolumens durch Aufstocken, Anbauen, Zubauen oder Neubauen verstanden.

zum Beispiel:



B 2.9 Maßnahmen Siedlung

Verkehr, Freiflächen, Plandarstellung, Dokumentation

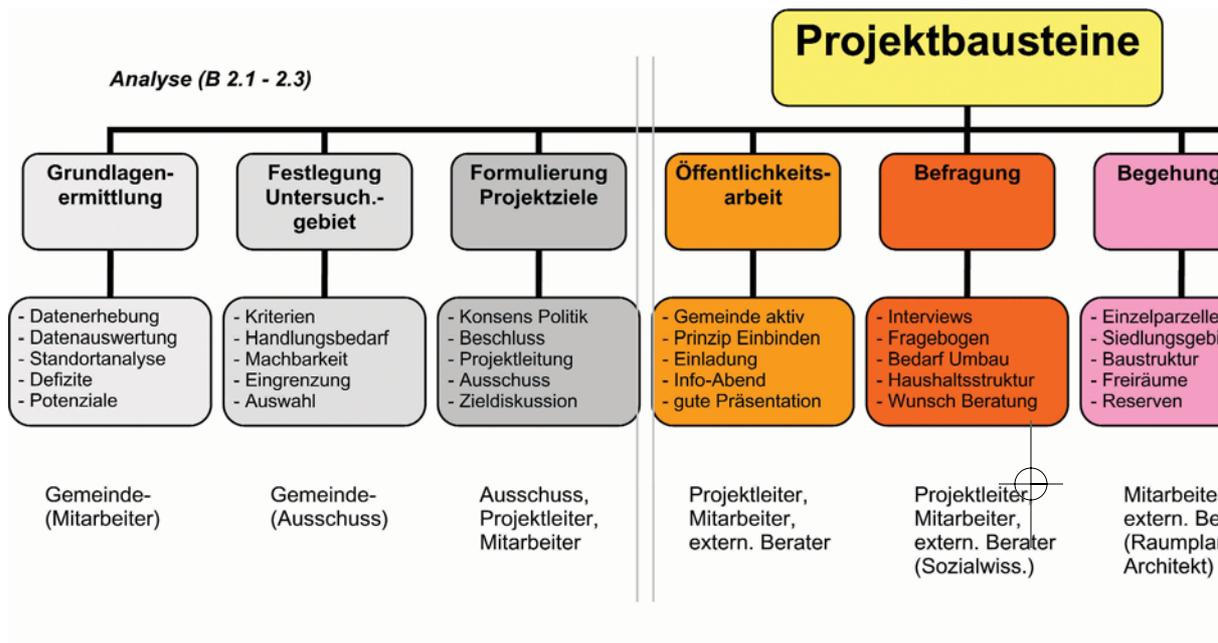
In einzelnen Lageplänen werden übergeordnete Maßnahmen zur Weiterentwicklung der jeweiligen Siedlung maßstäblich (z. B. M = 1:2.000, Darstellung Siedlungsreserven/Maßnahmen siehe Kapitel C Formulare, Muster) in Form von Skizzen und Plänen dargestellt. Folgende Darstellungen werden empfohlen:

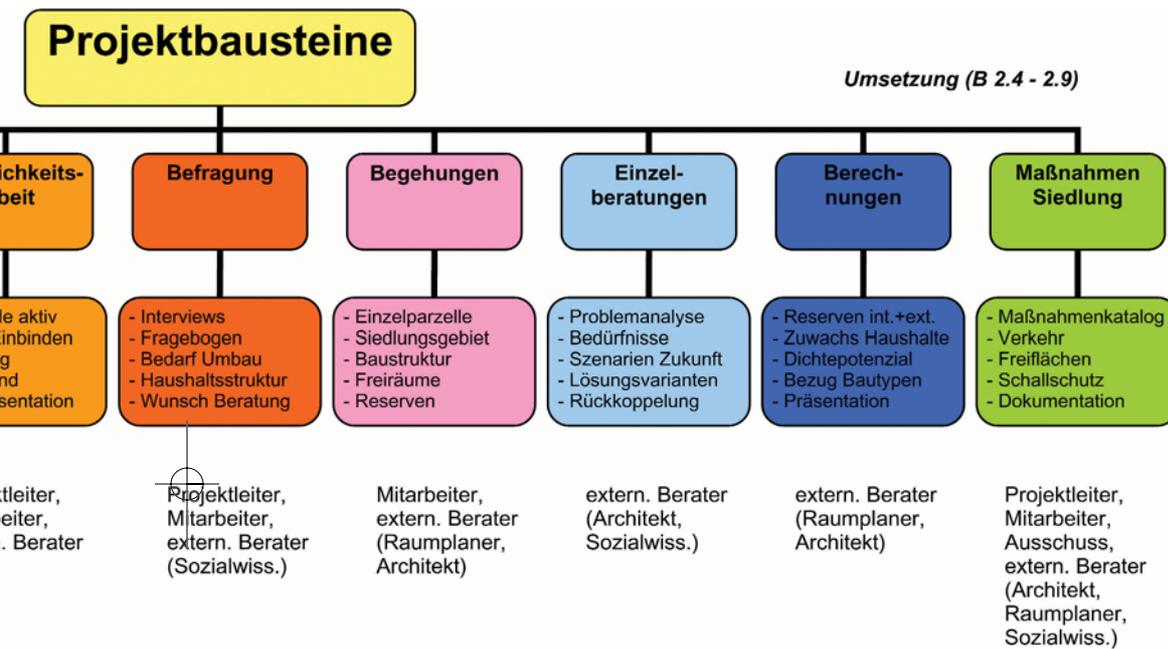
- Ist-Stand: Bestandsbauten inklusive Parzellengrenzen
- Maximale Erweiterung: Darstellung der Bestandsbauten mit und ohne interner Änderung, ein- und zweigeschoßige Neubauten sowie die der maximalen Reserven in Prozent (Haushaltszuwachs)
- Siedlung: wichtige Parameter wie Verkehr (Schallschutz, Parkierung), öffentlicher Raum (Platzgestaltung, Freiflächen) und Naturraum (zusammenhängende Waldflächen etc.)
- Flächen- und Reservenmanagement: tabellarische Darstellung der Kennzahlen

Da Siedlungsreserven erst dreidimensional sichtbar werden, ist auch eine räumliche Darstellung sinnvoll.



B 2 Projektbausteine





B 3 Projektorganisation

Rollen, Projektablauf und Controlling

Projektentscheidung, Projektauftrag

Das Thema Weiterentwicklung von Einfamilienhaus-Siedlungen sowie der Handlungsbedarf in der Gemeinde müssen in der Gemeindevertretung ausführlich diskutiert werden können. Wenn eine erste Grundlagenermittlung erfolgt ist und die Ergebnisse analysiert sind, muss der politische Konsens über die Durchführung eines Gemeindeprojekts hergestellt werden. Die zumindest grundsätzliche Zustimmung möglichst aller politisch Verantwortlichen ist für das Gelingen eines derartigen Projekts unumgänglich.

Nach der formalen Beschlussfassung ist es sinnvoll, das Projekt eindeutig einem Gemeinde-Ausschuss zuzuteilen, der in der Folge als Steuerungsgremium agiert und die Ergebnisse auch beurteilt.

Der Ausschuss bestimmt dann eine Projektleitung und eventuell weitere Mitarbeiter, die sich aus dem Gemeindepersonal rekrutieren, aber auch an externe Berater vergeben werden können. Jedoch wird zur Vermeidung möglicher Befangenheiten insbesondere die Vergabe der Projektleitung an Externe empfohlen.

Mit dem Projektauftrag ist auch die definitive Sicherung der veranschlagten finanziellen Mittel zu bewerkstelligen. Darüber hinaus ist die längerfristige Verankerung der Projektergebnisse in den entsprechenden Planwerken und Entwicklungskonzepten vorzusehen.

Projektleitung, Mitarbeiter

Eine professionelle Projektleitung hilft, das Projekt gut zu planen, effizient durchzuführen und erfolgreich abzuschließen.

Unter Berücksichtigung des besonderen Schwerpunkts des gewählten Projektes (Sozialplanung, Ermittlung Reserven oder Bauberatung) kann die fachliche Qualifikation der Projektleitung auch unterschiedlich (Soziologie, Raumplanung, Architektur) sein. Grundsätzlich bewährt sich jedoch der Einsatz eines eingespielten interdisziplinären Teams externer Berater.

Die ersten drei Projektbausteine (B 2.1 bis B 2.3) sind so aufgebaut, dass sie zur Gänze oder zu großen Teilen von internen Mitarbeitern der Gemeinde bewältigt werden können. Für den grundsätzlichen Projektentscheid des Gemeinde-Ausschusses empfiehlt es sich, fachlich quali-

30



fizierte Beratung beizuziehen. Für die meisten der weiteren Bausteine (B 2.4 – B 2.8) ist dies ebenfalls zu empfehlen.

Im Folgenden sind den einzelnen Bausteinen mögliche Personen und/oder Institutionen zugeordnet:

- Grundlagenermittlung:** Mitarbeiter der Gemeinde
- Festlegung Untersuchungsgebiet:** Gemeinde(-Ausschuss)
- Formulierung Projektziele:** Projektleiter, Mitarbeiter
- Öffentlichkeitsarbeit:** Projektleiter, Mitarbeiter o. externe Berater
- Befragung:** Projektleiter, Mitarbeiter o. externe Berater (Sozialwiss.)
- Begehungen:** Mitarbeiter, externe Berater (Raumplaner, Architekt)
- Einzelberatungen:** externe Berater (Architekt, Sozialwiss.)
- Berechnungen:** externe Berater (Raumplaner, Architekt)
- Maßnahmen Siedlung:** Projektleiter, Mitarbeiter, Ausschuss, externe Berater (Architekt, Raumplaner, Sozialwissenschaftler)



BAU-LAND-GEWINN

Projektabgrenzung, Zielsetzung

Eine genaue Festlegung des Projektumfangs und damit seiner Grenzen ist für eine erfolgreiche Abwicklung unumgänglich. Die Abgrenzung des Projekts erfolgt in

- sachlicher,
- zeitlicher,
- finanzieller und
- organisatorischer Hinsicht.

Bei einem Gemeindeprojekt kommt der Zieldefinition große Bedeutung zu. Die konkrete Zielsetzung ist daher klar und nachvollziehbar zu formulieren und nach Möglichkeit auch zu quantifizieren (Messbarkeit). Ferner sollen die Projektziele auch in Teilziele unterteilt werden, denen messbare Erfolgskriterien zugeordnet werden können (Controlling).

Wichtig ist insbesondere auch die Abgrenzung gegenüber dem normalen Verwaltungshandeln bzw. diversen Alltagsroutinen. Selbstverständlich müssen die Projektzielsetzungen im Hinblick auf die Zeit und das bereitgestellte Budget auch realistisch und nicht überzogen sein.

Im Falle der Einfamilienhaus-Siedlungen können die aufgestellten Projektziele durchaus unterschiedlich sein, d. h. in manchen Fällen geht es um eine eher quantitative Analyse der baulichen Reserven, in einem anderen Fall kann es z. B.

um das exemplarische Herausarbeiten einer typischen Ausbauvariante gehen.

Mittels der dargestellten einzelnen Projektbausteine (B 2.1 – B 2.9) können sowohl die Ziele definiert als auch der Umfang des Gesamtprojekts beschrieben und abgegrenzt werden.

Kommunikationsstrategie, Partizipation

Ein Gemeindeprojekt zur Weiterentwicklung von Einfamilienhaus-Siedlungen bietet durchaus einen geeigneten Rahmen, Menschen zu aktivieren. Einbinden nach dem Prinzip der „Offenen Planung“ ist also auch hier das Prinzip. Die Kommunikation zwischen der Gemeinde und den Hauseigentümern erhält dabei eine Schlüsselfunktion.

Die betroffenen Bürger/innen werden von Kunden zu Partnern. Wer zur Planungsbeziehung einlädt, muss primär einmal möglichst umfassend informieren und insgesamt ein transparentes Verfahren garantieren.

Das Interesse der Hauseigentümer/innen an einem derartigen Projekt kann trotz unmittelbarer Betroffenheit nicht als selbstverständlich angenommen werden. Vielmehr kann es so sein, dass ein derartiges Projekt sogar als Einmischung in die freie



Verfügung über das Eigentum interpretiert wird. Außerdem wird das Bauen im Bestand von den Bewohnern bzw. Anrainern eher ablehnend gesehen, da sie davon grundsätzlich eher Belastungen als Vorteile erwarten.

Der Projektbaustein „Öffentlichkeitsarbeit“ (B 2.4) ist daher besonders wichtig und sollte nicht vernachlässigt werden. Ein entsprechender Kommunikationsplan ist vom Projektleiter zu erstellen.

Wichtig ist auch die Kommunikation innerhalb des Projektteams sowie mit dem begleitenden Ausschuss.

Beim Pilotprojekt Bau-Land-Gewinn hat sich ferner gezeigt, dass es sinnvoll sein kann auf Architekturdebatten und Gestaltungsfragen – wenn möglich – zu verzichten. Eine sachliche und auf die Probleme bezogene pragmatische Beratung, das Eingehen auf die Bedürfnisse und Lebensentwürfe der Eigentümer/innen ist effizienter und zielführender.

Auswahl Berater (z. B. aus „Beraterpool“)

Grundsätzlich kann das Gemeindeprojekt auch von Gemeindebediensteten geleitet werden, zumeist werden jedoch externe Berater/innen zu engagieren sein. Diese können unterstützend oder

für einzelne Projektbausteine hinzugezogen bzw. mit der gesamten Projektentwicklung betraut werden.

Professionelle Projektbegleitung durch externe Fachleute sichert die Unabhängigkeit und kann die Qualität von Untersuchungen und Planungen entscheidend verbessern.

Eine erfolgreiche Zusammenarbeit mit externen Beratern hat jedoch Voraussetzungen:

- klare Definition des Umfangs und der Projektziele,
- eindeutige Aufgabenbeschreibung,
- aktive Mitarbeit der Gemeinde am Projekt,
- Evaluierung des Prozesses und der Ergebnisse.

Von Vorteil ist der Zugriff auf einen entsprechenden „Beraterpool“. Dieser besteht aus verschiedenen Fachleuten (Sozialwissenschaftler, Architekten, Raumplaner), die bereits Erfahrungen bezüglich des Themas besitzen. Eingespielte interdisziplinäre Teams sind zu bevorzugen. Die Teilnehmer des Beraterpools verpflichten sich, ihr Wissen auf dem neuesten Stand zu halten und ihre eigenen Erfahrungen weiterzugeben. Einige Bundesländer in Österreich besitzen schon einen Beraterpool, andere richten gerade Derartiges ein.



BAU-LAND-GEWINN

Projektkostenplan

Projekttitel:

Datum:

Arbeitspaket	Verantwortlich	Arbeitsaufwand	Stundensatz	Fixkosten	Gesamtkosten

Der Auftraggeber (Gemeinde) hat die Möglichkeit, in diesem Beraterpool genau jene auszuwählen, die er mit der Durchführung des Projektes beauftragen möchte. Um Interessenskonflikte zu vermeiden, muss jedoch eine strikte Trennung zwischen Gemeindeprojekt und der damit verbundenen Beratertätigkeit einerseits und einer eventuellen konkreten Bauplanung und -umsetzung andererseits eingehalten werden.

möglich ist und Angebote differenziert erstellt werden können. Bei den erforderlichen Beratungsgesprächen hat sich bewährt, jede Einzelberatung zu honorieren, da deren Anzahl schwer abzuschätzen ist.

Die Projektlaufzeit hängt vom Projektumfang ab und kann auf ca. 8 Monate geschätzt werden. Spielt die Partizipation in einem Projekt eine besonders große Rolle, zeigt sich aus der Erfahrung, dass mit bis zu einem Jahr zu rechnen ist.

Kostenplanung, Zeitplan

Bei der Kostenplanung ist festzulegen, ob auch die nicht ausgabewirksamen Kosten wie der Einbezug von Bediensteten der Gemeinde im Projektbudget berücksichtigt werden sollen. Ansonsten sind die Kosten für externe Beratung, Material- und Fahrtkosten bezogen auf die gewählten Projektbausteine zu kalkulieren. Die Projektbausteine sind so aufgebaut, dass eine gute Kostenübersicht

Projektbausteine (z. B. Begehung), die nicht der Partizipation der Eigentümer/innen bedürfen, lassen sich zeitlich straff planen. Sollten Beratungsgespräche gewünscht sein, ist ihnen auf jeden Fall genügend Raum und Zeit zu geben. Da diese Art von Projekt auf die Gemeindeentwicklung abzielt, können auch die diversen Förderstellen der Länder angesprochen werden.



Projektumsetzung

In der Projektumsetzung ist darauf zu achten, dass die geplanten Arbeitsschritte durchgeführt, die Kosten- und Terminvorgaben eingehalten und die inhaltlichen Sachziele in möglichst hoher Qualität erreicht werden.

Ein laufendes „Controlling“ des Projektleiters sowie eine Qualitätskontrolle nach Durchführung entsprechend wichtiger Teilschritte auch durch den Ausschuss gewährleisten, dass Abweichungen und Probleme rasch erkannt und behoben werden können. Controlling wird dabei als eine unterstützende Funktion angesehen.

Je nach Größe des Projektes und der Themenstellung können auch laufende Statusberichte an den begleitenden Ausschuss verlangt werden.

Dokumentation

Je nach Art des Projektauftrages wird die Dokumentation extern oder durch einen Mitarbeiter der Gemeinde erstellt. Um die Ergebnisse nachvollziehen zu können (Dichte-Berechnungen, Haushaltsdynamik etc.) ist eine möglichst lückenlose Dokumentation in Form von Skizzen und/oder Plänen sowie Grafiken und Gesprächsprotokollen anzustreben.

Die Dokumentation bildet auch die Grundlage für den Schlussbericht, sofern ein solcher gefordert ist.

gut	kritisch	Anregungen
<p>THEMATICERUNG VON STRUKTUREN NACH AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMGEBUNG</p> <p>PRAXISNAHE ANSATZ ZUSÄTZLICHE PROFESSIONELLE KONSTR. BEWERTUNG (z.B. durch 3. Partei)</p>	<p>ANZAHL DER ZUSÄTZLICHEN UNTERSUCHUNGEN</p> <p>BEWERTUNG DER ERGEBNISSE DURCH EXTERNE EXPERTEN</p> <p>PLATZ VERGLEICH ZU ANDEREN PLÄNEN UND/ODER PROJEKTEN</p>	<p>MÖGLICHKEIT ZU WEITERBILDUNG (LMB, GEMEINDE ...)</p> <p>GENEINWÄRTLICH STÄRKERE ERKENNEN (BÜRGERLICH)</p> <p>BEZUGS ZUM LÄNDLICHEN BAU- AMT PHILHETZ</p>

B 4 Projektevaluierung

Bewertung der Zielerreichung, Stärken – Schwächen

Die Evaluierung des Gemeindeprojekts stellt eine Schlussbewertung dar: Sind wir dort, wo wir hinwollten? Eine Evaluierung stellt mehr dar als das laufende Controlling. Die Evaluierung des Projekts wird gemeinsam vom Projektteam und dem Gemeinde-Ausschuss auf der Basis des Projektplans und der Zielsetzungen durchgeführt.

Das Projekt verfolgt nicht das Ziel, spektakuläre Neubauprojekte zu realisieren. Die Resultate werden auch nicht sofort sichtbar werden. Die langfristigen Ziele der Trendumkehr zu einer kontrollierten Innenentwicklung stehen im Vordergrund. Es ist auch nicht zu erwarten, dass alle in der Rechnung ausgewiesenen maximalen Reserven genutzt werden. Dazu besteht auch keine Notwendigkeit.

Gelingt es mit dem Projekt, erschlossene Siedlungen optimiert über einen längeren Zeitraum für die Schaffung von neuen Haushalten zu nutzen und gleichzeitig die Neuerschließung von Bauland zu minimieren bzw. zu verhindern, wäre ein wichtiges Ziel im Sinne des Flächensparens erreicht.

„Nachhaltige“ Entwicklungen greifen nur, wenn entsprechende Maßnahmen mit einem längeren Zeithorizont (mindestens 5 Jahre) versehen werden. Realisierte Projekte der „Innenentwicklung“ in Deutschland und der Schweiz zeigen, dass es einen Zeithorizont von 10 bis 20 Jahren benötigt, bis die Resultate in größerer Zahl in Form von Baumaßnahmen erkennbar werden. Viele Maßnahmen werden überhaupt nicht nach außen sichtbar, wenn z. B. interne Reserven optimierter genutzt werden.

Die Erreichung des Zieles, neue Haushalte in bestehenden Einfamilienhaus-Siedlungen zu schaffen, muss – so paradox es klingt – nicht mit aufwändigen Baumaßnahmen einhergehen, denn häufig genügen kleine Eingriffe.



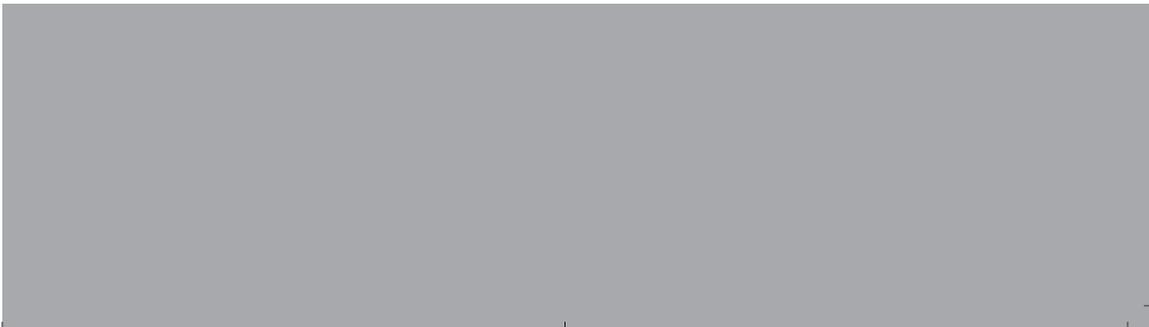
BAU-LAND-GEWINN



BAU-LAND-GEWINN



C Formulare, Muster

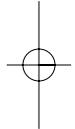
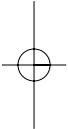




BAU-LAND-GEWINN

Jedes Gemeindeprojekt hat seine lokalen Besonderheiten, die natürlich bei der jeweiligen Umsetzung berücksichtigt werden müssen. Dennoch kann es hilfreich sein, wenn es Vorlagen, Formulare und Muster gibt, die man einfach verwenden oder entsprechend im Hinblick auf die lokalen Bedürfnisse adaptieren kann.

Im Folgenden finden sich entsprechende Formulare und Muster zu allen wichtigen Projektbausteinen.



Siedlungsgebiet Beispiel Datenblatt

BAU-LAND-GEWINN ohne Erweiterung		DATENBLATT 1.1	
		SIEDLUNGSGEBIET	
Gemeinde	Siedlung	Datum der Aufn.	Blatt-Nr.
<input style="width: 100%;" type="text"/>	<input style="width: 100%;" type="text"/>	<input style="width: 100%;" type="text"/>	<input style="width: 100%;" type="text"/>
Straßennamen		Interne Nr.	
<input style="width: 100%;" type="text"/>		<input style="width: 100%;" type="text"/>	
BEBAUUNGSSTRUKTUR - LAGE			
Lage im Gemeindegebiet	Beschreibung	Lage/Bezug	
<input style="width: 100%;" type="text"/>		zentrale Lage	<input type="checkbox"/>
		Randlage (Ortsrand)	<input type="checkbox"/>
		Radiale Lage	<input type="checkbox"/>
		freie Lage (Trabant)	<input type="checkbox"/>
Topografie	Beschreibung	Gelände	
<input style="width: 100%;" type="text"/>		ebenes Gelände	<input type="checkbox"/>
		Hanglage	<input type="checkbox"/>
		Terrassenlage	<input type="checkbox"/>
		unterschiedl. Gelände	<input type="checkbox"/>
BEBAUUNGSSTRUKTUR - ERSCHLIESSUNG			
MIV (Motor. Individualverkehr)	ja	übersichtlich	ausreichend
ÖVn (Öffentlicher Verkehr nah)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ÖVf (Öffentlicher Verkehr fern)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Fuß-/Radwege gesondert	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		Reserven	wirtschaftlich
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Beschreibung	Bewertung	
	<input style="width: 100%;" type="text"/>	<input style="width: 100%;" type="text"/>	
BEBAUUNGSSTRUKTUR - FREIRAUM / NATURRAUM			
Siedlungsgebiet	ja	zusam.häng.	schutzwürdig
Siedlung Umgebung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		nutzbar	ursprüngl.
		<input type="checkbox"/>	gestaltet
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Beschreibung (Topografie, Vegetation, Gewässer etc.)		Flächenverhältnis ca. %
	<input style="width: 100%;" type="text"/>		
	Siedlung	<input style="width: 100%;" type="text"/>	
	Freiraum	<input style="width: 100%;" type="text"/>	
	Naturraum	<input style="width: 100%;" type="text"/>	
BEBAUUNGSSTRUKTUR - STÄDTEBAULICHE ASPEKTE			
Dichtekennzahlen			
Dichte lt. Baurecht	Dichte vorhanden	Bebaut m2	Unbebaut m2
<input style="width: 100%;" type="text"/>	<input style="width: 100%;" type="text"/>	<input style="width: 100%;" type="text"/>	<input style="width: 100%;" type="text"/>
		Bebaut/Unbebaut	
		<input style="width: 100%;" type="text"/>	
Dominante Strukturen (Gebäudetypologie)	Beschreibung	Reserven	
<input style="width: 100%;" type="text"/>		vorhanden	
		<input type="checkbox"/>	
		gering	
		<input type="checkbox"/>	
		nicht vorhanden	
		<input type="checkbox"/>	
BESONDERHEITEN			
Schutzonen, Vorbehaltszonen etc.			
<input style="width: 100%;" type="text"/>			

BAU-LAND-GEWINN ohne Erweiterung		DATENBLATT 1.3			
		SIEDLUNGSGEBIET			
Gemeinde	Siedlung	Datum der Aufn.	Blatt-Nr.		
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>		
Straßennamen		Interne Nr.			
<input type="text"/>		<input type="text"/>			
FOTODOKUMENTATION					
Fotos digital	Nrn.	mit Umfeld	Straßenzüge		
<input type="text"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
		Luftaufnahme	Sonstige		
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
PLANDARSTELLUNGEN					
Gemeinde	Lage/Bezug Zentrum	<input type="checkbox"/>	Siedlung	Orientierung	<input type="checkbox"/>
	Verkehrliche Infrastruktur	<input type="checkbox"/>		Verkehrliche Infrastruktur	<input type="checkbox"/>
	ÖVM-Plan	<input type="checkbox"/>		Dichteverteilung	<input type="checkbox"/>

BAU-LAND-GEWINN

Siedlungsgebiet Beispiel Parzelle

BAU-LAND-GEWINN ohne Erweiterung		DATENBLATT 2.1	
		PARZELLE	
Gemeinde	Siedlung	Datum der Aufn.	Blatt-Nr.
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Parzellennr.	Adresse	Einlagezahl	Interne Nr.
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
GRUNDSTÜCK			
Topografie		Beschreibung	Topografie
<input type="text"/>			ebenes Gelände <input type="checkbox"/> Hanglage <input type="checkbox"/> Einzellage <input type="checkbox"/> 2. Reihe (mit Zufahrt) <input type="checkbox"/>
Bepflanzung		Beschreibung	Bepflanzung
<input type="text"/>			natürliche Vegetation <input type="checkbox"/> Nutzgarten <input type="checkbox"/> Obstbaumbestand <input type="checkbox"/> lebende Zäune <input type="checkbox"/>
Freiräume, Einsehbarkeit/Zonierung		Beschreibung	Versiegelte Fl.
<input type="text"/>			Anteil an Grundstück: niedrig <input type="checkbox"/> durchschnittlich <input type="checkbox"/> hoch <input type="checkbox"/>
BAULICHE GEBÄUDESTRUKTUR			
Gebäudeteile	ja <input type="checkbox"/>	Alter <input type="checkbox"/>	Original <input type="checkbox"/>
Hauptbauteil	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	san.bedürft. <input type="checkbox"/>
Anbau	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	san.iert <input type="checkbox"/>
Garagenanbau	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Garagenbau freistehend	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gartenhaus/Werkstatt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bautyp		frei <input type="checkbox"/>	doppel <input type="checkbox"/>
rechtlich <input type="text"/>		reihen <input type="checkbox"/>	mehrfam. <input type="checkbox"/>
Bauweise		Ziegel/Putz <input type="checkbox"/>	Ziegel/Holz <input type="checkbox"/>
		Holzbau <input type="checkbox"/>	VWS-Fass. <input type="checkbox"/>
		Blech <input type="checkbox"/>	Fertigteilha. <input type="checkbox"/>
Dachdeckung		Ziegel <input type="checkbox"/>	Eternit <input type="checkbox"/>
		Blech <input type="checkbox"/>	Flachdach <input type="checkbox"/>
		Ziegel <input type="checkbox"/>	sonstiges <input type="checkbox"/>
		Eternit <input type="checkbox"/>	sonstiges <input type="checkbox"/>
DICHTE			
Baukennzahlen			
Dichte lt. Baurecht	Dichte vorhanden	BGF	Bebaut m2
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Verteilung der Baumassen auf dem Grundstück		Beschreibung	Reserven
<input type="text"/>			vorhanden <input type="checkbox"/> gering <input type="checkbox"/> nicht vorhanden <input type="checkbox"/>
BESONDERHEITEN			
Bewohnerstand (Großfamilie, Ausländer etc.)		Haustechnik (Heizmat., Kollektoren etc.)	
<input type="text"/>		Werkstatt/Betrieb <input type="checkbox"/> Kinderspieleinrichtungen <input type="checkbox"/> Behinderteneinrichtungen <input type="checkbox"/>	

Beispiel Fotoblatt Parzelle

BAU-LAND-GEWINN ohne Erweiterung		FOTOBLATT	
		PARZELLE	
Gemeinde	Siedlung	Datum der Aufn.	Blatt-Nr.
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Parzellennr.	Adresse	Einlagezahl	Interne Nr.
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
FOTODOKUMENTATION			
			
			

BAU-LAND-GEWINN

Beispiel Darstellung Siedlungsreserven/Maßnahmen



Beispiel Berechnung Dichtekennzahlen (GRZ, DPZ)
 Bebauung 2 Vollgeschosse, Dachgeschosse ausbaubar (DPZ=2,5 x GRZ)

Formular 3.0														
STAND: 05.12.2003														
Nr.	Parzellen-Nummer	Einlage-zahl	Grundst.-fläche	Unbebaute Fläche	Bebaute Fläche	Fläche GRZ-relevant	Fläche DPZ-relevant	Baufl. GRZ	Freifl. GRZ	Baufl. Reserve	GRZ ^{max} lt. Baurecht	GRZ ^{max} lt. GRZ ^{max} Reserve	DPZ ^{max} lt. Bestand	DPZ ^{max} Reserve
1	1130	732	1385	1155	230	183	341	208	1177	15	0,15	0,139	0,011	0,246
x.weg													0,086	0,289
2	1134	736	2198	1994	204	204	188	330	1968	126	0,15	0,093	0,057	0,289
x.weg														
3	1127	731	213	0	213	204	188							
x.weg														
z.gasse 27	1128	731	1385	1341	24	237	614	237	1341	0	0,15	0,150	0,000	-0,014
x.weg														
4	1133	735	1578	1341	237	237	614	237	1341	44	0,15	0,106	0,044	0,109
x.weg														
5	1121	728	1016	788	228	108	270	152	884	3	0,15	0,146	0,004	0,156
x.weg														
6	1132	734	1059	901	158	100	250	159	900	59	0,15	0,094	0,056	0,139
x.weg														
z.gasse 23	1119	724	1066	885	181	175	308	160	906	-15	0,15	0,164	-0,014	0,086
...														
...														
...														
44	1044	671	733	558	175	114	195	110	623	-4	0,15	0,156	-0,006	0,265
x.weg														
45	10201	656	844	630	214	178	302	127	717	-51	0,15	0,211	-0,061	0,107
x.weg														
46	1040	667	841	731	210	163	231	141	800	-22	0,15	0,173	-0,023	0,245
x.weg														
47	10202	657	851	661	190	172	388	128	723	-44	0,15	0,202	-0,052	-0,081
x.weg														
48	1035	665	1149	972	177	125	250	172	977	47	0,15	0,109	0,041	0,157
x.weg														
y.weg	1038	699	1127	1727	0	0	0	259	1468	239	0,15	0,000	0,159	0,375
Summe	106277	91712	14565	11616	90161	3647	0,1333	0,0173	0,2407	0,1357				
Wald	Durchschnitt:	1168	1008	160	177	991	40	0,000	0,000	0,000				
Wald	1036	663	3438	3438	0	0	0	0	3438	0	0,000	0,000	0,000	0,000
Wald	1037	663	3438	3438	0	0	0	0	3438	0	0,000	0,000	0,000	0,000
Wald	1037	663	3438	3438	0	0	0	0	3438	0	0,000	0,000	0,000	0,000

RESERVEN:
 Dichtekennzahl DPZ
 Gesamtschichtfläche Bauplatzfläche
 Grundflächenzahl GRZ
 überbaut Grundfläche Bauplatzfläche
 Baumassenzahl BMZ

Berechnung Vollgeschosse abzgl. ungenutzter Flächen, genutzte Dachgeschossflächen mit 50% der Vollgeschosflächen*
 Berechnung lt. ROG
 Berechnung lt. ROG
 Berechnung lt. ROG

RES. (GRZ): 13% RES. (DPZ): 96%

BAU-LAND-GEWINN

Beispiel Berechnung Haushaltszahlen

Haushaltszahlen Formular 4.0
STAND: 05.12.2003

Straße	Haus-Nr.	Interne Nr.	Parzellen-Nummer	Einlage-zahl	Einlage-zahl				2. Reihe	Verstiegl. (1)(2)(3)	Reserven (1)(2)(3)(4)(5)	Haushalt		
					bebaut	nicht bebaut	Einzel	Doppel				vorhanden	Haushalt neu intern	Haushalt neu extern
x weg	1	B8	1130	732	1		1			1	5		3	
x weg	2	B1	1134	736	1		1			1	5	1		1
x weg	3		1127	731	1		1			1	3	2	2	
z gasse 27			1128	731										
x weg	4		1133	735	1		1			2	3	2		
x weg	5		1121	726	1		1			2	5		1	
x weg	6	B10	1132	734	1		1			2	3	2		
x weg	7		1119	724	1		1			2	3	1	1	
z gasse 23														
x weg	(8)		1131	733		1				0	5			2
...														
...														
...														
y Straße	45		1020/1	656	1		1			1	2	1		
y Straße	46		1040	667	1		1			1	1	1		1
y Straße	47		1020/2	657	1		1	1		3	1	2		
y Straße	48	B5	1035	665	1		1			2	3	1	1	
y Straße	(50) (52)		1038	999		1				0	5			4
Summe/Mittelwert					74	16	73	1	5	1,3	3,4	97	28	81

Parzellen-Nummer	Einlage-zahl	bebaut	nicht bebaut	Einzel	Doppel	2. Reihe	Verstiegl. (1)(2)(3)	Reserven (1)(2)(3)(4)(5)	Haushalt vorhanden	Haushalt neu intern	Haushalt neu extern
Ges:	90	Ges:	74						100%	29%	84%
									Summe:	212%	

Formular x: Beispiel für Design Info-Abend

Info-Abend, xxxy, xy. Mai 200x, Gemeinde xy Detaildesign				
Wann	Was	Wer	Methode	Requisiten
INFO-ABEND 19.00–20.30 Uhr		Hauseigentümer im Unter- suchungsgebiet		1 Video- Beamer 1 Leinwand 1 Flipchart Digitalkamera
19.00 Uhr	Begrüßung, Zeitplan – Vorstellung Projektteam	Moderator	Input (Auflegen Vormerkzettel)	Plakat mit Zeitplan
19.10 Uhr	Begrüßung Gemeinde – Darlegung Interesse Gemeinde – Beschreibung Gebiet	Bürgermeister/in	Input	
19.20 Uhr	Projektziele, -inhalte – Warum dieses Projekt? – Interesse Eigen- tümer/Gemeinde – Beispiele	Projektleiter/in	Präsentation (PPP oder mit Plakaten)	Video-Beamer oder Plakate
19.45 Uhr	Art der Teilnahme- Möglichkeit – Erwartungen des Projektteams (Interview, Beratungs- termin)	Projektleiter/in	Input	
19.50 Uhr	Anfragen, Diskussion, Wünsche	Projektteam alle Teilnehmer	Fragen, Antworten (Moderation u. Mit- schrift)	Packpapier
20.15 Uhr	Blick in die Zukunft – wie geht es weiter? – To Do's: (wer? macht was? bis wann?)	Bürgermeister/in und/oder Projektleiter alle Teilnehmer	Input; Sammeln per Zuruf Präsentation Vor- merkzettel (Bitte zum Ausfüllen)	Packpapier mit 3 Spalten
20.25 Uhr	Verabschiedung	Bürgermeister/in		
20.30 Uhr	Ende			

Formular y: Beispiel für Einladung Info-Abend

>Briefkopf Gemeinde<

xxx, Datum...

RUNDSCHREIBEN

An alle Grundstücks- und Hauseigentümer im Bereich

Betrifft: **Modernisierung und Erweiterung von Einfamilienhäusern
Einladung zu einem „Info-Abend“**

Sehr geehrte Damen und Herren!

Neuen Wohnraum schaffen ohne weiteres Bauland zu erschließen ist für viele Gemeinden – auch für ... – ein ernstes raumordnerisches Anliegen geworden. Ein Gemeindeprojekt untersucht nun die Möglichkeiten der bedarfsgerechten Erneuerung und Anpassung älterer Einfamilienhäuser durch Umbauen, Erweitern und Aufstocken. Ein Projektteam bearbeitet dabei ein entsprechendes Siedlungsgebiet und stellt Know-how kostenlos zur Verfügung.

In der Beilage übermitteln wir Ihnen ein Infoblatt, worin die Projektziele näher erläutert sind. Auch wenn Sie sich nicht aktuell mit baulichen Veränderungsmaßnahmen beschäftigen, würden wir uns freuen, wenn Sie dem Team für Auskünfte zur Verfügung stehen würden.

Seitens der Gemeinde ... dürfen wir Sie daher recht herzlich zu einem ersten Info-Abend am

Freitag, den 12. Mai 2003 um 19 Uhr im Gemeindesaal

recht herzlich einladen.

Wir ersuchen um zahlreiche Teilnahme und freuen uns auf einen interessanten, anregenden Abend. Falls Sie interessiert sind, aber nicht kommen können oder wollen, teilen Sie es uns (oder gleich dem Projektteam) bitte mit.

Mit freundlichen Grüßen

Der Bürgermeister

Kontakt Projektteam: ..., Straße, Tel/Fax ...

Formular z: Beispiel für einen Gesprächsleitfaden/Fragebogen

Gesprächsleitfaden/Fragebogen Hauseigentümer/innen:

Ort/Adresse:

Kontakt/Name:

Interview/in:

Erklärungen zum Interview: z. B. Anonymität, Auswertung

Haus

H 0) Jahr der Errichtung?

H 1) Wie viel (ausgebaute)
Nutzfläche/m² hat Ihr Haus
(ohne Keller)?

- bis 100 m²
 101–120 m²
 121–150 m²
 über 151 m²

H 2) Hat das Haus einen Keller?

ja nein

Wenn ja, wie groß ist der Keller?

- bis 20 m²
 21–50 m²
 51–70 m²
 über 70 m²

H 3) Gibt es einen ausbaubaren
Dachboden?

ja nein

Wenn ja, wie groß ca.?

- bis 10 m²
 11–30 m²
 31–50 m²
 über 50 m²

H 4) Wie viele Zimmer hat Ihr Haus?

- 3
 4–5
 6 und mehr

H 5) Haben Sie Ihr Haus ...

(Mehrfachantworten möglich)

- neu gekauft (Erstbezug)
 gebraucht gekauft
 das Grundstück geerbt/ge-
schenkt bekommen
 das Haus geerbt/geschenkt
bekommen
 selbst gebaut
 Sonstiges: _____

H 6) Haben Sie – seit Sie das Haus be-
wohnen – eine Sanierung durch-
geführt?

ja nein

(springen zu Frage H9)

H 7) Wenn ja, welche der folgenden
Sanierungsmaßnahmen haben Sie
durchgeführt?

- Wärmedämmung
 Heizung
 Dach
 Fassade
 Fenster
 sanitäre Einrichtungen
 sonstige: _____

BAU-LAND-GEWINN

H 8) Wie zufrieden sind Sie mit den Sanierungsergebnissen?
Ich bin mit den Ergebnissen...

1	2	3	4
sehr zufrieden	eher zufrieden	eher nicht zufrieden	gar nicht zufrieden

H 9) Wenn nein, welche der folgenden Sanierungsmaßnahmen wären erforderlich?
 Wärmedämmung
 Heizung
 Dach
 Fassade
 Fenster
 sanitäre Einrichtungen
 sonstige: _____

H 10) Warum waren/sind die Sanierungsmaßnahmen erforderlich? Weil...
(Mehrfachantworten möglich)
 das Haus bauliche Mängel aufweist
 alte oder kaputte Teile repariert oder ersetzt werden müssen
 die Ausstattung nicht mehr den heutigen Standards entspricht
 Ausstattung und Raumaufteilung nicht Ihren Bedürfnissen entsprechen
 Sonstiges: _____

Nachfragen: Was entsprach nicht? Was wurde geändert und warum?

H 11) Wie sehr sind Sie mit Grundriss und Raumaufteilung zufrieden?

1	2	3	4
sehr zufrieden	eher zufrieden	eher unzufrieden	sehr unzufrieden

H 12) Ist eine Erweiterung, Umnutzung, Teilung des Hauses/Grundstücks Ihrer Einschätzung nach möglich?
 gut möglich
 teilweise möglich
 nicht möglich

Garten, Balkon oder Terrasse

G 1) Wie wichtig ist Ihnen der eigene Garten?

1	2	3	4
sehr wichtig	eher wichtig	eher unwichtig	sehr unwichtig

G 2) Für welche Aktivitäten nutzen Sie hauptsächlich Ihren ...

	Aktivitäten
Garten	
Balkon (wenn vorh.)	
Terrasse (wenn vorh.)	

G 3) Wie viele PKW gibt es in Ihrem Haushalt? _____ Stk.

G 4) Wie ist die Garagierung gelöst? Gibt es...
 1 abgeschlossene Garage
 Parkdeck (1 od. 2)
 Doppelgarage
 freier Stellplatz

Bewohner/innen

- B 1) Leben Sie in diesem Haus...
- alleine
 - Paar mit Kind/ern
 - Paar ohne Kind
 - alleinerziehend mit Kind/ern
 - Sonstiges: _____

- B 2) Welchen Beruf üben Sie aus?

FRAU

Bezeichnung: _____

- selbstständig
- angestellt
- Karenz (derzeit)
- Pension
- arbeitslos
- Hausfrau (derzeit)

MANN

Bezeichnung: _____

- selbstständig
- angestellt
- Karenz (derzeit)
- Pension
- arbeitslos
- Hausmann (derzeit)

- B 3) Darf ich Sie auch nach Ihrem Alter fragen? _____

- B 4) Seit wann leben Sie schon in dem Haus?

- da geboren/Kindheit hier verbracht
- seit _____ Jahr(en)

- B 5) Wie beurteilen Sie Ihr Wohngebiet? Ist es besser oder schlechter als die anderen Gebiete der Umgebung, oder ist es gleich gut?

1	2	3
besser	gleich	schlechter

- B 6) Welche Beschreibung trifft am ehesten das Verhältnis zu Ihren Nachbarn?

- kein Kontakt
- beschränkt auf Grüßen
- hin und wieder kurze Gespräche
- gegenseitige Besuche od. gemeinsame Aktivitäten

Blick in die Zukunft

- Z 1) Für wie lange wollen Sie in diesem Haus bleiben?

- 3 Jahre
- 5 Jahre
- 10 Jahre und länger
- für immer
- (springen zu Frage Z4)*
- weiß nicht

- Z 2) Wenn Sie aus diesem Haus ausziehen, in welcher Wohnform würden Sie zukünftig am liebsten wohnen?

- Wohnung
- Einfamilienhaus
- Reihenhause
- Sonstiges: _____
- weiß nicht

- Z 3) Und wo soll dieser neue Wohnort sein

- in der Stadt
- am Stadtrand
- am Land
- weiß nicht

BAU-LAND-GEWINN

- Z 4) Welche Entfernung zu Ihrem Arbeitsplatz würden Sie in Kauf nehmen bzw. was wäre für Sie nicht mehr vertretbar?
Ich würde lieber wegziehen, wenn mein Arbeitsplatz hin und retour
 mehr als 1 Stunde entfernt ist
 2 Stunden entfernt ist
 3 Stunden entfernt ist
- Z 5) In welchem der folgenden Punkte sollte Ihr Haus verbessert werden?
(*Mehrfachantworten möglich*)
 erledigen notwendiger Instandhaltungsarbeiten
 Ausbau für Kinder
 Ausbau für (Groß-)Eltern
 Teilung mit 2 getrennten Eingängen
 Bau einer Garage (PKW, Fahrrad, Motorrad)
 Umbau für Vermietung
 Schaffung eines Arbeitsplatzes
 Home-Office
 Gewerbe
 Sonstiges: _____
- Z 6) Welchen Wert legen Sie darauf, dass etwaige Veränderungen einer ökologischen Bauweise entsprechen?
 großen Wert
 keinen Wert
- Z 7) Welche Voraussetzungen müssen für einen Um- od. Ausbau gegeben sein?
 Eigenfinanzierung
 Förderung
 Gesundheit
 sonstige: _____
- Z 8) Haben Sie an der Verbesserung ihres unmittelbaren Wohnumfeldes (Straße, Platz, Grüngestaltung etc.) Interesse?
 ja nein
- Z 9) Was stört Sie im unmittelbaren Wohnumfeld (Straße, Platz, Grüngestaltung etc.)?
Wie wird das Haus aus Ihrer heutigen Sicht **in 10 Jahren** aussehen?
- Z 10) Wer wird in 10 Jahren da wohnen?
- Z 11) Was wird sich in 10 Jahren baulich verändert haben?

Herzlichen Dank !

Nützliche Kontakte

Grundsätzlich kann ein Gemeindeprojekt von Bediensteten der Gemeinde entwickelt und geleitet werden, empfohlen wird jedoch die Beziehung von externer Beratung. Der Österreichische Gemeindebund und das Autorenteam des Projekthandbuchs beraten Sie bei der Auswahl der geeigneten Vorgangsweise und dem Engagement externer Fachleute. Mittelfristig soll es in allen Bundesländern entsprechende „Beraterpools“ qualifizierter Planungsbüros oder -teams geben.

Weitere Infos & Beratung:

bautänzer architektennetzwerk
DI Paul Schweizer
5020 Salzburg
Tel./Fax: +43-662-82 77 50
e-mail: psw@salzburg.co.at

wohnbund:consult
Dr. Raimund Gutmann
5020 Salzburg
Tel./Fax: +43-662-87 21 77
e-mail: wohnbund.sbg@aon.at

Infos, Projektberichte und „Good Practices“
finden Sie laufend auf der Internetseite
www.bau-land-gewinn.at

Fotonachweis, Literatur

Einfamilienhäuser von 1900–1960 modernisieren, Hans Weidinger
Callwey Verlag München 2003, ISBN 3-7667-1543-7
S. 9, Eva Schwarz; S. 16, Herbert Boswank; S. 24 und 28, archiv
architekt; S. 37, Bernhard Müller

Einfamilienhäuser von 1960–1980 modernisieren, Hans Weidinger
Callwey Verlag München 2003, ISBN 3-7667-1545-3
S. 27, Axel Schneider

Einfamilienhäuser umbauen und erweitern, Stephan Isphording
Callwey Verlag München 2001, ISBN 3-7667-1465-1
S. 18, Wilfried Dechau; S. 25 und 37, Valentin Wormbs; S. 26, Klaus
Ravenstein; S. 26, Skizze Eva von der Stein

Wegweisend wohnen, Christian Caduff und Jean Pierre Kuster
Scheidegger und Spiess Zürich 2000, ISBN 3-85881-115-5
S. 10, Nadia Athanasiou

weitere Fotos:
Autoren mit Paul Raspotnig

