

BAU-LAND-GEWINN ohne Erweiterung

Weiterentwicklung von Einfamilienhaus-Siedlungen

Endbericht

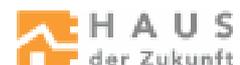
Hauptbericht (Teil A, B)

**Raimund Gutmann
Thomas Pletzer
Paul Schweizer**

Auftragnehmer

bautänzer architektnetzwerk
Paul Schweizer Thomas Pletzer OEG
Hellbrunner Straße 3/8
5020 Salzburg
Tel./Fax 0043(0)662 82 77 50
E-Mail psw@salzburg.co.at

Salzburg, Dezember 2003



Impulsprogramm Nachhaltig Wirtschaften

Im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr, Innovation und Technologie
Gefördert vom Land Salzburg - Abteilung 10 für Wohnbauförderung

Projektteam

Planung

DI Paul Schweizer
(Projektleitung)
DI Thomas Pletzer

Sozialwissenschaft

wohnbund:consult
Dr. Raimund Gutmann
Mitarbeit:
Mag. Sabine Gruber

Bestandsaufnahmen/Bewertung

DI Paul Raspotnig
Mitarbeit:
DI Gerhard Wallner

Kooperationspartner

Satz/Druck Leitfaden, Beratung

Salzburger Institut für Raumordnung & Wohnen (SIR)

Beratung

Salzburger Gemeindeverband

Mit vielen Dank an die Salzburger Projektgemeinden für das Interesse und die
vorbildliche Kooperation:

Altenmarkt im Pongau
Bürmoos
Elixhausen

INHALTSVERZEICHNIS

**Zur Einleitung – (kein) Abschied vom Haus mit Garten?
Kurztexte deutsch, englisch**

Teil A

1. Allgemeiner theoretischer und methodischer Rahmen

1.1 Forschungskontext

- 1.1.1 Das freistehende Einfamilienhaus – eine noch junge Wohnform
- 1.1.2 Bodenverbrauch für den Wohnungsbau
- 1.1.3 Energieeinsparung als Sanierungsmotiv
- 1.1.4 Hohe Infrastruktur-Folgekosten von Einfamilienhäusern
- 1.1.5 Die Weiterentwicklung von Einfamilienhaus-Siedlungen

1.2 Forschungsaufgabe und thematische Abgrenzung

1.3 Strategien der Innenentwicklung - Best Practices

- 1.3.1 Szenarien: Trendfortführung bis geschlossene Bauweise
- 1.3.2 Ein „Katalog“ siedlungsverträglicher Erweiterung (Beispiel A)
- 1.3.3 Nachverdichtungsszenario für die gesamte Gemeinde (Beispiel B)

2. Ausgangssituation, Fragestellungen und Projektziele

2.1 Nachhaltigkeit: optimierte Nutzung bestehender Wohnraum-Reserven

2.2 Erneuerungsbedarf der Nachkriegs-Einfamilienhaus-Siedlungsgebiete

2.3 Potenziale und Reserven

- 2.3.1 Möglichkeiten der baulichen Weiterentwicklung
- 2.3.2 Szenario „Trendfortführung“
- 2.3.3 Grenzen der Weiterentwicklung

2.4 Gesellschaftlicher Strukturwandel und Einfamilienhaus

- 2.4.1 Drastisch zunehmender Wohnflächenverbrauch
- 2.4.2 Wandel im Altersaufbau der Bevölkerung – Generationenkonflikt
- 2.4.3 Neue Familienmodelle und Prinzip der Wahlfreiheit
- 2.4.4 Arbeiten und Wohnen überschneiden sich wieder stärker
- 2.4.5 Resümee zu den gesellschaftlichen Trends beim Wohnen

2.5 Interessen der Gemeinden

- 2.5.1 Landschaft schonen, Boden sparen
- 2.5.2 Vermeiden von Infrastrukturkosten
- 2.5.3 Schaffen eines zeitgemäßen Wohnangebots
- 2.5.4 Entscheidungshilfe

2.6 Mögliche Motive und Interessen der Hauseigentümer

- 2.6.1 Anpassung an eine neue Lebensphase
- 2.6.2 Einrichtung eines Büros zu Hause (Home-Office)
- 2.6.3 Kostensparen und/oder Wertsteigerung

Teil B

3. Projektumfang und Arbeitsschritte

- 3.1 Auswahl der Gemeinden**
- 3.2 Bauliche Bestandsaufnahme, Begehungen**
- 3.3 Information, Öffentlichkeitsarbeit**
- 3.4 Befragung der Hauseigentümer/innen**
- 3.5 Einzelberatungen**
- 3.6 Berechnung und Darstellung der Potenziale**
- 3.7 Leitfaden**

4. Die Fallstudien – Auswahl und Beschreibung

- 4.1 Auswahlverfahren**
- 4.2 Standort und Struktur der Siedlungsgebiete**
 - 4.2.1 Altenmarkt im Pongau, Siedlung Oberndorf
 - 4.2.2 Bürmoos, Siedlung Hödlwaldgasse
 - 4.2.3 Elixhausen, Siedlung Sachsenheim

5. Bestandsaufnahme und Bewertung

- 5.1 Bewertungskriterien**
- 5.2 Begehung und Bestandsbewertung im Überblick**
 - 5.2.1 Rechnerische Bewertung
 - 5.2.2 Straßenraum/Freiraum
- 5.3 Die einzelnen Siedlungen**
 - 5.3.1 Altenmarkt im Pongau, Siedlung Oberndorf
 - 5.3.2 Bürmoos, Siedlung Hödlwaldgasse
 - 5.3.3 Elixhausen, Siedlung Sachsenheim
- 5.4 Ergebnisse der Befragung der Hauseigentümer**
 - 5.4.1 Ergebnisse „Wohnhaus“: viel Wohnfläche pro Person
 - 5.4.2 Ergebnisse „Haushalt-Bewohner/innen“: Trend zur Überalterung
 - 5.4.3 Auswertung „Blick in die Zukunft“: Wohnen im Einfamilienhaus
 - 5.4.4 Auswertung „mögliche/gewünschte Maßnahmen“

6. Lösungsvorschläge und Beratung

- 6.1 Anforderungen und Wünsche der Wohnungseigentümer**
 - 6.1.1 Mehrgenerationen-Wohnen
 - 6.1.2 Wohnraumerweiterung und –modernisierung
 - 6.1.3 Gewerbliche Nutzung
- 6.2 Gebäudeanalyse als Basis der Planung**
 - 6.2.1 Altenmarkt im Pongau, Siedlung Oberndorf
 - 6.2.2 Bürmoos, Siedlung Hödlwaldgasse
 - 6.2.3 Elixhausen, Siedlung Sachsenheim
- 6.3 Exemplarische Darstellung der Einzellösungen**
- 6.4 Typologie der Lösungen**
 - 6.4.1 Nutzung interner Reserven
 - 6.4.2 Nutzung externer Reserven
 - 6.4.3 Nutzung unbebauter Grundstücke
 - 6.4.4 Soziologische Typologie (Nutzung)
- 6.5 Akzeptanz der Lösungen und Realisierungshorizont**
- 6.6 Die Frage der Architektur und Gestaltung**

- 7. Berechnung, Darstellung und Bewertung der Potenziale**
 - 7.1 Entwicklung einer Kennzahl für Verdichtungspotenziale
 - 7.2 Vergleichende Bewertung der Potenziale
 - 7.3 Planerische Darstellung der Potenziale und Maßnahmen

8. Resümee: Wohnraum schaffen - ohne neues Bauland zu erschließen!

Quellen / Literatur

Separate Teile:

Teil C

„Leitfaden“ zur Planung, Umsetzung und Steuerung von Gemeindeprojekten

Teil D

Planerische Darstellung der Einzellösungen

Teil E

Anhang

Kurzfassung

BAU-LAND-GEWINN ohne Erweiterung – Weiterentwicklung von Einfamilienhaus-Siedlungen

Projektrelevanz

In vielen bestehenden Einfamilienhaus-Siedlungsgebieten der 50er- bis 80er-Jahre gibt es aufgrund der geringen Baudichte erhebliche Umnutzungs- und (Nach-)Verdichtungspotenziale, die oft nicht wirklich erkannt und entwickelt werden. Dabei handelt es sich insbesondere um Siedlungsgebiete mit zum Teil bereits erneuerungsbedürftigen Bestandsbauten der Nachkriegs- und Wirtschaftswunder-Zeit. Die infrastrukturellen Folgekosten der bisherigen Siedlungsentwicklung sowie der gesellschaftliche Strukturwandel mit seinen geänderten Haushaltsformen veranlassen viele Gemeinden, selbst verstärkt am Wohnungssektor aktiv zu werden und neue Angebote zu unterstützen.

Projektziele und -umfang

Im Mittelpunkt stehen Möglichkeiten der Mobilisierung bestehender Grundstücks- bzw. Wohnraumreserven im Sinne einer „Innenentwicklung“ anstelle neuer Baulanderschließungen. Gibt es solche Potenziale, wie groß sind sie und wie können sie mobilisiert werden?

Das Projekt will den empirisch untermauerten Nachweis erbringen, dass diese (Nach-)Verdichtungs- und Umnutzungspotenziale von Einfamilienhaus-Bestandsstrukturen geeignet sind, nicht nur neuen Wohnraum zu schaffen, sondern auch nachhaltige ökonomische, soziale und ökologisch-energetische Impulse zu setzen.

Zur umfassenden baulichen und sozialen Bewertung von Bestandsstrukturen war ein möglichst einfach handhabbares Instrumentarium zu entwickeln. Durch das Aufzeigen beispielhafter Lösungen und die Erstellung eines Leitfadens (Handbuch) sollen Gemeinden dabei unterstützt werden, die eigenen Strukturen zu bewerten und Projekte der Nachverdichtung gemeinsam mit den betroffenen Hauseigentümern zu entwickeln bzw. umzusetzen. Die Optimierung der baulichen Dichte steht dabei nicht im Zentrum des Interesses, viel wichtiger ist der mögliche Gewinn an zusätzlichen Haushalten im Bestand. Weiters soll dabei nicht der Aspekt der optimalen Einzellösung, sondern die Betrachtung eines gesamten Siedlungsgebietes im Vordergrund stehen.

Als Fallstudien dienten 3 thematisch repräsentativ ausgewählte Gemeinden im Land Salzburg. Durch die Auswahl von Gemeinden unterschiedlicher topografischer Situation und regionaler Rahmenbedingungen werden die Ergebnisse auf unterschiedliche Siedlungsgebiete übertragbar. Nach vorangegangener Öffentlichkeitsarbeit wurden insgesamt 247 Parzellen (ca. 70 – 100 je Gemeinde) im Detail untersucht und bewertet. Darüber hinaus wurden 49 Intensivinterviews und 24 Beratungsgespräche geführt sowie ebenso viele Einzellösungen entwickelt.

Ergebnisse

Unterscheidung interner und externer Reserven

Es hat sich als sinnvoll erwiesen, zwischen externen (Hinzufügen eines Neubausvolumens) und internen (Ausbau innerhalb der Gebäudehülle) Reserven deutlich

zu unterscheiden. Dies auch wegen der Tatsache, dass die internen Reserven aufgrund von Unternutzung wesentlich häufiger anzutreffen waren als vorerst vermutet.

Entwicklung Kennzahl Dichtepotenzial

Aufgrund der Unzulänglichkeit der bestehenden Dichteberechnungsmodelle (Grundflächenzahl GRZ, Baumassenzahl BMZ, Geschossflächenzahl GFZ) hinsichtlich der Anschaulichkeit eines tatsächlichen räumlichen Verdichtungspotenzials wurde die Kennzahl „Dichtepotenzialzahl (DPZ)“ entwickelt, welche eine Annäherung an eine Volumenformel darstellt.

Größe der Potenziale bzw. Reserven

Mit Hilfe eines eigenen Aufnahmeformulars wurden die Reserven pro Parzelle erfasst und dann über die gesamte Siedlung hochgerechnet. Die quantitative Bewertung (bauliche Reserven) erfolgte mit Hilfe der Dichtepotenzialzahl (DPZ). Ergänzt wurden die Berechnungen durch qualitative Untersuchungen wie die Befragung der Eigentümer und die Erhebung von Parzellenstruktur und Bautyp. Die ermittelten zusätzlichen Haushalte bewegten sich in den untersuchten Siedlungen zwischen 25 – 80% im Bereich „externer“ Reserven. Der mögliche „interne“ Haushaltszuwachs wurde mit 16 – 42% ermittelt. Die Studie zeigt damit, dass selbst unter Beibehaltung des Szenarios „Trendfortführung“ in den Untersuchungsgebieten erhebliche Wohnraumreserven stecken.

Kommunikationsstrategie

Beim vorliegenden Projekt hat sich gezeigt, dass ein entsprechendes Problembewusstsein sowie die notwendige Akzeptanz und Mitarbeit der Eigentümer nur partizipativ auf der Basis eines attraktiven Angebots (z. B. neutrale Planungsberatung) geschaffen werden kann. Das gezielte Einbinden der örtlichen Verwaltung und politischen Mandatäre (insbesondere die Bürgermeister) ist ebenfalls eine Voraussetzung für einen effizienten Prozess.

Exemplarische Lösungen

Bei den am Projekt interessierten Eigentümern konnte ein großer Bedarf an neutraler fachlicher Beratung festgestellt werden. Sie zeigten sich auch aufgeschlossen gegenüber unkonventionellen Lösungsansätzen und übergeordneten, siedlungsbezogenen Maßnahmen.

Zentrales Thema der durchgeführten Planungsberatungen war die Lösung der Schnittstellen zwischen den Wohnbereichen der einzelnen Generationen im Zusammenhang mit „Mehrgenerationen-Wohnen“ (Erschließung, Zuordnung der Frei- und Gartenflächen, Barrierefreiheit). Auch die Möglichkeit einer gewerblichen Nutzung (Büro, Werkstatt, Appartement-Vermietung) stellte ein häufiges Motiv für Änderungswünsche dar.

Handbuch

Hauptprodukt des Forschungsprojekts ist ein „Leitfaden“ (Handbuch) für Gemeinden zur Planung, Durchführung und Steuerung von Projekten zur Weiterentwicklung von Einfamilienhaus-Siedlungsgebieten. Je nach spezifischer Situation der Gemeinde können verschiedene, im Handbuch ausführlich beschriebene Projektbausteine zusammengestellt werden.

Abstract

GAINING BUILDING LAND without expansion – development of single-family housing settlements

Project relevance

In many of the existing single-family housing settlements dating from the 50's to the 80's there are often considerable potentials for redesignation and infill, which in many cases are not really appreciated and developed. Of particular interest are settlements with housing stock from the post-war and "Wirtschaftswunder"-periods, some of which is already in need of renovation. The resulting infrastructural costs of previous settlement development as well as the change in social structure with its altered forms of households have caused many local authorities to increase their own activities in the housing sector and to support new schemes.

Project aims and scope

The focus is on opportunities for mobilizing existing reserves of land and residential areas in the sense of an "internal development" instead of earmarking new territory for building. Are there such potentials, how big are they and how can they be mobilized?

The project aims to demonstrate empirically that these infill and redesignation potentials within single-family housing structures are not only suitable for creating new residential space but are also capable of providing sustainable economic and social stimuli as well as providing ecological and energetic incentives.

A set of tools, designed to be as easily manageable as possible, had to be developed in order to conduct a comprehensive physical and social evaluation of the existing structures. Demonstrations of model solutions and the preparation of guidelines (a handbook) are intended as support for local authorities in assessing their own structures and in developing and implementing their own infill projects together with the affected property owners. In this process, interest is not centred on optimizing the density of building but, more importantly, on the possible gain of additional households within the stock. Furthermore, the prime concern should not be to obtain an optimum individual solution but to consider an entire housing area.

Three thematically representative local authorities within the land of Salzburg have been selected as case studies. Selecting local authorities of differing topographical situations and regional constraints makes it possible to apply the results to different settlements. After preliminary public relations work, a total of 247 plots (approx. 70 – 100 per village) were scrutinized and assessed. In addition, 49 intensive interviews and 24 counselling sessions were conducted, with a similar number of individual solutions being developed.

Results

Differentiating between internal and external reserves

It has proven useful to make a clear distinction between external (addition of new building structures) and internal (expansion within the building shell) reserves.

This was also because of the fact that the internal reserves were often found considerably more frequently than first presumed.

Developing an index for the infill potential

Because of insufficiencies in the existing density calculation models (site occupancy index/GRZ, cubic index/BRZ, floor-space index/GFZ) for achieving a clear survey of the actual infill potential, the infill potential index (“Dichtepotenzialzahl DPZ”) was introduced as an approximate formula for calculating volume.

Size of the potentials and reserves

The reserves were recorded per plot with the aid of a registration form and then extrapolated for the entire settlement. Quantitative evaluation (constructional reserves) was then carried out using the infill potential index (DPZ). Qualitative investigations, such as owner questionnaires and surveys of plot structure and construction type, supplemented these calculations. In the settlements examined, the number of additional households determined ranged between 25 – 80 % in the field of “external” reserves. The possible “internal” growth in households was determined as 16 – 42 %. The study therefore shows that, even when the “trend continuation” scenario is retained, considerable reserves of residential space are contained within the areas investigated.

Communication strategy

In this particular project it has been seen that awareness of the problem and the required acceptance and cooperation of the owners can only be acquired on a participatory basis if an attractive offer is made (e.g. neutral planning consultancy). Selected inclusion of the local administration and political representatives (especially the mayor) are also prerequisites for an efficient process.

Sample solutions

A great need for neutral expert advice was observed amongst the owners interested in the project. They also displayed an open attitude to unconventional approaches and higher-level measures affecting the entire settlement.

A key topic during the planning counselling sessions was to solve the contact points between the living areas of the different generations in the context of “multi-generation residences” (exploiting, allocating the open spaces and gardens, lack of barriers). The opportunity for commercial exploitation (office, workshop, apartment rental) also represented a frequent motive in the desire for change.

Handbook

The main product of the research project is a set of “guidelines” (handbook) to enable local authorities to plan, execute and steer projects aimed at the redevelopment of single-family housing settlements. Various different project modules that are described in detail within the handbook can be put together to match the specific situation of the local authority.



Zur Einleitung – (kein) Abschied vom Haus mit Garten?

Über das Wohnen im freistehenden Einfamilienhaus ist schon viel geforscht und noch mehr – nicht immer vorurteilsfrei – geschrieben worden. Die mit diesem Archetyp privaten Wohnens eng verbundenen Probleme wie die Zersiedelung der Landschaft, der grassierende Flächenverbrauch und das wachsende Verkehrsaufkommen sind statistisch erfasst und gut dokumentiert. Dass dieser Traum vom eigenen Haus nicht nur raumplanerisch problematisch ist und dem Postulat der Reduktion von Boden- und Landschaftsverbrauch widerspricht, sondern für die Gemeinden bezüglich der Infrastrukturkosten auch die teuerste Variante darstellt, ist ebenfalls Tatsache.

Auch heute noch werden in großer Anzahl neue Einfamilienhäuser errichtet und der Abschied von dieser Wohnform ist nicht in Sicht, ganz im Gegenteil. Gemäß vielen Umfragen wünscht sich eine große Mehrheit der Österreicher/innen nach wie vor das eigene Haus mit Garten in Form des klassischen, freistehenden Einfamilienhauses als die für sie ideale Wohnform. Diesem Wunschbild und Ideal steht jedoch der demografische und soziale Strukturwandel entgegen, der bereits vielfach geänderte Wohnformen mit sich bringt. Der Wandel der Denkweisen vollzieht sich aber nur langsam.

Die Kritik am Phänomen Einfamilienhaus und seinen Auswirkungen auf den Lebensraum ist jedoch nicht Gegenstand dieser Forschungsarbeit. Im vorliegenden Projekt wird davon ausgegangen, dass diese Siedlungsgebiete zunächst einmal eine baulich-räumliche Realität darstellen. Gefragt wird daher, inwieweit dieser Bestand an Einfamilienhäusern Reserven aufweist, die durch Ausbauen, Ergänzung und Erweiterung zukunftsträchtige Alternativen zum immer neuen Einfamilienhaus auf frischem Bauland darstellen könnten?

In den Mittelpunkt rückt somit die (Um-)Nutzung und Adaptierung bestehender Grundstücks- bzw. Raumreserven im Sinne von Innenentwicklung anstelle neuer Erschließungen, was auch ökologisch wertvoll und gewinnbringend im Sinne von Nachhaltigkeit wäre. Die Frage ist daher: Gibt es solche Potenziale, wie groß sind sie und können sie mobilisiert werden?

Untersuchungen zeigen, dass in vielen Gemeinden Österreichs die gesetzlich möglichen Dichten gerade in typischen Einfamilienhaus-Siedlungsgebieten nicht zur Gänze genutzt werden. Zumeist handelt es sich um Baulücken, aber interessanterweise auch um schon bebaute Grundstücke mit Bebauungsreserven. Das heißt, hier können quantitativ und qualitativ relevante, aber noch nicht ausgeschöpfte Wohnraumpotenziale vermutet werden, die zudem beinahe alle Qualitäten des Einfamilienhauses aufweisen.

Insbesondere der quantitativ große Bestand an vor allem in den 50er- bis 70er-Jahren erstellten Einfamilienhäusern auf relativ großen Grundstücken, die auch zur Zersiedelung am meisten beigetragen haben, steht heute vor einem größeren Strukturwandel und weist Erneuerungs- bzw. Umbaubedarf auf. Ein gewichtiges Thema stellt dabei die künftige Nutzung dar, da die Errichtergeneration inzwischen im Rentenalter ist.

Die Veränderung bzw. Weiterentwicklung des Typs Einfamilienhaus in Richtung Verdichtung und Intensivierung der Wohnnutzung am bestehenden Grundstück wird durch den aktuellen gesellschaftlichen Strukturwandel unterstützt. Warum also nicht diese sozialen Weichenstellungen auch als bauliche Strukturveränderungen begreifen und entsprechend nutzen? Dabei geht es keinesfalls um die bloße Modernisierung der verschiedenen Häuser, sondern insgesamt um eine städtebauliche Veränderung des Siedlungstyps.

„Haus mit Garten“ in einer neuen Form also? Warum nicht? Es leben drei bis vier Generationen auf einem Grundstück in zwei Bauten mit zwei oder mehr Gärten autonom und doch gemeinsam. Oder ein Paar mit oder ohne Kinder lebt in einem modernisierten Kleinhaus mit Pool und arbeitet nebenan im „Start Up“-Gemeinschaftsbüro oder Atelier mit grüner Terrasse. Oder das ererbte große Haus wird zu einem Mehrfamilienhaus mit zwei oder drei Wohnungen und entsprechenden Freibereichen umgebaut und vermietet, wobei man sich die kleine Dachwohnung vielleicht als Wochenend-Domizil behält. Oder ...

Teil A

1. Allgemeiner theoretischer und methodischer Rahmen

1.1 Forschungskontext

Die Art des Bauens war schon immer ein Ausdruck ihrer Zeit, der technischen und wirtschaftlichen Möglichkeiten wie auch ein Spiegel der gesellschaftlichen Veränderungen oder grundsätzlicher: in der Art des Bauens hat eine Gesellschaft sich immer sichtbar – auch politisch – ausgedrückt. Diese Tatsache gilt auch für die Entstehung der großen Einfamilienhaus-Siedlungsgebiete an den Rändern der Städte und Gemeinden – und ebenso für deren Weiterentwicklung. Da Raumentwicklung immer Ausdruck gesellschaftlicher Prozesse und Bedürfnisse ist, ergibt sich daraus die Notwendigkeit einer einfühlsamen Abwägung der unterschiedlichen Interessen, wenn Veränderungen beabsichtigt sind.

Im Folgenden werden die wichtigsten Rahmenbedingungen der Auseinandersetzung mit den Bestandsstrukturen von Einfamilienhaus-Siedlungen kurz skizziert.

1.1.1 Das freistehende Einfamilienhaus – eine noch junge Wohnform

Das freistehende Einfamilienhaus als dominierendes Element in der Landschaft ist eine geschichtlich noch junge Erscheinung. Das freistehende Haus war im Mittelalter im Wesentlichen der ländlichen Bevölkerung vorbehalten, weil die Zwischenräume den Landwirten als Produktionsflächen dienten. Dagegen zeigen die für Handwerk und Handel entwickelten Marktorte und Städte verdichtete Bauformen auf schmalen, in die Tiefe entwickelten Grundstücken, um möglichst vielen Bürgern einen Anteil an der kostbaren Straßenfront zu ermöglichen und auch die anfallenden Wege möglichst fußläufig und kurz zu halten. Durch den Bau der Eisenbahnen war es dann im 19. Jahrhundert möglich, größere Strecken zu überwinden. Die aufgelockerten Gartenstädte Großbritanniens sind ein Ausdruck dieser Zeit. (u. a. Benevolo: Geschichte der Architektur des 19. und 20. Jahrhunderts. 1964)

Durch die Individualisierung des Verkehrs mit Hilfe des Automobils und der Verschmutzung der Städte und gleichzeitiger Emanzipation des Einzelnen in neu entstehenden demokratischen Strukturen, entstand der Wunsch einer großen Masse nach dem eigenen freistehenden Haus mit Garten. Diese Entwicklung setzte in der neuen Welt schon um 1900 ein und erreichte Europa ab Mitte des 20. Jahrhunderts nach dem 2. Weltkrieg. Billige Autos, billige Bautechniken wie auch leicht verfügbare Kredite beschleunigten diesen Prozess. Verbunden war diese Vorstellung mit einem stark idealisierten Familienbild. Entsprechend wurde die Planung auf dieses Wunschbild hin ausgerichtet. (u. a. Mitscherlich: Die Unwirtlichkeit der Städte. 1965)

Heute können wir sowohl in suburbanen Agglomerationen („Speckgürtel“) als auch in den kleineren Gemeinden eine weitreichende siedlungsstrukturelle Dispersion bzw. Zersiedelung und Dezentralisierung beobachten. Herausgebildet haben sich damit vor allem Gebiete mit unklaren Qualitäten. In diesem Zusammenhang hat das Wunschbild vom Einfamilienhaus im Grünen immer noch eine besonders prägende Auswirkung auf die Raumentwicklung.

1.1.2 Bodenverbrauch für den Wohnungsbau

Grundsätzlich ist für den Flächenverbrauch die Art der Verbauung entscheidend. Hier gilt es einmal zwischen Gebäudetypen und deren Anordnung zu unterscheiden, woraus sich dann die Bebauungsdichte ergibt. Die Vorgaben dazu liefert das geltende politische System mit seinem gesetzlichen Regelwerk. Für Österreich gilt noch im Besonderen, dass die Hoheit über Bauentscheide und Flächenwidmungspläne wie auch die Raumplanung im Wesentlichen bei den Gemeinden liegt. Dass es unter diesen Umständen schwierig ist eine großräumige, vorausschauende Siedlungsentwicklung zu betreiben liegt auf der Hand.

Zusammengefasst lassen sich folgende Faktoren für den gesteigerten Flächen- bzw. Bodenverbrauch im Wohnungsbau anführen:

- Steigerung der Mobilität (öffentlicher Verkehr wie motorisierter Individualverkehr)
- Wohlstand und günstige Finanzierung (staatliche/private Kredite, Wohnbauförderung)
- Zunahme des Wohnflächenverbrauchs pro Kopf
- Individualismus (Entscheidungsfreiheit bzw. -möglichkeit der Bürger/innen)
- Wunsch nach Selbstverwirklichung und Eigentum
- Raumplanerische Defizite
- Steigerung der Einwohnerzahlen
- Wunsch nach Wohnen im Grünen

Die einzelnen Faktoren müssten natürlich nicht zwangsläufig zu einer Steigerung des Grund- bzw. Flächenverbrauchs für das Wohnen führen. Die Kombination der oben angeführten Faktoren favorisiert aber eindeutig das Eigenheim im Grünen und das am besten in Stadtnähe, damit auch die unbestreitbaren Vorteile von urbanen Räumen konsumiert werden können.

1.1.3 Energieeinsparung als Sanierungsmotiv

Mit dem Kyoto-Protokoll von 1990 hat sich die Mehrheit der Industriestaaten zur drastischen Senkung des Kohlendioxid-Ausstoßes verpflichtet. Angesichts dieser schwierigen Vorgaben ist im Neubau das Niedrigenergie-Haus inzwischen weitgehend zum Standard geworden.

Die Maßnahmen, die für Neubauten gelten, müssen sukzessive auch für Altbauten Anwendung finden. Solange ein privat genutztes Einfamilienhaus nicht verkauft, vererbt oder saniert wird, bleibt jedoch in puncto Energieverbrauch zumeist alles beim Alten. Nachrüstung nach den neuen Erfordernissen des Energiesparens passiert auch nicht allein aufgrund der inzwischen recht großzügigen Förderungen. Zur Hauptsache finden relevante Energiesparmaßnahmen bei größeren Nutzungsänderungen und/oder Modernisierungen statt.

Ansätze der Nachverdichtung bzw. Weiterentwicklung von Einfamilienhaus-Siedlungen wirken sich neben dem Flächensparen durch Bauen im Bestand auch wesentlich auf die Einsparung nicht erneuerbarer Energie aus, wenn eine Modernisierung umfassend erfolgt.

1.1.4 Hohe Infrastruktur-Folgekosten von Einfamilienhäusern

Die infrastrukturellen Folgekosten dieser prekären Siedlungsentwicklung an der Peripherie wurden bislang von den Gemeinden übernommen. Diese leiden aber zunehmend unter Finanzproblemen und werden daher diese Lasten in Zukunft nicht mehr tragen können oder wollen. Unabhängig davon muss auch die Frage gestellt werden, ob die Gesellschaft weiter bereit ist, indirekt die Erschließungskosten für Einfamilienhaus-Siedlungen zu übernehmen.

Durch Schaffung neuer Haushalte im Einzugsbereich bestehender Infrastruktur ersparen sich Gemeinden finanzielle Mittel oder machen über Anschlussgebühren sogar Gewinne.

1.1.5 Die Weiterentwicklung von Einfamilienhaus-Siedlungen

Eine Modernisierung und Weiterentwicklung steht derzeit bei vielen Einfamilienhaus-Siedlungen an. In Westeuropa ist der Großteil der Bausubstanz in den ersten Jahrzehnten nach dem 2. Weltkrieg entstanden. Davon ist in Österreich rund die Hälfte dem Typus Einfamilienhaus zuzuordnen. Bei einem Sanierungszyklus von leichter Sanierung alle 15-20 Jahre und einem Zyklus für massivere Sanierung von 40-50 Jahren muss die Annahme zutreffen, dass es in diesem Bereich einen erheblichen Erneuerungsbedarf gibt. Die Baustatistiken unterstreichen diese Annahme: Die Baueinreichungen im Bereich der Sanierung betragen bereits rund zwei Drittel der Gesamteinreichungen. Das heißt, die nachrückende Generation wird vor allem in Wohnbauten im Bestand wohnen – und diesen entsprechend den eigenen Bedürfnissen verändern wollen.

Die Weiterentwicklung größerer Einfamilienhaus-Siedlungsgebiete der 50er- bis 70er-Jahre bietet sich insbesondere aus folgenden Gründen an:

- a) vielfach ist eine bauliche Sanierung bzw. energetische Optimierung ohnehin notwendig,
- b) Grundstücksgrößen und -zuschnitte sowie die nach heutigen Maßstäben geringe Bebauungsdichte bilden gut nutzbare Reserven,
- c) die Haushalts- und Sozialstruktur kann verbessert und den modernen Entwicklungen angepasst werden,
- d) neuer, kostengünstiger Wohnraum kann geschaffen werden, da die Grundstücke kostenlos zur Verfügung stehen,
- e) der Gebrauchswert des bestehenden Wohnraumes kann verbessert und optimiert werden und
- f) insgesamt können Infrastruktur und Wohnumfeld im Siedlungsgebiet aufgewertet werden.

Vor diesem Hintergrund steht nicht primär die Option der Erneuerung von Einzelgebäuden im Mittelpunkt, sondern es bietet sich der analytische Blick auf ganze Bebauungs- bzw. Sozialstrukturen repräsentativ ausgewählter Einfamilienhaus-Siedlungsgebiete an.

Neben dem Fokus auf die Bearbeitung der technisch-planerischen Voraussetzungen sind dabei insbesondere auch die finanziellen Aspekte zu berücksichtigen, d. h. welchen Nutzen haben diejenigen Hauseigentümer, die Nachverdichtungen durchführen oder in solche nachverdichtete Baustrukturen einziehen? Auch ist zu fragen, welche ökonomischen Anreize sind sinnvoll und machbar?

Wichtig sind ferner Überlegungen, wie die Integration interessierter Eigentümer/-innen in einen möglichst innovativen, dynamischen Umsetzungsprozess gesichert werden kann.

1.2 Forschungsaufgabe und thematische Abgrenzung

Die Modernisierung und Weiterentwicklung der Einfamilienhaus-Wohngebiete ist notwendig und steht auch praktisch an. In der aktuellen Städtebau- und Planungsliteratur werden Nachverdichtungsszenarien von Einfamilienhaus-Siedlungsgebieten als eine spezifische Form der Urbanisierung am Beginn des 21. Jahrhunderts bewertet und als eine Ressourcen schonende Alternative zum Neubau auf der grünen Wiese angesehen.

Daraus lässt sich die These ableiten, dass es in vielen bestehenden Einfamilienhaus-Siedlungsgebieten erhebliche Umnutzungs- und (Nach-)Verdichtungspotenziale gibt, die oft nicht wirklich erkannt und entwickelt werden. Dabei handelt es sich insbesondere um Siedlungsgebiete mit zum Teil schon sanierungsbedürftigen Bestandsbauten der Nachkriegs- und „Wirtschaftswunder-Zeit“. Darüber hinaus fühlen sich die Gemeinden nicht mehr wie bisher in der Lage, alle infrastrukturellen Folgekosten zu übernehmen und müssen mehr denn je auf nachhaltige Siedlungsentwicklung achten.

Die Forschungsaufgabe besteht daher im wesentlichen darin, die (Nach-)Verdichtungs- und Weiterentwicklungspotenziale von Bestandsstrukturen erneuerungsbedürftiger Einfamilienhaus-Siedlungsgebiete am Beispiel repräsentativ ausgewählter Gemeinden aufzuzeigen und damit den Nachweis des Handlungsbedarfs zu erbringen. Dabei sind auch innovative Einzellösungen exemplarisch zu erarbeiten, die zu einer optimierten ökonomischen, sozialen sowie ökologisch-energetischen Nutzung führen. Baulandgewinn *ohne* Erweiterung also! Insgesamt muss aufgezeigt werden, dass die vorgestellten Lösungen tatsächlich Raum für neue Haushalte schaffen und damit eine vollwertige Alternative zum Neubau auf der grünen Wiese darstellen.

Vordergründig geht es bei der Modernisierung bestehender Häuser nicht um eine Grundversorgung, sondern um den Wunsch nach besserer Ausstattung, mehr Behaglichkeit oder Rückzugsräumen. Zunehmend häufiger wird aber auch der Wunsch nach neuen Arbeitsräumen oder der Ausbau einer Einliegerwohnung, in der Regel für ein Familienmitglied nach dem Modell des Mehrgenerationen-Wohnens geäußert. In Bezug auf die Fragestellung interessieren vorwiegend letz-

tere Überlegungen, nämlich eine Nutzflächenerweiterung, die Raum für einen neuen Haushalt und/oder für gewerbliche Zwecke schafft.

Praktiker der Nachverdichtung und Umnutzung sprechen in den Gemeinden, d. h. vor Ort, bewusst von „Siedlungen im Wandel“ sowie von „Weiterentwicklung“ oder „Weiterbauen“ und *nicht* von Nachverdichtung. Der Begriff der „Nachverdichtung“ schreckt zum einen ab und beinhaltet auch nur den baulichen Aspekt, während Begriffe wie „Siedlungen im Wandel“ oder „Weiterentwicklung“ von Siedlungen umfassender seien, da sie auch demografische, soziale und wirtschaftliche Aspekte einbeziehen würden. (vgl. Landbrecht: Unterhaching – Siedlungs-umbau Bayersiedlung, München 1991)

Im Hinblick auf eine notwendige Abgrenzung erscheint es auch sinnvoll in derartigen Untersuchungen bewusst auf keine Architekturdebatte um die Gestaltung der Einfamilienhäuser einzugehen. D. h. auf eine formale Kritik an den bestehenden Objekten bzw. Ausbaumvorstellungen soll mit Absicht verzichtet werden. Dadurch können zum einen ideologische Abwehrreflexe bei den Hauseigentümern vermieden und zum anderen kann gewährleistet werden, dass es tatsächlich primär um Fragen der künftigen Nutzung geht.

Projekte der Nachverdichtung bzw. Weiterentwicklung von Einfamilienhaus-Siedlungen sind auch Beispiele für die Notwendigkeit interdisziplinären Handelns und von Partizipation. Um derartige Projekte realisieren zu können, müssen die verschiedensten öffentlichen und privaten Akteure bei der Entwicklung von Gemeinden eng kooperieren. Insbesondere von Bedeutung ist die Einrichtung und Moderation echter partizipativer Prozesse, denn die Gemeinden gehen gewissermaßen „Siedlungsentwicklungs-Partnerschaften“ ein. Dabei nimmt die Kommunikation zwischen den Gemeinden bzw. den von ihnen beauftragten Planern und den Hauseigentümern eine Schlüsselfunktion ein.

Die Gemeinden benötigen praktische Modelle, Konzepte und exemplarische Lösungsvorschläge zur Umsetzung von Projekten, die ihnen in Form eines Leitfadens oder auch Kataloges ein Instrument zur umfassenden Beurteilung und Bewertung ihrer Bestandsstrukturen im Bereich erneuerungsbedürftiger Einfamilienhaus-Siedlungen in die Hand gibt. Gemeinde-Projekte zur Analyse und Nutzung vorhandener Flächen- und Raumreserven bestehender Einfamilienhaus-Siedlungsgebiete stellen eine in die Zukunft gerichtete, langfristige Strategie zur Reduzierung zusätzlicher Flächeninanspruchnahme mit hohem Wirkungsgrad dar. Die Gemeinden können damit beispielhaft zeigen, wie mit klugen organisatorischen Konzepten bei geringem öffentlichem Kostenaufwand nachhaltige Wirkung erzielt werden kann.

1.3 Strategien der Innenentwicklung - Best Practices

In der vorliegenden Arbeit geht es also nicht primär um die vorbildliche einzelne Baumaßnahme des anlassbezogenen, individuellen Ausbaus eines Einfamilienhauses, sondern um die Suche bzw. Erprobung von siedlungsbezogenen Lösungsansätzen. Konzepte, die sich auf ein ganzes Einfamilienhaus-Siedlungsgebiet beziehen, sind in der Praxis und damit auch in der Literatur äußerst rar.

Um das Spektrum möglicher Strategien und Lösungen zur Nachverdichtung von Einfamilienhaus-Siedlungsgebieten zu illustrieren, werden im Folgenden mögliche Szenarien einer Innenentwicklung unterschiedlicher „kollektiver“ bzw. ganzheitlicher Ansätze vorgestellt sowie exemplarisch zwei Beispiele dokumentiert.

1.3.1 Szenarien: Trendfortführung bis geschlossene Bauweise

In der Planungsliteratur sind die Vorteile und auch Grenzen einer „Innenentwicklung“ wie die Nutzung der vorhandenen Infrastruktur, die Eindämmung der Zersiedelung zum einen sowie die beschränkte Aufnahmefähigkeit der vorhandenen Infrastruktur und die Bodenversiegelung zum anderen bereits vielfach beschrieben. (u. a. Rosenberger: Handlungsalternative Innenentwicklung. Wien 1995)

Für die Nachverdichtung und Weiterentwicklung von Einfamilienhaus-Siedlungsgebieten sind grundsätzlich vier „Szenarien“ zumindest theoretisch denkbar:

Szenario 1 „Trendfortführung“

Die Trendfortführung meint nichts anderes, als die vorhandenen Baulücken durch gleichartige Bebauung zu schließen und bei den Bestandsbauten die rechtliche Dichte maximal zu nutzen.

Szenario 2 „Vertikale Verdichtung“

Der Charakter der Einzelbebauung bleibt bei diesem Szenario gewahrt. Der Freiflächenverbrauch bleibt derselbe wie beim Szenario 1. Die Erhöhung des Wohnungsbestandes erfolgt mittels Aufstockungen oder Dachgeschossausbauten. Dafür ist eine teilweise Änderung des Bebauungsplanes notwendig.

Szenario 3 „Gekuppelte Bauweise“

Bei der gekuppelten Bauweise werden 2 Gebäude an der Grundstücksgrenze zusammengebaut. Diese Vorgehensweise bedingt eine Änderung der Parzellenstruktur.

Szenario 4 „Geschlossene Bauweise“

Bei diesem Szenario wird die offene Bauweise in eine weitgehend geschlossene Bauweise übergeführt. Die Neubebauung orientiert sich weitgehend an verdichteten Flachbauformen. Diese Bauweise bedingt eine Änderung des Bebauungsplanes und der Parzellenstruktur.

Die Potenziale bzw. die Leistung der vier Szenarien stellen sich unterschiedlich dar. Zum Vergleich werden im Folgenden die möglichen Szenarien im Hinblick

auf Grundverbrauch und Wohnraumzuwachs am Beispiel einer untersuchten Einfamilienhaus-Siedlung im Umfeld von Linz in einer Tabelle zusammengefasst:

Szenario	Grundverbrauch (qm)	Anzahl Einheiten	zusätzliche Einheiten
Bestand	482	109	0
1.Trendfortführung	462	129	20
2.Vertikale Verdichtung	435	137	28
3.Gekuppelte Bauweise	311	190	81
4.Geschlossene Bauweise	235	251	142

(vgl. Rosenberger, Wien 1995)

Beim untersuchten Linzer Siedlungsgebiet zeigt sich erst bei einem Wechsel zur gekuppelten Bauweise im Szenario 3 eine signifikante Erhöhung der zusätzlichen Wohneinheiten. Gleichzeitig stellen aber die Szenarien 1 und 2 die wahrscheinlichsten und auch von der Bevölkerung akzeptierten Varianten dar. Die Potenziale von Einfamilienhaus-Siedlungen dürften aber auch bei den beiden ersten Szenarien wesentlich größer sein, weil ein Flächenverbrauch von 482 qm pro Einheit inklusive Leergrundstücke bei dieser Siedlungsstruktur schon die Untergrenze bezüglich Baulandverbrauch darstellt.

Beim vorliegenden Projekt Bau-Land-Gewinn bewegen sich die Parzellengrößen zwischen 550 qm und 1.500 qm. So gesehen stellt die oben vorgestellte Siedlung im Umfeld von Linz keine typische bezüglich Baulandverbrauch dar.

Zielführend erscheint es deshalb, das Szenario „Trendfortführung“ mit Blick auf die politische Akzeptanz jeweils differenziert auszuformulieren. Die Orientierung an der Trendfortführung stellt daher auch für das vorliegende Projekt den Rahmen für die überlegten Maßnahmen der jeweiligen Siedlungsweiterentwicklung dar.

1.3.2 Ein „Katalog“ siedlungsverträglicher Erweiterung (Beispiel A)

(Siedlungsumbau Bayersiedlung, D-Unterhaching, Nachverdichtung einer 50er-Jahre-Siedlung, 1991 – 1995)

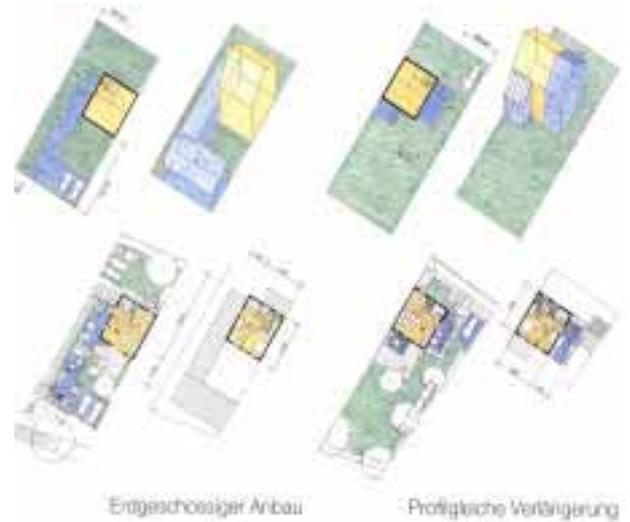
Bei der Bayersiedlung in Unterhaching handelt es sich um eine Gartenstadtsiedlung der 50er-Jahre. Die Siedlung war für Werkmitarbeiter der Firma Bayer gedacht. Die Siedlung besteht vor allem aus zweigeschossigen Doppelhäusern. Die Geschossflächenzahl (GFZ) der Bebauung wird mit 0,2-0,3 angegeben. Die geringe Dichte und die Größe der Häuser von ca. 80 qm Nettotonutzfläche (NNF) führte in den 70er Jahren zum berechtigten Wunsch der Bewohner nach Erweiterung. Der Gemeinde war es ein großes Anliegen die Charakteristik der Siedlung zu erhalten, die als gelungenes Beispiel einer Gartenstadtsiedlung gilt. Es lag also auf der Hand, den Wunsch nach Erweiterung in ein geordnetes Konzept einzubinden. Da sich die meisten Häuser in Privatbesitz befinden, war die Bereitschaft zur Mitarbeit der Bewohner bzw. Eigentümervereine Notwendigkeit.

Die von der Gemeinde Unterhaching in Auftrag gegebene Studie umfasste nicht nur die Suche nach baulichen Lösungen, sondern auch nach Aspekten der Siedlungs-, Landschafts- und Verkehrsplanung. Die Grundlage der Studie war auf der einen Seite die Analyse und Bewertung des Bestandes und eine Befragung der

Bürger nach Ihren Veränderungswünschen. Knapp zwei Drittel (64%) wünschten sich eine Wohnraumerweiterung und rund ein Viertel (24%) den Bau einer Einliegerwohnung. Wichtig war auch der Wunsch nach einer Verkehrsberuhigung und Gestaltung des Straßenraums. Aufgrund der Erkenntnisse der Analyse und der Befragung wurde ein Katalog von siedlungsverträglichen Erweiterungsmöglichkeiten entwickelt. Der Katalog mündete in einen Gesamtbebauungsplan, der 1990 von der Gemeinde bewilligt wurde. Die Baumaßnahmen, die seither stattfinden, haben sich an den Katalog gehalten. Die Gemeinde beschreibt die Vorgehensweise als Erfolg.



Lageplan Bayersiedlung



Beispiele Katalog Bayersiedlung

1.3.3 Nachverdichtungsszenario für die gesamte Gemeinde (Beispiel B)

(Qualitätssicherung in föderativen Systemen, CH-Turgi, Heimatschutzpreis der Schweiz 2002)

Bei der Gemeinde Turgi handelt es sich nicht nur um ein Nachverdichtungsszenario von Einfamilienhausgebieten. Vielmehr ist es ein Entwicklungskonzept für die gesamte Gemeinde, dem eine „Inventarisierung“ des Gemeindegebietes vorausging. Die Gemeinde Turgi mit 3.500 Einwohnern liegt 40 km westlich von Zürich. Man könnte sie als typische Agglomerationsgemeinde im Sog von Zürich bezeichnen.

Seit 10 Jahren betreibt die Gemeinde eine aktive Siedlungspolitik. Grundlage sind hauptsächlich drei Instrumente:

a) Leitbild

Im Leitbild, das in Zusammenarbeit mit breiten Teilen der Bevölkerung erstellt wurde, sind die Grundsätze für das tägliche kommunalpolitische Handeln in Turgi formuliert. Es sind die Besonderheiten der Gemeinde formuliert (Werksareale, Villen mit Parkanlagen und Arbeiterhäuser). Auf diese Art schafft das Leitbild in breiten Bevölkerungskreisen ein Bewusstsein für die baulichen Sensibilitäten in der Gemeinde.

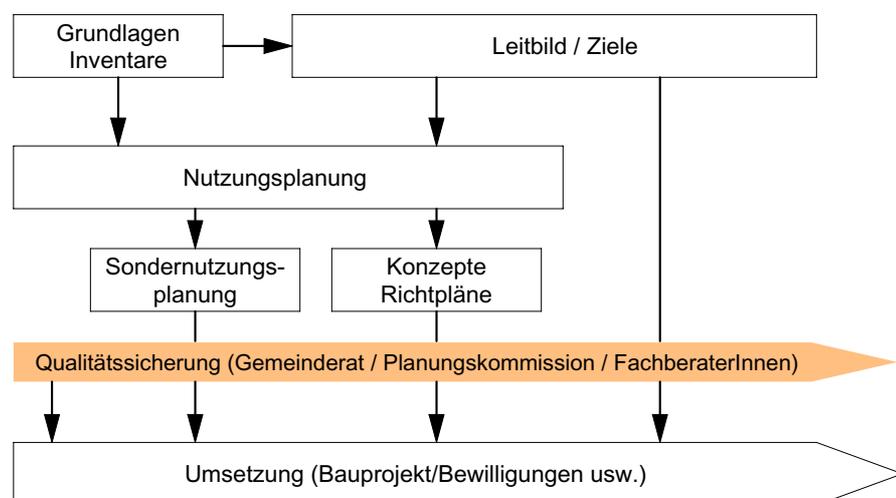
b) Inventar/ Nutzungsplanung

Auf Inventarblättern werden in der Gemeinde Turgi die schützenswerten Objekte beschrieben und fotografisch dokumentiert. Es werden nicht nur besondere Objekte, sondern auch einfache Alltagsobjekte beschrieben. Das ist eine unschätzbare Grundlage, über welche nur sehr wenige Gemeinden verfügen. Gerade für die Parkanlagen bei den Fabrikantenvillen konnten dadurch hochwertige zeitgemäße Nachverdichtungs-Szenarien umgesetzt werden.

Voraussetzung für die zukünftige Siedlungsentwicklung ist eine Nutzungsplanung. In ihr werden die Potenziale wie auch Defizite (bauliche Ausnutzung, Inventar, Infrastruktur, Verkehr, Umweltbelastungen) der verschiedenen Areale und Siedlungen beschrieben.

c) Moderation

Die Gemeinde stellte eine erweiterte Planungskommission auf, welche das Leitbild gemeinsam mit einem Architekturbüro entwickelte. Wichtig war in jeder Phase, dass die Eigentümer/innen wie auch die interessierte Öffentlichkeit in den Planungsprozess eingebunden waren. Auch konkrete Bauvorhaben wurden von der Kommission im Sinne einer Bauberatung begleitet. Auf diese Weise konnten gerade einige Eigentümer der Villen vom Abbruch dieser Bauten abgebracht werden, weil die Kommission die Bedeutung der Bauten für die ganze Gemeinde kommunizierte.



Organigramm Turgi

Die Gemeinde Turgi erhielt 2002 den Heimatschutzpreis (Wakkerpreis) der Schweiz für Ihre Bemühungen zugesprochen. Mit dem Preis, der große Publizität und Ansehen genießt, wurden nicht die einzelnen umgesetzten Bauten gewürdigt, sondern vor allem das Leitbild und die Vorgehensweise, die nicht anlassbezogen, sondern mit dem Ziel der Nachhaltigkeit und einem längeren Zeithorizont arbeiten.

2. Ausgangssituation, Fragestellungen und Projektziele

2.1 Nachhaltigkeit: optimierte Nutzung bestehender Wohnraum-Reserven

Der Forschungsansatz des vorliegenden Projekts unterliegt grundsätzlich dem Postulat der Nachhaltigkeit. Der Begriff „Nachhaltigkeit“ in der Siedlungsentwicklung bezeichnet den Anspruch, das Konzept nachhaltiger Entwicklung auch in seiner räumlichen Dimension zu verwirklichen. Gemeint sind damit hauptsächlich ein wesentlich geringerer Ressourcenverbrauch bei Grund und Boden und ein hiermit eng verbundener grundlegender Wandel unserer Lebens- und Wirtschaftsweise. (vgl. diverse Prospekte des Impulsprogramms Nachhaltig Wirtschaften – Haus der Zukunft)

Auf dem Hintergrund dieses Anspruchs ist wohl unbestritten: Das freistehende Einfamilienhaus auf neu erschlossenem Bauland an der Peripherie und weitgehend ohne Infrastruktur, das in der Regel mit zwei Autos bedient wird, fällt nicht unter das Leitbild von „Nachhaltigkeit“ – und das kann auch durch eine Passivhaus-Ausführung nicht kompensiert werden.

Das Wohnen im freistehenden Einfamilienhaus ist jedoch eine gesellschaftliche Realität, die sich nach wie vor großer Beliebtheit erfreut und daher nicht einfach wegargumentiert werden kann. Raumplanerische und wohnpolitische Ansätze, die sich der Strategie der Nachhaltigkeit verschreiben, müssen sich dieser Realität bewusst stellen und nach zeitgemäßen Konzepten suchen, die verdichtete Lebens- und Wohnformen mit den Vorteilen – und vielleicht auch den Klischees – des Einfamilienhauses verknüpfen.

Folgt man dem Leitbild einer „nachhaltigen“ Entwicklung unseres Lebensraumes, müssen diese neuen, zukunftsfähigen Konzepte eindeutig auf einer Begrenzung der Entwicklung von Siedlungs- und Verkehrsflächen basieren und sich an einem nachhaltigen Flächenmanagement orientieren. Ein bloß allgemeiner Verweis auf das Ziel eines „schonenden Umgangs mit Grund und Boden“ wird in Zukunft zu wenig sein. Die Gemeinden sind daher zuallererst aufgefordert, sich auf die ökologische, soziale und wirtschaftliche Optimierung von Bestandsstrukturen zu konzentrieren, d. h. auf die intensivere Nutzung der Bauland- und Wohnraum-Reserven bestehender Siedlungsgebiete im Sinne einer Innenentwicklung zu drängen.

Auf einen kurzen Nenner gebracht ist damit gemeint, das vorhandene gebaute „Kapital“ optimaler zu nutzen. Die Entwicklung unserer Siedlungsräume ist deshalb dem Nachhaltigkeits-Auftrag der „Agenda 21“ von Rio de Janeiro (1992) besonders verpflichtet, der lautet: „Unsere natürliche Umwelt dauerhaft schonen und eine sozial und wirtschaftlich gerechte Entwicklung auch für die zukünftigen Generationen ermöglichen.“

Das Europäische Raumentwicklungskonzept (EUREK), in dem sich die Mitgliedsländer auf gemeinsame Leitbilder für die künftige Entwicklung des Territoriums der EU verständigen, ist eine weitere Orientierung auf dem Weg zur „Nachhaltigkeit“ im Umgang mit dem Siedlungsraum. Das EUREK geht dabei von der Entwicklung eines polyzentrischen und ausgewogenen Städtesystems und der Stärkung der Partnerschaft zwischen ländlichem und städtischem Raum aus. Ein homogenes Raumentwicklungskonzept für ganz Europa wird jedoch wegen

der starken regionalen Unterschiede nicht angestrebt. Darüber hinaus werden die Bedeutung regionaler Lösungsansätze und deren Vernetzung stark hervorgehoben.

Im Hinblick auf den Umgang mit Einfamilienhaus-Siedlungen wird u. a. festgehalten, dass in den Vorortsgemeinden und Peripherien die Ausdehnung der Siedlungsflächen im Rahmen einer sorgfältigen Standort- und Siedlungspolitik minimiert werden soll. Dabei seien auch die Zusammenarbeit zwischen Stadt und Umland zu intensivieren und neue partnerschaftliche Formen des Interessenausgleichs zu finden.

Daraus erwächst für die Kommunen eine starke Verpflichtung intensiv nach Möglichkeiten der nachhaltigen Weiterentwicklung ihrer Siedlungsgebiete zu suchen. Die intelligente Nutzungsverdichtung von bestehenden Flächen- bzw. Baureserven ist eine derartige Möglichkeit, da solche Maßnahmen und Projekte mit den vorhandenen Ressourcen schonend und sparsam umgehen sowie auf Sozialverträglichkeit, wirtschaftliche Tragfähigkeit und umfassende Partizipation achten.

Daraus ergibt sich eine eindeutige Aufgabenstellung: Für eine „nachhaltige“ Siedlungsentwicklung ist die Forderung an die Gemeinden zu richten, vorrangig den Bestand und die innerörtlichen Siedlungsflächen zu nutzen. Diese Forderung ist fachlich inzwischen weitgehend unumstritten, was jedoch fehlt sind ausreichend Konzepte und Maßnahmen zur Umsetzung. Eine besondere Schwierigkeit liegt zudem in der Tatsache, dass es sich im Falle von Einfamilienhaus-Siedlungsgebieten um eine äußerst heterogene Struktur von einzelnen Hauseigentümern handelt und damit planerische Eingriffe und Widmungsänderungen durch die Gemeinde sehr schwer umsetzbar sind. Das heißt, hier ist es notwendig privaten Willen und öffentliche Ansprüche geschickt miteinander zu verknüpfen.

Die Nachverdichtung bzw. „innere“ Weiterentwicklung von Einfamilienhaus-Siedlungsgebieten kann – wie alle Maßnahmen einer nachhaltigen Entwicklung – nur dann in die Realität umgesetzt werden, wenn die Idee und ihre praktischen Konsequenzen bei den Hauseigentümer/innen konsensfähig sind. Daher ist ein prozessorientierter Weg zu gehen und ein Dialog zu entwickeln, der die ökologische und ökonomische Notwendigkeit nachhaltiger Strategien langfristig vermittelt und auch mit den Einzelinteressen abklärt bzw. die Maßnahmen auch auf ihre Umsetzbarkeit durch jeden Einzelnen überprüft. Der bloße Appell an die ökologische Vernunft der Eigentümer/innen von Einfamilienhäusern greift zu kurz, denn nachhaltige Entwicklungen lassen sich durch reine Bewusstseinsbildung bei den Betroffenen nicht erreichen.

Das Projekt „Bau-Land-Gewinn ohne Erweiterung“ will den empirisch untermauerten Nachweis erbringen, dass partizipative Projekte der Auseinandersetzung mit Einfamilienhaus-Bestandsstrukturen durchaus geeignet sind, durch Erkennen und Nutzung ihrer (Nach-)Verdichtungs- und (inneren) Weiterentwicklungspotenziale nicht nur neuen Wohnraum (für neue Haushalte) zu schaffen, sondern auch nachhaltige ökonomische, soziale und ökologisch-energetische Impulse zu setzen. Damit will das Projekt im Sinne der Nachhaltigkeits-Ziele der Forschungsreihe „Haus der Zukunft“ einen Ansatz aufzeigen, wie der steigende Bedarf nach Wohnungen und Wohnflächenerweiterungen nicht zwangsläufig zur Ausweisung neuen Baulandes führen muss.

2.2 Erneuerungsbedarf der Nachkriegs-Einfamilienhaus-Siedlungsgebiete

Gegenstand der Forschungsarbeit sind primär bestehende Einfamilienhaus-Siedlungen der Ära von etwa 1950 bis 1980. Dabei handelt es sich insbesondere um Siedlungsgebiete mit zum Teil auch sanierungsbedürftigen Bestandsbauten der Nachkriegs- und Wirtschaftswunder-Zeit. Die Hauptprobleme liegen dort in ihrer Siedlungsstruktur, ihrer schwierigen Adaptierbarkeit, der Immobilität ihrer Eigentümer und des weiteren in ihrer häufig unzureichenden Infrastruktur hinsichtlich Verkehr und Versorgung. Insbesondere fallen die häufigen Baulücken und die nicht in ihrer optimalen Dichte genutzten Grundstücke auf.

Die Ausgangsthese ist daher: Dem nach wie vor großen Druck der Siedlungsentwicklung nach außen steht die schon oben beschriebene Tatsache gegenüber, dass es erhebliche Umnutzungs- und (Nach-)Verdichtungspotenziale in vielen dieser Einfamilienhaus-Siedlungsgebiete gibt, die nicht wirklich erkannt und systematisch entwickelt werden.

Gesellschaftliche Trends wie die Überalterung, die Zunahme der Single-Haushalte und auch die neue Attraktivität der Stadt für viele junge Menschen lassen zukünftig wohl auch Verwertungsprobleme für diese Peripheriewohnlagen vermuten. Insbesondere die Tatsache, dass der Großteil der älteren Einfamilienhaus-Quartiere nicht barrierefrei bzw. altengerecht ist, wird dort verstärkten Wegzug zur Folge haben.

Gravierende Veränderungen der Gesellschaftsstruktur führen immer zu einem Funktionswandel des bebauten Raumes. Bei Neuplanungen sind diese Erkenntnisse schon hinlänglich bekannt und fließen inzwischen auch meistens in die Planung ein. Dies gilt jedoch nicht im Falle von Sanierungen. Es stellt sich für das vorliegende Projekt daher die Frage, wie es sich mit bestehenden Strukturen verhält, die in sich nicht dieses Potenzial an Diversifikation bergen. Einfamilienhaus-Siedlungen stellen nämlich einen Bebauungstyp dar, der im Besonderen den Bedürfnissen von Familien mit Kleinkindern entspricht.

In der Vergangenheit wurde der Bau der Vorstädte und Pendlergemeinden mit der Erwartung gefördert, dass sich in den Eigenheimen die privaten Ausstattungsebenen wie Hausgeräte, Automobile und Bauinvestitionen am marktwirksamsten vervielfältigen lassen. Weiters waren (und sind noch immer) kommunalpolitische wie auch oberflächlich ökologisch begründete Entscheidungen die Neubauf Flächen in den Zentralräumen einzuschränken an der Zersiedelung mit verantwortlich. Dadurch hat sich das Wachstum in die billigeren und unzureichend erschlossenen Randgebiete verlagert, die aus raumplanerischen und ökologischen Gründen eigentlich keinen Bevölkerungszuwachs erleben sollten. Gleichzeitig versprochen diese Randgebiete einen praktischen „Konsum“ des Stadt- und Landlebens nebeneinander zu einem günstigen Preis.

Aufgrund der monofunktionalen Ausrichtung auf das traditionelle Familien-Wohnen verbunden mit einer starren Struktur, erweisen sich heute Einfamilienhaus-Siedlungen als sperrig gegenüber den durch den Strukturwandel nötigen baulichen Änderungen.

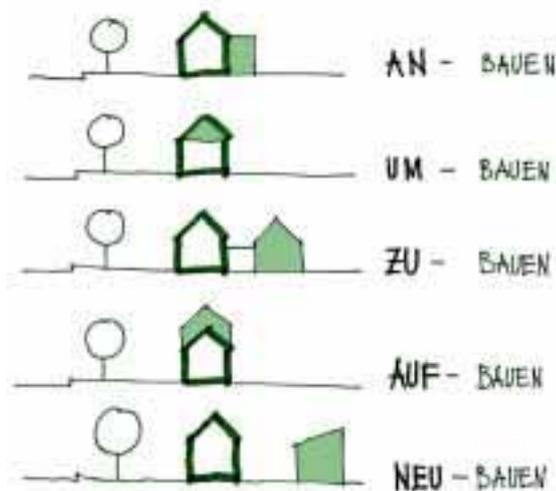
2.3 Potenziale und Reserven

Nachhaltig wirtschaften beginnt beim Bauen und Wohnen zuallererst bei der optimalen (Um-)Nutzung bestehender Flächen- und Raumressourcen anstelle neuer Erschließungen. Wie schon oben ausgeführt gibt es in vielen bestehenden Einfamilienhaus-Siedlungsgebieten aufgrund der geringen Baudichte erhebliche Umnutzungs- und auch (Nach-)Verdichtungspotenziale, die oft nicht wirklich erkannt und genutzt werden. In diesem Zusammenhang sind daher Instrumente zu entwickeln, um diese Potenziale entsprechend erkennen und qualifizieren zu können. Dabei geht es aber nicht nur um die optimierte bauliche Dichte, viel wichtiger ist der Gewinn an zusätzlichen Haushalten sowie die Anhebung der gesamten Wohnumfeldqualität.

2.3.1 Möglichkeiten der baulichen Weiterentwicklung

In der Praxis, d. h. im Baualltag von Einfamilienhaus-Siedlungen gibt es zahlreiche Varianten und Einzellösungen, wie Häuser umgebaut, aufgestockt und erweitert werden können. Eine umfangreiche Fachliteratur gelungener und weniger gelungener architektonischer Beispiele belegt dies. (s. Literaturliste)

Welche Varianten denkbar sind, wird in der folgenden Grafik schematisch dargestellt.



Grundsätzlich lassen sich die verschiedenen Möglichkeiten, zusätzliche Haushalte auf bestehenden, bebauten Grundstücken zu schaffen, auf zwei Typen zusammenfassen:

a) Neubau am Bestand (Nutzung externer Reserven)

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

Die nahe liegende Lösung ist das Hinzufügen eines externen Neubauvolumens für die Erzeugung von neuen Haushalten. Bei den Untersuchungen ist jedoch

festgestellt worden, dass die Einfamilienhäuser nicht über- sondern häufig unter- nutzt sind. Wesentlich häufiger wie angenommen trifft daher der folgende Typus (b) zu.

b) 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.

Durch Ausbau und Sanierung von noch nicht genutzten oder unternutzten Räumen (z. B. Dachgeschoss mit externer Erschließung) ist es möglich zusätzliche Haushalte zu schaffen. Die meisten Einfamilienhäuser stehen ja vor dem Problem, dass sie nur monofunktional angelegt sind. Üblicherweise sind sie für das Wohnen einer (Klein-)Familie optimiert.

Was geschieht aber mit einem Einfamilienhaus, wenn die Kinder ausgezogen sind und die Eltern in einem unpraktikablen und überdimensionierten Haus wohnen bleiben?

Von der Fläche wird höchstens noch die Hälfte genutzt beziehungsweise gebraucht. Da das Stiegensteigen für betagte Menschen problematisch ist, wird dann üblicherweise noch das Erdgeschoss genutzt. Die oberen Geschosse bleiben ungenutzt. Eigentlich könnte so von einer Raumreserve gesprochen werden, die bei entsprechender Nutzung auch wirtschaftlich Sinn machen würde.

Beim Eingriff in eine bestehende Bausubstanz gilt es zuerst einmal festzustellen, wie weit das Haus überhaupt adaptierbar ist. Ist es z. B. möglich, zwei unabhängig erschlossene Einheiten zu erzeugen. Besondere Beachtung verdienen die Schnittstellen und Abgrenzungen zwischen den jeweils neuen Nachbarn. Die Erschließung und die privaten Außenflächen sind sehr sorgfältig zu planen.



2.3.2 Szenario „Trendfortführung“

Das Forschungsprojekt „Bau-Land-Gewinn“ geht von der These aus, dass innerhalb bestehender Siedlungsgebiete, wie schon erwähnt, erhebliche Reserven zwecks Schaffung neuer Haushalte vorhanden sind. Des Weiteren wird davon ausgegangen, dass der Zuwachs ohne wesentliche Änderungen des Charakters der Siedlungsgebiete möglich ist. In der Fachliteratur wird dieses Szenario als „Trendfortführung“ bezeichnet. (vgl. Rosenberger, a.a.O.) Das Szenario Trendfortführung ist ebendort wie folgt beschrieben:

- weitgehende Beibehaltung der möglichen rechtlichen Dichte,
- Ausnutzung der rechtlich vorgeschriebenen Dichte,

- Beibehaltung der ortstypischen Baugrößen und
- weitgehende Beibehaltung des Siedlungscharakters der Einzelbebauung.

Natürlich kommt man bei großen zusammenhängenden, noch unbebauten Grundstücken nicht um die Diskussion der Verwertung und damit einer möglichen höheren Dichte herum, die unter Umständen auch über eine Trendfortführung hinausgeht. Gerade diese Grundstücke sind damit auch für Bauträger interessant und bezüglich einer umfassenderen Verwertung auch geeignet. Ein professioneller Bauträger erwartet sich aber meistens eine doch erheblich höhere Dichte.

Hier gilt es also Bautypen zu entwickeln, die dem Spannungsfeld der höheren Dichte und der weitgehenden Beibehaltung des Siedlungscharakters Rechnung tragen. Punktartige, dichtere Bebauungen können sogar zu größerer Prägnanz und Orientierbarkeit einer Einfamilienhaus-Siedlung beitragen.

Zwecks Diversifizierung des Wohnungsangebotes kann es sogar notwendig sein, andere Bautypen anstatt des Einfamilienhauses zu erstellen, d. h. Typen, die eher geeignet sind, ein dem Strukturwandel entsprechendes Raumangebot zu bieten. Die unter Kapitel 7.3 dargestellten Lösungen bauen zur Hauptsache auf dem Szenario Trendfortführung mit punktuellen Verdichtungen auf. Das Szenario könnte auch als „Trendverstärkung“ beschrieben werden.



Hier gilt es auch eine Kritik an der in vielen Gemeinden verwendeten Grundflächenzahl anzubringen. Gerade wenn eine sehr niedrige vorgeschrieben wird, ist die Vielfalt an baulicher Weiterentwicklung sehr eingeschränkt. Es ist nur noch eine Entwicklung in die Höhe möglich.

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 auch klingt – nicht mit aufwändigen Baumaßnahmen einhergehen, denn häufig genügen kleine Eingriffe.

2.3.3 Grenzen der Weiterentwicklung

Komplementär zum Ausloten der Entwicklungspotenziale von Einfamilienhaus-Siedlungsgebieten aus raumplanerischer, soziologischer und architektonischer Sicht gilt es umgekehrt auch, die Grenzen einer solchen Entwicklung aufzuzeigen.

Eine dieser Grenzen besteht in der Grundbedingung des Projektes, sich im Rahmen einer Trendfortführung bzw. -verstärkung zu bewegen, den Einfamilienhaus-Charakter der untersuchten Gebiete zu erhalten und nicht den Wechsel beispielsweise zu einer geschlossenen Bebauung zu vollziehen.

Eine weitere Grenze stellt die Leistungsfähigkeit der technischen Infrastruktur dar. Während in Bezug auf Strom- und Wasserversorgung die Kapazitäten in der Regel für Erweiterungsszenarien mit Haushaltssteigerungen bis zu 100% ausreichend sind, sind die Grenzen der Kanalisation meist viel früher erreicht. Sind vorhandene Leitungssysteme ausgereizt, muss vor weiteren Entwicklungen jedenfalls der Aufwand für den Ausbau vorhandener Infrastrukturen dem Aufwand für die Schaffung neuer gegenübergestellt werden. In den meisten Fällen wird auch hier die Adaptierung einzelner Komponenten oder Stränge wirtschaftlicher sein als die Neuerrichtung des gesamten Spektrums an technischer Infrastruktur, wie sie zur Erschließung neuen Baulands notwendig ist.

Einen wesentlichen Aspekt stellt die Leistungsfähigkeit des vorhandenen Straßennetzes dar. Die untersuchten Siedlungen sind großteils zu Zeiten entstanden, als viele Familien noch keinen Pkw zur Verfügung hatten bzw. maximal ein Auto pro Familie die Regel darstellte.

Sowohl im Bereich des ruhenden Verkehrs als auch des Ziel- und Quellverkehrs auf den Siedlungsstraßen sind die Kapazitäten der vorhandenen Straßen vielfach schon ausgeschöpft. Haben sich Straßen zu höherrangigen Verkehrswegen entwickelt, sind meist die Grenzen der Belastbarkeit von Wohnhäusern an diesen Straßen schon überschritten. Derartige übergeordnete Verkehrsprobleme lassen sich jedoch nicht innerhalb der Siedlung bzw. durch lokale Maßnahmen lösen und können daher im Rahmen dieses Projektes nicht behandelt werden.

Immissionsschutz, im konkreten Fall Lärmschutz in Bereichen offener Bebauung, stößt ebenfalls an Grenzen. Dauerhaft befriedigende Lösungen, die über den Einbau von Schallschutzfenstern und das Errichten von Lärmschutzwänden hinaus gehen, können nur durch den Wechsel zu alternativen, weitgehend geschlossenen Bebauungsstrukturen über Parzellengrenzen hinweg erzielt werden. Realistischerweise handelt es sich dabei um eher langfristige Szenarien.

Im Gegensatz zu übergeordneten Verkehrsproblemen lassen sich Fragen wie die Schaffung zusätzlichen Parkraumes, Bewältigung des Ziel- und Quellverkehrs auf den Siedlungsstraßen und dessen Verlangsamung sehr wohl siedlungsspezifisch lösen.

Ansätze für das Entstehen von öffentlichem Verkehr zwischen den meist peripheren Siedlungsgebieten und den jeweiligen Ortszentren lassen sich zwar aus der steigenden Nachfrage durch erhöhte Haushalts- und damit Bewohnerzahlen ableiten, es ist jedoch zu berücksichtigen, dass Konzepte wie z. B. Sammeltaxi, Citybus u. ä. nur im Gesamtzusammenhang der jeweiligen Gemeinde angedacht werden können. Bei dem demografisch zu erwartenden Anstieg des Anteils alter Menschen in Verbindung mit ausreichender Nachfrage durch entsprechende Bewohnerdichten, macht diese Option wiederum Sinn.

2.4 Gesellschaftlicher Strukturwandel und Einfamilienhaus

Der gesellschaftliche und demografische Strukturwandel macht eindeutig auch vor dem „Eigenheim“ als freistehendem Einfamilienhaus nicht Halt, obgleich letzteres immer noch die begehrteste Wohnform für die „klassische“ Familie darstellt. Folgt man den Prognosen der Empiriker und Trendforscher für die nächsten 10 bis 20 Jahre, dann ist davon auszugehen, dass auch in den Haushalten der Einfamilienhaus-Siedlungen nichts so bleiben wird wie es einmal war bzw. wie es sich in den Klischees ausdrückt. (vgl. u. a. Bourdieu: Der Einzige und sein Eigenheim. 1998)

Die wichtigsten Eckpfeiler des demografischen Strukturwandels sind die dauerhaft niedrige Geburtenrate, die Erhöhung des durchschnittlichen Lebensalters, die zunehmende Zahl an Scheidungen, die Einkommenszuwächse bzw. der wachsende Wohlstand großer Bevölkerungsteile, der Wandel der „Institution“ Familie und die hohe Zuwanderung. Diese Trends treffen in abgeschwächter Form durchgehend auch für die suburbanen und ländlichen Regionen zu.

Die demografischen Veränderungen gehören eindeutig zu den zentralen Ursachen für die Entstehung neuer Wohn- und Lebensformen. Jedoch dürfen diese Wohnwünsche heute nicht mehr nur nach der demografischen und sozialen Lebenssituation allein unterschieden werden, sondern immer stärker auch nach bestimmten Lebensentwürfen bzw. Lebensstilen und neuen kulturellen Orientierungslinien.

Diese Entwicklungen sind inzwischen umfassend von der Sozialwissenschaft und Trendforschung dokumentiert und analysiert. (u. a. Friedemann et al: Future Living. 2002) Auch in Österreich sind dazu im Rahmen des Forschungsschwerpunkts „Haus der Zukunft“ eine ganze Reihe von interessanten Studien erschienen wie z. B. die Zukunftsszenarien „Wohnen 2020“, die Motive-Analyse „Einfamilienhaus und verdichtete Wohnformen“ oder die Lebensstil-Studie „Was ist

schön am Eigenheim“ (s. Literaturliste)

Der gesellschaftliche Wandel verändert das Gesamtbild der strukturellen Zusammensetzung der Haushalte und damit auch deren Wohn- und Standortpräferenzen. Im Kontext der vorliegenden Themenstellung, nämlich der Untersuchung der Wohnraumreserven von Einfamilienhaussiedlungen, ist insbesondere die Frage von Interesse, welche der vielfältigen Aspekte des gesellschaftlichen Strukturwandels die Wohnform Einfamilienhaus im besonderen Maße betreffen.

2.4.1 Drastisch zunehmender Wohnflächenverbrauch

Eine offensichtliche Entwicklung ist der anhaltende Trend zum Einpersonenhaushalt. Dies bedeutet für die Zukunft einen enormen Zuwachs an Haushalten bei gleichzeitig geringem Bevölkerungswachstum, das ohnehin nur durch Zuwanderung erreicht wird. Beschleunigt wird dieser Trend auch durch die Möglichkeit individueller, selbstständiger Lebenspläne sowie die Erwartungen des Arbeitsmarktes eines immer verfügbaren, flexiblen Menschen.

Aufgrund der allgemein brüchiger gewordenen Partnerbindungen gibt es eine immer größer werdende Zahl alleinstehender Menschen im mittleren Lebensalter. Einpersonenhaushalte dürfen statistisch nicht mit Singles gleichgesetzt werden, sondern spiegeln vielfach aktuelle Partnerschaftsmodelle wie z. B. das so genannte „Living-Apart-Together“ wieder. Die „echten“, also partnerlosen Singles nehmen zwar auch zu, aber nicht im allgemein vorgestellten Ausmaß.

Die Zunahme der Einpersonenhaushalte, die Reduktion der Kinderzahl sowie die Überalterung haben zusammen zu einer drastischen Zunahme des Wohnflächenverbrauchs pro Kopf geführt, der 2000 im Österreich-Durchschnitt bei 47 qm lag. Es muss davon ausgegangen werden, dass die allgemeine Tendenz hin zu kleinen Haushalten in den nächsten Jahren weiter anhalten wird. Zum steigenden Wohnflächenverbrauch wird auch die zunehmende Zahl von Scheidungen beitragen, die aufgrund der geburtenstarken Jahrgänge im derzeit mittleren Alter ein hohes Ausmaß erreichen wird.

Die Bevölkerungsverteilung der Zukunft wird vor allem rapid wachsende Anteile der Altersgruppen über 50 und insbesondere der über 65-Jährigen zeigen. Auch die eine Person umfassenden Hochbetagten-Haushalte werden an Bedeutung gewinnen. Die durchschnittlich verbrauchte Wohnfläche der Alten-Haushalte nimmt daher stark zu (25 – 40%), denn nach dem Auszug der Kinder verbleiben die Eltern bzw. ein Elternteil in der Regel im großen (Familien-)Wohnhaus. Demgegenüber werden ins haushaltsbildende Alter von 20 bis 25 Jahren nun eher geburtenschwache Jahrgänge nachrücken.

Beim zunehmenden Wohnflächenverbrauch der älteren Generation kommt es insbesondere bei den Bewohnern von Einfamilienhäusern zu teilweise extremen Steigerungen. Damit dünnt die Bewohnerdichte in den entsprechenden Siedlungsgebieten aus. Für die Gemeinden werden diese ausgedünnten Siedlungsräume in Zukunft weiter steigende Kosten im Unterhalt der Infrastruktur mit sich bringen.

2.4.2 Wandel im Altersaufbau der Bevölkerung – Generationenkonflikt

Auch wenn die Feststellung, dass immer mehr Menschen in Österreich immer älter werden, inzwischen einigermaßen banal erscheint, so ist dennoch festzuhalten, dass nicht nur der Altersquotient steigt, sondern das Alter als Lebensphase auch immer länger dauert. Damit entwickelt sich das Wohnen im Alter bzw. das so genannte „Dritte Lebensalter“ – mit oder ohne Betreuung – zu einem eigenen Segment. Dabei stellt sich die Frage, inwieweit der Traum vom Einfamilienhaus in diesem Kontext tatsächlich noch reell ist?

Für (betreutes) Wohnen im Alter sind Einfamilienhäuser generell nicht unbedingt geeignet, da sie sich baulich nur schwer altersgerecht adaptieren lassen. Als weiteres Problem ist zu bemerken, dass die Überalterung und die zurückgehende Bewohnerdichte in den vom Einfamilienhaus geprägten Siedlungsgebieten zum einen zu einer tendenziell schlechteren Versorgung mit Dienstleistungen und zum anderen auch zu einer räumlichen Isolierung älterer Menschen führen.

Darüber hinaus ist allgemein festzustellen, dass öffentliche Pflegeeinrichtungen in Zukunft immer häufiger an ihre Grenzen stoßen. Daher wird die informelle, d. h. ehrenamtliche, familiäre Hilfe für pflegebedürftige Alte mehr denn je gebraucht werden. Die Leistungen aus den ehrenamtlichen und familiären Netzwerken werden jedoch zwangsläufig – auch in ländlichen Einfamilienhaus-Gebieten – abnehmen.

Die Gründe dafür sind

- a) die nächsten Generationen sind demografisch dünner besetzt,
- b) der Anteil der berufstätigen Frauen steigt weiter und
- c) eine Erhöhung der Pflegeversicherung wird nicht möglich sein.

Der demografische Wandel hin zur „Senioren-gesellschaft“ lässt auch einen Generationenkonflikt entstehen. In den Ländern mit dauerhaft niedriger Geburtenrate sind die ersten politischen Bruchlinien (Pensionen etc.) bereits sichtbar. Wenn die Jungen zu sehr benachteiligt werden, müssen sie sich zur Wehr setzen, was in zweierlei Form passieren kann: entweder in Form einer offenen Auseinandersetzung oder durch Abwanderung, was besonders ländliche Gemeinden hart trifft.

Die Landflucht ist inzwischen bereits ein Thema, auf das die Politik noch zu wenig reagiert. Immer mehr junge Leute verlassen ländliche Gebiete die strukturpolitisch benachteiligt werden und die modernen Bedürfnisse nicht befriedigen können. Dies führt zur sukzessiven Überalterung der Landgemeinden, was in weiterer Folge zur Isolierung und Entwertung ganzer Regionen führen kann.

2.4.3 Neue Familienmodelle und Prinzip der Wahlfreiheit

Der klassische Familienbegriff hat sich radikal verändert. Heute gilt der Grundsatz: wo Kinder sind, dort ist auch Familie! Es gibt in den westlichen Ländern immer mehr Familienmodelle, die vom bislang dominanten Muster der Kleinfamilie abweichen. Am bekanntesten ist inzwischen der Begriff der „Patchwork-Familie“, der Familienmodelle zusammenfasst, in denen Elternteile dauerhaft oder alternierend mit ihren Kindern und neuen Partnern (und deren Kindern) zu-

sammenleben. Dabei ist es möglich, dass die beiden neuen Partner dauerhaft bzw. auch nur temporär in einer gemeinsamen oder in zwei getrennten Wohnungen leben. Die jeweiligen Kinder (auch aus den früheren Partnerschaften) können ebenfalls entweder dauerhaft oder alternierend bzw. wochenweise in einem der neuen Haushalte wohnen.

Durch die heute relativ leichte Auflösbarkeit partnerschaftlicher Beziehungen ist die Vielfalt der vorstellbaren und gelebten Varianten groß. Der Anteil derartiger Familienmodelle wird weiter steigen und in naher Zukunft den der herkömmlichen Kleinfamilien überholt haben. In der öffentlichen Wertschätzung und auch in der gebauten Qualität ist das Einfamilienhaus äußerst eng mit der Haushaltsform der Kleinfamilie verknüpft. Neue Modelle von Familie bzw. Zusammenleben beeinflussen selbstverständlich auch die weitere Entwicklung des Einfamilienhauses als zeitgemäße Wohnform.

Die Wohnform Einfamilienhaus macht in einem hohen Maße „unfrei“, so die Meinung vieler Soziologen, da sie zu wenig flexibel sei für Anpassungen an den gesellschaftlichen Strukturwandel und für die oft kurzfristigen Änderungen und Brüche im Lebensverlauf. Vielmehr erlangt das Prinzip der Wahlfreiheit einen immer größeren Stellenwert in unserer Gesellschaft. Heute werden variable Wohnbiografien mit relativ kurzen Intervallen und häufigen Brüchen durchaus schon als selbstverständlich angesehen. Dies gilt inzwischen ja auch für die Arbeitsbiografien in ähnlicher Art.

Zwischen den sozialen Schichten und auch den Geschlechtern existiert noch keine vollständige Ausgeglichenheit hinsichtlich der aus einem Bruch von eigentlich auf Dauer angelegten Beziehungen (Ehe, Familie) resultierenden Rahmenbedingungen und Chancen. Besonders sichtbar wird dies neben den nicht selten gegebenen sozialen Abgründen im Falle von Scheidungen vor allem bei der steigenden Zahl der Alleinerziehenden, die überwiegend Frauen sind. Trotz aller individuellen Absicherungen zählen allein erziehende Frauen auch heute noch zu den ökonomisch schlecht gestellten Bevölkerungsgruppen.

Alleinerziehende Frauen und ökonomisch weniger leistungsstarke junge Familien bzw. „Patchwork“-Familien zählen zu den Hauptnachfragern im Hinblick auf das Mehrgenerationen-Wohnen, d. h. das Zusammenwohnen mit der „Herkunftsfamilie“ in einem Haus oder einer großen Wohnung. Das gemeinsame Wohnen in einem Haushalt mit den (Schwieger-)Eltern bzw. Großeltern ist zumeist jedoch nicht konfliktfrei hinsichtlich der Abgrenzungs- und Ablösungsthematik, da es in der Regel – auch bei einem großen Einfamilienhaus – zu viele problematische Überschneidungen der Lebenssphären gibt.

Im Hinblick auf die Weiterentwicklung des klassischen Einfamilienhauses und Nutzung der vorhandenen Raumreserven ist das „Mehrgenerationen-Wohnen“ wieder ein sehr relevantes Thema, wie die Studie „Bau-Land-Gewinn“ auch zeigen kann.

2.4.4 Arbeiten und Wohnen überschneiden sich wieder stärker

Im Bereich der Erwerbsarbeit ist der Trend zur Dienstleistungs-, Wissens- und Kommunikationsgesellschaft unübersehbar. Es entstehen neue Erwerbsfelder, neue Zeitstrukturen und neue Arbeitsformen. Dass diese Veränderungen – das „New Work“ – auch den Arbeitsort und sein Umfeld verändern, ist nur logisch. Mit den neuen Technologien wird das Arbeiten von beliebigen Orten aus möglich, d. h. der Arbeitsmarkt ist nicht mehr zwingend der Motor für einen Ortswechsel, denn Arbeiten ist auch zu Hause möglich.

Die neuen Arbeitsformen vereinfachen, ja bedingen sogar häufig den Sprung in die Selbstständigkeit. Viele Kritiker meinen, dass die neuen Arbeiten im globalen Markt neue Arbeitsabläufe erfordern und nur mit hoch flexiblen und am besten selbstständig Beschäftigten möglich sind. Aussagen über die Geschwindigkeit dieser Entwicklungen sind wegen vorhandener rechtlicher und gesellschaftspolitischer Bedenken schwierig zu treffen.

Indirekt verändern auch die neuen Informationstechnologien das Wohnen massiv – nicht zuletzt auch das Einfamilienhaus. Die neuen Technologien ermöglichen es, sich in einem virtuellen Raum zu bewegen ohne physisch mobil zu sein. Gleichzeitig werden die öffentlichen wie auch privaten Verkehrswege weiter ausgebaut. Das Wahlspektrum zwischen virtuellem und physischem Raum wie auch die Mobilität in diesen Räumen war noch nie so groß wie heute und wird sich in Zukunft noch wesentlich verstärken. Die Frage ist, ob die Einfamilienhaus-Siedlungen mit ihren Flächen- und Raumreserven diese neuen Nutzungserfordernisse bzw. die damit geforderte Flexibilität in besonders hohem Maße erfüllen können.

2.4.5 Resümee zu den gesellschaftlichen Trends beim Wohnen

Den Trends aus den verschiedensten Bereichen der Gesellschaft ist die Option der Wahlmöglichkeit wie auch die Option des Wechsels gemeinsam. Der Einzelne kann physisch in den Urlaub nach Griechenland fahren oder sich per Web die ‚große Welt‘ auf den Bildschirm zaubern. Ein junger Mensch kann 3 Jahre als Single in der Stadt wohnen und nachher heiraten, dabei ein Häuschen kaufen und sich nach 5 Jahren wieder scheiden lassen, und als alter Mensch zieht er dann z. B. in eine Senioren-WG. Oder jemand wohnt als Student/in 5 Jahre in einer politisch motivierten Kommune, um nachher in einem bürgerlich klassischen Ambiente oder einem zeitgeistigen Penthouse zu wohnen. In jungen Jahren wählt man links und entwickelt später für eine große Bank das elektronische Betriebssystem. Oder jemand ist überzeugter Umweltschützer und handelt gleichzeitig an der Börse mit Derivaten. Um diese Optionen jedoch wahrnehmen zu können sind überdurchschnittliche intellektuelle, technische wie auch wirtschaftliche Möglichkeiten notwendig, die erworben werden müssen.

Auch in der Architektur sind diese gesellschaftlichen Prozesse schon spürbar. Flexible Grundrisse gewinnen im Arbeits- wie auch im Wohnbereich an Bedeutung. Gut informierte Bürger fordern ökologische Bauweisen ein. Fixe Nutzungszuweisungen wie Grenzen lösen sich auf. Die Wohnung wird zum persönlichen

und individuellen Experimentierfeld, wie viele innovative Bauvorhaben in Westeuropa zeigen. Viel wichtiger wird in Zukunft auch das Wohnumfeld werden. Die sorgfältige Unterscheidung und auch Gestaltung von privaten, halbprivaten wie öffentlichen Räumen ist ein Gebot der Stunde. Zum Wohnumfeld gehört auch die Gestaltung der nachbarschaftlichen Beziehungen wie auch der Freizeit- und Servicefaktor.

Der gesellschaftliche Trend zur Multikulturalität setzt sich im Bereich der typischen Einfamilienhaus-Siedlungen erst langsam durch. Wohnraum-Reserven in diesen Gebieten zeigen sich immer noch weitgehend resistent gegenüber Migranten, die jedoch eine große Wohnraum-Nachfragegruppe darstellen. Würden Zuwanderer in Zukunft auch verstärkt in den Einfamilienhaus-Siedlungsgebieten Wohnmöglichkeiten finden, wäre das ein wichtiger Beitrag zur Integration.

Insgesamt wird der Trend zum Einfamilienhaus wohl weiterhin, wenn auch abgeschwächt, anhalten. In keine Wohnform lässt sich so viel hineininterpretieren und keine birgt für den Kunden auf den ersten Blick ein so breites Spektrum an persönlicher Gestaltung. Ein Problem sind die auf dem Markt angebotenen Lösungen, die sich nach wie vor sehr stark an einem idealisierten Familienbild orientieren. Der gesellschaftliche Strukturwandel wird mit Gewissheit auch die Idylle „Eigenheim im Grünen“ erfassen, die Frage ist nur, ob die dadurch freiwerdenden Potenziale auch zukunftsfähig genutzt werden.

2.5 Interessen der Gemeinden

Die Gemeinden haben ein vitales Interesse an einer Nachverdichtung bzw. Weiterentwicklung ihrer Einfamilienhaus-Siedlungsgebiete. Das Weiterbauen an Siedlungsstrukturen kann jedoch nicht planerisch erzwungen werden, sondern hängt von der Verfügbarkeit der Grundstücke und Häuser ab.

Im Folgenden sind vier wichtige Gründe dargestellt, die für ein verstärktes Engagement der Gemeinden in dieser Frage sprechen.

2.5.1 Landschaft schonen, Boden sparen

In vielen Regionen Europas und Österreichs stehen die ländlich geprägten Teilräume unter erheblichem Siedlungsdruck, mit allen Begleiterscheinungen der Zersiedelung: Verschmutzung von Wasser und Boden, Zersplitterung offener Landschaften, Verlust des ländlichen Charakters.

Einige traditionelle Funktionen wie z. B. extensive Land- und Forstwirtschaft, aber auch Verpflichtungen wie Naturerhalt und Naturentwicklung, sind nur in großen, zusammenhängenden Landschaftsgebieten wirtschaftlich sinnvoll und möglich. Isolierte Grünzonen verkümmern zu artenarmen Restflächen, die weder ökologisch noch wirtschaftlich Sinn machen. Eine funktionierende dezentrale, polyzentrische Siedlungsstruktur wird nicht zuletzt dadurch erreicht werden können, dass die soziale wie ökonomische Funktionsfähigkeit ländlicher Räume stabilisiert werden kann.

Gerade Gemeinden in der Größe der Untersuchungsbeispiele können nur dann attraktiv für nachfolgende Generationen bleiben, wenn sie größere zusammenhängende Freiräume erhalten können und gleichzeitig ihre Zentren stärken. Es ist darum notwendig, bestehende Baustrukturen besser zu nutzen, damit Grund und Boden zu sparen und dadurch Landschaft zu erhalten.

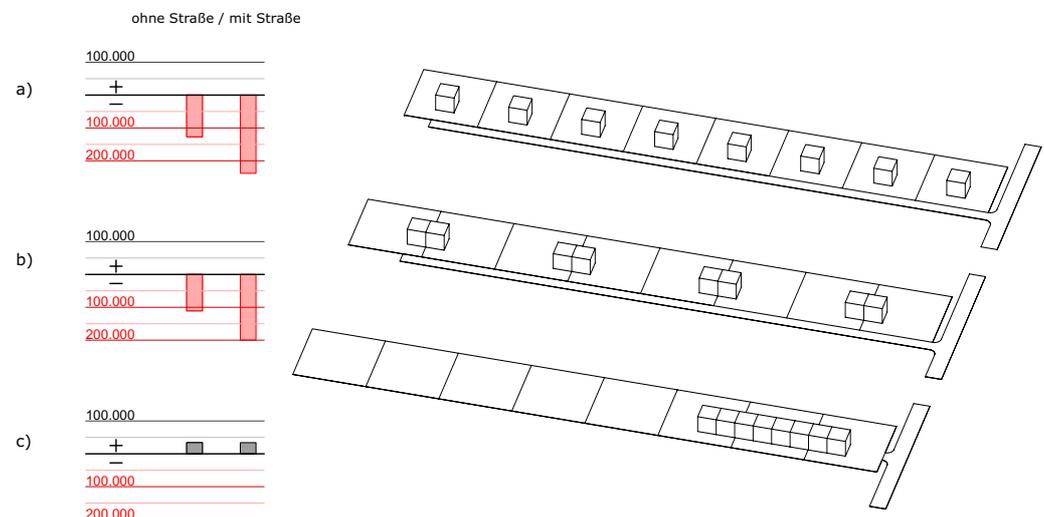


2.5.2 Vermeiden von Infrastrukturkosten

Für die Gemeinden verursachen Erschließungen von Grünland hohe Infrastrukturkosten. Untersuchungen haben gezeigt, dass die Infrastrukturkosten stark von der Siedlungsstruktur und baulichen Dichte abhängen. Bei der optimierten Nutzung von Bestands-Einfamilienhaus-Siedlungen verdient die Gemeinde sogar durch die optimierte Nutzung in Form von Anschlussgebühren (Kanal/Wasser).

In der folgenden Grafik (vgl. Studie „Rasen betreten verboten“, Salzburg 2002) sind die Kosten einer einseitigen Erschließung von 8 Einheiten mit folgenden Szenarien dargestellt:

- Einseitige Erschließung Einfamilienhäuser,
- Einseitige Erschließung, Doppelhäuser,
- Nutzung bestehende Erschließung, Reihenhäuser.



Mit idealisierten Modellen, welche aber in den Kommunen (Land Salzburg) baulich existieren, wurden die Ausgaben der Gemeinde für die Erstellung von Straße und Kanalisation und auch der Einnahmen in Form von Gebühren anhand verschieden dichter Bebauungen und Grundstücksgrößen grafisch und mit Zahlen dargestellt. Der Einfachheit halber wurden immer 8 Einheiten gleicher Größe bei variierter Grundstücksgröße (1.000 qm, 600 qm, 350 qm) einseitig und zweiseitig erschlossen dargestellt. Auf Baulücken wurde bei den Modellen verzichtet.

Berücksichtigt wurden bei der Untersuchung die gültigen Preise pro Laufmeter im Jahre 2001 für:

- Schmutzwasser plus Oberflächenwasser (Euro 602)
- Wasserleitung (Euro 93)

Für die Errichtung einer Straße wurden Euro 88/qm eingerechnet. Beim ersten Balken (siehe obige Grafik links) ist die Erschließung nicht gerechnet.

Den berechneten Grundpreisen liegen tatsächlich erstellte Projekte zu Grunde. Das angenommene Wohngebäude ist zweigeschossig und hat eine Nett Nutzfläche von 120 qm. Bei den Einnahmen wurden die Kanalgebühren und Wassergebühren als Einnahme der Gemeinden in die Rechnung miteinbezogen. Der Voll-

ständigkeit halber wurde auch eine Pauschale für einen Bebauungsplan eingerechnet.

Bei der Bewertung der Infrastrukturkosten zeigten sich krasse Unterschiede bei den angenommenen Siedlungsstrukturen. Verdichtete Bauformen oder die Nutzung bestehender Infrastruktur bedeuten für die Gemeinden eindeutig ein Plus in der Kasse. Im Extremfall betragen bei der einseitigen Erschließung die Kosten für die Gemeinde bei 15 bis 25% der Erstellungskosten eines Hauses. Eine interessante Alternative war bei der Untersuchung das Doppelhaus bei zweiseitiger Erschließung und kleinem Grundstück (350 qm). Das Modell ist kostenneutral und bietet räumliche wie auch soziale Qualitäten. Bei kleinen Grundstücken zeigte sich, dass reine Einfamilienhäuser wegen der Qualität der Zwischenräume wenig Sinn machen.

Die skizzierten Beispiele zeigen eindeutig, dass es im Interesse der Gemeinden liegen muss, bestehende Siedlungsstrukturen optimierter zu nutzen. Für die Gemeinden wie die Planer bedeutet dies eindeutig in der Zukunft verstärkt in Planung und Entwicklung von Strategien (Software) zur optimalen Nutzung der vorhandenen Raumressourcen zu investieren. In diesem Zusammenhang wäre es auch wichtig, wenn die Gemeinden öfters den direkten Vergleich zwischen Investition in neue Infrastruktur (Hardware) und Ausgaben für die Weiterentwicklung bestehender Siedlungsgebiete (Software) machen würden.

2.5.3 Schaffen eines zeitgemäßen Wohnangebots

Durch einseitiges Angebot (Einfamilienhäuser) in vielen Landgemeinden, welches hauptsächlich den Wohnbedarf von Familien mit Kindern deckt, sind Wohnformen für Jugendliche bis 30 Jahre und altersgerechte Wohnungen unterrepräsentiert. Auch für allein erziehende Elternteile gibt es wenig Angebote. Gerade bei der Weiterentwicklung von Einfamilienhaus-Siedlungsgebieten geht es auch um die Produktion von zeitgemäßem Wohnraum durch Modernisierung, Anpassung oder Erweiterung im Bestand.

Es ist zu vermuten, dass Personen, die einen ihren Bedürfnissen entsprechenden Wohnraum in ihrer Gemeinde nicht vorfinden, an Standorte abwandern, die über ein entsprechendes Angebot verfügen. Bei größeren Kommunen, vor allem bei Städten, wird häufig über Konkurrenzkampf und Standortvorteile gesprochen. Dass kleine Gemeinden diesen Prozessen genauso ausgeliefert sind wird gerne vergessen. Die Attraktivität und die Vielfalt im Angebot auf dem Wohnungsmarkt ist nun aber einer der entscheidenden Standortvorteile.

Das einseitige Angebot an Einfamilienhäusern war bisher in vielen Gemeinden natürlich auch der Versuch, dem Klischeebild eines idealisierten konservativen Land- und Familienlebens zu entsprechen. Dies führt in vielen Fällen zu einer „Vergreisung“ ländlicher Regionen in ganz Mitteleuropa. Die Lebensmuster der von dieser Mentalität geprägten Altersgruppen verstärken leider diese Erscheinung. Hier ist darauf hinzuweisen, dass es Gemeinden gibt, die bewusst bereit sind, die Erschließungs- und Infrastrukturkosten für Einfamilienhaussiedlungen zu tragen, mit dem Argument, potenzielle Steuerzahler in die Gemeinde zu locken. Ob die Rechnung aufgeht, ist zu bezweifeln, da sich Käufer von Einfamilienhäusern häufig stark verschulden.

Für Gemeinden wird es zunehmend wichtiger ihre Wohnungspolitik zu steuern, um damit eine kontrollierte Innenentwicklung zu betreiben. Dafür ist aber die Entwicklung von Entscheidungsgrundlagen und Instrumenten notwendig die eine Einschätzung der Situation erlauben und die Gemeinden dazu befähigen, auf den gesellschaftlichen Strukturwandel zu reagieren. Damit sollte es möglich sein, für die bisher vernachlässigten Zielgruppen ein entsprechendes Angebot zu realisieren. Die zu entwickelnden Instrumente sollten die Gemeinden dazu befähigen, nicht anlassbezogen sondern vorausschauend zu handeln.

2.5.4 Entscheidungshilfe

Sowohl im Bereich der Raumordnung, des Gemeindeleitbilds, des räumlichen Entwicklungskonzepts, der Flächenwidmungsplanung sowie des Bebauungsplans als auch im täglichen Wirken der Gemeinden als Baubehörde gilt es eine Vielzahl von Entscheidungen zu treffen. Um diese im Sinne eines vorausschauenden und nachhaltigen Ressourcenmanagements zu treffen ist es nötig die vorhandenen Ressourcen in ihrer Gesamtheit zu kennen.

Das Wissen um die in den bebauten Gemeindegebieten liegenden Reserven sowie um ausgearbeitete Strategien zu deren Nutzung – im Idealfall kombiniert mit einem umfassenden Maßnahmenkatalog – stellen in diesem Zusammenhang eine wesentliche Entscheidungshilfe für Gemeinden dar. Dies sowohl bei der Festlegung der raumordnerischen Rahmenbedingungen als auch im konkreten Einzelfall, wenn beispielsweise um Erhöhung der baulichen Ausnutzbarkeit einzelner Parzellen oder um die Baubewilligung für Bestandserweiterungen angesucht wird. Entscheidungen müssen nicht nur auf den Einzelfall bezogen getroffen und begründet werden, sondern werden im Rahmen eines umfassenden Entwicklungsszenarios gefällt.

Weiters stellt die genaue Kenntnis der tatsächlichen baulichen Dichte der Siedlungsgebiete und deren Entwicklungspotenzial in Verbindung mit einer aussagekräftigen Dichtekennzahl (siehe Kapitel 7.1) ein wesentlich effizienteres Planungsinstrument dar, als die in den meisten Gemeinden verwendete Grundflächenzahl, welche erst in Verbindung mit der Festlegung der maximalen Geschossanzahl eine sehr grobe und starre Definition der möglichen baulichen Dichte ergibt.

2.6 Mögliche Motive und Interessen der Hauseigentümer

In der Regel zeigen sich die Einfamilienhäuser der 50er bis 70er-Jahre sperrig gegenüber heutigen Anforderungen. Komfortwünsche wie Raumangebot und Raumaufteilung entsprechen häufig nicht mehr den Vorstellungen der Zeit. Folgende Faktoren können Motive der einzelnen Hauseigentümer/innen sein:

2.6.1 Anpassung an eine neue Lebensphase

Wie schon im Kapitel 2.4 dargestellt, weisen immer mehr Menschen nicht mehr den klassischen Lebenslauf auf. Vielmehr werden Lebensläufe mit Brüchen und sich häufig widersprechenden Lebensphasen immer häufiger. Die Gründe für Veränderungen und damit der Notwendigkeit einer baulichen Anpassung können daher vielfältig sein:

- wenn Schulden abbezahlt sind,
- außerplanmäßige Kinder,
- neue Beziehung,
- Scheidung,
- Tod eines Partners oder des Eigentümers,
- Alter, Behinderung,
- Belastung durch Hausarbeit (z. B. Garten) wird zu groß.

Die Herstellung der entsprechenden Flexibilität bei der Nutzung ist gerade im Falle einer bestehenden Bausubstanz eine große Herausforderung.

Zwei Nutzungsweisen sind im Zusammenhang mit der Anpassung von bestehenden Einfamilienhäusern besonders interessant:

a) „**Mehrgenerationen-Wohnen**“ durch Schaffen eines neuen Haushalts

Für viele Jungfamilien ist es heute aus finanziellen Gründen häufig nicht mehr möglich ein eigenes Einfamilienhaus zu erwerben. Ein Ausweg ist die optimierte Nutzung der Parzellen der Elterngeneration. Baulich sauber gelöste Schnittstellen wie auch die Konsens- und Konfliktfähigkeit der Beteiligten müssen allerdings funktionieren.



z.B. Eltern + Tochter, Schwiegersohn und Enkel



z.B. Eltern + Sohn, Schwiegertochter und Enkel



z.B. Großeltern mit Eltern + Sohn mit Familie

b) **Schaffung der Betreubarkeit** im Alter oder bei Behinderung

Einfamilienhäuser des Untersuchungszeitraums entsprechen selten den Ansprüchen an das Wohnen im Alter (Stiegen, Ebenerdigkeit, Küchen, Bäder). In vielen Fällen müssen ältere Menschen bei Behinderung und Immobilität aus ihren Einfamilienhäusern ausziehen, da ihre Betreuung nicht mehr gewährleistet ist. Die

höhere Lebenserwartung wie die insgesamt älter werdende Gesellschaft bevorzugen ein Modell der Mobilität und Selbstständigkeit bis ins hohe Alter. Hier gilt es bei Sanierungsmaßnahmen von Einfamilienhäusern diesen Aspekt verstärkt, (wenn nicht sogar favorisiert) zu beachten.



z.B. Mutter von Tochter betreut

2.6.2 Einrichtung eines Büros zu Hause (Home-Office)

Die Veränderungen in der Arbeitswelt und ihre gleichzeitigen technischen Möglichkeiten führen häufig zum Wunsch einen Arbeitsplatz zu Hause einzurichten. Folgende Gründe bzw. Motive sind denkbar:

- Berufseinsteiger/innen nach der Karenz, welche weiter die Kinder betreuen wollen,
- neue Selbstständige,
- gemeinnützige Arbeit in der Freizeit wie z. B. für einen Verein.

Bei allen Varianten gilt es zu beachten, dass den Schnittstellen zwischen Wohn- und Arbeitsbereichen und deren interner Abgrenzung besondere Beachtung geschenkt wird.



z.B. Eltern + Sohn (selbstständig)



z.B. Mann + neue Lebensgefährtin (selbstständig) mit Kind

2.6.3 Kostensparen und/oder Wertsteigerung

Auch das Energiesparen und die Erwartung einer generellen Wertsteigerung durch Um- und Ausbaumaßnahmen können ausreichende Motive für die Investition in die Weiterentwicklung von Einfamilienhäusern sein.

a) **Energiesparen**

Die Notwendigkeit der baulichen Sanierung aus energetischen, ökologischen wie auch ökonomischen Gründen ist für viele Eigentümer einer der Hauptauslöser, sich übergeordnet mit den oben beschriebenen Themen und Zielen wie oben beschrieben zu beschäftigen.

b) **Wertsteigerung**

Der Wert einer Immobilie hängt im Wesentlichen von folgenden Faktoren ab:

- Standort,
- baulicher Zustand,
- Energieverbrauch,
- Raumangebot, Raumaufteilung,
- Freiflächenqualität.

Gerade dem Punkt der ökonomischen Raumnutzung und der Berücksichtigung der Adaptierbarkeit einer Raumhülle wird aufgrund des gesellschaftlichen Strukturwandels in Zukunft größeres Augenmerk gewidmet werden müssen.

c) Gewerbliche Vermietung

Beim Auszug der Kinder oder bei einem Strukturwandel (Wegfall oder Aufgabe eines Gewerbes wie z. B. Fremdenzimmervermietung) kann es geschehen, dass die einstmals passende Raumhülle untergenutzt ist. Der Umbau des Hauses in vermietbare Einheiten stellt eine interessante Alternative dar.



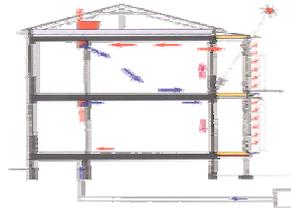
z.B. Eltern + Sohn + 2 Starterwohnungen



z.B. Ehepaar + Familie + junges Paar



z.B. Ehepaar + Selbstständiger



Teil B

3. Projektumfang und Arbeitsschritte

3.1 Auswahl der Gemeinden

Als Fallstudien sollten drei gezielt ausgewählte Gemeinden im Land Salzburg dienen: eine Flachgau- und eine Gebirgs-Gemeinde sowie eine Gemeinde im sog. „Speckgürtel“ der Stadt Salzburg. Durch die Auswahl von Gemeinden unterschiedlicher topografischer Situation und regionaler Rahmenbedingungen – wirtschaftlich, demoskopisch, sozial – sollten die Ergebnisse auch verallgemeinerbar und übertragbar werden. Die Aufgabe bestand darin, pro Gemeinde jeweils ein typisches und überschaubares Siedlungsgebiet mit einer Größe von mindestens 50 bis 60 Parzellen in die Untersuchung einzubeziehen, damit ca. 20 Intensivinterviews und 5-7 konkrete Fallbeispiele möglich waren.

3.2 Bauliche Bestandsaufnahme, Begehungen

Grundsätzlich stehen zwei Überlegungen im Mittelpunkt eines kontrollierbaren und ökologisch sinnvollen Umgangs mit Grund und Boden:

- Welche Flächenpotenziale stehen zur Verfügung und welche Konsequenzen sind bei deren Inanspruchnahme zu erwarten?
- Wie hoch ist der künftige Bedarf an Siedlungsflächen?

Zur Erfassung der vorhandenen Flächenpotenziale wurden in 3 Gemeinden insgesamt 271 Parzellen (68, 91, 112) aufgenommen.

Die Dokumentation der Bestandsaufnahme einzelner Parzellen erfolgte mittels projektspezifisch entwickelter Datenblätter (Blatt 2.1 und 2.2, Fotoblatt; siehe Anhang), wobei neben der baulichen und freiräumlichen Bestandsaufnahme auch eine erste optische Schätzung vorhandener Reserven notiert wurde. Anhand eines Testlaufes wurden die Datenblätter bezüglich Inhalt und Umfang sowie Handhabung optimiert.

Die drei Siedlungsgebiete wurden jeweils in eigenen Datenblättern erfasst (Blatt 1.1. bis 1.3, Fotoblatt; s. Anhang). Dabei waren Aspekte der Bebauungsstruktur und Details der Infrastruktur sowie Besonderheiten aufzunehmen. Auch hier wurde eine Bewertung von Reserven durchgeführt, allerdings aufgrund der geltenden Baudichteberechnung mittels Grundflächenzahlen.

Zusätzlich zur Auswertung von digitalen Katasterplänen wurden in vielen Fällen noch Plangrundlagen zu einzelnen Parzellen in den Bauämtern behoben. Die digitale Fotodokumentation aller Parzellen und Gemeinden umfasst 1.520 Fotos.

3.3 Information, Öffentlichkeitsarbeit

Ein wesentlicher Teil des Forschungsprojektes war der Zugang auf der Ebene ausgewählter Siedlungsgebiete, d. h. über eine definierte Gruppe von Hauseigentümern in unmittelbarer territorialer Nachbarschaft. Wichtig für die soziologische und demografische Betrachtung war daher nicht so sehr der zufällige Einzelfall

einer interessanten Hauserweiterung, sondern ein umfassendes Nachverdichtungs- bzw. Weiterentwicklungsszenario bezogen auf ein typisches Einfamilienhaus-Siedlungsgebiet.

Ein Projekt rund ums „Eigenheim“ berührt naturgemäß einen sehr sensiblen Punkt, nämlich das alleinige „Verfügungsrecht“ über das eigene Grundstück und Eigentum. Dieses darf ein derartiges Projekt von außen ohnehin nicht in Frage stellen. Berücksichtigt werden muss ferner die Tatsache, dass das Bauen im Bestand von den Bewohnern/Anrainern eines Einfamilienhaus-Siedlungsgebietes generell ablehnend gesehen wird, da sie davon eher Belastungen denn Vorteile erwarten.

Aus diesem Grund war es notwendig, ein methodisches Vorgehen zu wählen, das die betroffenen Hauseigentümer der ausgewählten Siedlungsgebiete (jeweils zwischen 80 und 110 Haushalte) auch tatsächlich erreichen bzw. ansprechen konnte.

Informationsaktivitäten

Für das Modellprojekt wurden eigene „partizipative“ Prozesse in den betreffenden Siedlungsgebieten gestartet, denen das Motto, dass die Eigentümer/innen selbst die Experten ihrer Wohnumgebung sind, zu Grunde gelegt war. Dabei erhielt die Kommunikation zwischen der Gemeinde bzw. dem Projektteam und den Hauseigentümern eine Schlüsselfunktion.

Folgende Aktivitäten wurden gesetzt:

- a) **Sicherung der Unterstützung** des Vorhabens durch die Gemeindevertretung bzw. die Bürgermeister der ausgewählten Gemeinden,
- b) Erstellung eines allgemeinverständlichen **Folders** zum Forschungsprojekt (s. Anhang),
- c) Persönliches **Anschreiben** aller Hauseigentümer in den ausgewählten Siedlungsgebieten durch die Gemeinden (Bürgermeister) mit Beilage des Folders und der **Einladung** zu einem Informationsabend,
- d) Durchführung/Moderation eines **Informationsabends** je Gemeinde zu den Zielen und Angeboten des Forschungsprojekts (umfassende Powerpoint-Präsentation) und
- e) zahlreiche **Einzelgespräche** mit Bewohnern („über den Zaun“) im Zuge der Begehungen.

Ablauf der Informationsabende

Eingeladen wurden alle Hauseigentümer im jeweiligen Siedlungsgebiet mittels eines Schreibens des jeweiligen Bürgermeisters, das waren insgesamt 296 Haushalte (83, 110, 103). Der Besuch der Informationsabende entsprach den Erwartungen insofern, als anzunehmen war, dass nur jene kommen würden, die ein entsprechendes Interesse an einer Hauserweiterung haben – und dies auch im Rahmen einer Versammlung kundtun wollen.

Insgesamt waren 75 Hauseigentümer/innen (30, 17, 28) auf den drei Versammlungen anwesend. Dazu meldeten sich noch jeweils weitere Interessierte, die zum Termin verhindert waren.

Bei jedem Informationsabend hielt der jeweilige Bürgermeister ein Einstiegs-Statement zum Thema aus der Sicht der Gemeindepolitik (Raumordnung, Ver-

besserung des Wohnangebots etc.). Nach der multimedialen Präsentation des Forschungsprojekts bestand die Möglichkeit zur Diskussion bzw. zur Beantwortung spezifischer Fragen. Jeder Besucher erhielt darüber hinaus ein A4-Blatt, worauf spontane Anregungen und Kritik sowie Namen und Adresse im Falle eines Interesses an einem Einzeltermin bezüglich persönlicher Beratung und/oder eines Interviews eingetragen werden konnten. Abgegeben wurden ca. 10 bis 15 Kurzkommentare je Siedlungsgebiet, wovon jeweils 6 bis 8 ein konkretes Beratungsinteresse bekundeten.

3.4 Befragung der Hauseigentümer/innen

Mittels einer repräsentativen Befragung aller interessierten Hauseigentümer/innen (Intensivinterviews) in den ausgewählten Siedlungsgebieten wurden deren Haushaltsstruktur (Entwicklungsdynamik, Ökonomie, Lebensstil etc.), deren Problemsicht und künftige Bedürfnisse sowie ihre Erneuerungsbereitschaft und Präferenz für mögliche Anreizsysteme erhoben. Die Ergebnisse sollten zum einen Aufschluss darüber geben, welche (Nach-)Verdichtungsszenarien denkbar (realistisch und visionär) bzw. welche Weiterentwicklungsreserven gegeben sind und zum anderen, welche Strategien der Umsetzung dafür gewählt und daher in einen Maßnahmenkatalog übernommen werden sollen.

Darüber hinaus diente die Befragung der persönlichen Kontaktaufnahme sowie indirekt auch der Darstellung des Projektanliegens.

Entwicklung Interview-Leitfaden/Fragebogen

Angestrebt wurde die Durchführung von 15 bis 20 jeweils ein- bis zweistündigen **Intensivinterviews** in jedem Siedlungsgebiet. Diese Anzahl sollte eine repräsentative Auswahl darstellen und vom Umfang her auch zu bewältigen sein.

Interviewt werden sollten natürlich all jene, die am Informationsabend oder über persönlichen Kontakt ein Umbau- oder Erweiterungsinteresse bekunden sowie jene Haushalte, deren Haus oder Parzelle laut Plan bzw. Begehung eine augenscheinliche Erweiterungsmöglichkeit erkennen lässt.

Die Interviewfragen im Fragebogen beziehen sich

- a) auf das Haus (Art des Hauses, Alter, Nutzfläche, Anzahl Zimmer, Art des Erwerbs, Daten etwaiger Sanierungen, Zufriedenheit etc.),
- b) auf die Außenanlagen wie Garten, Balkon, Terrasse (Bedeutung und Nutzung des Gartens, Garagierung etc.) und
- c) auf die Haushaltsstruktur bzw. Bewohnerdaten (Haushaltsgröße und -form, Schulbildung, Beruf, Alter, Motive für Wohnstandort, Beurteilung Wohngebiet, Wohnzufriedenheit, Nachbarschaft, Lebensstil etc.) sowie
- d) auf mögliche zukünftige Entwicklungen (konkrete Verbesserungs- und/oder Erweiterungswünsche, mögliche Veränderungen im Haushalt, Wohnumfeld etc.).

Der Fragebogen enthielt 40 Fragen, wobei neben einigen offenen vor allem geschlossene, standardisierte Fragen ausgewählt wurden (s. Anhang). Die Interviews sollten nach Möglichkeit zu zweit durchgeführt werden.

Auswertung der Intensivinterviews

Insgesamt konnten **49 Intensivinterviews** (13, 17, 19) durchgeführt und mittels ausgefüllter Fragebögen dokumentiert werden. (Ergebnisse s. Kapitel 5.4)

Die standardisierten Teile der Fragebögen wurden auch statistisch ausgewertet und auch grafisch dargestellt, wovon ein allgemeines Bild hinsichtlich der Thematik bzw. der Situation in den ausgewählten Siedlungsgebieten erwartet wurde. Die qualitativen, offenen Bereiche der Befragung dienten als Grundlage für die weiteren Gespräche und Einzelberatungen.

3.5 Einzelberatungen

Über Intensivinterviews hinaus wurde im Rahmen von Einzelberatungen der Kontakt zu interessierten Bewohnern weiter vertieft. Über das Angebot einer kostenlosen und neutralen Beratung hinsichtlich der Potenziale und Entwicklungsmöglichkeiten ihrer Grundstücke bzw. Häuser konnten Bewohner/innen der untersuchten Siedlungsgebiete zur aktiven Mitarbeit am Projekt gewonnen werden. Erst dieser intensive Kontakt zu den Eigentümern der untersuchten Grundstücke in Form individueller Beratungsgespräche bot die Grundlagen für die Erfassung ihrer tatsächlichen Erwartungen und Wünsche sowie für die Erarbeitung von real nachgefragten Lösungsvorschlägen.

Insgesamt wurden in den drei Siedlungen 24 Beratungen durchgeführt.

Bestandsaufnahme:

Mit allen Personen, die sich für eine Beratung bezüglich der Potenziale Ihrer Liegenschaft interessierten, wurden ausführliche, ein- bis zweistündige Gespräche – in der Regel von einem Team aus Soziologen und Architekten – geführt. Ausgehend vom Bestand und seiner Geschichte erfolgte im Rahmen dieses ersten Treffens die Erhebung der aktuellen Nutzung der Grundstücke und Gebäude samt aller bestehenden Vor- und Nachteile. In der Folge wurden anhand der Wünsche und Bedürfnisse der Bewohner hinsichtlich künftiger Entwicklungen bzw. anhand von Veränderungen, die aus diversen Gründen nötig geworden waren, denkbare Szenarien andiskutiert.

Ergänzend zur städtebaulichen Aufnahme stellten die Eigentümer vorhandene Bau- oder Bestandspläne als Planungsgrundlage zur Verfügung, bzw. wurden im Einvernehmen mit den Eigentümern Bauakte behoben. In Einzelfällen waren einfache Bauaufnahmen nötig.

Bearbeitung:

Im Anschluss an diese Grundlagenermittlung wurden im Team die gesammelten Wünsche und Anforderungen gesichtet und geordnet. Dabei ließen sich sowohl übergeordnete, als auch siedlungsspezifische Trends feststellen. Aufbauend auf der Analyse der Anforderungen erfolgte die Erarbeitung exemplarischer Lösungen für die Einzelfälle, z. T. in mehreren Varianten. Die Beispielhaftigkeit der

entwickelten Lösungen, die Realisierbarkeit der Anforderungen mit einfachsten Mitteln und geringstem Aufwand, sowie die Flexibilität der Vorschläge und deren langfristiger Nutzen waren Kernpunkte dieser Arbeit.

Beratung:

Nach Darstellung der Lösungen in Form von Systemskizzen wurden diese den Bewohnern im Rahmen von Beratungsgesprächen präsentiert und erläutert sowie umfassend auch in möglichen Abwandlungen und Anpassungen diskutiert. Dabei wurden auch die Grenzen gewünschter Weiterentwicklungen in Verbindung mit denkbaren alternativen Lösungen aufgezeigt.

Bewertung:

Abschließend erfolgte die Bewertung der Resonanz auf die vorgeschlagenen Lösungsansätze sowie deren Verwertbarkeit für die Eigentümer.

3.6 Berechnung und Darstellung der Potenziale

Ein wesentliches Ziel des Projektes war die Darstellung der „Performance“, d. h. der mögliche maximale Zuwachs an Haushalten in den ausgesuchten Siedlungsgebieten und im Rahmen der festgelegten Parameter. Um Aussagen hinsichtlich zusätzlich möglicher Haushalte treffen zu können, erschien eine Kombination der klassischen Berechnung der Reserven über Bruttogeschoßfläche (BGF), Grundflächenzahl (GRZ) und/oder Geschoßflächenzahl (GFZ) mit einer qualitativen Bewertung der Eignung der vorhandenen Gebäudehüllen und Parzellenstruktur sinnvoll. Im Rahmen des Forschungsprojekts 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, die „Dichtepotenzialzahl (DPZ)“ (Annäherung an Volumen-Formel) eingeführt.

Darum wurden die rechnerischen Reserven (quantitative Informationen) ergänzt um qualitative Informationen wie Ergebnisse der Befragung der Hauseigentümer, zusätzlichen Beobachtungen und Angaben vor Ort, eine Bautypen vergleichende Hochrechnung sowie der erzielbaren Summe für unbebaute Grundflächen. Zusammen ergab dies eine realistische Maximalberechnung der möglichen Zahl an Haushalten, welchen Nettonutzflächen von ca. 70 bis 100 qm zugrunde gelegt wurden.

In einzelnen Lageplänen wurden übergeordnete Maßnahmen zur Weiterentwicklung der jeweiligen Siedlung maßstäblich (M = 1:2.000, Darstellung Siedlungsreserven/Maßnahmen) in Form von Skizzen und Plänen dargestellt:

Da Siedlungsreserven erst dreidimensional sichtbar werden, sind die Plandarstellungen durch räumliche Isometrien mit verschiedenen Entwicklungsstufen ergänzt worden.

Die Richtlinien zur Berechnung der Kennzahlen (BGF, GRZ, GFZ, BMZ, NNF), ausgenommen die Dichtepotenzialzahl (DPZ) sind der ÖNORM B 1800 entnommen. Weiters wurde das Salzburger Bautechnikgesetz und Salzburger Raumordnungsgesetz beigezogen, welche sich an dieser ÖNORM anlehnen.

3.7 Leitfaden

Der entwickelte „**Leitfaden**“ für Gemeindeprojekte, der in Form eines Handbuchs genutzt werden soll, 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. (s. Teil C „Leitfaden zur Planung, Umsetzung und Steuerung von Gemeindeprojekten“)

Im Leitfaden sind 9 Projektbausteine beschrieben, die einzeln oder in Kombination entsprechend der Problemstellung in der jeweiligen Gemeinde eingesetzt werden können. Welche Projektbausteine letztlich zum Einsatz kommen, hängt zum einen stark vom Entwicklungs-Leitbild und zum anderen vom Handlungsbedarf (z. B. Wohnraumnachfrage) sowie der allgemeinen demografischen 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.

4. Die Fallstudien – Auswahl und Beschreibung

4.1 Auswahlverfahren

Als ein wesentliches Ergebnis des Forschungsprojektes ist bei der Projekteinreichung die Erstellung eines Leitfadens genannt worden, der allen Gemeinden in Österreich zur Verfügung gestellt werden könnte. Um diesem Anspruch gerecht zu werden, war es – wie schon oben dargelegt – notwendig, mindestens drei Gemeinden mit grundsätzlich verschiedenen regionalen, wirtschaftlichen, topografischen, demoskopischen und sozialen Voraussetzungen auszusuchen.

In einer ersten Phase wurden typische Einfamilienhaus-Siedlungen, von denen vermutet wurde, dass sie dem allgemeinen Suchprofil (Baualter, Generationenwechsel, Verwertungsprobleme, Baulücken, interne Siedlungsreserven, energetische Probleme etc.) entsprechen, gemeinsam mit dem Salzburger Gemeindeverband ausgesucht.

Aufgrund der Testsiedlungen wurden in einer zweiten Phase drei grundsätzlich verschiedene Regionen festgelegt, die folgend mit den wesentlichen örtlichen Merkmalen beschrieben sind:

Flachgau (Gemeinden nördlich der Stadt Salzburg)

- Baulücken und Reserven Grundflächenzahl (Durchschnitt 0,25 aber 0,4 möglich),
- große Grundstücke (bis 1500 qm) und Gebäude (bis 150 qm),
- monofunktional,
- häufig eingeschossig.

„Speckgürtel“ (Gemeinden in unmittelbarer Umgebung der Stadt Salzburg)

- kleine Grundstücke da hohe Grundpreise (450 bis 600 qm),
- kleine Gebäude (70 bis 120 qm), kompakte Bauweise,
- monofunktional (reines Familienwohnen).

„Innergebirg“ (Pinzgau, Pongau)

- große Gebäude bis 220 qm,
- vereinzelt Baulücken,
- Mischnutzung (Kleingewerbe, Gastronomie, Skiverleih etc.),
- häufig Mehrgenerationenwohnen,
- häufig energetische Problemfälle (Kältebrücken bei Balkonen, Auskragungen, Fenster, komplexe Bauformen etc.).

In einer 3. Phase wurden alle Gemeinden in den festgelegten Gebieten mit einer Beschreibung und einem entsprechenden Suchprofil per Fax angeschrieben. Telefonisch wurde in einigen Gemeinden nachgesetzt.

Folgende Siedlungen kamen dann in eine Endauswahl:

Flachgau

- Bürmoos: Feldbahnweg - Hödlwaldgasse, Vogelsangstraße, Bahnhofstraße,
- Lamprechtshausen: Reitwaldsiedlung.



„Speckgürtel“

- Anif: Siedlung Mühlei,
- Bergheim: Siedlung Voggenberg,
- Elixhausen: Siedlung Sachsenheim,
- Grödig: Siedlung Oberfeldstraße,
- Hallwang: Siedlung Mayrwies.



„Innergebirg“

- Altenmarkt: Siedlung Oberndorf,
- Eben im Pongau: Edtsiedlung, Kreiskernsiedlung,
- Mühlbach: Oberwirtsiedlung,
- St. Veit im Pongau: Siedlung Talblickstraße,
- Werfen: Rainlehenstraße.



Um die drei Untersuchungsgemeinden festzulegen, wurde ein Kriterienkatalog (7 Kriterien) erstellt. Zuerst wurden sog. MUST-Kriterien (1-3) festgelegt, also Fragen die nur mit ja oder nein beantwortet werden konnten:

- MUST (1) weitgehend geschlossenes Einfamilienhaus-Siedlungsgebiet,
- MUST (2) Errichtungszeitraum zwischen 1945 bis 1975 (mindestens 60%),

- MUST (3) Größe und räumliche Eingrenzung (mind. 50 bis 60 Parzellen), damit ca. 20 Intensivinterviews und 5 bis 7 konkrete Fallbeispiele möglich sind.

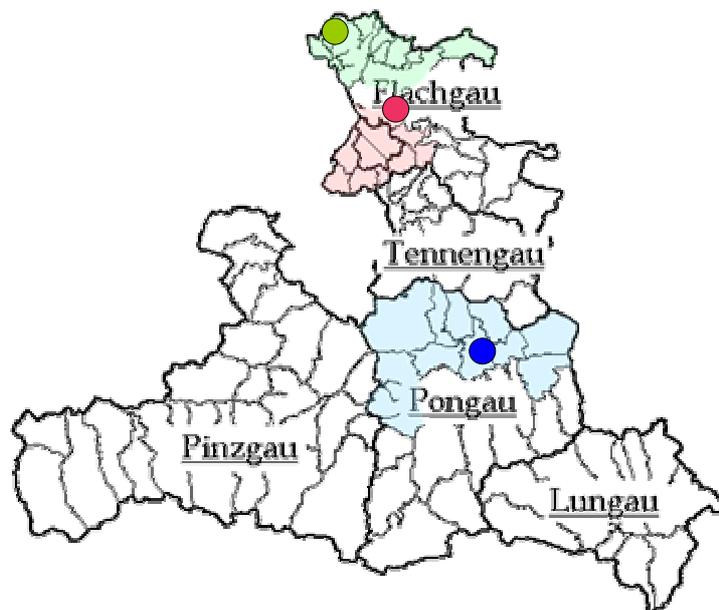
Daran anschließend wurden weitere Kriterien (4-7) festgelegt, die mit ++ + 0 - -- zu beantworten waren:

- Kriterium (4): Nachverdichtungspotenzial (mind. ca. 30%),
- Kriterium (5): Handlungsbedarf a) baulich u./od. energetisch, b) demografisch, c) raumplanerisch, d) kommunalpolitisch,
- Kriterium (6): Problembewusstsein der Eigentümer (grundsätzlich) gegeben
- Kriterium (7): Interesse der Gemeinde (grundsätzlich).

4.2 Standort und Struktur der Siedlungsgebiete

Nach Auswertung aller prinzipiell möglichen Gemeinden auf Basis der Kriterien wurden folgende drei Gemeinden als Untersuchungsbeispiele ausgewählt:

- „Innergebirg“: Gemeinde Altenmarkt im Pongau
- Flachgau: Gemeinde Bürmoos
- „Speckgürtel“: Gemeinde Elixhausen

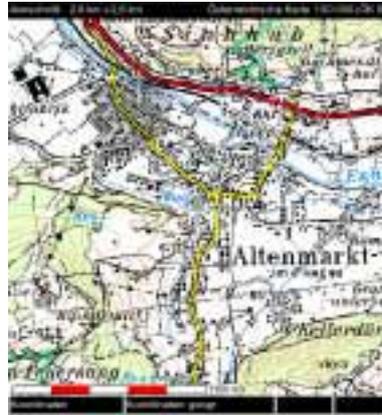


In der folgenden Tabelle sind die wichtigsten statistischen Angaben gemäß Volkszählung 2001 vergleichend zusammengefasst:

	Altenmarkt	Elixhausen	Bürmoos
Wohnbevölkerung	3486	2681	4418
Bürgerzahl	3050	2544	4046
Nebenwohnsitzfälle	508	125	145
Katasterfläche (in qkm)	48,64	8,36	6,95
Dichte (Einw./qkm)	72	321	636
Seehöhe (m)	842	545	439

Um die spezifischen örtlichen Rahmenbedingungen der Untersuchungsgebiete einschätzen zu können, werden die drei ausgewählten Gemeinden kurz beschrieben:

4.2.1 Altenmarkt im Pongau, Siedlung Oberndorf



Altenmarkt liegt im Tal der Enns in der Nähe von Radstadt. Die Gemeinde war früher eine reine Landwirtschaftsgemeinde geprägt von der Viehwirtschaft. Im Dorfkern finden sich noch die alten Pongauer Holzhäuser. Durch Tourismus und Ansiedlung des Skiherstellers Atomic anfangs der 60er-Jahre wurde die Wirtschaftsstruktur und damit das Siedlungsbild grundlegend verändert. Altenmarkt weist einen überdurchschnittlichen Anteil von Zweitwohnsitzen in der Höhe von 17% auf. Die Gemeinde wächst nach wie vor stark.



Die Siedlung Oberndorf selber liegt westlich des Ortszentrums, Richtung Industriegebiet und Tauernautobahn. Der Durchgangsverkehr wird von den Bewohnern als großes Problem empfunden, was sich an Bürgerinitiativen zur Verkehrsberuhigung ablesen lässt.

Die Siedlung ist zur Hauptsache Ende der 60er-Jahre entstanden. Aufgrund der sehr individuellen Gestaltung der Häuser wurde in einer ersten Annahme vermutet, dass kein Siedlungstyp dominierend ist. Überraschend konnte ein sehr einheitlicher Haustyp, welcher die Siedlung mit ca. 75% Anteil dominiert, evaluiert werden.

Die Häuser dienen selten dem reinen Zweck des Wohnens. Häufig finden sich in den Häusern Fremdenzimmer wie auch Appartements. Weiters fallen kleine Gewerbebetriebe, Nähstube, Florist etc. oder auch integrierte Büros auf. Vereinzelt gibt es Handwerksbetriebe wie Schlossereien und Tischlereien. Am Rand der

Siedlung fallen die großen Industriebetriebe wie auch Lebensmittel- und Fachmärkte auf. Die Vermieter von Fremdenzimmern klagen über eine sehr schlechte Auslastung von nur 10 bis maximal 25%.

4.2.2 Bürmoos, Siedlung Hödlwaldgasse



Bürmoos liegt im nordwestlichen Teil des Flachgaaes in einer Seehöhe von 436 Meter. Der Name „Bürmoos“ kommt mit großer Wahrscheinlichkeit von „Birkenmoos“. Der Name Bürmoos war schon um 1800 in der näheren Umgebung für die Bezeichnung des Mooregebietes gebräuchlich.

Bürmoos ist die jüngste Gemeinde des Landes Salzburg. Wirtschaftlich war Bürmoos geprägt durch den Torfstich und die Glas- sowie später die Ziegelerzeugung. Die Industrie spielt nach wie vor eine wichtige Rolle (Dentalwerk). Eine Besonderheit von Bürmoos ist die sehr gute Anbindung durch die Lokalbahn nach Salzburg-Stadt, die von den Bewohnern sehr geschätzt und auch häufig benutzt wird. Die Anbindung an die Lokalbahn ist auch ein wesentlicher Faktor für das starke Wachstum der Gemeinde durch Zuzug aus dem Raum Salzburg-Stadt.

Die Siedlung ist um den höchsten Punkt der Gemeinde kreisförmig gruppiert. Ein Wasserturm und ein nicht bebautes Waldstück gestalten diesen Ort. Als Besonderheit ist an der Nordseite des Waldstückes eine verdichtete Wohnanlage mit 12 Wohnungen zu erwähnen die eine Gemeinschafterschließung besitzt. Die Siedlung wird seit den 40er-Jahren beständig, mit einem Höhepunkt Ende der 60er-Jahre bebaut. Die Grundstücke sind mit einer Größe von bis zu 2000 qm sehr großzügig bemessen. Zirka 30% der Grundstücke sind unverbaut.



Die Neubautätigkeit beschränkte sich in den letzten Jahrzehnten im Wesentlichen auf die erwähnte verdichtete Wohnanlage sowie auf Um-, Zu- und Ausbauten auf bereits bebauten Parzellen. Der sonst für diesen Zeitraum typische starke Zuzug aus dem Raum Salzburg-Stadt hielt sich somit in diesem Gebiet in Grenzen. Der Grund dafür dürfte in der eher abgeschiedenen Randlage (welche von den Bewohnern jedoch sehr geschätzt wird) sowie dem Vorhandensein wesentlich größerer unbebauter Flächen in anderen Gemeindegebieten liegen.

Nachbarschaftskontakte finden wohl statt, aber aufgrund des teilweise bereits vollzogenen Generationenwechsels und des damit oft auch verbundenen Eigentümerwechsels lösen sich jedoch alte nachbarschaftliche Beziehungen vielfach auf, neue beschränken sich zur Hauptsache auf das Grüben. Dieser Umstand wird oft dadurch verstärkt, dass Häuser von der jungen Generation oder den neuen Besitzern vermietet werden und damit auch ein wesentlich häufigerer Wechsel der Bewohner einhergeht.

4.2.3 Elixhausen, Siedlung Sachsenheim



Elixhausen liegt nördlich der Stadt Salzburg auf einer flachen Kuppe auf dem Weg zum Mattsee. Ursprünglich war die Gemeinde eine reine Landwirtschaftsgemeinde. Durch den Zuzug von Siebenbürger Sachsen in den 50er Jahren und der Stadtnähe ist die Gemeinde in den letzten 30 Jahren stark gewachsen.

Die Siedlung Sachsenheim wurde 1955 bis 1957 von ausgewanderten Siebenbürgern mehrheitlich aus Botsch – heute Rumänien – in genossenschaftlichem Selbstbau erstellt. Als Grundlage diente ein Bebauungsplan, auf welchem 82 Grundstücke südlich vom Dorfkern in einer Größe von 600 bis 1.000 qm ausgewiesen wurden. Es wurde vorwiegend der gleiche Haustyp mit einer Nettonutzfläche von ca. 78 qm verwendet. Das Ursprungshaus besitzt 1½ Geschosse und ein ca. 40 Grad steiles Dach. Neben dem Grundtyp existieren noch wenige Doppelhäuser.



Das Gelände ist leicht gegen Süden geneigt. Als Besonderheit ist der Veranstaltungssaal der Siedler zu nennen, welcher wie die Häuser und die gegenüberliegende Kirche in Eigenleistung errichtet wurde. Der Saal, welcher inzwischen der Gemeinde Elixhausen übertragen wurde, bildet zusammen mit der Kirche den Mittelpunkt der Siedlung.

Mit wenigen Ausnahmen sind alle Grundstücke verbaut. Die Siedlung zeichnet sich durch intensives Zusammenleben aus. Es gibt dichte Nachbarschaftskontakte und viele Veranstaltungen des Siedlervereins. Viele leben im Familienverband (Mehrgenerationen-Wohnen), was an schon erfolgten, teilweise nicht sehr gelungenen Nachverdichtungen (Problem Nettonutzfläche Ursprungshaus!) erkennbar ist.

Der Druck und der Wunsch zu Nachverdichtungen ist da, die Frage ist, in welcher Form Eingriffe stattfinden, damit die ursprünglichen Qualitäten des Siedlungsraumes und der Ursprungshäuser erhalten oder transformiert werden können. Ein besonderes Problem stellt die Lärmbelastung trotz Lärmschutzwand westseitig der Siedlung zur Bundesstraße Richtung Mattsee dar.

5. Bestandsaufnahme und Bewertung

5.1 Bewertungskriterien

Die Erfassung der vorhandenen Flächen- und Dichtepotenziale erfolgte über die Bestandsaufnahme der einzelnen Parzellen und Siedlungsgebiete mit Hilfe von projektspezifisch entwickelten Aufnahmebogen „Siedlung“ und „Parzelle“, welche hier erläutert werden sollen:

Das Datenblatt Siedlungsgebiet 1.1 bis 1.3 (siehe Anhang) nimmt u. a. auf:

- Bebauungsstruktur hinsichtlich Lage, Erschließung, Frei- und Naturraum, städtebauliche Aspekte,
- Infrastruktur hinsichtlich technischer Versorgung, Nahversorgung, sozialer Versorgung, Freizeitangebot,
- Besonderheiten, Dominanten, Skizzen und Plandarstellungen, sowie Verweis auf Fotodokumentation,
- Bewertung von Reserven aufgrund der geltenden Baudichteberechnung mittels Grundflächenzahlen.

Diese Grundlagen wurden durch direkte Informationen aus der Gemeindeverwaltung, vor allem in Bezug auf zukünftige bzw. geplante Infrastruktureinrichtungen ergänzt.

Das Datenblatt Parzelle 2.1 und 2.2 (siehe Anhang) nimmt u. a. auf:

- Eigenschaften des Grundstückes hinsichtlich Topografie, Bepflanzung, Freiräumlichkeit, Versiegelung,
- Bauliche Gebäudestruktur hinsichtlich Gebäudeteile, Alter, Zustand, Sanierungsbedarf, Bauweise, Bautyp,
- Baukennzahlen hinsichtlich möglicher und vorhandener Dichte, Verteilung der Baumassen,
- optische Erst-Bewertung (Schätzung) der Reserven.

Aufgrund der lückenhaften (und teils fehlerhaften) Katasterplangrundlagen – teilweise spiegeln diese den Status der Bebauung aus dem Zeitraum der erstmaligen Digitalisierung wieder – waren für ca. die Hälfte der Parzellen zusätzliche Behebungen von Bauakten erforderlich.

Für die Bestandsaufnahme gilt es nicht nur numerisch und statistisch fassbare Kriterien festzuhalten, sondern auch eine annähernde Bewertung und Qualitätsbeurteilung vorzunehmen. Bei der Beurteilung von Restflächen, Einsehbarkeiten, Belichtungsverhältnissen, Bebauungs- und Erweiterungsmöglichkeiten musste auf (raum-)planerische Erfahrungswerte zurückgegriffen werden. Auch oft versteckte Hinweise auf spezifisches Nutzerverhalten der Bewohner (z. B. Nutzung von Nebengebäuden, Garagen etc.) flossen in die Bewertung mit ein.

5.2 Begehung und Bestandsbewertung im Überblick

5.2.1 Rechnerische Bewertung

Eine erste Bewertung der Reserven ergab (abgesehen von unbebauten Parzellen) eher ein geringeres Verdichtungspotenzial als angenommen; daher musste dem Aspekt einer besseren baulichen und nachhaltigen Ausnutzung des Bestandes eine größere Aufmerksamkeit als der Möglichkeit einer externen Erweiterung gewidmet werden.

Für die Gemeinde Elixhausen ergab die optische Erstbewertung der Reserven (vorhanden/gering/nicht vorhanden) sogar ein „nicht vorhanden“, während die Gemeinden Bürmoos und Altenmarkt auf den ersten Blick „vorhandene“ Reserven erkennen lassen. Dabei wird auch der Verhältniswert von bebauter zu unbebauter Fläche – in Summe also Gesamtfläche der Parzellen – herangezogen:

	Bebaute/unbebaute Fläche	Reserven nicht vorhanden	Reserven gering	Reserven vorhanden
Altenmarkt	0,249		X	X
Bürmoos	0,159		X	X
Elixhausen	0,314	X		

Eine genauere Berechnung als Durchschnittswert aller Einzelparzellen (auch unbebauter) der jeweiligen Gemeinde (Skala 1 bis 5 für nicht vorhanden/gering/vorhanden) zeigt ein etwas anderes Bild, da hier schon die jeweiligen Verhältnisse der einzelnen Parzellen samt ihrer Bebauung einfließen:

	Mittelwert	Res. nicht vorh.		Reserven gering		Res. vorhanden	
		1	2	3	4	5	
Altenmarkt	2,8		X	X			
Bürmoos	3,4			X	X		
Elixhausen	2,8		X	X			

Errechnet man die Flächenreserve nur mittels der geltenden Baudichte berechnung (Grundflächenzahl GRZ) erhält man ein leicht modifiziertes Verhältnis. Die Bebauungsgrundlagen halten für die Untersuchungsgebiete bei einer zweigeschossigen Bebauung unterschiedliche Grundflächenzahlen bereit, welche in Teilbereichen durch den Bestand jedoch bereits überschritten werden; dies aufgrund der historischen Entwicklung der Bautätigkeit und der Bebauungs- und Rahmenbedingungen der örtlichen Raumplanung.

	GRZ max.	GRZ vorh.	GRZ res.	Reserve in %
Altenmarkt	0,25 (0,30)	0,187	0,063	+ 34 %
Bürmoos	0,15 (0,20)	0,133	0,017	+ 13 %
Elixhausen	0,20	0,205	- 0,005	- 1 %

Die Statistik der Flächenreserve anhand einer ersten Schätzung und der Vergleich mit der rechtlich vorgesehenen Kennzahl weisen also unterschiedliche Perspektiven auf. Will man aber eine zuverlässigere Berechnungsmethode für ein Dichtepotenzial anwenden, bleibt der Verweis auf die Instrumente der Geschossflächen-

oder Baumassenzahlberechnung. Um die Aspekte der Potenzialerkennung von möglichen internen Umbauten, noch ungenutzten Bestandsflächen und externen Erweiterungen in eine Kennzahl einbeziehen, war die Entwicklung einer eigene Kennzahl erforderlich (siehe Kapitel 7.1).

Aus der Bestandsaufnahme ergab sich auch eine Übersicht über die bebauungsrelevanten Kriterien hinsichtlich freier Parzellen, Bauweise und Erschließung der Parzellen; Hier eine Übersicht:

Parzellen:	bebaut	unbebaut	gesamt	unbebaut %
Altenmarkt	90	22	112	19,6 %
Bürmoos	74	16	90	17,8 %
Elixhausen	67	4	71	5,6 %

Bauweise:	Einzelhaus	Doppelhaus	gesamt	in 2. Reihe
Altenmarkt	79	11	90	10
Bürmoos	73	1	74	5
Elixhausen	41	26	67	2

Zuletzt wurde an dieser Stelle noch eine Mittel- und Gesamtwertberechnung der Flächenanteile und Parzellengrößen angeführt:

Flächen:	bebaut qm	unbebaut qm	gesamt qm	Parzelle Ø qm
Altenmarkt	16.156	64.878	81.034	724
Bürmoos	14.565	91.712	106.277	1168
Elixhausen	9.740	30.985	40.725	599

Hinsichtlich der Sanierungsbedürftigkeit der Bauten wies die Bestandsaufnahme vor allem einen guten baulichen Zustand von ca. 85% der Objekte (abgesehen vom energetischen Zustand) aus; einen Grund dafür bilden die bereits erfolgten Erweiterungen und laufenden Renovierungen. Die Bauweise besteht fast ausschließlich aus einer Ziegel-Putz-Bauweise, bereichsweise mit Holzvorsatzschalen und neuere Sanierungen mit einer Vollwärmeschutzfassade versehen. Der Anteil der versiegelten Flächen an den Freiflächen ist mit gering bis durchschnittlich, was einer befestigten Garagenzufahrt und der Fläche zweier ungedeckter Stellplätze entspricht, zu bezeichnen.

5.2.2 Straßenraum, Freiraum

Die untersuchten Siedlungen entstanden noch vor (Siedlung Sachsenheim in Elixhausen) bzw. im Zuge der beginnenden Motorisierung breiter Bevölkerungsschichten (Oberndorf-Siedlung in Altenmarkt und Bürmoos, Hödlwaldgasse).

Lange Zeit standen die Straßenräume den Bewohnern und vor allem den Kindern für vielfältige Aktivitäten zur Verfügung. Im Zuge der zunehmenden Bebauung in Kombination mit der überproportionalen Zunahme der Pkw-Zahlen gingen nicht nur unbebaute Freiflächen als Bewegungsraum verloren, sondern auch die Straßenräume, welche mittlerweile ausschließlich dem Verkehr dienen.

Gleichzeitig mit der enormen Zunahme des Verkehrs auch innerhalb der Wohnsiedlungen stieg durch die Verdrängung aller anderen Nutzungen aus dem Stra-

ßenraum auch die Geschwindigkeit des Verkehrs. Diese Entwicklung bringt somit die zusätzliche Einschränkung mit sich, dass die Siedlungsstraßen für Kinder bis ins Kindergartenalter gefährlich sind. Der für Kinder gefahrlos ohne ständige Aufsicht nutzbare Freiraum reduziert sich vielfach auf die den Einfamilienhäusern zugeordneten Gartenbereiche und auf ausgewiesene Spielplätze, welche aber meist ohne Aufsicht nicht erreicht werden können.

Weiters stößt aufgrund der Zunahme an Pkw je Haushalt die Stellplatzkapazität der Privatgrundstücke oft an Grenzen. Altenmarkt stellt dabei insofern eine Besonderheit dar, als durch die Zimmervermietung schon bei Errichtung der Gebäude ein erhöhter Stellplatzbedarf auf den Grundstücken berücksichtigt wurde. Parallel zur Zunahme und Beschleunigung des Verkehrs auf den Siedlungsstraßen und einem massiven Verlust an für Kinder und Jugendliche nutzbaren Freiräumen ist also auch ein zunehmender und bei forcierter Weiterentwicklung der Siedlungen dringender Bedarf an Stellplätzen zu verzeichnen.

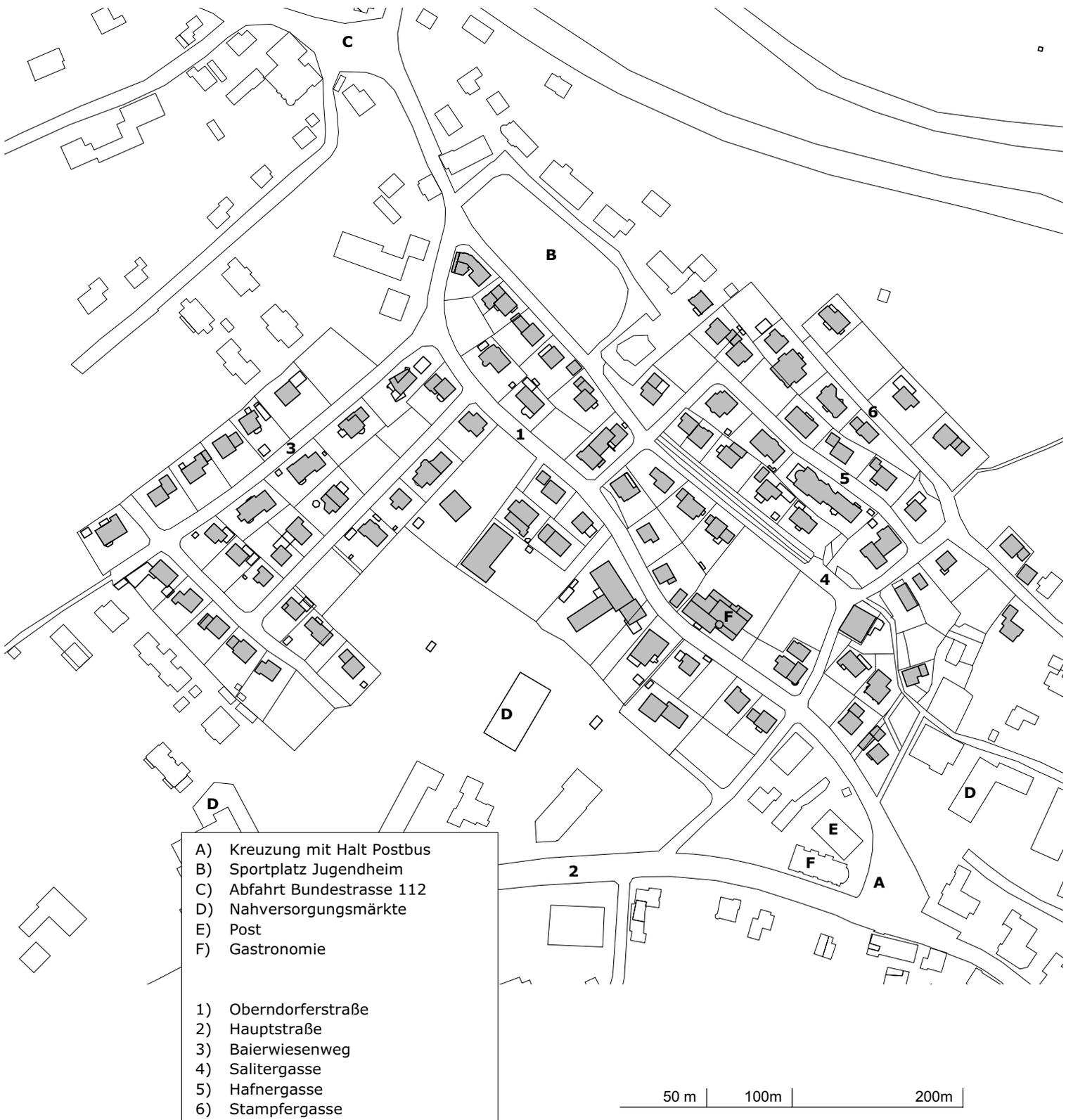
Angesichts dieser Entwicklungen wird deutlich, dass auch in bereits seit Jahrzehnten bestehenden bzw. entstehenden Wohnsiedlungen verstärkt eine vertiefte Verkehrs- und Freiraumplanung nötig ist.

Durch gezielte Eingriffe in den Straßenraum können beispielsweise einerseits Parkierungsflächen gewonnen, andererseits die Geschwindigkeit des Verkehrs durch Verengung der Fahrbahnen vermindert werden, wobei gleichzeitig die potenzielle Gefährdung von Kindern sinkt, und die Kinder unter Umständen einen Teil des Straßenraumes wieder für sich erobern können. Die Summe der vielen, meist kleinen Maßnahmen, welche unter den mittlerweile stark strapazierten Begriffen „Wohnstraße“ oder „Spielstraße“ zusammengefasst werden können, machen deutliche Verbesserungen für die schon vorhandene Bewohnerschaft, wie auch für zusätzliche Menschen möglich.

Hier muss vor allem auch die Gemeinde, die wesentlich von möglichen Weiterentwicklungsszenarien der Einfamilienhaus-Siedlungsgebiete profitiert, ihre Verantwortung wahrnehmen und eine aktive Rolle spielen. Moderierte Planungsprozesse stellen für Gemeinden auch bezüglich verbessernder Maßnahmen im öffentlichen Raum die ideale Voraussetzung dar, um im Einvernehmen mit den Bewohnern dauerhafte Lösungen zu erarbeiten.

5.3 Die einzelnen Siedlungen

5.3.1 Altenmarkt im Pongau, Siedlung Oberndorf



Übergeordnete Maßnahmen (Bestandsbewertung)



Die Siedlung gilt historisch in der Bevölkerung als ‚sozial belastet‘, hier haben früher nur "einfachere Leute" gelebt. Entlang der Eisenbahn waren in Baracken der ÖBB Geleisearbeiter untergebracht. Die Nähe zur Autobahn und zum wachsenden Industriegebiet lässt dieses Stigma bei der Bevölkerung wieder aufleben. Gerade durch die Industrie ist zu vermuten, dass die Verkehrsbelastung zunehmen wird. Die Lage der Autobahn sowie des Industriegebietes stellt für die Randlagen der Siedlung keine schöne Aussicht dar. Im Ennstal entsteht durch die Ansiedlung des Industriegebietes quer durch das Tal ein Riegel, der einmal den Blick Richtung Süden in die Berge versperren könnte.



Die Autobahn als Talsperre ist ein Faktum. Die Frage ist, ob die anzusiedelnde Industrie so angeordnet werden kann, dass eine Blickachse Richtung Süden erhalten bleibt. Weiters könnte durch Konzentration der Industrie entlang der Autobahn ein Schallschutz geschaffen werden. Inwieweit diese beiden Maßnahmen gemeinsam umsetzbar sind, ist noch zu überprüfen. Eine Schallschutzbebauung entlang der Autobahn über die gesamte Talbreite könnte natürlich den Eindruck einer Blicksperre wieder verstärken. Hier gilt es zwischen Landschaftserhalt und den legitimen Interessen der Wohnbevölkerung abzuwägen. Vielleicht ist mit den beschriebenen Aussagen eine Industriebebauung möglich, die beide Aspekte, Schall- wie Landschaftsschutz, unter einen Hut bringt.

Grundsätzlich macht es natürlich Sinn in der Nähe einer Autobahnabfahrt Industrie anzusiedeln, weil der Platz als Wohngebiet absolut ungeeignet wäre. Durch eine geschickte Anordnung der Verkehrserschließung könnte auch der Durchgangsverkehr in der Siedlung Oberndorf ferngehalten werden. Langfristig ist zu überlegen ob eine offene Bebauung zur Oberndorferstraße Sinn macht. Eine teilweise geschlossene Bebauung mit hauptsächlicher Ausrichtung von Nebenräu-

men wie Bad, Küche und Erschließung, könnte für die ganze Siedlung ein Gewinn sein.

In der Gemeinde gibt es momentan den Druck Kleinwohnungen zu erstellen, welche auch nachgefragt sind. Deswegen werden auch wieder neue Grundstücke erschlossen. Die großen Bestandshäuser sind nur ungenügend ausgelastet. Die Gründe sind vielfältig:

- Rückgang des Sommertourismus,
- Aufgabe der Vermietung von Fremdenzimmern,
- Strukturwandel hin zu kleineren Familien, Singlehaushalte,
- Auszug der Kinder.

Sinnvoll wäre es somit, den Bestand in kleine Mehrfamilienhäuser (Appartements, Loftwohnen) umzubauen, um eine höhere Auslastung zu erreichen. Das Motto ist, die Wohndichte im gebauten Bestand zu erhalten und zu erhöhen. Die leeren Grundstücke können durch gleichartige Bebauung genutzt werden.

Einzelgrundstücke

Die Häuser in der Siedlung Oberndorf sind fast ausschließlich nach dem gleichen Muster gebaut worden. Ursprünglich handelte es sich um ein Haus mit zwei gleichartigen Vollgeschossen und ausbaubarem Dachboden mit niedrigem Kniestock (ca. 50 cm hoch). Der Grundriss war meistens quadratisch (10 x 10 m) angelegt. Im Eingangsbereich befindet sich im Eck außenseitig eine zweiläufige Stiege. Die meisten Häuser sind seitlich später durch eine Garage mit Zimmeraufbau im 1. OG ergänzt worden. In einer zweiten Phase wurde bei den Häusern das Dachgeschoss ausgebaut oder aufgestockt. Zur Fremdenzimmer-Vermietung wurde meistens das mittlere Geschoss genutzt.



Zur Zeit findet in der Siedlung ein Generationenwechsel statt. Die Errichtergeneration geht in Pension und mit ihr hört auch die Funktion der Fremdenzimmer auf. Meistens wohnen im Haus die Eltern mit einem erwachsenen Kind. Dass diese Häuser mit einer Nett Nutzfläche bis 300 qm für drei Personen zu groß sind liegt auf der Hand. Die Häuser sind so konzipiert, dass sie sich mit kleinen Aufwendungen in zwei bis drei Einheiten einteilen lassen.

Entwicklungsgrenzen

Die technische Infrastruktur im Bereich der Oberndorf-Siedlung ist durch die Auslegung auf die Zimmervermietung bestens für eine Steigerung der Haushaltszahlen bzw. Bewohner gerüstet, da sie auf die bisherigen Saisonspitzen ausgelegt ist.

Nicht für aktuelle Entwicklungen ausgelegt ist jedoch das Straßennetz. Im Bereich der Oberndorfer-Straße sind die Grenzen der Belastbarkeit der Anrainer bereits erreicht bzw. schon überschritten.

Neben übergeordneten Verkehrslösungen, die den Rahmen des Projektes sprengen würden und auch nicht Gegenstand der Untersuchungen sein können, sind hier verkehrsberuhigende Maßnahmen wie das gestalterische Ausformulieren von Kreuzungsbereichen und Fußgängerquerungen nötig. Dauerhafte Lösungen sind aber nur in einem langfristigen Wechsel von Bebauungsstruktur und Nutzung direkt an der Oberndorfer-Straße möglich, was gleichzeitig die Nutzung der dahinter liegenden Bereiche in der bisherigen Form absichern würde.

Im Bereich der übrigen Siedlungsstraßen ist neben einer Zunahme des Verkehrs, die im Bereich der allgemein feststellbaren Zunahmen, verursacht durch die immer größere Zahl an Pkw je Familie liegt, verbunden mit immer höheren Geschwindigkeiten feststellbar. Im Bereich des Baierwiesenweges tritt diese Problematik, auch durch größere Neubauten mit vielen kleinen Wohneinheiten verursacht, verstärkt auf. Mit dieser Entwicklung geht der Verlust von für Kinder nutzbarem, öffentlichem Raum einher.

Durch die Schaffung von zusätzlichem Parkraum im bestehenden, eher zu großzügig dimensionierten Straßenraum sowie den teilweisen Rückbau der Straßenflächen, beispielsweise zugunsten von Spielflächen, kann eine deutliche Verlangsamung des Verkehrs erzielt werden, was die Belastung der Anrainer auch bei Zunahme der Fahrten in Grenzen hält, bzw. im Vergleich zur bestehenden Situation sogar verringern könnte.

Angesichts der Reserven an Parkraum im bestehenden Straßenraum sowie der aufgrund der Tradition der Gästezimmervermietung auf den einzelnen Grundstücken vorhandenen Parkplätze lässt auch eine wesentliche Steigerung der Haushaltszahlen kaum Parkraumengpässe erwarten.

5.3.2 Bürmoos, Siedlung Hödlwaldgasse



- | | |
|----|-----------------------|
| A) | Wasserturm/ Hochpunkt |
| B) | Geschosswohnbau |
| C) | Wald |
| D) | Richtung Bürmoos |
| | |
| 1) | Rodingerstraße |
| 2) | Hödlwaldgasse |
| 3) | Feldbahnweg |



Übergeordnete Maßnahmen



Das offensichtlichste Defizit der Siedlung Hödlwaldgasse in Bürmoos liegt im Fehlen von öffentlichen Frei- und Grünflächen. Solche sind zwar im Zentrum von Bürmoos anzutreffen, in der peripheren Siedlung Hödlwaldgasse aber höchstens in Ansätzen zu finden.

Ein solcher Ansatzpunkt ist der Wasserturm am höchsten Punkt der Siedlung gemeinsam mit dem lang gestreckten Baukörper der benachbarten Wohnbebauung, dem einzigen vom freistehenden Einzelhaus abweichenden Baukörper der Siedlung. Zwischen Wasserturm und Wohnbebauung erstreckt sich ein lichter Buchenwald, der die parallel verlaufenden Erschließungsstraßen Hödlwaldgasse und Feldbahnweg verbindet. Durch seine zentrale Lage inmitten der Siedlung, am höchsten Punkt der Topografie bietet sich dieses Waldgrundstück als Anknüpfungspunkt für öffentliche Einrichtungen bzw. Flächen an. Unter dem Blätterdach der hohen Buchen sind vielfältige Aktivitäten vorstellbar.



Dabei geht es nicht so sehr darum, bauliche Maßnahmen zu setzen, sondern durch kleine Eingriffe (Holzpodest als „Tanzboden“, Flugdach als „Schlechtwettertreffpunkt“, Baumhaus für Kinder u. Jugendliche etc.) ein Aneignen des Ortes durch die Bewohner der Siedlung zu initiieren. Um diesen Ort auch räumlich zu fassen, ist als Gegenüber zur bestehenden Wohnbebauung, welche den nördlichen Abschluss bildet, eine ähnliche, zeilenartige Bebauung im Süden des Buchenwaldes denkbar, diese sollte allerdings mehr Wert auf die Ausformulierung privater und halböffentlicher Freiräume legen als dies bei der bestehenden Anlage der Fall ist.

Während das „Zentrum“ der Siedlung Hödlwaldgasse als eine Art „Gemeinschaftswald“ freigehalten werden soll, ergeben sich in den Randbereichen erhebliche Verdichtungspotenziale durch freie Parzellen, wobei teilweise mehrere zusammenhängende, freie Grundstücke auch für Bauträger interessante Bebauungen zulassen. Gerade in diesem Bereich muss die Gemeinde Bürmoos eine aktive

Rolle spielen, um die vorhandenen Reserven zu nutzen. Instrumente dazu können moderierte Projekte unter Einbindung von Anrainern, Grundstücksbesitzern und potenziellen Bauherren sein. Ebenso ist es zielführend, für diese Bereiche erhöhte Dichten, ggf. in Verbindung mit Bebauungsplänen zu erlassen. Weiters sollte über eine Art „Belohnungssystem“ nachgedacht werden, welches Neubauten, die vorhandene Infrastrukturen nutzen, im Vergleich zu Neuerschließungen entlastet.



Eine für solche Vorhaben zu entwickelnde „Typologie des Ortes“ muss einerseits eine zeitgemäße Übersetzung für die Kleinteiligkeit (Hauptgebäude + Nebengebäude + Flugdächer etc.) des Bestandes finden und andererseits unter Wahrung der vielfach möglichen Durchblicke und des allgegenwärtigen Landschaftsbezuges eine optimale Ausnutzung der Grundstücke ermöglichen. Nur so werden die Bedürfnisse der Anrainer und der Wohnbauträger (ohne diese wird eine entsprechende Ausnutzung der Potenziale kaum möglich sein) erfüllt werden.

Aufgrund der mittleren bis großen Grundstückszuschnitte in der Siedlung Hödlwaldgasse weisen auch die bereits bebauten Bereiche ein erhebliches Potenzial an Grundreserven auf. Rahmenpläne für die Weiterentwicklung der Siedlungsteile, eventuell in Verbindung mit einem Katalog an Musterlösungen für häufige Anforderungen, können die Ausnutzung dieser Potenziale fördern und gleichzeitig in sinnvolle Bahnen lenken. Diese Rahmenpläne, welche frei formulierbar sowie einfacher und flexibler gestaltbar sind als Bebauungspläne und im Gegensatz zu diesen keine direkten Rechtsfolgen haben, sollten in Verbindung mit intensiver Öffentlichkeitsarbeit im Rahmen partizipativer Prozesse beispielsweise straßenzugweise mit den Bewohnern erarbeitet werden. Diese Rahmenpläne bilden in der Folge sowohl für die Eigentümer als auch für die Gemeinde eine Orientierungs- und Entscheidungshilfe.

Besonders erwähnenswert ist in diesem Zusammenhang die Tatsache, dass sich teilweise aus der Summe von privaten Freiräumen hinter den Einzelhäusern große zusammenhängende Grünräume entwickeln. Im Bereich der Siedlung Hödlwaldgasse ist dies am prägnantesten zwischen Hödlwaldgasse und Rödingerstraße festzustellen. Konzepte zur Weiterentwicklung der Siedlung müssen auf diese Grünräume Rücksicht nehmen und diese erhalten. Weiters ist eine Stärkung dieser Räume z. B. durch das gemeinschaftliche Anlegen von Fußwegen und kleinen Gemeinschaftsflächen denkbar (Treffpunkte für Mütter mit Kleinkindern, von Straßen unabhängiges Verbindungsnetz für Kinder).

Einzelgrundstücke

Betreffend die Weiterentwicklung und Adaptierung der Bestandsbauten lassen sich in Bürmoos zu wenige Gemeinsamkeiten ausmachen, um aus einer Art Musterhaus prinzipielle Lösungsansätze abzuleiten. Zwar gibt es zum Teil große Ähnlichkeiten bei den ältesten Häusern, diese sind aber oft schon umgebaut. Bei Häusern aus den 70er-Jahren lassen sich Grundtypen mit Abwandlungen feststellen, dazwischen gibt es aber ebenso viele für sich stehende Einzellösungen. Am ehesten als Gemeinsamkeit fällt jedoch das vielfach vorhandene Problem von innen liegenden bzw. sehr engen und verwinkelten Stiegen auf. Nachdem bei Änderungs- und Erweiterungsvorhaben der Wunsch nach „Mehrgenerationen-Häusern“ mit unabhängigen Einheiten im Vordergrund steht, stellen diese Stieglösungen ein großes Problem dar. Getrennte Zugänge und unabhängige Einheiten innerhalb des Bestandes sind oft nur mit erheblichem, meist im Vorhinein kaum abschätzbarem Umbauaufwand verbunden.



Gemeinsam mit der Tatsache der eher großen Grundstücke führt dieser Umstand zur Tendenz, dass in dieser Siedlung Adaptierungen oftmals außerhalb des Bestandes sinnvoll sind. Dies kann in Form von unabhängigen Neubauten auf bereits bebauten Grundstücken geschehen oder durch die Errichtung von Zubauten, welche über Gemeinschafts- bzw. Erschließungszonen (z. B. neue Erschließung für OG des Bestandes) mit dem Altbestand verbunden sind.

Oftmals wird die Lösung auch im Anlegen einer neuen Raumschicht an den Bestand liegen, wobei diese Raumschicht Wohnraumerweiterungen oder eine neue, verbesserte Erschließung (mit dem Vorteil des Freispiels der bestehenden Grundrisse) enthalten kann.



Entwicklungsgrenzen

Im Bereich der technischen Infrastruktur kann im Bereich der Siedlung Hödlwaldgasse in Bürmoos davon ausgegangen werden, dass eine weitgehende Ausnutzung der festgestellten Potenziale ohne wesentliche Investitionen möglich ist. Lediglich die erschöpfende Ausnutzung der noch unbebauten Grundstücke würde Adaptierungen des Kanalnetzes nötig machen.

Was die Verkehrswege betrifft, ist zu erwarten, dass diese eine Steigerung der Haushaltszahlen ohne entsprechende Maßnahmen nicht verkraften würden. Bereits derzeit wird ein Teil der Erschließungsstraßen, v. a. die Hödlwaldgasse und

der Feldbahnweg, für Parkierzwecke genutzt. Gleichzeitig würde der Verkehr auf diesen Straßen durch steigende Bewohnerzahlen wesentlich erhöht, was diese zunehmend auch für Kinder gefährlich machen würde.

Eine Strategie, diese Konflikte zu lösen ist ein Parkraumkonzept, welches die derzeit ungeordnete Nutzung des Straßenraumes für Parkierzwecke gezielt einsetzt, um durch Einschnürungen, Versetzen der Fahrspuren u. ä. einerseits Parkraum zu schaffen, und andererseits die Geschwindigkeit des Pkw-Verkehrs zu reduzieren.

Darüber hinaus können durch gezielte Ausweisung von Einbahnbereichen weitere Flächen z. B. auch für Spielstraßen gewonnen werden. Eine Verlangsamung des Verkehrs und die Anordnung von Einbahnen verbessert auch die Nutzbarkeit der Vorzonen vor Gebäuden, da Parkierungsflächen oder Carports näher an den Straßen angeordnet werden können und so flächenintensive Auf- und Vorfahrten vermieden werden. Dadurch kann ein Großteil der Dauerparkplätze auf den Privatgrundstücken realisiert werden.

Ergänzend zu Verbesserungen im Bereich der Siedlungsstraßen muss ein von den Straßen abgekoppeltes Fußwegenetz angedacht werden, welches einerseits mit kurzen Verbindungen PKW-Fahrten unnötig machen kann, andererseits gerade für Kinder einen wesentlichen Beitrag zur Wiedererlangung ihrer Bewegungsfreiheit innerhalb der Siedlungsgebiete darstellt.



Skizze Verkehrslösung Bürmoos

5.3.3 Elixhausen, Siedlung Sachsenheim



- A) Protestantische Kirche
 - B) Gemeindesaal mit Restaurant
 - C) Nahversorger (Adeg)
 - D) Haltestelle Bus ÖBB Salzburg-Mattsee
 - E) Sportplatz
-
- 1) Mattseer Bundestraße
 - 2) Karpatenstraße
 - 3) Sachsenheimstraße
 - 4) Siebenbürgerstraße
 - 5) Botscherstraße
 - 6) Schulstraße
 - 7) Reenerstraße
 - 8) Nösnerstraße
 - 9) Honterusplatz



Übergeordnete Maßnahmen



Wie schon in der Gemeindebeschreibung festgestellt wurde, ist die Siedlung nicht für den heutigen Verkehr konzipiert worden. War in den 50er-Jahren die Anzahl der Autos pro Haus höchstens 1, muss in der Zwischenzeit mit 2 bis 3 Pkw pro Haus gerechnet werden. Vier wesentliche mögliche Maßnahmen sind hier angeführt:

- Durch die natürliche Topografie der sich leicht nach Süden neigenden Lage und der ca. 2 m hohen Böschung südseitig der Kirche wäre es möglich zusätzlichen überdeckten Parkraum mit einer terrassenartigen Bebauung zu schaffen.
- Parkierung und bauliche Lärmschutzschicht (nicht Lärmschutzwand) zur Mattseer Bundesstraße.
- Parkraumbewirtschaftung ADEG (Dach, Parkplatz) mit unterirdischer Verbindung zur Siedlung
- Wohnstraßen in der Siedlung (Anordnung von Parkplätzen zur Verkehrsberuhigung)

Eine Anbindung an die gerade zwischen Ortszentrum und Siedlung entstandenen Sport- und Spielflächen wäre sinnvoll und wünschenswert.



Als zusätzliche Maßnahme wäre eine Platzgestaltung bzw. die räumliche Aufwertung des Raumes zwischen dem Veranstaltungssaal und dem Kircheneingang. Derzeit wird dieser Raum zweigeteilt erlebt. Gerade dieser Ort könnte die besondere kulturelle Vergangenheit der Siebenbürger an diesem Ort wieder sichtbar machen.

Zur Mattseer Bundesstraße hin erweist sich die offene Bebauung trotz der Lärmschutzwand als problematisch. Mindestens in diesem Bereich wäre über eine ge-

schlossenerer Bebauung nachzudenken. Das Szenario Trendfortführung wäre dadurch aber in Frage gestellt.

Einzelgrundstücke

Wegen der eher kleinen Siedlungshäuser gibt es den Druck zur Nachverdichtung. Viele Umbaumaßnahmen sind schon getätigt worden. Wichtig wäre, die mit den Bewohnern erarbeiteten Einzellösungen (Katalog) zur Grundlage der weiteren Baumaßnahmen zu machen. Eine Kombination mit einer Schutzklausel mit dem Ziel des Erhalts des feinkörnigen Ortsbildes ist denkbar, aber sicher schwierig umzusetzen, weil es für zukünftige Bauträger zu einer subjektiven Benachteiligung (Rechtssicherheit) führen könnte gegenüber denen, die schon gebaut haben. Spielregeln mit „weichen Parametern“ könnten zielführender sein wie das Aufstellen eines strengen Katalogs. Die erarbeiteten Einzellösungen könnten die Grundlage für die Spielregeln (siehe 6.2) sein. Wie die Beispiele D-Unterhaching und CH-Turgi zeigen, ist es aber notwendig, die durch das Projekt in Gang gesetzte Kommunikation mit den Bewohnern weiter fortzusetzen.



Ein anderes Szenario, nämlich „geschlossene Bebauung“, ist für die Siedlung Sachsenheim durchaus denkbar. Die vielen schon stattgefundenen Maßnahmen machen es allerdings sehr schwierig einen Katalog an möglichen Baumaßnahmen zu entwickeln. Im Grund ist jede Maßnahme individuell. Ein ursprüngliches Siedlungshaus als Erinnerung (evtl. Museum) sollte bei diesem Szenario unter Schutz gestellt werden. Dadurch sind auch wieder größere Siedlungsreserven und Qualitätsverbesserungen (Schallschutz) möglich.



Die Darstellung der Dichtekennzahlen zeigt, dass es in der Sachsenheim-Siedlung nicht um großartige Steigerungen der Dichtekennzahlen, sondern eher um eine Festlegung der erträglichen Dichte geht, damit die Grundzüge der Siedlung wie auch die des Ursprungshauses sichtbar bleiben. Gleichzeitig ist es notwendig, dass die im Gebäudekatalog entworfenen Strukturen den Wünschen der Bewohner wie auch dem sozialen Strukturwandel entgegenkommen.

Eine Aussage bezüglich eines zukünftigen Szenarios war für die Siedlung Sachsenheim am schwierigsten zu treffen, weil keine Problemstellung wie bei den anderen Siedlungen dominiert.



Die Belastung durch Emissionen (Schall, Abgase) ist eigentlich nur durch eine entsprechende Anordnung der Nutzungen und Art der Bebauung in Griff zu kriegen. Dieser Problempunkt wird die große Herausforderung für die Siedlung sein. Eine geschlossene Bebauung entlang der Mattseer Bundesstraße würde das Siedlungsbild der offenen Bebauung aber sicher zum Kippen bringen.

Entwicklungsgrenzen

Aufgrund der Siedlungsstruktur mit kleinen Bestandsgebäuden auf kleinen Grundstücken und der Tatsache, dass viele Gebäude bereits erweitert wurden, liegen die Grenzen der Weiterentwicklung im Bereich der Siedlung Sachsenheim sicherlich in der Siedlungsstruktur selbst begründet. Unter der Prämisse, dass diese im Wesentlichen erhalten werden soll, müssen Erweiterungen künftig mit internen Umstrukturierungen und maßvollen, kleinteiligen Erweiterungen das Auslangen finden.

Sind die Erschließungsstraßen in Altenmarkt und Bürmoos teilweise schon im Bewusstsein der aufkommenden Motorisierung breiter Bevölkerungsschichten entstanden, wurde die Sachsenheim-Siedlung großteils als autofreie Siedlung errichtet, was sich sowohl in fehlenden bzw. eingeschränkten Parkierungsmöglichkeiten auf den Grundstücken als auch in sehr schmalen Erschließungsstraßen manifestiert. Eine weitere Erhöhung der Bewohnerzahl und damit der Pkw macht jedenfalls die Erstellung eines Parkraumkonzepts nötig, welches sich vor allem auch mit dem Parkplatzbedarf im Bereich von Gemeindesaal und Kirche beschäftigen muss.

In der Siedlung Sachsenheim lässt sich durch die belastete Situation an der Mattseer Bundesstraße sehr gut die Problematik oder auch die Frage der sinnvollen baulichen Dichte und Art der Bebauung aufzeigen. Gleichzeitig zeigt sich hier die Notwendigkeit der Betrachtung von übergeordneten Maßnahmen.

Realistisch ist langfristig sicher eine Baumaßnahme, wie vereinfacht dargestellt im Bild „Schallschutz baulich Zeile“. Diese Art der Bebauung ist, wie schon oft erwiesen, die einzige wirklich sinnvolle und auch bessere Alternative zu Schallschutzwänden, welche hier schon bestehen. Die Funktion des reinen Wohnens ist an dieser Lage in Form einer offenen Bebauung in Frage zu stellen, was sich anhand von Verwertungsproblemen auch schon feststellen lässt.

Bei einer Zeilenbebauung entlang der Straße werden sicher die dahinter liegenden Häuser geschützt. Gleichzeitig kippt aber der Charakter der Einzelbebauung. Für einen professionellen Bauträger ist dieses Szenario sicher interessant, weil die zu erreichende Dichte auch wirtschaftlich ist. Von der Nutzung bieten sich Gewerbe wie Büro an. Die Anbindung durch den Bus mit einem Taktfahrplan (halbstündlich) und direkten Anschluss nach Salzburg ist gegeben. Politisch und aufgrund der gravierenden Änderungen des Siedlungsbildes wie auch der Verfügbarkeit der

Grundstücke ist dieses Szenario kurzfristig sicher nicht realistisch, langfristig bestimmt.



Schallschutz baulich Zeile

Ein Zwischenweg könnte eine amorphe Struktur (s. Bild Schallschutz baulich mit Integration Einzelbebauung) entlang der Straße sein, welche Funktionen wie Gewerbe aufnimmt. Der Bestandsbau könnte aufgrund seiner Feinkörnigkeit Starterwohnungen aufnehmen. Büroräume sind auch denkbar. Die amorphe Struktur sollte so konstruiert sein, dass eine parzellenweise Bebauung möglich ist.

Sollte zu einem späteren Zeitpunkt eine Umfahrung realisiert werden, ist die vorgeschlagene Lösung bezüglich Schallschutz eine Verbesserung der Situation.



Schallschutz baulich mit Integration Einzelbebauung

5.4 Ergebnisse der Befragung der Hauseigentümer

Erhebungs-Statistik: Größe der Aussendung, Anzahl der analysierten Parzellen, Leitfaden-Interviews und gewünschten Fachberatungen.

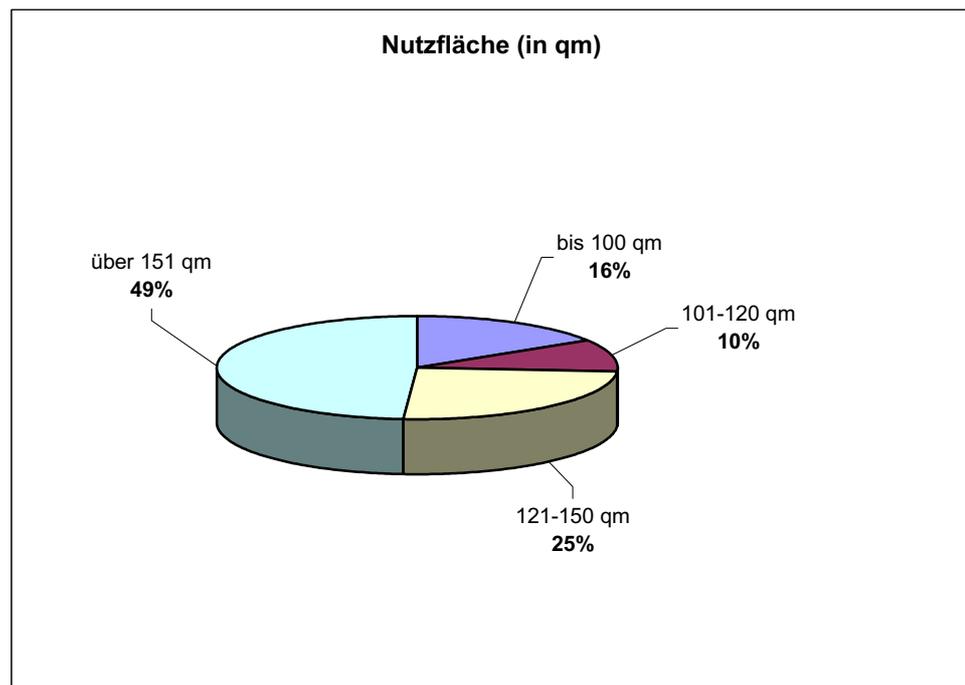
Über die jeweiligen Gemeindeämter wurden sämtliche Haus- und Grundeigentümer in den ausgewählten Untersuchungsgebieten angeschrieben und zu einem Informationsabend eingeladen. Dort konnte man sich in eine Liste eintragen, wenn man sich zu einem Interview bereit erklärte oder auch eine kostenlose Fachberatung wollte.

Daraufhin konnten **49 Intensiv-Interviews** von je 1 bis 2 Stunden (= 17% der Angeschriebenen) durchgeführt werden. **24 Haushalte** davon wünschten auch eine **Fachberatung** mit Besichtigung, Begehung, Bewertung und Erstellung eines Maßnahmenkonzeptes. (= 8% der Angeschriebenen)

	Aussendung	Analyse Parzellen	Interviews	Fachberatung
Altenmarkt	103	114	19	9
Bürmoos	83	94	13	9
Elixhausen	109	66	17	6
gesamt	295	274	49	24

5.4.1 Ergebnisse „Wohnhaus“: viel Wohnfläche pro Person

Im Hinblick auf das Baualter wurde die Zielgruppe gut erreicht: **69%** der untersuchten Häuser sind zwischen 1950 und 1970 errichtet worden.



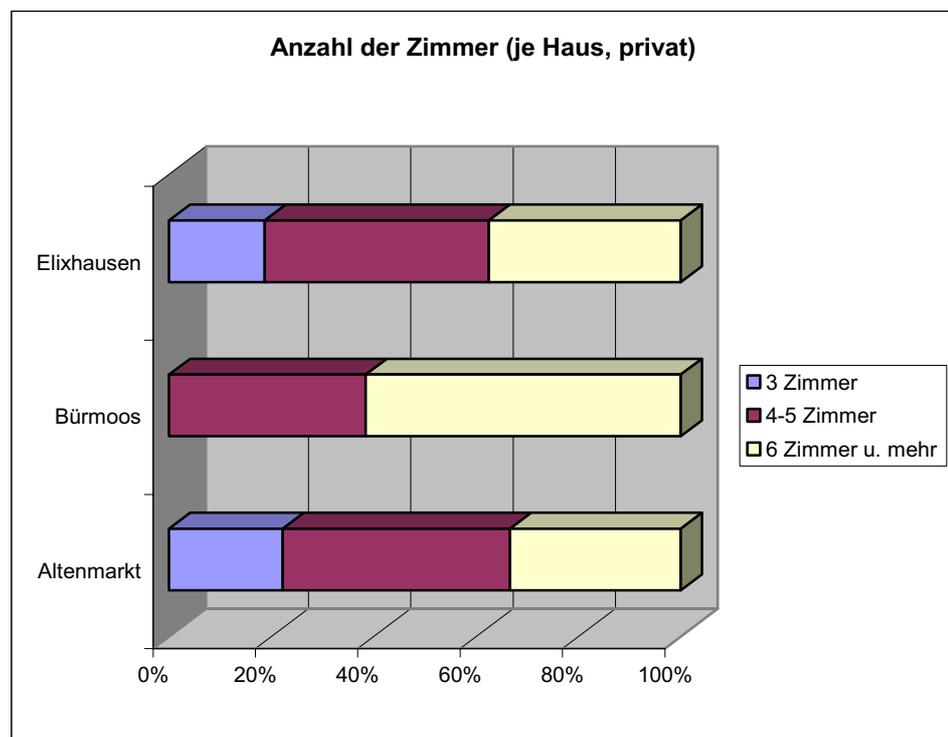
N = 49

Die Häuser sind überwiegend sehr groß: Fast drei Viertel (74%) weisen eine Nutzfläche von mehr als 121 qm auf (ohne Keller, Dachboden etc.) und immerhin fast die Hälfte (49%) sogar mehr als 151 qm.

Nahezu alle Wohnhäuser sind großzügig unterkellert, fast die Hälfte der Häuser (49%) hat trockene Keller von mehr als 70 qm und einige auch noch ausbaubare Dachböden.

Auch die Zimmeranzahl der untersuchten Häuser zeigt ein großzügiges Wohnraum-Volumen: Fast die Hälfte der Häuser weist 6 und mehr privat genutzte Zimmer auf (ohne Küche etc.). Lediglich 14% – in der Regel unveränderte Althäuser – bestehen nur aus Küche und 3 Zimmern. Bezüglich des Siedlungsgebiets in Altenmarkt ist anzumerken, dass etwa zwei Drittel der Häuser auch Fremdenzimmer oder Appartements aufweisen.

Mehr als die Hälfte der befragten Haushalte gibt an „selten bis gar nicht genutzte“ Räume zu haben, die als Abstellraum oder gelegentlich als Gästezimmer genutzt werden.



N = 49 (Anmerkung: in Altenmarkt haben zwei Drittel der Häuser zusätzlich Fremdenzimmer oder Appartements)

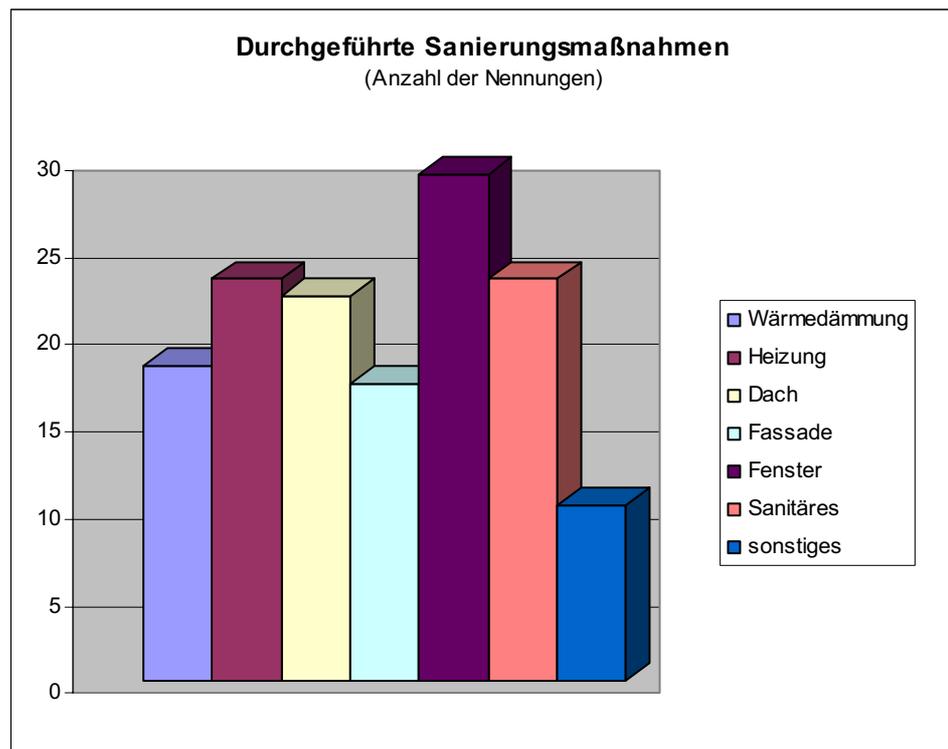
Nur knapp ein Viertel hat Grundstück und Haus gekauft, d. h. der überwiegende Teil der Eigentümer hat ihr Grundstück/Haus geerbt.

Knapp die Hälfte der untersuchten Häuser wurde von den derzeitigen Eigentümern in Eigenregie selbst errichtet.

Fast zwei Drittel der Befragten (63%) hat für die Errichtung oder den Erwerb keine Wohnbauförderungsmittel erhalten. Die Beanspruchung von Fördermitteln bei den später erfolgten Sanierungen ist noch geringer (80%).

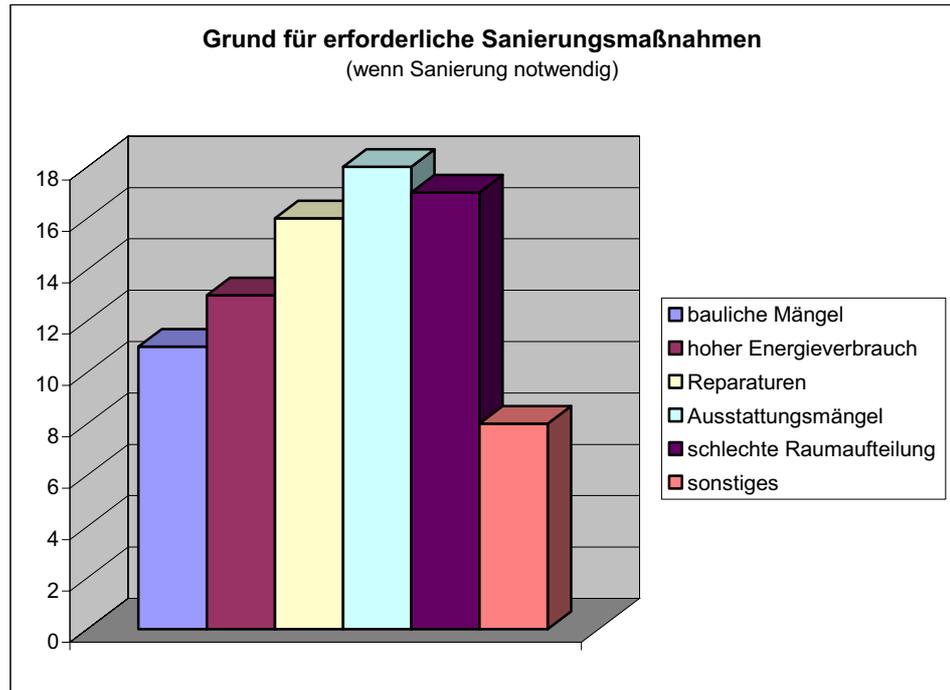
Standard und Zustand der untersuchten Häuser sind überraschend gut: Seit Errichtung oder Kauf haben 82% der befragten Haushalte bereits eine größere Sanierungsmaßnahme durchgeführt. Welche Maßnahmen es waren, ist in der untenstehenden Grafik zusammengefasst.

Die Zufriedenheit mit der eigenen Sanierung stellt sich als außerordentlich hoch dar: 68% sind damit sehr und weitere 23% sind zufrieden.



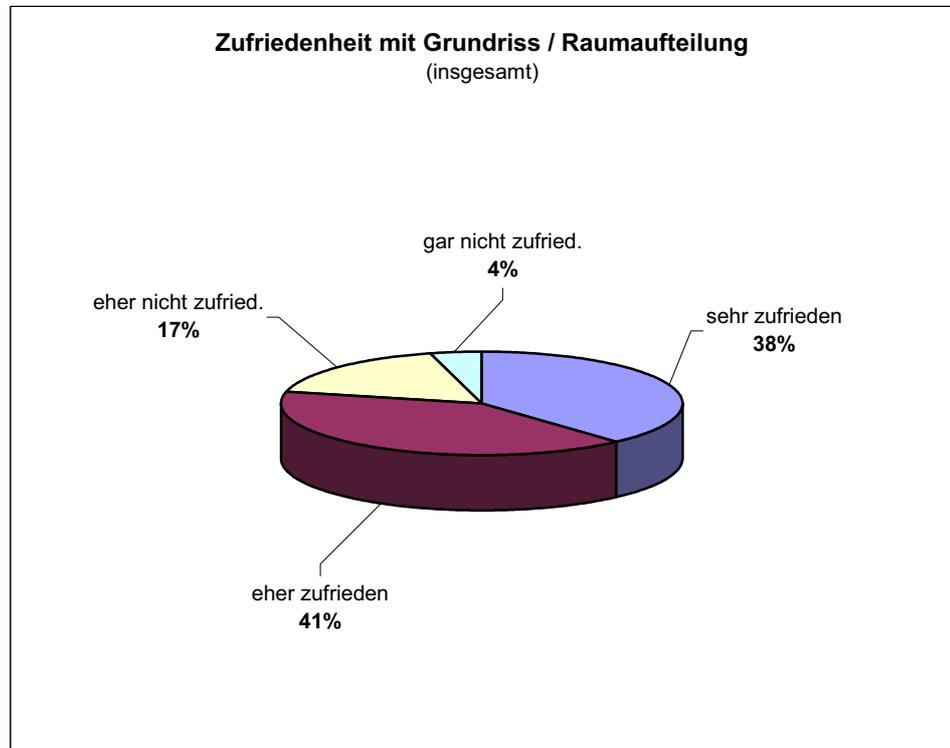
N = 40 (Mehrfachnennungen)

Die Motive/Gründe für die derzeit noch notwendigen Sanierungsmaßnahmen liegen vor allem in den geäußerten Ausstattungsmängeln, der Unzufriedenheit mit der Raumaufteilung und in notwendigen Reparaturen. (s. Grafik)



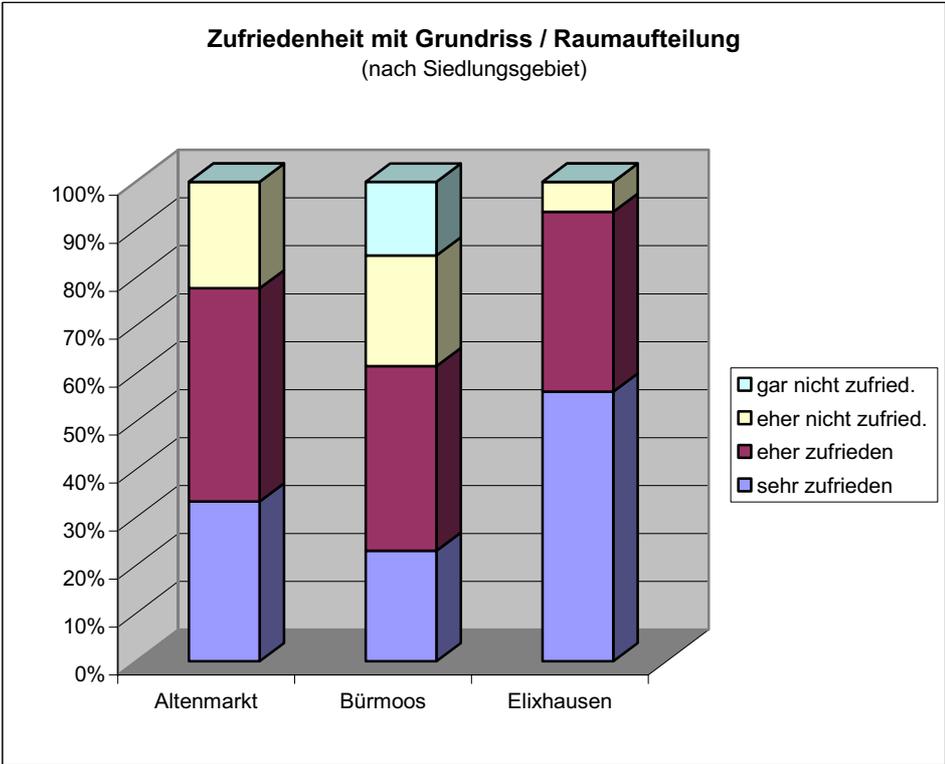
N = 40 (Mehrfachnennungen)

Die allgemeine Zufriedenheit mit dem Grundriss bzw. der Raumaufteilung ist in allen untersuchten Siedlungsgebieten hoch: Insgesamt sind 38% sehr und immerhin 41% eher zufrieden. Unzufrieden sind nur etwas mehr als ein Fünftel (21%).



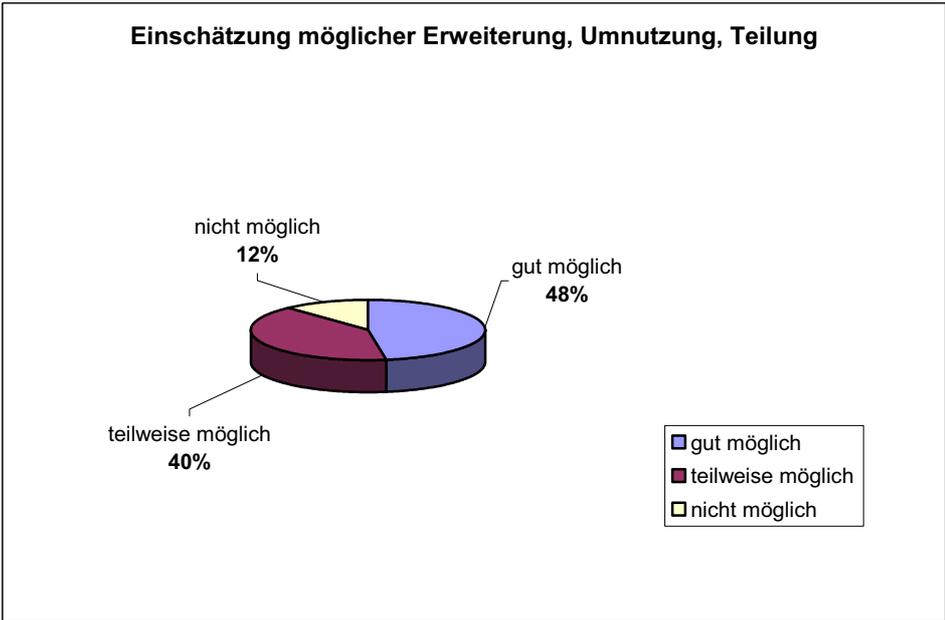
N = 47

Bezogen auf die einzelnen Siedlungen herrscht die größte Zufriedenheit in Elixhausen und die geringste in Bürmoos.



N = 47

Selbsteinschätzung der baulichen Reserven: Die Erweiterungs- und Umnutzungspotenziale werden von den Befragten als durchaus groß bzw. als möglich eingeschätzt: Fast die Hälfte (48%) meint, dass dies bei ihrem Haus gut möglich sei und weitere 40% finden das zumindest teilweise möglich.



N = 42

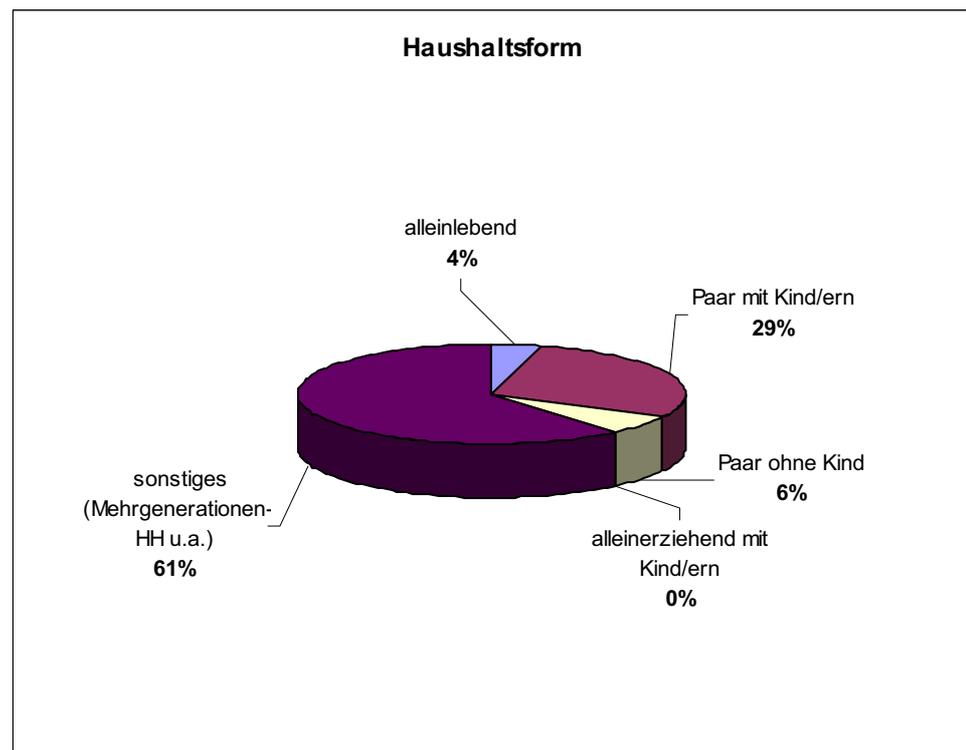
Der eigene Garten ist den Befragten in allen untersuchten Siedlungsgebieten „sehr wichtig“: Für nahezu vier Fünftel (88%) ist der Garten subjektiv unverzichtbar. Die sichtbar intensive Gestaltung der Gärten belegt, warum dies so ist.

Für Einfamilienhausgebiete typisch ist die Anzahl der Pkw pro Haushalt: Nur ein Drittel der Haushalte kommt mit einem Pkw aus. Mehr als die Hälfte der Haushalte nutzt 2 Pkw (55%) und 8% fahren sogar 3 oder mehr Pkw.

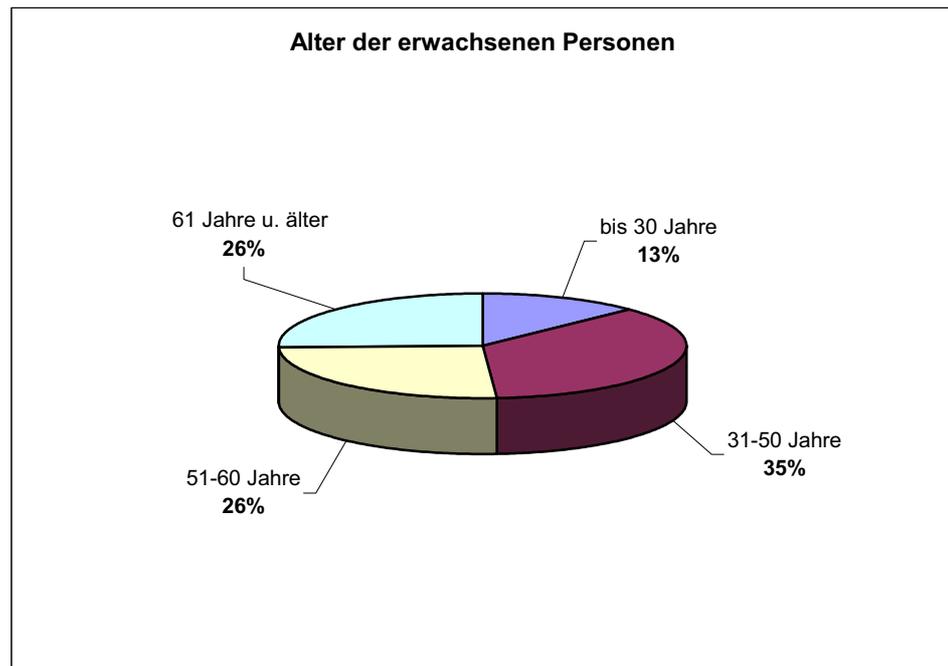
Die Pkw stehen zu 90% in Einzel- oder Doppelgaragen und nur in vier Fällen in einem Parkdeck oder im Freien. Mit der Garagierung sind die Befragten demgemäß natürlich auch sehr zufrieden, d. h. die nicht zufriedenen wollen vor allem weitere Fahrzeuge unterbringen.

5.4.2 Ergebnisse „Haushalt-Bewohner/innen“: Trend zur Überalterung

Nahezu zwei Drittel der untersuchten Häuser (61%) beherbergen einen Mehrgenerationen-Haushalt und das klassische Familienbild – Paar mit Kind/ern – kommt erstaunlicherweise nur zu weniger als einem Drittel vor. Jedoch in 90% der Haushalte leben Kinder.



N = 49



N = 86 Personen

Zukunftsperspektive „Überalterung“: Mehr als ein Viertel der erwachsenen Personen (26%) ist bereits 61 oder älter. Ebenfalls 26% sind zwischen 50 und 60 Jahren und etwas mehr als ein Drittel (35%) ist zwischen 31 und 50 Jahre und nur 13% sind jünger als 30 Jahre.

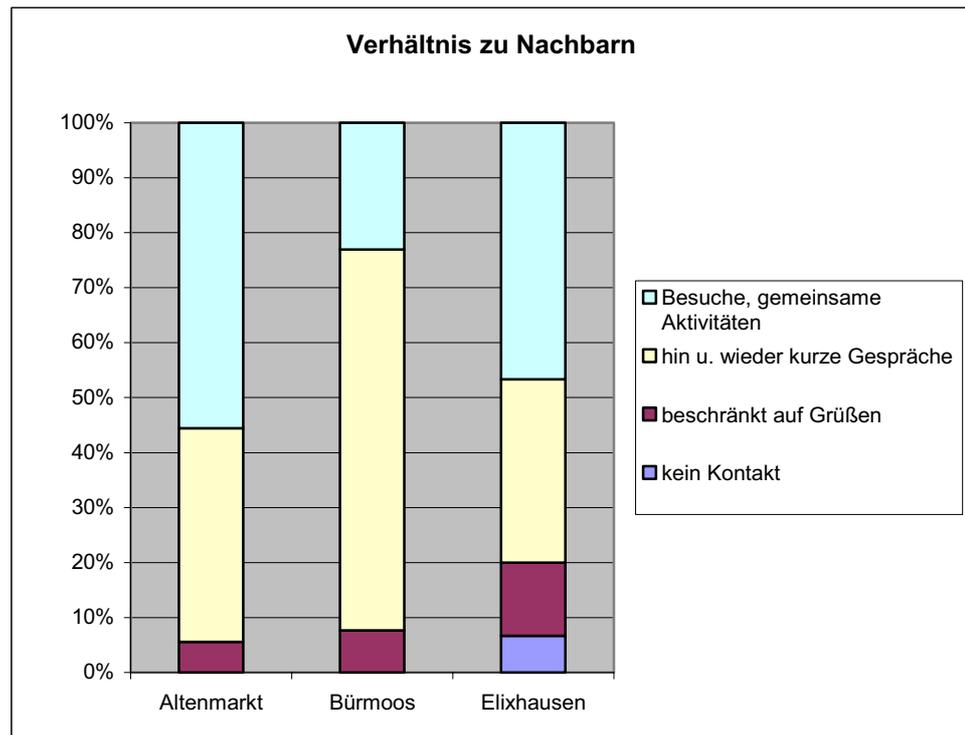
Von den 85 erwachsenen Personen in den befragten Haushalten haben nur 20 (24%) eine höhere Schule abgeschlossen und 18% besitzen nur einen Volksschulabschluss.

Die Hälfte (49%) der erwachsenen Personen in den untersuchten Haushalten ist derzeit in einem Angestelltenverhältnis, nur 9% sind selbstständig, 20% sind Hausfrau und mehr als ein Fünftel (22%) sind in Pension.

43% der erwachsenen Personen in den untersuchten Haushalten sind entweder dort bereits aufgewachsen oder in den 50er- oder 60er-Jahren eingezogen. Mehr als drei Viertel (77%) sind vom Land zugezogen und nur 18% aus der Stadt.

72% beurteilen ihr Wohngebiet besser als vergleichbare Siedlungen in der Umgebung. Wohnzufriedenheit und Identifikation: Die meisten Befragten würden bei einem fiktiven Umzug genauso wohnen wollen wie jetzt (Note 2,0 in einer Skala von 1 bis 5) und ihr Haus auch weiterempfehlen.

Das Verhältnis zu den Nachbarn stellt sich subjektiv in Altenmarkt („Innergebirg“) am kommunikativsten dar, wo mehr als die Hälfte gegenseitige Besuche und gelegentliche gemeinsame Aktivitäten mit ihren Nachbarn pflegt. Jene, die in Elixhausen „kein Kontakt“ zu den Nachbarn angeben, sind vor allem aktuelle Zuzügler, die sich in das soziale Leben der Siedlung „Sachsenheim“ nicht integrieren können oder wollen.



N = 46

5.4.3 Auswertung „Blick in die Zukunft“: Wohnen im Einfamilienhaus

Der Blick in die nähere und weitere Zukunft ist im Hinblick auf die Einschätzung der demografischen und sozialen Haushaltsstruktur bzw. die Diskussion um die Lebensentwürfe der Beteiligten und damit für die Auseinandersetzung um Zu- und Ausbau der untersuchten Häuser von zentraler Bedeutung.

Fast niemand der Befragten kann sich einen Wohnortwechsel vorstellen. Die Identifikation mit der momentanen Wohnform bzw. Wohnsituation ist unter den befragten Haushalten enorm hoch. Die Frage nach der im Moment beabsichtigten Wohndauer beantworten neun von zehn (88%) mit „für immer“ bzw. so lange sie leben.

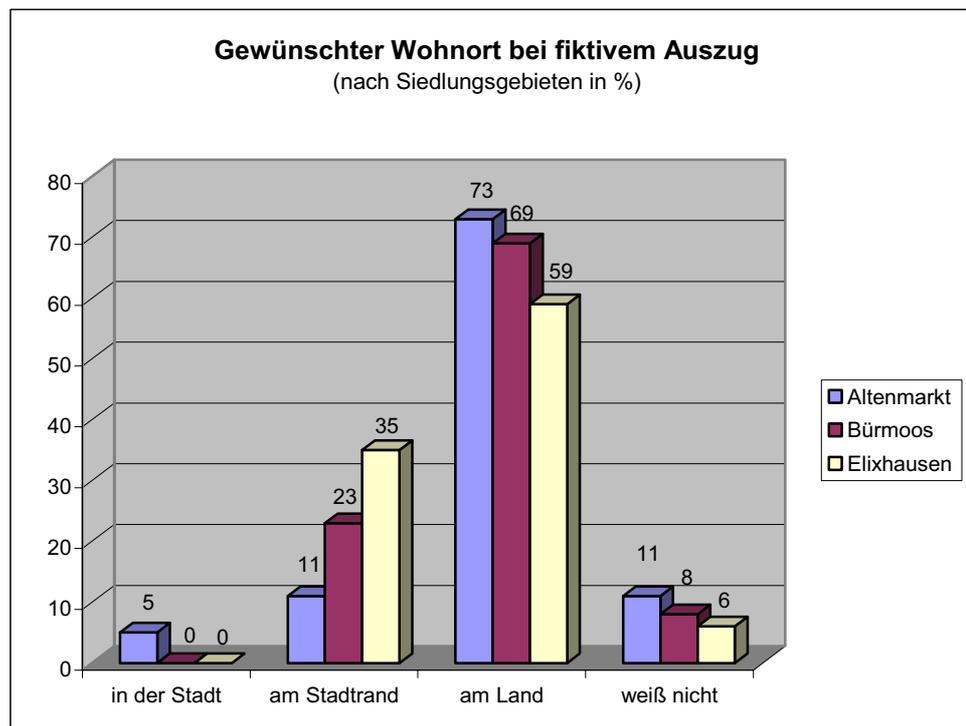
Gefragt, welche Wohnform sie bei einem (fiktiven) Auszug aus dem jetzigen Haus anstreben würden, wählten drei Viertel (75%) wieder das freistehende Einfamilienhaus und nur 10% könnten sich eine Wohnung vorstellen.

Das Reihenhaus zeigt sich als besonders unbeliebte Wohnform, denn niemand könnte sich dieses als Alternative vorstellen. (s. untenstehende Grafik)

Gefragt nach dem bei einem (fiktiven) Auszug angestrebten Wohnort geben mehr als zwei Drittel (67%) das Wohnen am Land an; nur ein Befragter könnte sich auch die Stadt als alternativen Wohnort vorstellen. Selbstverständlich wollen die Befragten der Altenmarkter Siedlung am häufigsten wieder am Land leben.



N = 48



N = 49

Die Wertigkeit einer ökologischen Bauweise bei künftigen baulichen Veränderungen ist unter den Befragten hoch: Fast drei Viertel (71%) messen dieser Zukunftsanforderung „großen Wert“ bei.

Knapp die Hälfte der Befragten (47%) hat Interesse an einer Verbesserung des unmittelbaren Wohnumfelds, aber die Mehrheit sieht darin keinen Bedarf.

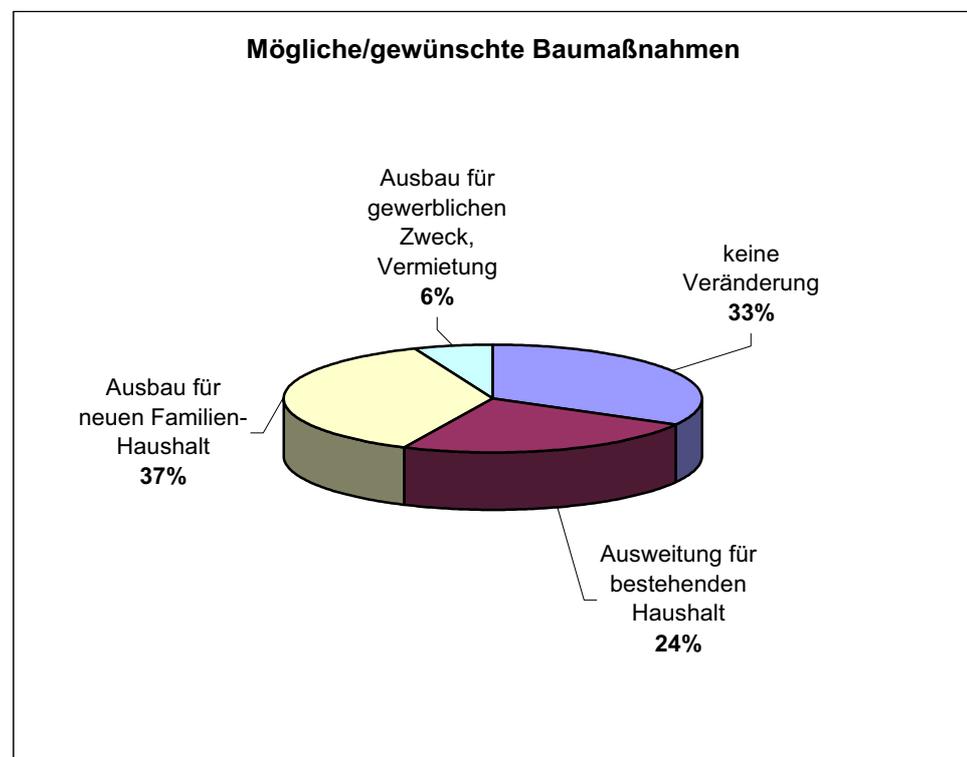
5.4.4 Auswertung „mögliche/gewünschte Maßnahmen“

In den Intensivinterviews wurden insbesondere die ganz konkreten Absichten eines Um-, Aus- oder Neubaus in absehbarer Zeit erhoben und nach den Zielen und Motiven zusammengefasst.

Auffallend ist dabei, dass mehr als ein Drittel (37%) umbauen wollen, um Platz für einen neuen Familienhaushalt (Mehrgenerationen-Wohnen) zu schaffen oder durch eine Umbaumaßnahme eine bessere Trennung oder Erschließung zu erreichen.

Nur 3 Haushalte wollen für einen gewerblichen Zweck bzw. zur Fremdvermietung ausbauen.

Mögliche / gewünschte Maßnahmen	absolut
a) keine Veränderungsabsicht	16
b) Qualitätsverbesserung, Ausweitung für bestehenden Haushalt	12
c) Ausbau, Zubau für neuen Familien-Haushalt (Jungfamilie/Eltern)	18
d) Ausbau, Zubau für gewerblichen Zweck oder Fremdvermietung	3
N =	49



N = 49

6. Lösungsvorschläge und Beratung

6.1 Anforderungen und Wünsche der Wohnungseigentümer

Neben der Lösung von vor allem funktionalen Mängeln der Gebäudegrundrisse steht unabhängig von der Art der gewünschten Erweiterung oder Änderung eindeutig die Klärung bzw. Entflechtung von Nutzungszonen sowohl innerhalb der Gebäude als auch im Bereich der Freiräume im Vordergrund. Die Lösung von nicht funktionierenden Schnittstellen zwischen Bereichen unterschiedlicher Nutzungen bzw. den Bereichen verschiedener Nutzer stehen weiter im Mittelpunkt der Interessen der Hauseigentümer.

Konkret sind dies Anforderungen wie die konsequente Trennung der Wohn- und Freiräume mehrerer unter einem Dach wohnenden Generationen. Im Besonderen besteht die Notwendigkeit getrennter Wohnungseingänge und Gartenzugänge, aber auch die funktionierende Verknüpfung von Wohnen und Arbeiten. In den meisten Fällen sind diese Änderungswünsche mit der Vorstellung einer Flächenerweiterung, sei es für die bereits vorhandenen Bewohner, für wachsende Familien oder für vermietbare Flächen bzw. Büroräume verbunden.

Nachdem die untersuchten Gebäude fast ausschließlich als Hauptwohnsitze genutzt werden, stellt in der Praxis die Bewohnbarkeit des Bestandes während der Umbau- bzw. Erweiterungsphase eine wesentliche Herausforderung dar. Dies bedingt einfache, den gewünschten Nutzen mit minimalem Aufwand erzielende Lösungen, welche in der Regel auch wirtschaftlich interessant sind. Ganz eindeutig wird seitens der Bewohner im Zuge baulicher Veränderungen auch die Verbesserung des energetischen Standards der Gebäude und damit eine Verringerung der Betriebskosten und eine Steigerung des Wohnkomforts angestrebt.

Insgesamt wurden 24 Beratungen durchgeführt, davon 9 in Altenmarkt, 8 in Bürmoos und 7 in Elixhausen. Um angesichts der Vielzahl an Einzelbeispielen mit ihren jeweiligen individuellen Besonderheiten die nötige Übersichtlichkeit zu wahren wurden sowohl die angestrebten Veränderungen als auch deren bauliche Umsetzbarkeit in übergeordnete Themenbereiche gegliedert.



Entwicklungsziele

- **Ausweitung von Flächen für einen neuen Familienhaushalt:**
Errichtung von funktionierenden Strukturen für das Zusammenleben von mehreren Generationen unter einem Dach bzw. auf einem Grundstück, in der Folge unter dem Begriff des Mehrgenerationen-Wohnens zusammengefasst,

- **Wohnraummodernisierung und -erweiterung:**
Schaffung zeitgemäßer Wohnräume, vor allem was deren Größe, Offenheit, die Verbindung mit den Freiräumen, aber auch die Anzahl der Wohnräume betrifft, ohne dass durch diese Maßnahmen Platz für einen weiteren Haushalt geschaffen wird,
- **Anpassungs- und Erweiterungsmaßnahmen für wirtschaftliche Zwecke:**
Einrichtung bzw. Errichtung von Arbeitsräumen etwa in Form von Büroräumen, als auch Maßnahmen zur Errichtung von Flächen zur Vermietung im Bereich des Tourismus oder zur langfristigen Vermietung, in der Folge unter dem Begriff gewerbliche Nutzung zusammengefasst.

Bauliche Lösungsansätze

- **Nutzung interner Reserven:**
Erreichen der gewünschten Verbesserungen durch Optimierungen im Bestand, ohne Flächen- bzw. Volumenausweitung, beispielsweise Umorganisieren eines Grundrisses oder den Ausbau eines bereits vorhandenen Dachbodens,
- **Nutzung externer Reserven:**
nach außen gerichtete Ausweitung der Nutzflächen in Form von An- und Aufbauten (das heißt in Form von direkten Erweiterungen des Baukörpers), durch Zubauten, welche mit dem Bestand verbunden sind oder durch unabhängige Neubauten auf dem Grundstück.



Zusammenstellung der bearbeiteten Einzelbeispiele

Altenmarkt

Einzelbeispiel	Veränderungswünsche	Entwicklungsziel	baul. Lösungsansätze
A 10	Umbau OG für Jungfamilie; Umbau EG für ältere Generation	Mehrgenerationen-Wohnen	interner Umbau
A 12	Umbau Fremdenzimmer in Mietwohnungen; Neubau Gartencafe	gewerbliche Nutzung	interner Umbau und freist. Neubau
A 13	Teilung des Hauses in 3 unabhängige Einheiten	Mehrgenerationen-Wohnen und gewerbliche Nutzung	interner Umbau

A 14	Teilung des Hauses in 3 unabhängige Einheiten	Mehrgenerationen-Wohnen und gewerbliche Nutzung	interner Umbau
A 15	Ausbau DG; Erweiterung für Jungfamilie und Büroraum	Mehrgenerationen-Wohnen und gewerbliche Nutzung	interner Umbau und An- bzw. Aufbau
A 16	Ausbau Dachgeschoss und Schaffung von 2 bis 3 unabhängigen Einheiten	Mehrgenerationen-Wohnen	interner Umbau und Aufbau
A 17	Umbau EG; verbesserter Lärmschutz; Wohnraumerweiterung	Wohnraumerweiterung und -modernisierung	interner Umbau und Neubau Nebengeb.
A 18	Schaffung von 2 getrennten Einheiten	Mehrgenerationen-Wohnen oder gewerbliche Nutzung	interner Umbau
A 19	Teilung des Hauses in 3 unabhängige Einheiten	Mehrgenerationen-Wohnen und gewerbliche Nutzung	interner Umbau

Bürmoos

Einzelbeispiel	Veränderungswünsche	Entwicklungsziel	baul. Lösungsansätze
B 4	Wohnraumerweiterung; Schaffung Arbeitsraum; Teilbarkeit in 2 Einheiten	Wohnraumerweiterung mit Option gewerbliche Nutzung und Mehrgenerationen-Wohnen	interner Umbau und Zubau
B 6	Wohnraumerweiterung für Freizeitgestaltung; Schaffung von 2 unabhängigen Zugängen	Wohnraumerweiterung mit Option Mehrgenerationen-Wohnen	Anbau
B 7	Schaffung von 2 unabhängigen Einheiten sowie zusätzlichen Wohnraum für die Jungfamilie	Mehrgenerationen-Wohnen	freistehender Neubau
B 8	zeitgemäße Adaptierung der Wohnräume sowie Teilbarkeit in 2 bis 3 Einheiten	Wohnraummodernisierung mit Option Mehrgenerationen-Wohnen oder gewerbliche Nutzung	interner Umbau
B 9	Schaffung von Wohnraum für eine junge Familie	Mehrgenerationen-Wohnen	Zubau
B 10	Wohnraumerweiterung sowie Entflechtung der Erschließungsbereiche	Mehrgenerationen-Wohnen	interner Umbau und Anbau
B 13	Teilbarkeit des Grundstücks in 2 bebaubare Einheiten	Mehrgenerationen-Wohnen oder gewerbliche Nutzung	freistehender Neubau
B 14	Wohnraum- und Nebenraumerweiterung	Wohnraumerweiterung mit Option Mehrgenerationen-Wohnen	Zubau

Elixhausen

Einzelbeispiel	Veränderungswünsche	Entwicklungsziel	baul. Lösungsansätze
E 1	Wohnraumerweiterung für junge Familie	Mehrgenerationen-Wohnen	freistehender Neubau
E 2	Wohnraum- und Nebenraumerweiterung	Wohnraumerweiterung und gewerbliche Nutzung;	Anbau
E 3	Schaffung von 2 getrennten Einheiten sowie von zus. Nutzflächen für eine junge Familie	Mehrgenerationen-Wohnen	Zubau oder interner Umbau und Anbau
E 4	Verbesserung Lärmschutz und Wohnraumerweiterung	Wohnraumerweiterung	Anbau
E 9	Teilung in 2 unabhängige Einheiten	Mehrgenerationen-Wohnen	interner Umbau
E 10	Teilung in 2 unabhängige Einheiten	Mehrgenerationen-Wohnen	interner Umbau
E 17	Neubau mit flexibler Aufteilung in 2-3 Einheiten	Mehrgenerationen-Wohnen	freistehender Neubau

Statistische Verteilung der Umbauwünsche:

	Altenmarkt	Bürmoos	Elixhausen	gesamt
Mehrgenerationen-Wohnen	7	4	5	16
Wohnraumerweiterung	1	4	2	7
gewerbliche Nutzung	1			1

(zugeordnet nach Hauptschwerpunkt)

6.1.1 Mehrgenerationen-Wohnen

Der überwiegende Teil der Eigentümer strebt die Ausweitung von Flächen für einen neuen Familienhaushalt an. Je nach Familienkonstellation leben zwei bis vier Generationen unter einem Dach bzw. wird dies angestrebt. Meistens ist eine kontinuierliche Zunahme der Bewohner festzustellen, es gibt aber immer öfter auch den Fall, dass die bereits ausgezogenen Kinder anlässlich der Familiengründung überlegen in das Elternhaus zurückzukehren. Dieser Trend ist hauptsächlich in der verminderten Verfügbarkeit sowie Leistbarkeit von Grundstücken in Verbindung mit dem dennoch vorhandenen Wunsch nach dem Leben im Einfamilien- (Mehrfamilien-)haus begründet. Spezifische Lösungen sind im Wesentlichen für folgende Anforderungen zu finden:

- **Zugänglichkeit:**
Schaffung unabhängig erschlossener, eigenständig funktionierender Einheiten; dies umfasst den getrennten Eingang zu den Bereichen der einzelnen Generationen, die unabhängige Anbindung aller Einheiten an die vorhandenen Freiräume sowie die Verbindung aller Bereiche zu Abstellflächen, sei es im KG oder im DG,
- **Trennung der Bereiche:**
in Ergänzung zur unabhängigen Erschließung ist die eindeutige Abgrenzung der Wohnbereiche der einzelnen Generationen in den Gebäuden von entscheidender Bedeutung,

- **Freiräume:**
Einrichtung von den verschiedenen Einheiten zugeordneten geschützten Freiraum- bzw. Gartenbereichen,
- **Kommunikation:**
Bewusstes Schaffen von Zonen, die die Kommunikation zwischen den Generationen außerhalb der einzelnen Wohnbereiche ermöglichen, ohne dass diese Kommunikation durch Mängel z. B. der Erschließung erzwungen wird,
- **Flexibilität der Lösungen:**
Schaffung von flexibel nutzbaren Einheiten, die in unterschiedlichen Größenverhältnissen und Konstellationen genutzt werden können, um auf mittel- bzw. langfristige Familienentwicklungen reagieren zu können,
- **Betreubarkeit:**
vorausschauende Sicherstellung der Betreubarkeit der älteren Generation durch entsprechende Grundrissgestaltung der ihr zugeordneten Wohneinheit, die ideal im EG liegt.

Die Erzeugung eines zusätzlichen Haushaltes zum Zwecke des Mehrgenerationenwohnens ist ein positiver Anlassfall die räumliche Struktur (z. B. Schnittstellen zwischen den Haushalten) in Ordnung zu bringen. So ist später eine teilweise auch wirtschaftliche Fremdnutzung (Untervermietung) besser möglich.

6.1.2 Wohnraumerweiterung und -modernisierung

Etwa ein Drittel der Eigentümer plant eine Flächenausweitung für die Bedürfnisse des bestehenden Haushaltes. Dabei stehen folgende Anforderungen im Vordergrund:

- **zeitgemäße Wohnräume:**
die Bestandsgrundrisse sind meist in viele eher kleinere Räume unterteilt, die den Ansprüchen an zeitgemäße Wohnräume in Größe und Außenbezug nicht mehr entsprechen; Schaffung großzügiger zusammenhängender Wohnflächen mit entsprechender Belichtung und verbessertem Außenbezug,
- **Vergrößerung Wohnnutzfläche:**
zusätzlich notwendige Räume etwa für wachsende Jungfamilien,
- **Verbesserung Grundrisse:**
Beseitigung von Mängeln (z. B. Verschachtelungen) in der ursprünglichen Grundrissgestaltung, wie beispielsweise das vielfache Fehlen ausreichender Abstellflächen oder die Verbesserung funktionaler Beziehungen (z. B. Küche-Essbereich),
- **Immissionsschutz:**
Schutz vor Belastungen welche erst im Laufe der Nutzung der Gebäude aufgetreten sind, beispielsweise Lärmbelastung durch stark gestiegenen Straßenverkehr,
- **Luxuserweiterung:**
Erweiterung durch zusätzliche Räume und Einrichtungen für Hobby, Freizeit und Wellness.



6.1.3 Gewerbliche Nutzung

Lediglich ein Eigentümer plant eine Erweiterung bzw. Adaptierung für rein wirtschaftliche Zwecke, jedoch spielt die mögliche gewerbliche Nutzung in immerhin 9 Fällen eine wesentliche Rolle. Zwei prinzipiell unterschiedliche Bereiche lassen sich feststellen:

- **Arbeits- und Büroräume:**
Einrichtung bzw. Errichtung von Arbeits- und Büroräumen, welche ein ungestörtes Arbeiten unabhängig von den jeweiligen Wohnbereichen ermöglichen; idealerweise sind diese Räume auch unabhängig von den Wohnungen von Außen zugänglich,
- **vermietbare Flächen:**
Zur Verfügung stellen von Flächen zur kurzfristigen Vermietung im Bereich des Tourismus sowie zur langfristigen Vermietung als Wohn- oder Büroflächen; wesentlichster Punkt ist hierbei die Gewährleistung der von den Wohnbereichen der Eigentümer unabhängigen Erschließung und Nutzung der vermietbaren Flächen.

Die Möglichkeit des Arbeitens von zuhause spielt bei vielen Eigentümern zumindest als Variante oder künftige Option in Überlegungen bezüglich Erweiterungs- und Umbaumaßnahmen eine Rolle, während die Möglichkeit der Vermietung von Flächen in der Regel nicht zu den angedachten Möglichkeiten zählt. Der Widerstand „fremde“ Menschen in die eigenen vier Wände aufzunehmen ist auch bei wirtschaftlich interessanten Möglichkeiten noch sehr groß. Aufgrund der Tradition der Zimmervermietung stellt dieser Aspekt jedoch in Altenmarkt eine sehr interessante, und für viele Eigentümer auch vorstellbare Perspektive dar. Hemmschwellen gibt es hier aus Gründen der Rechtssicherheit (Mieterschutz) und befürchtetem Aufwand (Verträge, Verwaltung etc.) Hier sind Modelle zu entwickeln, welche diese Ängste minimieren. Z. B. könnte eine dafür vorgesehene Organisation als Hauptmieter auftreten.

6.2 Gebäudeanalyse als Basis der Planung

Ausgehend von den Grundlagen der städtebaulichen Aufnahme sowie den vorhandenen, behobenen bzw. ergänzten Bestandsplänen, der Auswertung der Gespräche mit den Eigentümern und im Hinblick auf die gesammelten Entwicklungs- und Erweiterungswünsche der Eigentümer wurde der Gebäudebestand analysiert.

Familienwohnen

Der Typus des freistehenden Einfamilienhauses ist fast ausschließlich auf die Bedürfnisse von Familien mit in der Regel 2 bis 3 Kindern ausgelegt. Sobald sich diese Bewohnerstruktur ändert oder über die reine Wohnnutzung hinausgehende Funktionen nachgefragt werden sind Anpassungen nötig.

Wohnräume

Aufgrund des Baualters der untersuchten Siedlungsgebiete, die Gebäude wurden im Wesentlichen in den 50er- bis 70er-Jahren des vorigen Jahrhunderts errichtet, entsprechen die Grundrisslösungen im Bezug auf die Raumunterteilung, die Raumgrößen vor allem der Wohnräume, sowie im Hinblick auf den Außenbezug nicht den Ansprüchen an zeitgemäßes Wohnen.

Bauphasen

Vielfach stellt sich der Bestand als das Ergebnis mehrerer Umbau- und Erweiterungsphasen dar. Eine Folge ist oft eine Komplexität und Verschachteltheit der Grundrisse, die eine sinnvolle Weiterentwicklung der Gebäude sehr schwierig, wenn nicht unmöglich macht. Vielfach ist die ursprüngliche Proportion und Maßstäblichkeit der Gebäude durch mehrfache An- und Aufbauten völlig verändert. Diese Gebäude sprengen teilweise die Maßstäblichkeit der sie umgebenden Bebauung, bzw. würden sie diese bei nochmaliger Vergrößerung des Volumens sprengen.

Sanierungsbedarf

Auch wenn die Gebäude in allen untersuchten Gebieten in der Regel in sehr gutem Zustand sind und laufend, auch im Rahmen von Um- und Zubauten renoviert und instand gehalten werden, weist ein Großteil des Gebäudebestandes dennoch einen beträchtlichen baulichen Sanierungsbedarf auf. Dieser ist vor allem im Bereich der Wärmedämmung der Gebäudehülle und im Bereich der Haustechnik, hier vor allem der Heizung, zu finden.

Freiräume

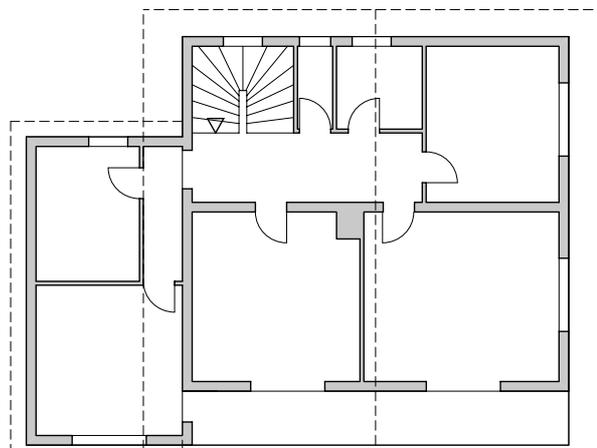
War die Nutzung der Freiräume in der Entstehungszeit der Siedlungen im Wesentlichen von Nutzgärten zur Versorgung mit eigenem Obst und Gemüse bis hin zur Haltung von Kleintieren geprägt, steht heute die Freizeitnutzung im Vordergrund. Gleichzeitig wurden meist alte, für die intensive Gartenarbeit nötige Nebengebäude abgebrochen oder durch Parkierungsflächen ersetzt. Gerade diese niedrigen Nebengebäude definieren jedoch oft die einzigen geschützten und uneinsichtigen Freibereiche. Dem aktuellen Wunsch nach intensiver Nutzung der Freiflächen für Freizeit und Erholung steht deshalb meist die in der Struktur der Einfamilienhaus-Siedlungen begründete Problematik der totalen Einsehbarkeit

der Freiflächen gegenüber. Dieser Umstand führt in Ermangelung baulicher Lösungen zu den allgegenwärtigen Abschirmungen in Form von Hecken, Mauern und Sichtschutz-Paravents. Neben der zweifelhaften Funktionalität dieser Maßnahmen sind vor allem die Auswirkungen auf das Siedlungs- und Ortsbild oft sehr problematisch.

Wie zu erwarten war, ließen sich, den Gebäudebestand betreffend, markante siedlungsspezifische Gemeinsamkeiten und Merkmale feststellen.

6.2.1 Altenmarkt im Pongau, Siedlung Oberndorf

Die Häuser der Siedlung Oberndorf in Altenmarkt, großteils in den 60er-Jahren entstanden, sind fast ausschließlich nach dem gleichen Muster gebaut worden. Ursprünglich handelte es sich um ein Haus mit zwei gleichartigen Vollgeschossen und ausbaubarem Dachboden mit niedrigem Kniestock (ca. 50 cm hoch). Der Grundriss war meistens quadratisch (10 x 10 m) angelegt. Im Eingangsbereich befindet sich im Eck außenseitig eine zweiläufige Stiege. Ein Großteil der Gebäude in Altenmarkt wurde auch unter dem Aspekt der Zimmervermietung errichtet. Daraus resultieren der großzügige Zuschnitt der Häuser und die große Zahl an Zimmern.



Bestandsgrundriss 1. Häusergeneration Inkl. Erweiterung

Die meisten Um- und Zubauten erfolgten nach dem gleichen Muster. Seitlich wurden viele Häuser durch eine Garage mit Zimmeraufbau im 1. OG ergänzt. In einer zweiten Phase wurde bei den Häusern das Dachgeschoss ausgebaut oder aufgestockt. Dank der Ähnlichkeit der Häuser ist es relativ einfach, Gesamtstrategien zu entwickeln.



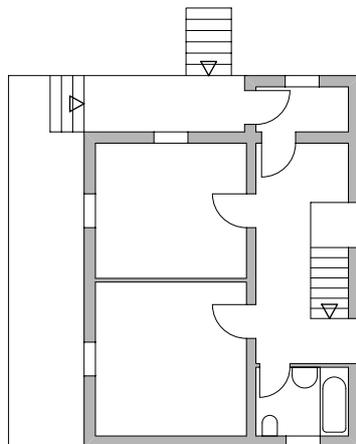
Erweiterungsphasen

Für die Fremdenzimmervermietung wurde meistens das mittlere Geschoss genutzt. Die jahrzehntelange Zimmervermietung brachte jedoch oft eine Durchmischung privater und vermieteter Bereiche innerhalb der Gebäude mit sich, die von den Bewohnern zunehmend als störend empfunden wird. Aufgrund der Tatsache, dass die Fremdenzimmervermietung aus verschiedenen Gründen wie der fehlenden Nachfrage oder dem Generationenwechsel an Bedeutung verliert verfügen die in Altenmarkt untersuchten Häuser über sehr große Raumreserven, die derzeit vielfach brach liegen.

Durch diese großen internen Potenziale sowie die günstige Lage der Stiege im Gebäudeeck, welche die unabhängige Erschließung mehrerer Einheiten mit geringem Aufwand ermöglicht, lassen sich in Altenmarkt viele Anforderungen durch internen Umbau ohne Flächenausweitung bzw. in Verbindung mit moderaten Nutzflächenerweiterungen erfüllen.

6.2.2 Bürmoos, Siedlung Hödlwaldgasse

Der Gebäudebestand der Siedlung Hödlwaldgasse in Bürmoos ist in mehreren Wellen über Jahrzehnte hinweg entstanden. Während die ältesten Gebäude Ende der 50er-, Anfang der 60er-Jahre entstanden sind, stammen viele Objekte aus den 70er-Jahren, einzelne Häuser sind noch jüngeren Datums. Diese verschiedenen Entwicklungsphasen finden auch in unterschiedlichen Gebäudetypologien ihren Niederschlag.



Bestandsgrundriss 1. Häusergeneration

Der Zuschnitt der ursprünglichen Häuser ist mit ca. 8 x 8 m sehr bescheiden. Neben dem Erdgeschoss verfügen sie über ein Obergeschoss mit relativ niedrigem Kniestock und sind in der Regel nur teilunterkellert. Je Geschoss sind 2 Zimmer angeordnet, die Stiege ist einläufig, meist angewendelt an die Rückwand der Gebäude angelegt. Freistehende Nebengebäude, meist langgestreckte Rechtecke, die teilweise über Grundstücksgrenzen hinweg in einer Reihe stehen, bilden mit den Hauptgebäuden oft gut proportionierte, geschützte Freibereiche. Leider sind diese untergeordneten Strukturen vielfach schon verloren gegangen, was meist mit einem drastischen Verlust an Freiraumqualitäten einherging.

Ein Großteil dieser Gebäude wurde bereits z. T. mehrfach umgebaut. Diese Umbauten und Erweiterungen erfolgten nach individuellen Vorstellungen und ohne ablesbare, gemeinsame Muster, so dass sich aus Gemeinsamkeiten der Häuser der ersten Besiedlungsphase keine allgemein anwendbaren Strategien zu deren Weiterentwicklung ableiten lassen.

Die später errichteten Gebäude weisen eine wesentlich größere Vielfalt an Grundrisslösungen und Abwandlungen auf und lassen sich aufgrund der damals einsetzenden Individualisierung der baulichen Lösungen schwer kategorisieren und in relevante Gruppen einteilen. Eine Gemeinsamkeit bildet jedoch das vielfach vorhandene Problem von innen liegenden bzw. sehr engen und verwinkelten Stiegen. Nachdem bei Änderungs- und Erweiterungsvorhaben die Schaffung unabhängiger Einheiten, sei es für verschiedene Generationen, sei es für unterschiedliche Nutzungen, immer eine große Rolle spielt, stellen diese Stiegenlösungen oft ein großes Hindernis dar.

Die Erzeugung getrennter Zugänge und unabhängiger Einheiten innerhalb des Bestandes ist meist nur mit erheblichem, im Vorhinein kaum abschätzbarem Umbauaufwand verbunden. Ähnlich wie die ältesten Gebäude wurden auch die später errichteten vielfach und in unterschiedlichster Weise um- und ausgebaut.

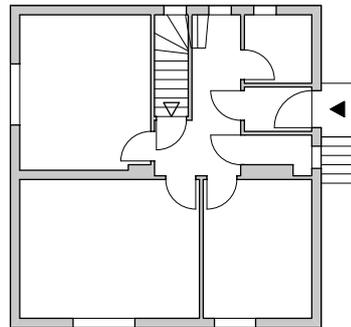
Die Gebäude der Siedlung Hödlwaldgasse in Bürmoos dienen und dienen ausschließlich dem Zweck des Familienwohnens, sekundäre Nutzungen wie etwa die Fremdenzimmervermietung in Altenmarkt oder sonstige gewerbliche Nutzungen sind praktisch nicht vorhanden. Während also der Gebäudebestand an sich in Bürmoos wenig innere Reserven aufweist, sind die Grundstücke großzügig bemessen. Dies drückt sich auch in der niedrigen baulichen Ausnutzung der Grundstücke in Bürmoos aus. Somit liegen die Potenziale dieser Siedlung hauptsächlich in der Nutzung der externen Reserven.

6.2.3 Elixhausen, Siedlung Sachsenheim

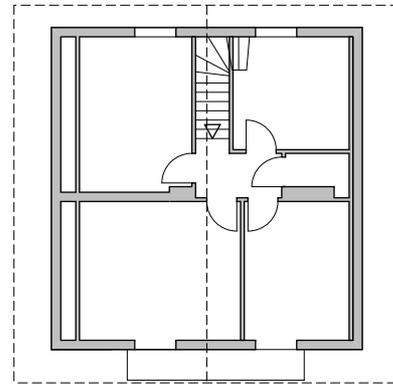
Die Gebäude der Sachsenheim-Siedlung in Elixhausen weisen entstehungsbedingt große Gemeinsamkeiten auf, ist die Siedlung doch innerhalb kürzester Zeit auf Basis eines Bebauungsplanes und zweier Musterhaus-Typen, Einzel- und Doppelhaus, entstanden, wobei hauptsächlich das Einzelhaus verwirklicht wurde. Dieses steht auf Parzellen von etwa 600 qm, ist im Grundriss quadratisch angelegt und misst etwa 8 x 8 m.

Im EG, das in der Regel ca. 1 m über Gelände liegt, finden sich Küche, zwei weitere Räume sowie im letzten Viertel des Quadrats sehr kleine Sanitärräume sowie die angewendelte Stiege ins KG bzw. 1. OG. Im 1. OG mit dem sehr niedrigen

Kniestock (ca. 1 m) befinden sich je nach Einteilung 2 bis 4 Zimmer sowie ein ursprünglich meist nicht ausgebauter kleiner Sanitärraum. EG und 1. OG weisen gemeinsam knapp 80 qm Nutzfläche auf. Die Häuser sind meistens voll unterkellert, der Keller diente ursprünglich als Lager für das im Garten produzierte Obst und Gemüse sowie für das Heizmaterial und als Werkstätte. Vielfach ist eine sehr steile Rampe vom Garten in den Keller vorhanden.



Erdgeschoss



Obergeschoss

Bestandsgrundriss 1. Häusergeneration

Wegen der kleinen Siedlungshäuser gibt es den Druck zu Wohnraumerweiterung, wobei die kleinen Grundstücke den Spielraum dafür stark einschränken. Weiters sind vielfach schon Erweiterungen erfolgt, die die Bebaubarkeit der Grundstücke oft schon ausschöpfen. Der Wunsch nach Schaffung von Wohnraum für weitere Generationen ist aber nicht nur bei Eigentümern von noch ursprünglichen Gebäuden, sondern auch bei Eigentümern bereits erweiterter Gebäude durchaus vorhanden.

Wird der Trend der letzten Jahrzehnte einfach fortgeschrieben, droht der Verlust sowohl der Charakteristik der Siedlung als auch vieler Qualitäten der Siedlung, vor allem von Außenraumqualitäten, einfach durch die Summe von Einzelmaßnahmen, die in ihrer Gesamtheit das für die Siedlung verträgliche Maß überschreiten.

Wichtig ist es, die mit den Bewohnern erarbeiteten Einzellösungen (Katalog) zur Grundlage eines Entwicklungsplanes für die ganze Siedlung zu machen, der auch die Grenzen einer möglichen Entwicklung bei Beibehaltung der Siedlungscharakteristik aufzeigt. Eine Kombination mit einer Schutzklausel mit dem Ziel des Erhalts des feinkörnigen Ortsbildes wäre denkbar, aber wahrscheinlich schwer umsetzbar. Eigentümer mit zukünftigen Bauabsichten könnten sich nämlich durch einen zu stringenten Katalog wie auch Schutzklausel gegenüber denjenigen benachteiligt fühlen, die in der Vergangenheit weniger Auflagen erdulden mussten. Sinnvoll scheint ein Katalog mit weichen Parametern:

Ursprungshaus z. B. E3

- Altbau in Erscheinung sichtbar lassen,
- Erweiterungen mit einer Zäsur vom Altbau absetzen,
- Neubauvolumen in Form und Ausmaß deutlich reduziert zum Altbau.

Schon erweiterte Bauten z. B. E10

- Absetzen eines eventuellen Neubauvolumens,
- Eingriffe im Bestand sollen das Ursprungsbaus wieder sichtbar machen.

Mattseer Bundesstraße z. B. E2

- Neubaumaßnahmen zwecks Schallschutz straßenseitig.

Gleichzeitig ist es notwendig, dass die im Gebäudekatalog entworfenen Strukturen den Wünschen der Bewohner, wie auch dem sozialen Strukturwandel entgegenkommen. Aufgrund der Enge der Siedlung müssen potenzielle Lösungen hier den Bestand optimal nutzen und mit moderaten Flächenausweitungen das Auslangen finden.

6.3 Exemplarische Darstellung der Einzellösungen

Die einzelnen Lösungen werden in Form einfacher Systemskizzen, basierend auf dem Bestand der Einzelbeispiele, dargestellt. Die Reduziertheit der Darstellungen, die entweder in Form zweidimensionaler CAD Zeichnungen oder in Form kolorierter Handskizzen erfolgt, unterstreicht den exemplarischen Charakter der Lösungen.

Die Darstellungen im Maßstab 1:200, in der Regel Grundrisse, in sinnvollen Fällen mit Schnitten oder schematischen Ansichten erweitert, werden durch ein einheitlich gestaltetes Deckblatt ergänzt. Dieses bietet einen Überblick über den jeweiligen Bestand und die gewünschte Weiterentwicklung. Ein Lageplan im Maßstab 1:1000 verdeutlicht die Zugangssituationen und die Nutzbarkeit der Freiräume sowie den Kontext mit der Umgebung.



Ein Textteil mit den wichtigsten Grundstücks- und Gebäudedaten sowie ein Bestandsfoto erläutern den derzeitigen Zustand der Liegenschaft. Symbole, einerseits in Form idealisierter „Häuschen“, die die Qualität der vorgeschlagenen Maßnahmen, vom Umbau über den Auf-, An oder Zubau bis hin zum freistehenden Neubau verdeutlichen, andererseits in Form von Figuren, welche die vorhandenen und die möglichen zusätzlichen Bewohner der Liegenschaft darstellen, vervollständigen die Kurzinformation auf dieser Seite.

*Wegen des Umfangs der planerischen Darstellung der erarbeiteten Einzellösungen finden sich diese Dokumente aus Gründen der Lesbarkeit des Berichtstextes separat im **Teil D**.*

6.4 Typologie der Lösungen

6.4.1 Nutzung interner Reserven

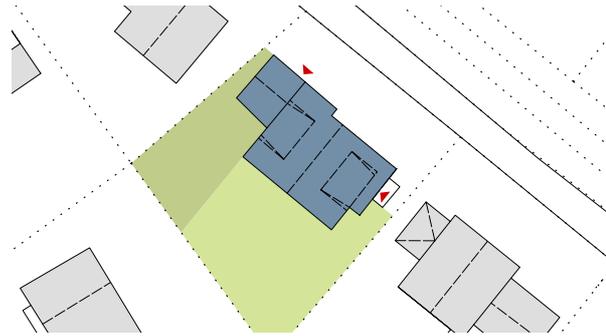
Wie bereits in Punkt 6.2 kurz beschrieben, wird in diesem Fall die gewünschte Verbesserung oder Veränderung durch Optimierungen im Bestand ohne Flächen- bzw. Volumenausweitung, erzielt. So können durch eine geänderte Grundrissgestaltung neue Nutzungsmöglichkeiten eröffnet, bestehende Problempunkte gelöst sowie bisher nicht genutzte Raumreserven wie nicht ausgebaute Dachgeschosse oder beispielsweise für die Fremdenzimmervermietung vorgesehene Flächen, die so nicht mehr genutzt werden, aktiviert werden. Voraussetzung ist natürlich das tatsächliche Vorhandensein von Reserven. Dies müssen nicht immer offensichtliche Raumreserven in Form nicht ausgebauter Gebäudeteile sein.

Reserven können durch sich ändernde oder nicht mehr nachgefragte Nutzungen entstehen, wie das Beispiel der langsam auslaufenden Fremdenzimmervermietung in Altenmarkt zeigt, oder auch durch Optimierung von Grundrissen neu geschaffen werden. Im Kontext der Siedlung hat die Nutzung interner Reserven den Vorteil, dass Interessen von Nachbarn sowie der Allgemeinheit in der Regel nicht betroffen sind, da die Maßnahmen nach außen kaum sichtbar werden. Ist die geplante Umstrukturierung ohne massive Eingriffe in die Struktur des Gebäudes, vor allem was die Statik betrifft, möglich, stellt die Nutzung interner Reserven meist auch eine sehr kostengünstige Variante dar.

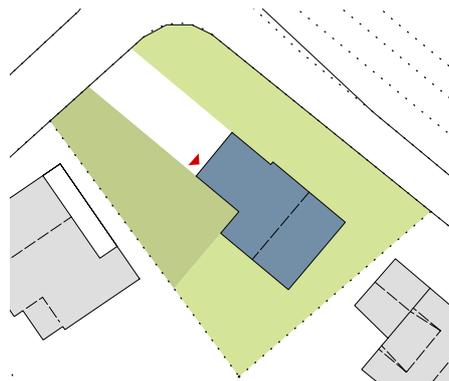
Schaffung unabhängiger Einheiten

Im Großteil der Fälle dient die Nutzung interner Reserven der Erhöhung unabhängig nutzbarer Einheiten innerhalb des Gebäudes, in der Regel mit dem Ziel, funktionierende Wohnungen für mehrere Generationen unter einem Dach zu schaffen. Einen wesentlichen Punkt stellt aber auch die Gestaltung von Arbeitsbereichen sowie von vermietbaren Einheiten dar.

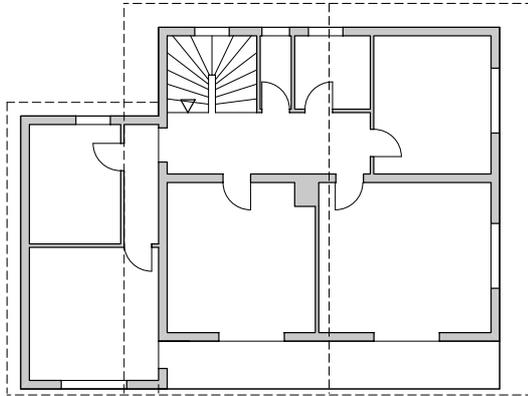
z. B. **A 13**



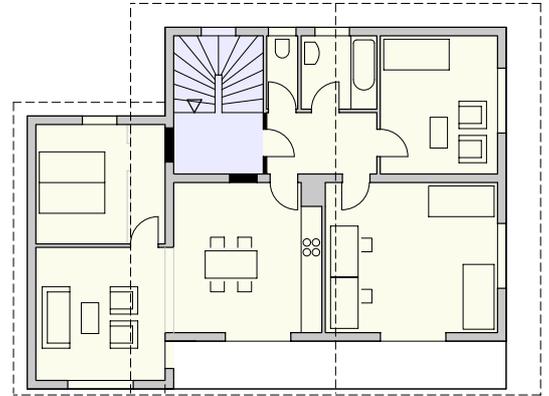
z. B. **A 18**



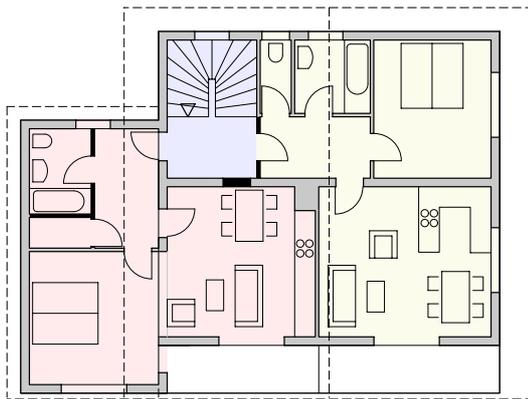
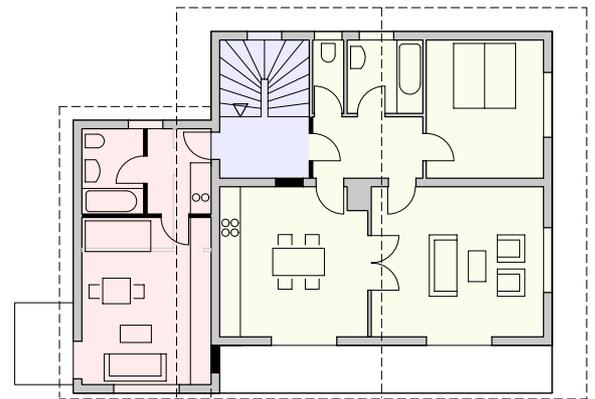
Beispiel A 14



OG Bestand



Vierzimmer-Wohnung

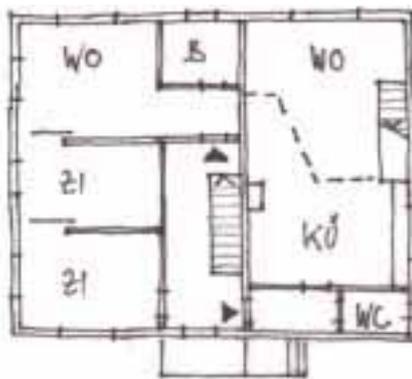
2 Zweizimmer-Wohnungen
BestandGarc. u. Dreizimmer-Wohnung
Bestand

Das Erdgeschoss des Hauses wird von den Eltern, das Dachgeschoss nach erfolgtem Ausbau vom Sohn genutzt. Nach Aufgabe der Fremdenzimmervermietung stellt sich die Frage der Nutzung des Obergeschosses. Durch Entkoppelung vom Stiegenhaus wird das Obergeschoss ebenso wie die anderen Geschosse zur autonomen Einheit, die sich in Varianten nutzen lässt und eine langfristige Vermietung ohne Beeinträchtigung der Eigentümer ermöglicht. Durch Anlegen einer Außentreppe könnte einer Einheit im OG auch ein eigener Freibereich zugeordnet werden.

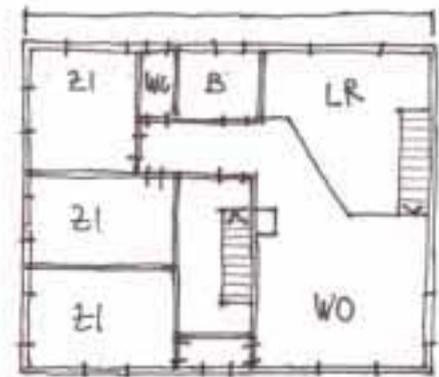
Wohnraummodernisierung und -erweiterung

Die Erzeugung von zeitgemäßen Wohnräumen im Bestand stellt den zweiten Schwerpunkt im Rahmen der Nutzung interner Reserven dar. Aufgrund der Grundrissstruktur der untersuchten Gebäude mit ihrer Unterteilung in viele kleine Räume ist der Wunsch nach großen, zusammenhängenden Wohnräumen mit guter Belichtung und entsprechendem Außenbezug vielfach sehr stark vorhanden. Durch Zusammenlegen von bisher getrennten Funktionen wie z. B. Wohnen und Essen bzw. der Reduktion von Räumen, deren Stellenwert gesunken ist, z. B. Küche, oder den Wegfall von Nutzungen, z. B. Kinderzimmer oder Fremdenzimmer, lassen sich ohne Volumenerweiterung großzügige Wohnbereiche einrichten, wie die folgenden Beispiele zeigen.

Beispiel A 19

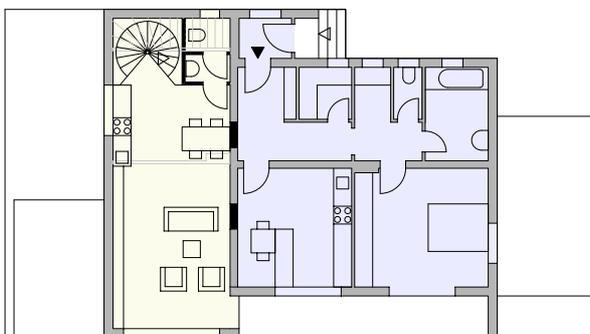
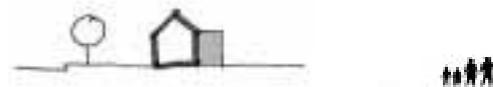


Erdgeschoss

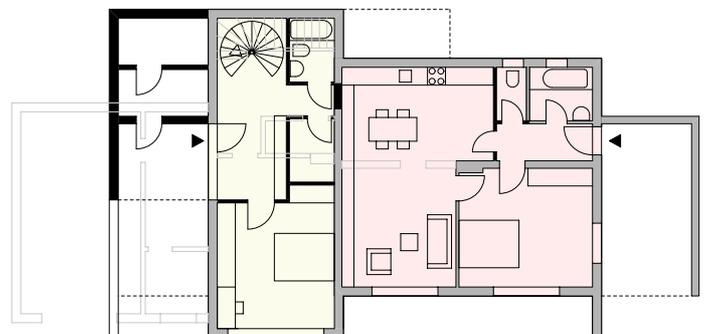


Obergeschoss

Beispiel B 8



Erdgeschoss



Kellergeschoss

Entstehen eines großzügigen Wohnbereiches über 2 Geschosse durch Änderung der Erschließung und Vereinfachung des Grundrisses, v. a. durch Neuorganisation der Technik- und Nebenräume im unteren Geschoss.

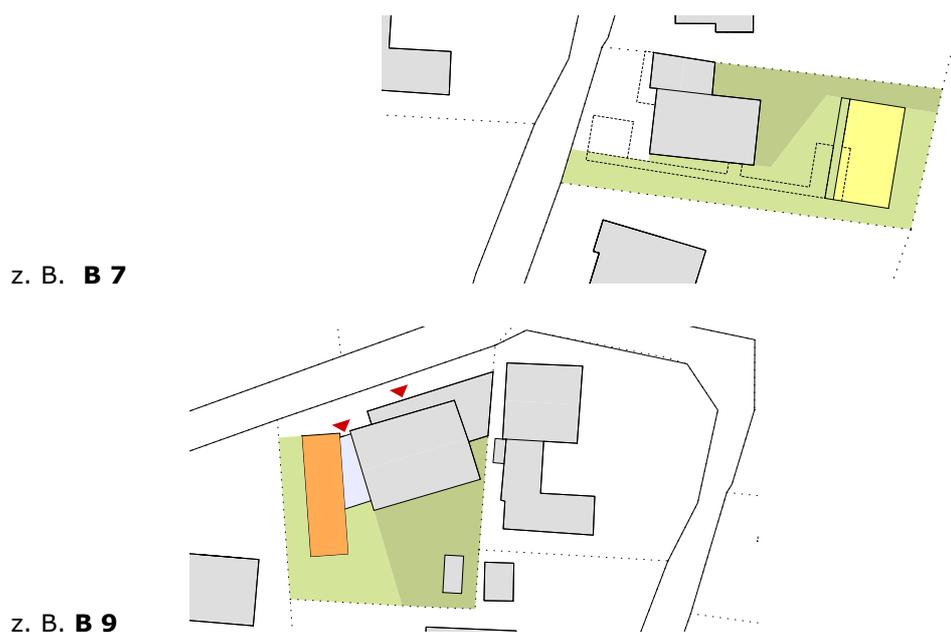
In kleinerem Rahmen können natürlich auch gezielte Adaptierungen der Raumaufteilung und Raumnutzung zu wesentlichen Verbesserungen innerhalb des Bestandes führen.

Die Nutzung interner Reserven stellt vor allem im Bereich der Oberndorf-Siedlung in Altenmarkt das häufigste Entwicklungsszenario dar, was an den aufgrund der schwindenden Nutzung der Fremdenzimmervermietung großen Raumreserven der Gebäude dieser Siedlung liegt. Wegen der schon bisher ausschließlichen Familien-Wohnnutzung der Gebäude der Siedlung Hödlwaldgasse in Bürmoos und der dort eher kleinen Gebäudeabmessungen im Vergleich zur Grundstücksgröße spielt die Nutzung interner Reserven hier eine untergeordnete Rolle.

In Elixhausen sind zwar die Flächenreserven in den Gebäuden eher noch geringer als in Bürmoos, was in den sehr sparsamen Grundrissen der Häuser begründet ist, hier ist allerdings durch die vielfach sehr beengte Freiraumsituation, Freiflächen sind oft fast nur im Ausmaß der gesetzlich nötigen Abstandsflächen vorhanden, der Druck den Bestand optimal zu nutzen sehr hoch. Ein wesentlicher Aspekt dabei ist der Einbau eines vom EG unabhängigen Aufgangs in das Obergeschoss, wodurch 2 zwar kleine, aber für sich funktionierende Einheiten entstehen.

6.4.2 Nutzung externer Reserven

Weist die Bestandsstruktur keine bzw. zu geringe interne Reserven auf, um die Entwicklungsbedürfnisse der Bewohner zu befriedigen, muss, zumindest teilweise, auf externe Flächen bzw. Raumreserven zurückgegriffen werden. Die damit verbundene Flächen- und Volumenausweitung kann in Form von Aufbauten, Anbauten, Zubauten oder in Form von unabhängigen Neubauten auf bereits bebauten Grundstücken erfolgen.



Umfeld

Eine mögliche Erweiterung der Bausubstanz ist immer im Kontext mit der umgebenden Bebauung zu sehen. Neben der Klärung der Möglichkeit einer Erweiterung im Rahmen der geltenden Bebauungsbestimmungen müssen die Auswirkungen auf die Nachbargrundstücke sowie das Straßen- und Ortsbild beachtet werden.

Einen wesentlichen Aspekt stellt dabei die Maßstäblichkeit der Baukörper dar. Bewegt sich die Gebäude einer Siedlung zu deren Entstehung in der Regel innerhalb eines engen Rahmens was Größe und Proportion der Baukörper betrifft, so sind nach einigen Jahrzehnten Nutzung und mehreren Umbau- und Erweiterungsphasen oft markante Verschiebungen die Baukörpergröße und -proportion betreffend zu beobachten. Vielfach sprengen Aufbauten bzw. Aufstockungen in Kombination mit Anbauten und dem Bestreben, alle Bauphasen zu einem geschlossenen Baukörper zusammenzufassen, den ursprünglichen Maßstab der Siedlungen.

Neben der zunehmende Verschattung angrenzender Freiflächen sowie der Verstärkung der Einsehbarkeit von Freiräumen führt diese Entwicklung in der Summe der Einzelmaßnahmen zu einer markanten Änderung des Erscheinungsbildes der Siedlung, welche in der Regel mit einer eindeutigen Verschlechterung vor allem der Freiraumqualitäten einher geht.

Um dem dennoch vorhandenen Druck zu Erweiterung gerecht werden zu können sind Sensibilität im Umgang mit dem Bestand sowie mit der Umgebung ebenso nötig wie ungewöhnliche, innovative Lösungsansätze. Die Ablesbarkeit des ursprünglichen Baukörpers sowie später erfolgter Erweiterungen stellt dabei einen wesentlichen Aspekt der Verträglichkeit von Erweiterungsmaßnahmen dar.

Freiräume

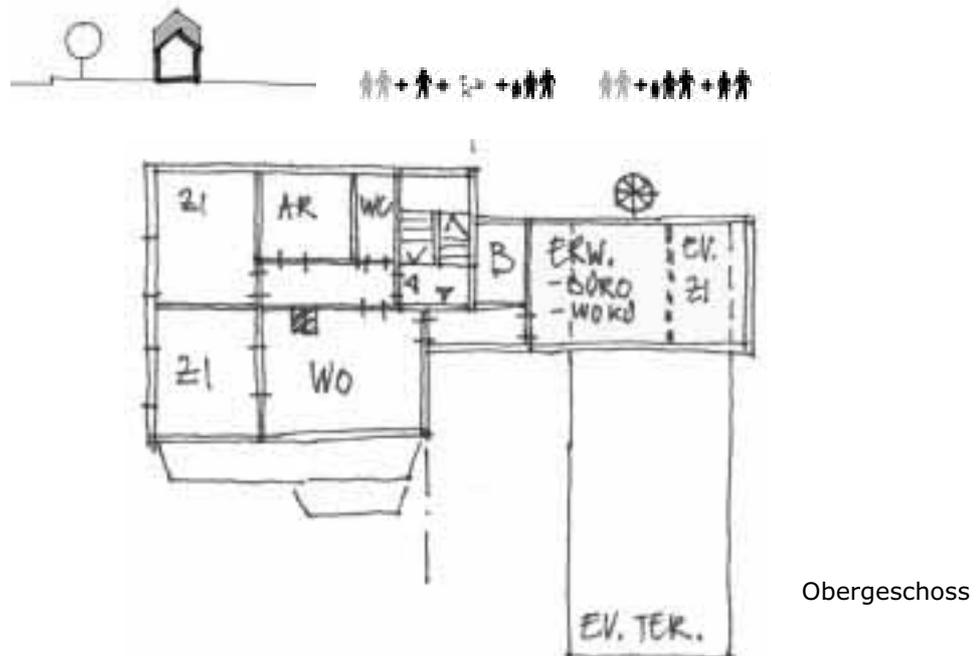
Beschränkt sich die Behandlung der Freiräume bei der Nutzung interner Reserven auf die Gewährleistung der Zugänglichkeit von Gartenflächen von verschiedenen Einheiten aus, eröffnet die Nutzung externer Reserven vielfältige Möglichkeiten durch Baukörperform und -stellung geschützte Freibereiche entstehen zu lassen und diese einzelnen Nutzergruppen zuzuordnen. Somit bietet sich hier auch die Chance, einen der größten Nachteile von Einfamilienhaus-Siedlungen, nämlich die in der punktförmigen Bebauung begründete totale Einsehbarkeit der Freiräume ohne fragwürdige Hilfsmittel wie Hecken und Paravents zu beseitigen.

Auch bei der Nutzung externer Reserven steht die Schaffung von unabhängigen Einheiten, vor allem für Mehrgenerationen-Wohnen, aber auch für wirtschaftliche Nutzungen, mit den bereits erwähnten Schnittstellenproblemen im Vordergrund. Vielfach können unbefriedigende und innerhalb des Bestandes kaum verbesserbare Erschließungen im Zuge von Erweiterungen verbessert oder neu organisiert werden. Selbstverständlich sind externe Erweiterungen auch für Wohnraumerweiterungen und -optimierungen oftmals die einzige Möglichkeit.

Aufbau

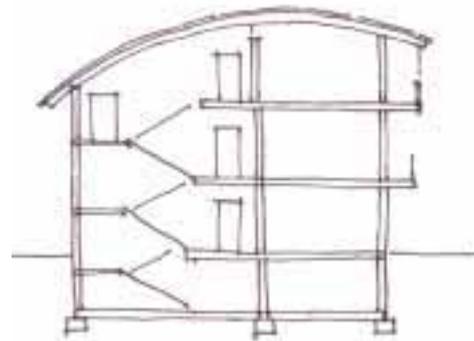
Nachdem die mögliche, und meist auch unabhängig von den Bebauungsbestimmungen städtebaulich im Kontext mit der Nachbarbebauung verträgliche Gebäudehöhe in der Regel schon durch den Bestand ausgeschöpft ist, beschränkt sich die Möglichkeit des Aufbaus vorwiegend auf Aufstockungen von Garagen- und anderen Nebenraumanbauten bzw. auf die geringfügige Anhebung von Dachstühlen oder deren Ausbau durch Gaupen. Insgesamt spielt diese Art der Erweiterung jedoch eine untergeordnete Rolle, zumal in vielen Fällen ein Ausbau dieser Art bereits erfolgte.

Beispiel A 15

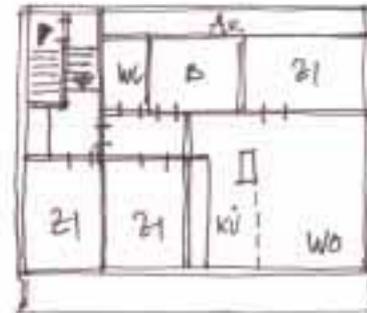


Nach Aufgabe der Zimmervermietung bewohnen die Eltern das Erdgeschoss. Während das Dachgeschoß als Wohnung langfristig vermietet werden soll, will der Sohn das Obergeschoss nutzen. Dieses soll mittelfristig als Kleinwohnung mit angeschlossenem Büro, langfristig als große Familienwohnung dienen. Ergänzend zur bestehenden Fläche wird ein Aufbau auf die bestehende Garage angefügt, welcher in der ersten Phase als Büro dient. Eine Außentreppe erschließt einen eigenen, dem Obergeschoss zugeordneten Gartenbereich.

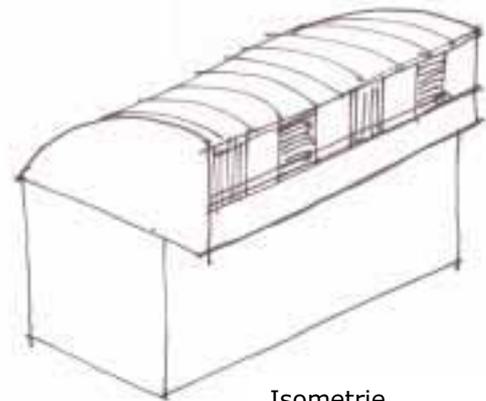
Beispiel A 16



Schnitt



Dachgeschoss



Isometrie

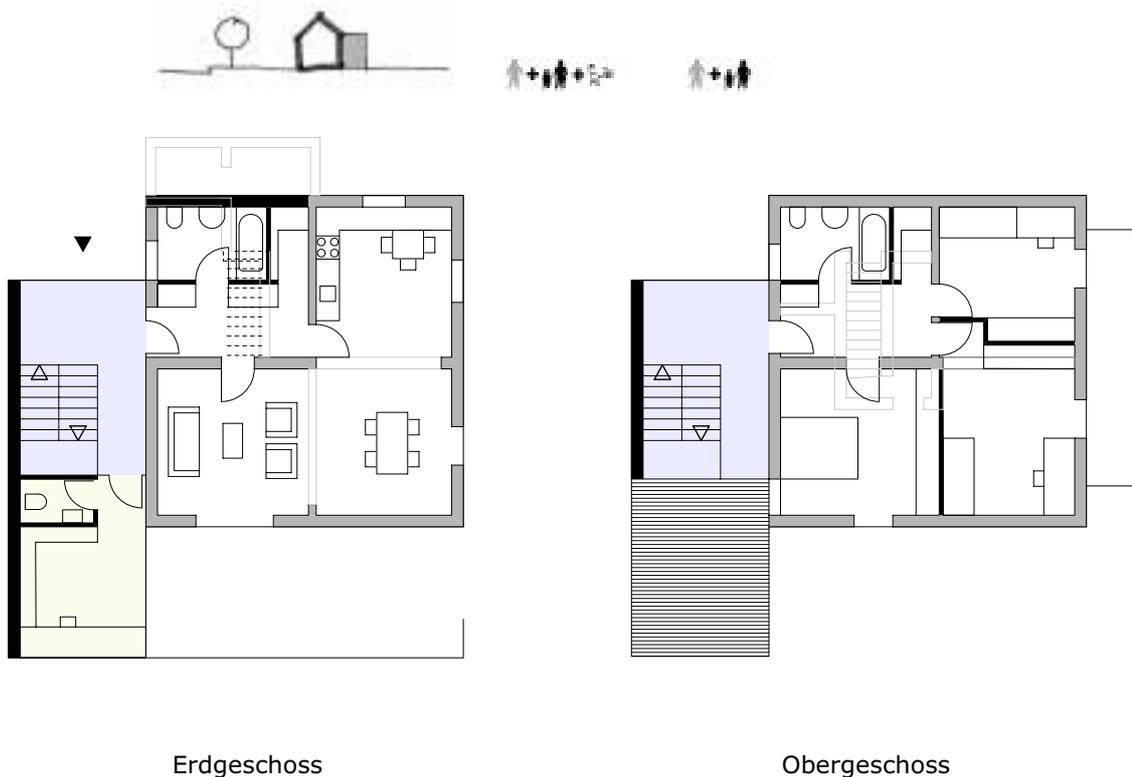
Der Wunsch des Sohnes, das Dachgeschoss als Familienwohnung zu nutzen ist aufgrund des geringen Abstands zum nördlichen Nachbarn aus Gründen der Verschattung und aus rechtlichen Gründen (Grenzabstand, Bauhöhe) nicht durch einfaches Anheben des Dachstuhles möglich. Die Errichtung eines Tonnendaches in Holzbauweise welches die Bauhöhe zum Nachbarn hin minimiert (niedriger als Bestandsgiebel) gewährleistet gleichzeitig größtmögliche Flexibilität bei der Grundrissgestaltung durch Freihalten der Fläche von statisch wirksamen Bauteilen.

Anbau

Neben dem Ausbau des Dachgeschosses stellt der Anbau an den bestehenden Baukörper die einfachste und auch am häufigsten realisierte Form der Erweiterung dar. Der Anbau kann der Vergrößerung von Wohnräumen, aber auch der Schaffung neuer Räume für Wohn- oder Arbeitszwecke dienen.

Im Zuge von Wohnraumerweiterungen ist es oft sinnvoll, nicht nur einen Raum zu erweitern, sondern durch das Anlegen einer neuen Raumschicht nicht nur mehr Fläche zu erzeugen, sondern auch neue Nutzungsmöglichkeiten zu eröffnen. Das Anlegen einer neuen Erschließung kann die Möglichkeit bieten, den Bestand besser, bzw. in Form unabhängiger Einheiten, meist in Nutzungseinheiten je Geschoss, zu nutzen.

Beispiel B 4



Erdgeschoss

Obergeschoss

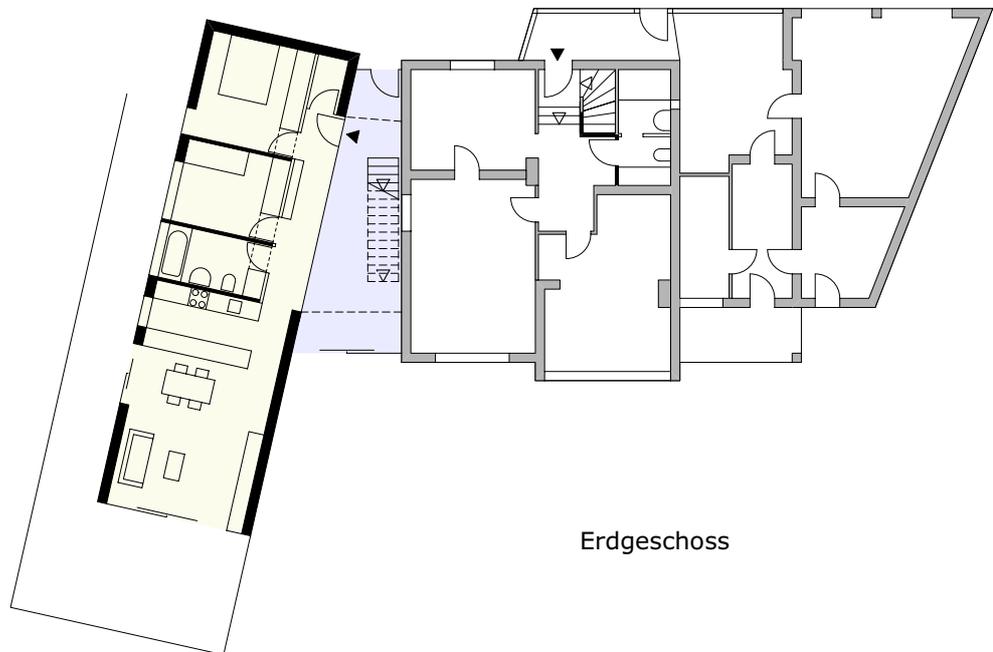
Durch Anlegen einer neuen Raumschicht mit Erschließung und Arbeitsraum wird der Bestandsgrundriss freigespielt. Das Erdgeschoss kann den Ansprüchen an zeitgemäßes Wohnen entsprechend umgestaltet, das Obergeschoss entsprechend der Familiensituation unterteilt werden. Weiters besteht die Option, die Geschosse langfristig getrennt zu nutzen.

Zubau

Lässt sich der Bedarf an neuer Nutzfläche nicht durch eine direkte Erweiterung des Bestandes decken, bzw. sind Erweiterungen in größerem Maßstab nötig, ist, ausreichende Bebauungsreserven vorausgesetzt, die Errichtung eines Zubaus sinnvoll. Oftmals wird diese Variante auch aufgrund der durch mehrere Um- und Anbauten verursachten Komplexität der Bestandsgrundrisse nötig.

Im Sinne funktionierender und vor allem auf Dauer flexibler Lösungen ist es sinnvoll dem Bestand und dem Zubau jeweils abgeschlossene Nutzungseinheiten zuzuordnen. Beispielsweise kann ein Zubau eine neue Wohneinheit beinhalten, die auch für Arbeitszwecke oder zur späteren Vermietung zur Verfügung steht. Eine zwischen Bestand und Neubau eingefügte Zwischenzone kann die Erschließung des Neubaus, evtl. auch eine verbesserte Erschließung des Bestandes, aber auch Kommunikationsbereiche enthalten.

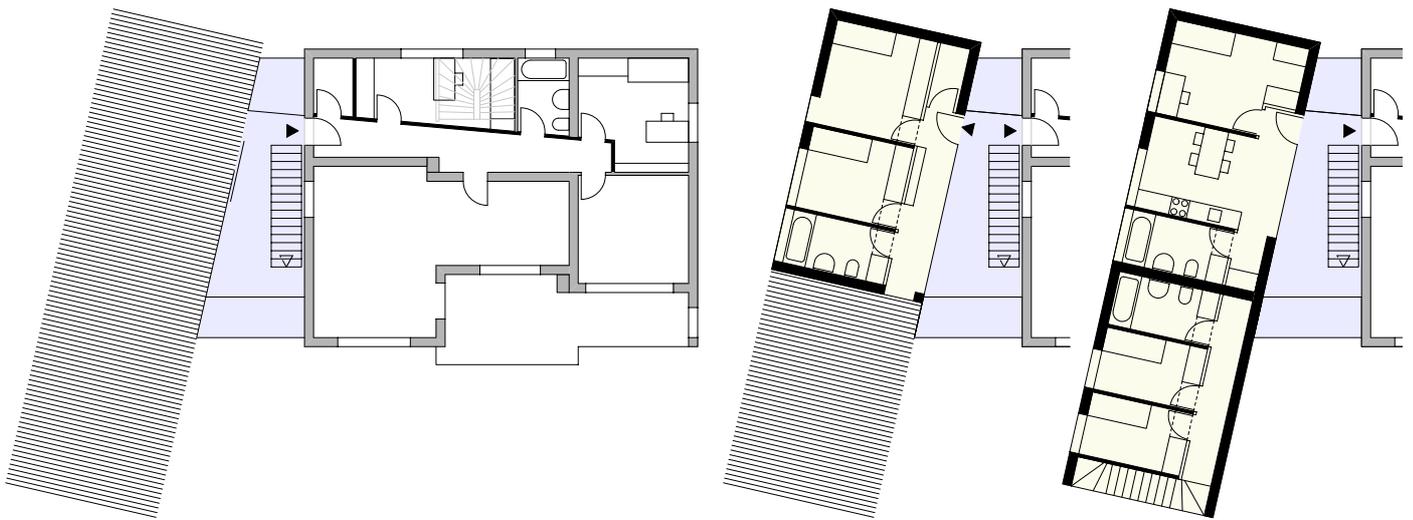
Beispiel B 9



Während das Erdgeschoss von den Großeltern bewohnt wird und die Eltern das Obergeschoss nutzen, überlegt der bereits ausgezogene Sohn aus Anlass der Familiengründung auf dem Grundstück der Eltern zu bauen. Die Erschließungssituation des Bestandsgebäudes mit der Vermischung der Wohnbereiche von Großeltern und Eltern wird als unbefriedigend empfunden.

Das Bestandsgebäude weist keine Raumreserven auf. Das Grundstück ist zwar großzügig und die Bebaubarkeit nicht ausgeschöpft, für einen freistehenden Neubau reicht die Fläche jedoch nicht. Vorgeschlagen wird daher ein Zubau in Form eines schlanken Baukörpers, der durch Form und Lage geschützte, den einzelnen Einheiten zugeordnete Freiräume definiert.

Zwischen Bestand und Zubau entwickelt sich eine verglaste Gemeinschaftszone, welche den Zugang zum Neubau sowie die neue Erschließung des Obergeschosses des Bestandsgebäudes aufnimmt und dem artikulierten Kommunikationsbedürfnis der Generationen bei gleichzeitiger Wahrung der Privatheit innerhalb der Wohnungen Rechnung trägt. Für den Neubaukörper sind je nach Nutzung und Familiengröße verschiedene Ausbauvarianten angedacht.

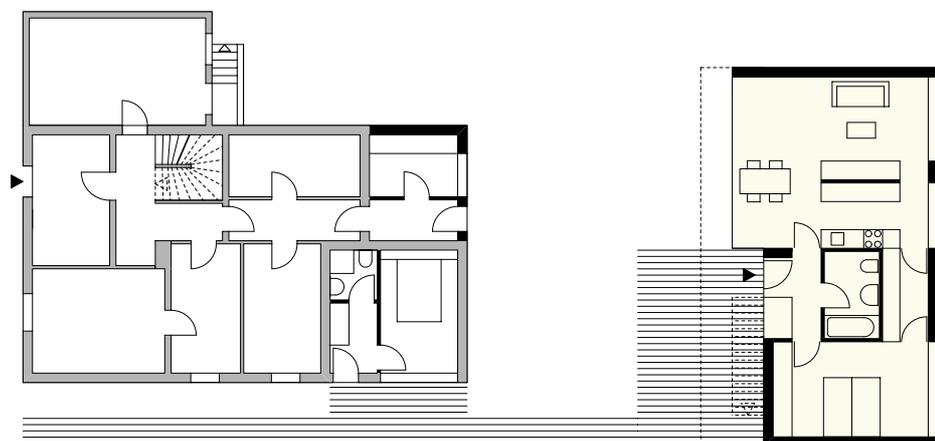
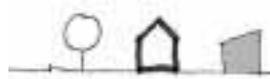


Neubau

Ausreichende Bebauungsreserven vorausgesetzt kann die Nutzung externer Reserven auch die Errichtung eines unabhängigen Neubaus auf dem bereits bebauten Grundstück bedeuten. Da die Grundstücksgrößen meist begrenzt sind, ist dies in der Regel ein kleineres Gebäude, welches beispielsweise eine kleine Wohneinheit etwa für die ältere Generation bietet, während das große bestehende Haus von der wachsenden Familie der jüngeren Generation genutzt wird.

Oftmals kann durch diese Art der Erweiterung der mit großen Schwierigkeiten verbundene und durch im Bestand begründete Zwänge nicht wirklich befriedigend zu lösende Um- bzw. Ausbau von bestehenden Gebäuden vermieden werden. Diese Maßnahme fordert naturgemäß am intensivsten die Auseinandersetzung mit der Umgebung und der Siedlungsstruktur.

Beispiel B 7

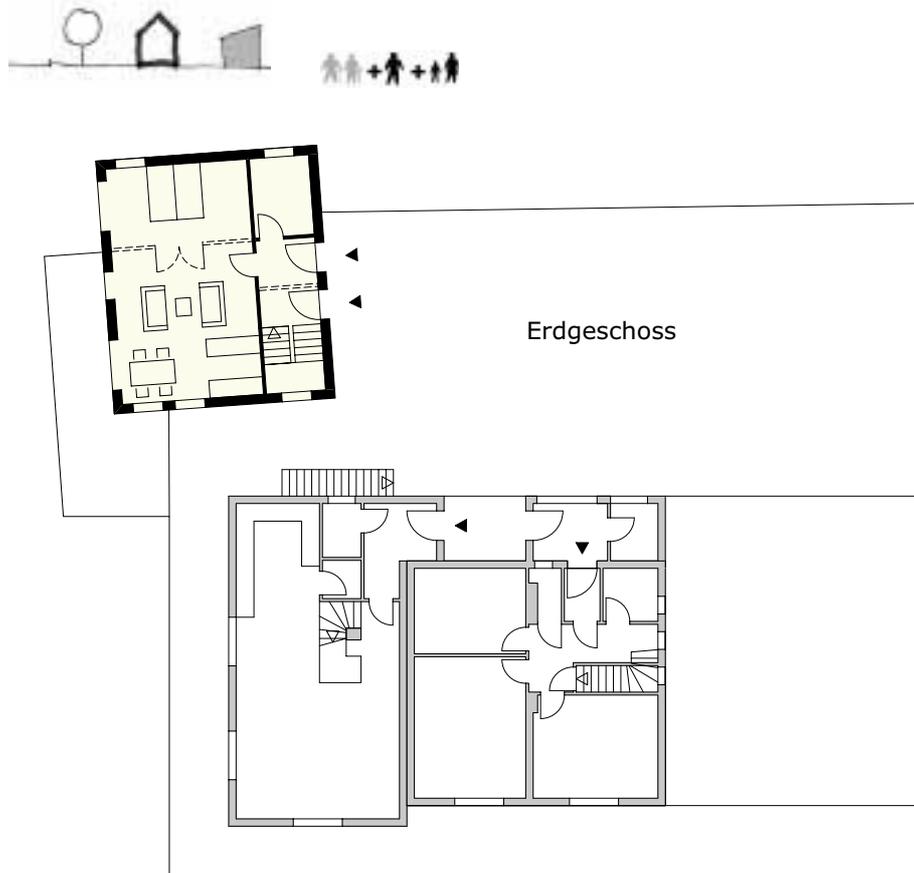


Erdgeschoss

Der Wunsch des Sohnes, mit seiner jungen Familie im Elternhaus wohnen zu bleiben, macht eine Flächenausweitung im Ausmaß von 2 bis 3 Zimmern nötig. Aufgrund der Lage des Bestandsgebäudes auf dem Grundstück ist diese ohne Abstandsunterschreitung in Form einer direkten Erweiterung des Bestandes nicht möglich. Weiters verunmöglicht die Lage der Stiege eine getrennte Erschließung von Erd- und Obergeschoss des Bestandsgebäudes.

Die Größe des Grundstücks und seine Lage an einem Grünraum ohne Nachbarbebauung an der östlichen Grundgrenze ermöglichen die Errichtung eines freistehenden Baukörpers, welcher eine 2 bis 3-Zimmer-Wohnung für die Eltern aufnimmt. Die Lage dieses Baukörpers mit direkter Verbindung zum Garten entspricht dem Freizeitverhalten der Eltern und gewährleistet die dauerhafte Betreuung in der Wohnung.

Beispiel E 1



Das Bestandsgebäude in seiner heutigen Form stellt das Ergebnis mehrerer Anbauphasen dar. Die Deckung des Platzbedarfes für die 15-jährige Tochter sowie für die Großmutter ist aufgrund der Komplexität des Bestandes mit einer nächsten Erweiterungsphase nicht zu realisieren. Der großzügige Zuschnitt des Grundstücks ermöglicht eine Lösung in Form eines zweigeschossigen Neubaus, welcher für Tochter wie Großmutter als kleine Einheit mit Bad funktioniert und die Option einer späteren Zusammenlegung zu einer großen Einheit bietet.

Der Nutzung externer Reserven kommt ganz eindeutig im Bereich der Siedlung Hödlwaldgasse in Bürmoos die größte Bedeutung zu, nachdem hier die Reserven im Bestand eher gering sind, die Grundstücke aber weitere Bebauungen zulassen. Während in Altenmarkt die internen Reserven so groß sind, dass der Druck externe Reserven zu nutzen sehr gering ist, ist dieser Druck im Bereich der Sachsen-

heim-Siedlung in Elixhausen sehr stark vorhanden. Aufgrund der engen Bestandssituation muss hier jedoch mit moderaten Erweiterungen das Auslangen gefunden werden, will man die Struktur der Siedlung erhalten.

6.4.3 Nutzung unbebauter Grundstücke

Im Zuge der Weiterentwicklung bestehender Einfamilienhaus-Siedlungsgebiete stellt sich zwangsläufig auch die Frage nach der Nutzung der oft in großem Ausmaß vorhandenen unbebauten Grundstücke.

Im Rahmen der siedlungsübergreifenden städtebaulichen Analyse werden selbstverständlich auch die noch freien Grundstücke auf ihre Potenziale hin untersucht. Wesentlich ist es dabei, diese Flächen nicht nur auf ihre Bebaubarkeit hin zu untersuchen, sondern im Zusammenhang mit dem Bestand zu ermitteln, welche Flächen im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung vorrangig bebaut bzw. freigehalten werden sollen. Neben den Überlegungen hinsichtlich der sinnvollen Abrundung von Siedlungsflächen und der Nutzung von Baulücken stehen hier Fragen wie die der Bildung von Siedlungsschwerpunkten bzw. -zentren, aber ggf. auch das bewusste Freihalten von Natur- oder Freiräumen im Vordergrund. Große Beachtung verdienen dabei frei entstandene Nutzungen von unbebauten Flächen, die sich im Laufe der Zeit aus den Bedürfnissen der Anrainer entwickelt haben.

Soll die Nutzung unbebauter Grundstücke in Einfamilienhaus-Siedlungsgebieten über die einfache Verwertung von Flächen durch Private oder Bauträger, die immer den Zufälligkeiten persönlicher wirtschaftlicher Verhältnisse und Interessen der Grundstückbesitzer sowie des Immobilienmarktes unterliegen, hinaus gehen, ist in besonderem Maße die aktive Rolle der Gemeinde gefragt. In den moderierten Prozess zwischen Anrainer, Gemeinde und Planern sind in diesem Fall auch die Besitzer der noch freien Grundstücke einzubinden. Durch ihre aktive Beteiligung an einem Entwicklungsprozess, der die Bedeutung einzelner Schritte und Maßnahmen für die Gesamtheit verdeutlicht, können einerseits die Anrainer aus ihrer Abwehrhaltung allem Neuen gegenüber gebracht werden, sowie andererseits die legitimen wirtschaftlichen Interessen der Grundstückseigentümer in einen ganzheitlichen Zusammenhang gestellt werden.

Dabei ergeben sich für alle Beteiligten Vorteile:

- Chancen für die ganzheitliche städtebauliche Weiterentwicklung der Siedlung (Zentrum, Schwerpunkte, Freiflächen)
- Nutzung verwilderter Brachen und damit Aufwertung der Siedlung im Gesamten
- Durch die mögliche Steigerung der Einwohnerzahl lohnen sich bisher nicht mögliche Investitionen in Infrastruktur (technisch, sozial, wirtschaftlich, öffentlicher Verkehr), die auch den Anrainern zugute kommen
- Moderierte Prozesse unter Einbindung aller Beteiligten vermeiden Reibungsverluste in der Abwicklung von Bauprojekten, die sonst durch Konfrontationen und Einsprüche entstehen können

Eine wesentliche Voraussetzung für das Gelingen solcher Prozesse ist natürlich die feinfühligste Planung von Bauvorhaben im Bestand, die sowohl hinsichtlich ihrer Dichte als auch der verwendeten Typologie und der Lage der Gebäude auf

dem Grundstück auf die Bedürfnisse der Anrainer und die Siedlung als Ganzes Rücksicht nehmen.

6.4.4 Soziologische Typologie (Nutzung)

Bei jedem Beratungsfall gab es im Hinblick auf die künftige Nutzung einen dominanten Schwerpunkt, der

- a) eine einfache **Wohnraumerweiterung** darstellen konnte oder
- b) die Integration eines neuen Haushaltes (Jungfamilie) zum Ziele hatte („**Mehrgenerationen-Modell**“) oder
- c) einen Ausbau für eine **gewerbliche Nutzung** vorsieht.

Die Auswertung der 24 Beratungen auf dem Hintergrund einer „soziologischen Typologie“ der künftig realisierbaren Nutzung erbringt folgendes Bild:

	Wohnraum-Modernisierung/-Erweiterung	Mehrgenerationen-Modell	Gewerbliche Nutzung
Altenmarkt	2	5	2
Bürmoos	2	6	
Elixhausen	1	6	
gesamt	5	17	2

N = 24

Noch deutlicher als in der Befragung (N = 49) sowie bei der Erhebung der Wünsche (s. Kap. 6.1) zeigt sich in den Ergebnissen der 24 Beratungen der überaus hohe Anteil derjenigen, die einen Um-, Aus- oder Anbau planen um ein Mehrgenerationen-Wohnen im Haus zu ermöglichen bzw. das bereits bestehende zu optimieren.

6.5 Akzeptanz der Lösungen und Realisierungshorizont

Bei der Präsentation der Lösungsvorschläge in den einzelnen Haushalten wurde auch der Grad der Zustimmung erfragt und bewertet, wie weit die Vorschläge tatsächlich eine Entscheidungshilfe bedeuten sowie auch ein möglicher Realisierungshorizont eingeschätzt. Das allgemeine Feedback auf die erarbeiteten Ausbaulösungen kann als außerordentlich positiv bewertet werden.

Die Auswertung der Erhebungsbögen ergibt im Einzelnen folgendes Bild:

	Grad der Zustimmung		Grad der Entscheidungshilfe			Realisierungshorizont				
	hoch mittel	gering ablehnend	bestätigend teilweise neu	gänzlich neu keine Hilfe	kurzfristig mittelfristig	langfristig nicht absehbar				
Altenmarkt	6	3	4	5	3	4	1	1		
Bürmoos	6	2	3	4	1	2	2	2		
Elixhausen	3	2	2	6	1	3	1	3		
gesamt	15	7	2	13	10	1	8	7	3	6

N = 24

Die Auswertung der Resonanz auf die 24 durchgeführten Beratungen zeigt in erster Linie einen unerwartet hohen Grad der Zustimmung zu den vorgestellten Lösungsvorschlägen: in neun von zehn Fällen ist die Zustimmung mittel bis hoch, knapp zwei Drittel der jeweiligen Lösungen erfuhren eine hohe Zustimmung.

Für fast alle Hauseigentümer/innen waren die Vorschläge in irgendeiner Weise neu und unerwartet und damit eine echte Entscheidungshilfe, nur in einem Fall lag das Beraterteam ganz daneben.

In mehr als einem Drittel der Fälle ist der Realisierungshorizont als langfristig oder noch nicht absehbar zu beurteilen. Bei einem Drittel ist eine kurzfristige Realisierung wahrscheinlich.

6.6 Die Frage der Architektur und Gestaltung

Die Frage der Gestaltung wird hier angesprochen, weil diese, wie aus den Gesprächen mit den Bewohnern klar wurde, ein sehr schwieriges Thema ist. Häufig herrscht die Meinung vor, dass jeder auf seinem Grundstück mit Einhaltung des Baurechtes tun und lassen darf was er will. Einzelne setzen sich sogar über das Letztere hinweg. Diese Vorstellung von Eigentum als absolute Gestaltungsfreiheit führt häufig zu Konflikten mit den Nachbarn, weil die für sich das Gleiche einfordern. Die Gemeinden beschränken sich meist auf die Einhaltung des Bautechnikgesetzes. Die Hülle eines Gebäudes wird zum Ausdruck einer Lebenshaltung. Bis vor wenigen Jahren war diese Haltung unter den Bewohnern ziemlich konform. Solange das Haus ein Satteldach hatte war alles in Ordnung. Das Haus war Ausdruck einer bürgerlichen geordneten Welt mit einem idealisierten Familienbild.

Bei unserer Arbeit haben wir aber erstaunlicherweise eine Gruppe von Eigentümern angetroffen, die dem Bildungsbürgertum entstammt und durchaus einer zeitgenössischen Architektursprache zugänglich ist, was natürlich die Konflikte mit den „konservativen“ Nachbarn eher noch verschärft. Gleichzeitig spiegelt sich die zunehmende Individualisierung der Gesellschaft auch in der privaten Bautätigkeit und dem zunehmenden Wunsch vieler Bauherren, sich durch die Gestaltung der Gebäude hervorzuheben. Für die Gemeinden wird das Bewilligungsverfahren dadurch noch schwieriger. Spätestens bei solchen Vorgängen zeigt sich, dass Eigentum nicht nur absolute persönliche Gestaltungsfreiheit, sondern auch Verantwortung bedeutet, dass mit jedem Eingriff in ein Gesamtbild eingegriffen und das Siedlungsbild nachhaltig verändert wird.

Beim Eingriff in den Bestand und speziell bei Einfamilienhäusern ist es besonders schwierig diese Verantwortung zu kommunizieren. Die meisten Leute sind ihrem Haus durch ihre eigene Geschichte, vielleicht auch schon durch die Entstehungsgeschichte des Gebäudes, emotional eng verbunden. Natürlich ist für qualitätsvolle Planungen ein theoretischer Überbau notwendig, sicher gibt es vernünftige, auch rational argumentierbare Lösungsansätze. Solange diese Lösungen von den Bewohnern jedoch emotional wie auch rational nicht getragen werden, sind sie nicht oder höchstens rechtlich und mit politischem Druck umsetzbar. Ein möglicher Ansatzpunkt ist die Verdeutlichung der Tatsache, dass letztlich konsensfähige Lösungen auch dem Einzelnen mehr Nutzen bringen als eine Summe rücksichtsloser Alleingänge.

Beim Projekt Bau-Land-Gewinn hat sich gezeigt, dass es sinnvoll ist auf Architekturdebatten und Gestaltungsfragen, wenn möglich zu verzichten. Eine sachliche und auf die Probleme bezogene pragmatische Beratung, das Eingehen auf die Bedürfnisse der Eigentümer war effizienter und zielführender.

7. Berechnung, Darstellung und Bewertung der Potenziale

7.1 Entwicklung einer Kennzahl für Verdichtungspotenziale

Wie die Ausführungen zur Berechnung der Bebauungsdichte mittels einer Kennzahl gezeigt haben (siehe Kapitel 5.2), erweisen sich die bestehenden Kennzahlen nur als bedingt geeignet, Verdichtungspotenziale – abgesehen von einer zweidimensionalen Aussage – erkennen zu lassen. Daher soll hier die Eignung der bestehenden Kennzahlen untersucht werden:

Die Grundflächenzahl (GRZ), mit der in allen drei Untersuchungsgebieten die Baudichte festgelegt wird, weist nur die eigentlich bebaute Fläche der Parzelle aus und trifft keine Aussage bzgl. der maximal zu erzielenden Bruttogeschossfläche (BGF). Erst in Verbindung mit der Geschossanzahl im Bebauungsplan – wobei eine Geschosshöhe von 3 Metern heranzuziehen ist – wird eine Dichtedefinition gegeben.

Die Baumassenzahl (BMZ) weist nur den oberirdisch umbauten Raum aus und trifft keine Aussage bzgl. (Aus-)Nutzbarkeit des Volumens. Sie ist jedoch als echte Dichtekennzahl für optisch und räumlich ablesbares Volumen am besten geeignet.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) weist die (Brutto-)Fläche aller vorhandenen Geschosse aus; hinsichtlich der (Aus-)Nutzbarkeit der Flächen trifft sie nur insofern eine Aussage, als sie durch Ausnahmeregelungen für die Einberechnung von Dachgeschossflächen (abhängig von Entstehungszeit) und Untergeschossflächen (abhängig von Hochwasserkoten) ergänzt wird. Eine Dichtedefinition stellt sie nur bedingt dar, da einerseits die im Bebauungsplan festgelegte Geschossanzahl nicht zwingend ist und somit die Verteilung der Baumassen – abgesehen von Abstandsregelungen – willkürlich erfolgen kann, und andererseits die variable Handhabe bei unterstem und oberstem Geschoss kein definiertes Volumen beschreibt.

Zweck der bestehenden Kennzahlen (GRZ, BMZ, GFZ) ist die Festlegung von Obergrenzen für die bauliche Ausnutzbarkeit, wenn im Bebauungsplan wegen besonderer Erfordernisse für bestimmte Flächen nicht ausdrücklich anderes bestimmt ist (Mindestnutzung, Nutzungsrahmen). Verschiedene Festlegungen sind zulässig, wenn die Voraussetzungen, unter denen die jeweilige Festlegung gilt, im Bebauungsplan genau bestimmt sind. Unter dieser Voraussetzung können auch Zuschläge zur Festlegung bestimmt werden.

Aufgrund der Unzulänglichkeit der bestehenden Dichteberechnungsmodelle (Grundflächenzahl GRZ, Baumassenzahl BMZ, Geschossflächenzahl GFZ) hinsichtlich der Anschaulichkeit und Handhabe eines Verdichtungspotenzials im Sinne dieses Forschungsprojektes wurde die Entwicklung einer „Kennzahl für Verdichtungspotenzial“ versucht. Dieses „Dichtepotenzialzahl (DPZ)“ dient als Bewertungsinstrument der vorhandenen Potenziale und wird für alle Gemeinden einheitlich berechnet.

Die Anforderungen an eine solche neue Kennzahl liegen einerseits in der Beschreibung der vorhandenen Dichte, andererseits in der Beschreibung des vorhandenen Verdichtungspotenzials.

Die Kennzahl soll eine Aussage des vorhandenen Volumens bzw. der Flächen in Relation der Nutzbarkeit treffen und eine Vorstellung über das optische und räumliche Erscheinungsbild ausdrücken. In Abhängigkeit der (Aus-)Nutzbarkeit fließen überbaute Flächen, Raumnischen, ausbaubare Dachräume etc. in die Kennzahl als Abzug (und damit als Verdichtungspotenzial) ein, wobei die Nutzungs-Qualität des Bestandes und der Erweiterung gewährleistet sein muss. Die Umnutzung bzw. Neuorganisation von Bauteilen und Anbauten (interne Änderungen) kann dabei nicht erfasst werden; die „reale“ räumliche Dichte bleibt dabei auch gleich. Im Bereich der offenen Bebauung (Einfamilienhaus-Typologie) ist die Geschossigkeit (auch die Frage, ob ein ausgebautes Dachgeschoss ein drittes Vollgeschoss darstellt) neu zu definieren.

Volumen bzw. Flächen, wenn ungenutzt, sollen in der Berechnung der vorhandenen Dichte nicht enthalten sein. Diese bieten damit einen Aspekt eines Verdichtungspotenziales. Einen weiteren Aspekt bildet die Differenz der bestehenden Dichte zur behördlich vorgeschriebenen Maximal-Dichte, welche von der jeweiligen Fläche des Bauplatzes abhängig ist. (Derzeit drückt z. B. eine bestehende Bebauung, die entsprechend der Bauplatzgröße eine $GFZ^{vhd} = 0,40$ aufweist, in einem Gebiet mit einer $GFZ^{max} = 0,60$ nur aus, dass ein Verdichtungspotenzial von 50% des Bestandes vorhanden ist.)

Dabei sollten nach Möglichkeit weitere Faktoren wie

- Geländesituation (betreffend generelle Bebaubarkeit und unterstes Geschoss),
- Bauliches Ausmaß und Ökonomie des Grundrisses (Beschränkung von Bauteiltiefen aufgrund von Belichtungs-, Belüftungs- und Grundrisseffizienz,)
- Lage und Verteilung der Baumassen (abhängig von Abstandsregelungen bzw. einer Möglichkeit einer anderen als der offenen Bebauungsform, z. B. gekuppelte Bauweise an der Grundgrenze etc.)

in der Berechnung Berücksichtigung finden.

Der Einfluss von anderweitig genutzten (und überbaubaren) Garagen(an)bauten, kleinen Nebengebäuden und Anbauten etc. auf die Dichte- und Verdichtungspotenzialberechnung soll über die jeweilige Eignung als dauerhafter Aufenthaltsraum (zu Wohn- und Arbeitszwecken) erfasst werden.

Zuletzt soll diese Kennzahl auch als Steuerungsmittel von Verdichtungsszenarien dienen. Daher steht die Dichtepotenzialzahl (DPZ) in Verhältnis zur Grundflächenzahl ($GFZ = 2\text{-fache GRZ}$) und Geschossflächenzahl ($DPZ = 2,5\text{-fache GRZ}$). Eine Beschränkung nach oben hin muss eingeführt werden, da bei Erreichen der Maximaldichte nicht weitere bauliche Maßnahmen gesetzt werden sollen, die aufgrund ihres späteren Nutzungspotenzials aus der Dichteberechnung herausfallen. So würde eine spätere bauliche Nutzung dieses Potenzials durch die damit einhergehende Relevanz in der Dichteberechnung rechtswidrig sein, in der Praxis würden in der Regel unkontrollierte Schwarzbauten eine zulässige Dichte damit überschreiten.

Es ist zu betonen, dass die Absicht der Einführung des Kennwertes Dichtepotenzial (DPZ) nicht dazu dient die Dichte künstlich zu erhöhen. Sie soll die Möglichkeiten der Art der Bebauung erhöhen. Gerade in Gemeinden mit einer tiefen Grundflächenzahl und einer traditionell niedrigen Bebauungsart gibt es nur die Möglichkeit der Erweiterung in die Höhe. Dies würde das Siedlungsbild aber nachhaltig verändern. Die Einführung des Dichtepotenzials (DPZ) führt somit

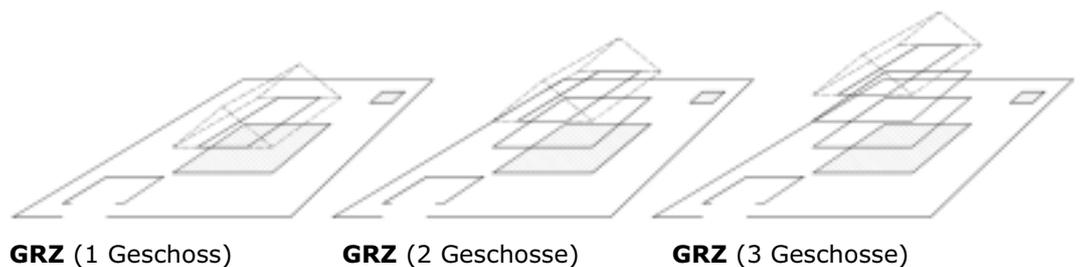
eindeutig zu größeren gestalterischen Möglichkeiten. Gleichzeitig ist eine Vergleichbarkeit der untersuchten Siedlungen gewährleistet.

Die meisten Gemeinden, die mit der Grundflächezahl (GRZ) operieren beschränken üblicherweise die Geschosshöhe exklusive ausbaubarem Dachgeschoss auf 2. Dadurch werden Projekte, welche die maximale Anzahl Geschosse nicht nutzen benachteiligt. Bei eingeschossiger Bauweise ist z. B. nur die halbe Ausnutzung möglich. Wenig problematisch ist die Handhabung der Grundflächenzahl in Gemeinden, die eine höhere Ausnutzung zulassen.

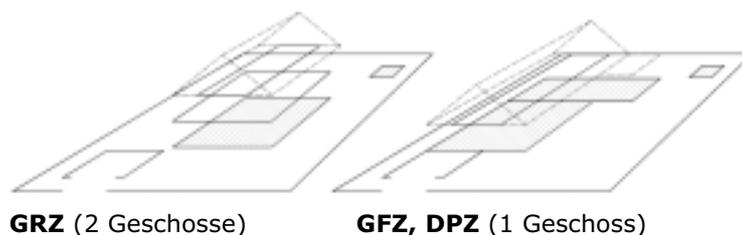
Zur Erläuterung der unterschiedlichen Relevanz von Teilflächen für die Dichteberechnung und zur Verdeutlichung der Handhabung bei der Ermittlung der Dichtepotenzialzahl dienen folgende Darstellungen. Die schraffierten Flächen fließen in die Berechnung ein.

Grafische Darstellung der Kennzahlen

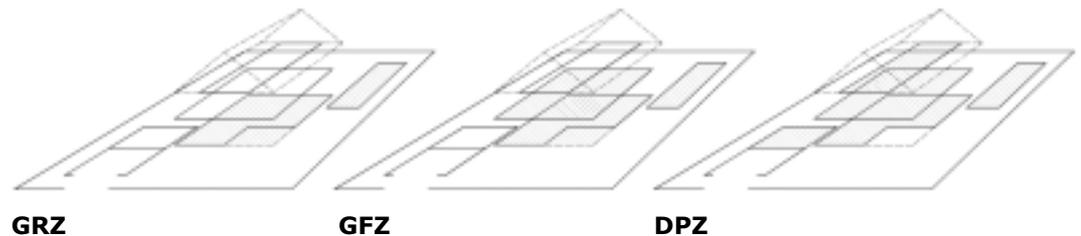
Die Grundflächenzahl (**GRZ**) stellt eine Beschränkung hinsichtlich der bebaubaren Fläche dar; auch ist hier die Mehrgeschossigkeit weniger relevant als bei anderen Kennzahlen. Zusätzlich muss hier eine Geschosshöhe festgelegt werden, um eine dreidimensionale Baudichte zu definieren:



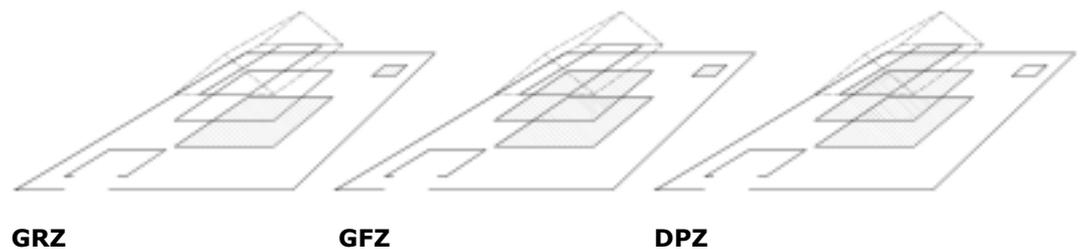
Die Grundflächenzahl (**GRZ**) stellt auch eine Beschränkung hinsichtlich der Verteilung der Flächen dar, während die Geschossflächenzahl (**GFZ**) und auch die Dichtepotenzialzahl (**DPZ**) eine Verteilung aller Flächen – auch auf einer Ebene – ermöglicht:



Bei der Berechnung der Grundflächen- und Geschossflächenzahl (**GRZ,GFZ**) bleiben Lufträume, Raumnischen u. ä. unberücksichtigt, während Nebengebäude – unabhängig ihrer Nutzbarkeit und Eignung als Aufenthaltsraum – berechnungsrelevant sind. Die Dichtepotenzialzahl (**DPZ**) übergeht bei der Berechnung Luft-räume, Raumnischen u. ä. sowie auch Nebenbauten, sofern sie nicht aufgrund Größe und Zustand eindeutig nutzbar sind:



Zuletzt verdeutlicht die nachstehende Abbildung das Verhältnis der Grundflächenzahl (**GRZ**) zur Geschossflächenzahl (**GFZ = 2 fache GRZ**) und der Grundflächenzahl (**GRZ**) zur Dichtepotenzialzahl (**DPZ = 2,5 fache GRZ**).



Die solcherart ermittelten Dichtepotenzialzahlen für die drei Untersuchungsgebiete ergeben im Vergleich mit herkömmlich berechneten Grundflächenzahlen (vgl. Kapitel 5.2) eine Ausweisung größerer Reserven als aus der reinen Bewertung der Bauflächen hervorgehen würde:

	DPZ max.	DPZ vorh.	DPZ res.	Reserve in %
Altenmarkt	0,625	0,375	0,250	+ 67 %
Bürmoos	0,375	0,241	0,136	+ 56 %
Elixhausen	0,500	0,343	0,165	+ 48 %

Eine Vergleichende Bewertung ist für jede Gemeinde im Anhang dargestellt. Zum Vergleich nochmals die ermittelten Grundflächenzahlen mit Reserven:

	GRZ max.	GRZ vorh.	GRZ res.	Reserve in %
Altenmarkt	0,25 (0,30)	0,187	0,063	+ 34 %
Bürmoos	0,15 (0,20)	0,133	0,017	+ 13 %
Elixhausen	0,20	0,205	- 0,005	- 1 %

Der Beschreibung der Dichtepotenziale und deren möglicher Reserven liegt immer das Szenario „Trendfortführung“, sprich die Beibehaltung der Siedlungsstruktur zugrunde. Bei einer Änderung der Siedlungsstruktur (z. B. geschlossene Bebauung) wären theoretisch gemäß S. Rosenberger wesentlich größere Reserven möglich. Zu vermuten ist, dass Szenarien mit großer Veränderung der Siedlungsstruktur politisch nicht mehrheitsfähig sind.

7.2 Vergleichende Bewertung der Potenziale

Aufgrund der guten Vorinformation der Bewohner durch die Aussendung des Folders und Gemeindebriefes konnten während der baulichen Bestandsaufnahme mit den meisten der angetroffenen Bewohnern erste Kontaktgespräche durchgeführt und damit aus soziologischer Sicht Ergänzungen zur repräsentativen Befragung erbracht werden. So konnte in Zusammenschau mit soziologischen Teilaspekten eine Auswertung der möglichen „Erhöhung der Haushaltszahl“ durch Änderung der bestehenden Bausubstanz einerseits sowie Erweiterung der Bestandsbauten andererseits vorgenommen werden. Dabei galt es, die erste Schätzung dieses Potenzials, nämlich

Haushalte:	Bestand %	Änderung %	Erweiterung %	Σ Erhöhung %
Altenmarkt	100 %	+ 60 %	+ 20 %	+ 80 %
Bürmoos	100 %	+ 20 %	+ 80 %	+ 100 %
Elixhausen	100 %	+ 5 %	+ 25 %	+ 30 %

zu konkretisieren. Die genaue Ermittlung der Haushaltszahl durch die Einzelbefragungen, die zusätzlichen Angaben vor Ort und eine Bautypen vergleichende Hochrechnung sowie die erzielbare Summe für unbebaute Grundflächen ergibt eine realistische Maximalberechnung der möglichen Zahl an Haushalten, welchen eine Nettonutzfläche von ca. 70 bis 100 qm zugrunde gelegt wird.

Haushalte:	Bestand %	Änderung int. %	Erweiterung ext. %	Gesamt %
Altenmarkt	100 %	+ 42 %	+ 30 %	172 %
Bürmoos	100 %	+ 29 %	+ 83 %	212 %
Elixhausen	100 %	+ 16 %	+ 21 %	136 %

Haushalte:	Bestand	Änderung int.	Erweiterung ext.	Gesamt
Altenmarkt	127	+ 53	+ 38	218
Bürmoos	97	+ 28	+ 81	206
Elixhausen	89	+ 14	+ 19	122

Annähernd wurden also die ersten Annahmen bestätigt. Dabei ist allerdings eine maximale Steigerung der Haushaltszahl hochgerechnet, welche sich in der Praxis nur schwer erzielen lassen wird und auch von konkreten Umständen wie Handlungsdruck und Verfügbarkeit der Grundstücke abhängig ist. Die Beweggründe für eine interne Änderung (siehe Kapitel 5.3) und die Umstände für eine Bebauung freier Grundflächen sind nicht fremdbestimmbar.

An dieser Stelle sind noch einmal die Zahlen aus der der Berechnung des Dichtepotenzials aus dem Kapitel 7.1.1 wiedergegeben:

	DPZ max.	DPZ vorh.	DPZ res.	Reserve in %
Altenmarkt	0,625	0,375	0,250	+ 67 %
Bürmoos	0,375	0,241	0,136	+ 56 %
Elixhausen	0,500	0,343	0,165	+ 48 %

Es fällt auf, dass die Zahlen „Erweiterung extern“ der Tabelle Änderung der Haushaltsgrößen nicht wie vielleicht erwartet mit den Reserven der Dichtepotenziale übereinstimmt. Dies hängt mit regionalen Besonderheiten wie auch ver-

schieden festgelegten Grundflächenzahlen zusammen. Dafür sind für jede Siedlung folgende Argumente und Gründe aufgeführt:

Altenmarkt

Als Grundlage für die Berechnung diente beim Dichtepotenzial die Grundflächenzahl. In Altenmarkt ist die gesetzlich ausgewiesene Grundflächenzahl am höchsten. Darum ist der externe mögliche Zuwachs beim Dichtepotenzial höher als der mögliche Zuwachs an Haushalten.

Bürmoos

Trotz der meisten leeren und auch gleichzeitig größten Grundstücke (Ø qm 1168) ist im Vergleich wegen der rechtlich niedrigeren Grundflächenzahl von 0,15 zu Altenmarkt nur eine Reserve von 56% beim Dichtepotenzial ausgewiesen. Der externen Zunahme der Haushalte um 83% liegen folgende Annahmen zugrunde:

- Versprochene Erhöhung der Grundflächenzahl der Gemeinde von 0,15 auf 0,25 sowie die
- Bebauung der größeren Grundstücke durch Bauträger mit etwas kleineren Haushaltsgrößen und Projekten im Sinne des verdichteten Flachbaus.

Elixhausen

Nachdem ca. die Hälfte der kleinen Siedlungshäuser umgebaut ist, verfügt die Siedlung über eine Reserve beim Dichtepotenzial von 48%. Durch die schon erfolgten Um- und Zubauten ist es aber sehr schwierig geworden, in ihrer Größe sinnvolle Einheiten dazuzubauen ohne den Siedlungscharakter oder das Szenario „Trendfortführung“ aufzugeben. Die Veränderung des Siedlungscharakters ist teilweise auch schon durch die vorgenommenen Baumaßnahmen erfolgt. Dadurch erklärt sich auch der geringere externe Zuwachs an Haushalten von 21%.

7.3 Planerische Darstellung der Potenziale und Maßnahmen

Relevant für das Projekt war nicht nur die Entwicklung einer neuen Kennzahl, genannt Dichtepotenzial, um die vorhandenen Reserven besser zu beschreiben. Diese Zahl trifft in erster Linie eine quantitative Aussage über mögliche bauliche Reserven. Um den möglichen Zuwachs an Haushalten darzustellen waren noch weitere qualitative Untersuchungen notwendig. Informationen wie die Ergebnisse der Befragung der Hauseigentümer zusätzliche Beobachtungen wie Parzellenstruktur und Bautyp ergänzten die rein rechnerische Bewertung. Zusammen ergab dies eine realistische Maximalberechnung der möglichen Zahl an Haushalten, welchen Nettonutzflächen von ca. 70 bis 100 qm zugrunde gelegt wurden.

Bei der Untersuchung der Siedlungsgebiete ergab sich die Tatsache, wie schon in Kapitel 2.3 beschrieben, interne wie externe Siedlungsreserven zu unterscheiden. Gerade die Siedlung in Altenmarkt zeigte aufgrund der Tatsache der übergroßen Häuser und des Rückgangs der Fremdenzimmervermietung die Relevanz und Bedeutung der internen Reserven. Durch einfache Umstrukturierung (z. B. zusätzlicher Hauseingang) ohne zusätzliche Baumaßnahmen zeigte sich auch in den anderen Siedlungen die Bedeutung der internen Reserven. In den folgenden Zeichnungen sind die Siedlungsgebiete einzeln in drei Szenarien mit zusätzlichen dreidimensionalen Bildern dargestellt:

- Bestand: Bestandsbauten inklusive Parzellen,
- Erweiterung: Bestandsbauten, Bestandsbauten mit interner Änderung, ein- (gelb) und zweigeschossige (orange) Neubauten, Darstellung der maximalen internen wie externen Reserven in Prozent (Haushaltszuwachs),
- Siedlung: Siedlungsrelevante Parameter wie Verkehr, Parkierung, notwendige Platzgestaltung und Freiflächen, zusammenhängende Waldflächen, Schallschutz,
- Erweiterung 3d: zusätzlich zum Bestand und Erweiterungs-Maximum ist eine Zwischenphase als mögliches Szenario dargestellt.

Die Pläne sind alle genordet. Im Anhang sind die internen und externen Zuwächse an Haushalten tabellarisch für jede Gemeinde dargestellt.

Unter Kapitel 5.2 sind die möglichen Maßnahmen betreffend Siedlung wie Einzelhaus ausführlich für jedes Untersuchungsgebiet beschrieben. Aufgrund der Tatsache, dass Siedlungsreserven oder die wie im Kapitel 7.1.1 dargestellten Dichtepotenziale eigentlich nur räumlich begriffen und erfasst werden können, sind die möglichen Szenarien in einem räumlichen und fotorealistischen Bild zusätzlich dargestellt.

Altenmarkt: Lageplan Bestand

50m | 100m | 200m

- Fremdzimmervermietung
- Gebiet mit Mischnutzung (Handwerksbetriebe, Gastronomie)
- Nähe zu wachsendem Industriegebiet westlich



Bestand
100 %

Altenmarkt: Lageplan Erweiterung

50m | 100m | 200m

- Umbau Einfamilienhaus mit Fremdenzimmern in Kleinwohnhaus
- Große interne Reserven
- Strukturwandel

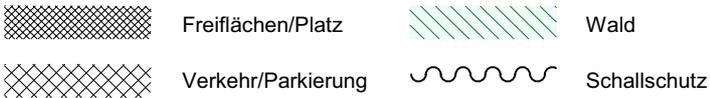


Bestand	Int. Res.	Ext. Res.
100 %	42 %	30 %
		1G 2G

Altenmarkt: Lageplan Siedlung



- Beruhigung Durchgangsstraße durch gestalterische Maßnahmen
- Zusätzliche Frei- und Spielflächen
- Freihalten einer Blickachse im Tal
- Ansiedlung der Industrie entlang der Tauernautobahn als Immissionsschutzstreifen



Bestand	Int. Res.	Ext. Res.
100 %	42 %	30 %
		1G 2G

Altenmarkt: Phasen Erweiterung 3d



Bestand



Erweiterung Zwischenphase



Erweiterung Maximum

Bürmoos: Lageplan Bestand

50m | 100m | 200m



- Hoher Anteil an leeren Grundstücken
- Reine Wohnnutzung
- Im Mittelpunkt kleines Waldstück mit Wasserturm
- Große Grundstücke
- Hügel im Mittelpunkt

Bestand
100 %

Bürmoos: Lageplan Erweiterung



- Strategie Aktivierung leere Grundstücke
- Hohe externe Reserven
- Entwicklung siedlungsverträglicher Typologien

Bestand	Int. Res.	Ext. Res.	1G
100 %	29 %	83 %	2G

Bürmoos: Lageplan Siedlung

50m | 100m | 200m



- Umgestaltung Waldgrundstück zu Subzentrum
- Grenzen Infrastruktur
- Verdichtung Rand

	Freiflächen/Platz		Wald
	Verkehr/Parkierung		Schallschutz

Bestand	Int. Res.	Ext. Res.	1G
100 %	29 %	83 %	2G

Bürmoos: Phasen Erweiterung 3d



Bestand



Erweiterung Zwischenphase



Erweiterung Maximum

Elixhausen: Lageplan Bestand

50m | 100m | 200m |

- Ursprünglich 2 Siedlungstypen (Doppelhaus und freistehend)
- ca. 50% der Häuser schon erweitert
- Mittelpunkt mit evangelischer Kirche und Vereinshaus
- Hanglage Richtung Süden



Bestand
100 %

Elixhausen: Lageplan Erweiterung



- Spielregeln um feinkörniges Siedlungsbild zu erhalten
- Baumaßnahmen sollen ursprüngliche Dimension der Siedlungshäuser wieder sichtbar machen
- Katalog Einzelmaßnahmen

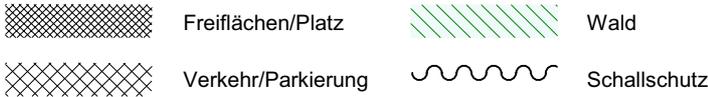


Bestand	Int.Res.	Ext.Res. ^{1G} _{2G}
100 %	16 %	21

Elixhausen: Lageplan Siedlung



- Lösung Schallschutzproblem an Bundesstraße baulich (Nutzung?)
- Parkierung bei Kirche
- Gestalterische Verstärkung Platz zwischen Kirche und Vereinssaal



Elixhausen: Phasen Erweiterung 3d



Bestand



Erweiterung Zwischenphase



Erweiterung Maximum

9. Resümee: Wohnraum schaffen - ohne neues Bauland zu erschließen!

- Eine **Trendumkehr hin zu einer kontrollierten Innenentwicklung**, d. h. die Möglichkeit zusätzlichen Wohnraum bzw. Raum für zusätzliche Haushalte zu schaffen, ohne damit neues Bauland zu erschließen ist auch in den „sehr privaten“ Einfamilienhaus-Siedlungsgebieten in wohnpolitisch relevantem Ausmaß möglich, wenn die Gemeinden selbst aktiv werden und dabei auch von den Ländern Unterstützung erfahren.
- Die untersuchten Fallbeispiele lassen darauf schließen, dass **Nachverdichtungs- bzw. Weiterentwicklungspotenziale** in den Einfamilienhaus-Siedlungen der 50er- bis 80er-Jahre nicht nur **rechnerisch in einem hohen Maße gegeben** sind (zwischen 25 bis 80%), sondern bedingt durch den demografischen und sozialen Strukturwandel neue Nutzungen **auch praktisch möglich** werden.
- Voraussetzung für die Errichtung neuen Wohnraums auf bestehendem Bauland sind konkrete **Initiativen der betroffenen Gemeinden** im Bereich der „**Inventarisierung**“ ihrer jeweiligen Einfamilienhaus-Siedlungsgebiete einerseits und das Angebot einer umfassenden **Planungsberatung**, die sich nicht nur auf die baulichen Aspekte beschränkt, andererseits. (siehe „**Leitfaden**“ für Gemeindeprojekte/Handbuch)
- Die repräsentativen Ergebnisse der Untersuchung (Bestandsanalyse, Befragung, exemplarische Lösungen) zeigen deutlich, dass es selbst beim Entwicklungsszenario „**Trendfortführung**“, d. h. ohne den grundsätzlichen Charakter der Einfamilienhaus-Siedlungen zu verändern, möglich ist, die vorhandenen Reserven zu nutzen und neuen Wohnraum relevanter Zahl und Größe für lokale Nachfragergruppen zu schaffen. Gleichzeitig kann durch diese Maßnahmen eine **Strukturverbesserung** dieser Siedlungsgebiete erzielt werden.
- Bedingt durch die zumeist **attraktiven Lagen** der alten Einfamilienhaus-Gebiete und die **vorhandene Infrastruktur** sowie ihre weitgehend intakte Bausubstanz und Ausstattungsqualität ermöglichen diese Wohnraumreserven die Befriedigung des weit verbreiteten Wunsches nach dem **Wohnen im Einfamilienhaus auf eine neue Art**. Das örtliche Wohnungsangebot kann dadurch erweitert werden.
- In den untersuchten Beispielen hat sich gezeigt, dass gezielte Projekte der Weiterentwicklung bzw. des „Weiterbaus“ von niedrig genutzten Siedlungsgebieten ein Stück **Zukunftsplanung** sowohl für die Gemeinden als auch für die Hauseigentümer bedeuten. Baumaßnahmen und Infrastrukturentscheidungen können so vorausschauend und nicht nur einzeln auf den Anlass bezogen behandelt werden. Nach dem Motto: **Entwicklungen nicht „erleiden“, sondern erkennen und – im Sinne der Nachhaltigkeit – gezielt lenken!**
- Die Projektergebnisse verweisen weiters auf die Notwendigkeit einer **deutlichen Unterscheidung** zwischen sog. „**internen**“ und „**externen Reserven**“ (innerhalb und außerhalb der Gebäudehülle). Wobei die internen Nutzungsreserven je nach Art regionalen Rahmenbedingungen (wirtschaftlich, sozial) wesentlich größer waren als ursprünglich angenommen.

- „**Mehrgenerationen-Wohnen**“ in einem erweiterten Wohnhaus oder auf dem gemeinsamen Grundstück hat sich als das **Hauptmotiv** für Um- oder Ausbaubestrebungen größerer Natur herausgestellt. Dieser Trend hat allerdings ein Zusammenwohnen auf Distanz zum Ziel, d. h. das nebeneinander Wohnen bei klarer räumlicher Trennung, was getrennte Zugänge, optimalen Schallschutz und eine klare Organisation des Freiraums erfordert. In diesem Zusammenhang spielt der „**Human-Faktor**“, nämlich das nicht immer konfliktfreie Zusammenleben der Generationen im Alltag, eine ebenso große Rolle wie die baulich-räumlichen Rahmenbedingungen.
- Im Rahmen des vorliegenden Projekts 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 Grund wurde eine neue Dichtekennzahl, die „**Dichtepotenzialzahl**“ (DPZ), die eine Annäherung an eine Volumen-Formel darstellt, eingeführt.
- Die Arbeit an den Fallbeispielen belegt, dass „Bau-Land-Gewinn“ im Sinne der flächensparenden Weiterentwicklung von Siedlungsstrukturen nicht planerisch erzwungen werden kann, sondern gänzlich von der Verfügbarkeit der Grundstücke und Häuser bzw. der **Akzeptanz** und **Partizipation der Eigentümer** abhängt. Erfolge können nur erzielt werden, wenn es gelingt, die Hauseigentümer bzw. Bürger/innen unmittelbar anzusprechen und mit ihnen nach dem Prinzip der „**Offenen Planung**“ eine „**Siedlungsentwicklungs-Partnerschaft**“ einzugehen.
- Das vorliegende Projekt zeigt nicht zuletzt die große Bedeutung einer gut durchdachten **Strategie der Umsetzung** (die „Software“ gewissermaßen), die verhindert, dass Projekte nach Abschluss der Untersuchungsphase, d. h. nach Kenntnis der Potenziale und Reserven, in einer Schublade verschwinden und damit nicht in konkrete Entwicklungskonzepte und Bebauungspläne einfließen.
- Das Projekt verdeutlicht, dass Gemeinden und ihre Planer tatsächlich grundsätzlich umzudenken haben und einen **direkten wirtschaftlichen Vergleich** zwischen hohen Investitionen in Erweiterungsplanung mit neuer Infrastruktur (Einsatz von „**Hardware**“) und den erheblich niedrigeren Ausgaben für Strategien und Maßnahmen der effizienten Umnutzung und Weiterentwicklung (Einsatz von „**Software**“) anstellen müssen.
- Aus den Projekterfahrungen ergibt sich ferner die Forderung, dass Gemeinden und Länder **Förderungen** im Bereich der spezifischen Problematik der Nachverdichtung bzw. Weiterentwicklung einrichten. Dabei stehen so genannte „**Strategieförderungen**“ im Mittelpunkt, welche **Gesamtmaßnahmen** wie z. B. die Aktivierung von Grundstücken, Schaffung neuer Wohnangebote und externe Beratung unterstützen. Bei möglichen **Subjektförderungen** steht z. B. das Herstellen von Betreubarkeit im Alter und die Einrichtung zusätzlicher Haushalte im Vordergrund.
- Das Projekt bestätigt ferner die Erfahrungen aus anderen europäischen Ländern im Hinblick auf die **Notwendigkeit einer neutralen und interdisziplinären Planungsberatung und Prozessmoderation**. Aus diesem Grund wird die Einrichtung von „**Berater-Pools**“ (interdisziplinäre Teams) in den einzelnen Bundesländern vorgeschlagen. Professionelle Projektbegleitung

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

- In der konkreten Beratungspraxis hat sich darüber hinaus gezeigt, dass es sinnvoll ist auf formale **Architekturdebatten und Gestaltungsfragen** – wenn möglich – zu verzichten. Eine sachliche und auf die Probleme bezogene pragmatische Beratung, das Eingehen auf die **Nutzungsbedürfnisse und Lebensentwürfe** der Eigentümer ist effizienter und zielführender.
- Die Erfahrungen mit den Umbauwünschen durch Nutzungsänderungen können auch für die **Neubauplanung** herangezogen werden. Auf der Ebene des Gebäudes sind insbesondere die Flexibilität und spätere Adaptierbarkeit der Grundrisslösungen zu beachten. Bei der Planung von neuen Siedlungen sollte die Stellung der Gebäude eine sinnvolle Weiterentwicklung ermöglichen und nicht verhindern.



Literatur

- Alich, Monika/Dangschat, Jens: Armut und soziale Integration - Strategien sozialer Stadtentwicklung und lokaler Nachhaltigkeit. Opladen 1998
- Amann, Wolfgang: Kompetenzverlagerung im Wohnungswesen. Schriftenreihe der Forschungsgesellschaft für Wohnen, Bauen und Planen, Wien 1999
- Andritzky, Michael: Oikos - Von der Feuerstelle zur Mikrowelle. Haushalt und Wohnen im Wandel. Gießen 1992
- Asensio, Paco: Wohnkonzepte für die Zukunft. Neue Konzepte für das klassische Einfamilienhaus. München 2003
- Bayerisches Staatsministerium (Hg.): Wohnmodelle Bayern 1984-1990. München 1990
- Bayerisches Staatsministerium (Hg.): Wohnmodelle Bayern. Kostengünstiger Wohnungsbau. München 1999
- Beck, Ulrich: Schöne neue Arbeitswelt - Vision: Weltbürgergesellschaft. Buchreihe der EXPO 2000, 2, Frankfurt a. Main 1999
- Beierlorzer, Henry/Boll, Joachim/Ganser, Karl (Hg.): Siedungskultur. Neue und alte Gartenstädte im Ruhrgebiet. Vieweg, Braunschweig/Wiesbaden 1999
- Benevolo, Leonardo: Die Geschichte der Stadt. Campus Verlag, Frankfurt a. M. 1983
- Benevolo, Leonardo: Geschichte der Architektur des 19. und 20. Jahrhunderts. Frankfurt a. M. 1964
- Bourdieu, Pierre et al.: Der Einzige und sein Eigenheim. Schriften zu Politik & Kultur 3, Hamburg 1998
- Brand, Cornelius: Die neuen Energiesparhäuser. Aktuelle Entwicklungen - Zeitgemäße Architektur. München 1997
- Brech, Joachim: Neue Wege der Planungskultur - Orientierungen in der Zeit des Umbruchs. Darmstadt 1993
- Brech, Joachim/Klingseisen, Michael/Schmidt, Peter/Späth, Martin: Integriertes Wohnen - Ein Modell für sozialen Wohnungsbau. Darmstadt 1994
- Breckner, Ingrid/Kirchmair, Andrea: Innovative Handlungsansätze im Wohnbereich - Informationen über Projekte, Träger und Initiativen in Deutschland und Europa. Dortmund 1995
- Bundesamt für Wohnungswesen der Schweiz (Hg.): Wohnbauforschung im europäischen Raum. Eine wachsende Materialsammlung. (Herczog, Hubeli, Comalini) Zürich 2001
- Caduf Christian/Kuster, Jean-Pierre: Wegweisend wohnen. Zürich 2000
- Causa, Manuel: Housing – New Alternatives, New Systems. Actor, Basel 1998
- Daniels, Klaus: Technologie des ökologischen Bauens. Grundlagen und Maßnahmen, Beispiele und Ideen. Basel 1995
- Europäische Kommission (Hg.): EUREK – Europäisches Raumentwicklungskonzept. Luxemburg 1999
- Fechner, Johannes: Altbaummodernisierung – der praktische Leitfaden. Wien 2002
- Feuerstein, Christiane: Neue Wohnformen im Alter, in: Architektur 5/1999

- Friedemann, Christiane/Giger, Andreas/Horx, Mathias: Future Living – Lebensstile und Zielgruppen im Wandel. Studie des Zukunftsinstituts, Kelkheim 2002
- Gemeinde Turgi (Hg.): Von der frühindustriellen Siedlung zur modernen Agglomerationsgemeinde. Turgi (Schweiz) 2002
- Gutmann, Raimund: Häuser in der Gruppe - Dokumentation und Evaluierung einer 10-jährigen Förderungsmaßnahme im Salzburger WFG. Studie Land Salzburg, Salzburg 2002
- Graf, Anton: Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Beispiele für Büro, Praxis, Atelier und Werkstatt im Einfamilienhaus. München 2000
- Häußermann, Hartmut/Siebel, Walter: Dienstleistungsgesellschaften, Frankfurt am Main 1995
- Horx, Matthias: Die acht Sphären der Zukunft. Signum 1999
- Input (Hg.): Wohnen zwischen Salzburg und Zürich - Wohnbau im Vergleich. Zürich Dezember 1999
- Isphording, Stephan: Einfamilienhäuser umbauen und erweitern – Konzepte, Beispiele, Planungsgrundlagen. München 2001
- Kastner, Richard Altbauten – Beurteilen, Bewerten. Fraunhofer IRB, Stuttgart 2000
- Landbrecht, Bernhard: Unterhaching – Siedlungsumbau Bayersiedlung. München 1991
- Lerch, Helmut: Wohnhauserweiterungen. Stuttgart 1989
- Meyer, Sibylle/Schulze, Eva/Müller, Petra: Das intelligente Haus - Selbständige Lebensführung im Alter. Möglichkeiten und Grenzen vernetzter Technik im Haushalt alter Menschen, Frankfurt/New York 1997
- Mitchell, William J.: City of bits - Leben in der Stadt des 21. Jahrhunderts. Basel 1996
- Mitscherlich, Alexander: Die Unwirtlichkeit der Städte. 1965
- Moser, Peter: Einfamilienhaus und verdichtete Wohnformen - eine Motivenanalyse. SRZ Stadt+Regionalforschung, Forschungsprojekt BMVIT, Wien 2001
- Ornetzeder, Michael: Erfahrungen und Einstellungen von NutzerInnen als Basis für die Entwicklung nachhaltiger Wohnkonzepte mit hoher sozialer Akzeptanz. Zentrum für soziale Innovation, Wien 2001
- Österreichisches Ökologie-Institut: Wohnen 2020. Forschungsprojekt BMVIT, Wien 2001
- Prigge, Walter: Peripherie ist überall. Frankfurt/New York 1998
- Raith Erich: Stadtmorphologien. Springer Verlag, Wien 2001
- Reiners, Holger: Bauen mit Holz – Die besten Einfamilienhäuser. München 2001
- Rosegger, Rainer: Was ist so schön am Eigenheim - ein Lebensstilkonzept des Wohnens. Haus der Zukunft - Forschungsprojekt BMVIT, Graz 2002
- Rosenberger, Sabine: Handlungsalternative Innenentwicklung. Diplomarbeit, Wien 1995
- Rosengreen, Karl Eric: Media Effects and Beyond - Culture, Socialization and Lifestyles. London 1995
- Semsroth, Klaus/Dillinger, Thomas: Föderales Planen – der Reichtum der Inkonsistenz. Aktuelle Tendenzen der österreichischen Raumplanung. ETH-Zürich, ORL, Zürich 2002

- Schneider, Friederike (Hg.): Grundrißatlas Wohnungsbau. Birkhäuser, Basel 1994
- Schneider, Nicole/Spellerberg, Annette: Lebensstile, Wohnbedürfnisse und räumliche Mobilität. Opladen 1999
- Schrattenecker, Inge/Tappeiner Georg/Lechner Robert: Wohnträume. Forschungsprojekt BMVIT, Wien 2001
- Schweizer, Paul: Rasen betreten verboten – die Aufwertung (monofunktionaler) Einfamilienhaus-Siedlungsstrukturen. Studie Land Salzburg, Salzburg 2002
- Treberspurg, Martin: Neues Bauen mit der Sonne. Wien 1994
- Wallner, Gerhard: Baulückenuntersuchung. Hochheim a. Main 1992
- Weeber, Hannes/Weeber, Rotraut/Lindner, Margit/Blankenfeld, Christine: Ergänzender Neubau in bestehenden Wohnsiedlungen. Bauforschung Bd. 39, Fraunhofer IRB Verl., Stuttgart 1997
- Weidlinger, Hans: Einfamilienhäuser von 1900-1960 modernisieren. München 2003
- Weidlinger, Hans: Einfamilienhäuser von 1960-1980 modernisieren. München 2003
- Wohnbund-Beratung NRW (Hg.): Wohnung-Siedlung-Quartier. Entwicklungen, Projekte und Perspektiven für soziales Wohnen. Dortmund 1999

BAU-LAND-GEWINN ohne Erweiterung

Weiterentwicklung von Einfamilienhaus-Siedlungen

Darstellung der Einzellösungen

Teil D

**Raimund Gutmann
Thomas Pletzer
Paul Schweizer**

Auftragnehmer

bautänzer architektennetzwerk
Paul Schweizer Thomas Pletzer OEG
Hellbrunner Straße 3/8
5020 Salzburg
Tel./Fax 0043(0)662 82 77 50
E-Mail psw@salzburg.co.at

Salzburg, Dezember 2003



Impulsprogramm Nachhaltig Wirtschaften

Im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr, Innovation und Technologie
Gefördert vom Land Salzburg - Abteilung 10 für Wohnbauförderung

A

Einzellösungen Altenmarkt

B

Einzellösungen Bürmoos

E

Einzellösungen Elixhausen

Die Beschriftung der Einzellösungen korrespondiert mit der Nummerierung der durchgeführten Intensivinterviews. Die Lücken erklären sich mit der geringeren Anzahl an Einzellösungen. Die Pläne sind folgend dargestellt:

- Lageplan (genordet) mit Umgebung und Erschließung; Maßstab 1 : 1000
- Grundriss, Schnitt und Fassade; Maßstab 1 : 200

Es wurden 24 Beratungsgespräche durchgeführt. Davon sind 22 dargestellt.

A10



Daten

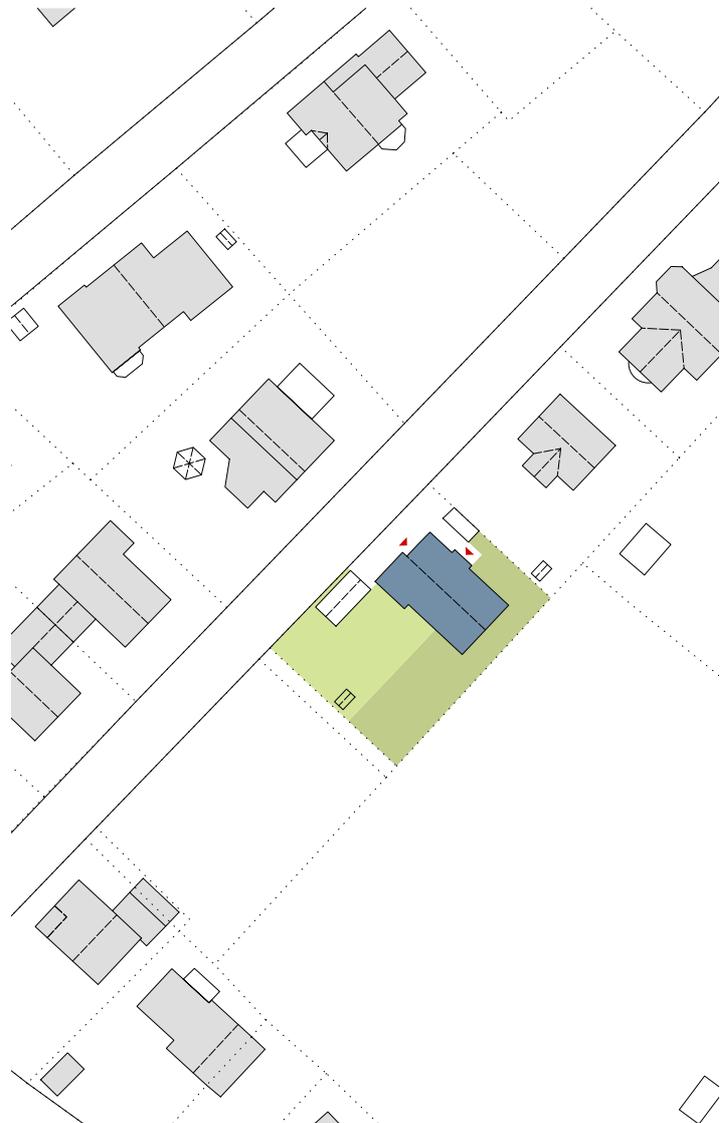
Grund	689 m ²
NNF	168 m ²
Baujahr	1964

Aufgabenstellung

Teilung eines EFH in jeweils unabhängige Einheiten für die Eltern und eine wachsende Jungfamilie

Lösung

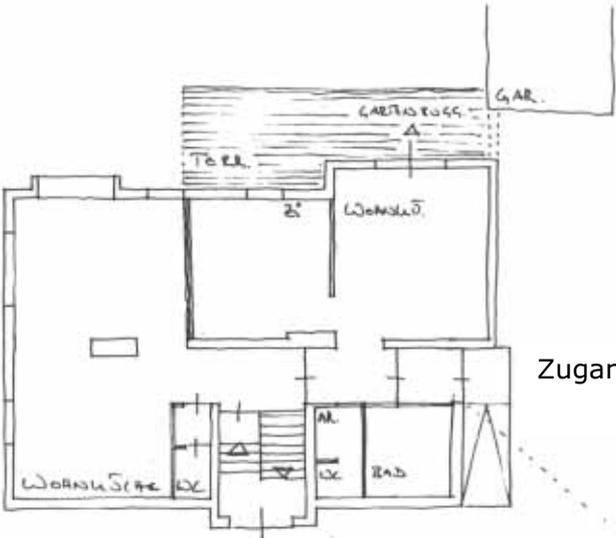
Aktivierung und eindeutige Zuordnung der beiden vorhandenen Zugangsmöglichkeiten; Einrichten einer pflegegerechten 2-Zi-Wohnung mit Gartenzugang für die Eltern im Erdgeschoss; Schaffung einer großzügigen Wohnküche für die junge Familie im Erdgeschoss, die gleichzeitig Treffpunkt für beide Generationen sein kann; Adaptierung des Obergeschosses für die Bedürfnisse der jungen Familie; Möglichkeit der späteren Nutzung des Bereiches Wohnküche im Erdgeschoss als separate Garconiere, wenn große Wohnung über 2 Geschosse nicht mehr nötig ist



A10



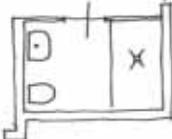
Obergeschoss



Zugang Eltern

Erdgeschoss

Zugang junge Familie



Variante Bad

A12



Daten

Grund	921 m ²
NNF	245 m ²
Baujahr	1965

Aufgabenstellung

Absicht, für das Quartier ein Tagescafe mit kleiner Menükarte anzubieten (als Zweitverdienst); die Fremdenzimmer sollen in Apartements umgebaut werden

Lösung

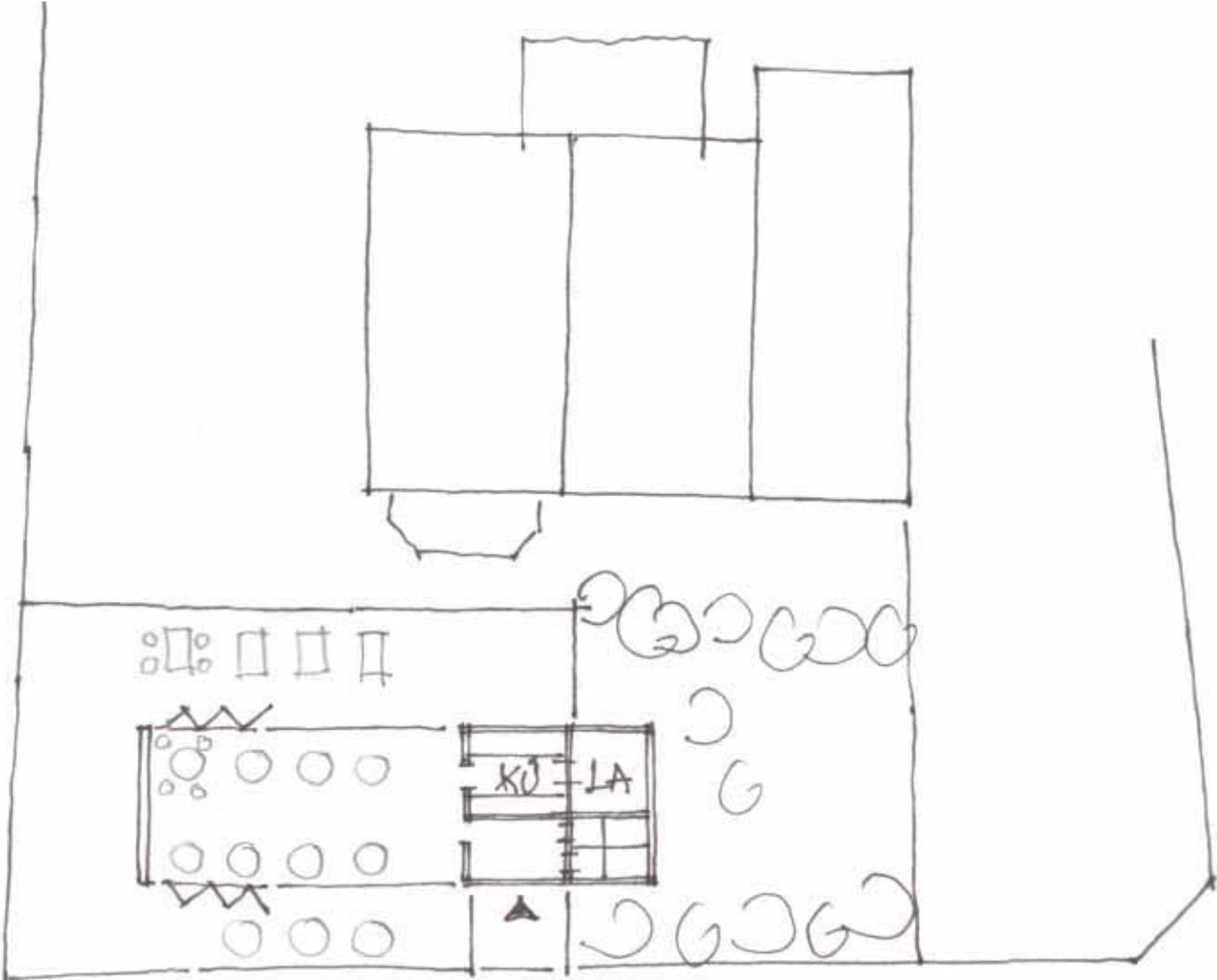
Errichtung eines eingeschossigen, pavillonartigen, leichten Neubaus mit Orientierung zur Straße und einem hofseitig geschützten Aussenbereich



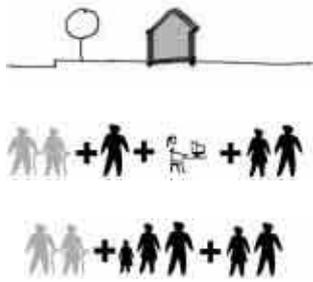
A12



Grundriss Gartencafe



A13



Daten

Grund	612 m ²
NNF	256 m ²
Baujahr	1967

Aufgabenstellung

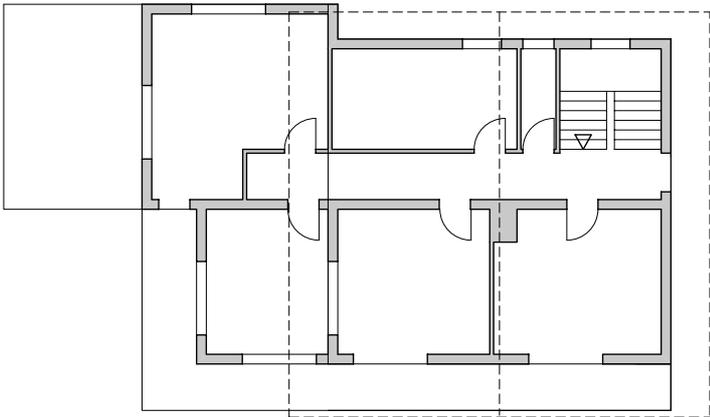
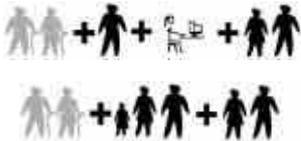
Eltern hören mit der Vermietung der Fremdenzimmer auf und möchten das Zwischengeschoss für Sohn oder zur Fremdvermietung adaptieren; die Verbindung von Erdgeschoss und Dachgeschoss soll aus organisatorischen Gründen erhalten bleiben

Lösung

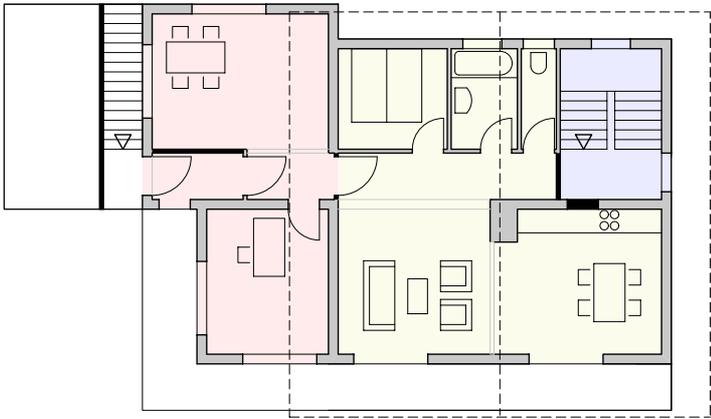
Erstellen einer Stichstiege vom Erdgeschoss ins 1. Obergeschoss durch den Hobbyraum westseitig des Gebäudes; Möglichkeit eines vorgelagerten Büros sowie der zweiseitigen Erschließung des 1. Obergeschosses; spätere Möglichkeit der separaten Nutzung (Vermietung) des Dachgeschosses



A13



Bestand
Obergeschoss



Obergeschoss
neu

A14



Daten

Grund	656 m ²
NNF	250 m ²
Baujahr	1967

Aufgabenstellung

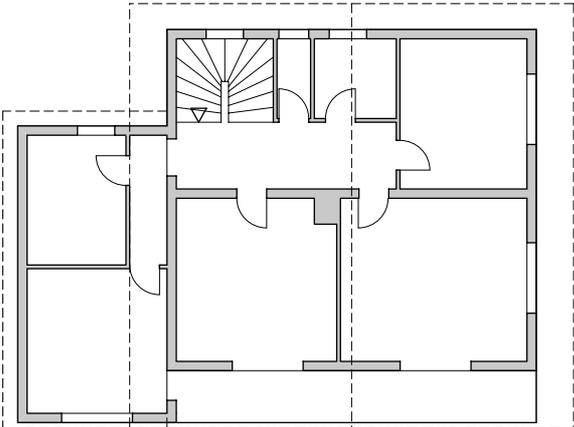
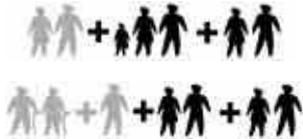
Erdgeschoss wird von den Eltern genutzt; das Dachgeschoss vom Sohn; Frage der Verwertung und der Möglichkeiten der Vermietung für das Obergeschoss

Lösung

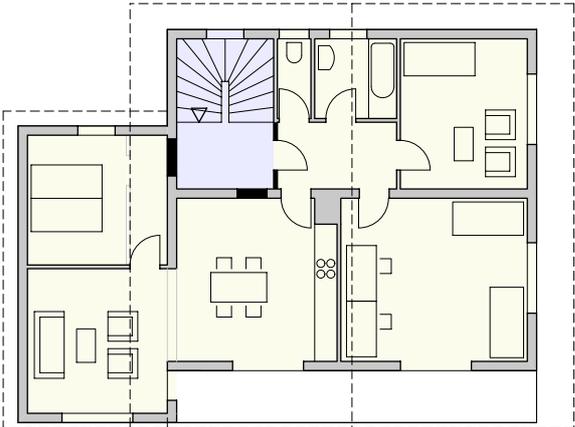
Das Obergeschoss lässt sich in eine große 4 Zi-Wohnung, in zwei 2 Zi-Wohnungen und in eine 3 Zi-Wohnung mit Garco-niere einteilen; zu favorisieren ist die Lösung mit den zwei 2 Zi-Wohnungen für Starter



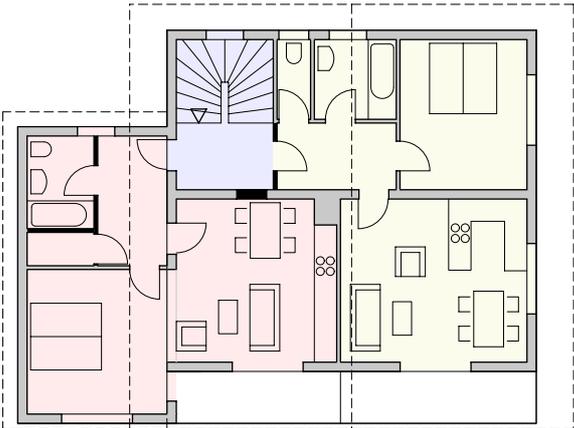
A14



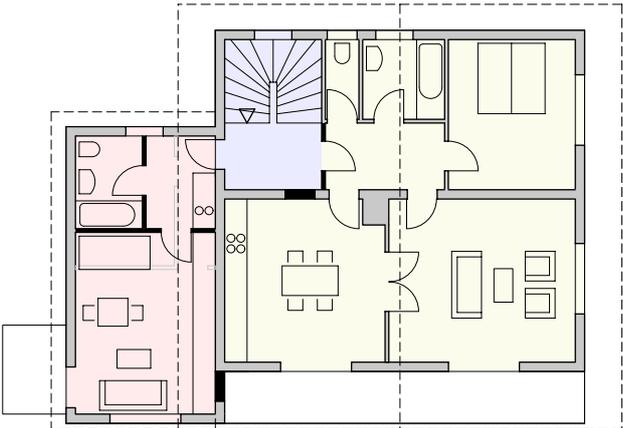
Bestand Obergeschoss



4 Zi-Wohnung

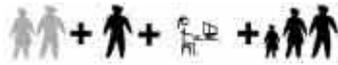


Zwei 2-Zi-Wohnungen



Garconiere + 2-3 Zi-Wohnung

A15



Daten

Grund	620 m ²
NNF	184 m ²
Baujahr	1969

Aufgabenstellung

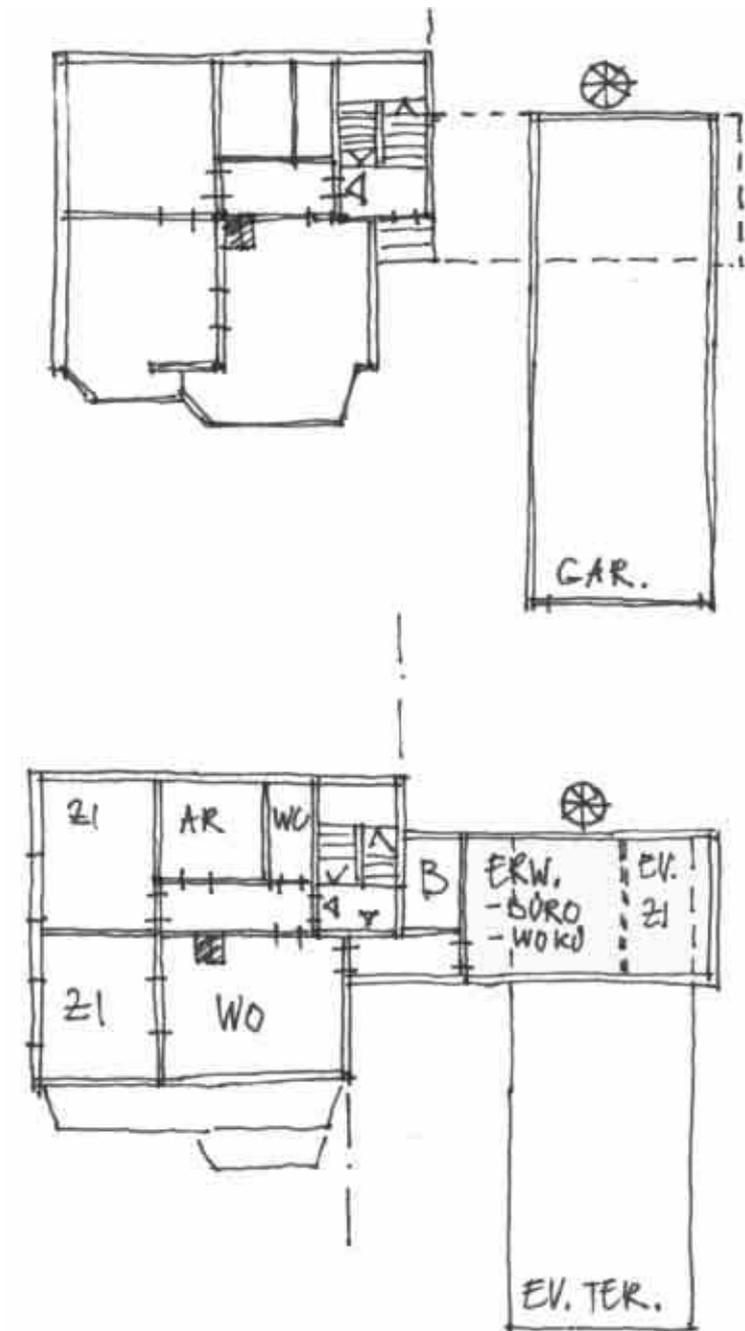
Aufgabe der Fremdzimmervermietung; Eltern bewohnen das Erdgeschoss; Sohn möchte Zwischengeschoss flexibel als große Wohnung wie auch aufteilbar in Büro und Kleinwohnung nutzen; das Dachgeschoss wird fremdvermietet

Lösung

Errichtung eines Anbaus in Holzbauweise über der Garage mit Stichgang zwischen alter und neuer Einheit als Verbindung und auch Raumtrenner; Schließen des Stiegenhauses



A15



Erdgeschoss

Obergeschoss

A16



Daten

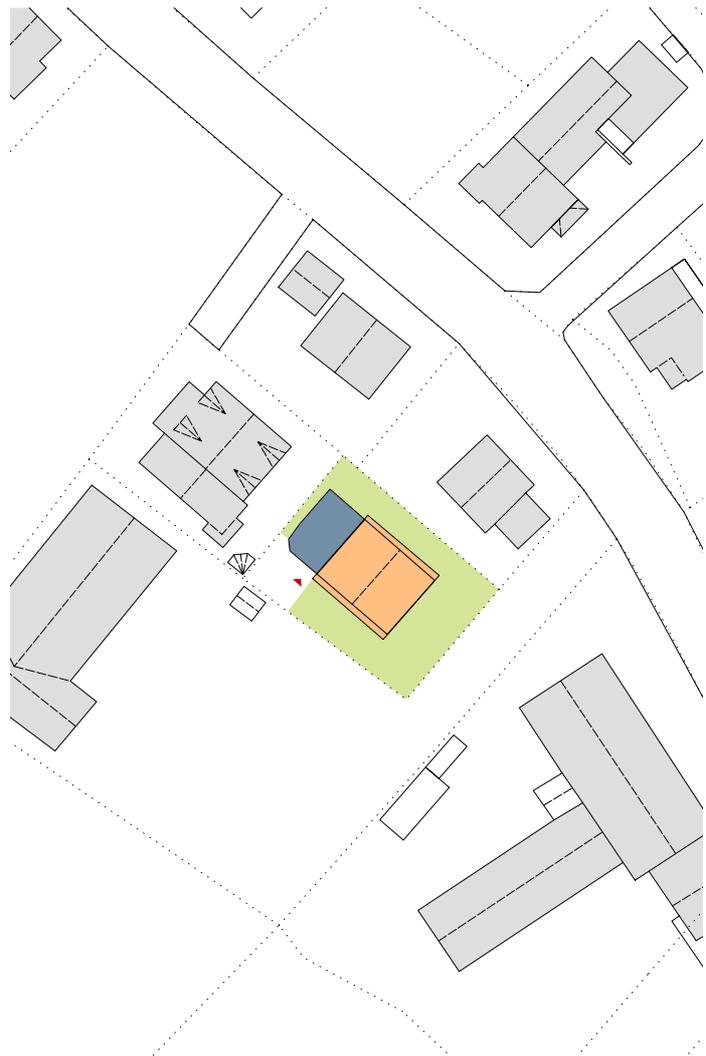
Grund	512 m ²
NNF	258 m ²
Baujahr	1972

Aufgabenstellung

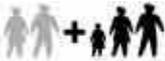
Wunsch des Sohnes das Dachgeschoss als Familienwohnung zu nutzen; Anheben des Daches aus rechtlichen Gründen dem nördlichen Nachbarn gegenüber (Abschattung) schwierig

Lösung

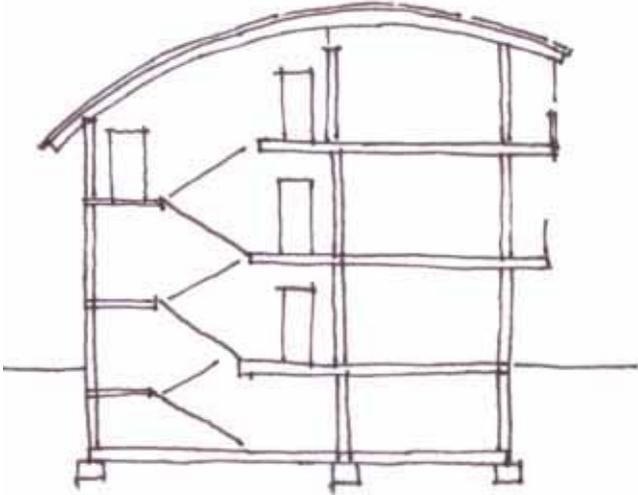
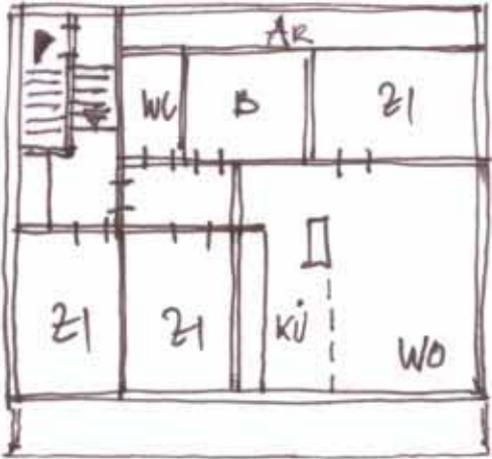
Errichtung eines Tonnendaches in Holzbauweise welches die maximale Bauhöhe zum Nachbarn durchgehend einhält; Tonnendach gewährleistet Flexibilität durch Freihalten der Grundfläche



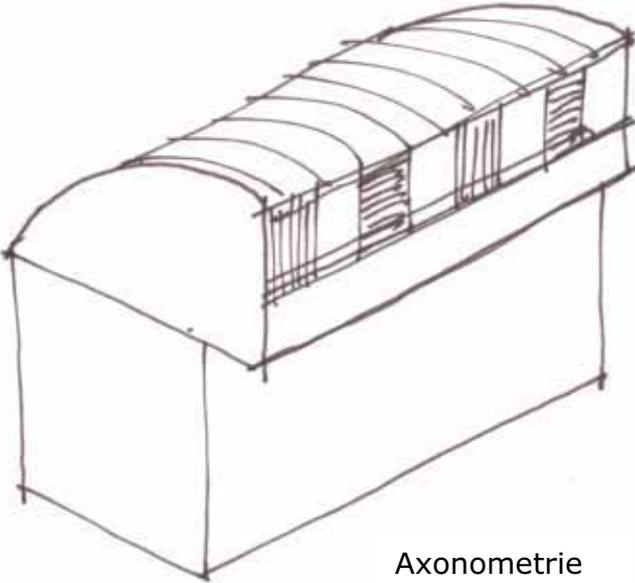
A16



Dachgeschoss



Querschnitt



Axonometrie

A17



Daten

Grund	576 m ²
NNF	130 m ²
Baujahr	1964

Aufgabenstellung

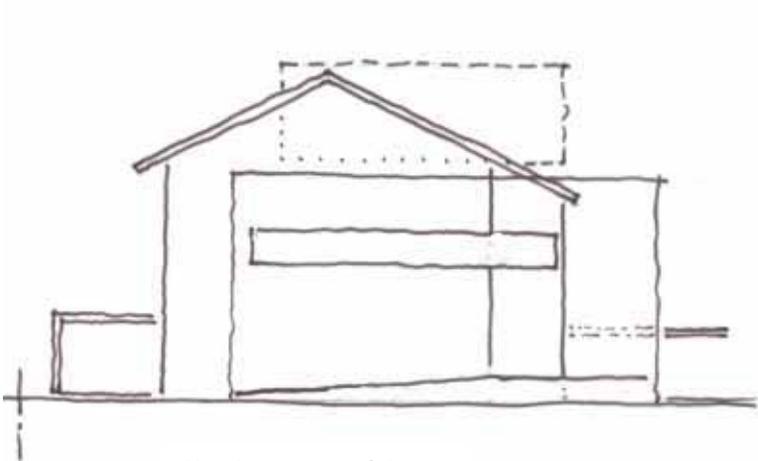
Nutzung des Hauses als Ferienwohnungen für Eltern und heranwachsende Kinder; Wohnräume im Erdgeschoss nicht zeitgemäß; Lärmbelastung Oberndorfer Straße sehr hoch; fehlende Nebenräume u. Parkierungsmöglichkeiten

Lösung

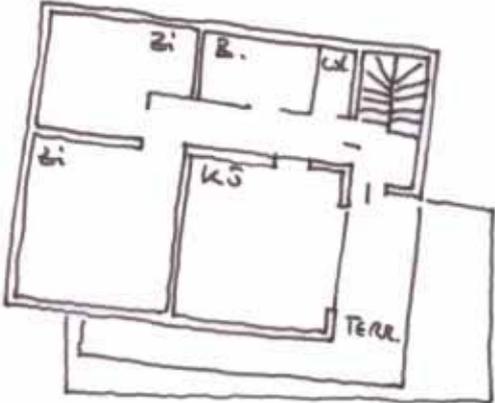
Wohnraumerweiterung im Erdgeschoss durch verglaste Lärmschutzschicht; Errichtung Garagen- und Nebenraumgebäude im rückwärtigen Garten teil; Aktivierung des rückwärtigen, ruhigeren Gartenbereiches mit Laube, Terrasse etc.



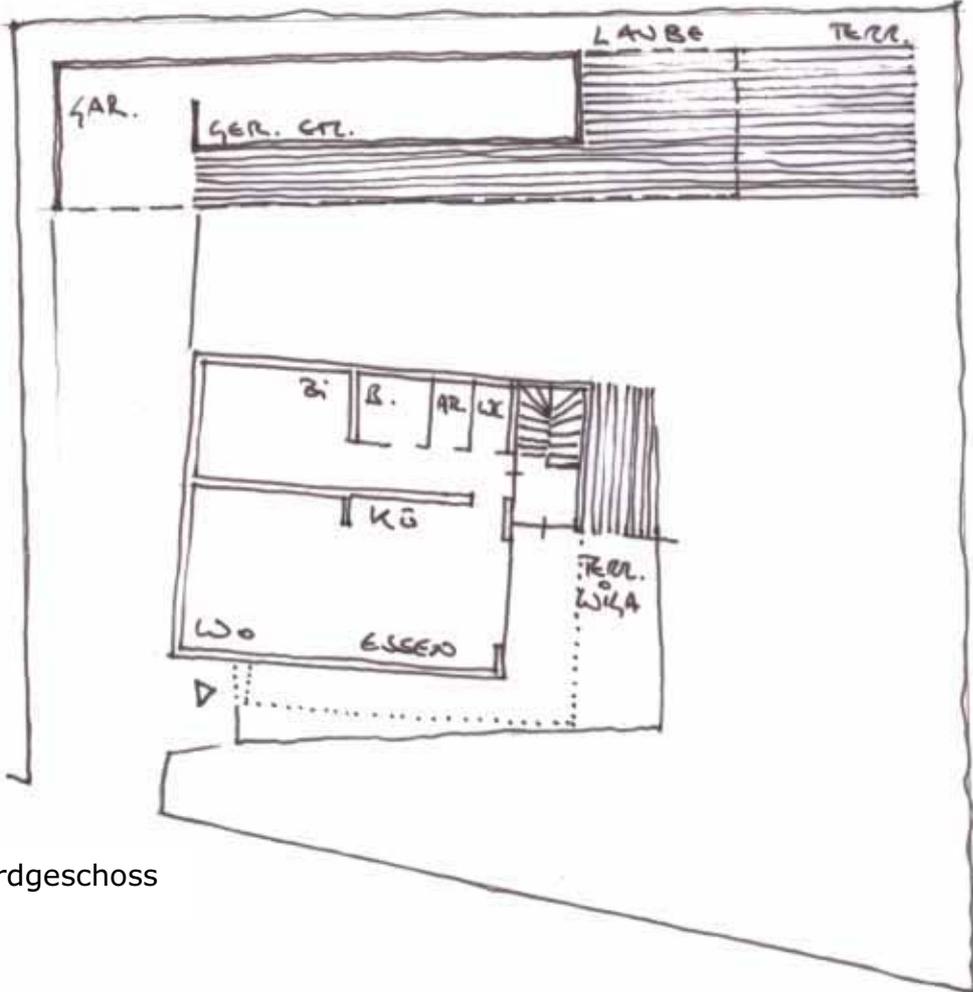
A17



Systemansicht



Grundriss Obergeschoss



Grundriss Erdgeschoss

A18



Daten

Grund	611 m ²
NNF	126 m ²
Baujahr	1961

Aufgabenstellung

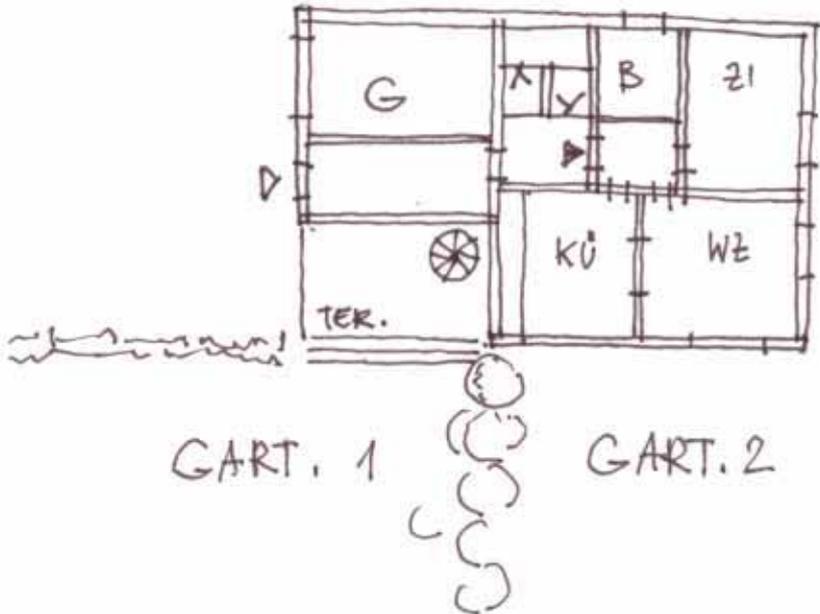
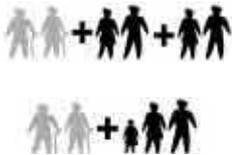
Eltern bewohnen mittelfristig nur das Erdgeschoss; Frage nach der Verwertung des Obergeschosses durch den Sohn

Lösung

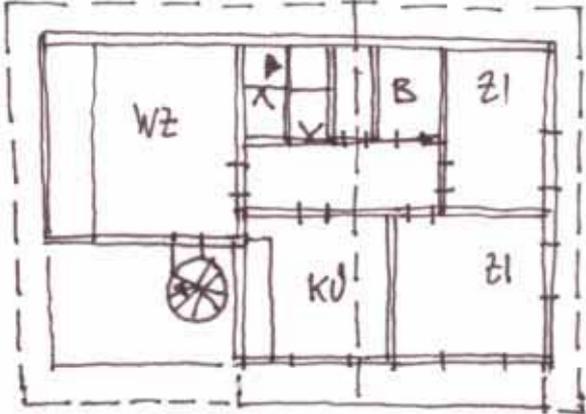
Verlegen des Hauseingangs weg von der Terrasse durch das ehemalige Holzlager; Freispielen der Gartenfläche und Erschliessung vom Obergeschoss aus durch Wendeltreppe, Einteilung des Obergeschosses in eine große Einheit oder zwei kleine Einheiten möglich



A18



Erdgeschoss



Obergeschoss

A19



Daten

Grund	2673 m ²
NNF	346 m ²
Baujahr	1958

Aufgabenstellung

Wunsch der Familie nach eigener, größerer Wohneinheit mit Eingang separiert von der Großmutter und eigenem Gartenbereich; Nutzung des Stiegenhauses wie bei einem Mehrfamilienhaus mit unabhängigen Einheiten, Aufgabe der Fremdenzimmervermietung

Lösung

Nutzung der Mittelstiege als Raum- und Einheitenteiler im Erdgeschoss; rechts Familie, links Großmutter; Schliessen des Stiegenhauses im Mittelgeschoss ermöglicht die separierte Erschließung des Dachgeschosses

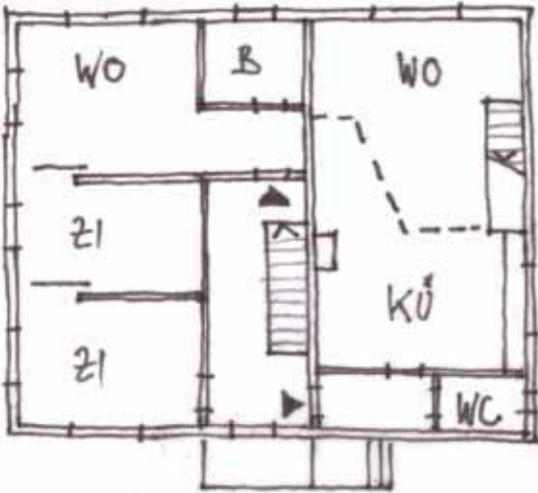


A19



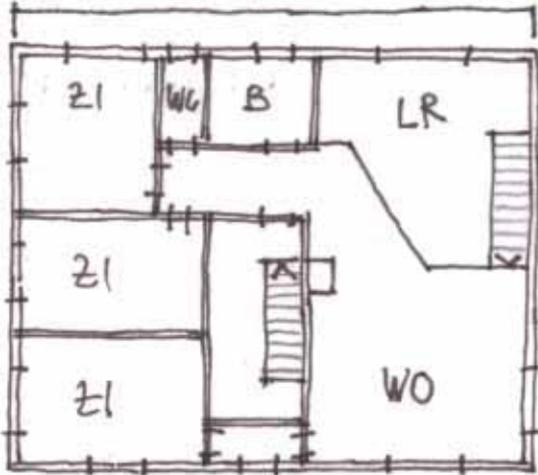
Wohnung Großmutter

Wohnung junge Familie



Erdgeschoss

Wohnung junge Familie



Obergeschoss

B4



Daten

Grund	497 m ²
NNF	105 m ²
Baujahr	1954

Aufgabenstellung

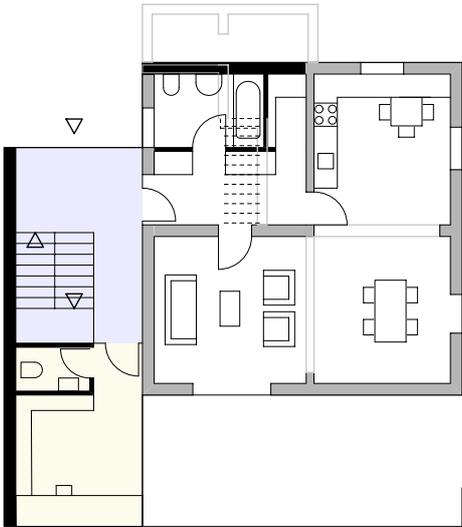
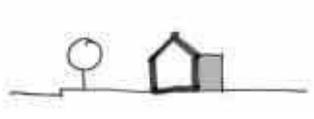
Adaptierung eines in 2 Einheiten (Erd- bzw. Obergeschoss) vermieteten Einfamilienhauses für eine 3-köpfige Familie incl. Einrichtung eines separaten Arbeitsbereichs und der Möglichkeit einer späteren Teilung in 2 Wohnungen

Lösung

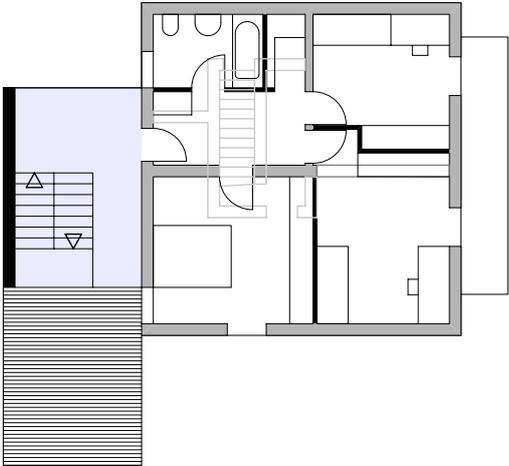
Errichtung eines Anbaus mit integriertem, neuem Stiegenhaus, welcher im Erdgeschoss Raum für eine unabhängige Büroeinheit bietet; das neue Stiegenhaus ermöglicht die spätere Teilung des Hauses in eine unabhängige Wohnung je Geschöß und spielt die Grundrisse des Bestands frei



B4



Erdgeschoss



Obergeschoss

B6**Daten**

Grund	1004 m ²
NNF	165 m ²
Baujahr	1966

Aufgabenstellung

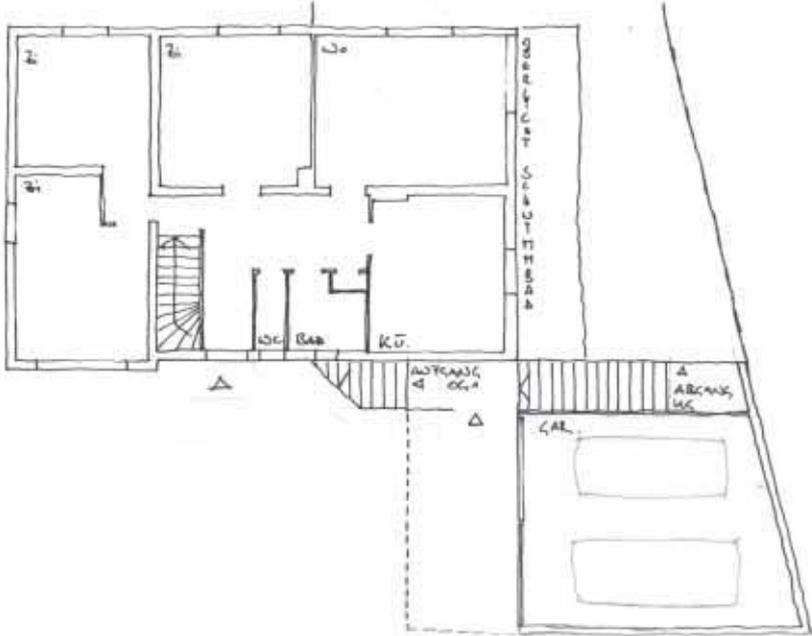
Umorganisation eines Einfamilienhauses in 2 unabhängig erschlossene Wohnungen (Vermietung bzw. eigene Einheit für heranwachsende Tochter); Lösung Parkierung; Erweiterung um Erholungsbereich auf Gartenniveau;

Lösung

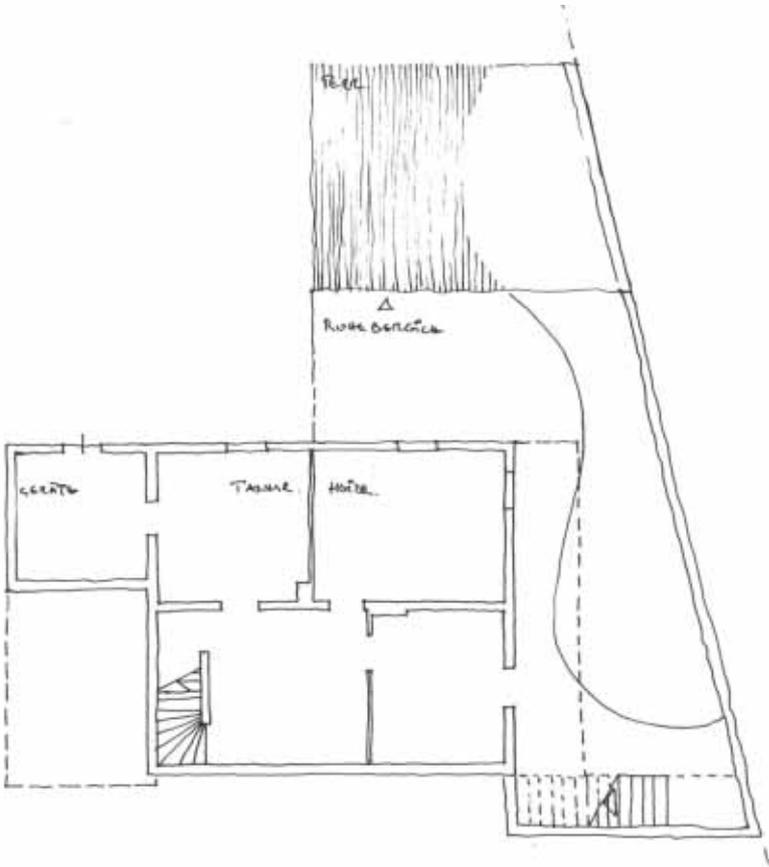
Anlegen einer Außentreppe (verglast) an Straßenfassade und dadurch unabhängige Erschließung Obergeschoss; Errichtung Carport zw. Straße und Haus; Anbau von Erholungsbereich auf Gartenebene, wodurch sich für die Wohnung im Erdgeschoss eine großzügige Terrasse ergibt;



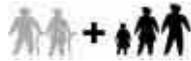
B6



Erdgeschoss



Freizeitbereich
Gartengeschoss

B7**Daten**

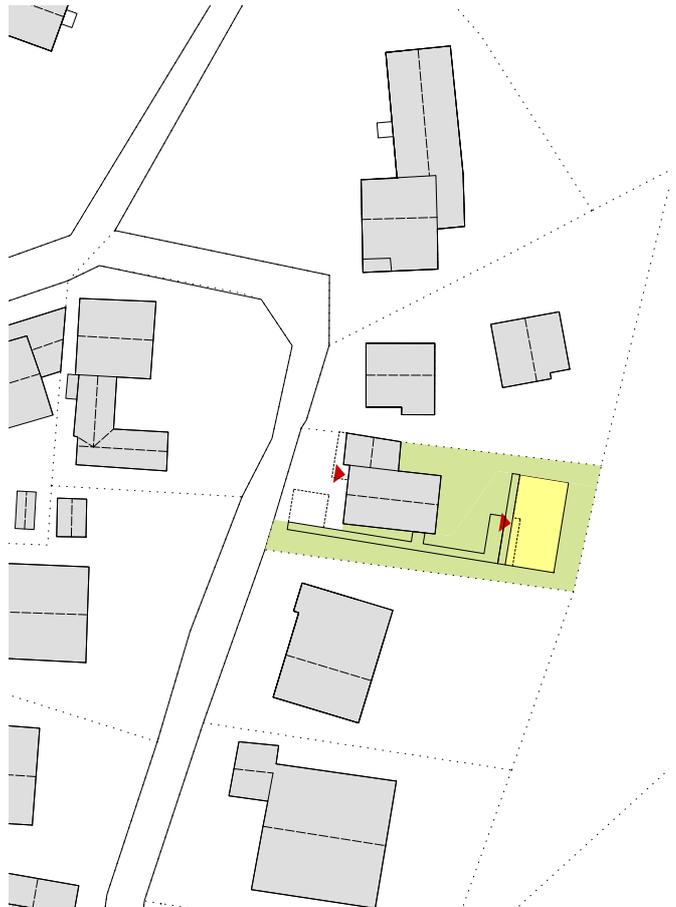
Grund	684 m ²
NNF	132 m ²
Baujahr	1975

Aufgabenstellung

Erweiterung Einfamilienhaus zu Mehrgenerationen Wohnhaus mit 2 unabhängigen Einheiten; Eltern bewohnen derzeit das Erdgeschoß, Sohn mit Frau und Kleinkind bewohnen das Obergeschoß und benötigen mehr Nutzfläche

Lösung

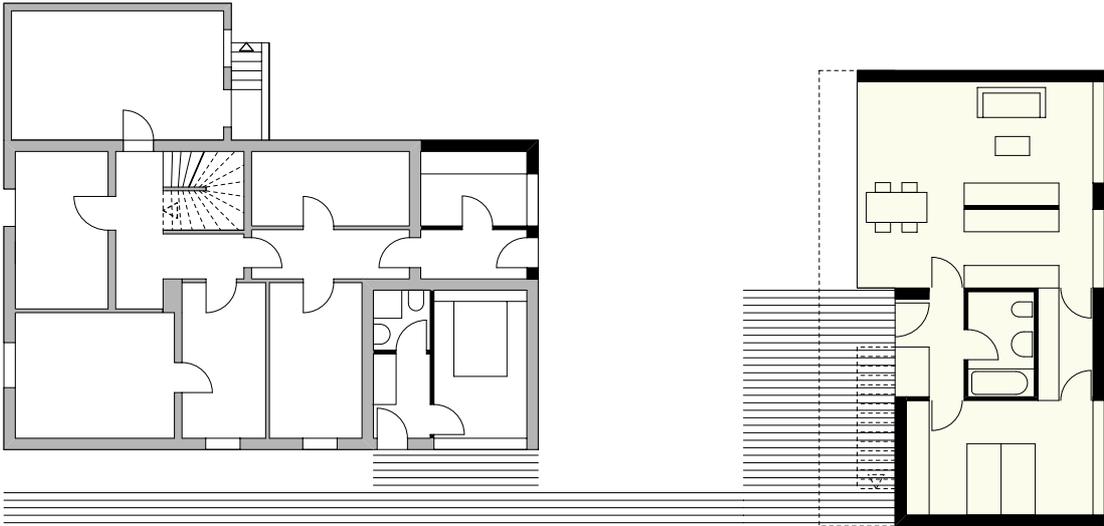
Errichtung einer 2-Zimmer Wohnung in Form eines eigenständigen, eingeschossigen Baukörpers für die ältere Generation;
Nutzung des bestehenden Hauses durch die junge Familie



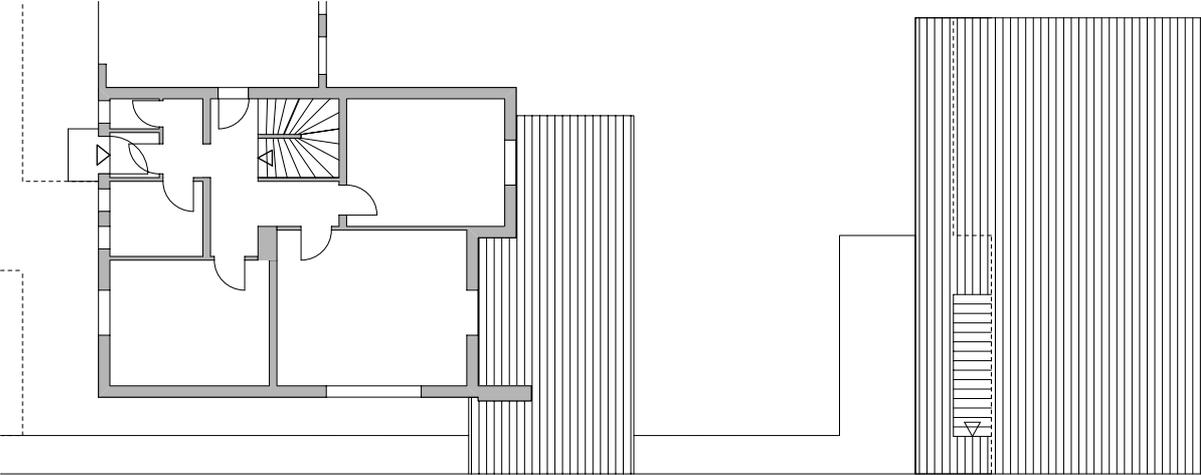
B7

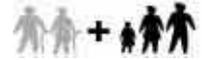


Gartengeschoss



Straßengeschoss



B7

Folgend beispielhaft die ausführliche Beschreibung der vorgeschlagenen Maßnahmen als Grundlage für Vorstellung und Diskussion der Lösung im Rahmen der Beratungsgespräche:

Die Eltern, beide 55 Jahre alt, bewohnen das Erdgeschoß und nutzen intensiv das Kellergeschoß mit gut belichteten Arbeits- und Hobbyräumen, sowie den Garten. Das Gelände liegt gartenseitig annähernd auf Kellerniveau, der Zugang straßenseitig liegt einige Stufen unter Erdgeschoßniveau. Der Sohn bewohnt mit seiner Frau und der einjährigen Tochter das Obergeschoß. Die Familie des Sohnes benötigt mehr Raum (mind. ein Kinderzimmer sowie einen Arbeitsraum zusätzlich) und es sollen zwei Einheiten mit unabhängigen Zugängen entstehen. Weiters sind (vor allem von den Eltern) geschützte, südseitige Außenbereiche gewünscht, da die bestehende Terrasse ausschließlich nach Osten orientiert ist.

Das bestehende Wohnhaus ist bezüglich Raumaufteilung und Nutzfläche für eine Familie sehr gut nutzbar. Aufgrund der Grundrisskonfiguration mit innen liegender Stiege und der beengten Situation auf dem Grundstück ist die Schaffung zusätzlicher Flächen sowie getrennter Zugänge nur mit größeren Eingriffen in den Bestand möglich (hohe Kosten, eingeschränkte Bewohnbarkeit während Umbau). Es wird daher vorgeschlagen, für die Eltern einen eigenständigen, eingeschossigen Baukörper zu errichten. Dieser wird an der Ostseite des Grundstücks errichtet, ist ohne Stufen zugänglich und bietet durch seine Situierung geschützte Freibereiche, welche sich nach Süden und Westen orientieren. Die direkte Verbindung mit dem Garten sowie den Kellerräumen (Hobbyräume sowie Gästewohnung) entspricht den Lebensgewohnheiten der Eltern.

Die junge Familie bewohnt das bestehende Haus und kann dieses ohne Umbauten in vollem Umfang nutzen, wodurch genügend Raumreserven für künftige Anforderungen vorhanden sind.

B8**Daten**

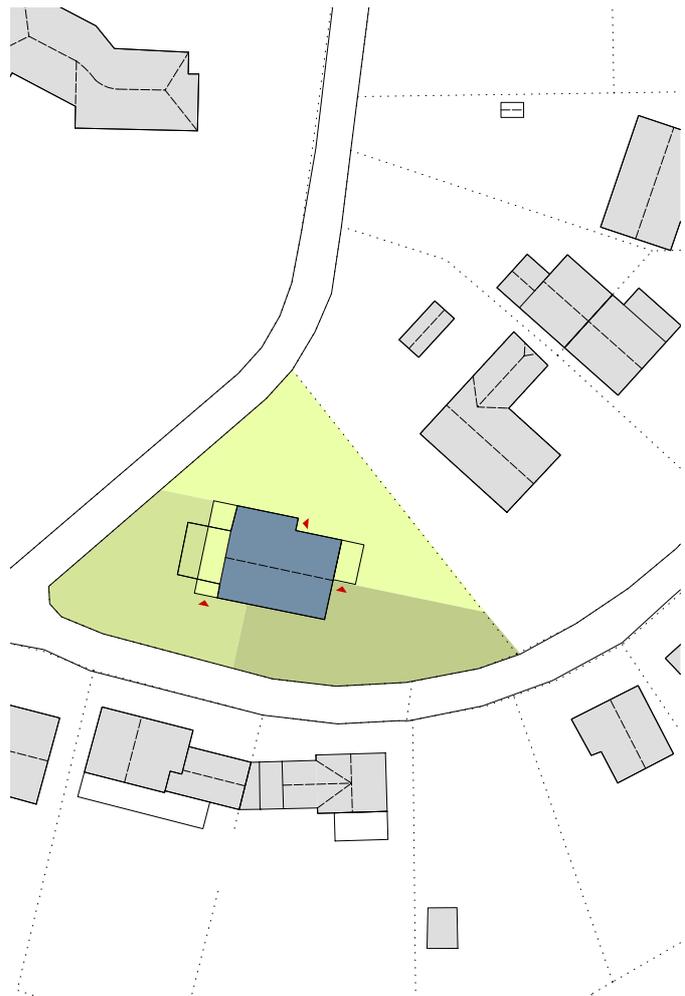
Grund	1385 m ²
NNF	180 m ²
Baujahr	1960

Aufgabenstellung

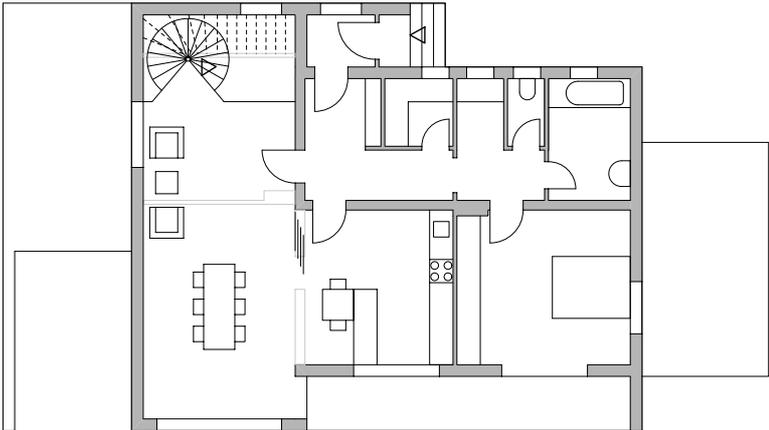
Adaptierung eines derzeit leerstehenden Einfamilienhauses für eine Familie mit 2 Kindern, mit der Option der Unterteilung in 3 Einheiten (Kleinwohnungen für Jugendliche bzw. Vermietung)

Lösung

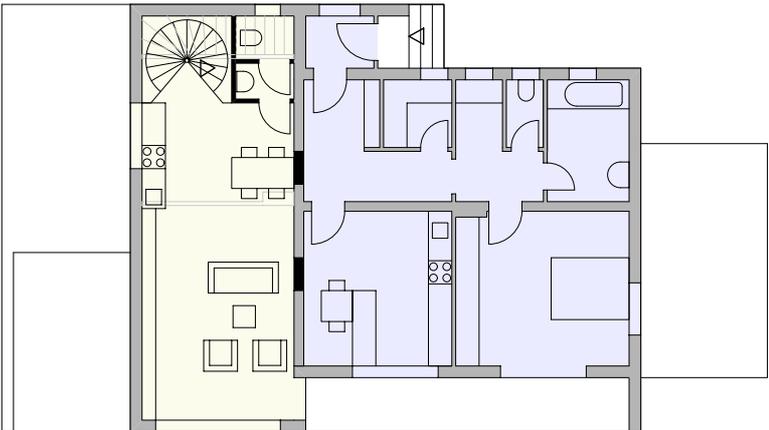
Durch Umbau des unteren Geschosses und Auslagerung der Technikräume entsteht in Verbindung mit einer großzügigeren Stiegenlösung eine zeitgemäße Familien-Wohneinheit; unter Ausnutzung des Geländes sind in Zukunft 3 unabhängige Zugänge denkbar, die eine Teilung des Hauses in 3 Wohnungen mit geringem Aufwand ermöglichen



B8

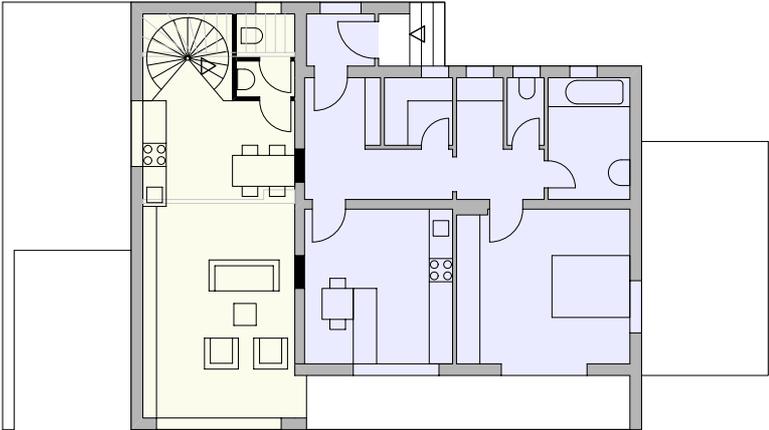


Erdgeschoss Variante 1 Wohnung

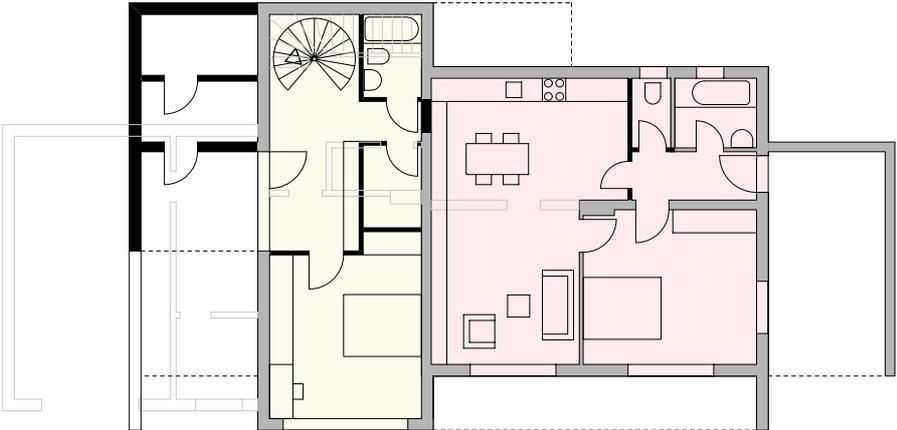


Gartengeschoss Variante 1 Wohnung

B8



Erdgeschoss Variante 3 Wohnungen



Gartengeschoss Variante 3 Wohnungen

B9



Daten

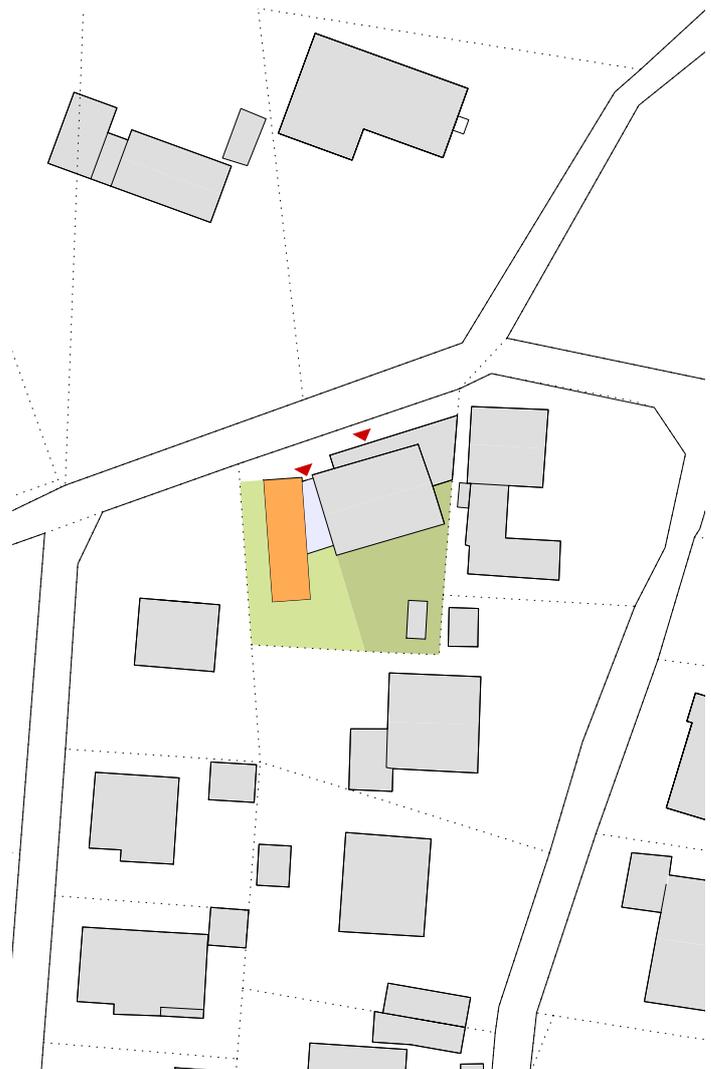
Grund	792 m ²
NNF	161 m ²
Baujahr	1965

Aufgabenstellung

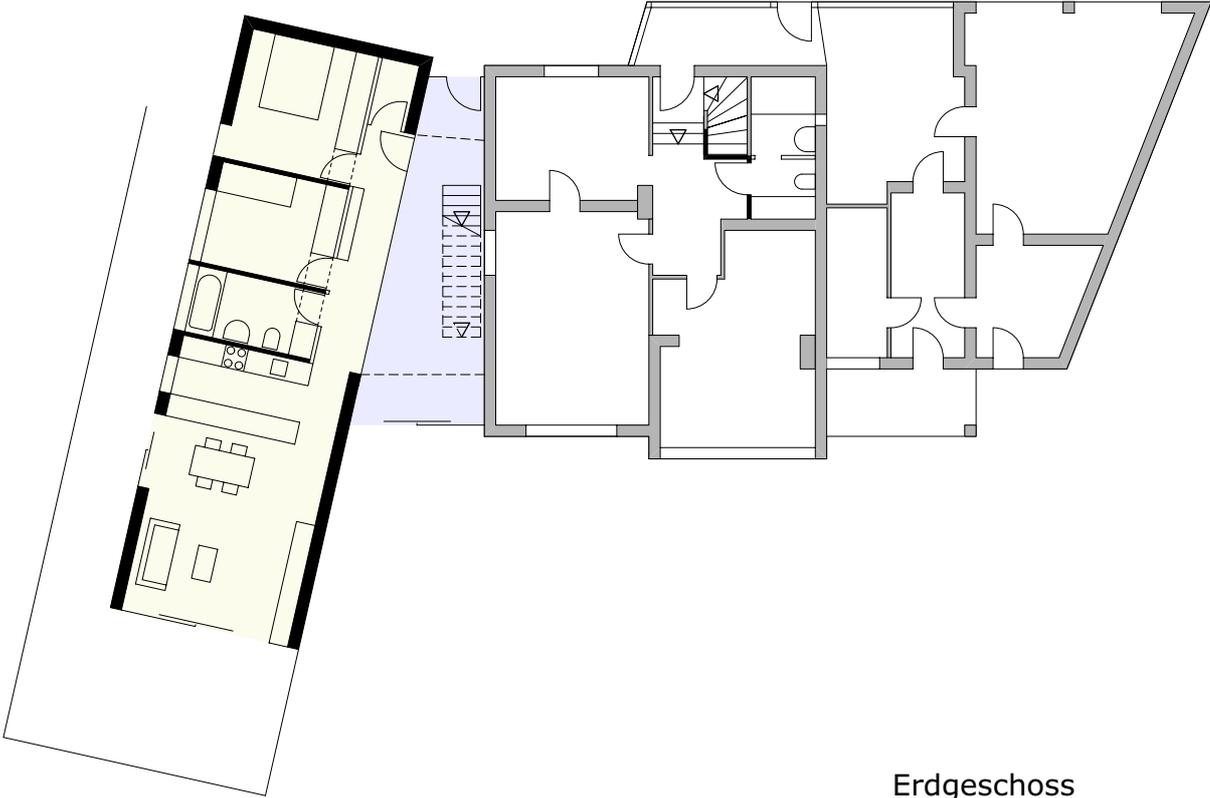
Erweiterung eines von 2 Generationen bewohnten Hauses um eine Einheit für eine junge Familie (3. Generation)

Lösung

Errichtung eines Zubaus, der über eine verglaste Pufferzone mit neuer Erschließung an den Bestand anschließt

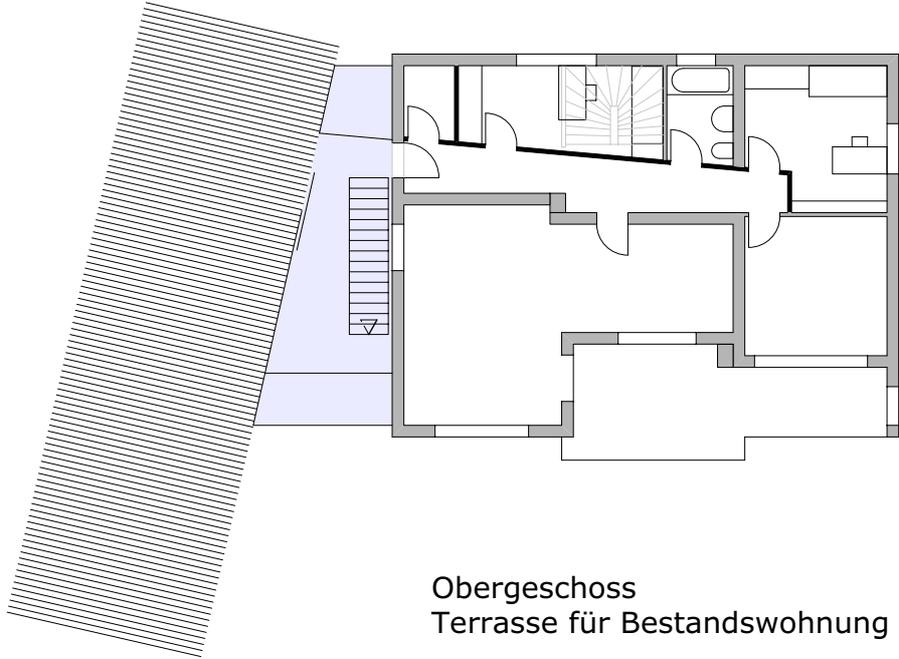


B9

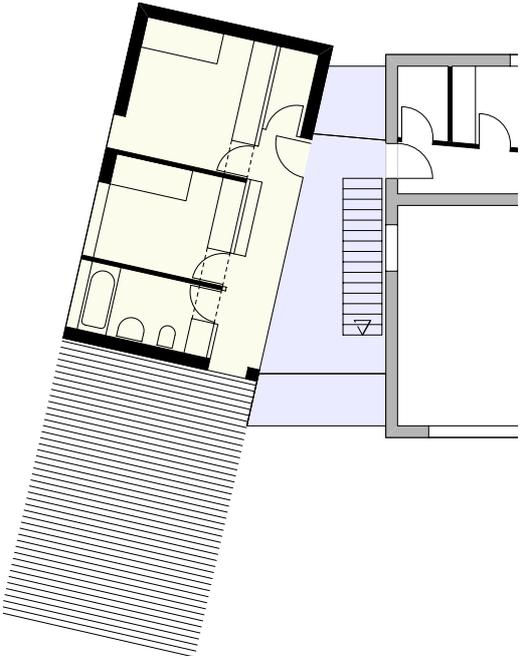


Erdgeschoss

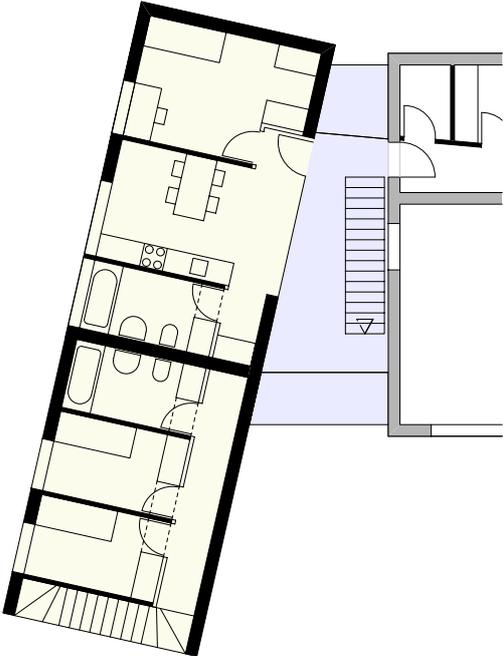
B9



Obergeschoss
Terrasse für Bestandswohnung



Obergeschoss
Erweiterung Bestandswohnung



Obergeschoss
max. Erweiterung

B9

Folgend beispielhaft die ausführliche Beschreibung der vorgeschlagenen Maßnahmen als Grundlage für Vorstellung und Diskussion der Lösung im Rahmen der Beratungsgespräche:

Das Bestandshaus wird derzeit von 3 Generationen bewohnt. Im EG wohnen die betagten Großeltern. Das OG wird von den Eltern mit einer Tochter bewohnt. Der Sohn, der bereits ausgezogen war, überlegt aus Anlass der Familiengründung, auf dem Grundstück der Eltern zu bauen. Die bestehende Wohnung im OG hat den Nachteil einer nicht von der EG-Wohnung getrennten Erschließung und verfügt über keinen funktionierenden Gartenzugang. Von allen Beteiligten gewünscht wird eine Struktur, die für mehrere Generationen auf dem Grundstück jeweils unabhängig erschlossene Einheiten bietet, wobei Wert auf Kommunikations- und Gemeinschaftsflächen gelegt wird.

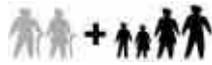
Durch die Situierung eines schlanken Baukörpers im Westteil des Grundstückes entsteht eine zum Garten orientierte Gemeinschaftszone, die sowohl den Zugang zur neuen Einheit, als auch den neuen Aufgang (und Gartenzugang) für die Wohnung im OG bietet. Die Wohnung im OG profitiert vom Entfall der innenliegenden Stiege und kann adaptiert und vergrößert werden.

Der Neubau ist in der ersten Phase erdgeschossig konzipiert und bietet in dieser Ausbaustufe eine großzügige Dachterrasse für die bestehende Wohnung im OG. Wird der erdgeschossige Neubau für die Familie des Sohnes zu klein, bieten sich mehrere Varianten an.

A: Die Wohnung im OG wird durch eine teilweise Aufstockung des Neubaus erweitert, Eltern und Sohn tauschen die Wohnungen, die noch bei den Eltern wohnende Tochter ist mittlerweile eventuell schon ausgezogen.

B: Durch eine vollständige Aufstockung des Neubaus wird die neue Wohnung über eine interne Stiege um zwei Zimmer und ein Bad im OG erweitert, der restliche Teil des neuen OG wird als Kleinwohnung für die Tochter verwendet und kann später als Büro oder Einliegerwohnung genutzt werden. Für die spätere Büronutzung ist auch eine Teilung des EG des Neubaus und die Nutzung des restlichen EG in Verbindung mit dem ganzen OG als Wohneinheit denkbar.

B10



Daten

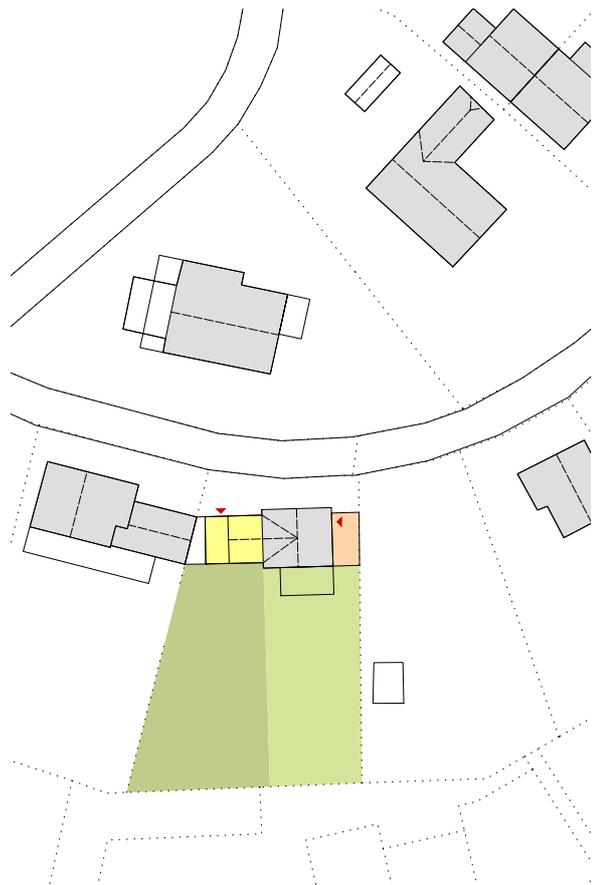
Grund	1059 m ²
NNF	163 m ²
Baujahr	1962

Aufgabenstellung

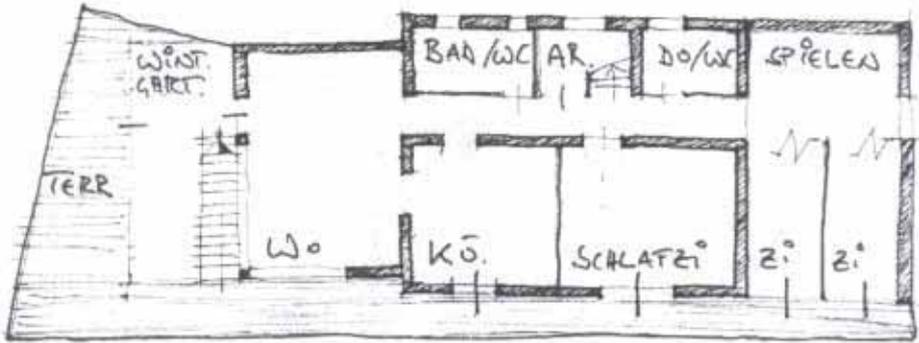
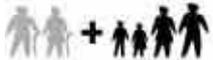
Umorganisation eines EFH in 2 unabhängig erschlossene Wohnungen; verbesserter Gartenzugang für die Wohnung im Obergeschoss; Erweiterung der Wohnung im Obergeschoss; Erweiterung der Wohnung im Obergeschoss um 2 Kinderzimmer

Lösung

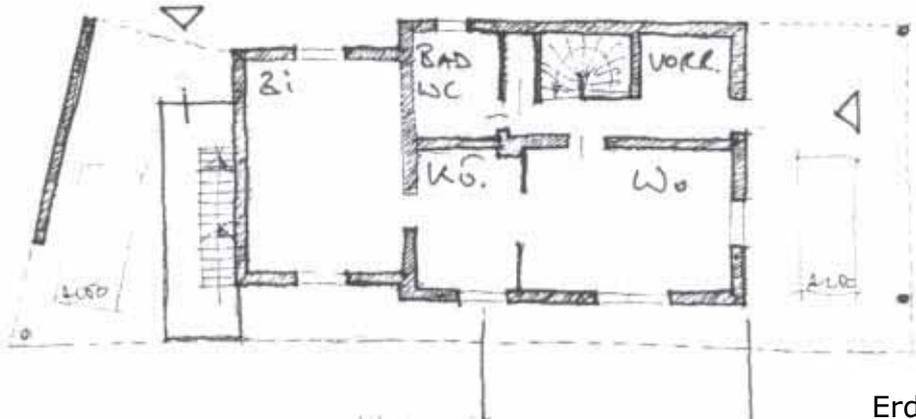
Errichtung eines neuen Stiegenaufganges für die Wohnung im Obergeschoss im Bereich der bestehenden Garage, sowie Anlegen eines im Erdgeschoss aufgeständerten Baukörpers als Erweiterung der Wohnung im Obergeschoss, wodurch sich ein gedeckter Autoabstellplatz und Zugang für die Wohnung im Erdgeschoss ergibt



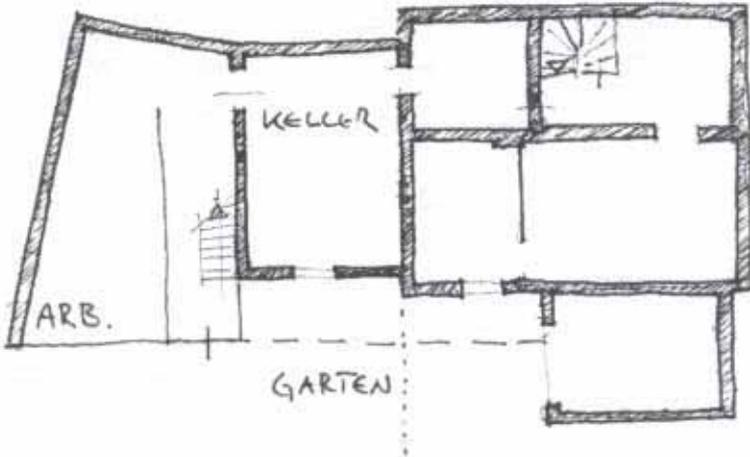
B10



Obergeschoss



Erdgeschoss



Kellergeschoss

B13



Daten

Grund	1615 m ²
NNF	125 m ²
Baujahr	1954

Aufgabenstellung

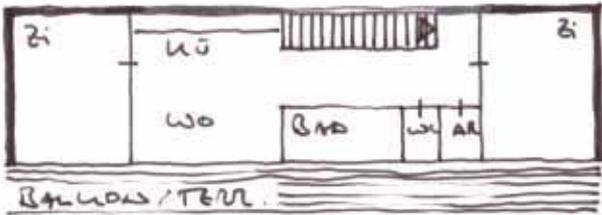
Das bestehende Grundstück ist für die Bedürfnisse der Eigentümer zu groß und wird nicht zur Gänze genutzt; eine Grundstücksteilung soll eine eigenständig bebaubare Parzelle ergeben, die entweder von der Tochter der Familie genutzt, oder verkauft werden kann

Lösung

Beide Grundstücke werden über eine gemeinsame Zufahrt erschlossen, der neue Baukörper wird an der Ostgrenze des Grundstücks vorgeschlagen, wodurch für den Bestand keinerlei Beeinträchtigung entsteht und gleichzeitig der Freibereich in funktionierende Einheiten geteilt werden kann



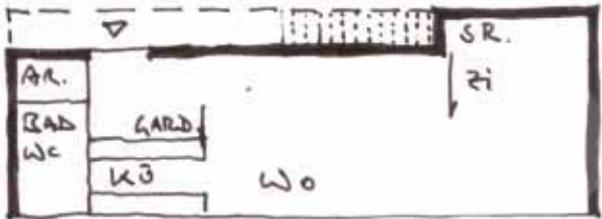
B13



Obergeschoss
3-Zi-Wohnung

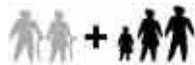


Ober- + Erdgeschoss
4-Zi-Wohnung



Erdgeschoss
2-Zi-Wohnung

B14



Daten

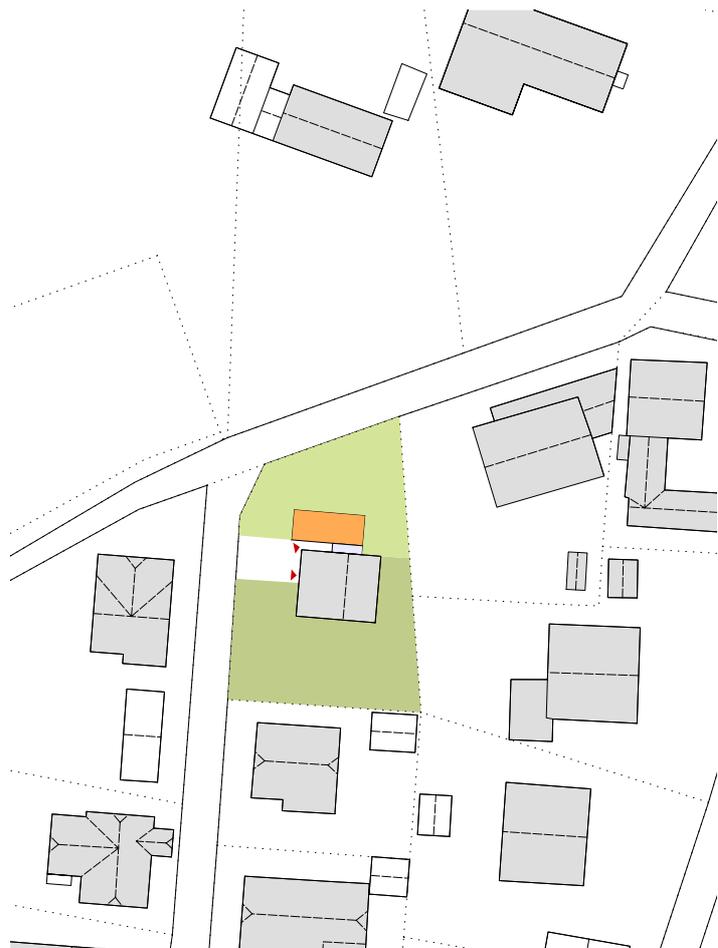
Grund	801 m ²
NNF	95 m ²
Baujahr	1962

Aufgabenstellung

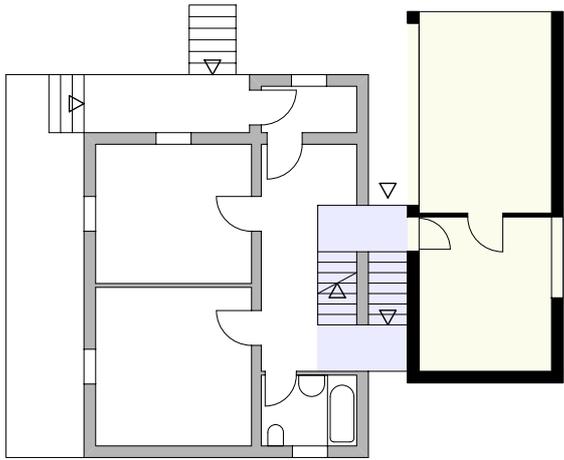
Ein kurzfristig benötigter Garagenanbau soll so erfolgen, dass daraus bzw. darauf später kleine unabhängige Wohneinheiten entstehen können

Lösung

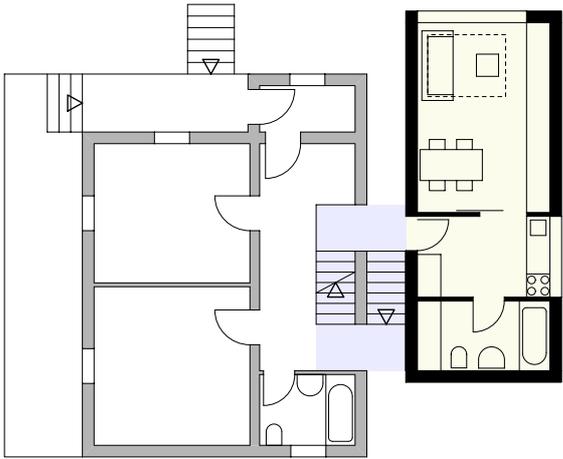
Unter Ausnutzung des vorhandenen Geländes wird eine zum Bestand halbgeschossig versetzte Raumschicht ergänzt; eine neue 2-läufige Stiege erschließt sowohl Bestand als auch Neubau; der Neubau wird je nach Bedarf mit Keller, nur erdgeschossig oder mit Obergeschoss errichtet, bzw. später nach Bedarf aufgestockt



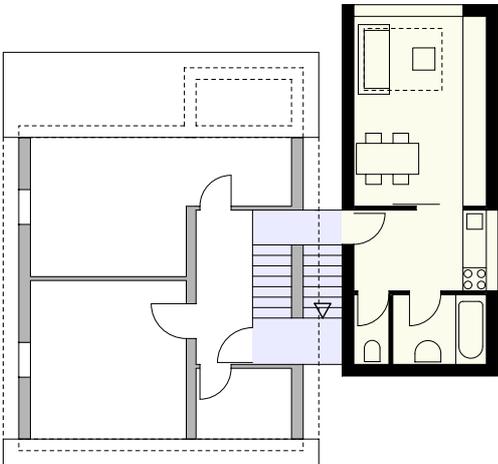
B14



Erdgeschoss Neubau Garage



Erdgeschoss Neubau. Wohnung



Obergeschoss Neubau Wohnung

E 1



Daten

Grund	929 m ²
NNF	190 m ²
Baujahr	1956

Aufgabenstellung

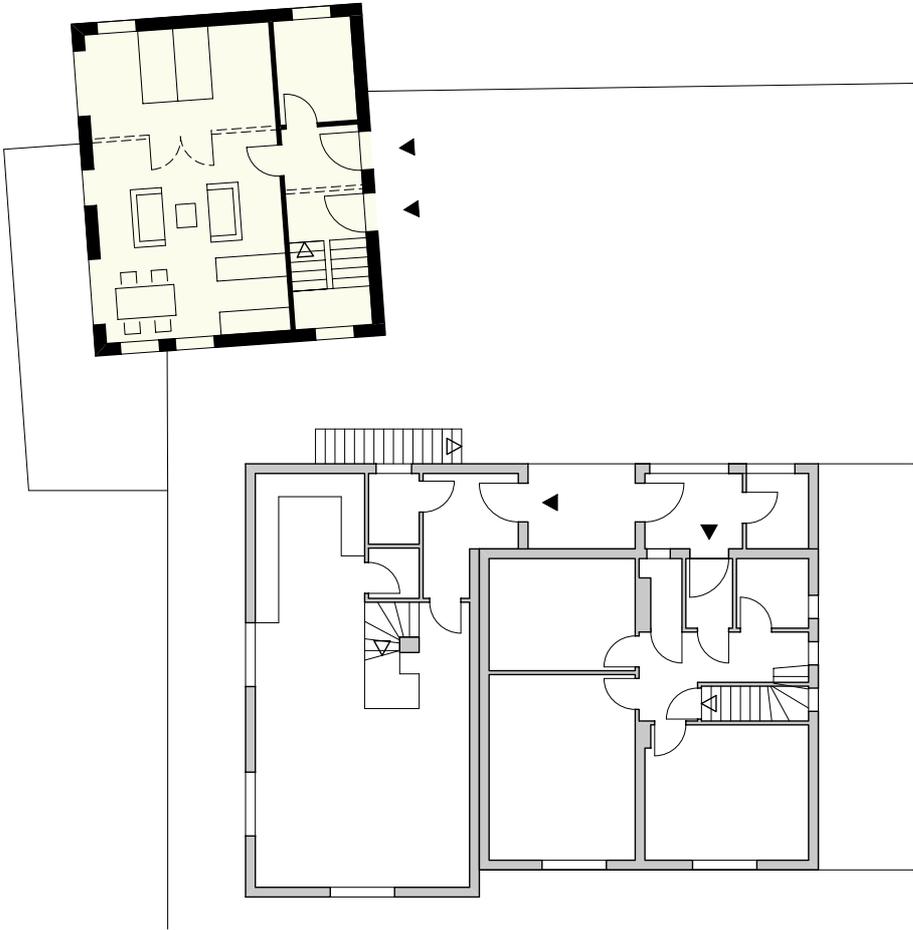
Deckung des Platzbedarfes für 15-jährige Tochter wie für Grossmutter; Problem der Zugänglichkeit

Lösung

Neubau einer zweigeschossigen Einheit welche für Tochter wie Grossmutter als kleine Einheit mit Bad funktionierend ist; Zusammenlegen der Einheiten später möglich; Diele als Trennungsbereich



E 1



Erdgeschoss

E 3

**Daten**

Grund	1000 m ²
NNF	82 m ²
Baujahr	1956

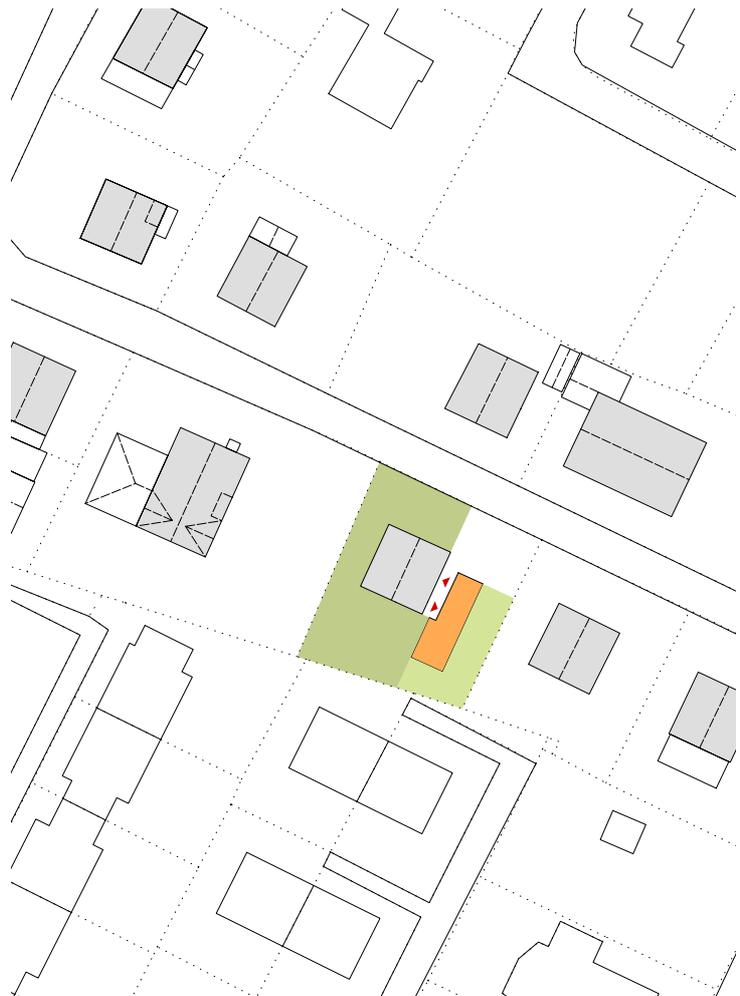
Aufgabenstellung

Deckung des Wohnraumbedarfs für eine Familie mit 2 Kindern, wie deren betagte Mutter

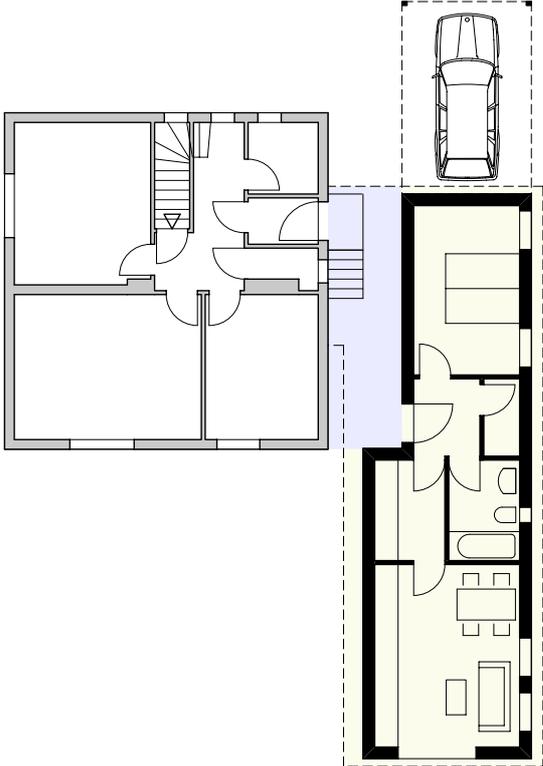
Lösung

A: Errichten einer ebenerdigen eingeschossigen Einheit für die Mutter, Familie übernimmt das Haus; Möglichkeit der Einteilung des Gartens in zwei Einheiten

B: Zubau mit Stiegenhaus als Raumteiler, Mutter übernimmt Erdgeschoss des Bestandshauses

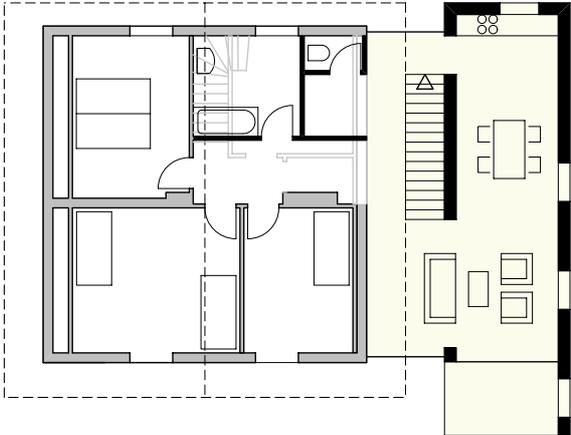


E 3



Erdgeschoss
Beispiel Neubau

Obergeschoss
Beispiel Zubau + Umbau



E 9



Daten

Grund	650 m ²
NNF	82 m ²
Baujahr	1957

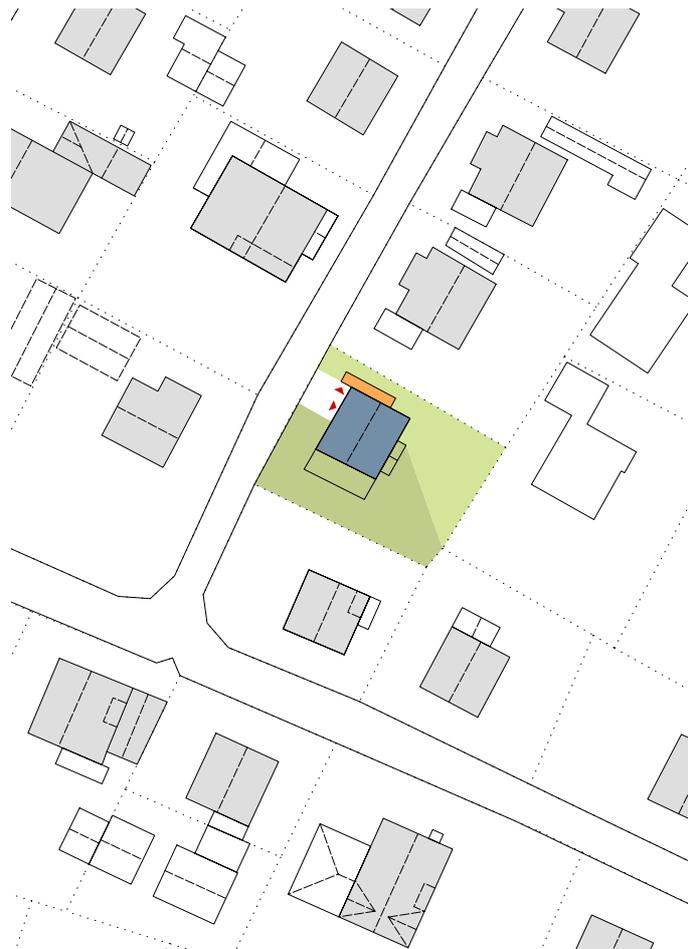
Aufgabenstellung

Mutter und älteste Tochter bewohnen ein Ursprungshaus; Tochter wünscht sich eigenen Eingang wie funktionierende Einheit im Obergeschoss mit Nasszelle

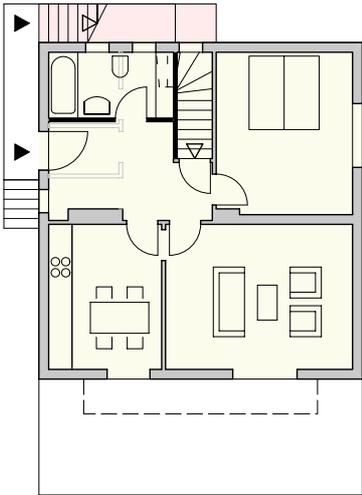
Lösung

A: Variante Außenstiege; interne Stiege wird verschlossen; Umorganisation des Vorbereiches im Erdgeschoss zu einem großzügigen Eingangsbereich mit altersgerechtem Bad; Obergeschoss mit Dielen und neuer Nasszelle

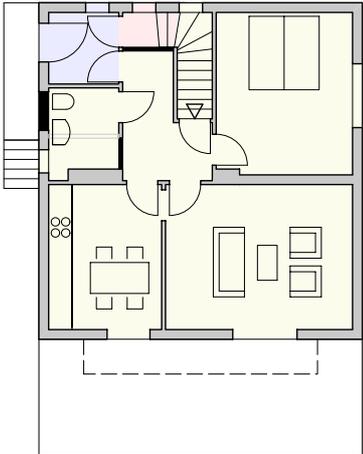
B: Variante Umlegung Eingang zwecks Schaffung zweier separater Zugänge; Vorbereiche im Erdgeschoss nicht so großzügig wie bei Variante A



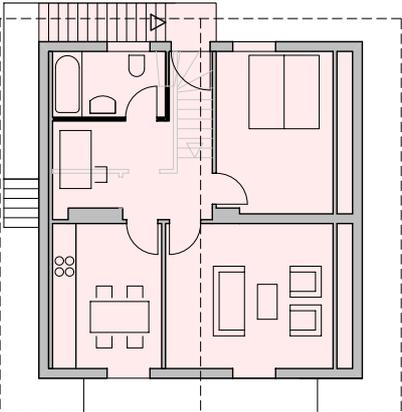
E 9



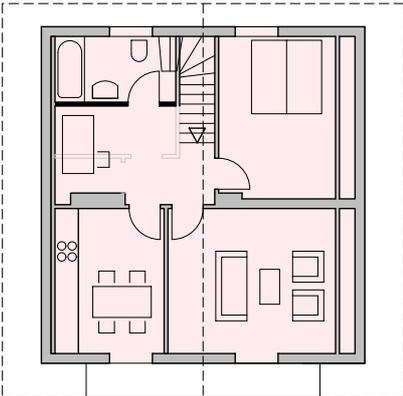
Erdgeschoss Variante A



Erdgeschoss Variante B



Obergeschoss Variante A



Obergeschoss Variante B

E10



Daten

Grund	843 m ²
NNF	154 m ²
Baujahr	1955

Aufgabenstellung

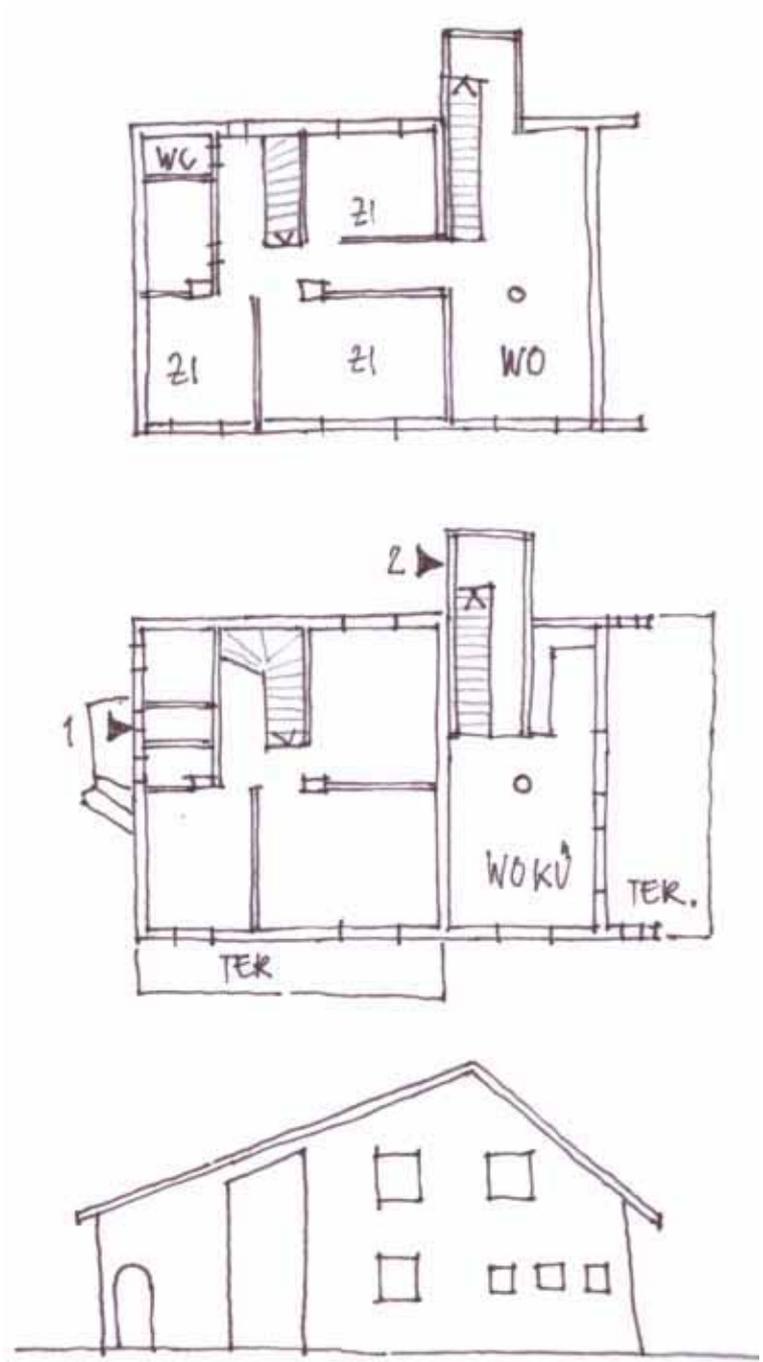
Tochter mit Ehemann und zwei Kindern möchte grösseren Teil des Hauses mit eigener Erschliessung und Gartenanteil bewohnen; Eltern reicht eine Einheit mit 2 Zimmern im Erdgeschoss

Lösung

An der Schnittstelle zwischen Alt und Zubau wird eine neue Stiege eingeschoben; das ursprüngliche Erdgeschoss wird von den Eltern bewohnt; Tochter übernimmt erdgeschossig kleineren Teil inkl. gesamtem Obergeschoss; der Garten kann in zwei separat zugängliche Einheiten geteilt werden



E10



Obergeschoss

Erdgeschoss

Straßenansicht

E17**Daten**

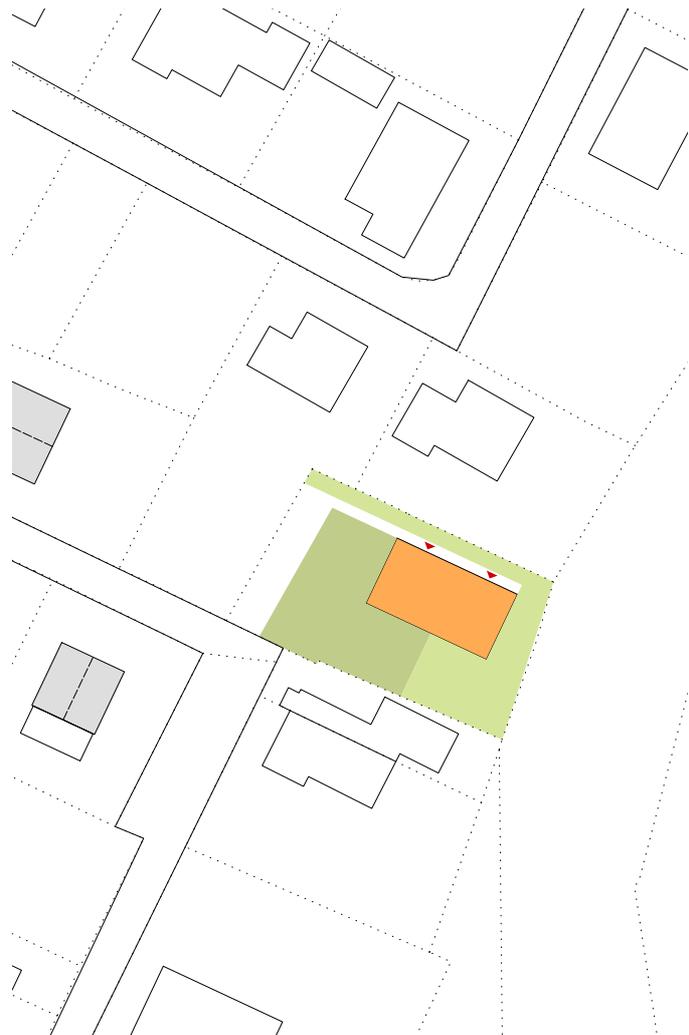
Grund	772 m ²
NNF	200 m ²
Baujahr	2004

Aufgabenstellung

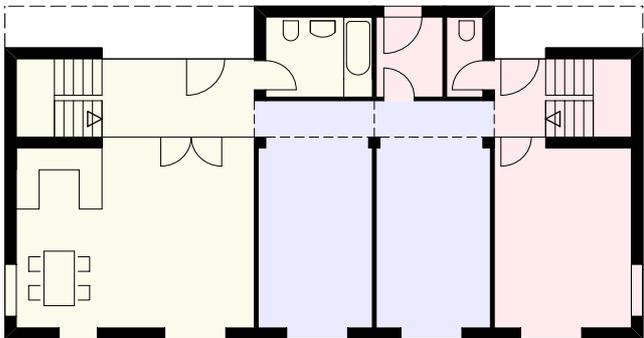
Bebauung eines leeren Grundstückes; Wünsche: In der Größe gegeneinander veränderbare Einheiten für Tochter und Eltern mit je eigenem Gartenanteil; Möglichkeit der separierten Erschließung inkl. zusätzlichem Büro

Lösung

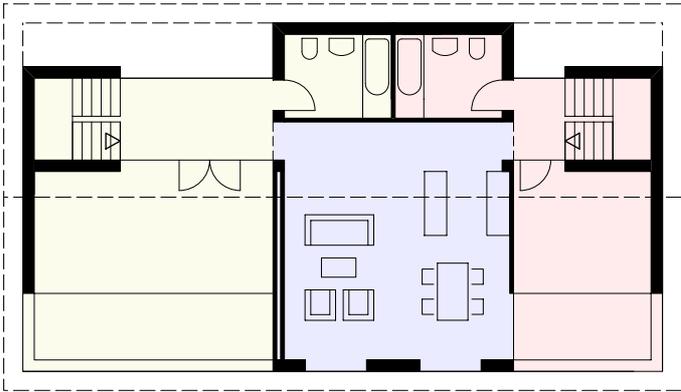
Stiegehäuser jeweils am Längsseite des Hauses mit Grundausstattung an Nasszellen; mittlere Zone flexibel mit eigenem Eingang für Büro beiden Einheiten zuordenbar



E17



Erdgeschoss



Obergeschoss