

BAU-LAND-GEWINN ohne Erweiterung

Weiterentwicklung von Einfamilienhaus-Siedlungen

R. Gutmann, T. Pletzer, P. Schweizer

Berichte aus Energie- und Umweltforschung

7/2004

Impressum:

Eigentümer, Herausgeber und Medieninhaber:
Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie
Radetzkystraße 2, 1030 Wien

Verantwortung und Koordination:
Abteilung für Energie- und Umwelttechnologien
Leiter: DI Michael Paula

Liste sowie Bestellmöglichkeit aller Berichte dieser Reihe unter
<http://www.nachhaltigwirtschaften.at/>
oder unter:

Projektfabrik Waldhör
Nedergasse 23, 1190 Wien
Email: projektfabrik@nextra.at

BAU-LAND-GEWINN ohne Erweiterung

Weiterentwicklung von Einfamilienhaus-Siedlungen

Autoren:

DI Paul Schweizer

DI Thomas Pletzer

Dr. Raimund Gutmann

Mag. Sabine Gruber

DI Paul Raspotnig

DI Gerhard Wallner

Kooperationspartner:

Salzburger Institut für Raumordnung & Wohnen (SIR)

Salzburger Gemeindeverband

Salzburg, Dezember 2003

Ein Projektbericht im Rahmen der Programmlinie



Impulsprogramm Nachhaltig Wirtschaften

Im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr, Innovation und Technologie

Vorwort

Der vorliegende Bericht dokumentiert die Ergebnisse eines beauftragten Projekts aus der dritten Ausschreibung der Programmlinie *Haus der Zukunft* im Rahmen des Impulsprogramms *Nachhaltig Wirtschaften*, welches 1999 als mehrjähriges Forschungs- und Technologieprogramm vom Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie gestartet wurde.

Die Programmlinie *Haus der Zukunft* intendiert, konkrete Wege für innovatives Bauen zu entwickeln und einzuleiten. Aufbauend auf der solaren Niedrigenergiebauweise und dem Passivhaus-Konzept soll eine bessere Energieeffizienz, ein verstärkter Einsatz erneuerbarer Energieträger, nachwachsender und ökologischer Rohstoffe, sowie eine stärkere Berücksichtigung von Nutzungsaspekten und Nutzerakzeptanz bei vergleichbaren Kosten zu konventionellen Bauweisen erreicht werden. Damit werden für die Planung und Realisierung von Wohn- und Bürogebäuden richtungsweisende Schritte hinsichtlich ökoeffizientem Bauen und einer nachhaltigen Wirtschaftsweise in Österreich demonstriert.

Die Qualität der erarbeiteten Ergebnisse liegt dank des überdurchschnittlichen Engagements und der übergreifenden Kooperationen der Auftragnehmer, des aktiven Einsatzes des begleitenden Schirmmanagements durch die Österreichische Gesellschaft für Umwelt und Technik und der guten Kooperation mit dem Forschungsförderungsfonds der gewerblichen Wirtschaft bei der Projektabwicklung über unseren Erwartungen und führt bereits jetzt zu konkreten Umsetzungsstrategien von modellhaften Pilotprojekten.

Das Impulsprogramm *Nachhaltig Wirtschaften* verfolgt nicht nur den Anspruch, besonders innovative und richtungsweisende Projekte zu initiieren und zu finanzieren, sondern auch die Ergebnisse offensiv zu verbreiten. Daher werden sie auch in der Schriftenreihe "Nachhaltig Wirtschaften konkret" publiziert, aber auch elektronisch über das Internet unter der Webadresse <http://www.HAUSderzukunft.at/> Interessierten öffentlich zugänglich gemacht.

DI Michael Paula

Leiter der Abt. Energie- und Umwelttechnologien

Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie

BAU-LAND-GEWINN ohne Erweiterung

Weiterentwicklung von Einfamilienhaus-Siedlungen

Endbericht

**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

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

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.

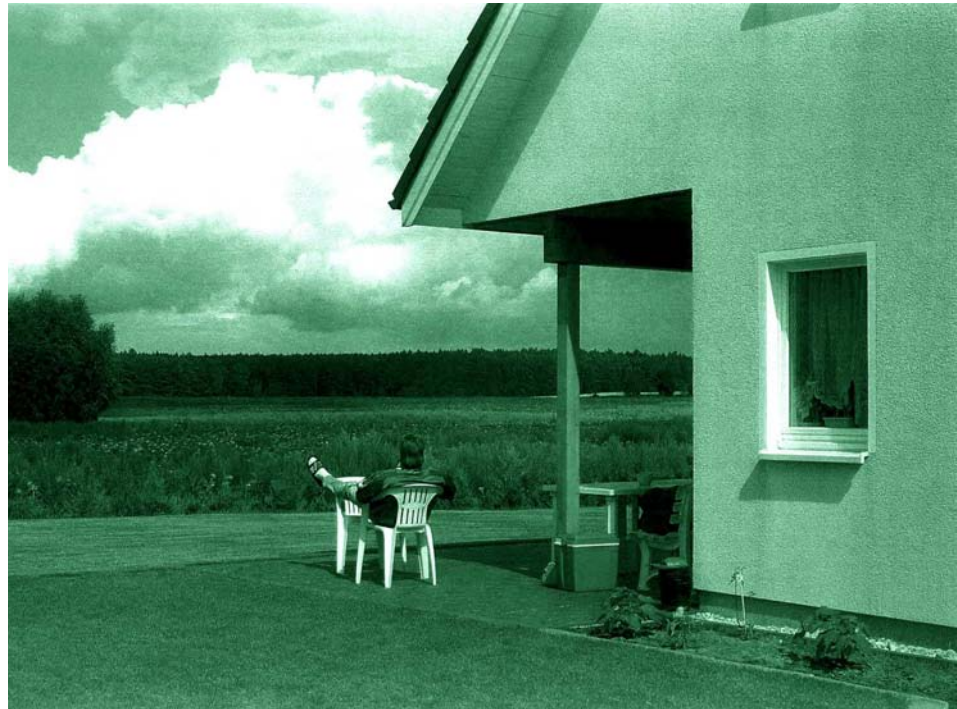
Sample solutions

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)

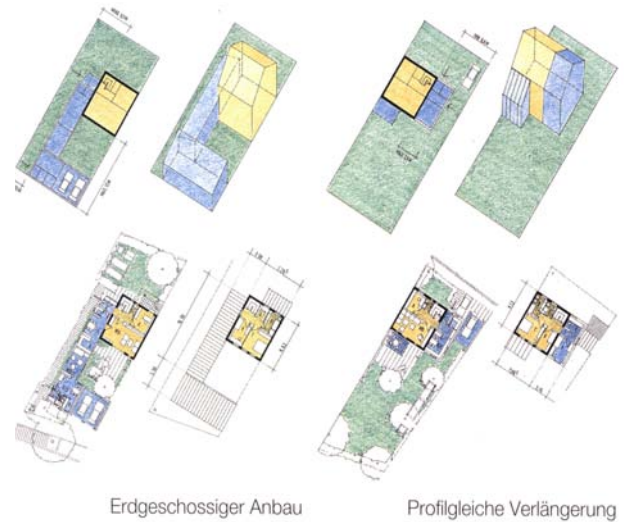
Bei der Bayersiedlung in Unterhaching handelt es sich um eine Gartenstadtsiedlung der 50er-Jahre. Die Siedlung war für Werkmitarbeiter der Firma Bayer gedacht. Die Siedlung besteht vor allem aus zweigeschossigen Doppelhäusern. Die Geschossflächenzahl (GFZ) der Bebauung wird mit 0,2-0,3 angegeben. Die 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.

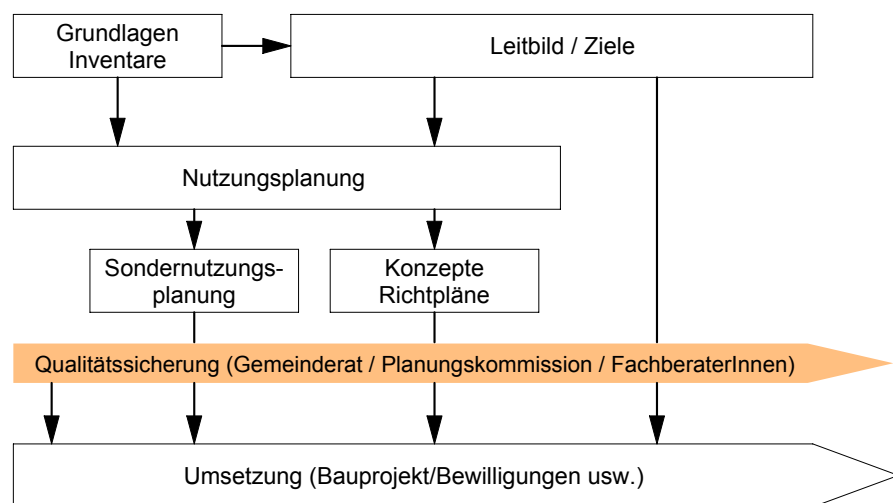
b) Inventar/ Nutzungsplanung

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.

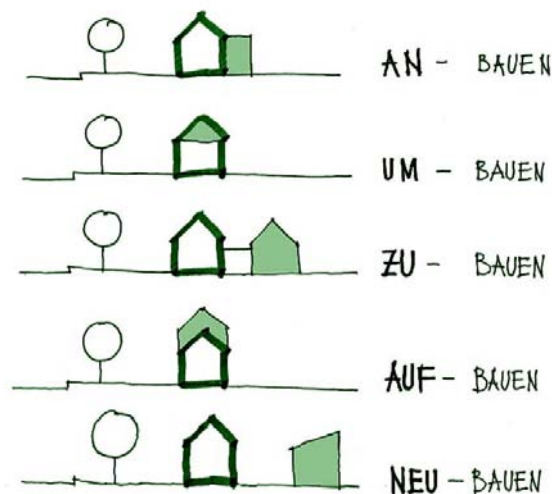
2.3 Potenziale und Reserven

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:

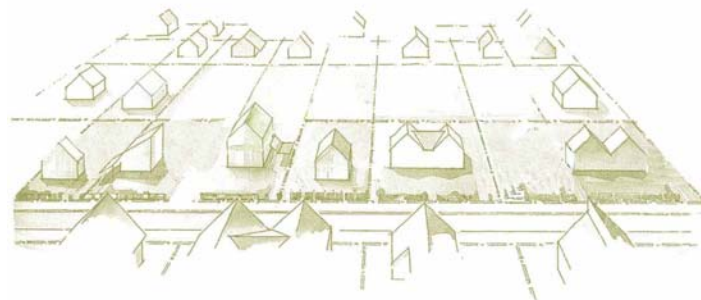
- weitgehende Beibehaltung der möglichen rechtlichen Dichte,
- Ausnutzung der rechtlich vorgeschriebenen Dichte,

- 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.

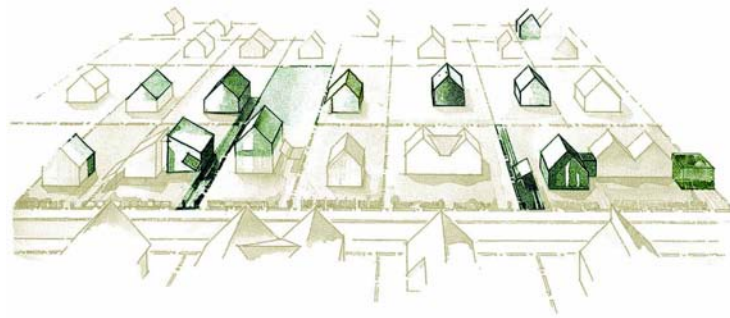
Hier gilt es also Bautypen zu entwickeln, die dem Spannungsfeld der höheren Dichte und der weitgehenden Beibehaltung des Siedlungscharakters Rechnung tragen. Punktartige, dichtere Bebauungen können sogar zu größerer Prägnanz und Orientierbarkeit einer Einfamilienhaus-Siedlung beitragen.

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.

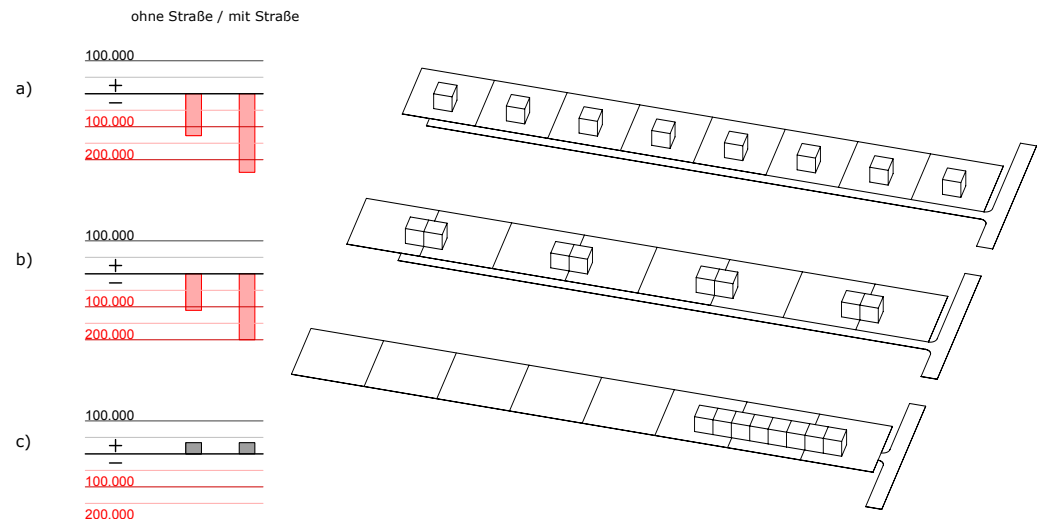


2.5.2 Vermeiden von Infrastrukturkosten

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

