

BAU-LAND-GEWINN ohne Erweiterung

Weiterentwicklung von Einfamilienhaus-Siedlungen

Endbericht

**Raimund Gutmann
Thomas Pletzer
Paul Schweizer**

Auftragnehmer

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

Salzburg, Dezember 2003



Impulsprogramm Nachhaltig Wirtschaften

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

Projektteam

Planung

DI Paul Schweizer
(Projektleitung)
DI Thomas Pletzer

Sozialwissenschaft

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

Bestandsaufnahmen/Bewertung

DI Paul Raspotnig
Mitarbeit:
DI Gerhard Wallner

Kooperationspartner

Satz/Druck Leitfaden, Beratung

Salzburger Institut für Raumordnung & Wohnen (SIR)

Beratung

Salzburger Gemeindeverband

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

Altenmarkt im Pongau
Bürmoos
Elixhausen

Teil B

6. Lösungsvorschläge und Beratung

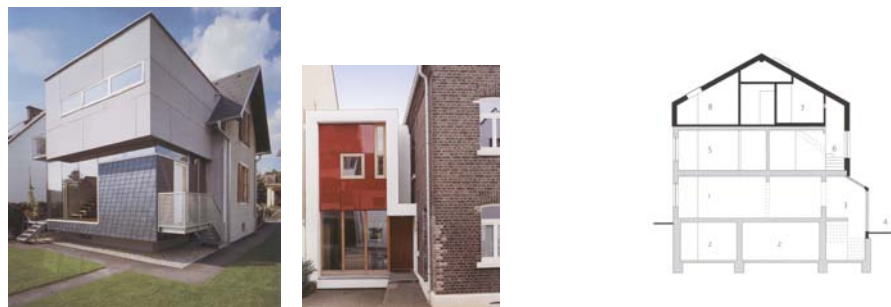
6.1 Anforderungen und Wünsche der Wohnungseigentümer

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

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

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

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



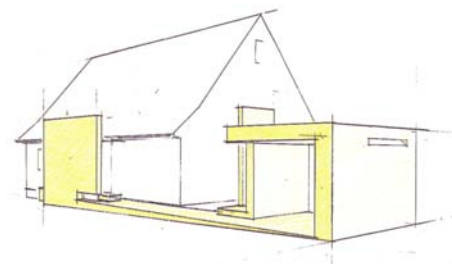
Entwicklungsziele

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

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

Bauliche Lösungsansätze

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



Zusammenstellung der bearbeiteten Einzelbeispiele

Altenmarkt

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

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

Bürmoos

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

Elixhausen

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

Statistische Verteilung der Umbauwünsche:

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

(zugeordnet nach Hauptschwerpunkt)

6.1.1 Mehrgenerationen-Wohnen

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

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

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

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

6.1.2 Wohnraumerweiterung und -modernisierung

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

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



6.1.3 Gewerbliche Nutzung

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

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

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

6.2 Gebäudeanalyse als Basis der Planung

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

Familienwohnen

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

Wohnräume

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

Bauphasen

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

Sanierungsbedarf

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

Freiräume

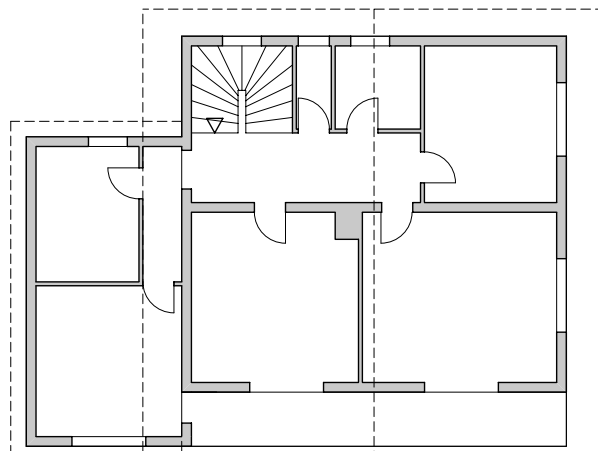
War die Nutzung der Freiräume in der Entstehungszeit der Siedlungen im Wesentlichen von Nutzgärten zur Versorgung mit eigenem Obst und Gemüse bis hin zur Haltung von Kleintieren geprägt, steht heute die Freizeitnutzung im Vordergrund. Gleichzeitig wurden meist alte, für die intensive Gartenarbeit nötige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

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

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

6.2.1 Altenmarkt im Pongau, Siedlung Oberndorf

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



Bestandsgrundriss 1. Häusergeneration Inkl. Erweiterung

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



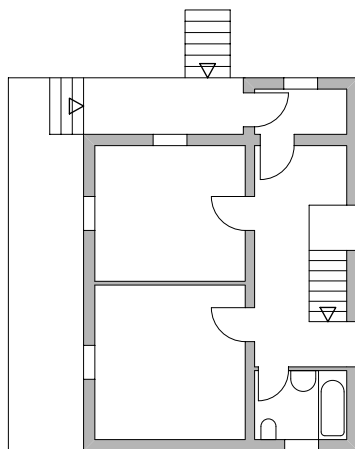
Erweiterungsphasen

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

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

6.2.2 Bürmoos, Siedlung Hödlwaldgasse

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



Bestandsgrundriss 1. Häusergeneration

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

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

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

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

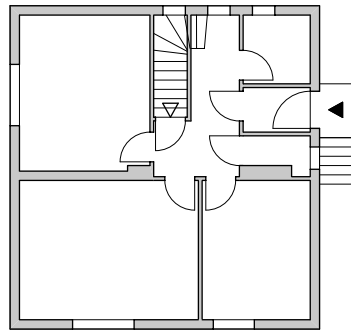
Die Gebäude der Siedlung Hödlwaldgasse in Bürmoos dienen und dienen ausschließlich dem Zweck des Familienwohnens, sekundäre Nutzungen wie etwa die Fremdenzimmervermietung in Altenmarkt oder sonstige gewerbliche Nutzungen sind praktisch nicht vorhanden. Während also der Gebäudebestand an sich in Bürmoos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

6.2.3 Elixhausen, Siedlung Sachsenheim

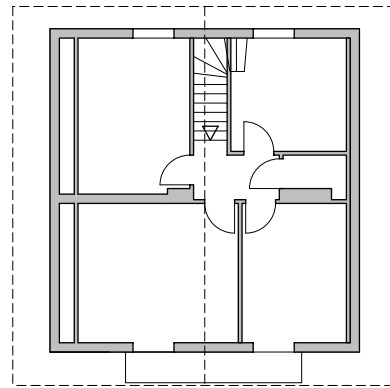
Die Gebäude der Sachsenheim-Siedlung in Elixhausen weisen entstehungsbedingt große Gemeinsamkeiten auf, ist die Siedlung doch innerhalb kürzester Zeit auf Basis eines Bebauungsplanes und zweier Musterhaus-Typen, Einzel- und Doppelhaus, entstanden, wobei hauptsächlich das Einzelhaus verwirklicht wurde.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

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

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



Erdgeschoss



Obergeschoss

Bestandsgrundriss 1. Häusergeneration

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

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

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

Ursprungshaus z. B. E3

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

Schon erweiterte Bauten z. B. E10

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

Mattseer Bundesstraße z. B. E2

- Neubaumaßnahmen zwecks Schallschutz straßenseitig.

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

6.3 Exemplarische Darstellung der Einzellösungen

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

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



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

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

6.4 Typologie der Lösungen

6.4.1 Nutzung interner Reserven

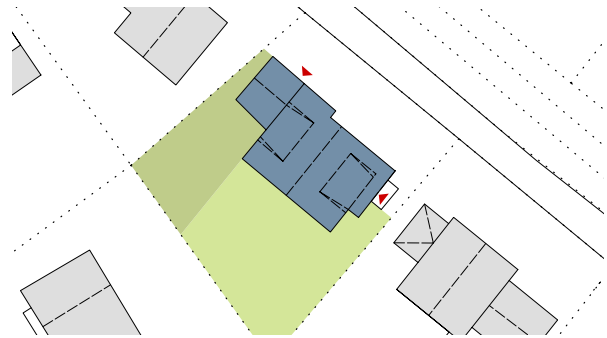
Wie bereits in Punkt 6.2 kurz beschrieben, wird in diesem Fall die gewünschte Verbesserung oder Veränderung durch Optimierungen im Bestand ohne Flächen- bzw. Volumenausweitung, erzielt. So können durch eine geänderte Grundrissgestaltung neue Nutzungsmöglichkeiten eröffnet, bestehende Problempunkte gelöst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

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

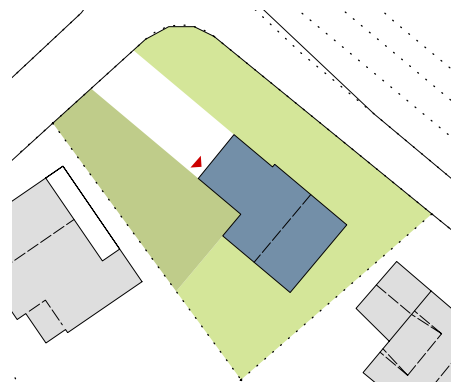
Schaffung unabhängiger Einheiten

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

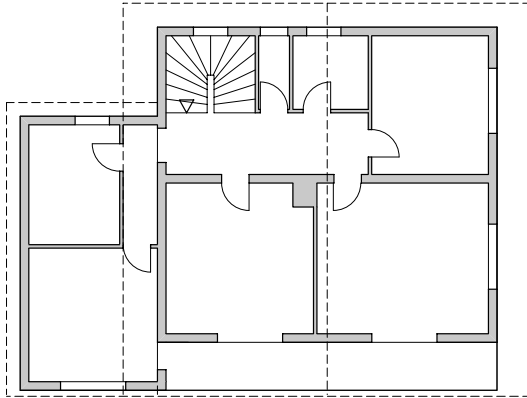
z. B. **A 13**



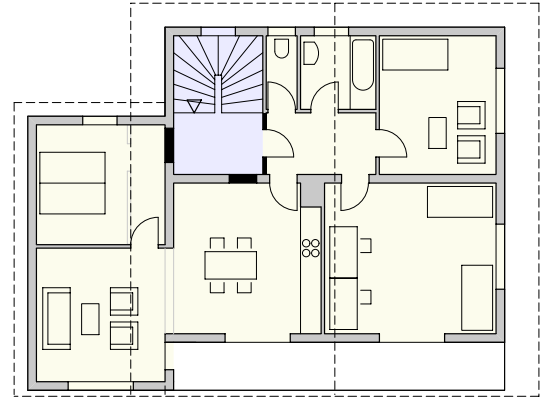
z. B. **A 18**



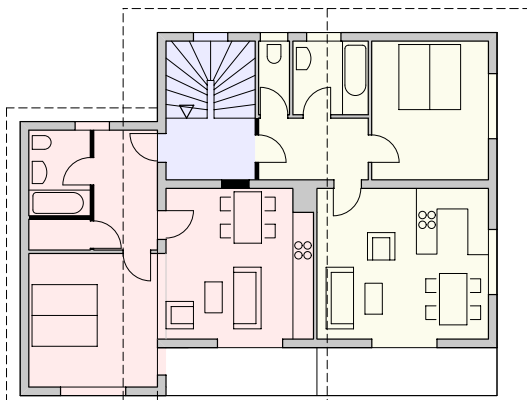
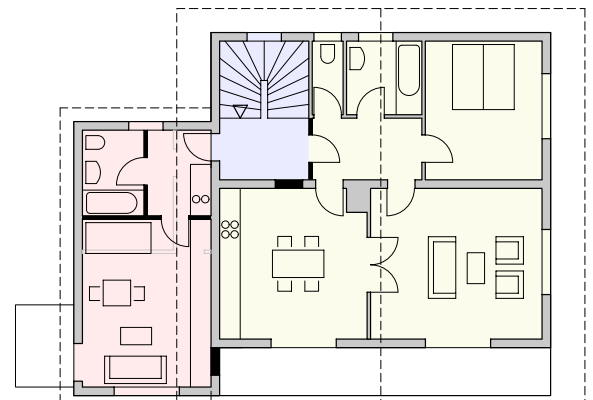
Beispiel A 14



OG Bestand



Vierzimmer-Wohnung

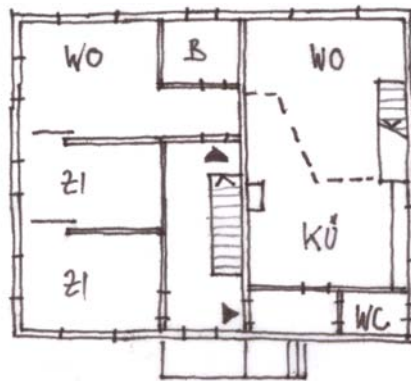
2 Zweizimmer-Wohnungen
BestandGarc. u. Dreizimmer-Wohnung
Bestand

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

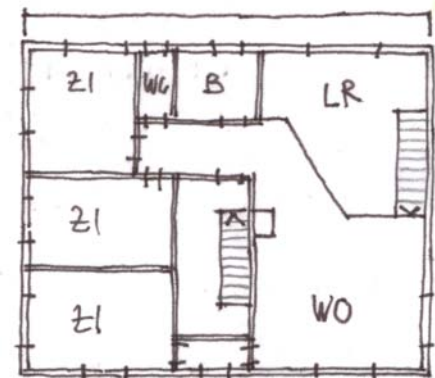
Wohnraummodernisierung und -erweiterung

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

Beispiel A 19

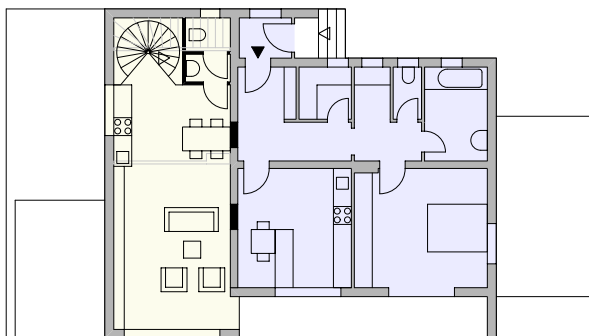
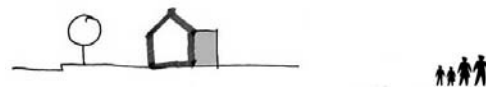


Erdgeschoss

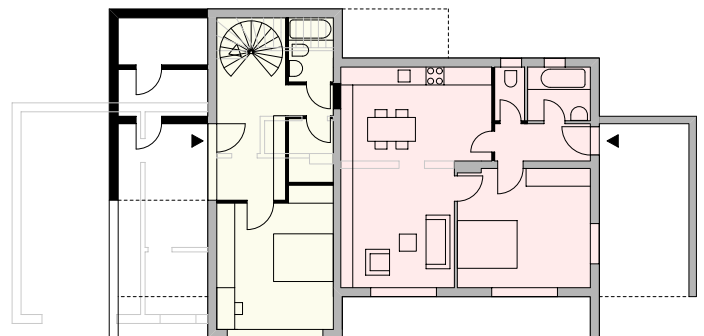


Obergeschoss

Beispiel B 8



Erdgeschoss



Kellergeschoss

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

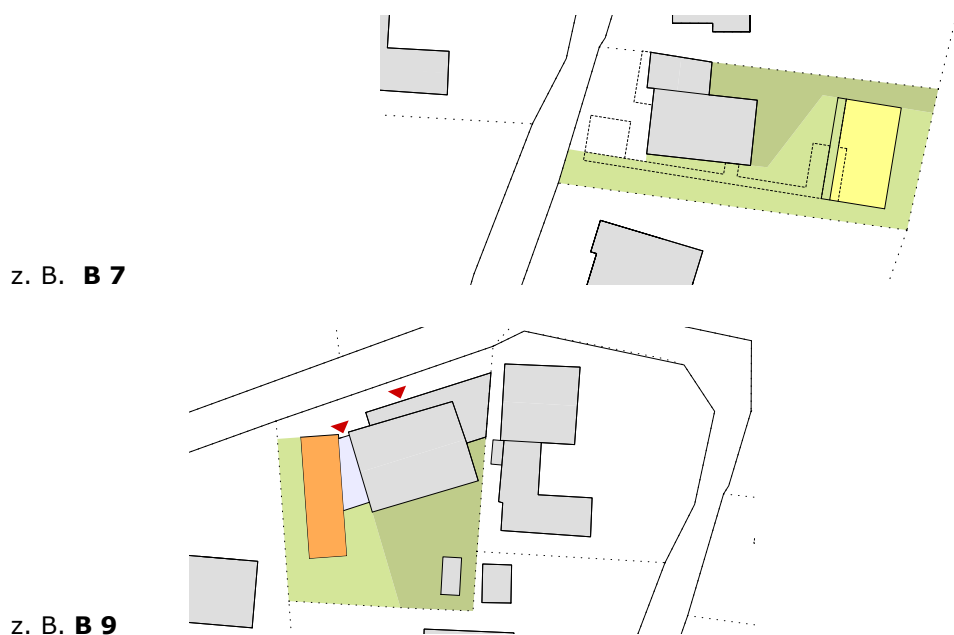
In kleinerem Rahmen können natürlich auch gezielte Adaptierungen der Raumaufteilung und Raumnutzung zu wesentlichen Verbesserungen innerhalb des Bestandes führen.

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

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

6.4.2 Nutzung externer Reserven

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



Umfeld

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

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

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

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

Freiräume

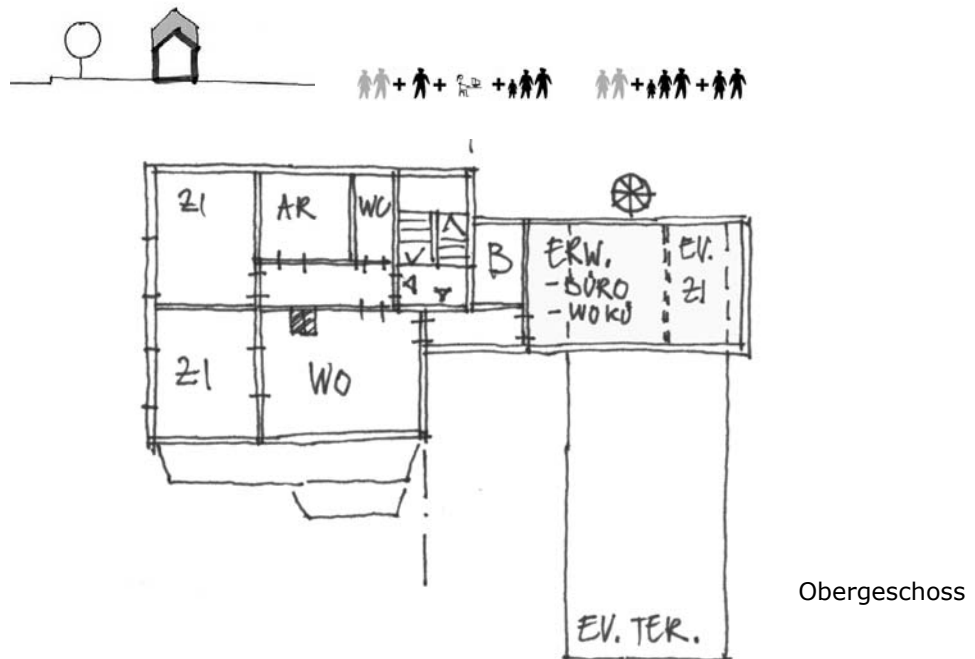
Beschränkt sich die Behandlung der Freiräume bei der Nutzung interner Reserven auf die Gewährleistung der Zugänglichkeit von Gartenflächen von verschiedenen Einheiten aus, eröffnet die Nutzung externer Reserven vielfältige Möglichkeiten durch Baukörperform und -stellung geschützte Freibereiche entstehen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

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

Aufbau

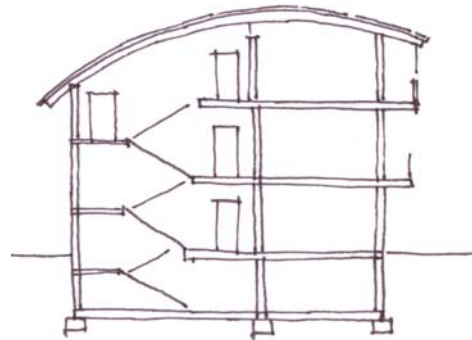
Nachdem die mögliche, und meist auch unabhängig von den Bebauungsbestimmungen städtebaulich im Kontext mit der Nachbarbebauung verträgliche Gebäudehöhe in der Regel schon durch den Bestand ausgeschöpft ist, beschränkt sich die Möglichkeit des Aufbaus vorwiegend auf Aufstockungen von Garagen- und anderen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

Beispiel A 15

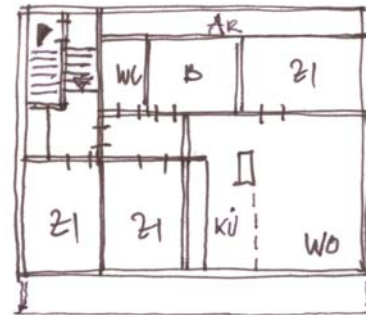


Nach Aufgabe der Zimmervermietung bewohnen die Eltern das Erdgeschoss. Während das Dachgeschoß als Wohnung langfristig vermietet werden soll, will der Sohn das Obergeschoss nutzen. Dieses soll mittelfristig als Kleinwohnung mit angeschlossenen Büro, langfristig als große Familienwohnung dienen. Ergänzend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

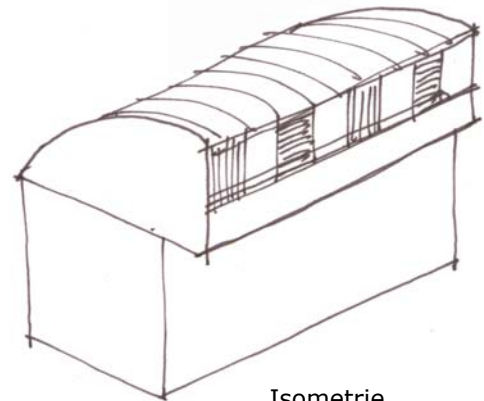
Beispiel A 16



Schnitt



Dachgeschoss



Isometrie

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

Anbau

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

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

Beispiel B 4



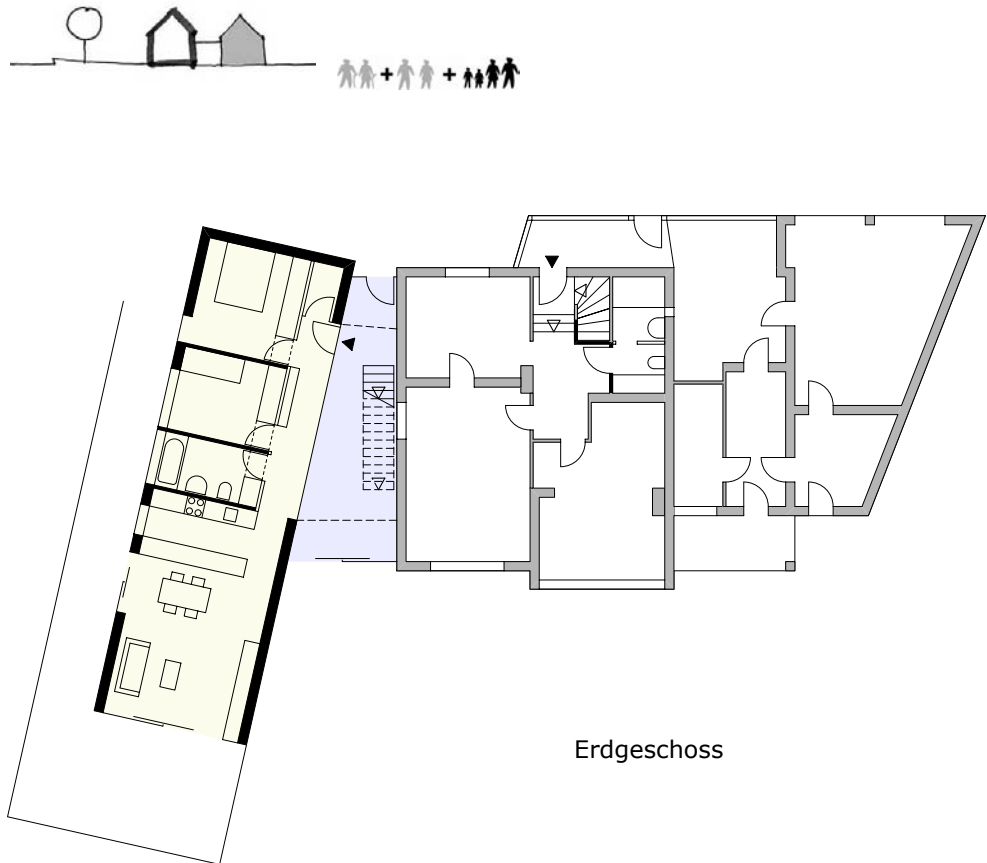
Durch Anlegen einer neuen Raumschicht mit Erschließung und Arbeitsraum wird der Bestandsgrundriss freigespielt. Das Erdgeschoss kann den Ansprüchen an zeitgemäßes Wohnen entsprechend umgestaltet, das Obergeschoss entsprechend der Familiensituation unterteilt werden. Weiters besteht die Option, die Geschosse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

Zubau

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

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

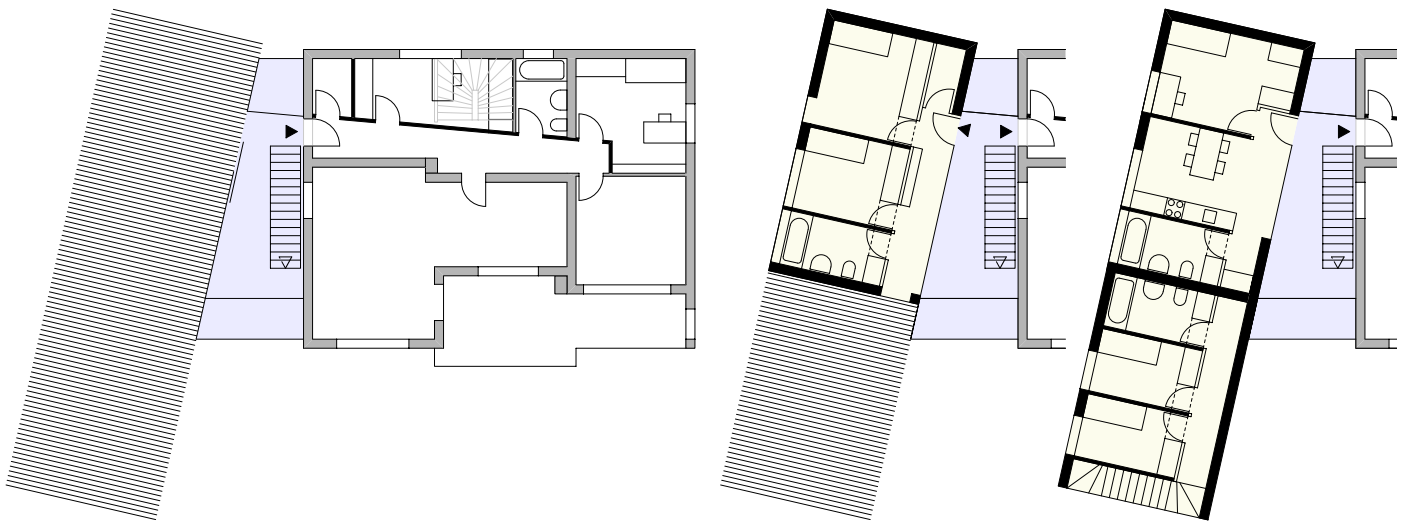
Beispiel B 9



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

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

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

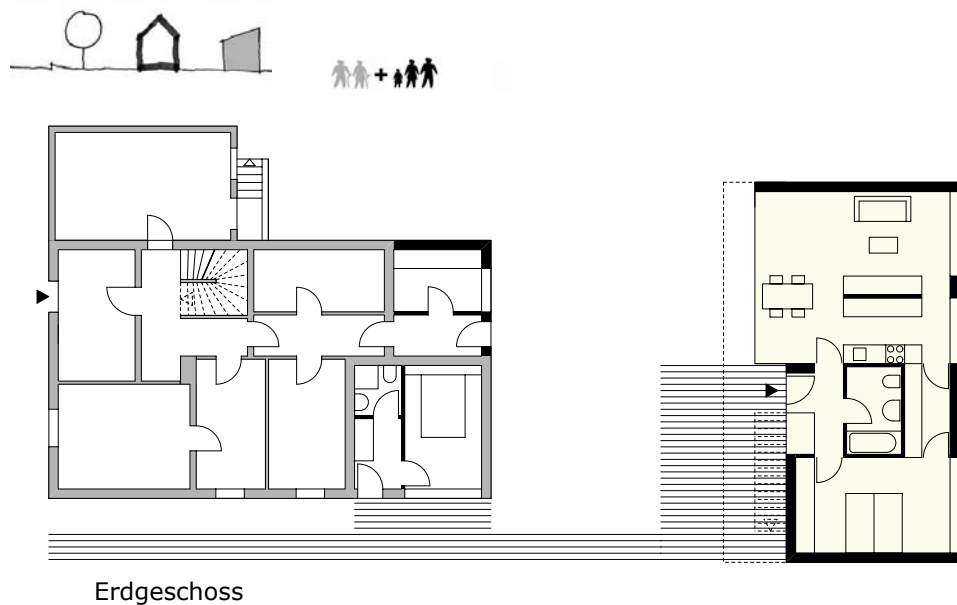


Neubau

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

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

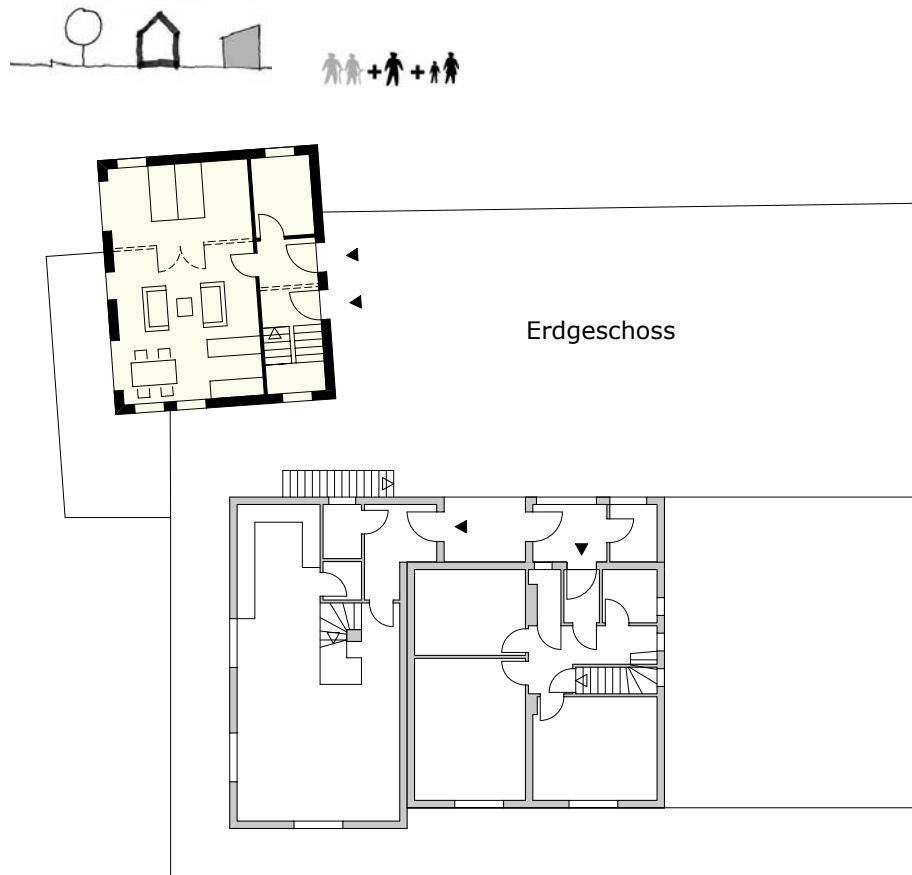
Beispiel B 7



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

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

Beispiel E 1



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

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

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

6.4.3 Nutzung unbebauter Grundstücke

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

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

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

Dabei ergeben sich für alle Beteiligten Vorteile:

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

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

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

6.4.4 Soziologische Typologie (Nutzung)

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

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

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

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

N = 24

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

6.5 Akzeptanz der Lösungen und Realisierungshorizont

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

Die Auswertung der Erhebungsbögen ergibt im Einzelnen folgendes Bild:

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

N = 24

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

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

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

6.6 Die Frage der Architektur und Gestaltung

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

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

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

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

7. Berechnung, Darstellung und Bewertung der Potenziale

7.1 Entwicklung einer Kennzahl für Verdichtungspotenziale

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dabei sollten nach Möglichkeit weitere Faktoren wie

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

in der Berechnung Berücksichtigung finden.

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

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

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

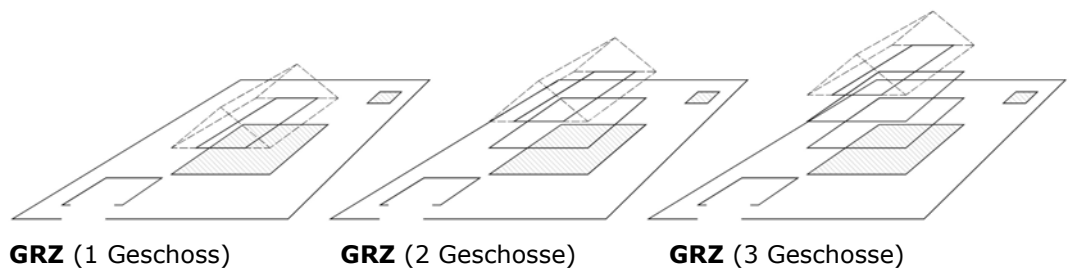
eindeutig zu größeren gestalterischen Möglichkeiten. Gleichzeitig ist eine Vergleichbarkeit der untersuchten Siedlungen gewährleistet.

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

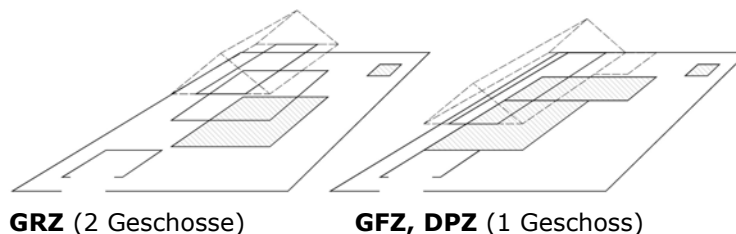
Zur Erläuterung der unterschiedlichen Relevanz von Teilflächen für die Dichteberechnung und zur Verdeutlichung der Handhabung bei der Ermittlung der Dichtepotenzialzahl dienen folgende Darstellungen. Die schraffierten Flächen fließen in die Berechnung ein.

Grafische Darstellung der Kennzahlen

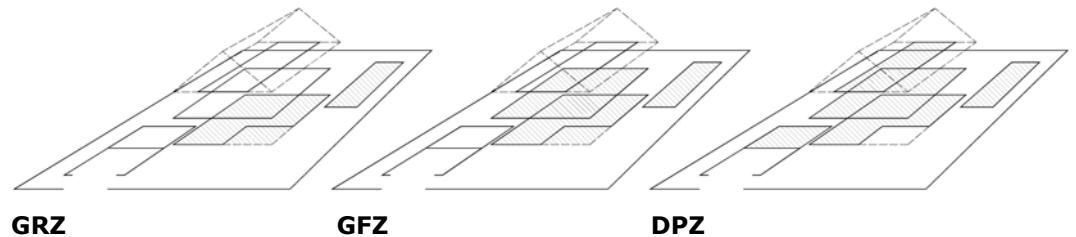
Die Grundflächenzahl (**GRZ**) stellt eine Beschränkung hinsichtlich der bebaubaren Fläche dar; auch ist hier die Mehrgeschossigkeit weniger relevant als bei anderen Kennzahlen. Zusätzlich muss hier eine Geschossanzahl festgelegt werden, um eine dreidimensionale Baudichte zu definieren:



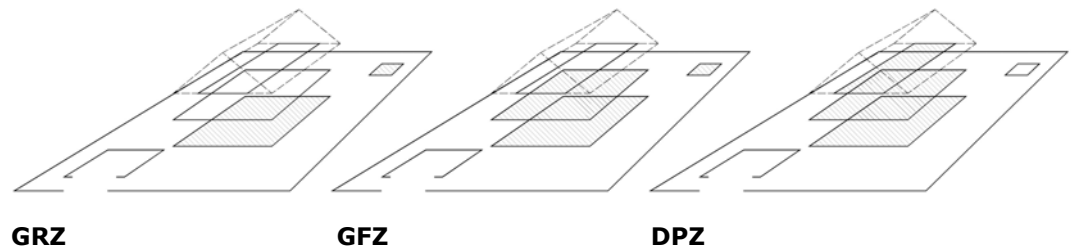
Die Grundflächenzahl (**GRZ**) stellt auch eine Beschränkung hinsichtlich der Verteilung der Flächen dar, während die Geschossflächenzahl (**GFZ**) und auch die Dichtepotenzialzahl (**DPZ**) eine Verteilung aller Flächen – auch auf einer Ebene – ermöglicht:



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



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



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

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

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

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

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

7.2 Vergleichende Bewertung der Potenziale

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Altenmarkt

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

Bürmoos

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

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

Elixhausen

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

7.3 Planerische Darstellung der Potenziale und Maßnahmen

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

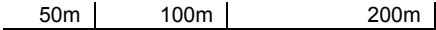
Bei der Untersuchung der Siedlungsgebiete ergab sich die Tatsache, wie schon in Kapitel 2.3 beschrieben, interne wie externe Siedlungsreserven zu unterscheiden. Gerade die Siedlung in Altenmarkt zeigte aufgrund der Tatsache der übergroßen Häuser und des Rückgangs der Fremdenzimmervermietung die Relevanz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

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

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

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

Altenmarkt: Lageplan Bestand



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



Bestand
100 %

Altenmarkt: Lageplan Erweiterung

50m | 100m | 200m

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

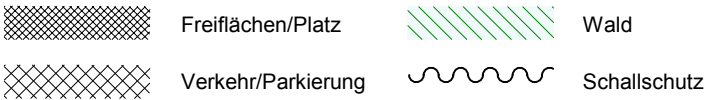


Bestand	Int. Res.	Ext. Res.
100 %	42 %	30 %
		1G 2G

Altenmarkt: Lageplan Siedlung



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



Altenmarkt: Phasen Erweiterung 3d



Bestand

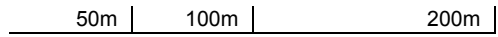


Erweiterung Zwischenphase



Erweiterung Maximum

Bürmoos: Lageplan Bestand



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



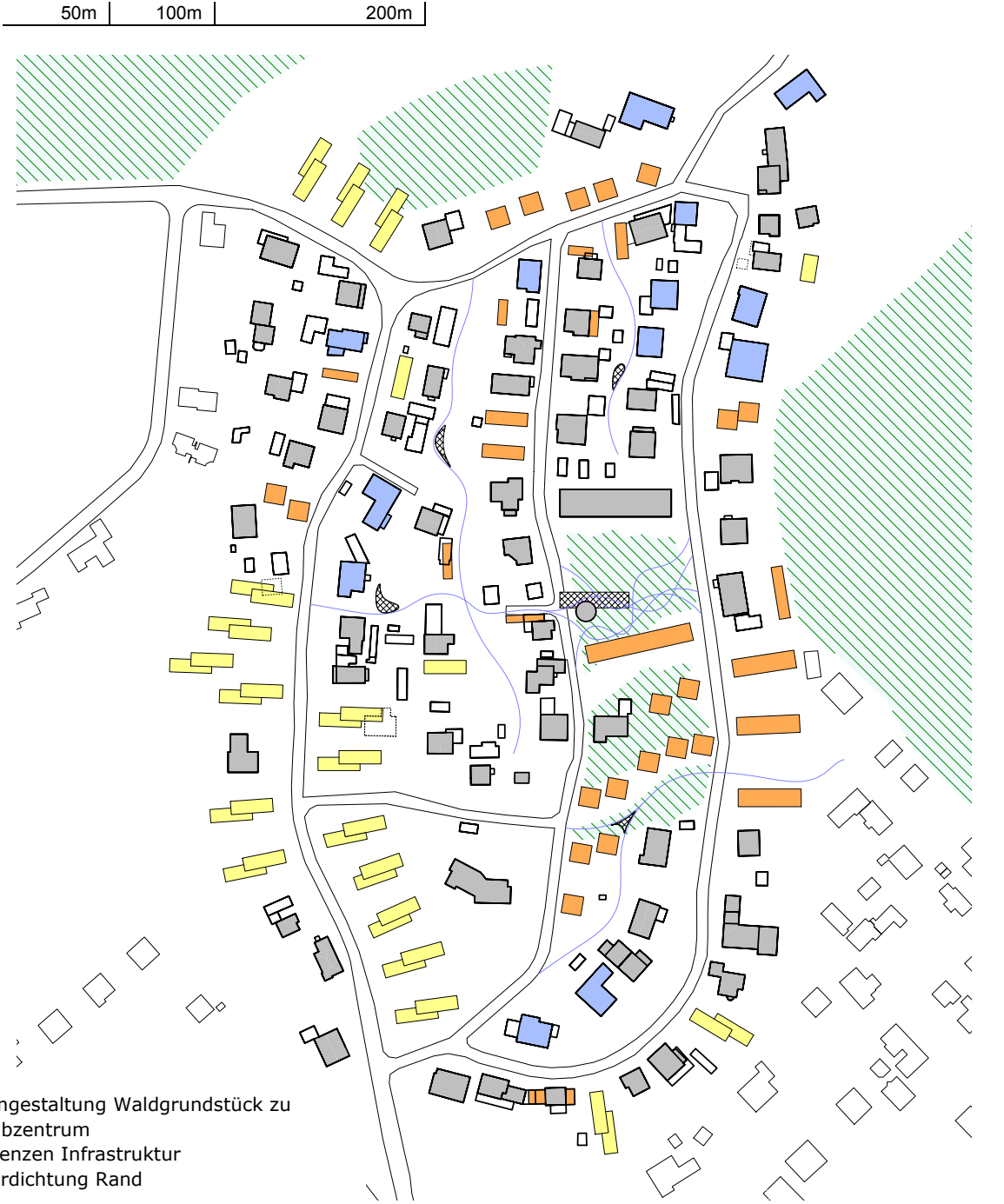
Bürmoos: Lageplan Erweiterung



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

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

Bürmoos: Lageplan Siedlung



Bürmoos: Phasen Erweiterung 3d



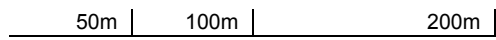
Bestand



Erweiterung Zwischenphase



Erweiterung Maximum

Elixhausen: Lageplan Bestand

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



Bestand
100 %

Elixhausen: Lageplan Erweiterung



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

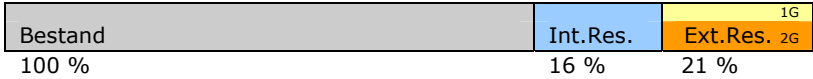
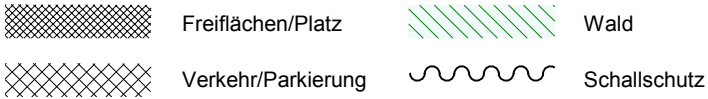


Bestand	Int.Res.	Ext.Res. ^{1G} _{2G}
100 %	16 %	21

Elixhausen: Lageplan Siedlung



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



Elixhausen: Phasen Erweiterung 3d



Bestand



Erweiterung Zwischenphase



Erweiterung Maximum

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

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

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

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

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



Literatur

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

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

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