

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

Teil D

B4



Daten

Grund	497 m ²
NNF	105 m ²
Baujahr	1954

Aufgabenstellung

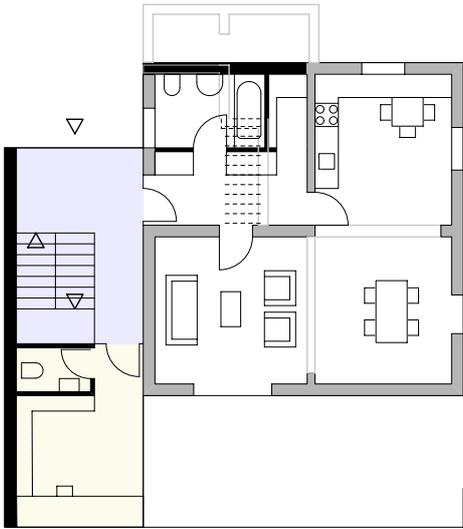
Adaptierung eines in 2 Einheiten (Erd- bzw. Obergeschoss) vermieteten Einfamilienhauses für eine 3-köpfige Familie incl. Einrichtung eines separaten Arbeitsbereichs und der Möglichkeit einer späteren Teilung in 2 Wohnungen

Lösung

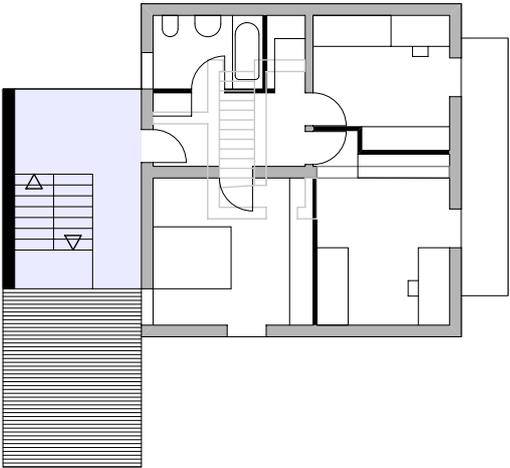
Errichtung eines Anbaus mit integriertem, neuem Stiegenhaus, welcher im Erdgeschoss Raum für eine unabhängige Büroeinheit bietet; das neue Stiegenhaus ermöglicht die spätere Teilung des Hauses in eine unabhängige Wohnung je Geschoss und spielt die Grundrisse des Bestands frei



B4



Erdgeschoss



Obergeschoss

B6**Daten**

Grund	1004 m ²
NNF	165 m ²
Baujahr	1966

Aufgabenstellung

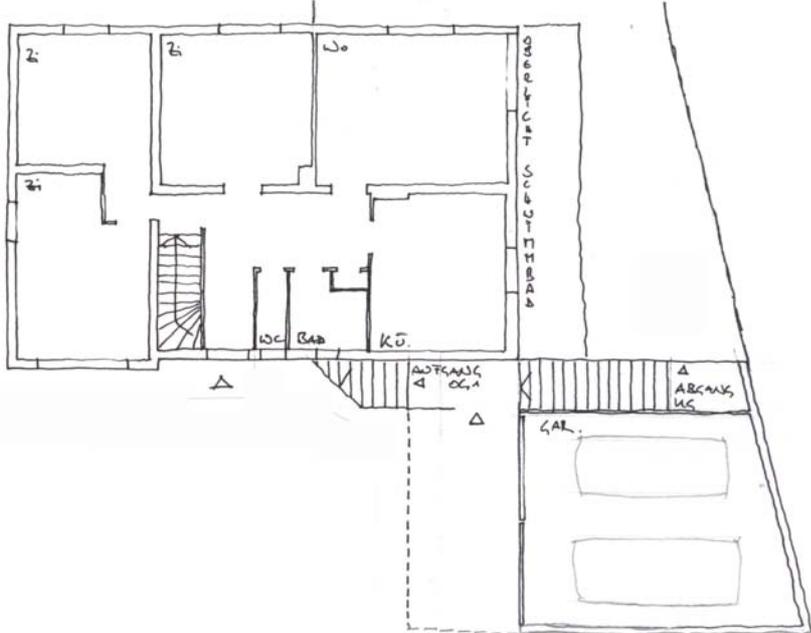
Umorganisation eines Einfamilienhauses in 2 unabhängig erschlossene Wohnungen (Vermietung bzw. eigene Einheit für heranwachsende Tochter); Lösung Parkierung; Erweiterung um Erholungsbereich auf Gartenniveau;

Lösung

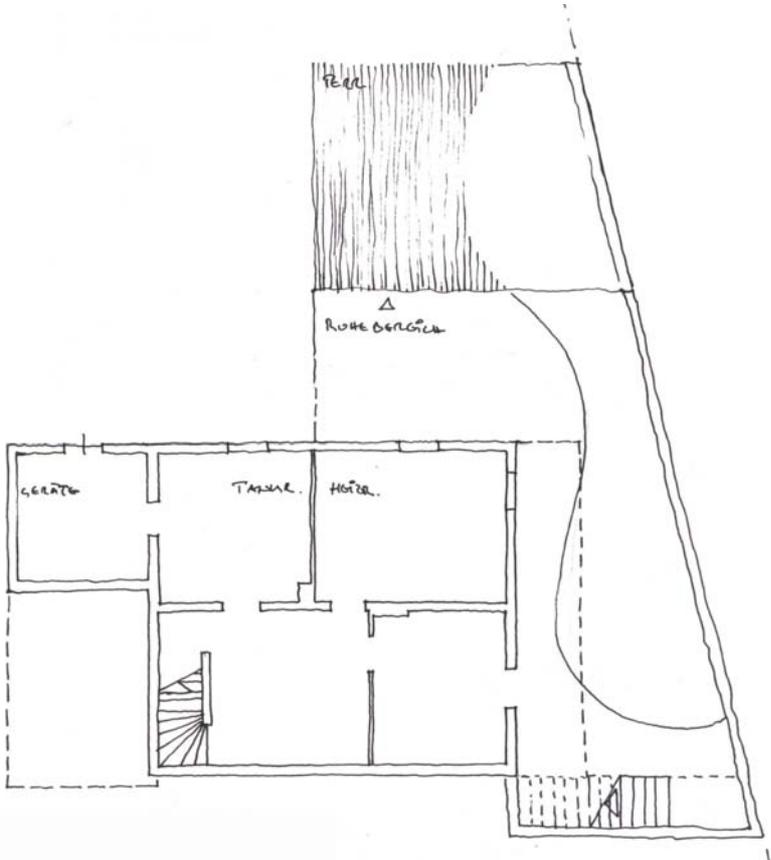
Anlegen einer Außentreppe (verglast) an Straßenseite und dadurch unabhängige Erschließung Obergeschoss; Errichtung Carport zw. Straße und Haus; Anbau von Erholungsbereich auf Gartenebene, wodurch sich für die Wohnung im Erdgeschoss eine großzügige Terrasse ergibt;



B6



Erdgeschoss



Freizeitbereich Gartengeschoss

B7**Daten**

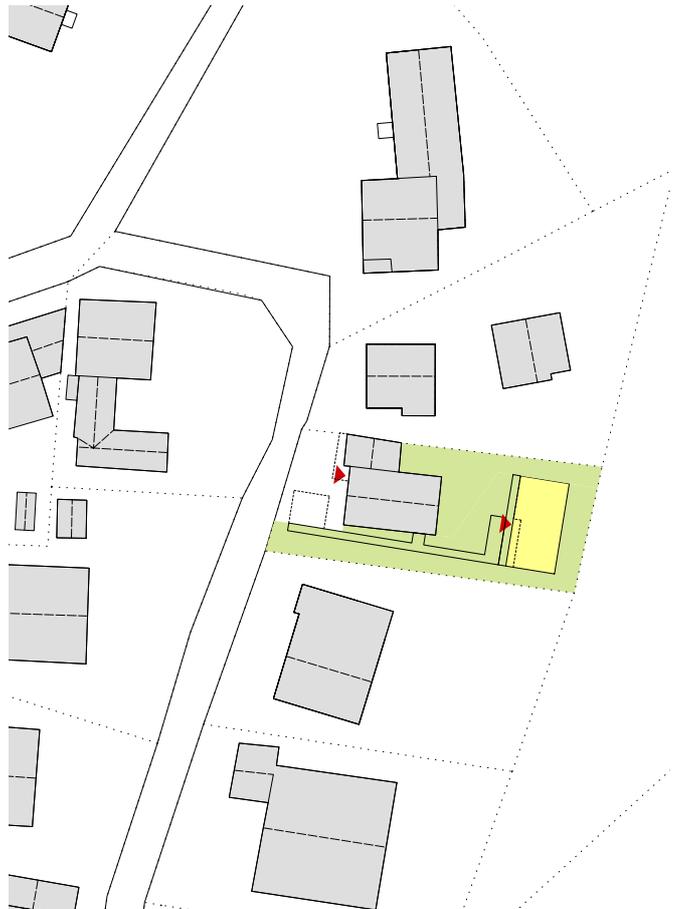
Grund	684 m ²
NNF	132 m ²
Baujahr	1975

Aufgabenstellung

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

Lösung

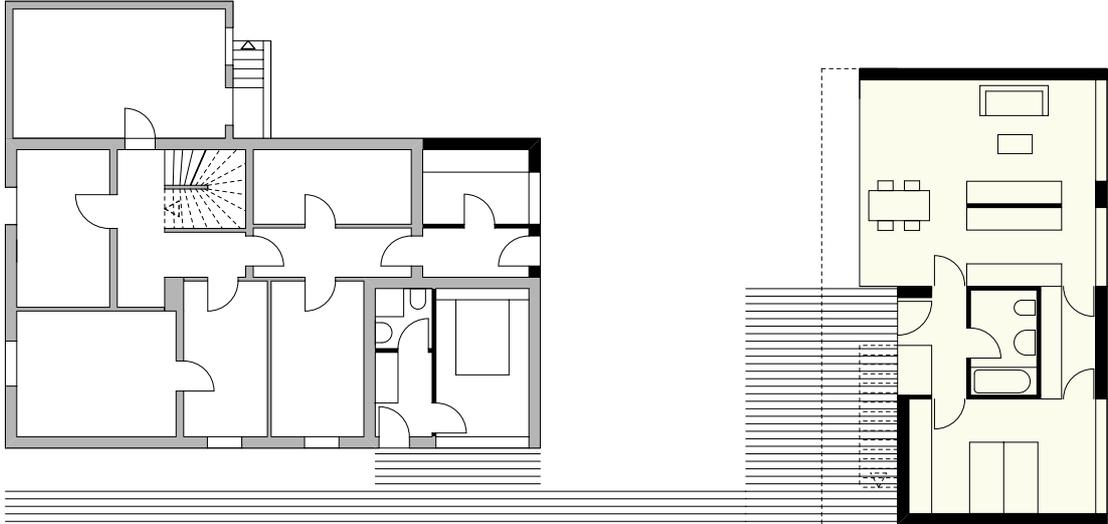
Errichtung einer 2-Zimmer Wohnung in Form eines eigenständigen, eingeschossigen Baukörpers für die ältere Generation;
Nutzung des bestehenden Hauses durch die junge Familie



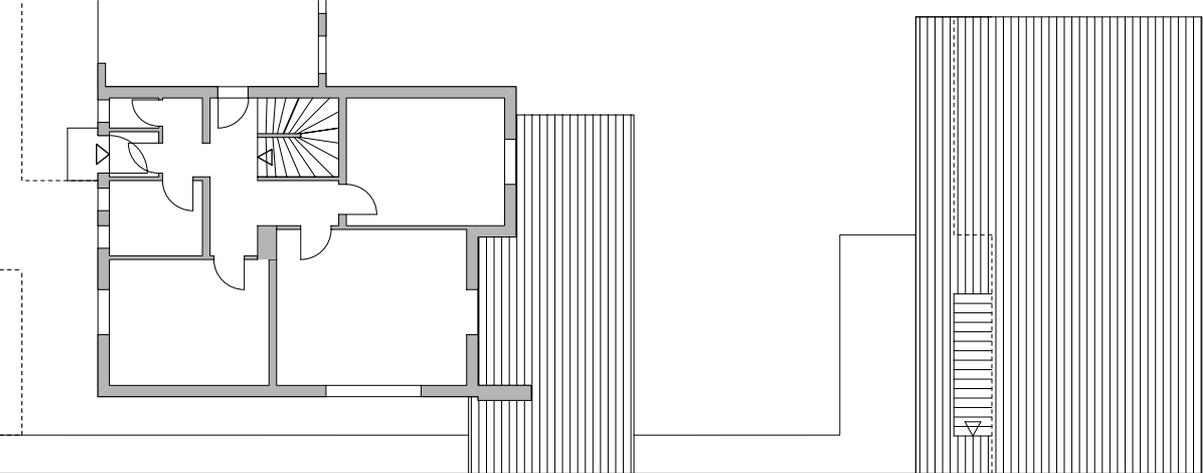
B7



Gartengeschoss



Straßengeschoss



B7

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

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

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

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

B8**Daten**

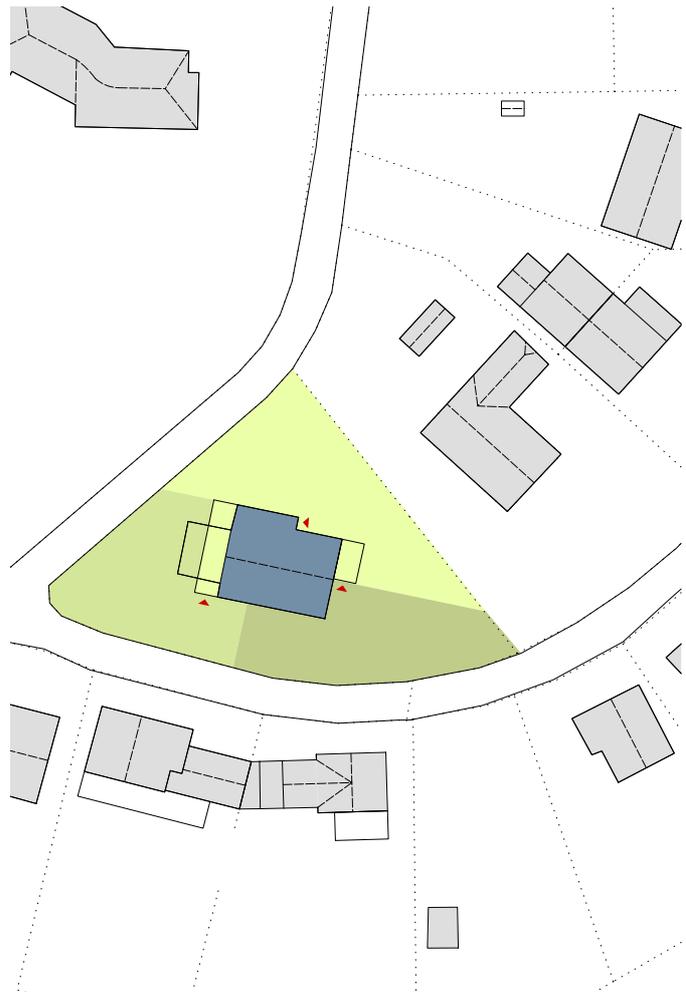
Grund	1385 m ²
NNF	180 m ²
Baujahr	1960

Aufgabenstellung

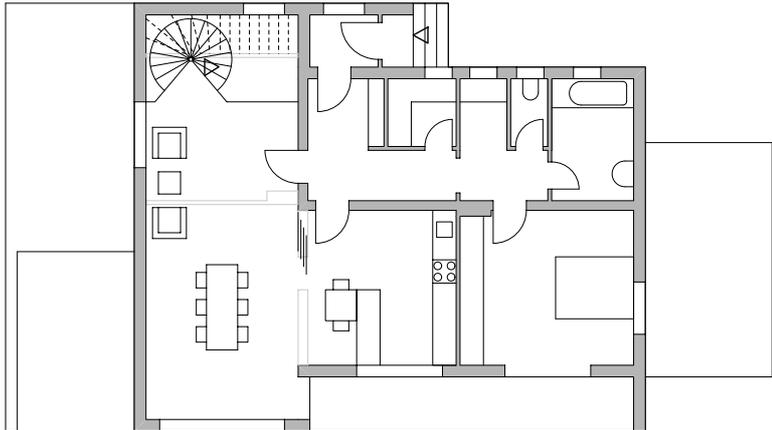
Adaptierung eines derzeit leerstehenden Einfamilienhauses für eine Familie mit 2 Kindern, mit der Option der Unterteilung in 3 Einheiten (Kleinwohnungen für Jugendliche bzw. Vermietung)

Lösung

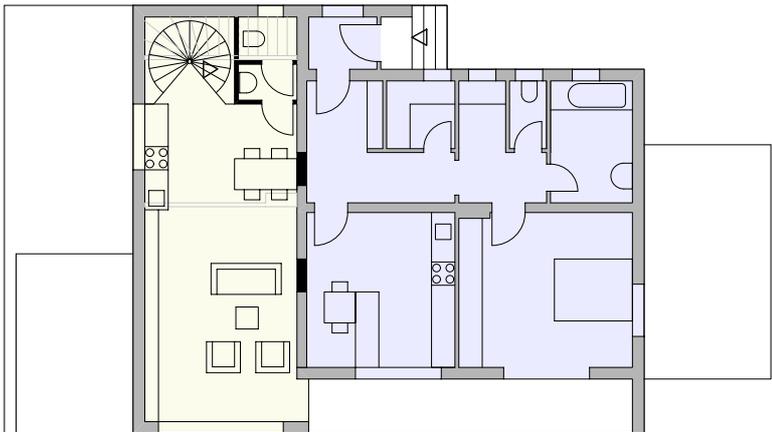
Durch Umbau des unteren Geschosses und Auslagerung der Technikräume entsteht in Verbindung mit einer großzügigeren Stiegenlösung eine zeitgemäße Familien-Wohneinheit; unter Ausnutzung des Geländes sind in Zukunft 3 unabhängige Zugänge denkbar, die eine Teilung des Hauses in 3 Wohnungen mit geringem Aufwand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



B8

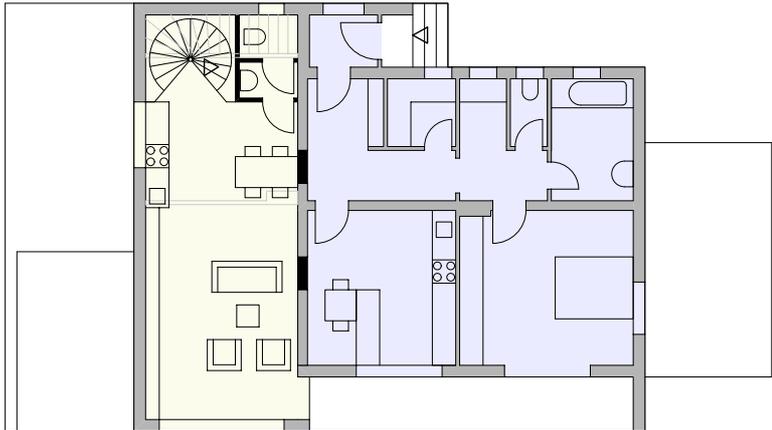


Erdgeschoss Variante 1 Wohnung

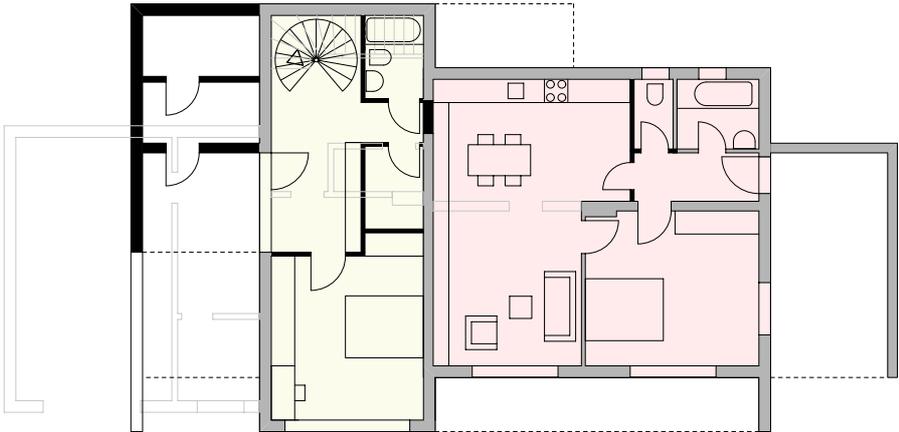


Gartengeschoss Variante 1 Wohnung

B8



Erdgeschoss Variante 3 Wohnungen



Gartengeschoss Variante 3 Wohnungen

B9



Daten

Grund	792 m ²
NNF	161 m ²
Baujahr	1965

Aufgabenstellung

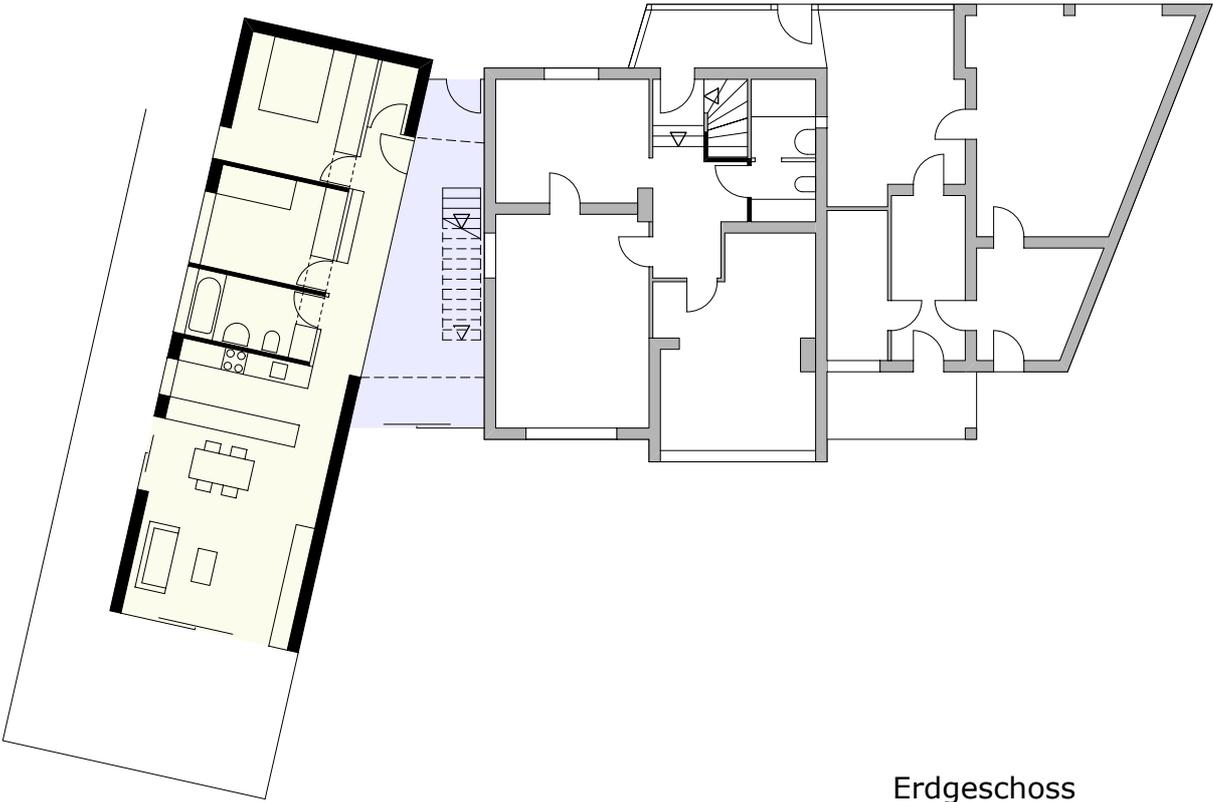
Erweiterung eines von 2 Generationen bewohnten Hauses um eine Einheit für eine junge Familie (3. Generation)

Lösung

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

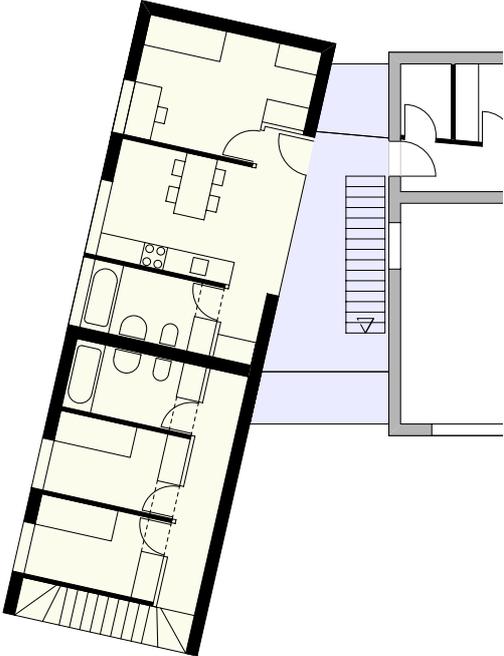
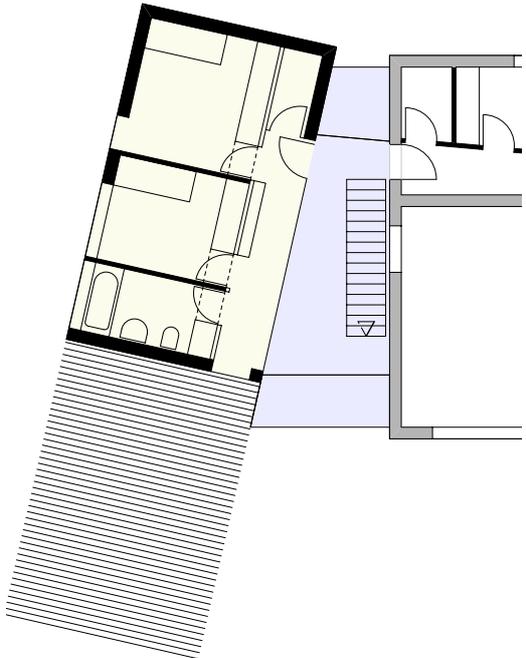
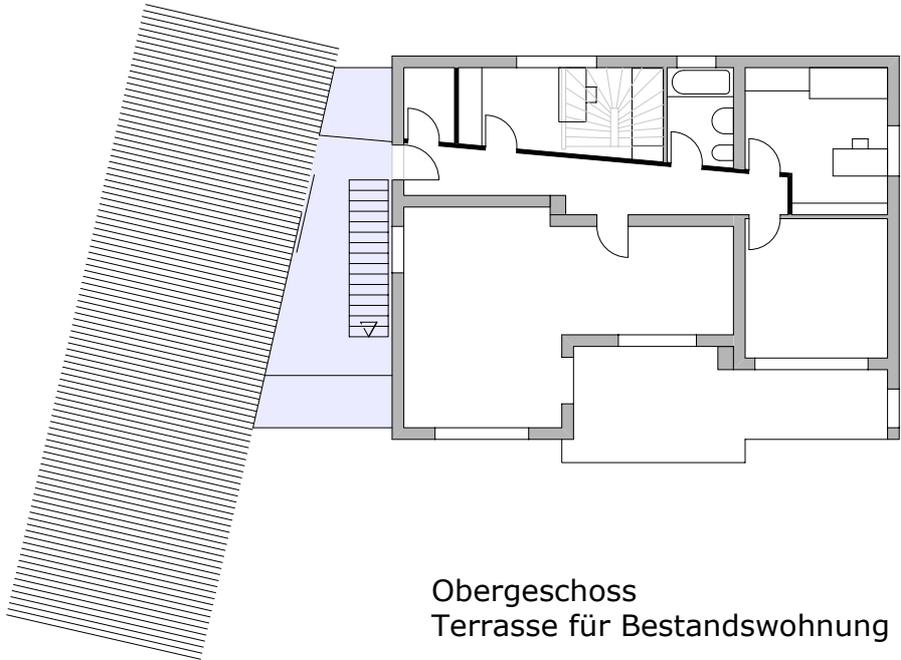


B9



Erdgeschoss

B9



B9

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

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

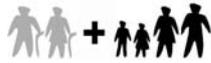
Durch die Situierung eines schlanken Baukörpers im Westteil des Grundstückes entsteht eine zum Garten orientierte Gemeinschaftszone, die sowohl den Zugang zur neuen Einheit, als auch den neuen Aufgang (und Gartenzugang) für die Wohnung im OG bietet. Die Wohnung im OG profitiert vom Entfall der innenliegenden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

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

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

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

B10



Daten

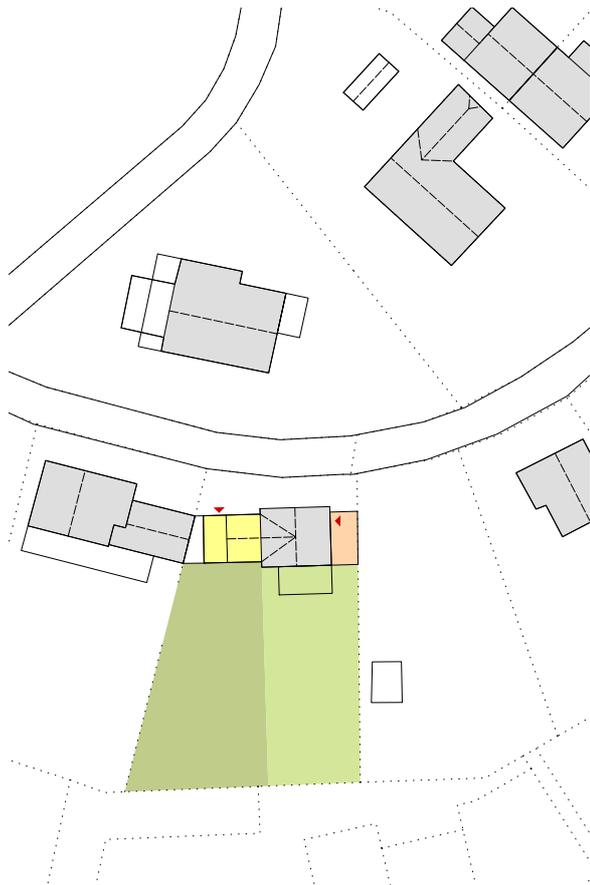
Grund	1059 m ²
NNF	163 m ²
Baujahr	1962

Aufgabenstellung

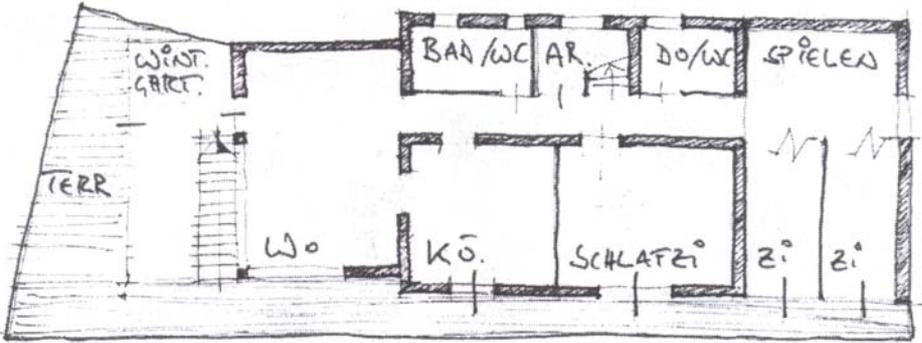
Umorganisation eines EFH in 2 unabhängig erschlossene Wohnungen; verbesserter Gartenzugang für die Wohnung im Obergeschoss; Erweiterung der Wohnung im Obergeschoss; Erweiterung der Wohnung im Obergeschoss um 2 Kinderzimmer

Lösung

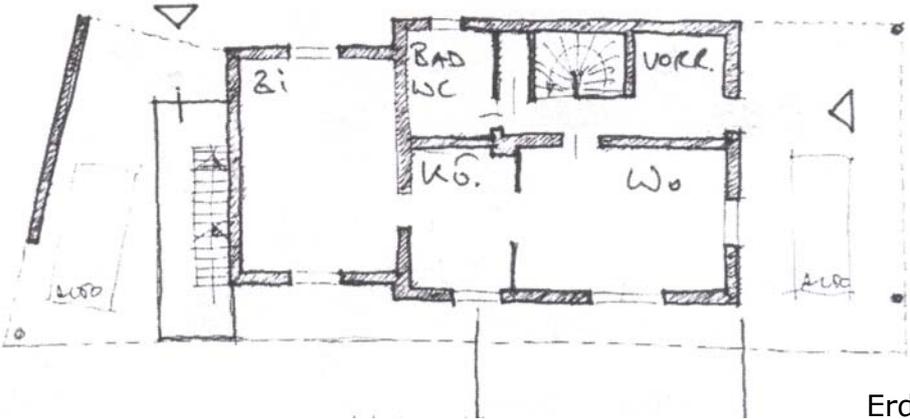
Errichtung eines neuen Stiegenaufganges für die Wohnung im Obergeschoss im Bereich der bestehenden Garage, sowie Anlegen eines im Erdgeschoss aufgeständerten Baukörpers als Erweiterung der Wohnung im Obergeschoss, wodurch sich ein gedeckter Autoabstellplatz und Zugang für die Wohnung im Erdgeschoss ergibt



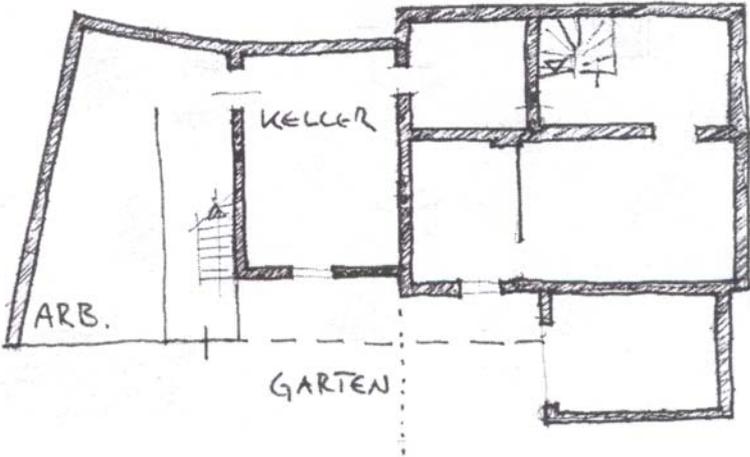
B10



Obergeschoss



Erdgeschoss



Kellergeschoss

B13



Daten

Grund	1615 m ²
NNF	125 m ²
Baujahr	1954

Aufgabenstellung

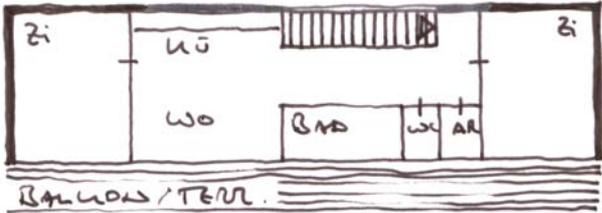
Das bestehende Grundstück ist für die Bedürfnisse der Eigentümer zu groß und wird nicht zur Gänze genutzt; eine Grundstücksteilung soll eine eigenständig bebaubare Parzelle ergeben, die entweder von der Tochter der Familie genutzt, oder verkauft werden kann

Lösung

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



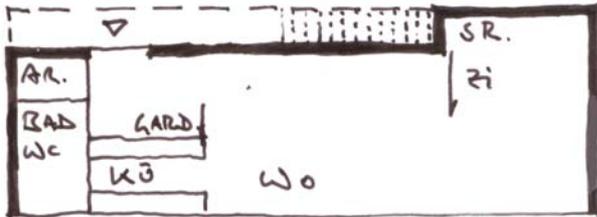
B13



Obergeschoss
3-Zi-Wohnung



Ober- + Erdgeschoss
4-Zi-Wohnung



Erdgeschoss
2-Zi-Wohnung

B14



Daten

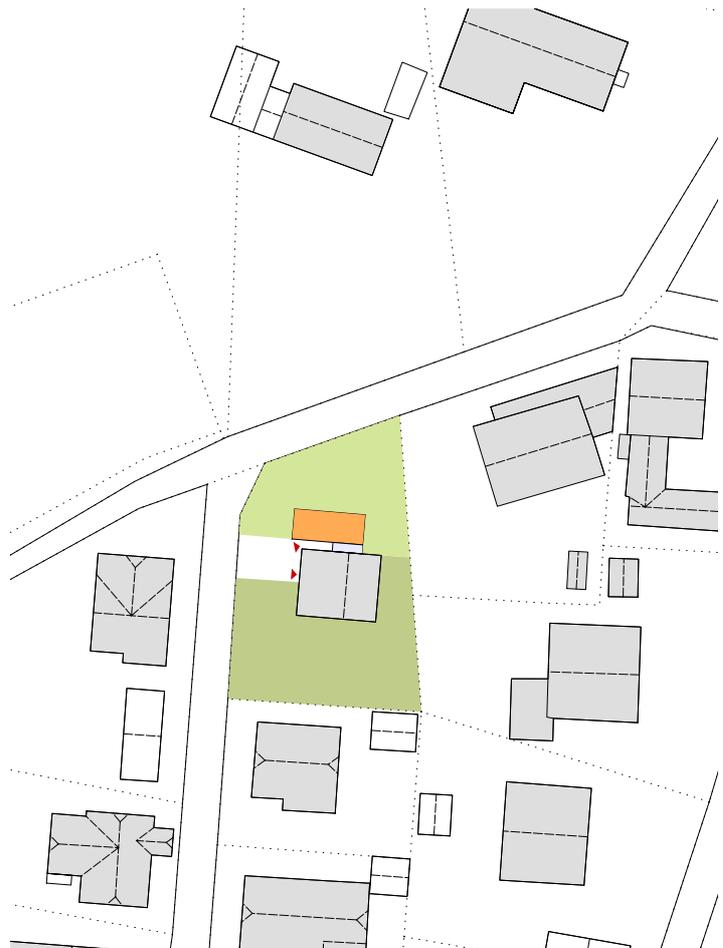
Grund	801 m ²
NNF	95 m ²
Baujahr	1962

Aufgabenstellung

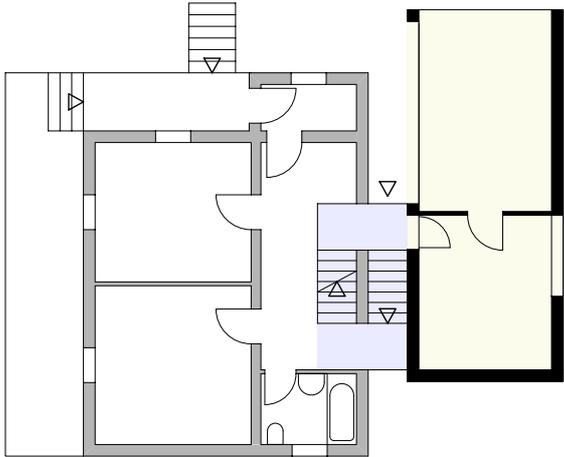
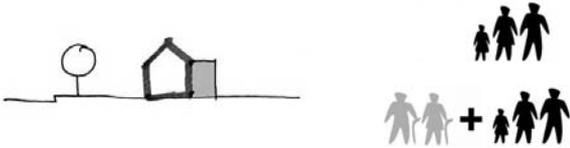
Ein kurzfristig benötigter Garagenanbau soll so erfolgen, dass daraus bzw. darauf später kleine unabhängige Wohneinheiten entstehen können

Lösung

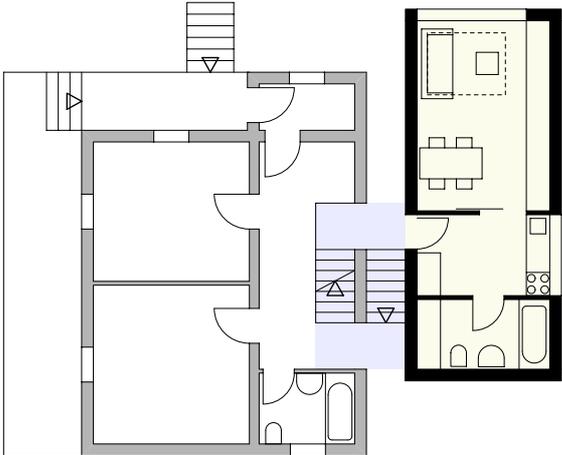
Unter Ausnutzung des vorhandenen Geländes wird eine zum Bestand halbgeschossig versetzte Raumschicht ergänzt; eine neue 2-läufige Stiege erschließt sowohl Bestand als auch Neubau; der Neubau wird je nach Bedarf mit Keller, nur erdgeschossig oder mit Obergeschoss errichtet, bzw. später nach Bedarf aufgestockt



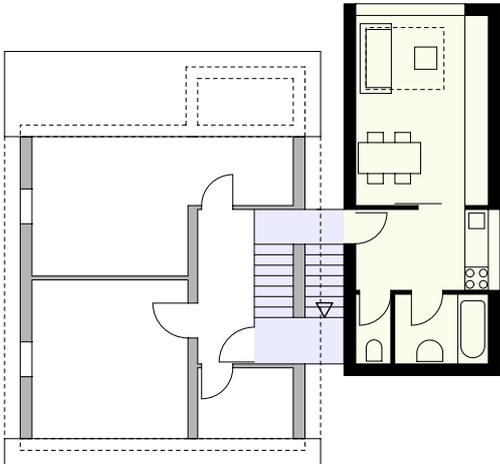
B14



Erdgeschoss Neubau Garage



Erdgeschoss Neubau. Wohnung



Obergeschoss Neubau Wohnung

E 1

**Daten**

Grund	929 m ²
NNF	190 m ²
Baujahr	1956

Aufgabenstellung

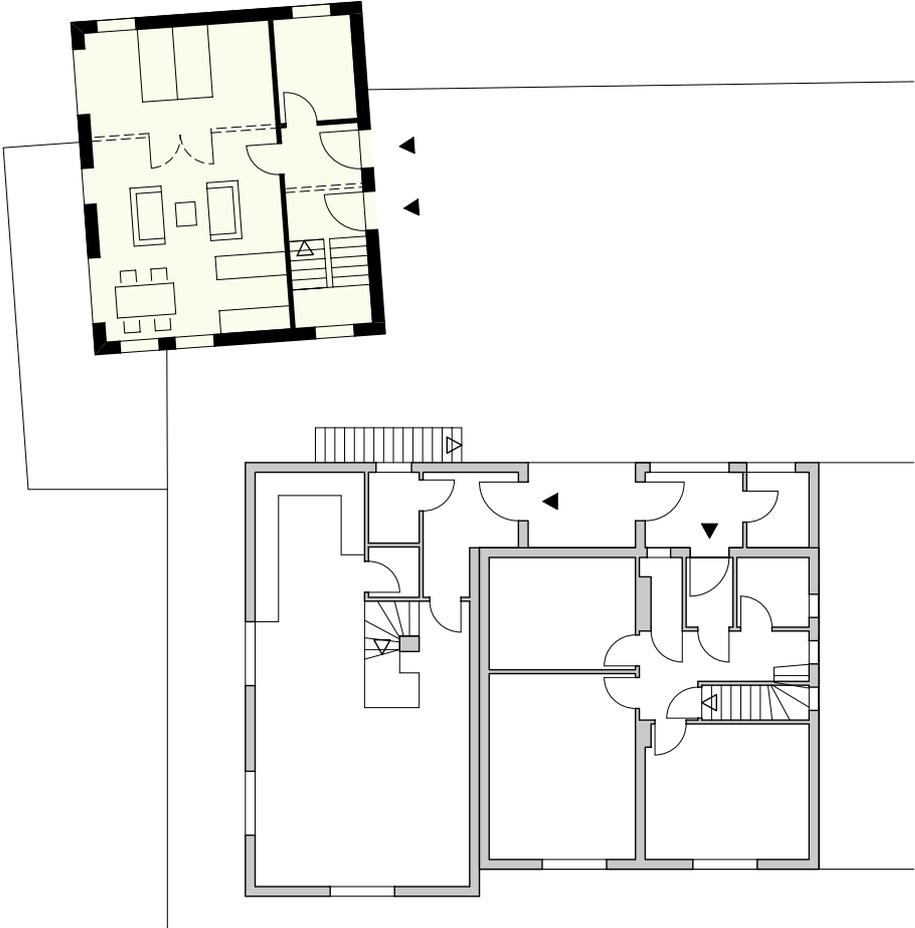
Deckung des Platzbedarfes für 15-jährige Tochter wie für Grossmutter; Problem der Zugänglichkeit

Lösung

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



E 1



Erdgeschoss

E 3



Daten

Grund	1000 m ²
NNF	82 m ²
Baujahr	1956

Aufgabenstellung

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

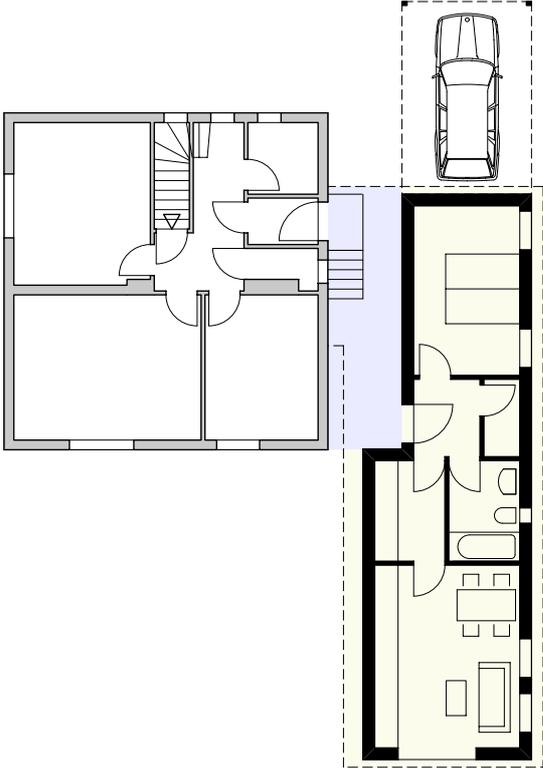
Lösung

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

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

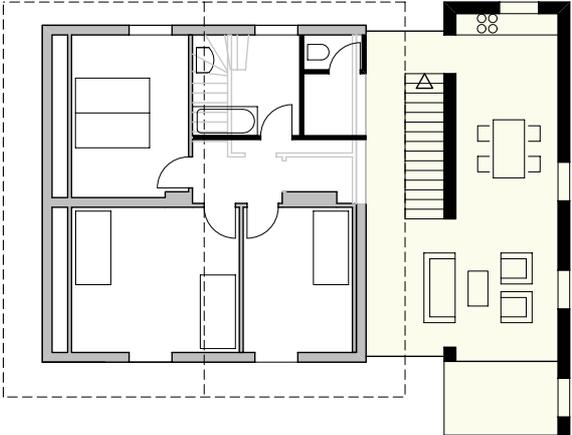


E 3



Erdgeschoss
Beispiel Neubau

Obergeschoss
Beispiel Zubau + Umbau



E 9



Daten

Grund	650 m ²
NNF	82 m ²
Baujahr	1957

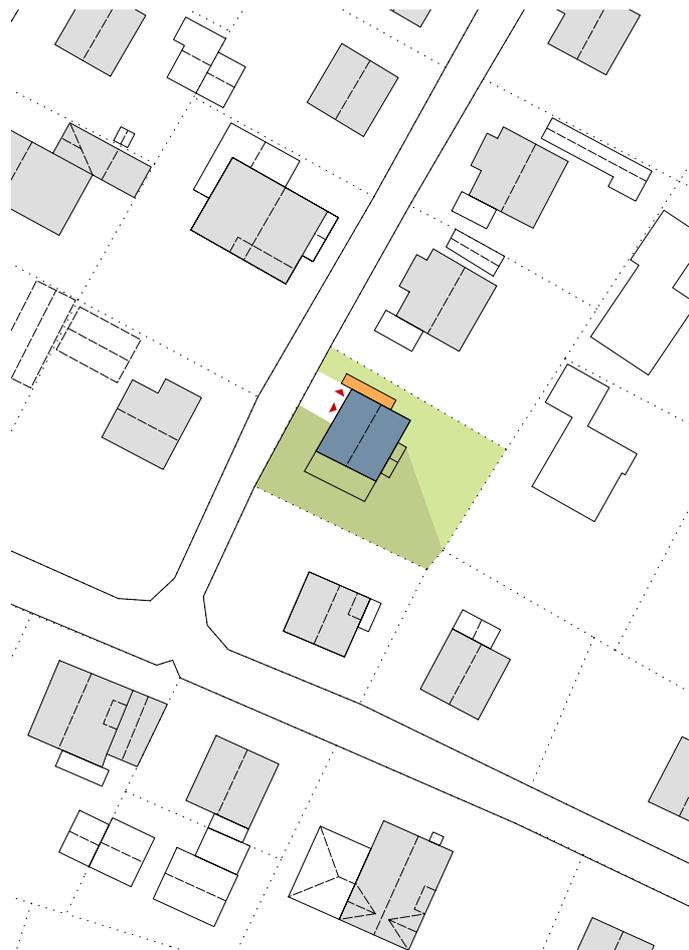
Aufgabenstellung

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

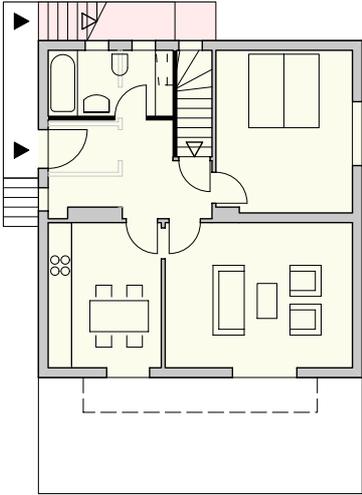
Lösung

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

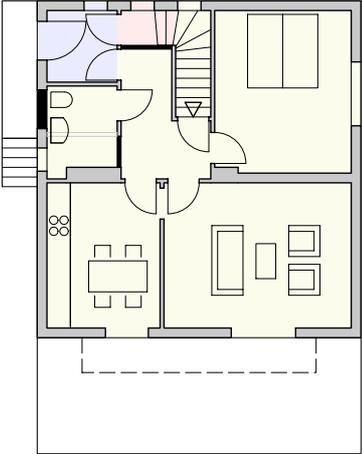
B: Variante Umlegung Eingang zwecks Schaffung zweier separater Zugänge; Vorbereiche im Erdgeschoss nicht so großzügig wie bei Variante A



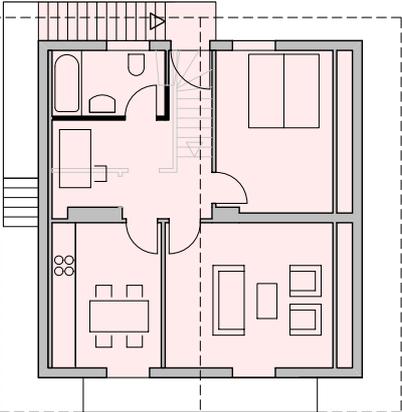
E 9



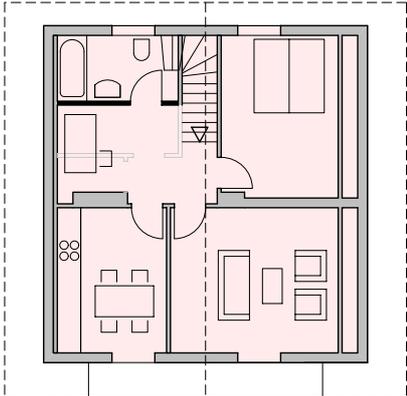
Erdgeschoss Variante A



Erdgeschoss Variante B



Obergeschoss Variante A



Obergeschoss Variante B

E10



Daten

Grund	843 m ²
NNF	154 m ²
Baujahr	1955

Aufgabenstellung

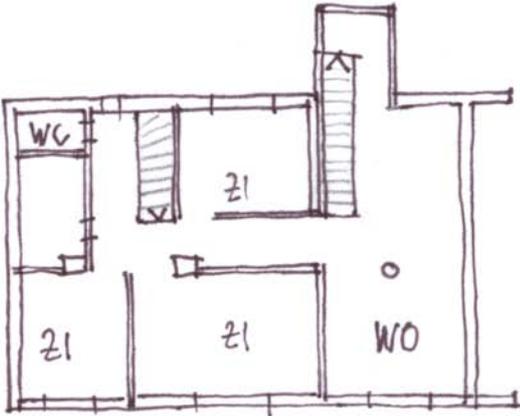
Tochter mit Ehemann und zwei Kindern möchte grösseren Teil des Hauses mit eigener Erschliessung und Gartenanteil bewohnen; Eltern reicht eine Einheit mit 2 Zimmern im Erdgeschoss

Lösung

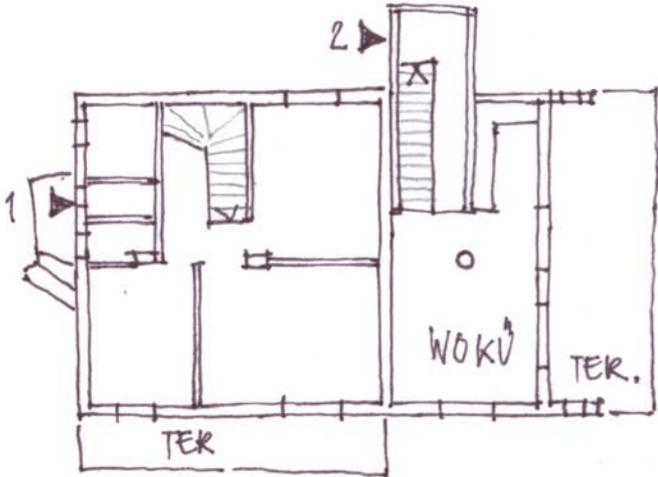
An der Schnittstelle zwischen Alt und Zubau wird eine neue Stiege eingeschoben; das ursprüngliche Erdgeschoss wird von den Eltern bewohnt; Tochter übernimmt erdgeschossig kleineren Teil inkl. gesamtem Obergeschoss; der Garten kann in zwei separat zugängliche Einheiten geteilt werden



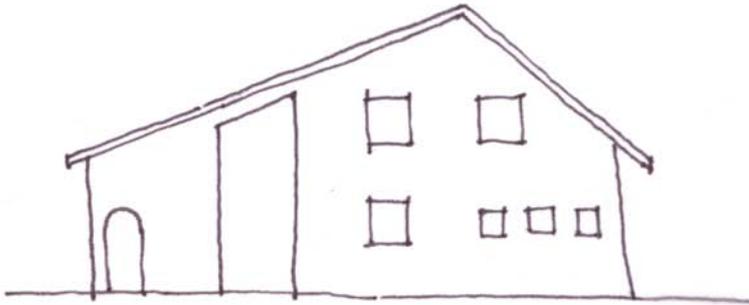
E10



Obergeschoss



Erdgeschoss



Straßenansicht

E17**Daten**

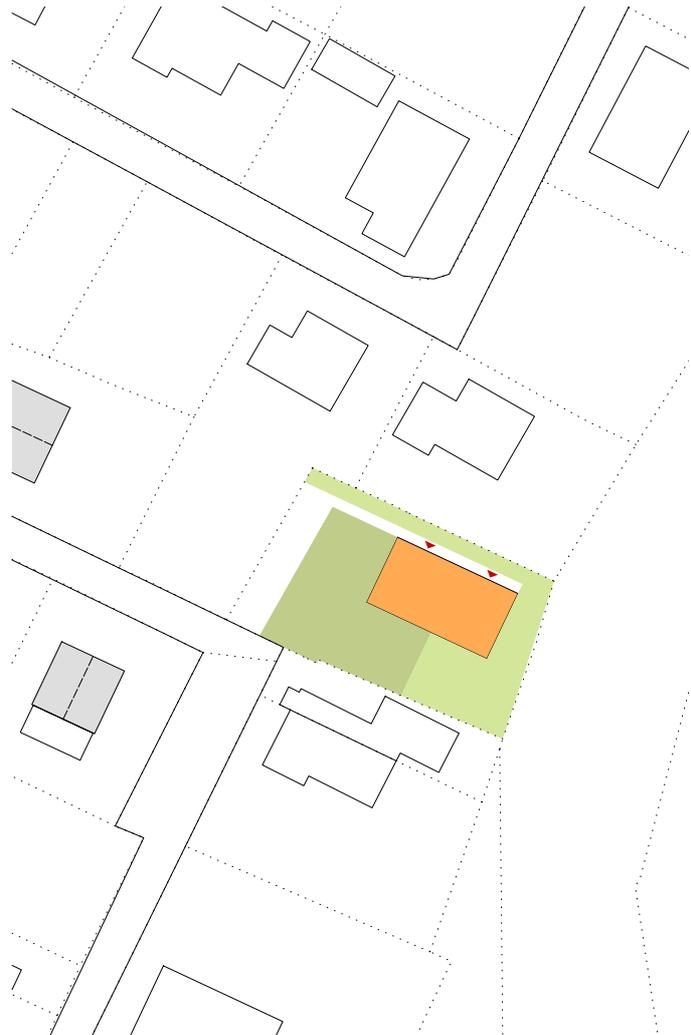
Grund	772 m ²
NNF	200 m ²
Baujahr	2004

Aufgabenstellung

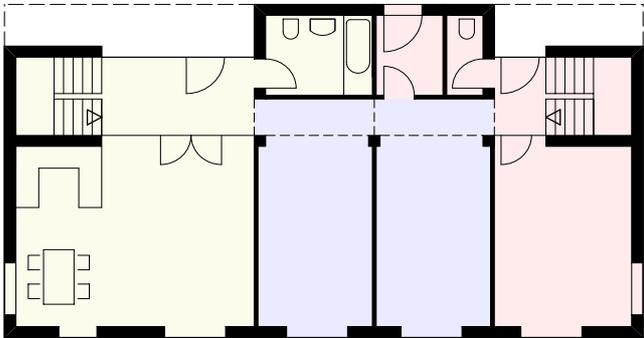
Bebauung eines leeren Grundstückes; Wünsche: In der Größe gegeneinander veränderbare Einheiten für Tochter und Eltern mit je eigenem Gartenanteil; Möglichkeit der separierten Erschließung inkl. zusätzlichem Büro

Lösung

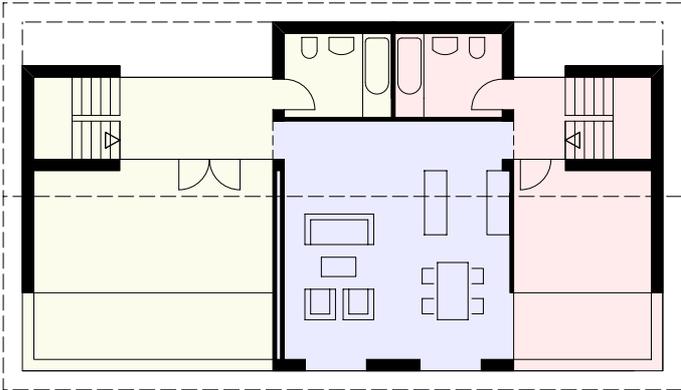
Stiegenhäuser jeweils am Längsende des Hauses mit Grundausstattung an Nasszellen; mittlere Zone flexibel mit eigenem Eingang für Büro beiden Einheiten zuordenbar



E17



Erdgeschoss



Obergeschoss