

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 B

3. Projektumfang und Arbeitsschritte

3.1 Auswahl der Gemeinden

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

3.2 Bauliche Bestandsaufnahme, Begehungen

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

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

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

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

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

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

3.3 Information, Öffentlichkeitsarbeit

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

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

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

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

Informationsaktivitäten

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

Folgende Aktivitäten wurden gesetzt:

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

Ablauf der Informationsabende

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

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

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

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

3.4 Befragung der Hauseigentümer/innen

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

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

Entwicklung Interview-Leitfaden/Fragebogen

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

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

Die Interviewfragen im Fragebogen beziehen sich

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

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

Auswertung der Intensivinterviews

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

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

3.5 Einzelberatungen

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

Insgesamt wurden in den drei Siedlungen 24 Beratungen durchgeführt.

Bestandsaufnahme:

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

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

Bearbeitung:

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

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

Beratung:

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

Bewertung:

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

3.6 Berechnung und Darstellung der Potenziale

Ein wesentliches Ziel des Projektes war die Darstellung der „Performance“, d. h. der mögliche maximale Zuwachs an Haushalten in den ausgesuchten Siedlungsgebieten und im Rahmen der festgelegten Parameter. Um Aussagen hinsichtlich zusätzlich möglicher Haushalte treffen zu können, erschien eine Kombination der klassischen Berechnung der Reserven über Bruttogeschoßfläche (BGF), Grundflächenzahl (GRZ) und/oder Geschoßflächenzahl (GFZ) mit einer qualitativen Bewertung der Eignung der vorhandenen Gebäudehüllen und Parzellenstruktur sinnvoll. Im Rahmen des Forschungsprojekts Bau-Land-Gewinn hat sich die klassische Methode der Dichteberechnung als nicht ausreichend erwiesen, um die tatsächlichen räumlichen Reserven insbesondere im Sinne von zusätzlichen Haushalten zu erfassen. Aus diesem Grunde wurde eine neue Dichtekennzahl, die „Dichtepotenzialzahl (DPZ)“ (Annäherung an Volumen-Formel) eingeführt.

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

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

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

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

3.7 Leitfaden

Der entwickelte „**Leitfaden**“ für Gemeindeprojekte, der in Form eines Handbuchs genutzt werden soll, möchte die Kommunen dabei unterstützen, Potenziale der Weiterentwicklung von Einfamilienhaus-Siedlungen in ihrem Gemeindegebiet besser einschätzen zu können. Darüber hinaus stellt der Leitfaden eine praktische Handreichung für mögliche Vorgehensweisen zur Aktivierung von Grundstücksreserven in den Gemeinden dar. (s. Teil C „Leitfaden zur Planung, Umsetzung und Steuerung von Gemeindeprojekten“)

Im Leitfaden sind 9 Projektbausteine beschrieben, die einzeln oder in Kombination entsprechend der Problemstellung in der jeweiligen Gemeinde eingesetzt werden können. Welche Projektbausteine letztlich zum Einsatz kommen, hängt zum einen stark vom Entwicklungs-Leitbild und zum anderen vom Handlungsbedarf (z. B. Wohnraumnachfrage) sowie der allgemeinen demografischen Situation in der Gemeinde ab. In einer Gemeinde mit Abwanderungstendenzen wird zum Beispiel die optimale Nutzung der bestehenden Reserven eine untergeordnete Rolle spielen. Dort geht es viel mehr um infrastrukturelle Verbesserungen und Differenzierung des Wohnungsangebotes, damit wichtige Zielgruppen nicht in die größeren Orte bzw. Städte mit besseren Angeboten abwandern.

4. Die Fallstudien – Auswahl und Beschreibung

4.1 Auswahlverfahren

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

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

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

Flachgau (Gemeinden nördlich der Stadt Salzburg)

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

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

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

„Innergebirg“ (Pinzgau, Pongau)

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

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

Folgende Siedlungen kamen dann in eine Endauswahl:

Flachgau

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



„Speckgürtel“

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



„Innergebirg“

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



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

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

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

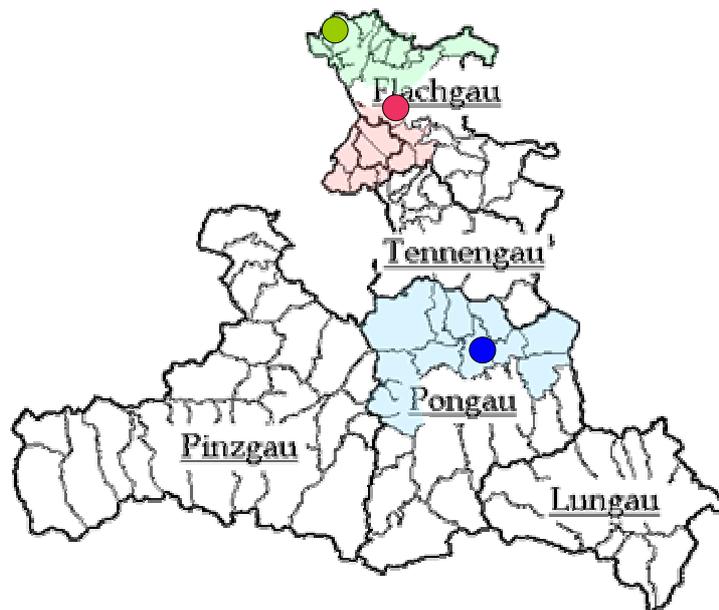
Daran anschließend wurden weitere Kriterien (4-7) festgelegt, die mit ++ + 0 - -- zu beantworten waren:

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

4.2 Standort und Struktur der Siedlungsgebiete

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

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



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

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

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

4.2.1 Altenmarkt im Pongau, Siedlung Oberndorf



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



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

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

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

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

4.2.2 Bürmoos, Siedlung Hödlwaldgasse



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

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

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



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

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

4.2.3 Elixhausen, Siedlung Sachsenheim



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

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



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

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

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

5. Bestandsaufnahme und Bewertung

5.1 Bewertungskriterien

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

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

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

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

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

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

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

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

5.2 Begehung und Bestandsbewertung im Überblick

5.2.1 Rechnerische Bewertung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.2.2 Straßenraum, Freiraum

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

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

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

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

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

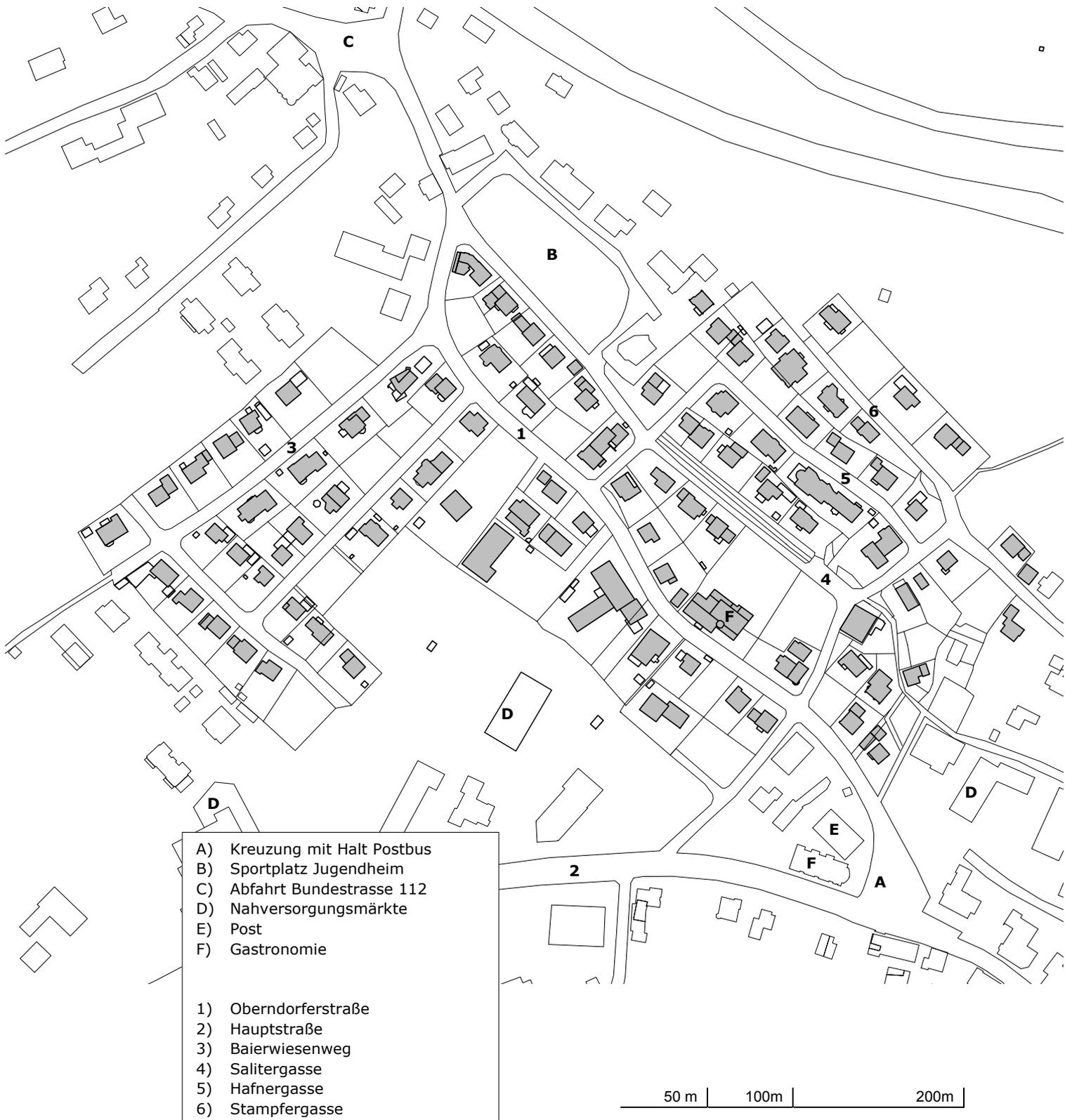
Angesichts dieser Entwicklungen wird deutlich, dass auch in bereits seit Jahrzehnten bestehenden bzw. entstehenden Wohnsiedlungen verstärkt eine vertiefte Verkehrs- und Freiraumplanung nötig ist.

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

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

5.3 Die einzelnen Siedlungen

5.3.1 Altenmarkt im Pongau, Siedlung Oberndorf



Übergeordnete Maßnahmen (Bestandsbewertung)



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



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

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

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

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

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

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

Einzelgrundstücke

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



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

Entwicklungsgrenzen

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

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

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

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

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

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