

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

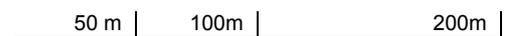
Teil B

5.3.2 Bürmoos, Siedlung Hödlwaldgasse



- A) Wasserturm/ Hochpunkt
- B) Geschosswohnbau
- C) Wald
- D) Richtung Bürmoos

- 1) Rodingerstraße
- 2) Hödlwaldgasse
- 3) Feldbahnweg



Übergeordnete Maßnahmen



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

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



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

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

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



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

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

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

Einzelgrundstücke

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



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

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



Entwicklungsgrenzen

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

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

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

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

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

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



Skizze Verkehrslösung Bürmoos

5.3.3 Elixhausen, Siedlung Sachsenheim



Übergeordnete Maßnahmen



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

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

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



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

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

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

Einzelgrundstücke

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



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



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

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



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

Entwicklungsgrenzen

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

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

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

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

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

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



Schallschutz baulich Zeile

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

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



Schallschutz baulich mit Integration Einzelbebauung

5.4 Ergebnisse der Befragung der Hauseigentümer

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

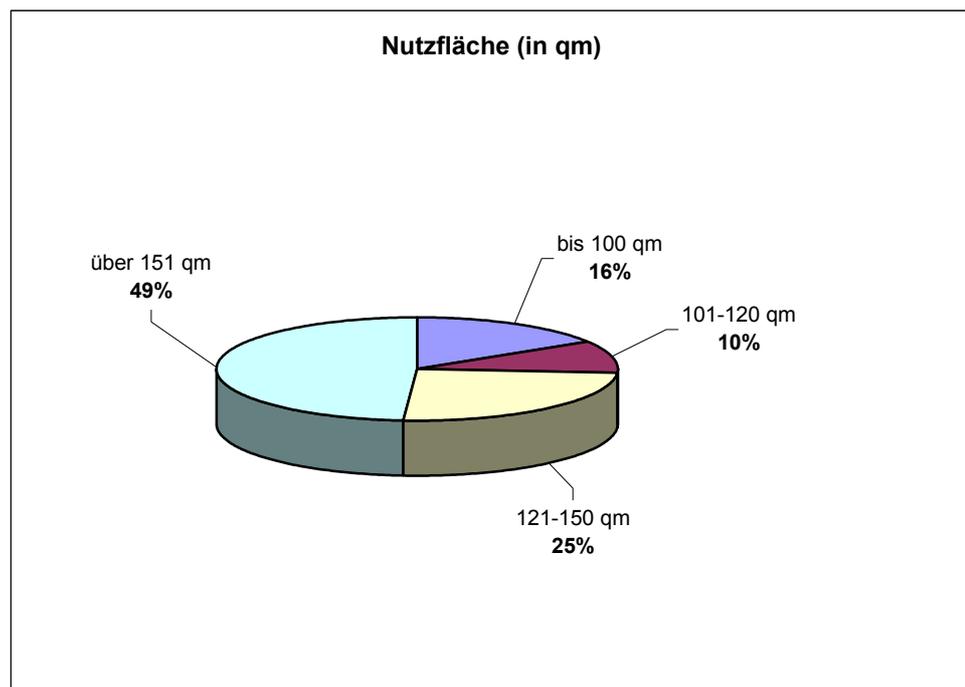
Über die jeweiligen Gemeindeämter wurden sämtliche Haus- und Grundeigentümer in den ausgewählten Untersuchungsgebieten angeschrieben und zu einem Informationsabend eingeladen. Dort konnte man sich in eine Liste eintragen, wenn man sich zu einem Interview bereit erklärte oder auch eine kostenlose Fachberatung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

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

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

5.4.1 Ergebnisse „Wohnhaus“: viel Wohnfläche pro Person

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



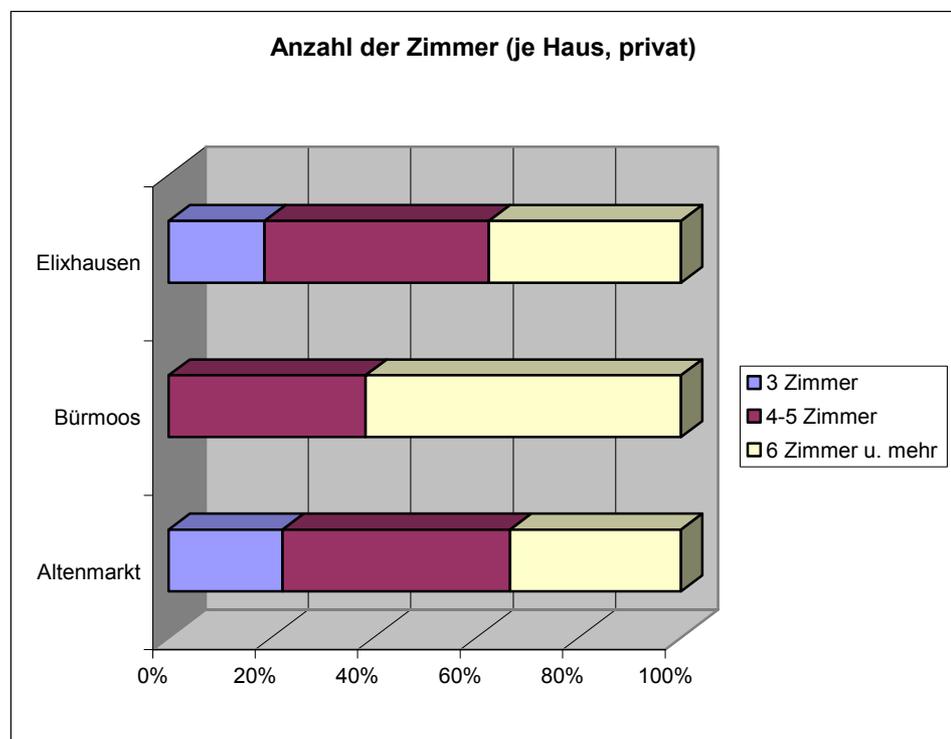
N = 49

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

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

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

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



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

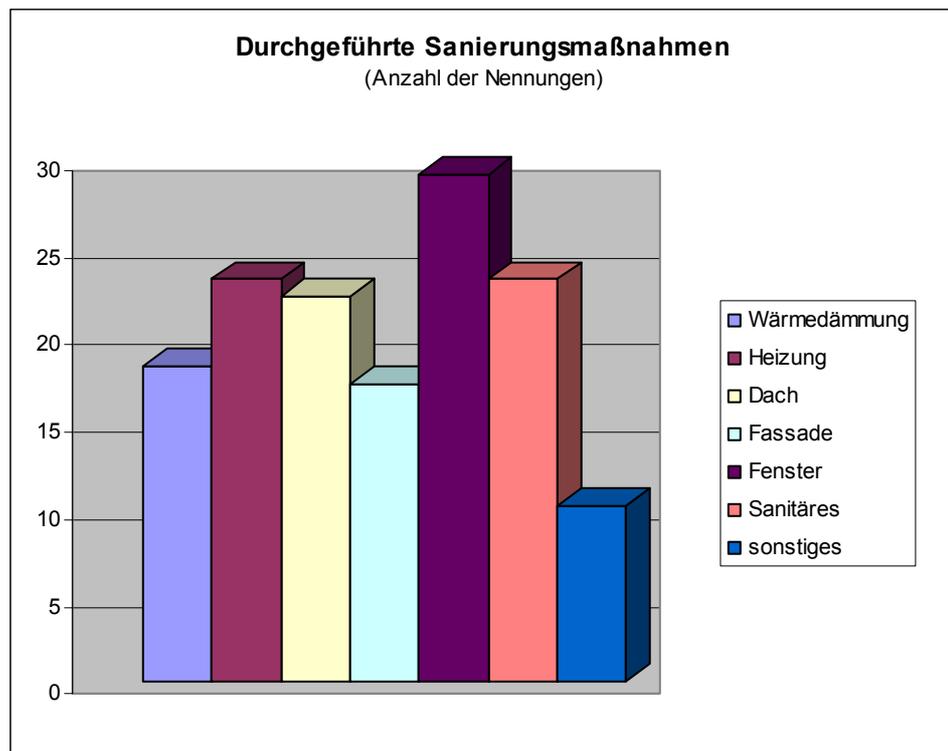
Nur knapp ein Viertel hat Grundstück und Haus gekauft, d. h. der überwiegende Teil der Eigentümer hat ihr Grundstück/Haus geerbt.

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

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

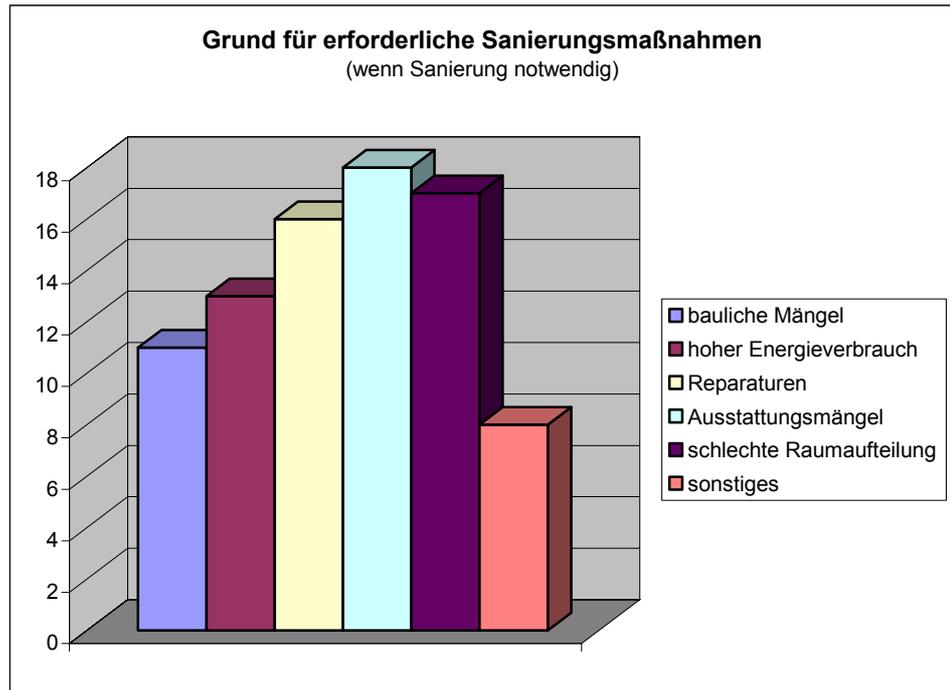
Standard und Zustand der untersuchten Häuser sind überraschend gut: Seit Errichtung oder Kauf haben 82% der befragten Haushalte bereits eine größere Sanierungsmaßnahme durchgeführt. Welche Maßnahmen es waren, ist in der untenstehenden Grafik zusammengefasst.

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



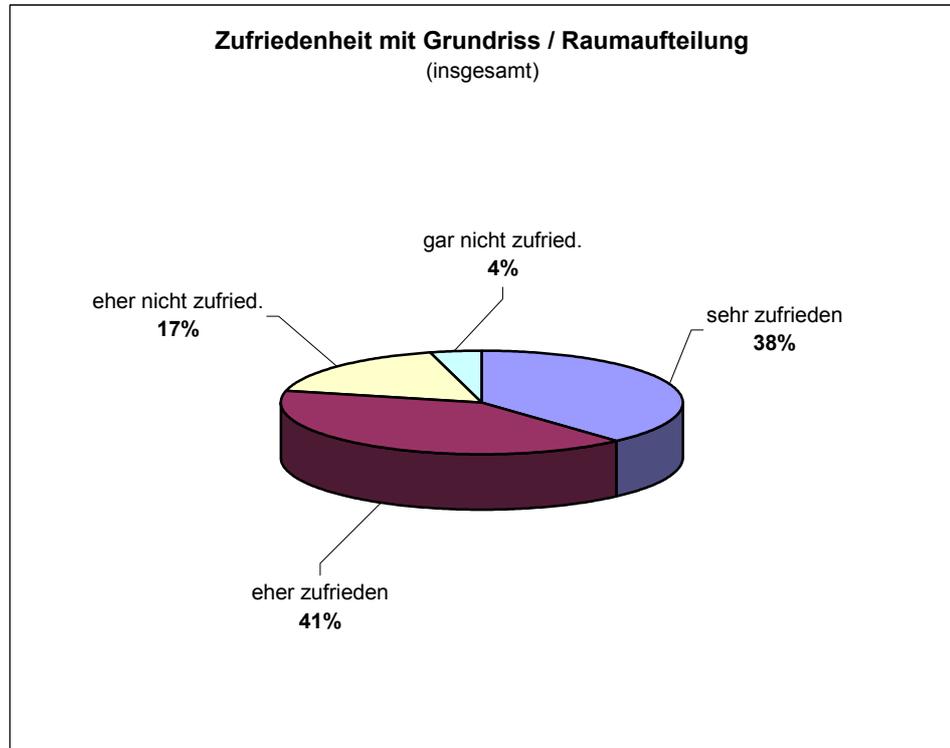
N = 40 (Mehrfachnennungen)

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



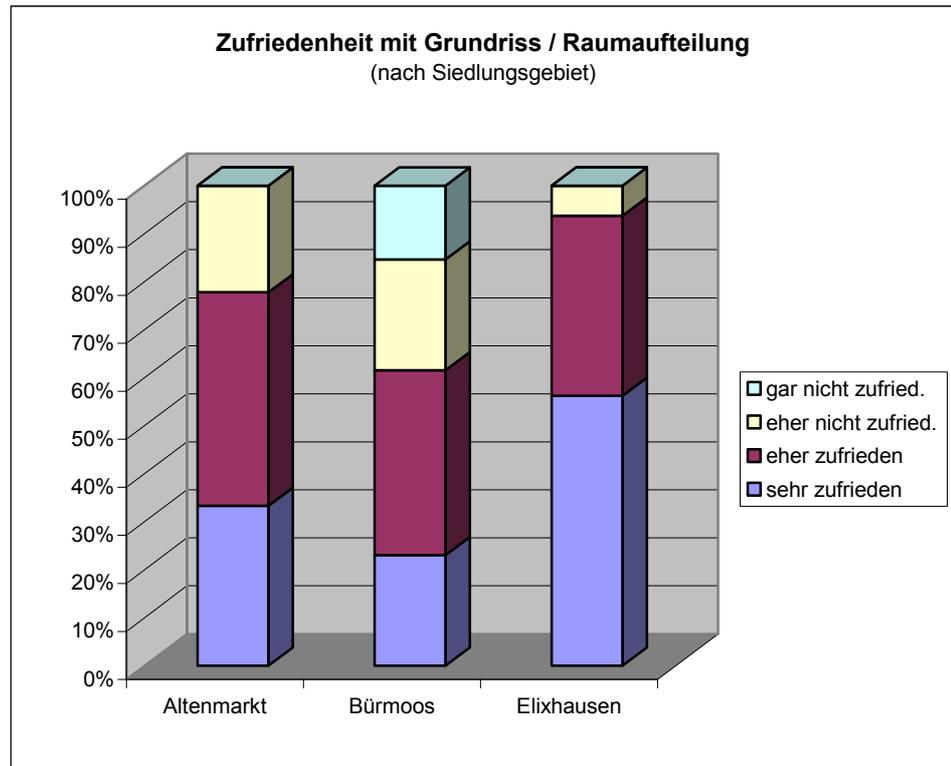
N = 40 (Mehrfachnennungen)

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



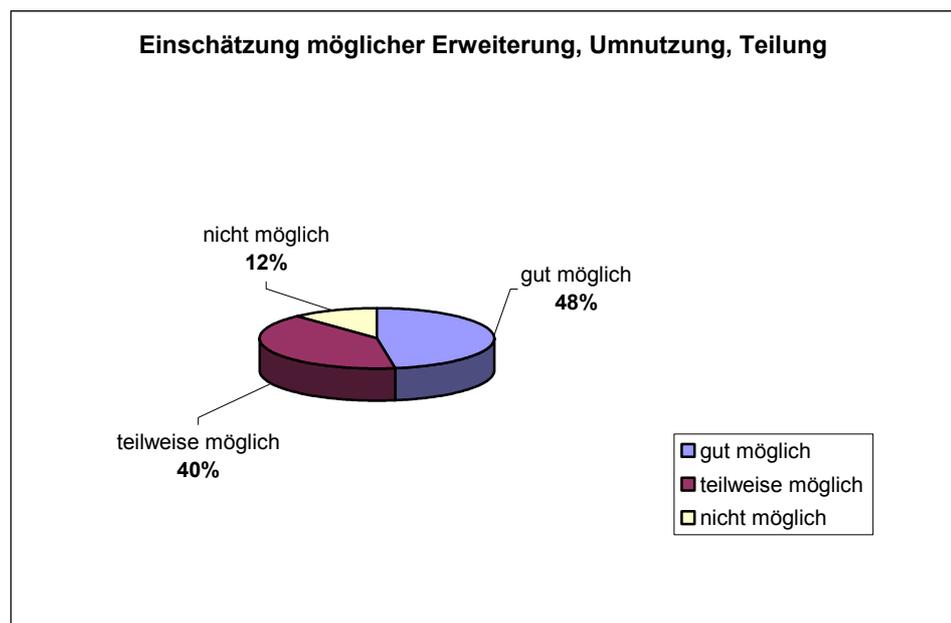
N = 47

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



N = 47

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



N = 42

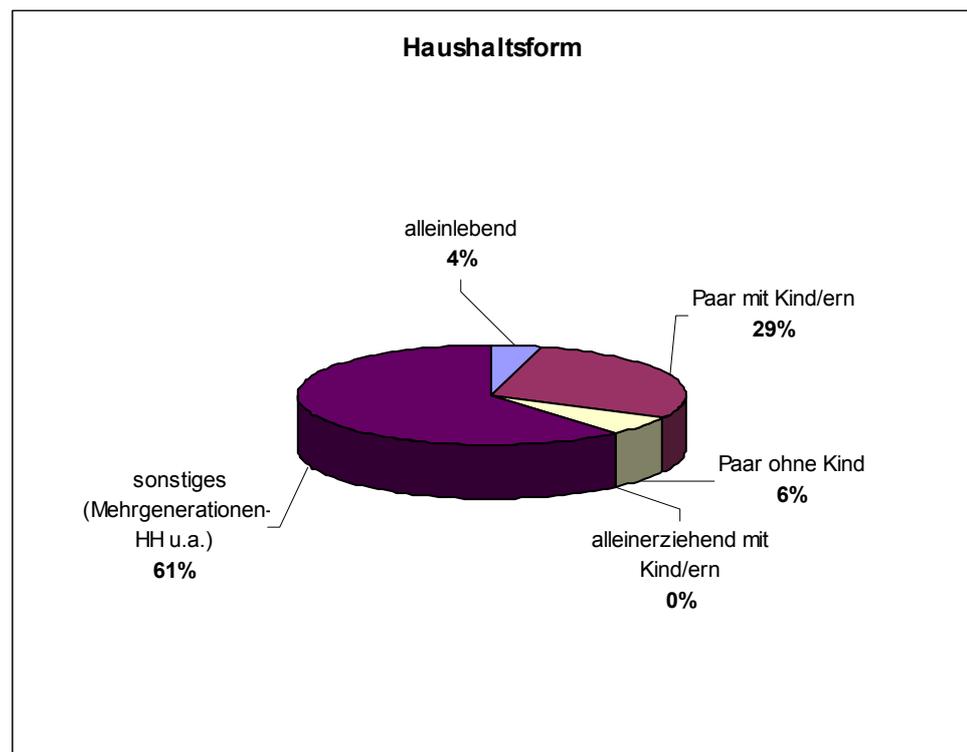
Der eigene Garten ist den Befragten in allen untersuchten Siedlungsgebieten „sehr wichtig“: Für nahezu vier Fünftel (88%) ist der Garten subjektiv unverzichtbar. Die sichtbar intensive Gestaltung der Gärten belegt, warum dies so ist.

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

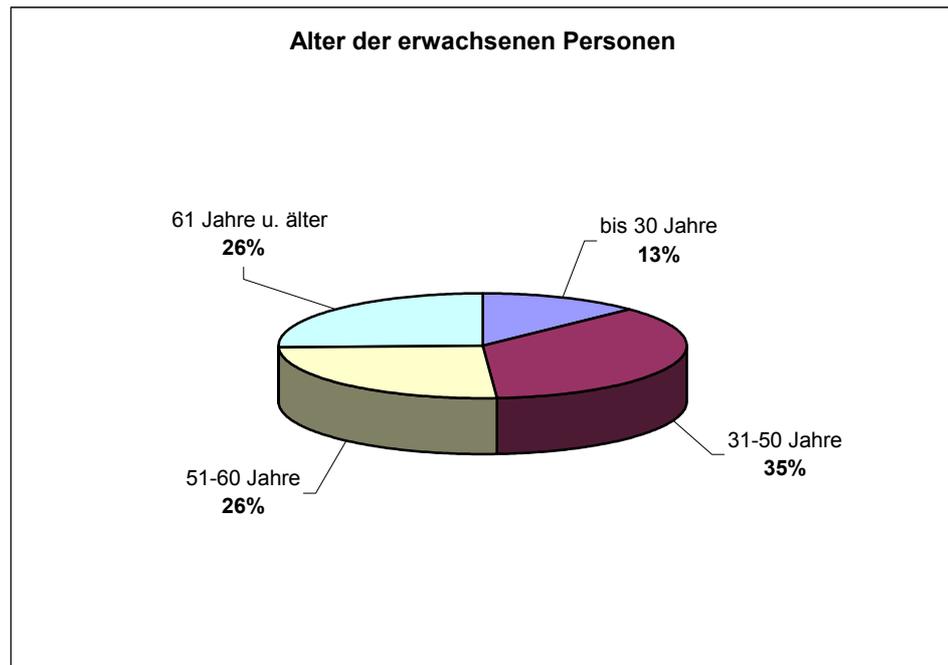
Die Pkw stehen zu 90% in Einzel- oder Doppelgaragen und nur in vier Fällen in einem Parkdeck oder im Freien. Mit der Garagierung sind die Befragten demgemäß natürlich auch sehr zufrieden, d. h. die nicht zufriedenen wollen vor allem weitere Fahrzeuge unterbringen.

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

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



N = 49



N = 86 Personen

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

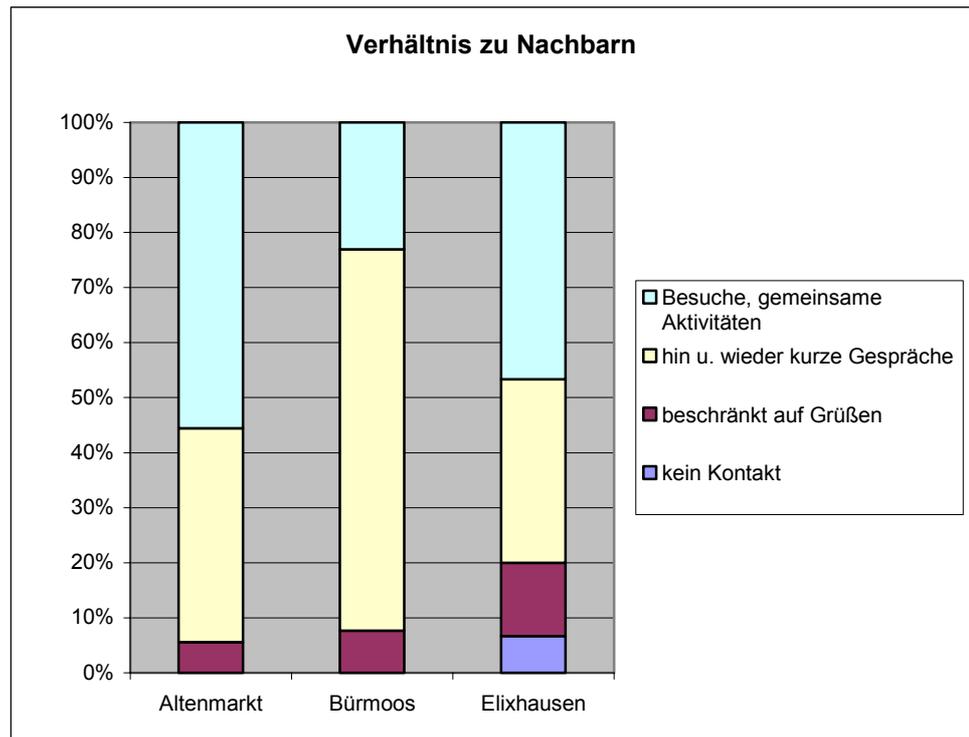
Von den 85 erwachsenen Personen in den befragten Haushalten haben nur 20 (24%) eine höhere Schule abgeschlossen und 18% besitzen nur einen Volksschulabschluss.

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

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

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

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



N = 46

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

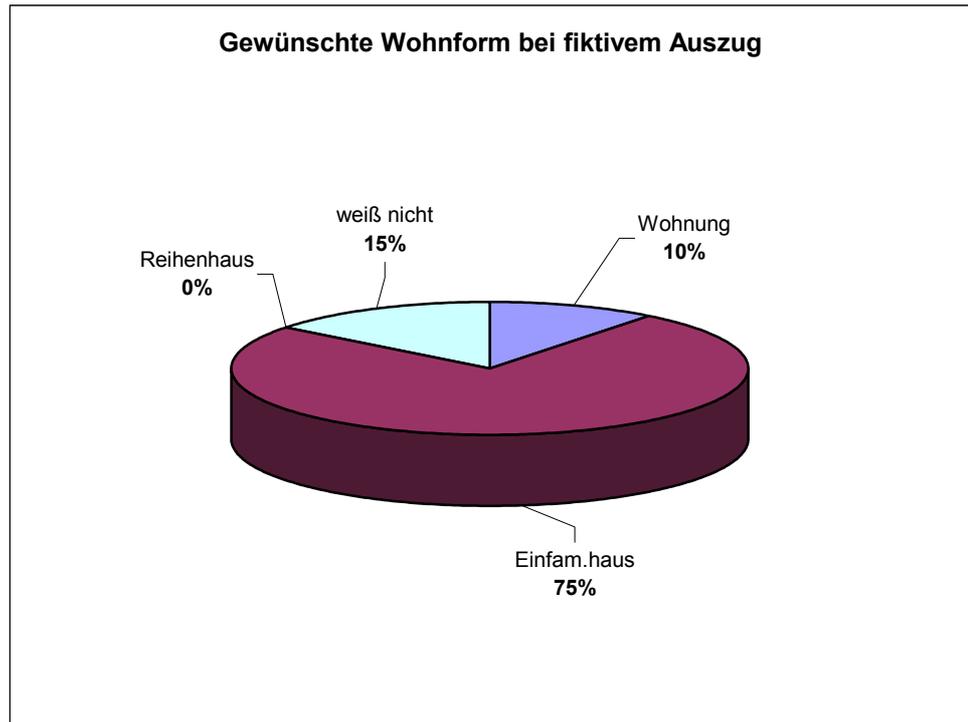
Der Blick in die nähere und weitere Zukunft ist im Hinblick auf die Einschätzung der demografischen und sozialen Haushaltsstruktur bzw. die Diskussion um die Lebensentwürfe der Beteiligten und damit für die Auseinandersetzung um Zu- und Ausbau der untersuchten Häuser von zentraler Bedeutung.

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

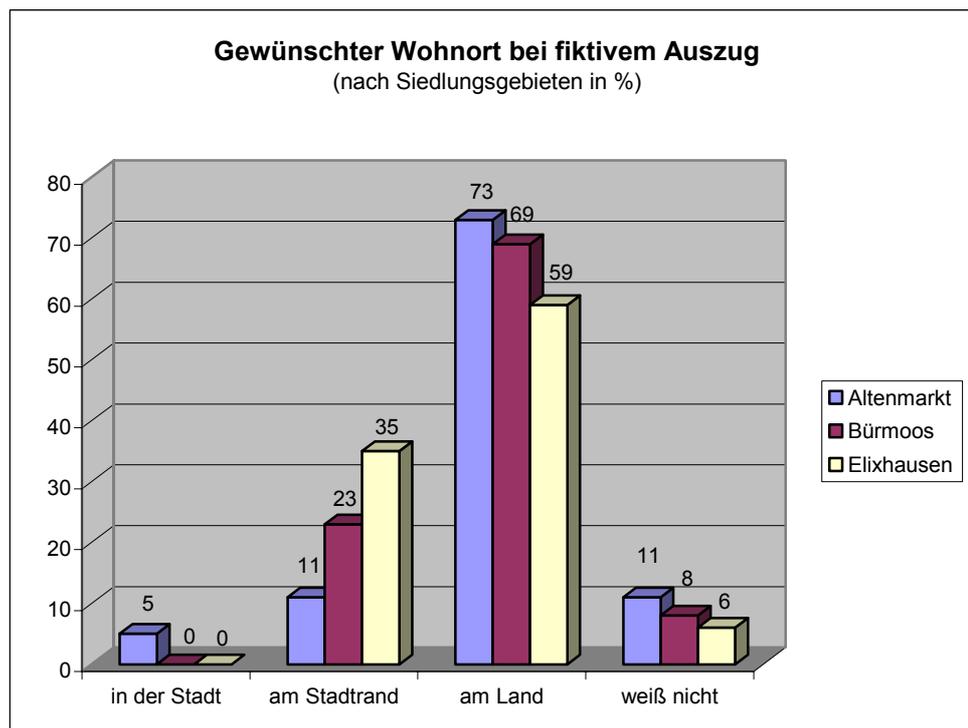
Gefragt, welche Wohnform sie bei einem (fiktiven) Auszug aus dem jetzigen Haus anstreben würden, wählten drei Viertel (75%) wieder das freistehende Einfamilienhaus und nur 10% könnten sich eine Wohnung vorstellen.

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

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



N = 48



N = 49

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

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

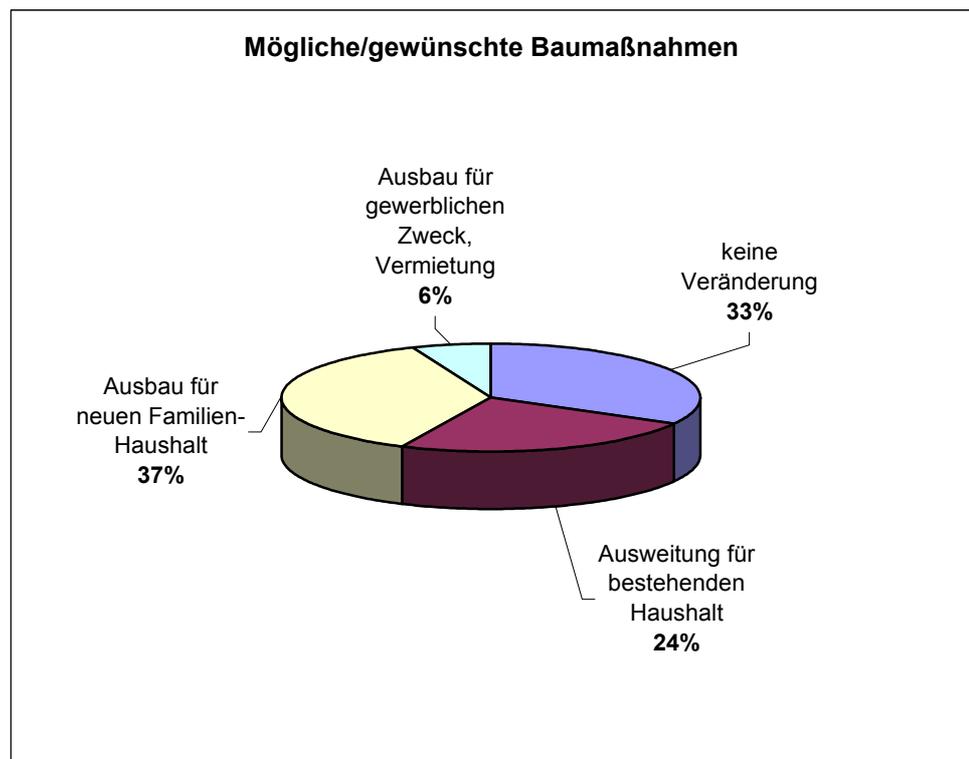
5.4.4 Auswertung „mögliche/gewünschte Maßnahmen“

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

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

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

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



N = 49