

# **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**

**A**

## **Einzellösungen Altenmarkt**

**B**

## **Einzellösungen Bürmoos**

**E**

## **Einzellösungen Elixhausen**

Die Beschriftung der Einzellösungen korrespondiert mit der Nummerierung der durchgeführten Intensivinterviews. Die Lücken erklären sich mit der geringeren Anzahl an Einzellösungen. Die Pläne sind folgend dargestellt:

- Lageplan (genordet) mit Umgebung und Erschließung; Maßstab 1 : 1000
- Grundriss, Schnitt und Fassade; Maßstab 1 : 200

Es wurden 24 Beratungsgespräche durchgeführt. Davon sind 22 dargestellt.



# A10



## Daten

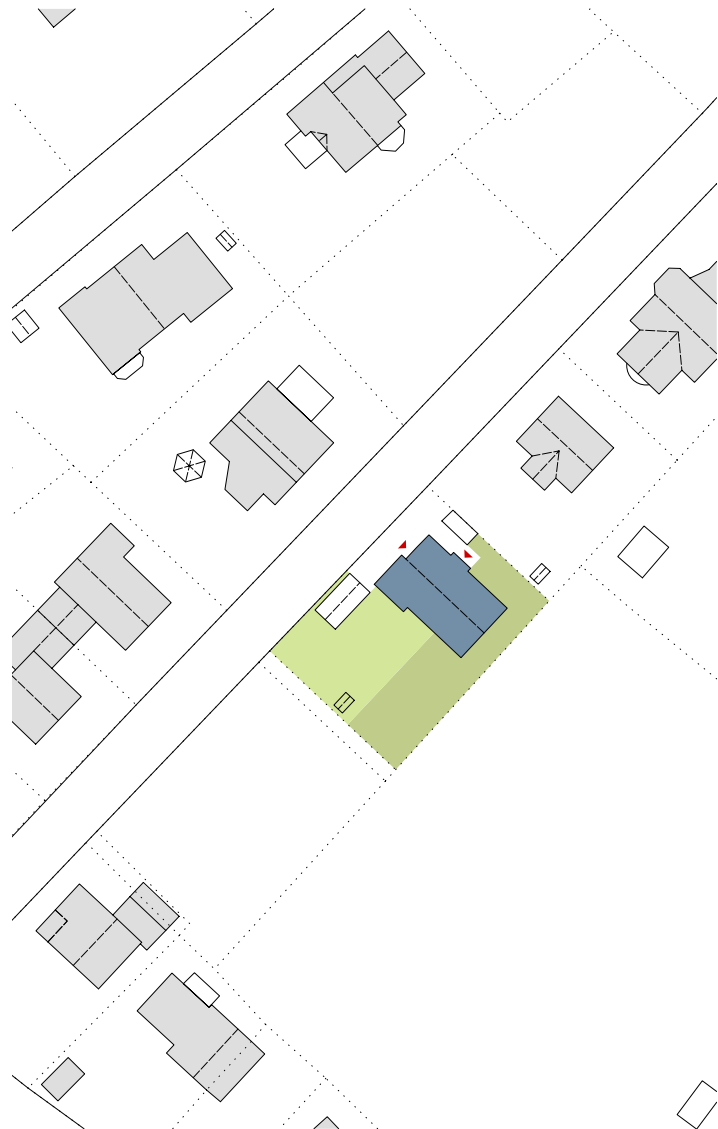
Grund	689 m <sup>2</sup>
NNF	168 m <sup>2</sup>
Baujahr	1964

## Aufgabenstellung

Teilung eines EFH in jeweils unabhängige Einheiten für die Eltern und eine wachsende Jungfamilie

## Lösung

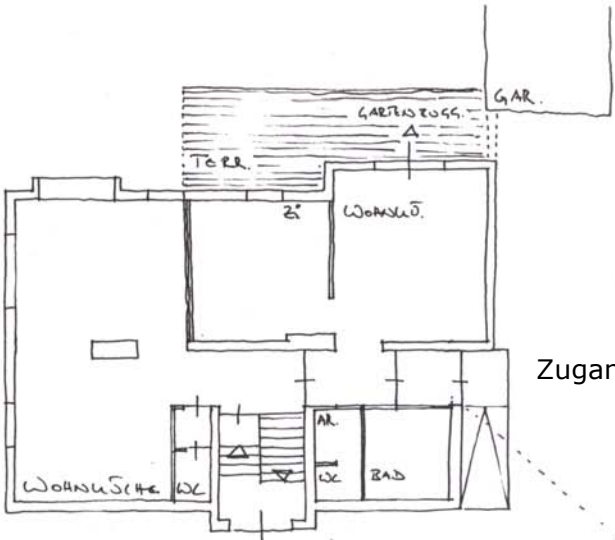
Aktivierung und eindeutige Zuordnung der beiden vorhandenen Zugangsmöglichkeiten; Einrichten einer pflegegerechten 2-Zi-Wohnung mit Gartenzugang für die Eltern im Erdgeschoss; Schaffung einer großzügigen Wohnküche für die junge Familie im Erdgeschoss, die gleichzeitig Treffpunkt für beide Generationen sein kann; Adaptierung des Obergeschosses für die Bedürfnisse der jungen Familie; Möglichkeit der späteren Nutzung des Bereiches Wohnküche im Erdgeschoss als separate Garconiere, wenn große Wohnung über 2 Geschosse nicht mehr nötig ist



**A10**



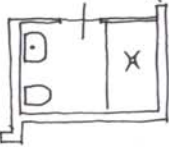
Obergeschoss



Zugang Eltern

Erdgeschoss

Zugang junge Familie



Variante Bad

# A12



## Daten

Grund	921 m <sup>2</sup>
NNF	245 m <sup>2</sup>
Baujahr	1965

## Aufgabenstellung

Absicht, für das Quartier ein Tagescafé mit kleiner Menükarte anzubieten (als Zweitverdienst); die Fremdenzimmer sollen in Apartements umgebaut werden

## Lösung

Errichtung eines eingeschossigen, pavillonartigen, leichten Neubaus mit Orientierung zur Straße und einem hofseitig geschützten Aussenbereich

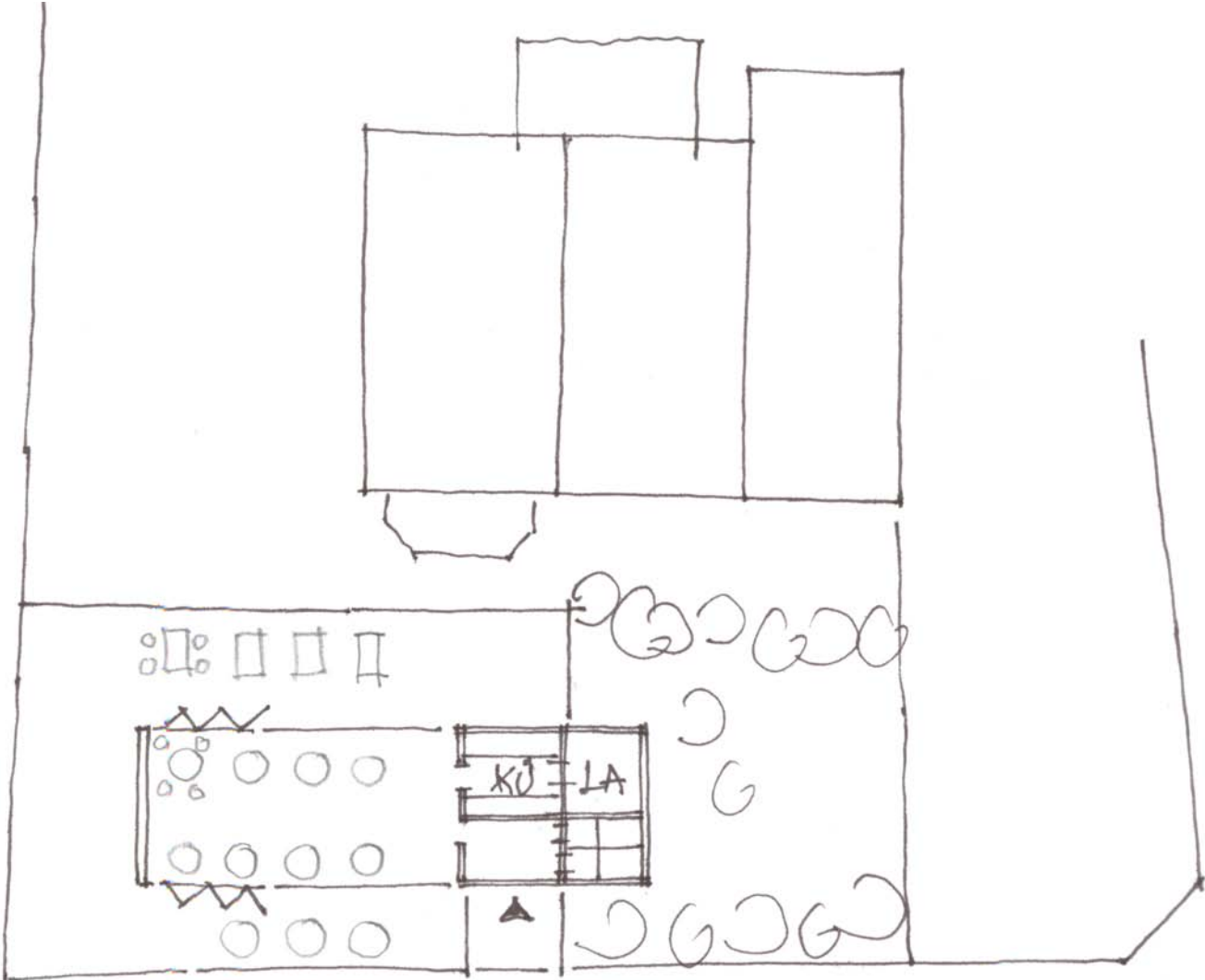




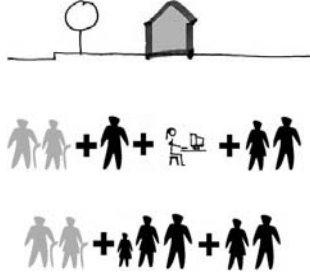
**A12**



Grundriss Gartencafe



# A13



## Daten

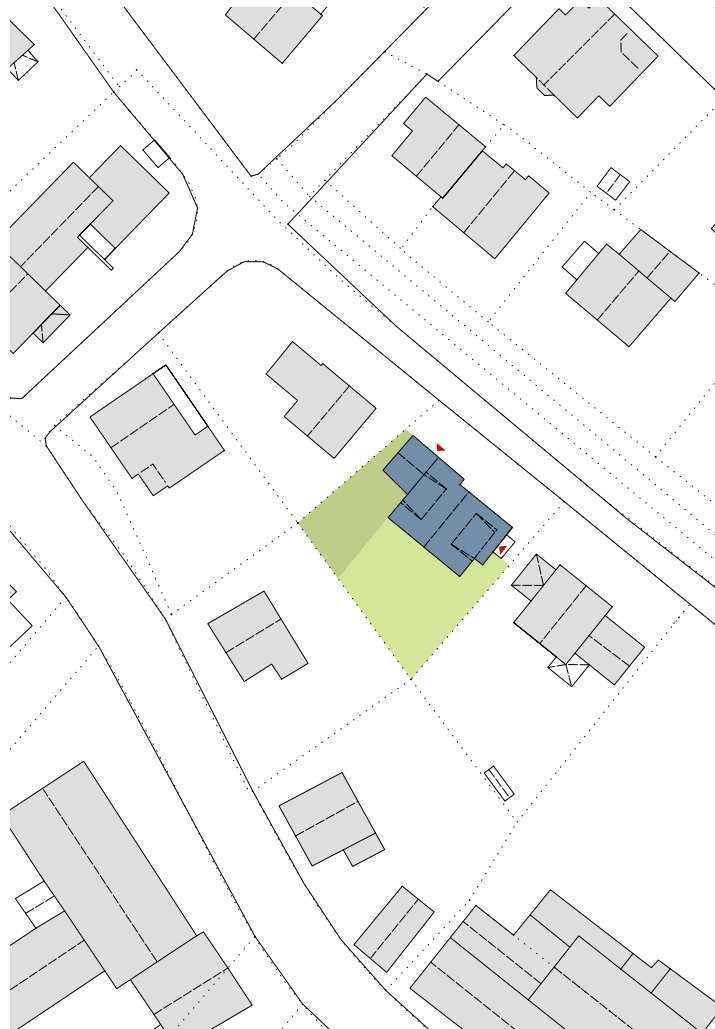
Grund	612 m <sup>2</sup>
NNF	256 m <sup>2</sup>
Baujahr	1967

## Aufgabenstellung

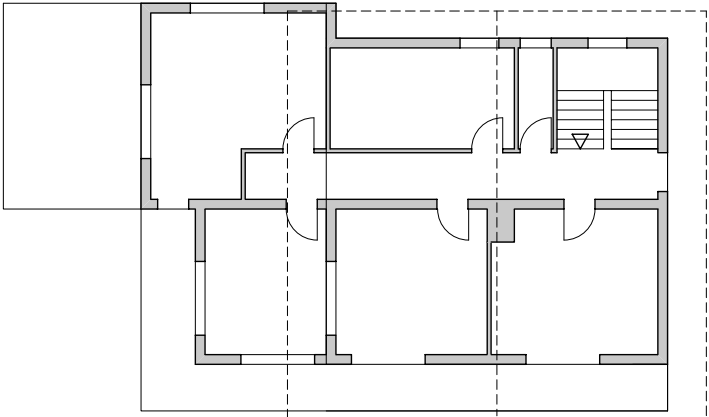
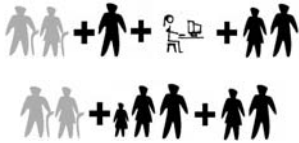
Eltern hören mit der Vermietung der Fremdenzimmer auf und möchten das Zwischengeschoss für Sohn oder zur Fremdvermietung adaptieren; die Verbindung von Erdgeschoss und Dachgeschoss soll aus organisatorischen Gründen erhalten bleiben

## Lösung

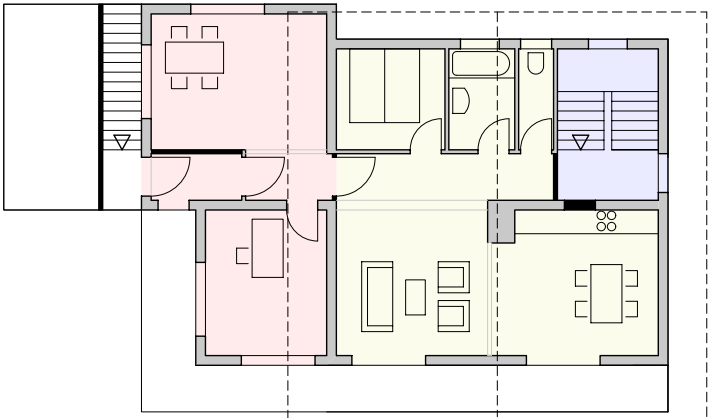
Erstellen einer Stichstiege vom Erdgeschoss ins 1. Obergeschoss durch den Hobbyraum westseitig des Gebäudes; Möglichkeit eines vorgelagerten Büros sowie der zweiseitigen Erschließung des 1. Obergeschosses; spätere Möglichkeit der separaten Nutzung (Vermietung) des Dachgeschosses



**A13**

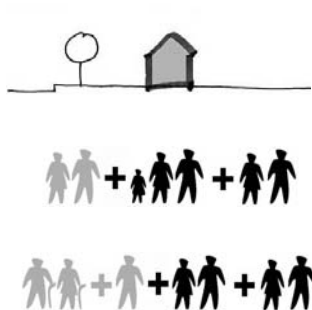


Bestand  
Obergeschoss



Obergeschoss  
neu

# A14



## Daten

Grund	656 m <sup>2</sup>
NNF	250 m <sup>2</sup>
Baujahr	1967

## Aufgabenstellung

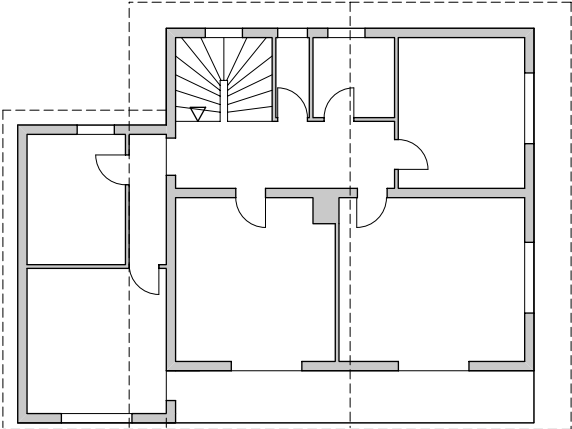
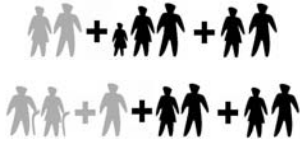
Erdgeschoss wird von den Eltern genutzt; das Dachgeschoss vom Sohn; Frage der Verwertung und der Möglichkeiten der Vermietung für das Obergeschoss

## Lösung

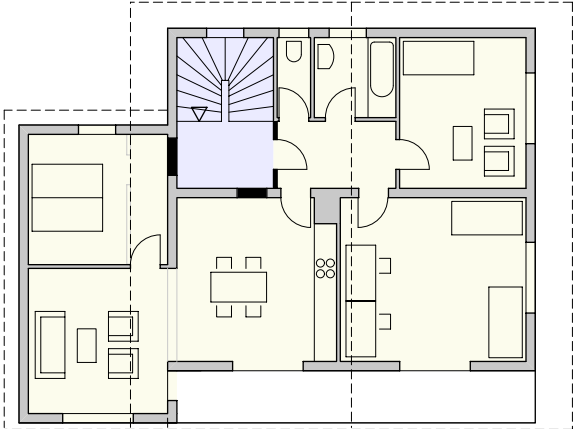
Das Obergeschoss lässt sich in eine große 4 Zi-Wohnung, in zwei 2 Zi-Wohnungen und in eine 3 Zi-Wohnung mit Garconiere einteilen; zu favorisieren ist die Lösung mit den zwei 2 Zi-Wohnungen für Starter



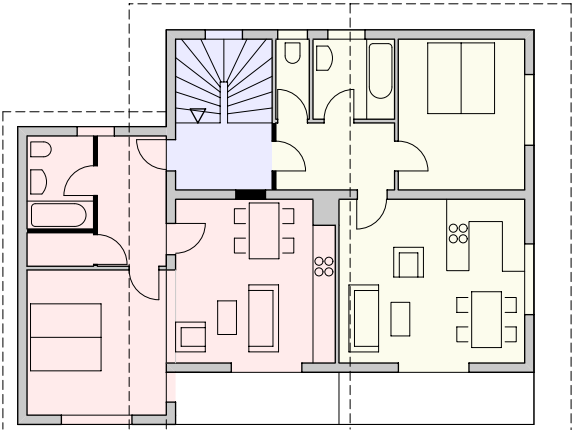
**A14**



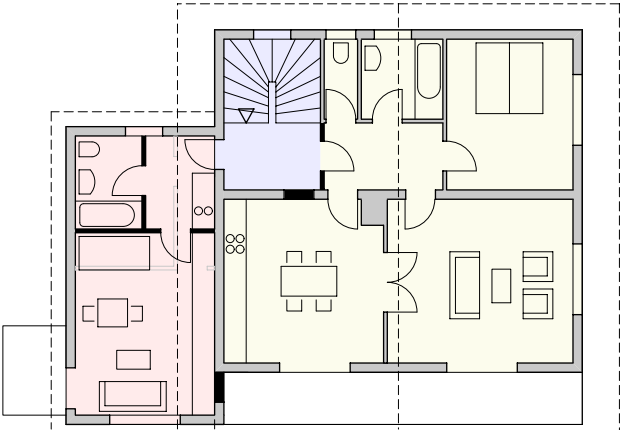
Bestand Obergeschoss



4 Zi-Wohnung

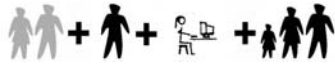


Zwei 2-Zi-Wohnungen



Garconiere + 2-3 Zi-Wohnung

# A15



## Daten

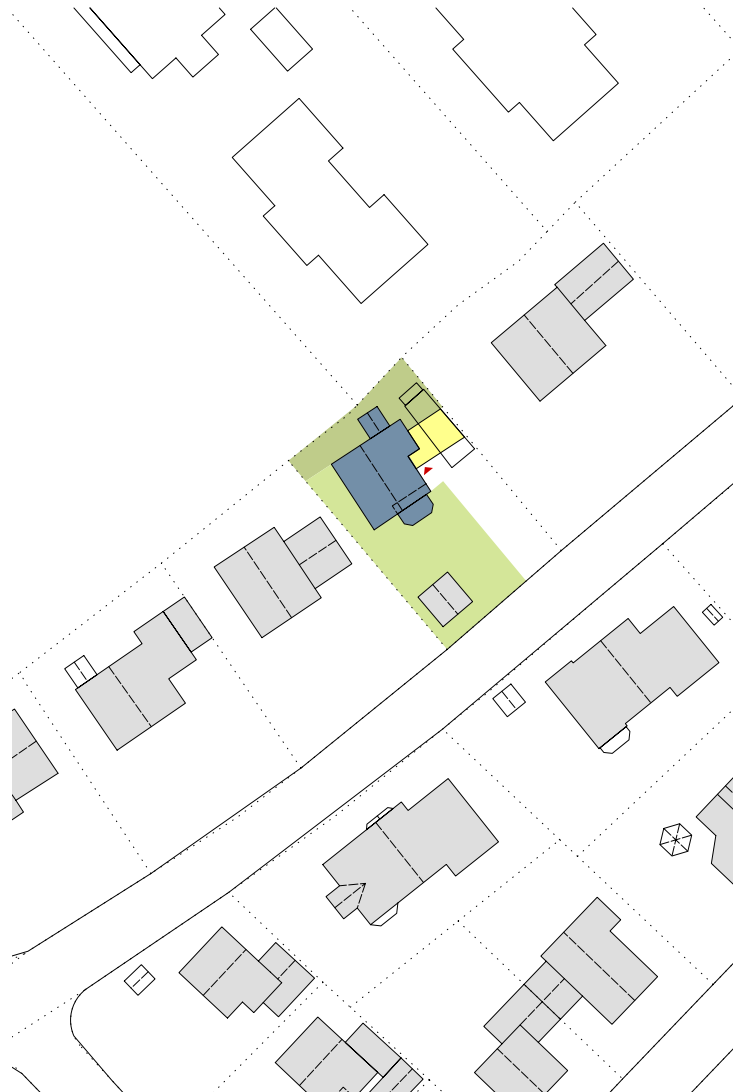
Grund	620 m <sup>2</sup>
NNF	184 m <sup>2</sup>
Baujahr	1969

## Aufgabenstellung

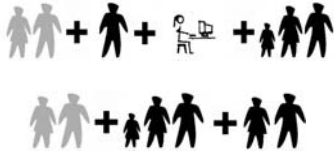
Aufgabe der Fremdenzimmervermietung; Eltern bewohnen das Erdgeschoss; Sohn möchte Zwischengeschoss flexibel als große Wohnung wie auch aufteilbar in Büro und Kleinwohnung nutzen; das Dachgeschoss wird fremdvermietet

## Lösung

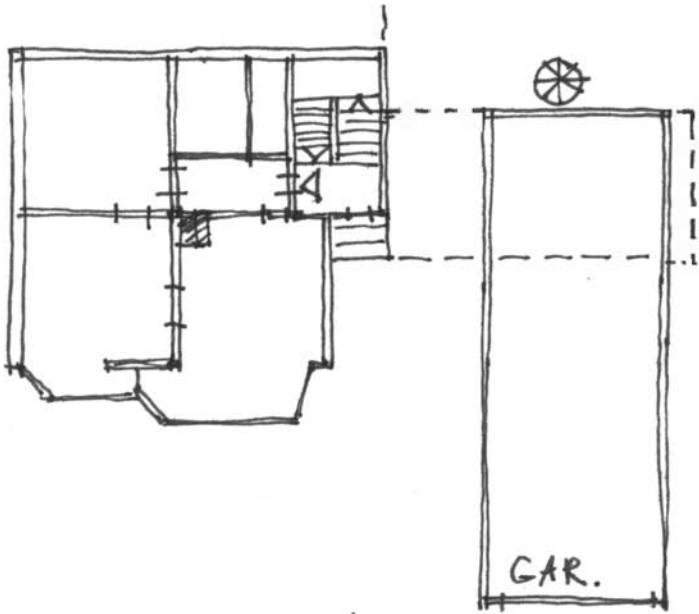
Errichtung eines Anbaus in Holzbauweise über der Garage mit Stichgang zwischen alter und neuer Einheit als Verbindung und auch Raumtrenner; Schließen des Stiegenhauses



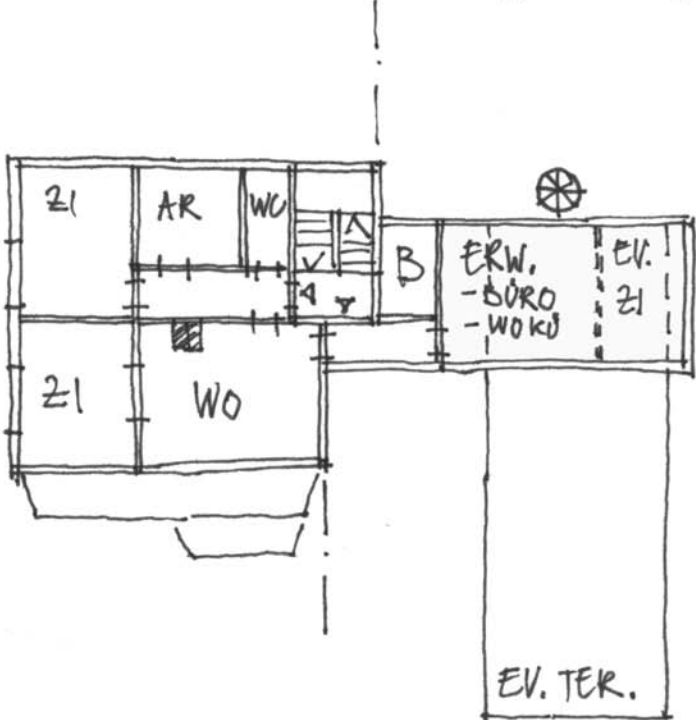
**A15**



Erdgeschoss



Obergeschoss



# A16



## Daten

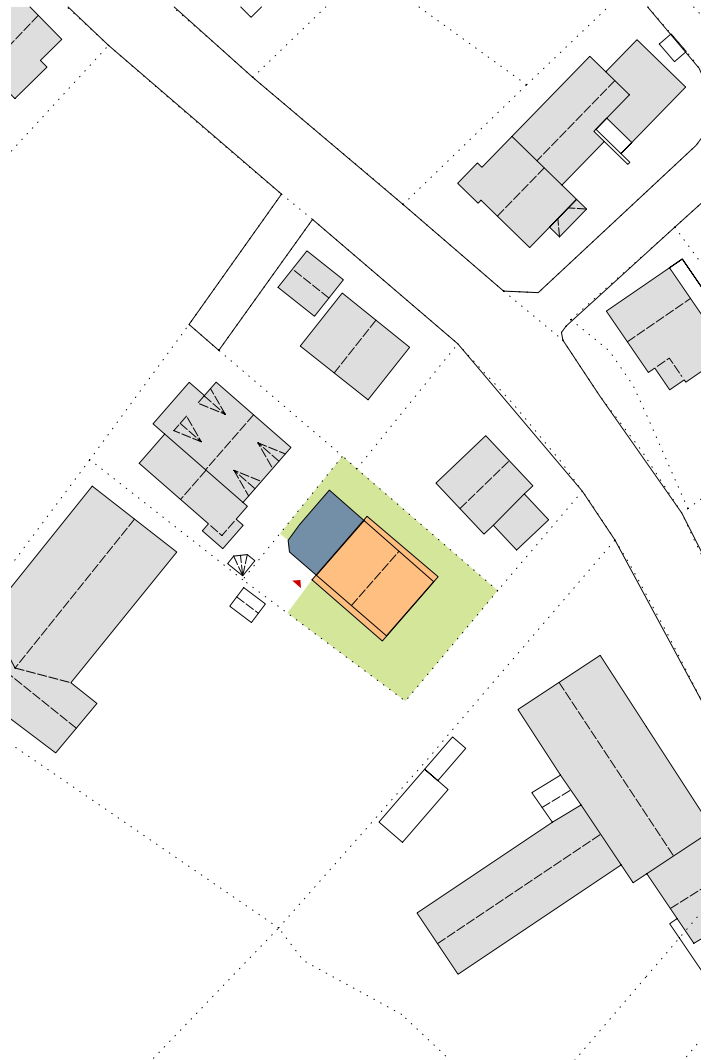
Grund	512 m <sup>2</sup>
NNF	258 m <sup>2</sup>
Baujahr	1972

## Aufgabenstellung

Wunsch des Sohnes das Dachgeschoss als Familienwohnung zu nutzen; Anheben des Daches aus rechtlichen Gründen dem nördlichen Nachbarn gegenüber (Abschattung) schwierig

## Lösung

Errichtung eines Tonnendaches in Holzbauweise welches die maximale Bauhöhe zum Nachbarn durchgehend einhält; Tonnendach gewährleistet Flexibilität durch Freihalten der Grundfläche

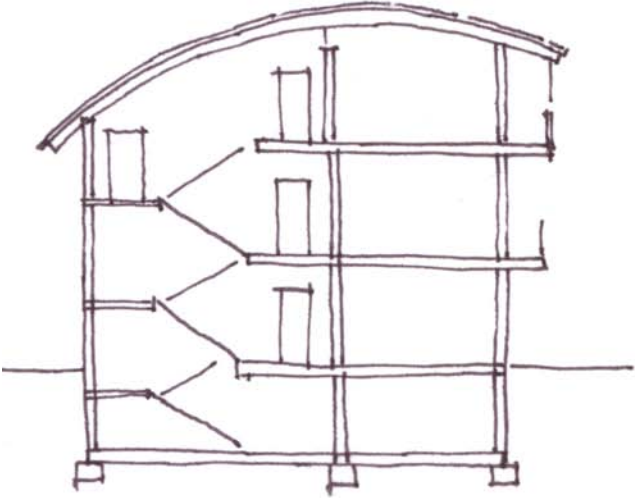
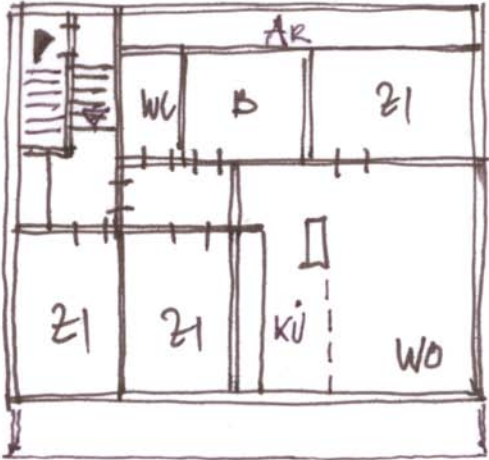




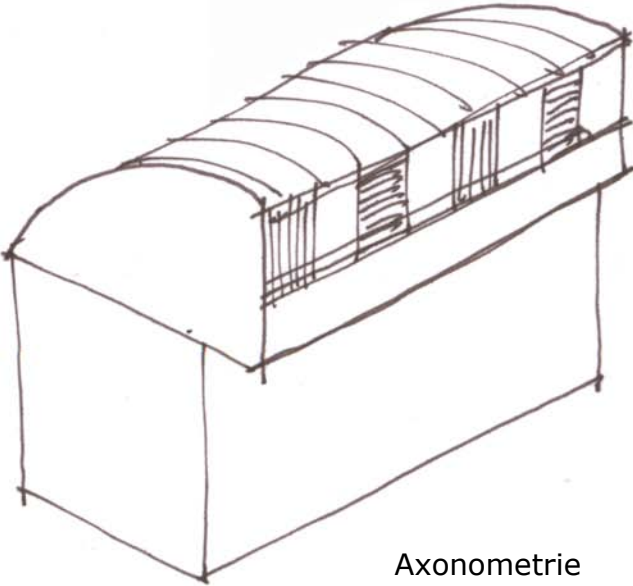
**A16**



Dachgeschoss



Querschnitt



Axonometrie

# A17



## Daten

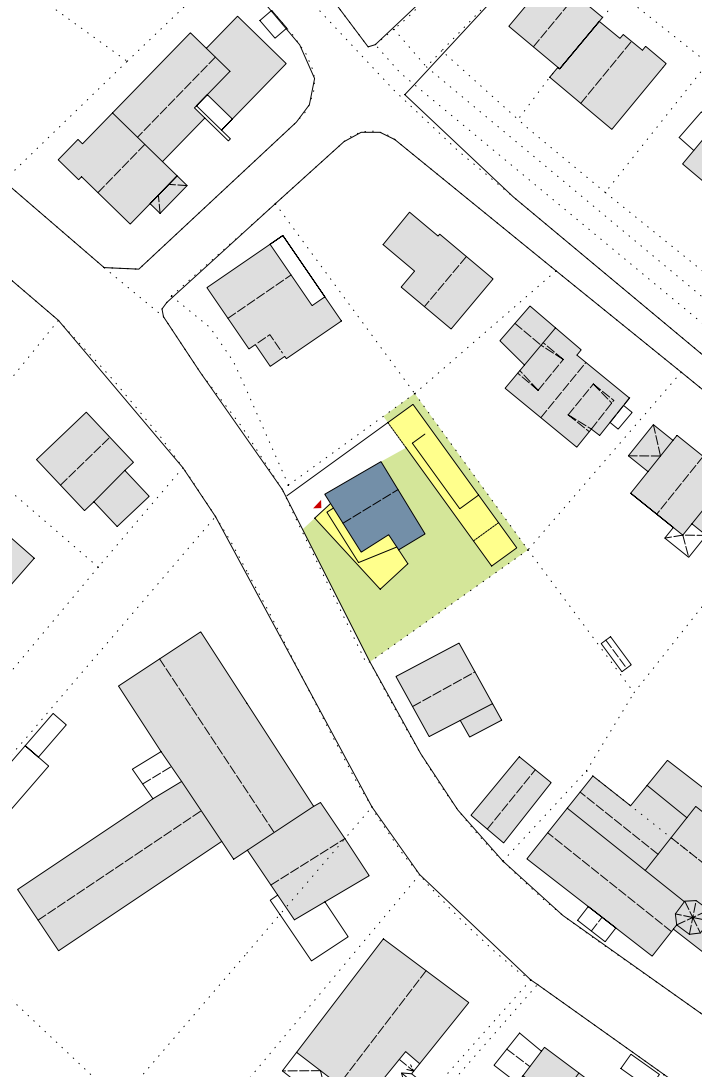
Grund	576 m <sup>2</sup>
NNF	130 m <sup>2</sup>
Baujahr	1964

## Aufgabenstellung

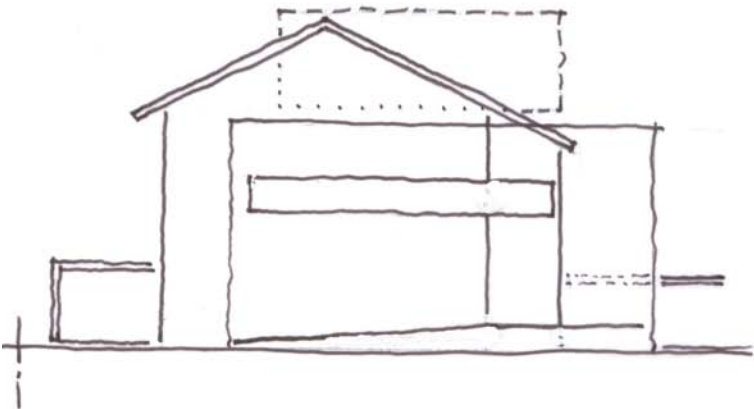
Nutzung des Hauses als Ferienwohnungen für Eltern und heranwachsende Kinder; Wohnräume im Erdgeschoss nicht zeitgemäß; Lärmbelastung Oberndorfer Straße sehr hoch; fehlende Nebenräume u. Parkierungsmöglichkeiten

## Lösung

Wohnraumerweiterung im Erdgeschoss durch verglaste Lärmschutzschicht; Errichtung Garagen- und Nebenraumgebäude im rückwärtigen Garten teil; Aktivierung des rückwärtigen, ruhigeren Gartenbereiches mit Laube, Terrasse etc.



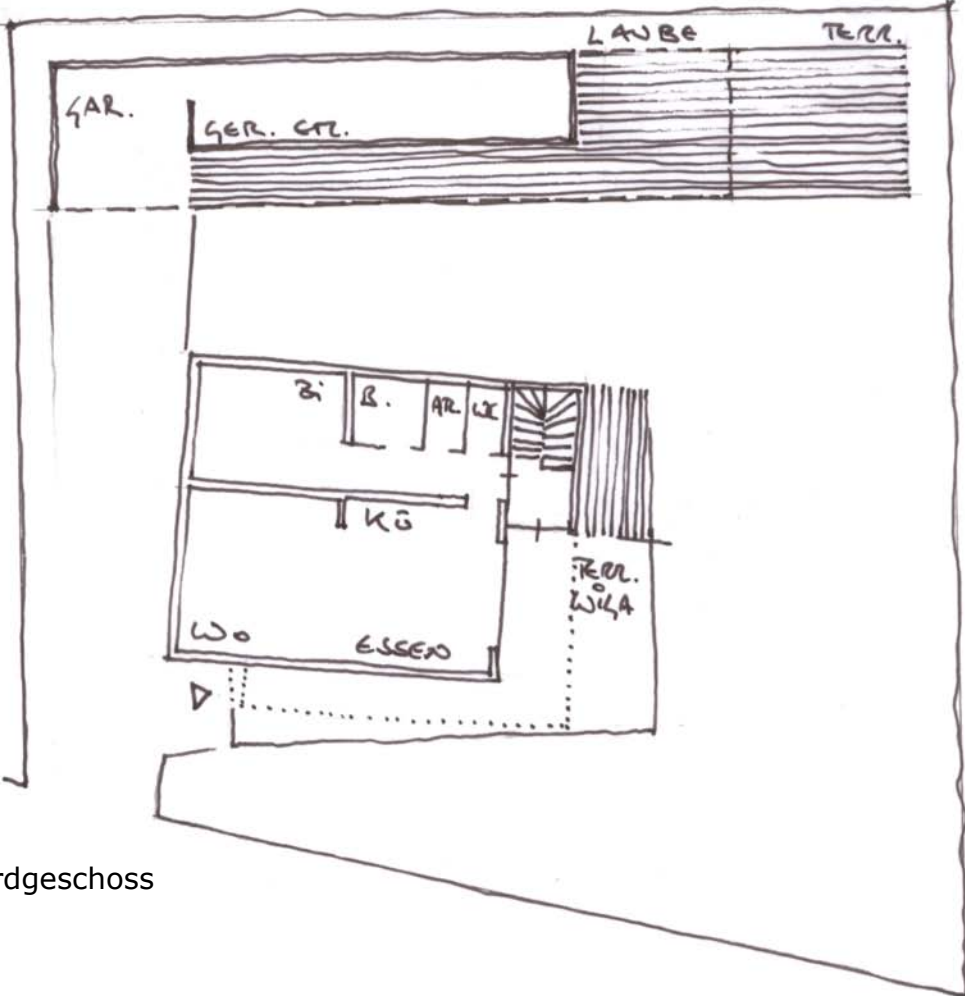
**A17**



Systemansicht



Grundriss Obergeschoss



Grundriss Erdgeschoss

# A18



## Daten

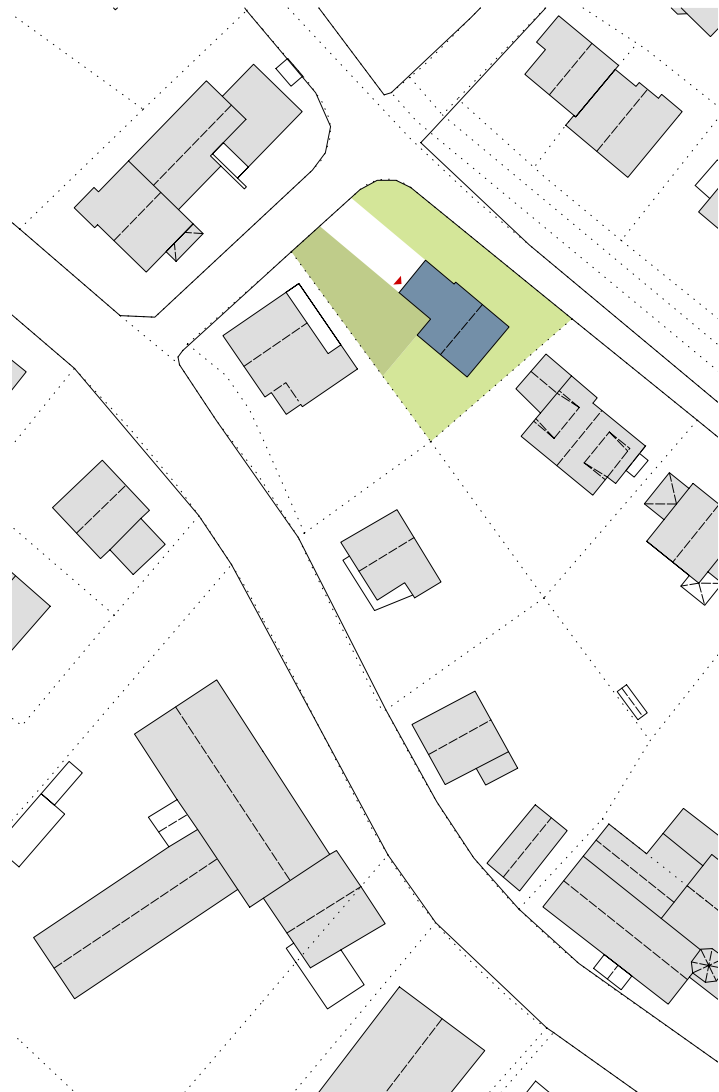
Grund	611 m <sup>2</sup>
NNF	126 m <sup>2</sup>
Baujahr	1961

## Aufgabenstellung

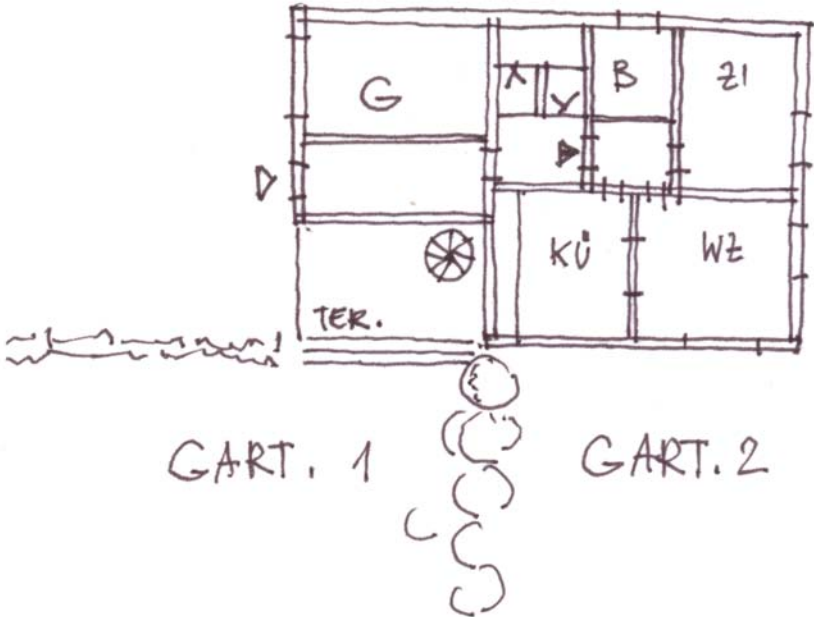
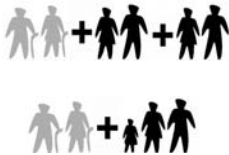
Eltern bewohnen mittelfristig nur das Erdgeschoss; Frage nach der Verwertung des Obergeschosses durch den Sohn

## Lösung

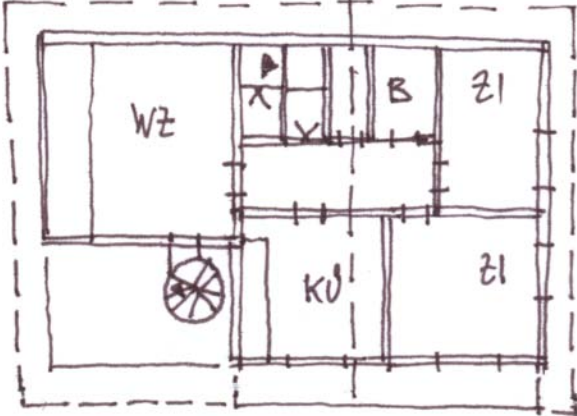
Verlegen des Hauseingangs weg von der Terrasse durch das ehemalige Holzlager; Freispielen der Gartenfläche und Erschliessung vom Obergeschoss aus durch Wendeltreppe, Einteilung des Obergeschosses in eine große Einheit oder zwei kleine Einheiten möglich



**A18**



Erdgeschoss



Obergeschoss

# A19



## Daten

Grund	2673 m <sup>2</sup>
NNF	346 m <sup>2</sup>
Baujahr	1958

## Aufgabenstellung

Wunsch der Familie nach eigener, größerer Wohneinheit mit Eingang separiert von der Großmutter und eigenem Gartenbereich; Nutzung des Stiegenhauses wie bei einem Mehrfamilienhaus mit unabhängigen Einheiten, Aufgabe der Fremdenzimmervermietung

## Lösung

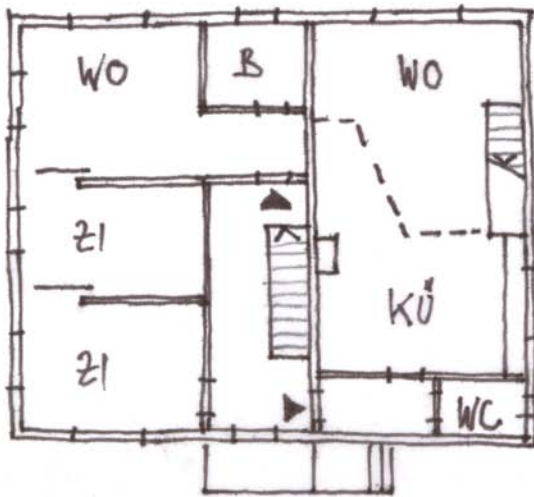
Nutzung der Mittelstiege als Raum- und Einheitenteiler im Erdgeschoss; rechts Familie, links Großmutter; Schliessen des Stiegenhauses im Mittelgeschoss ermöglicht die separierte Erschließung des Dachgeschosses



**A19**

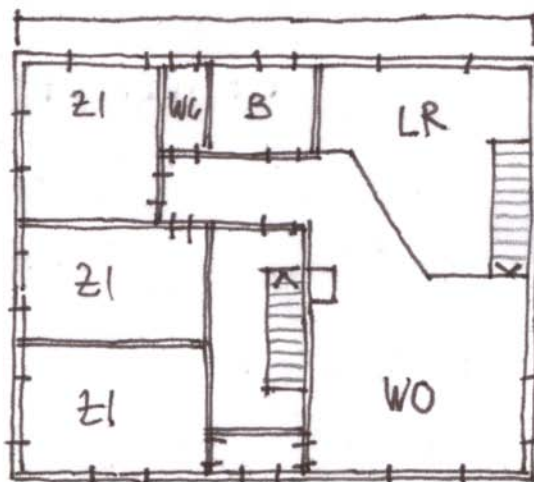


Wohnung Großmutter



Wohnung junge Familie

Erdgeschoss



Wohnung junge Familie

Obergeschoss