

WOHNBAUFORSCHUNG  
NIEDERÖSTERREICH;  
WOHNBAUFORSCHUNGSERFASSUNG  
PROJEKTDESCHEIBUNG

2008

ERFASSUNGSNUMMER: 822145

SIGNATUR: WBF2008 822145

KATALOG: A, INDEX ST. PÖLTEN

STATUS: 22 2

BESTART: E

LIEFERANT: WOHNBAUFORSCHUNG  
DOKUMENTATION 2008, WBF2008,  
WBFNOE

ERWAR: B

EXEMPLAR: 1

EINDAT: 2008-08-22HF

BDZAHL: 1 Endbericht + CD-ROM

HAUPTETRAGUNG: Das bedarfsorientierte, teilbare  
Eigenheim

TYP: 1

VERFASSER – VORL: DI Martin Ertl

NEBEN – PERSONEN: DI Franz Henzl, Ing. Reinhard Veit

NEBEN – SACHTITEL: Strategie zur Vermeidung leer stehender  
Flächen durch neue Nutzungen im  
Eigenheimbau für Einliegerwohnung,  
Altenbetreuung, Generationswohnen,  
Arbeiten, etc.

ZUSÄTZE: F 2145

VERLAGSORT, BEARBEITERADRESSE: ertl und henzl, 1180 Wien, Hans  
Sachs-Gasse 26/10, Tel: 01/4035325,

e-mail: [office@ertlhenzl.at](mailto:office@ertlhenzl.at),  
[www.ertlhenzl.at](http://www.ertlhenzl.at)

VERLAG, HERAUSGEBER: Eigenverlag

E-Jahr: 2008

UMFANG: 2 Seiten Abstract  
3 Seiten Abriss  
7 Seiten Kurzbericht  
124 Seiten Endbericht

FUSSNOTEN HAUPTGRUPPEN  
ABGEKÜRZT: PLAGL, TEGL

SACHGEBIET(E)/ EINTEILUNG  
BMW A: Bauplanung, Wohnbedürfnisse,  
Demobau

ARBEITSBEREICH (EINTEILUNG  
NACH F-971, BMW A): Planung

SW – SACHLICHE (ERGÄNZUNG) Familie, Haus, Wohngebäude,  
Wohnzufriedenheit

PERMUTATIONEN: S1 / S2

**BEDEUTUNG FÜR NIEDERÖSTERREICH:** Niederösterreich hat nach dem Burgenland den höchsten Eigenheim-Anteil in Österreich und wird weiter wachsen, die Bewohner werden aber auch immer älter und die Haushaltsformen werden bei kürzerer Dauer immer vielfältiger. Es soll aufgezeigt werden, wie diese geänderten Erfordernisse im Wohnbau durch Teilen von zu großen Wohnungen erreicht werden können. Empfehlungen von der Miteinbeziehung dieser Nachhaltigkeit in die Förderkriterien werden ausgesprochen, um den Anreiz flexibel zu bauen zu unterstützen.

**BEDEUTUNG FÜR DEN WOHNBAUSEKTOR:** Ziel der Arbeit war es, die notwendigen Parameter und Rahmenbedingungen auszumachen, wie bei zukünftigen Bauvorhaben Optionen für andere Nutzungen bereits mit eingeplant, gefördert und in das öffentliche Bewusstsein gebracht werden können. Dadurch würden nicht nur die Nutzungsmöglichkeiten eines Eigenheimes erweitert sondern auch dessen Wert gesteigert.

## Das bedarfsorientierte, teilbare Eigenheim

Strategie zur Vermeidung leer stehender Flächen durch neue Nutzungen im Eigenheimbau für Einliegerwohnung, Altenbetreuung, Generationenwohnen, Arbeiten, etc.

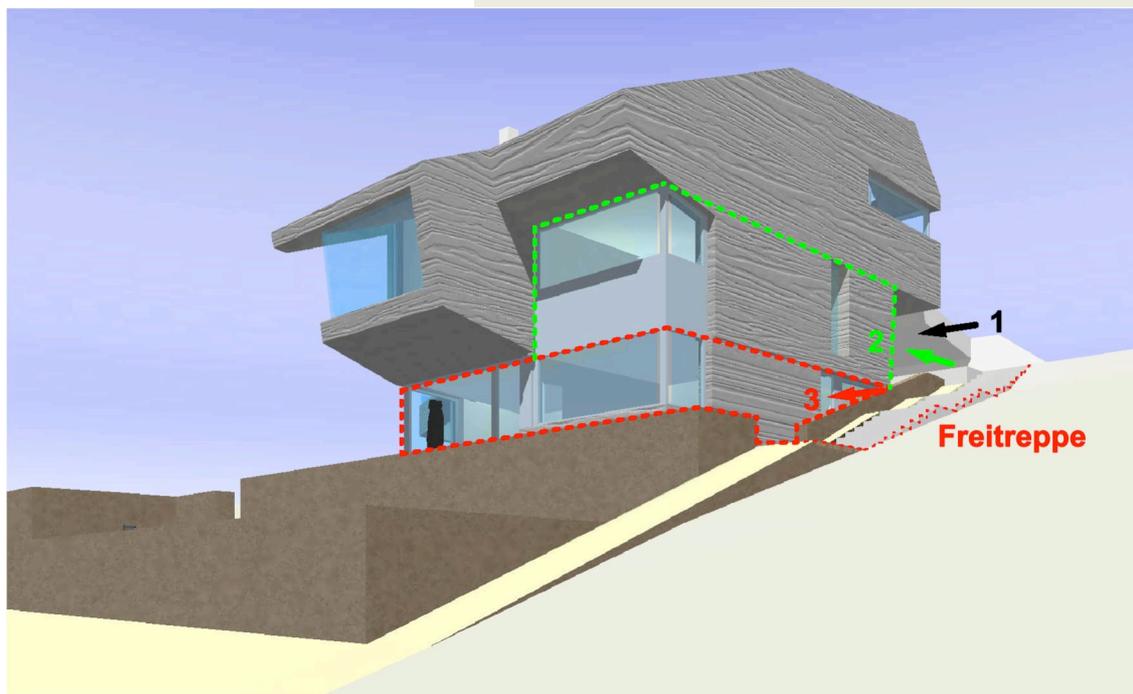
### ABRISS

Verfasser:

DI Martin ERTL  
DI Franz HENZL  
Ing. Reinhard VEIT

Kontakt:

Hans Sachs Gasse 26/10  
1180 Wien  
Tel.: 01 – 403 53 25  
office@ertlhenzl.at  
www.ertlhenzl.at



Haus ka., Planung: ertlhenzl architektur

Diese Arbeit ist gefördert durch das Amt der Niederösterreichischen Landesregierung im Rahmen des NÖ WFG - Wohnbauforschung. (Kennzeichen: F-2145)

Wien, Juli 2008

## ABRISS

Niederösterreich hat nach dem Burgenland mit 94% der Wohngebäude den höchsten Anteil an Eigenheimen. Obwohl es in Fachkreisen ein Bewusstsein gibt, dass die Gesellschaft sich verändert, ist das Eigenheim mit seinem großen Flächenbedarf und den infrastrukturellen Nachteilen die beliebteste Wohnform und wird grundsätzlich in dieser Arbeit nicht in Frage gestellt. Niederösterreich wird aufgrund eines positiven Wanderungssaldos weiter wachsen, aber auch immer älter und die Haushaltsformen werden bei kürzerer Dauer immer vielfältiger. Der größte Teil an neuen Wohnungen wird daher nicht für große Familien mit Kindern, sondern für immer mehr kleine Haushalte benötigt. Dabei nimmt die durchschnittliche Nutzfläche je Haus ständig zu. Im Schnitt für eine vierköpfige Familie geplant, wird es zukünftig im Lebenszyklus von nur etwa 2,15 Personen bewohnt werden. Für Niederösterreich bedeutet dies zahlreiche ungewollt oder unbewusst leer stehende Flächen.

- ⇒ **57% der bestehenden Eigenheime werden von 1 oder 2 Personen bewohnt.**
- ⇒ **73% der bestehenden Ein- und Zweifamilienhäuser haben mehr Zimmer, als aus der Bewohnerzahl ableitbar wäre.**
- ⇒ **86% mehr Energie für Heizung und Errichtung wird in Zukunft benötigt werden als bei geeigneter Auslastung.**

Der ökologische Wert von Niedrigenergie- oder Passivhäusern wird halbiert, wenn diese im Lebenszyklus von nur zwei Personen bewohnt werden. Rein theoretisch könnten zusätzlich 614.837 Personen in den bestehenden Zimmern untergebracht werden. Es wurden dafür notwendige Parameter ausgemacht, die zeigen, wie bei zukünftigen Bauvorhaben Optionen für andere Nutzungen im Voraus eingeplant, gefördert und in das öffentliche Bewusstsein gebracht werden können. Dadurch werden nicht nur die Nutzungsmöglichkeiten eines Eigenheimes erweitert sondern auch dessen Wert gesteigert.

Es soll beispielsweise ein Kindertrakt ohne großen Bauaufwand in eine Einliegereinheit für einen Studenten, die Großmutter, eine private Alterspflege, eine Alleinerzieherin mit Kind oder eine Startwohnung für ein junges Paar umfunktionierbar sein. Dadurch lassen sich die individuellen, aber auch die öffentlichen Kosten von Eigenheimen reduzieren.

Bestehende Ansätze gibt es derzeit nur in Vorarlberg, wo die Teilbarkeit in die Förderung integriert ist, in Salzburg und bei einigen wenigen gebauten Beispielen. Zur nachhaltigen Umsetzung der Aufgabe müssen Maßnahmen jedoch viel weiter greifen. Niederösterreich kann hier eine Vorbildwirkung zeigen und einen Schritt vorausgehen.

### **Wir schlagen daher folgende Maßnahmen zur Umsetzung vor:**

#### 1. Einrichten einer Arbeitsgruppe mit den beteiligten Institutionen und Fachleuten, um die Ergebnisse der vorliegenden Forschungsarbeit in NÖ zu etablieren:

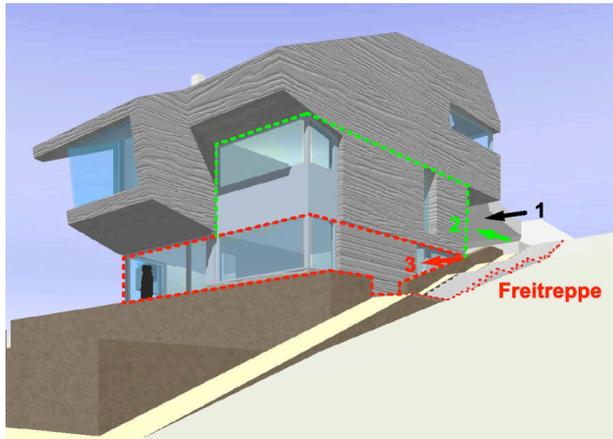
- Integration der Teilbarkeit von Eigenheimen in die NÖ-Wohnbauförderung
- Erleichterung der Vermietbarkeit und der Abteilbarkeit in drei Wohnungen in baurechtlicher, förderrechtlicher und mietrechtlicher Hinsicht
- Weiterentwicklung der Beratungsmöglichkeiten in NÖ

#### 2. Entwicklung vorbildhafter Eigenheime

- durch einen Wettbewerb, um eine Fülle an zeitgemäßen Beispielen zu erhalten
- durch Realisierungen im Rahmen von Pilotprojekten, um eine Bandbreite an unterschiedlichen Hausgrößen, Bauformen und Szenarien als Vorzeigeobjekte zu erhalten

Es ist eine politische und öffentliche Aufgabe, hier einzugreifen, um das Thema nicht dem Zufall oder dem Engagement des Einzelnen zu überlassen und um den gesellschaftlichen Veränderungen in Zukunft gerecht zu werden.

BEISPIEL mit Szenarien



Haus ka., Wilhelmsburg, 2006  
Planung: ertlundhenzl architektur



Dieses sehr individuelle Eigenheim wurde für eine vierköpfige Familie geplant. Nach dem Heranwachsen der Kinder ist folgendes Szenario möglich:



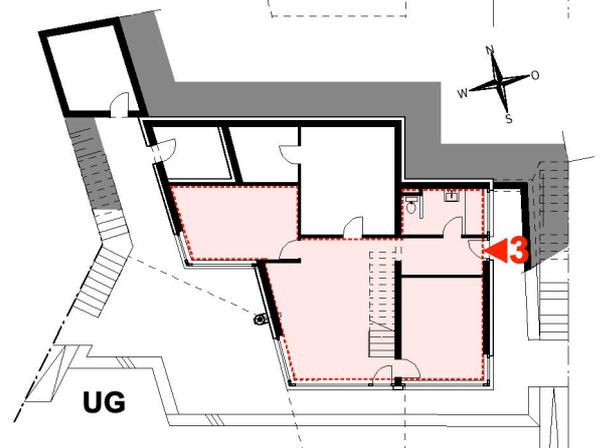
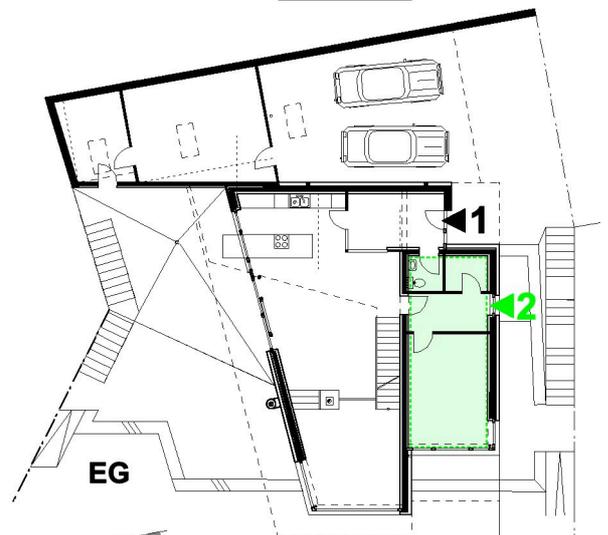
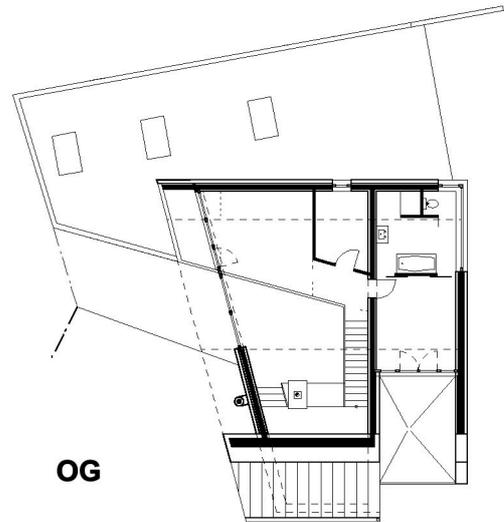
**1** Die Eltern verbleiben in einer 2-3 Zimmer Wohnung



**2** Eine kleine Einheit von ca. 30m<sup>2</sup> nahe am Eingang des Erdgeschosses, die bei der Erstnutzung als Arbeitsbereich gedacht ist, wird von außen zugänglich anderweitig genutzt: Kind, Altenbetreuung, Büro,...



**3** Das Untergeschoss ist über eine Außenstiege auch unabhängig zu erschließen und kann als getrennte Wohneinheit von 75m<sup>2</sup> genutzt werden. Die Leichtbau-Stiege kann abgebrochen und der Deckendurchbruch verschlossen werden.



Durch die Hanglage ergeben sich getrennt nutzbare Freibereiche zu den Geschossen. Die Abstellflächen sind auch von außen getrennt begehbar.

## Das bedarfsorientierte, teilbare Eigenheim

Strategie zur Vermeidung leer stehender Flächen durch neue Nutzungen im Eigenheimbau für Einliegerwohnung, Altenbetreuung, Generationenwohnen, Arbeiten, etc.

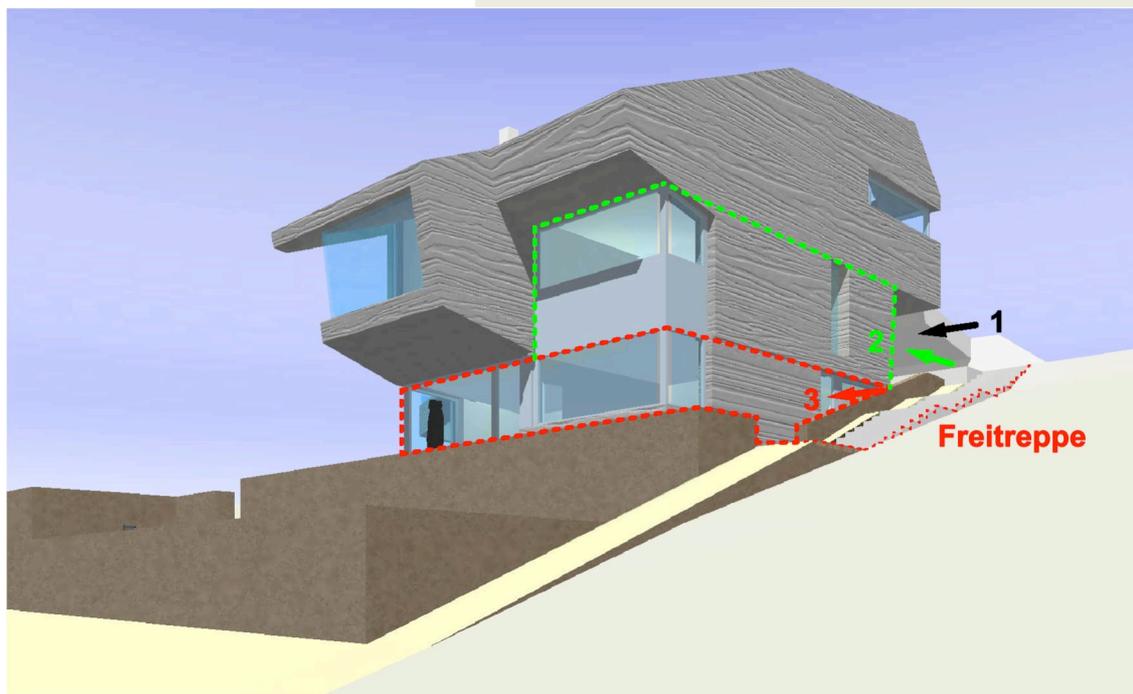
### KURZFASSUNG

Verfasser:

DI Martin ERTL  
DI Franz HENZL  
Ing. Reinhard VEIT

Kontakt:

Hans Sachs Gasse 26/10  
1180 Wien  
Tel.: 01 – 403 53 25  
office@ertlhenzl.at  
www.ertlhenzl.at



Haus ka., Planung: ertlhenzl architektur

Diese Arbeit ist gefördert durch das Amt der Niederösterreichischen Landesregierung im Rahmen des NÖ WFG - Wohnbauforschung. (Kennzeichen: F-2145)

Wien, Juli 2008

Wien, Juli 2008

## KURZFASSUNG

Das traditionelle Einfamilienhaus mit allen seinen infrastrukturellen Nachteilen ist die Wohnform mit dem größten Flächenbedarf und den daraus resultierenden Folgekosten. Zu Beginn für eine junge Familie geplant, wird ein zu großes Haus schneller als vermutet von nur ein bis zwei Personen bewohnt. Die Folge für Niederösterreich ist eine beträchtliche Anzahl von ungewollt oder unbewusst leer stehenden Flächen, die ursprünglich oft gefördert waren. Weder formale Dinge noch der Zwang zur Teilung sind Thema dieser Arbeit, noch wird das Eigenheim als solches in Frage gestellt. Eine Verabschiedung soll es aus unserer Sicht jedoch vom Begriff Einfamilienhaus geben, da der Begriff Eigenheim ein weiteres Spektrum bezüglich verschiedener Nutzungen zulässt.

Ziel der Arbeit ist es, die notwendigen Parameter und Rahmenbedingungen auszumachen, wie bei zukünftigen Bauvorhaben Optionen für andere Nutzungen bereits mit eingeplant, gefördert und in das öffentliche Bewusstsein gebracht werden können. Dadurch werden nicht nur die Nutzungsmöglichkeiten eines Eigenheimes erweitert sondern auch dessen Wert gesteigert.

Es soll beispielsweise ein Kindertrakt ohne großen Bauaufwand in eine Einliegereinheit für einen Studenten, die Großmutter, eine private Alterspflege, eine Alleinerzieherin mit Kind oder eine Startwohnung für ein junges Paar umfunktionierbar sein. Dadurch lassen sich die individuellen, aber auch die öffentlichen Kosten von Eigenheimen reduzieren.

Auslöser für die Bearbeitung des Themas waren für uns als Planungsgruppe, die seit über 10 Jahren mit dem privaten Wohnbau in Niederösterreich beschäftigt ist, sowohl die immer häufigeren Anfragen von Bauwilligen, welche eine Nachhaltigkeit ihres Eigenheimes wünschen, als auch Beispiele von niedriger Raumauslastung im privaten Umfeld. Noch deutlicher wird die Problematik durch den hohen planerischen und baulichen Aufwand bei Umstrukturierungen von bestehenden Gebäuden.

## Grundlagen und Analyse

Niederösterreich hat nach dem Burgenland mit 94% der Wohngebäude den höchsten Eigenheim-Anteil in Österreich und das wird sich so bald nicht ändern, weil das Eigenheim nach wie vor die beliebteste Wohnform ist. Aber es gibt in Fachkreisen auch ein Bewusstsein, dass die Gesellschaft sich verändert: Niederösterreich wird aufgrund eines positiven Wanderungssaldos weiter wachsen, aber auch immer älter und die Haushaltsformen werden bei kürzerer Dauer immer vielfältiger. Es sind daher Änderungen im Wohnbau erforderlich. Der größte Teil an neuen Wohnungen wird nicht für Familien mit Kindern, sondern für Ein- bis Zweipersonenhaushalte benötigt, was auch durch Teilen von zu großen Wohnungen erreicht werden kann. Es ist daher schon jetzt darauf zu achten, dass dies auch ohne großen Aufwand möglich sein wird. Die einseitigen Wohnmöglichkeiten in Einfamilienhaussiedlungen führen jetzt schon zu einer „Vergreisung“ ländlicher Regionen in ganz Mitteleuropa, da sie für viele Lebensformen derzeit nicht geeignet sind.

2001 lebten in Niederösterreichs Ein- und Zweifamilienhäusern 2,54 Personen pro Wohnung. Die Nutzfläche je Bewohner betrug 44,3m<sup>2</sup> bei 1,96 Zimmern. In Wohngebäuden ab 3 Wohnungen betrug die Nutzfläche je Bewohner 35 m<sup>2</sup> bei 1,7 Zimmern, also deutlich weniger.

Da umfassende Daten über die Zusammenhänge von Wohnungszahlen, Größe der Wohnungen und Bewohnerzahl nur aus der Gebäude- und Wohnungszählung 2001

hervorgehen, wurde für die statistischen Berechnungen auf diese Daten zurückgegriffen.

Tabelle B10: Wohnungen (Hauptwohnsitze) nach Wohnraumanzahl und angegebener Personenanzahl.									
Für Wohngebäude mit 1 oder 2 Wohnungen in NÖ									
In der Wohnung angegebene Personenanzahl	Wohnungen (Hauptwohnsitze)								
	Ins-gesamt	Wohnraumanzahl							
		1	2	3	4	5	6	7	8
<b>insgesamt</b>	<b>368.190</b>	<b>2.475</b>	<b>9.536</b>	<b>43.070</b>	<b>86.510</b>	<b>104.387</b>	<b>66.485</b>	<b>31.119</b>	<b>24.608</b>
mit ... Personen									
1	93.515	1.855	5.915	21.130	27.365	20.425	10.015	3.936	2.874
2	115.280	425	2.374	14.558	32.394	33.801	18.455	7.931	5.342
3	66.960	91	695	4.125	14.359	21.774	14.323	6.495	5.098
4	63.338	71	359	2.267	9.115	21.323	16.408	7.776	6.019
5	20.821	20	134	688	2.358	5.347	5.495	3.491	3.288
6	5.833	9	41	218	637	1.241	1.313	1.073	1.301
7	1.610	3	10	48	195	337	315	278	424
8 und mehr	833	1	8	36	87	139	161	139	262

Quelle: STATISTIK AUSTRIA, Gebäude- und Wohnungszählung 2001. Hauptergebnisse NÖ

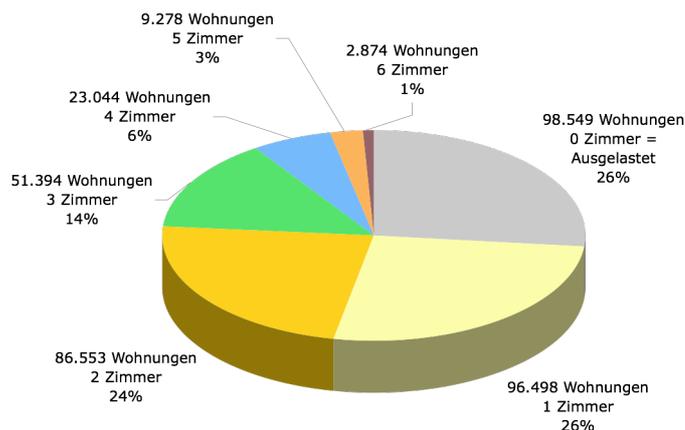
Daraus lassen sich für Ein- und Zweifamilienhäuser folgende Schlüsse ableiten:

⇒ **57% der Einfamilienhäuser werden von 1 oder 2 Personen bewohnt.**

Die Zahl der Einpersonenhaushalte wird jedenfalls weiter steigen. Auch die Nutzflächen werden ständig größer.

⇒ **73% der bestehenden Ein- und Zweifamilienhäuser haben mehr Zimmer, als aus der Bewohnerzahl ableitbar wäre.**

*Anteil der Zimmer in Ein- und Zweifamilienhäusern in NÖ, die über der aus der Bewohnerzahl ableitbaren Anzahl liegen, nach Zimmerzahl*



Rein theoretisch könnten zusätzlich 614.837 Personen in diesen Zimmern untergebracht werden, ohne den üblichen Rahmen einer Zimmerbelegung zu sprengen.

⇒ **nur 60% der möglichen Personen leben derzeit in den bestehenden Ein- und Zweifamilienhäusern in NÖ.**

Es ist selbstverständlich nicht so, dass jemals eine Auslastung von 100% erreicht werden könnte, das Ziel dieser Arbeit soll es jedoch sein, diese Auslastung zu verbessern.

Bis zum Jahr 2050 werden nur noch 2,15 Personen in durchschnittlichen Haushalten leben, die aber für 4 bis 5 Personen errichtet wurden. Das Problem der Auslastung ist daher nicht nur ein kleiner Teil einer ökologischen Bewertung, sondern hat erhebliche Folgen.

⇒ **Bei der erwarteten Auslastung von 2,15 Personen fällt um 86% mehr Heizwärmebedarf an als bei der geeigneten Auslastung von 4 Personen.**

Das gilt auch für den Verbrauch von Primärenergie für Herstellung und Instandhaltung, was umso bedeutender ist, als gerade energetisch sehr effiziente Gebäude einen

guten Teil ihres Energieverbrauches an nicht erneuerbaren Energieträgern für die Herstellung und Instandhaltung verbrauchen. Auch Aufwand und Kosten für die Infrastruktur von Siedlungen könnten durch eine bessere Auslastung reduziert werden, da sie ohnehin 11 bis 23 Mal so hoch sind wie in einem kompakten Siedlungskörper.

### Historische Bezüge

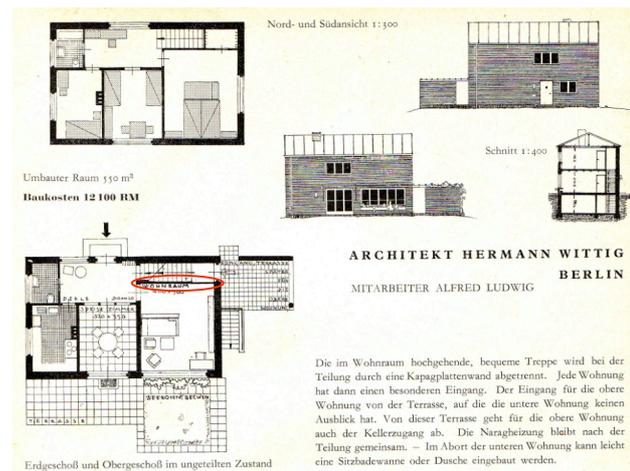
Wie in der Arbeit beschrieben, wurde seit den 20er Jahren des vorigen Jahrhunderts gezielt das Eigenheim in Verbindung mit einem bestimmten Familien- und Gesellschaftsbild propagiert. Daher ist wohl eine ähnlich starke Meinungsbildung erforderlich, um diese starren Vorstellungen zum Eigenheim wieder aus den Köpfen der Bauwilligen zu bekommen.



Darstellung entnommen aus: Das Wüstenroter Eigenheim, Monatsschrift für das Bausparenwesen in Österreich, Mitteilungsblatt der Bausparkasse der Gemeinschaft der Freunde (Wüstenrot) gemeinnütz. reg. Gen. m.b.H. in Salzburg, Jg. 1934, Heft November, Seite. 325.

Dabei ist die Idee, das Eigenheim an den Bedarf anzupassen, nicht neu, sie geriet aber immer wieder in Vergessenheit. Vor allem in Notzeiten des letzten Jahrhunderts wurde darauf zurückgegriffen, als Architektur-Wettbewerbe zur Teilbarkeit stattfanden und auch Steuermodelle zur Förderung entwickelt wurden.

Darstellung entnommen aus: 50 teilbare steuerfreie Einfamilienhäuser, Bauwelt Sonderheft 18/19, Berlin, 1934 (S.55)



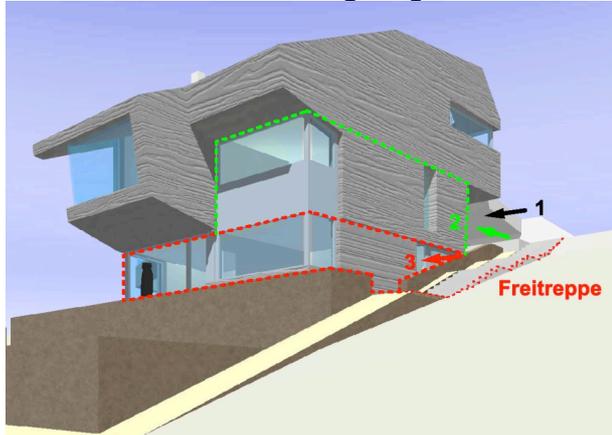
### Bestehende Ansätze

Vorarlberg fördert als einziges Bundesland bereits seit 2001 die Teilbarkeit von Wohnungen aufgrund ökologischer Überlegungen. In diesem Bundesland gibt es Ökopunkte für die Möglichkeit eines zweiten getrennten Eingangs, die Anschlussmöglichkeit für Küche, Bad und WC und wenn die haustechnische Installation vertikal leicht zugänglich ist. Der Nachweis erfolgt im Einreichplan. Es wird derzeit an eine höhere Punkte-Bewertung gedacht. Als abschreckend sieht man in Vorarlberg die Umsetzbarkeit, bei der es einen erhöhten Planungsaufwand gibt und für die die Bauwirtschaft kaum Lösungen anbietet; auch politisch wurde das Thema noch nicht wirklich aufgegriffen.

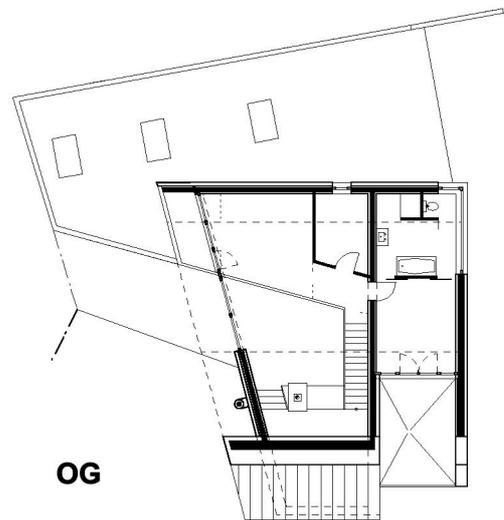
Seit der 2003 in Salzburg durchgeführten Studie „Bau-Land-Gewinn ohne Erweiterung, Weiterentwicklung von Einfamilienhaus-Siedlungen“ ist dieses Thema auch dort aktuell. Hier wird festgestellt, dass ein Umbau oft nicht erfolgt, weil er zu teuer kommt. Vorgeschlagen wird ein aktives Zugehen der Gemeinden auf die BewohnerInnen mit individuellen Lösungsvorschlägen, Dieser Aufwand soll durch geringere Aufschließungskosten kompensiert werden.

## Planerische und bauliche Lösungsansätze

Die Motive für Veränderungen können ganz verschieden sein, was sich auch in der Akzeptanz der BewohnerInnen niederschlägt. Gewünscht werden etwa die Veränderung der Raumaufteilung, Zimmer für notwendiges Personal für Haushalt oder Pflege, Mehrgenerationenwohnen, ein Home-Office oder die Vermietung nicht mehr benötigter Flächen. Für alle Formen des Zusammenwohnens gilt, dass ein Wohnen bei klarer räumlicher Trennung möglich sein muss.



Haus ka., Wilhelmsburg, 2006  
Planung: ertlundhenzl architektur



Dieses sehr individuelle Eigenheim wurde für eine vierköpfige Familie geplant. Nach dem Heranwachsen der Kinder ist folgendes Szenario möglich:



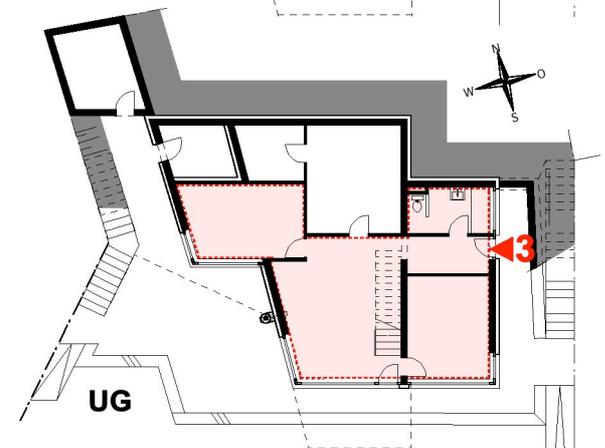
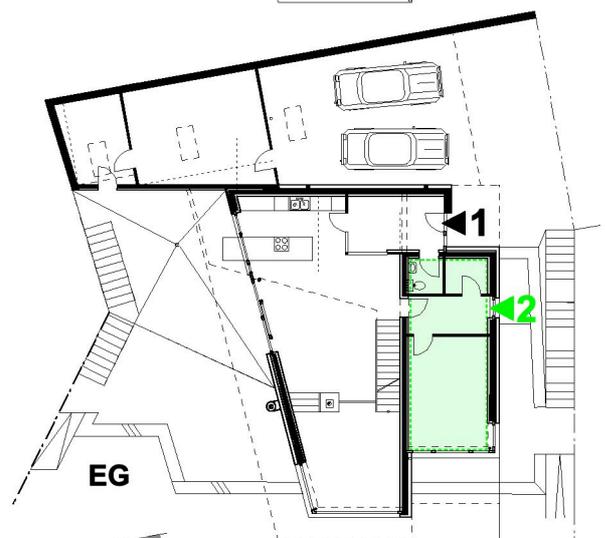
**1** Die Eltern verbleiben in einer 2-3 Zimmer Wohnung



**2** Eine kleine Einheit von ca. 30m<sup>2</sup> nahe am Eingang des Erdgeschosses, die bei der Erstnutzung als Arbeitsbereich gedacht ist, wird von außen zugänglich anderweitig genutzt: Kind, Altenbetreuung, Büro,...



**3** Das Untergeschoss ist über eine Außenstiege auch unabhängig zu erschließen und kann als getrennte Wohneinheit von 75m<sup>2</sup> genutzt werden. Die Leichtbau-Stiege kann abgebrochen und der Deckendurchbruch verschlossen werden.



Durch die Hanglage ergeben sich getrennt nutzbare Freibereiche zu den Geschossen. Die Abstellflächen sind auch von außen getrennt begehbar.

Grundsätzlich erscheinen uns alle Bauformen für das bedarfsorientierte teilbare Eigenheim geeignet, es kommt vor allem auf die Planung an. So hat zum Beispiel das freistehende Eigenheim mit großzügigen Garten- und Nutzflächen das größte Potential zur Teilung, das aber nur selten genutzt wird.

Es werden im Endbericht auch allgemeine Parameter definiert, die das bedarfsorientierte Teilen eines Einfamilienhauses ermöglichen. Hier werden auszugsweise erwähnt: die Lage der Stiege und die Art sie wegzuschalten, ein zweiter Eingang, zusätzliche Außenstiegen, zu einem weiteren Wohnraum zusammenlegbare Zimmer, ein Zimmer im Erdgeschoss in Verbindung mit WC und Bad-Möglichkeit, eine Einliegerwohnung von Beginn an, nutzungsneutrale Räume, vorgesehene Abteilungs- oder Verbindungsmöglichkeiten, Freiflächen für ein Obergeschoss, ein Bereich für einen zweiten Stellplatz und Zu-, Auf- oder Ausbauvarianten. Auch im Sinne einer Verdichtung erscheinen uns Doppelhäuser als eine interessante Variante, bei der in der Größe veränderbare Einheiten mit je einem Gartenanteil entstehen können.

Die tatsächlichen Anforderungen an die Gestaltung eines Hauses sind schon durch die verschiedenen Anforderungen der Grundstücke und der beteiligten Personen nicht in ein einheitliches Schema zu pressen.

Es ist nicht erforderlich, teure flexible Trennwände zu errichten, denn im Allgemeinen werden bei einer Änderung der Bewohnerstruktur kleinere Umbaumaßnahmen durchaus in Kauf genommen. Wichtig ist es hingegen, bei der Planung darauf zu achten, dass mit möglichst kleinen Eingriffen viele Varianten einer späteren Nutzung möglich sind. Es ist zu planen, wo mögliche Leitungsführungen verlegt werden können und wo Anschlüsse für Bäder, WC oder Waschküche sind. Vorarlberg fördert auch die leichte Zugänglichkeit von haustechnischen Installationen.

## Umsetzungsempfehlungen zur Etablierung des Themas

Es wird daher in Zukunft wichtig sein, beim Neu- und Umbau von Eigenheimen für die ökologische Bewertung der Förderkriterien auch diese **Nachhaltigkeit** heranzuziehen. Denn der ökologische Wert von Niedrigenergie- oder Passivhäusern wird halbiert, wenn diese im Lebenszyklus von nur zwei Personen bewohnt werden.

Wie in Vorarlberg, wo aus unserer Sicht die Wertigkeit zu niedrig angenommen wurde, ließen sich die Beurteilungskriterien in wenige Sätze fassen oder aber es wird ein Kriterienkatalog zusammengestellt, bei dem eine Punktezahl ermittelt wird. Wir empfehlen dazu eine Arbeitsgruppe mit allen beteiligten Institutionen und Fachleuten, in der geklärt wird, ob die Teilbarkeit in das NÖ 100 Punkte System integrierbar ist, ein neuer Bonus geschaffen wird oder eine Verknüpfung der Familienförderung an die Teilbarkeit erfolgt. Das Teilen und Vermieten innerhalb der Rückzahlungsdauer von 27,5 Jahren und danach soll in Zukunft erleichtert werden. Das bietet einen Anreiz, flexibel zu bauen und trotzdem keine Einladung zu einer gewerbsmäßigen Ausnützung. Der erhöhte Planungsaufwand bedingt allerdings eine Erhöhung der Bewertung der Planungsleistung.

Aus bau- und mietrechtlicher Sicht ist es sinnvoll, wenn jene Erleichterungen und Ausnahmen, die für ein Ein- und Zweifamilienhaus gelten, auch auf ein Haus mit bis zu drei Wohnungen übertragen werden, wenn dieses geteilt wird. Dazu ist eine Abgrenzung zum Kleinwohnhaus durch Einschränkungen erforderlich.

Gerade der Beratung wird eine bedeutende Rolle zur Förderung des Themas zukommen. Die Umsetzung scheitert oft an fehlender Information. Sehr effektiv sind hier spezialisierte Beratungsstellen, wie es sie bereits für barrierefreies Bauen gibt, die

sowohl Betroffene als auch Planende und Ausführende in vielfältiger Weise beraten, unterstützen und Informationsunterlagen und Planungshilfen bereitstellen. Auch die Industrie ist hier einzubinden, die schon jetzt für viele Bauwillige eine erste Anlaufstelle zur Beratung bildet.

Aufgrund der Vorbehalte und Schwierigkeiten, die oft gegen eine Vermietung sprechen, vor allem, wenn es um familienfremde Personen geht, schlagen wir eine unterstützende Stelle vor, die vor allem bei rechtlichen Fragen hilft, oder sogar die Funktion des Mietens oder Vermietens übernimmt.

Neben der Beratung sind jedenfalls auch bewusstseinsbildende Maßnahmen zum Thema notwendig, um eine breite Öffentlichkeit zu erreichen.

Um eine Fülle von positiven, zeitgemäßen Beispielen zu erhalten, erscheinen uns die Errichtung von Pilotprojekten und die Durchführung von Wettbewerben als die geeigneten Mittel. Wenn diese verschiedene Aufgabenstellungen und unterschiedliche Grundstücke umfassen, erhält man eine größere Bandbreite an Lösungen für unterschiedliche Hausgrößen, Bauformen und Szenarien. Dabei ist die Kontrolle über eine qualitätvolle architektonische Umsetzung wichtig, damit daraus vorbildliche Bauten für Niederösterreich entstehen.

Da jeder Haushalt unterschiedliche Entwicklungen und Lebenssituationen aufweist, ist es umso wichtiger, auf eine Summe von Maßnahmen zurückgreifen zu können, um dem Problem der leer stehenden Wohnflächen entgegenzuwirken, da es nicht nur um das Thema Generationenwohnen geht, sondern auch darum, einer großen Palette an neuen Lebensentwürfen gerecht zu werden.

### **Wir schlagen daher folgende Maßnahmen zur Umsetzung vor:**

#### 1. Einrichten einer Arbeitsgruppe mit den beteiligten Institutionen und Fachleuten, um die Ergebnisse der vorliegenden Forschungsarbeit in NÖ zu etablieren:

- Integration der Teilbarkeit von Eigenheimen in die NÖ-Wohnbauförderung
- Erleichterung der Vermietbarkeit und der Abteilbarkeit in drei Wohnungen in baurechtlicher, förderrechtlicher und mietrechtlicher Hinsicht
- Weiterentwicklung der Beratungsmöglichkeiten in NÖ

#### 2. Entwicklung vorbildhafter Eigenheime

- durch einen Wettbewerb
- durch Realisierungen im Rahmen von Pilotprojekten

Es ist eine **politische und öffentliche Aufgabe**, hier einzugreifen, um das Thema nicht dem Zufall oder dem Engagement des Einzelnen zu überlassen und um den gesellschaftlichen Veränderungen in Zukunft gerecht zu werden.

## Das bedarfsorientierte, teilbare Eigenheim

Strategie zur Vermeidung leer stehender Flächen durch neue Nutzungen im Eigenheimbau für Einliegerwohnung, Altenbetreuung, Generationenwohnen, Arbeiten, etc.

### ENDBERICHT

Verfasser:

DI Martin ERTL  
DI Franz HENZL  
Ing. Reinhard VEIT

Kontakt:

Hans Sachs Gasse 26/10  
1180 Wien  
Tel.: 01 – 403 53 25  
office@ertlhenzl.at  
www.ertlhenzl.at



Haus ka., Planung: ertlhenzl architektur

Diese Arbeit ist gefördert durch das Amt der Niederösterreichischen Landesregierung im Rahmen des NÖ WFG - Wohnbauforschung. (Kennzeichen: F-2145)

Wien, Juli 2008

## INHALTSVERZEICHNIS

**Vorwort**

**Einleitung**

<b>A</b>	<b>GRUNDLAGEN UND ANALYSE</b>	<b>6</b>
<b>A.1</b>	<b>Stand der Dinge</b>	<b>7</b>
<b>A.2</b>	<b>Gesellschaftliche Aspekte und Veränderungen</b>	<b>10</b>
A.2.1	Veränderungen in der Bevölkerung	10
A.2.2	Veränderung der Haushalte	12
A.2.3	Schaffen eines zeitgemäßen Wohnangebots	16
<b>A.3</b>	<b>Derzeitige Auslastung der Eigenheime in Niederösterreich (Projektrelevanz)</b>	<b>17</b>
A.3.1	Personenzahl je Haushalt	18
A.3.2	Potential für flexible Nutzungen	20
A.3.3	Prozent der Auslastung	21
<b>A.4</b>	<b>Ökologische Betrachtung der Auslastung bei Eigenheimen</b>	<b>23</b>
A.4.1	Nutzfläche je BewohnerIn	23
A.4.2	Heizwärmebedarf	24
A.4.3	Primärenergie für die Errichtung des Gebäudes	27
<b>A.5</b>	<b>Der Istzustand des Eigenheimes</b>	<b>29</b>
A.5.1	„Mein-Eigen-Heim“	29
A.5.2	Die Nachteile sind bekannt	38
A.5.3	Und dennoch	40
<b>A.6</b>	<b>Bestehende positive Ansätze für die Aufgabenstellung</b>	<b>42</b>
A.6.1	Lösungsansätze aus der Geschichte	42
A.6.2	Positive Ansätze aus der Gegenwart	50
<b>A.7</b>	<b>Bestehende Fördermodelle</b>	<b>54</b>
A.7.1	Vorarlberg	54
A.7.2	Niederösterreich	56
A.7.3	In den anderen Bundesländern	62
<b>B</b>	<b>PLANERISCHE UND BAULICHE LÖSUNGSANSÄTZE</b>	<b>66</b>
<b>B.1</b>	<b>Motive für Veränderungen - die Aufgabenstellungen für anderweitige Nutzungen:</b>	<b>67</b>
B.1.1	Nutzung innerhalb der Familie (Eigenbedarf)	67
B.1.2	Fremdnutzung von nicht mehr benötigten Flächen	68
<b>B.2</b>	<b>Lösungsansätze das Grundstück betreffend</b>	<b>70</b>
B.2.1	Grundstück und Bebauung	70
B.2.2	Gelände, Hanglage	71
B.2.3	Nebengebäude (Abstellraum)	72
<b>B.3</b>	<b>Lösungsansätze das Haus betreffend</b>	<b>73</b>
B.3.1	Wichtige Parameter für die Teilbarkeit	73
B.3.2	Varianten der Teilung – Szenarien	81
B.3.3	Beispielsammlung von teilbaren Eigenheimen	88

---

<b>B.4 Technische Parameter für die Teilbarkeit</b>	<b>109</b>
B.4.1 Trennwände und Decken	109
B.4.2 Haustechnik	109
<b>C UMSETZUNGSEMPFEHLUNGEN ZUR ETABLIERUNG DES THEMAS</b>	<b>111</b>
<b>C.1 Warum sind Maßnahmen wichtig</b>	<b>112</b>
<b>C.2 Möglichkeiten zur Eingliederung in die NÖ Wohnbauförderung</b>	<b>114</b>
C.2.1 Förderung bei Errichtung.	114
C.2.2 Förderung bei Umbau - Sanierung	116
<b>C.3 Rechtliche Maßnahmen</b>	<b>117</b>
C.3.1 In baurechtlicher Hinsicht	117
C.3.2 In mietrechtlicher Hinsicht	117
<b>C.4 Beratung</b>	<b>118</b>
C.4.1 Bestehende Beratungsstellen	118
C.4.2 Beratung durch Gemeinden	119
C.4.3 Rechtsberatung zur Vermietung	119
C.4.4 Schulungen	119
C.4.5 Information	120
C.4.6 Gewerbe und Industrie	120
<b>C.5 Ein Wettbewerb - Pilotprojekte</b>	<b>121</b>
<b>C.6 Schlussfolgerungen</b>	<b>122</b>
<b>Literatur</b>	<b>123</b>

## Einleitung

Das traditionelle Einfamilienhaus ist die Wohnform mit dem größten Flächenbedarf. Zu Beginn für eine junge Familie geplant, wird ein zu großes Haus schneller als vermutet von nur ein bis zwei Personen bewohnt. Der Wohnraumbedarf ist im Lebenszyklus unterschiedlich groß und diesem Umstand werden heutige Einfamilienhäuser nicht gerecht. Diese Anpassungsfähigkeit wird in Zukunft noch wichtiger, da der Anteil der Menschen über 60 immer größer wird und neue Lebensformen hinzukommen. Dabei erhöht sich der durchschnittliche m<sup>2</sup> Raumbedarf je Person durch die nicht genutzten, ursprünglich oft geförderten Flächen immer weiter.

Das Einfamilienhaus mit all seinen infrastrukturellen Nachteilen wie Zersiedelung, hoher Flächenverbrauch und hohe gemeinnützige Kosten (Kanal, Straßen,...), wird dabei in dieser Arbeit nicht thematisiert, da eine Verabschiedung von dieser Wohnform derzeit nicht in Sicht ist und das Eigenheim nach wie vor die beliebteste Wohnform in Niederösterreich ist. Weiters geht es in dieser Arbeit weder um formale Dinge noch um einen Zwang zur Teilung von Eigenheimen. Es soll hingegen die Anzahl von ungewollt oder unbewusst leer stehenden Flächen deutlich gemacht werden. Denn wenn nach wie vor Eigenheime errichtet werden, sollten diese auch den Anforderungen der Zukunft gerecht werden.

Eine Verabschiedung soll es aber vom Begriff Einfamilienhaus geben, da diese Formulierung ausschließlich auf ein Haus mit einer Wohnung für eine Familie zielt. In der Folge wird daher vom Eigenheim gesprochen, da dieser Begriff ein weiteres Spektrum bezüglich verschiedener Nutzungen zulässt. In manchen Bundesländern, auch in Niederösterreich, findet dieser Begriff in den Förderrichtlinien bereits Verwendung.

Auslöser für diese Arbeit waren zum einen eine große Anzahl von Beispielen im eigenen Familien- und Bekanntenkreis, mit einer enormen Unterbelegung der Eigenheime. Zum anderen erfahren wir als Planungsgruppe, die sich schon seit über 10 Jahren mit dem privaten Wohnbau in Niederösterreich beschäftigt, immer häufiger Anfragen von Bauwilligen, welche eine Nachhaltigkeit ihres Eigenheimes wünschen. Am stärksten aber sieht man die Problematik durch den Aufwand, der bei Umstrukturierungen von bestehenden Gebäuden erforderlich ist.

Es gibt zwar schon bestehende Forschungsarbeiten zu einzelnen Themen, die von dieser Arbeit berührt werden, wie etwa die Studie „BAU-LAND-GEWINN ohne Erweiterung“<sup>1</sup>, die sich aber vorwiegend mit der Weiterentwicklung beziehungsweise Nachverdichtung von bestehenden Einfamilienhaus-Siedlungen in Salzburg.

In der vorliegenden Arbeit geht es eher um ein Entgegenwirken dieser Problematik in der Zukunft, also bei der Schaffung von neuem Wohnraum durch Neu- und Umbauten, wobei auch Zubauten bei sinnvoller Nutzung des Bestandes nicht ausgeschlossen werden sollen. Es geht eher um eine „Personenverdichtung“ und weniger um eine „Flächenverdichtung“. Im Mittelpunkt stehen dabei zukünftige Raumreserven, die nach dem Auszug der Kinder oder Änderungen der Lebenssituation genutzt werden sollen.

---

<sup>1</sup> Gutmann Raimund, Pletzer Thomas, Schweizer Paul, BAU-LAND-GEWINN ohne Erweiterung, Weiterentwicklung von Einfamilienhaus-Siedlungen, Salzburg, 2003

Hier gilt es Anreize zu finden, diese Flächen nach ihrem ersten Verwendungszweck umzufunktionieren - z.B. einen Kindertrakt ohne großen Aufwand zu einer Einliegereinheit. Es geht dabei nicht darum, die Besitzer zum Mehrgenerationenwohnen zu drängen, was natürlich auch möglich sein darf, sondern vielmehr darum, die vorhandenen Ressourcen sinnvoller nutzen zu können: als Kleinwohnung für einen Studenten; eine Wohneinheit für die Großmutter, die eine private Alterspflege genießen kann und so wiederum die öffentliche Hand entlastet; eine Startwohnung für ein junges Pärchen, welche z.B. als finanzielle Absicherung herangezogen werden kann, usw..

#### Die Fragestellungen

- Welche gesellschaftlichen Entwicklungen gibt es?
- Wie groß sind die Potentiale für eine bedarfsorientierte Nutzung und wie können diese aktiviert werden?
- Wie ist das Leerstehen der Flächen in ökologischer Hinsicht zu bewerten?
- Welche Lösungsansätze gibt es bereits?
- Wie kann baulich auf die Anforderungen reagiert werden?
- Welche technischen und rechtlichen Problemstellungen gibt es?
- Wie kann von öffentlicher Seite her, dem Problem entgegengewirkt werden?

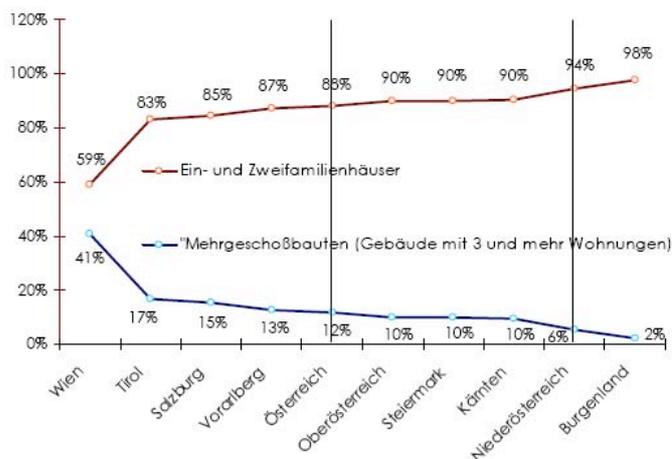
Ziel der Forschungsarbeit ist es somit, die notwendigen Parameter und Rahmenbedingungen auszumachen, damit ein Eigenheim in dieser Form umgesetzt, in das Bewusstsein der Öffentlichkeit gebracht und in NÖ gefördert werden kann, um in weiterer Folge die individuellen und öffentlichen Folgekosten zu reduzieren.

## **A Grundlagen und Analyse**

## A.1 Stand der Dinge

Dass Niederösterreich ein Land der Eigenheime ist, zeigt schon ein flüchtiger Blick in die Landschaft und in die Statistik. Von den insgesamt 487.094 Wohnbauten im Jahr 2001, haben 459.654 nur eine oder zwei Wohnungen. Das sind, wie auch aus der darunter stehenden Tabelle ersichtlich<sup>2</sup>, 94% des Gebäudebestands. Das ist deutlich mehr als bei den meisten anderen Bundesländern. Nur das Burgenland weist mit 98% eine noch höhere Dichte an Ein- und Zweifamilienhäuser auf.<sup>3</sup>

Abbildung 2: Struktur des Gebäudebestandes in Niederösterreich 2001



Q: Gebäude und Wohnungszählung 2001, Statistik Austria (2005A); WIFO-Darstellung.

entnommen aus: CZERNY Margarete, WEINGÄRTLER Michael, TICHY Gunther, DUSEK Monika, Gesamtwirtschaftliche Auswirkungen der Ökologisierung der öffentlichen Wohnbauförderung, Österreichisches Institut für Wirtschaftsforschung – WIFO, Wien, 2005

Es wird auch ein Land der Siedler bleiben. Einerseits, weil man aus Gesprächen und empirischen Untersuchungen weiß, dass das freistehende Wohnhaus von den niederösterreichischen Wohnungsinteressenten nach wie vor als die ideale Wohnform angesehen wird<sup>4</sup>, und andererseits, weil Niederösterreich „**so viel für den Wohnbau tut wie kein anderes Bundesland**“, wie es im Vorwort des Heftes Wohnbauförderung Eigenheim (Stand 07. 2007, S.2,) heißt.

Auch wenn Niederösterreich bereits eine gute Versorgung mit Wohnraum hat<sup>5</sup>, und das ist ja die Hauptaufgabe der Wohnbauförderung, so ist es nur

<sup>2</sup> entnommen aus: CZERNY Margarete, WEINGÄRTLER Michael, TICHY Gunther, DUSEK Monika, Gesamtwirtschaftliche Auswirkungen der Ökologisierung der öffentlichen Wohnbauförderung, Österreichisches Institut für Wirtschaftsforschung – WIFO, Wien, 2005

<sup>3</sup> ebd., S.7-8.

<sup>4</sup> Vgl.: Ausgewählte Siedlungen und Siedlungsprojekte in Niederösterreich, hrsg. Amt der NÖ Landesregierung, Abteilung F2-A,B Wohnbauförderung/ Wohnbauforschung, St.Pölten, 2001, S.3, Vorwort von Liese Prokop.

<sup>5</sup> Nach Wien die beste Wohnraumversorgung in Österreich und mit 478 Wohnungen je 1.000 Einwohner (2001) leicht über den europäischen Durchschnitt (Vgl.: CZERNY Margarete, WEINGÄRTLER Michael, TICHY Gunther, DUSEK Monika, Gesamtwirtschaftliche Auswirkungen der Ökologisierung der öffentlichen

schwer vorstellbar „dass Bundesländer, die wie Niederösterreich ihren regionalen Charakter wesentlich auf die Allgegenwart des Einfamilienhauses begründen, auf die Förderung dieser Wohnform verzichten werden.“<sup>6</sup>

Wie wir anhand einiger Zitate zeigen wollen, gibt es hingegen in Fachkreisen durchaus ein Bewusstsein, dass Änderungen und laufende Anpassungen notwendig werden, da sich die Gesellschaft verändert.

*„Im Laufe seines Lebens verändert sich der Mensch immer wieder, er durchläuft verschiedene Lebensphasen. Er ändert sich nicht nur als „Einzelwesen“, sondern auch als „Sozialwesen“, er nimmt im Laufe der Zeit verschiedene Rollen an, unter anderem weil er sich selbst und weil sich seine Bezugspersonen und Bezugsgruppen verändern. Auf Phasen des Alleinlebens folgen Phasen des Zusammenwohnens, in vielen Fällen wird eine Familie gegründet, die sich vergrößert und schließlich wieder schrumpft, bis am Ende ein „leeres Nest“ und schließlich nur ein Partner übrig bleibt.“<sup>7</sup>*

Antje Flade

*„Heute ist es keine Seltenheit, daß Kinder ihre Urgroßeltern erleben. Gleichzeitig hat der gesellschaftliche Wandel die Familienbeziehungen lockerer werden lassen. Die Mobilität der jüngeren Generation durch Ausbildung und Beruf entfernt die Generationen räumlich voneinander. Und die Haushaltsformen werden vielfältiger: Neben Kleinfamilie und Zweipersonen-Haushalt nimmt die Zahl der Alleinlebenden zu.“<sup>8</sup>*

Wohnbund Wien

Nur die Häuser bleiben größten Teils gleich:

*„Vieles von dem was wir heute im Wohnbau produzieren funktioniert nur, wenn wir davon ausgehen, dass die Nutzung durch eine Familie besteht. Gleichzeitig besteht Familie für einen Großteil der Menschen nur noch in einem kurzen Lebensabschnitt, laut Haushaltsstatistik sind es nur etwa 20 Prozent des Lebens.“<sup>9</sup>*

Dietmar Eberle

---

Wohnbauförderung, Österreichisches Institut für Wirtschaftsforschung – WIFO, Wien, 2005, S.7).

<sup>6</sup> Wolfgang Amann, Wohnbauförderung, ein Füllhorn für Häuselbauer? in: Wir Häuselbauer- Bauen in Österreich, hrsg. Architektur Zentrum Wien, Dietmar Steiner, Wien, 1998, S.32-41, S. 40.

<sup>7</sup> Flade Antje, „Eine feste Burg“?! Psychologische Betrachtungen zum Wohnen, in: Living in Motion, Design und Architektur für flexibles Wohnen, hrsg. Mathias Schwartz-Clauss, Alexander von Vegesack, Weil am Rhein, 2002, S.220-237., hier 223. \* vgl. Mitscherlich, A.: Konfession zur Nachwelt. Was macht eine Wohnung zur Heimat? In: Das deutsche Wohnzimmer. Luzern/Frankfurt 1980.

<sup>8</sup> Jung & alt - gemeinsam leben & wohnen - Mehr-Generationen-Wohnen, hrsg. von Bundesministerium für Umwelt, Jugend und Familie, Abteilung IV/4, (bearbeitet von Wohnbund Wien, Brigitta Geißler-Gruber & Margarete Havel), Wien 1988, S.4.

<sup>9</sup> Dietmar Eberle, Der Wohn-Wert im Wandel, Wohnungsbestand im Kreuzfeuer der Kritik, in: vorum, Forum für Gemeindeentwicklung in Vorarlberg, Nr. 1/2003, Wohnen im Wandel, Bregenz, 2003, S.2.

Das Problem dabei ist allerdings die Bauweise der Häuser, die eine nachträgliche Veränderung kaum zulässt:

*„Gerade dem Punkt der ökonomischen Raumnutzung und der Berücksichtigung der Adaptierbarkeit einer Raumphülle wird aufgrund des gesellschaftlichen Strukturwandels in Zukunft größeres Augenmerk gewidmet werden müssen.“<sup>10</sup>*

R. Gutmann, T. Pletzer, P. Schweizer

oder:

*„Es muß hier allerdings angemerkt werden, daß einige dieser Vorschläge als nachträgliche Maßnahmen kaum geeignet sind, da sie in vielen Fällen zu kosten- und arbeitsintensiv ausfallen würden, dies wiederum ist fast immer bedingt durch die Bauweise und Materialauswahl der vorhandenen Bausubstanz.“<sup>11</sup>*

Eva Barounig

---

<sup>10</sup> Gutmann Raimund, Pletzer Thomas, Schweizer Paul, BAU-LAND-GEWINN ohne Erweiterung, Weiterentwicklung von Einfamilienhaus-Siedlungen, Salzburg, 2003, Teil A, S.42.

<sup>11</sup> Barounig Eva, Generationenwohnen im innerstädtischen Bereich, Diplomarbeit TU Wien (Institut für Wohnbau, bei Prof. Cuno Brüllmann), 1998, S.59.

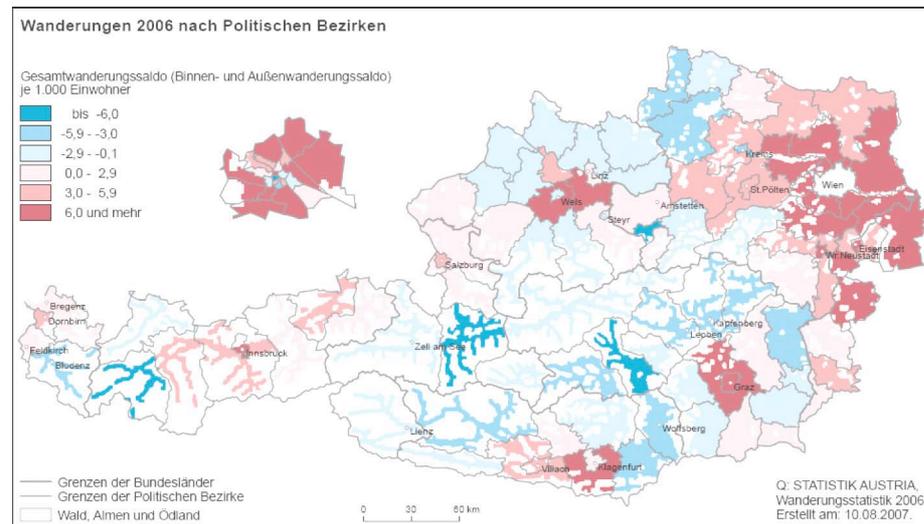
## A.2 Gesellschaftliche Aspekte und Veränderungen

### A.2.1 Veränderungen in der Bevölkerung

#### A.2.1.1 Veränderung der Bevölkerungsgröße

Die Bevölkerung Österreichs wächst und das wird auch so bleiben. Von derzeit (2007) 8.298.923 Menschen, wird sie voraussichtlich auf 9,51 Millionen im Jahr 2050 anwachsen, was einem Wachstum von rund 15% entsprechen würde.<sup>12</sup>

Diese Zuwächse ergeben sich, wie auch schon in den letzten Jahren, hauptsächlich aufgrund eines positiven Wanderungssaldos, welches auch der Grund für die starken regionalen Unterschiede ist. Während abgelegene Gebiete Einwohner verlieren, gibt es vor allem in und rund um Wien („Speckgürtel“) starke Zugewinne.<sup>13</sup>



In Wien resultieren diese Zuwächse in erster Linie aus der internationalen Wanderung, die auch aufgrund der zunehmenden Verflechtungen mit den alten und neuen EU Ländern immer mehr zunehmen wird.<sup>14</sup>

In Niederösterreich hingegen resultiert der Zuwachs hauptsächlich aus der Binnenwanderung. Die stärksten Wanderungsverflechtungen bestehen dabei zwischen Wien und Niederösterreich, wohin Wien allein im Jahre 2006 „im Saldo rund 6.100 Personen verlor.“<sup>15</sup> Und das vor allem in das Umland von Wien.

Von derzeit (2007) 1.59 Millionen wächst Niederösterreich auf voraussichtlich 2,00 Millionen Menschen im Jahr 2075 an. Wie stark dieser Zuwachs ist, zeigt die Gegenüberstellung mit den anderen Bundesländern.

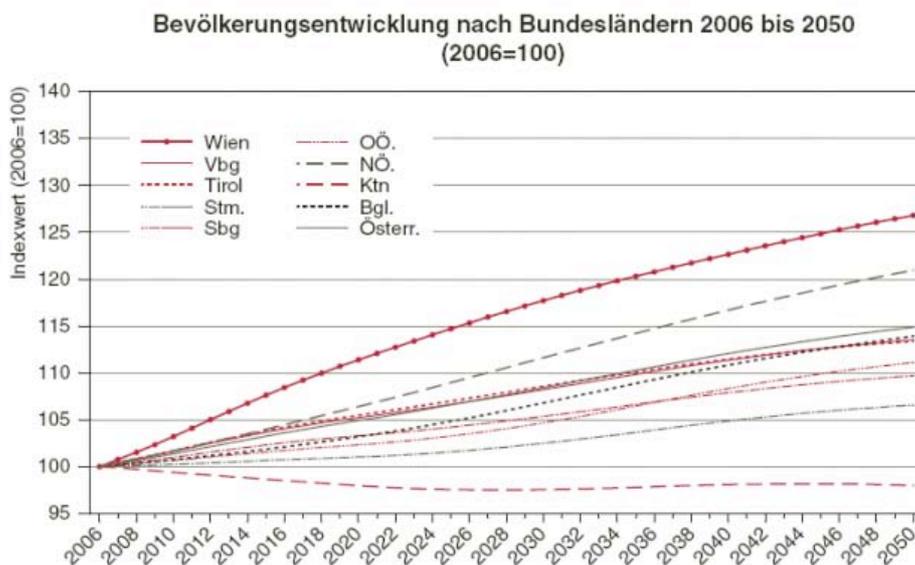
<sup>12</sup> Vgl.: [http://www.statistik.at/web\\_de/statistiken/bevoelkerung/demographische\\_prognosen/index.html](http://www.statistik.at/web_de/statistiken/bevoelkerung/demographische_prognosen/index.html), Stand: 31.05.2007

<sup>13</sup> ebd.

<sup>14</sup> ebd.

<sup>15</sup> ebd.

Nur Wien weist eine noch größere Bevölkerungszuwachsrates als Niederösterreich auf, während Kärnten hingegen an Bevölkerung verliert.<sup>16</sup>



Q: STATISTIK AUSTRIA. Erstellt am: 05.11.2007.

Niederösterreich wächst also in den nächsten Jahrzehnten weiter. Es werden daher auch weiterhin neue Wohnungen gebraucht werden. Die nächste Frage ist daher, für wen werden diese Wohnungen gebraucht?

### A.2.1.2 Veränderung der Bevölkerungsstruktur

Dieses Bevölkerungswachstum wird aber vom Alter begleitet. So haben sich die Altersgruppen in Niederösterreich von 1981-2007 wie folgt verändert:<sup>17</sup>

Altersgruppe	1981	2007	
0 bis 19 Jahre	413.336	348.906	-15%
20 bis 64 Jahre	783.122	955.574	+22%
65 Jahre und älter	229.912	285.100	+24%
davon über 75 Jahre	92.683	129.067	+39%

Während der Bevölkerungsanteil der unter 19jährigen um 15% gesunken ist, sind die Altersgruppen ab 19 Jahren zum Teil stark gestiegen, und werden es laut Hauptszenario bis 2075 auch noch weiter tun. Die Ursache für diese österreichweite Entwicklung liegt darin, dass es immer weniger Geburten gibt und sich die Lebenserwartung mit derzeit ca. 80 Jahren laufend erhöht hat. Die Zuwanderung kann diese Entwicklung nur abfedern, aber nicht ausgleichen.

Der Anteil der über 60 jährigen in Niederösterreich wird sich laut Hauptszenario bis 2075 von derzeit (2006) 23,0% auf **35,0%** der

<sup>16</sup> Vgl.: [http://www.statistik.at/web\\_de/statistiken/bevoelkerung/demographische\\_prognosen/bevoelkerungsprognosen/index.html](http://www.statistik.at/web_de/statistiken/bevoelkerung/demographische_prognosen/bevoelkerungsprognosen/index.html), Stand: 23.11.2007.

<sup>17</sup> Vgl.: [http://www.statistik.at/web\\_de/statistiken/bevoelkerung/index.html](http://www.statistik.at/web_de/statistiken/bevoelkerung/index.html), Stand 07.11.2007

Bevölkerung erhöhen.<sup>18</sup> Der Zuwachs bei dieser Generation liegt im bundesweiten Durchschnitt, jener der unter 15 Jährigen, neben Wien und Vorarlberg, aber darüber.

Altersgruppe	2006	2075	Diff.
0 bis 15 Jahre	253. 149	271. 056	+ 17.907
15 bis 60 Jahre	967. 069	1, 027. 317	+ 60.248
60 Jahre und älter	365. 285	699. 740	+ 334.455

Daraus lässt sich auch ableiten, dass der große Teil an neuen Wohnungen für den Bevölkerungszuwachs nicht für Familien mit Kindern benötigt wird, sondern für Ein- bis Zweipersonenhaushalte. Es könnte daher auch der größte Teil der zusätzlichen Wohnungen durch Teilen von bestehenden, zu großen Wohnungen errichtet werden. Es sollte schon jetzt darauf geachtet werden, dass dies auch ohne großen Aufwand möglich sein wird.

## A.2.2 Veränderung der Haushalte

### A.2.2.1 Zusammensetzung der Haushalte



entnommen aus: Das Wüstenroter Eigenheim, Monatsschrift für das Bausparwesen in Österreich, Mitteilungsblatt der Bausparkasse Gemeinschaft der Freunde Wüstenrot gemeinnütz. reg. Gen. m.b.H. in Salzburg, Jg. 1932, Heft 7 (Juli), Seite 1.

*„Unter dem Begriff "Haushalt" haben viele das Bild von einem Ehepaar mit einem oder mehreren Kindern vor sich. Diesem Haushaltstyp wird jedoch durch zahlreiche andere Formen des Zusammenlebens konkurrenziert. Dem oben genannten Bild "Paar mit Kindern" entsprach 2006 weniger als ein Drittel der Haushalte, wobei hierbei sowohl*

<sup>18</sup> Vgl.: [http://www.statistik.at/web\\_de/statistiken/bevoelkerung/demographische\\_prognosen/bevoelkerungsprognosen/index.html](http://www.statistik.at/web_de/statistiken/bevoelkerung/demographische_prognosen/bevoelkerungsprognosen/index.html), Stand: 23.11.2007.

*Ehepaare als auch Lebensgemeinschaften zusammengefasst wurden.*  
19

Ursachen dafür sind, neben der Veränderung der Bevölkerungsstruktur, auch die Veränderung der Lebensformen.

**Die Ehe verliert** immer mehr an Bedeutung, weshalb auch immer seltener und auch später geheiratet wird. Seit 1961 ist die Zahl der Eheschließungen von 60.001 im Jahr 1961 auf 36.923 im Jahr 2006 gesunken.

Gleichzeitig stieg die Zahl der **Scheidungen** von 8.045 auf 20.336 und die Gesamtscheidungsrate von 13,8 auf 48,9%.<sup>20</sup>

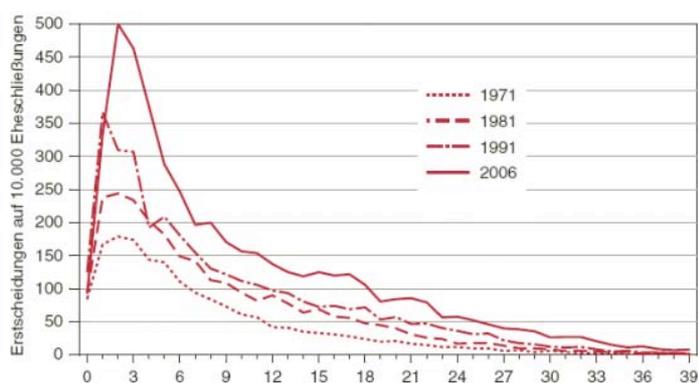
Ehescheidungen und Gesamtscheidungsrate seit 1951



Q: STATISTIK AUSTRIA, Statistik der Ehescheidungen. Erstellt am 25.06.2007.

Die meisten Scheidungen gibt es bereits nach 2-3 Jahren Ehedauer, und nach fünf Jahren ist rund ein Drittel (32,4%) aller Ehen schon wieder geschieden.

Ehescheidungsrate nach der Ehedauer seit 1971



Q: STATISTIK AUSTRIA, Statistik der Ehescheidungen. Erstellt am: 25.06.2007.

<sup>19</sup> Vgl.: [http://www.statistik.at/web\\_de/statistiken/bevoelkerung/haushalte\\_familien\\_lebensformen/haushalte/index.html](http://www.statistik.at/web_de/statistiken/bevoelkerung/haushalte_familien_lebensformen/haushalte/index.html), Stand 05.12.2007.

<sup>20</sup> Spitzenreiter ist Wien mit 65,9%, das als einziges über dem Bundesdurchschnitt von 48,9% liegt, gefolgt von Niederösterreich mit 48,22. Schlusslicht ist Tirol mit 37,6%. ([http://www.statistik.at/web\\_de/statistiken/bevoelkerung/scheidungen/index.html](http://www.statistik.at/web_de/statistiken/bevoelkerung/scheidungen/index.html), Stand: 10.09.2007).

Ehepaare mit Kindern sind dennoch die häufigste Familienform, obwohl die „neueren“ Familienformen stark an Bedeutung gewinnen. Waren es 1996 noch 184.000 Paare, die unverheiratet im gleichen Haushalt lebten, so sind es 2006 bereits 300.000 und auch **die Alleinerzieher** werden immer mehr.

Diese Entwicklung wird auch in Zukunft anhalten und daher die Definition von Familie verändern. Denn nach „dem Kernfamilien-Konzept der Vereinten Nationen bilden nicht nur Ehepaare oder Lebensgemeinschaften mit oder ohne Kinder eine Familie, sondern auch einzelne Elternteile mit ihren Kindern.“<sup>21</sup>

Die durchschnittliche Zahl der Kinder pro Familie sank dabei von 1,72 im Jahr 1996 auf 1,69 im Jahr 2006.

In Niederösterreich wird die Zahl der Familien mit Kindern sinken und die Zahl der Paare ohne Kinder von derzeit 36,81% auf 47,71% anwachsen.<sup>22</sup>

Die Zahl der Kinder bei Ehepaaren wird von 364.065 im Jahre 2001 auf 322.910 im Jahre 2050 sinken. Die Zahl der Kinder in Lebensgemeinschaften von 22.724 auf 35.897 steigen, und die der Alleinerzieher von 84.730 auf 113.319 weiter anwachsen.

#### A.2.2.2 Größe der Haushalte

Entsprechend der Veränderung der Bevölkerungsstruktur und der Lebensformen wird sich auch die Größe der Haushalte ändern. Die Gründe dafür mögen neben der steigenden Lebenserwartung auch die Tatsache sein, dass der Lebensabend häufig allein verbracht wird. In der Altersgruppe ab 80 Jahren leben 59,3% Frauen und nur 27,9% Männer allein. Ihr Anteil an Einpersonenhaushalten ist somit in der Altersgruppe 80+ fast doppelt so groß als jener der Männer.<sup>23</sup>

Die Anzahl der Einpersonenhaushalte in Österreich wird noch weiter steigen, und zwar bis ins Jahr 2050 rund sechsmal so stark wie die Mehrpersonenhaushalte, und somit von 33,6% auf 41,7% der Privathaushalte anwachsen.

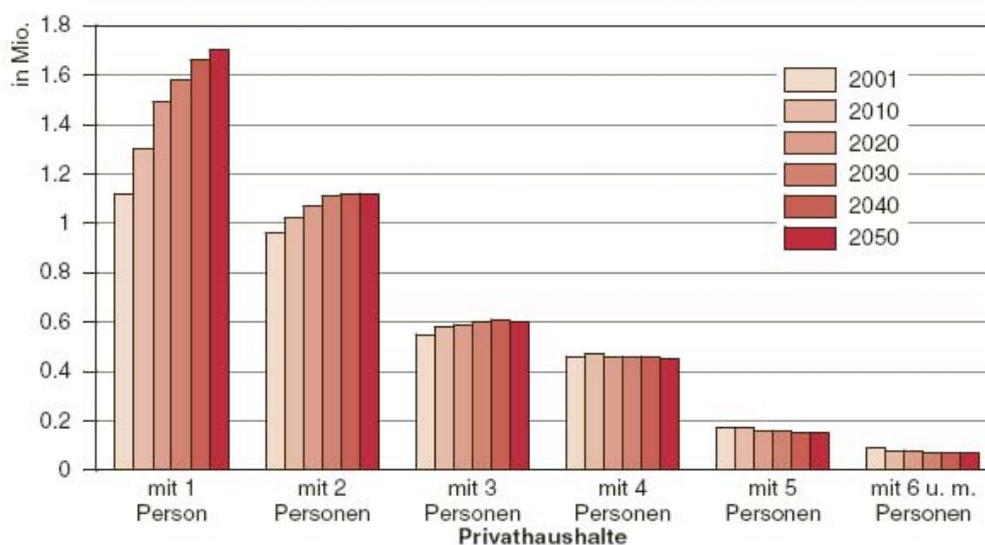
---

<sup>21</sup> [http://www.statistik.at/web\\_de/statistiken/bevoelkerung/haushalte\\_familien\\_lebensformen/familien/index.html](http://www.statistik.at/web_de/statistiken/bevoelkerung/haushalte_familien_lebensformen/familien/index.html), Stand: 05.12.2007

<sup>22</sup> Vgl.: [http://www.statistik.at/web\\_de/statistiken/bevoelkerung/demographische\\_prognosen/haushaltsprognosen/index.html](http://www.statistik.at/web_de/statistiken/bevoelkerung/demographische_prognosen/haushaltsprognosen/index.html), Stand: 28.06.2007.

<sup>23</sup> Vgl.: [http://www.statistik.at/web\\_de/statistiken/bevoelkerung/haushalte\\_familien\\_lebensformen/lebensformen/index.html](http://www.statistik.at/web_de/statistiken/bevoelkerung/haushalte_familien_lebensformen/lebensformen/index.html), Stand: 01.06.2007.

## Privathaushalte nach der Größe 2001 bis 2050



Q: STATISTIK AUSTRIA

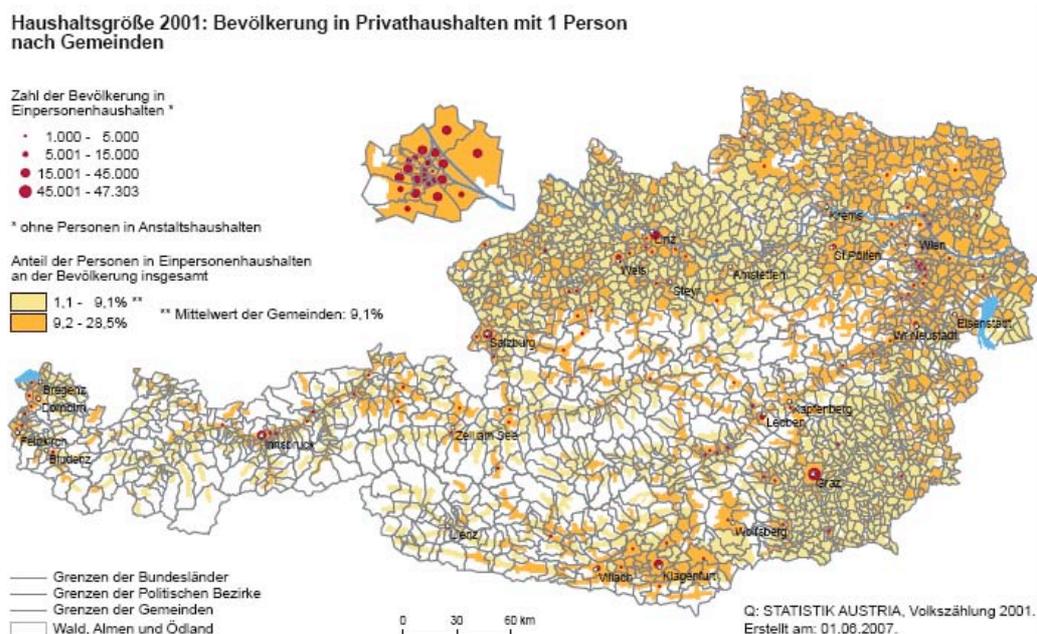
In Niederösterreich ist die durchschnittliche Haushaltsgröße von 1951 bis 2001 von 3,16 auf 2,46 Personen gesunken. Während die großen Haushalte weniger werden, nimmt die Zahl der kleinen stetig zu.

Personen je Haushalt	1951	2001
mit 1 Person	66.052	187.589
mit 2 Personen	114.454	185.617
mit 3 Personen	103.057	105.606
mit 4 Personen	74.326	93.084
mit 5 und mehr Personen	81.708	50.850

Auch in Zukunft wird sich daran nichts ändern. Die Zahl der Privathaushalte in Niederösterreich wird weiterhin steigen, um voraussichtlich rund 170.000 Einheiten auf 792.656 im Jahr 2050. Auch der Trend zu kleineren Haushalten, vor allem zu Einzelhaushalten, bleibt bestehen.

Personen je Haushalt	2001	2050
1 Person	187.397	295.165
2 Personen	185.189	220.878
3 Personen	105.363	125.681
4 Personen	92.870	100.280
5 Personen	33.069	34.861
6 Personen und mehr	17.664	15.791

Beachtenswert ist hier der hohe Anteil von Einpersonenhaushalten, welcher in der folgenden Überblickskarte deutlich erkennbar ist. Jene Gemeinden mit einem Anteil von 9,2-28,5% Einpersonenhaushalten sind orange eingefärbt. Und das trifft fast auf ganz Niederösterreich zu.



### A.2.3 Schaffen eines zeitgemäßen Wohnangebots

Es nehmen nicht nur die Ein- und Zweipersonenhaushalte zu, auch die Zusammensetzung der Familien und Wohngemeinschaften wird immer vielfältiger.

In vielen Landgemeinden gibt es trotzdem ein einseitiges Angebot (Einfamilienhäuser), welches hauptsächlich den Wohnbedarf von Familien mit Kindern abdeckt. Für Jugendliche aber auch für alleinerziehende Elternteile gibt es wenig entsprechende Angebote. Dies führt in vielen Fällen zu einer „Vergreisung“ ländlicher Regionen in ganz Mitteleuropa.<sup>24</sup> Wenn man nun davon ausgeht, wie in den vorangegangenen Kapiteln erörtert, dass das Eigenheim trotzdem die vorherrschende Bauform in Niederösterreich bleiben wird, wird einem die Dringlichkeit bewusst, etwas an der Struktur des Eigenheimes zu ändern.

<sup>24</sup> Gutmann Raimund, Pletzer Thomas, Schweizer Paul, BAU-LAND-GEWINN ohne Erweiterung, Weiterentwicklung von Einfamilienhaus-Siedlungen, Salzburg, 2003, Teil A, S.38

### A.3 Derzeitige Auslastung der Eigenheime in Niederösterreich (Projektrelevanz)

Da umfassende Daten über die Zusammenhänge von Wohnungszahlen, Größe der Wohnungen und Bewohnerzahl nur aus der Gebäude- und Wohnungszählung 2001 hervorgehen, wurde für die statistischen Berechnungen auf diese Daten zurückgegriffen. Es ist aus späteren Daten sicher nicht abzuleiten, dass sich die Zahl der leerstehenden Flächen in Ein- und Zweifamilienhäusern seither reduziert haben. Sondern im Gegenteil wird alleine die Zahl der Einpersonenhaushalte von 33,5% im Jahr 2001 über 35,1% im Jahr 2007 auf 41,5% im Jahr 2050 ansteigen.<sup>25</sup>

Aufbauend auf die nachfolgende Tabelle soll untersucht werden, in welcher Größenordnung das in dieser Arbeit untersuchte Thema in Niederösterreich anzutreffen ist. Ausgewählt wurden nur die Daten über Wohngebäude mit ein oder zwei Wohnungen (also Ein- und Zweifamilienhäuser)

Tabelle B10: Wohnungen (Hauptwohnsitze) nach Wohnraumanzahl und angegebener Personenanzahl. Für Wohngebäude mit 1 oder 2 Wohnungen									
In der Wohnung angegebene Personenanzahl	Wohnungen (Hauptwohnsitze)								
	Ins-gesamt	Wohnraumanzahl <sup>26</sup>							
		1	2	3	4	5	6	7	8
<b>insgesamt</b>	<b>368.190</b>	<b>2.475</b>	<b>9.536</b>	<b>43.070</b>	<b>86.510</b>	<b>104.387</b>	<b>66.485</b>	<b>31.119</b>	<b>24.608</b>
mit ... Personen									
1	93.515	1.855	5.915	21.130	27.365	20.425	10.015	3.936	2.874
2	115.280	425	2.374	14.558	32.394	33.801	18.455	7.931	5.342
3	66.960	91	695	4.125	14.359	21.774	14.323	6.495	5.098
4	63.338	71	359	2.267	9.115	21.323	16.408	7.776	6.019
5	20.821	20	134	688	2.358	5.347	5.495	3.491	3.288
6	5.833	9	41	218	637	1.241	1.313	1.073	1.301
7	1.610	3	10	48	195	337	315	278	424
8 und mehr	833	1	8	36	87	139	161	139	262

Quelle: STATISTIK AUSTRIA, Gebäude- und Wohnungszählung 2001. Hauptergebnisse NÖ

Anmerkungen zur Statistik:

Wohnungen mit Sitz eines Landwirtschaftlichen Betriebes sind in dieser Tabelle nicht erfasst.

Die Zahl der Nebenwohnsitze und der Wohnungen ohne Wohnsitzangabe ist für Ein-, Zweifamilienhäuser und landwirtschaftliche Betriebe nicht getrennt ausgewiesen. Sie lässt sich aber aus den Daten der Statistik Austria mit etwa 88.000 Wohnungen annehmen. Das sind etwa 17% der Wohnungen (in Gebäuden mit ein oder zwei Wohnungen).

<sup>25</sup> Vgl.: Statistik Austria. 1951-2001 Volkszählungsergebnisse, 2002 bis 2050 Haushaltsprognose aus 2006

<sup>26</sup> Wohnräume sind Wohn-, Schlaf-, Kinder- und "Gästezimmer" (für Verwandte, Bekannte).

Nicht als Wohnraum zählt: Abstellraum, Speisekammer, Schrankraum, Veranda usw. Gewerblich genutzte Räume und Fremdenzimmer, die nie für eigene Wohnzwecke herangezogen werden, sind dabei nicht zu berücksichtigen. Räume, die nur saisonweise als Fremdenzimmer und die übrige Zeit des Jahres vom Haushalt benutzt werden, sind allerdings mitzuzählen.

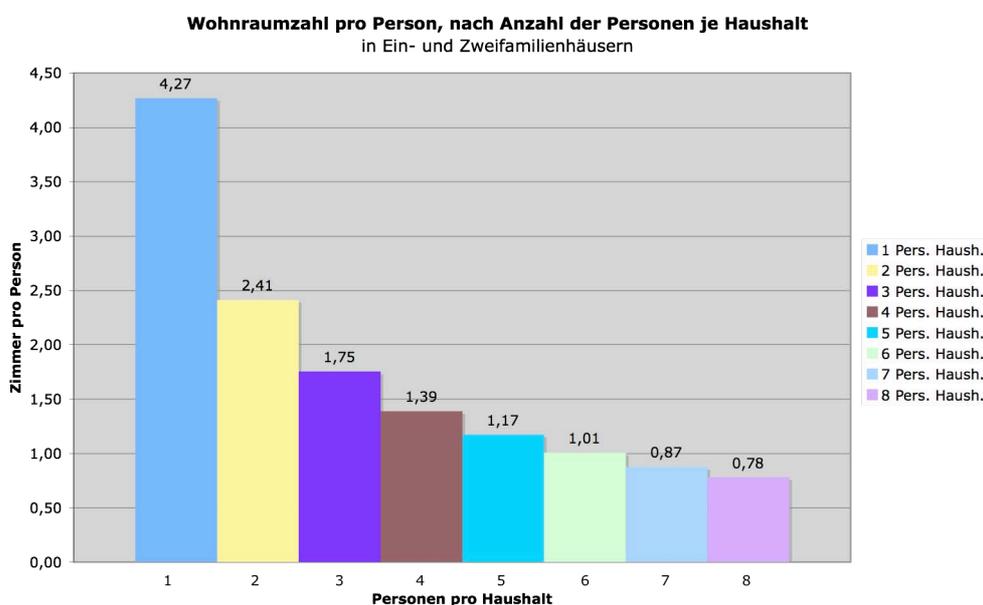
Die in der Wohnung angegebene Personenzahl erfasst nur die Personen mit Hauptwohnsitz in der jeweiligen Einheit.

### A.3.1 Personenzahl je Haushalt

Daraus lassen sich für Ein- und Zweifamilienhäuser folgende Schlüsse ableiten:

In diesen 368.190 Wohnungen leben 935.344 Personen. Das ergibt 2,54 Personen pro Wohnung, die im Schnitt 4,98 Zimmer je Wohnung haben und daher 1,96 Zimmern je Person. Die Nutzfläche je Bewohner beträgt 44,3m<sup>2</sup>.<sup>27</sup>

Im Vergleich dazu liefert in Wohngebäuden ab 3 Wohnungen die Nutzfläche je Bewohner etwa 35 m<sup>2</sup> bei 1,7 Zimmern, also deutlich darunter.

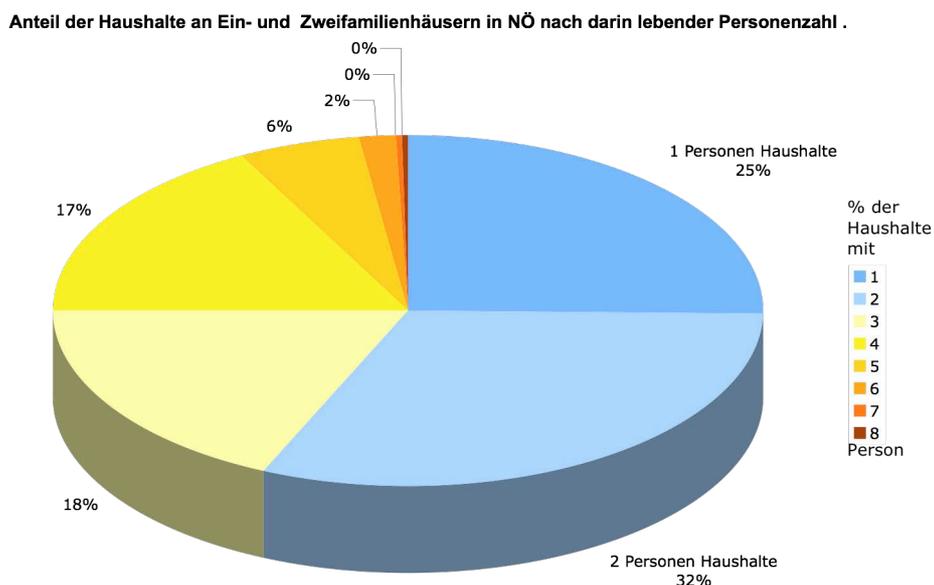


Grafik: Autoren; Daten: STATISTIK AUSTRIA, Gebäude- und Wohnungszählung 2001. Hauptergebnisse Niederösterreich

<sup>27</sup> STATISTIK AUSTRIA, Gebäude- und Wohnungszählung 2001. Hauptergebnisse Niederösterreich:

Die Nutzfläche der Wohnung ist die Summe der Flächen sämtlicher Wohnräume, Küchen und Nebenräume. Bei allen Einfamilienhäusern waren auch die Flächen von Fluren, Treppen usw. mit einzubeziehen. Offene Balkone und Terrassen sowie Keller und Dachbodenräume waren, wenn nicht bewohnbar ausgestattet, bei der Berechnung der Nutzfläche nicht mitzuzählen. Räume, die nur Saisonweise als Fremdenzimmer genutzt werden, sollten berücksichtigt werden, nicht jedoch gewerblich genutzte Räume und Fremdenzimmer, die nie für eigene Wohnzwecke herangezogen werden.

Von diesen 368.190 Wohnungen sind 25% (93.515) von nur einer Person und 57% (208.795) von ein oder zwei Personen bewohnt.



Grafik: Autoren, Daten: STATISTIK AUSTRIA, Gebäude- und Wohnungszählung 2001.  
Hauptergebnisse Niederösterreich

Dass dadurch bei einer durchschnittlichen Zimmeranzahl von 4,98 ein großer Teil der Wohnungen nicht gut ausgenutzt wird, bedarf keiner weiteren Erklärung.

Hinzu kommt noch, dass die bestehenden Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern eine durchschnittliche Wohnnutzfläche von 115 m<sup>2</sup> haben, neu errichtete Einfamilienhäuser jedoch 142m<sup>2</sup>.

Dadurch entstehen größere Flächen, die in Zukunft auch zu größeren Leerständen führen könnten. Andererseits haben diese Wohnungen auch eine bessere Chance auf Teilung oder zusätzliche Funktionen.

### A.3.2 Potential für flexible Nutzungen

Unter der Annahme einer erforderlichen Anzahl von Zimmern für die Anzahl der tatsächlich in einem Haushalt lebenden Personen kann man die Anzahl der Wohnungen errechnen, die ein Potential dazu hätten, einen Teil der Wohnung für flexible Nutzungen zu verwenden.

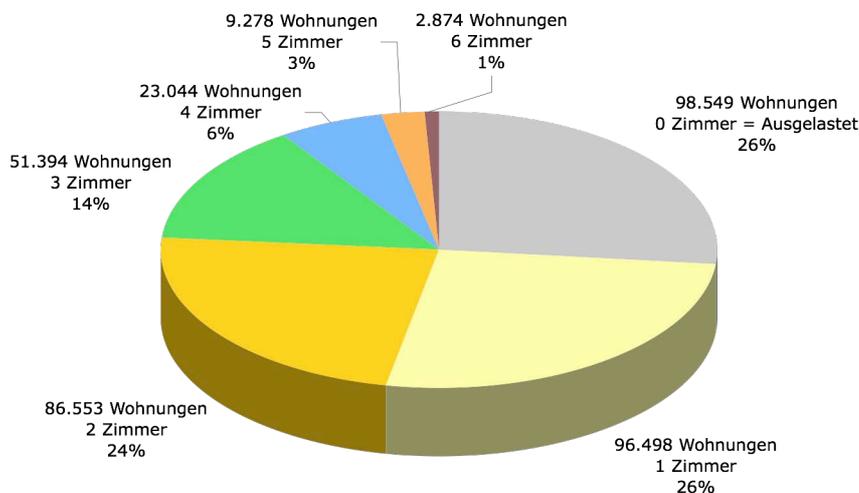
Tabelle: Wohnungen mit Potential zur Fremdnutzung									
in Wohngebäuden mit 1 oder 2 Wohnungen									
Annahme der für die Personenzahl notwendigen Zimmer	Wohnungen (Hauptwohnsitze)								
	Ins-gesamt	Wohnraumanzahl							
		1	2	3	4	5	6	7	8
	<b>368.190</b>	<b>2.475</b>	<b>9.536</b>	<b>43.070</b>	<b>86.510</b>	<b>104.387</b>	<b>66.485</b>	<b>31.119</b>	<b>24.608</b>
Annahme: 1 Pers. in 2 Zi.	93.515	1.855	5.915	21.130	27.365	20.425	10.015	3.936	2.874
Annahme: 2 Pers. in 3 Zi.	115.280	425	2.374	14.558	32.394	33.801	18.455	7.931	5.342
Annahme: 3 Pers. in 4 Zi.	66.960	91	695	4.125	14.359	21.774	14.323	6.495	5.098
Annahme: 4 Pers. in 5 Zi.	63.338	71	359	2.267	9.115	21.323	16.408	7.776	6.019
Annahme: 5 Pers. in 6 Zi.	20.821	20	134	688	2.358	5.347	5.495	3.491	3.288
Annahme: 6 Pers. in 7 Zi.	5.833	9	41	218	637	1.241	1.313	1.073	1.301
7	1.610	3	10	48	195	337	315	278	424
8 und mehr	833	1	8	36	87	139	161	139	262
Wohnungen mit Potential:				21.130	59.759	76.000	59.201	29.629	23.922
Wohnungen insgesamt mit Potential:					269.641				
% zu allen Wohnungen in Ein- o. zweifam. -Häusern					73,23	%			

Tabelle: Autoren; Daten: STATISTIK AUSTRIA, Gebäude- und Wohnungszählung 2001. Hauptergebnisse Niederösterreich

⇒ **73% der im Jahre 2001 bestehenden Ein- und Zweifamilienhäuser haben mehr Zimmer, als aus der Bewohnerzahl ableitbar wäre!**

Wie viele dieser Wohnungen davon bereits Zimmer zum Beispiel für Altenbetreuung oder Gästezimmer (halbjährig) nutzen, ist aus dieser Statistik nicht ableitbar.

**Anzahl der Wohnungen mit Potential zu flexibel nutzbaren Räumen in Ein- und Zweifamilienhäusern in NÖ nach der Anzahl der "nicht benötigten" Zimmer**



Grafik: Autoren; Daten: STATISTIK AUSTRIA, Gebäude- und Wohnungszählung 2001. Hauptergebnisse Niederösterreich

### A.3.3 Prozent der Auslastung

Durch diese Berechnung soll das Verhältnis der Zahl der tatsächlich wohnenden Personen zu der aufgrund der Zimmer möglichen Personenzahl dargestellt werden.

Die Annahme der möglichen Personen je Haushaltsgröße ist relativ niedrig angesetzt. Bei etwas dichterem Bemessung (wie sie etwa beim sozialen Wohnbau üblich ist) wäre eine noch größere Personenzahl möglich.

**Tabelle: Anzahl der Personen, für die die Wohnungen geeignet wären für Wohngebäude mit 1 oder 2 Wohnungen**

	Ins-gesamt	in Wohnungen (Hauptwohnsitze) mit Wohnraumanzahl							
		1	2	3	4	5	6	7	8
<b>Wohnungen</b>	<b>368.190</b>	<b>2.475</b>	<b>9.536</b>	<b>43.070</b>	<b>86.510</b>	<b>104.387</b>	<b>66.485</b>	<b>31.119</b>	<b>24.608</b>
Annahme der geeigneten Personenzahl:		1	2	3	3,5	4,0	5,0	6,0	6,5
Zahl der möglichen Personen je Wohnungsgröße:		2.475	19.072	129.210	302.785	417.548	332.425	186.714	159.952

Gesamtzahl der möglichen Personen: 1.550.181

Tatsächlich wohnende Personen: 935.344

Differenz 614.837

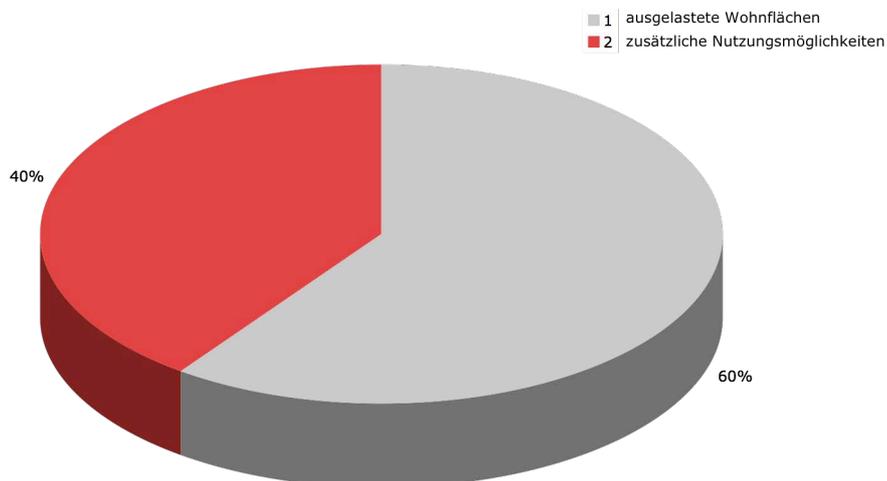
% der Auslastung 60%

Tabelle: Autoren; Daten: STATISTIK AUSTRIA, Gebäude- und Wohnungszählung 2001. Hauptergebnisse Niederösterreich

Daraus kann man ableiten, dass rein theoretisch zusätzlich 614.837 Personen in diesen 368.190 Wohnungen untergebracht werden könnten, ohne den üblichen Rahmen der Zimmerbelegung zu sprengen.

**Daher: nur 60% der möglichen Personen leben derzeit in Ein- und Zweifamilienhäusern in NÖ.**

**Prozent der Auslastung im Bestand von Ein- und Zweifamilienhäusern in NÖ  
Nach möglicher Personenzahl**



Grafik: Autor, Daten: STATISTIK AUSTRIA, Gebäude- und Wohnungszählung 2001. Hauptergebnisse Niederösterreich

Es ist selbstverständlich nicht so, dass jemals eine Auslastung von 100% erreicht werden könnte, das Ziel dieser Arbeit soll es jedoch sein, diese Auslastung zu verbessern.

## A.4 Ökologische Betrachtung der Auslastung bei Eigenheimen

In vielen Bewertungssystemen zur ökologischen Bilanz von Gebäuden sind mittlerweile umfangreiche Kriterienkataloge zu finden. Dabei wird der Betrachtung des gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes immer mehr Beachtung geschenkt. Das sehen wir auch sehr positiv. Der große Schwerpunkt der Bewertung liegt allerdings beim Heizwärmebedarf und dem Primärenergieverbrauch. Es werden allerdings auch, wie beim vom Lebensministerium ins Leben gerufenen „klima:aktiv“ Haus, Aspekte der Standortqualität und der Objektausstattung berücksichtigt:

Fahrradabstellplätze, Anbindung zum öffentlichen Verkehrsnetz, gute Infrastruktur (Bushaltestellen, Bahnhof, Kindergarten, Supermärkte in der Nähe).

Es wird auch versprochen: „Mit einem „klima:aktiv“ Haus können Sie sicher sein, dass es dem Baustandard der Zukunft entspricht und Sie gut in die Zukunft investiert haben.“

Dabei vermissen wir jedoch einen wichtigen Aspekt im Lebenszyklus eines Gebäudes, nämlich die Auslastung durch die Anzahl der BewohnerInnen. Eine Bewertung kann dabei zwei grundlegend verschiedene Ansätze wählen.

Zum einen kann man versuchen die Auswirkungen der Zahl der Wohnenden auf den Energieverbrauch für die Errichtung und Beheizung des Gebäudes zu beschreiben. Damit lässt sich dann ein tatsächlicher Zustand beschreiben und auch eine Relation der Wichtigkeit zu anderen energierelevanten Maßnahmen.

Auf der anderen Seite kann man versuchen ein Potential eines Gebäudes zu beschreiben, auf verschiedene Benutzerszenarien reagieren zu können und damit die Chance auf eine bessere Auslastung anzuheben. Siehe nachfolgende Kapitel.

Der zweite Punkt ist natürlich viel heikler, da er einen nicht eindeutig messbaren Wert darstellt. Trotzdem kann und sollte eine etwaige Förderung der bedarfsorientierten Wohnung beide Punkte bedienen.

In dieser Hinsicht ist es auch nur logisch, dass in der Fachliteratur üblicherweise das Gebäude als Verbraucher definiert wird. Also nicht der Mensch mit seinen Bedürfnissen ist die Ursache für die Energiezufuhr, sondern das Gebäude lechzt nach Energie.

Das ist ein ähnliches Phänomen, wie es bei Autos durchaus üblich ist: Der Satz: „Mein Auto braucht nur 5 Liter“ geht viel leichter über die Lippen, als „Ich habe nur 5 Liter Benzin verfahren“. (zu zweit wären es nur 2,5 Liter!)

### A.4.1 Nutzfläche je BewohnerIn

Laut der letzten Gebäude- und Wohnungszählung von 2001 durch Statistik Austria beträgt die Nutzfläche pro BewohnerIn in Wohngebäuden mit ein oder zwei Wohnungen in Niederösterreich  $44,3\text{m}^2$ . Das ergibt für die durchschnittliche Personenzahl von 2,68 je Haushalt eine Wohnungsgröße von  $118,72\text{m}^2$ . Da aber die dazugehörige durchschnittliche Zimmerzahl je

Wohnung 4,98 beträgt, sieht man deutlich, dass die zugrunde liegenden Zimmer- und Nebenraumgrößen nicht mehr dem heutigen Standard entsprechen.

Die Wohnungsgröße für im Jahr 2002 fertig gestellte Häuser betrug durchschnittlich bereits  $142\text{m}^2$ . Es erscheint uns daher nicht sinnvoll, den aktuellen Flächenbedarf der BewohnerInnen aller Häuser für unsere Betrachtungen heranzuziehen, sondern nur die in den letzten Jahren errichteten.

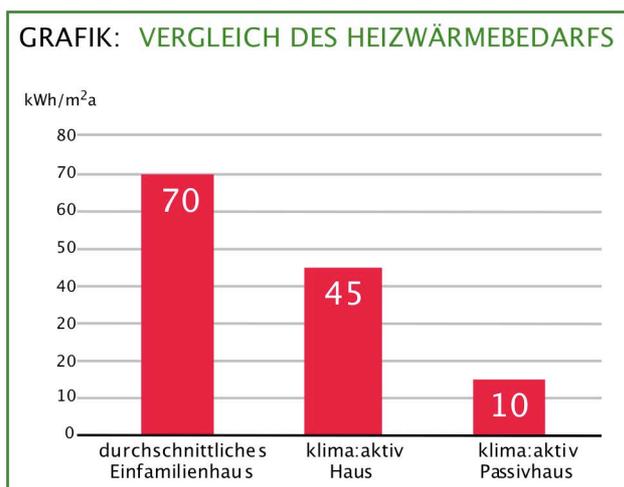
Den größten Anteil haben demnach Einfamilienhäuser zwischen  $130$  und  $150\text{m}^2$  mit 4 bis 5 Zimmern und sind für Familien mit 2 Kindern konzipiert. Setzt man für diese Gebäude eine ähnliche Entwicklung der BewohnerInnen voraus, wie sie bisher erfolgt ist, so werden im Lauf der Jahre nur 2,15 Personen in diesen Haushalten leben.<sup>28</sup>

Das heißt aber auch, dass die darin lebenden Personen  $66\text{m}^2$  Nutzfläche für sich beanspruchen. Ausgelegt sind diese Häuser aber für zumindest 4 Personen zu  $35,5\text{m}^2$ .

Diese Differenz zwischen gedachter Auslastung und einer zu erwartenden tatsächlichen Auslastung wollen wir für unsere weiteren Darstellungen verwenden.

### A.4.2 Heizwärmebedarf

Als erstes wollen wir einen Vergleich über den Heizwärmebedarf anstellen. Als Ausgangspunkt haben wir die Daten des oben erwähnten „klima:aktiv“ Standards gewählt: „Der Heizwärmebedarf eines durchschnittlichen Eigenheimes soll in Österreich ab 2007 etwa  $70\text{ kWh/m}^2\text{a}$  betragen. Die Mindestanforderung für die Einstufung als „klima:aktiv“ Haus liegt mit max.  $45\text{ kWh/m}^2\text{a}$  um etwa 35% unter diesem Wert, oft werden aber noch höhere Einsparungen erreicht.“



Quelle: gut wohnen im klima:aktiv Haus; ÖSTERREICHISCHE GESELLSCHAFT FÜR UMWELT UND TECHNIK, 1020 WIEN

<sup>28</sup> Vgl.: STATISTIK AUSTRIA Statistisches Jahrbuch 2007

Mit den im vorigen Kapitel (A.4.1) zugrunde gelegten Daten lassen sich mit obigen Werten für die Heizwärme die nachfolgenden Berechnungen anstellen. Zugrundegelegt ist ein durchschnittliches Haus mit 142m<sup>2</sup> Nutzfläche. Die Werte der obigen Tabelle beziehen sich auf die Bruttogrundfläche eines Gebäudes, da es aber dazu keine statistischen Daten gibt und sich auch Berechnungen, die sich auf die Wohnnutzfläche beziehen (z.B.: PHPP), nicht die gleichen Kriterien wie die Statistik Austria verwenden, wird mit der Formel

$$NGF = 0,8 \times BGF^{29}$$

die durchschnittliche Bruttogrundfläche mit

$$BGF = NGF / 0,8 = 178\text{m}^2 \text{ angenommen.}$$

#### **Es folgen 4 Rechenbeispiele:**

1) Durchschnittliches Haus:

$$70 \text{ kWh/m}^2\text{a} \times 178\text{m}^2 = 12.460 \text{ kWh/a}$$

Bei erwünschter Auslastung durch 4 Personen entfällt dabei auf jede Person:

$$12.460 / 4 = 3.115 \text{ kWh/a}$$

Bei der zu erwartenden Auslastung von 2,15 Personen, entfällt dabei auf jede Person:

$$12.460 / 2,15 = 5.795 \text{ kWh/a}$$

2) klima:aktiv Haus:

$$45 \text{ kWh/m}^2\text{a} \times 178\text{m}^2 = 8.010 \text{ kWh/a}$$

Bei erwünschter Auslastung durch 4 Personen, entfällt dabei auf jede Person:

$$8.010 / 4 = 2.003 \text{ kWh/a je Person}$$

Bei der zu erwartenden Auslastung von 2,15 Personen, entfällt dabei auf jede Person:

$$8.010 / 2,15 = 3.726 \text{ kWh/a je Person}$$

3) klima:aktiv Passivhaus:

$$10 \text{ kWh/m}^2\text{a} \times 178\text{m}^2 = 1.780 \text{ kWh/a}$$

Bei erwünschter Auslastung durch 4 Personen, entfällt dabei auf jede Person:

$$1.780 / 4 = 445 \text{ kWh/a je Person}$$

Bei der zu erwartenden Auslastung von 2,15 Personen, entfällt dabei auf jede Person:

$$1.780 / 2,15 = 828 \text{ kWh/a je Person}$$

4) Annahme 18 kWh/m<sup>2</sup>a

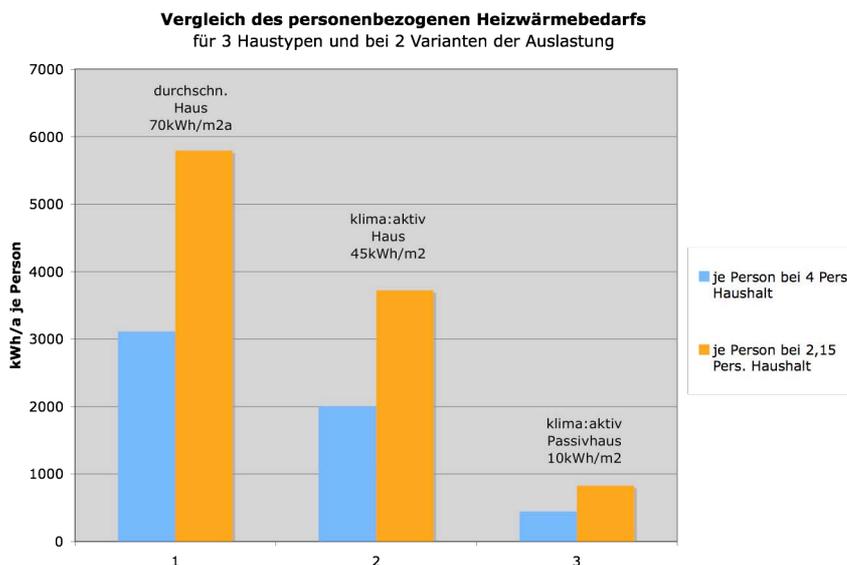
$$18 \text{ kWh/m}^2\text{a} \times 178\text{m}^2 = 3.204 \text{ kWh/a}$$

Bei erwünschter Auslastung durch 4 Personen, entfällt dabei auf jede Person:

$$3.204 / 4 = 801 \text{ kWh/a je Person}$$

<sup>29</sup> Vgl.: Österreichisches Institut für Bautechnik, Leitfaden Energietechnisches Verhalten von Gebäuden Version 2.6, April 2007

Diese Daten lassen sich in einem Diagramm folgendermaßen darstellen:



Grafik: Autoren

**Aus diesen 4 Berechnungen lässt sich folgendes herauslesen:**

- Bei der zu erwartenden Auslastung von 2,15 Personen fällt **um 86% mehr Heizwärmebedarf** pro Person an als bei einer vollen Auslastung mit 4 Personen.
- Der Heizwärmebedarf pro Person reduziert sich bei einem durchschnittlichen Eigenheim stärker, wenn die Auslastung auf 4 Personen angehoben wird als wenn der Standard auf die klima:aktiv Haus Kriterien angehoben wird.
- Das Problem der Auslastung ist nicht nur ein kleiner Teil einer ökologischen Bewertung, sondern hat erhebliche Folgen.
- So ist zum Beispiel bei einer Auslastung von 3,34 Personen der Heizwärmebedarf von einem bedarfsorientierten, durchschnittlichen Eigenheim zu einem „klima:aktiv“ Haus ohne Flexibilität (2,15 Personen) ausgeglichen.
- Hat ein Gebäude einen Heizwärmebedarf von 18 kWh/m<sup>2</sup>a ist der Verbrauch je Person bei einem 4 Personenhaushalt noch immer geringer als bei einem „klima:aktiv“ Passivhaus (10 kWh/m<sup>2</sup>a) mit der zu erwartenden Auslastung von 2,15 Personen.
- Würde es gelingen die durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,15 auf 3 Personen anzuheben, könnte dadurch ca. 28% Heizenergie eingespart werden.

Vergleich mit einer Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung:  
Ausgangspunkte: Heizwärmebedarf von 45 kWh/m<sup>2</sup>a und durchschnittliche Auslastung von 2,15 Personen im Haushalt.

Geht man bei einer Wohnraumlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung von einer Reduktion des Heizwärmebedarfs von etwa  $8 \text{ kWh/m}^2\text{a}$ <sup>30</sup> aus, bedeutet das für eine Person eine Reduktion der Heizenergie um  $(8 \text{ kWh/m}^2\text{a} \times 178\text{m}^2 = 1.424 \text{ kWh/a} / 2,15 \text{ Pers.} =) 662 \text{ kWh/a}$ .

Würde man die Auslastung des Gebäudes von 2,15 auf 3 Personen erhöhen, bedeutet das für eine Person eine Reduktion der Heizenergie um  $1.056 \text{ kWh/a}$ .

→ Es würde also ein Anheben der Auslastung von 2,15 auf 3 Personen je Haushalt um 60% mehr Energieeinsparung je Person bedeuten, als die Installation einer Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung.

Es wäre in weiterer Folge sicher auch interessant, eine eigene Kennzahl zum „Wohnenergieverbrauch je Person“ zu entwickeln, die auch den Verbrauch von Energie für Warmwasser und Haushaltsstrom beinhaltet. Es würde allerdings den Umfang dieser Arbeit sprengen, die dafür erforderlichen Daten zu erheben. Es sind den Autoren auch keine Studien bekannt, die die Auswirkung auf den Energieverbrauch nach Anzahl der in einem Haushalt lebenden Personen dokumentieren. So ist zum Beispiel der Verbrauch von Energie durch einen starken Zuwachs in der Zahl der Elektrogeräte für Kochen, Haushalt und Beleuchtung in den letzten Jahren stark angestiegen.<sup>31</sup> Wieweit dabei Synergieeffekte bei Mehrpersonenhaushalten entstehen, könnte nur vermutet werden.

### **A.4.3 Primärenergie für die Errichtung des Gebäudes**

Dieselben Erkenntnisse wie beim Heizwärmebedarf gelten auch für den Verbrauch von Primärenergie für die Errichtung eines Gebäudes. Wobei zu beachten ist, dass die Kosten für die Infrastruktur, die durch ein Eigenheim erzeugt werden, üblicherweise nicht in diese Berechnungen einbezogen werden.

Zu den Folgekosten der Zersiedelung schreibt zum Beispiel der Baukulturreport: „In einem stark zersiedelten Gebiet sind diese elf Mal, in einem Streusiedlungsgebiet gar 23 Mal so hoch wie in einem kompakten Siedlungskörper – getragen werden sie aber ohne Unterschied zu 67% vom Bund, zu 15% von den Ländern sowie zu je 9% von den Gemeinden und den LeistungsempfängerInnen (Stand 2001).“<sup>32</sup>

Wir können an dieser Stelle keine Bewertung dieses gesamten Energieaufwandes definieren. Aber auch hier gilt, dass der Verbrauch an Energie um 86% höher ist, wenn ein durchschnittliches Haus über die Jahre nicht voll ausgelastet, sondern nur von den zu erwartenden 2,15 Personen bewohnt wird.

Als einfaches Beispiel wird hier aufgrund einer Annahme, basierend auf nachfolgender Tabelle, die Auswirkung der oben beschriebenen Auslastung aufgezeigt.

<sup>30</sup> Vgl.: Österreichisches Institut für Bautechnik, Richtlinie 6 Ausgabe April 2007

<sup>31</sup> Vgl.: Statistisches Bundesamt, Umweltökonomische Gesamtrechnung, Deutschland 2006

<sup>32</sup> ARGE Baukulturreport, Wien, Oktober 2006

Tabelle 1.1: Richtwerte für die aufgewandete Primärenergie bei verschiedenen Bauweisen (Quelle: GBTool, Tagungsdokumentation der Green Building Challenge GBC'98, Vancouver im Oktober 1998)

Primärenergie in GJ/m <sup>2</sup> bzw. kWh/m <sup>2</sup>						
	Leichte Bauweise		Mittelschwere Bauweise		Schwere Bauweise	
Komplexitätsgrad	GJ/m <sup>2</sup>	kWh/m <sup>2</sup>	GJ/m <sup>2</sup>	kWh/m <sup>2</sup>	GJ/m <sup>2</sup>	kWh/m <sup>2</sup>
gering	4,0	1.111	5,0	1.388	6,0	1.667
durchschnittlich	5,5	1.528	6,5	1.806	7,5	2.083
hoch	7,0	1.944	8,0	2.222	9,0	2.500

entnommen aus: TQ - TOTAL QUALITY PLANUNG UND BEWERTUNG/ RESSOURCENSCHONUNG, ÖSTERREICHISCHES ÖKOLOGIE-INSTITUT UND KANZLEI DR. BRUCK, Version 2.0, 20. August 2002

Annahme von 8 GJ/m<sup>2</sup> für eine mittelschwere Bauweise:

**8GJ/m<sup>2</sup> x 142m<sup>2</sup> = 1.136GJ**

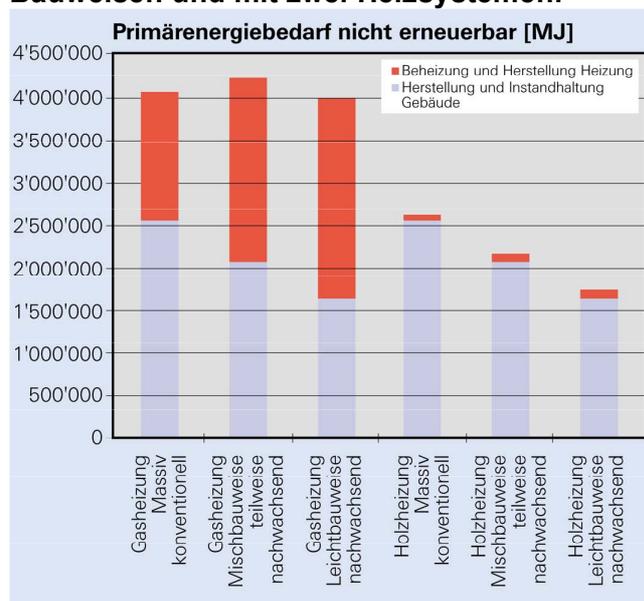
Bei erwünschter Auslastung durch 4 Personen, entfällt dabei auf jede Person: 1.136 / 4 = 284 GJ je Person

Bei der zu erwartenden Auslastung von 2,15 Personen, entfällt dabei auf jede Person: 1.136 / 2,15 = 528 GJ je Person

Diese 528 kWh/a je Person sind bei 35,5m<sup>2</sup> (=anzustrebende Auslastung): **14,9 GJ/m<sup>2</sup>**

Diese 14,9 GJ/m<sup>2</sup> sind zwar eine fiktive Annahme, die entsteht, wenn man die Energiemenge, die für die tatsächlichen 66m<sup>2</sup> für eine Person aufgewendet wurde, durch die 35,5m<sup>2</sup> dividiert, die für eine Person vorgesehen waren, dennoch ist die Zahl für uns der Ausdruck für den Unterschied, der zwischen einem gedachten Wert und dem dann eintretenden Zustand liegt. Dieser Umstand ist für uns umso wichtiger, als gerade energetisch sehr effiziente Gebäude einen guten Teil ihres Energieverbrauches an nicht erneuerbaren Energieträgern für die Herstellung und Instandhaltung verbrauchen, wie aus der folgenden Tabelle ersichtlich wird.

**Errichtung, Instandhaltung und Betrieb des Passivhauses in drei Bauweisen und mit zwei Heizsystemen:**



Quelle: ökoinform; Themenfolder 3: Passivhaus aus nachwachsenden Rohstoffen; Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie, Wien

## A.5 Der Istzustand des Eigenheimes

Es ist nicht das Ziel dieses Kapitels, eine grundsätzliche Kritik am Eigenheim mit all seinen gesellschaftlichen Problemen zu üben, aber es soll herausgearbeitet werden, woher die engen Vorstellungen kommen, die mit der Nutzung von Eigenheimen verbunden sind und die eine flexiblere Nutzung behindern.

### A.5.1 „Mein-Eigen-Heim“

Diese Vorstellungen werden am Beispiel des Mitteilungsblattes „Das Wüstenroter Eigenheim“ der Bausparkasse Wüstenrot aufgezeigt, da sich daran gut die Stimmung der Zeit veranschaulichen lässt. Dort stand im Jahr 1949 geschrieben:

*„Vor fünfundzwanzig Jahren, im April 1924, erschien das erste Heft des ersten Jahrganges der ersten Bausparkassen- Zeitschrift auf dem Kontinent. Diese erste Zeitschrift hatte den Namen „Mein- Eigen- Heim“. Das Wort Eigenheim war damals im Volke noch wenig bekannt. Ein Häuschen im eigenen Besitz nannte man meist Landhaus oder Villa.“<sup>33</sup>*

Das änderte sich rasch, denn der Titel des ersten Aufsatzes in dieser neuen Zeitschrift, „**Jeder Familie ein eigenes Heim**“ wurde zum „**Streitruf**“ der deutschen Eigenheimbewegung.<sup>34</sup>

# Mein = Eigen = Heim

Anteiliges Mitteilungsblatt der Gemeinschaft der Freunde E.V.

Gemeinnützige Gesellschaft zur Beschaffung von  
Eigenheimen, Eigenwohnungen u. Altersheimen.

Herausgegeben von Georg Kropp, Wüstenrot bei Heilsbrunn a. N.

Jahrgang 1

April 1924

Heft 1

Jedes Wort in diesem Heft ist von größter Wichtigkeit für den, der ein Eigenheim, eine Eigenwohnung haben will. Deshalb aufmerksam und mit Nachdenken lesen — und ganz bis zum Schluß.

Die Füchse haben Gruben und die Vögel unter dem Himmel haben Nester, aber des Menschen Sohn hat nicht da er sein Haupt hinlege

Jesus

## Jeder Familie ein eigenes Heim.

„Jeder Deutschen Familie ein eigenes Heim“ — so sollte es sein — entnommen aus: Das Wüstenroter Eigenheim, Mitteilungsblatt der Bausparkasse

<sup>33</sup> Die Füchse haben Höhlen die Vögel haben Nester, in: Das Wüstenroter Eigenheim, Mitteilungsblatt der Bausparkasse Gemeinschaft der Freunde Wüstenrot gemeinnütz. Reg. Gen. M.B.H. in Salzburg, Jg. 1949, Heft ¾ (März / April), S. 1-3, hier Seite 1.

<sup>34</sup> ebd.

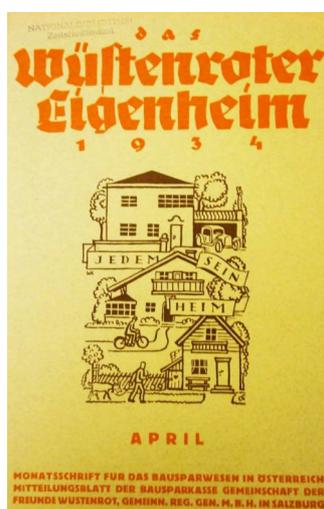
Gemeinschaft der Freunde Wüstenrot, gemeinnütz. reg. Gen. m.b.H. in Salzburg, Jg. 1949, Heft ¾ (März / April), Seite 2.

Die Titelseite sagt einiges über die Ausrichtung der Zeitschrift aus. Dem ersten Aufsatz ist ein Fingerzeig „[...] **aufmerksam und mit Nachdenken lesen - und ganz bis zum Schluß**“ und ein Jesus-Zitat vorangestellt. Autor und Herausgeber der Zeitschrift war Georg Kropp, der diese „Gemeinnützige Gesellschaft zur Beschaffung von Eigenheimen, Eigenwohnungen u. Altersheimen“ (1921) im kleinen schwäbischen Ort Wüstenrot bei Heilbronn gegründet hat.<sup>35</sup>

„**Kropp sah sich als Missionar, der für das Eigenheim „zu predigen anfing**“.<sup>36</sup> Ziel war es, die Wohnungsnot in den Jahren nach dem Krieg und in der Weltwirtschaftskrise zu lindern und den Menschen durch ein Häuschen am Land mit kleinem Garten auch die Möglichkeit zur Selbstversorgung zu geben.

Seinem Beispiel in Deutschland folgte 1925 die Bausparkasse der „Gemeinschaft der Freunde Wüstenrot“ in Österreich. 1926 stand bereits das erste „Wüstenrot-Eigenheim“. Seitdem wurde Wohnraum für 1,5 Millionen Österreicher geschaffen.<sup>37</sup>

Der „**Pionier des Bausparens in Österreich**“ trug also wesentlich zur heutigen Situation und zur Bekanntheit des Begriffs Eigenheim bei, vor allem durch das monatlich erscheinende Mitteilungsblatt der Gemeinschaft der Freunde (Wüstenrot) „Das Wüstenroter Eigenheim“, das 1931 der Österreich Ausgabe von „Mein Eigen- Heim“ folgte. Wie ihr Vorbild forderten auch sie: „Jedem sein Heim“ und „Jeder Familie ein Eigenheim“.



entnommen aus: Das Wüstenroter Eigenheim, Monatsschrift für das Bausparwesen in Österreich, Mitteilungsblatt der Bausparkasse der Gemeinschaft der Freunde (Wüstenrot) gemeinnütz. reg. Gen. m.b.H. in Salzburg, Jg. 1934, Heft April, Titelseite. und Heft November, Seite. 325.

<sup>35</sup>Vgl. [http://www.wuestenrot.at/cms/de/menuleiste/unternehmen\\_1/unternehmensgeschichte\\_e/unternehmensgeschichte.jsp](http://www.wuestenrot.at/cms/de/menuleiste/unternehmen_1/unternehmensgeschichte_e/unternehmensgeschichte.jsp)

<sup>36</sup> Oliver Marchart, Heimspiele als Sprachspiele- oder: Wüstenrot mit Wittgenstein, in: Wir Häuselbauer - Bauen in Österreich, hrsg. Architektur Zentrum Wien, Dietmar Steiner, Wien, 1998, S 92- 103, hier S.95.

<sup>37</sup> [http://www.wuestenrot.at/cms/de/menuleiste/unternehmen\\_1/unternehmensgeschichte/unternehmensgeschichte.jsp](http://www.wuestenrot.at/cms/de/menuleiste/unternehmen_1/unternehmensgeschichte/unternehmensgeschichte.jsp)

Diese Hefte hatten Vorbildwirkung und waren meinungsbildend. Anhand von Texten und Abbildungen wurde dem Leser erklärt, warum und wie er zu bauen hat.<sup>38</sup>



**Bauen schafft dauernde Werte!**

Im Gegensatz zu rasch vergänglichen Gebrauchs- und Luxusdingen wird durch das Bauen tatsächlich das Volksvermögen vermehrt, weil das Haus einen bleibenden Wert darstellt. Die „Gemeinschaft der Freunde“ sorgt daher durch ihre Bauberatung für eine gediegene, sorgfältige Bauausführung und trägt dadurch sehr viel zur Bildung eines allgemeinen Wohlstandes bei.

entnommen aus: Das Wüstenroter Eigenheim, Österreichs Wiederaufbau, Ausstellungsheft, September 1933, Seite 384.

Manchmal auch in Versform.

*„Das eigene Heim*

*Wenn du ein trautes Heim dein eigen nennst,  
In dem du jeden Stein und Grashalm kennst,  
kannst du des Lebens Drangsal leichter tragen  
Und bleibst zufrieden auch in schweren Tagen.*

*Der Menschen Haß reicht nicht an dich heran,  
du gehst in Frieden deine stille Bahn,  
Du schaffst, du wirkst, du erntest auch zugleich,  
Die eigne Scholle macht dich froh und reich.*

*Du bist verwachsen ganz mit der Natur,  
Du liebst, was blüht und reift auf deiner Flur,  
Du hast im Heime das, was dir gefällt.  
Beist glücklich, denn: „Dein Heim ist deine Welt!*

A. von Lanser <sup>39</sup>

<sup>38</sup> Das Wüstenroter Eigenheim, Monatsschrift für das Bausparwesen in Österreich, Mitteilungsblatt der Bausparkasse der Gemeinschaft der Freunde (Wüstenrot) gemeinnütz. Reg. Gen. M.B.H. in Salzburg, Jg. 1933, Heft September, S. 385-386.

<sup>39</sup> ebd., Jg. 1934, Heft April, S. 106.

Die Bauberatung durch die „Gemeinschaft der Freunde“ erfolgte u.a. auch durch Gegenüberstellung von schlecht und gut.<sup>40</sup>



entnommen aus: Das Wüstenroter Eigenheim, Monatsschrift für das Bausparwesen in Österreich, Mitteilungsblatt der Bausparkasse der Gemeinschaft der Freunde Wüstenrot, gemeinn. reg. Gen. m.b.H. in Salzburg, Jg. 1936, Heft Jänner/ Februar, Seite 4. und 5.

So ist zum Beispiel das Haus links unten mit dem Flachdach schlecht.  
*„Das Morgenländische Haus: hat ein flaches Dach. Es wirkt in unsern Alpenländern fremd und ist beim Klein- und Kleinsthausbau abzulehnen, da die Herstellungskosten (Wasserdichtheit) in keinem richtigen Verhältnis zur Verwendbarkeit stehen.“<sup>41</sup>*

Und das gegenüberliegende gut.  
*„Das bodenständige Kleinhaus: soll ein mehr oder minder steiles Dach haben, welches das Haus vor starkem Schneedruck und überhaupt vor Witterungseinflüssen viel besser schützt. Ausbaumöglichkeit, Dachbodenraum sind daneben noch Vorzüge, die das Steildach vor dem flachen auszeichnen.“<sup>42</sup>*

Aber auch durch gelungene Beispiele von Bausparern. Denn zum Pläne Machen braucht man Vorbilder – gute Vorbilder.

*„Wir zeigen schöne Eigenheime, weil wir wissen, dass wir damit unseren Lesern eine große Freude bereiten. Wer sieht nicht gerne ein hübsches, blumentumrahmtes Haus an, das uns am Wege freundlich anguckt? Ein schönes Haus, das so erdverbunden und bodenständig dasteht, macht uns Freude, denn es gehört ja zu Boden und*

<sup>40</sup> ebd., Jg. 1936, Heft Jänner/ Februar, Seite 4-9, hier S. 4.

<sup>41</sup> Das Wüstenroter Eigenheim, Monatsschrift für das Bausparwesen in Österreich, Mitteilungsblatt der Bausparkasse der Gemeinschaft der Freunde (Wüstenrot) gemeinnütz. Reg. Gen. M.B.H. in Salzburg, Jg. 1936, Heft Jänner/ Februar, Seite 4-9, hier S. 4.

<sup>42</sup> ebd., hier S. 5.

*Landschaft. Die Landschaft aber ist ein großes Gut ein heiliges Erbe, das uns zur Bewahrung anvertraut ist. ...*<sup>43</sup>

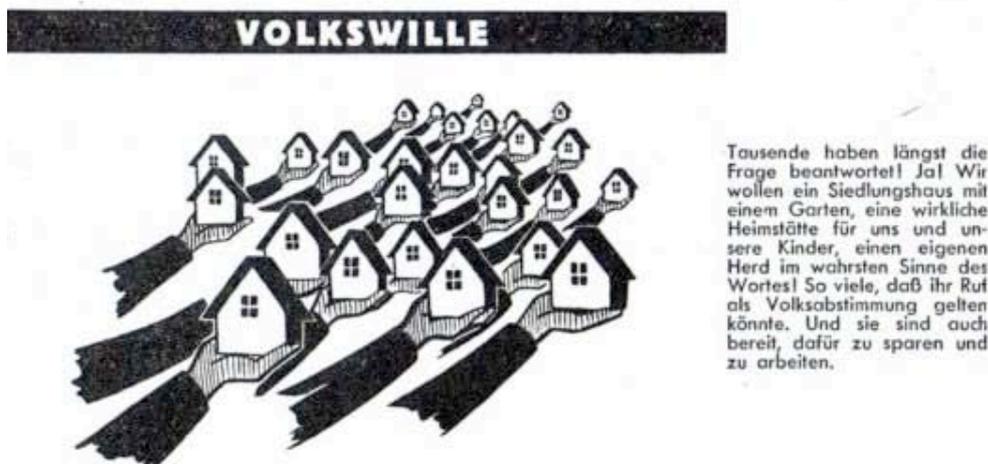
Das war 1936. Die Zeitschrift, welche die Vorstellungen über Einfamilienhäuser bis zum heutigen Tag wesentlich geprägt hat, erscheint noch bis 1939 unter ihren Titel „Das Wüstenroter Eigenheim“ und dann wieder ab 1949.<sup>44</sup>

Die Umstände waren nach dem Krieg ähnlich wie zwischen den Kriegen. Große Wohnungsnot und Armut. Dementsprechend auch wieder die Zielsetzung der Bausparzeitung: „Jeder Familie ein eigenes Heim“. Auch die idealisierenden Darstellungen von Haus und Familie und die Art und Weise der Vermittlung blieb die Gleiche.<sup>45</sup>



entnommen aus: Das Wüstenroter Eigenheim, Mitteilungsblatt der Bausparkasse der Gemeinschaft der Freunde Wüstenrot, gemeinn. reg. Gen. m.b.H. in Salzburg, Jg. 1949, Heft November/Dezember, Seite 16.

Um keine Zweifel aufkommen zu lassen, wurde gleich im nächsten Bild eine Entscheidungshilfe zur Beantwortung der Frage geboten.



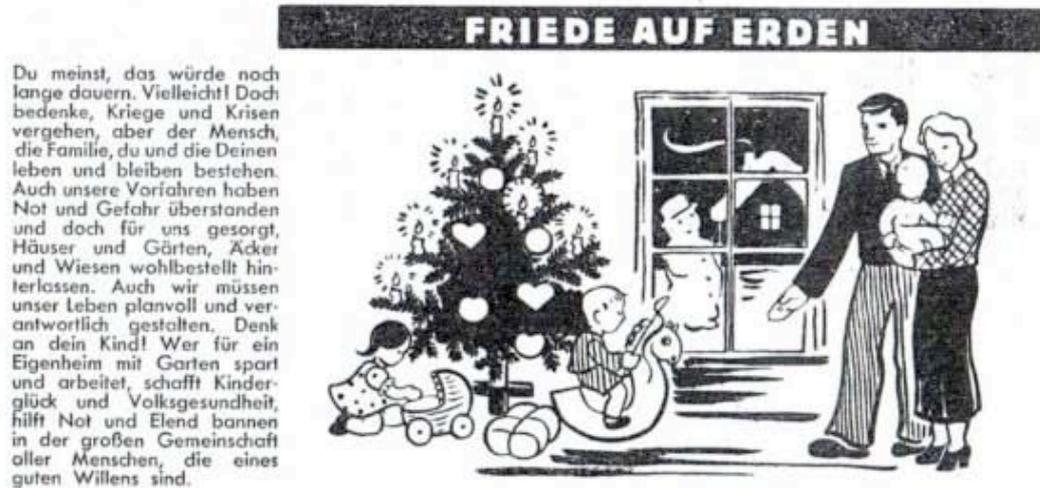
entnommen aus: Das Wüstenroter Eigenheim, Mitteilungsblatt der Bausparkasse der Gemeinschaft der Freunde Wüstenrot, gemeinn. reg. Gen. m.b.H. in Salzburg, Jg. 1949, Heft November/Dezember, Seite 16.

<sup>43</sup> ebd., Seite 10-11, hier S. 10.

<sup>44</sup> Von 1940 bis 1944 und 1947 bis 1948 unter den Titel „Bausparkasse der Gemeinschaft der Freunde Wüstenrot, Salzburg: Mitteilungsblatt der Bausparkasse Gemeinschaft der Freunde Wüstenrot“.

<sup>45</sup> Texte: Philipp Knob, Zeichnungen: Friedl Tegaser.

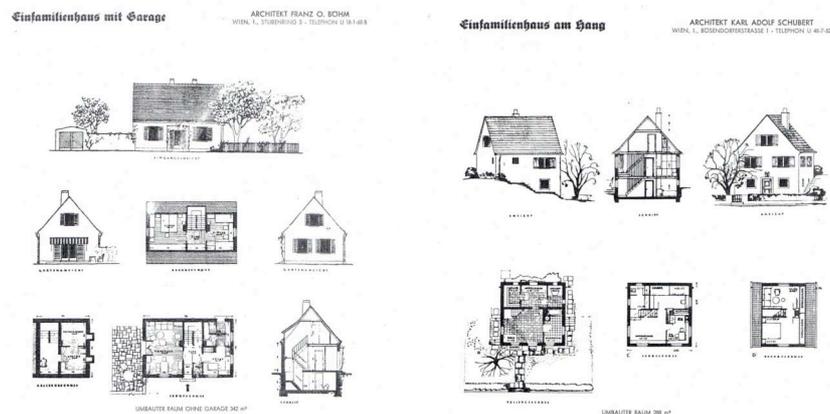
Sollten dennoch Zweifel aufgekommen sein, so sollten diese nach dem letzten Bild samt zugehörigem Text, und der darin ausgesprochenen Ermahnung „Denk an Dein Kind!“, endgültig ausgeräumt sein.



entnommen aus: Das Wüstenroter Eigenheim, Mitteilungsblatt der Bausparkasse der Gemeinschaft der Freunde Wüstenrot, gemeinn. reg. Gen. m.b.H. in Salzburg, Jg. 1949, Heft November/Dezember, Seite 17.

Es wurde in den Heften wiederum gezeigt, wie man bauen soll. Und das nicht nur an Hand von Beispielen der Wüstenroter.

Im Heft Mai/Juni 1949 mit den Titel „So wünsche ich mir mein Eigenheim“, stellt die Zentralvereinigung der Architekten Österreichs Einfamilienhäuser vor, die ihrer Meinung nach, aufgrund ihrer einfachen und klaren Formen, **„die Grundlage einer neuen Baukultur auch beim kleinen Wohnhaus“**<sup>46</sup> sein können.



entnommen aus: Das Wüstenroter Eigenheim, Mitteilungsblatt der Bausparkasse Gemeinschaft der Freunde Wüstenrot, gemeinnützig. reg. Gen. m.b.H. in Salzburg, Jg. 1949, Heft 5/6, (Mai/ Juni), Seite 3 und 8.

Abgesehen von einem gekuppelten Einfamilienhaus und einem in Tafelbau waren es kleine kompakte Häuschen mit Steildach, die anhand von

<sup>46</sup> Franz Schuster, Einiges zum Einfamilienhausbau, in: Das Wüstenroter Eigenheim, Mitteilungsblatt der Bausparkasse Gemeinschaft der Freunde Wüstenrot gemeinnützig. Reg. Gen. M.B.H. in Salzburg, Jg. 1949, Heft 5/6, (Mai/ Juni), S.1-10, hier S.1.

Schaubild, Schnitten, Ansichten, einer genauen Legende der Räume und einer kurzen Beschreibung des Hauses zum Nachbau vorgestellt wurden.

Ähnlich im Heft Jänner / Februar 1950, in dem auch die Bedeutung des Gartens betont wird, der das Einfamilienhaus erst zur „Idealform des Wohnens“ macht. Nicht nur biologisch, sondern auch psychologisch.

*„Das Einfamilienhaus und Siedlungshaus ist biologisch und psychologisch die „Idealform des Wohnens“. Erhält doch jeder neben seinem Wohnraum noch einen gewissen Lebensraum im Freien - einen kleinen Garten. Dies vermittelt das eigentliche Heimatgefühl, läßt die Menschen mit der lebenden Umgebung verwurzeln und fördert durch Abgrenzung der Familien gegeneinander ein richtiges Nachbarschafts- und Verbundenheitsgefühl.“<sup>47</sup>*

Auch hier werden vorwiegend kleine kompakte Häuser, samt Angabe von Grundrissen, der Baukosten und der dementsprechenden Anspar- und Tilgungsrate und zwei Alternativen gezeigt. Ein Reihenhaus vom „Architekten Dr. Roland Rainer“ und ein erweiterbares Haus von den „Architekten Grete Schütte-Lihotzky und Prof. Wilhelm Schütte.“ In den damals entstandenen Siedlungen wurde von diesen aber kaum Gebrauch gemacht. Durch den steigenden Wohlstand in der Nachkriegs- und Wirtschaftswunder-Zeit wurde es einer immer breiteren Bevölkerungsschicht ermöglicht, ihren Traum vom eigenen Heim zu verwirklichen.

Dazu trug auch die staatliche Wohnbauförderung ab 1954 bei. Ohne sie, und ihre großzügigen Einkommensobergrenzen, die auch vom gehobenen Mittelstand eingehalten werden konnten, wäre es gar nicht möglich gewesen, in so kurzer Zeit so viele Eigenheime auf relativ großem Grund zu errichten. Somit trägt sie auch Mitverantwortung für das Aussehen dieser, hauptsächlich am Stadtrand entstanden, Siedlungen und der damit verbundenen Zersiedelung der Landschaft. Mit steigendem Wohlstand wuchsen auch die Ansprüche der BewohnerInnen an das Eigenheim, was sich auch in der Größe der Häuser niederschlägt. Hatte in den fünfziger Jahren nur rund ein Viertel der Häuser mehr als 130m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche, so waren es in den neunziger Jahren bereits rund die Hälfte aller Neubauten. Der Anteil der kleinen Häuser mit weniger als 90 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche hingegen sank von 38% auf 7%.<sup>48</sup>

<sup>47</sup> Oskar Payer, Das Einfamilienhaus, Biologisch und psychologisch die „Idealform“ des Wohnens, in: Das Wüstenroter Eigenheim, Mitteilungsblatt der Bausparkasse Gemeinschaft der Freunde Wüstenrot gemeinnütz. Reg. Gen. M.B.H. in Salzburg, Jg. 1950, Heft 1/2, (Jänner/Feber), S.3-?, hier S. 3.

<sup>48</sup> Vgl.: Wolfgang Amann, Wohnbauförderung, ein Füllhorn für Häuselbauer?, in: Wir Häuselbauer- Bauen in Österreich, hrsg. Architektur Zentrum Wien, Dietmar Steiner, Wien, 1998, S.32-41, hier S. 34.

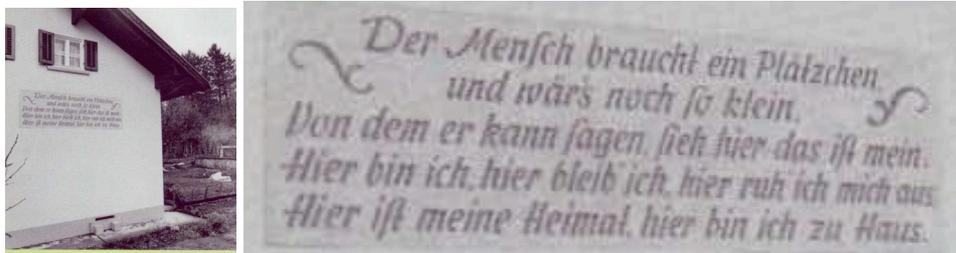
Auch die Wüstenroter Bausparkasse spielte dabei eine große Rolle, und das nicht nur hinsichtlich der Finanzierung. Obwohl die Häuser immer größer wurden, blieben sie doch Einfamilienhäuser. Ihre Vorbilder waren erkennbar und das eine oder andere sah auch so aus wie das Haus vom Wüstenrotsymbol – nur ohne Schlitz.



Bericht über das Hintertaler Schulsparen mit dem Wüstenroter Einlagebuch

entnommen aus: Das Wüstenroter Eigenheim, Monatszeitschrift für das Bausparwesen in Österreich, Mitteilungsblatt der Bausparkasse Gemeinschaft der Freunde Wüstenrot, gemeinn. reg. Gen. m.b.H. in Salzburg, Jg. 1933, Heft November, Seite 488.

Und nicht nur die Hausform, sondern auch die Einstellung zum Haus, wurde übernommen, wie diese Inschrift, die auch aus einem Wüstenrot Heft stammen könnte, zeigt.



entnommen aus: Wir Häuselbauer- Bauen in Österreich, hrsg. Architektur Zentrum Wien, Dietmar Steiner, Wien, 1998, Seite 98.

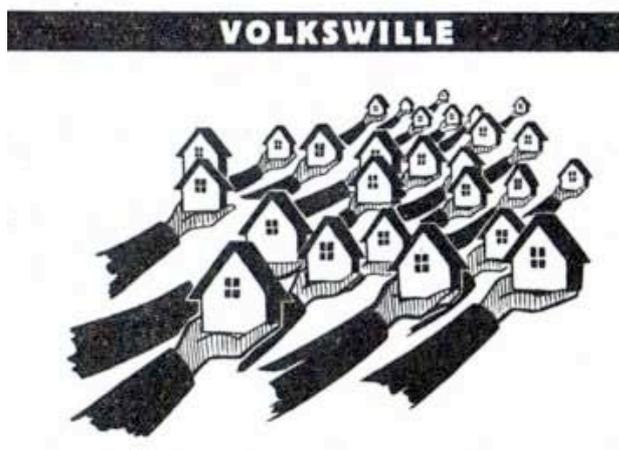
Auch die Werbung greift noch heute auf diese Bilder und die idealisierende Einstellungen zu Eigenheim und Familie zurück. Sowohl das Häuschen<sup>49</sup> als auch die Geste mit der flachen Hand<sup>50</sup> erinnert stark an „Das Wüstenroter Eigenheim“. Wie auch der Spruch „Wir machen glücklich“



entnommen aus: Immo- Kurier, 09.02.2008, S.31 und Das Wüstenroter Eigenheim, Monatszeitschrift für das Bausparwesen in Österreich, Mitteilungsblatt der Bausparkasse Gemeinschaft der Freunde Wüstenrot, gemeinn. reg. Gen. m.b.H. in Salzburg, Jg. 1933, Heft November, Titelseite: „Jugend spare!“ und Seite 488.

<sup>49</sup> Jg. 1933, November Heft, Titelblatt „Jugend spare!“ und Seite 488, „Bericht über das Hintertaler Schulsparen mit dem Wüstenroter Einlagebuch“

<sup>50</sup> Jg. 1949, Heft 11/12, November/Dezember, S.16-17, hier S. 16.



entnommen aus: Kurier- Immo, 22.09.2007, S. 13 und Das Wüstenroter Eigenheim, Mitteilungsblatt der Bausparkasse der Gemeinschaft der Freunde Wüstenrot, gemeinn. reg. Gen. m.b.H. in Salzburg, Jg. 1949, Heft November/Dezember, Seite 16.

Ein Ende dieser Einstellungen ist auch aus Sicht der Fachliteratur derzeit nicht auszumachen:

*„Auch heute noch werden in großer Anzahl neue Einfamilienhäuser errichtet und der Abschied von dieser Wohnform ist nicht in Sicht, ganz im Gegenteil. Gemäß vielen Umfragen wünscht sich eine große Mehrheit der Österreicher/innen nach wie vor das eigene Haus mit Garten in Form des klassischen, freistehenden Einfamilienhauses als die für sie ideale Wohnform.“<sup>51</sup>*

Es würde wohl einer ähnlich starken Meinungsbildung bedürfen, um diese starren Vorstellungen zum Eigenheim wieder aus den Köpfen der Bauwilligen zu bekommen.

<sup>51</sup> Gutmann Raimund, Pletzer Thomas, Schweizer Paul, BAU-LAND-GEWINN ohne Erweiterung, Weiterentwicklung von Einfamilienhaus-Siedlungen, Salzburg, 2003, Teil A, S.10.

## A.5.2 Die Nachteile sind bekannt

### A.5.2.1 Die Zersiedelung der Landschaft und hohe Anschließungskosten

*„Die abwegige Auffassung, es könne jeder bauen, wo und wie es ihm passt, hat da leider schon viel verdorben. So stehen oft mitten im Feld, abseits der dörflichen Gemeinschaft, einzelne Häuser, deren Anschließung mit Straße, Wasser, Licht usw, nicht nur den Bauherrn, sondern meist der Allgemeinheit mehr Geld kostet, als sinnvoll und im Rahmen des Ganzen richtig ist. Hätte man in früheren Zeiten in den Dörfern und Städten so planlos und willkürlich gebaut wie heute, wir hätten nirgends die schönen Dorf- und Städtebilder, die uns von der hohen Baukultur vergangener Zeiten Kunde geben.“<sup>52</sup>*



Fotos: Reinhard Veit

Der Text stammt aus dem Jahre 1949 (Wüstenrot), die Abbildungen aus 2007. Diese Ortschaft könnte (fast) überall in Niederösterreich sein. Auch hier sind die Häuser relativ groß (durchwegs zweigeschossig) der Garten eher klein, und die derzeit noch unbefestigte Zufahrtsstraße lang. Solche Häuser entsprechen auch nicht dem Leitbild der Nachhaltigkeit.

*„Das freistehende Einfamilienhaus auf neu erschlossenem Bauland an der Peripherie und weitgehend ohne Infrastruktur, das in der Regel mit zwei Autos bedient wird, fällt nicht unter das Leitbild von „Nachhaltigkeit“ - und das kann auch durch eine Passivhaus-Ausführung nicht kompensiert werden.“<sup>53</sup>*

<sup>52</sup> Franz Schuster, Einiges zum Einfamilienhausbau, in: Das Wüstenroter Eigenheim, Mitteilungsblatt der Bausparkasse Gemeinschaft der Freunde Wüstenrot gemeinnütz. Reg. Gen. M.B.H. in Salzburg, Jg. 1949, Heft 5/6, (Mai/ Juni), S.1-10, hier S.1.

<sup>53</sup> Gutmann Raimund, Pletzer Thomas, Schweizer Paul, BAU-LAND-GEWINN ohne Erweiterung, Weiterentwicklung von Einfamilienhaus-Siedlungen, Salzburg, 2003, Teil A, S.23.

### A.5.2.2 Es macht BewohnerInnen immobil und unflexibel

„Der Häuselbauer neigt nicht nur zur Sesshaftigkeit, sondern diese wird auch zementiert und zumindest für eine Generation stolz ausgestellt. Er ist damit in einer mobileren Welt nicht nur der potentielle Arbeitslose und Sozialfall (weil die Arbeit nicht zu ihm kommt), sondern er institutionalisiert auch die Immobilität.“<sup>54</sup>

KURIER  
FREITAG, 15. FEBRUAR 2008

## Umzugs-Prämie

# Beihilfe macht nicht mobil

Seit Jänner können Arbeitslose eine Prämie erhalten, wenn sie für einen Job umziehen. Nachfrage: gleich null.

VON NICHOLAS BUKOVEC

**P**aul Sader vom AMS Vorarlberg spricht von einem „Flopf“. Wieder einmal habe die Politik eine Idee gehabt, die in der Praxis nichts bringt. Sader meint die so genannte Übersiedlungsbeihilfe. Die wurde im vergangenen Jahr auf Druck der SPÖ von der Regierung beschlossen – als Mittel gegen den Facharbeitermangel in einigen Bundesländern. Die Beihilfe soll Arbeitslose dazu bewegen, den Wohnort zu wechseln, um so zu einer freien Stelle zu kommen. Sie wird seit Anfang des Jahres vom AMS ausbezahlt. Wie ein Rundruf des KURIER in den neun Bundesländern ergab, ist die Nachfrage bisher aber äußerst gering. Österreichweit wurden bis Mitte dieser Woche erst neun Anträge gestellt. In einem Fall wurde bisher eine Umzugs-Prämie genehmigt. Sie ging an einen Antragssteller aus Wien, der nach Salzburg übersiedelt. Über die Höhe der Beihilfe schweigt sich das AMS Wien aus – aus Datenschutzgründen.

„Das Ganze geht sehr zäh los“, bestätigt Walter Kofler vom AMS Oberösterreich, wo noch kein einziger Antrag eingebracht wurde. Auch beim AMS Salzburg „hält sich der Andrang sehr in Grenzen“, weiß Sprecher Wilfried Beer. In Klagenfurt weiß man immerhin von „einigen Anfragen“ zu berichten – von denen aber nicht alle ernst zu nehmen sind. „Ein Interessent hat sich erkundigt, ob ihm die Kosten für die Taxifahrt von Klagenfurt nach Villach ersetzt werden“, berichtet der dortige AMS-Sprecher. Manfred Breithofer vom AMS Burgenland ist davon überzeugt, dass die Beihilfe ein Minderheitenprogramm bleibt. „Dafür braucht es mobile Leute. Die Österreicher sind das nicht mit ihrer Häuselbauer-Mentalität.“

**Beihilfe: Prämie für Übersiedlung**

**Wofür** Seit 1. Jänner können Arbeitslose vom AMS eine einmalige Prämie erhalten, wenn sie einen Job außerhalb ihres Wohnsitzes annehmen.

**Wie viel** Die Beihilfe beträgt maximal 4632 Euro. Die Höhe setzt sich aus einer Pauschale (500 Euro) und entweder vorgelegten Rechnungen oder 2,50 Euro pro Kilometer zwischen beiden Orten zusammen.

**Übersiedeln** tut der Österreicher gar nicht gern. Daran ändert auch ein Geldgeschenk der Regierung nichts



CORBIS SYGMA/REUTERS

entnommen aus: Kurier, 15.02.2008. Seite 2

<sup>54</sup> Achleitner Friedrich, Ein Häusel baut man..., in: MODERN BAUEN- ZEITGEMÄSS WOHNEN, hrsg. Club Niederösterreich, Wien, 1998, S.94-100, hier S. 97-98..

Mit der Entscheidung für diese Wohnform legt man sich aber nicht nur fest, wo man lebt, sondern auch, wie man lebt. Denn bei dieser „Investition fürs Leben“<sup>55</sup> handelt es sich üblicherweise um eine „starre, vorgeschauten Endform“<sup>56</sup>, welche später allen Eventualitäten des Lebens genügen muss, da sie sich ohne großen Aufwand weder umgestalten noch sinnvoll teilen lässt.



entnommen aus:

[http://www.curatedobject.us/the\\_curated\\_object\\_/exhibitions\\_san\\_francisco/index.html](http://www.curatedobject.us/the_curated_object_/exhibitions_san_francisco/index.html),  
Stand: 13.07.2008: Gordon Matta Clark, Splitting, 1974; Collection SFMOMA; © Estate of Gordon Matta-Clark / Artists Rights Society (ARS), New York

Eine Problematik, mit der die Kinder der ehemaligen Häuselbauer immer mehr konfrontiert sein werden, wie das Zitat einer Familie zeigt, die mit der Erbschaft eines Hauses hadert:

*Für einen preisgünstigen Um- und Ausbau ist das Haus viel zu sehr auf die damaligen Bedürfnisse unserer Eltern ausgerichtet gewesen.[...]*<sup>57</sup>

### A.5.3 Und dennoch

*„Aber allen klugen Thesen zum Trotz werden in Österreich weiter Einfamilienhäuser gebaut und die Wohnzufriedenheit im Eigenheim wird von allen Wohnformen die höchste bleiben.“*<sup>58</sup>

<sup>55</sup> Jung & alt - gemeinsam leben & wohnen - Mehr-Generationen-Wohnen, hrsg. von Bundesministerium für Umwelt, Jugend und Familie, Abteilung IV/4, (bearbeitet von Wohnbund Wien, Brigitta Geißler-Gruber & Margarete Havel), Wien 1988, S.1, (Vorwort von Martin Bartenstein, Bundesminister für Umwelt, Jugend und Familie).

<sup>56</sup> WAGNER Martin, Das wachsende Haus - ein Beitrag zur Lösung der städtischen Wohnungsfrage, Berlin-Leipzig, 1932, S 25.

<sup>57</sup> Michael Zinganel, Wir Erben-Generationswechsel und Eigenheim, in: Wir Häuselbauer-Bauen in Österreich, hrsg. Architektur Zentrum Wien, Dietmar Steiner, Wien, 1998, S 104-109, hier S. 104. (FN 2 heute oft so dass das haus erst fertig ist wenn die Kinder schon im Jugendalter sind,...und dann übersiedeln müssen in eine neue Schule,..

<sup>58</sup> ebd., hier S.7.

Dass sich an den Vorstellungen von einem Traumhaus kaum etwas geändert hat, zeigt auch ein Blick in die Blaue Lagune, Europas größten Fertigteilhauspark. Ausgestellt sind 85 Musterhäuser, die laufend aktualisiert werden. Die Modelle müssen, um preiswert zu sein, in Massen produziert werden und daher ein breiteres Publikum ansprechen. Und deren Vorstellung vom Traumhaus lässt sich an diesen Modellen gut ablesen. Sie sind nach wie vor auf die Kernfamilie ausgelegt, mit dem dazu passenden Raumprogramm, aber wesentlich großzügiger, als früher. Wodurch sich diese Häuser von ihren Vorgänger äußerlich unterscheiden, sind „Extras“, wie z.B. beim Modell Laguna.

*„Laguna, mit allem, was das Herz begehrt – Gaupe, Erker und großzügiger Eingangsüberdachung.“<sup>59</sup>*

Eine Teilbarkeit der Häuser in zwei Wohneinheiten spielt in der Fertigteilhausindustrie keine Rolle. Auch flexibles Wohnen wird selten angeboten. Die wenigen Beispiele sind Zubbaumöglichkeiten und Dachbodenausbauten.

---

<sup>59</sup> <http://www.blauelagune.at/html/mus1.asp>, bau mein Haus, Laguna.

## A.6 Bestehende positive Ansätze für die Aufgabenstellung

### A.6.1 Lösungsansätze aus der Geschichte

Die Idee, das Eigenheim je nach Bedarf zu vergrößern, verkleinern oder zu verändern, ist nicht neu, geriet aber immer wieder in Vergessenheit. Vor allem aber in Notzeiten wurde darauf wieder zurückgegriffen, wie zum Beispiel während der Weltwirtschaftskrise in den 20er Jahren oder nach dem 2. Weltkrieg.

#### A.6.1.1 Das wachsende Haus

##### Ein Wettbewerb im Berlin der 30er Jahre

Das wachsende Haus ist nicht eigentliches Thema dieser Arbeit. Aus historischen Gründen soll hier dennoch, der Vollständigkeit halber, auch diese Möglichkeit der Flexibilität vorgestellt werden.

Es sollte 1931 die aufgrund der Kapitalknappheit der Weltwirtschaftskrise herrschende Wohnungsnot gelindert werden. Dazu sollte ein dauerhaftes und sogar komfortables Kleineigenheim entstehen, das entsprechend des Bedarfs und der finanziellen Möglichkeiten des Eigentümers, im Laufe der Zeit wächst. Im Unterschied zur Wüstenrot Idee, die auch „ein“ Beitrag zur Linderung der Wohnungsnot war. Beim Bausparen kann und soll man gerade erst bauen, wenn das Geld für das ganze Haus zusammengespart ist.

Die Entwürfe sollten in großen Mengen industriell hergestellt werden können, um die Herstellungskosten zu senken und die Bauzeit zu minimieren. An dem 1931 ausgeschriebenen Wettbewerb nahmen, auch mangels anderer Aufträge, über 1000 Architekten teil, darunter sehr namhafte, wie der Entwurf von Prof. Hans Poelzig zeigt, der durch Hinzufügen einzelner Segmente leicht erweiterbar und aufgrund seiner Vorfertigung in der Werkshalle innerhalb weniger Tage bezugsfertig sein sollte.<sup>60</sup>



entnommen aus: WAGNER Martin, Das wachsende Haus- ein Beitrag zur Lösung der städtischen Wohnungsfrage, Berlin- Leipzig, 1932, Seite 56.

In der Ausschreibung wurde auf die vielen Veränderungen hingewiesen, welchen der übliche Gebäudebestand schon damals unterworfen war, nur dass die Häuser darauf nicht eingestellt waren und daher das Ergebnis nicht befriedigend ausfiel.

<sup>60</sup> WAGNER Martin, Das wachsende Haus - ein Beitrag zur Lösung der städtischen Wohnungsfrage, Berlin- Leipzig, 1932, S. 2.

### Ein Wettbewerb in Wien

Dem Berliner folgte ein Wiener Wettbewerb, der „nach deutschem Vorbild“ im Dezember 1931 von der Wiener Messe ausgeschrieben wurde.<sup>61</sup> Ziel sollte es sein, dass das Kernhaus, aufgrund der industriellen Fertigung, nicht mehr als 5.000 Schilling kostet.<sup>62</sup> Was im Vergleich zu einer gleich großen Kleinwohnung des gemeinnützigen Wohnbaus um rund 12.000 Schilling, wesentlich billiger war und angeblich auch erreicht wurde.<sup>63</sup> Der mit einem 3. Preis ausgezeichnete Entwurf von Leopold Ponzen zeigt sehr schön das Wesen des wachsenden Hauses mit einer Wohnfläche von 25, dann 53, dann 80m<sup>2</sup>, wie dies gut am Modell zu erkennen ist.



Abb. 81

Gesamtansicht der drei Bauabschnitte von Südosten

entnommen aus: Kleine Einfamilienhäuser mit 50 bis 100 Quadratmeter Wohnfläche, hrsg. von H.A. Vetter, Wien, 1932, Seite 53.

Dieser Entwurf von Ponzen wurde vielfach publiziert. Sogar im „Wüstenroter Eigenheim“ mit dem Untertitel: „Der gute Bauplan“.<sup>64</sup> Große Verbreitung fand die Idee aber keine. Das lag einerseits daran, dass die Häuser, vor allem jene in Berlin, von so manchem Kritiker nicht als vollwertige Häuser angesehen und als Wochenendhäuser bezeichnet wurden. Aber vor allem an der Tatsache, dass sie den Selbstbau ausschlossen, und das in Zeiten größter Arbeitslosigkeit. Dieses Problem war den Initiatoren auch vom Anfang an bewusst, aber sie glaubten nicht, dass ein Haus der Zukunft aufgrund seiner komplexen Technologie mit Eigenleistung vereinbar ist.

<sup>61</sup> Vgl.: Feigl Alexandra, Erweiterbare Hausprojekte von 1919 bis 1933 in Deutschland und in Österreich unter besonderer Berücksichtigung des „Wachsenden Hauses“, Diplomarbeit, Universität Wien, 2001, S. 59.

<sup>62</sup> Max Eisler, Das „Wachsende Haus“ in Wien, in: Moderne Bauformen- Monatshefte für Architektur und Raumkunst, hrsg. Herbert Hoffmann, XXXI. Jahrgang 1932, Stuttgart, 1932, S. 289-308, hier S. 289.

<sup>63</sup> Vgl.: Sigmund KATZ, Die Bausparbewegung, in: L.W. ROCHOWANSKI, Wachsende Häuser, Wien, Leipzig, 1932, S40-41, hier S. 40.

<sup>64</sup> Heft Jänner/Feber 1933, Seite 16.

### A.6.1.2 Das teilbare Einfamilienhaus – Bauwelt Sonderheft 1934

Genau den umgekehrten Weg zeigte die Doppelnummer 18/19 der deutschen Bauwelt im Jahre 1934<sup>65</sup>, die sich viel mit preiswerten Einfamilienhäusern beschäftigte und darüber publizierte.<sup>66</sup>

Diese Teilbarkeit wird auch im Untertitel angesprochen:

„Teilbarkeit des Hauses in zwei abgeschlossene Wohnungen ohne kostspieligen Umbau“<sup>67</sup>

Wie in der Abbildung dargestellt, ist die Teilbarkeit sowohl horizontal als auch vertikal gemeint.



entnommen aus: 50 teilbare steuerfreie Einfamilienhäuser, Bauwelt Sonderheft 18/19, Berlin, 1934, Titelblatt.

Die hier gezeigten, preisgekrönten und ausgezeichneten Entwürfe sind ebenfalls Ergebnis eines Wettbewerbs.

*„Zu ihrem 25. Jahrgang warf die „Bauwelt“ durch ein Preisausschreiben die Frage auf, wie ein Kleinhaus von 8000 bis 12000 RM mit geringsten Mitteln in zwei vollwertige Wohnungen geteilt werden könne. Das Bedürfnis nach einem allen Zufälligkeiten des Lebens anzupassenden Haus, das man leicht teilen, ebenso leicht aber wieder in ein ganzes zurückgliedern kann, ist dringend.“<sup>68</sup>*

Die Ziele sind dieselben wie beim wachsenden Haus. Das Einfamilienhaus soll billig und anpassungsfähig sein und so allen Eventualitäten des Lebens gerecht werden. Nur der Weg ist genau umgekehrt. Statt dass ein kleines Haus wächst, wird hier ein großes geteilt.

*„Der baulustige Familienvater von heute baut nicht mehr drauflos, er denkt an die Zeit, da das Leben des Alltages oder Schicksalsschläge die Familie auflösen, verkleinern oder teilen. Er fordert deshalb vom*

<sup>65</sup> 50 teilbare steuerfreie Einfamilienhäuser, Bauwelt Sonderheft 18/19, Berlin, 1934

<sup>66</sup> 1-Mark-Bauwelt-Sonderhefte (Bauwelt Verlag, Berlin) : u.a.: 25 Sommerlauben und Wohnlauben (Heft 1), 25 heizbare Wohnlauben und Kleinhäuser im Preise von 1.200 bis 4.500 M (Heft 2), 25 Kleinhäuser im Preise von 5 000 bis 10 000 M (Heft 4), 25 Zweifamilienhäuser (Heft 5), 25 Einfamilienhäuser im Preise von 10 000 bis 20 000 M (Heft 7), 25 schöne Landhäuser im Preise über 20 000 M (Heft 9), 25 Wohnhäuser aus Holz (Heft 13), Das luftgeschützte Haus (Heft 17).- Laut Rückseite der Titelseite vom Heft 18/19- 50 teilbare steuerfreie Einfamilienhäuser (Doppelnummer- daher auch nicht 25 - sondern 50!).

<sup>67</sup> 50 teilbare steuerfreie Einfamilienhäuser, Bauwelt Sonderheft 18/19, Berlin, 1934 Titelseite.

<sup>68</sup> ebd., Seite 1.

*Baumeister ein Haus, das bei einer Verkleinerung der Familie keine geldlich drückende Last ist. Der schreckliche Gedanke, alt und einsam in einer Ecke des einst vom Leben durchpulsten und nun zu groß und kostspielig gewordenen Hauses zu sitzen, aber auch die Furcht vor teuren, Schmutz und Unruhe bringenden Umbauten soll heute niemanden mehr davon abhalten seine Familie in einem eigenen kleinen Haus vor den Toren der Stadt gesunde Lebensbedingungen zu schaffen.“<sup>69</sup>*

Grundbedingung des Wettbewerbs war, dass jedes Haus vom Eigentümer allein bewohnbar aber jederzeit und auf einfachste Weise in zwei völlig abgeschlossene Wohnungen teilbar ist, sodass der Eigentümer eine davon auch vermieten kann. Deshalb sollte die Versorgung mit **Wasser, Gas, Wärme und deren Leitungsstränge** ohne größere Schwierigkeiten abzutrennen sein. Aber auch die Vermietbarkeit einzelner Zimmer gehörte zum Begriff Teilbarkeit.

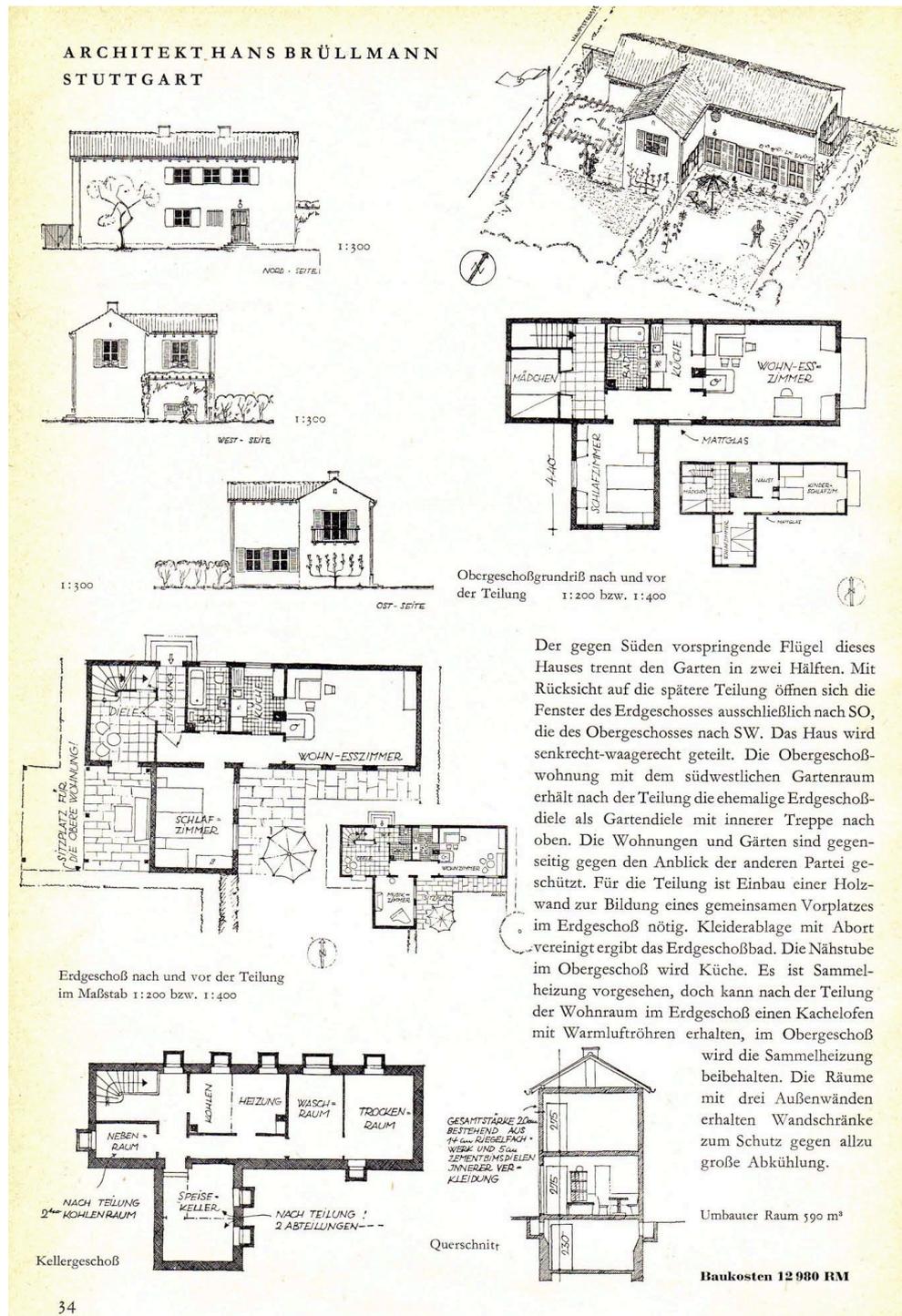
Die wesentliche Forderung an den Grundriss war daher, dass er leicht und billig zu teilen ist, sodass sich in beiden Zuständen vollwertige Wohnungen ergeben und das Gepräge eines Einfamilienhauses bestehen bleibt. Völlig überflüssige zweite Eingänge, zweite Flure, übermäßig große Kleiderablagen im Erdgeschoss, die später zweites Bad werden sollten, u.a.m. würden den Wohnbedürfnissen eines Einfamilienhauses nicht entsprechen und sind daher zu vermeiden.

Auch die geteilten Eigenheime waren steuerbegünstigt, da sie laut Definition von Eigenheimen bis zu zwei Wohneinheiten haben durften. Die zweite, kleinere Wohnung, konnte dabei vermietet werden. Voraussetzung dafür war, dass die nutzbare Wohnfläche 150m<sup>2</sup> nicht überschreitet. Ausnahmen gab es nur für kinderreiche Familien.<sup>70</sup> Mit dieser Steuerbefreiung sollte die Konjunktur belebt und die Wohnungssituation in der Weltwirtschaftskrise verbessert werden.

Die 50 veröffentlichten Wettbewerbsentwürfe sind einfach und übersichtlich präsentiert. Alle mit Schaubild, Ansichten, Schnitten (vor und nach der Teilung) und eine kurzen Beschreibung des Hauses. Als Beispiel der Entwurf von Architekt Hans Brüllmann aus Stuttgart.

<sup>69</sup> 50 teilbare steuerfreie Einfamilienhäuser, Bauwelt Sonderheft 18/19, Berlin, 1934, Seite 3, Kapitel 1 Teilbarkeit, Seite 3.

<sup>70</sup> Vgl.: ebd., Seite 4, Kapitel 2, Steuerbefreiung.



entnommen aus: 50 teilbare steuerfreie Einfamilienhäuser, Bauwelt Sonderheft 18/19, Berlin, 1934, Seite 34.

Bei diesem Beispiel ist schön zu sehen, dass auch die Trennung des Gartens wichtig ist. Jede Partei soll ihren geschützten Freibereich haben. Mit Rücksicht auf die spätere Teilung öffnen sich die Fenster des Erdgeschosses ausschließlich nach SO, die des Obergeschosses nach SW, sodass die Wohnungen und Gärten gegen Einblicke der anderen Partei geschützt sind.<sup>71</sup>

<sup>71</sup> Vgl.: 50 teilbare steuerfreie Einfamilienhäuser, Bauwelt Sonderheft 18/19, Berlin, 1934, Seite 34.

Weitere Beispiele aus diesem Sonderheft finden sich auch in der Beispielsammlung dieser Arbeit.

#### A.6.1.2.1 Neuauflage nach dem Krieg

Sechs Auflagen bis 1940 zeigen das Interesse der „Baulustigen“ an dieser Bauform.

Nach dem Krieg gab es 1952 noch einmal eine Neuauflage. Diesmal nur ein Einzelheft mit 30 Beispielen. Sie waren jenen von 1934 sehr ähnlich und nach allerlei Teilungskriterien gegliedert.

Inhaltsübersicht		Seite			Seite
<b>1. Flachbauten, senkrecht zu teilen</b>			<b>4. Zwei Geschosse, waagrecht zu teilen</b>		
4 Zimmer — Flachhaus		3	4 Zimmer		12
4 Zimmer — Flachhaus mit überbautem Sitzplatz		4	5 Zimmer, Haus am Bergabhang		13
4 Zimmer, eingebaut		5	5 Zimmer, Haus im Garten		13
5 Zimmer mit Innenhof		6	5 Zimmer mit Diele, in T-Form, horizontal und vertikal zu teilen		14
6 Zimmer, Ziegelbau		7	5 Zimmer		15
<b>2. 1½ Geschosse, Kammern im Dach</b>			5 Zimmer		16
4 Zimmer, 2 Kammern (senkrecht zu teilen)		8	5 Zimmer, Haus axial aufgeteilt		17
<b>3. Vollausgebautes Dachgeschoß mit abtrennbarer oberer Wohnung</b>			5 Zimmer, längliche Form		18
4 Zimmer (Kleinhaus, waagrecht zu teilen)		8	5 Zimmer, quadratische Form		18
Kleinhaus mit 6 Räumen		9	5 Zimmer, mit Sitzplatz		19
4 Zimmer, große Wohnküche, für westdeutsche Verhältnisse		9	5 Zimmer, Ziegelbau		19
4 größere Zimmer (Haus am Hang)		10	5 Zimmer		20
7 Zimmer, größeres Haus mit hohem Dach		11	5 Zimmer, Ziegelbau		20
4 Zimmer, 2 große Dielen (Haus im Gebirge)		12	5 Zimmer, Ziegelbau, längliche Form (Treppenaufgang aus dem Wohnraum)		21
			6 Wohn- und Schlafräume		21
			6 Zimmer, mit Freisitz und Balkon		22
			6 Zimmer, mit Freisitz und Garage		23
			5 Zimmer, mit Waschküchenanbau (Haus im Gebirge)		24

entnommen aus: 30 teilbare Einfamilienhäuser, Bauwelt Sonderheft 2, Berlin, 1952, Seite 2

Auch die wirtschaftliche Situation war ähnlich wie in den 30er Jahren, wenn nicht sogar durch die vielen zerstörten Wohnungen noch schlimmer.

Vorerst sollte wieder als Zweifamilienhaus gebaut werden – und erst wenn die Zeiten besser würden und es die finanzielle Situation erlaubte, das Haus nicht mehr mit Fremden teilen zu müssen – sollte es als Einfamilienhaus genutzt werden. Durch diese Möglichkeit hatten diese Häuser einen weiteren großen Vorteil:

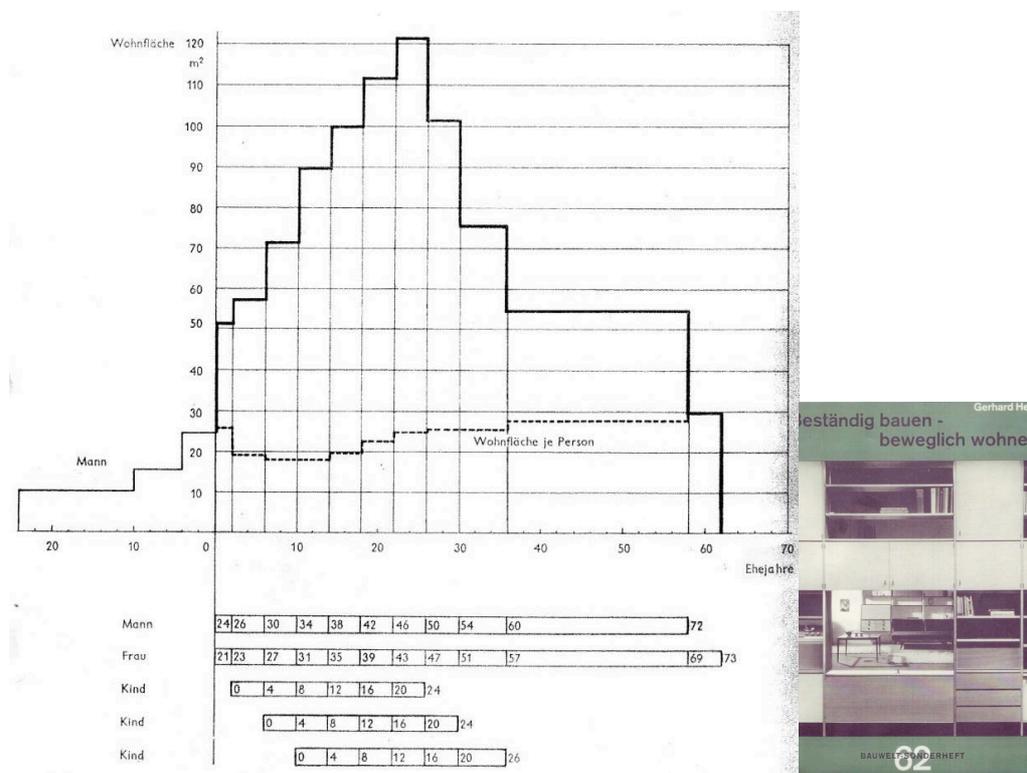
*„Jedes Eigenhaus wird krisenfest durch die Möglichkeit, einen Mieter aufzunehmen.“<sup>72</sup>*

Die Erklärungen in diesen Heften, warum und wie man teilbare Häuser bauen soll, sind so treffend und zeitlos, dass man sich wundert, warum seit damals nicht generell so gebaut wurde. Aber offensichtlich wurde es nur als Notlösung gesehen und sobald die Zeiten wirtschaftlich besser wurden, wurde es nicht mehr als notwendig erachtet, einen Teil des Hauses an Fremde oder andere Familienmitglieder zu vermieten. Die fixen Ideen zum Eigenheim, wie sie auch im Kapitel davor beschrieben wurden, waren offenbar doch stärker.

<sup>72</sup> 30 teilbare Einfamilienhäuser, Bauwelt Sonderheft 2, Berlin, 1952, Seite 1, Vorwort.

### A.6.1.3 Beständig bauen – beweglich wohnen – Bauwelt Sonderheft 1964

1964 erschien wieder ein Bauwelt Sonderheft (Nr. 62) zum Thema Flexibilität im Wohnbau. Es beschäftigt sich in erster Linie mit dem wechselnden Platzbedarf im Laufe eines Lebens und wie Häuser und Wohnungen darauf reagieren sollten.<sup>73</sup>



entnommen aus: Gerhard HEID, Beständig bauen - beweglich wohnen, Bauwelt-Sonderheft 62, Berlin-Frankfurt-Wien, 1964

Wie die Grafik zeigt, besteht der Spitzenbedarf an Wohnfläche bei einer Durchschnittsfamilie nur für eine relativ kurze Zeitspanne von etwa 15 Jahren.<sup>74</sup>

Und das bei der Annahme von einem Ehepaar mit drei Kindern, was heute nicht mehr der Regelfall ist. Seit den 60ern hat sich die Zahl der Kinder pro Frau halbiert (von 2,82 auf 1,41, siehe Kapitel A 02).

Als Lösungsvorschläge werden sowohl variable als auch flexible Lösungen gezeigt. Wobei mit **Variabilität** die Expansions- und Reduzierungsmöglichkeiten einer Wohnung gemeint sind, während **Flexibilität** die größenmäßige Veränderung der „Binnenstruktur“ meint.

#### Variabilität

Hier wird auf den Wettbewerb von 1931 „Das wachsende Haus“ verwiesen. Im Unterschied zu damals geht es nicht mehr nur darum, schnell und billig Wohnraum zu schaffen. Jetzt geht es auch darum, zusammengefügte

<sup>73</sup> Gerhard HEID, Beständig bauen - beweglich wohnen, Bauwelt-Sonderheft 62, Berlin-Frankfurt-Wien, 1964.

<sup>74</sup> Vgl.: ebd., S. 1.

Einzelteile an bestimmten Stellen abzubauen, zu versetzen oder auszutauschen. Dies betrifft besonders die **Einfamilien-Montagehäuser**.

Als Ideal wurde ein wachsendes Haus als Baukastensystem propagiert, das es erlauben würde, „mit geringem Zeit- und Arbeitsaufwand Räume an-, aus-, und abzubauen.“<sup>75</sup> Die Konstruktion des Hauses sollte ein Wachsen durch Addition nach vier Richtungen erlauben.

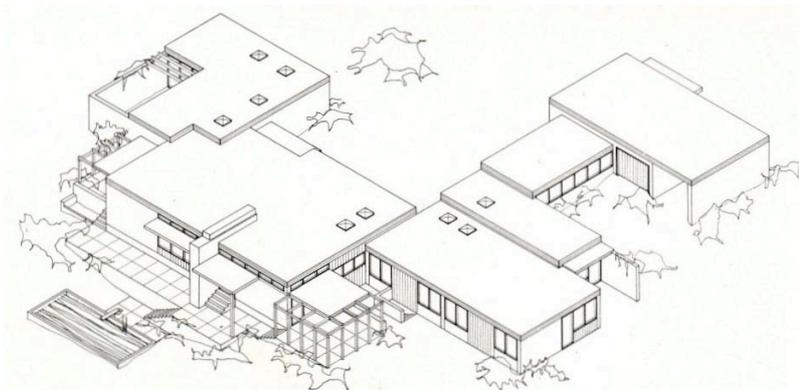
Aber auch auf geänderte Lebensgewohnheiten wurde hingewiesen wie das Fehlen von Haushaltshilfen und die Veränderung von Raumbenutzungen und Alltagsgewohnheiten durch das Fernsehen. An Stelle der Orientierung zur Hauptstraße sucht man nun Ruhe, Sonne, Abgeschiedenheit.

Man wollte ganz allgemein auf die schon damals absehbaren gesellschaftlichen Veränderungen mit architektonischen Lösungen reagieren können.

Diese Hoffnung auf Variabilität durch industriell hergestellte, vorgefertigte Teile ist bis heute nicht in Erfüllung gegangen.

### Flexibilität

Aber auch der flexible Grundriss wird in diesem Heft propagiert, als eine Möglichkeit, auf die Veränderungen der Zukunft reagieren zu können. Wir zeigen davon ein Beispiel, bei dem von Anfang an mehrere Bereiche gegliedert sind, die zu unterschiedlichen Zeiten verschieden genutzt werden können.



entnommen aus: Gerhard HEID, Beständig bauen- beweglich wohnen, Bauwelt- Sonderheft 62, Berlin-Frankfurt-Wien, 1964, Seite 8.

<sup>75</sup> Gerhard HEID, Beständig bauen- beweglich wohnen, Bauwelt- Sonderheft 62, Berlin-Frankfurt- Wien, 1964, S. 2.

Dargestellt sind die drei wichtigsten Stadien. Eltern und Kinder zusammengefasst, Gästeabteil abseits. Gäste- und Kinderabteil zusammengefasst, zum Beispiel als Wohneinheit für ein erwachsenes Kind. Und letztlich, ein Kind übernimmt die Wohnung, und die Eltern ziehen sich auf den Elternteil zurück.



entnommen aus: Gerhard HEID, Beständig bauen- beweglich wohnen, Bauwelt- Sonderheft 62, Berlin-Frankfurt-Wien, 1964, Seite 8.

## A.6.2 Positive Ansätze aus der Gegenwart

Im Bauboom der 60er und 70er Jahre, wurde von der Idee des bedarfsorientierten Hauses wenig Gebrauch gemacht. Es wurde nicht als notwendig erachtet, wachsende oder teilbare Häuser zu bauen. Einer breiten Bevölkerungsschicht war es von Anfang an möglich, ihr Haus so zu bauen, wie sie es wollten, ohne auf „Notlösungen“ wie das wachsende oder teilbare Haus zurückzugreifen. Das Eigenheim wurde weiterhin, wie in Kapitel A 5 dargestellt, auf eine mehrköpfige Familie ausgelegt.

In Fachkreisen blieb das Thema allerdings weiterhin präsent. Jetzt aber nicht so sehr aus ökonomischen, sondern eher aus soziologischen Gründen und mitunter wurden auch schon ökologische Aspekte angesprochen. Wobei eher das flexible Haus weiter verfolgt wurde, also die Veränderung innerhalb der Raumhülle, was auch der Gegenstand dieser Arbeit ist.

Das steigende Interesse schlägt sich auch an in den Themen von Diplomarbeiten<sup>76</sup> nieder, wie Generationenwohnen am Land, Generationenwohnen im innerstädtischen Bereich, evolution\_ist, Mehr-Generationen-Wohnen (Time-share-system),...

Als Beispiele für die aktuelle theoretische Beschäftigung mit dem Thema stellen wir einige Zitate aus Zeitungsartikeln vor:

*"Flexibles Wohnen" ist eine Wohnidee von Wohnungsunternehmen und Architekten, deren Vorteile in der Öffentlichkeit mehr beworben werden müssen. Darunter versteht man Wohnungen, die für verschiedene Lebensphasen geeignet sind. Durch Zuschalten oder Abtrennen von*

<sup>76</sup> SEIDL Werner, Generationenwohnen am Land, Diplomarbeit am Institut für Gebäudelehre TU Graz, bei Günther Domenig, 1989.

BAROUNIG Eva, Generationenwohnen im innerstädtischen Bereich, Diplomarbeit am Institut für Wohnbau, bei Prof. Cuno Brüllmann, 1998..

LUGGER Astrid, evolution\_ist, Diplomarbeit TU Wien (Inst. Städtebau bei Prof. Dworsky), 2002.

UHL Irmgard, Mehr-Generationen-Wohnen, Time-share-system, Diplomarbeit TU Wien (Institut für Wohnbau, Prof. Keck), 2003.

*Wohnräumen können Wohnungsgrößen variiert werden. Angehörige finden im Haus eigenständige Wohneinheiten.“*

[...]

*Eine „optimale Familienwohnung“ hat sich eher an dem Paradigma der Veränderung und damit dem Ziel der Anpassbarkeit zu orientieren.“<sup>77</sup>*

Wohnbund Wien

*„Ein Haus steht hundert Jahre und mehr. Grund genug, bei der Planung bereits an morgen zu denken. Damit es für alle Lebensphasen taugt und auch noch der nächsten Generation genügt, braucht es in erster Linie flexible Grundrisse.“*

*„[...] weil sich während der Nutzungsdauer eines Hauses vieles ändern kann, sollte die Aufteilung in zwei selbstständige Einheiten zumindest jederzeit möglich sein.“<sup>78</sup>*

Norbert Weimper

*„Der Lebenszyklus verläuft meist so, dass man mit der Kleinwohnung beginnt, wenn man sich von den Eltern löst. Danach wird der Wohnraumbedarf größer, später wieder kleiner. Diesem Lebenszyklus müssten Wohnungen und Einfamilienhäuser genügen. Beim Einfamilienhaus ist es noch extremer, weil es auf der Hand liegt, dass man 140m<sup>2</sup> Wohnfläche locker teilen könnte und zwei Drei-Zimmerwohnungen daraus machen könnte.“*

[...]

*„Man müsste bewusst machen, dass gebaute Strukturen Lebensformen stark begrenzen. Dementsprechend müsste man darauf reagieren, sodass diese gebauten Strukturen nutzungsneutraler werden. Im kleinen heißt das, dass ein Zimmer das zum Beispiel einige Zeit als Kinderzimmer dient, später als Arbeitszimmer oder als Wohnraum genutzt werden kann. Wir brauchen neben nutzungsneutralen Strukturen größere Teilbarkeit und Flexibilität sowie ein anderes in Beziehung setzen der Einheiten zueinander.“<sup>79</sup>*

Roland Gnaiger

Die Umsetzung, bzw. das Verharren in alten Vorstellungen vom Traumhaus, ist also das Problem, und das obwohl es bereits ausgezeichnete Beispiele dafür gibt.

An dieser Stelle werden hier die Einfamilienhäuser nach Planung von Roland Gnaiger erwähnt, der schon seit den 80er Jahren in Vorträgen und Interviews die Vorteile flexibler Häuser zu vermitteln versuchte und auch einige Beispiele von Eigenheimen, die eine Veränderung der Bewohnerstruktur zulassen, realisiert hat.

<sup>77</sup> Jung & alt - gemeinsam leben & wohnen - Mehr-Generationen-Wohnen, hrsg. von Bundesministerium für Umwelt, Jugend und Familie, Abteilung IV/4, (bearbeitet von Wohnbund Wien, Brigitta Geißler- Gruber & Margarete Havel), Wien 1988, S. 6.

<sup>78</sup> WEIMPER, Norbert, Wohnkomfort für alle Zeiten. Ratgeber Generationen- Haus in: Hausbau 41, 2003, Nr. 9/10, S.52-56, hier Seite 52.

<sup>79</sup> Roland Gnaiger, Schluss mit Wohnbau! Wir müssen Häuser und Wohnungen bauen, die mehr können als die heutigen, in: vorum, Forum für Gemeindeentwicklung in Vorarlberg, Nr. 1/2003, Wohnen im Wandel, Bregenz, 2003, S.4-5, hier S. 5.

Das nachfolgende Beispiel von Roland Gnaiger ist das Haus G. in Kennelbach von 1991. Die Teilbarkeit der Wohnungen ist durch 2 Eingänge gegeben. Das Kellergeschoß ist auch durch eine Außenstiege erreichbar.

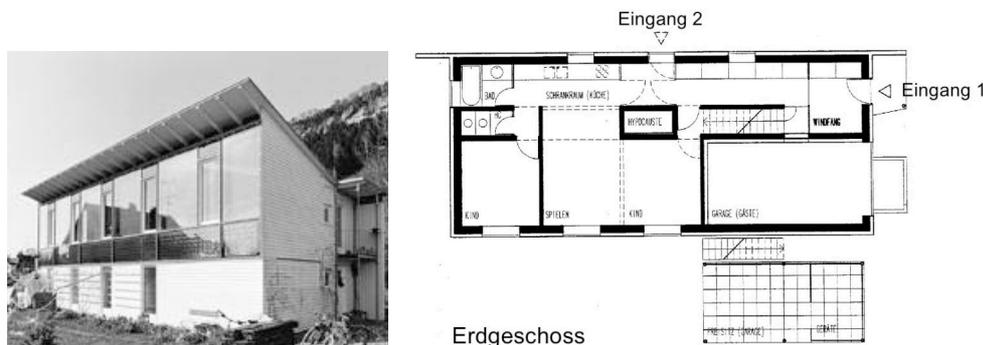


Foto: [www.nextroom.at](http://www.nextroom.at), Plan: Roland Gnaiger

Es ist kein Zufall, dass diese Häuser in Vorarlberg stehen, das in puncto energiesparender und ökologischer Bauweise, eine Vorreiterrolle einnimmt.<sup>80</sup>

Dementsprechend sind auch die Grundsätze und Ziele der Wohnbauförderung. Es ist das einzige Bundesland, das eine geplante Teilbarkeit des Hauses fördert, und das seit 1.1.2001. (siehe Kapitel A 7 Fördermodelle)

#### A.6.2.1 Studie aus Salzburg

2003 wurde in Salzburg eine Studie unter dem Titel „Bau-Land-Gewinn ohne Erweiterung, Weiterentwicklung von Einfamilienhaus-Siedlungen“<sup>81</sup> durchgeführt. Bei dieser Untersuchung werden erhebliche Wohnraumreserven im Bestand festgestellt. Dabei geht es nicht nur um Nachverdichtung von Siedlungen in Form von Erweiterungen kleiner Häuser aus der Nachkriegszeit, sondern auch um die Nutzung nicht mehr benötigter Räume großer Häuser aus der Zeit des Wirtschaftwunders. Die Studie beschäftigt sich daher mit einem ganz ähnlichen Problem wie diese Arbeit. Allerdings werden dort vor allem Lösungen für bestehende Häuser und Siedlungen gesucht. Uns geht es darum, wie zukünftige Häuser solche Probleme besser vermeiden können, ohne allzu große Umbaumaßnahmen. Die Studie bestätigt auch, dass der Wunsch nach Verwertung der Flächen vorhanden ist, eine Umsetzung aber oft nicht erfolgt, weil ein Umbau aufgrund der Beschaffenheit der Häuser zu teuer kommt oder eine professionelle Beratung erst gar nicht in Anspruch genommen wird.

Es wird daher eine aktive Information der Eigentümer empfohlen, bei der die Gemeinde auf ihre BewohnerInnen zugeht, um Bedürfnisse und Möglichkeiten zu erheben und daraus Lösungsvorschläge zu erarbeiten und die Vorhaben zu unterstützen, um die bestehende Aufschließung von Grundstücken besser zu nutzen. Um das zu erreichen, soll bei den Gemeinden ein Bewusstsein dafür geschaffen werden, welche Kosten durch die Zersiedelung bzw. Aufschließung von neuem Bauland entstehen

<sup>80</sup> Vgl.: Wolfgang Amann, Wohnbauförderung, ein Füllhorn für Häuselbauer?, in: Wir Häuselbauer-Bauen in Österreich, hrsg. Architektur Zentrum Wien, Dietmar Steiner, Wien, 1998, S.32-41, hier S. 38-39.

<sup>81</sup> Gutmann Raimund, Pletzer Thomas, Schweizer Paul, BAU-LAND-GEWINN ohne Erweiterung, Weiterentwicklung von Einfamilienhaus-Siedlungen, Salzburg, 2003

und dass es daher nachhaltiger und kosteneffizienter wäre, einen Teil dieser Kosten in die Beratung der Bürger zu investieren.

Bei einem Nachfolgeprojekt dieser Studie, dem Demonstrationsvorhaben „Modellregion BAU-LAND-GEWINN Pongau“, wurden bereits Ansätze dieser Ideen verwirklicht:

*„Mit den 8 Demonstrationsvorhaben wird intensiv auf die geänderten Wohnbedürfnisse und Haushaltsformen sowie die Adaptierung der EFH-Bestände für diese Veränderungen eingegangen. Die Auswahl der Demonstrationsprojekte realisiert die von den beteiligten Bauträgern/Bauherren gewünschten Nutzungsvarianten Mehrgenerationen-Wohnen, (betreubares) Wohnen, Wohnen & Arbeiten sowie Vermietung. Die Wohnbauförderung Salzburg möchte in Folge eine eigene Förderung für Nachverdichtung entwickeln und lässt darum die Demonstrationsvorhaben evaluieren.“<sup>82</sup>*

---

<sup>82</sup> <http://www.hausderzukunft.at/results.html/id4641?active=>, Stand Mai 2008

## A.7 Bestehende Fördermodelle

*„Die Wohnbauförderung fällt in Österreich in die Kompetenz der jeweiligen Bundesländer (bzw. der Ämter der jeweiligen Landesregierung). Jedes Bundesland bietet ein umfangreiches Angebot an Förderungen, die Ihnen zahlreiche Vergünstigungen bringen [...]“<sup>83</sup>*

Im Folgenden Kapitel werden Auszüge aus den bestehenden Eigenheim-Förderungen der einzelnen Bundesländer herausgegriffen, die das Thema der Arbeit im weitesten Sinn berühren. Niederösterreich wird dabei umfassender dargestellt, um einen Überblick über die Ausgangssituation zu geben.

### A.7.1 Vorarlberg

Vorarlberg fördert als einziges Bundesland die Teilbarkeit von Wohnungen. Die Teilbarkeit wurde bereits mit 1. 1. 2001 eingeführt, und zwar aufgrund ökologischer Überlegungen. Die Förderung wird in 3 Ökostufen unterteilt, für die in unterschiedlichen Bereichen Punkte gesammelt werden. Einer dieser Punkte ist D19 – Teilbarkeit der Wohnung:

*„D19 Teilbarkeit der Wohnung (4 Ökopunkte):  
Die Maßnahme ist erfüllt, wenn folgende bauliche Grundvoraussetzung vorliegen: Möglichkeit des zweiten getrennten Eingangs, Anschlussmöglichkeit für Küche, Bad und WC. Bei Mehrfamilienwohnbauten ist die Maßnahme erfüllt, wenn mehr als 50 % der Wohnung entsprechend ausgeführt sind. Dabei ist die getrennte Erschließung z.B. über die gemeinsame Diele zulässig.  
Nachweis: Darstellung der (geplanten) Wohnungsteilung und des zweiten Eingangs im Einreichplan.“<sup>84</sup>*

Die vier Ökopunkte bedeuten nicht automatisch ein höheres Förderdarlehen. Sie können aber dazu beitragen, dass man die für die Ökologieförderung notwendige Mindestzahl an Punkten überhaupt erreicht, bzw. in die nächst höhere Förderstufe gelangt.<sup>85</sup>

Diese Grundvoraussetzungen werden im fertig gestellten Zustand vor Ort überprüft. Zum Beispiel die Küchen- und Badanschlussmöglichkeit und **auch die Lüftungsleitungen!**<sup>86</sup>

Es gibt drei Förderstufen. Die notwendige Punkteanzahl bei Neubau<sup>87</sup> betragen:

<sup>83</sup> <http://www.finanztvergleich.at/Finanzierung/Wohnbaufoerderung.html>, Stand 24.07.2007

<sup>84</sup> Ökologischer Wohnbau 2006, Erläuterungen zum Gebäudeausweis, Ausgabe 17. Dezember 2005, S. 13.

<sup>85</sup> An: Wohnbauförderung Vorarlberg, Amt der Vorarlberger Landesregierung, Abteilung Wohnbauförderung, Herr Mag. Ladenhauf, Brief vom 25. Juli 2007. und [www.energieinstitut.at](http://www.energieinstitut.at)

<sup>86</sup> Hr. BM Harald Gmeiner (Energieinstitut Vorarlberg), Beantwortung des Briefes vom 25. Juli 2007.

<sup>87</sup> Bei Sanierung: Öko 1 ab 100, Öko 2 ab 150 und Öko 3 ab 175 Punkten. (Vorarlberger Wohnbauförderungsrichtlinien 2008, S.11).

„Öko 1 ab 90 Ökopunkte, Öko 2 ab 140 Ökopunkte, Öko 3 ab 200 Ökopunkte von max. 300 Punkten. Bewertet werden dabei die Bereiche Standort und Planung (24), Energiebedarf (100), Haustechnik (83), Materialwahl (83) und Innenraum (10).“<sup>88</sup>

Von dieser Öko Stufe hängt ganz wesentlich die Förderhöhe je m<sup>2</sup> anrechenbarer Wohnnutzfläche ab, wie untenstehende Tabelle zeigt.

b) für Eigenheime und Wohnungen:

Förderstufe	Öko 1	Öko 2	Öko 3
Mit einer Nutzflächenzahl bis 32,4	€ 320	€ 420	€ 550
Mit einer Nutzflächenzahl ab 32,5	€ 400	€ 520	€ 650
Mit einer Nutzflächenzahl ab 33,0	€ 410	€ 530	€ 660
Mit einer Nutzflächenzahl ab 34,0	€ 420	€ 540	€ 670
Mit einer Nutzflächenzahl ab 35,0	€ 430	€ 550	€ 680
Mit einer Nutzflächenzahl ab 36,0	€ 440	€ 560	€ 690
Mit einer Nutzflächenzahl ab 37,0	€ 450	€ 570	€ 700
Mit einer Nutzflächenzahl ab 38,0	€ 460	€ 580	€ 710
Mit einer Nutzflächenzahl ab 39,0	€ 470	€ 590	€ 720
Mit einer Nutzflächenzahl ab 40,0	€ 490	€ 615	€ 745
Mit einer Nutzflächenzahl ab 41,0	€ 510	€ 640	€ 770
Mit einer Nutzflächenzahl ab 42,0	€ 530	€ 665	€ 795
Mit einer Nutzflächenzahl ab 43,0	€ 550	€ 690	€ 820
Mit einer Nutzflächenzahl ab 44,0	€ 570	€ 715	€ 845
Mit einer Nutzflächenzahl ab 45,0	€ 590	€ 740	€ 870
Mit einer Nutzflächenzahl ab 46,0	€ 610	€ 765	€ 895
Mit einer Nutzflächenzahl ab 47,0	€ 630	€ 790	€ 920
Mit einer Nutzflächenzahl ab 48,0	€ 650	€ 815	€ 945
Mit einer Nutzflächenzahl ab 49,0	€ 670	€ 840	€ 970
Mit einer Nutzflächenzahl ab 50,0	€ 700	€ 870	€ 1.000
Mit einer Nutzflächenzahl ab 51,0	€ 730	€ 900	€ 1.030
Mit einer Nutzflächenzahl ab 52,0	€ 760	€ 930	€ 1.060
Mit einer Nutzflächenzahl ab 53,0	€ 790	€ 960	€ 1.090
Mit einer Nutzflächenzahl ab 54,0	€ 820	€ 990	€ 1.120
Mit einer Nutzflächenzahl ab 55,0	€ 850	€ 1.020	€ 1.150

Quelle: Vorarlberger Wohnbauförderungsrichtlinien 2008, S.6.

Wie die unten angeführte Tabelle „Inanspruchnahme des Punktes Teilbarkeit einer Wohnung“ bei Mehrwohnungs- und Einfamilienhäusern zeigt, wird bei Eigenheimen in den Jahren 2004 und 2005 immerhin bei mehr als 8% die Teilbarkeit angenommen, wenn auch nicht in dem von der Abteilung für Wohnbauförderung erwünschten Ausmaß.<sup>89</sup>

	Mietwohnungshäuser gesamt	davon mit teilbaren WE	Anteil
2002	194	2	1,03%
2003	291	0	0,00%
2004	4	0	0,00%
2005	314	4	1,27%
2006	181	1	1,27%
	Einfamilienhäuser gesamt	davon mit teilbaren WE	Anteil
2002	536	21	3,9%
2003	730	34	4,7%
2004	45	4	8,9%
2005	1.117	93	8,3%
2006	567	26	4,6%

Quelle: Energieinstitut Vorarlberg, 2007.

<sup>88</sup> Vorarlberger Wohnbauförderungsrichtlinien 2008, S.6.

<sup>89</sup> Quelle: Energieinstitut Vorarlberg, 2007:“ in Mehrwohnungshäusern / Neubau und in Einfamilienhäusern / Neubau: Datenbasis: alle Akte mit der entsprechenden Jahreszahl in der Aktnummer, also abgenommene, nicht abgenommene, noch offene usw.. Jahreszahl bedeutet: "in diesem Jahr zur Förderung eingereicht, als Entscheidung getroffen".

*„Man sieht, dass im Mehrwohnungsobjekten diese Maßnahme kaum und auch im Eigenheim nur wenig in Anspruch genommen wird. Trotzdem wollen wir sie als "bewusstseinsbildende Maßnahme" nicht streichen, sondern denken eher an eine höhere Bewertung um sie attraktiver zu machen.“<sup>90</sup>*

Jedenfalls wurde die Teilbarkeit schon einmal durch den Passus „vertikale Versorgungsschächte“ aufgewertet.<sup>91</sup>

*„D21 Haustechnische Installation vertikal leicht zugänglich (1 Ökopunkt) Unter der „vertikalen“ Installation werden sowohl die zentralen Einrichtungen als auch die Hauptverteilung (besonders in Geschosswohnbauten) verstanden. Es werden Heizungs-, Wasser- und Sanitärinstallationen betrachtet. Umsetzungsbeispiel: Verlegung in Installationsschächten (Kanäle) oder in Rohr in Rohrsystemen. Nachweis: Planerische Darstellung der Umsetzung bzw. Darstellung der Zugänglichkeit.“<sup>92</sup>*

Eine Rücksprache mit Herrn BM Harald Gmeiner vom Energieinstitut Vorarlberg, das für die Vorbereitung der Förderrichtlinien verantwortlich war, ergibt folgenden Status Quo zur Teilbarkeit.<sup>93</sup>

Die Hauptgründe für das aus seiner Sicht „zu geringe“ Interesse sind:

*Die schwere Umsetzbarkeit, vor allem spielten der Markt und die Bauwirtschaft nicht wirklich mit.  
Der erhöhte Aufwand der Planung und der Umsetzung.  
Politisch ist das Thema noch nicht wirklich aufgegriffen worden.*

Aber:

*„Es sollte (und wird) dieses Thema in Zukunft ein großes sein. Die größte Herausforderung ist die Umsetzung. Nicht nur die Bauwirtschaft, die sehr zurückhaltend reagiert, sondern auch soziale Fragen sind für die Umsetzung wichtige - z.B. der Wille einen „Fremden“ auf mein Grundstück zu lassen...“<sup>94</sup>*

Es wurde dieses Thema auch für den „klima:aktiv“ Standard des Lebensministeriums vorgelegt, aber als zu schwer umsetzbar abgewiesen.“

## A.7.2 Niederösterreich

Die Teilbarkeit als solche wird in Niederösterreich nicht gefördert. Aber es gibt doch einige Punkte der Förderung, welche die Teilbarkeit beeinflussen. In Folge wird eine Übersicht über die NÖ - Wohnbauförderung gegeben,

<sup>90</sup> An: Wohnbauförderung Vorarlberg, Amt der Vorarlberger Landesregierung, Abteilung Wohnbauförderung, Herr Mag. Ladenhauf, Brief vom 25. Juli 2007. und [www.energieinstitut.at](http://www.energieinstitut.at)

<sup>91</sup> ebd.

<sup>92</sup> Ökologischer Wohnbau 2006, Erläuterungen zum Gebäudeausweis, Ausgabe 17. Dezember 2005, S. 13.

<sup>93</sup> Hr. BM Harald Gmeiner (Energieinstitut Vorarlberg), Beantwortung des Briefes vom 25. Juli 2007.

<sup>94</sup> ebd.

die Vorschläge für das Einarbeiten der Teilbarkeit werden dann im Teil C dieser Arbeit angeführt.

### **A.7.2.1 Neubau**

#### **A.7.2.1.1 Förderung in Form eines Darlehens**

Das vom Land Niederösterreich gewährte Darlehen hat eine Laufzeit von 27,5 Jahren und ist mit 1% jährlich dekursiv verzinst.<sup>95</sup> Seine Höhe setzt sich aus der Objektförderung, der Familienförderung, sowie einem Bonus für Niedrigenergie und einem für die Lagequalität zusammen.<sup>96</sup>

Während der Laufzeit des Darlehens darf grundsätzlich nicht vermietet werden. Aber auch jetzt schon wird von der Förderstelle von Fall zu Fall beurteilt, wenn eine Wohnung abgeteilt wird. Wenn die zweite Einheit für eine nahe stehende Person, oder für die Nutzung als Büro für eigene Zwecke benötigt wird, kann die Förderung weiterlaufen, nicht jedoch wenn die zweite Einheit für gewerberechtliche Zwecke verwendet oder fremdvermietet wird, dann ist die Förderung zurückzuzahlen.

#### **A.7.2.1.2 Objektförderung**

Bewertet wird der Energieverbrauch und die Nachhaltigkeit. Die max. Punkteanzahl aus diesen beiden Bereichen beträgt 100 Punkte. Im Unterschied zu Vorarlberg zählt hier aber, bis zur Höchstzahl, jeder Punkt. Pro Punkt gibt es 300 Euro Darlehenn, also max. 30.000 Euro aufgrund der Objektförderung.

##### **A.7.2.1.2.1 Für Energieverbrauch**

<b>Basis Energieausweis am Referenzstandort Tattendorf</b>	<b>Punkte</b>
EKZ ≤ 50	40
EKZ ≤ 40	50
EKZ ≤ 30	60
EKZ ≤ 20	70

Quelle: NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2005, in der Fassung vom 27. März 2007, S.17, Förderung Eigenheim.

<sup>95</sup> [http://www.noe.gv.at/SERVICE/F/F2/Eh\\_Neu\\_2006/hoehel.htm#6](http://www.noe.gv.at/SERVICE/F/F2/Eh_Neu_2006/hoehel.htm#6)

<sup>96</sup> Wohnbauförderung NÖ Wohnbaumodell, Stand 01.2008, S.5.

**A.7.2.1.2.2 Für Nachhaltigkeit**

<b>Nachhaltigkeit</b>	<b>Punkte</b>
Heizungsanlage mit erneuerbarer Energie bzw. biogene Fernwärme	25
alternativ dazu monovalente Wärmepumpenanlagen oder Anschluss an Fernwärme aus Kraftwärmekoppelungsanlagen	(12)
alternativ dazu raumluftunabhängige Kachelöfen	(5)
kontrollierte Wohnraumlüftung	5
alternativ dazu Lüftungsanlagen ohne Wärmerückgewinnung	3
ökologische Baustoffe bis zu	15
Sicherheitspaket bis zu	5
Beratung, Berechnung	1
Regenwassernutzung	1
begrüntes Dach bis zu	5
Garten- Freiraumgestaltung	3

Quelle: NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2005, in der Fassung vom 19.02.2008, S.17.

Für eine nachhaltige Nutzung der geförderten Räume (Teilbarkeit) gibt es noch keine Punkte. Das wäre schon deshalb interessant, weil die Häuser immer größer werden. In NÖ gibt es, im Gegensatz zu andern Bundesländern, keine offizielle Obergrenze der Wohnnutzfläche. „Allerdings stellt sich bei 300m<sup>2</sup> oder so schon die Frage, wie sich das noch mit dem Grundgedanken des Förderwesens verträgt.“<sup>97</sup>

**A.7.2.1.2.3 Für Lagequalität**

Darüber hinaus (über die 100 Punkte) ist die Zuerkennung von max. 10 Punkten bzw. max. 3.000 € Förderung für die Lagequalität möglich.

<b>Lagequalität, Infrastruktur und Bauungsweise</b>	<b>Punkte</b>
..... bis zu	10

Quelle: NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2005, in der Fassung vom 19.02.2008, S.17.

Für gekuppelte Bauweise bzw. einseitig aneinander gebaute Gebäude werden 1.500€ zuerkannt, und für eine geschlossene Bauungsweise bzw. beidseitig aneinander gebaute Gebäude 3.000 €. Ebenso 3.000 € Förderung für Bauvorhaben in der Zentrumszone oder Bauvorhaben im Bauland Kerngebiet.

Also eine Förderung für verdichteten Wohnbau, Ökologie und Nachverdichtung.

**A.7.2.1.3 Familienförderung**

Als Aufschläge auf die Objektförderung (Erhöhungsbeträge). Für Jungfamilien, bei denen ein Lebenspartner das 35. Lebensjahr zum Zeitpunkt der Einreichung noch nicht vollendet hat, aber auch

<sup>97</sup> Besprechung mit Mag. Helmut Frank, Leitung Abt. Wohnbauförderung A+B, vom 10.01.2007

Einzelpersonen bis zum 35. Lebensjahr mit mindestens einem zum Haushalt gehörenden versorgungsberechtigten Kind € 4.000,-. Für das erste zum Haushalt gehörende versorgungsberechtigte Kind € 6.000,-, für das zweite € 8.000,- und ab dem dritten für jedes weitere Kind € 10.000,-. Für jedes zum Haushalt gehörende versorgungsberechtigte behinderte Kind, für das erhöhte Familienbeihilfe bezogen wird, € 10.000,-. Zusatzförderung gibt es auch noch für Arbeitnehmer und bei Minderung der Erwerbsfähigkeit.<sup>98</sup>

#### **A.7.2.1.4 Bonus Niedrigenergie**

Die Höchstförderung wird beim Bau eines Niedrigstenergiehauses durch den Bonus Niedrigenergie (EKZ bis zu 15) erreicht. Der nach dem Punktesystem errechnete Darlehensbetrag erhöht sich dadurch um 30%.<sup>99</sup>

#### **A.7.2.1.5 Einbau einer zweiten Wohneinheit**

Für ein Eigenheim mit zwei Wohnungen wird in Niederösterreich für die zweite Wohnung 40% des ermittelten Betrages (vom 100 Punkte-Haus, Familienförderung und Niedrigenergiebonus) als Darlehen zuerkannt.<sup>100</sup> Förderwerber kann nur dieselbe Person oder Lebensgemeinschaft sein, welche für die erste Wohneinheit einreicht. In der zweiten Wohneinheit kann dann nur eine ihr nahe stehende Person wohnen. (Verwandtschaftsverhältnis.)<sup>101</sup>

„Nahe stehende Personen sind Ehegatten, Verwandte in gerader Linie einschließlich der Wahl- und Pflegekinder, Verwandte bis zum dritten Grad der Seitenlinie, Schwägerte in gerader Linie und Lebenspartner.“<sup>102</sup>

Die 2 Wohneinheit im Haus darf, solange das Darlehen noch läuft, nicht vermietet werden,<sup>103</sup> weil es der Grundidee des Förderwesens entspricht, jedem Menschen zu einer Wohnung zu verhelfen, aber eben nicht zu zwei Wohnungen.<sup>104</sup> Dieses Darlehen kann jedoch frühzeitig zurückgezahlt werden. Das Land hat auch die Möglichkeit, dies zu fördern, was schon zweimal der Fall war.<sup>105</sup>

**„Für die vorzeitige Tilgung einer rückzahlbaren Förderungsleistung, [...] kann ein Nachlass, der 50 % nicht übersteigen darf, zuerkannt werden, soweit dem nicht die Bestimmungen einer anderweitigen Verwertung der Ansprüche entgegenstehen. Die näheren Bestimmungen trifft die Landesregierung durch Richtlinien.“<sup>106</sup>**

<sup>98</sup> NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2005, in der Fassung vom 19.02.2008, S.19.

<sup>99</sup> Wohnbauförderung Eigenheim, Stand 07. 2007, S.17.

<sup>100</sup> NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2005, in der Fassung vom 19.02.2008, S.19.

<sup>101</sup> 15.12.2006 Tel. Beantwortung durch Ing. Bernd Ketzter

<sup>102</sup> NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2005, in der Fassung vom 27. März 2007, S.4, Begriffsbestimmungen.

<sup>103</sup> 15.12.2006 Tel. Beantwortung durch Ing. Bernd Ketzter

<sup>104</sup> Besprechung mit Mag. Helmut Frank Leitung Abt. Wohnbauförderung A+B, vom 10.01.2007

<sup>105</sup> ebd.

<sup>106</sup> NÖ Wohnungsförderungsgesetz 2005, Begünstigte Tilgung § 15.

Wenn eine erste Wohneinheit schon fertig abbezahlt ist, wird eine zweite, neu zu errichtende Wohneinheit, voll (100%) gefördert.<sup>107</sup> (Siehe Kapitel Sanierung)

#### A.7.2.1.6 Sonderförderungen

Für die Errichtung eines Eigenheimes und Wohnungen im Geschosswohnbau in einer Abwanderungsgemeinde wird entweder ein einmaliger nicht rückzahlbarer Zuschuss in der Höhe von € 3.000,-- zuerkannt oder der gemäß § 13 errechnete Darlehensbetrag um 20% erhöht. [...].

**Die Förderung gilt vorerst nur für Ansuchen bis zum 31.12.2010.**<sup>108</sup>

Allerdings wurde sie schon einmal um 2 Jahre verlängert und auch räumlich ausgedehnt.

#### A.7.2.2 Sanierung

Auch wenn die Baubewilligung mit Eigenheimförderung mehr als 20 Jahre zurückliegt, kann man um Förderung für eine Althausanierung, Schaffung einer zweiten Wohneinheit und auch um eine Wohnungszusammenlegung ansuchen.

##### A.7.2.2.1 Objektförderung

Anders als beim Neubau besteht sie in der Zuerkennung von konstanten nicht rückzahlbaren Zuschüssen zu den Annuitäten von Ausleihen, die für Sanierungsmaßnahmen aufgenommen wurden. Die Zuschüsse werden auf die Dauer von 10 Jahren in der Höhe von jährlich 5% einer Ausleiherung im Ausmaß von höchstens 50% der anerkannten Sanierungskosten ohne Energieausweis oder höchstens 100% der Sanierungskosten bei Vorlage eines Energieausweises für alle Arbeiten nach einem Punktesystem entsprechend zuerkannt.<sup>109</sup> Förderbare Nominale = 1 Punkt = 1% Förderung nach folgender Tabelle.

##### A.7.2.2.1.1 Verbesserung des Energiebedarfs

<b>Basis Energieausweis am tatsächlichen Standort bei Erreichen einer Verbesserung von</b>	<b>Punkte</b>
≥ 50 %	60
≥ 60 %	70
≥ 70 %	80
oder bei Erreichen einer Mindestenergiekennzahl von 70 kWh/m <sup>2</sup> .a bezogen auf den Referenzstandort 2523 Tattendorf	60

Quelle: NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2005, in der Fassung vom 19.02.2008, S.23

<sup>107</sup> Besprechung mit Mag. Helmut Frank Leitung Abt. Wohnbauförderung A+B, vom 10.01.2007

<sup>108</sup> NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2005, in der Fassung vom 19.02.2008, S.20.

<sup>109</sup> ebd., S.22

**A.7.2.2.1.2 Nachhaltigkeit**

<b>Nachhaltigkeit</b>	<b>Punkte</b>
Heizungsanlage mit erneuerbarer Energie bzw. biogene Fernwärme	25
alternativ dazu monovalente Wärmepumpenanlagen oder Anschluss an Fernwärme aus Kraftwärmekoppelungsanlagen	(12)
alternativ dazu raumluftunabhängige Kachelöfen	(5)
kontrollierte Wohnraumlüftung	5
alternativ dazu Lüftungsanlagen ohne Wärmerückgewinnung	3
Solaranlage oder Wärmepumpenanlage	5
ökologische Baustoffe bis zu	15
Sicherheitspaket bis zu	3
Beratung, Berechnung	1
begrüntes Dach bis zu	4

Quelle: NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2005, in der Fassung vom 19.02.2008, S.23

**A.7.2.2.1.3 Standortqualität = Denkmalschutz**

<b>Standortqualität</b>	<b>Punkte</b>
Denkmalschutz	25

Quelle: NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2005, in der Fassung vom 19.02.2008, S.23

**A.7.2.2.2 Zuschläge- Aufschläge**

Betreutes Wohnen: Lebensqualität in den eigenen vier Wänden bis ins hohe Alter – das möchte die niederösterreichische Wohnbauförderung mit dem Schwerpunkt Betreutes Wohnen in Niederösterreich ermöglichen. Dabei geht die niederösterreichische Wohnbauförderung besonders auf die Wohnbedürfnisse der älteren Generationen ein.<sup>110</sup> Maßnahmen für behinderte, bzw. pflegebedürftige Menschen werden gem. Abs. 1 im Ausmaß von 100 % der anerkannten Sanierungskosten gefördert.<sup>111</sup>

Ankaufsförderung: Die Förderung für den Erwerb von Eigenheimen, im Zusammenhang mit einer thermischen Gesamtanierung, erfolgt mit einem 5% Zuschuss nach Abs. 1 zu einer Ausleihung in der Höhe von höchstens € 20.000,- auf die Dauer von zehn Jahren, wobei der Ankauf des Objektes höchstens drei Jahre vor Einbringung des Ansuchens um Förderung der thermischen Gesamtanierung liegen darf.<sup>112</sup> Als Anreiz, den Bestand zu erhalten und ihn entsprechend zu dämmen – der Umwelt zu Liebe.

Denkmalschutz: Denkmalgeschützte Objekte, bei denen kein Energieausweis beigebracht wird, können für alle Arbeiten zusätzlich zur Förderung gemäß Abs. 1 lit.a die Punkte gemäß der Tabelle

<sup>110</sup> Wohnbauförderung NÖ Wohnbaumodell, Stand 01.2008, S.3.

<sup>111</sup> NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2005, in der Fassung vom 19.02.2008, S.24.

<sup>112</sup> ebd.

Eigenheimsanierung Abs. 2 für Heizungsanlagen mit erneuerbarer Energie, bzw. biogener Fernwärme und Denkmalschutz, jeweils 25 Punkte (= %) erhalten.“<sup>113</sup>

#### **A.7.2.2.3 Höchstausmaß der Objektförderung**

Die förderbare Obergrenze der Sanierungskosten beträgt bei Einreichung mit einem Energieausweis € 660,-/m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche und ohne € 550,-/m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche, für eine höchst förderbare Nutzfläche von 130 m<sup>2</sup> für jede Wohnungseinheit. Also höchstens € 85.800,- bei Einreichung mit Energieausweis bzw. € 71.500,- ohne.

Bei zwei Wohneinheiten, mehr ist laut Definition bei einem Eigenheim nicht möglich<sup>114</sup>, mit jeweils mehr als 130 m<sup>2</sup> und einer Einreichung mit Energieausweis, können daher also 2 x € 85.800,- gefördert werden!

Das ist bereits ein Argument, die Teilbarkeit von Wohnungen einzuplanen, denn es wird die zuerkennbare Fördersumme auf jede einzelne Wohnung bezogen und erhöht sich daher für jede zusätzliche Einheit.

Auch für die Sanierung gibt es die Sonderförderung für Abwanderungsgemeinden. Die Gemeinden und der Zeitraum sind gleich, aber die Art der Förderung ist anders. Für diese Häuser werden die gemäß § 19 Abs. 1 und Abs. 4 zuerkannten Zuschüsse auf jährlich 6% erhöht.<sup>115</sup>

### **A.7.3 In den anderen Bundesländern**

Auch in den anderen Bundesländern gibt es die Teilbarkeit als Begriff nicht. Es gibt aber verwandte Themen zum bedarfsgerechten Wohnen, die in der Folge auszugsweise angeführt werden. Gegliedert wird nach einzelnen Begriffen, zu denen die Bestimmungen der einzelnen Bundesländer angeführt werden.

#### **A.7.3.1 Generationenwohnen**

- Steiermark:

Zuschlag für mitwohnenden Elternteil :

„Die Beträge erhöhen sich für Elternteile, die im Eigenheim mitwohnen und welche die Verpflichtungen gemäß § 2 Z.12 lit.c und d des Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetzes 1993 erfüllen, um je Euro 3.634.-;“<sup>116</sup>

- Vorarlberg:

Bei Wohnrecht für die Eltern, erhöht sich die maximal geförderte Wohnungsgröße:

<sup>113</sup> NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2005, in der Fassung vom 19.02.2008, S.24.

<sup>114</sup> „Ein Eigenheim ist ein Wohnhaus mit höchstens zwei Wohnungen“. § 1 Begriffsbestimmungen: 1. Eigenheim:NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2005, in der Fassung vom 19.02.2008, S.3.

<sup>115</sup> NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2005, in der Fassung vom 19.02.2008, S.24. § 19 A, ABWANDERUNGSFÖRDERUNG

<sup>116</sup> Durchführungsverordnung zum steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz, in der Fassung 62/2007.

„Die Mindestgröße einer geförderten Wohnung beträgt 30m<sup>2</sup> Nutzfläche (Zimmer, Küche, Nasszelle). Kleinere Wohnungen werden nicht gefördert. Die maximale Wohnungsgröße hängt von der Anzahl der BewohnerInnen ab: Bis zu einem Fünf-Personen-Haushalt darf die Nutzfläche 150m<sup>2</sup> betragen. Ab einem Sechs-Personen-Haushalt bzw. einem vorliegenden Wohnrecht für die Eltern oder nahe Angehörige ist die Wohnnutzfläche mit 170m<sup>2</sup> begrenzt.“<sup>117</sup>

- Salzburg:

Eigenes Förderungsdarlehen zur Errichtung eines Austragshauses:  
 „Die Höhe des Förderungsdarlehens des Landes für die Errichtung einer Wohnung in einem Austragshaus (5a. Abschnitt S.WFG 1990) beträgt bei einer Haushaltsgröße von einer Person 23.990 € und für den im gemeinsamen Haushalt lebenden Ehepartner 14.540 €. Wird die Austragwohnung in einem Bauernhaus errichtet, verringern sich diese Beträge auf je 7.270 €.“<sup>118</sup>

### A.7.3.2 Erweiterung von Eigenheimen und Wohnungen

- Steiermark:

„Erweiterungen bestehender Eigenheime und Wohnungen können unter Berücksichtigung der folgenden Bestimmungen gefördert werden, wenn die zusätzliche Nutzfläche mindestens 15 m<sup>2</sup> beträgt und im Falle eines Eigenheimes mit 2 Wohnungen beide Wohnungen baulich abgeschlossen sind. Die Förderung wird gemäß § 8 Abs.1 bzw. 8 gewährt. Die Höhe der Förderung ist davon abhängig, ob die Eigenheime oder die Wohnungen, die erweitert werden sollen, als 'gefördert' oder 'nicht gefördert' anzusehen sind. In diesem Sinne gilt ein Eigenheim oder eine Wohnung als 'gefördert', wenn die Errichtung in der Vergangenheit gefördert worden ist und das Förderungsdarlehen noch nicht zur Gänze zurückbezahlt wurde oder Zuschüsse noch geleistet werden.

1. Wenn nicht geförderte Eigenheime und Wohnungen erweitert werden sollen, kann die Förderung je zusätzlichem Quadratmeter Nutzfläche (Abs.1) bis zum Erreichen einer Gesamtnutzfläche von 150 m<sup>2</sup> je baulich abgeschlossener Wohnung gewährt werden. Die Förderung beträgt Euro 654,- je Quadratmeter Nutzfläche, jedoch nicht mehr als Euro 43.604.
2. Bei bereits geförderten Eigenheimen und Wohnungen, die erweitert werden sollen, kann die Förderung in Höhe von Euro 8.721 je Person, die bei Ermittlung der bereits gewährten Förderung nicht berücksichtigt worden ist und gemäß § 8 für die Berechnung der Förderungshöhe herangezogen werden kann, gewährt werden, höchstens jedoch Euro 654 je zusätzlichem Quadratmeter Nutzfläche.
3. Wenn durch die Erweiterung eines Eigenheimes eine baulich abgeschlossene Wohnung ohne Einbeziehung bestehenden Wohnraumes neu errichtet wird, kann die Förderung gemäß § 8 Abs.1 bis 4 bzw. Abs.8 gewährt werden.“<sup>119</sup>

<sup>117</sup> Wohnbauförderung Vorarlberg, Wohnbaufibel 2007, hrsg. Amt der Vorarlberger Landesregierung, Abteilung Wohnbauförderung, Bregenz, 2007, S. 14.

<sup>118</sup> Durchführungsverordnung zum Salzburger Wohnbauförderungsgesetz 1990, in der geltenden Fassung LGBl 77 und 78/2007, S.15.

<sup>119</sup> Durchführungsverordnung zum steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz, in der Fassung 62/2007.

### A.7.3.3 Errichtung einer zweiten Wohneinheit

- Kärnten

„Gefördert wird die Errichtung eines Eigenheimes mit einer oder zwei Wohnungen. Die erforderliche Mindestgröße einer Wohnung beträgt 30 m<sup>2</sup>. Bei Zweifamilienwohnhäusern müssen die Wohnungen baulich in sich abgeschlossen sein (ausgenommen bäuerliche Wohnhäuser). Eine Förderung der zweiten Wohnung erfolgt nur, wenn diese zur regelmäßigen Benützung für eine dem Förderungswerber nahestehende, begünstigte Person (Eltern, volljährige Kinder, Geschwister, etc.) vorgesehen ist.“<sup>120</sup>

Dabei gibt es offenbar keine Reduktion der Förderhöhe für die zweite Wohneinheit. Im Unterscheid zu Niederösterreich, wo die zweite Wohneinheit „nur“ mit 40% der ersten gefördert wird.

- Tirol: „Wohnung ohne weiteren Grundverbrauch“

„Das Land gewährt Förderungsdarlehen an natürliche Personen zur Errichtung einer Wohnung ohne weiteren Grundverbrauch (z.B. durch den Einbau einer Wohnung in einen Dachboden). Sofern nach den vorstehenden Bestimmungen auf Grund einer verdichteten Bauweise nicht eine höhere Förderung zu gewähren ist, beträgt die Darlehensförderung EUR 360,- pro m<sup>2</sup> förderbare Nutzfläche.“<sup>121</sup>

„Die förderbare Nutzfläche umfasst einen Teil der Nutzfläche und hängt von der Haushaltsgröße ab.“<sup>122</sup>

- Steiermark:

Förderung bei Erweiterung ohne Einbeziehung des Altbestandes:

„Wenn durch die Erweiterung eines Eigenheimes eine baulich abgeschlossene Wohnung ohne Einbeziehung bestehenden Wohnraumes neu errichtet wird, entspricht die Förderungshöhe der eines Neubaus. Bei geförderten Eigenheimen kann um die Förderung einer zweiten Wohnung grundsätzlich frühestens 5 Jahre nach Vorliegen der Benützungsbewilligung für das Eigenheim angesucht werden.“<sup>123</sup>

Hier wird die zweite Wohneinheit gleich hoch wie die erste Wohneinheit gefördert und nicht nur mit 40% der ersten Wohneinheit. Allerdings muss man mit der Errichtung der zweiten Wohneinheit 5 Jahre warten!!

- Vorarlberg:

"[...] für die Errichtung von abgeschlossenen Wohnungen durch Zu-, Ein- und Umbauten sowie Wohnungserweiterungen beträgt der Förderungssatz entsprechend lit. b maximal 40% der Wohnungskosten (ohne Wohnnebenflächen, Grundanteil und Eigenleistung). Die zusätzliche förderbare Fläche muss bei Wohnungserweiterungen mindestens 15 m<sup>2</sup> betragen." <sup>124</sup>

- Oberösterreich:

<sup>120</sup> Wohnbaufibel 2006, hrsg. vom Amt der Kärntner Landesregierung, Abteilung 9, Wohnbauförderung- Wohnbausanierung, Klagenfurt, 2006, S.14.

<sup>121</sup> Wohnbauförderungsrichtlinie, Tirol, Ausgabe 1.1.2007, S.16.

<sup>122</sup> ebd., S.4.

<sup>123</sup> Informationsblatt für die Inanspruchnahme einer Förderung für die Errichtung oder Erweiterung eines Eigenheimes durch natürliche Personen nach den Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1993, Stand November 2006, hrsg. von der Steirischen Landesregierung, Graz, 2006, S. 4. ([http://www.verwaltung.steiermark.at/cms/dokumente/10005034\\_277576/8e3a005b/ehinfo.pdf](http://www.verwaltung.steiermark.at/cms/dokumente/10005034_277576/8e3a005b/ehinfo.pdf))

<sup>124</sup> Vorarlberger Wohnbauförderungsrichtlinien 2008, S. 6.

„Eine zweite Wohnung wird nur gefördert, wenn sie an ein bestehendes Eigenheim in Form eines Zu-, An- oder Aufbaues hinzugebaut wird, eine Mindestgröße von 80m<sup>2</sup> aufweist und das Eigenheim nicht gefördert ist.“<sup>125</sup>

„Die OÖ. Landesbank gewährt nach Prüfung durch die Abteilung Wohnbauförderung ein Hypothekendarlehen mit einer Laufzeit von 30 Jahren, welches durch das Land Oberösterreich mit einem Zinsenzuschuss gefördert wird.

Bei der Errichtung einer zweiten Wohneinheit beträgt der Sockelbetrag 22.000 Euro. Der Sockelbetrag erhöht sich um 10.000 Euro für jedes Kind, das im gemeinsamen Haushalt des Förderungswerbers lebt, wenn

- der Förderungswerber für das Kind Familienbeihilfe bezieht und
- die Kindesmutter auch Förderungswerberin bzw. mit dem Förderungswerber verheiratet ist.

Für Kinder, die innerhalb von 5 Jahren ab Datum der Zusicherung geboren werden, kann der Förderungswerber um Erhöhung des geförderten Hypothekendarlehens um 10.000 Euro ansuchen. Beispiel: Errichtung einer zweiten Wohneinheit für eine Familie mit einem Kind: 32.000 Euro.“<sup>126</sup>

„Das geförderte Hypothekendarlehen erhöht sich um 3.000 Euro, wenn der Zugang zum Wohnhaus, zum Wohnschlafraum, zum WC, zur Dusche und Küche in der Eingangsebene barrierefrei errichtet wird. Als förderbare Gesamtbaukosten gelten für die Vergebührung der aufgenommenen Darlehen höchstens 1.400 Euro/m<sup>2</sup> (ohne MWSt.).“<sup>127</sup>

---

<sup>125</sup> [http://www.land-oberoesterreich.gv.at/cps/rde/xchg/SID-3DCFCFC3-D3A5B008/ooe/hs.xsl/34823\\_DEU\\_HTML.htm](http://www.land-oberoesterreich.gv.at/cps/rde/xchg/SID-3DCFCFC3-D3A5B008/ooe/hs.xsl/34823_DEU_HTML.htm), Stand 07.2008

<sup>126</sup> ebd.

<sup>127</sup> ebd.

## B Planerische und bauliche Lösungsansätze

In diesem Kapitel sollen zuerst die Motive erörtert werden, die den Wunsch nach einer Änderung des Wohnumfeldes begründen. Also gewissermaßen die Aufgabenstellungen für die darauf folgenden Kapitel. Darauf aufbauend werden dann die Lösungsansätze für Grundstücke, Häuser, Technik und rechtliche Parameter beschrieben.

Es geht dabei nicht darum, den BewohnerInnen vorzuschreiben, wie viel Fläche oder Raum sie bewohnen sollen, sondern das Ziel der Arbeit ist es, das Ausmaß an Räumen zu reduzieren, die ungewollt oder unbewusst nicht bewohnt werden, vor allem wenn es sich um geförderte Flächen handelt.

Auch wenn das Haus verkauft wird, ist es von Vorteil, wenn es innerhalb seiner Hülle flexibel gestaltbar ist. Das vergrößert den Kreis der möglichen Interessenten und steigert dadurch auch seinen Wert. Es ist für die Zukunft wegen der Veränderungen in der Gesellschaft sehr wahrscheinlich mit Verwertungsproblemen für unflexible Eigenheime zu rechnen.

Vor allem kann jedoch die Allgemeinheit davon profitieren, wenn, nach einem geringfügigen Umbau, ansonsten leer stehende, ehemals geförderte Räume wieder genützt werden.

## **B.1 Motive für Veränderungen - die Aufgabenstellungen für anderweitige Nutzungen:**

Die Problemstellungen zur Nutzung von Eigenheimen wurden in den vorangehenden Kapiteln erörtert. Was sind aber die konkreten Anforderungen, die an ein bedarfsorientiertes Eigenheim gestellt werden? An welche neuen Situationen sollte es sich anpassen können?

Nach wie vor werden Eigenheime üblicherweise als Heim für eine Familie geplant und erbaut. Diese Nutzung ist aber nur von kurzer Dauer (15-20 Jahre), im Vergleich zur Lebensdauer eines Hauses. Wie werden die nun leeren Zimmer genutzt, wenn die geplanten Kinder nie zur Welt kamen, oder sie schon „ausgeflogen“ sind?

Es gibt dazu zwei grundlegend verschiedene Möglichkeiten, die sich auch in der Akzeptanz der BewohnerInnen unterscheiden:

- Die Nutzung **innerhalb der Familie**
- Die **Fremdnutzung** von nicht mehr benötigten Flächen

Für alle Formen des Zusammenwohnens gilt, dass ein Wohnen bei klarer räumlicher Trennung möglich sein muss. Das erfordert Maßnahmen wie getrennte Zugänge, Schallschutz und eine Gliederung des Freiraums.

### **B.1.1 Nutzung innerhalb der Familie (Eigenbedarf)**

- Veränderung der Raumaufteilung
- Zimmer für Personal
- Mehrgenerationenhaus
- Home-Office

#### **B.1.1.1 Veränderung der Raumaufteilung**

Durch Veränderung der Bewohnerstruktur entstehen neue Wünsche an die Raumaufteilung der Wohnung. Es soll etwa anstatt eines Kinderzimmers ein größeres Wohnzimmer oder eine Bibliothek für mehr Komfort entstehen, oder ein Gästezimmer für Freunde oder erkrankte Angehörige. Das erfordert meist ein zusätzliches Bad. Auch außerplanmäßige Kinder und Lebenssituationen erfordern oft eine Veränderung der Raumstruktur.

#### **B.1.1.2 Zimmer für notwendiges Personal**

Für Personen, welche die Pflege des Haushaltes übernehmen, oder wenn notwendig, für Pflegepersonal, das sich um die älteren oder behinderten BewohnerInnen kümmert. Auch hier wird ein eigenes Bad und am besten auch ein getrennter Zugang benötigt.

#### **B.1.1.3 Mehrgenerationenhaus**

Die Idee, dass erwachsene Kinder mit ihren Eltern in einem Haus wohnen, ist nicht neu und hat in den Bauernhäusern eine lange Tradition (Altenteil, Ausgedinge).

Dadurch kann auch eine zeitgemäße Wohnform entstehen, die einige Probleme der heutigen Gesellschaft lindern könnte.

Sie gewinnt auch heutzutage wieder an Bedeutung, wenn sich etwa die Jungen kein eigenes Haus mehr leisten können und deshalb mit Familie ins Elternhaus einziehen möchten – falls das baulich möglich ist. Oder auch, weil das Thema „Wohnen im Alter“ aufgrund der Bevölkerungsentwicklung immer brisanter wird. Je länger ein alter Mensch in seiner gewohnten Umgebung bleiben kann, desto zufriedener ist er und desto weniger Kosten und Aufwand entstehen der Allgemeinheit. Das gilt natürlich nur, wenn einer sozialen Verarmung vorgebeugt wird.

Zum Mehrgenerationenwohnen wurde bereits viel geschrieben und daher wird hier nur kurz erwähnt, dass neben den positiven Auswirkungen natürlich auch immer auf Problemstellungen hingewiesen wird: die anderen Nutzungsbedürfnisse von Jungen und Älteren,<sup>128</sup> der Wunsch nach Ruhe und Privatsphäre<sup>129</sup> und ganz allgemein das Bedürfnis nach Loslösung von der Familie. Trotzdem ist man sich in der Literatur einig, dass bei richtiger Planung ein Zusammenleben der Generationen für viele Menschen möglich und auch bereichernd sein kann, wenn auch nicht für alle.

Die Zimmer oder Einliegerwohnungen für die Eltern sollten barrierefrei sein, daher sinnvollerweise im Erdgeschoss liegen, und wenn möglich auch einen eigenen kleinen Garten haben. In alten Bauernhöfen achtete man auch darauf, dass der Altenteil ein Fenster zur Straße hin hatte, damit die Alten die Gelegenheit hatten, mit den vorbei kommenden Nachbarn zu plaudern, und sie so weiter am Leben des Dorfes teilnahmen.<sup>130</sup> Die Bereiche für die ältere und für die jüngere Generation sollten klar getrennt sein, um mögliche Konflikte gering zu halten. Ziel ist ein Zusammenwohnen auf Distanz.

#### **B.1.1.4 Home-Office**

Immer mehr Arbeit kann auch von zu Hause aus erledigt werden, dadurch gehen mehr Menschen einer oder einer zusätzlichen selbständigen Beschäftigung nach.

Räume dafür sollten auch unabhängig von den Wohnungen von außen zugänglich sein. Idealerweise liegen sie daher im Erdgeschoss und haben Zugang zu einem getrennten WC.

Eine Erweiterungsmöglichkeit dieses Bereiches ist jedenfalls sinnvoll, aber er sollte auch gut in den Wohnungsverband integrierbar sein.

### **B.1.2 Fremdnutzung von nicht mehr benötigten Flächen**

Der Widerstand, fremde Menschen in die eigenen vier Wände aufzunehmen, ist auch bei wirtschaftlich interessanten Möglichkeiten (Nebeneinkommen, Zusatzpension) noch sehr groß. Hemmschwellen gibt es hier aus Gründen der Rechtssicherheit (Mieterschutz) und des

<sup>128</sup> Vgl.: UHL Irmgard, Mehr- Generationen- Wohnen, Time- share- system, Diplomarbeit am Institut für Wohnbau Prof. Keck, 2003, S. 18-19.

<sup>129</sup> Vgl.: FISCHER-UHLIG Horst, Das Mehrgenerationenhaus. Grundzüge seiner Planung, in: Bundesbaublatt 45, Gütersloh, 1996, Nr. 8. Seite 616-619., Seite 617.

<sup>130</sup> Vgl. ebd., Seite 616.

befürchteten Aufwands (Verträge, Verwaltung etc.) Es sind Modelle zu entwickeln, welche diese Ängste minimieren. Interessant erscheint uns der Vorschlag, es könnte eine dafür vorgesehene Organisation als Hauptmieter auftreten und so diese Möglichkeit unterstützen.<sup>131</sup>

Bei Fremdnutzung kommt jedenfalls der Trennung der Bereiche und Wohnungen noch mehr Bedeutung zu.

#### **B.1.2.1 Kurzfristige Vermietung**

Kurzfristige Vermietung einzelner Zimmer oder ganzer Wohneinheiten, die nicht mehr oder noch nicht benützt werden.

Zum Beispiel an Studenten, Pendler oder an zahlende Gäste.

#### **B.1.2.2 Langfristige Vermietung – Einliegerwohnung, Leibrente**

Vermietet wird entweder gleich nach Bauende, um auch die Baukosten schneller zurückzahlen zu können, oder später wenn die Kinder „ausgeflogen“ sind.<sup>132</sup> Derzeit ist jedoch eine Vermietung von geförderten Flächen in Niederösterreich nicht möglich.

Dadurch erhalten auch sozial Schwächere die Möglichkeit, in einem Haus zu wohnen, obwohl sie weder die Mittel für den Bau noch den Kauf eines Hauses haben. Das gilt auch für eine erste eigene Wohnung für Jugendliche, wo es in ländlichen Gemeinden zur Zeit zu wenig passenden Wohnraum gibt.

Eine interessante und häufig nachgefragte Möglichkeit ist die Leibrente, bei welcher der Käufer nur solange zahlt bzw. Hilfsleistungen erbringt (oder beides), wie der Verkäufer lebt. Nach seinem Tod haben dessen Erben keinerlei Anspruch auf weitere Zahlungen oder Hilfsleistungen.<sup>133</sup>

Eine Variante davon ist eine Altersversorgung durch Leibrente in Form einer kleinen, aber lebenslänglichen (Zusatz-) Rente, oder anstatt dessen lebenslange Hilfeleistungen und Betreuung im Alter. Auch aus der Sicht des Käufers ist der Leibrentenkauf eine interessante Variante. Er muss anstatt einer großen Geldsumme verhältnismäßig geringe Rentenbeträge - diese allerdings regelmäßig - bezahlen.

---

<sup>131</sup> Vgl.: Gutmann Raimund, Pletzer Thomas, Schweizer Paul, BAU-LAND-GEWINN ohne Erweiterung, Weiterentwicklung von Einfamilienhaus-Siedlungen, Salzburg, 2003,

<sup>132</sup> Vgl. WEIMPER, Norbert, Wohnkomfort für alle Zeiten. Ratgeber Generationen- Haus in: Hausbau 41, 2003, Nr. 9/10, S.52-56, hier Seite 54.

<sup>133</sup> Vgl. <http://www.wohnet.at/kaufen-auf-leibrente.htm?STOID=35944624.50729>, Stand 23.2.2008

## **B.2 Lösungsansätze das Grundstück betreffend**

Eine Diskussion über Verdichtung und Zersiedlung wollen wir an dieser Stelle vermeiden, da die Probleme dazu hinlänglich bekannt sind. Da wir aber annehmen, dass auch in Zukunft Einfamilienhäuser in allen Varianten gebaut werden, soll es hier und in den nächsten Kapiteln um die Voraussetzungen gehen, die eine bessere Auslastung ermöglichen.

### **B.2.1 Grundstück und Bebauung**

Grundsätzlich erscheinen uns alle Bauformen für das bedarfsorientierte teilbare Eigenheim geeignet. Es können sowohl in der offenen, der gekuppelten als auch in der geschlossenen Bauweise Lösungen gefunden werden, die den Kriterien entsprechen.

Wichtiger ist dabei die vorausschauende Planung als eine bestimmte Grundstücksconfiguration. So hat zum Beispiel gerade das freistehende Eigenheim mit großzügigen Garten- und Nutzflächen das größte Potential zur flexiblen Nutzung. Leider wird es aber nur selten genutzt. Oft sind es gerade kleine, kompakte und gut durchgeplante Projekte, die flexible Strukturen entwickeln. Es kommt wohl eher auf die Bereitschaft von Bauherren und Planenden an, sich auf ein bestimmtes Thema einzulassen.

Folgende Überlegungen können bei Grundstück und Lage eine Rolle spielen:

Es sollen Flächen am Grund vorgesehen sein, die eine sinnvolle Erweiterung ermöglichen. Ein Bereich für weitere Stellplätze ist erforderlich, auch eine zweite Einfahrt bringt manchmal Vorteile. Der Garten soll getrennt nutzbar sein, wobei der Bauwuch zwar gut erreichbar, aber oft seitlich zu schmal oder verschattet ist.

## B.2.2 Gelände, Hanglage

Dass auch ein geneigtes Gelände kein Hindernis für teilbare Häuser ist zeigen wir an zwei Beispielen. Oft lässt sich gerade durch die Hanglage eine gute Zonierung von unterschiedlichen Freibereichen anlegen. Auch das Anlegen von im Gelände verlaufenden Freitreppen ermöglicht eine zusätzliche Option zur getrennten Erschließung.



Wohneinheiten 1,2 und 3

Haus Karner (ertlundhenzl architektur) Siehe auch unter B.3.3 Beispielsammlung



Freibereich  
Wohnung

Eingang  
Wohnung

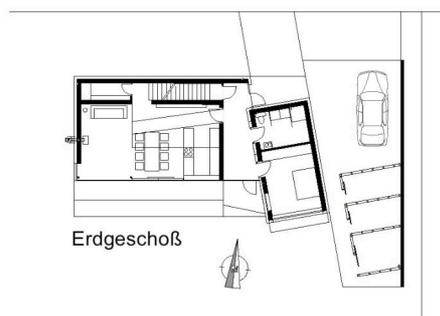
Einlieger  
+Freibereich

Haus RMS (schmid & boese architekten) Siehe auch unter B.3.3 Beispielsammlung

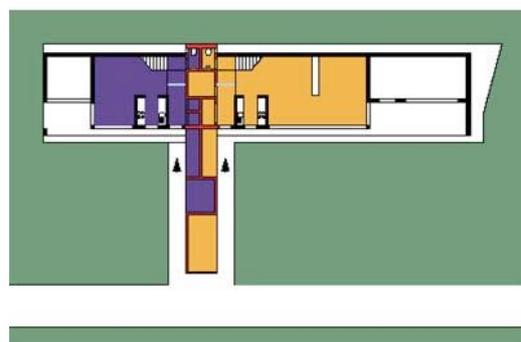
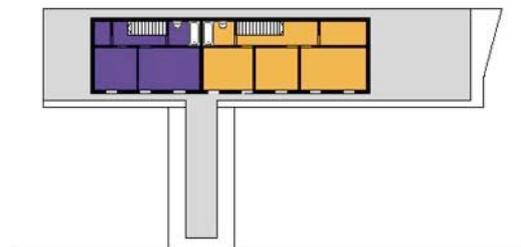
### B.2.3 Nebengebäude (Abstellraum)

Für eine spätere gemeinsame Nutzung ist es oft sinnvoll, allgemein zugängliche Abstellflächen vorzusehen, da Keller oft schwierig für eine gemeinsame Zugänglichkeit zu organisieren sind.

Eine Alternative stellen im Erdgeschoss situierte, von außen begehbare Abstellbereiche dar. Dadurch bietet sich auch die Chance, die starke Einsehbarkeit der Freiräume ohne Hilfsmittel wie Hecken und Paravents zu lösen, bzw. erreicht man dadurch eine Zonierung des Gartens. Siehe auch unter Punkt B.3.1.9



Haus pi.mut, Foto und Grafik: ertlundhenzl architektur



Zweifamilienhaus, Foto und Grafik: junger\_beer architektur.

Ähnliche Zubauten von Abstellflächen sind auch als nachträgliche Erweiterungen denkbar, um getrennte Gartenanteile zu schaffen.

## B.3 Lösungsansätze das Haus betreffend

### B.3.1 Wichtige Parameter für die Teilbarkeit

Nachfolgend werden einige Themen aufgezeigt, die das bedarfsorientierte Teilen eines Eigenheimes positiv beeinflussen.

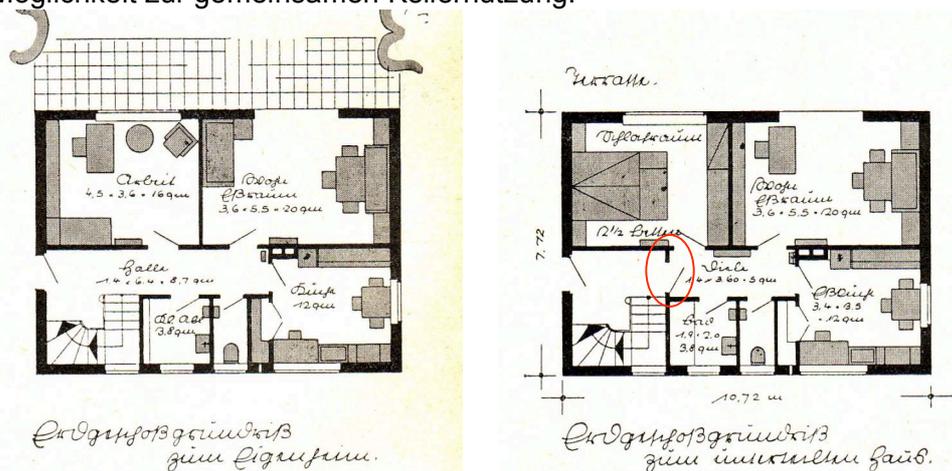
#### B.3.1.1 Lage der Stiege

Die Lage der Stiege entscheidet wesentlich darüber, in welchen Varianten das Gebäude aufgeteilt werden kann. Im Idealfall können mehrere der nachstehenden Situationen nach Bedarf bei einem Projekt realisiert werden. Es entstehen dadurch 2 Wohnungen, eine Einliegerwohnung oder die Möglichkeit zum Mehrgenerationen-Wohnen.

#### A - Stiege mit gemeinsamem Vorraum

Das Erdgeschoss und die Stiege in das Obergeschoss werden über einen gemeinsamen Vorraum betreten.

Diese Situation ist eher nur für Generationen-Wohnen geeignet, da keine wirkliche Trennung der Wohnbereiche entsteht. Ein Vorteil besteht in der Möglichkeit zur gemeinsamen Kellernutzung.



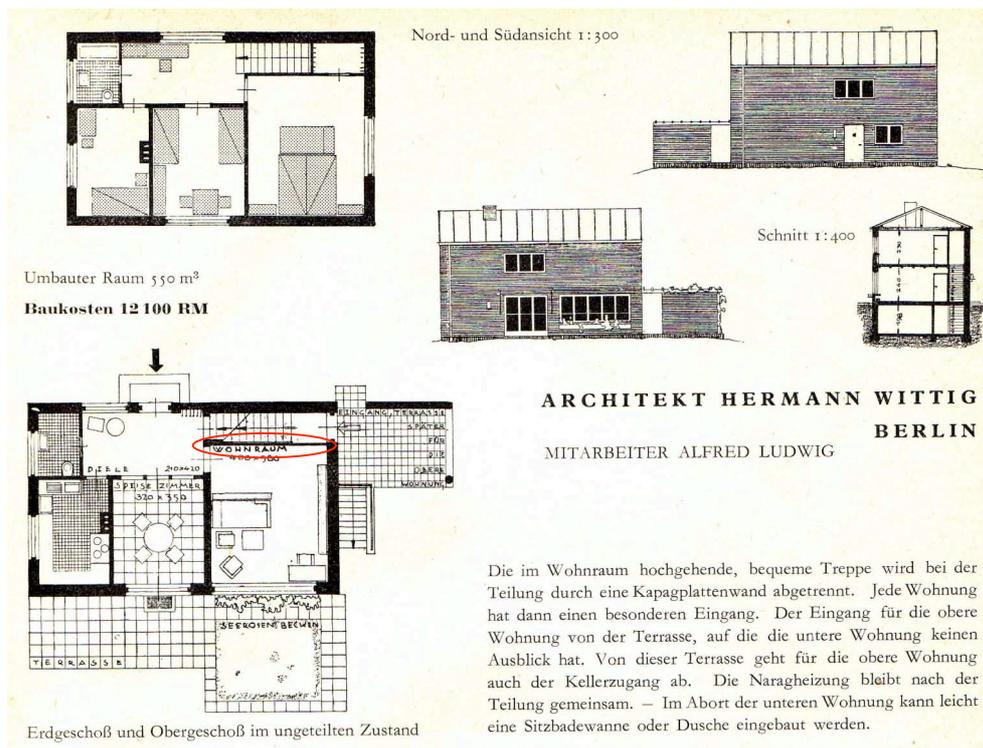
„Die Teilung des Hauses erfolgt durch einen einfachen Flurabschluß,...“  
Entnommen aus: 50 teilbare steuerfreie Einfamilienhäuser, Bauwelt Sonderheft 18/19, Berlin, 1934 (S.24)

#### B - Stiege mit getrenntem Eingang

Der Zugang zum Erdgeschoss ist getrennt vom Zugang zum Obergeschoss. Da eine etwaige Kellerstiege meist unter der Stiege ins Obergeschoss liegt, müsste eine gemeinsame Kellernutzung erst zusätzlich hergestellt werden (z.B. durch eine Außenstiege). Siehe C.

#### C - Stiege nachträglich vom Wohnraum wegschaltbar

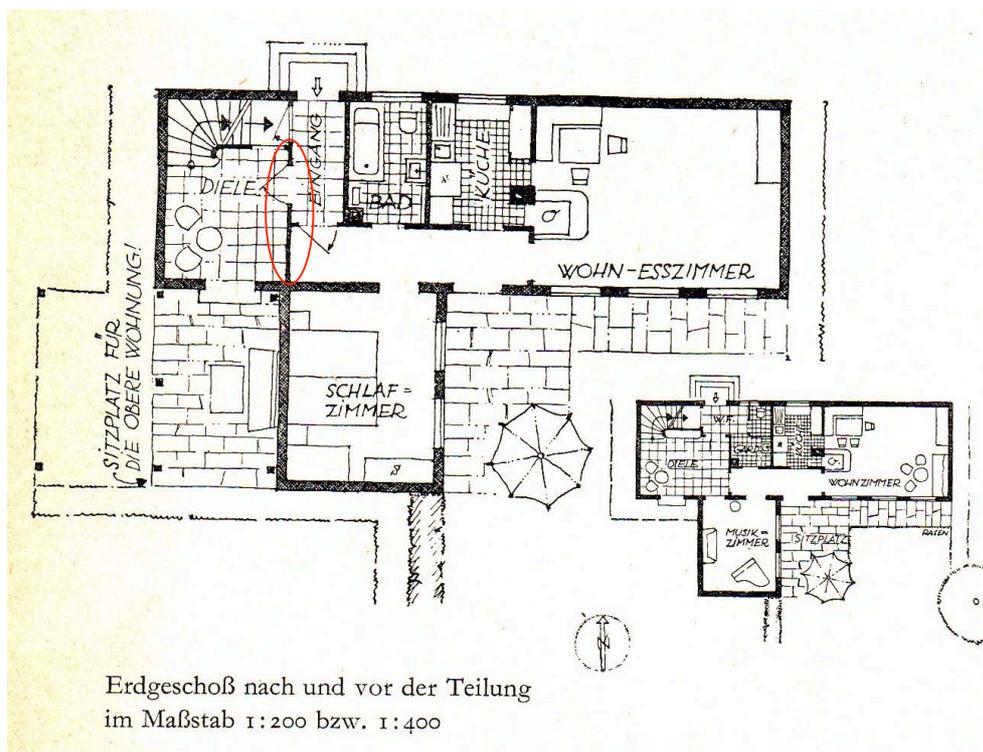
Die Stiege muss nicht von Beginn an in einem getrennten Stiegenhaus untergebracht sein, sondern kann auch durch einfache bauliche Maßnahmen vom Wohnraum abtrennbar sein, z.B. durch eine Trennwand.



Entnommen aus: 50 teilbare steuerfreie Einfamilienhäuser, Bauwelt Sonderheft 18/19, Berlin, 1934 (S.55)

### D - Stiege mit geräumiger Diele zum Obergeschoß schaltbar

Der Stiege wird eine Diele mit Sitzgelegenheit für die Wohnung im Obergeschoss zugeschlagen. Dadurch entsteht eine kleine Empfangsmöglichkeit im Erdgeschoss (Stichwort Briefträger etc.) und es wird auch eine bessere Gartennutzung möglich.



„Der gegen Süden vorspringende Flügel dieses Hauses trennt den Garten in zwei

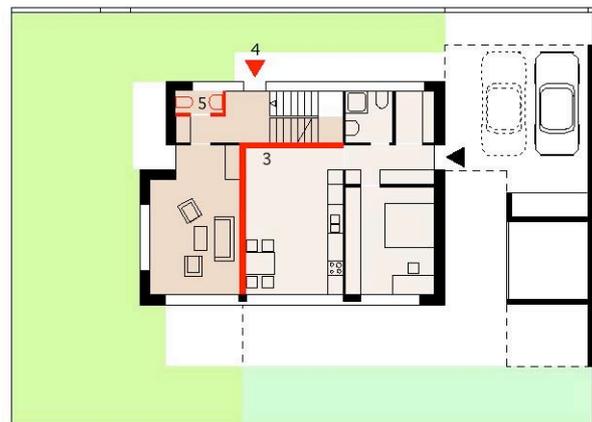
Hälften. .... Die Obergeschoßwohnung mit dem südwestlichen Gartenraum erhält nach der Teilung die ehemalige Erdgeschoßdiele mit innerer Treppe nach oben. ... Kleiderablage mit Abort vereinigt ergibt das Erdgeschoßbad.“ Entnommen aus: 50 teilbare steuerfreie Einfamilienhäuser, Bauwelt Sonderheft 18/19, Berlin, 1934 (S.34)

### E - Stiege mit einem Wohnraum zum Obergeschoss schaltbar

Dem Obergeschoss wird ein Wohnraum zum Garten zugeordnet.

z.B.: Ein Enkel zieht mit seiner Familie zu den Großeltern. Zur besseren Gartenbenutzung und für den Raumbedarf wird auch ein Zimmer im Erdgeschoss abgeteilt.

- 3 Errichtung einer Trennwand.
- 4 Herstellen eines neuen Einganges.
- 5 Einbau eines zweiten WCs.



ERDGESCHOSS 86 m<sup>2</sup>

□ Nutzfläche 53 m<sup>2</sup>      □ Nutzfläche 112 m<sup>2</sup>

Beispiel der Autoren: siehe Kapitel B.3.2

### F - Eine zusätzlichen Außenstiege

Kann auch in Kombination mit einem Freibereich im Obergeschoss errichtet werden. Diese Situation bietet jederzeit die Möglichkeit, das Obergeschoss unabhängig zu benutzen. (Siehe auch das Beispiel unter Balkon oder Terrasse im Obergeschoss)



Haus G., von Roland Gnaiger

entnommen aus: [www.nextroom.at](http://www.nextroom.at)

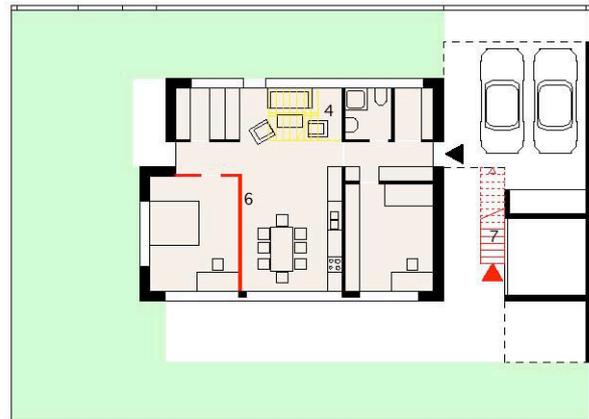
### G - Die Möglichkeit einer zusätzlichen Außenstiege vorsehen

Es besteht dadurch die Möglichkeit das Haus auch vertikal in zwei Einheiten zu teilen.

Durch das Verlegen der Stiege nach außen, kann aber auch anstelle der Stiege zusätzlicher Wohnraum im Inneren entstehen.

z.B.: Die Kinder haben das Haus geerbt. Zwei kleine Familien wohnen gemeinsam. Zum Flächengewinn wird die Stiege nach außen verlegt.

4 Abbruch der Stiege.  
6 Trennwand für neues Zimmer.  
7 Herstellen einer Außenstiege.



ERDGESCHOSS 89 m<sup>2</sup>

■ Nutzfläche 84 m<sup>2</sup>

□ Nutzfläche 89 m<sup>2</sup>

Beispiel der Autoren: siehe Kapitel B.3.2

### B.3.1.2 Ein zusätzlicher Wohnraum

Bei den meisten Planungen ist kein zweiter Raum vorhanden, der groß genug ist, als zusätzlicher Wohnraum für eine zweite Einheit zu dienen. Auch in anderen Situationen kann es erforderlich werden, die nutzbare Fläche zu vergrößern. Das könnte durch folgende Lösungsmöglichkeiten geschehen:

- durch Zusammenlegen von Räumen
- durch ein großes Elternzimmer mit Schrankraumbereich
- durch Schließen eines Luftraumes (Flächengewinn)
- durch Verlegen der Stiege nach außen (bzw. Zubau) siehe Beispiel B.3.1.1.G

### B.3.1.3 Mehrere Zugangsmöglichkeiten vorsehen

Zusätzlich erforderliche Eingangstüren können entweder gleich mit eingebaut werden oder (meist besser) nachträglich an vorgesehenen Stellen ergänzt werden. Gut geeignet sind raumhohe Fenster oder Gartentüren.

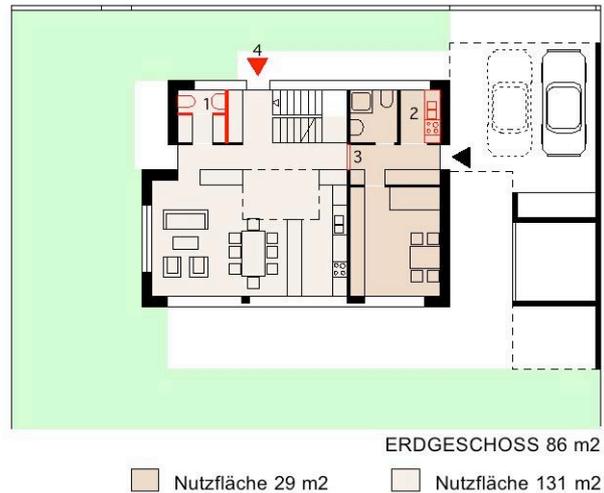
### B.3.1.4 Ein Zimmer im Erdgeschoss

Ein Gäste- oder Arbeitszimmer im Erdgeschoss in Verbindung mit WC und Bad-Möglichkeit schaffen ein flexibles Element für spätere Nutzungen. Auch ein getrenntes Esszimmer kann diese Funktion übernehmen. Dieses Zimmer kann auch von einem großen Wohnraum abteilbar sein oder umgekehrt.

Im Idealfall hat dieser Bereich eine getrennte Zugangsmöglichkeit. Dadurch kann die Nutzung leicht für ein Büro oder eine kleine Einliegereinheit für ein älteres Kind oder pflegebedürftige Verwandte geändert werden.

z.B: Die betagte Mutter lebt mit der Familie. Eine getrennte Einheit wird abgeteilt. Diese Anordnung ist auch als getrenntes Büro nutzbar.

- 1 Einbau eines 2. WCs.
- 2 Einbau Kochnische.
- 3 Schließen des Durchganges oder Anbringen einer schalldichten Türe.
- 4 Neuer, getrennter Zugang

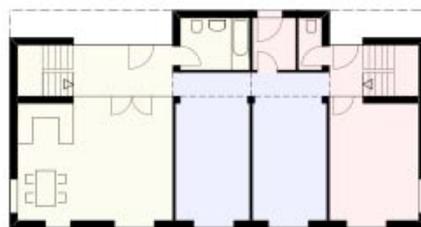


Beispiel der Autoren: siehe Kapitel B.3.2

### B.3.1.5 Eine zweite Wohnung von Beginn an

In einigen Fällen ist es sinnvoll, von Beginn an eine fertige kleine Einliegerwohnung vorzusehen. Diese sollte möglichst keinen zusätzlichen Flächenverbrauch erzeugen, sondern z.B. als Ersatz für ein weiteres Kinderzimmer dienen, obwohl noch kein weiteres Kind vorhanden ist, oder die Kinder schon älter sind und bereits bald mehr Abstand zur Familie wünschen oder ausziehen, oder weil ohnehin ein Gästezimmer oder Büro vorgesehen ist. Ideal ist eine solche Einheit, wenn in absehbarer Zeit ein Familienmitglied Betreuung benötigt. Sinnvoll ist es jedenfalls, wenn die Größe der Einliegerwohnung auch im Nachhinein noch adaptiert werden kann.

Auch im Sinne einer Verdichtung erscheinen uns Doppelhäuser als eine interessante Variante zum klassischen Eigenheim. Als besonders interessant möchten wir dazu einen Vorschlag für ein flexibles Haus vorstellen. Die Aufgabenstellung dazu war es, „in der Größe veränderbare Einheiten für Tochter und Eltern mit je einem Gartenanteil“ zu entwickeln. Das wurde durch in der Mitte liegende, schaltbare Räume (blau) gelöst. Dass eine solche Lösung ein vielfaches Potential für flexible Nutzungen hat, braucht keiner weiteren Erklärung. Die Schwierigkeiten solcher Lösungen liegen eher in der Akzeptanz der Nutzer und der Klärung eigentumsrechtlicher Fragen.



Erdgeschoss

Grafik: siehe <sup>134</sup>



Obergeschoss

<sup>134</sup> Gutmann Raimund, Pletzer Thomas, Schweizer Paul, BAU-LAND-GEWINN ohne Erweiterung, Weiterentwicklung von Einfamilienhaus-Siedlungen, Salzburg, 2003, Teil D Haus E17

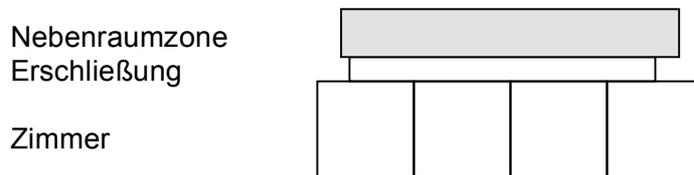
### B.3.1.6 Möglichkeit zu einem zweiten Bad im Erdgeschoss

Falls kein Bad im Erdgeschoss vorgesehen wird, ist es sinnvoll einen späteren Einbau vorzusehen. Zum Beispiel als Adaption eines Gästebades oder WCs, einer Waschküche, einer Garderobe oder eines Abstellraumes.

### B.3.1.7 Nutzungsneutrale Räume

Ganz allgemein sind Räume, die sehr speziell auf eine Nutzung zugeschnitten sind, nicht einfach für eine nachhaltige Nutzung zu adaptieren. Eine Wohnung, die auf etwa gleich großen Zimmern oder Einheiten basiert, kann besser auf neue Nutzungen umgerüstet werden. Wenn z.B. alle Schlaf-, Kinder-, Arbeits-, Gäste- und Esszimmer gleich konfektioniert sind und eventuell auch die Wohnräume auf dem gleichen Raster basieren, können natürlich auch diese Funktionen ausgetauscht werden. Solche standardisierten Grundrisse haben natürlich das größte Potential zu vielen verschiedenen Teilungsparametern.

Eine typische Anordnung könnte schematisch etwa so aussehen:



Wir möchten an dieser Stelle aber betonen, dass gerade das Eigenheim eine sehr individuelle Wohnform ist und es daher nicht sinnvoll wäre, auf genau angepasste Lösungen zu verzichten. Es ist auch nicht immer erforderlich eine Vielzahl an Teilungsmöglichkeiten zu haben.

### B.3.1.8 Abteilungsmöglichkeiten vorsehen

Dieser Punkt ist zwar gewissermaßen selbstverständlich, aber trotzdem in der Planung eine der wichtigsten Entscheidungen. Es können auch alternative Raumkonfigurationen durchgedacht werden. Um sich Möglichkeiten für spätere Umbauten nicht zu erschweren, soll auch Platz für Wandanschlüsse oder Aufdopplungen von Wänden eingeplant werden.

### B.3.1.9 Keller- und Abstellflächen

Für eine spätere gemeinsame Nutzung ist es sinnvoll, allgemein zugängliche Abstellflächen vorzusehen. Verschiedene Möglichkeiten sind dabei denkbar.

Die erste Möglichkeit besteht darin, den Keller über ein gemeinsames Stiegenhaus mit Vorraum zu erschließen. Siehe auch Lage der Stiege B.3.1.1.A.

Der Keller kann aber auch durch eine zusätzliche Außenstiege erreichbar gemacht werden. Siehe auch Lage der Stiege B.3.1.1.C.

Eine Alternative stellt ein im Erdgeschoss situierter, von außen begehbarer Abstellbereich dar.

Foto: Autoren



Die Abstellflächen können auch in den jeweiligen Geschossen in den Wohnungen untergebracht werden. Das bietet zusätzlich den Vorteil der kurzen Wege.

Foto: Autoren



### **B.3.1.10 Balkon oder Terrasse für Obergeschoss**

Wenn das Obergeschoss getrennt bewohnt wird, gibt es dadurch einen getrennten Freibereich.

Eine Terrasse oder Balkon kann auch als nachträgliche Zubauoption eingeplant werden. Über diese Freibereiche kann oft noch nachträglich mit einer Stiege ein getrennter Zugang ergänzt werden.

Auch Dächer von Carports oder Garagen sind bei richtiger Planung als großzügige Freibereiche im Obergeschoss verwendbar.



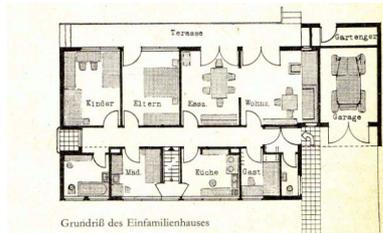
Haus G., von Roland Gnaiger, Foto: Architekt

### **B.3.1.11 Möglichkeit eines zweiten Stellplatzes**

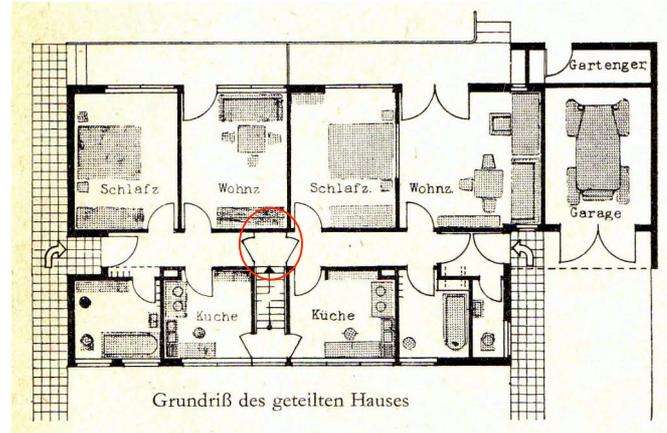
Bei vielen Neubauten wird bereits standardmäßig ein zweiter Stellplatz errichtet. Jedenfalls sollte die Möglichkeit einer Erweiterung eingeplant sein.

### B.3.1.12 Bebauung nur als Erdgeschoss

Die Bebauung als eingeschossiges Haus ist sicher nicht die preiswerteste Variante. Dennoch bietet sie einige Vorteile für eine leichte Teilbarkeit und Zugänglichkeit. Auch ist dabei die Verbindung zum Garten für zwei Wohnungen leichter realisierbar und es entfällt das für viele Eigenheim-BewohnerInnen ungewohnte Gefühl, dass jemand über einem im gleichen Haus wohnt.



„... nach der Straße liegen die niedrigen Wirtschaftsräume, nach dem Garten die 3 m hohen Wohnräume.“



Entnommen aus: 50 teilbare steuerfreie Einfamilienhäuser, Bauwelt Sonderheft 18/19, Berlin, 1934 (S.49)

### B.3.1.13 Zubau, Aufbau oder Ausbau

Diese Maßnahmen sind eigentlich nicht Teil dieser Arbeit, da es in dieser Arbeit um das Vorsehen von Möglichkeiten innerhalb eines Bestandes geht. Dennoch kann es auch im Sinne der Teilbarkeit sinnvoll sein, sich bei der Planung Gedanken über mögliche Erweiterungen zu machen, welche die Flexibilität des Objektes erhöhen.

Als einfaches Beispiel sei hier auf das Beispiel B.3.1.1.G verwiesen, bei dem durch den Zubau einer Außenstiege zusätzlicher Platz im Inneren gewonnen werden kann.

Eine umfassende Analyse zu diesem Thema ist in folgender Arbeit zu finden:

Gutmann Raimund, Pletzer Thomas, Schweizer Paul, BAU-LAND-GEWINN ohne Erweiterung, Weiterentwicklung von Einfamilienhaus – Siedlungen, Salzburg, 2003

### **B.3.2 Varianten der Teilung – Szenarien**

Anhand eines schematischen Beispiels sollen einige Möglichkeiten der Teilung eines Eigenheimes und die notwendigen Maßnahmen bei einem Wechsel des Nutzer-Szenarios exemplarisch aufgezeigt werden.

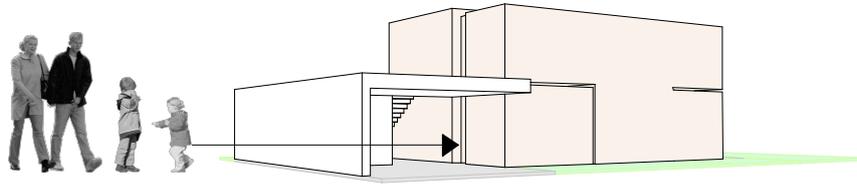
Es geht dabei nicht um die Darstellung eines idealtypischen Grundrisses, sondern um eine Überprüfung und Darstellung, wie und ob die obigen Anforderungen umgesetzt werden können.

Die tatsächlichen Anforderungen an die Gestaltung eines Hauses sind alleine durch die verschiedenen Anforderungen der Grundstücke und der beteiligten Personen nicht in ein einheitliches Schema zu pressen.

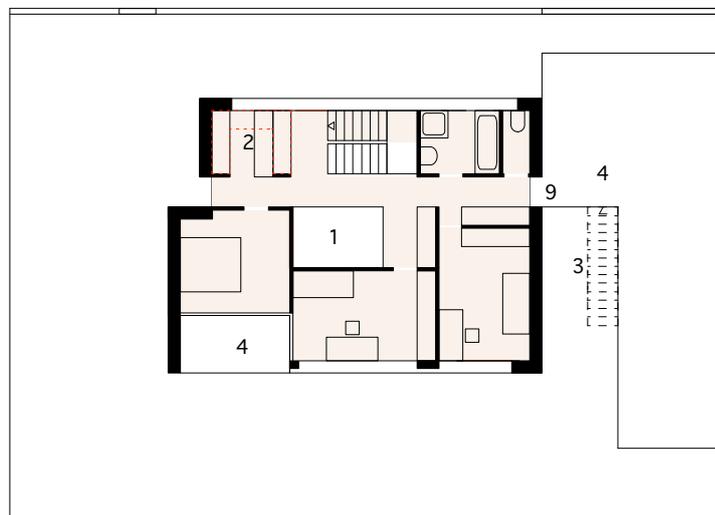
Es lässt sich aber anhand des Beispiels aufzeigen, dass nicht nur ein Punkt der „Parameter der Teilung“ in einem Objekt umgesetzt werden kann, sondern eine ganze Anzahl davon.

Nicht zuletzt die Anzahl der Möglichkeiten, die ein Haus bietet, kann letztendlich die Zahl der Punkte bestimmen, die es in einem Bewertungssystem bekommt, wie es zum Beispiel die Niederösterreichische Wohnbauförderung ist.

Schematisches Beispiel über die Anwendung von Parametern der Teilbarkeit und ihre Auswirkungen



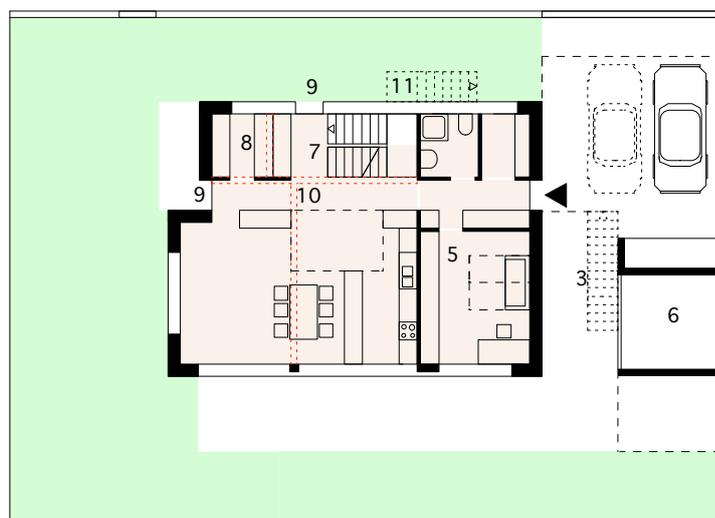
AUSGANGSSITUATION: **Neubau für eine Familie**



OBERGESCHOSS 74 m<sup>2</sup> + 7m<sup>2</sup> Terr.

**Geplante Parameter für eine spätere Teilbarkeit:**

- 1 Durch Schließen des Luftraumes kann Fläche gewonnen werden.
- 2 Bereich für Kucheneinbau
- 3 Möglichkeit einer Außenstiege
- 4 Freiraum für Obergeschoss

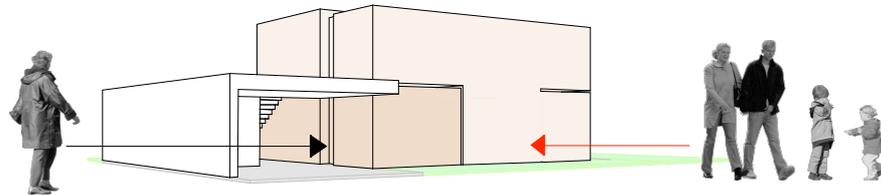


ERDGESCHOSS 86 m<sup>2</sup>

□ Nutzfläche 160 m<sup>2</sup>

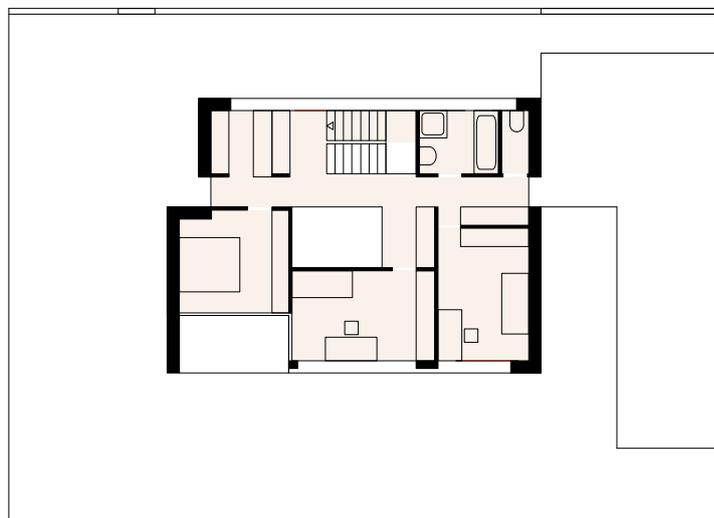
- 5 Ein Zimmer im Erdgeschoss kann leicht von der Wohnung abgeteilt werden
- 6 Allgemein zugängliche Abstellflächen
- 7 Stiege durch Trennwand abteilbar
- 8 Möglichkeit für ein zweites WC/Bad
- 9 spätere Zugangsmöglichkeiten
- 10 vorgesehene Abteilungs-möglichkeiten
- 11 optionale Außenstiege für getrennten Kellerzugang

Schematisches Beispiel über die Anwendung von Parametern der Teilbarkeit und ihre Auswirkungen



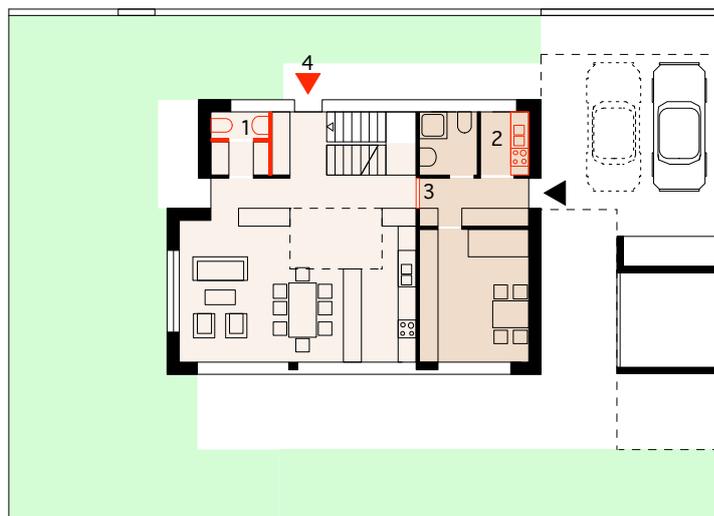
**VERÄNDERUNG: Teilung in zwei Einheiten**

z.B: Die betagte Mutter lebt mit der Familie. Eine kleine getrennte Einheit wird abgeteilt. Diese Anordnung ist auch als getrenntes Büro nutzbar.



OBERGESCHOSS 74 m<sup>2</sup> + 7m<sup>2</sup> Terr.

Notwendige bauliche Änderungen:



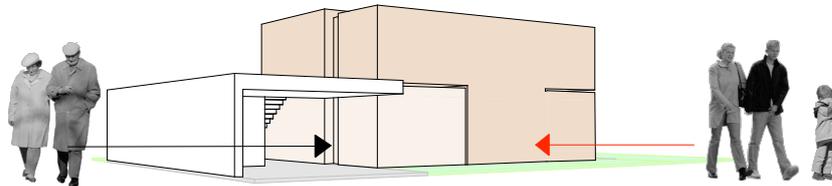
ERDGESCHOSS 86 m<sup>2</sup>

Nutzfläche 29 m<sup>2</sup>

Nutzfläche 131 m<sup>2</sup>

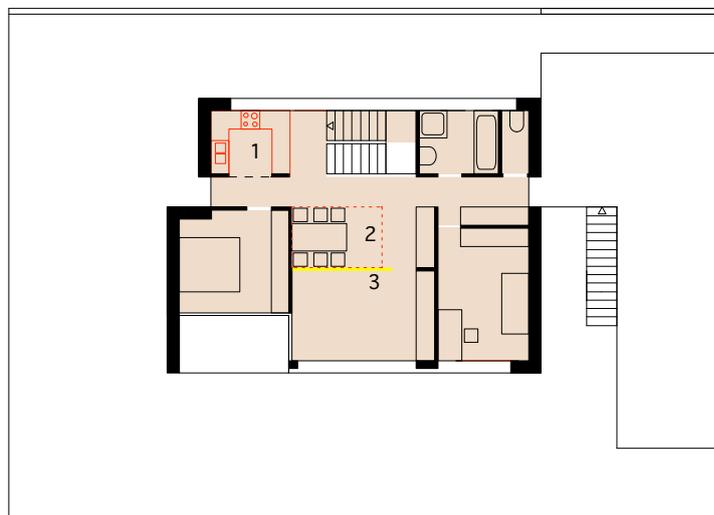
- 1 Einbau eines zweiten WCs
- 2 Einbau einer Kochnische
- 3 Schließen des Durchganges oder Anbringen einer schalldichten Türe.
- 4 Neuer, getrennter Zugang

Schematisches Beispiel über die Anwendung der Parameter der Teilbarkeit und ihre Auswirkungen



**VERÄNDERUNG: Teilung in zwei Einheiten** (nach Geschossen)

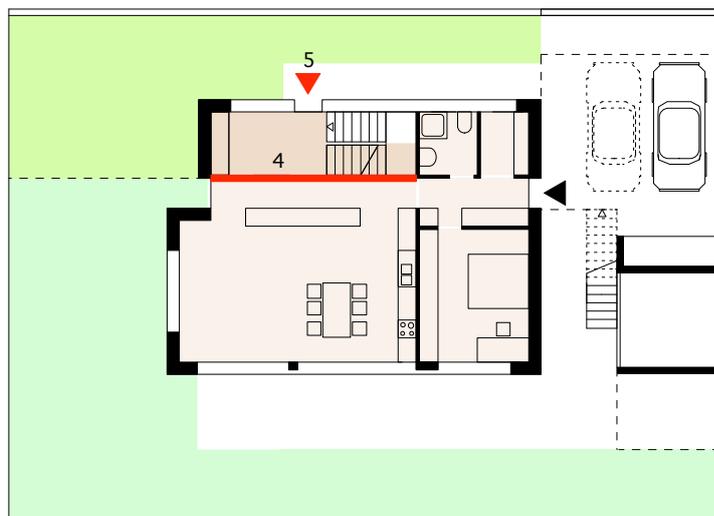
z.B.: Die Kinder sind ausgezogen, das Obergeschoss wird an eine junge Familie vermietet.



**Notwendige bauliche Änderungen:**

- 1 Einbau einer Küche
- 2 Schließen des Luftraumes
- 3 Abbruch einer Zwischenwand

OBERGESCHOSS 80 m<sup>2</sup> + 7m<sup>2</sup> Terr.



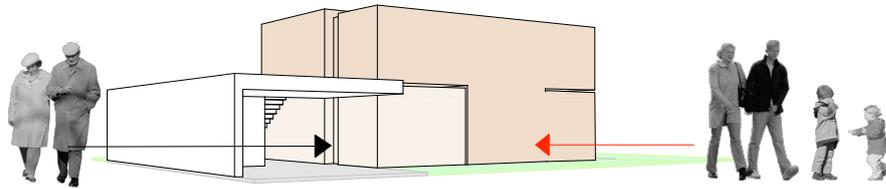
- 4 Errichtung einer Trennwand für das Abteilen der Stiegen
- 5 Herstellen eines neuen Einganges

ERDGESCHOSS 86 m<sup>2</sup>

Nutzfläche 91 m<sup>2</sup>

Nutzfläche 75 m<sup>2</sup>

Schematisches Beispiel über die Anwendung der Parameter der Teilbarkeit und ihre Auswirkungen



**VERÄNDERUNG: Teilung in zwei Einheiten** (mit Zimmer im Erdgeschoss)

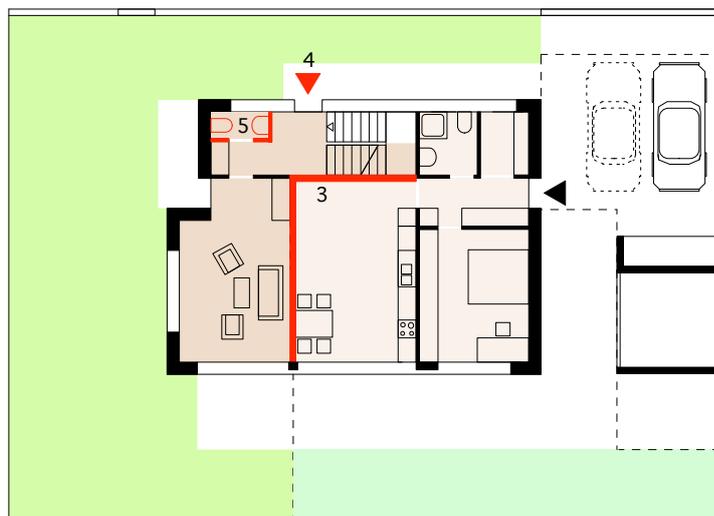
z.B.: Ein Enkel zieht mit seiner Familie zu den Großeltern. Zur besseren Gartenbenutzung und für den Raumbedarf wird auch ein Zimmer im Erdgeschoss abgeteilt.



**Notwendige bauliche Änderungen:**

- 1 Einbau einer Küche
- 2 Schließen des Luftraumes

OBERGESCHOSS 80 m<sup>2</sup> + 7m<sup>2</sup> Terr.



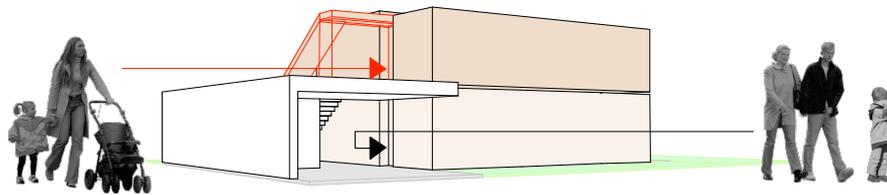
- 3 Errichtung einer Trennwand für das Abteilen der Einheiten
- 4 Herstellen eines neuen Einganges
- 5 Einbau eines zweiten WCs

ERDGESCHOSS 86 m<sup>2</sup>

□ Nutzfläche 53 m<sup>2</sup>

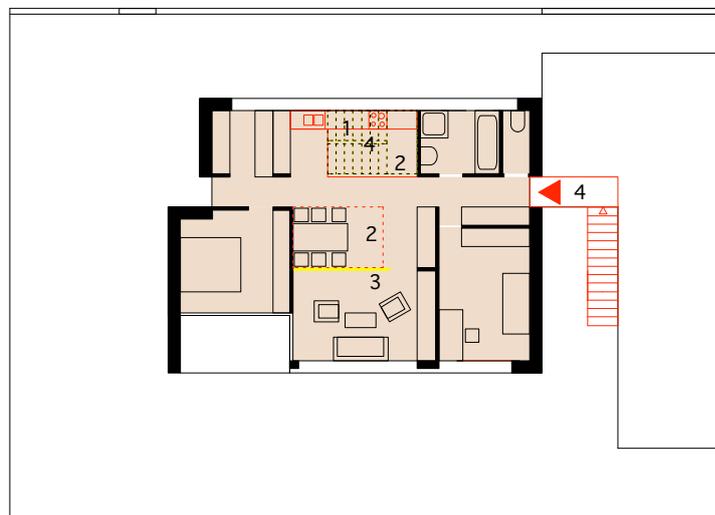
□ Nutzfläche 112 m<sup>2</sup>

Schematisches Beispiel über die Anwendung der Parameter der Teilbarkeit und ihre Auswirkungen



**VERÄNDERUNG: Teilung in zwei Einheiten** (mit neuer Außenstiege)

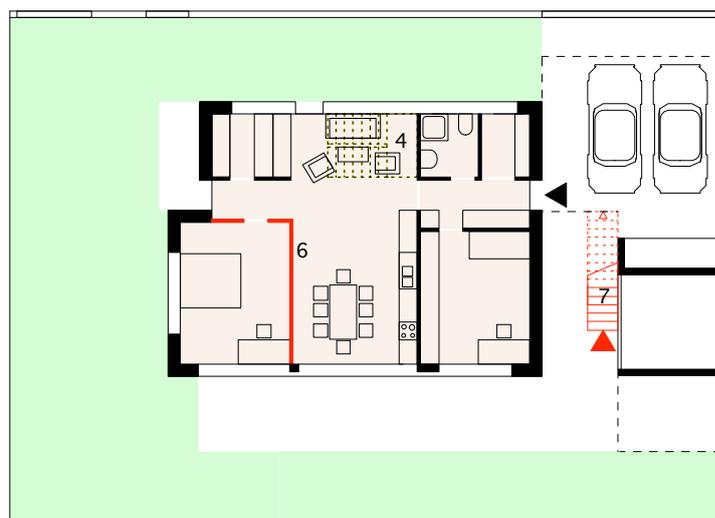
z.B.: Die Kinder haben das Haus geerbt. Zwei kleine Familien wohnen gemeinsam. Zum Flächengewinn wird die Stiege nach außen verlegt.



**Notwendige bauliche Änderungen:**

- 1 Einbau einer Küche
- 2 Schließen des Luftraumes
- 3 Abbruch einer Zwischenwand
- 4 Abbruch der Stiege
- 5 Herstellen eines neuen Einganges

OBERGESCHOSS 84 m<sup>2</sup> + 7m<sup>2</sup> Terr.



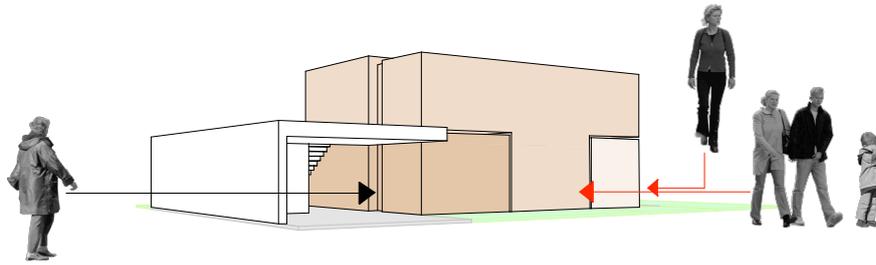
- 6 Errichtung einer Trennwand für das Abteilen eines Zimmers
- 7 Herstellen einer Außenstiege ins Obergeschoss

ERDGESCHOSS 89 m<sup>2</sup>

Nutzfläche 84 m<sup>2</sup>

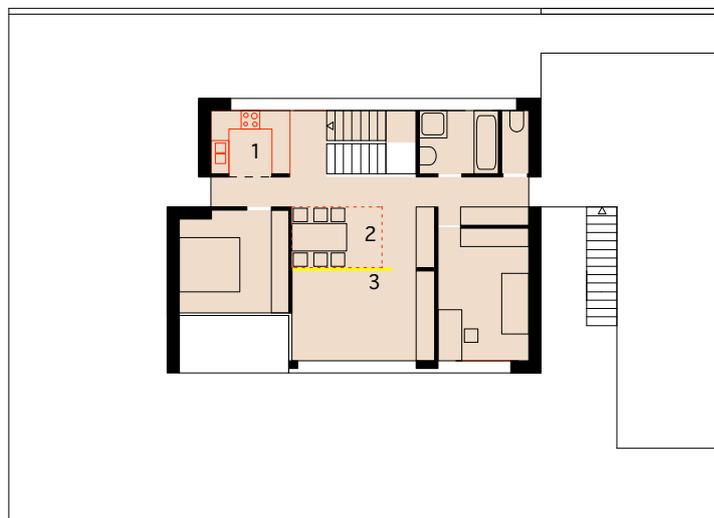
Nutzfläche 89 m<sup>2</sup>

Schematisches Beispiel über die Anwendung der Parameter der Teilbarkeit und ihre Auswirkungen



**VERÄNDERUNG: Teilung in drei Einheiten**

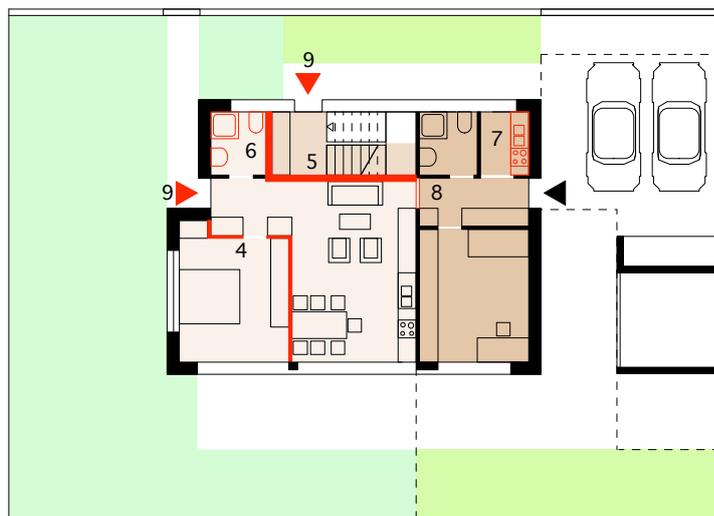
z.B.: Eine Frau wohnt im Erdgeschoss mit der betagten Mutter. Im Obergeschoss wohnt eine junge Familie.



**Notwendige bauliche Änderungen:**

- 1 Einbau einer Küche
- 2 Schließen des Luftraumes
- 3 Abbruch einer Zwischenwand

OBERGESCHOSS 80 m<sup>2</sup> + 7m<sup>2</sup> Terr.



- 4 Errichtung einer Trennwand für das Abteilen eines Zimmers
- 5 Errichtung einer Trennwand für das Abteilen der Stiege
- 6 Einbau eines zweiten Bades
- 7 Einbau einer Kochnische
- 8 Schließen des Durchganges oder Anbringen einer schalldichten Türe.
- 9 Neuer, getrennter Zugang

ERDGESCHOSS 86 m<sup>2</sup>

Nutzfläche 29 m<sup>2</sup>
 Nutzfläche 87 m<sup>2</sup>
 Nutzfläche 49 m<sup>2</sup>

### **B.3.3 Beispielsammlung von teilbaren Eigenheimen**

Die Beispielsammlung soll einen kleinen Überblick über bereits geplante oder gebaute Eigenheime oder auch ähnliche verdichtete Formen von Wohnbauten geben. Es lässt sich daran gut erkennen, dass manche Objekte nur einzelne Parameter der Teilbarkeit beinhalten, andere hingegen mehrere.

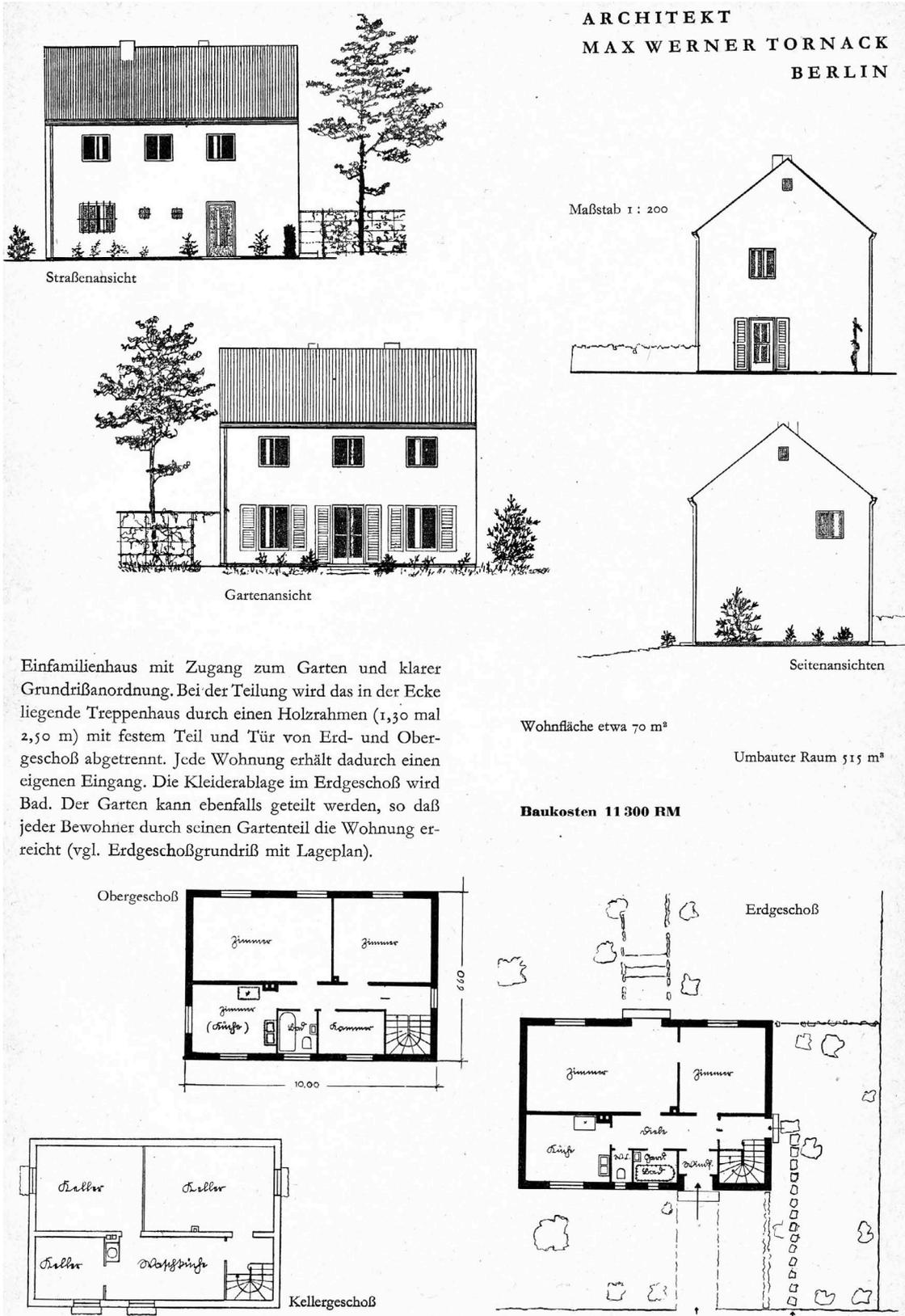
Die Beispiele sind chronologisch geordnet. Den Beginn machen die Beispiele aus dem Jahr 1934, die aus einem Wettbewerb zum Thema Teilbarkeit hervorgegangen sind, denn auch wenn nicht mehr alle Elemente zeitgemäß sind, treffen sie noch heute die Thematik der Teilbarkeit und ihre Lösungsmöglichkeiten sehr gut.

Wir hoffen jedenfalls, dass sich in naher Zukunft mehr aktuelle Beispiele leichter finden lassen werden!

**Beispiel:** aus **50 teilbare steuerfreie Einfamilienhäuser**

Entnommen aus: 50 teilbare steuerfreie Einfamilienhäuser, Bauwelt Sonderheft 18/19, Berlin 1934

Seite 21

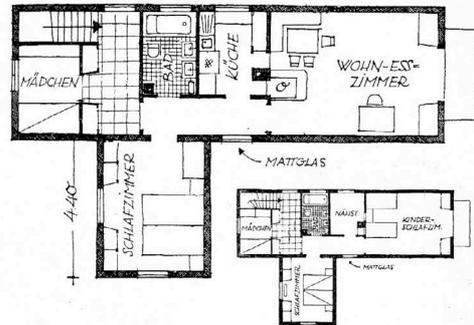
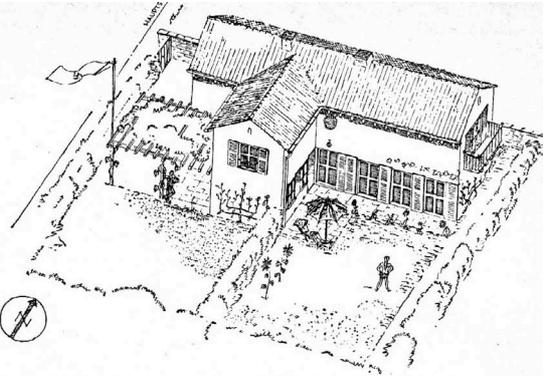
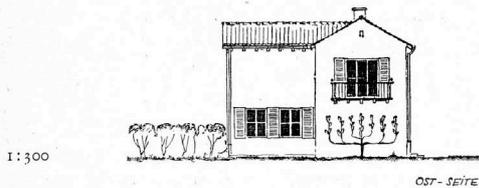
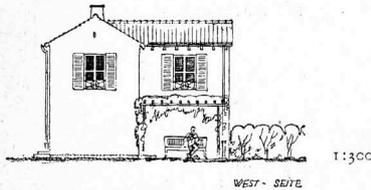
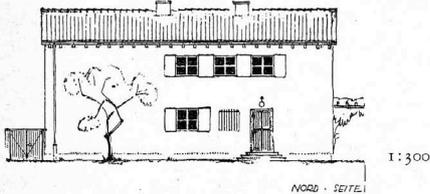


Einfamilienhaus mit Zugang zum Garten und klarer Grundrißanordnung. Bei der Teilung wird das in der Ecke liegende Treppenhaus durch einen Holzrahmen (1,30 mal 2,50 m) mit festem Teil und Tür von Erd- und Obergeschoß abgetrennt. Jede Wohnung erhält dadurch einen eigenen Eingang. Die Kleiderablage im Erdgeschoß wird mit Bad. Der Garten kann ebenfalls geteilt werden, so daß jeder Bewohner durch seinen Gartenteil die Wohnung erreicht (vgl. Erdgeschoßgrundriß mit Lageplan).

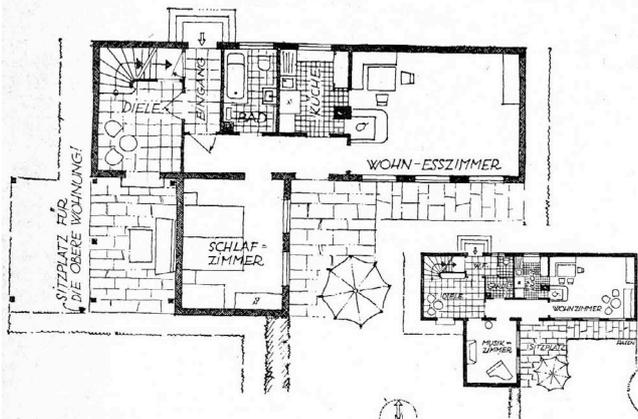
**Beispiel:** aus **50 teilbare steuerfreie Einfamilienhäuser**

Entnommen aus: 50 teilbare steuerfreie Einfamilienhäuser, Bauwelt Sonderheft 18/19, Berlin 1934

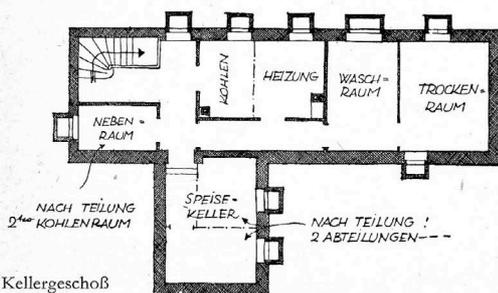
ARCHITEKT HANS BRÜLLMANN  
STUTT GART



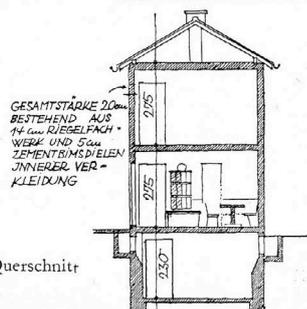
Oberschloßgrundriß nach und vor der Teilung 1:200 bzw. 1:400



Erdgeschoß nach und vor der Teilung im Maßstab 1:200 bzw. 1:400



Kellergeschoß



Querschnitt

Der gegen Süden vorspringende Flügel dieses Hauses trennt den Garten in zwei Hälften. Mit Rücksicht auf die spätere Teilung öffnen sich die Fenster des Erdgeschosses ausschließlich nach SO, die des Obergeschosses nach SW. Das Haus wird senkrecht-waagrecht geteilt. Die Obergeschloßwohnung mit dem südwestlichen Gartenraum erhält nach der Teilung die ehemalige Erdgeschloßdiele als Gartendiele mit innerer Treppe nach oben. Die Wohnungen und Gärten sind gegenseitig gegen den Anblick der anderen Partei geschützt. Für die Teilung ist Einbau einer Holzwanne zur Bildung eines gemeinsamen Vorplatzes im Erdgeschloß nötig. Kleiderablage mit Abort vereinigt ergibt das Erdgeschloßbad. Die Nähstube im Obergeschloß wird Küche. Es ist Sammelheizung vorgesehen, doch kann nach der Teilung der Wohnraum im Erdgeschloß einen Kachelofen mit Warmluftfröhren erhalten, im Obergeschloß wird die Sammelheizung beibehalten. Die Räume mit drei Außenwänden erhalten Wandschränke zum Schutz gegen allzu große Abkühlung.

Umbauter Raum 590 m<sup>3</sup>

**Baukosten 12 980 RM**

**Beispiel:** aus **50 teilbare steuerfreie Einfamilienhäuser**

Entnommen aus: 50 teilbare steuerfreie Einfamilienhäuser, Bauwelt Sonderheft 18/19, Berlin 1934

Seite 42

**ARCHITEKT**  
**KURT HENNENBERG**  
**DÖBELN I. S.A.**

1:200 Westansicht

1:200 Südansicht

1:200 Ostansicht

1:400 Nordansicht

1:400

Erdgeschoß: 1 Windfang, 2 Diele, 3 Abort und Bad, 4 Eingang der oberen Wohnung, 5 Küche, 6 Wohnzimmer, 7 Schlafzimmer, 8 Terrasse, 9 Pergola  
 Obergeschoß: 1 Diele, 2 Küche, 3 Kinder, 4 Wohnzimmer, 5 Eltern, 6 Bad, 7 Abort, 8 Bodentreppe, 9 Freisitz

Obergeschoß nach der Teilung

Erdgeschoß nach der Teilung

Vor der Teilung 1:400

1:400

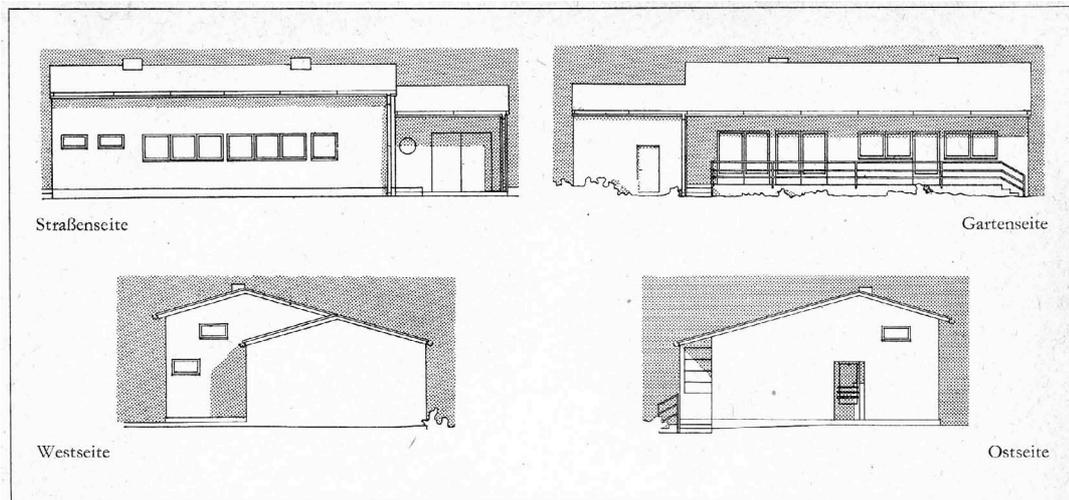
Wohnfläche 114,15 m<sup>2</sup>  
 Umbauter Raum 531,7 m<sup>3</sup>  
**Baukosten 11 700 RM**

Dieses Haus mit geräumigem Mittelflur hat einen Nebeneingang, der später für die obere Wohnung Haupteingang wird. Bei der Teilung wird im Erdgeschoß eine Leichtwand (im Grundriß gestrichelt) weggenommen und in die bereits vorhandene Öffnung in der Diele eingesetzt, im Obergeschoß wird eine Glaswand mit Tür in die vorhandene Öffnung eingesetzt. — Sammelheizung (Culinaherd), von der Küche aus zu bedienen, ist vorgesehen. Nach der Teilung wird der Herd im Obergeschoß an die vorhandene Heizungsanlage angeschlossen.

**Beispiel:** aus **50 teilbare steuerfreie Einfamilienhäuser**

Entnommen aus: 50 teilbare steuerfreie Einfamilienhäuser, Bauwelt Sonderheft 18/19, Berlin 1934

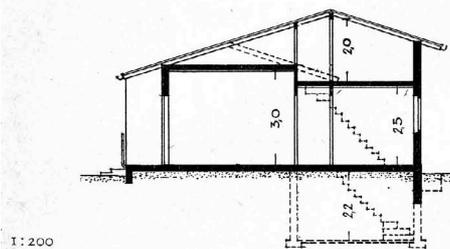
Seite 49



**ARCHITEKT GUSTAV HASSENFLUG  
BERLIN - BRITZ**

Wohnfläche ohne Terrasse 74,2 m<sup>2</sup>

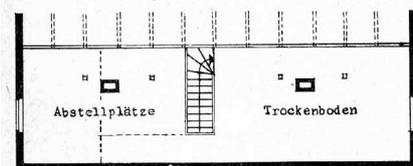
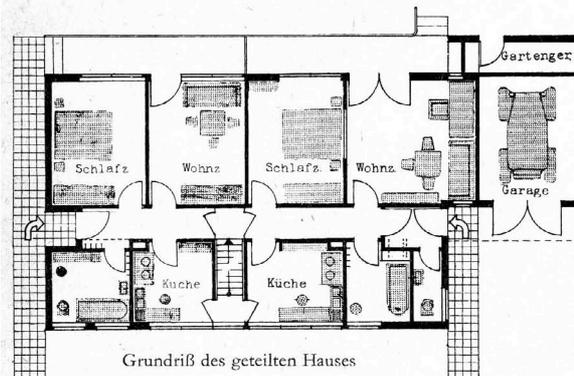
Umbauter Raum 466 m<sup>3</sup>



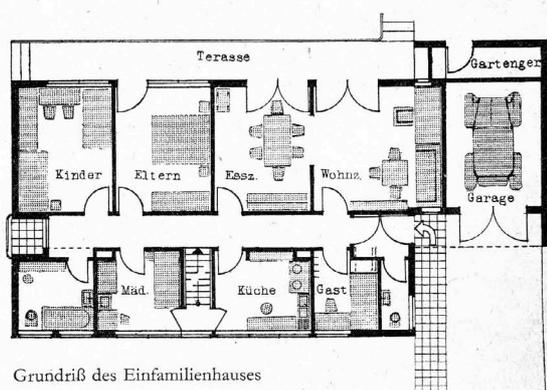
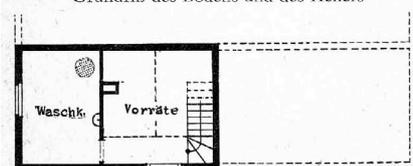
1:200

Der durchgehende Mittelflur teilt den Grundriß in zwei Teile: nach der Straße liegen die niedrigen Wirtschaftsräume (2,30 m), nach dem Garten die 3 m hohen Wohnräume. Der begehbare Dachraum liegt nur über den niedrigen Wirtschaftsräumen. Eine Teilung läßt sich ohne Umbauarbeiten ermöglichen: Beide Wohnungen haben eigenen Eingang, beide Wohnungen unmittelbaren Zugang zum Keller und zum Boden. Die zweite Küche ist im Einfamilienhaus Mädchenzimmer, jedoch bereits mit Eternitplatten ausgekleidet und mit Waschbecken versehen. Das zweite Bad dient im Einfamilienhaus als Fremdenkammer und ist ebenfalls mit Eternitplatten ausgekleidet. Die Trennung des Flures erfolgt durch Einsetzen einer Doppeltür, deren Türfutter bereits im Einfamilienhaus vorgesehen ist.

**Baukosten 10 250 RM**



Grundriß des Bodens und des Kellers

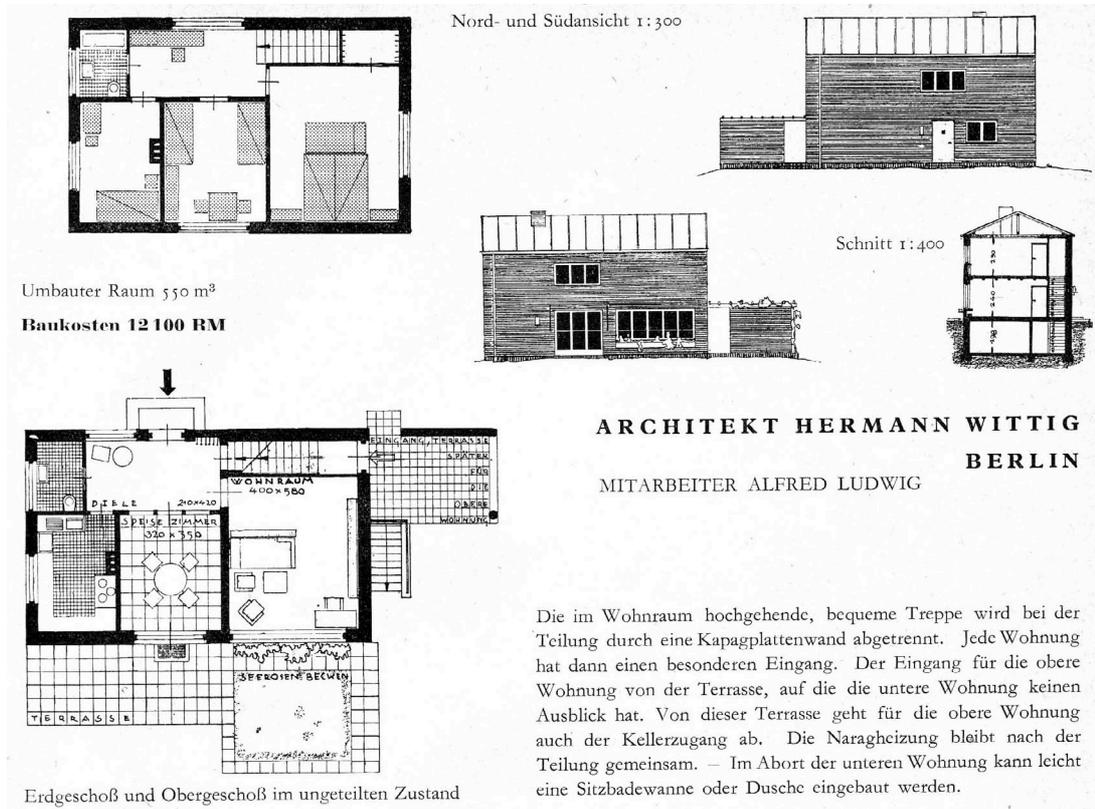


Grundriß des Einfamilienhauses

**Beispiel:** aus **50 teilbare steuerfreie Einfamilienhäuser**

Entnommen aus: 50 teilbare steuerfreie Einfamilienhäuser, Bauwelt Sonderheft 18/19, Berlin 1934

Seite 55



**Beispiel:** von Architekt **Roland Gnaiger**

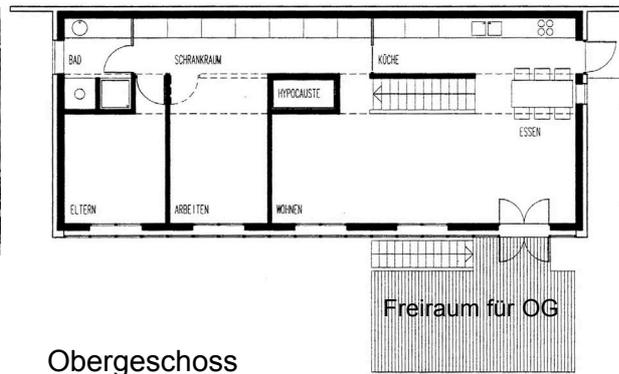
Haus Gmeiner, in Kennelbach, 1991/92

Grundrisstypologie: Teilbarkeit der Wohnung mit zwei Eingängen, Wohnen und Kochen im Obergeschoss.

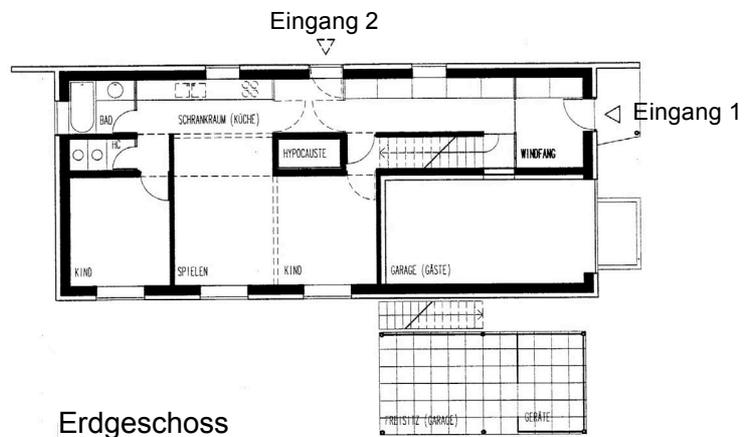
Alle Räume des längeren Aufenthaltes haben eine reine Südorientierung, alle Nebenräume sind als Pufferbereiche im Norden angelegt, Küche und Essplatz sind gegen Osten gerichtet.



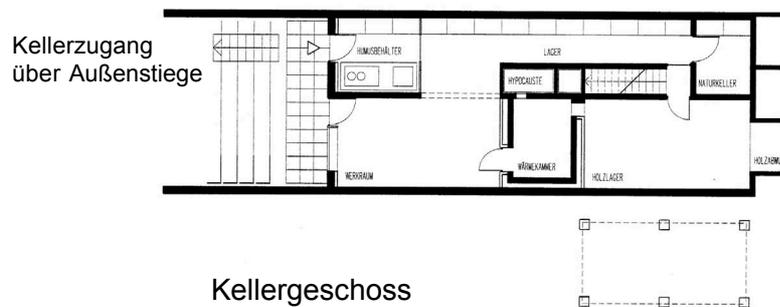
Foto: Rudolf Sagmeister



Obergeschoss



Erdgeschoss



Kellergeschoss

Pläne: Architekt

**Beispiel:** von Architekt  
**Roland Gnaiger**

Haus G., in Lustenau, 1988

Das Haus G. ist der Vorgänger von Haus Gmeiner in Kennelbach (siehe Vorseite). Die Grundrisstypologie ist diesem sehr ähnlich. Im Erdgeschoss befindet sich ein Kinderbereich mit Spieldiele, im Obergeschoss der Wohnbereich mit einem großzügigen Freibereich. Auch dieses Eigenheim ist durch getrennte Zugänge einfach in zwei Einheiten teilbar.



Foto und Plan: Architekt



Obergeschoss

**Beispiel:** aus **BAU-LAND-GEWINN ohne Erweiterung**

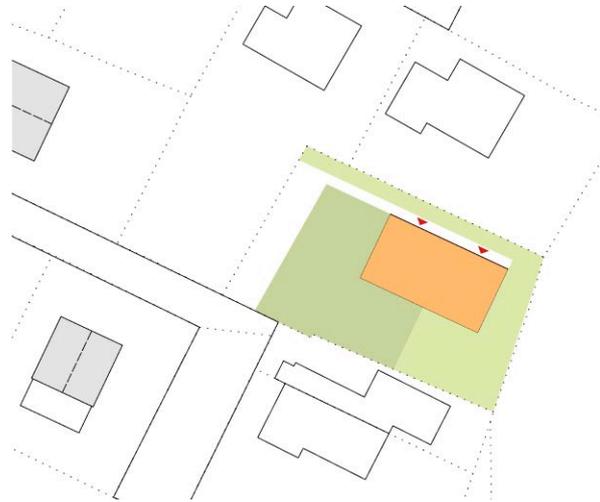
Das folgende Beispiel stammt aus der Arbeit: BAU-LAND-GEWINN ohne Erweiterung - Weiterentwicklung von Einfamilienhaus Siedlungen, von: Gutmann Raimund, Pletzer Thomas, Schweizer Paul und anderen, Salzburg, 2003, (Teil D Haus E17)

**Daten**

Grund 772 m<sup>2</sup>  
 NNF 200 m<sup>2</sup>  
 Baujahr 2004

**Aufgabenstellung**

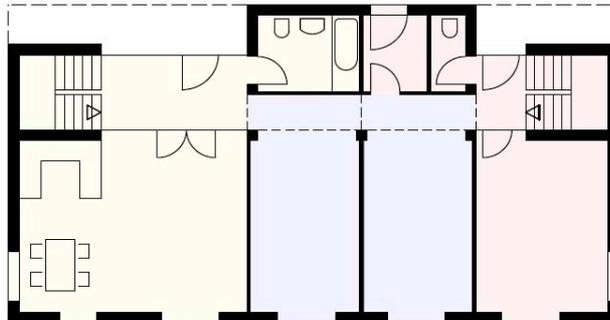
Bebauung eines leeren Grundstückes; Wünsche: In der Größe gegeneinander veränderbare Einheiten für Tochter und Eltern mit je eigenem Gartenanteil; Möglichkeit der separierten Erschließung incl. zusätzlichem Büro.



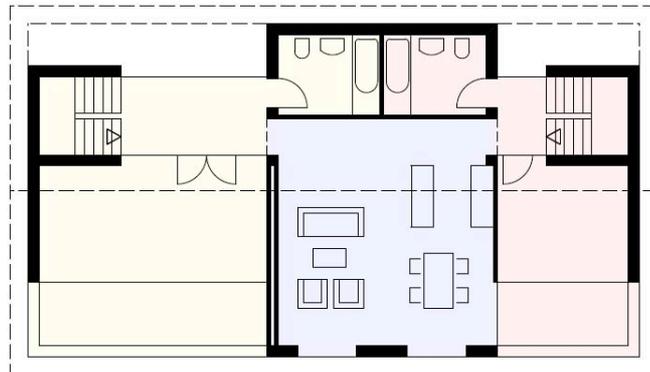
**Lösung**

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

**Erdgeschoss**



**Obergeschoss**



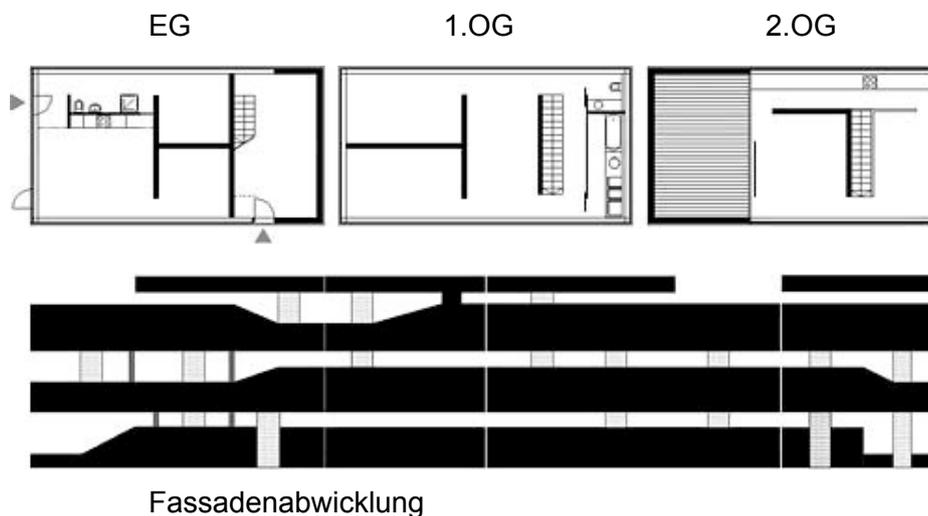
**Beispiel: von architect di gerhard blasisker**

Haus Madi, in Weer (Tirol), 2004

Die ca. 55 m<sup>2</sup> große Einliegerwohnung im Erdgeschoss ist dem Garten zugewandt und separat zugänglich. Sie dient in einer ersten Phase durch Vermietung der Mitfinanzierung des Neubaus, kann später von den erwachsen gewordenen Kindern genutzt werden und eignet sich darüber hinaus als ebenerdige, falls notwendig behindertengerechte, Alterswohnung.



Foto und Pläne: Architekt



Fassadenabwicklung

**Beispiel:**

von

**INNOCAD**

Planung und Projektmanagement GmbH

CASA K, in Graz, 2004

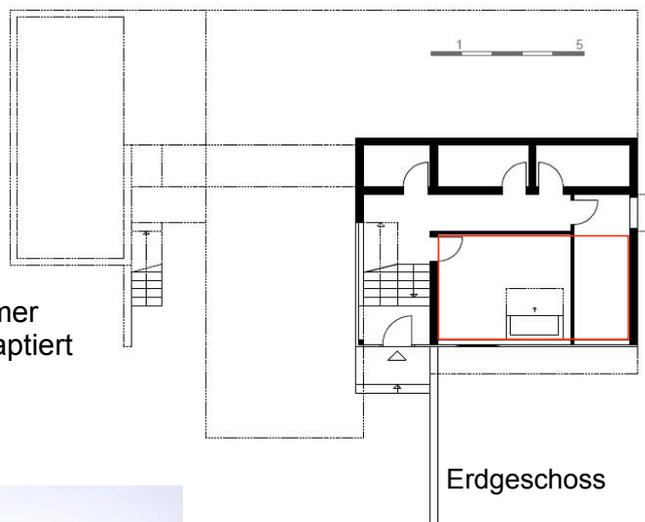
Dieses Haus soll gemeinsam mit anderen einen Weg der Standardisierung aufzeigen. Als eine Art „Musterhäuser“ mit ähnlichen Elementen geben sie dem Bauherren die Sicherheit, dass sowohl der Grundriss funktioniert als auch die Baukosten einzuhalten sind. Das Haus reagiert auf den Lebensrhythmus einer jungen Familie und soll sich mit dem Leben seiner Bewohner verändern können. Kontakt- und Rückzugsbereiche sollen sowohl kurzfristig (Tageszeit) als auch langfristig (Heranwachsen der Kinder) kombinierbar und dadurch flexibel nutzbar sein.

- 1  
Kinderbereich als  
 eigenständige Einheit mit  
 Bad adaptierbar



Wohngeschoss

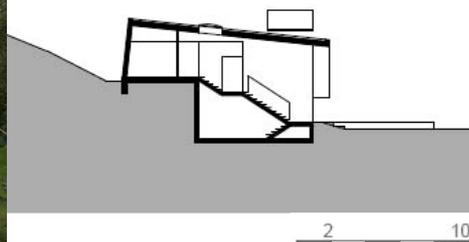
- 2  
 weiters kann im  
 Erdgeschoss ein Zimmer  
 für einen Einlieger adaptiert  
 werden



Erdgeschoss



Foto und Pläne: Architekten



**Beispiel:**

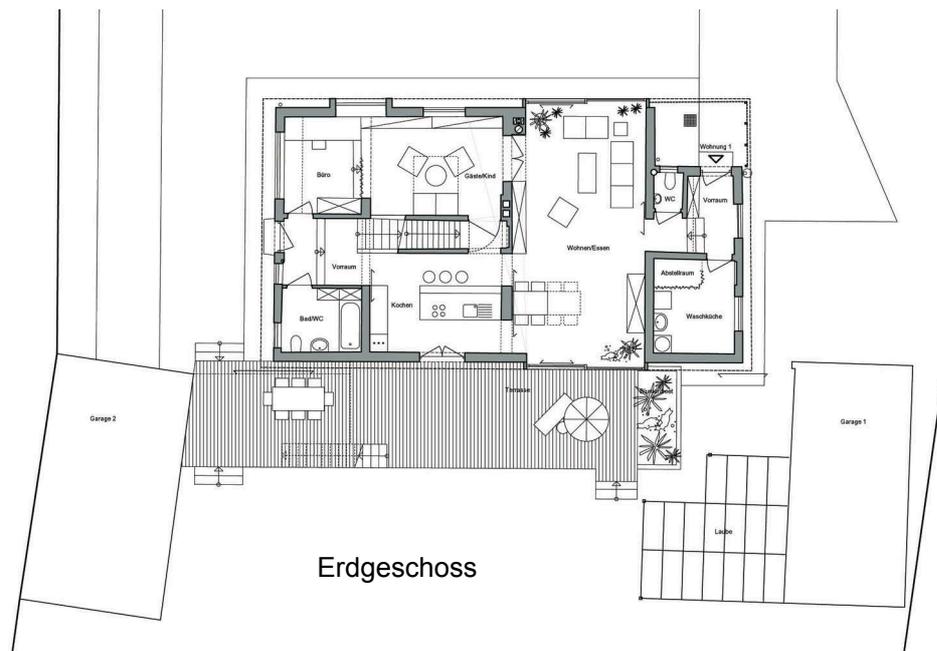
von

**INNOCAD**

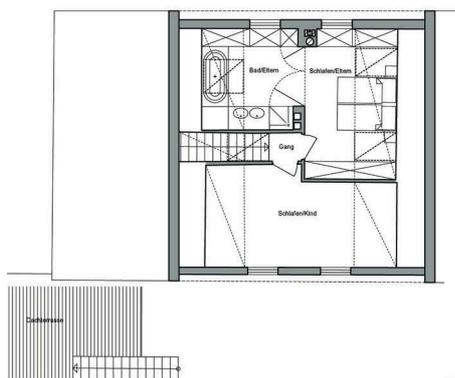
Planung und Projektmanagement GmbH

PIMP MY HOME, in Graz, 2006

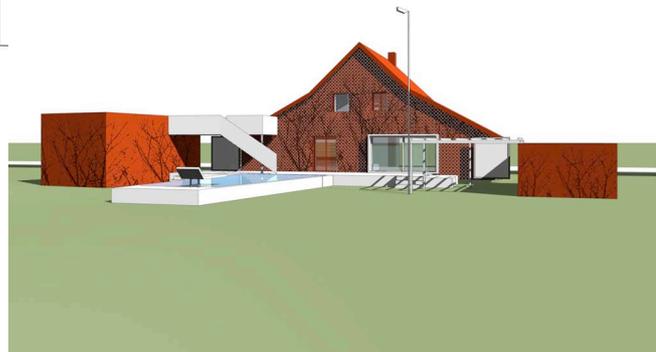
In den Jahren 1932-33 wurde in Graz diese Reihenhaussiedlung in der Typologie von zweistöckigen Doppelhäusern errichtet. Dieses Objekt wurde aber bereits als zusammengelegtes Einfamilienhaus übernommen. Gemeinsam wurde mit dem Bauherren ein mehrstufiger Plan entwickelt, bei dem zuerst eine Wohnung entsteht, die später noch weiter adaptiert und in 2 Wohnungen geteilt oder auch erweitert werden kann.



Variante Erweiterung siehe nächste Seite &gt;



Obergeschoss



Grafik und Pläne: Architekten

**Beispiel:**

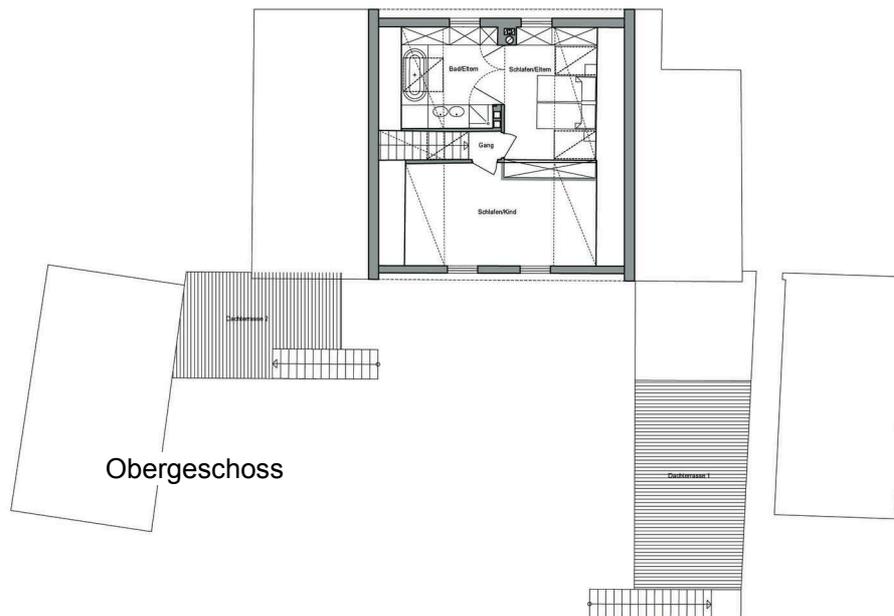
von

**INNOCAD**

Planung und Projektmanagement GmbH

PIMP MY HOME, in Graz, 2006

Erweiterungsmöglichkeit des auf der Vorderseite abgebildeten Hauses zu einem Doppelhaus, das es bei der Errichtung bereits war. Hier mit einem zusätzlichen gartenseitigen Wohntrakt.



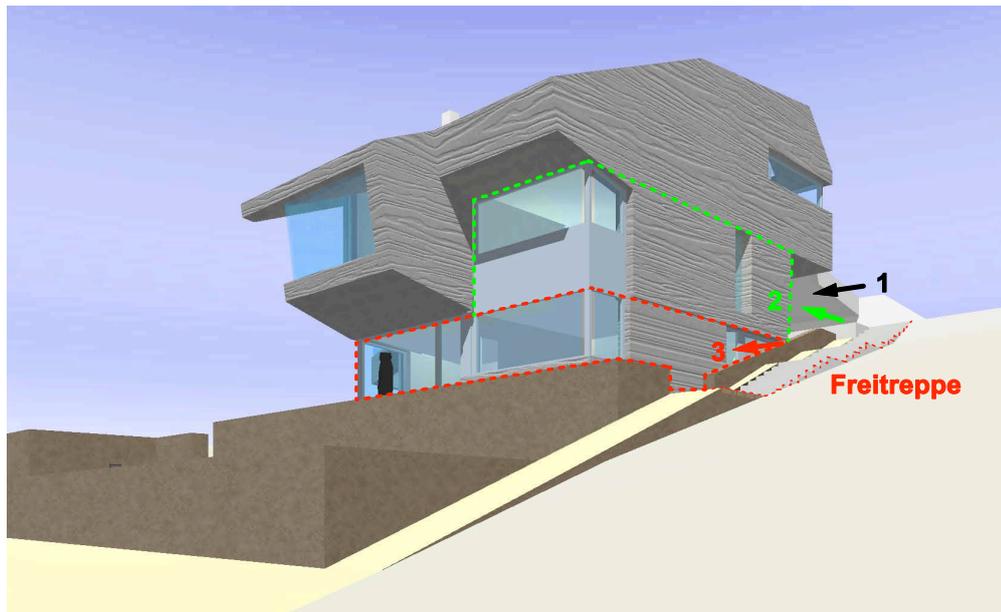
Pläne: Architekten

**Beispiel:** von **ertlundhenzl** architektur

Haus ka., Wilhelmsburg, 2006

- 1** Dieses Eigenheim wurde für eine vierköpfige Familie geplant.
- 2** Eine kleine Einheit von ca. 30m<sup>2</sup> nahe am Eingang des Erdgeschosses, die bei der Erstnutzung als Arbeitsbereich gedacht ist, kann jederzeit von außen zugänglich auch anderweitig genutzt werden: Kind, Altenbetreuung, Büro,...
- 3** Das Untergeschoss ist über eine Außenstiege auch unabhängig zu erschließen und kann als getrennte Wohneinheit von 75m<sup>2</sup> genutzt werden. Bei Bedarf kann die Leichtbau-Stiege auch abgebrochen und das Deckenloch verschlossen werden.

Durch die Hanglage ergeben sich auch getrennt nutzbare Freibereiche.



Grafik: ertlundhenzl architektur

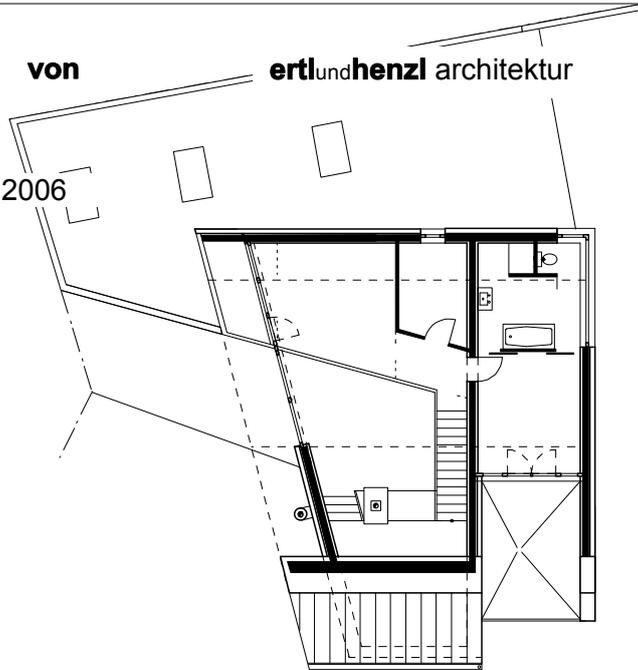
Grundrisse siehe nächste Seite:

**Beispiel:**

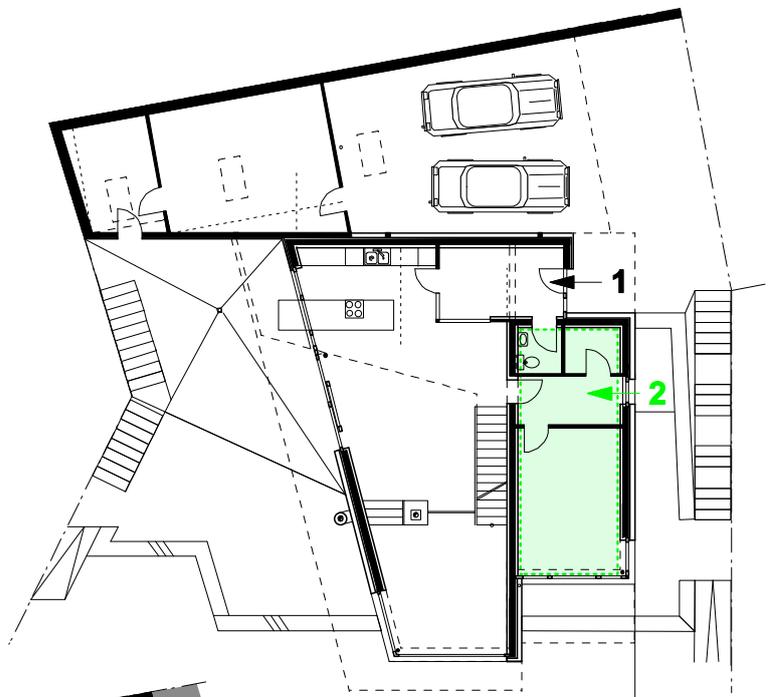
von **ertl und henzl architektur**

Haus ka., Wilhelmsburg, 2006

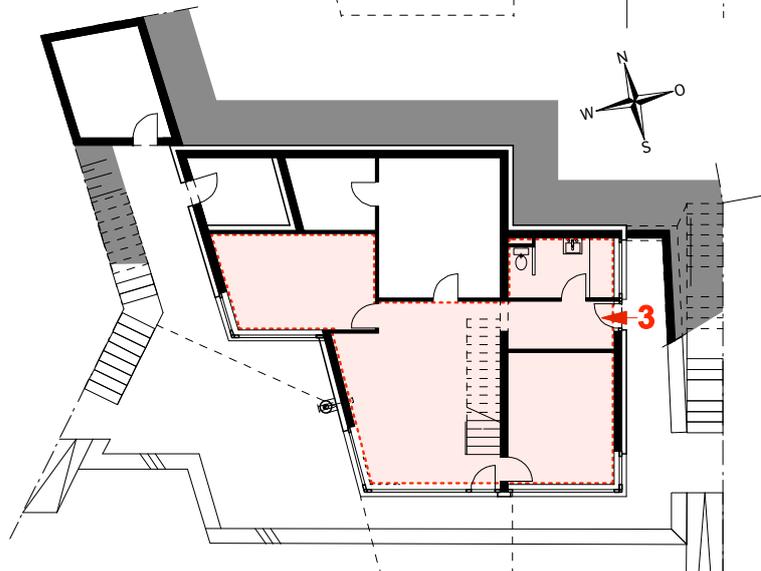
OBERGESCHOSS



ERDGESCHOSS



UNTERGESCHOSS



Pläne: ertl und henzl architektur

**Beispiel:** von **schmid & boese architekten**

Haus RMS, in Purkersdorf, 2006

Das Einfamilienhaus hat in Ebene 01 einen getrennt erschließbaren Bereich von 31 m<sup>2</sup>, der als Ordination oder in späterer Folge als Einliegerwohnung für die betagten Eltern oder die flügge werdenden Kinder vorgesehen ist. Die Erschließung kann sowohl von innen als auch von außen über einen gedeckten Zugang erfolgen. Dem Einlieger ist auch ein getrennter Freibereich zuordenbar.

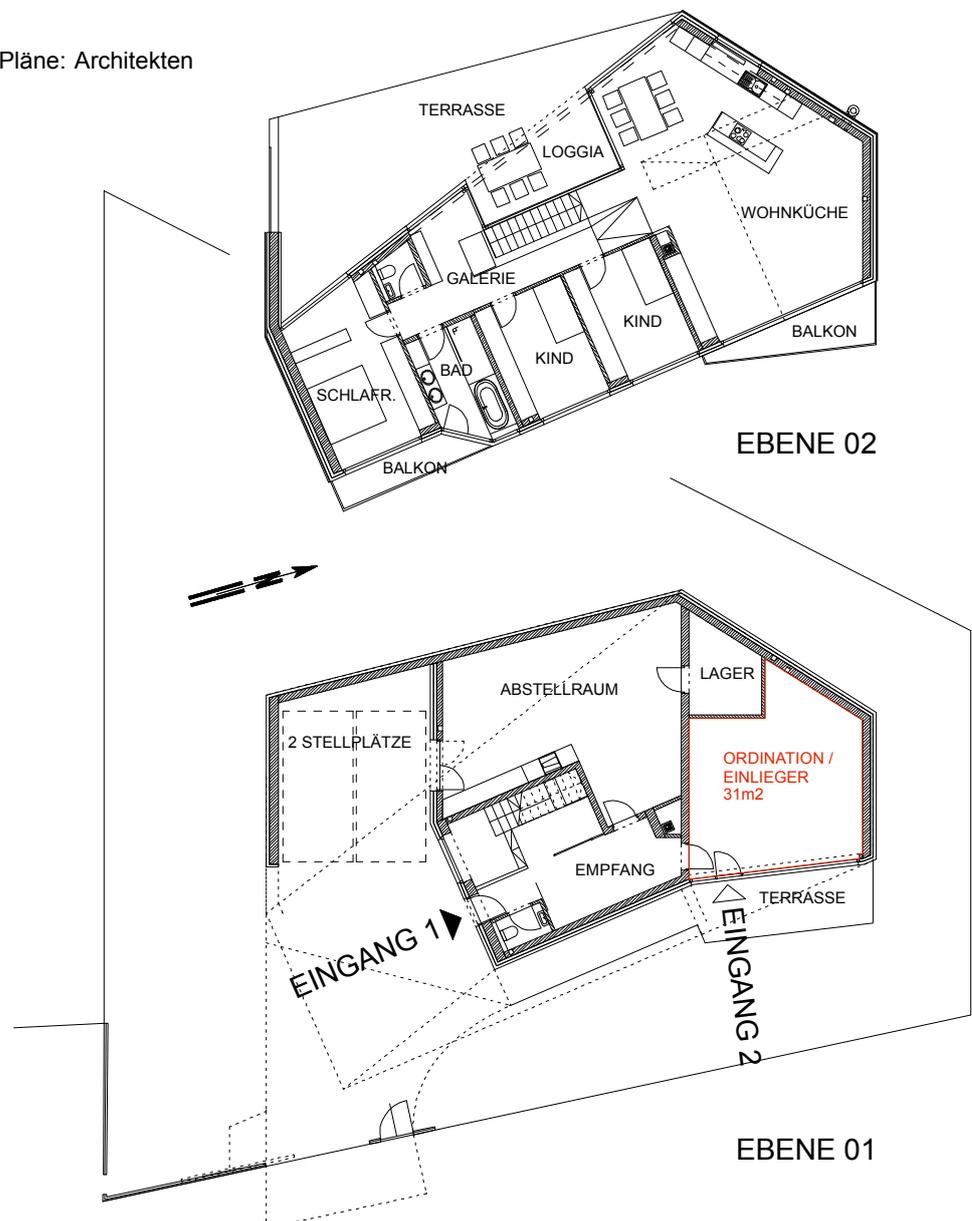


Freibereich  
Wohnung

Eingang  
Wohnung

Einlieger  
+Freibereich

Foto und Pläne: Architekten



**Beispiel:** von **nonconform arkitektur vor ort**  
mit **se.arkitekter as stavanger**

Energieeffizientes Wohnen in Holzbauweise in Stavanger, Norwegen

Massivholzhäuser (KLH) in Elementbauweise auf Stahlbetonsockel, Passivhausstandard, Wohnnutzfläche 179m<sup>2</sup> (KG: 62, EG: 51, OG: 66), Baubeginn Oktober 2007

Alle Häuser sind gemäß dem Norwegian Wood Programm am Hauptgeschoss behindertengerecht zugänglich und ausgebaut.

Um bei Erhaltung des Baumbestandes und unter Rücksichtnahme auf den speziellen Sonnenstand in Folge der geografischen Lage eine natürliche Belichtung aller Baukörper zu erreichen, nützt der vorliegende Entwurf die vorhandene ausgeprägte Topographie.

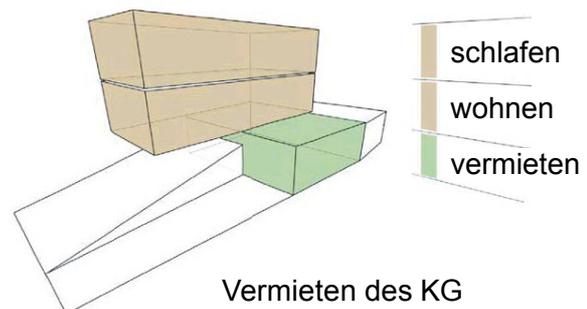
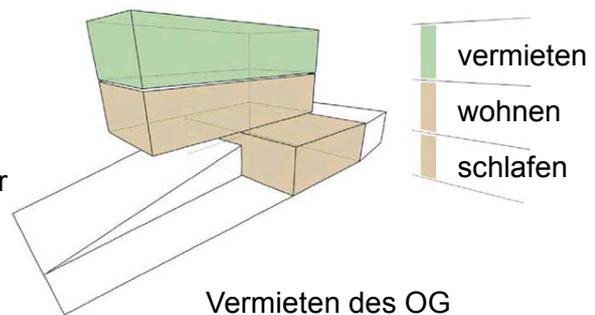


Grafiken: Architekten

**TEMPORÄRE EINLIEGERWOHNUNGEN**  
Finanzierung durch Vermietung

Ein vom Auftraggeber vorgegebener Ausgangsparameter war, grundsätzlich eine temporäre partielle Vermietung zu konzipieren. Es wurden hierfür Typologien entwickelt, die die Entkopplung jeweils eines Geschosses (KG oder OG) ermöglichen. Die zukünftigen Eigentümer können so - wie in Norwegen üblich - über die Einnahmen aus einer Untermiete den Kauf des Hauses finanzieren. Jedes Geschoss hat einen zugeordneten privaten Freiraum.

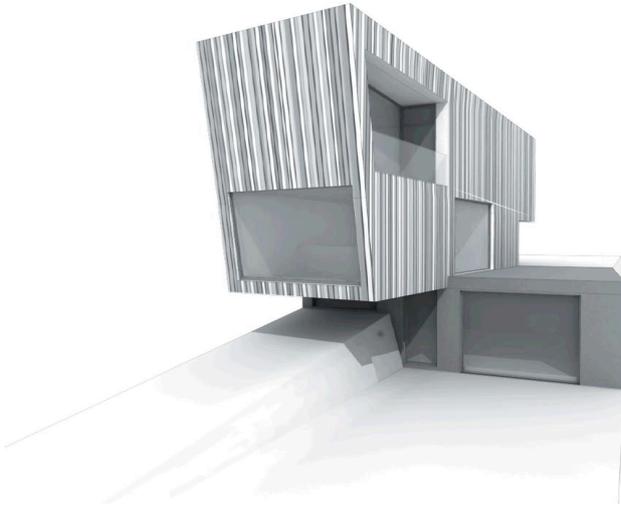
Grundrisse siehe nächste Seite.



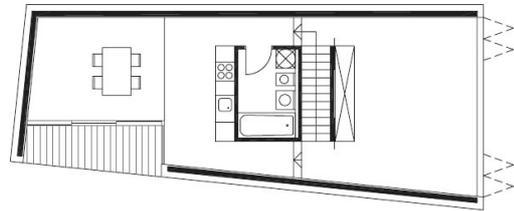
**Beispiel:**

von

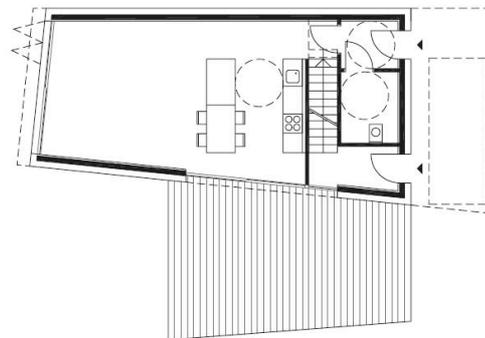
**nonconform architektur vor ort  
mit se.arkitektur as stavanger**



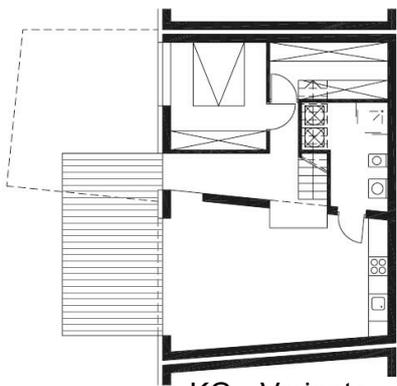
Grafiken und Pläne: Architekten



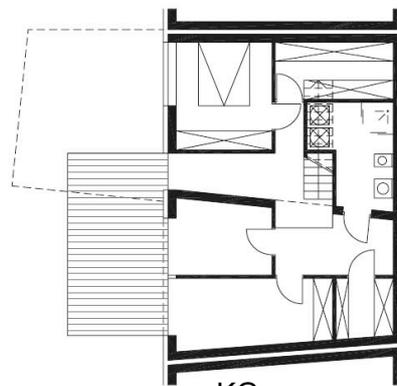
OG Einlieger



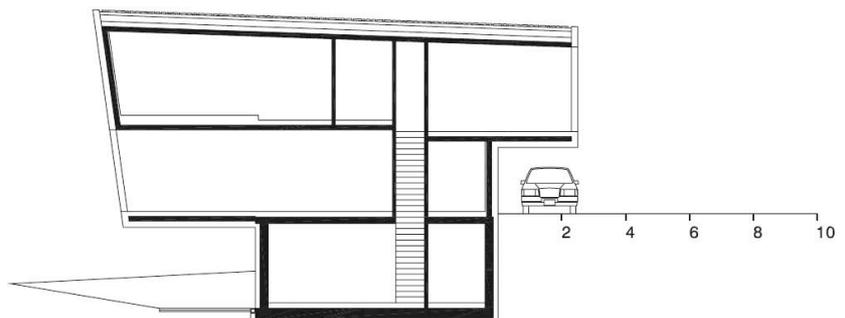
EG



KG - Variante  
Einlieger



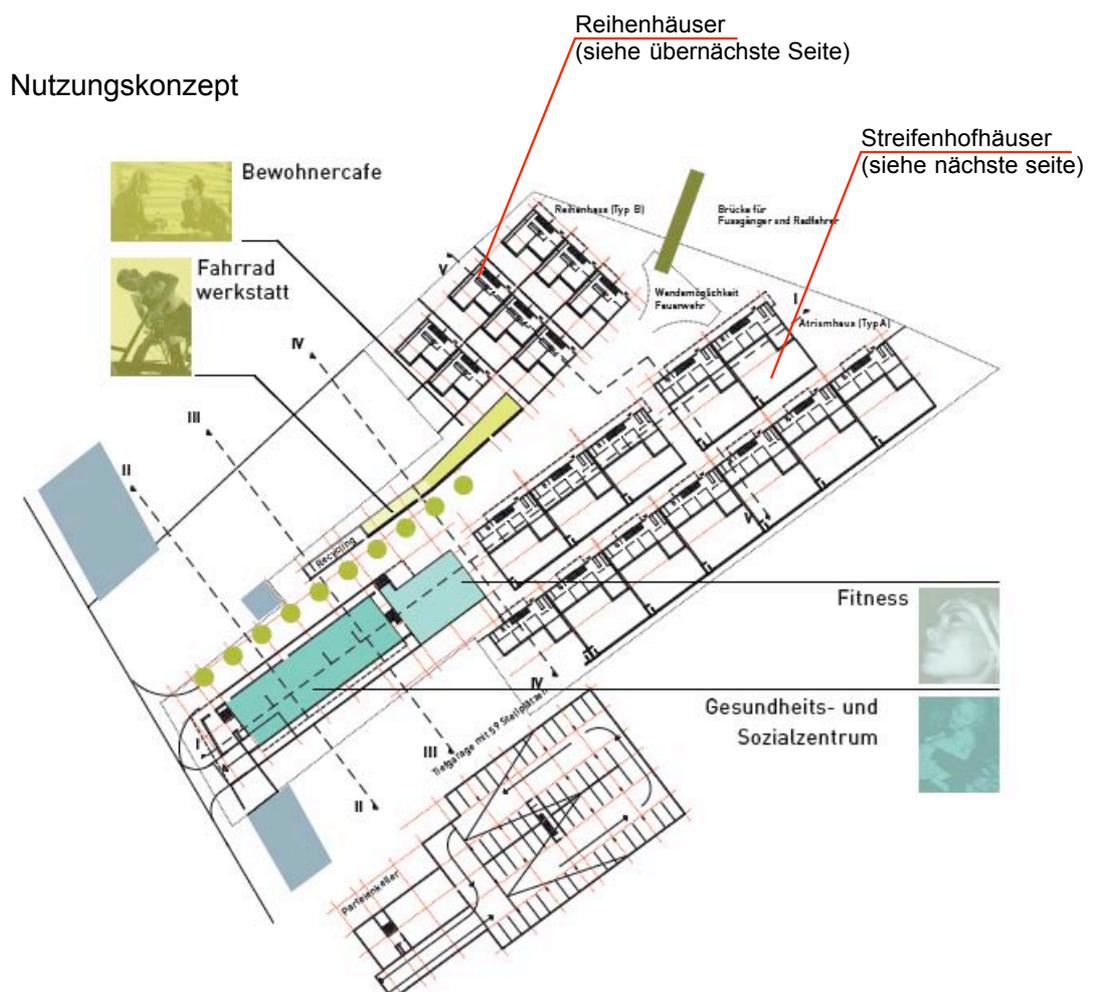
KG



**Beispiel:** von Architektin Dipl. Ing. Dr. techn.  
**Christiane Feuerstein**

IDEENFINDUNG: Die grüne Mitte - WOLKERSDORF, Februar 2007

Das Projekt bietet eine **Vielfalt an flexiblen Wohnungstypen** an. Die Wohnungstypen sind in sich flexibel unterteilbar, um sich den (im Zyklus des Familienlebens) ändernden Bedürfnissen anpassen zu können. So können in beiden Häusern die obere und untere Ebene so getrennt werden, dass zwei eigenständige (unterschiedlich große) Wohneinheiten entstehen, die jeweils über einen **eigenen Freibereich** verfügen. Dies ermöglicht nicht nur ein unabhängiges Wohnen von Eltern und einem (erwachsenen) Kind, sondern auch die (temporäre) Unterbringung einer Pflegekraft. Die gesamte Fläche des Erdgeschosses ist in beiden Häusern barrierefrei gestaltet. Durch den Einbau eines Treppenlifts und eine entsprechende Adaption der Bäder entsprechend der ÖNorm B 1600 können auch die übrigen Flächen **barrierefrei gestaltet** werden.



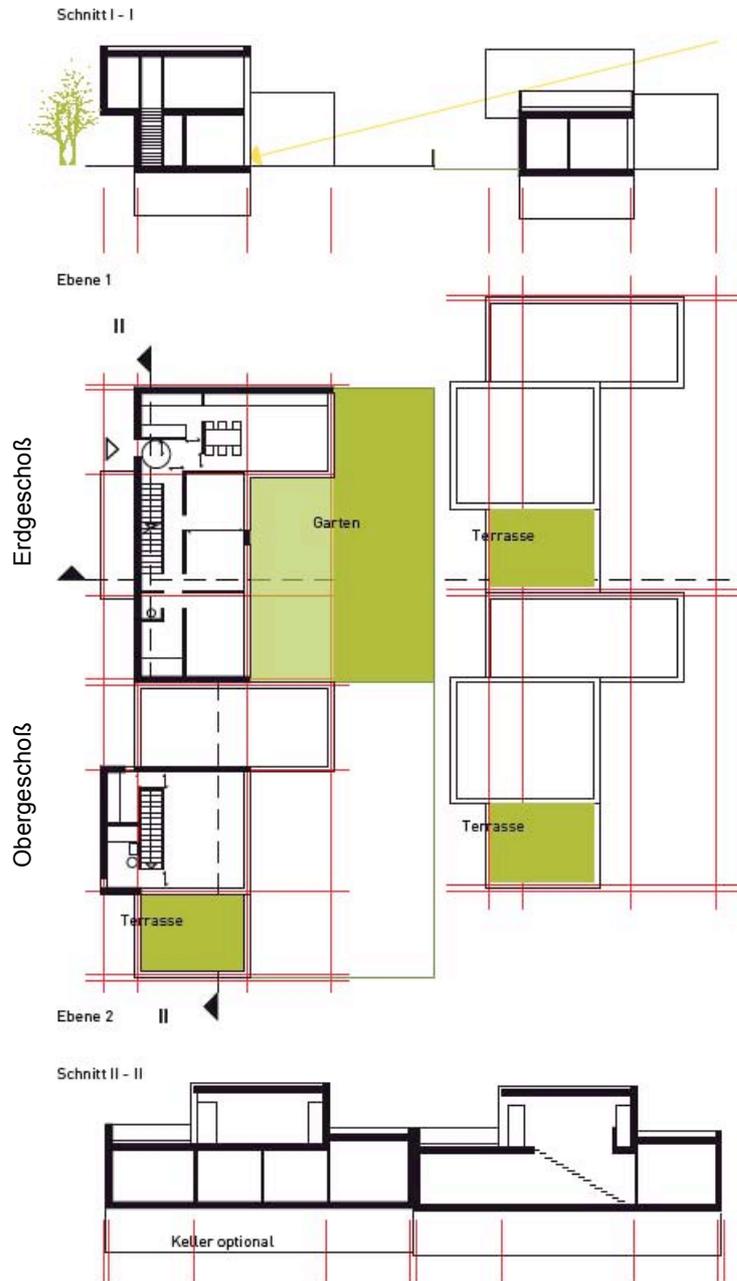
Grafiken und Pläne: Architektin

**Beispiel:**

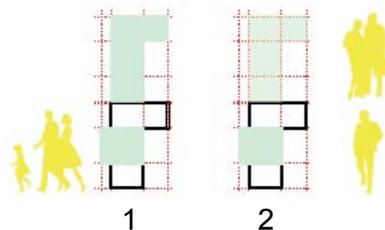
**von**

Architektin Dipl. Ing. Dr. techn.  
**Christiane Feuerstein**

**Streifenhofhäuser**



Erdgeschoss 86,0 m<sup>2</sup>  
Obergeschoss 34,0 m<sup>2</sup>  
Nettonutzfläche 120,0 m<sup>2</sup>



1 2  
Nutzungsvarianten

**Beispiel:**

**von**

Architektin Dipl. Ing. Dr. techn.  
**Christiane Feuerstein**

**Reihenhäuser**



Erdgeschoss 64,0 m<sup>2</sup>  
Obergeschoss 39,5 m<sup>2</sup>  
Nettonutzfläche 103,5 m<sup>2</sup>

## **B.4 Technische Parameter für die Teilbarkeit**

### **B.4.1 Trennwände und Decken**

Es ist nicht erforderlich, teure flexible Trennwände zu errichten, die kurzfristig versetzt werden können. Im Allgemeinen werden bei einer veränderten Bewohnerstruktur kleinere Umbaumaßnahmen durchaus in Kauf genommen, dadurch kann auch genau auf die aktuelle Situation reagiert werden.

Es muss hier auch kein Bauteilkatalog für verschiedene Elemente entwickelt werden, da die Industrie von Leicht- und Massivbauelementen schon eine breite Produktpalette zu verschiedensten Themen bereitstellt. Wichtig ist es hingegen bei der Planung darauf zu achten, dass mit möglichst kleinen Eingriffen möglichst viele Varianten für eine spätere Nutzung möglich sind.

Positiv ist es jedenfalls, bereits bei der Errichtung auch Zwischenwände für einen besseren Schallschutz von angrenzenden Bauteilen zu entkoppeln. Das ist sowohl für massive als auch für leichte Trennwände möglich. An vorgesehenen Stellen sollte die Möglichkeit vorhanden sein, die Schalleitung über den Estrich zu unterbrechen. In einfachen Fällen wird eine Trennfuge im Estrich ausreichend sein. Bei höheren Anforderungen ist der Estrich im Bereich der neuen Trennwand zu entfernen und die Wand auf die Rohdecke zu stellen.

Ein heikleres Thema sind eventuell erforderliche Wohnungstrennwände. Aber, wie viele Sanierungsbeispiele von Altbauten zeigen, ist auch dieses Problem in den Griff zu bekommen. Auch hier gilt: Je kleiner und einfacher die Nachrüstung ist, desto preiswerter wird die Lösung sein. Eine zusätzliche Maßnahme ist es, lärmempfindliche Räume nicht in unmittelbarer Nachbarschaft anzuordnen.

Stiegen sollten bereits entkoppelt von angrenzenden Bauteilen errichtet werden, um eine spätere Abteilerung zu erleichtern.

Die Möglichkeit von abgehängten Decken kann zusätzlichen Schallschutz bieten und ist auch bei geänderten Leitungsführungen von Vorteil.

### **B.4.2 Haustechnik**

Bei haustechnischen Installationen ist es sinnvoll, schon vorab zu planen, wo bei einer Teilung Maßnahmen notwendig werden. Diese sollten dann ohne großen Aufwand an bestehende Leitungen angeschlossen oder auch Kreisläufe getrennt werden können. Augenmerk ist hier vor allem auf mögliche Schallbrücken bei späteren Teilungen zu legen. An notwendigen Stellen werden Leerleitungen für spätere Installationen eingezogen. Auch können Anschlüsse für Bäder, WC oder Waschküche so eingerichtet werden, dass an diesen Stellen zum Beispiel eine Küche nachinstalliert werden kann. Es ist nicht erforderlich, alle Installationen vorab fertig zu stellen, da nach 15 bis 20 Jahren ohnehin Adaptierungen notwendig werden, auch da sich die technischen Standards in dieser Zeit ändern.

Die Vorarlberger Wohnbauförderung hat zu diesem Thema zwei Punkte in den Richtlinien:

*„D19 Teilbarkeit der Wohnung (4 Ökopunkte)*

*Die Maßnahme ist erfüllt, wenn folgende bauliche Grundvoraussetzung vorliegen: Möglichkeit des zweiten getrennten Eingangs, Anschlussmöglichkeit für Küche, Bad und WC. Bei Mehrfamilienwohnbauten ist die Maßnahme erfüllt, wenn mehr als 50 % der Wohnung entsprechend ausgeführt sind. Dabei ist die getrennte Erschließung z.B. über die gemeinsame Diele zulässig. Nachweis: Darstellung der (geplanten) Wohnungsteilung und des zweiten Eingangs im Einreichplan.“<sup>135</sup>*

Was in diesem Zusammenhang noch wichtiger ist, ist die Zugänglichkeit der Installationen:

*„D21 Haustechnische Installation vertikal leicht zugänglich (1 Ökopunkt)*

*Unter der „vertikalen“ Installation werden sowohl die zentralen Einrichtungen, als auch die Hauptverteilung (besonders in Geschosswohnbauten) verstanden. Es werden Heizungs-, Wasser-, und Sanitärinstallationen betrachtet. Umsetzungsbeispiel: Verlegung in Installationsschächten (Kanäle) oder in Rohr in Rohrsystemen. Nachweis: Planerische Darstellung der Umsetzung bzw. Darstellung der Zugänglichkeit.“<sup>136</sup>*

Zu ergänzen ist dazu, dass gerade beim Eigenheim auch die Zugänglichkeit von horizontalen Leitungen eine Rolle spielt. Abgehängte Decken oder Bodenkanäle helfen bei späteren Änderungen. Auch der voraus geplante Platz für eine Vorsatzschale hilft bei nachträglichen Änderungen.

Jedenfalls ist die Planung der richtigen Ausführung eine komplexe Aufgabe und muss für jede Bauaufgabe einzeln neu bewertet werden. Wichtig ist es auch hier, die Ziele vor der Planung genau zu definieren und die möglichen Teilungen und Kreisläufe der Installationen aufeinander abzustimmen.

---

<sup>135</sup> Ökologischer Wohnbau 2006, Erläuterungen zum Gebäudeausweis, Ausgabe 17. Dezember 2005, S. 13.

<sup>136</sup> ebd.

## **C Umsetzungsempfehlungen zur Etablierung des Themas**

## C.1 Warum sind Maßnahmen wichtig

Eigenheime im heutigen Wohnbau sind fast ausschließlich für eine Familie im klassischen Sinn entwickelt.

Zum einen sind sie daher nur für einen kurzen Lebensabschnitt richtig konzipiert und zum anderen nimmt das Kleinfamilienmodell in unserer Gesellschaft immer mehr ab und wird durch verschiedene andere Wohnformen wie Singledasein, Alleinerziehung, Wohngemeinschaften, etc. ersetzt. Daher wird es in Zukunft sehr wichtig sein, Strategien zu entwickeln, um auf diese Gegebenheiten zu reagieren, denn schon heute sind 57% aller Ein- und Zweifamilienhäuser in Niederösterreich von nur ein oder zwei Personen bewohnt.

In Niederösterreich haben **73%** der bestehenden Ein- und Zweifamilienhäuser statistisch gesehen mehr Zimmer, als es aus der Bewohnerzahl ableitbar wäre. Diese leer stehenden oder anderweitig nutzbaren Räume werden aufgrund der zunehmenden Zahl der Ein- und Zweipersonenhaushalte und der größer werdenden Häuser in Zukunft noch mehr werden, wenn man nicht etwas dagegen unternimmt. Dies wird auch anhand jener Gemeinden sichtbar, welche über die letzten 10 Jahre eine starke Abwanderung hinnehmen mussten und trotzdem immer mehr Flächen verbaut haben.

Viele dieser Häuser wären daher groß genug, um sie z.B. in zwei 3-Zimmer Wohnungen aufzuteilen, wenn sie so geplant wären. Größere Eigenheime wären sogar in bis zu drei Wohnungen aufteilbar.

Längerfristig wird sich dadurch auch der Wert eines intelligenten, abteilbaren Eigenheimes erhöhen. Denn es gibt heutzutage viele Gründe, wodurch es nicht nur schlecht ausgelastet, sondern auch zu einer enormen Belastung wird.

Menschen im zunehmenden Alter wollen immer weniger umziehen und sehr ungern die Wohnumgebung verlassen, was schnell zur Isolation führen kann. Nach Auszug der Kinder fällt es oft schwer, die notwendigen Arbeiten an Haus und Garten zu verrichten. Auch nach Ehescheidungen ist für einen Teil der Familie ein eigenes Haus oft nicht mehr finanzierbar und gerade für Alleinerzieher ist es schwierig, ein leistbares Wohnangebot mit Gartenanteil zu finden, da die üblichen Häuser viel zu groß sind.

Aus diesen Gründen kann zum Beispiel eine Einliegerwohnung für ein Enkelkind, Pflegepersonal, eine Kleinfamilie oder für die älter werdende Person selber, eine enorme Aufwertung bedeuten. Weiters wird somit auch – aus soziologischer Sicht – die Durchmischung einer Siedlung als Entgegenwirken zur Isolation gefördert.

Dadurch könnte es für Jugendliche, die derzeit oft in die Ballungsräume abwandern, leichter werden, in Siedlungsgebieten kostengünstige Wohnmöglichkeiten zu finden.

Sehr wesentlich ist dabei, dass sich die Gesellschaft hohe Aufschließungskosten für neues Bauland ersparen könnte, wenn die bestehenden Flächen dichter bewohnt werden.

Daher wird es in Zukunft wichtig sein, nicht nur den Neubau von Wohnungen und Eigenheimen für ökologische Bewertungen und Förderkriterien heranzuziehen, sondern auch der Nachhaltigkeit dieser Eigenheime einen viel größeren Stellenwert einzuräumen. Wobei hier die

Nachhaltigkeit im Sinne von Nachnutzung der bestehenden, frei werdenden, ungenutzten und oft auch geförderten Flächen gemeint ist. Was nützt aus ökologischer Sicht ein tolles Niedrigenergie- oder Passivhaus, wenn es nach 15 bis 20 Jahren im Schnitt nur von ein bis zwei Personen bewohnt wird. Diesem Umstand gilt es entgegenzuwirken.

Der Begriff Nachhaltigkeit soll in Zukunft verstärkt ein Qualitätsmerkmal eines Eigenheimes werden. Ein Eigenheim, das mehr kann als die Nutzung für eine Familie im klassischen Sinn, muss aufgewertet werden und soll eine zentrale Rolle spielen.

Es wird daher in Zukunft eine politische und öffentliche Überlegung sein, vor und nach dem Lebensabschnitt Familie förderlich einzugreifen, oder die Weiterentwicklung eher dem Zufall bzw. dem Engagement des Einzelnen - dem Bauwerber oder den Planenden - zu überlassen.

## C.2 Möglichkeiten zur Eingliederung in die NÖ Wohnbauförderung

Um diesem Umstand von leer stehenden Flächen entgegenzuwirken, ist es daher ein wichtiger Schritt, den Aspekt der Teilbarkeit zur aktiven Unterstützung und Bewusstseinsbildung in die bestehende NÖ Eigenheimförderung zu integrieren.

Wie es Vorarlberg vorgemacht hat, sollte man sich nicht von der „Komplexität“ des Themas abschrecken lassen, wie es beim „klima:aktiv“ Standard des Lebensministeriums geschehen ist, wo das Thema nach Vorschlag des Vorarlberger Energieinstitutes als zu schwer umsetzbar abgewiesen wurde.

### C.2.1 Förderung bei Errichtung.

Es gibt natürlich verschiedene Möglichkeiten, die Teilbarkeit in das NÖ Fördersystem zu integrieren. Ein genaues Konzept für eine solche Integration würde die Möglichkeiten dieser Arbeit übersteigen. Wir empfehlen daher eine Arbeitsgruppe mit allen beteiligten Institutionen und Fachleuten einzurichten. Hier werden aber Anregungen gegeben, welche Punkte für diesen Prozess wichtig sind.

#### Integration in das Punktesystem:

Thematisch würde die Teilbarkeit zu den Punkten für die Nachhaltigkeit passen. Hier wird es vor allem die Frage sein, ob das System von 100 möglichen Punkten erweitert wird, da uns ein Tausch gegen bestehende Punkte nicht realistisch erscheint.

Eine vielleicht bessere Möglichkeit würde darin bestehen, einen neuen Bonus zu schaffen, wie er etwa bereits für die Lagequalität oder Niedrigenergie besteht.

#### Kriterien für die Förderung der Teilbarkeit:

Es wird in der Folge noch zu diskutieren sein, ob die Kriterien in wenige, einfache Punkte gefasst werden, wie es in Vorarlberg gemacht wurde und auch ob die „Beweisführung“ dann im Einreichplan erfolgt. In Vorarlberg geht es vor allem um einen Nachweis eines möglichen zweiten Einganges und die Anschlussmöglichkeit für Küche, Bad und WC. In einem zweiten Punkt dann noch um eine leicht zugängliche haustechnische Installation. Es sollte nur die Wertigkeit der Teilbarkeit weit höher angenommen werden, da auch Vorarlberg überlegt, die Punkteanzahl zu erhöhen, bzw. noch mehr Anreize für die Problematik zu schaffen.

Eine weitere, etwas komplexere, Möglichkeit wäre es, einen Kriterienkatalog zusammenzustellen (etwa in Anlehnung an die Parameter der Teilbarkeit – siehe B.3) bei dem nach einer Liste Punkte gesammelt werden.

#### Eine zweite „virtuelle“, nicht geförderte Einheit:

Schon jetzt ist eine zweite Wohnung in einem Eigenheim kein Hindernis für die Förderung der ersten Einheit, wobei die zweite Einheit nicht gefördert wird, es sei denn es wohnt eine nahe stehende Person darin, dann wird

diese Einheit zu 40% gefördert. Eine nicht geförderte zweite Einheit ist dann auch innerhalb der Laufzeit des Darlehens vermietbar. Da bisher ein Vermieten innerhalb der Laufzeit nicht erlaubt ist, ist hier zu überlegen, ob nicht auch eine zweite „virtuelle“ Einheit, die erst später abtrennbar ist, innerhalb der Laufzeit eines geförderten Darlehens vermietbar sein sollte. Das könnte auch an eine Frist von etwa ab 10 Jahren nach Fertigstellung gebunden werden. Denn nach spätestens 15 bis 20 Jahren sind eventuell vorhandene Kinder ohnehin ausgezogen. Das bietet einen zusätzlichen Anreiz, flexibel zu bauen, und trotzdem keine Einladung zu einer gewerbsmäßige Ausnützung der Förderung. Eine abgeschwächte Variante wäre, dass nur der bereits in der Einreichung definierte Prozentsatz der „virtuellen“ Einheit zurückbezahlt werden muss, wenn innerhalb der Laufzeit vermietet wird. Es ist hier zu bedenken, dass einerseits der Wunsch besteht, es solle mit gefördertem Wohnraum kein Gewinn gemacht werden, andererseits sollen aber deswegen keine geförderten Wohnflächen über Jahre hinweg leer stehen. Auch jetzt schon wird von der Förderstelle von Fall zu Fall beurteilt, wenn eine Wohnung abgeteilt wird. Wenn die zweite Einheit für eine nahe stehende Person oder für die Nutzung als Büro für eigene Zwecke benötigt wird, kann die Förderung weiterlaufen, nicht jedoch wenn die zweite Einheit für gewerbliche Zwecke verwendet oder fremdvermietet wird, in diesem Fall ist die Förderung zurückzuzahlen. Eine Ausnahme, wenn die zweite Wohnung zur Altenbetreuung verwendet wird, soll es demnächst geben.

#### 40% Förderung für eine zweite Einheit auch nachträglich

Zusätzlich könnte die bereits bestehende 40% Förderung für eine zweite Wohnung für nahe stehende Personen ausgeweitet werden, indem diese Förderung auch nachträglich bei laufender Förderung zusätzlich durch Teilung in Anspruch genommen werden kann.

#### Zweite Einheit von Beginn an mit schaltbaren Räumen

Die Förderung einer zweiten oder Einlieger-Einheit von Beginn an unterstützt eine bessere Auslastung von Eigenheimen nur dann, wenn die Einheiten in ihrer Größe untereinander veränderbar sind. Da wir diese Bauform eines Doppelhauses, wie auch in Kapitel B.2 beschrieben, für sehr anpassungsfähig halten, wäre eine spezielle Förderung dafür sehr zu begrüßen.

#### Sehr große Eigenheime an Abteilbarkeit koppeln

Weil es in der NÖ-WBF derzeit keine Größenbeschränkung bezüglich der Wohnnutzfläche gibt, könnte diese an eine Teilbarkeit gekoppelt werden. z.B: ab 150m<sup>2</sup>-> Nachweis der Abteilbarkeit in mind. 2 Wohnungen  
ab 200m<sup>2</sup>-> Nachweis der Abteilbarkeit in mind. 3 Wohnungen

#### Familienförderung an Nachnutzung koppeln

Die derzeitige Familienförderung kann an einen Nachweis auf die Nachhaltigkeit verknüpft werden: Eine Familienförderung wird nur dann zuerkannt, wenn die Nachnutzung nachgewiesen wird. Hier ist auch zu überlegen, ob eine Förderung für Kinder nur so lange gelten soll, als diese in der Wohnung hauptgemeldet sind, danach wäre eine sinnvolle Nachnutzung anzugeben.

#### Erleichterungen für Abteilbarkeit in drei Einheiten

Da für die NÖ-Wohnbauförderung ein Eigenheim aus maximal zwei Wohnungen besteht, ist hier an eine Adaptierung zu denken. Es sollte eine Lösung gefunden werden, wie auch eine Teilbarkeit in drei Wohnungen zulässig wird, ohne daraus ein Kleinwohnhaus zu machen. Dabei ist es nicht erforderlich ein Haus zu fördern, welches von Beginn an drei Wohnungen hat, und es sollen auch keine drei 80m<sup>2</sup> Wohnungen entstehen können. Aber von einem Eigenheim mit 170m<sup>2</sup> Nutzfläche könnten durchaus zwei 40m<sup>2</sup> Einheiten weiter vermietet werden.

Der erhöhte Planungsaufwand bedingt allerdings eine Erhöhung der Bewertung der Planungsleistung.

### **C.2.2 Förderung bei Umbau - Sanierung**

Die Förderung für die Eigenheimsanierung ist in NÖ eine Objektförderung und damit anders aufgebaut als bei einem Neubau. Schon jetzt kann hier das Teilen oder Zusammenlegen mehrerer Wohneinheiten gefördert werden. Das ist bereits ein Argument, die Teilbarkeit von Wohnungen einzuplanen, denn es wird die zuerkennbare Fördersumme auf jede einzelne Wohnung bezogen und erhöht sich daher für jede zusätzliche Einheit.

#### Sanierungsförderung nur für Teilung früher als nach 20 Jahren

Zu überlegen ist hier nur, ob die Vereinigung oder Teilung von Wohnungen nicht schon früher als derzeit nach 20 Jahren Laufzeit einer bestehenden Förderung zusätzlich gefördert werden kann. Hier könnte eine Obergrenze der zulässigen Kosten eingezogen werden, damit wirklich nur kleine, vorher geplante Maßnahmen realisiert werden können. Auch die Bindung an eine bereits im ersten Einreichplan eingetragene Lösung wäre eine Möglichkeit der Einschränkung und ein Anreiz, sich bereits bei der Erstplanung mit diesem Thema auseinanderzusetzen.

## C.3 Rechtliche Maßnahmen

### C.3.1 In baurechtlicher Hinsicht

Abteilung in zwei Wohnungen:

Diese Maßnahme fällt lt. NÖ Bautechnikverordnung 1997 (NÖ BTV 1997) unter den Begriff Ein- oder Zweifamilienhaus: Wohngebäude mit einer oder zwei Wohnungen und höchstens zwei Hauptgeschossen.

Für diese Aufgabenstellung ist keine Abänderung des Gesetzestextes der NÖ BTV notwendig, da man ja die Ausnahmen (§43), welche unter anderem eine Erleichterung bezüglich Schallschutz zwischen Wohnungstrennwänden und Wohnungstrenndecken ermöglichen, in Anspruch nehmen kann.

Abteilung in drei Wohnungen:

Um der Problematik der vielen leer stehenden Räume entgegenzuwirken, ist es sinnvoll, eine große Palette an Möglichkeiten anzubieten. Dazu gehört auch die Möglichkeit, ein Eigenheim in drei Wohnungen bzw. auch Büros abteilen zu können. Da aber bei einer Abteilung in drei Wohnungen das Haus lt. NÖ BTV zu einem Kleinwohnhaus (= Wohngebäude mit drei oder vier Wohnungen und höchstens zwei Hauptgeschossen) aufgerüstet werden müsste, sollten hier Erleichterungen geschaffen werden.

Es ist sinnvoll, wenn jene Erleichterungen und Ausnahmen, die für ein Ein- und Zweifamilienhaus gelten, auch für ein Haus mit bis zu drei Wohnungen übertragen werden, wobei eine Abteilung eines Eigenheimes in max. drei Wohnungen ausreichend ist, eine Abteilung in vier Wohnungen erscheint uns nicht notwendig. Auflagen hierfür können aber sein, dass eine der drei Wohnungen für eigene Wohnzwecke verwendet werden muss und eine Obergrenze der Wohnnutzfläche der einzelnen Wohnungen festgesetzt wird.

### C.3.2 In mietrechtlicher Hinsicht

Grundsätzlich fallen jene Wohnungen, welche mit einer Wohnbauförderung und jene, die vor dem 08.04.1945 errichtet wurden, in das Mietrechtsgesetz (MRG). Ausgenommen sind davon nur Eigenheime mit bis zu zwei Wohnungen; diese unterliegen dem Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuch (ABGB).

Eigenheime mit einer oder zwei Wohnungen, bei denen aber eine Wohnbauförderung noch im Laufen ist, dürfen nicht vermietet werden. Genauso wie bei den baurechtlichen Aspekten soll eine Teilung in drei Wohneinheiten nicht die mietrechtlichen Voraussetzungen verändern, sondern weiterhin wie ein Ein- oder Zweifamilienhaus behandelt werden können.

Die Abteilung eines Eigenheimes in kleinere Eigentumseinheiten (Parifizierung) ist natürlich auch möglich. In diesem Fall ist man aber bezüglich Veränderungen weniger flexibel.

## C.4 Beratung

Gerade der Beratung wird eine bedeutende Rolle zur Förderung des Themas zukommen. Denn grundsätzlich meinen wir, dass das teilbare Haus bei einem Großteil der Häuser die bessere Lösung ist und das auch von Bauherren erkannt wird. Woran die Umsetzung eher scheitert, ist die Information, wie so etwas möglich ist und welche Forderungen an Planende und Ausführende gestellt werden sollen. Ein weiterer, nicht unerheblicher Grund ist, dass durch die erweiterte Planung ein Mehraufwand für alle Beteiligten entsteht.

### C.4.1 Bestehende Beratungsstellen

Schon jetzt gibt es in Niederösterreich Beratungsstellen, die in die Vermittlung des Themas einbezogen werden können.

*Bürgerbüros auf den Bezirkshauptmannschaften*

zur Erstinformation bei Wohnbauförderung

*Abteilung Wohnungsförderung*

Als Amt der NÖ Landesregierung in St. Pölten

*Energieberatung Niederösterreich*

ein kostenloses Service für Bauen und Wohnen

*Bauberatung „NÖ gestalten“*

ein Beratungstermin mit persönlichem Gespräch vor Ort.

Für Private, Gemeinden und Vereine.

Auch für barrierefreies Bauen gibt es bereits Beratungsstellen in verschiedenen Bundesländern. Für eine Beratung bei Umbauten könnten solche Stellen gut eingebunden werden. Im Forschungsbericht der NÖ Wohnbauforschung „Entwicklung der Beratung für seniorengerechte Wohnungsgestaltung“<sup>137</sup> wird die Situation für Graz so beschrieben, dass man diese Auflistung an Leistungen auch für eine Beratungsstelle zur Teilbarkeit als Vorbild nehmen kann:

**1. Zielgruppe:** für Behinderte, deren Angehörige und ältere Gemeindebewohner. Angeboten wird, bei Bedarf Objektbesichtigungen durch Experten durchzuführen, Planskizzen zu erstellen, vorhandene Planungen und Angebote zu kontrollieren sowie Auskünfte über Förderungsmöglichkeiten zu erteilen.

**2. Zielgruppe:** für Planende, ArchitektInnen und Bauausführende. Diese werden hinsichtlich der barrierefreien Umsetzung von Bauvorhaben beraten.

Besonders hervorzuheben ist die Fülle an Informationsmaterialien und Planungshilfen, welche bislang in Form von zahlreichen Broschüren und Merkblättern bzw. technischen Informationsblättern herausgegeben wurden. Abgerundet wird das Angebot einerseits durch eine Internet-Präsenz samt Downloadmöglichkeiten und andererseits auf Wunsch durchgeführte Schulungen sowie so genannte Sensibilisierungsseminare.

---

<sup>137</sup> Dr. Ursula Rischaneck, Dipl. Ing. Birgit Schuster, Mag. Andreas Oberhuber:  
ENTWICKLUNG DER BERATUNG FÜR SENIORENGERECHTE  
WOHNUNGSGESTALTUNG, Wien, Dezember 2006

In eine umfangreiche Fachbibliothek (Literatur-, Daten- und Mustersammlung) kann kostenlos Einsicht genommen werden.

### **C.4.2 Beratung durch Gemeinden, wie im Projekt „Bau-Land-Gewinn ohne Erweiterung“<sup>138</sup>**

Siehe auch Kapitel A.6.2.1

Als Erweiterung zur Beratung bei Errichtung oder Umbau sollte die Entwicklung in Salzburg jedenfalls weiter beobachtet werden. Die Idee, eine aktive Information der Eigentümer zu betreiben, um die bestehende Aufschließung von Grundstücken besser zu nutzen, erscheint den Autoren jedenfalls sinnvoll.

Um das zu erreichen, soll bei den Gemeinden ein Bewusstsein dafür geschaffen werden, welche Kosten durch die Zersiedelung bzw. Aufschließung von neuem Bauland entstehen und dass es daher nachhaltiger und kosteneffizienter wäre, einen Teil dieser Kosten in die Beratung der Bürger durch Fachleute zu investieren. Dabei soll aktiv auf die BewohnerInnen einer Gemeinde zugegangen werden, um Bedürfnisse und Möglichkeiten zu erheben und daraus Lösungsvorschläge zu erarbeiten und die Vorhaben zu unterstützen.

Aus unserer Sicht wäre diesem Vorgehen nur hinzuzufügen, dass zusätzlich eine Beratung für Neubauten einzurichten wäre und eine gezielte Förderung der Teilbarkeit derselben, damit die Wahrscheinlichkeit größer wird, dass vor allem ehemals geförderte Wohnflächen einer neuen Nutzung zugeführt werden.

### **C.4.3 Rechtsberatung zur Vermietung**

Mehrfach wird in der Literatur darauf hingewiesen, dass bei BewohnerInnen von Eigenheimen ein gewisser Widerstand dagegen besteht, fremde Menschen oder auch Verwandte im eigenen Heim aufzunehmen.

Da aber genau das ein wesentlicher Punkt ist, der bisher viele Interessierte an der Vermietung von Teilen des Eigenheimes abgehalten hat, soll hier eine Unterstützung gefunden werden.

Das kann durch Beratung in rechtlichen Fragen und organisatorischer Hilfestellung geschehen. (Mieterschutz, Verträge, Verwaltung, ...)

Aber wir empfehlen auch die Möglichkeit einer Organisation zu diskutieren, die entweder als Hauptmieter oder als Vermieter auftritt.

### **C.4.4 Schulungen**

Um das Thema auch in Fachkreisen zu etablieren, sind Schulungen zur Information erforderlich. Das kann bei Seminaren geschehen, aber auch im Rahmen von Einrichtungen wie der Gestaltungsakademie, dem Bürgermeisterfrühstück oder der Bauberatung.

---

<sup>138</sup> Gutmann Raimund, Pletzer Thomas, Schweizer Paul, BAU-LAND-GEWINN ohne Erweiterung, Weiterentwicklung von Einfamilienhaus-Siedlungen, Salzburg, 2003

### **C.4.5 Information**

Neben der Beratung sind auch bewusstseinsbildende Maßnahmen zum Thema notwendig, um eine breite Öffentlichkeit und deren Vertreter, wie etwa die Gemeinden, zu erreichen.

Potenziert wird die Wirkung von Informationsblättern oder ähnlichem, wenn diese nicht nur verschickt oder ausgehängt werden, sondern durch fachkundige Personen oder über Internet zusätzlich informiert wird.

### **C.4.6 Gewerbe und Industrie**

Eine weitere Möglichkeit besteht in der gezielten Information des betroffenen Baugewerbes und seinen Vertretern.

Es sollen Interessensvertretungen und Betriebe zur Unterstützung bei der Ausarbeitung von Lösungsvorschlägen für das Thema aufgefordert werden.

## C.5 Ein Wettbewerb - Pilotprojekte

Um das Thema in Fachkreisen, aber in weiterer Folge auch in der Öffentlichkeit bekannter zu machen und um eine Fülle von positiven, zeitgemäßen Beispielen zu erhalten, erscheinen uns daher ein Wettbewerb und andere Formen von Pilotprojekten als die geeigneten Mittel.

Idealer Weise erfolgt der Wettbewerb über ein konkretes Grundstück, für das ein Bauträger zur Umsetzung gewonnen wird. Dieser soll verschiedene Aufgabenstellungen und unterschiedliche Grundstücke umfassen, um eine größere Bandbreite an Lösungen für unterschiedliche Hausgrößen, Bauformen und Szenarien zu bekommen. Dabei ist die Kontrolle über eine qualitätvolle architektonische Umsetzung wichtig, damit daraus vorbildliche Bauten für Niederösterreich entstehen.

Ähnlich wie beim Wettbewerb 1934 kann daraus eine Broschüre entstehen, die sowohl für Bauwillige als auch für Planende eine Vorbildfunktion hat.

Da viele Menschen sich anhand von Grundrissen und Schnitten ein Gebäude räumlich nicht gut vorstellen können und noch weniger, wie das Zusammenleben darin aussieht, soll ein Pilotprojekt auch als öffentlich zugängliches Anschauungsobjekt dienen.

## C.6 Schlussfolgerungen

Es wird in Zukunft sehr wichtig sein, auf eine Summe von Maßnahmen zurückgreifen zu können, um ein bestmögliches Erreichen des Zieles zu gewährleisten.

**Wir schlagen daher folgende Maßnahmen zur Umsetzung vor:**

1. Einrichten einer Arbeitsgruppe mit den beteiligten Institutionen und Fachleuten, die folgende Inhalte behandelt:

- Integration der Teilbarkeit von Eigenheimen in die NÖ-Wohnbauförderung
- Erleichterung der Vermietbarkeit und der Abteilbarkeit in drei Wohnungen in baurechtlicher, förderrechtlicher und mietrechtlicher Hinsicht.
- Weiterentwicklung der Beratungsmöglichkeiten in NÖ

2. Entwicklung vorbildhafter Eigenheime

- durch einen Wettbewerb
- durch Realisierungen im Rahmen von Pilotprojekten

Da jeder Haushalt unterschiedliche Entwicklungen und Lebenssituationen aufweist, ist es umso wichtiger, eine Vielzahl an Möglichkeiten anzubieten, um dem Problem der leer stehenden Wohnflächen entgegenzuwirken, da es nicht nur um Generationenwohnen geht, sondern auch darum, einer großen Palette an neuen Lebensentwürfen gerecht zu werden.

## Literatur

30 TEILBARE EINFAMILIENHÄUSER– Zum Alleinbewohnen, leicht in zwei volle Wohnungen teilbar, Bauwelt Sonderheft 2, Berlin, 1952

50 TEILBARE STEUERFREIE EINFAMILIENHÄUSER, Bauwelt Sonderheft 18/19, Berlin, 1934

AUSGEWÄHLTE SIEDLUNGEN UND SIEDLUNGSPROJEKTE IN NIEDERÖSTERREICH, hrsg. Amt der NÖ Landesregierung, Abteilung F2-A,B Wohnbauförderung/ Wohnbauforschung, St.Pölten, 2001

BAROUNIG Eva, Generationenwohnen im innerstädtischen Bereich, Diplomarbeit TU Wien (Institut für Wohnbau), bei Prof. Cuno Brüllmann, 1998.

CZERNY Margarete, WEINGÄRTLER Michael, TICHY Gunther, DUSEK Monika, Gesamtwirtschaftliche Auswirkungen der Ökologisierung der öffentlichen Wohnbauförderung, Österreichisches Institut für Wirtschaftsforschung – WIFO, Wien, 2005

DAS WÜSTENROTER EIGENHEIM, Monatsschrift für das Bausparwesen in Österreich, Mitteilungsblatt der Bausparkasse der Gemeinschaft der Freunde (Wüstenrot) gemeinnütz. Reg. Gen. M.B.H. in Salzburg, verwendet: Jg. 1933 (August, September), Jg. 1934 (April), Jg. 1936 (Jänner/ Februar), Jg. 1949 (Mai/ Juni), Jg. 1950 (Jänner/Feber)

EISLER Max, Das „Wachsende Haus“ in Wien, in: Moderne Bauformen - Monatshefte für Architektur und Raumkunst, hrsg. Herbert Hoffmann, XXXI. Jahrgang 1932, Stuttgart, 1932

FEIGL Alexandra, Erweiterbare Hausprojekte von 1919 bis 1933 in Deutschland und in Österreich unter besonderer Berücksichtigung des „Wachsenden Hauses“, Diplomarbeit, Universität Wien, 2001

FISCHER-UHLIG Horst, Das Mehrgenerationenhaus. Grundzüge seiner Planung, in: Bundesbaublatt 45, Gütersloh, 1996, Nr. 8. Seite 616-619. (Siehe auch: MEHRGENERATIONENWOHNEN, IRB-Literaturdokumentation)

FLADE Antje, „Eine feste Burg“?! Psychologische Betrachtungen zum Wohnen, in: Living in Motion, Design und Architektur für flexibles Wohnen, hrsg. Mathias Schwartz-Clauss, Alexander von Vegesack, Katalog zur gleichnamigen Ausstellung des vitra design museums, Weil am Rhein, 2002, S.220-237.

GEMEINSAM GEHT ES LEICHTER, in: bauen Jg.28, 2002, Nr.6/7, S.24-39. (Siehe auch: MEHRGENERATIONENWOHNEN, IRB-Literaturdokumentation)

GUTMANN Raimund, PLETZER Thomas, SCHWEIZER Paul, BAU-LAND-GEWINN ohne Erweiterung, Weiterentwicklung von Einfamilienhaus-Siedlungen, Salzburg, 2003

HEID Gerhard, Beständig bauen - beweglich wohnen, Bauwelt-Sonderheft 62, Berlin-Frankfurt- Wien, 1964.

JUNG & ALT - GEMEINSAM LEBEN & WOHNEN - Mehr-Generationen-Wohnen, hrsg. von Bundesministerium für Umwelt, Jugend und Familie, Abteilung IV/4, (bearbeitet von Wohnbund Wien, Brigitta Geißler-Gruber & Margarete Havel), Wien, 1988.

LUGGER Astrid, evolution\_ist, Diplomarbeit TU Wien (Inst. Städtebau bei Prof. Dworsky), 2002.

MEHRGENERATIONENWOHNEN, hrsg. Informationszentrum Raum und Bau der Fraunhofer-Gesellschaft, Stuttgart, 1994. (IRB-Literaturdokumentationen sind Sammlungen von Literaturhinweisen (Bibliografien) die auf der Basis von Recherchen in IRB-Datenbanken hergestellt wurden, aktualisierte Sammlung unter: <http://www.baufachinformation.de/artikel.jsp?v=2570>)

MITSCHERLICH A.: Konfession zur Nachwelt. Was macht eine Wohnung zur Heimat? In: Das deutsche Wohnzimmer. Luzern/Frankfurt, 1980.

MODERN BAUEN- ZEITGEMÄSS WOHNEN, hrsg. Club Niederösterreich, Wien, 1998

NÖ WOHNUNGSFÖRDERUNGSRICHTLINIEN 2005, in der Fassung vom 19.02.2008

ÖSTERREICHISCHER BAUKULTURREPORT 2006, hrsg. ARGE Baukulturreport, Wien, Oktober 2006

RISCHANEK Ursula, SCHUSTER Birgit, OBERHUBER Andreas: Entwicklung der Beratung für seniorengerechte Wohnungsgestaltung, Wien, Dezember 2006

ROCHOWANSKI L.W., Wachsende Häuser, Wien, Leipzig, 1932

SEIDL Werner, Generationenwohnen am Land, Diplomarbeit am Institut für Gebäudelehre, TU Graz, bei Günther Domenig, 1989.

UHL Irmgard, Mehr- Generationen- Wohnen, Time-share-system, Diplomarbeit TU Wien (Institut für Wohnbau bei Prof. Keck), 2003.

VARIABLE HÄUSER FÜRS GANZE LEBEN, in: bauen Jg.25, 1999, Nr.4/5, S.17-34. (Siehe auch: MEHRGENERATIONENWOHNEN, IRB-Literaturdokumentation)

VORARLBERGER WOHNBAUFÖRDERUNGSRICHTLINIEN 2008

WAGNER Martin, Das wachsende Haus - ein Beitrag zur Lösung der städtischen Wohnungsfrage, Berlin-Leipzig, 1932.

WEIMPER, Norbert, Wohnkomfort für alle Zeiten. Ratgeber Generationen- Haus, in: Hausbau 41, 2003, Nr. 9/10, S.52-56. (Siehe auch: MEHRGENERATIONENWOHNEN, IRB-Literaturdokumentation)

WIR HÄUSELBAUER - Bauen in Österreich, hrsg. Architektur Zentrum Wien, Dietmar Steiner, Wien, 1998.

WOHNEN IM WANDEL, in: vorum, Forum für Gemeindeentwicklung in Vorarlberg, Nr. 1/2003, Wohnen im Wandel, Bregenz, 2003, hier verwendete Beiträge von: EBERLE Dietmar und GNAIGER Roland