

Die Bedeutung und Chancen von Streusiedlungen für das Wohnen im ländlichen Raum



Impulstag der NÖ Wohnbauforschung, 11. September 2014



Nutzungsmöglichkeiten für

leerstehende / leerwerdende

Wohnbauten im ländlichen Raum



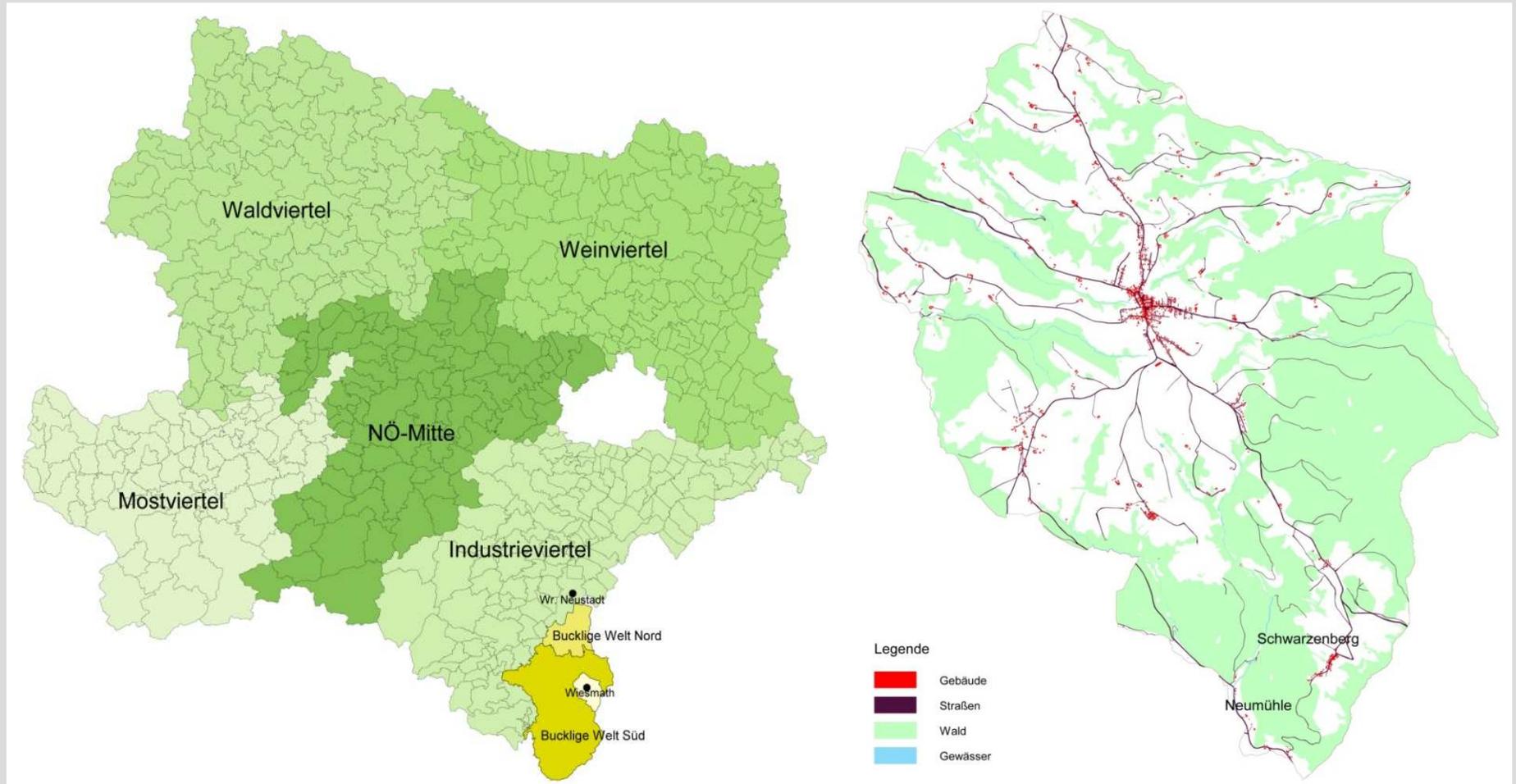
Ausgangssituation

- Facettenreiche Kulturlandschaft
 - *Streusiedlungen*
- Demographische Entwicklung
- Strukturwandel (Landwirtschaft, Familie, ...)
- Periphere Lage
 - *Abwanderung*
 - *Verkehrsanbindung*
 - *Soziale und technische Infrastruktur*

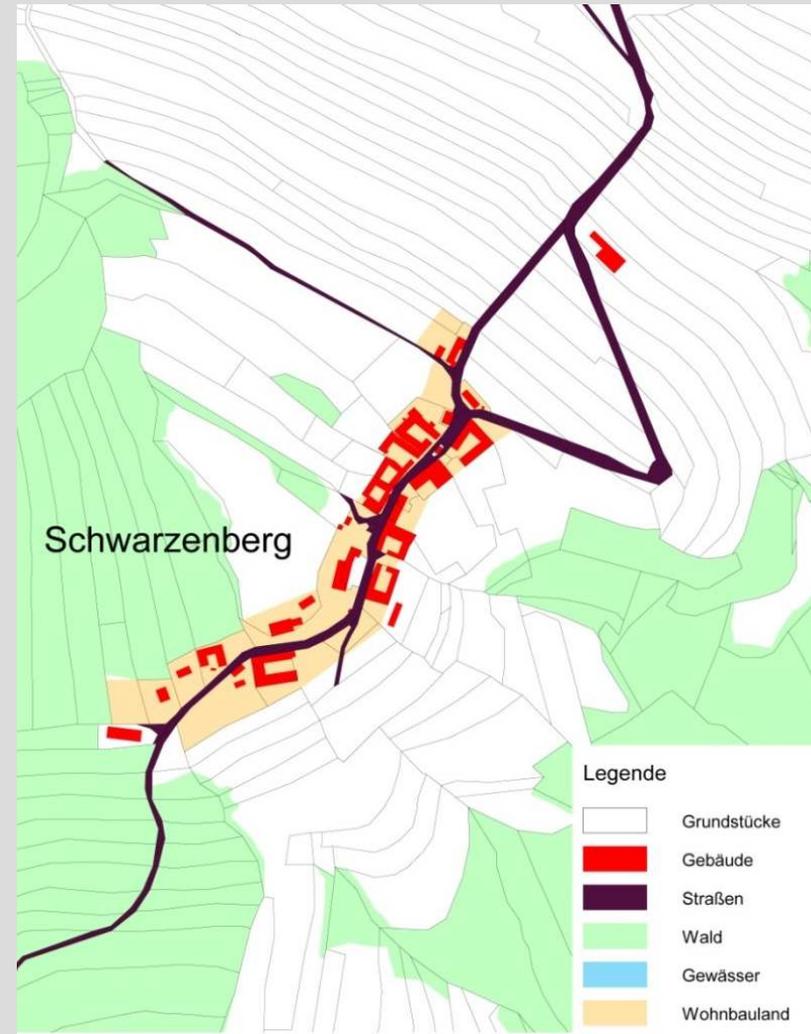
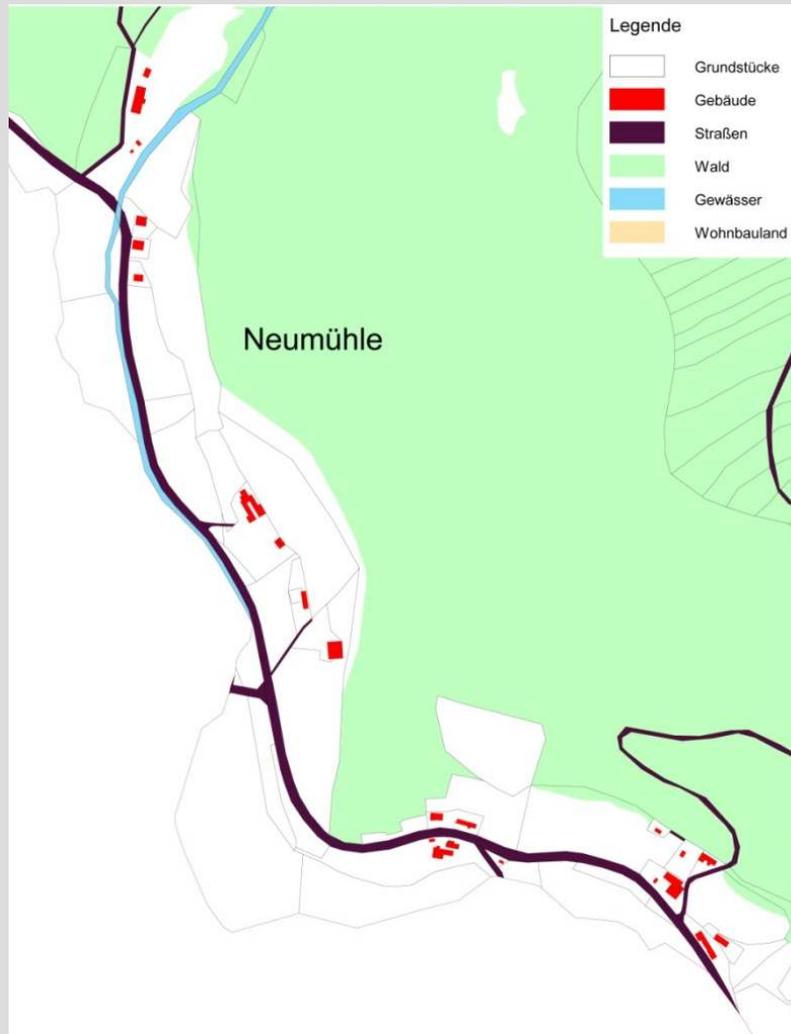
Zielsetzungen / Forschungsfragen

- UNTERSUCHUNG TRADITIONELL GEWACHSENER STREUSIEDLUNGSGEBIETE
– TYPISCHE KULTURLANDSCHAFT
- VERGLEICH UNTERSCHIEDLICHER ROTTEN
 - Wie bewerten die BewohnerInnen ihr Wohnumfeld in Bezug auf ihr persönliches Wohlbefinden und welche Faktoren sind dafür besonders relevant?
 - Wie gestaltet sich das Gemeinschaftsleben in den jeweiligen Rotten und inwiefern spielen räumliche Anordnungen / Siedlungsstrukturen für die örtliche Gemeinschaft eine Rolle?
 - Wie wirkt sich der demographische Wandel im jeweiligen Untersuchungsgebiet auf den traditionell gewachsenen Siedlungsraum aus?
- ANALYSE DER BESTEHENDEN GEBÄUDE – ABSCHÄTZUNG ZUKÜNFTIGER NUTZUNGEN
 - **Welche Qualitäten haben die bestehenden Gebäude und inwieweit sind sie für zukünftige Nutzungen geeignet?**

Untersuchungsraum



Rotten



Durchgeführte Arbeiten (1)

- **Interviews mit BewohnerInnen**

- *45 EW in 23 Haushalten (61 EW gesamt)*
- *Derzeitige Situation*
- *Erhebung der Zukunftsperspektiven*

- **Bestandsaufnahme**

- *Gebäudebestand*
- *Nutzungen (Wohnen, Landw. Nutzung, Leerstand)*
- *Versorgungslage (soziale und technische Infrastruktur, Nahversorgung, Mobilität)*

Durchgeführte Arbeiten (2)

- **Bestandsanalyse**

- BewohnerInnen

- *Ortsidentität (Wir – Gefühl)*
 - *Gemeinnütziges Engagement*
 - *Einkaufsverhalten*
 - *Bedeutung von Kommunikationsstrukturen ...*

- Gebäude

- *Analyse hinsichtlich Architektur und Raumplanung*
 - *Bautechnische Bewertung durch Bausachverständigen*
 - *Nachnutzungen*

Bautechnische Beurteilung (Beispiel)

(1)

BAUAKT:	Wohnhaus samt Nebengebäude ohne Bauakt Grillstube 1983 / 1987 Gasheizung 1996
GST. FLÄCHE:	Ca. 33.776,0 m ² davon 19.947,0 m ² Feld (Wiese)
GEBÄUDENUTZFLÄCHEN:	Wohnhaus ca. 160,0 m ² / Lager ca. 50,0 m ² Mühle / Gastronomie ca. 190,0 m ²
LAGE ALLGEMEIN	freie Lage, sonnig
WOHNGEBÄUDE	Keine Besichtigung von innen
FUNDAMENTE	massiv
AUBENMAUERWERK	Ziegelmauerwerk
DECKEN	Holz
DACH	Eternit Schindeln, Strangfalzziegel
REGENWASSER	Eigengrund
SCHMUTZWASSER	Senkgrube
FENSTER	tw. Holz isolierverglast (Wohnhaus), tw. Kastenfenster (Mühle)
FUßBÖDEN	Holz und Fliesen
ELEKTRO / SANITÄR	n.b.
HEIZUNG	Gas

Bewertungs- kategorien

Kategorie 1

Auflösung, kein Fortbestand

Kategorie 2

Sanierung im Bestand

Kategorie 3

Ausbau auf 130 m²

Kategorie 4

Ausbau auf 2 x 130 m²

Kategorie 5

Nachnutzung, Umwidmung
der Gebäude

Sanierung und Nachnutzung

Neben der baulichen und thermischen Sanierung erscheint aufgrund der großen Wiesenflächen ein Tierzuchtbetrieb (Lamas, Strauße, Schafe, Ziege) für die Nachnutzung geeignet, ebenso ist eine Revitalisierung des Gastbetriebes möglich.

Thermische Sanierung Wohnhaus nach Kat. 2:

Heizungsanlage	40.000.-
<u>Bauliche Sanierung</u>	<u>60.000.-</u>
	100.000.-

Bauliche Sanierung Gaststätte nach Kat. 2:

ca. 190 m² x € 1.200.- = +228.000.-

Nachnutzung nach Kat. 5 (Tierzucht-, Gewerbebetrieb):

ca. 200 m ² Stallungen x € 900.-	= 180.000.-
<u>Weidezäune</u>	<u>= 25.000.-</u>

+ 205.000.-

Neumühle

Kennzahl FN

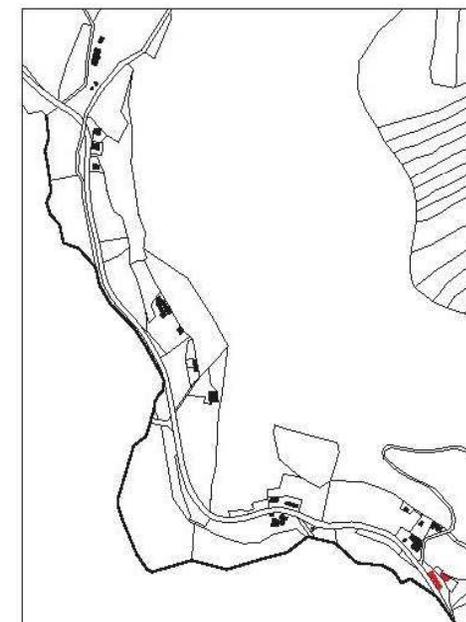
Gesamtfläche:	33.776 m²
Gebäude:	359 m ²
Betriebsflächen:	1.515 m ²
Landwirtschaft:	26.396 m ²
Wald:	5.506 m ²

Wohngebäude:	
Baujahr:	vor 1945
letzte bauliche Änderung:	1983
Nutzfläche:	ca. 160 m ²

Lager:	ca. 50 m ²
---------------	-----------------------

Gaststätte:	ca. 190 m ²
--------------------	------------------------

Lage: freie Lage, sonnig



maßstäblich

Bautechnische Beurteilung

Neben der baulichen und thermischen Sanierung erscheint aufgrund der großen Wiesenflächen ein Tierzuchtbetrieb (Lamas, Strauße, Schafe, Ziege) für die Nachnutzung geeignet, ebenso ist eine Revitalisierung des Gastbetriebes möglich.

Thermische Sanierung Wohnhaus nach Var. 2:	
Heizungsanlage	40.000,-
<u>Bauliche Sanierung</u>	<u>60.000,-</u>
	100.000,-

Bauliche Sanierung Gaststätte nach Var. 2:	
ca. 190 m ² x € 1.200,- =	+228.000,-

Nachnutzung nach Var. 5 (Tierzucht-, Gewerbebetrieb):	
ca. 200 m ² Stallungen x € 900,- =	180.000,-
<u>Weidezäune</u>	<u>25.000,-</u>
	+205.000,-

Wohngebäude

Fundamente	massiv
Außenmauerwerk	Ziegelmauerwerk
Decken	Holz
Dach	Eternit Schindeln, Strangfalzziegel
Regenwasser	Eigengrund
Schmutzwasser	Senkgrube
Fenster Wohnhaus	tw. Holz isolierverglast
Fenster Mühle	tw. Kastenfenster
Fußböden	Holz und Fliesen
Elektro	nutzbar
Sanitär	nutzbar

Nebengebäude:

Fundamente	massiv
Außenmauerwerk	Holz
Decken	Holz
Regenwasser	Eigengrund
Fenster	Kastenfenster
Fußböden	Beton
Elektro	nutzbar
Außenanlagen	Garten, Wiese



Fotos: eigene Aufnahmen; Orthofotos: NÖ Atlas; Lageplan: DKM (c) BEV, eigene Darstellung

Erläuterung Varianten:
Var. 3: Ausbau auf 130 m²

Var. 1: Auflösung, kein Fortbestand
Var. 4: Ausbau auf 2 x 130 m²

Var. 2: Sanierung im Bestand
Var. 5: Nachnutzung, Umwidmung

Entwicklungsszenarien / Nachnutzungen (1)

- **Status Quo**
 - kaum Verbesserungen in Infrastruktur / weitere Abwanderung bzw. Überalterung
 - wenig Entwicklungsimpulse / wenig Anreiz in zukunftsfähige Lösungen zu investieren
 - längerfristige Erhaltung der Rotte ist nicht sichergestellt
- **Stärkung der Wohnnutzung**
 - (kultur-)landschaftliche Vorteile optimal nutzen
- **Stärkung der Landwirtschaft / Ausbau der Speziallandwirtschaft**
 - neue Entwicklungsimpulse in die Rotten bringen
 - Speziallandwirtschaften mit großem Flächenbedarf zB Tierzucht oder Gartenbaubetriebe

Entwicklungsszenarien / Nachnutzungen (2)

- Kombination Wohnen und Landwirtschaft mit zusätzlichen Schwerpunkten
 - Spezialgastronomie / Veranstaltungszentrum / Museum
- Stärkung der Wirtschaftsfunktionen
 - größere Betriebe wie Schlosserei, Flugzeugmotoren u.A.
 - Reparatur und Einstellungen von Fahrzeugen
- Etablierung von Sondernutzungen
 - zB Seminarzentrum mit Outdoorangebot, Therapiezentren



Flächen für Kinderspielplatz

Zusatzflächen für Gaststätte
Sommernutzung, Teil des Gastgartens
Nutzen der Kulturlandschaft



Flächen für Gastgarten

Zusatzflächen für Gaststätte
Sommernutzung
Nutzen der Vorzüge der Kulturlandschaft



Flächen für Parken

Parkplätze für GaststättenbesucherInnen
Pkw und Fahrrad

Als mögliche Nachnutzung für das Grundstück und die Gebäude bietet sich die Revitalisierung als Gaststätte an. Diese wurde im Jahr ?? geschlossen, derzeit gibt es keine/n PächterIn dafür. Die großen landwirtschaftlichen Flächen von über 26.000 m² können einerseits für landwirtschaftliche Nutzungen herangezogen werden und andererseits als Außenflächen für die Gaststätte dienen.

Kennzahl FN

Nachnutzung: Gaststätte



Sanierung Gebäude und Gaststätte

Sanierung Gebäude
(Wohngebäude und Gaststätte)



Die bestehenden Gebäude mit einer Gesamtfläche von über 359 m² bedürfen laut Bausachverständigen einer baulichen und thermischen Sanierung. Danach können sowohl das Wohnhaus, als auch die Gaststätte wieder genutzt werden.



Flächen für Gärten, Obst und Gemüseanbau

Eigenversorgung Mensch und Tier
Erhaltung von vorhandenen Obstbäumen



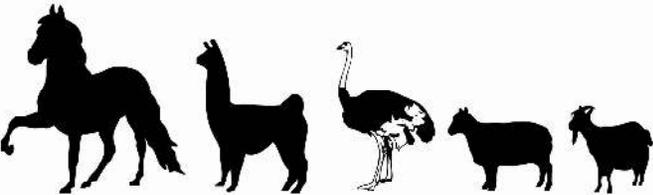
Flächen für Landwirtschaft

Große Wiesenflächen ermöglichen Tierzucht
Tierzuchtbetrieb mit:
Pferde, Lamas, Strauße, Schafe, Ziegen,...
alternativ auch Feld- oder Grünlandbewirtschaftung



Flächen für landwirtschaftliche Tierzucht

Große Wiesenflächen ermöglichen Tierzucht
Tierzuchtbetrieb mit:
Pferde, Lamas, Strauße, Schafe, Ziegen,...



Kennzahl BN

Nachnutzung: Tierzuchtbetrieb



Sanierung/Fertigstellung/Neubau Gebäude und Stallungen

- Abriss Gebäude
(Wohn- und Betriebsgebäude Altbestand)
- Sanierung/Fertigstellung Gebäude
(Rohbau Wohngebäude)
Neubau von Stallungen



Flächen für Gärten, Obst und Gemüseanbau

Eigenversorgung Mensch und Tier
Erhaltung von vorhandenen Obstbäumen

Als mögliche Nachnutzung bietet sich für das Grundstück ein
Tierzuchtbetrieb an. Die landwirtschaftlichen Flächen umfassen
über 13.000 m² und können daher optimal als Weiden, Koppeln,
und für alle weiteren nötigen Einrichtungen zur Tierzucht
genutzt werden.

Teile dieser Flächen können außerdem als Anbauflächen für
Obst und Gemüse genutzt werden. Damit kann der Eigenbedarf
von Mensch und tlw. Tier gedeckt bzw. ergänzt werden und die
bereits bestehenden Obstbäume werden auf dem Grundstück
erhalten.

Auf dem Grundstück befinden sich Wohn- und Betriebsgebäude
aus dem Altbestand mit einem Baujahr vor 1945, sowie ein nicht
fertig gestelltes Wohngebäude im Rohbau aus dem Jahr 1986.
Der Altbestand ist laut Bewertung des Bausachverständigen
nicht erhaltenswert und müsste daher für eine Nachnutzung
abgerissen werden.

Der bestehende Rohbau müsste fertiggestellt bzw. saniert
werden und bietet dann eine Wohnnutzfläche von ca. 180m²
und eine Kellerfläche von ca. 110m².

Auf den Bauplätzen des Altbestandes könnten zusätzlich neue
Gebäude (z.B. Stallungen) errichtet werden.



Flächen für Reitinfrastruktur

Bereitstellung von Reitinfrastruktur
Stallungen, Reitplatz, Gemeinschaftsräume, ...

Als Nachnutzung bietet sich für das Grundstück eine Pferdezucht inkl. Reitanlage an. Die landwirtschaftlichen Grünflächen umfassen über 17.000 m² und können daher mit geringem Kostenaufwand in Weideflächen und Koppeln umgewandelt werden. Außerdem besteht die Möglichkeit Reitplätze einzurichten. Die bestehenden und sanierten Gebäude dienen als Stallungen und für weitere nötige Infrastruktur bei bestehendem Reitbetrieb, wie z.B. Gemeinschaftsräume, Sanitäranlagen u.Ä.



Weideflächen / Tierzucht

Nutzung der großen Wiesenflächen für die Tierzucht
Weideflächen, Koppeln, Reitplatz, ...



Sanierung Gebäude und Stallungen

Sanierung Gebäude
(Wohngebäude, Stallungen)
evtl. Neubau von Stallungen



Das bestehende Wohnhaus und die anschließende Scheune müssen für eine Nachnutzung generalsaniert werden. Im Zuge dessen ist auch eine Erweiterung des Wohnhauses auf 2 x 130 m² Wohnfläche möglich. Für die Nutzung als Pferdezucht müssten evtl. neue Stallungen gebaut bzw. die bestehende Scheune umgebaut werden.

Diskrepanz zwischen Wert und Preis!



Fallbeispiele:

Haus kaufen in Wiesmath!

Anwesen mit einzigartigem Flair und einer Grundfläche von 3,7ha !!

440m² Mehrfamilienhaus/Werkstatt/Keller/möbliert/€ 440.000,- € 1.000,- / m²

Mitten in der Buckligen Welt / zwei Häuser mit einer Grundstücksfläche von rund 3,7ha (Bauland & Wald) zu verkaufen! 1 Schwimmteich und 4 kleinere Teiche werden von einer eigenen Quelle versorgt.

Haus 1: Uriges Gasthaus, welches um die Jahrhundertwende erbaut wurde.

Gesamtfläche ca. 250qm Ausbau von ca.60m² möglich! Erdgeschoss - zwei Gaststuben mit Schank - Küche (möbliert) - Sanitäre Anlagen - Ruheraum mit Billard Tisch und Kamin (unterkellert) Dachgeschoss (ausgebaut) - 5 Schlafzimmer - WC & Bad

Haus 2 wird als **Wohnhaus** genutzt inkl. Weinkeller Gesamt 140qm Erdgeschoss - Vorraum - Küche - Bad & WC - Heizraum - Werkstatt Obergeschoss - Vorraum - Wohnzimmer - 2 Schlafzimmer - Bad & WC Traum Lage mit einzigartigem Flair. Ideal geeignet für Tierliebhaber! **Ruhig und Idyllisch!**

immoads.oe24.at

Haus kaufen in Wiener Neustadt!

MEHRFAMILIENHAUS CA. 400 M² - 12 RÄUME / € 390.000.-

Immobilienart: Haus/Villa

Nähe/Gebiet: Flugfeld, Fischapark

Ort: Wiener Neustadt

Verkehrsverbindung: A2 5 min

Wohnfläche: ca. 400 m²

Lage: Hof & Straßenlage

Zimmer: 12

Stock: mehrere Etagen

Anzahl Bäder/ WC: 2 / 4

Keller: ca. 80 m²

Heizung: Zentralheizung

Garten: ca. 200 m²

Terrasse: ca. 16 m²

Grundfläche: ca. 600 m²

Balkon / Loggia: ca. 6 m²

Baujahr: 1919

Möblierung: teil möbliert

Zustand Objekt: gut

Fenster: Holz-Isolierfenster

Zustand Haus: gut

Böden: Parkett, Fliesen, PVC

Energieausweis E, HWB: 152.00

Besonderheiten: Solar Warmwasseraufbereitung, Alarmanlage, Spa Bereich, Sauna, Wintergarten, Nutzbrunnen, Bewässerungsanlage, Hoffläche beheizbar, ...

www.immoagency.at

... neue Impulse als Chance? ...

- Strategie für beide Rotten – in Zusammenarbeit Gemeinde / BewohnerInnen
- Umnutzung als Bestandteil der Strategie (Gemeinde / BewohnerInnen)
- Optimierung Kommunikation und Kooperation zwischen Gemeinde und BewohnerInnen
- Ausbau der Technischen Infrastruktur
 - *Breitband (Wohnen und Arbeiten / Kreativwirtschaft)*
 - *Errichtung von Fäkalkanälen (vs. Senkgruben)*
- externe und stimulierende Rahmenbedingen

Danke für Ihre Aufmerksamkeit



DI Michael Fleischmann

Obersulz 109 A-2224 Sulz im Weinviertel

tel: 02534-4790-10 . fax: 02534-4790-20

mail: office@raumregionmensch.at . www.raumregionmensch.at