

# AUSLAUFMODELL EINFAMILIENHAUS

Bauliche und soziale Dichtekonzepte für Einfamilienhausgebiete

## DIPLOMARBEIT

Zur Erlangung des akademischen Grades einer Diplom-Ingenieurin

Studienrichtung: Architektur

Dietersdorfer Lisa

Zotter Anita

Technische Universität Graz  
Erzherzog-Johann-Universität  
Fakultät für Architektur

Eingereicht am Institut für Wohnbau  
bei Dipl.-Ing. Dr.techn. Marlis Nograsedk

Oktober 2010



## KURZZUSAMMENFASSUNG

Die vorliegende Arbeit setzt sich mit dem Phänomen Einfamilienhaus auseinander.

Nach einer theoretischen Untersuchung der Wohnform *Einfamilienhaus* - anhand der aktuellen Wohnsituation in Österreich, sozialer und demographischer Veränderungen, der geschichtlichen Entwicklung des Einfamilienhauses, der Gegenüberstellung der Motive des Einzelnen zu einem Leben im Einfamilienhaus mit gesellschaftlichen Notwendigkeiten, die gegen das Einfamilienhaus sprechen - werden bauliche und soziale Dichtekonzepte gesucht.

Stellvertretend für viele Einfamilienhaussiedlungen in Österreich wird ein Einfamilienhausgebiet in Puntigam im Süden von Graz näher betrachtet.

Mittels eines Fragebogens werden gemeinsam mit den BewohnerInnen Fragen nach Qualitäten und störenden Seiten des Lebens im Einfamilienhaus nachgegangen und Potenziale des Wohngebiets untersucht. Aufbauend auf die Auswertung der Fragebögenergebnisse und einer ausgiebigen Gebäudeerhebung sämtlicher Gebäude im Einfamilienhausgebiet wird nach Lösungsansätzen für die Weiterentwicklung von stadtnahen Einfamilienhausgebieten gesucht.



## SUMMARY

This thesis is about *single family housing*.

After dealing with the phenomenon theoretically - by looking at the current living conditions in Austria, the historical development, social and demographic changes, the confrontation of personal motives of living in a single family house with social imperatives - constructional and social concepts for density are accumulated.

Representing many single family housing areas in Austria the focus lies on a residential area in Puntigam in the south of Graz.

Using a questionnaire, qualities of single family houses, the troublesome aspects of a life in a detached house and potentials of such residential areas are analysed together with the inhabitants of the housing zone.

On the basis of the questionnaire as well as a detailed investigation of the existing buildings solution statements for the development of single family house areas are discussed.



## EIDESSTATTLICHE ERKLÄRUNG

Ich erkläre an Eides statt, dass ich die vorliegende Arbeit selbstständig verfasst, andere als die angegebenen Quellen/ Hilfsmittel nicht benutzt, und die den benutzten Quellen wörtlich und inhaltlich entnommene Stellen als solche kenntlich gemacht habe.

Graz, am .....  
.....  
(Unterschrift)

Graz, am .....  
.....  
(Unterschrift)

## STATUTORY DECLARATION

I declare that I have authored this thesis independently, that I have not used other than the declared sources/ resources, and that I have explicitly marked all material which has been quoted either literally or by content from the used sources.

.....  
date .....  
(signature)

.....  
date .....  
(signature)



„Du kannst nicht ein Haus lieben,  
das ohne Gesicht ist und in dem deine Schritte keinen Sinn haben.“

(Antoine de Saint-Exupéry)



## DANKSAGUNG

Ein herzliches Dankeschön an alle, die uns bei der Entstehung dieser Arbeit unterstützt haben.

Vielen Dank an Dipl.-Ing. Dr. techn. Marlis Nogrased, die uns während der Diplomarbeit betreut und umfangreich unterstützt hat.

Außerdem möchten wir uns bei Dipl.-Ing. Gottfried Prasenc, Mag. Rainer Rosegger, sowie Dipl.- Ing. Eva-Maria Benedikt bedanken.

*Anita:* Ich möchte meiner Familie, insbesondere meinen Eltern, für die Unterstützung und Begleitung während meiner Ausbildung danken. Ein herzliches Dankeschön auch an meine Freundinnen und Freunde für die gemeinsame Zeit.

*Lisa:* Ganz besonders bedanken möchte ich mich bei all meinen Freunden und Freundinnen für die besonders schönen Zeiten während meines Studiums.



## AUFBAU UND ZIELSETZUNG DER ARBEIT

Für einen Großteil der Österreicher stellt das Einfamilienhaus die ideale Wohnform dar.

Unter ökonomischen, ökologischen und sozialen Kriterien betrachtet, ist diese Art zu wohnen jedoch problematisch. Zudem sprechen zunehmend demographische und soziale Veränderungen der Haushaltsstrukturen gegen diese Wohnform.

### **Forschungsfrage**

Mit dem Ziel aktuellen Entwicklungen der Zersiedelung entgegen zu wirken sollen folgende Fragen untersucht werden:

Was macht die Wohnform Einfamilienhaus

so attraktiv? Wie stehen persönliche Wünsche

im Konflikt mit gesellschaftlich sinnvollen

Entwicklungen und ökologischen Ressourcen?

Gibt es die Möglichkeit bestehende

Einfamilienhausgebiete nachträglich zu verdichten?

Wie kann qualitätsvoller verdichteter Wohnraum

aussehen? Unter welchen Voraussetzungen sind

Nachverdichtungen für bestehende zentrumsnahe

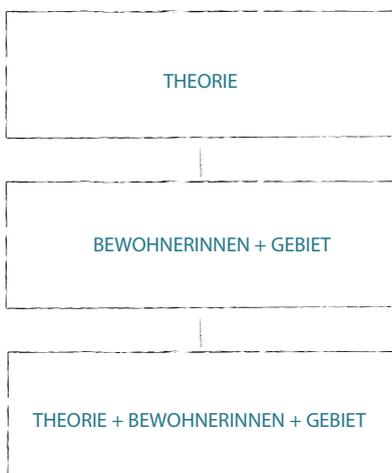
Einfamilienhausgebiete realisierbar? Was muss

geschehen, damit für gegenwärtige bzw. zukünftige

BewohnerInnen ein Mehrwert entsteht?

## Aufbau und Methode der Arbeit

Die Arbeit setzt sich aus drei gleichwertigen Teilen zusammen.



### **1. Teil Phänomen Einfamilienhaus**

Im ersten Teil der Arbeit wird das Phänomen Einfamilienhaus theoretisch untersucht. Hier stehen Grundlagen wie die geschichtliche Entwicklung dieser Wohnform, die persönlichen Motivationen in einem Einfamilienhaus zu leben, gesellschaftliche Rahmenbedingungen, sowie gemeinschaftliche Vorbehalte (Kritikpunkte) zum Einfamilienhaus im Vordergrund. Die Ambivalenz zwischen persönlichen Wünschen auf der Mikroebene, sowie gesamtgesellschaftlichen Notwendigkeiten soll besonders hervorgehoben werden.

### **2. Teil Befragung und Einfamilienhausgebiet Puntigam**

Nach der theoretischen Auseinandersetzung mit dem Phänomen Einfamilienhaus werden BewohnerInnen eines zentrumnahen Einfamilienhausgebiets im Süden von Graz, begrenzt von Zentralfriedhof, der Triester Straße, der ÖBB - Bahn und dem Gewerbegebiet (Neckermann) zu Möglichkeiten der Nachverdichtung befragt.

In diesem Schritt wird die reale Situation der Bewohner anhand quantitativer und qualitativer Erhebungsinstrumente untersucht. Durch diesen Teil der Arbeit soll ein Mehrwert für die Analyse des Problems der ressourcenintensiven

Bebauungsstruktur des Einfamilienhauses geschaffen werden.

Dieser Teil der Arbeit zeigt durch die Erprobung einer Beteiligung der BewohnerInnen wie mit Eigentumsverhältnissen innerhalb eines Einfamilienhausgebiets gearbeitet werden kann.

### **3. Teil Maßnahmen, Interventionen und Szenarien**

In diesem Schritt werden Möglichkeiten zur Nachverdichtung am ausgewählten Einfamilienhausgebiet entwickelt (Entwurfskonzeptebene).

Zielsetzung ist es, infrastrukturelle Ergänzungen in Folge des Nachverdichtungsprozesses zu erarbeiten und dadurch zur Qualitätssteigerung des Gebietes beizutragen.

Punktuell werden einzelne planerische Vorschläge in ausgewählten Parzellen detailliert dargestellt. Die erarbeiteten szenarienhaften Lösungsansätze der Nachverdichtung sind auf andere, ähnliche Gebiete übertragbar.

# INHALT

## PHÄNOMEN EINFAMILIENHAUS

<b>EINLEITUNG</b>	<b>3</b>
Phänomen Einfamilienhaus	3
Wohnsituation in Österreich	5
Bauliche und soziale Dichte	11
Dichtekennzahlen	12
Städtebauliche Kennzahlen	13
<b>GESCHICHTLICHE ENTSTEHUNG DES EINFAMILIENHAUSES</b>	<b>15</b>
Allgemeine Entstehung	15
Das freistehende Einfamilienhaus	17
Gesellschaftliche Entwicklungen und Rahmenbedingungen	18
Die Industrialisierung	18
Die Villenbewegung	19
Die Gartenstadtbewegung	20
Kleinsiedlungsbewegung	21
Werkwohnungsbau	22
Genossenschaftsbewegung	22
Die Entwicklungen in der Zwischenkriegszeit	24
Wohnen im sozialdemokratischen Wien der Zwischenkriegszeit	24
Die Stadtrandsiedlungsbewegung	26
Der Stellenwert des Einfamilienhauses im Nationalsozialismus	29
Das Einfamilienhaus 1945 bis heute	30

<b>MOTIVE DES EINZELNEN FÜR DAS EINFAMILIENHAUS</b>	33
Ein – Familien – Haus	34
Die rationale Entscheidung zur Wohnform	35
Eigentum vs. Miete	37
Eigenleistung und Mitbestimmung	38
Eigener Garten	39
<b>GESELLSCHAFTLICHE NOTWENDIGKEITEN</b>	41
ÖKONOMIE	42
ÖKOLOGIE	44
SOZIALE UND KULTURELLE DIMENSION	47
Veränderung der Haushaltsstruktur	48
Zweite Generation	50
Mobilität und Flexibilität	51
Hausfrau	52
ZERSIEDELUNG	55
Raumordnung	57
<b>NACHVERDICHTUNG</b>	61

# INHALT

## BEFRAGUNG UND EINFAMILIENHAUS PUNTIGAM

<b>DOKUMENTATION BEFRAGUNG</b>	67
Fragebogen	69
Fragebogen Jugend	76
<b>EINFAMILIENHAUSGEBIET PUNTIGAM</b>	79
Gebietsbeschreibung	81
Naturraum	83
Verkehr	85
Öffentliche Einrichtungen	87
Sozialräumliche Brennpunkte	89
Siedlungsentwicklung	93
Gebäudeerhebung	95

## MASSNAHMEN, INTERVENTIONEN UND SZENARIEN

<b>MASSNAHMEN</b>	113
Interner Umbau	115
Fortführung der bestehenden Bebauungsstruktur	119
Aufstocken der Bestandsgebäude	123
Zubauten	127
Hofhäuser	131

# INHALT

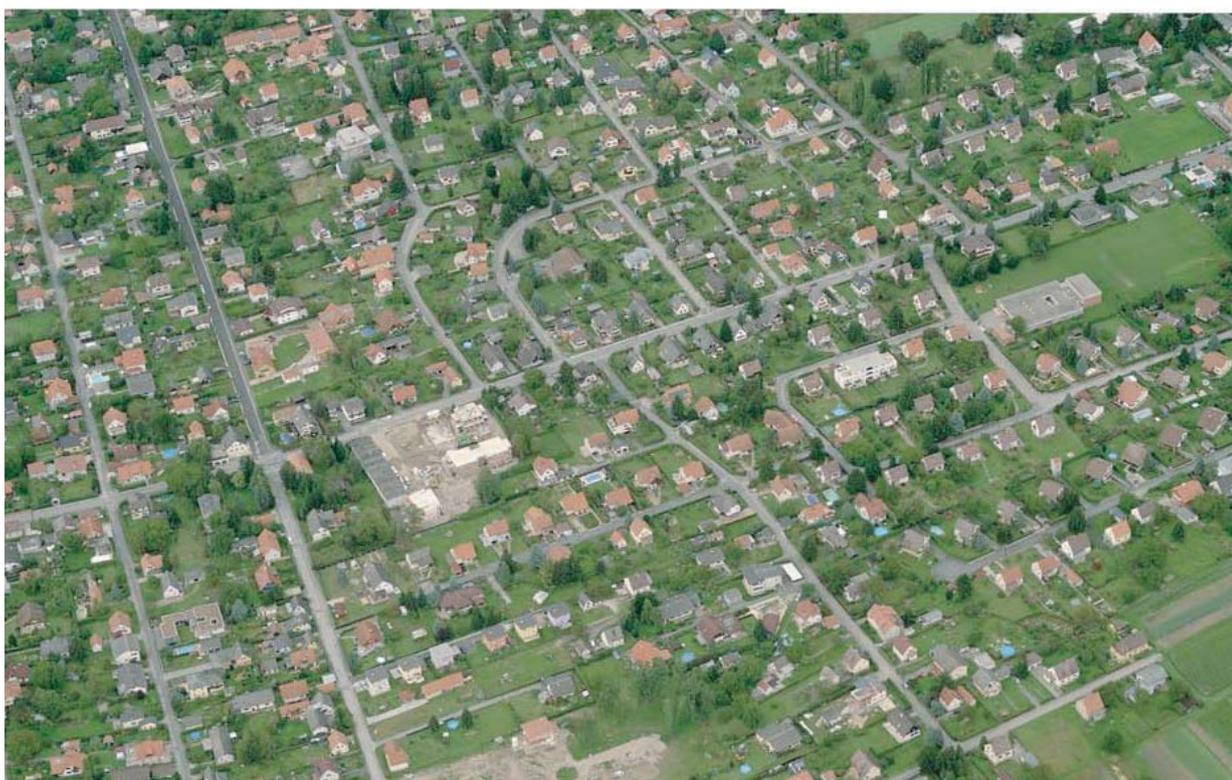
Reihenhäuser	135
Anbinden an bestehende Bauten	139
Geschosswohnbau	143
Vergleich der Maßnahmen	146
Fazit	149
<b>LEITBILD FÜR DAS GEBIET</b>	151
<b>INTERVENTIONEN</b>	153
Lärm und Individualverkehr	153
Identifikation und soziale Einrichtungen	153
Wegeverbindungen	154
Öffentlicher Verkehr	154
<b>ENTWICKLUNG SZENARIO</b>	156
<b>CONCLUSIO</b>	163
<b>ABBILDUNGSVERZEICHNIS</b>	166
<b>TABELLENVERZEICHNIS</b>	171
<b>LITERATURVERZEICHNIS</b>	173
<b>ANHANG</b>	
Gebäudeerhebungsformular	179
Fragebogen Erwachsene	180
Fragebogen Jugend	186

EINLEITUNG	3
GESCHICHTLICHE ENTSTEHUNG DES EINFAMILIENHAUSES	15
MOTIVE DES EINZELNEN FÜR DAS EINFAMILIENHAUS	33
GESELLSCHAFTLICHE NOTWENDIGKEITEN	41
NACHVERDICHTUNG	61

---

# PHÄNOMEN EINFAMILIENHAUS

---



Murfeldsiedlung in Graz

# EINLEITUNG

„Das freistehende Einfamilienhaus ist eine ökonomisch, ökologisch und individuell ressourcenintensive Wohnform. Trotzdem wünscht sich ein Großteil der Österreicher, in so einem Haus zu wohnen.“<sup>1</sup>

## PHÄNOMEN EINFAMILIENHAUS

Kaum ein anderes Alltagsthema der Architektur ist so ambivalent wie das des Einfamilienhauses.

Auf der einen Seite steht der - nachvollziehbare und berechtigte - Wunsch eines jeden Einzelnen, seine Wohnsituation bestmöglich und nach eigenen Vorstellungen zu gestalten. Für viele ist die ideale Wohnform das freistehende Eigenheim mit eigenem Garten, außerhalb und doch in Reichweite der Stadt. Auf der anderen Seite stellt das konventionelle Einfamilienhauses, fachlich beinahe unbestritten, keine gesellschaftlich zukunftsfähige Wohnform dar.

Angesichts der fortschreitenden Zersiedelung, mit all ihren ökonomischen, ökologischen sowie sozialen Folgeerscheinungen, herrscht zwischen dem Wissen um die Umstände und einer konkreten Umsetzung eine große

Diskrepanz. Somit besteht Handlungsbedarf im Sinne einer gesamtgesellschaftlich nachhaltigen Siedlungsentwicklung.

Um umsetzbare Lösungswege zu entwickeln, bedarf es der interdisziplinären Zusammenarbeit sowie dem Einbeziehen diverser Interessen. Es wäre vermessen zu denken, dass der Architekt und Städteplaner dieses Problem alleine zu lösen vermag, dennoch sollte er als umsichtiger Planer Bescheid wissen und zukünftige Entwicklungen vorausschauend bedenken.

Um das Phänomen Einfamilienhaus zu untersuchen ist es notwendig den Sprung zwischen mehreren Maßstäben, sowie zwischen der Mikro- und Makroebene, wiederholt zu wechseln. Es wird zwischen Einzelinteressen und jenen der Gemeinschaft unterschieden, zwischen punktuellen

---

1 Was ist so schön am Eigenheim, S. 4

Eingriffen und den Auswirkungen auf das Siedlungsgebiet sowie den weiteren Raum.<sup>2</sup>

Im Sinne einer Innenentwicklung der Stadt Graz wird in dieser Arbeit das Nachverdichtungspotential einer ausgewählten Einfamilienhaussiedlung im Süden von Graz untersucht. Ziel ist es, das Erschließen von neuem Bauland in den Umlandgemeinden zu verhindern und vorhandene Reserven innerhalb gegebener Siedlungsgrenzen zu finden und zu nutzen, indem mehrere Haushalte innerhalb bestehenden Strukturen Platz finden.

---

2 Die Mikroebene beschreibt das Gebäude an sich und dessen Bewohner, die Makroebene bezieht sich auf den städtebaulichen Kontext. Das Einfamilienhaus als einzelnes Objekt wird in der Mikroebene als geometrischer Körper, mit einer speziellen Dachform und eigenen Architektursprache betrachtet, während für die Makroebene, in städtebaulicher Hinsicht, das Einfamilienhaus die kleinste Einheit darstellt. (Vgl. Simon. Suburbane Wohngebiete. S. 98)

## WOHNSITUATION IN ÖSTERREICH

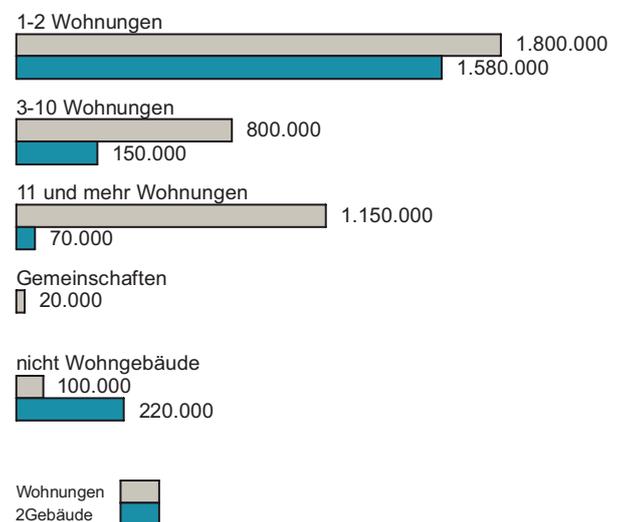
Soziale und demographische Entwicklungen unterstützen langfristig die Umstrukturierung von Einfamilienhausgebieten.

In Österreich ist das freistehende Einfamilienhaus die häufigste Wohnform.

Dieser Umstand deckt sich mit dem weit verbreiteten Wunsch nach dem Eigenheim im Grünen.

2001 wurden im Zuge der Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ) etwa 2.050.000 Gebäude und 3,9 Millionen Wohnungen in Österreich gezählt.<sup>3</sup>

76 %, also drei Viertel dieser gezählten Gebäude, waren Ein- und Zweifamilienhäuser. Dem gegenüber waren 10 % größere Wohngebäude, 14 % der Gebäude dienten einem anderen Zweck als dem Wohnen.<sup>4</sup>



Gebäude und Wohnungen in Österreich 2001

Im Burgenland gab es mit 88 % und Niederösterreich mit 83 % die höchsten Anteile an Ein- und Zweifamilienhäusern.

47 % der österreichischen Wohnungen liegen in Ein- und Zweifamilienhäusern, wohingegen 29 % der Wohnungen in Mehrgeschossbauten ab elf Wohnungen liegen.

Sogar in Wien sind knapp die Hälfte (49 %) der Gebäude Ein- und Zweifamilienhäuser, wobei sich nur 10 % der Wohnungen in diesen befinden.<sup>5</sup>

3 Vgl. Statistik Austria. Gebäude- und Wohnungszählung. Hauptergebnisse Österreich. S. 9. Anm.: Die Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ) findet zusammen mit der Volks- und Arbeitsstättenzählung seit 1951 im Zehnjahresrhythmus statt.

4 Vgl. Ebd. S. 9

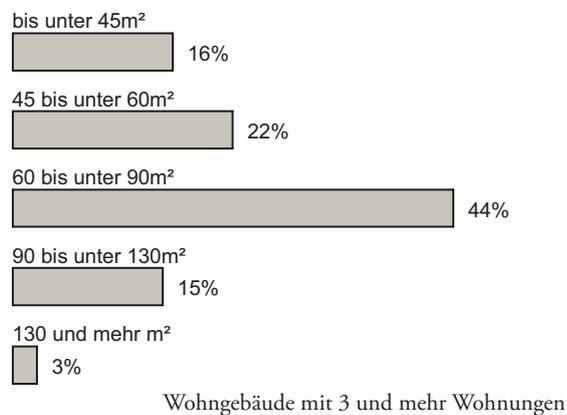
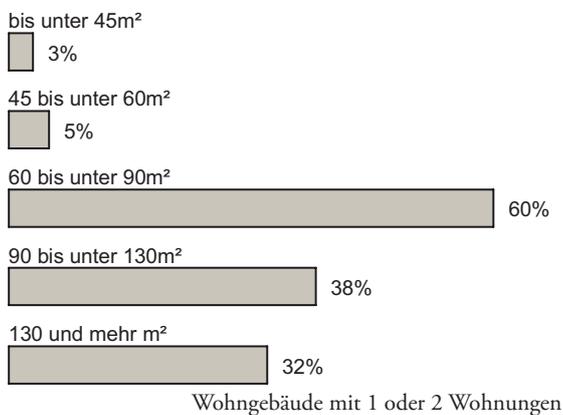
5 Vgl. Ebd. S. 11

Auch in der Steiermark nimmt der Traum vom Eigenheim am Stadtrand einen großen Stellenwert ein. 70 % der Steirer wünschen sich laut österreichischer Gesellschaft für Marketing ein Einfamilienhaus.<sup>6</sup>

Von den 17.957 fertiggestellten österreichischen Wohnungen im Jahr 2002 waren rund 50 % Ein- und Zweifamilienhäuser. Der Anteil an von privaten Bauherren errichteten Neubauwohnungen beträgt 49 %. Der Rest entfällt auf gemeinnützige

Bauvereinigungen mit 32 %, auf „sonstige juristische Personen“ (– gewerbliche und industrielle Bauunternehmen) fallen 18 % sowie 1 % auf die Neubauten, welche von Gebietskörperschaften (Gemeinden) errichtet wurden.<sup>7</sup>

Im Vergleich zur letzten Zählung im Jahr 1991 gibt es eine Zunahme an Wohnungen um rund 14 %. Die Steiermark liegt hier mit 13,4 % in der Mitte, die höchste Zunahme mit 21,6 % fand in Tirol statt, die niedrigste in Wien mit 6,8 %.<sup>8</sup>



6 Vgl. Umfrage Wohnzufriedenheit Steiermark 2008 im Auftrag der Steiermärkischen Landesregierung Abteilung 15, Wohnbauförderung

7 Vgl. Wohnbautätigkeit. Bewilligungen & Fertigstellungen 2002. Wohnbaukosten 2001. Statistik Austria

8 Ebd.

Für einen Quadratmeter Wohnraum im mehrgeschossigen Bau wurden 2001 durchschnittlich ungefähr 1.480 € aufgewendet. Im Eigenheimbau liegen die Kosten bei etwa 1.390 € pro Quadratmeter Wohnfläche. Diese Zahlen sind vermutlich dadurch zu erklären, dass Eigenleistungen der *Häuslbauer* nicht berücksichtigt werden können und somit nicht in die Statistik einfließen.<sup>9</sup>

Die durchschnittliche Größe der österreichischen Hauptwohnsitze betrug 2001 90,5m<sup>2</sup>. Gegenüber der letzten Zählung von 1991 bedeutet dies eine Zunahme von 5 %.<sup>10</sup>

Hier stellt sich die Frage, ob dieser quantitative Zuwachs an Raum auch qualitative Vorzüge hat. Zunächst scheint es für den Einzelnen eine qualitative Verbesserung, z.B. im Sinne des Wohnkomforts, zu geben. Allerdings muss auch im persönlichen Bereich die vermehrte Pflege des Wohnraums und die dafür aufgewandte Zeit in Rechnung gestellt werden. Auch die Zunahme der Investitionskosten (und Materialverbrauch) und der Folgekosten (z.B. Betriebskosten, Heizkosten, etc.) darf nicht unberücksichtigt bleiben.

Die Größen der Wohnungsflächen differieren stark zwischen Eigentum und Mietwohnungen. Hauseigentum weist durchschnittlich eine Fläche von 120m<sup>2</sup> auf, Wohnungseigentum 83m<sup>2</sup>, während

Wohnungen zur Hauptmiete ungefähr 68m<sup>2</sup> groß sind.

Im Durchschnitt stehen einem/er BewohnerIn 1,8 Räume und 38m<sup>2</sup> Wohnraum zur Verfügung. 1950 war erstmals das lineare Verhältnis zwischen Bevölkerungs- und Siedlungsentwicklung nicht mehr gegeben. Während sich zwischen 1830 und 1950 die österreichische Bevölkerung und die Siedlungsfläche verdoppelte, wird die Pro-Kopf-Quote an Siedlungsfläche, sprich Bau- und Verkehrsfläche, von 200m<sup>2</sup> im Jahr 1950 auf ca. 400m<sup>2</sup> in der Mitte der 90er Jahre und heute auf 524m<sup>2</sup> erhöht.<sup>11</sup>

Rund 35 % der Wohnungen in Österreich werden nur von einer Person genutzt und die Anzahl der Einzelhaushalte steigt stetig an.

Bereits 15 % der österreichischen Bevölkerung, das entspricht 1,3 Mio. Personen (und Haushalte), lebt alleine. Aus einer gesamten Anzahl von 3,6 Mio. privaten Haushalten in Österreich sind rund 1/3 Einpersonenhaushalte.

Diese bestehen typischerweise nicht nur aus jungen Singles, sondern hauptsächlich aus älteren BewohnerInnen.

---

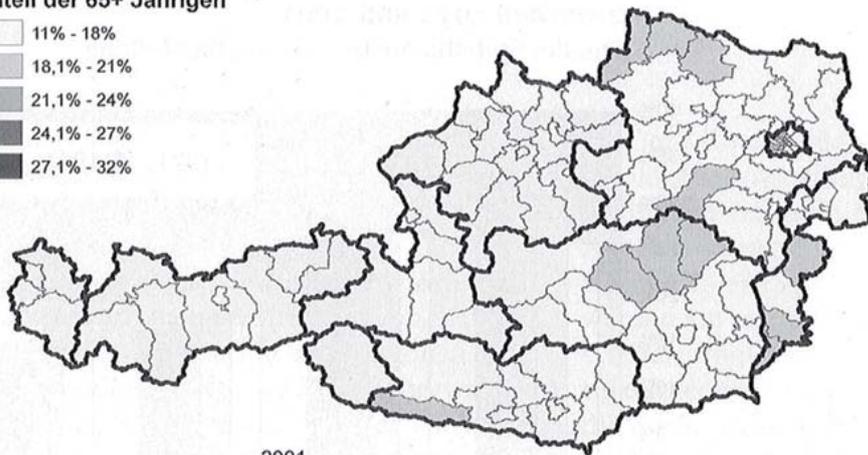
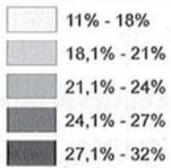
9 Vgl. Wohnbautätigkeit. Bewilligungen & Fertigstellungen 2002. Wohnbaukosten 2001. Statistik Austria

10 Vgl. GWZ 2001. Hauptergebnisse Österreich. S. 15

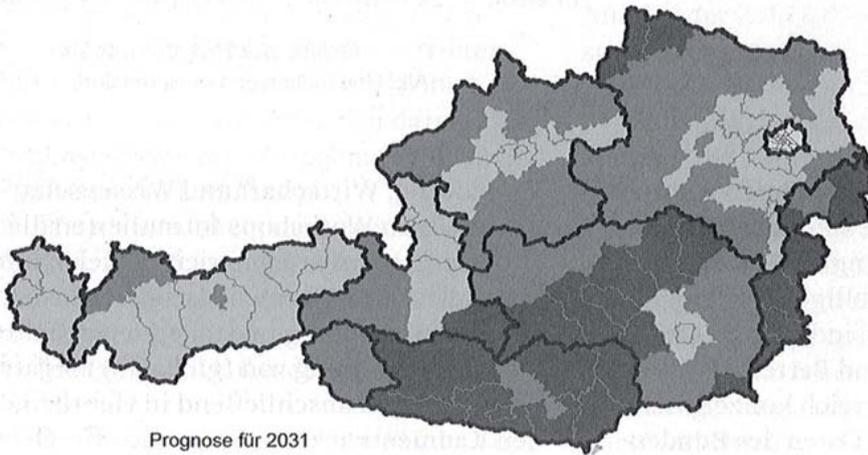
---

11 Vgl. Wissenschaft & Umwelt Interdisziplinär 12 (12/2009): Verbaute Zukunft? Forum Wissenschaft & Umwelt; Wien Februar 2009. S105

Anteil der 65+ Jährigen



2001



Prognose für 2031

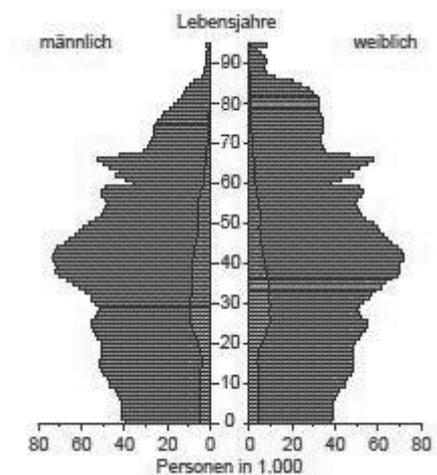
Prognose der Zunahme der über 65-jährigen in Prozent von 2001 - 2031

Die durchschnittliche Wohnfläche pro Person hängt stark vom Alter, der Staatsangehörigkeit und der sozialen Schicht ab.<sup>12</sup>

Im Alter von 65 – 69 Jahren haben weibliche Haushalts-Repräsentantinnen zu 51,9 % 60 m<sup>2</sup> und mehr pro Person zur Verfügung, männliche dagegen nur bis zu 23,6 %.

Die Gruppe der 25-44 jährigen Männer und der Frauen ab 65 Jahren stellen die bedeutendsten Vertreter der Einpersonenhaushalte. Dadurch entsteht eine größere Nachfrage an Wohnfläche und das bei kaum wachsenden Bevölkerungszahlen.<sup>13</sup> Mit hohem Alter steigt die Wahrscheinlichkeit alleine zu wohnen.<sup>14</sup>

Österreich liegt bei der Altersverteilung im Mittelfeld der EU. In Irland, Dänemark, Frankreich, Luxemburg und den Niederlanden ist die Bevölkerung im EU-Vergleich am jüngsten, in Deutschland, Italien, Griechenland, Schweden, Portugal und Bulgarien am ältesten.<sup>15</sup>



Alterspyramide

In der Alterspyramide gibt es bei den über 60-Jährigen mehr Frauen als Männer. Das entspricht nicht nur der höheren Lebenserwartung von Frauen, sondern weist auch auf die Gefallenen des 2. Weltkrieges hin.

Die Baby-Boom Generation der 50er und 60er ist in der Alterspyramide am stärksten vertreten. Am Fuß der Pyramide sind die rückläufigen Geburtenraten ersichtlich.

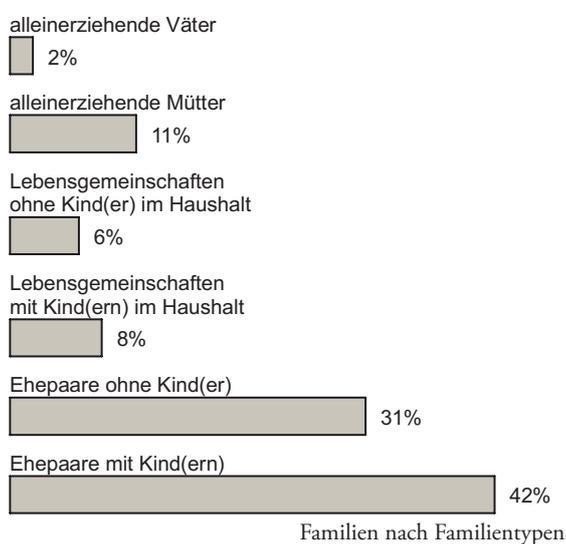
12 Vgl. Wohnsituation der Bevölkerung 2001.

13 Vgl. Wissenschaft & Umwelt Interdisziplinär 12 (12/2009): Verbaute Zukunft? Forum Wissenschaft & Umwelt; Wien Februar 2009. S8ff

14 Statistik Austria. Wohnen 2008. Mikrozensus

15 Vgl. Statistik Austria. Österreich. Zahlen. Daten. Fakten. S.12 ff

Die Zahl der Eheschließungen ist rückläufig und mit 48 % wird knapp die Hälfte der geschlossenen Ehen geschieden.<sup>16</sup>



Der demographische Strukturwandel sowie die Alterszunahme der Bevölkerung, das Steigen der Scheidungsquoten und die Zunahme an Singlehaushalten bedingen geänderte Haushaltsformen und stehen im Gegensatz zum Wunsch der Mehrheit der Bevölkerung, in einem Einfamilienhaus zu wohnen.

„Das Wohnen hat sich von einem Grundbedürfnis (mit minimaler Flächenausstattung) zu einem Konsumgut gewandelt.“<sup>17</sup>

Die durchschnittliche Größe des Wohnraums pro Kopf nimmt stetig zu, die Personenanzahl der Haushalte hingegen wird geringer.

Dieser Zuwachs an Wohnfläche pro Person auf der Wohnungsebene ist genauso zu beobachten wie die Ausdehnung der Siedlungsgebiete in die Landschaft. Die Entwicklung zu mehr Wohnraumbedarf pro Person führt zu einer immer geringeren sozialen Dichte innerhalb der baulichen Strukturen. Zusätzlich führt der vermehrte Flächenbedarf und die Zunahme an Singlehaushalten dazu, dass immer mehr umbautes Volumen benötigt wird und die bauliche Dichte, global gesehen, steigt.

16 Vgl. ebd. S. 18

17 Tappeiner. Wohnwert. Ökologisch-ökonomische Bewertung von Siedlungsformen. S. 12

## BAULICHE UND SOZIALE DICHTEN

Dichte beschreibt einen bestimmten Inhalt innerhalb festgelegter Grenzen.

Es gibt viele Varianten Dichte zu untersuchen und darzustellen. Einerseits werden unterschiedliche Indikatoren in gleichbleibenden Grenzen untersucht, andererseits werden die Grenzen, in denen bemessen wird, neu definiert. Natürlich besteht ebenso die Möglichkeit, dass Inhalt und Grenzen gleich bleiben, jedoch der Zeitpunkt der Betrachtung sich ändert. Folglich gibt es verschiedene Möglichkeiten Dichte im Bezug auf das Wohnen zu betrachten. So kann die bauliche Dichte innerhalb festgesetzter Grenzen untersucht werden, wie auch die Anzahl an Haushalten, die in diesem Gebiet leben. Man kann jedoch auch die soziale Dichte eines

Raumes erheben, wobei die Personenanzahl innerhalb des Gebiets nur ein möglicher Indikator dieser Dichte ist. Menschliche Nähe macht noch lange keine gute Nachbarschaft oder gar eine Freundschaft aus.

Im 20. Jahrhundert wuchs die Weltbevölkerung rapide um den Faktor 4 (von 1,6 Mrd. Menschen auf 6,1 Mrd. Menschen). Global gesehen leben immer mehr Menschen im urbanen Raum, augenblicklich lebt die Hälfte der Weltbevölkerung in Städten. Die Prognosen für 2030 sagen vorher, dass bis dahin 2/3 der Bevölkerung in Städten wohnen wird. Andererseits ist im europäischen Raum ein Rückgang der Bevölkerung zu verzeichnen, was vor allem auf niedrige Geburtenraten zurück zu führen ist.<sup>18</sup> Angesichts dieser Entwicklungen stellt sich die Frage wie lebenswerter Wohnraum in Zukunft aussehen kann.

Begrenzung			
Erde	Einwohner pro km <sup>2</sup>	6,7 Milliarden Einwohner* pro 148 Millionen km <sup>2</sup> Festlandfläche**	45 Einwohner je km <sup>2</sup>
Österreich	Einwohner pro km <sup>2</sup>	8.337.000* Einwohner pro 83.879 km <sup>2</sup> *	99 Einwohner je km <sup>2</sup>
Steiermark	Einwohner pro km <sup>2</sup>	1.200.000 Einwohner** pro 16.401 km <sup>2</sup> *	73 Einwohner je km <sup>2</sup>
Graz	Einwohner pro km <sup>2</sup>	259.038 Einwohner*** pro 128 km <sup>2</sup> ***	2040 Einwohner je km <sup>2</sup>

Einwohner je Quadratkilometer

\* Vgl. Fischer Weltalmanach 2011

\*\* Vgl. Neues großes Lexikon in Farbe. Buch und Zeit Verlagsgesellschaft mbH 2004. Köln. S. 236 S. 817

\*\*\* Vgl. Graz in Zahlen. Stand . Juli 2010. <http://www.graz.at/cms/beitrag/10034466/606066>, zugegriffen am 17.09.2010

## Dichtekennzahlen

- Bebauungsdichte BD (=GFZ Geschossflächenzahl):  
Verhältniszahl, die sich aus der Bruttogeschossfläche  
eines Gebäudes dividiert durch die zugehörige  
Bauplatzfläche ergibt<sup>19</sup>

Lt. Steiermärkischem Raumordnungsgesetz 1974  
sind für die Bebauungsdichte unterschiedlicher  
Gebiete folgende Mindest- bzw. Höchstwerte  
vorgesehen.

Eine Unterschreitung (bzw. Überschreitung) der  
im Flächenwidmungsplan festgelegten Mindest-  
bzw. Höchstwerte der Bebauungsdichte ist nach  
der Bebauungsdichteverordnung 1993 „nach  
Einholung eines Gutachtens eines Sachverständigen  
auf dem Gebiet der Raumplanung zulässig, wenn  
dem städtebauliche Gründe, Gründe im Sinne des  
Ortsbildschutzes, naturräumliche Gegebenheiten  
und sonstige öffentliche Belange nicht  
entgegenstehen.“<sup>20</sup>

Bebauungsart	BBD	Nettowohndichte bei BGF 25m <sup>2</sup> / E	Nettowohndichte bei BGF 30m <sup>2</sup> /E	Nettowohndichte bei BGF 35 m <sup>2</sup> /E	Nettowohndichte bei BGF 40m <sup>2</sup> /E
Freistehendes Einfamilienhaus	0,25	100	83	71	63
Verdichter Flachbau	0,60	240	200	172	150
Mischung Flach-Mittelhochbau	0,75	300	250	214	188
Hochbau	1,0	400	333	286	250
Reiner Mittel- bzw. Hochbau	1,2	480	400	342,8	300

Bebauungstypologie und Nettowohndichte in Abhängigkeit von dem gegebenen Geschossflächenanteil

19 Vgl. Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 1974  
www.raumplanung.steiermark.at, zugegriffen am  
26.08.2010

20 Bebauungsdichteverordnung 1993 §3 und §4

## Städtebauliche Kennzahlen<sup>21</sup>

**Versiegelungsgrad** Verhältnis zwischen versiegelter Fläche und Bauplatzfläche

**Bebauungsgrad BG** (=GRZ Grundflächenzahl) Verhältnis der bebauten Fläche zur Bauplatzfläche

**Baumassenzahl** BMZ Verhältnis zwischen oberirdisch umbautem Raum und Bauplatzfläche

**Geschosszahl** Anzahl der oberirdischen Geschosse

**Gebäudehöhe** der jeweilige vertikale Abstand zwischen einem Punkt auf der Geländeverschnidung (natürliches Gelände) mit der Außenwandfläche und dem darüber liegenden Dachraum

**Bebauungsweise** Verteilung der Baumassen auf dem Bauplatz in Bezug auf die Bauplatzgrenzen

**Bebauungsdichte** BD (=GFZ Geschossflächenzahl) Verhältniszahl, die sich aus der Bruttogeschossfläche eines Gebäudes dividiert durch die zugehörige Bauplatzfläche ergibt<sup>22</sup>

		Minstdichte	höchste Dichte
a	reine Wohngebiete	0,2	0,8
b	allgemeine Wohngebiete	0,2	1,4
c	Kern-, Büro- und Geschäftsgebiete	0,5	2,5
d + e	Industrie- und Gewerbegebiete I, II	0,2	2,5
f	Dorfgebiete	0,2	1,5
g	Kurgebiete	0,2	0,8
h	Erholungsgebiete	0,2	0,8
i+ j	Gebiete für Einkaufszentren I, II	0,5	2,5
k	Ferienwohngebiete	0,2	0,8

Mindest und Höchstwerte für die Bebauungsdichte

21 Räumliches Leitbild der Landeshauptstadt Graz. S. 30

\* Vgl. Fischer Weltatmanach 2011

\*\* Vgl. Neues großes Lexikon in Farbe. Buch und Zeit Verlagsgesellschaft mbH 2004. Köln. S. 236 S. 817

\*\*\* Vgl. Graz in Zahlen. Stand . Juli 2010.

<http://www.graz.at/cms/bei>

trag/10034466/606066, zugegriffen am 17.09.2010

22 Vgl. Bebauungsdichteverordnung 1993

## GESCHICHTLICHE



Jan Bruegel d. Ältere. *Der vornehme Besuch in der Bauernstube.*

# ENTSTEHUNG DES EINFAMILIENHAUSES

Um das gegenwärtige Wohnen besser zu verstehen ist im folgenden Kapitel die Entstehung des Einfamilienhauses beschrieben. Durch das Herauslösen vieler Funktionen aus dem Eigenheim und das Platzieren dieser in einem größeren städtischen Kontext entstand, ausgelöst durch die Industrialisierung, eine neue Art des Wohnens.

## ALLGEMEINE ENTSTEHUNG

Seit Urzeiten hat der Mensch das Bedürfnis nach physischem Schutz und Zufluchtsorten. Vor Millionen von Jahren waren es wilde Tiere, Unwetter, Naturkatastrophen oder Mitmenschen, welche den Mensch Unterschlupf in Höhlen suchen ließen. Heutzutage spielen diese Motive bei der Wohnungssuche eine wichtige, aber kaum exklusive Rolle. Selbstdarstellung, Repräsentation, Bequemlichkeit, Rückzug und Privatsphäre sind nur Beispiele aktueller Ansprüche an das Wohnen.

Bis ins späte Mittelalter begnügte sich ein Haushalt mit lediglich einem Wohnraum, welcher alle Funktionen des Alltags beinhaltete und der einzige beheizte Raum war.

Das sogenannte *Ganze Haus* vereinte als Selbstversorger-Haus sämtliche Tätigkeiten eines Familienverbandes unter einem Dach. Um den Herd, welcher Mittelpunkt des Hauses war, wurde gekocht, produziert, genährt, geboren, gepflegt und gestorben. Mehrere Generationen der Familie, sowie Dienstboten, Gesellen, Mägde und Knechte verweilten auf kleinstem Raum. (siehe Abbildung links: *Der vornehme Besuch in der Bauernstube*) Unter diesen Umständen war kein Rahmen für Intimität und Privatheit vorhanden. Wer für sich sein wollte verließ die Wohnung und suchte Straßen, Kneipen und die Natur auf.

Das wenige Mobiliar war eher funktional als dekorativ.

Die Behausung stellte keinen Anspruch an Individualität und Privatheit.<sup>23</sup>

Der Haushalt war hauptsächlich eine ökonomische Einheit und ebenso Mittelpunkt der Wirtschaft. Oikos ist der griechische Begriff für Haus und teilt den Wortstamm mit der Ökonomie.

Durch den Übergang zur kapitalistischen Produktionsweise wurde die Funktion der Arbeit aus dem Wohngebäude ausgelagert. Durch die räumliche und zeitliche Trennung des Arbeits- und Familienlebens gewann das eigene Heim an privater Bedeutung. So wurden auch vormals familiäre Inhalte, zum Beispiel die Krankenpflege und die Kinderbetreuung, aus dem eigenen Haus in öffentliche Gebäude verlegt.

Durch diese Polarisierung von Privatheit und Öffentlichkeit wurde die eigene Wohnung verstärkt als Gegenwelt zur Arbeit und dem öffentlichen Leben wahrgenommen und emotional aufgeladen.

Heute ist der Bedarf nach dem Individualraum für jedes Familienmitglied eine Selbstverständlichkeit. Die Privatsphäre, sowie die Möglichkeit zur Erholung stellen neben dem Schutz vor Witterungsbedingungen die wichtigsten Funktionen des Wohnens dar.

---

23 Vgl. Seehrich-Caldwell. Starterhäuser. S. 9

Heute ist ein Haushalt anstelle einer Produktionseinheit hauptsächlich eine Konsumeinheit, wobei durch auswärtiges Essen und Trinken auch der Konsum in den öffentlichen Raum verlagert wird.

Das Aufgeben des Selbstversorgerdaseins der einzelnen Haushalte bedingt einen gewissen Grad an Urbanisierung im Sinne einer wohnungsbezogenen technischen und sozialen Infrastruktur. Durch diesen Schritt entsteht ein Abhängigkeitsverhältnis zwischen dem einzelnen Haushalt und den kommunalen Einrichtungen der Stadt.<sup>24</sup>

Diese unzähligen Beziehungen und Verflechtungen sind heute zum Teil kaum nachverfolgbar und durch die städtische Dichte ist vollkommene Selbstversorgung schwer realisierbar.

Definiert wird das Einfamilienhaus als „eine abgeschlossene Wohnung in einer Gebäudehülle mit eigenem, ebenerdigen Eingang (Wohnungstür ist gleichzeitig Haustür) [...]“. Wichtiger Bestand dieser Wohnform ist der Garten. Das Einfamilienhaus kann eingeschossig sein oder über mehrere, meist nicht mehr als drei Geschosse verfügen, und freistehend gerieht oder als Gartenhaus - /Atriumhaus gebaut werden.“<sup>25</sup>



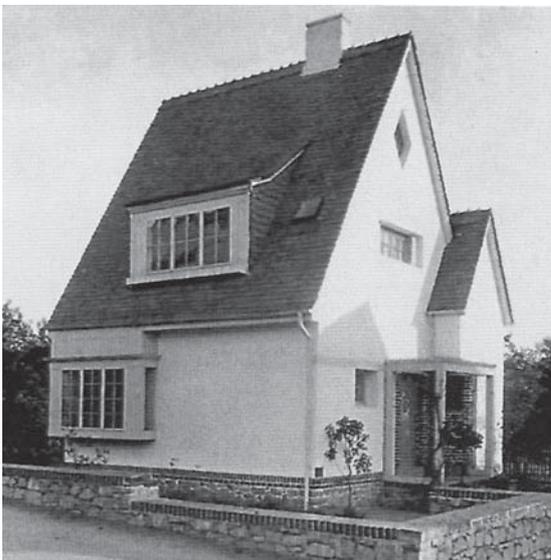
Maggi-Faltblatt ca. 1928

24 Vgl. Häußermann, Siebel. Soziologie des Wohnens. S. 20 ff.

25 Vgl. Ossenberg 1997 S. 249-250 in Christina Simon. S.14

## Das freistehende Einfamilienhaus

Das freistehende Einfamilienhaus ist ein auf allen vier Seiten umgebares Wohnhaus für die Haushaltsform einer Familie.



Typisches Einfamilienhaus. Arbeiterhaus Opel in Darmstadt 1908; Joseph Maria Olbrich

Die ursprüngliche Form des Einfamilienhauses liegt in der großbürgerlichen Villa und im landwirtschaftlichen Anwesen.

Der wohlhabende Teil der Gesellschaft entdeckte mit zunehmender Immigration und Emission der Fabriken das Eigenheim am Land als qualitätsvolle Alternative zum Stadtleben und so entstanden großzügige Landhäuser mit umliegenden Gärten. Vorläufer dieser Wohnform sind bereits aus dem späten Mittelalter bekannt.

In Italien entwickelten sich im 16. Jahrhundert die Typen des Adelspalastes und der Villen, welche beide mit einem Garten umgeben sind und hauptsächlich die Aufgabe der Repräsentation inne hatten.

Mitte des 18. Jahrhunderts wurden die Wohnansprüche und die Bequemlichkeit wichtiger als die Repräsentation nach außen. Belichtung und eine gute Grundrissaufteilung wurden zunehmend vorrangig.

Im 19. Jahrhundert entstanden diverse Bewegungen, die den Typ Einfamilienhaus auf verschiedene Arten nachhaltig prägten. Die Gartenstadtbewegung und Kleinsiedlungsbewegung waren wichtige Einflussfaktoren für das moderne Eigenheim.



Haus der Stadtrandsiedlung im Bezirk Gries

## GESELLSCHAFTLICHE ENTWICKLUNGEN UND RAHMENBEDINGUNGEN

### Die Industrialisierung

Zu Beginn des 19. Jahrhunderts erreichte die Industrialisierung, ausgehend von England, den europäischen Kontinent.

Bis dahin war vor allem die landwirtschaftliche Produktions- und Lebensweise vorherrschend.

Die Abschaffung der Stände und der Zünfte veranlasste auch das Bauerntum dazu, in den Städten nach neuer Arbeit zu suchen. Es hatten zu wenig Geld um die Höfe, an denen es bislang tätig war, zu kaufen.

Durch Einführung der Gewerbefreiheit und durch maschinelle Herstellung verloren Handwerksgelesen ihre Arbeitsfelder, zudem schmälerte die industrielle Herstellung ihr Ansehen. Somit war auch diese Gruppe dazu übergegangen eine Anstellung in einer Fabrik zu suchen.

Es entstand die neue Schicht der Arbeiter.

Die Folgen dieser Entwicklung führten zum Zuzug in die Städte, die immer schneller wuchsen. Es entstanden neue Wohngelegenheiten in der Nähe der Fabriken, da man dort wohnte wo man arbeitete.

Die emissionsreichen Industrien (Lärm, Verschmutzung etc.), welche aufgrund ihrer Dimensionen viel Platz benötigten wurden an der Peripherie angesiedelt.

Das entstandene Industrieproletariat hatte mit sozialen Missständen, Wohnungsnot und schlechten hygienischen Bedingungen zu kämpfen. Die Arbeiter waren zudem nicht, wie Landwirte, an Grund und Boden gebunden, was ihnen eine enorme Mobilität ermöglichte.<sup>26</sup> Durch Untermieter und Schlafgänger - welche ein Bett schichtweise teilten - versuchten Arbeiterfamilien dazu zu verdienen.<sup>27</sup>

In der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts wuchsen die Städte um ein Vielfaches an. In den meisten Ballungsräumen reagierte man mit Massenwohnquartieren auf die entstandene Wohnungsnot. Die Wohnverhältnisse dieser Zeit sind heute, im Vergleich mit aktuellen Standards, kaum mehr nachzuvollziehen. Bis zu zehn Personen teilten sich 14m<sup>2</sup> und für mehr als 100 Personen stand nur eine Toilette zur Verfügung.<sup>28</sup>

Die städtebaulichen Antworten auf diese Umstände lassen sich durch folgende Bewegungen beschreiben<sup>29</sup>:

- Villenbewegung
- Gartenstadtbewegung
- Kleinsiedlungsbewegung
- Werkswohnungsbau
- Genossenschaftsbewegung

---

26 Vgl. Häußermann. Soziologie des Wohnens. S. 19

27 Vgl. ebd. S. 72

28 Vgl. Simon. Suburbane Wohngebiete.. S. 19

29 Vgl. ebd. S. 16

## Die Villenbewegung

Die Villa entwickelte sich für wohlhabende Bürger zur Idealform des Wohnens. Durch die räumliche Trennung von Arbeit und Wohnen, der Assoziation mit frischer Luft und Erholung am Land wurde diese Wohnform dem städtischen Wohnen bevorzugt. 1867 war das Bürgerrecht nicht mehr an den Wohnsitz innerhalb der Stadtmauern gebunden und so wurde ab 1870 diese Tendenz immer stärker.<sup>30</sup>

Ein Typus der Villa war das Landhaus zum temporären Verweilen, der andere die Villa zum ständigen Aufenthalt.

Das Landhaus hatte die Funktion einer neuen Innerlichkeit und versprach eine idyllische Rückzugsmöglichkeit fernab der Stadt.

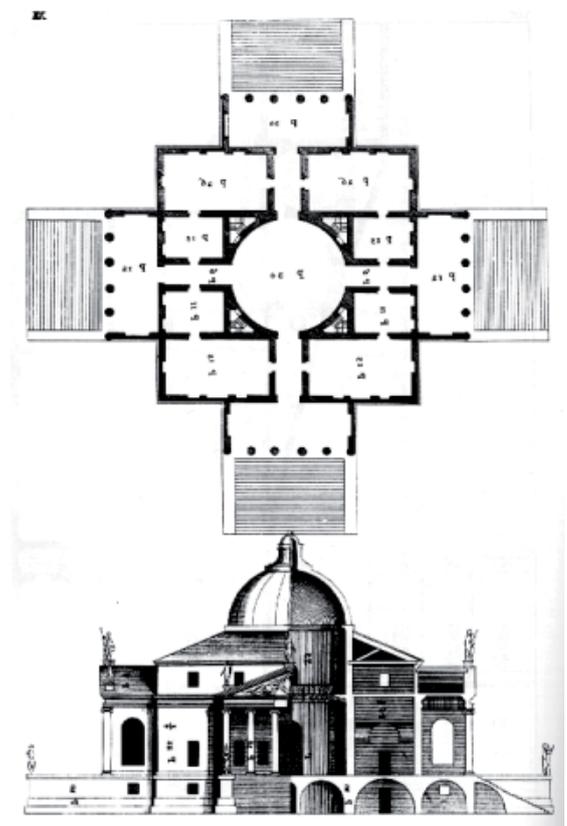


Landhaus in Rueil. Eduard Manet, 1882 Berlin Nationalgalerie

Die Villa hingegen war ein repräsentatives, großzügiges Einfamilienhaus, das in den meisten Fällen mit einer dazugehörigen Grundfläche von oft mehr als 1000 m<sup>2</sup> umgeben war. Kennzeichnend für die Behausungen

30 Vgl. Simon. Suburbane Wohngebiete. S. 19

waren viele Zimmer, die unterschiedlichen Funktionen dienten, wie zum Beispiel dem Tee trinken, dem Musizieren oder dem Empfangen von Gästen im Salon.<sup>31</sup>

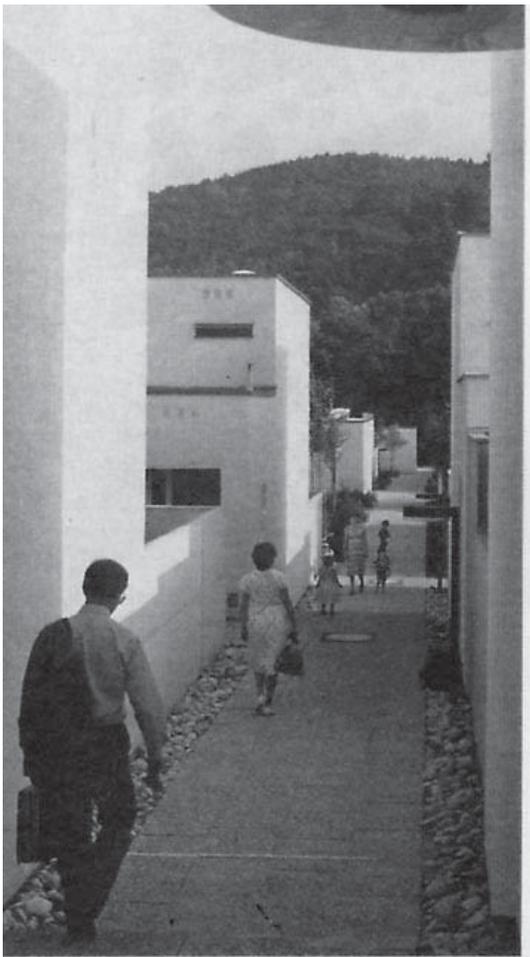


Villa Rotonda

Das Wohnen außerhalb der Stadtgrenze in geringer Dichte ist seit jeher Vorbild für das bürgerliche Wohnen und wurde vor allem nach dem zweiten Weltkrieg zur Form der Stadterweiterung.<sup>32</sup>

31 Vgl. ebd. S. 19

32 Vgl. ebd. S. 19



Gartenstadtsiedlung Puchenau bei Linz



## Die Gartenstadtbewegung

In England, Belgien und den Niederlanden versuchte man die Idee des traditionellen Einfamilienhauses im Kontext der Stadt zu etablieren und in neuer flächensparender Weise zu realisieren.

Im Zuge dieser Überlegungen entwickelte der Sozial- und Bodenreformer Ebenezer Howard die Idee der



sondern auch die Gesundheit der übrigen Bewohner der Stadt gefährdet hätte.

Nach dem Ersten Weltkrieg herrschte akuter Wohnungsmangel. Aufgrund der schlechten Wohn- und Arbeitssituation wurde wieder auf die Selbsthilfe im Bau und die eigenständige landwirtschaftliche Versorgung zurückgegriffen.<sup>38</sup>

Ausläufe der Kleinsiedlungsbewegung findet man auch in verschiedenen Grazer Stadtbezirken, welche als Stadtrandsiedlungen bezeichnet werden. (siehe Seite 26)

## Werkwohnungsbau

Manche Fabrikeigentümer versuchten die sozialen Missstände ihrer Arbeiter zu lindern und stellten ihnen günstige Wohnungen zur Verfügung.

Das Ziel des Werkwohnungsbaus war es nicht Wohnen und Arbeiten funktional zu verbinden, sondern die Lebensqualität der Arbeiter zu verbessern, indem man Ihnen eine private Wohngelegenheit bot, der auch eine Freifläche zur produktiven Nutzung immanent war.

Das Gesamtbild dieser Siedlungen zeigt sich als eine Aneinanderreihung von Ein- und Zweifamilienhäusern, die vorzugsweise durch geschwungene Straßen verbunden waren. Das Bild erinnert an eine Dorfstruktur mit einem eingegliederten Marktplatz.

Charakteristisch für die traditionelle Werkwohnsiedlung war der eigene Garten für jedes

Haus. Die Wohngebäude waren nicht individuell gestaltet.

Mit dem eigenen Haus mit dazugehörigem Garten wurde die Arbeiterschaft zufrieden gestellt. Fabrikseigentümer erhofften sich durch eine ansprechende Wohnsituation für ihrer Arbeiter einem Aufstand oder Streik entgegenzuwirken und die Fluktuation im Betrieb gering zu halten.

So kommentierte der tschechische Schuhfabrikant Tomáš Batà:

„Mr. Batà means that a person who lives in a house with a garden has a lower fluctuation and digs in his garden instead of doing politics, he rather relaxes in the grass and doesn't go to pubs or political meetings.” (František L. Gahura)

## Genossenschaftsbewegung

Nach Ende des Ersten Weltkriegs mangelte es überall an Wohnungen. Der Staat war außer Stande ausreichende Bautätigkeiten auszuüben. Zusätzlich ging die private Bauaktivität aufgrund von fehlendem Kapital zurück. Die Mietpreise waren wegen der hohen Nachfrage für viele unbezahlbar.<sup>39</sup>

Die Arbeiter und Arbeiterinnen schlossen sich in Form von Genossenschaften zusammen um durch die Idee der Selbsthilfe ihre Situation zu verbessern. Anhand von Eigenleistungen wurde versucht die Baukosten gering zu halten. Auf billige oder kostenlose Grundstücke waren sie jedoch angewiesen. Der Staat übernahm teilweise Bürgschaften für Hypotheken und vergab Darlehen und Baukostenzuschüsse.

---

38 Vgl. Häußermann. Soziologie des Wohnens. S. 123

---

39 Vgl. ebd. S. 107 f

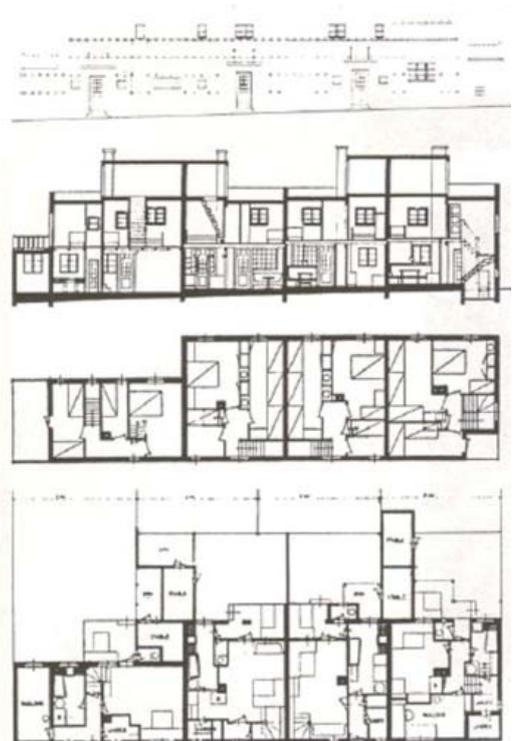
In Österreich gab es die ersten Gründungswellen von Wohnbaugenossenschaften im Jahr 1908 als der *Kaiser Franz Joseph I. Regierung-Jubiläumsfond* und 1910 das Wohnbauförderungsgesetz eingeführt wurden. Personen mit sehr geringem Einkommen und Arbeitslose konnten im Rahmen der Genossenschaftsbauten in Eigenleistung ein Haus erbauen (Muskelhypothek) und durch Gartenanbau und Kleintierhaltung ihre Familie und sich selbst ernähren.

Genossenschaftsbauten charakterisieren sich durch Reihenhäuser, die sich zu einem Platz hin orientieren, geschwungenen Straßenzügen und Torbauten. Die Siedlungen wirken wie eine geschlossene Einheit, die eingesetzten Elemente erinnern in ihrer Formulierung stark an die Ideen der Gartenstadt.<sup>40</sup>



Im Jahr 1921 wurde in Wien das Siedlungsamt errichtet in der Adolf Loos die Rolle des Chefarchitekten einnahm.

1921 - 1922 wurden 600 Siedlungsbauten errichtet.



Adolf Loos. Eckhaus einer Reihenhaussiedlung  
(Entwurf ca. 1921)

40 Vgl. Simon. Suburbane Wohngebiete S. 34

## DIE ENTWICKLUNGEN IN DER ZWISCHENKRIEGSZEIT

### Wohnen im sozialdemokratischen Wien der Zwischenkriegszeit

Die Zeit zwischen dem Ersten Weltkrieg (1914-1918) und dem Zweiten Weltkrieg (1938-1945) war von politischer und wirtschaftlicher Instabilität geprägt.

Der Fall der Monarchie und die Konsolidierung Österreichs stellten den Staat und seine BürgerInnen vor neue Herausforderungen.

1921 kam in Wien die sozialdemokratische Partei an die Macht und finanzierte mit erhöhten Steuergeldern der wohlhabenden Bevölkerung soziale Leistungen wie die Errichtung von Gemeindebauten.

Die Regierung förderte das Zusammenleben in der schützenden Struktur der Kleinfamilie, da durch diese Institution am ehesten „eine rechtliche und materiell abgesicherte Aufzucht“<sup>41</sup> abgesichert war. Die hohe Belegungszahl einer Wohnung, die gemeinsame Nutzung von Koch- und Sanitärbereichen, sowie die generell hohe Wohndichte in städtischen Ballungsräumen führte zum Bestreben eine „abgeschlossene Familienwohnung“ als „befriedete und erholsame

Sphäre“, als Rückzugsort und als Gegenüber zum öffentlichen Durcheinander.<sup>42</sup>

Die Wohnpolitik der Sozialdemokraten setzt sich disziplinierende und ordnungsschaffende Ziele zur Auflösung der unbefriedigenden Lebenszustände des städtischen Proletariats.

Das Eigenheim wurde als staatliches Mittel zur Erziehung zu gutbürgerlichen, „problemlosen“ Einwohnern herangezogen. So wollte man den mobilen Arbeitern der Industrialisierung durch die Verschaffung eines eigenen Hauses an der unangenehmen Wanderung hindern und das Schlafgängertum abschaffen.

Der Gemeindebau in Wien während der Zwischenkriegszeit galt als Musterbeispiel des sozialistischen Wohnungsbaus, da dieser Wohnungen mit gemeinschaftlich genutzten Einrichtungen, sowie Dienstleistungen vereinte.<sup>43</sup>

Die Frau war aus sozialdemokratischer Sicht vor allem für die ordentliche Erziehung der Kinder und das Wohlbefinden des Ehegatten verantwortlich, was in den überfüllten und unüberschaubaren Mietskasernenwohnung eine schwierige Aufgabe war. Die Intention war eine abgeschlossene als

---

41 Stadtrat Tandler im Jahre 1924, zit. nach Pirhofer/Sieder 1982, 331 in: Häußermann: Soziologie des Wohnens. S 137

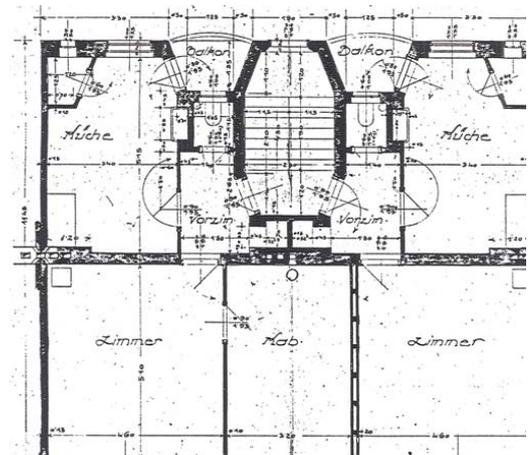
---

42 Vgl. Häußermann. Soziologie des Wohnens. S.67

43 Vgl. ebd. S.137

auch preiswerte Wohneinheit für die Kleinfamilie bereitzustellen um ein intaktes Familienleben zu erleichtern. Die neuen Wohnungen wiesen kaum mehr Wohnfläche auf, doch die Belegungszahl war spürbar geringer. Die Wohnung wurde von der lediglichen Schlafstätte und dem Depot weniger Habseligkeiten zum privaten Wohnraum aufgewertet.<sup>44</sup>

Die Triestersiedlung in Graz ist ein realisiertes Beispiel der Intentionen des Wohnungsbaus des *Roten Wiens*.



Grundriss. Vinzenz Muchitsch Straße Nr. 15,17, 25, 27.  
2. u. 3. Geschoss. Nr. 21 3. und 4. Geschoss



Triestersiedlung in Graz

44 Vgl. ebd. S. 103

## Die Stadtrandsiedlungsbewegung

Nach dem Ersten Weltkrieg herrschte trotz der zurückgegangenen Bevölkerungsanzahl ein Wohnungsmangel.

Die Anzahl an Haushalten war angestiegen. Ein Grund dafür war die Entlassung vieler Hausangestellter aus wirtschaftlichen Gründen, ein anderer war die Wohnungssuche von Untermietern und Schlafgängern, da während des Kriegs ein Mieterschutz erlassen wurde, wodurch die Mietpreise nun staatlich geregelt waren und das Zusatzeinkommen der Vermieter nicht mehr notwendig war.<sup>45</sup>

Um die Auswirkungen der Wirtschaftskrise und die damit einhergehende hohe Arbeitslosigkeit einzudämmen entstand die politische Bestrebung, an der städtischen Peripherie mit Bundesmitteln staatlich geförderte Siedlungen, welche baugenossenschaftliche und kommunale Träger hatten, zu errichten.

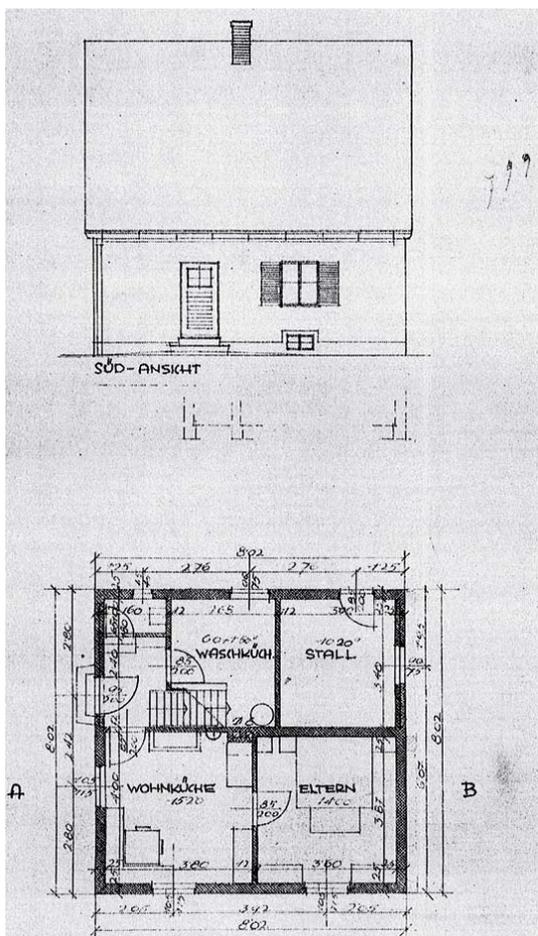
Den Häusern war meist ein großes Grundstück zugeschrieben, um den BewohnerInnen, meist Kurzarbeitern und Arbeitslosen, den Nahrungsmittelbedarf durch Selbstversorgung zu erleichtern und Nebenerwerbstätigkeiten zu schaffen. Die Hauptzielgruppe waren vor allem Arbeiter.<sup>46</sup>

---

45 Vgl. Poeltl. Die Grazer Stadtrandsiedlung der Randsiedlungsaktion 1932 - 1937. S. 36ff.

46 Vgl. Ebd. S. 11

Berechnungen aus dem Jahr 1933 für die Errichtung eines Siedlerhauses wurden in etwa mit 7.600 Schilling angegeben. Davon sollten 4.500 Schilling durch Darlehen und 500 Schilling durch Eigenmittel der Siedler erbracht werden. Der Restbetrag sollte durch Eigenleistungen bei der Errichtung finanziert werden.



Einzelhaus nördlich des Zentralfriedhofs, 1935

Bei der Realisierung konnte man laut Architekt Székely für sein Randsiedlungsprojekt in Graz für die Errichtung einer Haushälfte mit 6.600 Schilling rechnen, was viele Vorhaben finanzierbar machte.<sup>47</sup>

In Graz fand die Stadtrandsiedlungsbewegung von 1932 bis 1937 statt. Es befinden sich Stadtrandsiedlungen in Gösting, Wetzelsdorf (zwei Areale) und Gries (drei Areale).



Randsiedlungsareale 1943

### *Exkurs Charta von Athen*

Die Charta von Athen, 1933 mit maßgeblicher Beteiligung von Le Corbusier im Rahmen der CIAM IV (Congrès Internationaux d'Architecture Moderne) verfasst mit dem Ziel, einer Entflechtung städtischer Funktionsbereiche und die Schaffung von lebenswerten Wohn- und Arbeitsumfeldern für die Zukunft zu gewährleisten.

Ein wichtiger Punkt in der Charta ist die Idee der Funktionstrennung in Wohn-, Arbeits- und Erholungsbereiche.<sup>48</sup>

Die unterschiedlichen Funktionsbereiche sollen durch Grünzonen voneinander getrennt und durch Verkehrsachsen miteinander verbunden werden. Gefordert wurde, dass Wohngebiete in Stadtarealen errichtet wurden, welche aufgrund geographischer und topographischer Gegebenheiten besonders dafür geeignet waren. Eine große Wohndichte sollte durch kompakten Hochbau erzielt werden.

---

48 Hotzan. dtv-Atlas. Stadt. S. 59

Zwischen der Wohnbauten wurden großzügige Parkanlagen vorgesehen. Diese Parks waren sowohl für die Erholung als auch für Einrichtungen (Freibäder, Kinderspielplätze, Sportanlagen, etc.) konzipiert. Kurze Distanzen zwischen Arbeitsstätten und Wohngebieten wurden auch in der Charta von Athen gefordert. Verkehrswege sollten nach Geschwindigkeiten der verschiedenen Transportmittel getrennt werden.<sup>49</sup>

Das erarbeitete Konzept wurde 1943 veröffentlicht, bleibt aber während der Kriegsjahre wirkungslos. Besonders in den 50er Jahren des 20. Jahrhunderts wurden die Forderungen der Charta nach Auflockerung in den zu dichten Stadtzentren hin zu einer lockereren Bebauung zum städtebaulichen Leitbild. Erst Mitte der 80er Jahre, als die negativen Folgen der Funktionstrennung sichtbar wurden, erfolgte eine Abkehr von den Idealen der Charta von Athen.

---

49 Steinmann. CIAM. S. 162

## Der Stellenwert des Einfamilienhauses im Nationalsozialismus

Das Leben auf dem Land in kleinen und mittleren, also überschaubaren, Siedlungsstrukturen war der Gegensatz zur intransparenten, überfüllten Großstadt. Die Selbstversorgung der Bewohner sollte den Staat entlasten. Mit zunehmender Macht des Nationalsozialismus gewann die Stadt jedoch wieder an Bedeutung und war als Wohnstandort mehr gefragt.

„Ausgangspunkt für die städtebauliche Organisation war die Familie als „Keimzelle des Volkes“.“<sup>50</sup>

Die Vorbilder des Einfamilienhauses im Nationalsozialismus waren einmal mehr die Leitgedanken der Gartenstadt und der Siedlungsbewegung. Die Vorstellungen der Werkbundsiedlungen und der Heimstätten, die präventiv gegen soziale Aufstände und Beteiligung an den politischen Aktivitäten wirken sollen, entsprachen den nationalsozialistischen Gedanken und waren manifestierend für die vom Regime geförderte Ideologie des Eigenheims.

Die Wohnbauförderung zur Unterstützung beim Erwerb von Eigentum spielte eine große Rolle in der nationalpolitischen Wohnpolitik, wobei nur *anständige, tüchtige Arier* für dieses Programm in Frage kamen.

Die Einfamilienhaussiedlungen im Nationalsozialismus waren geprägt von Eintönigkeit und Regelmäßigkeit. Alle Häuser waren mit einheitlichem Abstand zueinander gleich ausgerichtet und mit denselben Elementen versehen. Die Häuser waren schmucklos und einfach und gaben keinen Raum für Individualität.

Nach der Machtübernahme der Nationalsozialisten sank das Einkommen und damit einhergehend der Wohnstandard. Die gewünschte Verbreitung des Einfamilienhauses für den im nationalsozialistischen Sinn ordentlichen Bürger konnte nicht realisiert werden, da nicht genügend Budget seitens der Familien vorhanden war.

Die Reaktion auf diesen Umstand war das Errichten von billigeren und dichter verbauten Mietwohnungen.

Man ging dazu über, sich wieder auf die Großstadt zu konzentrieren und industriellen Massenwohnbau zu betreiben, was auch innerhalb der Partei zu Diskussionen führte, da das Ideal des Eigenheims für die deutsche Familie nach wie vor angestrebt wurde.<sup>51</sup>

---

50 Simon. Suburbane Wohngebiete. S.57

---

51 Vgl. ebd. S. 57ff

## Das Einfamilienhaus 1945 bis heute

Das Einfamilienhaus wurde nach Kriegsende eine immer beliebtere Wohnform und wurde durch staatliche Unterstützungen für die Einzelperson zum erfüllbareren Traum.

In den 70er Jahren des 20. Jahrhunderts gab es beim Einfamilienhausbau eine Hochkonjunktur. In den 80er Jahren war die Bauaktivität generell gering, da die Großinvestoren nicht mehr vorhanden waren und viele kleine Unternehmen sich den Markt teilten. Ende der 80er bzw. Anfang der 90er Jahre zog die Bauaktivität wieder an.

Viele europäische Städte umgibt ein Ring an Einfamilienhäusern, der sogenannte Speckgürtel. Bis in die 60er Jahre unterstützten die Städte das Abwandern aus der Kernstadt in das Umland (siehe oben: Charta von Athen) um die dichten Städte zu entlasten. Es entstanden suburbane Gebiete um die Stadtkerne. Aus heutiger Sicht kann man von einer Stadtfluchtproblematik sprechen.

Durch die starke Nachfrage an Baugrund stiegen die Grundstückspreise, wodurch billige Bauplätze an der Peripherie attraktiver wurden.

Die Folge war wiederum das Wachstum der Peripherie und der Umlandgemeinden.

Vor allem junge Familien zogen in das Eigenheim am Stadtrand. Dieser wurde von immer mehr Einfamilienhäusern verbaut und isolierte den Stadtbewohner somit zunehmend von den wichtigen

Naherholungsgebieten, die weiter nach außen gedrängt wurden. Dieser Umstand verursachte ein erhöhtes Verkehrsaufkommen.

„[...] mit jedem Grundstück, das am Stadtrand parcelliert und zu schwindelhaften Bodenpreisen veräußert wird, schiebt sich der Horizont des Städters, an dem die Landschaft beginnt, weiter hinaus, wird Land der Allgemeinheit irreparabel entzogen.“<sup>52</sup>

Im Zeitraum von 1960 bis 1970 verloren die Großstädte bis zu einem Viertel ihrer Bewohner an die Randbezirke und Umlandgemeinden. Schon Ende der 60er Jahre wurden Maßnahmen gegen die Stadtflucht konzipiert, da die Auflockerung den Verlust der Urbanität und eine Zersiedelung der Peripherie bewirkte.

In den 70er Jahren setzte ein Umdenken in städtebaulichen Konzepten ein.

In den 80er Jahren ging der städtebauliche Trend weg von der Funktionstrennung zur Mischnutzung. Ziel war es, verdichtetes Wohnen in gemischten Bauformen zu schaffen.

Die Konzentration liegt nun auf der innerstädtischen Entwicklung. Die neuen städtebaulichen

Intentionen gehen wieder zurück auf Verdichtung und Vernetzung, der enorme Flächenverbrauch der Einfamilienhaussiedlungen wird als ökonomisches und ökologisches Problem erkannt.<sup>53</sup>

---

53 Vgl. Simon. Suburbane Wohngebiete. S. 93



## MOTIVE DES EINZELNEN FÜR DAS



Besitzer eines Einfamilienhauses im Bezirk Gries (wohl vor 1940)

# EINFAMILIENHAUS

„...my home is my castle“

Dieses Kapitel behandelt Qualitäten des Einfamilienhauses, welche der/die BauherrIn bewusst oder unbewusst mit dem *Eigenheim im Grünen* verbindet.

„Bei Betrachtung der Umweltfaktoren ist der Bau eines freistehenden Einfamilienhauses die unvernünftigste Form des Wohnens, aber gleichzeitig für den Großteil der Menschen eben auch die begehrteste und stellt den Idealtypus des Wohnens dar. [...] vor allem für Familien ist das Haus im Grünen auf einem eigenen Stück Land an der Peripherie eine Metapher für Glück und Erfolg.“<sup>54</sup>

Für viele ist das Eigenheim neben der größten Investition ein wichtiges Lebensziel und es gestaltet ganze Lebensentwürfe.

Das Eigenheim als naturgegebenes Bedürfnis zu bezeichnen ist jedoch fehlerhaft, auch wenn dieses viele archaische Bedürfnisse zu erfüllen scheint. Individuelle Bedürfnisse ändern sich im Zuge eines persönlichen Lebenslaufes. Innerhalb verschiedener Zeitepochen und unterschiedlicher Kulturen differieren menschliche Bedürfnisse stark.

Nach der Bedürfnis-Pyramide von Maslow sind physische Bedürfnisse an dem breiten Sockel der Pyramide platziert, während die Selbstverwirklichung die Spitze der Pyramide bildet. Um ein in der Pyramide höher liegendes Bedürfnis zu erfüllen, müssen die Bedürfnisse darunter liegender Stufen erfüllt sein.



Bedürfnis Pyramide nach Maslow

Das Sicherheitsbedürfnis im Sinne des Schutzes vor Witterung und einer Behausung als Rückzugsort ist somit im unteren Pyramidenteil angesiedelt, während aber auch Anerkennung, Geltung und Selbstverwirklichung Motive zum Hausbau sein können.

Die Bedürfnisse eines Bewohners „unterliegen einer Veränderung über den Lebenszyklus des Nutzers, d.h. die Vorstellungen vom „guten Wohnen“ sind abhängig von seinen sozialen Verhältnissen (z.B. Familiengründung erfordert mehr Wohnfläche) und der aktuellen oder mittelfristig absehbaren Einkommens- Vermögenssituation.“<sup>55</sup>

Diejenigen, welche aus der Stadt ins Umland ziehen, erwarten sich ein ruhigeres und grüneres Wohnumfeld und niedrige Grundstückspreise. Selbst in einer Untersuchung fünf innovativer Wohnprojekte in Wien, deren Bewohner vor kurzer Zeit das Wohnobjekt bezogen hatten, stellt mit 45% „das Eigenheim im Grünen unter den befragten Bewohnern die beliebteste Wohnform dar.“<sup>56</sup>

Im Folgenden werden persönliche Motive für das Eigenheim im Grünen näher betrachtet.

## Ein – Familien – Haus

Neben der ökonomischen Investition stellt der Bau oder Erwerb eines Hauses auch eine soziale Investition dar.

Bourdieu<sup>57</sup> weist darauf hin, dass der Eigenheimbau nicht nur im materiellen Sinn eine attraktive Zukunft verspricht, sondern auch die Hoffnung auf den langfristigen und sicheren Bestand der eigenen Familie beinhaltet.

„Das Haus ist nicht zu trennen von der Hausgemeinschaft, der Familie als beständiger sozialer Gruppe, und von dem gemeinsamen Vorsatz, sie weiterzuführen.“<sup>58</sup>

Das eigene Haus wird also als Wertanlage für sich und seine Nachkommen verstanden und auch propagiert. Es gilt als eine sichere wertbeständige Kapitalanlage, die einmal errichtet für die Ewigkeit gedacht ist und das Leben der Erben um diesen Faktor erleichtern soll.

Das Eigenheim wird in der westlichen Gesellschaft als Indikator eines intakten Familienlebens und einer erfolgreichen Berufslaufbahn gesehen.

Es ist also wenig überraschend wenn der Bau oder Erwerb eines Hauses oft mit der Gründung einer Familie einhergeht.

---

55 Tappeiner. Heimwert. Ökologisch-ökonomische Bewertung von Siedlungsformen. S. 10

56 Tappeiner. Wohnträume. S. V

---

57 Pierre Bourdieu, französischer Soziologe (1930-2002)

58 Bourdieu. Der Einzige und sein Eigenheim. S. 26

„Mit dem Bau eines Hauses behauptet sich im Stillen der Wille zur Bildung einer bleibenden, durch stabile Sozialbeziehungen vereinigten Gruppe, einer Nachkommenschaft von ebenso großer Beständigkeit wie der ortsfeste Dauerwohnsitz; es ist [...] eine gemeinsame Wette auf die Zukunft der Haushaltseinheit.“<sup>59</sup>

Betrachtet man die aktuellen demographischen Entwicklungen, wie erhöhte Scheidungsraten, Rückgang der Geburtenzahlen sowie länger und häufiger gelebtes Singledasein ist der anhaltende Wunsch zum Leben im Einfamilienhaus und dessen Erfüllung nicht erklärbar. (siehe Seite 5f)

## Die rationale Entscheidung zur Wohnform

Wie rational ist die Entscheidung, in einem Einfamilienhaus zu leben?

In einer von Moser, Rosegger, Reicher<sup>60</sup> 2002 veröffentlichten Studie mit dem Titel „Was ist so schön am Eigenheim“ wurde der Frage nach der rationalen Entscheidungsgrundlage zu einer bestimmten Wohnform nachgegangen.

Ist der Wunsch nach dem Einfamilienhaus bereits vorhanden, ist es schwierig, diesem Wunsch anhand rationaler Argumente entgegen zu wirken.

In der Studie wurden augenscheinliche und latente Motive zum Wunsch in einem Einfamilienhaus zu leben bei verschiedenen Lebensstilgruppen untersucht. Die Ergebnisse zeigen, dass es für gewisse Gruppen beinahe verpflichtend ist, ein Haus zu besitzen.

Andere, in der Studie als „urbane Aufsteiger“ und „urban Etablierte“ bezeichnet, sind jedoch offen für alternative Wohnformen und können durch gezieltes Marketing positive Bilder von anderen Wohnformen entwickeln.

Im Zeitalter der Massenmedien ist man ständig Marketing und Werbung ausgesetzt.

Das Einfamilienhaus ist in der Werbung durchwegs mit positiven Konnotationen besetzt und verspricht den Rahmen für ein glückliches, erfolgreiches Familienleben.

Mit Hilfe dieser Erkenntnisse können durch die Verbreitung von positiven Bildern die Wohnwünsche zu urban dichterem Wohnformen gelenkt werden.

---

59 ebd. S. 28

60 Vgl. Moser. Was ist so schön am Eigenheim.



positives urbanes Wohnen



negatives Einfamilienhauswohnen

Positive Bilder vom Leben in dichterem Wohnformen als Alternative zum Einfamilienhaus, als „Hintergrundbild vom Lebenstraum“<sup>61</sup>

würden BewohnerInnen ein anderes Bewusstsein vermitteln.<sup>62</sup>

Bei einer Motivenanalyse zum Einfamilienhaus und zu verdichteten Wohnformen wurden zukünftige Wohnwünsche im Falle eines Umzugs untersucht. Nur ein Drittel der EinfamilienhausbewohnerInnen zogen Alternativen in betracht, an deren erster Stelle das Reihenhaus gefolgt von der Eigentumswohnung stand.

Nahezu 60 % der BewohnerInnen verdichteter Wohnformen waren an dem Wohnen im Einfamilienhaus interessiert.<sup>63</sup>

Die Entscheidung in einem Einfamilienhaus zu wohnen wird meist nicht bewusst und zu einem bestimmten Zeitpunkt getroffen. Vielmehr entwickelt sich dieses Bedürfnis über eine lange Zeitspanne, geprägt durch die eigene Kindheit, durch Werbung und den Vergleich mit Bezugspersonen. Das Streben nach dem Leben im Eigenheim ist stark mit Emotionen aufgeladen, somit treten ökonomische, ökologische und langfristige Überlegungen zum eigenen postfamiliären Wohnen in den Hintergrund.

Bei der Gründung einer Familie, sowie einer fortgeschrittenen Berufslaufbahn, erscheint vielen Personen das Einfamilienhaus als die einzig in Frage kommende Wohnform.

61 Moser. Einfamilienhaus und verdichtete Wohnformen - eine Motivenanalyse S. 10

62 Vgl. ebd.

63 Vgl. ebd. S. 9

## Eigentum vs. Miete

„Wer im Eigentum wohnt, so die Annahme, wohnt allein deshalb schon besser, und der Status des Eigentümers ist nicht nur Ausweis sondern auch Folge der Integration in die bürgerliche Gesellschaft, denn Eigentümer zu werden erfordert Sparsamkeit, Selbstdisziplin und Eigenverantwortung, die Bürgertugenden einer planvollen Lebensgestaltung.“<sup>64</sup>

Wohnen an sich ist Inanspruchnahme von Raum für persönliche Bedürfnisse.  
Ob diese Aneignung sich lediglich durch Nutzung definiert oder zugleich ein Besitzverhältnis besteht ist eine grundsätzliche Lebenseinstellung.

*Wohnen als „Habitat“*

*franz. habiter, spanisch und portugiesisch habitar:  
habere: in Besitz nehmen, in Besitz halten*

Der Bau oder Erwerb eines Eigenheims zählt zu den größten Investitionen, die ein Haushalt zu erbringen hat. Außerdem ist es eine als beständig wahrgenommene Wertanlage, die zugleich den Wohnbedarf erfüllt.<sup>65</sup>

Das Eigenheim ist das einzige Gebrauchsgut, welches während der Benutzung, unter bestimmten Bedingungen, an Wert gewinnt.

Die Gegebenheiten unter denen es wirtschaftliche Vorteile des Hauseigentums gegenüber der Miete gibt sind<sup>66</sup>:

1. eine hohe Inflationsrate
2. steigende Bau- und Marktpreise für Wohnungen
3. die anhaltende Übernachfrage nach Wohneigentum
4. regelmäßige Einkommenszuwächse bei privaten Haushalten
5. möglichst niedrige bzw. feste Zinssätze für Hypotheken

Das Einfamilienhaus ist der Inbegriff von Besitz. Der Hausbewohner wird wie selbstverständlich als Besitzer interpretiert, selbst wenn der eigentliche Inhaber noch ein Bank- oder Kreditinstitut ist.

„Aus dem Status des Mieters in den des Eigentümers zu wechseln, gilt daher auch als ein Akt ökonomischer Emanzipation, [...]“<sup>67</sup>

Je nach Lage, Größe und Ausstattung ist das Einfamilienhaus eine Form der symbolischen Selbstdarstellung.

Bereits der Besitz eines Einfamilienhauses verleiht einen hohen Status in der Gesellschaft.

---

64 Vgl. Häußermann. Soziologie des Wohnens. S.230

65 Vgl. Bourdieu. Der Einzige und sein Eigenheim. S. 26

---

66 Häußermann. Soziologie des Wohnens. S. 242 ff.

67 Ebd. S. 229

Das eigene Haus wird als zukunftssträchtige und stabile Investition für die eigene Zukunft und die der Familie gesehen. Oft wird es auch als Vorsorge für das Leben im Alter und als wertvoller Nachlass für die Nachkommen verstanden.

Gerade in Österreich baut man bekanntlich gerne massiv, für die Ewigkeit, mit dem Ziel das Haus nach dem eigenen Ableben fortdauern zu lassen.

Eigentum wirkt sich auf die Wohnzufriedenheit aus. Eigentümer sind durchwegs zufriedener mit ihren Wohnverhältnissen als Mieter. Dies liegt wahrscheinlich in der Möglichkeit bei Missständen einzugreifen und auch im genaueren Selektionsprozess der Wohnung oder des Hauses. Das Eigenheim gibt das Gefühl der Selbstbestimmung und -verantwortung, was oft einen Gegensatz zum Berufsalltag herstellt. Selbst Entscheidungen treffen zu können, wie einen Umbau oder Zubau vorzunehmen, wird als Vorteil vom Eigenheim gegenüber der Variante des Mietens verstanden.

## Eigenleistung und Mitbestimmung

Vor allem die Möglichkeit selbst am Hausbau mit zu wirken wird von vielen Bewohnern positiv bewertet.

Für einen großen Teil der *Häuslbauer* stellen die Eigenleistung und die Unterstützung von Familie, Freunden und Arbeitskollegen einen beträchtlichen Teil der Finanzierung vom Eigenheim dar.

Durch die eigene Arbeit am Haus entsteht eine sehr hohe Identifikation mit dem Heim.

Auch im Mietwohnungsbau wurden Eigenleistungen und Mitgestaltung projektweise umgesetzt. Im Allgemeinen beschränken sich solche Bemühungen aber nur auf Pilotprojekte. Ein Beispiel ist die Selbstbausiedlung in Leberberg (Wien).

Bei diesem Versuch wurden die Ziel gesetzt, durch Eigenleistungen die Kosten um 10 % zu senken, eine hohe Wohnzufriedenheit durch die Identifikation mit dem Bauprojekt sowie das Entstehen von nachbarschaftlichen Beziehungen zu fördern.

Die Vorteile, die durch Eigenleistung und Mitbestimmung im Mietwohnungsbau entstehen, sind jedoch nur bei Erstbezug und nicht bei einem Wechsel der Wohnungsbelegung vorhanden.

Das Eigenheim bietet die Möglichkeit zu ständigen Adaptionen und Um- und Zubauten und ist deshalb für die Anpassung an individuelle Bedürfnisse besser geeignet als eine Mietwohnung.

Besonders hinsichtlich der Personalisierung und Selbstdarstellung der BewohnerInnen bietet es zudem viele Optionen.

In Mietwohnungen ist es darum wichtig, Räume flexibel nutzbar zu gestalten und Raum für Individualität zu lassen.<sup>68</sup>

Der Garten vermittelt den ersten Eindruck über die HauseigentümerInnen und somit wird, im ständigen Vergleich mit den Nachbarn, viel Mühe und Zeit in dessen Erscheinungsbild gesteckt.

## Eigener Garten

Der Wunsch ein Einfamilienhaus zu bewohnen geht oft einher mit dem Bedürfnis nach einem eigenen Garten.

Die inhaltliche Nutzung des Gartens hat sich vom reinen Nutzgarten zur Selbstversorgung zum Raum der Selbstentfaltung, zur geschützten Spielmöglichkeit für Kinder, des Rückzugs und der Regeneration, insgesamt zum zusätzlichen Wohnraum entwickelt.

Der Garten ist ein sehr ambivalenter Bereich des Einfamilienhauses. Das schönste am Einfamilienhaus scheint der Garten zu sein, wobei BewohnerInnen ebenso die Arbeitsintensität beklagen.

Die Aufgabe der Repräsentation, welche früher nur wenigen gutgestellten Bürgen vorbehalten war, wird heutzutage zum persönlichen Anliegen einer großen Anzahl privater HausbesitzerInnen.

---

68 Vgl. Flade. Wohnen psychologisch betrachtet. S. 35



Alter Genosse am Zaun. Wolfgang Mattheuers. 1971

## GESELLSCHAFTLICHE NOTWENDIGKEITEN

Ein immer größerer Anteil der Erdbevölkerung lebt weltweit in Städten.

Diese Ballung von Menschen, umwälzende Veränderungen der Produktionsweise, des Mobilitätsverhaltens sowie steigende Ansprüche an den Wohnkomfort stellen gebaute Lebensräume heutzutage vor große Herausforderungen.

Zukunftsfähige Entwicklungen stehen ganz unter dem Credo der viel zitierten Nachhaltigkeit.

Laut Agenda 21, der öffentlichen, internationalen Leitlinie für nachhaltige Entwicklung der UNCED (Konferenz für Umwelt und Entwicklung der Vereinten Nationen; Rio de Janeiro, 1992) bedeutet dies eine Entwicklungspolitik, welche die Bedürfnisse der heutigen Generation befriedigt, ohne zukünftige Generationen nachteilig zu beeinflussen.

Dem persönlichen Wunsch nach einem Leben im Einfamilienhaus stehen viele Argumente, ÖKONOMISCHE, ÖKOLOGISCHE und SOZIALE gegenüber.

Die individuelle Entscheidung zu einer Wohnform ist nicht nur von der Gesellschaft und kulturellen Vorstellungen geprägt, sondern hat an sich ebenso große Auswirkungen auf die Allgemeinheit.

Vor allem ökonomische und ökologische Unzulänglichkeiten des Lebens im Einfamilienhaus sind in der Literatur bereits erforscht und dokumentiert. Diese Probleme betreffen etwa die Fragmentierung der Landschaft, erhöhtes

Verkehrsaufkommen, übermäßigen Flächenverbrauch und Bodenversiegelung.

Für die Gemeinden, wie auch individuell, ist das Wohnen im Einfamilienhaus die kostenintensivste Wohnform. Soziale Betrachtungen des Forschungsgegenstands sind in der Literatur hingegen kaum vorhanden. Hier stehen Stichworte wie Vereinsamung, barrierefreies/-armes und selbstbestimmtes Wohnen, soziale Durchmischung, sowie schwer realisierbare flächenabdeckende Services (Seniorenbetreuung, ärztliche Einrichtungen, usw.) im Vordergrund.

Auf eine formale Kritik am Einfamilienhaus wird bewusst verzichtet, da dies den Rahmen der Arbeit sprengen würde und für die Aufgabenstellung von niedriger Bedeutung, wenn nicht sogar hinderlich ist.

## ÖKONOMIE

„Heute ist der Wohlstand demokratisiert.“<sup>69</sup>

Mit dem Wohlstand einhergehend wird der Traum vom Einfamilienhaus für die Allgemeinheit realisierbar.

Die Fertigteilhausindustrie macht das Eigenheim zum Massenprodukt und kostengünstigere Grundstückspreise tragen zur Beliebtheit der Bauplätze fernab des Stadtzentrums bei.

Marktpreise für Grundstücke auf denen lt. Flächenwidmungsplan Wohnbauten errichtet werden dürfen ergeben sich aus dem Angebot aus Bauland und den finanziellen Möglichkeiten der Nachfrager. (z.B. Bauträger)<sup>70</sup>

Der Bau oder Kauf eines Eigenheims stellt für die Personen eines Haushalts oft die größte Investition ihres Lebens dar. Die Kosten beziehen sich nicht nur auf die Errichtung des Hauses, sondern ebenfalls auf die Nutzung und Instandhaltung desselben.<sup>71</sup>

Die Wohnung ist eines der Konsumgüter mit der längsten Lebensdauer. Der Lebenszyklus eines Gebäudes umfasst die Errichtung, die Nutzung und schlussendlich den Rückbau oder der Abriss, beziehungsweise die Entsorgung der Baurestmassen. Durch Sanierungen kann die Lebensdauer eines Gebäudes verlängert und der Wert der Immobilie angehoben werden.<sup>72</sup>

Lage	von	bis
St. Leonhard	€ 140,00 /m <sup>2</sup>	€ 255,00 /m <sup>2</sup>
Gösting	€ 70,00 /m <sup>2</sup>	€ 130,00 /m <sup>2</sup>
Puntigam	€ 65,00 /m <sup>2</sup>	€ 110,00 /m <sup>2</sup>
Seiersberg	€ 60,00 /m <sup>2</sup>	€ 110,00 /m <sup>2</sup>
St. Ulrich/Waasen	€ 20,00 /m <sup>2</sup>	€ 50,00 /m <sup>2</sup>

Grundpreise in Graz und Umgebung. Stand Juni 2010

69 Kähler. Häuschen mit Garten: in Detail Einfamilienhaus S. 30

70 Vgl. ebd. S.8

71 Vgl. Krisch: in: Detail Einfamilienhaus. S. 23f

72 Tappeiner. Heimwert. Ökologisch-ökonomische Bewertung von Siedlungsformen S. 4

Nicht nur die individuellen Kosten für den Eigenheimbau im Grünen sind hoch. Die einzelnen verstreuten Gebäude bedingen ein großes Versorgungsnetz, welches neben Straßen auch Strom, Wasser und Abwasser umfasst.

Die infrastrukturellen Folgekosten, wie der Straßenbau, die Ab- und Zuwasserversorgung, sind von den Gemeinden zunehmend nicht mehr tragbar. Der Großteil des finanziellen Aufwands, 60 % der Gesamtkosten, fällt auf die öffentliche Hand zurück und wird somit indirekt von BewohnerInnen dicht verbauter Gebiete mitfinanziert, selbst wenn sie im Zentrum wohnen. Durch diese Form der Quersubventionierung wird das Eigenheim im Grünen für viele erst erschwinglich.<sup>73</sup>

In Österreich beeinflusst die Wohnbauförderung von Seiten des Staates das Wohnbaugeschehen. „Im Sinne eines sozial orientierten Staatsverständnisses ist das Gemeinwesen für eine nach quantitativen und qualitativen Kriterien optimierte Wohnraumversorgung der Bevölkerung mitverantwortlich.“<sup>74</sup>

Die Wohnbauförderung liegt in der Kompetenz der einzelnen Bundesländer.

Ein großer Kritikpunkt an ihr ist, dass sie sich nach wie vor an Rahmenbedingungen der 50er Jahre orientiert.

Früher wurde hauptsächlich aus wirtschaftlichen Gründen ein sorgfältiger Umgang mit Ressourcen gefordert. So wurden auch erste Energiesparmaßnahmen nach der Ölkrise 1973 angedacht. Die ökonomischen Forderungen wurden nach und nach mit Aspekten des Umwelt- und Klimaschutzes, sowie der Nachhaltigkeit versehen und nehmen heute einen wichtigen Stellenwert in der fachlichen Diskussion ein.

---

73 Vgl. Wissenschaft und Umwelt. Interdisziplinär 12 (12/1999) Verbaute Zukunft. S. 111

---

74 Tappeiner. Heimwert. Ökologisch-ökonomische Bewertung von Siedlungsformen. S. 12

## ÖKOLOGIE

„Weil die Stadtwüste wächst, sind wir angesichts kommender Geschlechter gezwungen, unseren Verstand (nicht in Form bodenspekulantischer Schlaueit) anzustrengen.“<sup>75</sup>

Zunehmend ist die Einforderung nach Klimaschutz in den Medien präsent.

Das Kyoto-Protokoll (beschlossen 1997 von den UNFCCC – United Nations Framework Convention on Climate Change; 2005 in Kraft getreten) legt völkerrechtlich verbindliche Werte für den erlaubten Ausstoß von Treibhausgasen in die Atmosphäre fest, welche für die globale Erwärmung des Klimas mitverantwortlich sind.

Der Gebäudesektor ist zu einem großen Teil an dem hohen Verbrauch von Energie verantwortlich.

Das Errichten von Gebäuden und Infrastruktur ist grundsätzlich mit dem Verbrauch von Flächen, Ressourcen und Energie verbunden.

In der Nutzungsperiode werden beträchtliche Mengen an Energie benötigt. Durch die Langlebigkeit von Gebäude und Infrastruktur werden negative Aspekte oft erst zeitverzögert zum Problem. (z.B. Baurestmassen)<sup>76</sup>

---

75 Mitscherlich: Die Unwirtlichkeit unserer Städte. S. 10

76 Vgl. Tappeiner. Heimwert. Ökologisch-ökonomische Bewertung von Siedlungsformen. S. 5

Der gewissenlose Umgang mit nicht erneuerbarem Gut, Boden- und Landschaft, stellt ein großes Problem dar.

Schon seit einigen Jahrzehnten wird ein sparsamer Umgang mit dem unvermehrten Gut gefordert.<sup>77</sup> Die ökologische Verträglichkeit des Einfamilienhauses wird schon lange hinterfragt.

Aufgrund des Oberflächen/Volumen Verhältnisses ist das Einfamilienhaus zwangsläufig die Wohnform, welche aufgrund großer Oberfläche im Vergleich zu dem umfassten Volumen am meisten Wärme an das Umfeld abgibt.

In vielen Untersuchungen wird rein die ökologische Qualität des Gebäudes selbst - dessen Ausrichtung, das Verwenden von ökologischen Baustoffen sowie die thermische Qualität der Außenhülle - betrachtet. Auch in den Medien ist derzeit vor allem das energiesparende Einfamilienhaus aus ökologischen Baustoffen präsent und erfreut sich bei den BauherrInnen großer Beliebtheit.<sup>78</sup>

---

77 Vgl. ÖRK 1991 - [www.oerok.gv.at/raum-region/oesterreichisches-raumentwicklungskonzept/oerk-1991.html](http://www.oerok.gv.at/raum-region/oesterreichisches-raumentwicklungskonzept/oerk-1991.html) und ÖREK 2001 - [www.oerok.gv.at/raum-region/oesterreichisches-raumentwicklungskonzept/oerek-2001.html](http://www.oerok.gv.at/raum-region/oesterreichisches-raumentwicklungskonzept/oerek-2001.html), zugegriffen am 05.05.2010

78 Seit 2010 ist das Verwenden von Solarkollektoren bei Neuerrichtungen von Einfamilienhäusern in der Steiermark verbindlich.

Ein Passivhaus, nach neusten technischen Möglichkeiten errichtet, aber im Grünen, ist nur auf den ersten Blick ökologisch verträglich. Das neu errichtete Einfamilienhaus auf unerschlossenem Bauland im suburbanen Raum und ohne infrastrukturelles Netz ist nicht energieeffizient, selbst wenn es ein Passiv- oder gar Nullenergiehaus ist.<sup>79</sup>

Die technischen Fortschritte im Bereich der Gebäudehülle werden stark in ihrer Bedeutung vermindert, vergleicht man diese mit steigenden Anforderungen an Wohnraumgröße und thermischer Konditionierung. Dieser Effekt wird *Rebound Effekt* genannt.<sup>80</sup>

Das größte ökologische Problem welches durch die Suburbanisierung entsteht ist der Verkehr. Das Erfüllen der konträren Wünsche, einerseits denen nach zentrumsnahen, urbanen Leben mit sämtlichen Dienstleistungen und Freizeitangeboten und andererseits dem des Wohnens im Grünen, wird erst mit zunehmender individueller Mobilität möglich.

---

79 Vgl. Gutmann. BAU-LAND-GEWINN ohne Erweiterung. S. 23

80 Vgl. [www.umweltbundesamt.at/wumweltssituation/energie/effizienz](http://www.umweltbundesamt.at/wumweltssituation/energie/effizienz), zugegriffen am 07.09.2010

Die fehlende Komponente wird jeweils mit öffentlichen und vor allem privaten Verkehrsmitteln substituiert.<sup>81</sup>

Somit findet die Interaktion zwischen Stadt und Land auf immer weiteren Strecken statt.

Im suburbanen Raum bleibt nun weder unberührte Natur, noch sind Vorzüge von urbanem Leben vorhanden. Dieser *Zwischenbereich* scheint ein Raum mit unbestimmten Qualitäten zu sein, welcher jedoch durch die Motorisierung der Gesellschaft und der daraus resultierenden Erreichbarkeit von Stadt und Land ein äußerst beliebter Standort ist.

Eine mögliche Lösung bietet der Fokus auf familienfreundliche, ökologische Wohnprojekte im städtischen Raum.

Ökologische Bauweise ist ein gern gesehenes Zusatzangebot, aber nicht unbedingt entscheidend für die Wahl der Wohnform und des Wohnstandorts. Vor allem bei jüngeren Haushalten und Eigentumsinteressenten besteht große Nachfrage an einzelnen ökologischen Maßnahmen.

- Niedrigenergiestandard; Nutzung alternativer Energieversorgung
- bauphysikalischer und bauökologischer Standard: z.B. durch hochwertig und bauphysikalisch optimierte Wandaufbauten,

---

81 Vgl. Tappeiner. Wohnräume. S. 103

- Fassaden- und Vollwärmeschutzsystemen, Wärmeschutzverglasungen, Belüftungssystemen; Verwendung von Baumaterialien auf Basis nachwachsender Rohstoffe;
- verbesserte Belichtung und Besonnung von Wohnungen
- Verringerung des Wasserverbrauchs durch Brauchwasseranlagen; Einbau von Wohnungswasserzählern
- Abwärmerückgewinnung aus Abwasser und Abluft; Fernwärme
- Innovative Haus- und Gebäudetechnik
- Kostenoptimale, rationelle und zugleich hochqualitative Bauweisen
- Minimierung der Versiegelung, etwa durch platzsparende Garagenlösungen, ebenso wie Maßnahmen zur Bodenverbesserung und Niederschlagswasserversickerung<sup>82</sup>

Während in Fachkreisen die ökologische – und ökonomische Verträglichkeit verschiedener Siedlungstypologien diskutiert wird, ist das Bewusstsein für diesen Zusammenhang in der Öffentlichkeit kaum vorhanden. Eine vergleichende Studie mehrerer Siedlungstypen im Hinblick auf ökologische Verträglichkeit und ökonomische Effizienz wurde von Tappeiner, Koblmüller, Stafler und Wach im Rahmen der

---

82 Kriterien entnommen Tappeiner. Wohnräume, Österreichisches Ökologie-Institut, S. 39

Programmlinie Haus der Zukunft durchgeführt. Hier wurden direkte Empfehlungen zum Handeln ausgearbeitet.<sup>83</sup> Empfohlen werden unter anderem eine intelligente Vermarktung alternativer Wohnformen, das Berücksichtigen der Qualitäten des Einfamilienhauses beim Planen verdichteter Wohnformen sowie eine verursachergerechte Aufteilung der Infrastrukturkosten.

Gebäude sind ein Gebrauchsgut mit langer Lebensdauer. Kurzfristig können keine strukturellen Veränderungen getroffen werden, ohne in die Lebenssituation der BewohnerInnen massiv einzugreifen. Der Wohnungsbestand, die BewohnerInnen und der Wohnungsmarkt bilden ein *träges System*.

Zukünftige soziale und ökonomisch verträgliche Ziele müssen daher bereits jetzt durch Veränderungen angesteuert werden.

Unterschiedliche Interessen, die der Stadt, der Gemeinde, der Bauträger und der BewohnerInnen treffen aufeinander und es können Zielkonflikte entstehen.

Wenn Veränderungen vorgesehen sind „[...] ergibt sich daraus die Notwendigkeit einer einfühlsamen Abwägung der unterschiedlichen Interessen“<sup>84</sup>.

---

83 Tappeiner. Heimwert. Ökologisch – ökonomische Bewertung von Siedlungsformen S. 169

84 Ebd. S. 13

## SOZIALE UND KULTURELLE DIMENSION

In der bis dato vorhandenen Literatur werden vor allem ökonomische und ökologische Probleme des Einfamilienhauses behandelt. Diese lassen sich naturgemäß leichter beschreiben und festmachen als soziale Faktoren. Im Rahmen dieser Arbeit ist eine soziale Bewertung der Wohnform Einfamilienhaus besonders interessant, jedoch lassen sich allgemeingültige Aussagen zu diesem Teilaspekt schwer treffen.

Trotzdem – und auch gerade aus diesem Grund – wird hier genau auf soziale Fragestellungen eingegangen, da die Realisierung von Projekten zum verdichteten Bauen oftmals nicht am technisch Möglichen, sondern an der Tragbarkeit und der Akzeptanz der BewohnerInnen scheitern.

Besonders im Hinblick auf Nachverdichtung von gebauten Strukturen ist ökonomisch und ökologisch der Wunsch nach einer höheren Dichte, welche effiziente Infrastrukturen ermöglicht, wünschenswert. Auf der sozialen Ebene lässt sich jedoch schwer behaupten, dass kompakte und dichte Wohnformen durchwegs immer die beste Lösung bieten. Dieser Effizienzgedanke lässt sich von der materiellen auf die Personenebene schwer übertragen. Die Anhäufung einer großen Anzahl an Menschen auf kleinem Raum ist in mehrerer Hinsicht bedenklich. Hingegen scheint auch eine zu geringe Dichte den Verlust an Lebensqualität zu bedeuten. Zunehmend gibt es den

Trend zu einer geringeren sozialen Dichte, aufgrund kleiner werdender Haushaltsgrößen. Die soziale Dichte differiert zunehmend mit der baulichen Dichte.

Für die Zukunft wird es vorrangig sein eine optimale Dichte, baulich als auch sozial zu finden.

Hier sollen auch Herausforderungen hinsichtlich der sozialen Verträglichkeit (Vereinsamung, Integration von Randgruppen, kulturelle Vielfalt uvm.) angesprochen werden, die sich auch aus räumlichen Gegebenheiten von Einfamilienhaussiedlungen ergeben.

## Veränderung der Haushaltsstruktur

Soziale und demographische Entwicklungen (siehe Seite 5f) sprechen gegen den allgegenwärtigen Wunsch zum Wohnen im Einfamilienhaus.

Der Begriff Einfamilienhaus beschreibt den ihm immanenten Haushalt in Form einer Familie.

Unter dem heutigen Begriff *Familie* versteht man eine Zweigenerationen - Kernfamilie, welche aus einem Ehepaar und dessen Kindern zusammengesetzt ist.

Die Kernfamilie ist keine von der Natur vorgegebene Form des Zusammenlebens, sondern ist durch sozio-ökonomische Faktoren und kulturelle Vorstellungen geprägt.<sup>85</sup> In manchen Völkern spielt die direkte Blutsverwandtschaft eine untergeordnete Rolle und die Kindererziehung wird als gemeinsame Aufgabe verstanden.

Die Intimität der Kernfamilie und die emotionale Beziehung zwischen Kindern und Eltern entstand im 16. und 17. Jahrhundert und war hauptsächlich der bürgerlichen Schicht vorbehalten.<sup>86</sup>

Diese Entwicklung wurde im Zuge der Industriellen Revolution durch die räumliche Differenzierung zwischen Arbeits- und Wohnräumen verstärkt. Durch diese Trennung entsteht ein größerer Kontrast zwischen Öffentlichkeit und Privatheit.

Vor dem 19. Jahrhundert war die Großfamilie die am weitesten verbreitete Haushaltsform und mehrere Generationen lebten mit dem Personal auf kleinstem Raum.<sup>87</sup> Die Familie war vor allem eine ökonomische Einheit.

Die Kernfamilie unterliegt einem Wandel und fungiert nicht mehr als die alleinige akzeptierte und wünschenswerte Lebensform. Neben dem traditionellen, normierten Haushalt (Elternpaar und Kinder) existieren immer mehr Alternativen. An dieser Stelle muss die *Patchworkfamilie* genannt werden. Diese Lebensform bedingt die räumliche und organisatorische Vernetzung mehrerer Haushalte.

Die gewonnene Unabhängigkeit der Frau infolge ihrer Berufstätigkeit und die größere gesellschaftliche Akzeptanz der Scheidung sind mitunter Gründe für die Entwicklung alternativer Lebensformen. Zudem sind verlängerte Ausbildungszeiten und mehr Wahlmöglichkeiten innerhalb eines individuellen Lebenslaufes sowie die Pluralisierung der Lebensstile weitere Auslöser, wie auch Symptome, dieser Entwicklung.

In der beobachtbaren tatsächlichen Wohnpraxis bedeutet diese Entwicklung die Entstehung einer

---

85 Vgl. Häußermann. Soziologie des Wohnens. S. 12

86 Vgl. ebd.

---

87 Vgl. Krisch. in: Einfamilienhäuser. S 13 f. und

Vgl. Häußermann. Soziologie des Wohnens („Ganzes Haus“) S. 12

größer werdenden Anzahl an Single- und *live together apart* Haushalten (Paare mit getrennten Haushalten), sowie an Wohngemeinschaften. Anpassung der räumlichen Beschaffenheit von Wohnformen gibt es bereits.

Der Wandel des traditionellen Bildes der Familie sowie die tatsächlich bestehenden Haushaltszusammensetzungen stellen Veränderungen dar, die nicht leicht mit der Wohnform Einfamilienhaus in Einklang zu bringen sind.

Die Singlehaushalte bestehen zum großen Teil aus Personen mit einem Alter über 60 Jahren. Durch Verbesserungen in der medizinischen Versorgung und der Lebensbedingungen werden Personen der westlichen Gesellschaft durchschnittlich zunehmend älter. (siehe Seite 5f) Demographische Entwicklungen zu einem größeren Anteil an älteren Personen in unserer Gesellschaft verursachen Veränderungen in den Haushaltszusammenstellungen, sowie deren räumlichen Ausformulierungen. Aufgrund demographischer Gegebenheiten, sowie Nachwirkungen des zweiten Weltkrieges sind Alleinstehende und -wohnende Personen meist weiblich.<sup>88</sup> Diese wohnen gerne in ihrem gewohnten Umfeld und sind nicht zu einem Umzug bereit. Diese Haushalte haben überdurchschnittlich großen

Wohnraum zur Verfügung. Gerade Gebiete, in denen diese alternde Gesellschaft qualitativ hochwertig wohnen kann, verlangen nach räumlicher und sozialer Dichte. Diese sind vor allem im Hinblick auf veränderte familiäre Bedingungen und Pflichten wichtig, um gegebenenfalls Pflegeeinrichtungen oder mobile Dienste flächendeckend anbieten zu können.

„Die zunehmende Individualisierung der Gesellschaft wird künftig zu neuen Bedürfnissen der Verbundenheit, des Zusammenhalts bzw. des persönlichen Kontakts führen. Bauträger und Planer sind vor diesem Hintergrund gefordert, der Realisierung „Kommunikativer Wohnformen“ größere Bedeutung beizumessen.“<sup>89</sup>

Eine wesentliche Herausforderung liegt darin, Kommunikation zu ermöglichen und klar abgegrenzte Intimräume zu erhalten.

Die Distanz zu Nachbarn ist für viele ein Grund, das Einfamilienhaus dem Wohnen in dichterem Wohnformen vorzuziehen.

Die Möglichkeit das Haus zu umschreiten ist ein Inbegriff für Abgeschlossenheit und wird mit Privatheit assoziiert. Die Realität weicht jedoch vom Idealbild ab. Ein Haus steht neben dem anderen während Bewohner Bemühungen unternehmen sich mit dichten Tujenhecken abzugrenzen.

---

88 Vgl. Statistik Austria. Österreich. Zahlen. Daten. Fakten. S.12

---

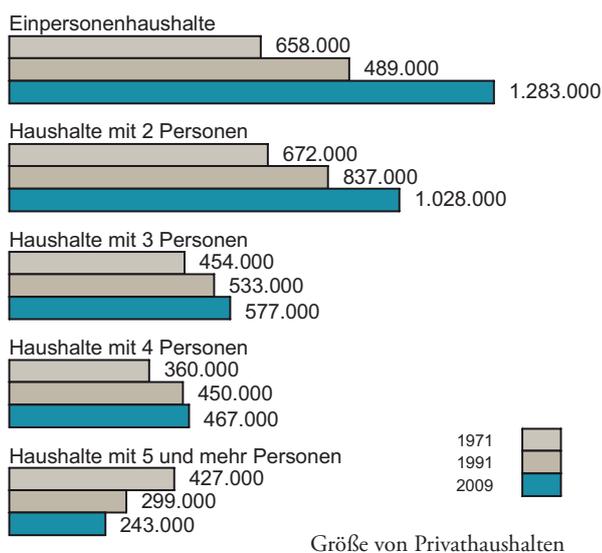
89 Tappeiner. Wohnräume. S. 81



Grundsätzlich gibt es weniger von außen auferlegte Zwänge und mehr Wahlmöglichkeiten innerhalb eines Lebenslaufes.

Die Zunahme an Einpersonenhaushalten bedingt zwangsläufig einen Zuwachs an Wohnflächenbedarf trotz geringen Wachstums der Bevölkerung. Diese Entwicklung wird unterstützt durch immer individuellere Lebenspläne und die Forderungen vom Arbeitsmarkt ständig verfügbarer und flexiblerer Menschen.<sup>90</sup>

Vielleicht kann der Wunsch zum Leben im Einfamilienhaus auch als das Festhalten an herkömmlichen Strukturen innerhalb einer sich immer schneller verändernden Umgebung verstanden werden. Das Eigenheim im Grünen stellt ein sicheres, stabiles Refugium dar und hat sämtliche konservativen Werte in sich verdinglicht.



90 Gutmann, BAU-LAND-GEWINN ohne Erweiterung S. 31

## Zweite Generation

Man baut nicht nur für sich selbst, vor allem für die Familie, insbesondere für seine Kinder.

Es ist nicht verwunderlich, dass der Bau oder Kauf eines Hauses oft mit der Planung beziehungsweise Gründung einer Familie einhergeht.

Oftmals ist der Wunsch vorhanden, das Eigenheim als Nachlass für die Erben zu hinterlassen. Die zweite Generation, die Kinder der *Häuslbauer*, sind die vorgesehenen Erben.

Durch die demographische Entwicklung zu einer immer älteren Gesellschaft ist dieses Vorhaben jedoch zunehmend problematisch. Hier entstehen Zeit und Interessenskonflikte. In der Regel haben die Nachkommen ihre Wohnsituation vor dem Ableben der Eltern abgesichert um führen ein selbstständiges Leben. Ein gemeinsames Wohnen im Elternhaus ist für viele undenkbar.

„In einem Einfamilienhaus... ist eben kein Platz für zwei Familien.“<sup>91</sup>

Oft sind die Erben von Einfamilienhäusern nicht die eigenen Kinder, sondern deren Kinder, welche beim Ableben der Großeltern und beim Antreten ihres Erbes vor der beruflichen Etablierung stehen.<sup>92</sup>

Offen bleibt die Frage, wie und wofür diese ihr Erbe nutzen.

91 Michael Zinganel in: Wir Häuslbauer. S. 104

92 Vgl. ebd.

## Mobilität und Flexibilität

Flexibilität ist zu einem wichtigen Begriff im Wohnbau avanciert.

Immer raschere Veränderungen bedingen die Flexibilität von Gebäuden sowie deren BewohnerInnen. Besonderes mit der Individualisierung der Lebensstile und einer Vielfalt realisierbarer Lebensentwürfe werden individuelle Lösungen im Wohnungsbau bevorzugt. Allerdings nur solange sie anpassungsfähig an Bedingungen der zukünftigen BewohnerInnen bleiben. Durch die immer höhere Lebenserwartung durchläuft der Mensch in der westlichen Gesellschaft immer mehr unterschiedliche Lebensphasen, in denen er andere Ansprüche an seinen Wohnraum hat. Vom Jugendlichen, zum jungen Erwachsenen, über den Singlehaushalt, zur Beziehung ohne Kinder, und wieder zum Singlehaushalt zurück, zur Elternschaft, zum postfamiliären Leben, zum jungen Pensionisten bis hin zum älteren Menschen mit speziellen Bedürfnissen. Es gibt in dieser Abfolge unterschiedlicher Phasen eine Vielzahl an Möglichkeiten und Randbedingungen, welche die Bedürfnisse einer Person ausmachen. Flexibilität wird im Wohnen durch zwei unterschiedliche Anschauungsweisen realisiert. Zum einen gibt es Flexibilität im Sinne von Veränderbarkeit der baulichen Umwelt. Diese beinhaltet der oftmals nachgegangenen Frage nach freier Einteilbarkeit des Grundrisses, die

Verschiebung von Wänden, flexible Möblierbarkeit und den Umbau bestehender Strukturen.

Gelegenheit zur baulichen Veränderung des Wohnbestands ist oft aufgrund von Eigentumsrechten nicht vorhanden. Der mit dem entgegengesetzten Bedürfnissen des Nachbarn koinzidierende Bedarf an mehr, beziehungsweise weniger Wohnraum, stellt zumeist ein noch größeres Problem dar, als die technischen Möglichkeiten des Umbaus.

Andererseits gibt es die Auffassung, dass Flexibilität im Wohnen durch Mobilität der BewohnerInnen geschaffen werden kann. Hierzu muss es ein großes Angebot an verschiedensten Wohnformen geben, welche in einem Überangebot vorhanden sind um einen raschen Wechsel zu gewährleisten. Der Bewohner ist aufgefordert bei Veränderungen seiner Lebensbedingungen in eine passendere Wohnung umzuziehen.<sup>93</sup>

Bei der ersten Variante wird Flexibilität durch vorausschauende Planung und leicht realisierbaren Umbau erreicht, bei der zweiten durch das Wechseln der Wohnsituation zu einem lebenszykluskonformen Wohnraum erlangt.

Vor allem beim Erwerb einer Immobilie ist für die zukünftigen BewohnerInnen die leichte Umgestaltung durch flexible Grundrisse von größerer Bedeutung als für ungebundene Mieter.<sup>94</sup>

---

93 siehe dazu Tappeiner. Wohnräume, S. 109

94 Vgl. Tappeiner. Wohnräume. S. 25

Bereits dem Begriff zufolge ist ein Gebäude, eine Im-mobilie. - lat. immobilis unbeweglich - eine „unbewegliche Sachen, Liegenschaften, Grundstücke und grundstücksähnliche Rechte z.B. das Erbbaurecht“.<sup>95</sup>

Die Flexibilisierung des Arbeitsmarktes steht im Gegensatz zur starren Wohnform des traditionellen Einfamilienhauses. Die individuelle Mobilität nimmt mit dem Besitz eines Einfamilienhauses stark ab. Der (Wieder-)Verkauf des Hauses gestaltet sich schwieriger als der einer Wohnung mit guter Infrastruktur, die nach höherer Wahrscheinlichkeit den Bedürfnissen mehrerer potentieller BewohnerInnen zugeschnitten ist.<sup>96</sup> Während die persönliche Mobilität mit dem Bezug eines Einfamilienhauses im Grünen abnimmt, steigt die benötigte Mobilität zur Bewältigung des Alltags. Arbeits- und Ausbildungsplätze, kulturelle Einrichtungen sowie spezielle Dienstleistungen sind oft weit entfernt und die Nahversorgungsqualität vor Ort unzureichend.

---

95 Brockhaus. 21. Auflage. Band 13. und Vgl. Bourdieu. Der Einzige und sein Eigenheim S.35

96 „Die Lage des Ortes und des Grundstückes wird von Leuten, die sich für ein Wohnprojekt entschieden haben, doch häufiger (73 %) als wichtiges Kriterium genannt als von Einfamilienhausbewohnern (44 %). Den heutigen Einfamilienhausinteressenten hingegen ist sie genauso wichtig wie den Bewohnern verdichteter Wohnformen (72 %).“ (Moser. Einfamilienhaus und verdichtete Wohnformen. S. 19)

Gerade bei einem hohen Grad an geforderter Mobilität stellt das Zuhause einen vertrauten und gewohnten Ort dar, der für viele Stabilität und Sicherheit bietet.<sup>97</sup>

## Hausfrau

Die Rolle der *Haus-Frau* ist eng mit der Wohnung und der Wohnumgebung verbunden. Durch die Industrialisierung und der damit verbundenen Trennung von Arbeit und Wohnraum wird die Frau, die früher im *Ganzen Haus* (siehe Seite 15) integrierter Bestandteil der Familienproduktion von Gütern und dergleichen war, auf die Rolle der Hausfrau reduziert.<sup>98</sup> Früher wurden die Kinder nebenbei, während der Arbeit, von Zuhause aus betreut.

Seit der Trennung von Arbeiten und Wohnen gehört die Kinderbetreuung zu den wichtigsten Tätigkeiten einer Hausfrau. Die Aufgaben der Hausfrau sind die Erziehung der Kinder, das Wohlbefinden des Mannes und die Instandhaltung der Wohnung. Interesse und Engagement am öffentlichen und politischen Belangen sind dem männlichen Geschlecht vorbehalten.<sup>99</sup>

Die ausschließliche Beschäftigung mit dem Führen des Haushaltes konnten sich nur Frauen des bürgerlichen Stands leisten. Arbeiterfrauen

---

97 Vgl. Flade. Wohnen psychologisch betrachtet. S. 55

98 Vgl. ebd. S.93

99 Vgl. ebd.

mussten in Fabriken, zu niedrigerem Lohn als ihre männlichen Mitarbeiter arbeiten, um das Existenzminimum der Familie zu sichern. Für die Hausfrau, die ungleich mehr Zeit in und mit ihrer Wohnung verbringt als der Mann, ist die Wohnung und das Wohnumfeld von größerer Bedeutung.

Auch wenn die Zuordnung der Frau zum Haushalt mit zunehmender Möglichkeit sich im Beruf zu verwirklichen weicher wird, ist es tendenziell auch heute die Aufgabe der Frau sich um die Erziehung der Kinder sowie um den Haushalt zu kümmern. Erwerbstätigkeit ist oft noch ein Zusatz zur Hausarbeit.

Die private Hausarbeit als Leistung der informellen Ökonomie wird zum Beispiel in Deutschland auf ein Drittel des Bruttosozialprodukts geschätzt.<sup>100</sup>

Nicht nur Pflichten und Aufgaben sind im Haus oder dessen Umfeld zu verrichten. Oft verbringt die Hausfrau auch einen großen Teil ihrer Freizeit zu Hause oder im nahen Umfeld des Wohnorts.<sup>101</sup>

Die Frau, vom berufstätigen Ehepartner und den schulpflichtigen Kindern im Einfamilienhaus im Grünen zurückgelassen, erhält bezeichnenderweise den Beinamen der *Grünen Witwe*.

„Die Sehnsucht nach dem Leben wie der Landadel ist in der mittelständischen Wirklichkeit ja ein

mickriges, hühnerfarmähnlich aufgereihtes Einfamilienhäuschen, mit einem Mutter-Kind-Ghetto-Alltag, wo die jungen grünen Witwen vereinsamt unter dem Apfelbaum Romane von Paulo Coelho verschlingen.“<sup>102</sup>

---

100 Vgl. Häußermann. Soziologie des Wohnens. S. 24 f

101 Vgl. ebd.

---

102 Hubeli, Ernst. Die neuen Freiheiten warten noch.

Album - Der Standard (Ute Woltron) 16/17.05.2009



Trotz ÖKONOMISCHER, ÖKOLOGISCHER und SOZIALER Nachteile des Einfamilienhauses sind die klaren Grenzen zwischen Stadt und Land aufgrund der Siedlungsentwicklung in der letzten Hälfte des 20. Jahrhunderts unscharf geworden. Die Zone im Umland der Stadt, zwischen Stadt und Land, weisen neue Siedlungsformen auf.

„Beides ist in Zukunft möglich: Die Verstädterung der Dörfer und die Verdörferung der Städte oder, in der Sprache der Planer: Die Verdichtung und die Entdichtung. Motorisierung und Mobilität lassen zudem die Grenzen zwischen Stadt und Land immer fließender werden.“<sup>103</sup>

„Das Leben auf dem Lande wird dem Stadtleben immer ähnlicher.“<sup>104</sup>

## ZERSIEDELUNG

„[...] an der Peripherie; wo sich der Horizont der Städte immer weiter hinausschiebt und die Landschaft in der Ferne gar nicht mehr erkennen lässt, wo die Sicht und Zukunft des Städters gleichermaßen verbaut scheinen.“<sup>105</sup>

Unter Zersiedelung versteht man das unkontrollierte und unstrukturierte Wachsen von lockerer Bebauung, größtenteils ein Geflecht aus Einfamilienhäusern und Gewerbebauten, das um ein Zentrum ausfert.

Zersiedelungsprozesse sind sowohl um Großstädte, als auch in der Streuung kleinerer Gemeinden zu beobachten.

Voraussetzung für den Prozess der Zersiedlung ist der Individualverkehr, der es der Einzelperson ermöglicht, große Distanzen, die zuvor eine Hürde darstellten, problemlos und ohne Anstrengung zu überwinden. Zusätzlich begünstigt wird das Wohnen getrennt von der Arbeitsstätte durch diverse Fahrkostenzuschüsse für Pendler.

Der Bau eines Eigenheims im Grünen bedingt wiederum eine funktionale Trennung von Wohnen, Arbeiten, Bildung, Freizeit, sozialen Kontakten und Konsum, was eine Erhöhung des motorisierten Individualverkehrs zur Folge hat, da die Funktion des Wohnens oft in weiter Entfernung zu anderen

steht. Die ortsgebundene Nachfrage nach Wohnfolgeeinrichtungen nimmt immer stärker zu.<sup>106</sup>

„Auch hat offenbar Nachbarschaft heute nicht mehr die gleiche Bedeutung wie in früheren Zeiten, denn infolge der hohen Mobilität und Motorisierung, die charakteristisch für alle westlichen Gesellschaften ist, spielt die räumliche Nähe für die Bildung sozialer Gruppen keine Rolle mehr.“<sup>107</sup>

„Die steirische Agglomeration ist das Beispiel für eine maßlose Zersiedlung. Das Verhältnis von Infrastrukturaufwand - Straßen, Netze, Unterhalt, Energie - und Zeitverbrauch - zur Bevölkerungsdichte bricht alle Rekorde - im negativen Sinn natürlich.“<sup>108</sup>

Graz stellt das Zentrum eines Siedlungsgroßraumes dar und steht mit den Umlandgemeinden in vielerlei Hinsicht in Verbindung. Für viele

---

103 Mitscherlich. Die Unwirtlichkeit unserer Städte. S. 6

104 Fhd

105 Ebd. S.10.

---

106 Vgl. Wissenschaft & Umwelt Interdisziplinär 12 (12/2009):Verbaute Zukunft? Forum Wissenschaft & Umwelt; Wien Februar 2009. S8ff

107 Flade. Wohnen psychologische betrachtet.

108 Hubeli, Ernst. Die neuen Freiheiten warten noch. Album - Der Standard (Ute Woltron) 16/17.05.2009

BewohnerInnen stadtnaher Gemeinden bietet die Landeshauptstadt einen Arbeitsplatz, sowie wichtige infrastrukturelle und kulturelle Einrichtungen, während immer mehr Nutzer dieser Einrichtungen außerhalb der Stadtgrenze wohnen. Die Folgen der Ansiedlung im suburbanen Raum sind ein erhöhtes Verkehrsaufkommen, ein großer Aufwand für Ver- und Entsorgung und größer werdende Distanzen zu Naherholungsgebieten. Stadt- und Raumplanung stehen nun vor der Herausforderung über Stadt- und Gemeindegrenzen hinweg gesamtregional wirksame Entwicklungen zu forcieren. Im Jahr 1999 wurde ein Entwicklungsleitbild für die Region Graz und Graz- Umgebung zusammen mit dem Regionalen Entwicklungsverein als zusätzliche Planungs- und Entscheidungsgrundlage beschlossen.<sup>109</sup>

„Wohnen soll schwerpunktmäßig jedoch weiterhin in den traditionellen, innerstädtischen Wohngebieten und in Gebieten mit hoher städtischer Lebensqualität stattfinden.“<sup>110</sup>

Laut dem Regionalen Entwicklungsprogramm der Stadt Graz und Graz Umgebung ist bei der Siedlungsentwicklung zu berücksichtigen, dass diese unter Erhaltung verbliebener Landschaftsräume zu geschehen hat.

Die Grazer Stadtgrenze ist nicht durch topographische, landschaftliche,

siedlungsstrukturelle Grenzen definiert, somit „[...] müssen die Stadtränder als offen angesehen werden [...]“ und gerade im Grazer Süden und Osten verschmilzt die Stadt mit den Umlandgemeinden visuell.<sup>111</sup>

Im räumlichen Leitbild der Stadt Graz und Umgebung wird vor allem die Bedeutung einer gemeindeübergreifenden Planung hervorgehoben.<sup>112</sup>

---

109 STEK 3.0. S. 18

110 Räumliches Leitbild der Landeshauptstadt Graz. S. 19

---

111 Vgl. ebd. S. 21

112 Vgl. Österreichisches Raumentwicklungskonzept 2001 in der Praxis. 4.1. Graz/ Graz Umgebung



## Raumordnung

Raumordnung ist gemäß dem Steiermärkischen Raumordnungsgesetz 1974 „die planmäßige, vorausschauende Gestaltung eines Gebietes, um die nachhaltige und bestmögliche Nutzung und Sicherung des Lebensraumes im Interesse des Gemeinwohls zu gewährleisten. Dabei ist, ausgehend von den gegebenen Strukturverhältnissen, auf die natürlichen Gegebenheiten, auf die Erfordernisse des Umweltschutzes sowie die wirtschaftlichen, sozialen, gesundheitlichen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung und die freie Entfaltung der Persönlichkeit in der Gemeinschaft Bedacht zu nehmen.“<sup>113</sup>

Eine formulierte Zielsetzung ist der sparsame und ressourcenschonende Umgang mit dem unvermehrten Gut Boden sowie die negative Beeinflussung der Umgebung so gut als möglich zu verhindern. Bei Eingriffen ist auf den Bestand Rücksicht zu nehmen. Die wirtschaftliche und gesellschaftliche Entwicklung muss mit achtsamem Umgang mit den natürlichen Ressourcen geschehen. Bei der Planung ist darauf zu achten, dass die Kosten für die öffentliche Hand möglichst gering sind.

---

113 Steiermärkisches Raumordnungsgesetz §1 (2)  
<http://www.raumplanung.steiermark.at>, zugegriffen  
am 07.07.2010

„Die Zersiedelung der Landschaft ist zu vermeiden.“<sup>114</sup>

Die österreichische Raumordnung ist hinsichtlich der Zuständigkeiten ein komplexes System. Generell ist die Raumordnung auf verschiedene Ebenen aufgesplittet, die teilweise ineinander greifen. In Österreich wird Raumordnung und Raumplanung auf Bundes-, Landes- und Gemeindeebene verwirklicht.<sup>115</sup>

Auf der Ebene der Europäischen Union gibt es die EUREK (Europäisches Raumentwicklungskonzept) Leitlinien, die allerdings rechtlich nicht verbindlich sind. Dem Bund kommen lediglich Fachkompetenzen (Wasserrecht, Eisenbahnwesen, Bundesstraßen, das Bergwesen, das Forstwesen, der Denkmalschutz etc.) zu. Ansonsten ist die Raumordnung und –planung den Ländern überlassen.<sup>116</sup>

Laut Bundesverfassungsgesetzes bilden Landesgesetze die rechtliche Grundlage zur Raumplanung.<sup>117</sup>

Die raumgestalterischen Intentionen der unterschiedlichen Länder sind oft nicht nur schwierig

---

114 Ebd. §3 (1)

115 <http://www.raumplanung.steiermark.at>, zugegriffen  
am 05.05.2010

116 Ebd.

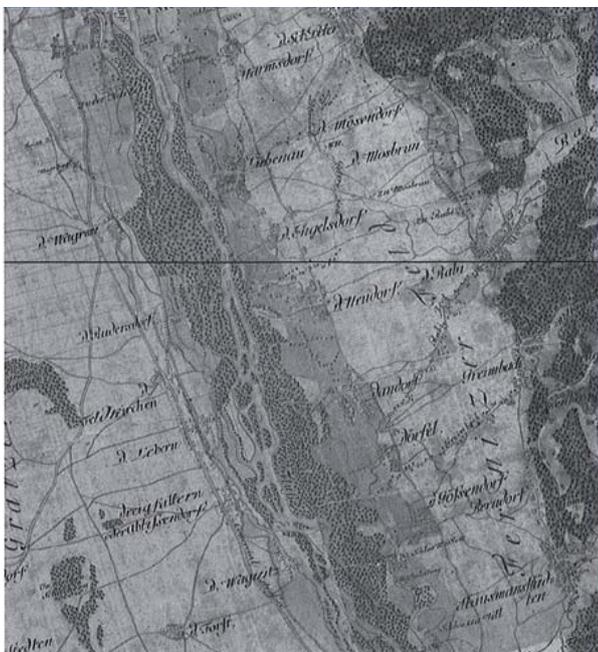
117 Vgl. Steiermärkisches Raumordnungsgesetz



zu vergleichen, sondern manchmal sogar kontrovers. Es fehlt an einer umfassenden bundesweiten räumlichen Planung, die Entwicklungsstrategien der einzelnen Ländern koordiniert und aufeinander abstimmt und somit Zersiedelungsprozessen wirkungsvoll entgegenwirkt.<sup>118</sup>

In Österreich liegt die Entscheidung über Flächenwidmungspläne und die Raumordnung im Wesentlichen in der Hand der Gemeinden. Von einer umsichtigen, großräumigen und auf einen längeren Zeitraum ausgerichteten Planung ist daher nicht auszugehen.

„Die Zersiedelung der Steiermark gilt [...] im gesamt europäischen Raum als Paradebeispiel dafür, wie man's nicht machen soll.“<sup>119</sup>



Der Grazer Süden 1678



Der Grazer Süden 1990

118 Wissenschaft & Umwelt Interdisziplinär 12 (12/2009):  
Verbaute Zukunft? Forum Wissenschaft & Umwelt;  
Wien Februar 2009. S112

119 Hubeli, Ernst. Die neuen Freiheiten warten noch.  
Album - Der Standard (Ute Woltron) 16/17.05.2009

Ursachen und Folgen für die weitgreifende Zersiedelung und den damit vermehrten Flächenverbrauch sind<sup>120</sup>:

- Steigerung der Mobilität (öffentlicher Verkehr wie motorisierter Individualverkehr)
- Wohlstand und günstige Finanzierung (staatliche/private Kredite, Wohnbauförderung)
- Zunahme des Wohnflächenverbrauchs pro Kopf
- Individualismus (Entscheidungsfreiheit- bzw. Möglichkeit der Bürger/innen)
- Wunsch nach Selbstverwirklichung und Eigentum
- Raumplanerische Defizite
- Steigerung der Einwohnerzahlen
- Wunsch nach Wohnen im Grünen

Zusammengefasst sind Wohlstand, Wirtschaftswachstum und der gesellschaftliche und demographische Wandel die treibenden Faktoren für den hohen Siedlungsflächenbedarf und den verschwenderischen Umgang mit Landressourcen.

Das Österreichische Raumentwicklungskonzept von 2001 definiert vorrangigen Handlungsbedarf bei Themen wie nachhaltige Siedlungsentwicklung,

ressourcenschonender Umgang mit Bauland, kompakte Siedlungen als Planungsziel, platzsparende geplante Wegeerschließung bei neu ausgewiesenem Bauland, Bedarfsnachweis für die Ausweisung neuer Bauflächen und Sicherung von Freiräumen.<sup>121</sup> Die Forderung zu einer Innenentwicklung bereits erschlossener Wohngebiete nimmt somit einen immer höheren Stellenwert ein um den weiteren Freiland- und Bodenverbrauch auf grüner Wiese zu verhindern.

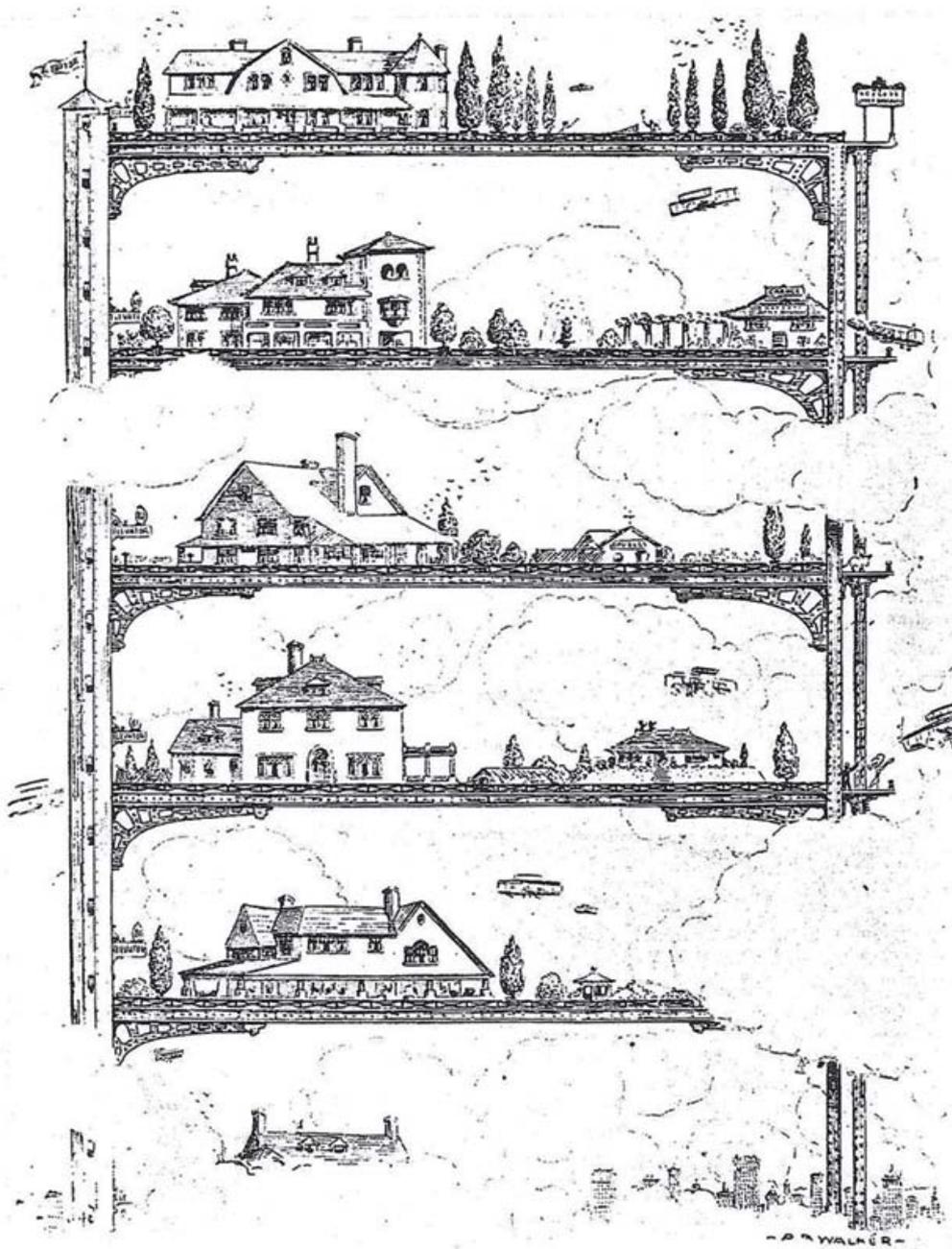
---

120 entnommen dem Forschungsbericht Gutmann. BAU-  
LAND-GEWINN S. 14.

Zu diesem Thema siehe auch Saiko. Ideales  
Wohnen. Ein Europa der Einfamilienhäuser. In: 100%  
Stadt. HdA. S. 103

---

121 Vgl. Wissenschaft & Umwelt Interdisziplinär 12  
(12/2009): Verbaute Zukunft? Forum Wissenschaft &  
Umwelt; Wien Februar 2009. S.111



Das Theorem von 1909: der Wolkenkratzer als utopisches Instrument zur unbegrenzten Gewinnung von Neuland an einem einzigen städtischen Standort



Bauland ist eine wertvolle, nicht vermehrbare Ressource.

„[...] in prosperierenden Regionen oder/und bei dem Versuch, die Umlandwanderung zu begrenzen, erreicht der Baulandbedarf langfristig immense Größenordnungen.“<sup>122</sup>

Bauliche Nachverdichtung ist die nachträgliche Erhöhung der bestehenden Bebauungsdichte in Gebieten unterschiedlichster Nutzung.

„Nachverdichtung meint die Schaffung zusätzlichen Wohnraums in bebauten Bereichen.“<sup>123</sup>

Im Wohngebiet kann Nachverdichtung durch die Erweiterung, sowie das Schaffen von neuen Wohnräumen für bestehende BewohnerInnen, oder auch durch das Errichten neuer Wohneinheiten (= neue Haushalte) erzielt werden.

Nachverdichtung kann das Ersetzen von Bestand mit einem größeren Baukörper, aber auch das Aufstocken, An- und Zubauen am Bestand und die Erweiterung durch einen neuen Baukörper bedeuten.

In den 50er und 60er Jahren standen städtebauliche Planer der Nachverdichtung gewachsener Gebiete sehr skeptisch gegenüber.

---

122 Ebd. S. 3

123 ARGE Kirchhoff/Jacobs. Kostensenkung bei der Nachverdichtung, S. 1

Seit den 80er Jahren bekommt die Forderung nach einer Innenentwicklung der Städte bedingt durch andauernden Wohnraumbedarf und dem Wunsch zur Begrenzung der Zersiedelung in die Peripherie zunehmend mehr Gewicht. Die kompakte Stadt bietet ökonomische und ökologische Vorzüge. Vorteile sind kürzere Wege, das Beibehalten der BewohnerInnen-dichte von Innenstädten, die Integrationskraft heterogener Stadtgebiete und die Ausnutzung bestehender Infrastruktur.<sup>124</sup>

Gerade in dünn besiedelten zentrumsnahen Einfamilienhausgebieten mit großen Grundstücksflächen, im Vergleich zur bebauten Fläche, sind Nachverdichtungsmaßnahmen sinnvoll um eine weitere Abwanderung in die Peripherie zumindest einzudämmen. Durch das Erhöhen der BewohnerInnenanzahl wird die bestehende Infrastruktur besser ausgenutzt. Zudem kann auch eine infrastrukturelle Aufwertung des Quartiers realisiert werden.

Das Ändern der sozialen Struktur und der Nutzung einer Wohneinheit bedingt immer bauliche und räumliche Maßnahmen.<sup>125</sup>

Mögliche Zielgruppen für zusätzliche Haushalte im stadtnahen Wohngebiet sind zum Beispiel Jungfamilien, welche trotz grünen Wohnraums

---

124 Vgl. ebd.

125 Vgl. ebd. S. 96

nicht auf die Nähe zum Zentrum verzichten wollen und auch PensionistInnen, die im postfamiliärem Lebensabschnitt von der vorhandenen Infrastruktur profitieren.

In bestehenden Einfamilienhausgebieten mit Gebäuden ähnlicher Errichtungsjahre gibt es die Tendenz zu einer wenig durchmischten Altersstruktur.

Mit Maßnahmen zur Nachverdichtung kann durch das Schaffen von angemessenen Wohneinheiten eine heterogene BewohnerInnenstruktur geschaffen werden.

Nachverdichtungsmaßnahmen sind immer mit den jetzigen Nutzern gemeinsam zu untersuchen, da selbst kleine Eingriffe Veränderungen des gewohnten Lebensraums bisheriger Nutzer bedingen.

Durch Bautätigkeit entsteht eine Belastung in Form von Lärm, Unruhe und Verschmutzungen für das Umfeld. Gerade in geschlossenen Siedlungsgebieten, in denen lange Zeit keine Änderungen

vorgenommen wurden, kann dies zum Ärger der Anrainer führen. Die Baumaßnahmen innerhalb des Gebietes müssen zeitlich und lokal koordiniert werden, um die dadurch entstehende Belastung für die Nachbarschaft zu minimieren. Das Bauvorhaben muss zudem gut vorbereitet sein, um die Bauzeit so kurz wie möglich zu halten. Da viele Bewohner ihren Hauptwohnsitz im Einfamilienhaus haben und während der Bautätigkeit im Gebäude bleiben, müssen adäquate Methoden gefunden werden, um mit diesen Herausforderungen umzugehen.

„Wiederkehrende Argumente gegen eine Nachverdichtung [in kleinteilig strukturierten Einfamilienhausgebieten] sind der Wertverlust ihrer Immobilie, die Verschattung (Sonne, TV-Empfang), der stärkere Verkehr aus einer höheren Dichte, eine unspezifische Angst vor dem Verlust des bisherigen Gleichgewichts.“<sup>126</sup>

---

126 ARGE Kirchhoff/Jacobs. Kostensenkung bei der Nachverdichtung. S. VIII

Da Nachverdichtung immer Veränderung an einer bestehenden Struktur bedeutet, ist es wichtig in einen Dialog mit allen Beteiligten zu treten um diese frühzeitig zu informieren. Durch Information, das Austauschen von Interessen, und gegebenenfalls deren Abwägung, kann größere Akzeptanz für das Vorhaben gewonnen werden. Durch frühe und lückenlose Information über Vor- und Nachteile des Projektes können Verschwörungstheorien und unüberlegte Ablehnung minimiert und Vertrauenswürdigkeit erzeugt werden. Zudem ist es denkbar, dass Beteiligung an den Nachverdichtungsmaßnahmen die Identifikation mit dem veränderten Gebiet erhöht.

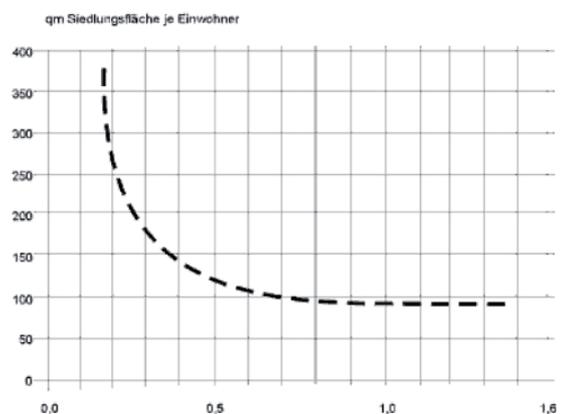
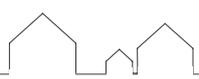


Abbildung 3-32: Flächensparen durch Verdichtung: Zusammenhang zwischen Siedlungsflächenbedarf pro Einwohner bei unterschiedlichen Bebauungsdichten (BfLR 1995 aus BfLR 1996:81)

Zusammenhang Bebauungsdichte und Platzbedarf



DOKUMENTATION BEFRAGUNG

67

EINFAMILIENHAUSGEBIET PUNTIGAM

79

---

BEFRAGUNG UND  
EINFAMILIENHAUSGEBIET  
PUNTIGAM

---



# DOKUMENTATION BEFRAGUNG

Dieser Teil der Arbeit wurde im Rahmen des Projekts *Dichtedialog* der Stadt Graz - Teil des Aktionsfelds Urban+<sup>1</sup> im Programm *Regionale Wettbewerbsfähigkeit Steiermark 2007-2013* - erarbeitet.

Im Zuge der Studie *Dichtedialog* werden vier ausgewählte Einfamilienhausgebiete in Graz und Graz-Umgebung (Puntigam, Strassgang, Seiersberg und Feldkirchen) auf deren sozial verträgliches Nachverdichtungspotential untersucht.

Die vier thematischen URBAN-PLUS-Schwerpunkte<sup>2</sup>:

1. Integrierte Standortentwicklung für eine vorausschauende, koordinierte Entwicklung des Gesamttraumes
2. Mobilitätsmaßnahmen unter spezieller Berücksichtigung der Schnittstelle Stadt-Umland
3. Grünraumentwicklung, Naherholung und ökologische Ausgleichsmaßnahmen
4. Lokale Partnerschaften zur Verbesserung der Qualität als Lebens- und Arbeitsraum

In dieser Arbeit wird das Gebiet in Puntigam genauer betrachtet und komplementär zur vorangegangenen Theorie Lösungsansätze für das Einfamilienhausgebiet gemeinsam mit dessen BewohnerInnen untersucht.

---

1 Vgl. <http://www.urban-plus.at>. Zugriff am 04.07.2010

2 Vgl. ebd.

## Exkurs zur Untersuchung der Wohnzufriedenheit

Die Frage nach der Wohnzufriedenheit der BewohnerInnen ist schwer anhand quantitativer sowie qualitativer Erhebungsmethoden zu erfassen. Unterschieden wird zwischen der aktuellen Wohnzufriedenheit in einer Wohnung / Wohnanlage / Quartier und den Idealen und zukünftigen Wohnwünschen der BewohnerInnen. Bei der Wohnzufriedenheit geht es demnach hauptsächlich um die Evaluierung bestehender Wohnverhältnisse, wobei es bei der Untersuchung von Wohnwünschen um die Vorstellungen von potentiellen Wohnungssuchenden geht.

„Bei der Abfrage von Wohnwünschen besteht meist eine große Diskrepanz zwischen den Wünschen und den gegenwärtigen Wohnbedingungen, wohingegen Zufriedenheitsuntersuchungen eher dazu führen, dass die befragten Menschen im Großen und Ganzen eine hohe Zufriedenheit mit ihrer Wohnsituation angeben.“<sup>3</sup>

3 Tappeiner. Wohnräume. S.15

In diesem Zusammenhang verwendet man in den Sozialwissenschaften den Begriff der kognitiven Dissonanz, welcher eine Änderung der persönlichen Einstellung zur Maximierung der subjektiven Zufriedenheit beschreibt.<sup>4</sup>

Wohnzufriedenheit ist zudem eine sehr individuelle Bewertung. Die „[...] subjektiven Kriterien für Wohnzufriedenheit formen sich für den Einzelnen aus Vergleichsprozessen, d.h. durch die Bewertung der eigenen Lebenssituation innerhalb eines subjektiven Bewertungssystems (z.B. frühere Wohnerfahrungen, das Alter (ältere Menschen sind im Durchschnitt zufriedener als jüngere)), Einkommen oder soziale Schicht.“<sup>5</sup>

---

4 siehe dazu Theorie der Kognitiven Dissonanz in: Flade. Wohnen psychologisch Betrachtet. S. 73

5 Ebd.

## BEFRAGUNG

Um alle EinfamilienhausbewohnerInnen des Gebiets in Puntigam zu erreichen wurde ein Fragebogen entwickelt, in dem Fragen zur persönlichen Wohnbiographie, zum Wohngebäude und zum Gebiet gestellt wurden. Weiters wurde nach der Einstellung und der Absicht zur Nachverdichtung gefragt.

Um die jugendliche Meinung zur Entwicklung des Einfamilienhausgebiets zu erfahren wurde zusätzlich ein Fragebogen erstellt und an jene Mitglieder eines Haushalts verteilt, welche über 14 Jahre alt waren.

*Beide Exemplare befinden sich im Anhang.*

In der Befragung wurde folgenden Dimensionen nachgegangen:

- Wohnsituation und Wohnwünsche
- Umbauen, Sanierungen, Ökologie
- Wohnzufriedenheit
- Beurteilung der Wohnform Einfamilienhaus
- Mobilität
- Nutzung des Hauses
- Einstellung gegenüber Nachverdichtung
- Konkret vorstellbare bzw. bevorzugte Maßnahmen
- Bedarf an Um- und Ausbauprojekten, vorhandene Bauvorhaben
- Beurteilung des Wohngebiets (und der Gebietsinfrastruktur)
- Soziodemographische Merkmale

## Ablauf

Die Fragebögen wurden im Juni im Testgebiet persönlich verteilt und wieder eingeholt. Durch das persönliche Austeilen und Einholen der Bögen konnten auch qualitative Informationen zum Gebiet und zum Thema Nachverdichtung gewonnen werden. Ebenso wurden durch diese Vorgehensweise Fragen seitens der Bewohner sofort beantwortet und eine hohe Rücklaufquote erzielt.

Die Rücklaufquote beträgt 41%. (71/174)

## Soziodemographische Merkmale

- 1-7 Personen leben in einem Haushalt
- 58 % sind 1-2 Personenhaushalte
- 1/4 der Haushalte bestehen aus einem Paar mit Kind/ern
- Ein weiteres Viertel besteht aus Singles
- 30 % der Haushalte bestehen aus einem Paar ohne Kinder
- in einem Haushalt befinden sich max. 3 Kinder
- Die älteste Person ist 96 Jahre alt, die jüngste ist drei Jahre alt
- 44 % der BewohnerInnen sind berufstätig, 39 % sind PensionistInnen
- 40 % der befragten Personen haben mindestens eine Matura

## Allgemeine Wohnsituation

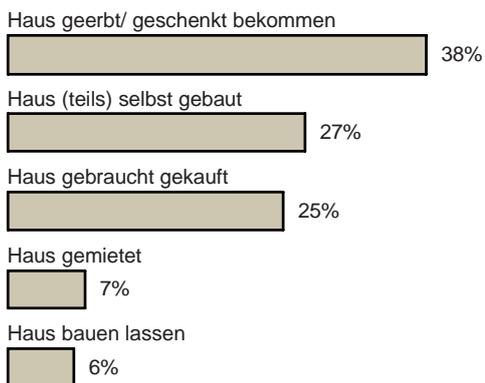
30 % der Personen haben die Kindheit in ihrem jetzigen Wohnhaus verbracht.

81 % der befragten Personen geben an, für immer im Gebiet wohnen bleiben zu wollen.

Von jenen, welche nicht für immer im Gebiet wohnen wollen, bevorzugen 59 % die Lage am Stadtrand, 14 % wünschen sich im Zentrum zu wohnen. Ein gutes Viertel tendiert zu einem Leben am Land.

27 % haben das Haus (teils) selbst gebaut, ein Viertel der Haushalte haben das Haus gebraucht gekauft, während nur 6 % das Haus bauen haben lassen.

Hingegen haben 38 % das Haus geerbt bzw. geschenkt bekommen. Keiner der befragten Personen hat sein Haus neu gekauft. Lediglich 7% wohnen zur Miete.

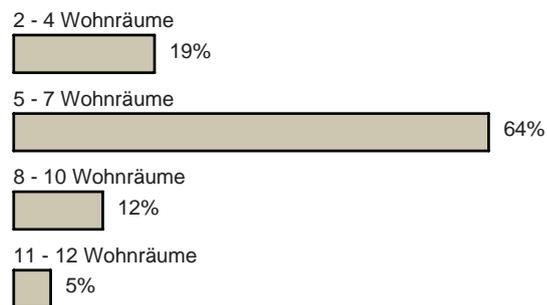


n = 71

81 % der Befragten geben an, dass ihr Gebäude eine Nutzfläche von über 100 m<sup>2</sup> aufweist.

Ebenso viele geben an fünf oder mehr Aufenthaltsräume zur Verfügung zu haben. Die am häufigsten genannte Anzahl an Zimmer beträgt sechs.

Ein Fünftel gibt an, nicht genutzte Räume zu haben. Die Anzahl der nicht genutzten Räume beträgt 1 - 3. Die Hälfte der BewohnerInnen geben an einen ausbaubaren Dachboden zu haben.



n = 69

## Sanierungen

70 % der Haushalte haben im Laufe der Zeit Sanierungsmaßnahmen vorgenommen. 1/3 dieser hat Wohnbauförderungsmittel für diese Zwecke verwendet.

Drei Haushalte geben an, eine Generalsanierung gemacht zu haben.

65 % geben an, die Sanierungsmaßnahmen aus thermischen Gründen gemacht zu haben, 45 % nennen bauliche Mängel als Gründe einer Sanierung, 57 % ein Verschönerungsbedürfnis und 22 % Wohnraumbedarf an.

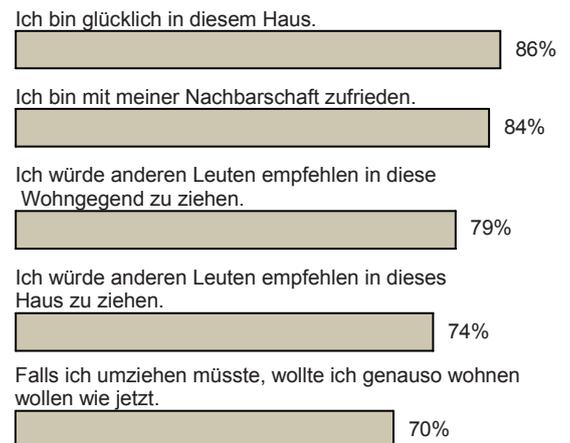
Nur 9 % der Haushalte nutzen solare Energie, jedoch haben bereits 7 % einen Energieausweis für ihr Gebäude ausstellen lassen.

86 % der BewohnerInnen ist eine ökologische Bauweise wichtig.

## Wohnzufriedenheit

Generell sind die BewohnerInnen mit ihrer Wohnsituation zufrieden.

70 % stimmen zu, nach einem Umzug genau so wohnen zu wollen wie jetzt. Jeweils drei Viertel würden anderen Personen ihr Haus oder ihre Wohngegend empfehlen.



n = 69

## Qualitäten des Einfamilienhauses

*... „Rasen mit Schaukelstuhl“, ... „ich lebe allein, habe aber die Möglichkeit im Fall einer Krankheit meinerseits Enkelkinder oder andere Personen unterzubringen“ ...*

*„Man ist für alles selbstverantwortlich! Man ist sein eigener Herr! Herrlich!“ ... „Massiver Baustil, hohe Dämmung, zeitlose Funktionalität“ ... „my home is my castle“ ...*

Die am meisten geschätzte Qualität des Einfamilienhauses ist das selbstbestimmte Wohnen. Jeder Dritte gibt an, die Rückzugsmöglichkeit und Privatheit des Lebens im freistehenden Eigenheim sehr zu schätzen. An dritter Stelle steht der Garten, den ein Viertel der BewohnerInnen als Qualität ausweisen. Für nur 7 % stellt die Wohngegend und für lediglich 4 % das Eigentum eine erwähnenswerte Qualität dar.

## Störende Seiten am Einfamilienhaus

Mit 21 % ist die am häufigsten genannte störende Seite am Leben im Einfamilienhaus der Mehraufwand zur Pflege. 15 % nennen die hohen Kosten als negative Begleiterscheinung am

Einfamilienhaus. Je 7 % empfinden Garten(-arbeit) und Nachbarn als störend. Vermutlich fällt die Gartenarbeit jedoch auch in den häufigsten, bereits oben genannten Grund des Mehraufwands - der Arbeit.

1/5 der befragten Personen behaupten, es gäbe keine Nachteile am Leben im Einfamilienhaus.

Je 13 % geben das selbstbestimmte Wohnen und die Ruhe und Privatheit als Grund an, auch trotz der Nachteile im Einfamilienhaus zu wohnen. Für 9 % der BewohnerInnen ist der Garten ein solcher Grund.

Die häufigste Nennung bezüglich der Gartennutzung war jedoch die darin stattfindende Arbeit - vom Obst- und Gemüseanbau bis hin zu wiederkehrenden Pflegearbeiten wie Rasenmähen. Sonstige, häufig genannte Gartenaktivitäten sind die Erholung und das gesellige Beisammensein. Die Zeit die im Garten, auf der Terrasse und am Balkon verbracht wird variiert stark, von null bis hin zu 60 Stunden pro Woche in der warmen Jahreszeit.

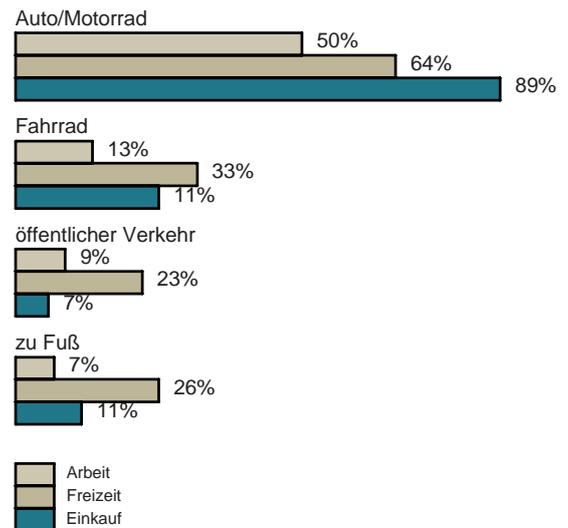
*... „kein Tür an Tür wohnen mit dem Nachbarn“ ...  
... „mein Haus ist mir wichtiger als die ökologischen Nachteile“ ... „nach unseren Vorstellungen zu leben ohne andere zu stören“ ...*

## Mobilität

Bis zu fünf PKWs sind pro Haushalt vorhanden. Fünf Haushalte geben an kein Auto zu besitzen. Im Durchschnitt gibt es 1,5 PKWs pro Haushalt. 63 % der BewohnerInnen geben an am eigenen Grundstück zu parken, während jeder Zehnte auf der Straße parkt. Ein knappes Drittel der Befragten parkt teils auf der Straße, teils am eigenen Grundstück.

Zwei Drittel der Berufstätigen verwenden den PKW um zum Arbeitsplatz zu gelangen, 86 % benutzen das Auto als Transportmittel auf dem Weg zum Einkauf.

In der Freizeitgestaltung werden Alternativen zum PKW häufiger verwendet. Für Freizeit Zwecke benutzen 64 % den Individualverkehr, während ein Drittel der Personen in der Freizeit per Fahrrad unterwegs ist. Je rund ein Viertel der Befragten nutzt hier den öffentlichen Verkehr oder geht zu Fuß.



n = 71

## Wohnform und Alter

1/4 der Befragten Personen glauben, dass ihr Einfamilienhaus ihren Bedürfnissen im Alter nicht mehr gerecht wird.

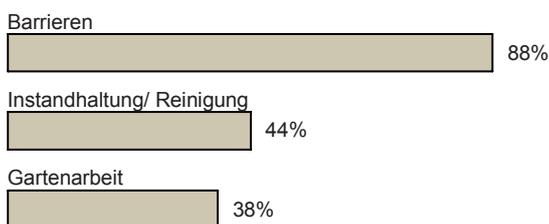
Nur zwei Haushalte, welche ihr Haus nicht für altersgerecht empfinden, planen diesbezüglich einen Umbau vorzunehmen.

Diejenigen, welche ihr Haus nicht als altersgerecht befinden, geben folgende Gründe an: Nur 13 % bemängeln Infrastruktur und Erreichbarkeit des Wohngebiets.

Beinahe 9 von 10 sind der Ansicht, dass zu viele Barrieren im Einfamilienhaus vorhanden sind.

44 % glauben, dass der Instandhaltungs- und Reinigungsaufwand im höheren Alter zu groß wird.

38 % sind der Ansicht, dass der Aufwand für die Gartenarbeit unbewältigbar wird.



n = 16

Trotzdem wollen 88 % der BewohnerInnen im Alter weiterhin im Einfamilienhaus bleiben.

Je 1/6 der befragten Personen kann sich betreutes- oder Mehrgenerationen- Wohnen vorstellen.

Vier Personen erscheint das Leben in einer Senioren - Wohngemeinschaft wünschenswert.

## Nachverdichtungsmaßnahmen

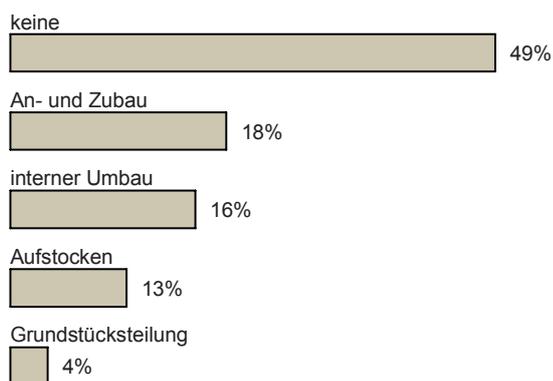
49 % der BewohnerInnen können sich keine Veränderung am eigenen Gebäude hinsichtlich einer Nachverdichtung vorstellen. Das wiederum heißt jedoch, dass 51 % der Befragten solche Maßnahmen nicht zur Gänze ausschließen.

Die Auswertung der Fragebögen ergab keine Korrelation zwischen der Nutzfläche des Hauses und der Umbaubereitschaft.

Es zeigt sich jedoch ein deutlicher und signifikanter Zusammenhang zwischen der Um- und Ausbaubereitschaft und dem Alter der Personen. Je

jünger die Personen sind, desto eher sind sie zu Um- und Ausbau bereit.

Die Korrelation zwischen dem Alter der Personen und der Personenanzahl im Haushalt ist ebenso signifikant. Je älter die Personen sind, desto weniger Mitglieder umfasst der Haushalt. Mit dem Alter steigt die Wahrscheinlichkeit alleine zu Wohnen.



n = 71

Jenen Personen, welche sich Maßnahmen vorstellen können, scheinen vor allem die Möglichkeit zum An- und Zubau interessant. Für 18 % ist eine solche Maßnahme am eigenen Haus vorstellbar.

Ein Sechstel der Befragten kann sich den internen Umbau des Einfamilienhauses vorstellen. Für 13 % der BewohnerInnen ist das Aufstocken des Gebäudes vorstellbar. Nur 4 % der Personen können sich eine Grundstücksteilung vorstellen.

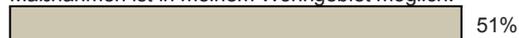
16 % der Befragten haben Interesse an einer zusätzlichen Wohnung.

Die Hälfte der BewohnerInnen sind der Ansicht, dass mehr Wohnraum durch sanfte Maßnahmen im Gebiet geschaffen werden kann.

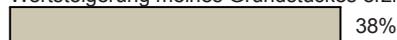
38 % glauben, dass Maßnahmen zur Wertsteigerung ihrer Grundstücke führen können. 35 % empfinden dichte Wohngebiete generell als ökonomischer.

Hingegen glauben nur 12 %, dass diese ökologischer sind.

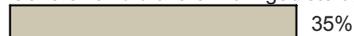
Das Schaffen von weiteren Wohnraum durch sanfte Maßnahmen ist in meinem Wohngebiet möglich.



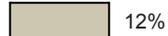
Durch An- und Zubauten kann ich eine Wertsteigerung meines Grundstückes erzielen.



Generell sind dichtere Wohngebiete ökonomischer.



Generell sind dichtere Wohngebiete ökologischer.



n = 53

Es besteht ein signifikanter Zusammenhang zwischen der allgemeinen Zustimmung zur Nachverdichtung und der Bereitschaft für Um- und Ausbau.

Je eher man Verdichtungsmaßnahmen prinzipiell zustimmt, desto eher ist man zu Um- und Ausbaumaßnahmen am eigenen Gebäude und Grundstück bereit. Oder umgekehrt gesehen: umso eher man sich Um- und Ausbaumaßnahmen am eigenen Haus/ Grundstück vorstellen kann, desto eher ist man im Allgemeinen Verdichtungsmaßnahmen gegenüber positiv eingestellt.

Generell befürworten eher Jüngere als Ältere und eher höher Gebildete als niedrig Gebildete Maßnahmen zur Nachverdichtung im Gebiet.

## Wohngebiet

94 % der BewohnerInnen sind mit ihrer Wohngegend zufrieden oder sehr zufrieden.

Unzufrieden sind die BewohnerInnen in Puntigam mit der Entfernung zu Schule und Kindergarten, mit der Entfernung zu Kinderspielplätzen und dem Angebot an kulturellen Einrichtungen.

Folgende zusätzlichen Einrichtungen im Gebiet sind erwünscht:

49 % der BewohnerInnen in Puntigam wünschen sich einen öffentlichen Park, je 27 % der Befragten wünschen sich einen Kinderspielplatz und ein Schwimmbad. 8 % der BewohnerInnen wünschen sich ein Cafe und/ oder eine Bar.

öffentlicher Park



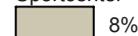
Spielplatz



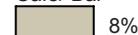
Schwimmbad



Sportcenter



Café/ Bar



n = 70

## Jugendfragebogen

Um die jugendliche Stimmung im Gebiet zu erfassen wurde eigens für die jungen Personen ab dem Alter von 14 Jahren ein Fragebogen entwickelt.

Insgesamt wurden nur 17 Jugendfragebögen retourniert, eindeutig weniger als Erwachsenenfragebögen. Dies ist darauf zurückzuführen, dass die Anzahl der Jugendlichen im Gebiet sehr gering ist.<sup>1</sup>

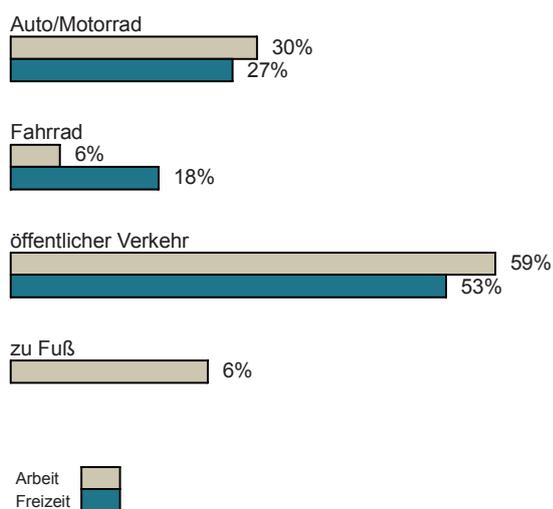
Auch bei den Jugendlichen ist das Einfamilienhaus eine sehr beliebte Wohnform. Für 94 % der Jugendlichen steht diese an erster Stelle. Keiner kann sich vorstellen in einer Wohnung oder in einem Reihenhaus zu wohnen.

Drei Viertel der Befragten bevorzugt die Lage am Stadtrand. 18 % erscheint die Lage im Stadtzentrum attraktiv. Zwei Jugendliche wünschen sich zukünftig ihren Wohnstandort am Land.

Jeder zweite Jugendliche kann sich vorstellen, auch in der Zukunft gemeinsam mit den Eltern zu wohnen. Im Falle einer Erbschaft wollen 82 % im Elternhaus wohnen. 56 % würden jedoch die Ausstattung verändern wollen, während sich der Großteil der Befragten größere Umbauten und An- und Zubauten nicht vorstellen kann.

Drei Viertel der befragten Jugendlichen können sich vorstellen, zumindest teilweise von Zuhause aus zu arbeiten.

59 % der jungen BewohnerInnen verwenden hauptsächlich öffentliche Verkehrsmittel um den Ausbildungs- oder Arbeitsplatz zu erreichen während ein Viertel zu Fuß geht.

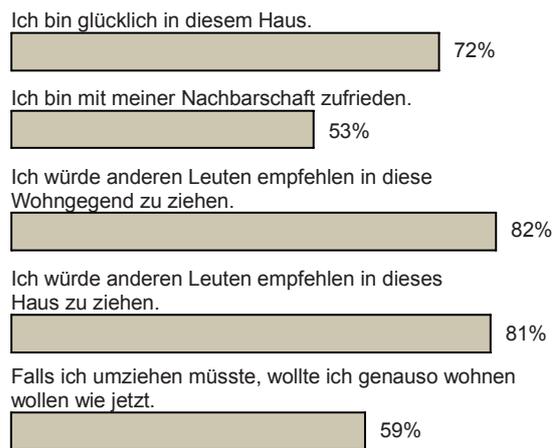


n = 17

<sup>1</sup> laut Statistiken der Stadt Graz - Präsidialamt. Volkszählung 2001.

59 % (der Jugendlichen verglichen mit 70% der Erwachsenen) stimmen zu, nach einem Umzug wieder genau so wohnen zu wollen wie jetzt  
 Jeweils 82 % würden anderen ihr Haus und die Wohngegend empfehlen. 72 % sind glücklich mit ihrem Haus.

Mit 53 % sind Jugendliche unzufriedener mit ihrer Nachbarschaft als die befragten Erwachsenen mit 84 %.

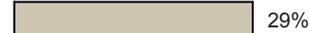


n = 17

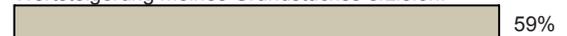
41 % der Jugendlichen ist eine ökologische Bauweise wichtig.

1/3 der Befragten kann sich vorstellen, dass das Schaffen von weiterem Wohnraum im Gebiet durch sanfte Maßnahmen möglich ist. 1/3 ist ebenso der Meinung, dass dichtere Wohngebiete generell ökologischer sind (deutlich über den 12 % der Erwachsenen).

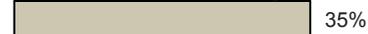
Das Schaffen von weiteren Wohnraum durch sanfte Maßnahmen ist in meinem Wohngebiet möglich.



Durch An- und Zubauten kann ich eine Wertsteigerung meines Grundstückes erzielen.



Generell sind dichtere Wohngebiete ökonomischer.



Generell sind dichtere Wohngebiete ökologischer.



n = 17

Jeweils 41 % der Befragten wünschten sich ein Schwimmbad und ein Café bzw. eine Bar. Ein gutes Drittel wünscht sich zudem einen Raum für Feste und einen Spielplatz.

öffentlicher Park



Spielplatz



Schwimmbad



Sportcenter



Café/ Bar



Raum für Feste



n = 17





# EINFAMILIENHAUSGEBIET PUNTIGAM





Zentralfriedhof - Kirche zum gekreuzigten Heiland



brachliegende Fläche im Nordwesten



Geländesprung im Osten

## GEBIETSBESCHREIBUNG

Das Einfamilienhausgebiet liegt südlich des Zentralfriedhofs, zwischen Triester Straße im Osten und der Alten Poststraße im Westen. Südlich begrenzt das Neckermann Gewerbegebiet die Siedlung.

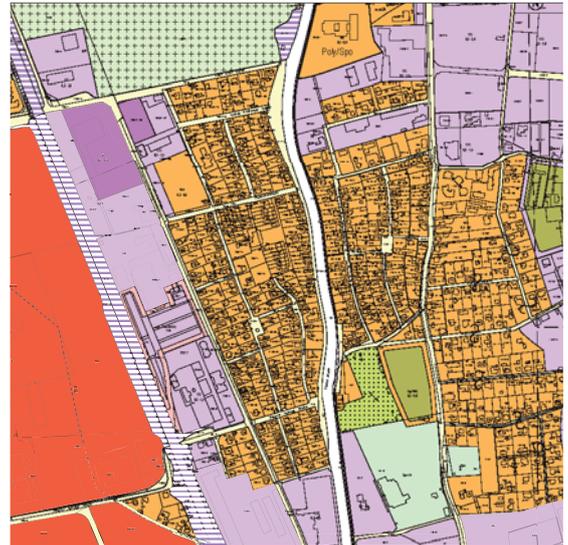
Westlich der Alten Poststraße befinden sich gewerblich genutzte Flächen und die ÖBB Bahn Richtung Spielfeld-Strass.

Im Norden des Gebiets, zwischen Plachelhofstraße und Zentralfriedhof, befindet sich ein rund fünf Hektar großes Areal mit ähnlicher Bebauungsstruktur. Durch die stark befahrene Triester Straße ergibt sich eine Trennung zur östlich liegenden Einfamilienhaussiedlung.

Das Gebiet weist eine Fläche von 12,16 ha auf. Zusammen mit dem Einfamilienhausareal östlich der Triester Straße ist es inselartig innerhalb in Gewerbe eingebettet. Durch den Geländesprung östlich der Triester Straße entfällt das angrenzende Wohngebiet der visuellen Wahrnehmung. Die große Grünfläche des Zentralfriedhofs trennt das Gebiet auch von dem nördlich gelegenen Einfamilienhausgebiet, welches in der Randsiedlungsbewegung entstanden ist.

Es ist als allgemeines Wohngebiet mit einer Dichte von 0,2 - 0,6 gewidmet. Die errechnete Dichte<sup>2</sup> ergibt aktuell einen Wert von 0,33. Somit ist laut

2 anhand der eigens durchgeführten Gebäuderhebung im Juni 2010. Formular im Anhang



Flächenwidmungsplan

aktueller Widmung beinahe eine Verdoppelung der Bebauungsdichte möglich.

Östlich und westlich der Triester Straße ist das allgemeine Wohngebiet von gewerblicher und industrieller Nutzung umgeben. Das Gebiet westlich der Bahn ist als Einkaufs-, Kern-, Büro und Geschäftsgebiet gewidmet und weist aufgrund großer Freiflächen Entwicklungspotential auf.

Nahgelegene Freiflächen sind die Kleingärten im Südosten, die Erwerbsgärtnerei und der Zentralfriedhof im Norden sowie zwei Sportplätze. Im Moment stehen diese Flächen nicht für allgemeine Aktivitäten und zur Naherholung zur Verfügung.



Grünraum: Quelle: Revision 4.0. Stadtentwicklungskonzept.  
eigene Bearbeitung: Distanzkreise im Abstand von 1 km

- |  |                       |
|--|-----------------------|
| 600m Einzugsbereich Öffentlicher Parkanlagen | Wohnbauland           |
| Friedhof                                     | Wald                  |
| Private Parkanlage                           | Öffentliches Gewässer |
| Öffentliche Parkanlage                       | Eisenbahn             |
| sonstige Sondernutzungen im Freiland         | Autobahn              |
|  | Landesstraße B, L     |

## Naturraum

Naturräume stellen vor allem im städtischen Raum einen großen Faktor für die gefühlte Lebensqualität der BewohnerInnen dar. Sie „dienen [...] der Naherholung, prägen das Stadtbild, schaffen ein gutes Stadtklima und tragen zur ökologischen Vielfalt [...] in der Stadt bei.“<sup>3</sup>

Die durch die Mur bedingte Nord-Süd Grünverbindung von Graz liegt in 1 km Entfernung. Der Murraum wird von vielen StadtbewohnerInnen für Freizeit- und Erholungsaktivitäten genutzt (Radfahren, Inlineskaten, Joggen, uvm.) Die Mur trägt positiv zum Stadtklima bei, was vor allem für den Grazer Süden von großer Bedeutung ist. Eine durchgehende Nord-Südverbindung für FahrradfahrerInnen in Graz verläuft ebenfalls entlang der Mur. Diese zieht sich auch weit über die Grazer Stadtgrenze.

Nördlich des Gebiets liegt der Zentralfriedhof. Zwar steht diese Fläche für etwaige Aktivitäten natürlich nicht zur Verfügung, weist jedoch ungefähr die Fläche vom Grazer Stadtpark auf und kann als passiver Grünraum bezeichnet werden.

Im Westen des Einfamilienhausgebiets befindet sich eine landwirtschaftlich genutzte Schneise, welche

jedoch als Einkaufszentrumsgebiet gewidmet ist und der Park der Sigmund Freud Klinik.

In weiterer Entfernung liegt das Grazer Hügelland, der Buchkogel und der Plabutsch (ca. 3 km Entfernung), welches ein beliebtes Naherholungsziel für Spaziergänger und Sportler ist. Aufgrund der Topographie ist die Hügellandschaft, trotz größerer Entfernung, im Wohngebiet spürbar.

Das Einfamilienhausgebiet selbst weist einen durchgrünten Charakter auf.

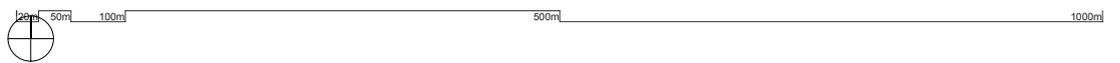
Die privaten Gärten mit großzügigen Rasenflächen machen Großteils einen sehr gepflegten Eindruck. Oft findet man mehrere Obstbäume sowie kleine Nutzgärten vor. Viele der Grundstücke sind mit dichten Tujenhecken eingezäunt. Besonders an den stark befahrenen Straßen am Rande des Gebiets wirken die Grundstücke durch die lebenden Zäune introvertiert.

Innerhalb des Gebiets befindet sich eine große, private, nicht zugängliche Grünfläche, die einen alten und großflächigen Baumbestand aufweist.

Im Straßenraum befinden sich lediglich in der Alten Poststraße vereinzelt Bäume am Straßenrand.

---

3 Vgl. Grünes Netz Graz, Stadt Graz, Stadtbaudirektion, S.8 ff





Triesterstraße. Blick Richtung Norden.

## Verkehr

Die Triester Straße [1] ist eine stark befahrende Einfallstraße, welche die südlichen Umlandgemeinden von Graz an das Stadtzentrum anschließt.

Die stärkste verkehrsbedingte Lärmbelastung tritt trotz durchgehender Lärmschutzwand auf der östlichen Seite des Gebiets, entlang dieser Straße, auf.

Tagsüber tritt ein Schallpegel von 80 dB auf, der sich in der Nacht auf 70 dB reduziert.<sup>4</sup>

Die lange Lärmschutzwand ist nur an einer Stelle durchbrochen, um das Einfamilienhausgebiet auf der Höhe der Plachelhofstraße [2] fußläufig zu erschließen.

Die Alte Poststraße [3] weist vor allem ein erhöhtes LKW-Verkehrsaufkommen auf. Tagsüber ist hier

- stark befahrene Straße
- schwächer befahrene Straße
- öffentliche Verkehrsmittel
- Radwege
- S S-Bahn Haltestelle
- H Haltestelle Bus/ Straßenbahn

<sup>4</sup> Vgl. Verkehrslärmkataster der Stadt Graz.  
<http://geodaten1.graz.at/WebOffice/synserver?project=verkehrslaermkataster>



Alte Poststraße. Blick Richtung Norden.

ein Schallpegel von 70 dB, nachts von 60 dB, zu verzeichnen.<sup>5</sup>

Entlang der Wagner-Jauregg-Straße [4] ist das Gebiet Richtung Strassgang durch eine neue Bahnunterführung an das Sigmund-Freud-Klinik Gelände und das Shoppingcenter West angebunden.

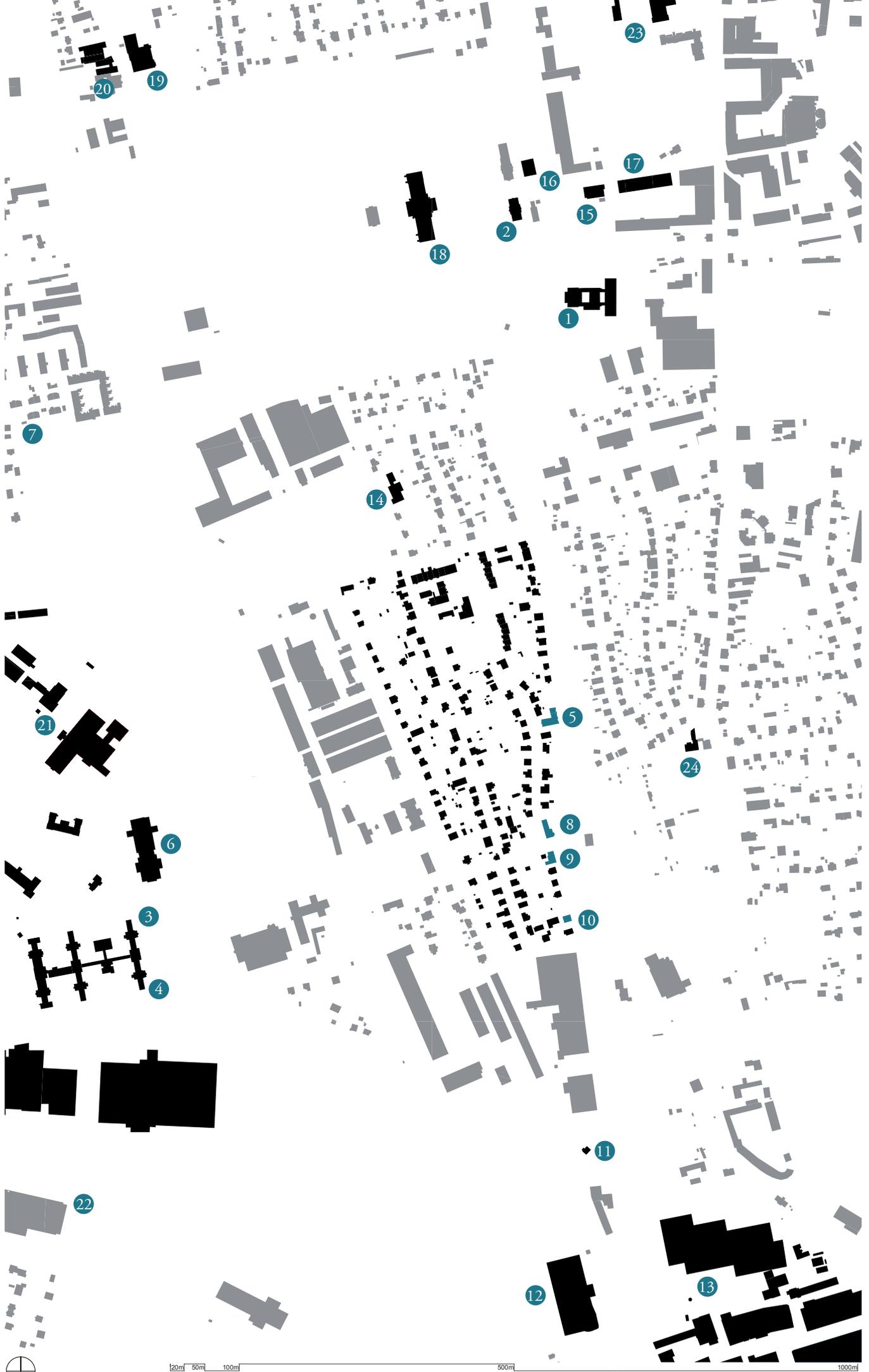
Im Südwesten des Gebiets befindet sich eine neue S-Bahn Station [5] sowie ein öffentlicher Personennahverkehrsknoten mit Busbahnhof und Endstation der Straßenbahnlinie 5 [6].

Im Norden befinden sich die Endstation der Buslinien 50 und 67 [7].

Die beiden öffentlichen Verkehrsknoten werden durch die Straßenbahnlinie 5 verbunden. Somit ist das Gebiet gut an den öffentlichen Verkehr angebunden. (Aus der BewohnerInnenbefragung ging hervor, dass der Großteil der Einwohner des Einfamilienhausgebiets mit den öffentlichen Verkehrsmitteln zufrieden sind. Vor allem Jugendliche nutzen die öffentlichen Verkehrsmittel für ihre alltäglichen Wege.)

Vom Gebiet ist ein durchgehender Radweg bis ins Stadtzentrum vorhanden. Eine Radverbindung verläuft mitten durch das Gebiet. [8] Zudem gibt es weitere Verbindungen des Radnetzes in den Westen des Gebiets. Südlich der Wagner-Jauregg-Straße herrscht ein Mangel an Radwegen.

<sup>5</sup> Ebd.



## Öffentliche Einrichtungen

Im Südosten des Gebiets befindet sich das Brauhaus Puntigam als Produktions-, Gast- und Veranstaltungsstätte.

Im Südwesten liegt das Shoppingcenter West.

Im Gebiet befinden sich ein Gasthof, eine Tankstelle sowie ein Nachtclub.

Kein Nahversorger ist fußläufig erreichbar.<sup>6</sup>



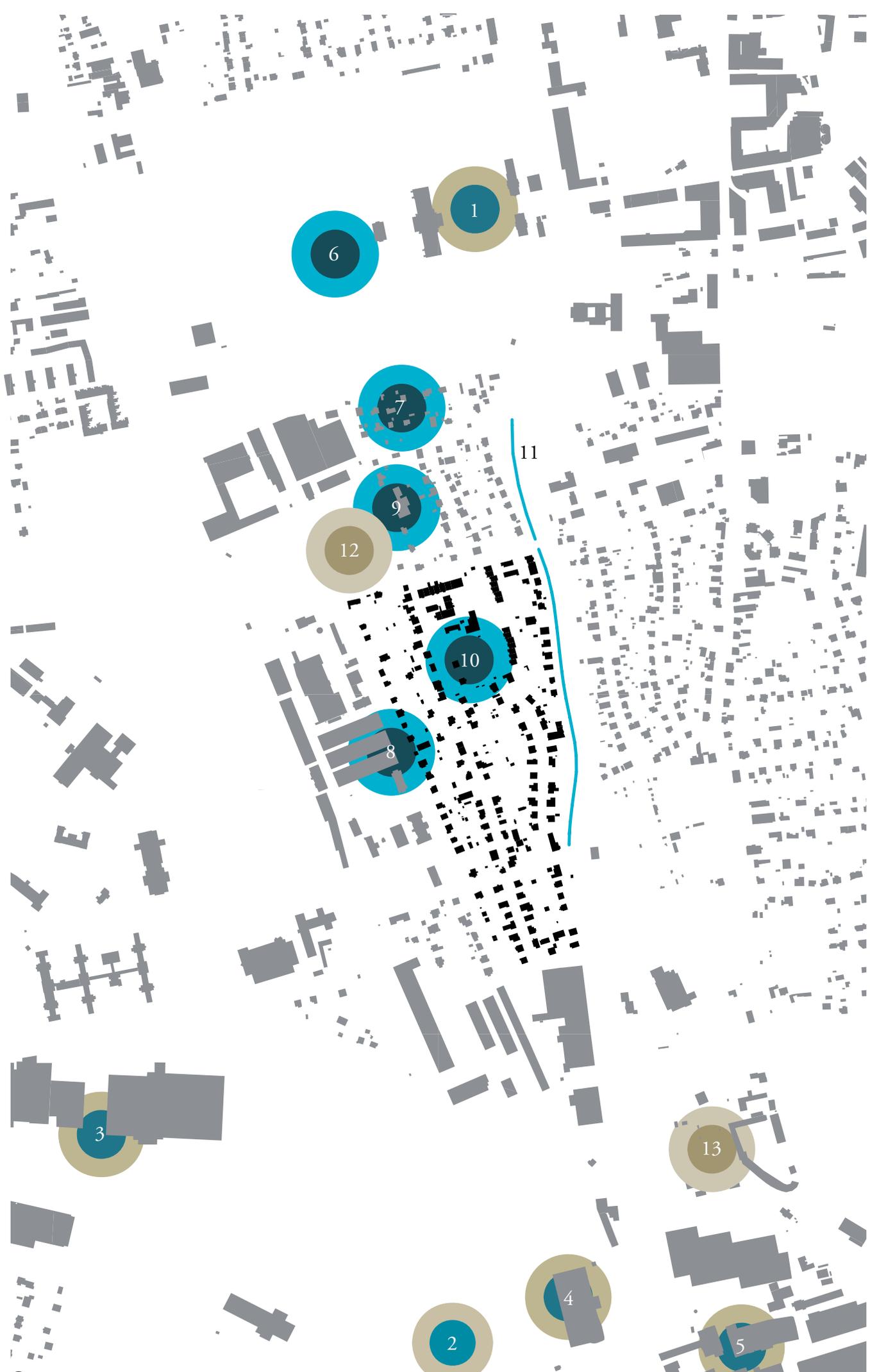
Zur Alten Maut



Nachtlokal Blue Magic

- 1 Polytechnische Schule Graz-Herrgottwies  
(Entfernung - 680m)
- 2 Hatschipu - Privater Kindergarten  
(Entfernung - 800m)
- 3 Wiki Kinderkrippe Graz-West  
(Entfernung - 690 m)
- 4 Wiki Kindergarten Graz-West  
(Entfernung - 690 m)
- 5 MONA Mobile Nachhilfe
- 6 LSF Kinder- und Jugendpsychiatrie
- 7 Polizei-Inspektion Kärntnerstraße
- 8 Zur Alten Maut (Restaurant)
- 9 Nachtlokal Blue Magic
- 10 WM Windisch-Graetz Mineralöl GmbH
- 11 Tank Roth
- 12 Cineplex (Kino/ Freizeit/ Restaurants)
- 13 Brauhaus Puntigam (Restaurant)
- 14 Königreichsaal Zeugen Jehovas
- 15 Fast Food Kette
- 16 Hochl & Co (Restaurant)
- 17 TWINS Fitness Studio/ Stadtbibliothek
- 18 Kirche zum gekreuzigten Heiland
- 19 Feuerhalle
- 20 Gasthaus bei Feuerhalle
- 21 Sigmund Freud Klinik
- 22 Shopping Center West  
(Entfernung - 800m)
- 23 Volksschule/ Kindergarten  
(Entfernung - 1120 m)
- 24 Restaurant S'Reindl
- 25 Lebensmittelmarkt  
(Entfernung - 1200m)

<sup>6</sup> Diese Informationen beruhen auf eigener Erhebung, [www.herold.at](http://www.herold.at) und Informationen der Stadt Graz.



## Sozialräumliche Brennpunkte

Soziale Brennpunkte bezeichnen in dieser Arbeit Punkte, an denen sich vermehrt Menschen aufhalten. Des weiteren gibt es Bereiche die das Gebiet aktuell prägen und beeinflussen und solche, die aufgrund von zukünftigen Vorhaben für das Gebiet relevant sind.



### Soziale Brennpunkte

Zu Personenansammlungen rund um das Gebiet kommt es beim Nahverkehrsknoten vor dem Zentralfriedhof (Linien 5, 50, 67) [1] und dem Nahverkehrsknotenpunkt Puntigam [2].

Am Gelände des Shoppingcenters West [3], des Cineplexs [4] und des Brauhaus Puntigams [5] herrscht ebenfalls reger Personenverkehr.



### Gebietsprägende Punkte

Der Zentralfriedhof [6] im Norden des Gebiets prägt mit seinem großen Grünbestand, seiner aktivitätsarmen Fläche und der Kirche zum gekreuzigten Heiland das Gebiet. Im weiten Umkreis ist die backsteinerne Kirche das einzig identitätsstiftende Element des Umfelds.

Zu Unruhe und Diskussionen im Gebiet führen das muslimische Gebetshaus [7], die Feuerwehr [8] mit befürchtigtem Verkehrsaufkommen und der Königreichsaal der Zeugen Jehovas [9] auf Grund

dessen sich regelmäßig Parkparkplatzprobleme im Gebiet ergeben.

Mitten im Gebiet befindet sich eine große Grünfläche [10] mit altem Baumbestand, welche nicht öffentlich zugänglich ist.

Im Osten trennt eine lange Lärmschutzwand [11], nicht nur akustisch, sondern auch räumlich und visuell, das Gebiet von der Umgebung.

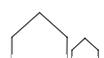


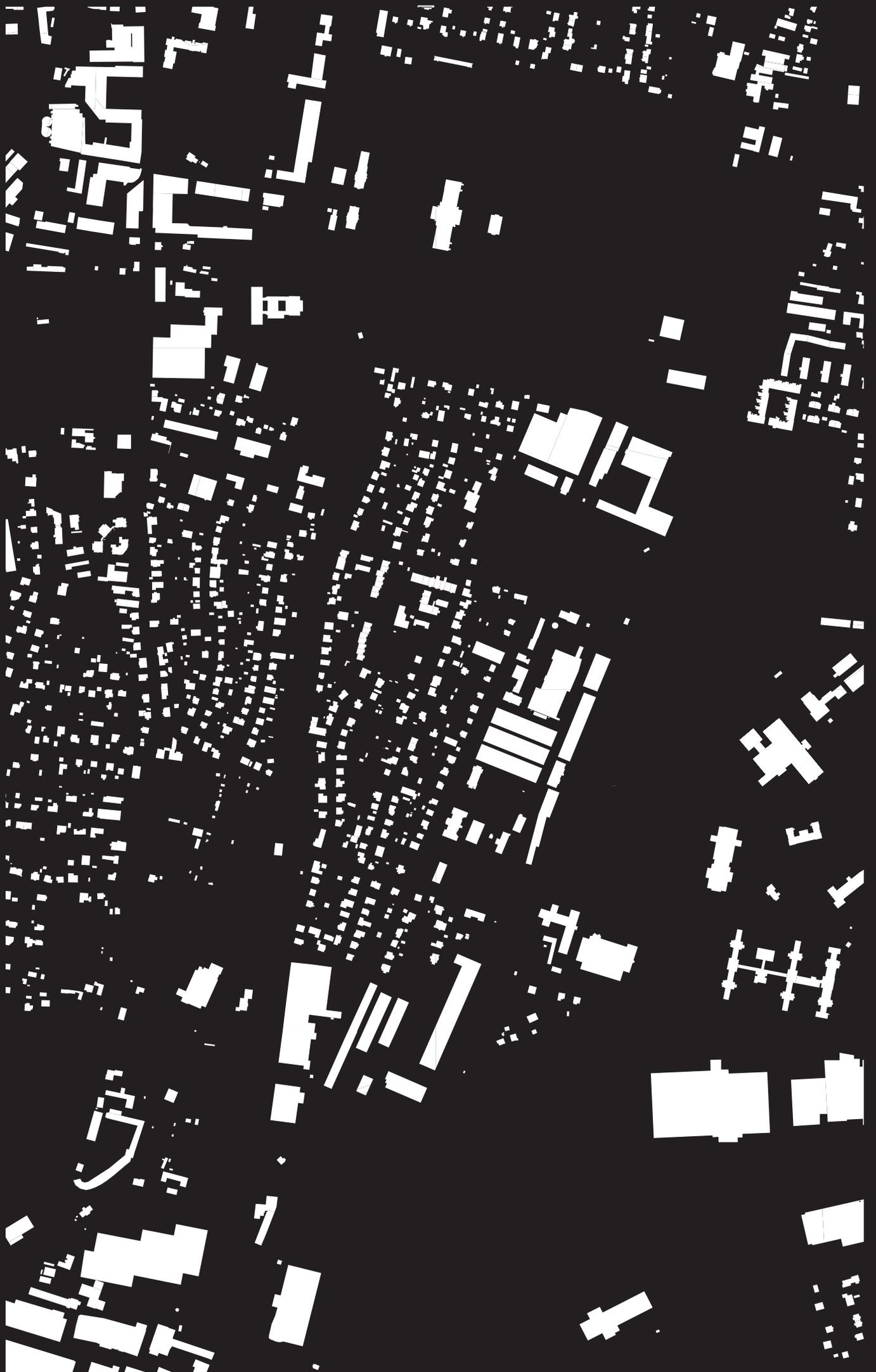
### Zukünftige Vorhaben

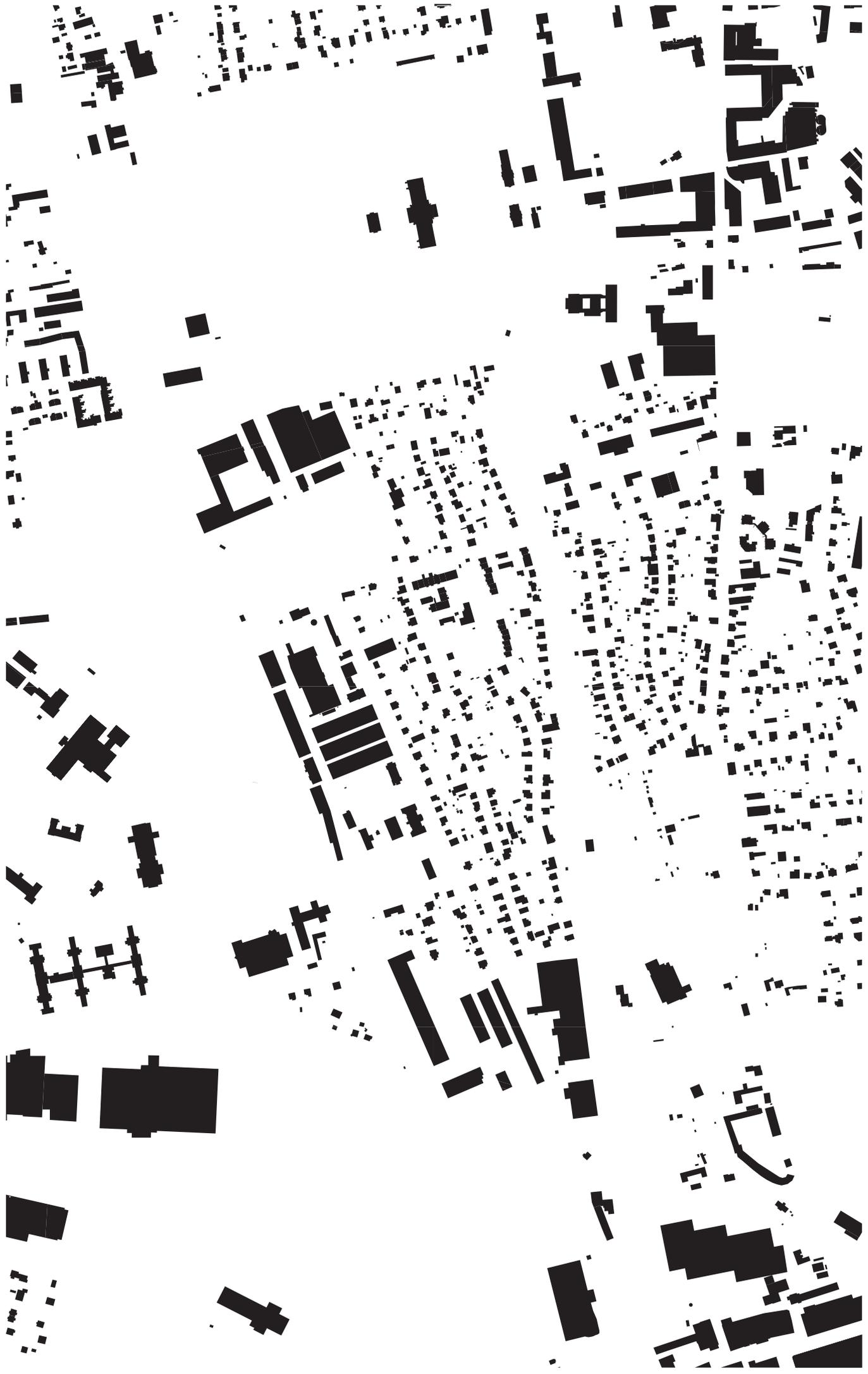
Im Nordwesten des Gebiets befindet sich eine ehemals gewerblich genutzte brachliegende Fläche [12]. Die zukünftige Bebauung dieses Areals beunruhigt die BewohnerInnen des Einfamilienhausgebiets, da eine zu hohe und intensive Bebauung befürchtet wird.

Nördlich des Brauereigeländes [13] liegt das Areal in dem im Rahmen vom EUROPAN 9 Wettbewerb ein neues Bezirkszentrum für Puntigam entstehen soll. Anforderungen des Wettbewerbs war die Neuetablierung des Bezirks zu einem ansprechenden Stadtteil trotz beibehalten des großen Anteils an Grünflächen. Gesucht wurde nach Lösungen bezüglich sozialer Einrichtungen, Büroflächen und Wohnräume für unterschiedliche Generationen. Das neu ausgebaute öffentliche Verkehrsnetz macht den Standort besonders attraktiv.<sup>7</sup>

7 Vgl. [www.graz.at](http://www.graz.at). zugegriffen am 06.09.2010









20m 50m 100m

500m

## Siedlungsentwicklung

Puntigam wurde 1938 gemeinsam mit Strassgang in Graz eingemeindet.

Erst 1988 wurde Puntigam aus den Bezirken Strassgang, und teilweise Gries, ausgegliedert. 2008 weist der Bezirk Puntigam knappe 7.000 Einwohner, mit einer Bevölkerungsdichte von durchschnittlich 1118 Einwohner je km<sup>2</sup>, auf.<sup>8</sup>

Ein Großteil der Gebäude im Einfamilienhausgebiet entstand zwischen 1930 und 1945. In dieser Zeit entstand im Wesentlichen die heute vorhandene Siedlungsstruktur. Teilweise gibt es Gebäude, welche vor dem Jahr 1900 entstanden sind, darunter der Plachelhof. Mittels Daten des Präsidualamts der Stadt Graz ist in der Abbildung (links) die Siedlungsentwicklung nachzuvollziehen.

Ab den 60ern bis in die späten 80er Jahre ist eine kontinuierliche Bautätigkeit zu verzeichnen, welche, abgesehen von den Reihenhäusern der Plachelhofstraße, als Lückenschließung bezeichnet werden kann.

Seit Mitte der 80er Jahre ist die Bautätigkeit rückläufig, was den Rückschluss zulässt, dass leicht erschließbare Baulandreserven immer seltener werden.<sup>9</sup>

Dennoch kann man auch heute noch Bautätigkeiten und Umbauten im Gebiet beobachten.

Das Gebiet befindet sich im stetigen Wandel.

Aufgrund des vermuteten Generationenwechsels ist in naher Zukunft mit größeren Veränderungen im Siedlungsgebiet zu rechnen. Anhand von Katasterplänen und Luftbildern aus verschiedenen Jahren wird (in der Abbildung rechts unten) die

Siedlungsentwicklung des Gebiets und der näheren Umgebung dargestellt.

Innerhalb des Siedlungsgebiets gibt es seit 1975, mit Ausnahme der Neuerrichtung der Reihenhäuser in der Plachelhofstraße, nur kleinere Veränderungen, während im umliegenden Gewerbegebiet größere Aktivitäten erkennbar sind.



8 Vgl. Schöpfer. Graz seit 1945. Daten , Fakten, Kommentare. S82

9 Vgl. Daten des Präsidualamt. Stadt Graz



## GEBÄUDEERHEBUNG

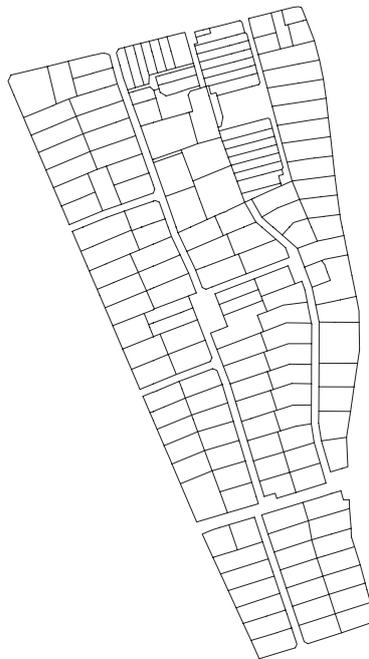
Anhand eines eigens dafür entwickelten Gebäudeerhebungsformulars<sup>10</sup> wurde jedes einzelne Einfamilienhaus im Gebiet festgehalten. Erhoben wurden Daten zum Hauptgebäude, zu den Nebengebäuden, zum Grundstück selbst, als auch soziokulturelle Faktoren.

Die Daten stellen eine Momentaufnahme des Gebiets im Juni 2010 dar und entsprechen der Wahrnehmung der Verfasserinnen.

Durch dichte, übermannsgroße Tujenhecken erwies sich die Erhebung mancher Gebäude als außerordentlich schwierig.

Im Zuge der Erhebung wurden 106 Einfamilienhäuser gezählt.

Im Durchschnitt liegt die bebaute Fläche bei 121m<sup>2</sup>. Die durchschnittliche Parzellengröße beträgt 809 m<sup>2</sup> ist lang und schmal. Vier Parzellen im Gebiet sind nicht bebaut.



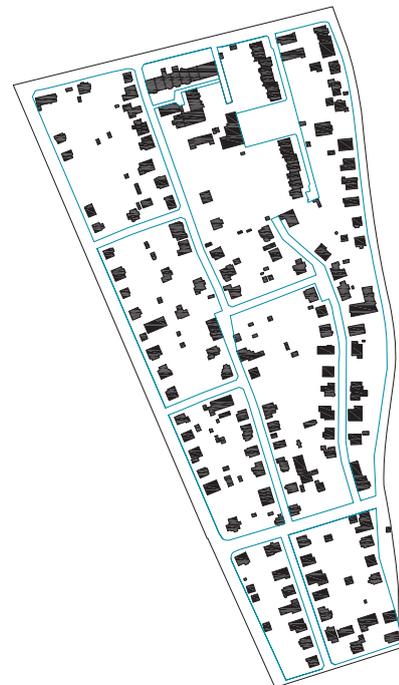
Im Gebiet befinden sich 106 Einfamilienhäuser, 21 Reihenhäuser und elf Mehrparteienhäuser. Vereinzelt findet man auch gewerbliche Nutzungen, wie etwa ein Tankstelle, ein Nachtlokal, ein Gastronomiebetrieb und einen Papierfachhandel.

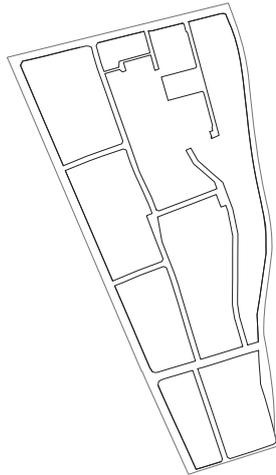
Die Einfamilienhäuser wurden durchschnittlich im Jahr 1957 errichtet.

Die Errichtungsjahre der Gebäude lassen auf eine ältere siedlungsinterne BewohnerInnenstruktur schließen.

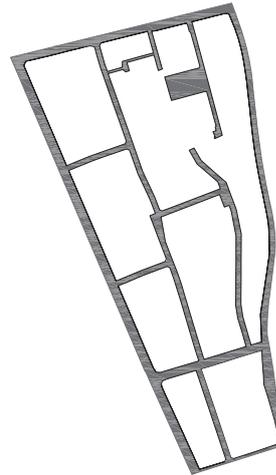
Im Gebiet werden einzelne Areale durch den Straßenraum gebildet.

Die Baukörper sind größtenteils straßenseitig angeordnet, während hinter der Bebauung großzügige, private Grünflächen (durchschnittlich 578m<sup>2</sup>) positioniert sind.

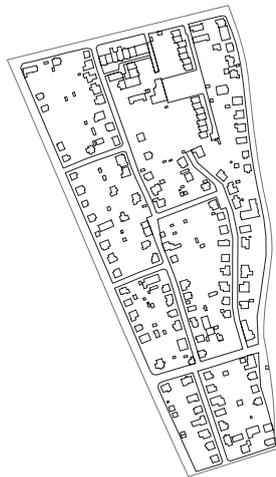




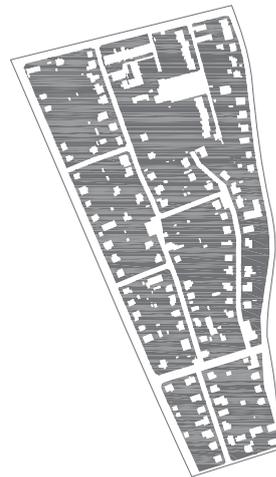
Struktur Straßen



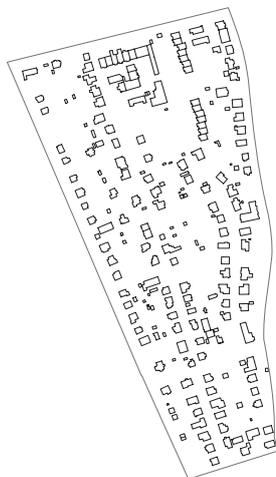
Straßen



Struktur Freiflächen



Freiflächen

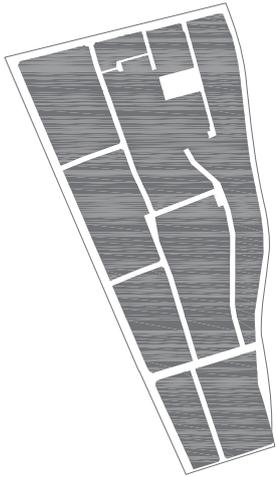


Struktur Bebauung

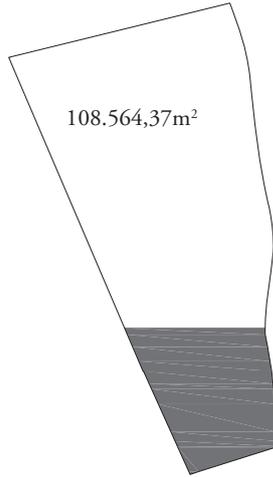


Bebauung

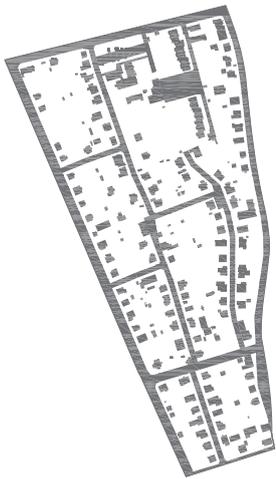




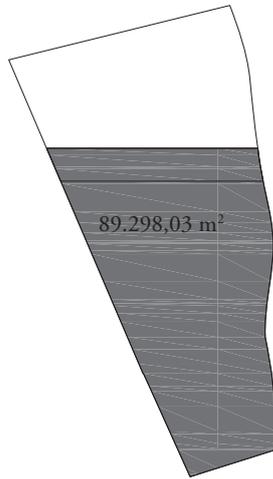
Straßen negativ



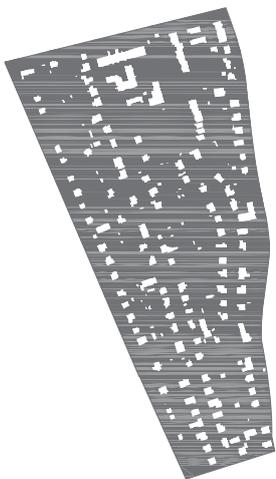
Fläche Straßen



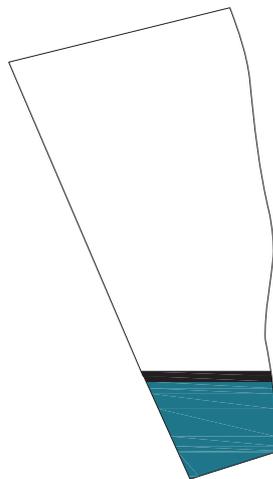
Freiflächen negativ



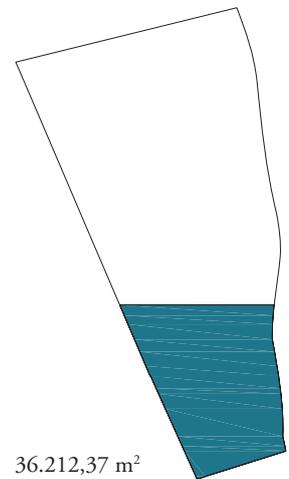
Freiflächen



Bebauung negativ



bebaute Fläche



Bruttogeschossfläche







- Nebengebäude
- 1 Geschoss
- 2 Geschosse
- 3 Geschosse



20m 50m 100m

500m

## Gebäudehöhen und Dachform

Der Großteil der Gebäude ist zweigeschossig. Vereinzelt gibt es Bungalows, noch seltener dreigeschossige Bauten.

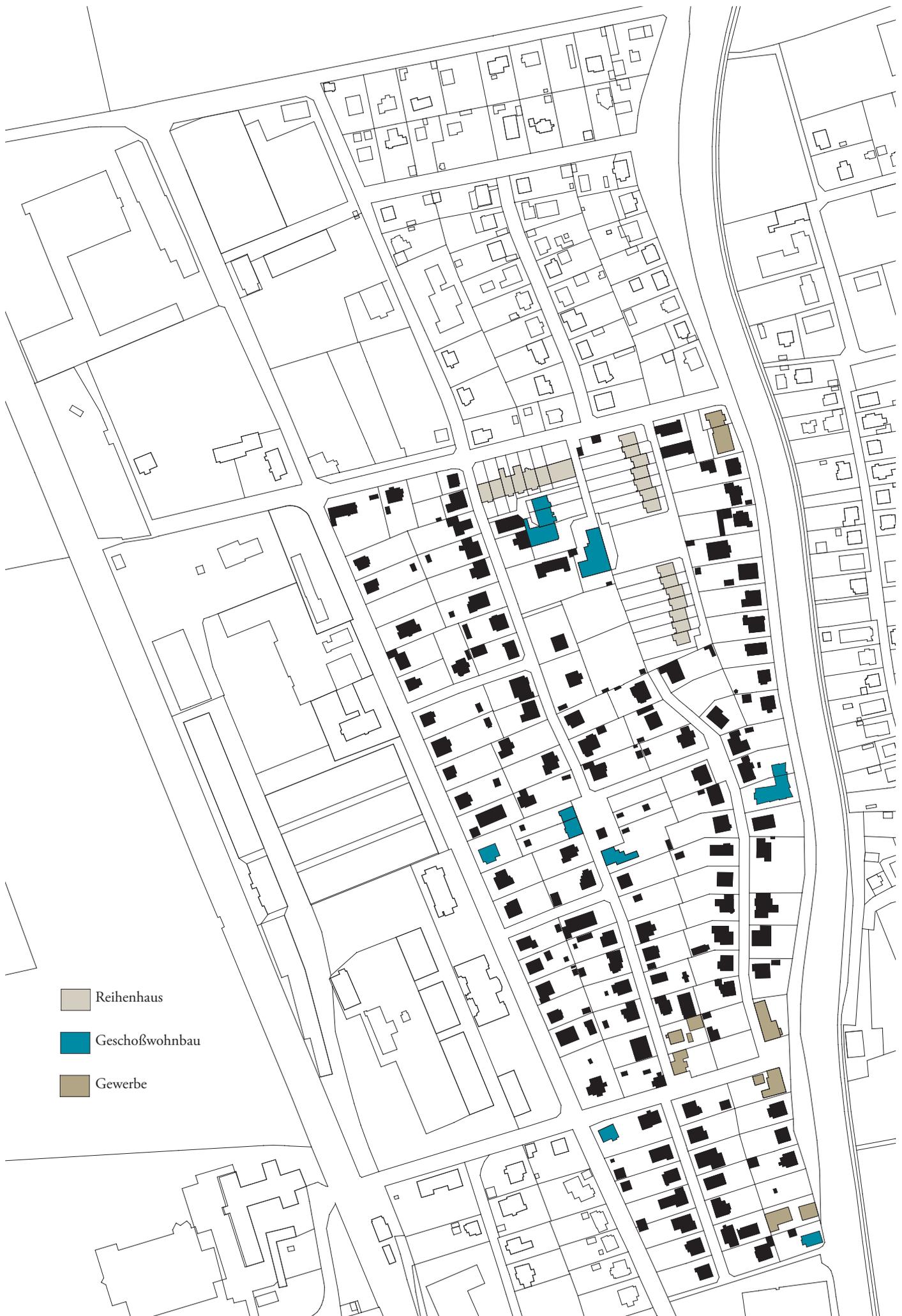
Die Einfamilienhäuser weisen ein ähnliches Volumen auf und sind meist mit Satteldächern oder Krüppelwalmdächern versehen. Die Firstrichtungen weisen keine bestimmte Ordnung auf.

Zusätzlich ist das Gebiet im Ausmaß von 1/7 der gesamten bebauten Fläche mit Nebengebäuden besetzt.

## Ausgebaute Dachgeschosse



Ca. 2/3 der Einfamilienhäuser haben ein ausgebautes Dachgeschoß. Nahezu alle Häuser sind unterkellert.



- Reihenhaus
- Geschoßwohnbau
- Gewerbe



20m 50m 100m

500m

## Leerstand

Im Gebiet befinden sich zwei Leerstände,  
wobei vermutlich zwei Gebäude leer stehen.  
Es gibt vier unbebaute Grundstücke.



- Leerstand
- vermuteter Leerstand
- unbebautes Grundstück

## Parkraum

Obwohl bei fast allen Haushalten Parkflächen  
(Garage, Carport, Parkplatz) auf dem Grundstück  
vorhanden sind, dienen alle Straßen innerhalb  
des Gebietes ebenso zum Abstellen der PKWs.  
Insbesondere wird in den Nord-Süd-Verbindungen  
beidseitig der Straße geparkt. 3/4 der Parkplätze  
innerhalb der Grundstücksgrenzen sind überdacht.





20m 50m 100m

500m



Einblick in die Gärten

## Grünfläche

Das Gebiet weist aufgrund der privaten Gärten einen grünen Charakter auf.

Durchschnittlich umgibt jedes Haus eine Grünfläche von knapp 600 m<sup>2</sup>, die durchwegs gepflegt in Erscheinung tritt. Neben den großzügigen Rasenflächen findet man häufig Obst- und Nutzgärten.

Zum Straßenraum, wie auch als Abgrenzung zu den Nachbarn, findet man häufig blickdichte, lebende Zäune.

Die versiegelte Fläche auf den Grundstücken entspricht durchschnittlich der Grundfläche der Hauptgebäude.



- > 0,6
- 0,5 - 0,6
- 0,4 - 0,5
- 0,3 - 0,4
- 0,2 - 0,3
- < 0,2

## Bebauungsdichte

Die durchschnittliche Bebauungsdichte im Gebiet beträgt 0,33. Die Bebauungsdichte der einzelnen Parzellen differiert zwischen 0,1 und 0,8. Die Anzahl an Grundstücken mit geringer Dichte deutet auf ein großes Verdichtungspotential hin.

## BewohnerInnen

Im Gebiet wohnen 495 Menschen. Mehr als die Hälfte der BewohnerInnen ist über vierzig Jahre alt.

Nebenwohnsitze

9%

Hauptwohnsitze

91%

männlich

53%

weiblich

47%

nicht EU

7%

EU

11%

Österreich

82%

0 - 2 Jahre

1%

3 - 5 Jahre

2%

6 - 9 Jahre

2%

10 - 14 Jahre

4%

15 - 19 Jahre

6%

20 - 39 Jahre

29%

40 - 59 Jahre

32%

über 60 Jahre

24%

MASSNAHMEN	113
VERGLEICH DER MASSNAHMEN	146
FAZIT	149
LEITBILD FÜR DAS GEBIET	151
INTERVENTIONEN	153
ENTWICKLUNG SZENARIO	156
CONCLUSIO	163

# MASSNAHMEN, INTERVENTIONEN UND SZENARIEN



Dieser Teil der Arbeit untersucht Möglichkeiten zur Weiterentwicklung des Einfamilienhausgebiets in Puntigam.

Unterschiedliche Maßnahmen, mit denen bauliche und soziale Dichte von Einfamilienhausgebieten erhöht werden können, werden beispielhaft in diesem Gebiet untersucht.

In dieser Arbeit ist die Intention der Nachverdichtung im Einfamilienhausgebiet nicht nur baulicher Art, vielmehr ist von zentraler Bedeutung zusätzliche Haushalte im Gebiet zu schaffen.

Baulandreserven am Grundstück, sowie im Bestand, können für diesen Zweck aktiviert werden.<sup>1</sup>

Um eine möglichst hohe Rendite mit einem vorgegebenen Grundstück zu erzielen, muss dieses optimal genutzt werden. Die Qualität dieser quantitativ ausgereizten Maximierung ist zu hinterfragen. Das stückweise Aufkaufen von freien Parzellen durch Bauträger und Investoren geht oft einher mit dem Bau eines Geschosswohnbaus mit dem Ausnützen jedes Quadratmeters, innerhalb der gesetzlichen Rahmenbedingungen hinsichtlich der Gebäudehöhe, dem Abstand zur Grundgrenze und der ausgewiesener Bebauungsdichte. Solche negative Erfahrungen bleiben den Bewohnern im Gedächtnis und scheinen zur generellen Ablehnung gegenüber Nachverdichtungsmaßnahmen zu führen.

---

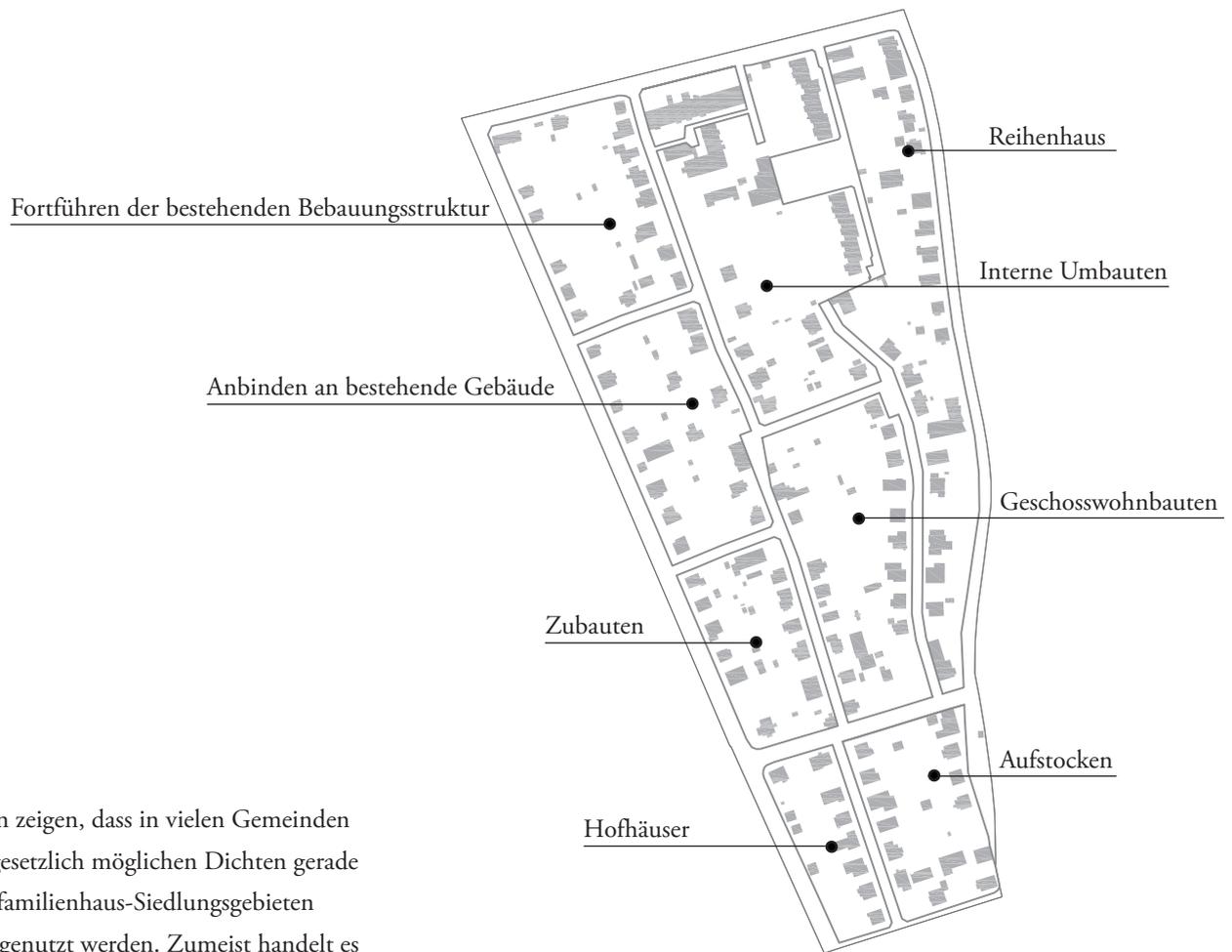
1 Vgl. Gutmann.. BAU-LAND-GEWINN ohne Erweiterung.

Gerade in Einfamilienhausgebieten muss der grüne Charakter erhalten bleiben, welcher von der Bevölkerung sehr geschätzt wird, um nicht ungewollt indirekt den weiteren Abzug in die Peripherie zu unterstützen.

Wie sieht die optimale Dichte für ein bestehendes Einfamilienhausgebiet aus? Wie kann man den grünen Charakter der Siedlung trotz baulicher Verdichtung beibehalten? Wie kann man mehrere Haushalte, und somit vor allem mehrere Personen in ein Gebiet bringen, um das Gebiet sozial aufzuwerten und den optimalen Bogen zwischen Natur und Urbanität zu spannen?

Die Ergebnisse sind auf andere, ähnliche Gebiete übertragbar.

Dieser Teil der Arbeit ist zugleich die Anwendung der bisher gewonnenen Erkenntnisse sowie Conclusio.



Positionierung der Maßnahmen im Modell

„Untersuchungen zeigen, dass in vielen Gemeinden Österreichs die gesetzlich möglichen Dichten gerade in typischen Einfamilienhaus-Siedlungsgebieten nicht zur Gänze genutzt werden. Zumeist handelt es sich um Baulücken, aber interessanterweise auch um schon bebaute Grundstücke mit Bebauungsreserven. Das heißt, hier können quantitativ und qualitativ relevante, aber noch nicht ausgeschöpfte Wohnraumpotenziale vermutet werden, die zudem beinahe alle Qualitäten des Einfamilienhauses aufweisen.“<sup>2</sup>

2 Ebd. S. 11

# MASSNAHMEN

Um die soziale Dichte des Einfamilienhausgebiets in Puntigam zu erhöhen, in dem die maximale, gesetzlich vorgegebene gebaute Dichte noch nicht ausgenutzt ist, müssen auch bauliche Maßnahmen getroffen werden.

## 1. Kleinere Parzellen

Lt. Moser, Rosegger, Reicher (2002) gibt es gewisse Lebensstilgruppen, welche den Bau oder Erwerb eines Einfamilienhauses als obligatorisch ansehen und nicht vom Wunsch zum Einfamilienhaus abzubringen sind. Gerade hier scheint es sinnvoll, zukünftig kleinere Parzellen, beziehungsweise gekoppelte Bauweisen anzubieten.<sup>3</sup>

## 2. Verdichteter Flachbau

Eine weitere Lösung ist es, verdichteten Flachbau zu forcieren um somit möglichst viele Qualitäten des Einfamilienhauses in dichteren Wohnformen zu schaffen.

## 3. Alternative Haushaltsformen

Gerade im Hinblick auf veränderte soziale sowie demographische Strukturen lohnt es sich, neue Formen gemeinschaftlichen Wohnens mit zu überlegen. (Mehrgenerationenwohnen, Seniorenwohngemeinschaften und Ähnliches)

Im Folgenden werden gängige Maßnahmen zur Nachverdichtung dargestellt. Diese wurden pragmatisch auf das ganze Gebiet angewandt um diese miteinander vergleichbar zu machen.

Zunächst wurden keine qualitativen Wertungen vorgenommen, sondern anhand des Einhaltens von Gebäude- und Grenzabständen neue Baukörper positioniert. Die zusätzlich gewonnene Bruttogeschossfläche, die sich daraus ergebende bauliche Dichte, die zusätzlichen Haushalte und die darin wohnenden Personen wurden ermittelt. Die Haushalte wurden mit dem Faktor 3,2 (die derzeitige durchschnittliche Haushaltsgröße im Gebiet) multipliziert.

Maßnahmen zur Verdichtung im Einfamilienhausgebiet sind:

- Interne Umbauten
- Fortführen der bestehenden Bebauungsstruktur
- Aufstocken der Bestandsgebäude
- Zubauten
- Hofhäuser
- Reihenhäuser
- Anbinden an bestehende Gebäude
- Geschosswohnbauten

Im Modell wurden diese Maßnahmen auf einzelnen Inseln getestet, rechnerisch wurde die Maßnahme auf das gesamte Gebiet angewandt. (siehe Abbildung links: Positionierung der Maßnahmen im Modell)

---

<sup>3</sup> siehe hierzu: Starterhäuser. Seerich-Coldwell. Kosten- und Flächenreduzierte Einfamilienhäuser.





## Interner Umbau

Die internen Reserven in Einfamilienhausgebieten können sehr groß sein.<sup>4</sup> Mehr als die Hälfte der Haushalte im Gebiet bestehen aus 1-2 Personen. Diese bewohnen eine durchschnittliche Wohnfläche von 180 m<sup>2</sup>.

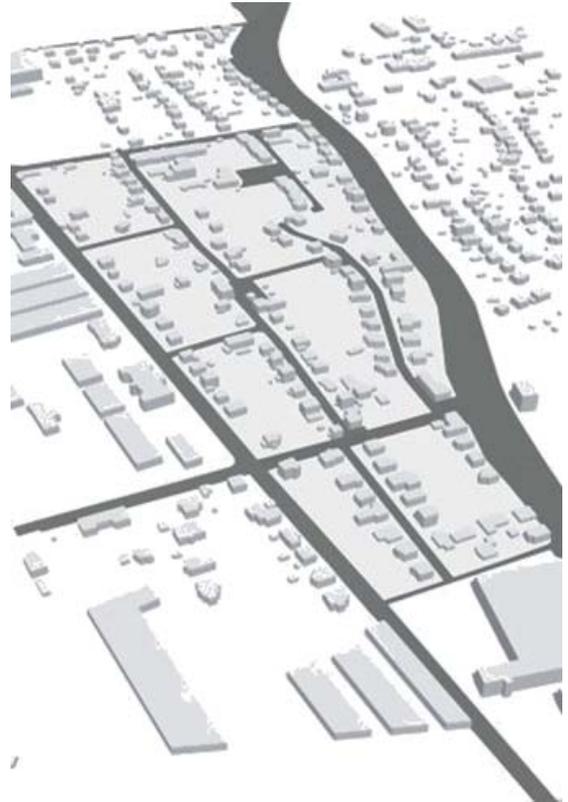
(Fragebogenerhebung)

- + Erhöhen der Personendichte bei gleichbleibender Bebauungsdichte (= bessere Ausnutzung der bestehenden Struktur)
- + bestehende Infrastrukturen (Kanal, Straße und Einrichtungen) werden besser genutzt
- + kleinteilig
- + kann Grundstücksweise realisiert werden
- + mögliche Synergien bei der (thermischen) Sanierung vom Bestand
- + Wertsteigerung des Bestandes durch Investition
- + zusätzliche Wohneinheiten ohne große Investitionen
- + Grünbestand bleibt erhalten
- soziale, nachbarschaftliche Konflikte
- keine zusätzliche Qualität für das Quartier
- Schwierigkeit der Gartenzuteilung für die unterschiedlichen Haushalte (gleichbleibende Gartenfläche für mehrere Haushalte)
- Umbauten in ständig bewohnten Gebäuden erfordern ein hohes Maß an Koordination

---

4 Vgl. Gutmann. BAU-LAND-GEWINN ohne Erweiterung





zusätzliche BGF	0 m <sup>2</sup>
Bebauungsdichte	<b>0,33</b>
zusätzliche Gebäude	0
zusätzliche Haushalte	53
zusätzliche Personen	170

Die Finanzierung ist ausschließlich durch private BauherrInnen vorstellbar, sofern der Umbau mit und für die derzeitigen BewohnerInnen geschieht.



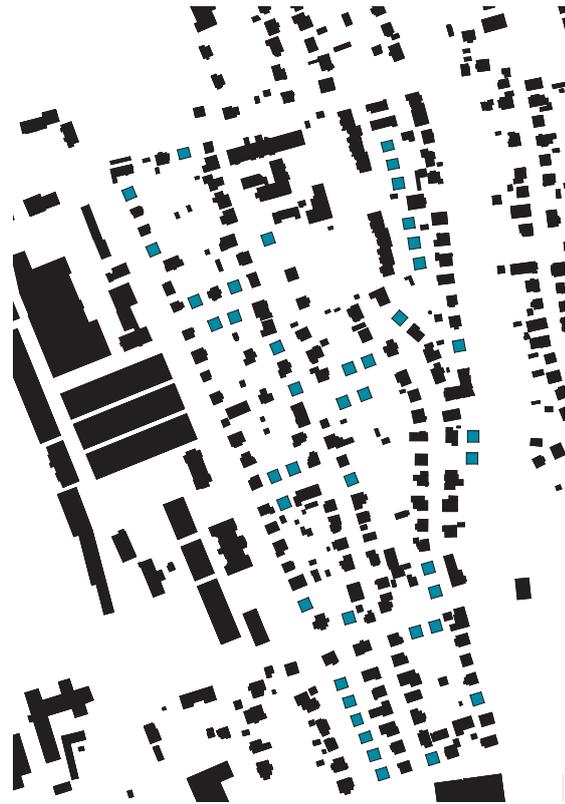


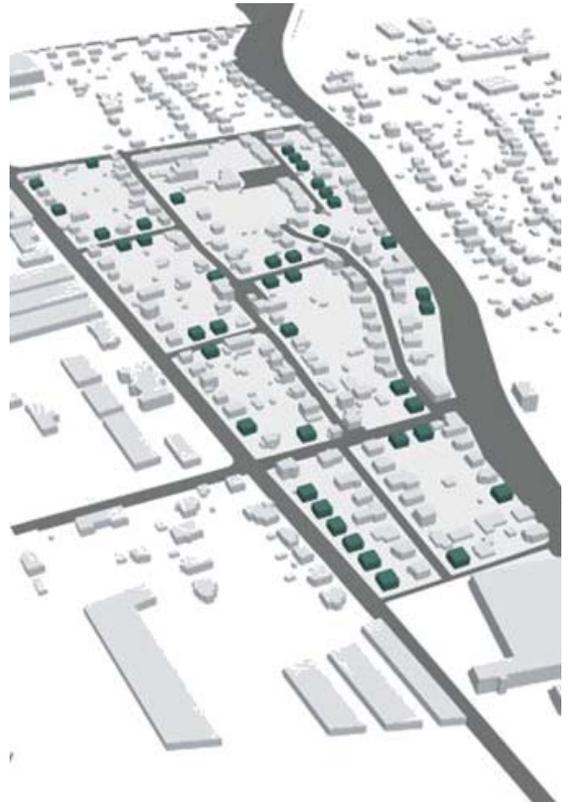
## Fortführung der bestehenden Bebauungsstruktur

Hier werden Baukörper mit ähnlichen Abmessungen wie die bereits bestehenden Gebäude im Gebiet an ebenfalls bestehende Straßen gesetzt. Es werden sowohl brach liegende, als auch bebaute Grundstücke mit diesen Kubaturen besetzt. Grundstücksteilungen sind notwendig um einen räumlichen und rechtlichen Rahmen für diese Maßnahme zu bilden. Die neuen Gebäude werden mit einem Flachdach versehen um die Bruttogeschossfläche optimal zu nutzen und die Verschattung der benachbarten Bauten möglichst gering zu halten.

+ kleinteilig  
+ kann Grundstücksweise realisiert werden  
(+ kein Einfluss auf den Gebietscharakter)

- kaum mehr Bebauungsdichte  
- kein Mehrwert für das Gebiet  
- aufgrund Oberflächen/ Volumenverhältnis schlechte energetische Werte  
(- kein Einfluss auf den Gebietscharakter)





zusätzliche BGF	3.987,09 m <sup>2</sup>
Bebauungsdichte	<b>0,37</b>
zusätzliche Gebäude	41
zusätzliche Haushalte	zusätzliche Haushalte bei vorhandenem Trend zu einem Haushalt im Gebäude 41 (bei neuen Grundrisslösungen und einer Erhöhung der Belegungsanzahl der Gebäude dementsprechend mehr)
zusätzliche Personen	zusätzliche Personen 131 (oder dementsprechend mehr)

Aufgrund der geringen Nutzfläche pro Gebäude ist mit einer Finanzierung durch private BauherrInnen zu rechnen.





## Aufstocken der Bestandsgebäude

Ausgehend von Gebäude- und Grenzabständen wurden die Bestandsgebäude um zusätzliche Geschosse erweitert. Das Mindestausmaß an zusätzlicher Fläche beträgt 50 m<sup>2</sup>, mit der Zielsetzung zusätzliche Haushalte, und nicht Wohnraumerweiterungen im Gebiet zu gewinnen.

- + keine zusätzliche versiegelte Fläche (abgesehen von geringen Flächen zu extern liegenden Neuerschließungen)
- + mögliche Synergien bei der (thermischen) Sanierung vom Bestand
- + grundstückswise realisierbar
- + Grünbestand bleibt erhalten
- + bestehende Infrastruktur wird besser genutzt
- + der bislang ungenutzte Dachraum, falls vorhanden, wird als Wohnraum zur Verfügung gestellt

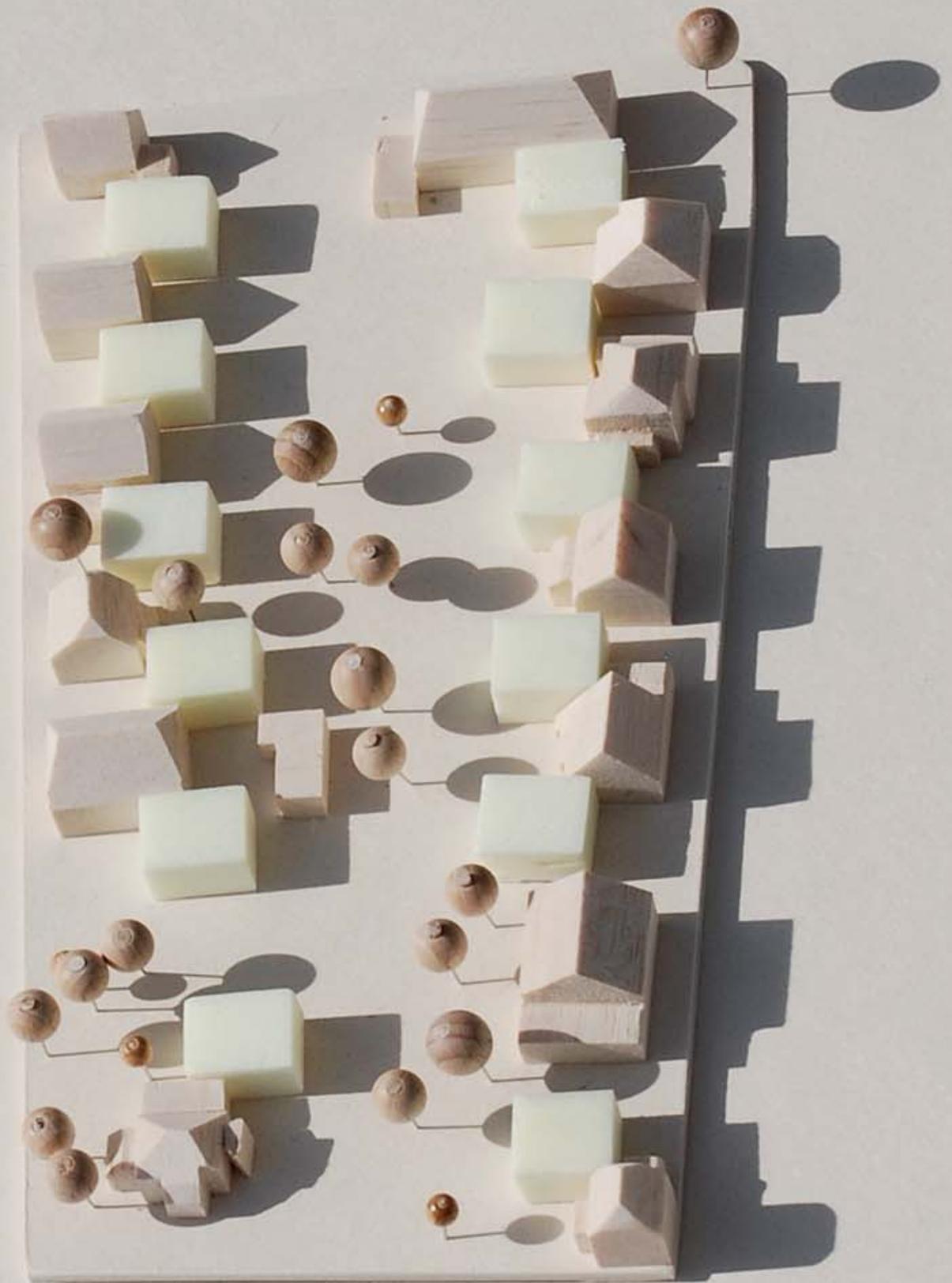
- Schwierigkeit in der Gartenzuteilung für unterschiedliche Haushalte (gleichbleibende Gartenfläche für mehrere Haushalte)
- die technische Möglichkeit des Aufstockens auf der Bausubstanz ist zu überprüfene





zusätzliche BGF	8.743,55 m <sup>2</sup>
Bebauungsdichte	<b>0,41</b>
zusätzliche Gebäude	0
zusätzliche Haushalte	70
zusätzliche Personen	238

Auch hier ist die Finanzierung durch private BauherrInnen zu erwarten.





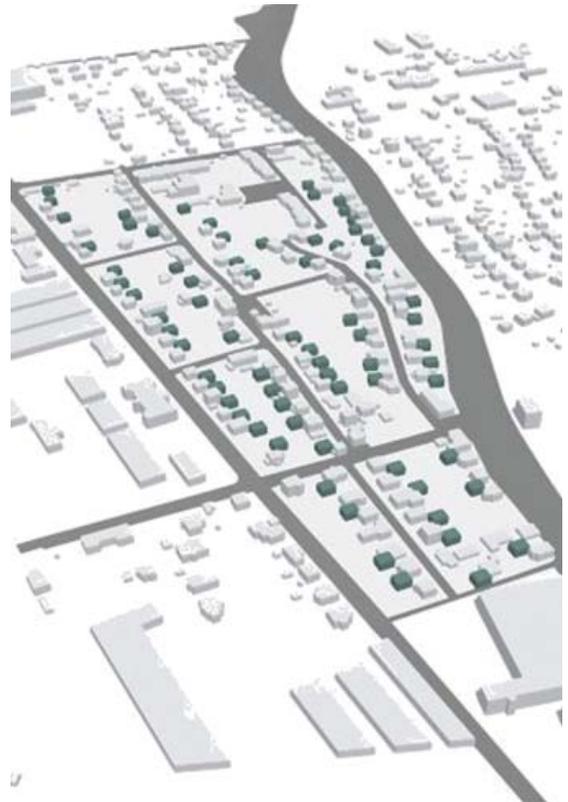
## Zubauten

Der neue Baukörper entsteht in Verbindung mit dem Bestand. In dieser Arbeit werden diese zwischen den Bestandsgebäuden positioniert, um die Erschließung der neuen Gebäude über bestehende Straßen zu gewährleisten. Aufgrund dieser Positionierung bleibt ein Großteil der Gartenfläche für den Bestand und den entstehenden Haushalt erhalten.

- + bestehende Infrastruktur kann genutzt werden
- + kleinteilig realisierbar
- + Die Abfolge (Straße - Gebäude - Garten) wird fortgesetzt

- soziale und nachbarschaftliche Konflikte
- die neuen Gebäude entstehen entlang der Grundstücksgrenze; die Zustimmung zweier Parteien ist erforderlich
- zusätzliche versiegelte Fläche

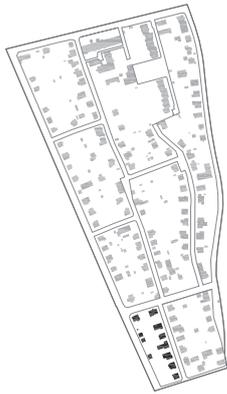




zusätzliche BGF	11.520 m <sup>2</sup>
Bebauungsdichte	<b>0,45</b>
zusätzliche Gebäude	72
zusätzliche Haushalte	144
zusätzliche Personen	461

Die Finanzierung erfolgt durch private BauherrIn.





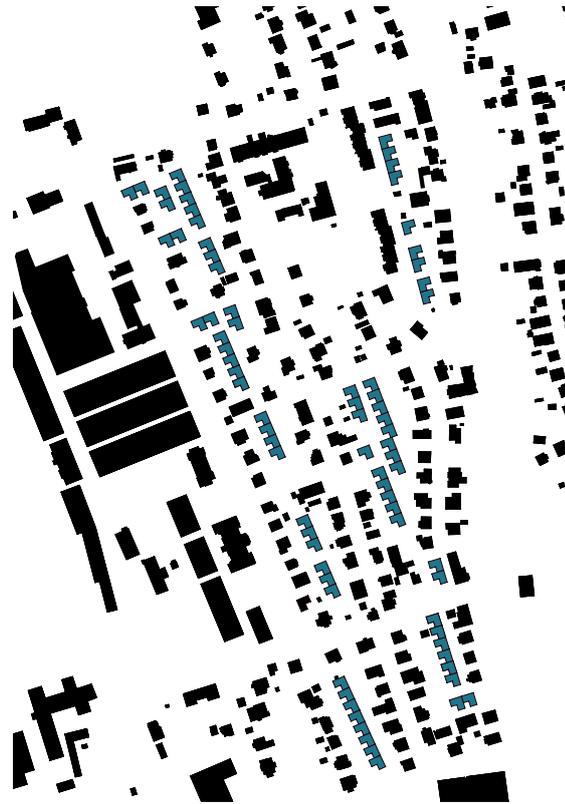
## Hofhäuser

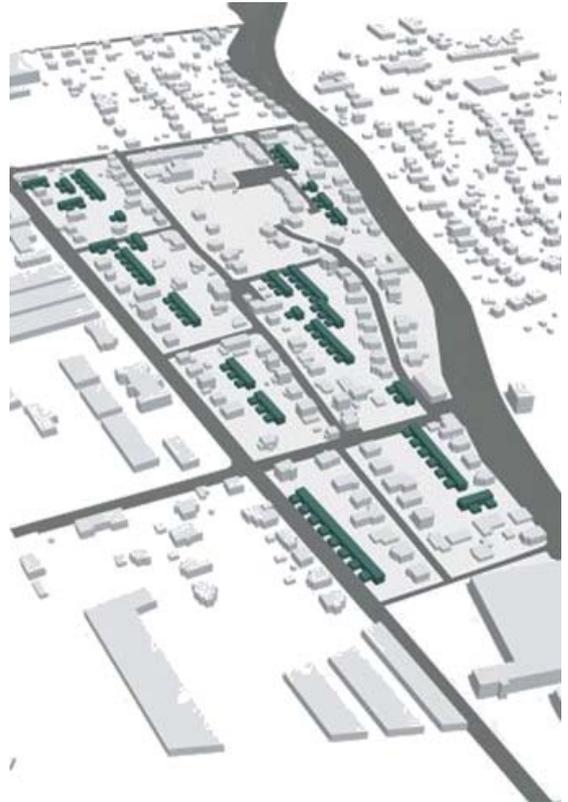
Diese Variante wurde untersucht, da der Bautyp des Hofhauses dem Einfamilienhaus entspricht, jedoch eine dichtere Bebauung zulässt. Die Gartenfläche kann klein gehalten werden und verspricht ein Maximum an Privatheit.

- + Bautypus entspricht dem Einfamilienhaus
- + maximale Privatheit
- + eigener Garten

- bei Gewährleistung des privaten Gartens ist nur ein Haushalt pro Gebäude möglich
- zusätzliche versiegelte Fläche
- trotz großer Eingriffe schwaches Ansteigen der Bebauungsdichte
- Grundstücke müssen größtenteils neu erschlossen werden







zusätzliche BGF	11.340 m <sup>2</sup>
Bebauungsdichte	<b>0,44</b>
zusätzliche Gebäude	70
zusätzliche Haushalte	70
zusätzliche Personen	224

Da die Neuerrichtung von Hofhäusern nur zusammenhängend sinnvoll erscheint, ist dieser Bautypus vor allem für Bauträger interessant.



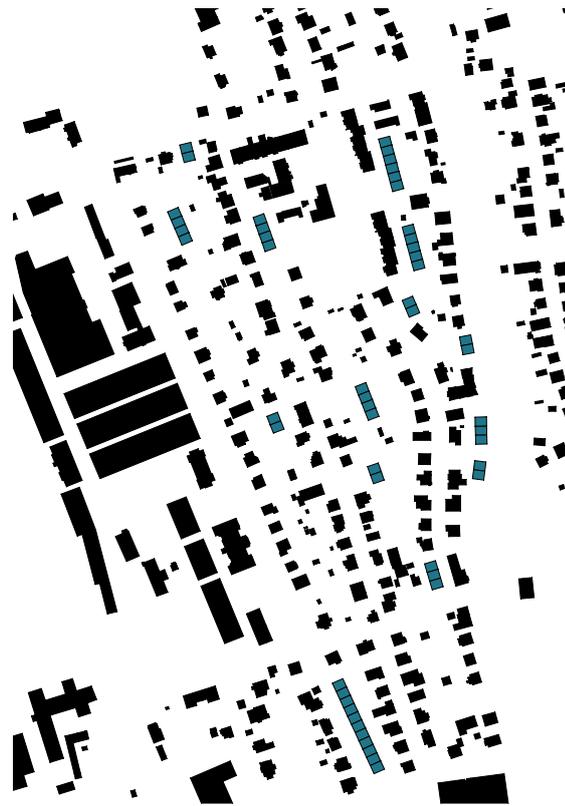


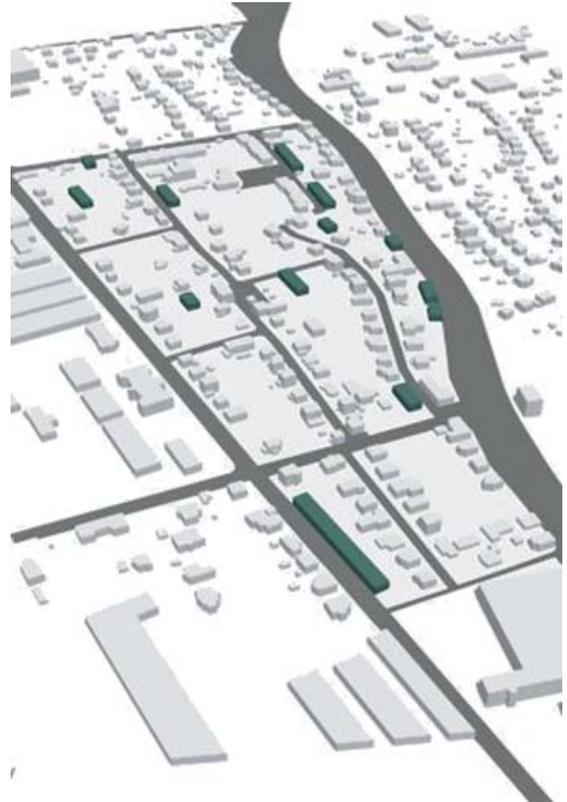
## Reihenhäuser

Der Bautyp des Reihenhauses ist bereits im Gebiet vorhanden. Die Wohnform ist, aufgrund des ebenerdigen, und separaten Zugangs für jeden Haushalt, der des Einfamilienhauses ähnlich. Das Aneinanderreihen der Wohnungen ermöglicht eine deutlich höhere Bebauungsdichte, bedingt jedoch die Ausrichtung der Wohnungen in lediglich zwei Himmelsrichtungen.

- + Möglichkeit den Gebietscharakter aufzugreifen
- + entspricht dem Typus Einfamilienhaus
- + jeder Haushalt hat einen eigenen Garten

- zusätzliche versiegelte Fläche
- nur ein Haushalt (oder maximal zwei) in einem Haus möglich





zusätzliche BGF	9.120 m <sup>2</sup>
Bebauungsdichte	<b>0,42</b>
zusätzliche Gebäude	57
zusätzliche Haushalte	57
zusätzliche Personen	182

Auch das Reihenhaus ist für nicht private Investoren interessant.





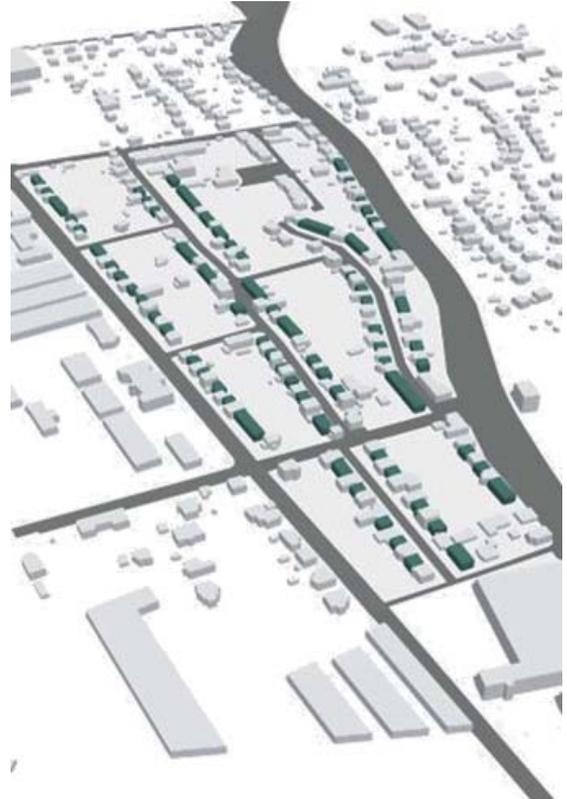
## Anbinden an bestehende Bauten

Eine reihenhausähnliche Situation entsteht durch das Anbinden neuer Gebäude an den Bestand. Dies bedingt die neue Ausrichtung vom Bestand in zwei Himmelsrichtungen. Die Anordnung (Straße - Gebäude - Garten) wird fortgeführt.

- + ein Großteil der Gartenfläche bleibt (für bestehende BewohnerInnen und neue Haushalte) erhalten
- + die bestehende Infrastruktur wird besser ausgenutzt
- + ist Stückweise realisierbar

- bedarf der Zustimmung zweier Parteien
- Bestandgebäude erhalten eine neue Ausrichtung in lediglich zwei Himmelsrichtungen





zusätzliche BGF	16.618,68 m <sup>2</sup>
Bebauungsdichte	<b>0,50</b>
zusätzliche Gebäude	68
zusätzliche Haushalte	195
zusätzliche Personen	624

Die Realisierung ist durch private BauherrInnen und durch Bauträger möglich.

Die Nutzung der neuerrichteten Struktur ist von der jeweiligen räumlichen Situation und der Grundrisseinteilung abhängig.



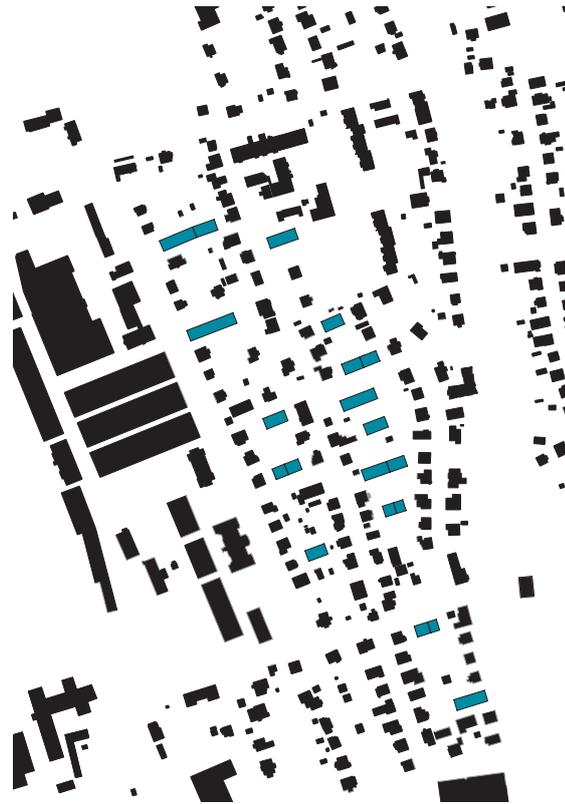


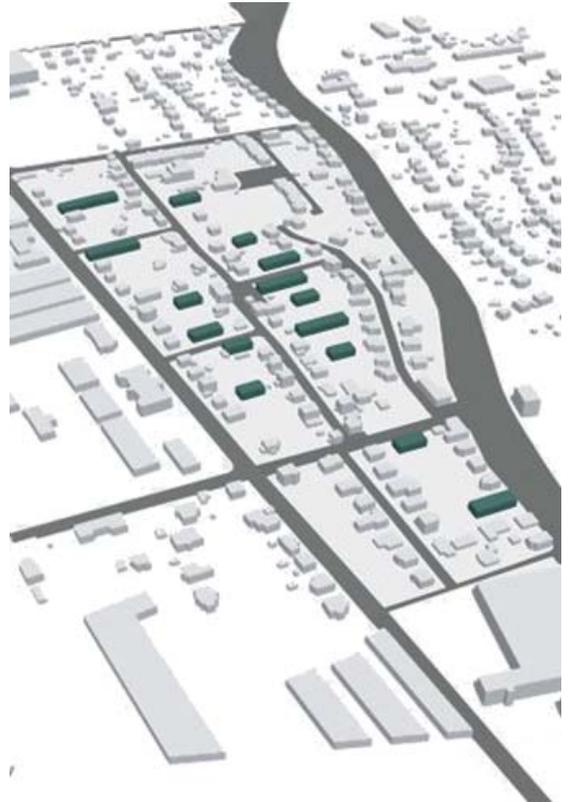
## Geschosswohnbauten

Geschosswohnbauten bieten Vorteile hinsichtlich des Oberflächen/ Volumenverhältnisses. Sie versprechen aufgrund der Ausnutzung der bebauten Grundfläche eine hohe Bebauungsdichte und Anzahl an Haushalten, stellen jedoch den größten Eingriff in den Gebietscharakter dar.

- + effiziente Art der Nachverdichtung
- + gutes Oberflächen/ Volumenverhältnis
- + Aufzüge werden rentabel (vor allem für ältere Menschen von Bedeutung)

- zusätzliche versiegelte Fläche
- großer Eingriff in den Gebietscharakter





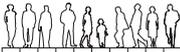
zusätzliche BGF	7.330,50 m <sup>2</sup>
Bebauungsdichte	<b>0,41</b>
zusätzliche Gebäude	14
zusätzliche Haushalte	98
zusätzliche Personen	313

Dieser Gebäudetypus ist für Bauträger besonders interessant, da der Baugrund wirtschaftlich optimal ausgenutzt wird.

## Vergleich der Maßnahmen

	zusätzliche BGF	<b>Bebauungs- dichte</b>	zusätzliche Haushalte	<b>zusätzliche Personen</b>
Interner Umbau	0,00 m <sup>2</sup>	0,33	35	170
Fortführung der bestehenden Bebauungsstruktur	3.987,09 m <sup>2</sup>	0,37	41	131
Aufstocken der Bestandsgebäude	8.743,55 m <sup>2</sup>	0,41	70	238
Zubauten	11.520 m <sup>2</sup>	0,45	144	461
Hofhäuser	11.340 m <sup>2</sup>	0,44	70	224
Reihenhäuser	9.120 m <sup>2</sup>	0,42	57	182
Anbinden an die Bestandsgebäude	16.618 m <sup>2</sup>	0,50	195	624
Geschosswohnbauten	7.330,50 m <sup>2</sup>	0,41	98	313

Maßnahmen im Vergleich

zusätzliche Bruttogeschossfläche	 = 25 Personen
	
	
	
	
	
	
	
	



#### Schattenstudie Maßnahme Zubauten

Die Schattenstudie ergab, dass am 21. Dezember um 12 Uhr zu Mittag die dreigeschossigen Baukörper sich gegenseitig beschatten und somit die ersten beiden Stockwerke kein direktes Sonnenlicht erhalten.

Auch bei zweigeschossiger Ausführung verbessert sich die Situation für die ersten Etagen nicht.

Beim Anwenden dieser Maßnahmen auf das ganze Gebiet ergeben sich ungünstige Lichtsituationen für die neuen Gebäude sowie für die Gärten.

Daher erscheint das Zubauen nur punktuell und unter Berücksichtigung der Beschattungsverhältnisse sinnvoll.



#### Schattenstudie Maßnahme Geschosswohnbau

Bei der Positionierung der neuen Baukörper mit Nord-Süd Orientierung ist über den Großteil des Tages ein langgezogenes Schattenbild erkennbar.

Sind die Gebäude mit dem gesetzlichen Mindestabstand zueinander errichtet sind die ersten beiden Geschosse des nördlich befindlichen Bauten am 21. Dezember ganztagig verschattet.

Sind die neuen Gebäude zweigeschossig ausgebildet wird die Lage nur teilweise besser.

Daher ist es notwendig den Abstand zwischen den Geschosswohnbauten zu erhöhen.



## FAZIT

Einige der dargestellten Maßnahmen sind in einem kurzen Zeitrahmen leichter zu realisieren als andere. Umbauten und kleinteilige Baukörper (Interner Umbau, Aufstocken, Zubauten) werden von privaten BauherrIn finanziert und sind bei der Anpassung an Lebenszyklusphasen oder einem BewohnerInnenwechsel denkbar.

Größere Bauprojekte (Reihenhäuser, Hofhäuser, Geschosswohnbauten) sind für Bauträger interessant, werden vermutlich aber auf mehr Widerstand seitens der BewohnerInnen stoßen.

Die Ost-West Orientierung größerer Baukörper bedingt die Zustimmung mehrerer Grundstückseigentümer.

Die Nord-Süd Orientierung ist bereits ab der Zustimmung eines Grundstückseigentümers möglich.

Diese Ausrichtung bringt jedoch Probleme bezüglich der Verschattung der Nachbargebäude und Grundstücke und der Belichtung der neu errichteten Baukörper mit sich. Aus diesem Grund werden in weiterer Folge Nord-Süd ausgerichtete Baukörper maximal zweigeschossig ausgeführt.

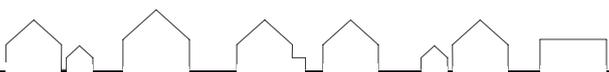
Hofhäuser werden in weiterer Folge nicht behandelt, da diese trotz großer Versiegelung der Fläche wenig neue Haushalte fassen.

Das Anwenden einer einzelnen Maßnahme auf das gesamte Gebiet hat zu einer sehr geringen Erhöhung der Bebauungs- und BewohnerInnendichte geführt.

Folglich werden die Maßnahmen miteinander kombiniert und jeweiligen räumlichen Situationen im Gebiet angepasst.

Das dargestellte Szenario ist eines unter vielen denkbaren und untersucht das Potenzial für einen Anstieg der Bebauungs- und Personendichte auf das gesamte Gebiet betrachtet.

Jeder einzelne Eingriff bedarf jedoch einer genauen Vorbereitung und Absprache mit allen Beteiligten und Grundstückseigentümern.



## LEITBILD FÜR DAS GEBIET

### Zielgruppe

Durch das gezielte Setzen von Interventionen im Gebiet wird ein Mehrwert für die bestehenden BewohnerInnen des Gebiets geschaffen.

Vor allem sollen neue BewohnerInnen in das Gebiet gebracht werden.

Um den Baulandverbrauch auf grüner Wiese, außerhalb der Stadtgrenzen einzudämmen und die vorhandene Infrastruktur optimal zu nutzen, sollen attraktive Alternativen für potentielle BauherrInnen sowie BewohnerInnen der Stadtperipherie geschaffen werden.

Der Vorteil, der besonders hervorgehoben werden soll, ist das zentrumsnahe Wohnen in einem Gebiet mit grünem Charakter und guter Anbindung an den öffentlichen Verkehr, sowie an das Fahrradwegenetz. Im Falle einer verursachergerechteren Aufteilung der Infrastrukturkosten können die Bauplätze wegen vorhandener Infrastrukturen mit den Bauplätzen im Umland erfolgreich konkurrieren.

Im Gebiet wohnen mehrheitlich ältere Menschen. Durch die gesetzten Maßnahmen wird eine größere Durchmischung der BewohnerInnenstruktur erwartet.

Somit zählen Jungfamilien, wie auch junge PensionistInnen (welche nach Auszug der Kinder eventuell in kleinere Wohneinheiten vom Umland in Zentrumsnähe ziehen) zur Hauptzielgruppe. Auch junge Menschen (z.B. in ihrer Pre-familiären Lebenszyklusphase), welche stadtnah, jedoch nicht direkt im Zentrum wohnen wollen, sind potentielle BewohnerInnen.

Ausgeschlossen soll jedoch niemand werden, da eine gut durchmischte BewohnerInnenstruktur in der Siedlung zum Vorteil aller beiträgt.

### Gebäude

Die Ergebnisse der BewohnerInnenbefragung ergab, dass die am häufigsten genannte Qualität des Lebens im Einfamilienhaus das selbstbestimmte Wohnen ist. Dieser Einschätzung muss Rechnung getragen werden. Neue Wohngebäude müssen Eigentumswohnungen beinhalten, aber auch Mietwohnungen müssen genügend Spielraum für kleine Umbauten zulassen.

Die Qualität des Einfamilienhauses als Rückzugsort wurde am zweit häufigsten genannt. Durch geeignete Grundrisslösungen und das Schaffen von separaten, privaten Freiräumen kann diesem Wunsch nachgegangen werden.

Das Gebiet ist als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Derzeit befinden sich nur vereinzelt gewerbliche Nutzungen in der Einfamilienhaussiedlung. Vor allem entlang der Alten Poststraße, mit der direkt angrenzenden gewerblich genutzten Zone, bietet sich eine Mischnutzung an.

## Erscheinungsbild

Der grüne Charakter des Gebiets muss unbedingt erhalten bleiben, da dieser eine Qualität darstellt, welche die BewohnerInnen sehr schätzen.

Jeder neu errichteten Wohneinheit in dem Gebiet steht ein Garten, beziehungsweise ein privater Außenraum, zur Verfügung.<sup>5</sup>

Vorteile des Gebiets sind Zentrumsnähe, privater und öffentlicher Grünraum und eine gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr.

Die privaten Gärten dürfen nicht zu viel Fläche aufweisen, da zusätzliche Fläche keinen Gewinn an Qualität bedeutet. Zu viel Gartenarbeit war eine der in der Fragebogenstudie (siehe Seite 71) am

häufigsten genannten störenden Seiten am Leben im Einfamilienhaus.

Im Hinblick auf soziale und demographische Veränderungen müssen große Grundstücke kritisch zu bewerten.

Durch öffentliche Grünflächen können die Flächen der privaten Freiräume reduziert werden. Öffentliche Freiflächen sind eine kostengünstige Möglichkeit zur Steigerung der Wohnqualität in der Siedlung.

---

5 In der Studie von Moser und Stocker, 2001, wird Freiraummangel als einer der wichtigsten Gründe für einen Wohnungswechsel angegeben. Besonders wohnungszugehörige, direkt von der Wohnung zu erschließende Freiräume wie eigene Gärten, Terrassen, Balkone, Loggien sind ausschlaggebend für die Wohnzufriedenheit. Heimwert, S. 157 f.

## INTERVENTIONEN

### LÄRM UND INDIVIDUALVERKEHR

Wie aus der Analyse des Einfamilienhausgebiets (siehe Seite 85) hervorgeht, ist die Lärmbelastung der Alten Poststraße gleich zu bewerten, wie die der Triester Straße. Die Lärmemission ist lediglich 10dB geringer. Räumlich gesehen wurden parallel zur Triester Straße Maßnahmen zur Lärmreduzierung gesetzt (Lärmschutzwand, sowie eine wenig frequentierte Straße mit Fahrradweg als Pufferzone). Bislang wurde die Alte Poststraße diesbezüglich vernachlässigt.

Das Schließen der Baustruktur entlang der stark befahrenen Alten Poststraße soll das dahinter liegende Gebiet vor dem Schalleintritt schützen. Mit der Verlegung des derzeit mitten durch das Gebiet (Zeppelinstraße) führenden Radwegs hin zur Alten Poststraße wird unter anderem das Ziel verfolgt, langfristig den Verkehr innerhalb des Gebiets zu beruhigen und einen sanfteren Übergang vom Gewerbegebiet im Westen und der stark befahrenen Alten Poststraße zu schaffen. Langfristig soll der LKW Verkehr von der Alten Poststraße zur Triesterstraße hin verlagert werden, da die Triesterstraße eine größere Kapazität sowie vorhandene Lärmschutzmaßnahmen ausweist. Die Geradlinigkeit der Alten Poststraße, die Eingrenzung durch hohe Tüjhecken und Zäune,

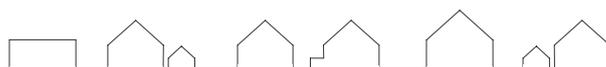
nicht vorhandene Ampelanlagen und die fast gänzliche Abwesenheit von nicht motorisierten VerkehrsteilnehmerInnen bieten keinen Grund zur Geschwindigkeitsreduzierung, sondern verursachen eher das Gegenteil. Durch die Neuanlegung eines Geh- und eines Fahrradweges ist eine größere Präsenz von Fußgängern und Radfahrern zu erwarten, was sich auf die Geschwindigkeit des motorisierten Verkehrs auswirken wird.

Die Parkplätze der neuen Wohnungen, welche im Gebiet entstehen, befinden sich in Parkhäusern außerhalb des Gebiets und PKWs bereits an der Gebietsgrenze abfangen. Langfristig soll der Verkehr im Gebiet vermindert werden. Die Straßen im Gebiet stehen den BewohnerInnen als Wohnstraße zur Verfügung.

### IDENTIFIKATION UND SOZIALE EINRICHTUNGEN

Der Plachelhof ist Mitte des 19. Jahrhunderts entstanden und weist ein anderes Erscheinungsbild zum Rest der Bebauung im Einfamilienhausgebiet auf. Die attraktive, große Grünfläche südlich des Plachelhofs ist derzeit nicht öffentlich zugänglich. Das alte Gebäude, sowie der Grünraum sind aufgrund ihrer Abgeschiedenheit im Gebiet nicht spürbar.

Das Öffnen dieser für die Allgemeinheit, durch die Neunutzung des Plachelhofs als



Kinderbetreuungseinrichtung (Kinderhaus) und einer Einrichtung zum betreuten Wohnen, sowie der Umfunktionierung der Grünfläche zu einem öffentlichen Park bildet im Gebiet einen charakterprägenden Ort.

(Aus den Fragebögen geht hervor, dass sich die BewohnerInnen des Gebiets eine öffentliche Grünfläche wünschen und die Entfernung zu Kinderbetreuungseinrichtungen bemängeln.) Der Plachelhof wird derzeit als Wohngebäude genutzt. Angedacht ist eine Übernahme des Erdgeschosses für die sozialen Einrichtungen. Bei höherem Raumbedarf können sich diese auf weitere Geschosse zurückgreifen. Flexible Räume zur gemeinsamen Nutzung für SeniorenInnen und Kinder ermöglichen die räumlichen Bedingungen für Synergien von Alt und Jung. Den BewohnerInnen des Plachelhofs werden neue Wohnungen im Umfeld angeboten.

In der Mitte der Einfamilienhaussiedlung entsteht ein öffentlicher Platz. Dieser soll als zentraler Treffpunkt mit Aufenthaltsqualität dienen und als öffentliche Fläche einen Gegenpol zu den überwiegend privaten Flächen darstellen. Der durchgehende Bodenbelag fasst den Platz zu einer Einheit zusammen. Da dieser zum Teil Bestand des gebietsinternen Straßennetzes ist, funktioniert der Platz mit dem Prinzip des *shared space*.

Weiters wird ein sind ein Nahversorger für den Tagesbedarf entstehen.

## WEGEVERBINDUNGEN

Orthogonal auf die Zeppelinstraße verbindet ein mittlerweile verwilderter und geschlossener Weg die Grünfläche unter dem Plachelhof mit dem öffentlichen Raum.

Dieser Weg wird für die Allgemeinheit geöffnet. Die Zahnstaße ist gegenwärtig eine Sackstraße. Diese Straße wird mittels eines neuen Fuß- und Radwegs mit der Plachelhofstraße verbunden.

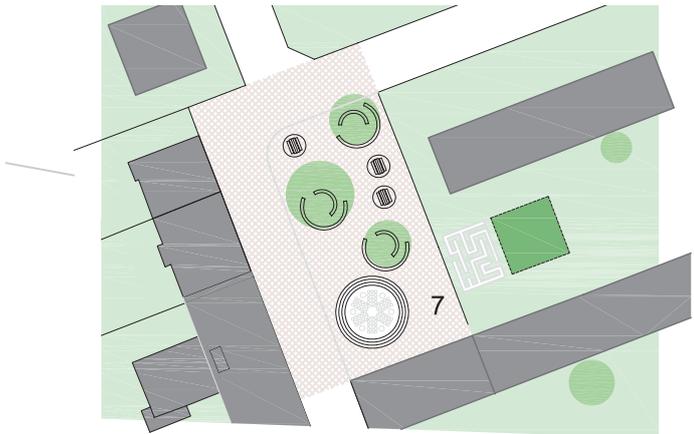
## ÖFFENTLICHER VEKEHR

Das Einfamilienhausgebiet in Puntigam liegt zwischen zwei Nahverkehrsknoten. (siehe Seite 85) Die Linie 50 wird bis zum neuen NahverkehtsknotenPuntigam verlängert. Eine neue Haltestelle entsteht in der Alten Poststraße Ecke Montfortstraße um die neue Einrichtungen im Plachelhof an das öffentliche Verkehrsnetz anzubinden. Eine weitere Haltestelle entsteht auf der Höhe des Cineplexs und des neuen Gastro-Centers.

Durch die Verlängerung der Linie 50 ist das Gebiet gut an den Hauptbahnhof und den Nahverkehrsknotenpunkt Puntigam angeschlossen.



Plachelhof und -Park M 1:1000



öffentlicher Platz M 1:1000

- 1 Plachelhof  
(Kinderbetreuung + betreutes Wohnen)
- 2 Freifläche betreutes Wohnen +  
Besucherzentrum + Café
- 3 Plachelpark
- 4 Freifläche Kinderbetreuung
- 5 Neugestaltung öffentlicher Spielplatz
- 6 Nahversorger - Tagesbedarf
- 7 öffentlicher Platz
- 8 Restaurant zur Alten Maut
- 9 Verlängerung Linie 50

A Zentralfriedhof | B Polytechnisches Gymnasium  
| C ASVÖ Sportplatz | D CINEPLEXX | E Brauhaus  
Puntigam | F Gastrocenter

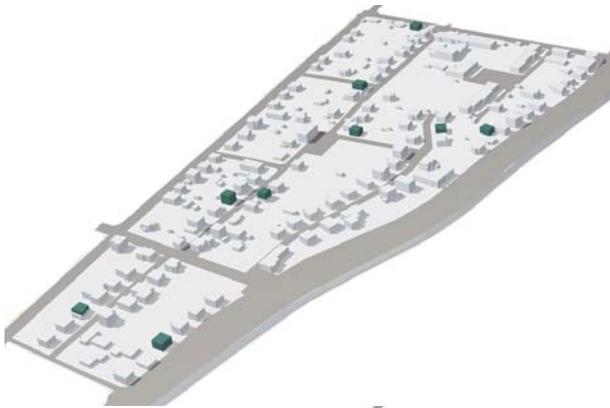


- Bestandsgebäude
- aufgestockte Gebäude
- neu positionierte Gebäude
- privater Außenbereich
- halböffentlicher Außenbereich
- Spielplatz
- Plachelpark
- öffentlicher Platz
- Fussweg
- Radweg



Positionierung Parkhaus

- 1 Plachelpark
- 2 Öffentlicher Platz
- 3 neuer Fuß- und Radweg
- 4 Spielplatz



2015

zusätzliche Gebäude	zusätzliche Haushalte	zusätzliche Personen	zusätzliche BGF	Bebauungsdichte
4	14	45	1.152,14 m <sup>2</sup>	0,35



2020

zusätzliche Gebäude	zusätzliche Haushalte	zusätzliche Personen	zusätzliche BGF	Bebauungsdichte
18	107	343	7.107,14 m <sup>2</sup>	0,41



2025

zusätzliche Gebäude	zusätzliche Haushalte	zusätzliche Personen	zusätzliche BGF	Bebauungsdichte
28	163	522	10.554,25 m <sup>2</sup>	0,44



2035

zusätzliche Gebäude	zusätzliche Haushalte	zusätzliche Personen	zusätzliche BGF	Bebauungsdichte
70	318	1.018	23.001,25 m <sup>2</sup>	0,55



Zeitstudie

 = 25 Personen

# EVOLUTION

Ansicht Ost



Ansicht Süd



Ansicht West



Ansicht Nord





Eine der durch den Straßenraum gebildeten Inseln wurde in weiterer Folge näher betrachtet.

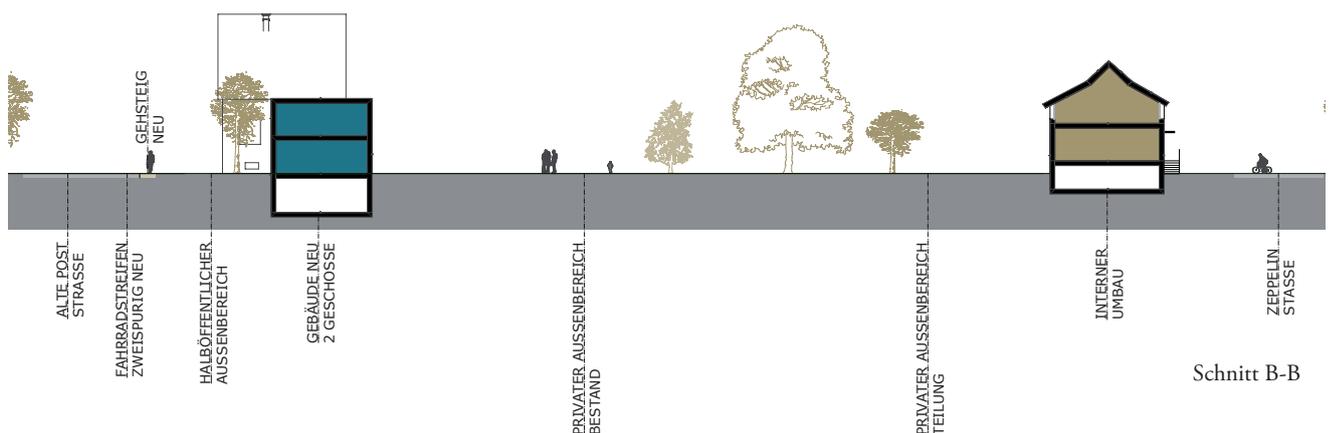


Entlang der Alten Poststraße und angrenzend an den öffentlichen Platz werden gewerblich genutzte Flächen angeboten (das gesamte Wohngebiet ist als allgemeines Wohngebiet gewidmet), wobei Wohnen als Funktion nicht ausgeschlossen wird. Gerade die erdgeschossigen Flächen sind wichtiger Bestandteil der neuen Bebauungsstruktur, da diese besonders für ältere BewohnerInnen attraktiv sind und barrierefrei erschlossen werden können.

Jede neue Wohneinheit erhält einen privaten Außenraum. Der Außenraum der Bestandsgebäude bleibt weitgehend erhalten, da die neue Bebauungsstruktur es ermöglicht gezielt, kleine Außenraumflächen (ebenerdig und in Form von Balkonen und Terrassen) anzubieten.



Schnitt A-A



Schnitt B-B



Vogelperspektive

## CONCLUSIO

Diese Diplomarbeit beschreibt die aktuelle Wohnsituation und deren Entstehung in Österreich, Motive zum Leben im Einfamilienhaus und deren Konflikt mit gesellschaftlichen Notwendigkeiten. Das Nachverdichtungspotential von Einfamilienhausgebieten wurde beispielhaft in einer Einfamilienhausssiedlung in Puntigam untersucht. Durch das Mischen der Maßnahmen (interner Umbau, Fortführen der bestehenden Bebauungsstruktur, Aufstocken der Bestandsgebäude, Zubauten, Hofhäuser, Reihenhäuser, Anbinden an Bestandsgebäude und Geschosswohnbauten) zu einem möglichen Szenario wurde das Potenzial dieses Einfamilienhausgebiets untersucht. Die im Rahmen dieser Arbeit festgelegte maximale Dichte sieht eine Annäherung an die ausgewiesene Bebauungsdichte von 0,6 jedoch einen Anstieg der Personen im Gebiet um den Faktor 3 vor.

Die Arbeit stellt einen Anfang in einer umfassenden Betrachtung (ökonomisch, ökologisch, sozial) bestehender Einfamilienhausgebiete dar. Vor allem muss durch Maßnahmen der Bewusstseinsbildung der Zusammenhang zwischen Dichte und ökologischen Vorteilen an eine breite Bevölkerungsschicht gebracht werden. Der Zusammenhang einer dichten Bebauung und einem umwelt- und ressourcenschonenden Leben wird von der Allgemeinheit nicht erkannt. (siehe Fragebogenauswertung Seite 69)  
Positive Bilder vom Leben in dicht bebauten Gebieten werden langfristig einen Rahmen für die

Wunschvorstellung vom eigenen Wohnen bilden und Alternativen zum Leben im Einfamilienhaus attraktiver, und vielleicht erst denkbar, machen. Je mehr Bewohner in qualitätsvollen verdichteten Wohnräumen leben, desto mehr Bezugspersonen und Vorbilder wird es geben, die einem das Wohnen in dicht bebauten Gebieten vorleben und somit die Relevanz des freistehenden Einfamilienhauses schmälern, bzw. neu überdenken und bewerten lassen.

Um sich in der Realität einer höheren baulichen und sozialen Dichte eines bestehenden Einfamilienhausgebiets anzunähern, bedarf es eines starken Konzepts.

Vor allem in einer kleinteiligen Struktur, wie etwa die des Einfamilienhausgebiets mit einer Vielzahl an Eigentümern, müssen mehrere Lösungswege als Strategie angeboten werden, welche alle samt zum selben Ziel führen, um langfristig gewünschte Ergebnisse zu erzielen. Verschiedene Lösungsansätze zu verdichtetem Bauen und Leben müssen entwickelt werden, um der Zersiedelung entgegenzusteuern.

Nur so findet sich für jede Zielgruppe eine ökonomisch rentable, ökologisch akzeptable und sozial verträgliche (=nachhaltige) Lösung.

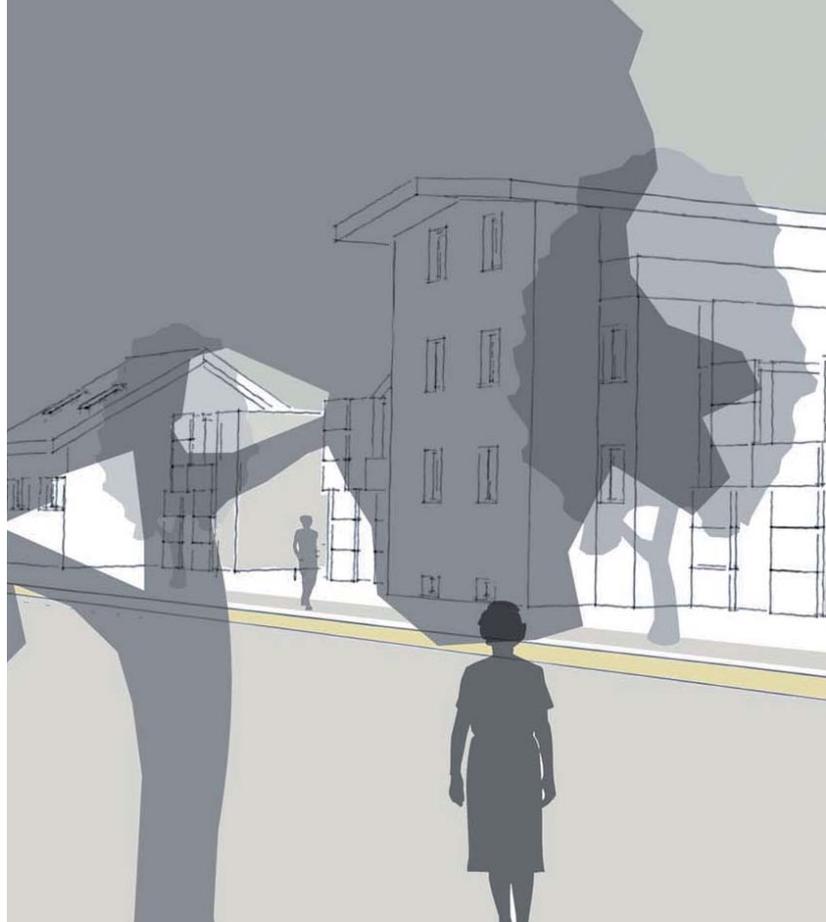
Durch die schrittweise Realisierung können, mittels Überprüfung der Annäherung an das Ziel, einzelne Maßnahmen beurteilt werden. Ständiges Wechseln zwischen Handeln und Überprüfen der Auswirkungen ist ein sicherer Weg zum Erfolg. Steigende Energiekosten haben zudem positive Auswirkung auf verdichtete Wohnformen.

Um dem Einfamilienhausgebiet in Puntigam eine positive Weiterentwicklung in diesem Sinne zu ermöglichen muss die Personendichte im Gebiet erhöht werden. Damit wird die dünner werdende Belegung in der baulichen Struktur angehoben. Die niedrige Bebauungsdichte weist auch im gesetzlichen Rahmen ein erhebliches Potential auf. Den Entwicklungen zu mehr Wohnraumbedarf pro Kopf, zu kleineren Haushaltsgrößen, sowie zu einer älteren Bevölkerung muss Rechnung getragen werden, um durch das Wohnen des Einzelnen nicht die Allgemeinheit negativ zu beeinträchtigen.

Die Art und Weise wie der Wohnbedarf einer Bevölkerung gedeckt wird, steht im starken Zusammenhang mit Gesellschaftsanschauungen und Sozialpolitik. Solange das Wohl Einzelner vor dem gesellschaftlichem steht und kein Problembewusstsein hinsichtlich der größeren Zusammenhänge zwischen Siedlungsstruktur und gesellschaftspolitischen, ökonomischen, ökologischen und sozialen Faktoren vorhanden ist, und Rahmenbedingungen das Bauen auf der grünen Wiese erleichtern (bzw. Fördern) ist keine Veränderung der Siedlungsentwicklung zu erwarten.

Das Einfamilienhausgebiet in Puntigam wird in seiner Entwicklung durch die räumliche Nähe zum Wettbewerbsgelände des EUROPAN 9 Areals profitieren, in dem ein neues Bezirkszentrum entstehen soll. Der Wettbewerb kann Impulse zur Weiterentwicklung des Bezirks setzen. Die gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz verspricht zudem die Voraussetzungen für eine optimale Entwicklung des Gebiets zu erfüllen.

**Wir wünschen den bestehenden und zukünftigen BewohnerInnen des Einfamilienhausgebiets alles Gute!**

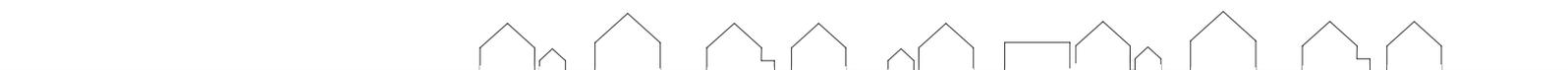




Alte Poststraße



Öffentlicher Platz



- 2 Murfeldsiedlung in Graz  
www.bing.com/maps, zugegriffen am  
03.08.2010
- 5 Gebäude und Wohnungen in  
Österreich 2001; eigene Darstellung.  
Statistik Austria [Hrsg.] (2004):  
Gebäude- und Wohnungszählung 2001.  
Hauptergebnisse Österreich. Wien. S. 11
- 6 Wohngebäude mit 1 oder 2 Wohnungen;  
eigene Darstellung.  
Statistik Austria [Hrsg.] (2004):  
Gebäude- und Wohnungszählung 2001.  
Hauptergebnisse Österreich. Wien. S. 16
- 6 Wohngebäude mit 3 und mehr  
Wohnungen; eigene Darstellung.  
Statistik Austria [Hrsg.] (2004):  
Gebäude- und Wohnungszählung 2001.  
Hauptergebnisse Österreich. Wien. S. 16
- 8 Prognose der Zunahme der über  
65-jährigen in Prozent von 2001 - 2031  
Wissenschaft & Umwelt Interdisziplinär  
(12/2009): Verbaute Zukunft? Forum  
Wissenschaft & Umwelt. Wien. S. 16
- 9 Alterspyramide  
Statistik Austria GGP Generations &  
Gender Programme.  
[http://131.130.67.136/de/ziele/index.  
htm](http://131.130.67.136/de/ziele/index.htm), zugegriffen am 08.06.2010
- 10 Familientypen; eigene Darstellung.  
Statistik Austria [Hrsg.] (2009): Österreich.  
Zahlen Daten Fakten. 09/10. Wien. S. 23
- 14 Jan Brueghel d. Ältere: *Vornehme  
Besuch in der Bauernstube*. Um 1597.  
Kunsthistorisches Museum Wien.  
[http://www.kunstkopie.de/kunst/jan\\_  
brueghel\\_d\\_ae/1002315-1.jpg](http://www.kunstkopie.de/kunst/jan_brueghel_d_ae/1002315-1.jpg), zugegriffen  
am 05.05.2010
- 16 Maggi-Faltblatt ca. 1928  
[dirk-schindelbeck.de](http://dirk-schindelbeck.de), zugegriffen am  
25.08.2010
- 17 Typisches Einfamilienhaus. Arbeiterhaus  
Opel in Darmstadt. 1908. Joseph Maria  
Olbrich  
Schittich, Christian (2005): Einfamilien-  
häuser. 2. erweiterte Auflage. Edition  
DETAIL. Birkhäuser Verlag S. 31
- 17 Haus der Stadtrandsiedlung im Bezirk Gries  
Die Grazer Stadtrandsiedlungen der  
Randsiedlungsaktion 1932 - 1937. S. 273
- 19 Landhaus in Rueil. Eduard Manet  
1882 Berlin Nationalgalerie  
[www.poster-port.de/a/berlin-  
nationalgalerie.html](http://www.poster-port.de/a/berlin-nationalgalerie.html), zugegriffen am  
25.08.2010
- 19 Villa Rotonda  
[www.architectue.com/Images/Palladio/  
Veneto/Palladio/Villas/Rotonda/RIBA2858.  
jpg](http://www.architectue.com/Images/Palladio/Veneto/Palladio/Villas/Rotonda/RIBA2858.jpg), zugegriffen am 25.08.2010

# ABBILDUNGSVERZEICHNIS

- |    |  |    |   |
|----|--|----|---|
| 20 | Gartenstadtsiedlung Puchenau bei Linz<br>Dialer, Claudius (2002): Garten. Stadt. Ideen. Beobachtungen zu neuen Herausforderungen in der Stadtplanung. 1. Auflage. C. Dialer. Innsbruck. S. 16ff  | 27 | Randsiedlungsareale 1943<br>Quelle: Die Grazer Stadtrandsiedlungen der Randsiedlungsaktionen 1932 - 1937. S. 255  |
| 21 | Gartenstadt<br><a href="http://www.klett.de/sixcms/media.zuphp/76/gartenstadt.jpg">http://www.klett.de/sixcms/media.zuphp/76/gartenstadt.jpg</a><br>zugegriffen am 14.05.2010  | 32 | Besitzer eines Einfamilienhauses im Bezirk Gries (wohl vor 1940)<br>Die Grazer Stadtrandsiedlungen der Randsiedlungsaktionen 1932 - 1937. S. 273  |
| 23 | Adolf Loos. Eckhaus einer Reihenhaussiedlung (Entwurf ca. 1921)<br><a href="http://lamp3.tugraz.at/~wohnbau/cms/LV/wb_tetris/wbvo_teil3.pdf">http://lamp3.tugraz.at/~wohnbau/cms/LV/wb_tetris/wbvo_teil3.pdf</a> , zugegriffen am 08.08.2010 | 33 | Bedürfnis Pyramide nach Maslow<br><a href="http://www.iwi.uni-hannover.de/cms/files/lv/sosem07/seminar/Uffen/Meine%20Websites/anhang-Dateien/image004.jpg">http://www.iwi.uni-hannover.de/cms/files/lv/sosem07/seminar/Uffen/Meine%20Websites/anhang-Dateien/image004.jpg</a> , zugegriffen am 12.07.2010 |
| 25 | Grundriss. Vinzenz Muchitsch Straße Nr. 15,17, 25, 27. zweites und drittes Geschoss. Nr. 21 drittes und viertes Geschoss<br>Die Wohnhausbauten der Gemeinde Graz 1918 bis 1934. S. 76  | 36 | positives urbanes Wohnen, Collage eigene Darstellung  |
| 25 | Triestersiedlung in Graz; eigene Aufnahme  | 36 | negatives Einfamilienhauswohnen, Collage eigene Darstellung   |
| 27 | Einzelhaus nördlich des Zentralfriedhofs, 1935<br>Die Grazer Stadtrandsiedlungen der Randsiedlungsaktionen 1932 - 1937 S. 293  | 40 | Alter Genosse am Zaun. Wolfgang Mattheuers. 1971<br><a href="http://www.text-und-zeit.de">www.text-und-zeit.de</a> , zugegriffen am 26.07.2010  |
|    |  | 50 | Größe von Privathaushalten<br>ÖROK. Statistik Austria.<br>Haushaltsprognose 2005. S. 12   |
|    |  | 54 | Grünanteil - Versiegelungsflächen.<br>Stadt Graz - Stadtplanungsamt. 3.0<br>Stadtentwicklungskonzept der Landeshauptstadt Graz. Quelle: Dorsch Konsult.   |

58	Der Grazer Süden 1678, 1990 Regionales Entwicklungsprogramm Graz/ Graz Umgebung. ÖREK 2001 in der Praxis. 4.1. Graz/ Graz Umgebung S.3	74	Nachverdichtungsmaßnahmen eigene Darstellung. Daten aus Fragebogenerhebung
60	Das Theorem von 1909: der Wolkenkratzer als utopisches Instrument zur unbegrenzten Gewinnung von Neuland an einem einzigsten städtischen Standort Koolhaas, Rem.(1999): Delirious New York. Ein retroaktives Manifest für Manhattan. Arch + Verlag. S. 80	75	Einstellung zur Nachverdichtung eigene Darstellung. Daten aus Fragebogenerhebung
63	Zusammenhang Bebauungsdichte und Platzbedarf Clemens, Corinna (2002): Planen mit der Landschaft im suburbanen Raum. Landschaft als Bedingung, Objekt und Chance räumlicher Planung für das Umfeld. Books on Demand GmbH. S.136	75	Gewünschte Einrichtungen eigene Darstellung. Daten aus Fragebogenerhebung
70	Hauserwerb; eigene Darstellung. Daten aus Fragebogenerhebung	76	Mobilität Jugend eigene Darstellung. Daten aus Fragebogenerhebung
70	Anzahl an Räumen; eigene Darstellung. Daten aus Fragebogenerhebung	77	Wohnzufriedenheit Jugend eigene Darstellung. Daten aus Fragebogenerhebung
71	Wohnzufriedenheit; eigene Darstellung. Daten aus Fragebogenerhebung	77	Einstellung zur Nachverdichtung Jugend eigene Darstellung. Daten aus Fragebogenerhebung
73	Mobilität; eigene Darstellung. Daten aus Fragebogenerhebung	77	Gewünschte Einrichtungen Jugend eigene Darstellung. Daten aus Fragebogenerhebung
74	Wohnen im Alter; eigene Darstellung. Daten aus Fragebogenerhebung	79	Lokalisierung <a href="http://www.bing.com/maps">http://www.bing.com/maps</a> zugegriffen am 28.07.2010
		80	Zentralfriedhof. Kirche zum gekreuzigten Heiland; eigene Aufnahme
		80	Brachliegende Fläche im Nordwesten eigene Aufnahme
		80	Geländesprung im Osten; eigene Aufnahme

81	Flächenwidmungsplan Stadt Graz <a href="http://geodaten1.graz.at/">http://geodaten1.graz.at/</a> WebOffice zugegriffen am 28.07.20	100	Gebäudehöhen und Dachform; eigene Darstellung
82	Grünraum Revision 4.0. Stadtentwicklungskonzept eigene Bearbeitung: Distanzkreise im Abstand von 1 km	101	Ausgebaute Dachgeschosse; eigene Darstellung
84	Verkehr; eigene Darstellung	102	Gebäude; eigene Darstellung
85	Triesterstraße. Blick Richtung Norden. eigene Aufnahme	103	Leerstand; eigene Darstellung
85	Alte Poststraße. Blick Richtung Norden. eigene Aufnahme	103	Parkraum; eigene Darstellung
86	Öffentliche Einrichtungen; eigene Darstellung	104	Grünfläche; eigene Darstellung
87	Zur Alten Maut; eigene Aufnahme	105	Einblick in die Gärten; eigene Aufnahme
87	Nachlokal Blue Magic; eigene Aufnahme	106	Parzellendichte; eigene Darstellung
88	Sozialräumliche Brennpunkte; eigene Darstellung	107	BewohnerInnen; eigene Darstellungen
90/ 91	Schwarzpläne; eigene Darstellung	112	Positionierung der Maßnahmen im Modell
92	Siedlungsentwicklung 1; eigene Darstellung	114-145	Maßnahmen (Interner Umbau, Fortführung der bestehenden Bebauungsstruktur, Aufstocken der Bestandsgebäude, Zubauten, Hofhäuser, Reihenhäuser, Anbinden an bestehende Bauten, Geschosswohnbauten)
93	Siedlungsentwicklung 2; eigene Darstellung		Modellfotos, 3D, Schwarz- und Lagepläne; eigene Darstellungen
94	Gebiet <a href="http://www.bing.com/maps">www.bing.com/maps</a> zugegriffen am 03.08.2010 eigene Bearbeitung	148	Sonnenstudie; eigene Darstellung
95	Parzellen; eigene Darstellung	155	Städtebauliche Interventionen; eigene Darstellung
95	Inseln; eigene Darstellung	156	Lageplan Szenario; eigene Darstellung
96/97	Flächenanalyse; eigene Darstellung	157	Zeitstudie; eigene Darstellung
98/99	Panoramabilder; eigene Aufnahmen	158/159	Ansichten; eigene Darstellung
		160	Funktionen; eigene Darstellung
		161	Funktionsschnitte; eigene Darstellungen
		162	Vogelperspektive; eigene Darstellung
		164/165	Alte Poststraße; eigene Darstellung
		164/165	Öffentlicher Platz; eigene Darstellung



# TABELLENVERZEICHNIS

- 11 Einwohner je Quadratmeter  
- Der Fischer Weltalmanach 2011 (2010):  
Zahlen Daten Fakten. Fischer Taschenbuch  
Verlag. Frankfurt am Main  
- Neues großes Lexikon in Farbe  
(2004): Buch und Zeit Verlagsgesellschaft  
mbH 2004. Köln. S. 236 S. 817  
- Graz in Zahlen. Stand . Juli 2010.  
[http://www.graz.at/cms/  
beitrag/10034466/606066](http://www.graz.at/cms/beitrag/10034466/606066), zugegriffen am  
17.09.2010
- 12 Bebauungstypologie und Nettowohndichte  
in Abhängigkeit von gegebenen  
Geschossflächenanteil  
[www.stdb.tugraz.at](http://www.stdb.tugraz.at), zugegriffen am  
02.09.2010
- 13 Mindest und Höchstwerte für die  
Bebauungsdichte  
Steiermärkisches Raumordnungsgesetz  
1974. [www. raumplanung.steiermark.at](http://www.raumplanung.steiermark.at),  
zugegriffen am 26.08.2010
- 42 Grundpreise in Graz und Umgebung.  
Stand Juni 2010  
[http://www.raiffeisen.at/eBusiness/  
wi\\_template1/49859875361056606-  
49876235965230962-1027202893078-  
NA.html](http://www.raiffeisen.at/eBusiness/wi_template1/49859875361056606-49876235965230962-1027202893078-NA.html), zugegriffen am 08.06.2010
- 117 Interner Umbau; eigene Darstellung
- 121 Fortführen der bestehenden  
Bebauungsstruktur; eigene Darstellung
- 125 Aufstocken der Bestandsgebäude; eigene  
Darstellung
- 129 Zubauten; eigene Darstellung
- 134 Hofhäuse; eigene Darstellung
- 137 Reihenhäuser; eigene Darstellung
- 141 Anbinden an bestehende Bauten; eigene  
Darstellung
- 145 Geschosswohnbauten; eigene Darstellung
- 146/147 Maßnahmen im Vergleich; eigene  
Darstellung
- 157 Zeitstudie; eigene Darstellung

## WEBSITES

<http://www.eigen-heim.at>

<http://geodaten1.graz.at/WebOffice/>

<http://www.graz.at/cms/beitrag/10023905/1604103/>

<http://www.hausderzukunft.at>

<http://www.oerok.gv.at/raum-region/>

<http://www.presse.at>

<http://www.raumplanung.steiermark.at>

<http://www.standard.at>

<http://www.statistik.at>

<http://www.umweltbundesamt.at>

<http://www.uni-leipzig.de/isb/squ/index.php?main=4>

<http://www.urban-plus.at>

# LITERATURVERZEICHNIS

Andritzky, Michael (1992): Oikos, von der Feuerstelle zur Mikrowelle, Haushalt und Wohnen im Wandel. Anabas-Verlag. Gießen.

Architektur Zentrum Wien [Hrsg. Steiner, Dietmar] (1998): Wir Häuslbauer. Bauen in Österreich. Ausstellungskatalog. Wien.

ARGE Kirchhoff/ Jakobs (2002): Kostensenkung bei der Nachverdichtung. Kostensenkung beim Wohnungsneubau im Innenbereich von Städten (Nachverdichtung) durch frühzeitige Einbeziehung der Anwohner und übrigen Beteiligten in das Verfahren. Fraunhofer IRB Verlag. Hamburg.

Birnhuber, Brigitte (2006): Raumordnung in der Steiermark – Der Weg zum geltenden Recht. Diplomarbeit. Karl-Franzens-Universität Graz.

Bourdieu, Pierre (1998): Der Einzige und sein Eigenheim. Schriften zu Politik & Kultur 3. VSA-Verlag, Hamburg.

Der Fischer Weltalmanach 2011 (2010): Zahlen Daten Fakten. Fischer Taschenbuch Verlag. Frankfurt am Main.

Dialer, Claudius (2002): Garten.Stadt. Ideen. Beobachtungen zu neuen Herausforderungen in der Stadtplanung. 1. Auflage. C. Dialer. Innsbruck.

Fandler, Elisabeth (1998): Wohnen. Erleben – Verhalten – Zufriedenheit. Eine vergleichende Studie an Bewohnern aus Hochhaus-, Geschossbau- und Reihenhausanlagen im Raum Graz. Dissertation an der Karl-Franzens-Universität Graz.

Flade, Antje (1987): Wohnen psychologisch Betrachtet. Verlag Huber, Bern.

Schöpfer, Gerald; Treibenbacher, Peter (1995): Graz seit 1945. Daten, Fakten, Kommentare. Band 2. Leykam. Graz.

Gutmann, Raimund; Pletzer, Thomas; Schweizer, Paul (2003): Hrsg. BVIT: BAU-LAND-GEWINN ohne Erweiterung. Weiterentwicklung von Einfamilienhaus-Siedlungen. Wien

Haus der Architektur Graz [Hrsg] (2003): 100% Stadt. Der Abschied vom nicht – städtischen. Graz.

Häußermann, Hartmut; Siebel, Walter (1996): Soziologie des Wohnens. Eine Einführung in Wandel und Ausdifferenzierung des Wohnens. Juventa. Weinheim und München.

Heidegger, Martin (1990): Vorträge und Aufsätze. 6. Auflage. Verlag Gunther Neske Pfullingen.

Hotzan, Jürgen (1994): dtv-Atlas. Stadt. 3. Auflage. Deutscher Taschenbuch Verlag GmbH & Co. KG. München.

Koolhaas, Rem (1999): Delirious New York. Ein retroaktives Manifest für Manhattan. Arch + Verlag. Aachen.

Mitscherlich, Alexander (1965): Die Unwirtlichkeit unserer Städte. Anstiftung zum Unfrieden. Suhrkamp Verlag. Frankfurt am Main.

Moser, Peter; Stocker, Eva (2001): Einfamilienhaus und verdichtete Wohnformen – eine Motivenanalyse; SRZ Stadt + Regionalforschung; Endbericht im Rahmen der Programmlinie Haus der Zukunft; im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr, Innovation und Technologie.

Moser, Winfried; Rosegger, Rainer; Reicher, Dieter (2002): Was ist so schön am Eigenheim? Ein Lebensstilkonzept des Wohnens. Graz.

ÖREK - Österreichisches Raumentwicklungskonzept 2001 in der Praxis. Petsch, Joachim (1989): Eigenheim und gute Stube. Zur Geschichte des bürgerlichen Wohnens. DuMont. Köln.

Opaschowski, Horst W. (2005): Besser leben – schöner Wohnen? Leben in der Stadt der

Zukunft. Bundeszentrale für politische Bildung. Bonn.

Petsch, Joachim (1989): Eigenheim und gute Stube. Zur Geschichte des bürgerlichen Wohnens. DuMont. Köln.

Poetl, Julia (2008): Die Grazer Stadtrandsiedlungen der Randsiedlungsaktionen 1932 - 1937. Grazer Univ. Verlag. Graz.

Rieser, Eleonora (1988): Die Wohnhausbauten der Gemeinde Graz 1918 bis 1934. Diplomarbeit an der Geisteswissenschaftlichen Fakultät der Leopold-Franzens-Universität Innsbruck.

Rosmann, Heinz; [Hrsg. Magistrat Graz – Stadtplanungsamt] (2004): Räumliches Leitbild der Landeshauptstadt Graz. Stadtplanungsamt Graz.

Saiko, Harald (1995): Heimlich. Eine Forschungsreise nach dem Traum vom eigenen Haus / ein Projekt von Harald Saiko & Janos Kárász. Haus der Architektur, Graz ; [Steirischer Herbst ,95] Graz,: Haus d. Architektur.

Schöpfer, Gerhard; Treibersbacher, Peter (1995): Graz seit 1945. Daten, Fakten, Kommentare. Band 2. Leykam. Graz.

Schittich, Christian (Hrsg.) (2005):  
Einfamilienhäuser. 2. erweiterte Auflage. Edition  
DETAIL, Birkhäuser Verlag, Basel. Boston. Berlin.

Seehrich-Caldwell, Anja (1998):  
Starterhäuser; Bauen mit kleinem Budget. Karl  
Krämer Verlag, Stuttgart + Zürich.

Simon, Christina (2001): Suburbane  
Wohngebiete; Konzepte zur städtischen  
Qualifizierung des Ein- und Zweifamilienhauses  
in der Bundesrepublik Deutschland 1949-1999.  
1. Auflage. Städtebau-Institut der Universität  
Stuttgart.

Statistik Austria [Hrsg.] Wohnen 2008.  
Ergebnisse der Wohnungserhebung im Mikrozensus,  
Jahresdurchschnitt 2008, herausgegeben von Statistik  
Austria, Wien 2009, <http://www.statistik.at>

Statistik Austria [Hrsg.] Wohnbautätigkeit.  
Bewilligungen & Fertigstellungen 2002.  
Wohnbaukosten 2001, herausgegeben von Statistik  
Austria, Wien 2004

Starzacher, Marion (2008):  
Raumtendenzen, Eine sequenzielle Darstellung  
räumlicher und gesellschaftlicher Veränderungen am  
Beispiel Graz. Dissertation TU Graz.

Steiermärkisches Raumordnungsgesetz  
1974. Gesetz vom 25. Juni 1974 über die  
Raumordnung im Lande Steiermark.

Steiermärkisches Wohnbauförderungsgesetz  
1993.

Steinmann, Martin [Hrsg.] (1979): CIAM.  
Dokumente 1928 - 1939. Birkhäuser Verlag, Basel  
und Stuttgart.

Tappeiner, Georg; Koblmüller, Manfred;  
Stafler, Georg; Walch, Karin (2002): Heimwert.  
Ökologisch – ökonomische Bewertung von  
Siedlungsformen. Projektbericht im Rahmen der  
Programmlinie Haus der Zukunft. Wien.

Tappeiner, Georg; Schrattenecker Inge;  
Lechner, Robert; Walch, Karin; Stafler, Georg;  
Sutter, Philipp; Oswald, Petra; Koblmüller, Manfred.  
Österreichisches Ökologie-Institut. Wohnträume  
– Nutzerspezifische Qualitätskriterien für den  
innovationsorientierten Wohnbau. Wien.

Wissenschaft & Umwelt Interdisziplinär 12  
(12/2009): Verbaute Zukunft? Forum Wissenschaft  
& Umwelt; Wien Februar 2009

Verordnung der Steiermärkischen  
Landesregierung vom 22. März 1993,  
mit der Mindest- und Höchstwerte der  
Bebauungsdichte für Bauten festgelegt werden  
(Bebauungsdichteverordnung 1993)



# ANHANG



	Datum d. Aufn.	Bearb.
Strasse	Nr.	Fotonr.

**1 Bebauung**

	ja	san. bedürftig	saniert/ in San.	therm. saniert
Hauptgebäude	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Anbau/ Zubau	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Garage	<input type="checkbox"/>	im Gebäudeverband		<input type="checkbox"/> eigener Baukörper <input type="checkbox"/>
		Stellplatz am Grundstück		<input type="checkbox"/> Carport <input type="checkbox"/>

**2 Hauptgebäude**

Leerstand	<input type="checkbox"/>		
Nutzung	rein Wohnen <input type="checkbox"/>	integrierte Dienstleistung	<input type="checkbox"/> _____
Geschosszahl	1 <input type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/>	inkl. ausgebauter Dachboden	<input type="checkbox"/>
	2 <input type="checkbox"/> 4 <input type="checkbox"/>	Keller	<input type="checkbox"/>
thermische Sanierung	Fenster <input type="checkbox"/>	sonstiges:	<input type="checkbox"/> _____
	Vollwärmeschutz <input type="checkbox"/>		
	Ausbau innerhalb gegebener Struktur möglich <input type="checkbox"/>		
sonstige Anmerkung:			

**3 Grund**

Terrasse <input type="checkbox"/>	Balkon <input type="checkbox"/>	Laube <input type="checkbox"/>
Gartenkategorien	Rasenfläche <input type="checkbox"/>	Nutzgarten <input type="checkbox"/>
	lebende Zäune <input type="checkbox"/>	Obstgarten <input type="checkbox"/>
versiegelte Fläche	niedrig <input type="checkbox"/>	durchschnittlich <input type="checkbox"/> hoch <input type="checkbox"/>

**4 Soziokulturelle Faktoren**

Introvertiert <input type="checkbox"/>	Tujen über 1,8m <input type="checkbox"/>	Überwachungskamera <input type="checkbox"/>
vergitterte Fenster <input type="checkbox"/>	Achtung bissiger Hund! <input type="checkbox"/>	üppiger Garten <input type="checkbox"/>
ordentlich gepflegt <input type="checkbox"/>	Gartenzwerge o.a. <input type="checkbox"/>	

**5 Flächen**

aus Kataster zu entnehmen:			
Bebaute Fläche	_____ m <sup>2</sup>	Bebaute Fläche/ Grundfläche	_____ %
Grundfläche	_____ m <sup>2</sup>	Grundfläche/ BGF	_____ %

**6 Sonstige Anmerkungen**

Ihre Adresse sowie persönliche Daten werden selbstverständlich streng vertraulich und anonym behandelt.  
Wir bitten Sie Ihre Adresse anzugeben, da diese für die räumliche und statistische Auswertung erforderlich ist.

Adresse:

Datum:

Bitte zutreffendes ankreuzen. Es ist immer nur eine Antwort anzukreuzen, außer es kommt der Hinweis "Mehrfachnennungen möglich".

## 1. WOHN-SITUATION

### 1.1 Seit wann leben Sie schon in diesem Haus?

- Kindheit hier verbracht  Seit \_\_\_\_\_ Jahr(en).

### 1.2 Wie lange wollen Sie noch in diesem Haus bleiben?

Für nicht länger als:

- ein Jahr  fünf Jahre  zehn Jahre  länger  immer  weiß nicht

#### 1.2.1 Und wo würden Sie gerne später wohnen?

- im Stadtzentrum  am Stadtrand/ in der Vorstadt  am Land

### 1.3 Haben Sie Ihr Haus ...

- (teils) selbst gebaut  gebraucht gekauft  bauen lassen  
 neu gekauft (Erstbezug)  geerbt / geschenkt bekommen  sonstiges: \_\_\_\_\_

### 1.4 Wann wurde Ihr Haus gebaut?

Im Jahr \_\_\_\_\_.  weiß nicht

### 1.5 Wie viel Nutzfläche hat Ihr Haus? (exkl. Keller/ exkl. unausgebauter Dachboden)

- bis 80m<sup>2</sup>  81m<sup>2</sup> bis 100m<sup>2</sup>  101m<sup>2</sup> bis 120m<sup>2</sup>  121m<sup>2</sup> bis 150m<sup>2</sup>  über 151m<sup>2</sup>

### 1.6 Wie viele Aufenthaltsräume hat Ihr Haus? (Wohnräume, Schlafzimmer, Küche, Wintergarten, Galerie, etc.) \_\_\_\_\_ Räume.

### 1.7 Gibt es in Ihrem Gebäude Untermieter?

- ja  nein

### 1.8 Haben Sie – seit Sie hier leben – eine größere Sanierungs- /Ausbaumaßnahme in Ihrem Haus durchgeführt?

- ja wann: \_\_\_\_\_ was: \_\_\_\_\_  
 nein *Ⓜ weiter bei Frage 1.9*

#### 1.8.1 Haben Sie für die Sanierungs- / Ausbaumaßnahme Wohnbauförderungsmittel beansprucht?

- ja  nein

#### 1.8.2 Warum waren die Sanierungs- und Ausbaumaßnahmen erforderlich?

*Ⓜ Mehrfachnennungen möglich*

**Weil:**

- das Haus bauliche Mängel aufwies  der Energieverbrauch zu hoch war  
 ich/ wir das Haus verschönern wollte/n  mehr Wohnraum gebraucht wurde

**1.9 Hat Ihr Haus einen ausbaubaren Dachboden?**

- nein                       ja, ist ausgebaut                       ja, könnte man ausbauen

**1.10 Haben Sie bereits für Ihr Haus einen Energieausweis erstellen lassen?**

- ja                       nein

**1.11 Nutzen Sie in Ihrem Haushalt solare Energie für Warmwasser und/ oder Heizung?**

- ja                       nein

**1.12 Ist Ihnen eine ökologische Bauweise wichtig?**

- ja                       nein

**1.13 Inwieweit sind diese Sätze für Sie richtig?**

① 1 bedeutet „sehr richtig“ bis hin zu 5 mit der Bedeutung „überhaupt nicht richtig“; 6 bedeutet „weiß nicht“

	1	2	3	4	5	6
Falls ich umziehen müsste, würde ich genauso wohnen wollen wie jetzt.	<input type="radio"/>					
Ich würde anderen Leuten empfehlen, in dieses Haus zu ziehen.	<input type="radio"/>					
Ich würde anderen Leuten empfehlen, in diese Wohngegend zu ziehen.	<input type="radio"/>					
Ich bin glücklich mit diesem Haus.	<input type="radio"/>					
Ich bin mit meiner Nachbarschaft zufrieden.	<input type="radio"/>					

**1.14 Was stellt für Sie die Qualität eines Einfamilienhauses dar?**

-----  
 -----

**1.15. Gibt es Ihrer Meinung nach auch störende Seiten am Leben im Einfamilienhaus? Welche?**

-----  
 -----

**1.16 Das Einfamilienhaus hat ökonomische und ökologische Nachteile. Was könnten Ihrer Meinung nach trotzdem die Gründe dafür sein, in ein Einfamilienhaus zu ziehen?**

-----  
 -----

**2. NUTZUNG**

**2.1 Wie viele PKWs gibt es in Ihrem Haushalt? \_\_\_\_\_ Stück**

**2.2 Wie ist die Parkplatzsituation bei Ihrem Haus?**

- Parken auf dem eigenen Grundstück                       parken auf der Straße                       sowohl als auch

**2.3 Welches ist Ihr wichtigstes Transportmittel für folgende alltägliche Wege:**

	zu Fuß	Öffentlicher Verkehr	Fahrrad	PKW	Motorrad/ Moped	sonstiges
<b>Arbeitsplatz</b>	<input type="radio"/>					
<b>Einkaufen</b>	<input type="radio"/>					
<b>Freizeit</b>	<input type="radio"/>					

## 2.4 Wie nutzen Sie während der warmen Jahreszeit hauptsächlich Ihren ...

	Hauptsächliche Nutzung:	ca. Zeit h pro Woche
Garten (wenn vorhanden)		
Balkon (wenn vorhanden)		
Terrasse (wenn vorhanden)		

## 2.5 Gibt es in Ihrem Haus selten bis gar nicht genutzte Räume?

- ja  nein

Wenn ja, wie viele Räume werden selten bis nie genutzt?

- 1  2  3 oder mehr **Welche?** \_\_\_\_\_

## 2.6 Glauben Sie, dass Ihr Haus auch im Alter Ihren Bedürfnissen gerecht wird?

- ja  nein

Wenn nein, planen Sie dann einen Umbau?  ja  nein

### 3.6.1 Wenn nein, was ist der Grund dafür?

- zu viel Gartenarbeit  
 zu viele Barrieren im Haus  
 zu viele Instandhaltungsarbeiten/ Reinigung  
 schwere Erreichbarkeit von infrastrukturellen Einrichtungen (Arzt, Kultur, Einkaufen, ...)

## 2.7 Wie wollen Sie im Alter wohnen? *ⓘ Mehrfachnennungen möglich*

- weiterhin im Einfamilienhaus  Geschosswohnbau  betreutes Wohnen  Seniorenheim  
 Seniorenwohngemeinschaft  Unter demselben Dach mit einer/ der jungen Familie

## 3. Mögliche Veränderung von HAUS und GEBIET

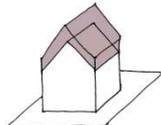
Wie Sie wissen gehen wir der Frage nach, ob das Schaffen von weiterem Wohnraum in Einfamilienhausgebieten möglich ist.

### 3.1 Können Sie sich eine/ mehrere der unten angeführten Maßnahmen für Ihr Haus vorstellen?

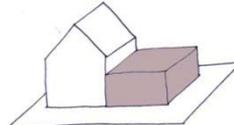
*ⓘ Mehrfachnennungen möglich*



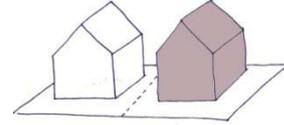
- interner Umbau  
(z.B. Dachboden,...)



- Aufstocken



- An- und Zubau



- Grundstücksteilung  keine

### 3.2 An welchen baulichen An- und Zubauten Ihres Hauses hätten Sie Interesse?

*ⓘ Mehrfachnennungen möglich*

#### Schaffen

- eines eigenen Arbeitsraums  von vermietbaren Arbeits- und Büroräumen  
 einer weiteren Wohnung  sonstiges: \_\_\_\_\_

### 3.3 Haben Sie bereits konkrete Pläne für eine der oben genannten An- und Zubauten?

- ja  nein

### 3.4 Inwieweit sind diese Sätze für Sie richtig?

① 1 bedeutet „sehr richtig“ bis hin zu 5 mit der Bedeutung „überhaupt nicht richtig“; 6 bedeutet „weiß nicht“

	1	2	3	4	5	6
Das Schaffen von weiterem Wohnraum ist in meinem Wohngebiet durch sanfte Maßnahmen (keine Hochhäuser) möglich.	<input type="radio"/>					
Durch An-/ Zubauten kann eine ich Wertsteigerung meines Grundstücks erzielen.	<input type="radio"/>					
Generell sind dichtere Wohngebiete ökologischer.	<input type="radio"/>					
Generell sind dichtere Wohngebiete ökonomischer.	<input type="radio"/>					

## 4. WOHNGBIET

4.1 Unten finden Sie unterschiedliche Aspekte zu Ihrem WOHNGBIET (das Gebiet welches Sie fußläufig innerhalb 10 min erreichen können) vor. Bitte geben Sie an, wie zufrieden Sie damit sind.

① 1 bedeutet „sehr zufrieden“ bis hin zu 5 mit der Bedeutung „sehr unzufrieden“, 6 bedeutet „weiß nicht“. Wenn ein Punkt nicht relevant ist, lassen Sie das Feld bitte leer.

	1	2	3	4	5	6
Lage innerhalb des Stadt-/Ortsgebiet	<input type="radio"/>					
Anbindung an den öffentlichen Verkehr	<input type="radio"/>					
Parkplätze im Wohngebiet	<input type="radio"/>					
Aussehen und Ästhetik des Wohngebiets	<input type="radio"/>					
Nähe von Schule/Kindergarten	<input type="radio"/>					
Parks und Kinderspielplätze	<input type="radio"/>					
Nähe von Supermarkt/ Nahversorger	<input type="radio"/>					
Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer	<input type="radio"/>					
Altengerechtheit im Wohngebiet	<input type="radio"/>					
Nähe von medizinischer Versorgung	<input type="radio"/>					
Vorhandensein öffentliche Grünflächen im Wohngebiet	<input type="radio"/>					
Lärmfreiheit im Gebiet	<input type="radio"/>					
Nähe von kulturellen Einrichtungen	<input type="radio"/>					
Anbindung an das Fahrradnetz	<input type="radio"/>					

Wenn in Ihrem Wohngebiet zusätzlicher Wohnraum geschaffen wird ist es auch möglich weitere Einrichtungen zu errichten.

4.2 An welcher der folgenden gemeinschaftlich genutzten Einrichtungen in Ihrem Wohngebiet hätten Sie

**Interesse:** Mehrfachnennungen möglich

- |   |  |                                      |                                   |
|---|--|--------------------------------------|-----------------------------------|
| <input type="radio"/> Öffentlicher Park | <input type="radio"/> Grillmöglichkeit | <input type="radio"/> Schwimmbad     | <input type="radio"/> Cafe / Bar  |
| <input type="radio"/> Spielplatz        | <input type="radio"/> Wellnesscenter   | <input type="radio"/> Raum für Feste | <input type="radio"/> Sportcenter |
| <input type="radio"/> Sonstiges: _____  |  |                                      |                                   |

**HERZLICHEN DANK FÜR IHRE ZEIT!**

Bitte vergessen Sie nicht das beiliegende Blatt zu Ihrer Person auszufüllen. Ihre Daten werden streng vertraulich und anonym behandelt und sind für die statistische Auswertung unbedingt erforderlich.



**HAUSHALTSMITGLIED NR 3**

Alter: \_\_\_\_\_ Jahre.

Geburtsort: \_\_\_\_\_

Geschlecht:  männlich  weiblich**Höchste abgeschlossene Ausbildung:**

- |                                     |                                    |  |
|-------------------------------------|------------------------------------|--|
| <input type="radio"/> Volksschule   | <input type="radio"/> BS ohne Mat. | <input type="radio"/> FH               |
| <input type="radio"/> Hauptschule   | <input type="radio"/> BHS          | <input type="radio"/> Universität      |
| <input type="radio"/> Lehrabschluss | <input type="radio"/> AHS          | <input type="radio"/> sonstiges: _____ |

**Beruf:**

- |                                      |   |   |
|--------------------------------------|---|---|
| <input type="radio"/> In Ausbildung  | <input type="radio"/> Freier DienstnehmerIn | <input type="radio"/> In Karenz             |
| <input type="radio"/> Angestellte/r  | <input type="radio"/> Vertragsbedienstete/r | <input type="radio"/> Arbeitslose/r         |
| <input type="radio"/> Beamte/r       | <input type="radio"/> Hausfrau/mann         |   |
| <input type="radio"/> Selbständige/r | <input type="radio"/> PensionistIn          | <input type="radio"/> sonstiger Beruf _____ |

**HAUSHALTSMITGLIED NR 4**

Alter: \_\_\_\_\_ Jahre.

Geburtsort: \_\_\_\_\_

Geschlecht:  männlich  weiblich**HAUSHALTSMITGLIED NR 5**

Alter: \_\_\_\_\_ Jahre.

Geburtsort: \_\_\_\_\_

Geschlecht:  männlich  weiblich**HAUSHALTSMITGLIED NR 6**

Alter: \_\_\_\_\_ Jahre.

Geburtsort: \_\_\_\_\_

Geschlecht:  männlich  weiblich**HAUSHALTSMITGLIED NR 7**

Alter: \_\_\_\_\_ Jahre.

Geburtsort: \_\_\_\_\_

Geschlecht:  männlich  weiblich

ja, ich habe Interesse an einem kostenlosen persönlichen Beratungsgespräch zur Schaffung von weiteren Wohneinheiten (zB. für Kinder oder zur Vermietung) bzw. von Arbeitsräumen (Praxis, Kinderbetreuung etc.) in meinem Haushalt.

Kontaktdaten:

Deine Adresse sowie persönliche Daten werden selbstverständlich streng vertraulich und anonym behandelt. Wir bitten Dich Deine Adresse anzugeben, da diese für die räumliche und statistische Auswertung erforderlich ist.

**Adresse:** \_\_\_\_\_ **Datum:** \_\_\_\_\_

Bitte zutreffendes ankreuzen. Es ist immer nur eine Antwort anzukreuzen, außer es kommt der Hinweis "Mehrfachnennungen möglich".

**1. Seit wann lebst Du schon in diesem Haus?**

- Hier geboren  Seit \_\_\_\_\_ Jahr(en).

**2. Wie möchtest Du gerne einmal wohnen?**

- Wohnung  Reihenhaushaus  
 freistehendes Einfamilienhaus  sonstiges \_\_\_\_\_

**3. Wo möchtest du gerne einmal wohnen?**

- im Stadtzentrum  am Stadtrand / in der Vorstadt  am Land

**4. Kannst Du dir vorstellen wenn du volljährig bist bzw. nach Ende Deiner Ausbildung in diesem Haus leben zu bleiben?**

- ja  nein  
 ja, aber nur unter folgender Bedingung \_\_\_\_\_

**4.1 Wenn ja, könntest Du dir vorstellen mit Deinen Eltern unter einem Dach zu leben?**

- ja  nein

**5. Wenn Du das Haus erben würdest, was würdest du dann wahrscheinlich tun?**

- vermieten  hier wohnen  verkaufen

**5.1 Würdest Du Umbauten am Haus vornehmen wollen?** *Ⓜ Mehrfachnennungen möglich*

- An-/ Zubau  Umbau  Ausstattung/ Möblierung  Sonstiges: \_\_\_\_\_

**6. Kannst du Dir vorstellen von zu Hause aus zu arbeiten?**

- ja, teilweise  ja, größtenteils  nein

**7. Welches ist Dein wichtigstes Fortbewegungsmittel für folgende alltägliche Wege:**

	zu Fuß	Öffentlicher Verkehr	Fahrrad	PKW	Motorrad/ Moped	sonstiges
<b>Schulweg / Arbeitsweg</b>	<input type="radio"/>					
<b>Freizeit</b>	<input type="radio"/>					

**8. Inwieweit sind diese Sätze für Dich richtig?**

① 1 bedeutet „sehr richtig“ bis hin zu 5 mit der Bedeutung „überhaupt nicht richtig“; 6 bedeutet „weiß nicht“

	1	2	3	4	5	6
Falls ich umziehen müsste, würde ich genauso wohnen wollen wie jetzt.	<input type="radio"/>					
Ich würde anderen Leuten empfehlen, in dieses Haus zu ziehen.	<input type="radio"/>					
Ich würde anderen Leuten empfehlen, in diese Wohngegend zu ziehen.	<input type="radio"/>					
Ich bin glücklich mit diesem Haus.	<input type="radio"/>					
Ich bin mit meiner Nachbarschaft zufrieden.	<input type="radio"/>					

**9. Denk einmal an die Umgebung von Deinem Haus und stell dir das Gebiet vor, das Du grundsätzlich zu Fuß erreichen kannst.**

Unten findest du verschiedene Aspekte zu diesem Wohngebiet. Bitte gib an, wie zufrieden Du damit bist.

① 1 bedeutet „sehr zufrieden“ bis hin zu 5 mit der Bedeutung „sehr unzufrieden“. Wenn ein Punkt nicht relevant ist, lass das Feld bitte leer.

	1	2	3	4	5
Anbindung an den öffentlichen Verkehr	<input type="radio"/>				
Aussehen und Ästhetik des Wohngebiets	<input type="radio"/>				
Nähe von Schule / Arbeitsplatz	<input type="radio"/>				
Sportanlagen und Freizeitanlagen im Wohngebiet	<input type="radio"/>				
Nähe von Supermarkt	<input type="radio"/>				
Lärmfreiheit im Gebiet	<input type="radio"/>				
Kulturelles Angebot im Wohngebiet	<input type="radio"/>				
Cafés, Bars, Restaurant im Wohngebiet	<input type="radio"/>				
Nähe von medizinischer Versorgung	<input type="radio"/>				
Vorhandensein öffentliche Grünflächen im Wohngebiet	<input type="radio"/>				
Fahrradwege	<input type="radio"/>				

**10. Unten findest du eine Liste von Freizeiteinrichtungen. Bitte gib an, welche dieser Einrichtungen Du Dir in deinem Wohngebiet wünschen würdest.**

- Öffentlicher Park
- Grillmöglichkeit
- Schwimmbad
- Cafe / Bar
- Spielplatz
- Wellnesscenter
- Sportcenter
- Partyraum
- Internetcafé
- Sonstiges: \_\_\_\_\_

**11. Das Einfamilienhaus hat ökonomische und ökologische Nachteile. Was könnten Deiner Meinung nach trotzdem die Gründe dafür sein, in ein Einfamilienhaus zu ziehen?**

---



---

**12. Gibt es Deiner Meinung nach auch störende Seiten am Leben im Einfamilienhaus? Wenn ja, welche?**

---



---

**13. Denkt man über die verschiedenen Arten zu Wohnen nach, so merkt man dass dieses Thema mit vielen Bereichen des Lebens in Verbindung steht. Unten sind ein paar Aspekte des Wohnens aufgelistet und wir wüssten gerne, welche Wichtigkeit die einzelnen Punkte für Dich persönlich haben.**

① 1 bedeutet „Ist mir sehr wichtig“ bis hin zu 5 mit der Bedeutung „Ist mir nicht wichtig“. 6 bedeutet „weiß nicht“.

	1	2	3	4	5	6
Eigener Garten	<input type="radio"/>					
Ökologische Bauweise	<input type="radio"/>					
Direkte Zufahrt zum Haus	<input type="radio"/>					
Abgeschlossenheit/ Privatheit des Hauses	<input type="radio"/>					
Soziale Kontakte	<input type="radio"/>					
Gepflegte Wohngegend	<input type="radio"/>					
Ruhe im Wohngebiet	<input type="radio"/>					
Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten	<input type="radio"/>					
Erreichbarkeit des Ausbildungs- bzw. Arbeitsplatzes	<input type="radio"/>					
Erreichbarkeit von Naherholungsmöglichkeiten	<input type="radio"/>					
Anbindung an den öffentlichen Verkehr	<input type="radio"/>					
Anbindung an das Fahrradnetz	<input type="radio"/>					
Sicherheit	<input type="radio"/>					
Erreichbarkeit von Ausgelmöglichkeiten	<input type="radio"/>					
Erreichbarkeit von kulturellen Einrichtungen	<input type="radio"/>					
Öffentliche Grünflächen im Wohngebiet	<input type="radio"/>					

**14. Inwieweit sind diese Sätze für Dich richtig?**

① 1 bedeutet „sehr richtig“ bis hin zu 5 mit der Bedeutung „überhaupt nicht richtig“; 6 bedeutet „weiß nicht“

	1	2	3	4	5	6
Das Schaffen von weiterem Wohnraum ist in meinem Wohngebiet durch sanfte Maßnahmen (keine Hochhäuser) möglich.	<input type="radio"/>					
Durch An-/ Zubauten kann eine Wertsteigerung meines Grundstücks erzielen.	<input type="radio"/>					
Generell sind dichtere Wohngebiete ökologischer.	<input type="radio"/>					
Generell sind dichtere Wohngebiete ökonomischer.	<input type="radio"/>					

