

## **Eidesstattliche Erklärung**

Wir erklären an Eides statt, dass wir die vorliegende Arbeit verfasst, andere als die angegebenen Quellen/Hilfsmittel nicht benutzt, und die den benutzten Quellen wörtlich und inhaltlich entnommene Stellen als solche kenntlich gemacht haben.

Graz, am: 12.10.2010

Unterschrift

Graz, am 12.10.2010

Unterschrift

---

## **Statutory declaration**

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

Graz, at 12.10.2010

signature

Graz, at 12.10.2010

signature



# *„Dornröschen“*

## **Diplomarbeit**

zur Erlangung des akademischen Grades

eines Diplom-Ingenieurs  
einer Diplom-Ingenieurin

Studienrichtung: Architektur

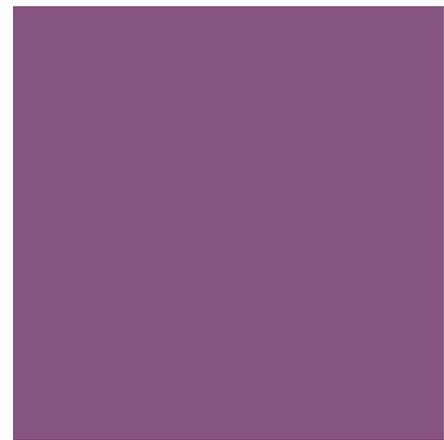
von

**Claus Michael Plasencia Kanzler**

**Sabine Katharina Egarter**

Technische Universität Graz  
Erzherzog – Johann – Universität  
Fakultät für Architektur

Betreuer: Univ.Prof.i.R.Dr.Dipl.Ing.Architekt Hans-Jörg Tschom  
Institut für Wohnbau



# INHALT

<b>BAD MITTERNDORF .....</b>	<b>11</b>	Gemeinschaftliches Wohnen .....	69
Ortsanalyse Bad Mitterndorf .....	11	Seniorenresidenz/Wohnstifte.....	69
Gemeindefunktion / Teilräume.....	13	Betreutes Wohnen .....	71
Siedlungsstruktur .....	13	Wohn-, Haus- und Nachbarschaftsgemeinschaften .....	73
Wirtschaftliche Grundlagen.....	14	Integriertes Wohnen .....	74
Umwelterheblichkeit / Alpenkonvention .....	15	Flexibles Wohnen .....	76
Geschichtliche Daten .....	17	Unbeschwertes Leben in Der Sonnenalm .....	79
Touristische Entwicklung .....	22	<b>AUFBRUCH.....</b>	<b>85</b>
Die Salzkammergut-Sommerfrische.....	22	Gebietsstruktur .....	85
Wichtige touristische Daten und Meilensteine der 1950er Jahre .....	25	<b>VERKEHRS- UND WEGENETZ.....</b>	<b>86</b>
1960er Jahre – der Tourismus boomt!.....	25	<b>INFRASTRUKTUR - NEU.....</b>	<b>90</b>
Auszug aus dem Strategieplan – Tourismus .....	27	Conclusio .....	93
<b>WOHNBAU.....</b>	<b>29</b>	<b>BESTAND .....</b>	<b>94</b>
Bedarfsprogramm – Bad Mitterndorf .....	29	Baukasten .....	102
Gewässer .....	31	<b>DORNRÖSCHEN_AUSSENANLAGE .....</b>	<b>104</b>
Klima / Lärm / Luft .....	32	Pläne_Neu_“Dreieckshäuser“ .....	106
<b>SONNENALM - PROJEKTGEBIET .....</b>	<b>37</b>	<b>BUNGALOWS .....</b>	<b>151</b>
Dornröschen .....	47	Bungalows ALT_NEU_Gegenüberstellung .....	152
Lage im Raum .....	50	<b>FLEXIBILITÄT ALS GRUNDLAGE FÜR NACHHALTIGKEIT.....</b>	<b>171</b>
Infrastruktur.....	51	<b>GEBÄUDE UND ENERGIE .....</b>	<b>176</b>
Haupt-Zweitwohnsitze .....	53	Begrüntes Dach.....	180
40 jähriger Schlaf_warten auf den Prinzen .....	55	Globale Stahlung (Diffus und direkt) übers Jahr .....	182
<b>ENTWICKLUNG IN ÖSTERREICH .....</b>	<b>59</b>	<b>ENERGIEKONZEPT .....</b>	<b>183</b>
Pflegevorsorge in Österreich.....	62	Vergleich Heizwärmebedarf vor bzw. nach der Sanierung .....	185
Gesellschaftliche Veränderungen .....	62		
Zahl der pflegebedürftigen Personen.....	63		
Barrierefreies Planen und Bauen – eine Selbstverständlichkeit.....	63		
Behinderung und bauliche Umwelt.....	64		
<b>„NEUE“ WOHNFORMEN.....</b>	<b>67</b>		
Mehr-Generationen-Wohnen .....	67		



Anhang.....	186
Literaturverzeichnis.....	186
Quelle aus dem Internet .....	186
Abbildungsverzeichnis .....	187
Interviews .....	188

Danksagung.....	190
-----------------	-----

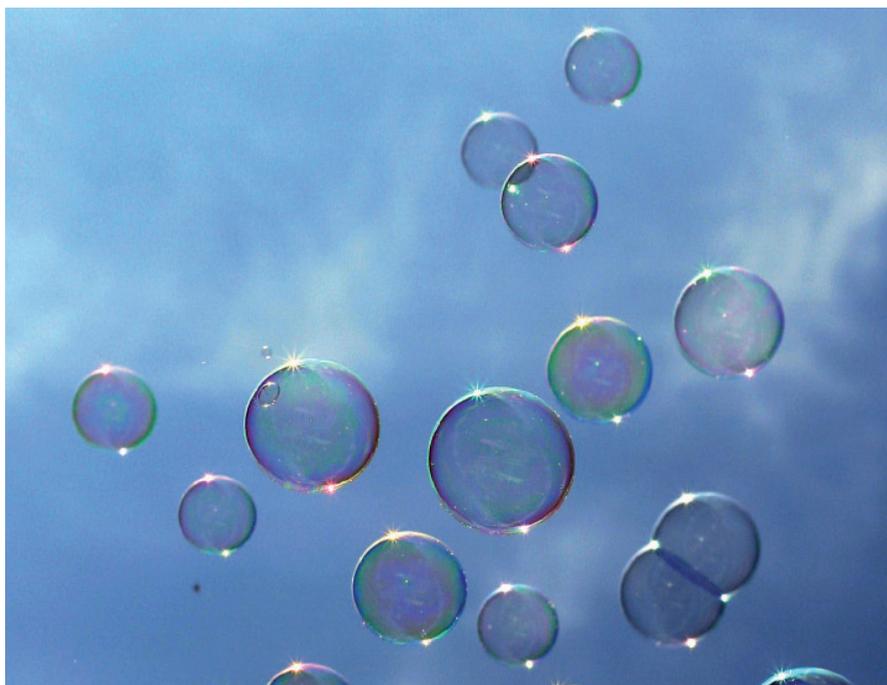




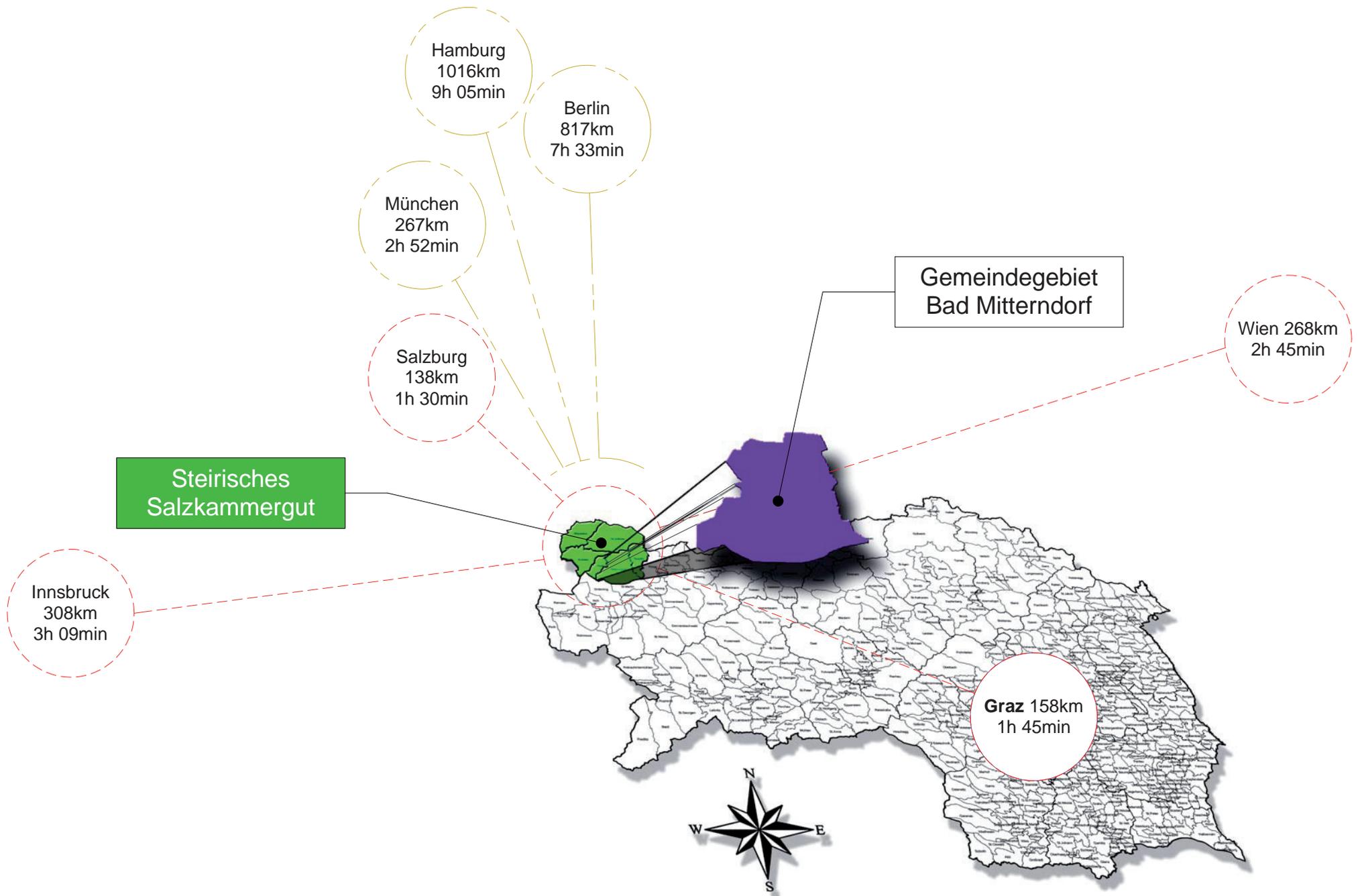
*Es gibt unzählige Menschen  
die nach dem ewigen Leben dürsten,*

*aber mit einem verregneten Sonntagnachmittag  
nichts anzufangen wissen.*





*Vor langer Zeit lebte ein Königspaar  
das sich nichts sehnlicher wünschte als ein Kind...*



# BAD MITTERNDORF



## ORTSANALYSE BAD MITTERNDORF

Die Marktgemeinde Bad Mitterndorf liegt im steirischen Salzkammergut und wird im Westen durch die größte Naturschanze der Welt, dem Kulm begrenzt. Zudem ist Bad Mitterndorf ein bekannter Wintersportort (Schigebiet-Tauplitzalm). Bad Mitterndorf liegt im Bezirk Liezen, Expositur Bad Aussee. Laut Auskunft der Gemeinde beläuft sich die Einwohnerzahl (Stand 1. Jänner 2010) auf 3063 Einwohner.

Katastralgemeinden sind Bad Mitterndorf, Neuhofen, Krunzl, Obersdorf, Rödschitz, Sonnenalm, Thörl und Zauchen.

Das Hinterbergertal liegt zwischen Dachstein, Grimming und dem Toten Gebirge; die anschließenden Berge im Süden des Grundlseen und die Dachsteingruppe teilen das Steirische Salzkammergut in zwei Beckenland-



schaften; die Becken von Aussee und Mitterndorf. Das Becken von Bad Mitterndorf wird durch die eher siedlungsfeindlichen, und mächtigen

Steilabzüge des Grimmings im Süden und des Toten Gebirges im Norden charakterisiert, sowie von sehr weitläufigen, bewaldeten Hügeln durch-

### Fläche

112,5 km<sup>2</sup>

### Koordinaten

47° 38' 0" N, 13° 46' 0" O

### Höhe

809 m ü. A.

### Einwohner

3.063 (1. Jan. 2010)

### Bevölkerungsdichte

27 Einwohner je km<sup>2</sup>

Quelle:

[www.wikipedia.de](http://www.wikipedia.de) „Bad Mitterndorf“



zogen und senkt sich terrassenförmig in Richtung Süden. „Nur der etwa 16 km lange und 3 km breite, durch diluviale und alluviale Kräfte geformte Talboden ist seit altersher besiedelt. Entscheidend für diesen Raum ist seine Lage am so genannten Ausseer Durchgang, der vom Pötschenpaß bis

zum Ennstal reicht und so die Verbindung zwischen dem Oberösterreichischen Salzkammergut und der Ennstalfurche herstellt. Der Ausseer Durchgang findet seine Fortsetzung in der Palten-Liesingfurche; er ist so Teil einer inneralpinen Querfurche, die drei Flusssysteme (Traun, Enns und Mur) miteinander verbindet.

Längsachsig, von Ost nach West, von der Salzkammergutstraße und der dazu parallel verlaufenden Bahnlinie durchquert, ist es geprägt von weitläufigen, naturnahen Wiesen- bzw. Agrarflächen im Süden und dichter, teilweise bis an den Waldrand heranreichender Verbauung im Norden.

Die Wälder werden zu großen Teilen wirtschaftlich genutzt und sind dementsprechend anthropogen (v. a. Fichtenmonokultur) geprägt. Vor einer imposanten Gebirgskulisse wechseln sich weite, intakte Landschaftsräume und dicht bebaute Siedlungsbereiche ab und erzeugen dabei ein beeindruckendes Bild.

Die Verkehrswege haben sich nachweisbar seit der Römerzeit dieser günstigen topographischen Gegebenheit angepasst.

## GEMEINDEFUNKTION/ TEILRÄUME

Bad Mitterndorf ist laut RePro Liezen als „Teilregionales Versorgungszentrum“ eingestuft. Wirtschaftspolitisch ist die Gemeinde nach Bad Aussee orientiert, in zweiter Linie nach Liezen.

Der regionale Siedlungsschwerpunkt, bestehend aus Mitterndorf, Thörl, Zauchen und Neuhofen, ist deckungsgleich mit dem Teilraum „Siedlungs- und Industrielandschaft“.

Der gesamte Talboden sowie die Siedlungsgebiete Obersdorf, Röd-schitz und Krungl zählen zu den „grünlandgeprägten inneralpinen Tä-lern, Becken und Passlandschaften“. Dieser Teilraum geht vielfach direkt in „forstwirtschaftlich geprägtes Berg-land“ über, welches den größten An-

teil am Gemeindegebiet verzeichnet. „Grünlandgeprägtes Bergland“ ist nur vereinzelt in kleinräumigen Rand-bereichen vorhanden, außerhalb der Siedlungsgebiete. Die Gipfel der Berg-massive im Norden und Süden zählen zur „Region über der Waldgrenze und Kampfwaldzone“. Neben dem regionalen Siedlungsschwerpunkt ist mit „Obersdorf“ überdies ein örtli-cher festgelegt“<sup>1</sup>

<sup>1</sup> DI Kaml (2009), Örtliches Entwicklungskonzept 4.0 S.1



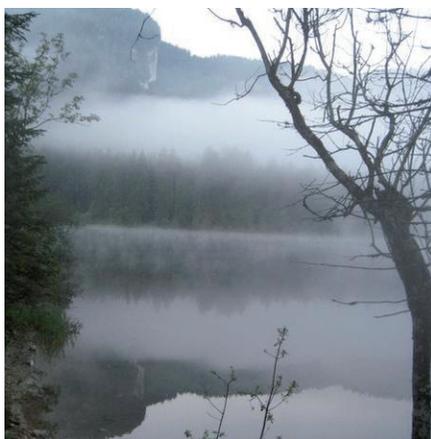
## SIEDLUNGSSTRUKTUR

Das Zentrum von Bad Mitterndorf hat einen alten gewachsenen Kern, teil-weise noch bäuerliche Struktur und als Ortsbildschutzgebiet festgelegt. Der Siedlungscharakter ist kompakt und geschlossen. In südöstlicher Rich-tung liegt der „Pfarrbüchel“ vorgela-gert mit der katholischen Kirche im nordwestlichen Abschlussbereich. Der Siedlungsbereich wird im Süden und Westen durch die Salzkammer-gutstraße (B145) begrenzt.

Östlich an das Zentrum angelagert befinden sich die Ortsbereiche Thörl und Zauchen; in Südwestlicher Rich-tung Neuhofen, das eine im wesent-lichen geschlossene Siedlungsstruktur aufweist. Der räumliche Schwerpunkt für Industrie und Gewerbe und des-

sen Entwicklung liegt im Süden zwi-schen B145 und ÖBB – Trasse. Im Os-ten, im ältesten Teil, ist der Ort noch stark landwirtschaftlich geprägt, im Südwesten touristisch durch die im Oktober 2009 eröffnete Grimming-therme; in den übrigen Bereichen ist die Siedlungsstruktur durch Wohn-nutzung gekennzeichnet.

Beim Ortsteil Sonnenalm, wie schon vom Namen ablesbar, handelt es sich um einen Ortsteil mit sehr sonniger Südhanglage und ist als Wohnnut-zung gekennzeichnet, bereits sehr dicht bebaut, jedoch hauptsächlich als Ferienwohnungen und Bungalows, Dieser Ortsteil weist im Wesent-lichen eine geschlossene Siedlung auf und liegt ca. 1,5 km in nordwestlicher



## WIRTSCHAFTLICHE GRUNDLAGEN

„Die wirtschaftlichen Grundlagen des Hinterberger Tales im 19. Jahrhundert bildeten Land- und Forstwirtschaft, dazu kamen kleine Gewerbebetriebe (Zeugschmiede, Pulverstampfen u.s.w.) und das rege Frächterwesen. Nach Eröffnung der Salzkammergutbahn im Jahr 1877 verödeten zunächst die Straßen, wodurch die zeitbedingten wirtschaftlichen Schwierigkeiten in Hinterberg verstärkt wurden. Es entspricht aber dem Lebenswillen der Bevölkerung, dass sie sich nicht entmutigen ließ, sondern erfolgreich den zur Jahrhundertwende einsetzenden Fremdenverkehr als neue Erwerbsmöglichkeit aufgriff.

Mitterndorf wurde zu einem der ersten Winterfremdenverkehrsorte der Ostalpen. Im Jahr 1934 war zum Beispiel noch nahezu die Hälfte der Bevölkerung der Land- und Forstwirtschaft zugehörig, im Jahr 1961 hingegen ist dieser Anteil auf etwas mehr als ein Viertel gesunken. Andererseits ist der zur gewerblichen Wirtschaft gehörigen Bevölkerungsanteil in ungefähr gleichem Ausmaß gestiegen. Diese Entwicklung ist außerordentlich bemerkenswert, da die allgemeinen Voraussetzungen für größere

Gewerbe- und Industriebetriebe mit überörtlicher Bedeutung nur in sehr beschränktem Umfang gegeben sind. Lediglich eine Plüschweberei (Fa. Kneitz), ein Sägewerk (Fam. Loitzl) und eine Plüschtiererzeugung (Fa. SAF) fallen hier aus dem Rahmen. Demgegenüber ist die Zahl der kleineren gewerblichen Betriebe relativ hoch.

Die entscheidende Voraussetzung für die Existenz dieser vielen kleinen Betriebe ist in erster Linie der Fremdenverkehr, von dem der größte Teil dieser Betriebe entweder direkt abhängig ist, oder zumindest eine maßgebliche Ausweitung der betrieblichen Basis erfährt. Die natürlichen Voraussetzungen für den Fremdenverkehr sind im Mitterndorfer Becken und seinem Bergland sehr günstig. Der Raum weist die entscheidenden Merkmale einer idealen Fremdenverkehrslandschaft in den Alpen – hochalpine Berge, Almen und vorwiegend ländlich besiedelter Talboden – auf. Dem vertikalen Aufbau entsprechend ist das Landschaftsbild reich und vielfältig.

Zusammenfassend kann über das Wirtschaftsleben im Mitterndorfer

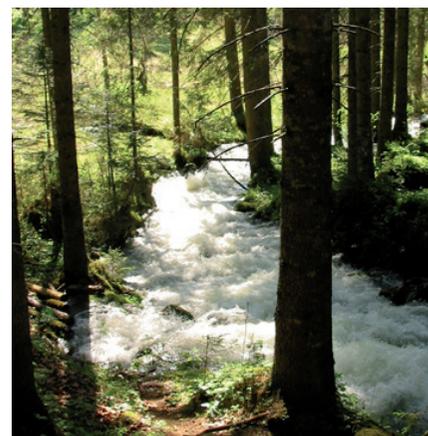
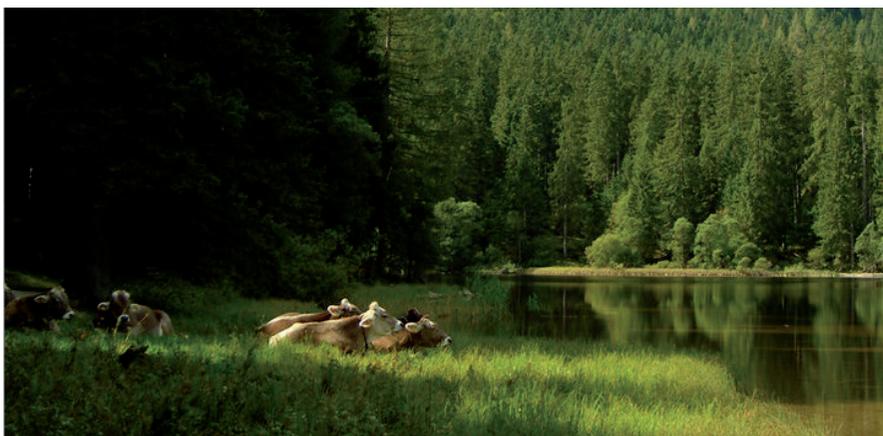
Richtung vom Zentrum entfernt. Er erstreckt sich auf einer naturräumlichen Erhebung. Der Hauptsiedlungsbereich von Rödschitz schließt daran in südöstlicher Richtung übergangslos an, befindet sich ebenfalls in Hanglage und wird im Osten vom gleichnamigen Bach begrenzt.

Obersdorf liegt an der westlichen Gemeindegrenze, in einer Entfernung von ca. 2,5 km zum zentralen Siedlungsgebiet von Bad Mitterndorf, nordöstlich des Kumitzberges, auf einem Schwemmkegel leicht erhöht gegenüber der im südlichen Nahbereich vorbeiführenden Salzkammergutstraße, allseitig umgeben von mäßig geneigten landwirtschaftlich genutzten Wiesenflächen.

Krungal befindet sich im Osten der Marktgemeinde, ca. 3,5 km vom Zentrum entfernt, südlich der Salzkam-

mergutstraße und der Bahnlinie. Der Ort weist einen kompakten, geschlossenen Siedlungscharakter mit einer alten, gewachsenen, ausschließlich bäuerlichen Struktur auf und stellt ein Dorf von besonderer Charakteristik mit rund um den Dorfkern angelegten Gehöften dar.“<sup>2</sup>

<sup>2</sup> DI Kaml (2009), Örtliches Entwicklungskonzept 4.0 S.2



Becken gesagt werden, dass es sich um ein geschlossenes Wirtschaftsgebiet handelt, dessen derzeitige Grundlagen Land- und Forstwirtschaft sowie Fremdenverkehr sind.“<sup>3</sup> Vom Stand der 1970er Jahre hat sich nicht allzu viel verändert, da noch immer der wirtschaftliche Schwerpunkt der Marktgemeinde im Tourismus liegt. Bad Mitterndorf gehört dem Tourismusverband bzw. der gleichnamigen Kleinregion „Ausseerland – Salzkammergut“ an. Dazu zählen ausserdem die Nachbargemeinden Tauplitz, Pichl – Kainisch, Bad Aussee, Altaussee und Grundlsee. Das breit gefächerte Angebot der Region wird

<sup>3</sup> Groß (1972); S.105

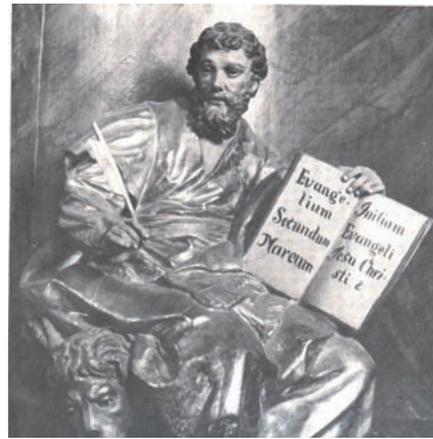
sowohl den Ansprüchen des sportlich aktiven als auch jenen des natur- und kulturinteressierten Gastes gerecht. Großveranstaltungen wie das Schiffliegen am Kulm und das Narzissenfest tragen zur Abrundung bei.

## UMWELTERHEBLICHKEIT/ ALPENKONVENTION

„Nach Steiermärkischem Raumordnungsgesetz ist im Zuge einer Revision die Umweltrelevanz der Planung zu untersuchen. Die Gestaltungsidee des Örtlichen Entwicklungskonzeptes 3.0 wird mit der ggs. Planung nicht verändert sondern im Wesentlichen weitergeführt. Erweiterungen gegenüber dem SLB 3.0 sind weitgehend nur kleinräumig vorgesehen. Da sich die Gesamtfläche der Änderungen aus vielen einzelnen Teilen zusammensetzt, ist ein Kumulationseffekt auszuschließen. Die Neufestlegungen sind vielfach als Arrondierung bzw. Auffüllung zu sehen, Bebauungsdichten werden in Teilbereichen erhöht. Die zusätzliche Belastung der Umwelt bewegt sich in der Größenordnung

der gebietstypischen Hintergrundbelastung. Festzuhalten ist überdies, dass zur Wahrung des Straßen- Orts- und Landschaftsbildes Erweiterungsflächen für Industrie- und Gewerbe großräumig, im Ausmaß von ca. 7 ha, zurückgenommen werden. Die Umsetzung des ÖEK 4.0 wird somit zu keiner Änderung des Gebietscharakters bzw. Landschaftsbildes führen. Aus den vorangegangenen Ausführungen lässt sich ableiten, dass die ganzheitliche und nachhaltige Entwicklung des gesamten Alpenraumes im Sinne der Alpenkonvention durch die ggs. Festlegungen nicht gefährdet ist.“<sup>4</sup>

<sup>4</sup> DI Kaml (2009), Örtliches Entwicklungskonzept 4.0 S.3



## GESCHICHTLICHE DATEN

Die Geschichte Mitterndorfs und des Hinterbergtales ist weitgehend mit seinen Wäldern und deren Nutzung verbunden. Im besonderen bestand seinerzeit auch eine enge Bindung zur Salzgewinnung in Aussee sowie zur Eisenverhüttung in Innerberg (Eisenerz).

Durch Funde in der Salzofenhöhle nachgewiesene frühe Besiedelung des Gebietes um Mitterndorf.

### **700 n.Chr.**

Slawische Besiedelung (Gräberfeld von Krungl)

### **800 n.Chr.**

Einwanderung von Bayern (Mitterndorf = bayrischen Ursprungs)

### **1147**

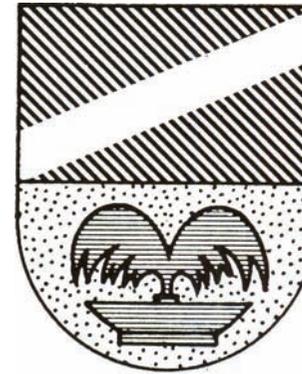
Erste urkundliche Erwähnung „Mittelindorf“ in einer Urkunde Ottokar III. (Reiner Urkunde).

### **1265**

Der Name Hinterberg wird erstmals urkundlich genannt.

### **1315**

Im Urbar werden 25 landesfürstliche Untertanen vom Amt Mitterndorf angeführt. Vom Salz erhielt das Gebiet der oberen Traun, da alles landesfürst-



licher Besitz war, und so unmittelbar der kaiserlichen Finanzverwaltung, der Kammer, unterstand, seinen Namen<sup>5</sup>

### **1334**

Die Forste des Steiermärkischen Salzkammergutes waren bis auf kleine Privatwäldungen in landesfürstlichem Besitz<sup>6</sup>

### **1335**

Errichtung der Pfarrkirche „Heilige Margaretha“. Auf einem Hügel erbaut, beherrscht die Kirche das Landschaftsbild von Mitterndorf. Ebenfalls auf einer aus dem Talboden ragenden Erhebung, dem Kumnitzberg nächst Obersdorf, steht der zweite katholische Kirchenbau im Gemeindebe-

reich. Wenn auch die beiden Kirchen auf einem gemeinsamen Gemeindegebiet stehen, bilden sie eigenständige Pfarren. Die beiden Gotteshäuser haben auch eine eigene pfarr- und kirchengeschichtliche Vergangenheit. Das dritte auf Mitterndorfer Boden stehende Gotteshaus gehört der evangelischen Kirchengemeinde

### **1420-1491**

die Pfarre Pürgg und die Pfarre Mitterndorf gehören kirchlich zum Chorherrenstift in Wiener Neustadt. 1423 Vergrößerung der Pfarrkirche „Heilige Margaretha“

### **1595**

Erbauung des Schlosses Grubegg nahe Mitterndorf durch Andrä Gruber

<sup>5</sup> Groß (1972), S.25

<sup>6</sup> Groß (1972), S.28-29

### 1597

Aufruhr gegen die Wiedereinführung eines katholischen Pfarrers und Verhaftung von 16 Mitterndorfer Bürger, die am Grazer Schlossberg eingesperrt wurden.

### 1592-1598

Leinenweber erhielten ihre Ordnung

### 1599

Religions – Reformationen – Kommission trat in Leoben zusammen und nahm den Verhafteten den Schwur ab, wieder katholisch zu sein.<sup>7</sup>

### 1618

Schneider von Mitterndorf erhielten ihre eigene Ordnung

### 1663

Urkundliche Erwähnung der Glocken (Datierung auf einer Glocke). Die größte Glocke wurde einst umgegossen, sie trug die Jahreszahl 1669. Aus altem Material wurde die sogenannte „Zeichenglocke“ gegossen. Sie trug die Inschrift „In Gratz goß mich Florentin Streckfuß 1710“. Im ersten Weltkrieg wurden bei Metallsammlungen von vier Glocken drei abgeliefert. Nur das Züggelöcklein blieb. 1920 hatte Mitterndorf wieder sein volles Geläut.

### 1669

Ein Blitz schlug in den Kirchturm ein und tötete den Sohn des Mesners, Johann Penker, der das Wetterläuten besorgte. Der Turm brannte bis zum Mauerwerk ab. Im Turm befanden sich vier Glocken, die durch den



Brand arg in Mitleidenschaft gezogen wurden. Die Kirche selbst blieb vom Feuer verschont.

### 1679

Kauf einer Orgel und Aufnahme eines Schulmeisters

### 1680

Erste Nennung des „Schulmeisterhauses“ (Haus Nr.4, neben Kirchstiege)

### 1681

erhielten Schuhmacher ein „Schutzpatent“. Ihre Lade wurde 1718 von der Lade auf der Pürgg abgetrennt.

### 1730

Bau der Seitenempore bei der Pfarrkirche 1954 abgetragen)

<sup>7</sup> Groß(1972), S.47-50



**1741**

Errichtung der Pulvermühle in der Nähe von Mitterndorf (Lieferant für das Grazer Artillerie Kommando und den Ausseer Salzberg) durch Andrä Schuller

**1770**

Entwurf einer Waldordnung

**1774**

Stiftung der Kaplanei durch das k.k. Hallamt

**1775**

Einführung einer ständigen Kaplanstelle (Stiftung Maria Theresias)

**1796**

Errichtung eines Eisenhammers durch

das Hallamt Aussee wo unter anderem auch die Pfannbleche für die Ausseer Saline hergestellt wurden.

**1801-1805**

Besetzung der Franzosen; in Aussee wurde der Landsturm aufgeboten. Dieser zog am 30. Dezember 1800 aus, kam aber nur bis Mitterndorf. Dort trat ihm ein Bote mit der Nach-

richt entgegen, dass am 25. Dezember in Steyr Waffenstillstand mit den Franzosen geschlossen wurde und daher alle wieder heimgehen können. Die Freude währte aber nicht lange, denn schon im Jahr 1801 kamen die Franzosen wieder ins Land.

**1808**

Errichtung eines Postamtes

**1809**

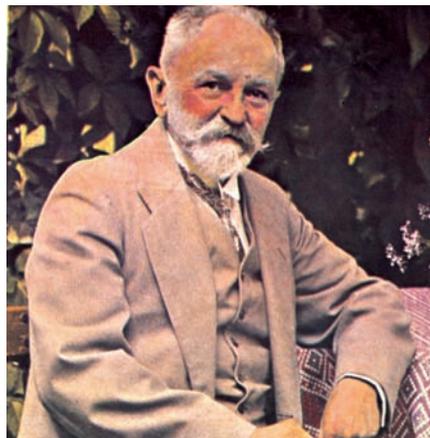
neuerliche Besetzung der Franzosen. 1809 kam der Feind durch den Paß Stein. Bis zur Hackenschmiede ging ihm der damalige Pfarrer mit dem Allerheiligsten entgegen und bat um Schonung. Seit dieser Zeit besteht das Hackenschmiedekreuz<sup>8</sup>

**1870**

Gemeinde kauft Gasthaus „Pulvermacher“ und richtet es als Schulhaus mit zwei Lehrerzimmern und Lehrerwohnungen ein

**1872**

Auflassen des Friedhofes um die Pfarrkirche



**1850**

Gründung der ersten Ortsmusikkapelle

**1857**

Gründung des Kameradschaftsbundes

**1877**

Weihe des neuen Friedhofes  
Eröffnung des Salzkammergutbahn

<sup>8</sup> Groß (1972), S.26

**1911**

Gründung einer Volksbühne, sie hatte sich das Ziel gesetzt, mit dem Erl.s aus den Theatervorstellungen in Not geratene Mitmenschen zu unterstützen<sup>9</sup>

**1924**

Elektrifizierung der Bahnlinie Stainach-Irdning-Schärding

**1934**

Errichtung der evangelischen Kirche (Architekt Baumeister Hans Jelem)

**1940**

Neuerliches Einschmelzen des Geläutes

**1948**

Rückkehr des Ausseerlandes und Mitterndorf's zur Steiermark, nachdem es 1938 dem Gau Oberdonau (Oberösterreich) eingegliedert worden war. Nach dem 2. Weltkrieg wirtschaftlicher und touristischer Aufschwung, vor allem im Bereich des Winterfremdenverkehrs

**1963**

Freigabe des Kurbades in Heilbrunn zur Publikumsbenützung

**1966**

Errichtung der Hauptschule

**1971**

Anerkennung von Mitterndorf zum Heilklimatischen Kurort durch das Amt der Steiermärkischen Landesregierung

**1972**

Änderung des Orts- und Gemeindepnamens in Bad Mitterndorf

**1986**

Erweiterung der Kulmschiflugschanze

**2004**

Weiterer Umbau Schiflugschanze Kulm

**2009**

Eröffnung der Grimmingtherme



<sup>9</sup> GroB (1972), S.184

## TOURISTISCHE ENTWICKLUNG

### DIE SALZKAMMERGUT-SOMMERFRISCHE

Die Mitterndorfer Sommerfrische findet sicher ihre Wurzeln in der Sommerfrische in Ischl und im Ausseerland. Die Tourismusgeschichte des Salzkammerguts beginnt mit dem „Edeltourismus“ bürgerlicher und adeliger Reisender wie zum Beispiel Erzherzog Johann, die in der erste Hälfte des 19. Jahrhunderts die Alpen und vor allem das Salzkammergut entdeckten, liebten und für sich als DAS Reiseziel für „Sommerfrische“ auserkoren. „Wenn das Ausseer Land schon vor mehr als 1000 Jahren bekannt und besucht wurde, so ist das zum Teil das unvergängliche Verdienst dreier Männer: 1. Der Universitätsprofessor Josef



*August Schultes, der das Salzkammergut genauestens kennen lernte und in seinen „Reisen durch Oberösterreich“ (einschließlich Aussee) 1794 bis 1808 ... beschrieb. – Der k.k. Forstbeamte Johann Steiner, der in seinen „Reisegefährten durch die Österreichische Schweiz“ 1820 das erste Reisehandbuch bot. – 3. Der vielgereiste F.C. Weidmann, der 1834 „Darstellungen aus dem Steyermärktischen Oberlande“ schrieb und sie Erzherzog Johann widmete – Alle drei sind erheblich begeistert von der landschaftlichen Schönheit des Ausseer Landes und von der Eigenart der Bewohner.“<sup>10</sup>*

„Angezogen vom Aufenthalt des Kaiserhauses in Ischl von Reisebe-

schreibungen und Gemälden über das Salzkammergut kamen auch die ersten hohen Herrschaften. Bad Aussee blühte als Kurort bereits zwischen 1852 und 1854 mit der Errichtung der Badeanstalt Fronbad auf, errichtet von Franz Vitzthum, einem bürgerlichen Wundarzt und Magistratschirurg in Bad Aussee. 1864 gründeten die „Ausseer“ ein Verschönerungskomitee, einen Vorläufer der Kurverwaltung. 1868 wurde Bad Aussee amtlich zum „Kurort“ erklärt.“<sup>11</sup>

Ab den 1860er Jahren entwickelte sich der Sommerfrischetourismus basierend auf der Heilkraft des Solebades, auf Gesundheitstherapien und auf Erholung- und Vergnügungsmöglichkeiten der Umgebung. In Kaffeehäusern, Gasthöfen, Ausseer Bau-



ernhäusern oder neu erbauen Villen und Hotels am See verbrachten die Gäste ihre Sommer in einer ländlich-urbanen Umgebung. „1869 eröffnete der Arzt Josef Schreiber ein Sanatorium, das ab 1877 als „Badehotel Elisabeth“ Karriere machte. Einen Schub erhielt die Tourismusentwicklung in Ischl und Aussee durch den Bau der Eisenbahn. Sie ermöglichte einen verstärkten Zustrom an Gästen und den weiteren Ausbau der touristischen Infrastruktur. 1889 öffnete das Kurmittelhaus (märktische Badehaus) seine Pforten. Um 1890 warb Aussee gemeinsam mit Gmunden und Ischl um Gäste. 1891 entstand der Verband der Kurorte und Sommerfrischen des Salzkammergutes.“<sup>12</sup> Die regelmäßige Anwesenheit prominenter wie hoch-

10 Hollwöger (1956), Das Ausseer Land, S.236

11 Hollwöger (1956), Das Ausseer Land, S.254

12 Hollwöger (1956), Das Ausseer Land, S.258



gestellter Persönlichkeiten aus Politik, Wirtschaft und Kultur und deren Verehrung für die Ausseer Landschaft und Volkskultur gehören damals wie heute zur Ausseer Sommerfrische. Mitterndorf und das Hinterbergertal waren bis zum Ende des 19. Jahrhunderts vorrangig eine Bauern-, Gewerbe- und Holzindustrielandchaft und bis zum Eisenbahnzeitalter eine Zulieferregion für die Saline. Als bald begannen prominente Gäste des Ausseerlandes in die reizvolle Landschaft des Hinterbergertals auszuweichen. Sie mieteten sich in Bauernhäusern ein oder ließen sich Villen errichten. Mitterndorfer Bürger wie Lobenstock oder Oberascher begannen, erste Initiativen für eine Sommerfrische auch in Mitterndorf zu setzen.

*„Verglichen mit dem Ausseer Land war das ganze Hinterbergertal bis*

*zum Ersten Weltkrieg in jenen Kreisen, die sich damals Urlaubsreisen und Sommeraufenthalte leisten konnten, weitaus weniger bekannt... Trotzdem fühlten sich schon vor der Jahrhundertwende einzelne Künstler und einige wohlhabende Bürger aus den großen Städten von der eigenartigen Schönheit Mitterndorfs und von der Heiterkeit des Hochtals... angezogen. Peter Rosegger bewunderte bei seinen wiederholten Besuchen vor allem die reizvollen alten Holzhäuser und der Komponist Wilhelm Kienzl vertauschte sein geliebtes Stammquartier in Bad Aussee zweimal mit Mitterndorf“<sup>13</sup>*

„Eine der prominenten Persönlichkeiten, die in Mitterndorf einen Sommersitz errichteten, war Josef Graf von Sickingen-Hohenburg. Er kaufte bereits 1866 bei Obersdorf eine Anhöhe und ließ die Villa Schwanegg errichten, die ihm 1887 schließlich Freiherr Adolf von Braun abkaufte.“<sup>14</sup>

„Als erster namentlich bekannter und „richtiger“ Sommerfrischler und Kurgast galt der königlich-britische Oberst in Rente, August Schmid. Er wählte Mitterndorf 1879 als Aufenthaltsort und setzte damit Impulse

für den weiteren Tourismus. Später errichtete der Verschönerungsverein ihm zu Ehren die sogenannte „Oberst-Schmid-Ruhe.“<sup>15</sup>

Der Lehrer und Schriftsteller Hans Frauengruber trägt ebenso zur Bekanntheit des Ortes bei.

„1897 erschien von Frauengruber und Fürböck der erste Hinterberger Führer.“<sup>16</sup> Peter Rosegger, so schreibt Hollwöger, „hat aber auch seinen Freund Hans Frauengruber in Mitterndorf wiederholt besucht, ganz gewiss in Begleitung seiner Töchter Anna und Grete am 4. 9. 1897“.<sup>17</sup>

„Die touristischen Bemühungen in Mitterndorf<sup>18</sup> fanden ihren Ausdruck in der Entwicklung der Infrastruktur: so in der Errichtung einer Straßenbeleuchtung (1887) oder in der Eröffnung einer Badeanstalt für Sole-, Schwefel- und Fichtnadelbäder durch Heinrich Lobenstock 1888.“<sup>19</sup>

1896 gründeten Mitterndorfer Tourismuspioniere den „Verschönerungsverein“ als Vorläufer des späteren Fremdenverkehrsvereines.

Zu den ersten Vereinsvorständen zählten Heinrich Lobenstock (Ob-



mann), Fritz Schlosser, Hans Fürböck und Kajetan Artweger. Erste Obmänner waren Heinrich Lobenstock (1905 bis 1908), Franz Lobenstock (1908 bis 1910) sowie Hans Fürböck (1910 – 1928). Die Wende zum 20. Jahrhundert war in Mitterndorf von Aufbruchsstimmung geprägt. Bürger und Gewerbetreibende trieben Initiativen zur Entwicklung des Ortes, des Vereinslebens und der Sommerfrische voran. In dieser Zeit veränderte sich auch das Gesicht des Ortes. Das bäuerliche und handwerkliche Mitterndorf wurde im Ortskern langsam verwandelt und durch bürgerliche Gebäude und manche Villen ergänzt.

<sup>15</sup> Vergl. Jubiläumsbroschüre (1996) „100 Jahre Fremdenverkehr in Bad Mitterndorf“

<sup>16</sup> Hollwöger (1956), Das Ausseer Land, S. 259

<sup>17</sup> Hollwöger (1956), Das Ausseer Land, S.265

<sup>18</sup> Siehe dazu in: 100 Jahre Fremdenverkehr, 1996

<sup>19</sup> Laimer (1998), Ausseerland, S.192

<sup>13</sup> Laimer (1998), Ausseerland, S.191

<sup>14</sup> Dokument: Martin Pollner Biographische Angaben über Adolf von Braun

*...da trug sich zu, als die Königin einmal im Bade saß,  
dass ein Frosch aus dem Wasser ans Land kroch und zu ihr sprach  
„dein Wunsch wird erfüllt werden, ehe ein Jahr vergeht,  
wirst du eine Tochter zur Welt bringen“...*



## WICHTIGE TOURISTISCHE DATEN UND MEILENSTEINE DER 1950ER JAHRE<sup>20</sup>

- 1950 zählt Mitterndorf 16.865 Nächtigungen.
- 1952 wird der Fremdenverkehrsverein, in der NS-Zeit aufgelöst, neu initiiert und
- 1954 gesetzlich registriert. Erster Obmann des Fremdenverkehrsvereines ist Franz Pürcher (1954 – 1960).
- Zu den wichtigsten Zielen und Aktivitäten der 1950er Jahre zählen der Wiederaufbau der Wanderwege zwischen Obersdorf und Krungl. Neue Prospekte bewerben die Gemeinde.
- 1954 studiert eine schwedische Fremdenverkehrsdelegation den Mitterndorfer Fremdenverkehr.
- 1955 entsteht im Tal der erste Skilift.
- 1955 erscheint ein Artikel im Ennstaler zu „50 Jahre Wintersport in Mitterndorf
- 1957 halten westdeutsche Reiseleiter Ausschau nach den Angeboten in Mitterndorf.
- 1958 wird die Simonywarte erneuert.
- Im Dezember 1958 wird der Plan-Lift eröffnet.
- 1959 weist die Gemeinde 71.632 Nächtigungen auf.
- Schon in den 1950er Jahren ergreifen Privatpersonen sowie die damalige Gemeindeführung, die bislang mit der Wiederherstellung von Infrastruktur und auch mit der Schaffung von Wohnraum befasst war, erste Initiativen für eine Wiedererschließung und kommerziellen Nutzung der Heilquelle in Heilbrunn.



<sup>20</sup> Quellen: Interview mit Eduard Sulzbacher sowie diverse Dokumente von Eduard Sulzbacher zu „100 Jahre Wintersport in Mitterndorf; Groß (1972), S.86 bzw. S.163-165; Strick Chronik I; 100 Jahre Fremdenverkehr, 1996 – Interview durchgeführt und ausgearbeitet von Günther Marchner

## 1960ER JAHRE – DER TOURISMUS BOOMT!

Zusammenfassend die wichtigsten Meilensteine dieser Entwicklung:<sup>21</sup>

- Ab Ende der 1950er Jahre begann die systematische Erschließung der Heilquelle in Heilbrunn. Eine Gesellschaft betrieb die Erschließung und die Errichtung der Anlage im Jahr 1963, die bis 1967 ständig erweitert und ausgebaut wurde. Die rechtlich anerkannten Heilfaktoren der Therme von Heilbrunn bildeten schließlich die Grundlage für die spätere Zuerkennung des Titels „Bad“ für die Gemeinde.
- 1961 initiierte Siegfried Saf die Errichtung der Tauplitzalm-Alpenstrasse. Bereits in den 1950er Jahren war von Tauplitz aus ein Sessellift auf die Tauplitzalm gebaut worden. Nun war auch von Mitterndorf ein direkter Zugang auf das Wintersportsgebiet der Tauplitzalm möglich.
- Ab Mitte der 1960er Jahre entstand mit der „Sonnenalm“ eine der größten Ferienanlagen in Österreich. Weitere Anlagen im Gemeindegebiet folgten.
- Gleichzeitig verbesserte die Gemeinde die touristische Infrastruktur (Wanderwegenetz, Kurpark im Ortszentrum). Neue Beherbergungsbetriebe und Gäststätten entstanden.
- Anfang der 1970er Jahre wurden all diese Tätigkeiten durch die Zuerkennung des Titels „Bad“ und der Verleihung des Prädikats „Kurort“ gekrönt. Aus Mitterndorf wurde 1972 „Bad“ Mitterndorf.

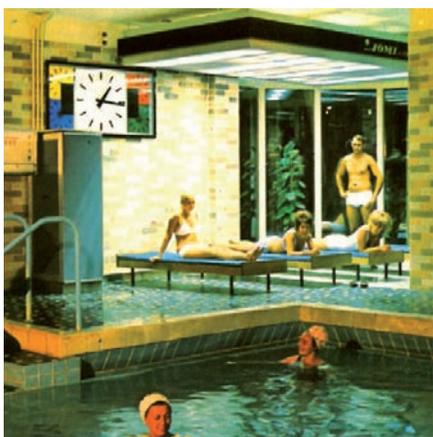
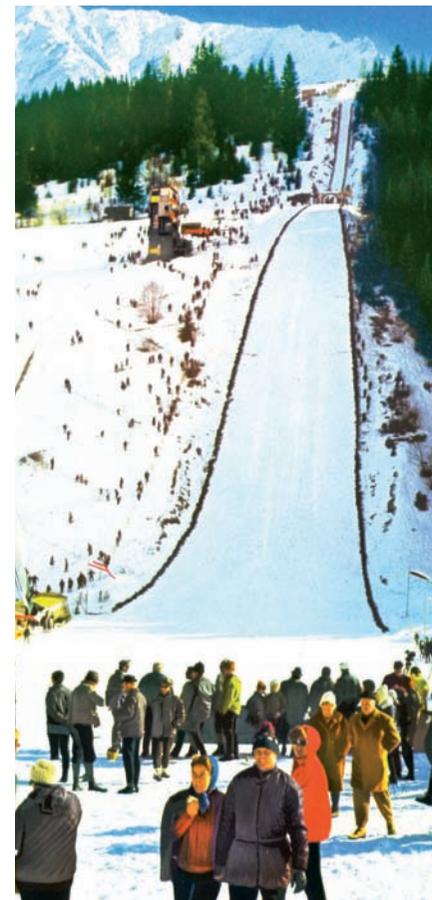
Im Mitterndorfer Heimatbuch, 1972 anlässlich der Erhebung der Gemeinde zu Bad Mitterndorf publiziert, wurden auch die Daten über die Bautätigkeit Mitterndorf stolz präsentiert:

<sup>21</sup> Marchner, Günther: „Wintersport und Sommerfrische“ Bad Mitterndorf



Seit 1947 entstanden im Gemeindegebiet:

- 258 Wohnhäuser
- 5 Siedlungshäuser mit insgesamt
- 41 Wohnungen
- 4 Großhotels
- 4 Gasthöfe
- 13 Pensionen
- 1 Jausenstation
- 1 Kegelbahn
- 11 Geschäftslokale
- 1 Fabriksgebäude
- 1 Apotheke
- 3 KFZ-Werkstätten
- 2 Tankstellen
- 2 Bankgebäude
- 2 Tennisplätze
- 1 Parkanlage
- 1 Hauptschule
- 1 Kindergarten
- 2 Bauhofgebäude
- 1 Hochwasserbehälter
- 1 Kläranlagengebäude
- 2 Feuerwehrhäuser
- 1 Thermalschwimmbad
- 1 Strasse zur Tauplitzalm
- 1 Friedhof errichtet



411 Ferienwohnungen in Großobjekten und 80 Ferienhäuser waren errichtet worden. Darüber hinaus befanden sich 52 weitere Ferienhäuser und 342 Ferienwohnungen im Bau. Für die Errichtung weiterer Ferienwohnungen lagen Ansuchen für 473 Wohnungen vor.“<sup>22</sup>

<sup>22</sup> Groß (1972), S. 151

## AUSZUG AUS DEM STRATEGIEPLAN – TOURISMUS, DAT. 2007, VON KOHL & PARTNER TOURISMUS GMBH

„Im Oktober 2007 wurde ein kurzgefasster Strategieplan, der die strategische Gesamtentwicklung im Tourismus der Gemeinden Bad Mitterndorf und Tauplitz in den nächsten 10 – 15 Jahren skizziert, ausgearbeitet. Verfasser: Kohl & Partner Tourismus GmbH aus 9500 Villach.

Die Zahl der angebotenen Betten ist in der Sommersaison nahezu gleich hoch wie in der Wintersaison. Die Gästebettenanzahl ist in den letzten vier Jahren im Winter um 5% im Sommer um 10% zurückgegangen. Dafür ist der Anteil an gewerblichen Betten der 4- und 5- Sterne-Kategorie seit 2006 sprunghaft gestiegen (um 100%).

Einerseits wurden der Standard von Zimmern der 2- Sterne-Kategorie angehoben, gleichzeitig wurden private Zimmer/Ferienwohnungen adaptiert und einer gewerblichen Nutzung zugeführt.

Im Vergleich mit anderen Tourismusdestinationen (Schladming, Zell a. See,...) ist der Anteil an gewerblichen Betten der 4- und 5- Stern-Kategorie

mit nunmehr ca.10% (Zell a. See.: ca. 30%) immer noch gering. Der Anteil an privaten Ferienwohnungen ist zwar um ca. 16% zurückgegangen, ist aber mit 32,3% (Zell a. See: ca. 20%) immer noch vergleichsweise hoch.

Der Anteil an sonstigen Unterkünften ist im Vergleich zu 2006 mit 17,2% (Zell am See: ca. 5%) unverändert hoch.

In vielen Regionen Österreichs ist es in den letzten Jahren gelungen, die Ankünfte zu steigern, in Bad Mitterndorf zumindest im Sommer (5,4%). Im Winter sind sie leicht rückläufig (-3%). Die Nächtigungen erreichten 2007 einen Tiefstand. Nunmehr zeigt die Kurve aber wieder nach oben.

Ähnlich wie bei den Ankünften und Nächtigungen zeigt die Kurve nach dem Tiefststand von 2006 (86,2) nun auch bei der Auslastung wieder nach oben. 2008/09 ist der Wert wieder auf 102,2(>100!) gestiegen. Lt. den Ausführungen von Kohl & Partner sollte ein zweisaisonaler Tourismusort eine durchschnittliche Auslastung von

Winterhalbjahr 1.11. - 30.4.

	2005/06	2006/07	2007/08	2008/09	in %	Vergleich zum Vorjahr in Zahlen in Prozent	
4-Stern	114	114	174	222	10,6%	+48	+27,6%
3-Stern	435	499	476	467	22,2%	-9	-1,9%
2-Stern	96	121	71	56	2,7%	-15	-21,1%
<b>Gewerblich</b>	<b>645</b>	<b>734</b>	<b>721</b>	<b>745</b>	<b>35,5%</b>	<b>+24</b>	<b>+3,3%</b>
Privat	251	255	213	209	10,0%	-4	-1,9%
privat/ Bauernhof	135	140	131	119	5,7%	-12	-9,2%
Fewo	810	804	752	673	32,0%	-79	-10,5%
Schutzh. + Sonstige	357	357	343	354	16,9%	+11	+3,2%
<b>GESAMT</b>	<b>2.198</b>	<b>2.290</b>	<b>2.160</b>	<b>2.100</b>	<b>100,0%</b>	<b>-60</b>	<b>-2,8%</b>

Sommerhalbjahr 1.5. - 31.10.

	2005	2006	2007	2008	in %	Vergleich zum Vorjahr in Zahlen in Prozent	
4-Stern	114	114	174	222	10,8%	+48	+27,6%
3-Stern	472	431	456	431	20,9%	-25	-5,5%
2-Stern	123	121	71	56	2,7%	-15	-21,1%
<b>Gewerblich</b>	<b>709</b>	<b>666</b>	<b>701</b>	<b>709</b>	<b>34,4%</b>	<b>+8</b>	<b>+1,1%</b>
Privat	251	255	213	209	10,1%	-4	-1,9%
privat/ Bauernhof	135	140	131	119	5,8%	-12	-9,2%
Fewo	792	804	752	673	32,6%	-79	-10,5%
Schutzh. + Sonstige	422	381	348	354	17,2%	+6	+1,7%
<b>GESAMT</b>	<b>2.309</b>	<b>2.246</b>	<b>2.145</b>	<b>2.064</b>	<b>100,0%</b>	<b>-81</b>	<b>-3,8%</b>

Sommerhalbjahr 1.5. - 31.10.

	2005	2006	2007	2008	in %
4-Stern	147,6	141,8	126,8	110,3	30,2
3-Stern	48,5	47,9	45,6	56,9	15,6
2-Stern	24,4	20,2	31,1	34,0	9,3
<b>Gewerblich</b>	<b>60,3</b>	<b>58,9</b>	<b>64,3</b>	<b>71,8</b>	<b>19,7</b>
Privat	24,0	21,3	19,5	31,7	8,7
privat/ Bauernhof	48,1	51,3	46,3	49,5	13,5
Fewo	21,6	19,8	18,6	20,0	5,5
Schutzh. + Sonstige	75,7	71,2	72,3	77,6	21,3
<b>GESAMT</b>	<b>45,2</b>	<b>42,2</b>	<b>44,0</b>	<b>50,5</b>	<b>13,8</b>

Winterhalbjahr 1.11. - 30.4.

	2005/06	2006/07	2007/08	2008/09	In %
4-Stern	128,0	119,1	112,2	93,2	25,5
3-Stern	63,1	51,7	54,7	49,1	13,4
2-Stern	37,4	25,4	42,5	46,8	12,8
<b>Gewerblich</b>	70,8	57,8	67,4	62,1	17,0
Privat	29,4	21,4	29,9	40,1	11,0
privat/ Bauernhof	50,8	36,6	45,1	46,7	12,8
Fewo	35,8	28,7	31,8	33,8	9,3
Schutz. + Sonstige	72,0	68,6	70,9	72,2	19,8
<b>GESAMT</b>	52,2	43,9	50,5	51,7	14,2

Winterhalbjahr 1.11. - 30.4.

	2005/06	2006/07	2007/08	2008/09	In %
4-Stern	5,7	5,8	5,5	4,8	1,3
3-Stern	4,5	4,6	4,3	4,6	1,3
2-Stern	4,5	5,3	4,5	4,8	1,3
<b>Gewerblich</b>	4,8	5,0	4,7	4,7	1,3
Privat	4,8	4,7	4,5	5,5	1,5
privat/ Bauernhof	5,2	5,5	5,5	5,3	1,4
Fewo	6,9	7,1	6,8	6,6	1,8
Schutz. + Sonstige	10,6	11,4	12,3	13,8	3,8
<b>GESAMT</b>	6,0	6,3	6,0	6,1	1,6

Sommerhalbjahr 1.5. - 31.10.

	2005	2006	2007	2008	In %
4-Stern	5,9	5,4	5,2	4,6	1,3
3-Stern	3,6	3,3	3,5	4,3	1,2
2-Stern	3,4	3,3	3,8	4,6	1,2
<b>Gewerblich</b>	4,2	4,0	4,2	4,4	1,2
Privat	4,3	4,0	3,8	5,4	1,5
privat/ Bauernhof	5,2	5,2	5,1	5,3	1,5
Fewo	8,2	7,9	8,1	8,0	2,2
Schutz. + Sonstige	9,8	11,2	12,1	12,2	3,4
<b>GESAMT</b>	5,7	5,6	5,6	5,9	1,5

zumindest 100 bis 110 Vollbelegungstagen aufweisen. Ein wesentlicher Grund dafür dürfte in der Steigerung des Angebotes in der 4- bis 5-Sterne-Kategorie liegen, welche seit 2006 deutlich zu verzeichnen ist. Der Vergleich der letzten vier Jahre zeigt, dass die Auslastung im Winter – mal mehr, mal weniger deutlich – höher als im Sommer ist.

Aus den o. a. Tabellen lässt sich ablesen, dass die durchschnittliche Aufenthaltsdauer über die letzten vier Jahre annähernd konstant blieb, jedoch eine Verschiebung innerhalb der Kategorien stattfand. Auf der einen Seite ist der Trend zum qualitativen Kurzurlaub ersichtlich (A. im 4-Stern-Segment kürzer), dem gegenüber steht der Trend „Zurück zum Ursprung“ (A. bei Schutzhütten + Sonstige vergleichsweise stark gestiegen).

„Das Billigzeitalter ist angebrochen und mit ihm eine Polarisierung in ein immer breiter werdendes Dis-

kontsegment und ein mengenmäßig schrumpfendes Luxussegment.“ (Andreas Reiter)

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Talsohle in den Jahren 2006 und 2007 erreicht wurde und die Kurve nunmehr in allen Bereichen wieder nach oben zeigt.“<sup>23</sup>

<sup>23</sup> DI Kaml (2009), „Örtliches Entwicklungskonzept 4.0“ S. 86-90

# WOHNBAU

## BEDARFSPROGRAMM – BAD MITTERNDORF

„Die Einwohner- und Haushaltsentwicklung ist grundsätzlich weitgehend demographischer Natur, es sind mehrere Faktoren zu berücksichtigen: Einerseits ist die Verringerung der Haushaltsgrößen durch die Verschiebung der Alterspyramide zur älteren Generation begründet, andererseits lassen gesellschaftspolitische Entwicklungen (hohe Scheidungsraten, Anstieg des Wohlstandes, ...) auch bei der jüngeren Generation die Anzahl der 1-Personenhaushalte ansteigen.

Die Anzahl der Mehrgenerationenhaushalte ist überall stark rückläufig. Die starke Entflechtung der Haushalte und die rückläufigen Belegziffern werden sich sicherlich in Zukunft etwas abschwächen. In den ländlichen Regionen ist bzgl. Haushaltsbelegzif-

fer immer noch mit einer Trendfortschreibung zu rechnen. Selbst bei stagnierender Bevölkerungsentwicklung und konstanten Haushaltsvorstandsquoten muss durch die Verschiebung der Altersstruktur mit einem weiteren Zuwachs an Haushalten gerechnet werden.

Die Wohnungszuwachsschätzung auf Gemeindeebene beinhaltet die Fortschreibung der natürlichen Entwicklung, die Zielvorstellungen zur Zuwanderung und darauf aufbauende Trendfortschreibungen der Haushaltsentwicklung.

Eine große Impulswirkung für die Region ist durch die Umsetzung der Grimmingtherme als Leitprojekt zur Förderung eines ganzjährigen Tourismusangebotes zu erwarten. Für den Arbeitsmarkt werden allein durch das Projekt und der gekoppelten Ho-

telinvestition direkt rund 130 neue Arbeitsplätze geschaffen. Branchenkennzahlen gehen davon aus, dass durch touristische Projekte dieser Größenordnung in einer Region indirekt rund 500 Arbeitsplätze generiert werden. Denn in weiterer Folge ist – ähnlich wie in den 1960er Jahren durch den Bau der Kuranlage Bad Heilbrunn – damit zu rechnen, dass im Sog binnen kürzester Zeit umfangreiche Investitionen in neue und bestehende touristische Einrichtungen (Gastronomie, Handels- und Dienstleistung) getätigt werden.

Von 1961-1971 war eine sprunghafte Zunahme der Bevölkerung um ca. 11% (!) zu verzeichnen. Selbst bei vorsichtiger Einschätzung kann man daher im nächsten Jahrfünft von einer Zunahme der Bevölkerung um mindestens 6% ausgehen (ca. 180 Perso-

nen). Auch in den nächsten 15 Jahren ist zu erwarten, dass der Wert – nicht linear, aber ansteigen wird. Das Ziel lt. ÖEK 4.0 liegt dabei bei 3.300.

Der Bevölkerungsstand der Marktgemeinde Bad Mitterndorf beträgt derzeit 3.021 Einwohner. Die Gemeinde ist jedoch bestrebt, den Bevölkerungsstand bis 2024 auf 3.300 anzuheben. Das Ziel soll wie folgt erreicht werden: Die Geburtenbilanz ist seit 2001 mehr oder weniger ausgeglichen. Die Wanderungsbilanz hingegen war von 2001 bis Ende 2007 teilweise ausgeglichen, teilweise stark negativ (z.B. 2007: -40). Seit Beginn 2008 ist aber mit einem Wert von +28 ein starker Aufwärtstrend (Zuzug) zu verzeichnen.

Die Anzahl der Kinder und Jugendlichen (<15 Jahre) ist in den letzten 20 Jahren kontinuierlich zurückge-

gangen (1991: 17,9%, 2001: 16,3%, 2009: 14,2%), die der über 60-Jährigen gestiegen (1991: 21,8%, 2001: 24,1%, 2009: ca. 27,6%). Der Anteil der Kinder und Jugendlichen bewegt sich damit im Landesschnitt, der Wert der über 60 Jährigen ist hingegen überhöht.

**Ausbildungsstand:** Der Ausbildungsstand der Bevölkerung stellt sich folgendermaßen dar (Stand 201): 33,4% der Wohnbevölkerung über 15 Jahre hat als höchste Ausbildung die Pflichtschule absolviert, 40,2% eine Lehre, 12,7% eine Fachschule, die restlichen 13,7% verteilen sich auf AHS, BHS und Hochschule. Damit entspricht der Ausbildungsstand dem des Bezirks (33,7% / 40,9% / 12,6% / 12,8%).

**Haushalte:** In der Marktgemeinde Bad Mitterndorf gibt es derzeit 1.272 Haushalte (Stand 2009). Zwischen 1991 und 2008 kam es zu einem Anstieg der Haushalte um ca. 17%. Damit folgt die Entwicklung dem allgemeinen Trend (Single-Haushalte, zunehmende Scheidungsrate,...). Die durchschnittliche Haushaltgröße liegt mit 2,38 knapp unter dem Landesschnitt (2,42). Sie ist seit 1991 um ca. 15% gesunken.

**Ausländeranteil:** Der Ausländeranteil in der Marktgemeinde Bad Mitterndorf beträgt 12,08% (Stand 2009). Dabei handelt es sich vornehmlich um Ausländer aus dem deutschsprachigen Sprachraum, die ihren ehemaligen Zweitwohnsitz (Sonnenalm) zum Lebensmittelpunkt erklärten.

**Ziele:** Steigerung der derzeitigen Bevölkerungszahl von 3.021 auf 3.200 (5 J.) bzw. 3.300 (15 J.). Sicherung der siedlungsstrukturellen Voraussetzungen. Attraktivierung des Wohnstandortes für Jungfamilien.

**Maßnahmen:** Sicherung der bestehenden bzw. Schaffung neuer Arbeitsplätze durch Flächenvorsorge für touristische Betriebe sowie für gewerbliche Klein- und Mittelbetriebe/Dienstleistungsunternehmen.

**Flächenvorsorge für Wohnbebauung** (unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Wohnformen). Bautätigkeit jungfamilienfreundlich ausrichten: z.B. leistbare Kleinwohnungen, Miet(kauf)wohnungen.

**Schaffung einer ansprechenden Wohnumgebung** (Straßen, Orts- und Landschaftsbild)

**Belebung des Ortszentrums.** Erhaltung des hohen natur- und kultur-landschaftlichen Potentials der freien

Landschaftsräume für die Umwelt- und Lebensqualität. Verbesserung der Versorgungsinfrastruktur bzgl. Güter und Leistungen des täglichen Bedarfs unter Bedachtnahme auf eine funktional „gerechte“ Verteilung auf die

einzelnen Siedlungsschwerpunkte. Anzahl der flächenverbrauchenden Baubewilligungen der letzten 15 Jahre: Einfamilienhausbau: 161 Baubewilligungen / Flächenverbrauch: 10,3ha; Geschoßbau: 72 Wohneinheiten / Flächenverbrauch: 0,6ha

Wohnbevölkerung			
Einwohner		Einwohner	
1961	2.442	2001	3.218 <sup>1)</sup>
1971	2.705	2006	3.063
1981	2.848	01.01.2008	3.004
1991	3.035	2009	3.021

Bevölkerungsentwicklung durch Geburten- und errechnete Wanderungsbilanz	2001 - 2009		1991 - 2001		1981 - 1991		1971 - 1981	
	absolut	%	absolut	%	absolut	%	absolut	%
insgesamt	-63	-2,0	183	6,0	187	6,6	143	5,3
durch Geburtenbilanz	4	0,13	84	2,8	49	1,7	101	3,7
durch Wanderungsbilanz	-67	-2,13	99	3,3	138	4,8	42	1,6

Altersaufbau der Bevölkerung	Gemeinde %	Bezirk %			Land %				
		2009	2001	1991	2001	1991	2008	2001	1991
insgesamt	3.021								
0 - 14 Jahre	428	14,2	16,3	17,9	17,1	18,8	14,4	16,2	17,5
15 - 59 Jahre	1758	58,2	59,6	60,2	60,5	61,1	62,0	61,5	61,9
60 u. m. Jahre	835	27,6	24,1	21,8	22,4	20,2	23,6	22,3	20,6

Haushalte	Gemeinde Stand 2009	Bezirk Stand 2001	Land Stand 2007
insgesamt	1.272		
durchschnittliche Haushaltsgröße	2,38	2,60	2,42

## GEWÄSSER

„Nach dem Abschmelzen des Eises wurden Täler und Becken um das Mitterndorfer Becken übertieft zurückgelassen. Dadurch bildeten sich zwei flache Wasserscheiden heraus, die das Becken in drei Abschlusszonen gliedern, gegen Westen zur Traun, die Mitte gehört dem Bachesystem der Salza, der Osten dem Grimmingbach. Bäche, die Siedlungsbereiche tangieren: Salzabach, Rödschitzbach, Obersdorferbach, Zauchenbach, Krunglbach, Krobathenbach, Melzenbach, Bauerngraben, Sonnenalmgräben, Schindergraben, Schmiedwiesengraben.“<sup>24</sup>



---

<sup>24</sup> DI Kaml (2009), „Örtliches Entwicklungskonzept 4.0“, S 62.63

## KLIMA / LÄRM / LUFT

„Heilkurort: Bad Mitterndorf verfügt über drei ortsgebundene Heilfaktoren (Heitherme, Heilmoor, Heilklima) und erhielt 1971 das Prädikat „Heilklimatischer Kurort“ und 1972 die Berechtigung des Titels „Bad“. Per Verordnung der Stmk. Landesregierung vom 23.09.2002, LGBl.Nr. 102 / 2002 sind nunmehr beide Katastralgemeinden zur Gänze als Kurbezirk festgelegt.

Klima: Charakteristik: Im Ausseer Land gibt es zwei Beckenlandschaften, wobei die Zone G.3 das Becken von Bad Mitterndorf im Südosten betrifft. Die Umrahmung ist im Westen und Osten durch die Gebirge sehr gut gegeben (Grimming/Dachsteinmassiv bzw. Totes Gebirge).

Temperatur: Grubegg darf als der Kältepol der Region angesehen werden, denn Minima von  $-30^{\circ}$  und da-

runter wurden bereits mehrfach gemessen (Daten einer Sonderstation seit 1985). Dieser Abschnitt zeichnet sich ferner durch eine erhöhte Inversionsgefährdung aus, was für den Rest des Beckens nur in abgeschwächtem Sinn gilt.

Niederschlag: Das Klima darf als niederschlagsreich (1200 bis 1400 mm) und maritim geprägt bezeichnet werden. Die jahreszeitlichen Gegensätze bezüglich des Niederschlages und der Temperatur (Jänner  $-3$  bis  $-4^{\circ}$ , in Grubegg allerdings  $-6,1$ ; Juli  $16^{\circ}$ , Jahresmittel bei  $7^{\circ}$ ) sind schwach ausgebildet.

Die Zahl der Frosttage schwankt zwischen 130 und 150, im Raum Grubegg bis 160, die der Sommertage von 30 bis 40. Das Becken ist ferner relativ nebelarm (Ausnahme Grubegg), wobei die Zahl der Tage mit Nebel von





der Beckensohle zu den Hängen stark ansteigt (von ca. 50 bis über 100).“<sup>25</sup>

Lärm: Ein schalltechnisches Gutachten, verfasst von der FA 17C, datiert mit Mai 2009, liegt vor: Im Rahmen des notwendigen Überprüfungsverfahrens für heilklimatische Kurorte hat die Marktgemeinde Bad Mitterndorf die Fachabteilung 17C, um Erstellung eines aktualisierten Lärmgutachtens ersucht. Eine Grundlage des Anerkennungsverfahrens bildet ein schalltechnisches Gutachten, sowie eine Lärmkarte, in welcher die Lärmpegel im unmittelbaren Kurbereich sowohl für die Tages- und Nachtzeit ersichtlich sind.

„Die relevanten Lärmbelastungen sind nach wie vor der Einfluss der Bundesstraße B145 und die Landes-

straße L730 durch das Ortsgebiet von Bad Mitterndorf und diverse Gemeindestraßen mit zeitlich und auch Saison bedingten stärkeren Schwankungen. Die Immissionen der Bahn wurden in Vorbegutachtungen für einige Baulandausweisungen der Marktgemeinde ermittelt (-> schalltechnische Grundstücksbeurteilung der FA 17C, datiert mit 11.03.2009). Der Einfluss auf den Kurbezirk kann derzeit als gering bezeichnet werden. Weiters geht aus der schalltechnischen Grundstücksbeurteilung hervor, dass durch die geringe Anzahl der Züge der Immissionsgrenzwert, bei Berücksichtigung des 5dB Bonus, bereits in einem Abstand von ca. 12m von der Gleichachse an den ggs. Grundstücken eingehalten wird.<sup>26</sup> “Im Bezug

auf die Sonnenalm ist der Bahnlärm irrelevant, die Entfernung ist so groß, dass die Bahn nicht mehr hörbar ist. Industrielärm ist im Gemeindegebiet von Bad Mitterndorf nicht zu verzeichnen.

<sup>25</sup> DI Kaml (2009), „Örtliches Entwicklungskonzept 4.0“, S. 64

<sup>26</sup> DI Kaml (2009), „Örtliches Entwicklungskonzept 4.0“, S 64



*...Was der Frosch gesagt hatte, das geschah,  
und die Königin gebar ein Mädchen, das war so schön,  
daß der König vor Freude sich nicht zu lassen wußte  
und ein großes Fest anstellte...*



*..Ja, der König lud nicht bloß  
seine Verwandte, Freunde und Bekannte,  
sondern auch die weisen Frauen dazu ein,  
damit sie dem Kind hold und gewogen wären.  
Es waren ihrer dreizehn in seinem Reiche,  
weil er aber nur zwölf goldene Teller hatte,  
von welchen sie essen sollten, so mußte  
eine von ihnen daheim bleiben....*



# SONNENALM - PROJEKTGEBIET

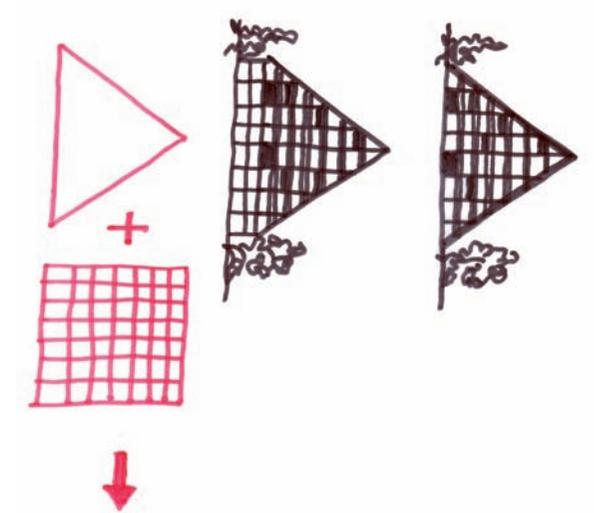
Therme, Höhenluft und Heilmoor und wie schon erwähnt boomte in den 1960er Jahren der Tourismus; besonders in Deutschland herrschte großer Hunger nach Ferienwohnungen, frischer Luft und weg von der Stadt, zu leben, wenn auch nur für kurze Zeit in Form eines Urlaubes.

Die Firma Contracta aus Stuttgart wurde auf Bad Mitterndorf aufmerksam und begann ein beträchtliches Stück Land am Fuß eines Berges, das von drei Mitterndorfer Bauern gekauft worden war, umzubrechen. Hier sollte die „Sonnenalm“ entstehen, eine „Stadt in der Stadt“ – für (größtenteils deutsche) Geldgeber, die kapitalkräftig genug waren, sich ein Ferienhaus oder eine Zweitwohnung leisten zu können.

„Es wurde ein Projekt mit 8 Apartmenthäusern, 3 Terrassenhäusern und 150 Bungalows entworfen; die „Sonnenalm“ beinhaltet 609 Wohneinheiten.“<sup>27</sup>

Warum gerade das Dreieck als Hausform gewählt wurde lag an den Bestimmungen der Bauverordnung. Laut Bauverordnung war es nur erlaubt max. 2 Geschosse zu errichten; nachdem die Baukörper nur 2 Geschosse besitzen und die weiteren sich „unter“ Dach befinden, gelten diese als Dachgeschoß und somit wurde dieser Verordnung entsprochen.

<sup>27</sup> Dr. Kiwit (2005), „40 Jahre Sonnenalm“





*...Das Fest ward mit aller Pracht gefeiert,  
und als es zu Ende war,  
beschenkten die weisen Frauen das Kind  
mit ihren Wundergaben:*

*die eine mit Tugend,  
die andere mit Schönheit,  
die dritte mit Reichtum,  
und so mit allem, was auf der Welt  
zu wünschen ist.*

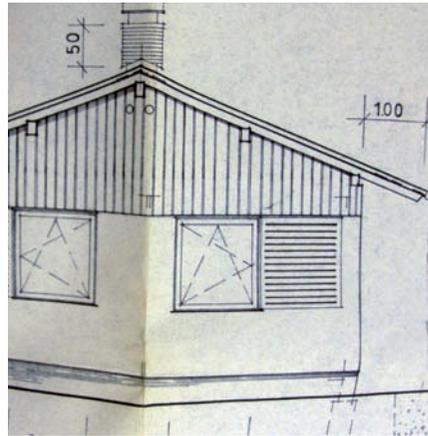
*Als elfe ihre Sprüche eben getan hatten,  
trat plötzlich die dreizehnte herein...*



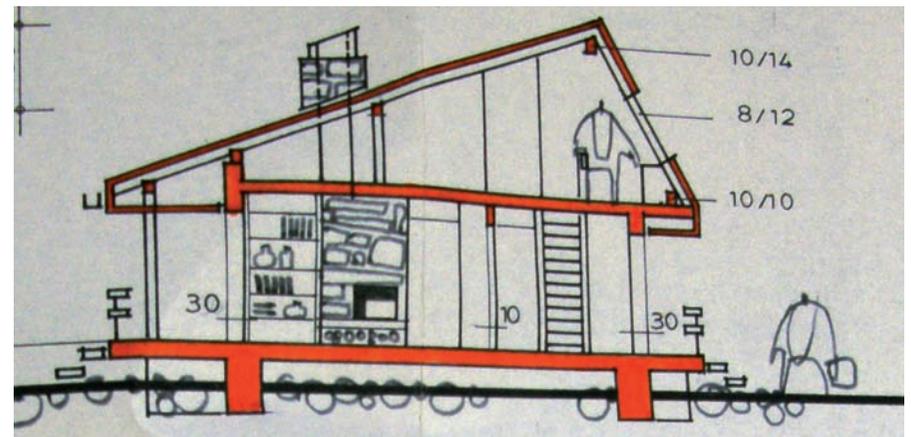
„Zu der Zeit jedoch war Bad Mitterndorf im Prozess seiner Umwandlung bereits zum Monument seiner selbst geworden. 1971 wurden allein 122 Baugenehmigungen erteilt.

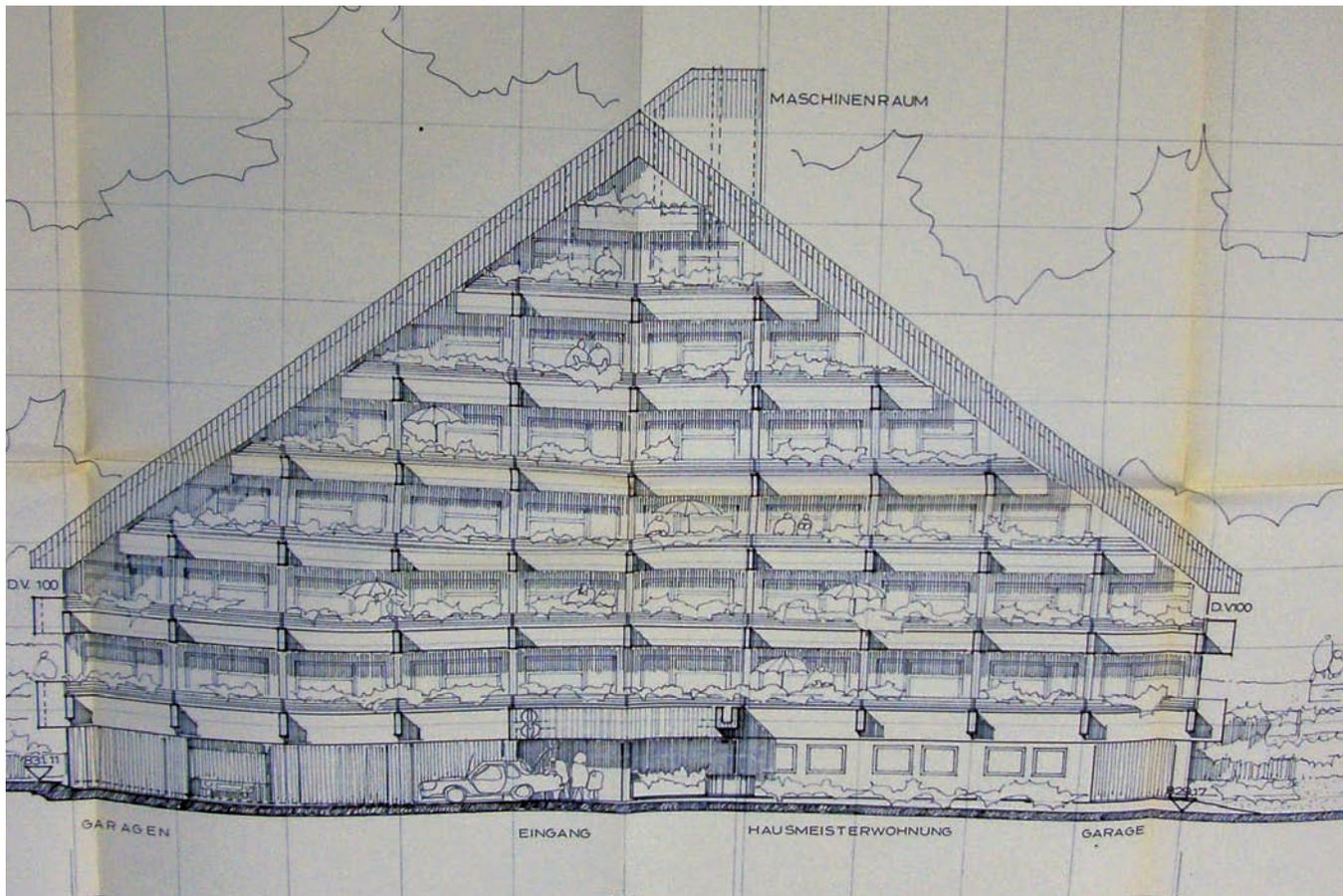
Den Apartments, die bis dahin zurückhaltend die Hügel am nördlichen Rande der Stadt hinaufgeklettert waren, wurde nun der Einfall in die Talsohle gestattet.

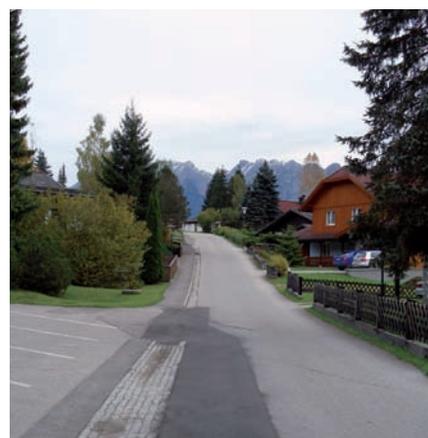
1972 stießen zwei pyramidische Bauten mit Namen „Panorama I“ und „Panorama II“ südwärts vor, kühn überschritten sie die Bundesstraße B145 und platzierten sich zwischen Stadtzentrum und Bad Heilbrunn.“<sup>28</sup>



28 Sulzbacher, Eduard: Interview zur Mitterndorfer Geschichte-Bericht von Shawn Christoph









*...Sie wollte sich dafür rächen,  
daß sie nicht eingeladen war,  
und ohne jemand zu grüßen oder nur anzusehen,  
rief sie mit lauter Stimme*

*»die Königstochter soll sich in ihrem fünfzehnten Jahr  
an einer Spindel stechen und tot hinfallen.«*

*Und ohne ein Wort weiter zu sprechen,  
kehrte sie sich um und verließ den Saal....*



„Dieses Großvorhaben überstieg jedoch bei weitem die Leistungsfähigkeit der Gemeinde. Daher musste der Bauträger für die Zu- und Abfahrt, den Straßen- und Kanalbau, die Wasserversorgung einschließlich einer Kläranlage und auch für die Hangverbauungen zur Wasserhaltung hinter den Apartmenthäusern sorgen. Ebenso gab es Schwierigkeiten bzgl. der Zufahrt von Rödschitz aus, diese konnten durch eine Vereinbarung mit den österreichischen Bundesforsten überwunden werden.

Die „Sonnenalm“ war jedoch auch für die Erhaltung der Straße zuständig und zusätzliche Kosten die wegen einer Abbiegespur, Ampeln oder gar Umfahrungen entstehen könnten, müsste die „Sonnenalm“ selber tragen. Die innere Erschließung wurde

dadurch erschwert, dass in Bad Mitterndorf erstmalig eine Kanalisation und zwar getrennt nach Schmutz- und Oberflächenwasser – sowie eine Kläranlage gefordert wurde. Hinzu kam, dass diese ganzen Anlagen auch von der „Sonnenalm“ bzw. dem Träger – der Contracta oder später der Euroland – selbst betrieben werden mussten. Als bald darauf die Gemeinde selbst mit der Kanalisation begann, wurde die „Sonnenalm“ dann gegen Bezahlung von Anschluss und Benutzungsgebühren an diese angeschlossen.

Die für die Bauten ab Haus 4 vorhandene Schmutzwasserhebeanlage wurde jedoch von der Gemeinde nicht mit übernommen; so dass diese bis zum Jahr 2002, als der Ortsteil Obersdorf kanalisiert wurde, von der Sonnenalm unterhalten und betrieben werden musste.

Schließlich gab es noch große Wasserprobleme. Es gab viel zu wenig davon und das Wenige wurde aus vielen kleinen Quellen und Brunnen gefördert. Für die Versorgung der Sonnenalm reichte es nicht. Die Contracta konnte damals eine Quelle erwerben, die hinter der Singerhauser Hütte auf dem halben Weg zur Kochalm liegt. Von dort aus wurde eine Leitung zu dem neu zu errichtenden Wasserwerk

hinter Haus 2 gebaut. Es stellte sich auch leider heraus, dass der schnelle Wachstum von Bad Mitterndorf etwas überstürzt war. Der große Ansturm der Gäste blieb aus und somit viele Gästezimmer leer und auch der Verkauf der Apartmenthäuser bzw. Wohnungen in den „Dreieckshäusern“ ging schleppend voran. Schlimm war es auch, dass die Preise, wie in allen Fremdenverkehrsgebieten, drastisch stiegen.

Außerdem musste jetzt auch noch für die Wasser Ver- und Entsorgung bezahlt werden, was bis dato nicht der Fall war. Ebenso für ausgebauten Straßen mit Beleuchtung, Bürgersteige sowie Parklätze.

Die Bewohner in Bad Mitterndorf erkannten zwar an, dass sich die Infrastruktur verbessert hatte, hielten sie aber für sich als überflüssig und hatten

sie nicht gewünscht. Die Veränderung des Umfelds griff sogar tief in ihre traditionellen Lebensgewohnheiten ein. Aus Hygienegründen mussten sie mit ihren Stammtischen aus den Küchen der Gasthäuser weichen.

Alle dies führte dazu, dass sich gegen die Fremden eine Aversion entwickelte. Insbesondere stand und steht nach wie vor die „Sonnenalm“ im Mittelpunkt der Kritik. Bis heute wird in der Werbung der Gemeinde die „Sonnenalm“ totgeschwiegen.“<sup>29</sup>

<sup>29</sup> Dr. Kiwit (2005), „40 Jahre Sonnenalm“

*...Alle waren erschrocken,  
da trat die zwölfte hervor,  
die ihren Wunsch noch übrig hatte,  
und weil sie den bösen Spruch nicht aufheben,  
sondern nur ihn mildern konnte,  
so sagte sie »es soll aber kein Tod sein,  
sondern ein hundertjähriger tiefer Schlaf,  
in welchen die Königstochter fällt.«...*



Aus Bad Mitterndorf einer kleinen unscheinbaren Gemeinde wurde in kurzer Zeit ein Touristen Eldorado, geprägt durch enormen Wachstum und Wohlstand. Der Bad Mitterndorfer Volksschuldirektor Eduard Sulzbacher setzte sich jedoch besonders für den Widerstand gegen den Bau der Ferienanlage Sonnenalm ein. Mit seinen öffentlichen Aufrufen und Unterschriftenaktionen brachte er die weitere geplante Verbauung des Ortes ins Stocken und dieses „Weiterverbauen“ wurde gestoppt.<sup>30</sup> Seine Kritik fand deutlich positiven Widerhall, wie zahlreiche Rückmeldungen sowohl von Einheimischen wie auch von Gästen belegen. Die Initiative von Sulzbacher, aber auch die Bedenken innerhalb einer Mehrheit des Ge-

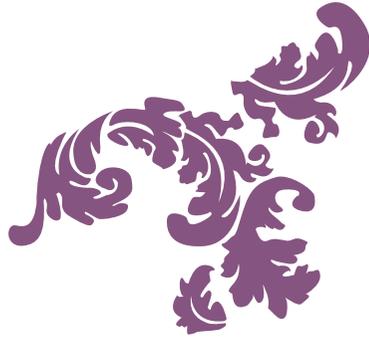
meinderates quer durch alle Lager sowie letztendlich das neue Raumordnungskonzept, führten zum Baustopp für neue Anlagen. Die Feen sprachen ihre Wünsche aus...

*...Der König, der sein liebes Kind vor dem Unglück  
gern bewahren wollte, ließ den Befehl ausgehen,  
daß alle Spindeln im ganzen Königreiche  
sollten verbrannt werden.*

*An dem Mädchen aber wurden die Gaben  
der weisen Frauen sämtlich erfüllt,  
denn es war so schön, sittsam,  
freundlich und verständig,  
daß es jedermann, der es ansah,  
lieb haben mußte....*

die Sonnenalm ward nun zu einem Ort geworden der geduldet aber nicht gerade anerkannt und immer ein wenig als Außenseiter behandelt wurde.

<sup>30</sup> Sulzbacher Eduard: mehrere Briefe von Einheimischen und Gästen



*...Es geschah, daß an dem Tage,  
wo es gerade fünfzehn Jahr alt ward,  
der König und die Königin nicht zu Haus waren,  
und das Mädchen ganz allein im Schloß zurückblieb.*

*Da ging es allerorten herum, besah Stuben und Kammern,  
wie es Lust hatte, und kam endlich auch an einen alten Turm.  
Es stieg die enge Wendeltreppe hinauf, und gelangte zu einer kleinen Türe.*

*In dem Schloß steckte ein verrosteter Schlüssel, und als es umdrehte,  
sprang die Türe auf, und saß da in einem kleinen Stübchen eine alte Frau  
mit einer Spindel und spann emsig ihren Flachs. »Guten Tag, du altes Mütterchen,«  
sprach die Königstochter, »was machst du da?« »Ich spinne,« sagte die Alte  
und nickte mit dem Kopf.*

*»Was ist das für ein Ding, das so lustig herumspringt?«  
sprach das Mädchen, nahm die Spindel und wollte auch spinnen.  
Kaum hatte sie aber die Spindel angerührt, so ging der Zauberspruch in Erfüllung,  
und sie stach sich damit in den Finger...*



## DÖRRÖSCHEN

Die gegenwärtige Position der Sonnenalm in der Wahrnehmung der Bevölkerung von Bad Mitterndorf, befindet sich im Wandel. Die Integration der Sonnenalm und der Besitzer der Wohnungen und der Bungalows hat nur in infrastrukturellen Bereichen wie durch den Anschluß an das örtliche Wasser und Kanalnetz oder durch die Aufnahme in das Gemeindestraßennetz stattgefunden. Eine soziale Integration wollte bis dato nicht funktionieren und so blieb ihr die stiefmütterliche Behandlung über die Jahre erhalten.



*In dem Augenblick aber, wo sie den Stich empfand, fiel sie auf das Bett nieder,  
das da stand, und lag in einem tiefen Schlaf.*

*Und dieser Schlaf verbreitete sich über das ganze Schloß: der König und die Königin,  
die eben heim gekommen waren und in den Saal getreten waren,  
fingen an einzuschlafen, und der ganze Hofstaat mit ihnen.*

*Da schliefen auch die Pferde im Stall, die Hunde im Hofe, die Tauben auf dem Dache,  
die Fliegen an der Wand, ja, das Feuer, das auf dem Herde flackerte,  
ward still und schlief ein, und der Braten hörte auf zu brutzeln,  
und der Koch, der den Küchenjungen, weil er etwas versehen hatte,  
an den Haaren ziehen wollte, ließ ihn los und schlief. Und der Wind legte sich,  
und auf den Bäumen vor dem Schloß regte sich kein Blättchen mehr.*

*Rings um das Schloß aber begann eine Dornenhecke zu wachsen, die jedes Jahr höher ward, und endlich das ganze Schloß umzog und darüber hinauswuchs, daß gar nichts mehr davon zu sehen war, selbst nicht die Fahne auf dem Dach.*

Mittlerweile sind die Immobilien im Besitz der dritten Generation und konfrontieren diese mit hohen Betriebskosten was diese dazu veranlasst, vermehrt die Objekte am Immobilienmarkt anzubieten und sich so von ihnen zu trennen. Der Verkauf gestaltet sich jedoch schwierig, da die überwiegende Mehrzahl kein attraktives Angebot als Wertanlage noch als bezugsfähiges Neuheim darstellt. Viele der Besitzer bemühen sich daher, ihre Realitäten zumindest zu vermieten um so die hohen Betriebskosten ab zu fangen. Die Mietpreise sind im regionalen Vergleich sehr günstig, da einerseits die Sonnenalm bisher nicht als „einheimischer“ Wohnbereich gesehen wurde und andererseits, vor allem in den Wintermonaten, erschwerte Bedingungen herrschen.

*Es ging aber die Sage in dem Land von dem schönen schlafenden Dornröschen, denn so ward die Königstochter genannt, also daß von Zeit zu Zeit Königsöhne kamen und durch die Hecke in das Schloß dringen wollten. Es war ihnen aber nicht möglich, denn die Dornen, als hätten sie Hände, hielten fest zusammen, und die Jünglinge blieben darin hängen, konnten sich nicht wieder losmachen und starben eines jämmerlichen Todes.*



Diese niedrigen Mietpreise locken jetzt zunehmend jüngere Bad Mitterndorfer an, die sich vor allem in den „Dreieckshäusern“ einmieten und dort mit den im Schnitt 33m<sup>2</sup> großen Wohnungen ihr Auslangen finden. Vereinzelt wurden mittlerweile von Einheimischen auch Bungalows erworben, die „heimisch“ adaptiert erste Zeichen einer Annäherung an die Sonnenalm abgeben.

Wie schon eingangs beschrieben umfasst Bad Mitterndorf folgende Ortschaften: Mitterndorf, Obersdorf, Rödschitz, Neuhofen, Thörl, Zauchen und Krungl

Nachbargemeinden: Tauplitz im Osten, Pichl-Kainisch im Westen, Grundlsee im Norden, St.Martin am Grimming im Südosten, Gröbming im Südwesten, Bad Aussee im Nordwesten

Erreichbarkeit mit dem Auto:

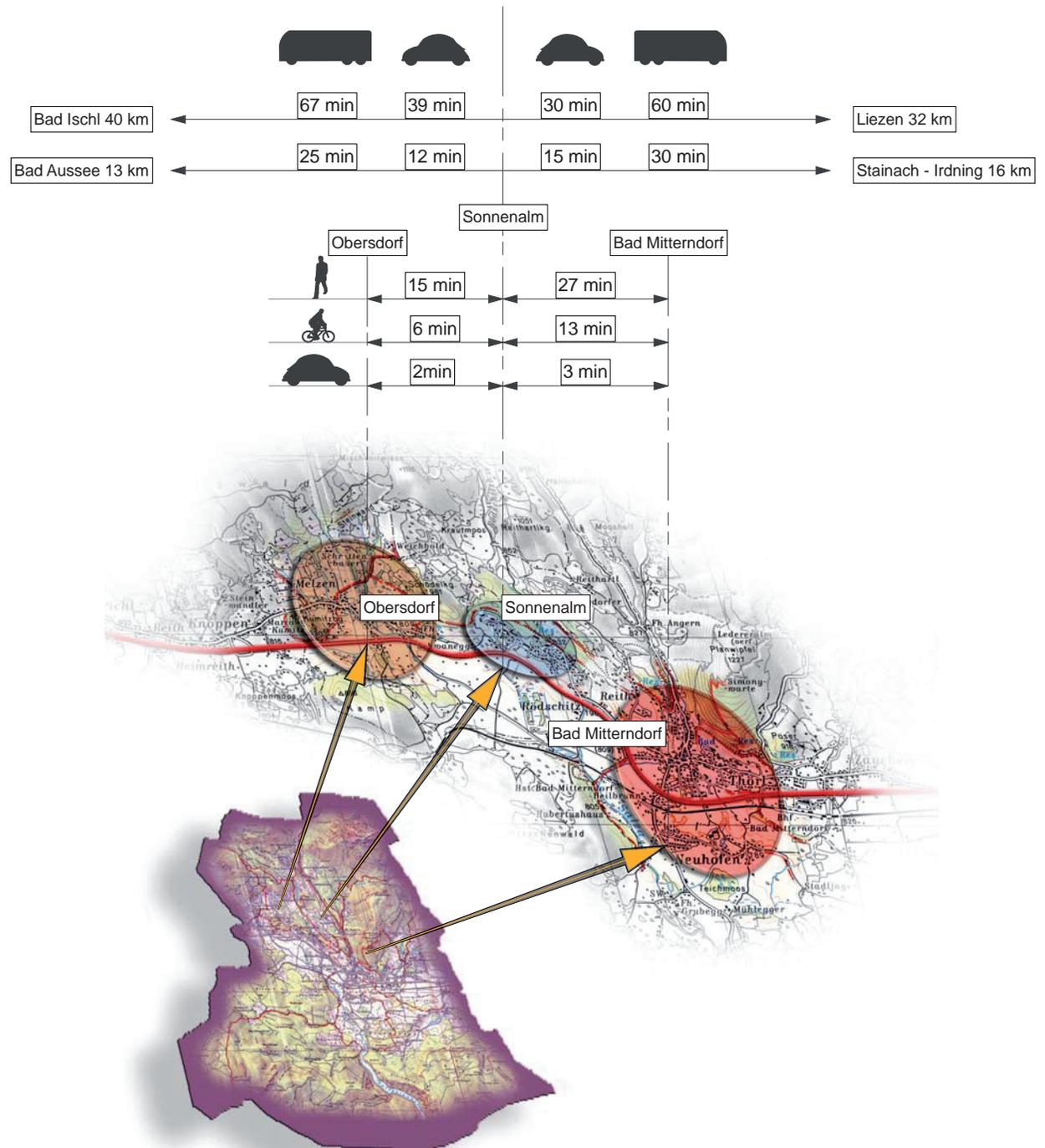
Wien über Bruck/Mur – Liezen – Stainach/Trautenfels  
Entfernung: 260km

Linz über Bad Ischl – Gmundn – Regau  
Entfernung: 130km

Salzburg über Mondsee – Bad Ischl  
Entfernung: 95km

Graz über St.Michael – Liezen – Stainach/Trautenfels  
Entfernung: 140km

Erreichbarkeit mit der Bahn:  
Bahnstrecke Attnang Puchheim – Stainach/Irdning



### Mitterndorf:

1 Lebensmittelhandel (vollsortiert)	1 Polizei
2 Fleischhacker	1 Volksschule
2 Bäcker	1 Hauptschule
1 Drogeriemarkt	1 Kindergarten
1 Buch-/Papierhandel	1 Veranstaltungshalle
1 Geschäft für Geschenkartikel	1 Kinderspielplatz
1 Blumenhandel	div. sportl. Einrichtungen
1 Elektrogeschäft	1 Kinderübungslift
1 Trafik	1 Freibad
1 Goldschmied	1 Therme mit diversen gastronomischen Einrichtungen und kleinen Geschäften (ab Herbst 2009)
1 Textilwarengeschäft	1 Tischlerei
2 Friseure	1 Müllentsorgungsfirma
5 Gasthäuser	1 KFZ- Werkstätte
4 Hotels	1 Landmaschinenwerkstätte
2 Disco/Pub	1 Autohaus mit Reparaturwerkstätte
3 Café / Konditorei	1 Landmarkt (ohne Lebensmittel)
3 Geldinstitute	1 Schmiede
1 Erwerbsgärtnerei	1 Möbelstoffweberei
1 Postamt	1 Baufirma,
1 Apotheke	1 Mostschenke
2 Ärzte	1 Pizzeria
1 Zahnarzt	1 Frühstückspension (Schloss Grubegg)
1 röm. kath. Kirche	
1 evang. Kirche	
1 Gemeindeamt	

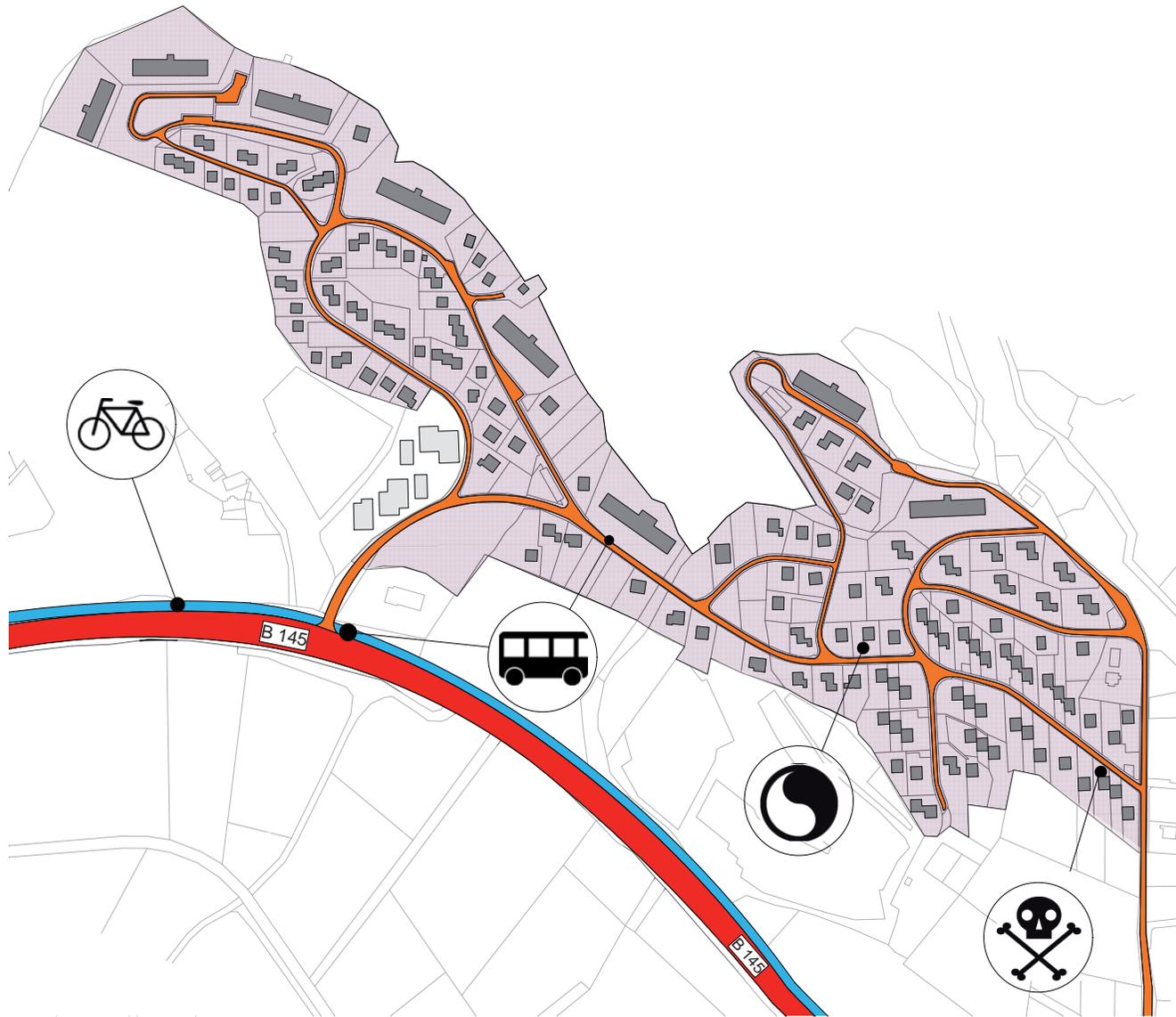
## LAGE IM RAUM/LANDSCHAFTSTEILRÄUME

Laut RePro Liezen wird der Ortsteil „Sonnenalm“ wie folgend ausgewiesen: „Aufgrund der mangelnden Wertschöpfung für den Ort ist es nicht vorgesehen, das Ferienwohngebiet auszudehnen. Seitens der Gemeinde liegt ein diesbezüglicher Grundsatzbeschluss vor.“

Allein dieser Satz lässt den Wunsch nach Erneuerung und Wiederbelebung aufleuchten und die Idee entstehen, dem Ortsteil eine zweite Chance zu geben, Leben zu injizieren und den Versuch starten, etwas totgeglaubten eine Form, Bewohner und vorallem Infrastruktur zu verleihen. Das Konzept Tourismus ging im Laufe der Jahre nicht auf, ein Projekt nur aus materiellem Wunsch heraus zu organisieren ist nicht genug – ein

Projekt aus dem Wunsch heraus, Lebensräume zu schaffen ein völlig anderer Ansatz und zukunftsorientiert ein Konzept darzulegen, der Tourismus einen Platz lässt jedoch nicht völlig einnimmt und bestimmt, nicht ausgrenzt sondern verbinden möchte. Um diese Idee umsetzen zu können ist es jedoch von großer Wichtigkeit nicht nur den Ortsteil „Sonnenalm“ zu beleuchten und als Unikum zu sehen, vielmehr ist es notwendig städtebaulich so zu agieren, dass man über die „Sonnenalm“ hinaus eine Verbindung, bzw. Spange zu den angrenzenden Ortsteilen erreicht und somit das ganze Gebiet um Bad Mitterndorf belebt und aufgeweckt wird und im Kontext verschmelzen kann.

# INFRASTRUKTUR



Bad Mitterndorf

	Gewerbe & Handel
	Ämter & öffentliche Einrichtungen
	Freizeit & Kultur

**Potentielle Quote nach der Rev. 4.0:**

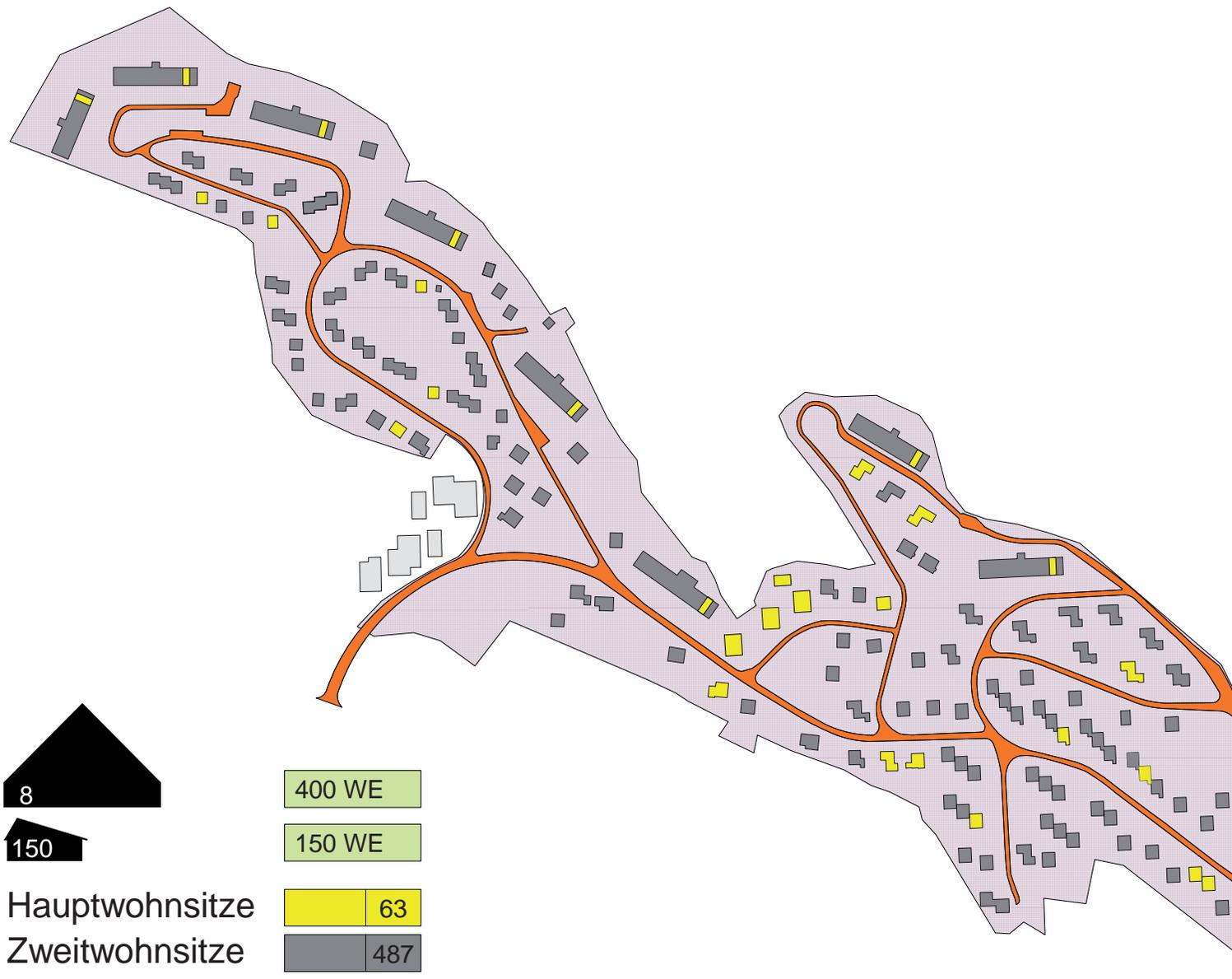
*Anm.: In Anpassung des Wohnungsstandards an die heutige Zeit sind bei der in den 60er Jahren d.v.Jhts. errichteten Ferienwohnanlage im Bereich der Sonnenalm zunehmend Um- und Zubauten zu verzeichnen. Aus diesem Grund wurde die Dichte auf 0,5 angehoben.*

unbebaut - Höchstdichte 0,5	unbeb. Fl. in ha 0,44	*	Höchstdichte <b>0,5</b>	=	BGFL in ha 0,22
Anm.: 60m² NFL $\Delta$ ~ 75m² BGFL	pot. BGFL in ha 0,22	/	m² BGFL / WE 75	=	pot. WE im FW <b>29</b>

Anzahl der potentiellen, zusätzl. WE im FW	29
Anzahl der prognost., zusätzl. WE im übrigen Bauland nach REV. 4.0	144

<b>pot. QUOTE nach REV. 4.0</b>	<b>429</b>	<b>0,17</b>	<	0,5
	<b>2488</b>			

Wenn sich die Zahl der Hauptwohnsitze im prognostizierten Ausmaß erhöht (um 144WE), bleibt die Quote nach Verbauung der restlichen Ferienwohngebietsflächen unverändert.



Parkplätze liegen direkt an den jeweiligen Appartementshäusern und sind immer im Verhältnis 1:1 zur Anzahl der Wohnungen vorhanden.

Die Parkierungsflächen für die Bungalows liegen innerhalb des Grundstückes



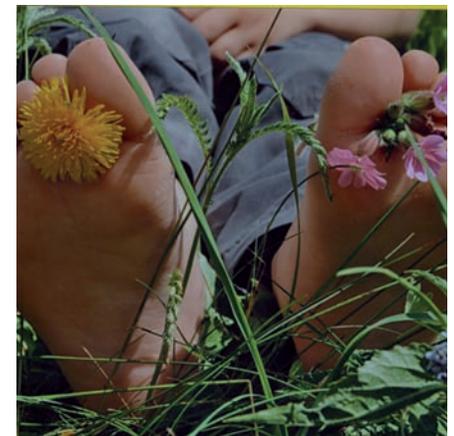
## 40 JÄHRIGER SCHLAF \_ WARTEN AUF DEN PRINZEN

Im Märchen Dornröschen wird die Königstochter verwunschen und verfällt in einen 100 jährigen Schlaf. Nicht gerade 100 Jahre, jedoch aber schon über 40 Jahre schläft die Sonnenalm und um sie herum wuchs eine „Rosenhecke“ und keiner der Prinzen vermochte die Hecke zu durchdringen um die Sonnenalm wieder zum Leben zu erwecken – wir möchten fast sagen, „es hätte niemanden interessiert“ und so schlief sie vor sich hin. Wir fragten uns: „warum gerade dieses Gebiet?“ – Vielleicht wegen der unbeliebten „Dreieckshäuser“, ihrer Form, ihrer Markanz – gerade deshalb, weil gebaute Strukturen vorhanden, eine Umgebung von sonniger Schönheit, phantastischer Luft, herrlichem Panorama und Ruhe geboten wird, dass es sehr schade wäre einem solchen Platz nicht eine zweite

Chance zu geben; jetzt aber mit mehr Überlegung, Leidenschaft und Verantwortung den Menschen gegenüber die sich dafür entscheiden in der Sonnenalm zu leben.

Wie schon erwähnt, so ist es uns ein großes Anliegen die Sonnenalm zu einem Ort der Begegnung zu machen, die Dornen niederzureissen und ein Wohnen, eine Idee des Lebens miteinander anzudenken und zu bauen.

Die Infrastruktur, welche nicht vorhanden, beginnt erst im Ortskern Bad Mitterndorf selbst; außer Ferienwohnungen und Zweitwohnsitze gab es hier wenig, jedoch in den 1970er Jahren war es DAS Thema, war es hipp aus Deutschland aufs Land nach Österreich zu fahren, seinen Zweitwohnsitz als Statussymbol zu besitzen und zu leben - temporär.







Jene Frage, die uns förmlich zermürbt betrifft den Mensch selbst, in all seiner Eigenständigkeit, psychischen wie physischen Eigenheit – was will er, was braucht er – was ist notwendig um nicht nur zufrieden zu wohnen und zu leben sondern glücklich – welche Bedürfnisse möchte er noch erfüllt wissen um gerade in der Sonnenalm wieder dieses Gefühl von „hipp – vielleicht im Leben zu sein“ zu fühlen und zu wissen an einem besonderen, speziellen Ort sein Nest zu haben.

Wir entscheiden uns für gebauten Lebensraum, barrierefrei – ohne Kompromisse. Eine Revitalisierung des Ortsteiles Sonnenalm, ein Zusammenwirken aller in unserem Können und Sein, Kräfte, neue WohnLebensmöglichkeiten zu verwirklichen - anzudenken – und verstehen, dass eine

Veränderung stattfinden kann – für den Kuss des Prinzen. Im Alter kann man sehr gut beurteilen, was einem behagt und was nicht. Man braucht keinen überflüssigen Tand mehr, was zählt ist im besten Fall „Einfachheit“, also tatsächlich Werthaltigkeit, Klarheit des Ausdrucks und Tauglichkeit im Gebrauch; und abgesehen vom materialistischen drumherum ist es wiederum, egal ob jung oder alt\_Geborgenheit die Aura\_die wir uns wünschen in sie einzutauchen, mit anderen zu lachen, reden, auszutauschen, zu leben, angenommen zu werden als vollwertiger Mensch und weiterzugehen voller Freude, weil unsere Herzen schlagen, egal ob wir jung oder alt sind, mit Beeinträchtigung leben oder einfach durch die Gegend springen weil wir Kinder sind.



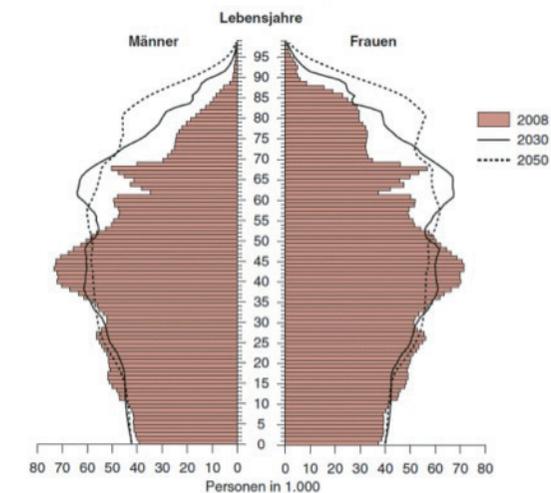
# VERÄNDERUNG\_WEITERENTWICKLUNG



Eine der nachhaltigsten Veränderungen unserer heutigen Welt ist der demographische Wandel. Die Menschen werden älter.

Im Jahre 2000 gab es 600 Millionen Bewohner, die 60 Jahre und älter waren. Bis 2025 werden es 1,2 Milliarden sein, 2050 wird die Zahl bei 2 Milliarden liegen. Zum ersten Mal in der Geschichte wird dann die Zahl der älteren Menschen die der jüngeren übertreffen.<sup>31</sup>

Bevölkerungspyramide 2008, 2030 und 2050  
(mittlere Variante)



Q: STATISTIK AUSTRIA. Erstellt am: 01.10.2009.

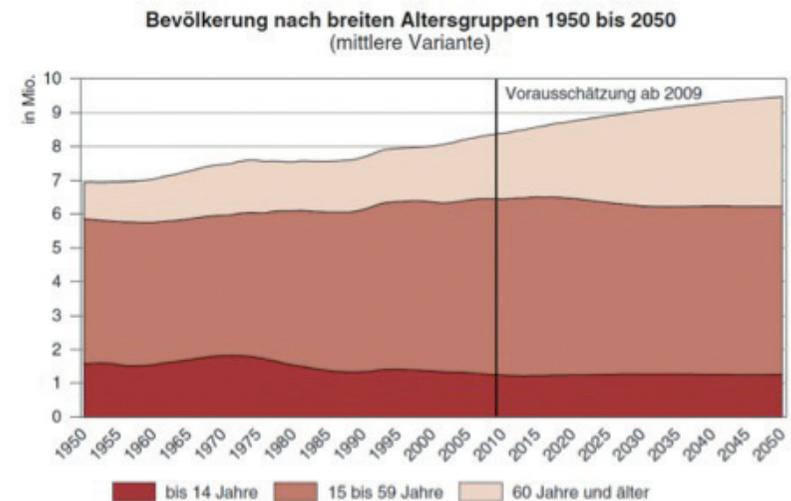
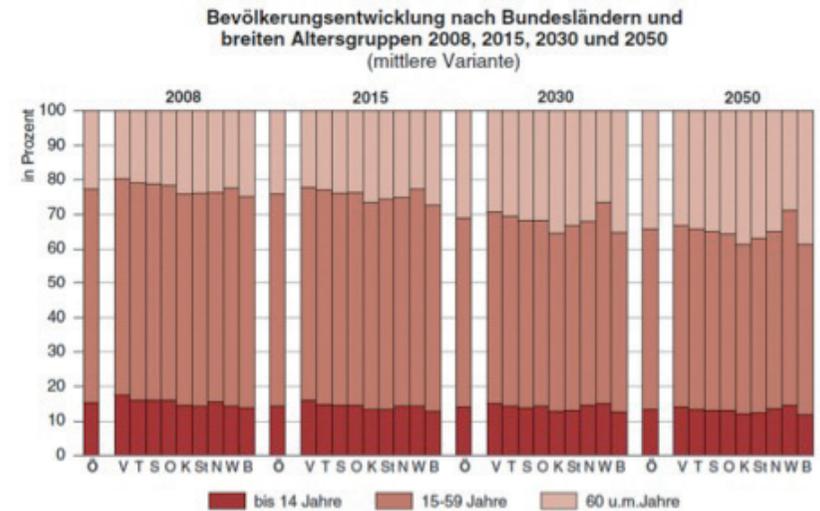
<sup>31</sup> World Health Organisation, "Aging and the Life Course", [www.who.int/aging/en/](http://www.who.int/aging/en/) (Aufruf am 1. Juni 2008)

## ENTWICKLUNG IN ÖSTERREICH<sup>32</sup>

2030 wird Österreich 9 Millionen Einwohner zählen, 2050 schließlich 9,5 Millionen. Österreich hatte 2008 im Jahresdurchschnitt eine Bevölkerung von 8,34 Millionen Personen. In Zukunft ist aufgrund der Entwicklung von Geburten, Sterbefällen und Wanderungen wie auch in der Vergangenheit mit weiteren Bevölkerungszuwachs zu rechnen. Die jährlichen Wachstumsraten werden auch in

Zukunft über drei Promille betragen. Dies bedeutet, dass die Bevölkerung Österreichs bis zum Jahr 2015 auf 8,57 Millionen (+2,8% gegenüber 2008) und bis zum Jahr 2030 auf 9,05 Millionen Personen (+8,5%) steigt. Aber auch nach 2030 ist nach der vorliegenden Prognose der Statistik Austria mit weiteren Zuwächsen zu rechnen, und zwar auf 9,47 Millionen im Jahr 2050.

<sup>32</sup> [http://www.statistik.at/web\\_de/statistiken/bevoelkerung/demographische\\_prognosen/bevoelkerungsprognosen/index.htm#index1](http://www.statistik.at/web_de/statistiken/bevoelkerung/demographische_prognosen/bevoelkerungsprognosen/index.htm#index1)



## DAS BEVÖLKERUNGSWACHSTUM WIRD VON ALTERUNG BEGLEITET<sup>33</sup>

Während die Gesamtbevölkerung in den nächsten Jahrzehnten wächst, verändert sich parallel dazu auch die Altersstruktur. Die Zahl der unter 15-jährigen Kinder und Jugendlichen sinkt in den nächsten Jahren, ihr Anteil geht langfristig stark zurück. Die Bevölkerung im Alter von über 60 Jahren wird hingegen zahlen- und anteilmäßig stark an Gewicht gewinnen.

Die Bevölkerung im Erwerbsalter von 15 bis 60 Jahren wird in den kommenden Jahren vor allem durch Zuwanderung noch leicht anwachsen, langfristig aber wieder sinken. Im Jahr 2008 lebten in Österreich 1,27 Millionen unter 15-jährige Kinder (15,2% der Gesamtbevölkerung). Infolge der

niedrigen Geburtenzahlen im 21. Jhd. als noch in der 2. Hälfte der 1990er Jahre wird die Zahl der unter 15-jährigen in den nächsten Jahren noch zurückgehen. Bis zum Jahr 2013 wird sie auf 1,22 Millionen (-4%) sinken. Danach wird sie wieder leicht steigen, so dass nach dem Jahr 2025 wieder mehr Personen unter 15 Jahre alt sein werden als derzeit.

Der Anteil der unter 15-jährigen an der Gesamtbevölkerung sinkt allerdings langfristig ab. Und zwar um einen Prozentpunkt auf 14,2% bis zum Jahr 2020. Nach 2030 ist ein Rückgang um weitere 0,8 Prozentpunkte auf 13,4% bis zum Jahr 2050 zu erwarten.

Im Jahr 2008 standen 5,19 Millionen Personen im Erwerbsalter zwischen 15 und 60 Jahren. Bis 2015 wird das Erwerbspotential noch leicht auf 5,28

Millionen Personen (+2%) steigen. Danach werden jedoch deutlich mehr Menschen ins Pensionsalter übertreten, als Jugendliche bzw. Zuwanderer hinzukommen. Dementsprechend wird die Zahl des Erwerbspotentials auf 4,96 Millionen im Jahr 2030 (-4% gegenüber 2008) sinken und dann langfristig bei knapp 5 Millionen stagnieren. Entsprechend verringern wird sich auch der Anteil an 15 bis 59-jährigen an der Gesamtbevölkerung:

Bis zum Jahr 2015 geht er von 62,2% (2008) auf 61,5% zurück. 2030 wird der Anteil des Erwerbspotenzials 54,8% betragen, 2050 schließlich nur mehr 52,4%. Ohne Zuwanderung würde das Erwerbspotenzial ab sofort stark absinken und im Jahr 2030 mit 4,23 Millionen um eine knappe Million bzw. 18% niedriger sein als derzeit.

Kräftige Zuwächse sind hingegen bei der über 60-jährigen Bevölkerung zu erwarten. Seit der Jahrhundertwende aber auch in Zukunft, treten immer stärker besetzte Generationen ins Pensionsalter über.

In der jüngeren Vergangenheit waren dies die starken Geburtenjahrgänge um 1940, künftig werden es dann die Baby-Boom Jahrgänge der späten 1950er und der 1960er Jahre sein. Einerseits ist dies durch den kontinuierlichen Anstieg der Lebenserwartung bedingt, andererseits rücken aber auch von Kriegsverlusten unversehrt gebliebene Männergenerationen in höhere Alter nach.

Somit wird die Zahl der über 60-jährigen im Jahr 2015 mit 2,07 Millionen um 10% größer sein als 2008 (1,88 Millionen). Bis 2030 steigt ihre Zahl auf 2,81 Millionen (+49%),

<sup>33</sup> [http://www.statistik.at/web\\_de/statistiken/bevoelkerung/demographische\\_prognosen/bevoelkerungsprognosen/index.htm#index1](http://www.statistik.at/web_de/statistiken/bevoelkerung/demographische_prognosen/bevoelkerungsprognosen/index.htm#index1)

bis 2050 schließlich auf 3,24 Millionen (+72%).

Gegenwärtig stehen 22,5% der Bevölkerung im Pensionsalter von 60 und mehr Jahren. Infolge der aufgezeigten Veränderungen werden aus dem Jahr 2018 bereits mehr als 25% der Gesamtbevölkerung über 60 Jahre alt sein, nach 2028 bereits mehr als 30%. Bis zum Jahr 2050 steigt der Anteil der über 60-jährigen Bevölkerung auf 34,2% an.

Noch stärker verändern sich künftig Zahl und Anteil der über 75-jährigen Bevölkerung. Diese Bevölkerungsgruppe umfasste 2008 noch 662.000 Personen. 2030 wird sie bereits 1,02 Millionen betragen, um 54% mehr als 2008. Bis 2050 steigt ihre Zahl auf 1,58 Millionen an, das entspricht einem Plus von 139%. Ihr Anteil an der Gesamtbevölkerung wird sich in

diesem Zeitraum von 8% über 11% (2030) auf 17% (2050) ebenfalls mehr als verdoppeln. Dies wird das Gesundheitssystem sowie alle Arten von Betreuungseinrichtungen für ältere Menschen vor große Herausforderungen stellen. Das Durchschnittsalter der Gesamtbevölkerung nimmt bis 2050 um 5,8 Jahre zu, von derzeit 41,1 Jahren (2008) auf 46,9 Jahren (2050). Während das Durchschnittsalter der Männer von 39,6 auf 45,6 Jahre steigt, nimmt das Durchschnittsalter der Frauen von 42,5 auf 48,1 Jahre zu. Um 1970 lag das Durchschnittsalter der Gesamtbevölkerung noch bei 36,1 Jahren und war somit um genau 5 Jahre niedriger als derzeit.



# PFLEGEVORSORGE IN ÖSTERREICH<sup>34</sup>

Die Pflegevorsorge ist heute in ganz Europa ein Hauptthema sozialpolitischer Diskussionen. Demographische und gesellschaftliche Entwicklungen haben dazu geführt, dass das Risiko, pflegebedürftig zu werden, von einem individuellen zu einem gesamtgesellschaftlichen Problem geworden ist, dessen Größenordnung die Möglichkeit der individuellen Vorsorge übersteigt.



## GESELLSCHAFTLICHE VERÄNDERUNGEN

Die Entwicklung wird in den einzelnen Bundesländern sehr unterschiedlich verlaufen. Während in Wien bis zum Jahr 2020 mit einem demographisch bedingten Rückgang die Zahl der pflegebedürftigen Menschen um mehr als 10% gerechnet werden kann, wird deren Zahl in Salzburg und Tirol um etwa 70% in Vorarlberg um 100% ansteigen. Von den pflegebedürftigen Personen werden derzeit etwa 15% in Pflegeheimen betreut. Etwa 80% des Pflegebedarfes wird in der Familie durch Angehörige oder andere private Helfer (insbesondere Frauen) abgedeckt und etwa 10% durch soziale Dienste.

Jene soziale Netze, die bisher den Hauptteil der Pflegeleistungen übernommen haben, sind grundlegenden Veränderungen unterworfen:

- Zwischen 1981 und 2003 stieg: die Beschäftigungsquote der Frauen zwischen 15 und 64 Jahren von 53% auf 62%
- die Gesamtscheidungsrate von 26,5% auf 43,2%
- die Zahl der Einpersonenhaushalte von 782.000 auf 1.035.000 – sie wird in den nächsten 20 Jahren um etwa weitere 200.000 zunehmen.

<sup>34</sup> Bundesministerium für soziale Sicherheit Generationen und Konsumentenschutz

## ZAHL DER PFLEGEBEDÜRFTIGEN PERSONEN

In Österreich sind gegenwärtig etwa 357.000 Menschen (d.s. über 4% der Bevölkerung) pflegebedürftig; dabei handelt es sich um jene Personen, die pflegebezogene Geldleistungen erhalten.

## BARRIEREFREIES PLANEN UND BAUEN – EINE SELBSTVERSTÄNDLICHKEIT

Was sinnvoll ist bestimmt die Architektur; basierend auf einer technischen, geometrischen, ergonomischen so wie kinematischen Anforderung. So wenig wie die öffentlichen Verkehrsmittel der Barrierefreiheit wegen neu erfunden werden mussten, so wenig muss auch die Architektur neu erfunden werden.



## BEHINDERUNG UND BAULICHE UMWELT<sup>35</sup>

Jeder Mensch weicht – in welcher Form auch immer – von der Norm ab. Dennoch gehen Planung und Errichtung der baulichen Umwelt von der Annahme eines durchschnittlichen, normierten Menschen aus, obwohl er z.B. älter und in seiner Beweglichkeit eingeschränkt sein kann oder schlechter sehen und schlechter hören kann als der „durchschnittliche“ Mensch.

Daraus folgt, dass jene, für den „Durchschnittsmenschen“, erbauten Einrichtungen nicht unbedingt für alle zugänglich sein müssen. Barrierefreie Gestaltung sollte jedoch im Sinne des universellen Designs den Bedürfnissen aller gerecht werden. Der Grund-

gedanke dabei ist, dass jede Form von barrierefreier Gestaltung nicht nur behinderten Menschen dienlich ist, sondern häufig auch Kindern und älteren Menschen hilft und für den „normalen“ Erwachsenen ebenfalls eine Erleichterung darstellt.

Die Zugänglichkeit der baulichen Umwelt ist für Menschen mit Behinderungen eine wesentliche Voraussetzung für ihre gesellschaftliche Teilhabe in allen Lebensbereichen. Begriffe wie „Zugänglichkeit“, „Barrierefreiheit“ und „Design for all“ stehen deshalb im Mittelpunkt der behindertenpolitischen Forderungen.

Barrierefreiheit bedeutet die uneingeschränkte Nutzung von Gegenständen, Gebrauchsgütern und Objekten durch alle Menschen. Demzufolge sollen Wohnungen und Gebäude so errichtet werden, dass die selbststän-

dige Benützung von Personen ausnahmslos – also auch für Menschen mit Behinderungen und vorübergehend mobilitätsbeeinträchtigte Personen – ohne jede Einschränkung sichergestellt wird.



<sup>35</sup> Bundesministerium für Arbeit, Soziales und Konsumentenschutz, Behindertenbericht 2008, Bericht der Bundesregierung über die Lage von Menschen mit Behinderung in Österreich, 2008, S. 247

## LAHME GEHEN BLINDE SEHEN<sup>36</sup>

Der Bedarf an altersgerechten Wohnungen rechtfertigt mitnichten einen neuen Bauboom, auch massenhafter Abriss älterer Bauten ist keineswegs erforderlich.

Es handelt sich bei den Herausforderungen, die die Überalterung wie auch die Durchsetzung der Barrierefreiheit darstellt, nicht allein um eine Aufgabe der Wohnungswirtschaft. Die Gesellschaft als Gemeinschaft ist hier in der Pflicht. Geboten sei jedoch zunächst Gelassenheit. Aus statistischen Prognosen hektisch Handlungsmaximen abzuleiten, hat sich noch nie ausgezahlt.

Denn die Praxis der Mehrgenerationenhäuser zeigt vor allem, dass der

Schlüssel zu einem gleichberechtigten Zusammenleben, unabhängig von Unterschieden in der körperlichen Verfassung, das zwischenmenschliche Miteinander ist. Es ist mehr Gemeinschafts- und Familiensinn als eine bewusste Lebenshaltung gefragt. Denn ohne die Bereitschaft zu verständnisvollem Miteinander und zur Toleranz gegenüber anderen Bedürfnissen beziehungsweise Lebens- und Alltagspraktiken nützt auch die ideale barrierefreie Architektur nichts.

### **FÜNF STANDARDS DER BARRIEREFREIHEIT**

- Schwellenfreier Zugang zum Haus
- Schwellenfreie Erreichbarkeit des Aufzugs
- Aufzug, der alle Wohnebenen erreicht
- Schwellenfreier Duschbereich
- Schwellenfreier Zugang zum Balkon

---

<sup>36</sup> Fischer Joachim und Meuser Philipp, Barrierefreie Architektur, Alten- und behindertengerechtes Planen und Bauen im 21. Jahrhundert, DOM publishers, 2009, S.19-29

*...Nach langen Jahren kam wieder einmal ein Königssohn in das Land,  
und hörte, wie ein alter Mann von der Dornhecke erzählte,  
es sollte ein Schloß dahinter stehen, in welchem  
eine wunderschöne Königstochter, Dornröschen genannt, schon seit hundert Jahren schlief,  
und mit ihr schlief der König und die Königin und der ganze Hofstaat.*

*Er wußte auch von seinem Großvater, daß schon viele Königssöhne  
gekommen wären und versucht hätten,  
durch die Dornenhecke zu dringen,  
aber sie wären darin hängen geblieben  
und eines traurigen Todes gestorben.*

*Da sprach der Jüngling »ich fürchte mich nicht,  
ich will hinaus und das schöne Dornröschen sehen.«*

*Der gute Alte mochte ihm abraten, wie er wollte,  
er hörte nicht auf seine Worte...*



# „NEUE“ WOHNFORMEN

## MEHR-GENERATIONEN-WOHNEN<sup>36</sup>

Der Wunsch der meisten Menschen ist es, solange wie möglich in den eigenen vier Wänden zuhause bleiben zu können – viele wollen nicht vereinsamen, nicht zur Last fallen, die neuen Wohnformen eröffnen neue Möglichkeiten - die Entscheidung ist meist abhängig vom finanziellen background – eigener Flexibilität jedoch auch Gesundheitszustand und Pflegebedürftigkeit.

Eine generationenübergreifende Haus oder Wohngemeinschaft, oft auch **Multigenerationenhaus, Mehrgenerationen-Wohnen** genannt, die als langfristig angelegte Lebensform für das freiwillige Zusammenleben mehrerer unabhängiger und verschieden alter Personen in einer sehr großen Wohnung oder einem Haus gewählt wurde. Es handelt sich dabei in der Regel um mindestens zwei separate Wohneinheiten.

Allgemeine Räume wie Bad, Sauna, Gemeinschaftsküche, Hobbyräume, Atelier, Gästezimmer, evtl. Wohnzimmer und Gartenflächen werden dabei nach vereinbarten Regeln gemeinsam genutzt. Der Begriff wird nicht einheitlich verwendet. Es kann sich dabei um eine reine Wohn- oder

Zweckgemeinschaft handeln, um das Miteinanderwohnen mehrerer Generationen einer Familie, bis hin zu einer Form des Zusammenlebens von gemeinsam wirtschaftenden nicht verwandten Personen, um so den einzelnen und gemeinsamen Lebensunterhalt zu sichern.

Offene Treffpunkte, an denen sich Angehörige verschiedener Generationen begegnen, austauschen und sich gegenseitig unterstützen. Seit 2003 bezeichnet der Begriff in Deutschland auch einen offenen Tagestreffpunkt mit einem familienorientierten, vor allem auf Selbsthilfe oder Ehrenamt beruhenden Angebot an Aktivitäten und Dienstleistungen; in diesem Sinne vereinen Mehrgenerationenhäuser häufig die Leistungen von Mütter- oder Familienzentren, Begegnungsstätten, Kinderhartenstätten und

Seniorentreffpunkten zu generationenübergreifenden Angeboten.

Beiden Bedeutungen ist gemeinsam, dass sie auf dem Wunsch basieren, das Miteinander und die gegenseitige Unterstützung von Jung und Alt neu zu beleben. Der so verwendete Begriff steht damit bewusst gegen Formen des Generationenkonflikt. Oft wird als Bezugspunkt in diesem Zusammenhang das Zusammenleben in Großfamilien genannt, in denen der Alltag von mehreren Generationen gemeinsam gemeistert wird.

<sup>36</sup> <http://de.wikipedia.org/wiki/Mehr-Generationen-Haus>



### BEISPIELE: „MISS SARGFABRIK“ BKK-3 - WIEN (A) – 2000

Das Projekt MISS SARGFABRIK ist die Erweiterung des bestehenden Wohnheims Goldschlagstraße / Matznergasse, des größten selbstinitiierten und selbstverwalteten Wohn- und Kulturprojekts Österreichs, der „Sargfabrik“.

Der einheitliche Baukörper in frischem Orange hat keine Trennung zwischen Fassade und Dach, der Putz reicht bis an den Horizont. Das Raumerlebnis im Inneren des Gebäudes wird durch eine ebenso sinnvolle, wie einfache Idee erreicht. Zu den bereits bestehenden gemeinschaftlichen und (teil) öffentlichen Einrichtungen wie Kindergarten, Badehaus, Seminarräume, Veranstaltungssaal, Café-Restaurant, Gästewohnung kommen im Wohn-

heim Missindorfstraße ein „Clubraum“ - vor allem für Jugendliche -, Bibliotheks-, Lese- und Medienraum, Gemeinschaftsküche mit Essplatz und die Waschküche hinzu.

Dem wachsenden Bedarf an Möglichkeiten, Wohnen und Arbeiten zu verbinden, soll auch hier gerecht werden; daher wurden fünf Wohneinheiten im Erdgeschoss mit Ateliercharakter als „Home Office“ und Telearbeitsplätze, welche direkt angrenzend an den gemeinschaftlichen Bibliotheks- und Medienbereich situiert sind, ausgeführt. Zurecht wurde diesem Bau der Architekturpreis der Österreichischen Zementindustrie zuerkannt.



## GEMEINSCHAFTLICHES WOHNEN<sup>38</sup>

Ihr wichtigstes Ziel ist es, Wohnformen und Lebensformen zu entwickeln, die ein selbstbestimmtes Leben

bis ins hohe Alter ermöglichen. Ein Beispiel: mehrere Senioren beziehen ein seniorenrecht ausgestattetet Haus. Jeder Mieter verfügt über eine

abgeschlossene Wohnung, kann aber jederzeit die Gemeinschaftsräume nutzen und lebt somit nicht in der Isolation.

---

<sup>38</sup> Holfeld, Monika, Barrierefreie Lebensräume, Bauen und Wohnen ohne Hindernisse, 2008

## SENIORENRESIDENZ/WOHNSTIFTE<sup>39</sup>

Wohnstifte und Seniorenresidenzen sind frei finanzierte und überdurchschnittlich gut ausgestattete Wohnanlagen, in denen vornehmlich Appartements, aber auch kleinere Wohnungen angeboten werden. Ambulante Pflege in der Wohnung, teils auch vollstationäre Pflegeleistungen in räumliche abgetrennten

Bereichen der Anlage, komplettieren das vergleichsweise exklusive Angebotsspektrum. Wohnstifte und Seniorenresidenzen haben meist einen hotelähnlichen Charakter, Sie verfügen in der Regel über ein hauseigenes Café und/oder Restaurant. Bei den meisten Einrichtungen wird eine Grundversorgung (zum Beispiel Mittagessen, Wohnungsreinigung, allgemeine Betreuungsdienste) vereinbart.

Wohnstifte und Seniorenresidenzen verfügen über ein mehr oder weniger großzügiges Angebot an Gemeinschaftsflächen. Darunter fallen zum Beispiel repräsentative Eingangslobbys, Bibliotheken, Schwimmbäder, hochwertig ausgestattete Aufenthaltsräume wie etwa Clubräume oder Kaminzimmer oder Sonnenterrassen. Zusätzlich bieten sie Freizeit- und sonstige gesellschaftliche Veranstaltungen,

von Lesungen über Kurse oder Theaterbesuche bis hin zu Reisen, je nach Angebot gegen gesondertes Entgelt. Übliche Vertragsgrundlage sind Heimverträge, in denen Gesamtpensionspreise vereinbart werden.

---

<sup>39</sup> Feddersen, Eckhard, Lüttke, Insa, Entwurfsatlas Wohnen im Alter, 2009, S.23-24

## BEISPIEL: „SENIORENRESI- DENZ MULTENGUT“ BURKHALTER SUMI ARCHI- TEKTEN-MURI (SUI)-2004

Zwischen den lang gestreckten Gebäudeteilen öffnet sich eine Art Hof. Er ist das gesellschaftliche Zentrum der Anlage und gibt den Blick frei auf das historische Multengut, das der Seniorenresidenz den Namen gegeben hat. Dieser Außenraum ist sowohl Ankunftsort als auch Lustgarten mit Vogelvoliere und Wasserspiel für die Bewohner und Besucher.

Fast 90 Meter lange Holzplattformen, die den Riegeln vorgelagert sind, dienen als Ruhe- und Sonnenterrassen. Die Architekten entwarfen sie in Anlehnung an die traditionellen Veranden der Alpenhotelbauten des 19. Jahrhunderts.

Hinter den Terrassen sind die öffentlich zugänglichen Räumlichkeiten wie Foyer, Esssaal, Lounge, Bibliothek, ein Kaminzimmer und ein Vortragsraum angeordnet. Raumhohe, zum Außenbereich orientierte Fenster verschaffen den Zimmern ausreichend Tageslicht und bieten zudem eine schöne Aussicht in die Landschaft. Zwischen dem Hauptbau und dem unteren Haus, der *Dépendance*, befindet sich ein unterirdischer Verbindungsgang,

in dem Einrichtungen wie Wellness, Waschsalon, Massageraum und Musikzimmer untergebracht sind. Oberlichter sorgen hier für eine natürliche Belichtung.

Ein Laubengang, die sogenannte *rue inérieure*, teilt die Wohngeschosse der zweihüftigen Anlage. Die barrierefrei gestalteten Zweizimmerwohnungen sind alle nach Osten oder Westen orientiert. An den Köpfen der lang gestreckten Riegel befinden sich die Dreizimmerwohnungen. Zur besseren Orientierung vor allem dementer und gehbehinderter Senioren wurden vielerlei Maßnahmen ergriffen.

Blaue „Lichtkanonen“ beispielsweise beleuchten die Liftkerne und markieren die Aufgänge zu beiden Häusern. Farbige Wände in den langen Fluren bieten zusätzliche optische Reize für die Bewohner und fungieren so als Orientierungshilfen. Handläufe an den Wänden der Flure und der Aufenthaltsräume sind praktische „Gehhilfen“.<sup>40</sup>

<sup>40</sup> Fischer, Joachim und Meuser, Philipp, Handbuch und Planungshilfe, Barrierefreie Architektur, 2009, S.245



## BETREUTES WOHNEN<sup>40</sup>

Betreutes Wohnen/Service-Wohnen; verstärkt seit der Einführung des Pflegegeldes, gibt es betreute Wohneinrichtungen in Kombination mit ambulanter Pflege.

Der Grundgedanke dieser Wohnform ist, dass jeder in seinen „eigenen vier Wänden“ lebt – unabhängig davon, ob als Wohneigentümer oder Mieter – und den Alltag mehr oder weniger allein organisiert. Durch eine im weitesten Sinn altengerechte Gestaltung und Ausstattung der Wohnung, die den möglichen Bewegungseinschränkungen älterer Menschen Rechnung trägt, soll auch für den Fall der Hilfs- und Pflegebedürftigkeit das eigenständige Wohnen gefördert werden.

Als Ergänzung werden professionelle Dienstleistungen (zum Teil bis hin zur Pflege) angeboten, die man nach Bedarf abrufen kann und nur bei Inanspruchnahme bezahlen muss. Die ergänzenden Dienstleistungen werden in unterschiedlicher Kombination und in unterschiedlichem Leistungsumfang durch eine so genannte Serviceleistungs- beziehungsweise Betreuungspauschale vergütet.

Die Konzeption des Betreuten Wohnens / Service-Wohnens zeichnet sich durch eine große Vielfalt unterschiedlicher Organisationsformen aus:

- Wohnanlagen, in denen über Büros externe Dienstleistungen bis hin zur ambulanten Pflege organisiert werden.
- Wohnanlagen, in denen hauseigenes Personal die ambulante Pflege erbringt.
- Wohnanlagen mit integriertem stationären Pflegebereich.
- Wohnanlagen in Kooperation mit einer Pflegeeinrichtung.

---

41 Feddersen, Eckhard, Lüdtkke, Insa, Entwurfsatlas Wohnen im Alter, 2009, S. 23

**BEISPIEL: „NEUES WOHNEN  
LEECHGASSE“ ARCHITEKTUR-  
BÜRO TSCHOM - GRAZ (A)  
– 2005**

Selbst bestimmt wohnen - in einer der schönsten Wohngegend in Graz liegt das Haus in der Leechgasse 30.

3 Wohngemeinschaften zu je 185 m<sup>2</sup>

Die einzelnen Wohnungen sind ausgestattet mit:

- 5 bis 6 Einzelzimmer zwischen 14 m<sup>2</sup> und 22 m<sup>2</sup>
- einem großen Aufenthaltsraum mit Küche
- 2 Vorräumen
- 2 Balkonen
- 2 Badezimmern, jeweils mit Dusche und Badewanne und 3 WC's
- Telefon- und Internet sowie Satellitenfernsehanschluss

Heute beinhaltet das Projekt soziale Einrichtungen, zwei Sozialstationen - das sbz Graz (Sozial- und Begegnungszentrum) und smp (sozialmedizinischer Pflegedienst) - sowie den Verein pro mente, drei Senioren-Wohngemeinschaften wie ursprünglich vorgesehen und ein Café mit Mittagstisch für Senioren, auch als kommunikativer Treffpunkt für jung und alt ausgelegt.

Eine Sonnenterrasse sowie eine schöne Grünanlage im Hof stehen den Bewohner/Innen zur Erholung zur Verfügung. Im Haus gibt es einen Mittagstisch und es finden zahlreiche Veranstaltungen statt.



## WOHN-, HAUS- UND NACHBARSCHAFTS- GEMEINSCHAFTEN<sup>42</sup>

Betreubares Wohnen ist eine besondere Wohn- und Lebensform für ältere Menschen, die Selbständigkeit, Selbstbestimmtheit und Sicherheit verbindet. Sie ist für Menschen gedacht, die eine selbständige Lebensführung in einer behindertengerecht und barrierefrei ausgestatteten sowie individuell möblierten Mietwohnung (ca. 50 m<sup>2</sup>) wünschen. Eine eigene Servicestelle im Haus garantiert, dass die mobilen Hilfs- und Pflegedienste wie die Betreuung, die Hauskrankenpflege oder das Haushaltsservice schnell und unbürokratisch von sozialen Einrichtungen organisiert werden können.

Betreubares Wohnen bietet

- Barrierefreie und behindertengerechte Kleinwohnungen
- Betreuungssicherheit rund um die Uhr (Notrufanlage)
- Pflege- und Betreuungsleistungen bei Bedarf (Wahlleistungen)

Neben den selbst organisierten gemeinschaftlichen Wohnformen gibt es zunehmend mehr professionell betriebene Wohnprojekte mit einer gemeinschaftlichen Orientierung. Es ist zu unterscheiden zwischen Gemeinschaften, in denen jeder Bewohner über eine eigenständige Wohnung verfügt und trotzdem mit anderen in räumlicher Nähe lebt, zum Beispiel in der Hausgemeinschaft eines gemeinsamen Hauses oder benachbart in der Nachbarschaftsgemeinschaft, und den Wohngemeinschaften, die über einen persönlichen Wohnbereich, jedoch nicht über eine eigene abgeschlossene Wohnung verfügen.

Eine gemeinsame Wohnung teilen sich in der Regel ältere, körperlich oder psychisch stark beeinträchtigte Menschen, beispielsweise als Alternative stationäre Pflege für Demenzkranke.

---

<sup>42</sup> Feddersen, Eckhard, Lüdtker, Insa, Entwurfsatlas, Wohnen im Alter, 2009, S.24

## **BEISPIEL: „SENIORENWOHNHEIM UND KINDERGARTEN-THALGAU“ KADAWITTFELDARCHITEKTUR GBR – THALGAU, LAND SALZBURG (A) – 2002<sup>44</sup>**

## **INTEGRIERTES WOHNEN<sup>43</sup>**

Unter integriertem Wohnen versteht man das Zusammenleben von jungen und alten Menschen, Familien und Alleinstehenden in einer Wohnanlage. Durch die Ansiedlung von Menschen mit unterschiedlichen Lebenslagen, Aktionsräumen und individuellen Fähigkeiten sollen nachbarschaftliche und quartiersbezogene soziale Netzwerke angeregt werden. Die informelle Kommunikation und Unterstützung zwischen den verschiedenen Gruppen soll dadurch verstärkt werden.

Die unterschiedlichen Personengruppen bewohnen in diesen Projekten auf ihre spezifischen Bedürfnisse angepasste Wohnungen. Älteren und behinderten Menschen wird dabei meist eine barrierefreie Wohnung zur

Verfügung gestellt. Gemeinschaftsräume bilden wichtige Räume für nachbarschaftliche soziale Netzwerke. Solche Wohnprojekte existieren in Deutschland seit den 1980ern vor allem in Großstädten und orientieren sich meist an Vorbildern in Holland und Dänemark.

Am Standort des ehemaligen Schulsportplatzes wurden ein Seniorenwohnheim mit 60 Betten und ein Kindergarten für 75 Kinder errichtet. Dem Kindergarten ist eine Mutterberatungsstelle angeschlossen. Zudem wurden ein öffentlicher Parkplatz mit 60 Stellplätzen und ein öffentlicher Kinderspielplatz mit einer Fläche von 1.000 m<sup>2</sup> errichtet.

Die Idee des generationsübergreifenden Austauschs zwischen den jüngsten und den ältesten Mitgliedern der Gesellschaft bildet den Rahmen für diesen Entwurf. Das Zusammenlegen von Seniorenhaus und Kindergarten soll in Zeiten sich auflösender Familienstrukturen Synergien für beide Nutzgruppen bieten. Erdige und warme Farben bestimmen die Atmosphäre im Innern und geben Orientierung. Die Bewohnerzimmer werden über die zum Hof orientierten Sitznischen des Umgangs betreten, die als Treffpunkt dienen. Auch nach außen soll

der Austausch erfolgen, deshalb hat jedes Zimmer ein Französisches Fenster, das als Holzkastenfenster ausgebildet ist. Es kann als Sitzgelegenheit oder als Blumenfenster fungieren. Die Lösung erfolgt über ein seitlich situiertes Balkonfenster. Trotz des integrativen Ansatzes zeigen sich in der kontrastreichen Formensprache und Fassadengestaltung auch charakteristische Unterschiede zwischen den Gebäudeteilen für die Betagten und die Kinder. Das Seniorenhaus wirkt mit seiner homogenen horizontalen Lärchenholzverkleidung, den rhythmisierten Fensteröffnungen und der kantigen Kubatur schwer; die Glasfassade und das weit auskragende Pultdach des Kindergartens dagegen wirken luftig und erinnern an schwingende Flügel; sie verkörpern ein Gefühl von Leichtigkeit.

<sup>43</sup> [http://de.wikipedia.org/wiki/Integriertes\\_Wohnen](http://de.wikipedia.org/wiki/Integriertes_Wohnen)

<sup>44</sup> Feddersen, Eckhard, Lüdtker, Insa, Entwurfsatlas, Wohnen im Alter, 2009, S.216

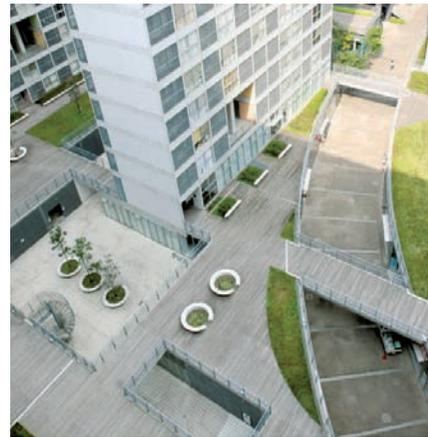


## FLEXIBLES WOHNEN

Bei dieser Idee handelt es sich um ein Wohnmodell für ältere Menschen ab 55 Jahren das ein optimiertes Angebot an Wohn-, Pflege- und Serviceleistungen bietet und einem Alters- oder Pflegeheim angegliedert sein soll. Ein Konzept an dem ständig, besonders Architekten und Wohnungsunternehmen arbeiten und weiterentwickeln.

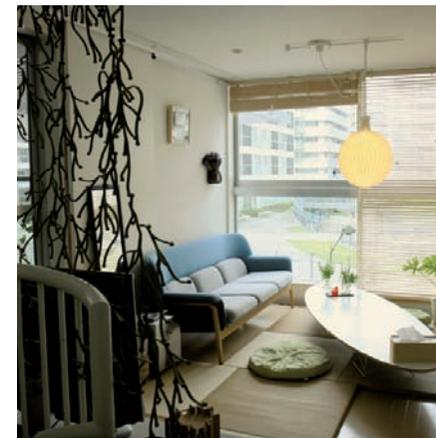
### BEISPIEL: „WOHNMODELL SHINONOME CANAL COURT BLOCK 1“ RIKEN YAMAMOTO&FIELD SHOP-YOKOHAMA- JAPAN-2003

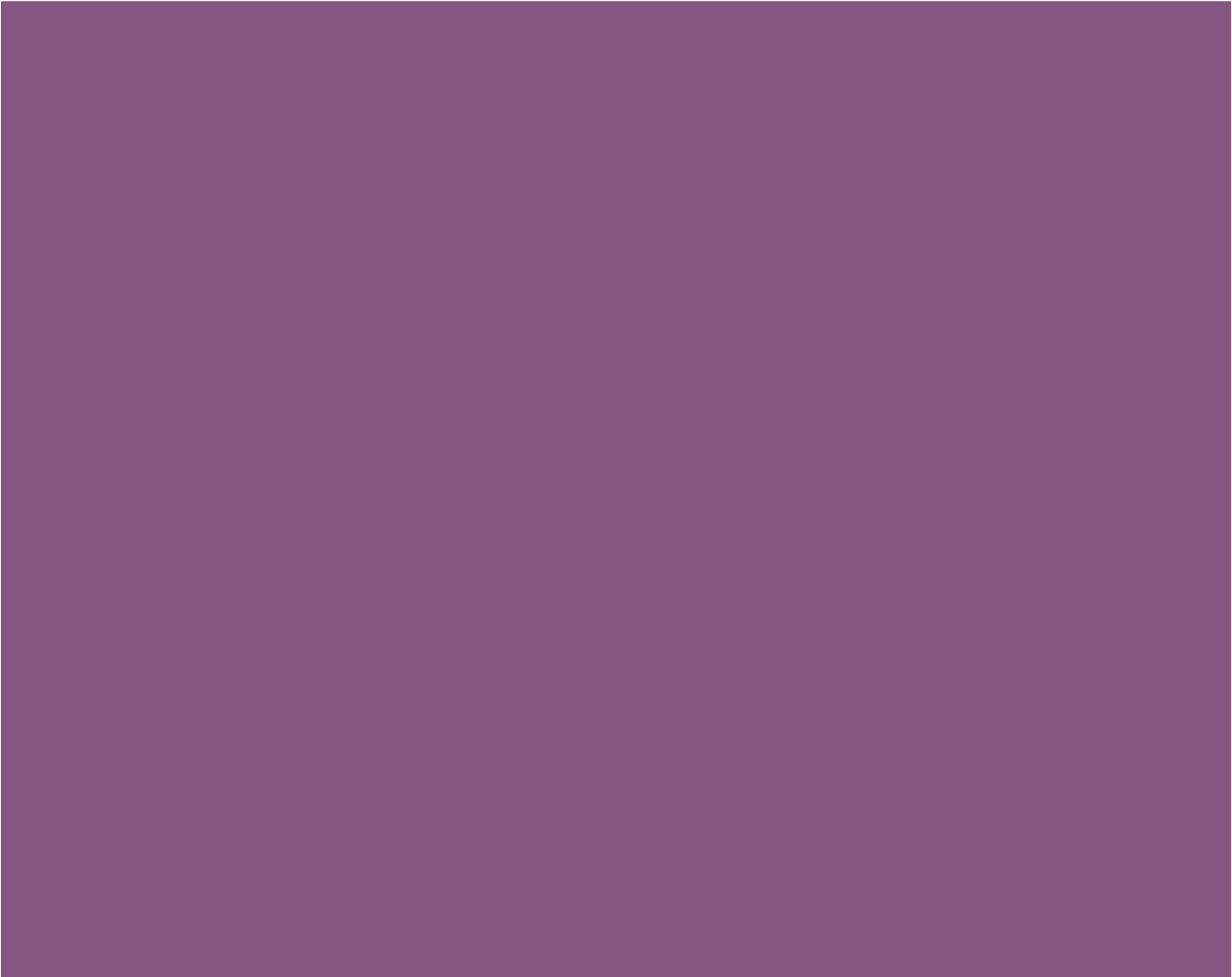
Auch in Japan funktionieren große Wohnblocks seit der Nachkriegszeit meist wie Hochregale, in denen redundante Wohnungstypen, orientiert am Modell der Kernfamilie, gestapelt werden. Vor dem Hintergrund veränderter Lebensstile will das 420 Einheiten umfassende Shinomome Canal Court-Projekt (Block 1) die verdichtete Großform neu interpretieren und dabei die spezifischen urbanen Potenziale einer großen Kubatur nutzen. Unter dem Titel SOHO (small office/home office) werden Wohnungen mit vorgeschalteten „neutralen“ Zonen angeboten, deren Glasfronten an öffentliche Foyers grenzen, die wiederholt als zweigeschossige Loggien in den Baukörper eingeschnitten sind und die zentralen Erschließungskorridore belichten und belüften. Fallweise gruppieren sich um diese gemeinschaftlichen Freibereiche Einzelboxen, die als Büro, Hobbyraum oder Kinderhort bespielt werden können. Die teils zweigeschossigen Wohnungen verfügen über offene, mit Faltsch

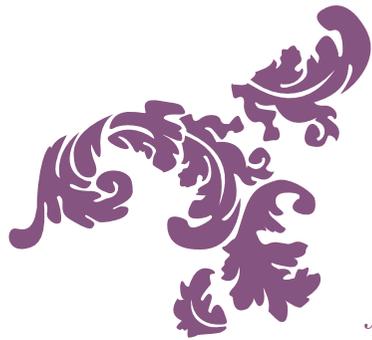


den veränderbare Grundrisse und oft über ein lichtdurchflutetes, an der schmalen privaten Loggia situiertes und zum Wohnraum hin transparentes Bad.<sup>45</sup>

<sup>45</sup> [www.wohnmodelle.at/index.php?id=45,0,0,1,0,0](http://www.wohnmodelle.at/index.php?id=45,0,0,1,0,0)







*Nun waren aber gerade die hundert Jahre verflossen, und der Tag war gekommen, wo Dornröschen wieder erwachen sollte. Als der Königssohn sich der Dornenhecke näherte, waren es lauter große schöne Blumen, die taten sich von selbst auseinander und ließen ihn unbeschädigt hindurch, und hinter ihm taten sie sich wieder als eine Hecke zusammen. Im Schloßhof sah er die Pferde und scheckigen Jagdhunde liegen und schlafen, auf dem Dache saßen die Tauben und hatten das Köpfchen unter den Flügel gesteckt. Und als er ins Haus kam, schliefen die Fliegen an der Wand, der Koch in der Küche hielt noch die Hand, als wollte er den Jungen anpacken, und die Magd saß vor dem schwarzen Huhn, das sollte gerupft werden. Da ging er weiter und sah im Saale den ganzen Hofstaat liegen und schlafen, und oben bei dem Throne lag der König und die Königin. Da ging er noch weiter, und alles war so still, daß einer seinen Atem hören konnte, und endlich kam er zu dem Turm und öffnete die Türe zu der kleinen Stube, in welcher Dornröschen schlief.*

# UNBESCHWERTES LEBEN IN DER SONNENALM

All die zuvor beschriebenen „Neuen“ Wohnformen zeigen den Versuch des verbessern wollens der bis dato bekannten Möglichkeiten des Lebens im Alter, wenn die Möglichkeit des Wohnens und Leben in der Familie nicht möglich ist - jedoch ein Ausweichen gegenüber dem herkömmlichen Alten- bzw. Pflegeheim ein Entgegensetzen gegenüberstellt. Das Leben und Wohnen im Alter befindet sich derzeit in einem starken Wandel und wird zukünftig mit einer Reihe von

Herausforderungen konfrontiert sein. Jede Generation älterer Menschen besitzt ihre eigenen geschichtlichen, sozialen als auch technischen Erfahrungshintergründe. Die Bedürfnisse und Trends der heutigen arbeitenden Generationen werden demzufolge auch die Bedürfnisse der nächsten Generationen älterer Menschen auf allen Lebensebenen mitprägen. Es lohnt sich deshalb, heutige gesellschaftliche Trends speziell unter diesem Aspekt zu betrachten.



## TRENDS UND TENDENZEN<sup>46</sup>

- Körper: Aktive Förderung und Pflege der eigenen Gesundheit
- Geist: Integrative, sinnstiftende Lebensgestaltung
- Wissen: Selbstmotiviertes Lernen
- Technik: Nutzung elektronischer Assistenztechnologien
- Konsum: Einkaufen spezifischer Dienstleistungen
- Finanzen: Investitionen ins persönliche (Alters-) Wohnumfeld
- Gesellschaft: Individualisierung von Lebensläufen u. Lebensstilen
- Sozialumfeld: Aktive Pflege persönlicher Beziehungsnetze

<sup>46</sup> Feddersen, Eckhard, Lüdtkke, Insa, Entwurfsatlas, Wohnen im Alter, 2009, S.24

vorurteile

träume

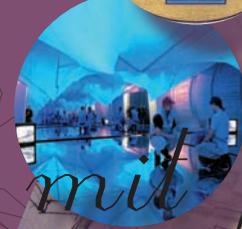
mit freude leben

kultur

heimat

kommunikationszonen

interaktion



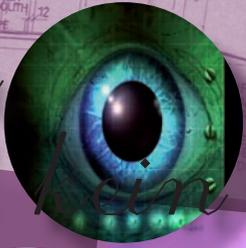
identität

leidenschaft

freizeit

verständnis

hop



ist kein

privileg

entscheidungen

alt und jung ohne für und wider

revitalisierung

streutes wohnen



wohnen

reiche



perle

struktur





Alte Menschen brauchen keine Ruhe, Menschen mit Beeinträchtigung keine Sonderplätze wo sie geschützt leben können\_was alle Menschen wollen ist mit Sicherheit keine aufgezwungene Idee\_sondern einfach\_\_\_\_\_ I e b e n\_ egal ob alt, jung, mit Behinderung, in der Großfamilie oder als Single.

Eine Siedlungsstruktur nicht im herkömmlichen Sinn sondern eine die Hand in Hand funktionieren kann wenn man möchte, bereit ist für etwas neues, sich auftut und öffnet\_in der nicht Egoismus vorherrscht sondern ein Miteinander\_eine Begegnung wieder möglich wird ein helfen ein liebes Wort ein freundlicher Blick. Kinderlachen nicht als störend empfunden\_Entschleunigung stattfindet, ein Durchatmen.

Vielleicht ein infantiler Traum\_das ein Miteinander in dieser jenen Zeit gelebt werden kann\_egal\_ob infantil oder Traum es geht um Menschen um deren Lebensqualität und jeder Versuch einer Besserung ist gut.





# *Dornröschen*



# AUFBRUCH

Das „Dorf“, die Sonnenalm – ein soziales Netzwerk „Dorf“ und eine Spiegelung der sozialen Verflächtigungen eines Dorfes stellt die Sonnenalm dar – wie in der Wohnmaschine – übereinander – liegt es in diesem Fall – produziert Identität, oder das Dorf gruppiert ähnliche Identität begrenzter Bereiche. Wohnen, Arbeiten, Spielen, Erholen, ..... Errichtung eines „Wir“ gegenüber eines „Die Anderen“; wir sprechen also von kommunikativer Interaktion. Über Interaktion stellen Menschen Beziehungen zueinander her, also soziale Prozesse passieren – das Dorf

bildet die Menge dieser sozialen Beziehungen und ist das Basisnetzwerk der Gesellschaft welches nur durch Kommunikation entstehen kann. Ein Wir bildet sich aus durch darüber hinausgreifen von der Sonnenalm nach Bad Mitterndorf in die eine Richtung, nach Obersdorf in die andere Richtung sowie darüber hinaus.

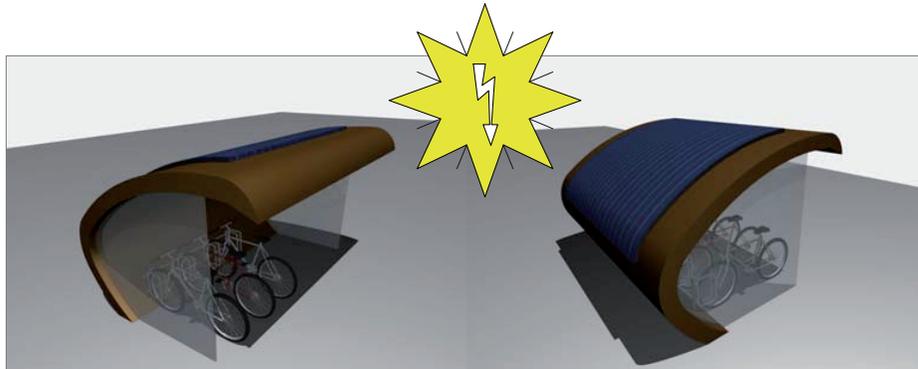
## GEBIETSSTRUKTUR

Die Größe des Gebietes verlangt nach einer umfassenden Analyse, trotz der ländlichen Situation, sprich geringer Dichte und überwiegender Tendenz zum Einfamilienhaus verlangt das Gebiet der Sonnenalm nach einer Idee städtischer Struktur.

Das Suchen von Lösungen im kleineren Maßstab zur Schaffung einer funktionierenden urbanen Struktur bei gleichzeitiger Respektierung gegenüber des bestehenden Ortes ist dies eines der Ziele eine positive Veränderung des Ortsteiles Sonnenalm herbeizuführen.

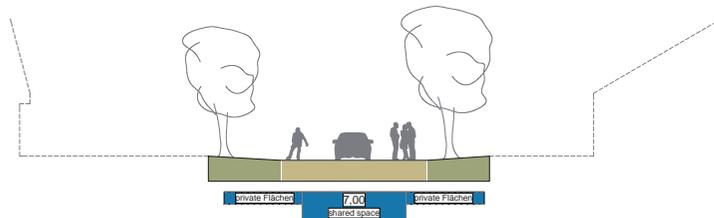
Durch Impulssetzung können sich Zentren ausbilden und das Gebiet gewinnt durch sein Angebot an Wohn- und Lebensmöglichkeiten an Attraktivität.

# VERKEHRS- UND WEGENETZ



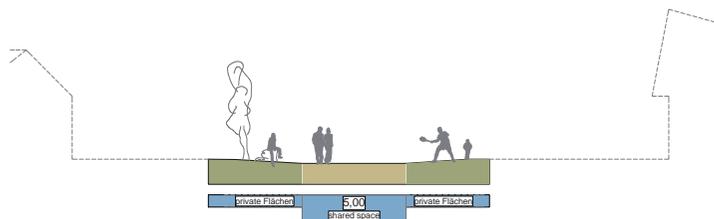
## Lade- / Tauschstationen

Am gesamten Gebiet verteilt finden sich Lade- / Tauschstationen an welchen E-Fahrzeuge geladen oder nach dem Sharing -Prinzip, getauscht werden können. Der Strom wird über eingelassene Flächen generiert und spitzten über einen Netzanschluß abgedeckt. Überschüssige Energie wird ins Netz eingespeißt.



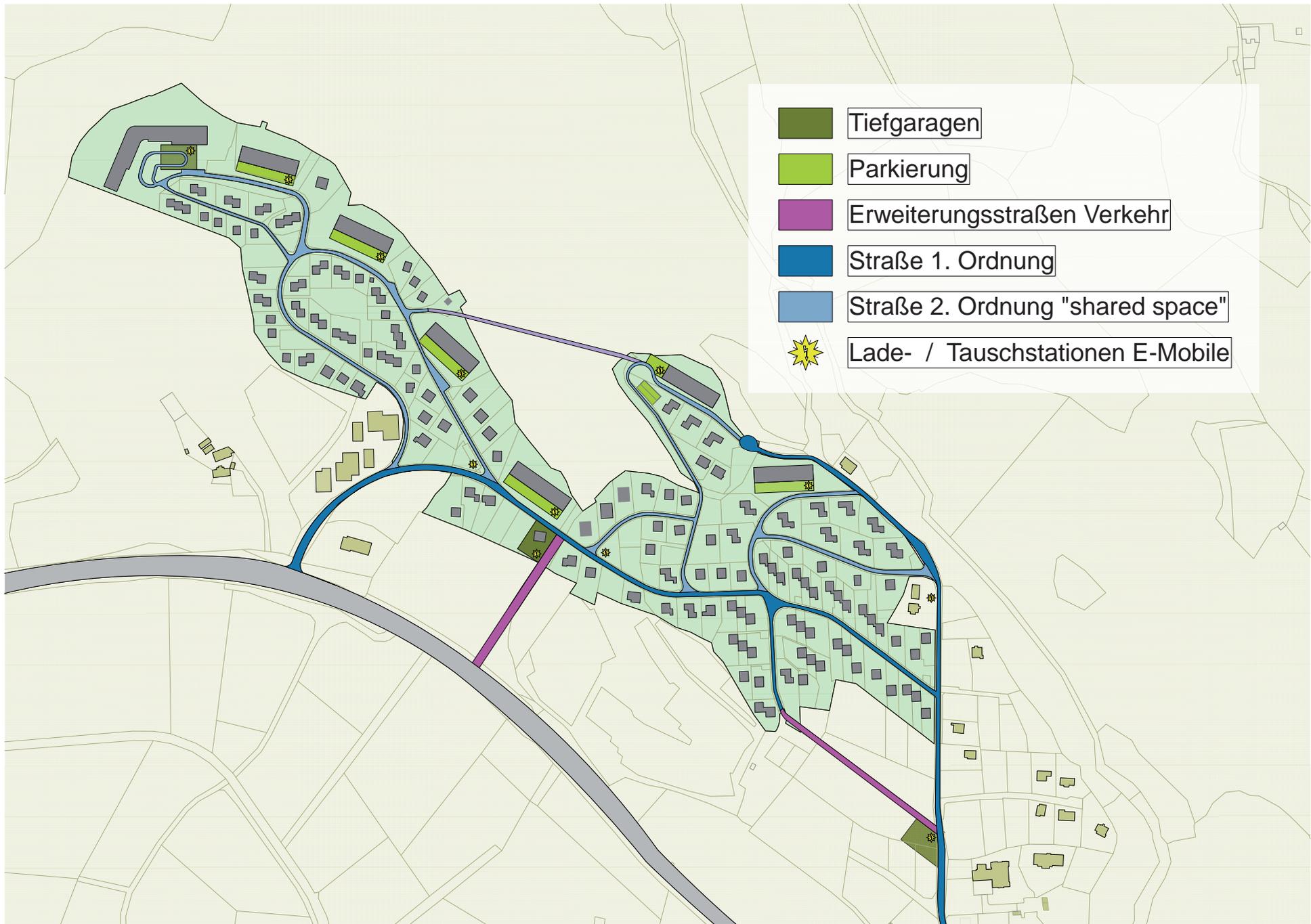
## Straße 1. Ordnung

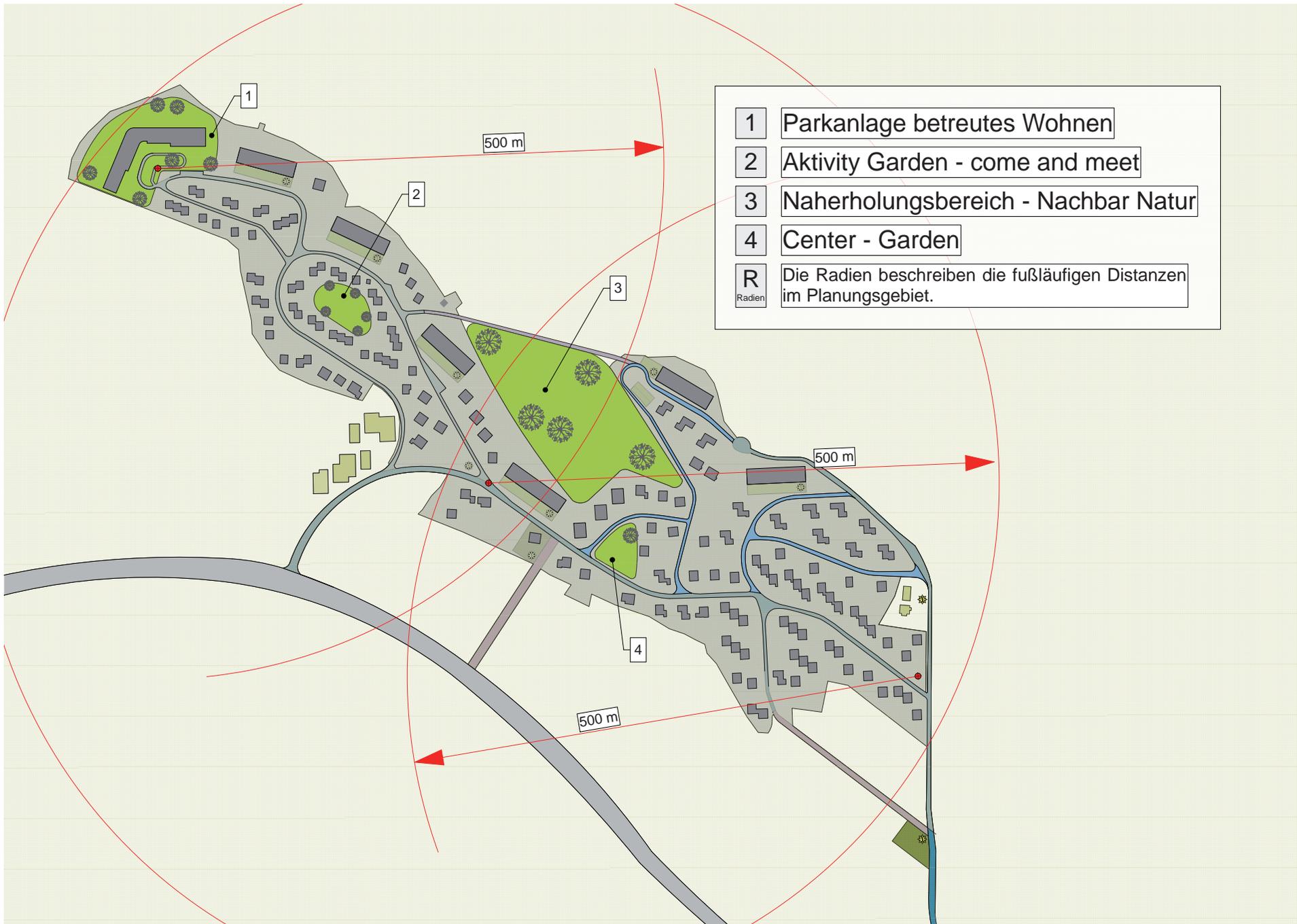
Im Strukturkonzept wurden die Straßen in zwei Kategorien eingeteilt. Straßen erster Ordnung verteilen und führen den Verkehr an zentrale Stellen und oder dienen zur Verteilung in die Straßen zweiter Ordnung. Alle Straßen bauen auf dem Prinzip des "shared space" auf, nach welchem der Straßen bzw, Bewegungsraum selbstverantwortlich benutzt, befahren oder begangen wird. Der Straßenraum ist nicht speziell definiert so wie der Geh oder Radweg nicht durch Erhöhungen abgetrennt ist.



## Straße 2. Ordnung

Straßen zweiter Ordnung führen primär durch sekundäre Gebiete, also Bereiche die primär zum Wohnen genutzt werden.





## **WEGENETZ**

Über dem ganzen Gebiet liegt ein Wegenetz, das Spazierweg sowie Straßen 1. Ordnung bzw. 2. Ordnung beinhaltet, die Idee des shared space kommt zum Einsatz um auch im Straßenverkehr ein Miteinander/Kommunikation zu fördern; der ökologische Gedanke wird durch den Einsatz von economic mobiles sowie e-bikes und car sharing unterstrichen. Der herkömmliche Verkehr sollte so gut wie möglich aus dem Gebiet herausge-

nommen werden; geringe fußläufige Radien innerhalb des Gebietes sollen vom Gebrauch des Autos absehen lassen und nur über weitläufige Strecken Gebrauch finden. Darüber hinaus wird ein Bussystem angedacht, das innerhalb des Gebietes sowie darüber hinaus Transporter wird. Über das gesamte Ortsgebiet „Sonnenalm“ stehen Lade- und Tauschstationen für die e-mobiles zur Verfügung. Eine Entschleunigung findet statt.

## **PARKEN**

Die Ausgangssituation stellt sich so dar, dass pro Wohneinheit in den „Dreieckshäusern“ 1 Parkplatz zur Verfügung steht, d.h. 1 Freiparker ohne Überdachung; nach der Umstrukturierung sollen die Parkplätze von der Oberfläche in den Untergrund d.h. Bau von Tiefgaragen verlagert werden. Unser Ansatz verlangt nach mehr Grünfläche, um die Darstellung eines harmonischen und ökologischen Bildes zu gewährleisten. Die notwendigen Besucherparkplätze, die sich überdacht an der Oberfläche befinden stellen einen geringen Einschnitt in das geplante Landschaftsbild dar und sollen ebenso Erleichterung bei barrierefreiem Bedarf bieten. Die Barrierefreiheit, welche ein großes Anliegen darstellt, sollte unterstrichen werden; dadurch, dass eine angenehmere Situation des

Parkens, bzw. Ankommens entsteht und die Bewegung vom Parkplatz zur Wohnung, bei jeder Wetterlage sowie Jahreszeit erleichtert und angenehmer wird. Weiters sollte durch die Tiefgarage ein zentrales Parken erreicht werden und die weitere Erschließung des Gebietes, über die e-community, sprich e-bikes sowie e-mobile stattfinden.

## **GRÜNBEREICHE**

Grünbereiche bilden eigene Plätze aus und verbinden die unterschiedlichen Zonen auf verschiedenen Ebenen. Jeder Grünbereich wird gleichwertig behandelt und erhält eine hohe Aufenthaltsqualität. Laden ein zum Verweilen, bieten Möglichkeit für spontanes Spiel, für eine Pause zwischendurch, oder ein Picknick für Verliebte.

### **INFRASTRUKTUR-NEU**

Aus den Ferienwohnungen und Bungalows die zu 88,55% als Zweitwohnsitze genutzt werden, bzw. zum Verkauf ausgeschrieben stehen, werden umgenutzt, es entstehen: - aktives Wohnen (gemeinsames Nutzen aller gebotenen Bereiche, durch soziale Interaktion vom ich zum wir-Ziel ist das Gemeinschaftliche)

- betreutes Wohnen ( jeder lebt in seinen eigenen vier Wänden und organisiert sein Leben mehr oder weniger selbst, wenn Hilfe benötigt wird, steht diese zur Verfügung)
- Veranstaltungen Ausstellungen ( in einem dafür vorgesehenem Baukörper besteht die Möglichkeit Veranstaltungen sowie Ausstellungen selbst bzw. über das Servicecenter zu injizieren).
- Aktives Wohnen mit Shop und Cafezeile im EG (über die Servicestation hat man die Möglichkeit seine eigenen Produkte, Produkte aus der Region anzubieten und zu verkaufen
- Betreute Werkstätten und Jugendzentrum
- Kindergarten
- Gewerbe Entwicklungsgebiet



- aktives - Wohnen
- betreutes Wohnen
- Haus der Kultur
- + Ärztezentrum
- aktives Wohnen mit Shop + Cafe Zeile im EG
- Haus des Kindes
- Haus der Jugend
- Betreutes Arbeiten
- Gewerbe - Entwicklungsgebiet





## CONCLUSIO

Der geplante Raum übernimmt sukzessive die architektonischen Absichten und beginnt ein Eigenleben; Architektur realisiert sich – in welcher Art auch immer – erst in der Aneignung.

Die Conclusio, das Erwecken des Gebietes, der Kuß des Prinzen steht nun für alle Interaktionen alle gesetzten Punkte und Ideen um eine Verbesserung des Gebietes zu erreichen. Die Umfunktionierung in ein Wohngebiet für jeden\_für Menschen mit besonderen Bedürfnissen, der liebevolle Umgang mit der Interaktion um Leben zu schaffen, in einem beinahe totgesagten Ortsteil, erfährt dieser eine Aufwertung, Imagekorrektur und entwickelt sich zum Pilotprojekt\_Flexibilität und Nachhaltigkeit ein großes Anliegen. Fokussierung auf verschiedenen Wohnformen

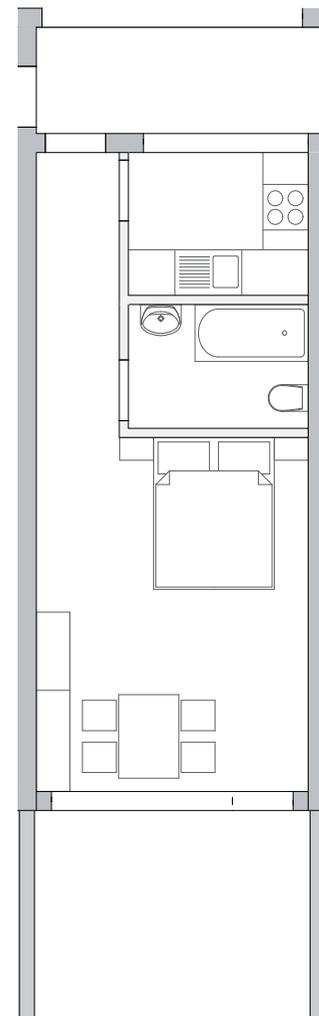
für alt und jung – barrierefrei; die thermische Sanierung und Umgestaltung der einzelnen Wohnungen und Bungalows; die Ausbildung von Plätzen und Bereichen der Begegnung und Kommunikation. Ein Ort wurde geschaffen der für jedes Alter Platz bietet. Bewegung findet statt durch den Austausch vom Ich zum Wir.

Ein Umgestalten des Verkehrskonzeptes in shared spaces und der Einsatz von e-mobilität verleiht dem Dorf eine ökologische Vorreiterposition. Ebenso der Einsatz alternativer Energiekonzepte. Ebenso von großer Wichtigkeit ist es eine Versöhnung mit dem Ort Bad Mitterndorf zu erreichen und die stiefmütterliche Behandlung und fehlende Akzeptanz zu relativieren. Die Nachnutzung der touristischen Bauten soll ihre Freude darin finden, dass eine Vielfalt an Möglichkeiten aufgeworfen wird, diese umzunutzen. Die

Durchmischung des sozialen Gefüges und die Vielfältigkeit in ihrer Anwendung ein interessanter Ansatz, Architektur als Bindeglied interagieren zu lassen\_das Ergebnis der architektonischen Absichten zur Realisierung ein spannendes Spiel.

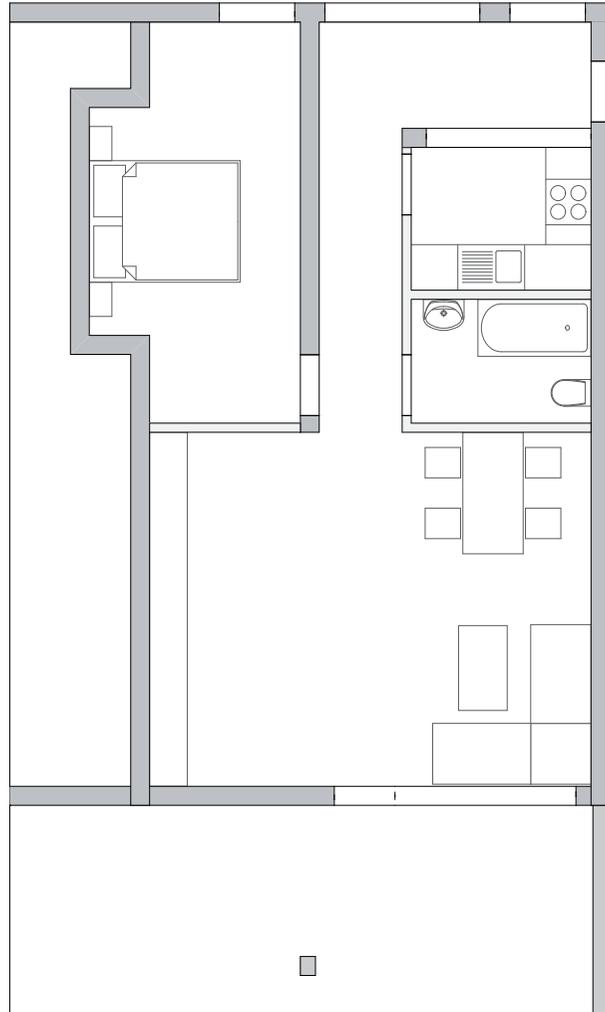


Typ A  
Fläche 30 (40) m<sup>2</sup>  
M 1:100

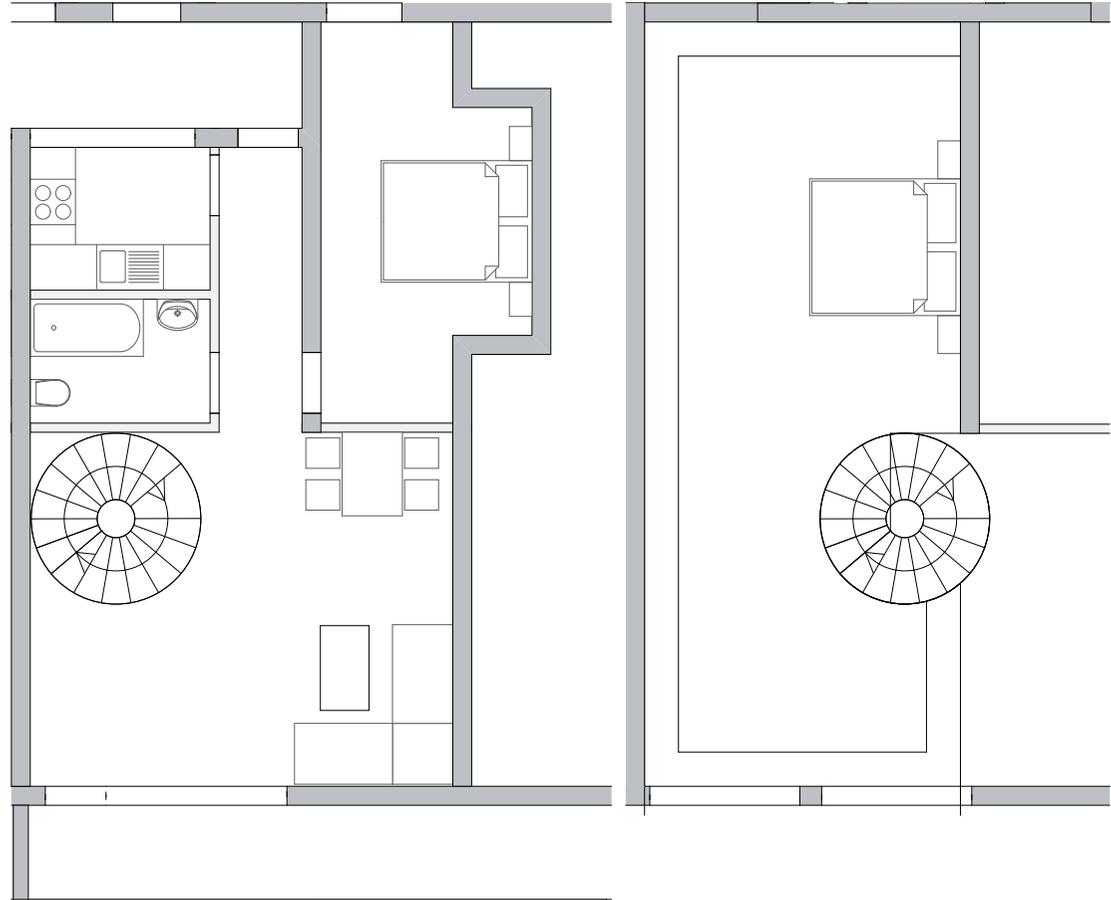


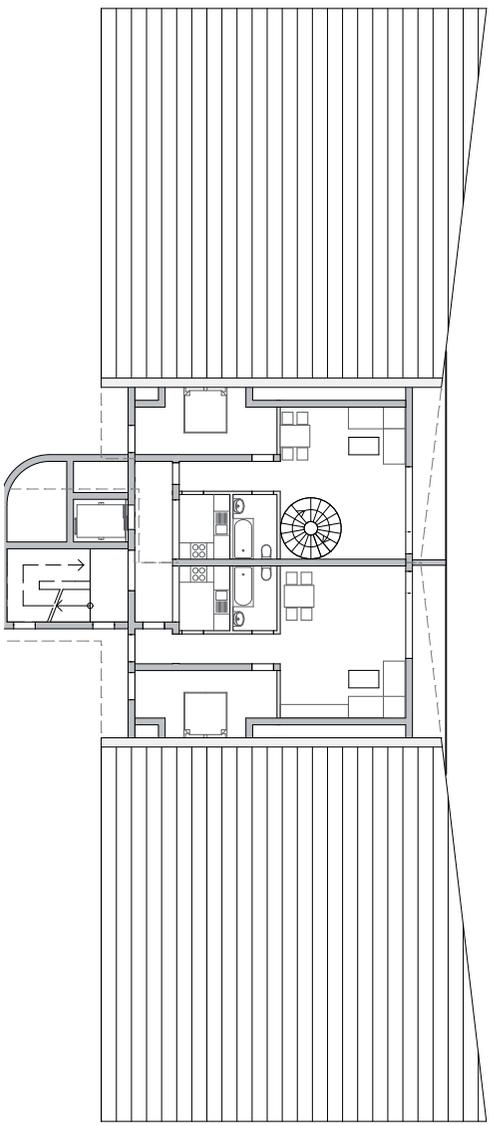
BESTAND

Typ B  
Fläche 53 m<sup>2</sup>  
M 1:100

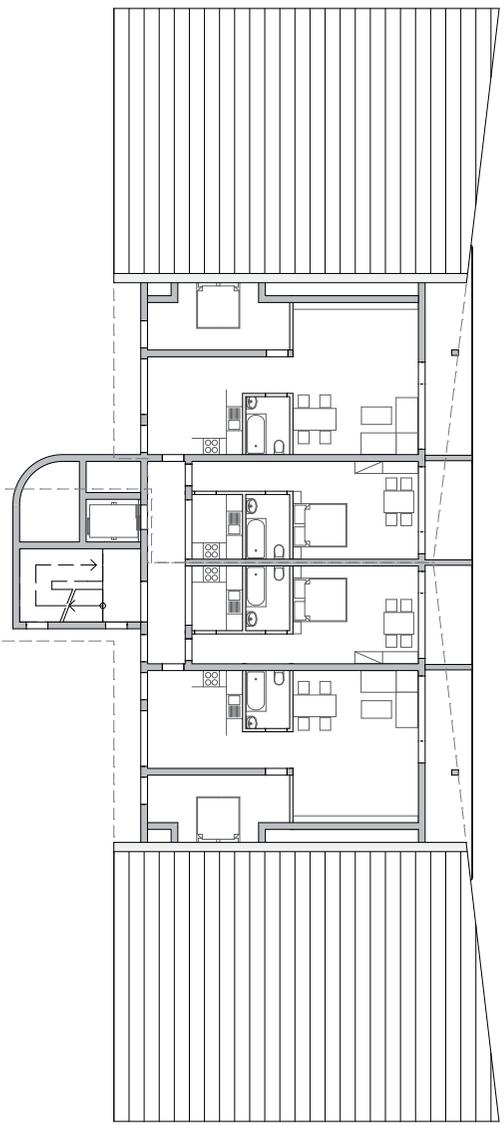
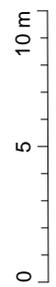


Typ C  
Fläche 90 m<sup>2</sup>  
M 1:100

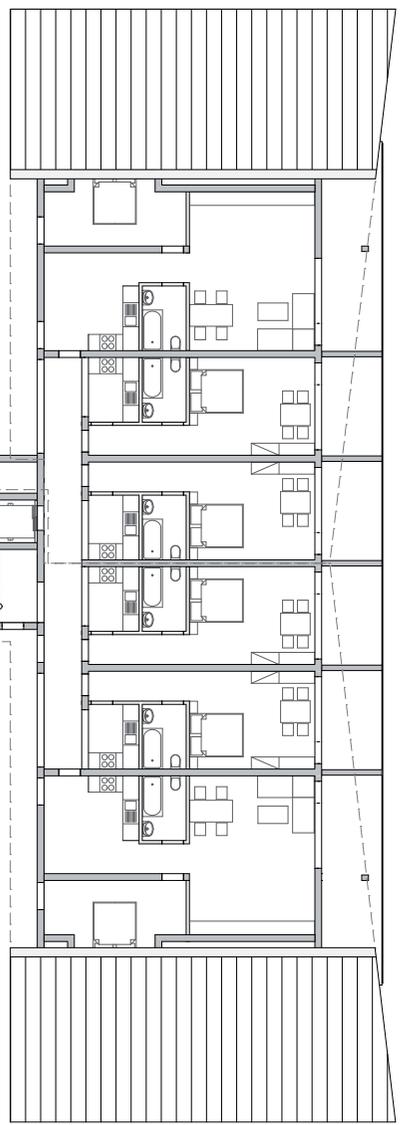
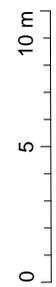




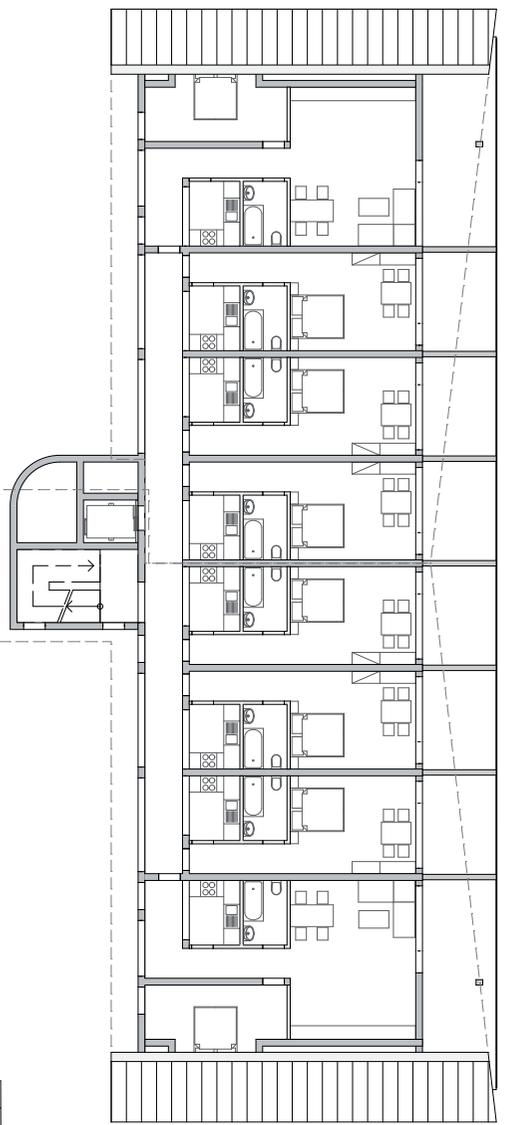
6



5

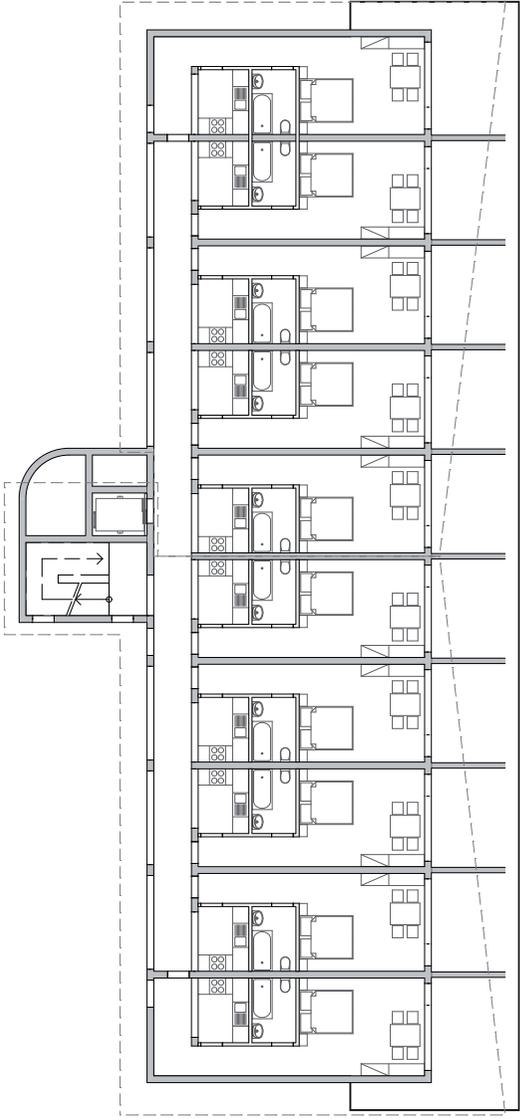


4



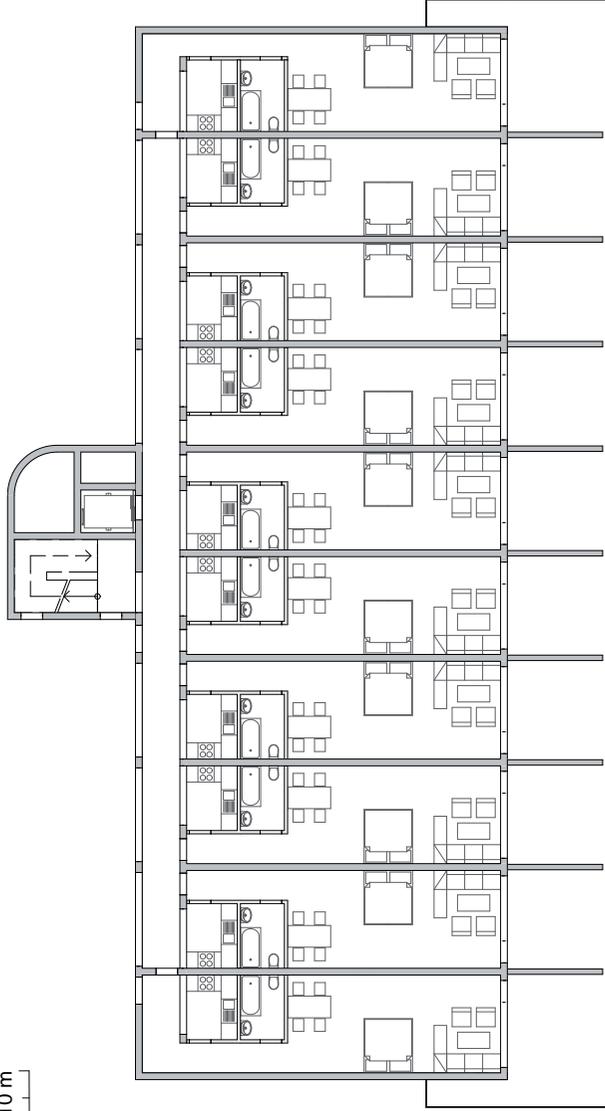
3





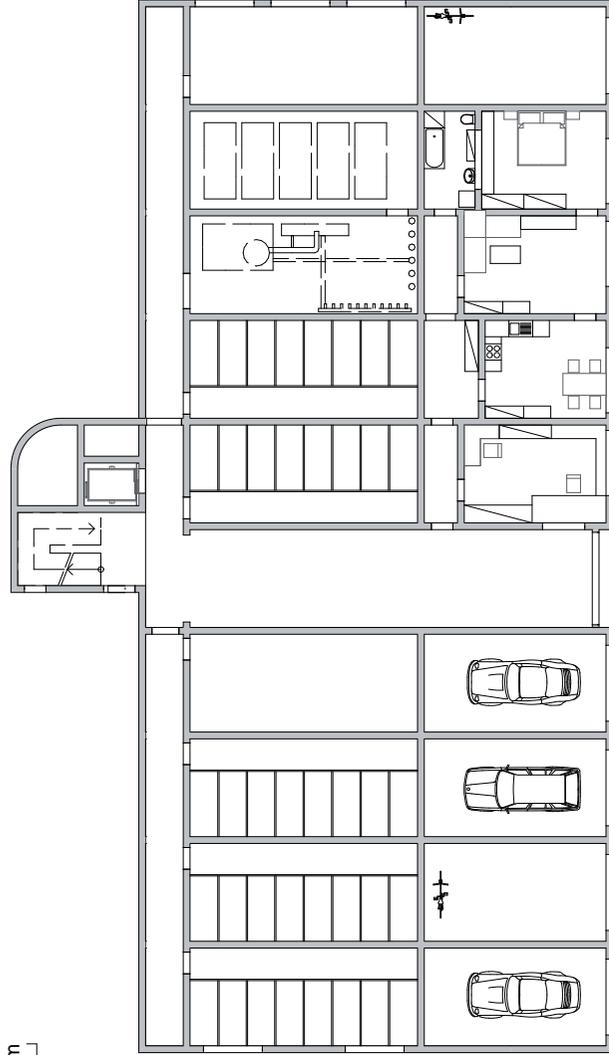
2

0 5 10 m



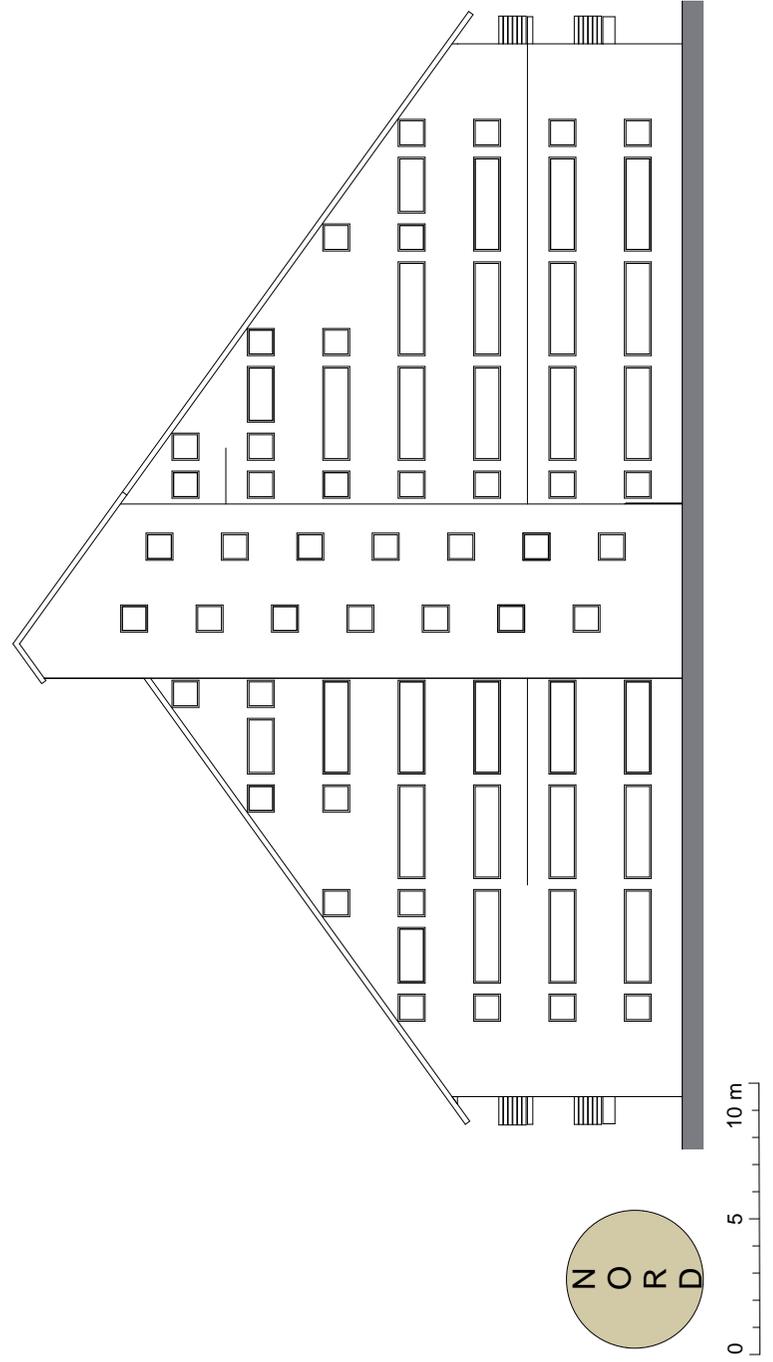
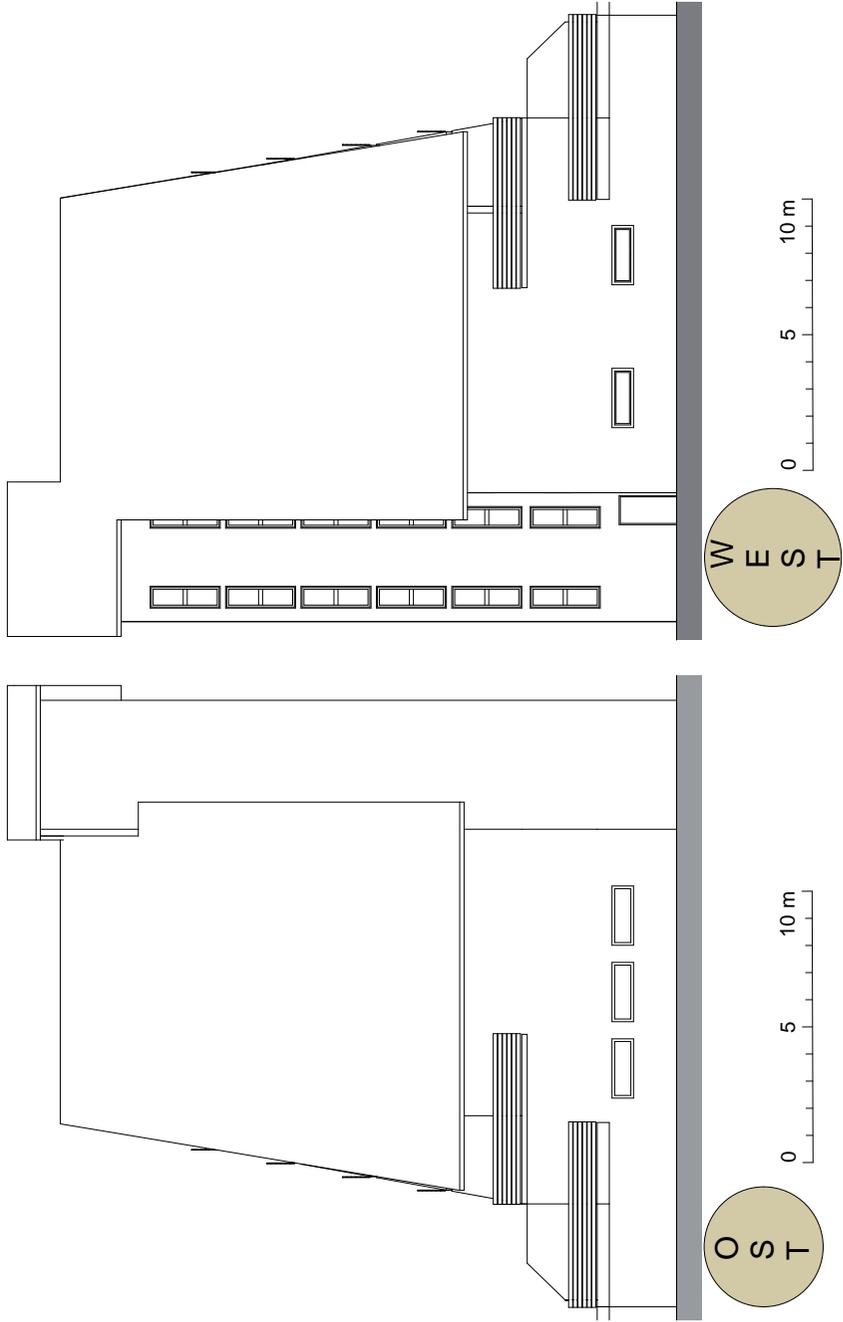
1

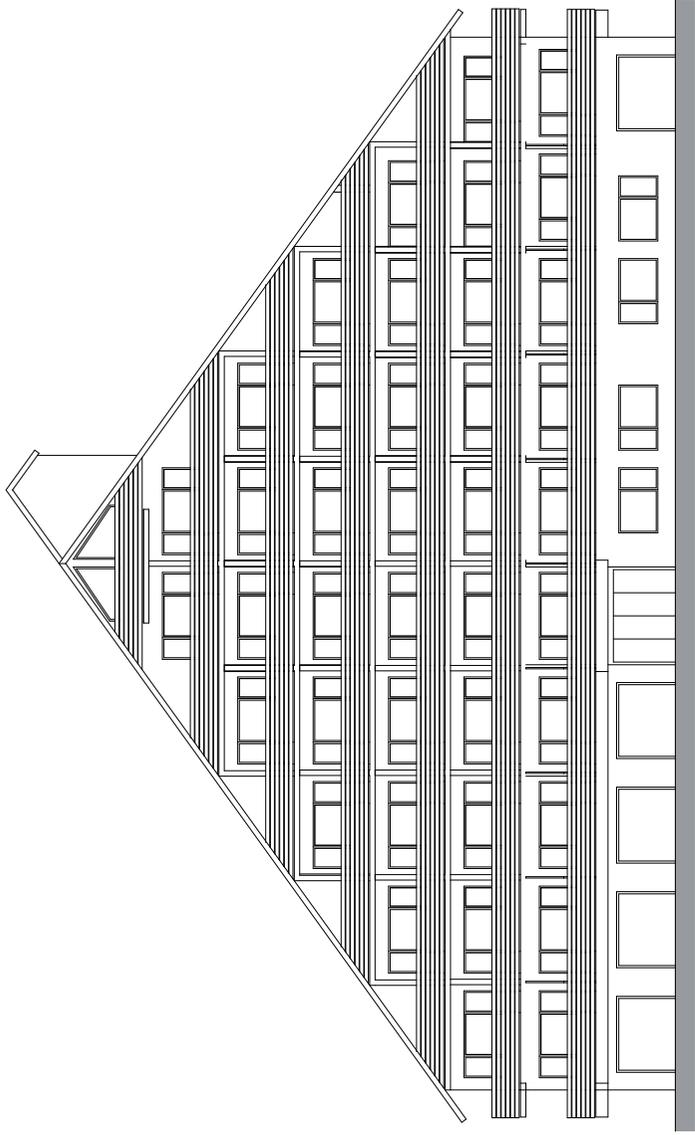
0 5 10 m



0

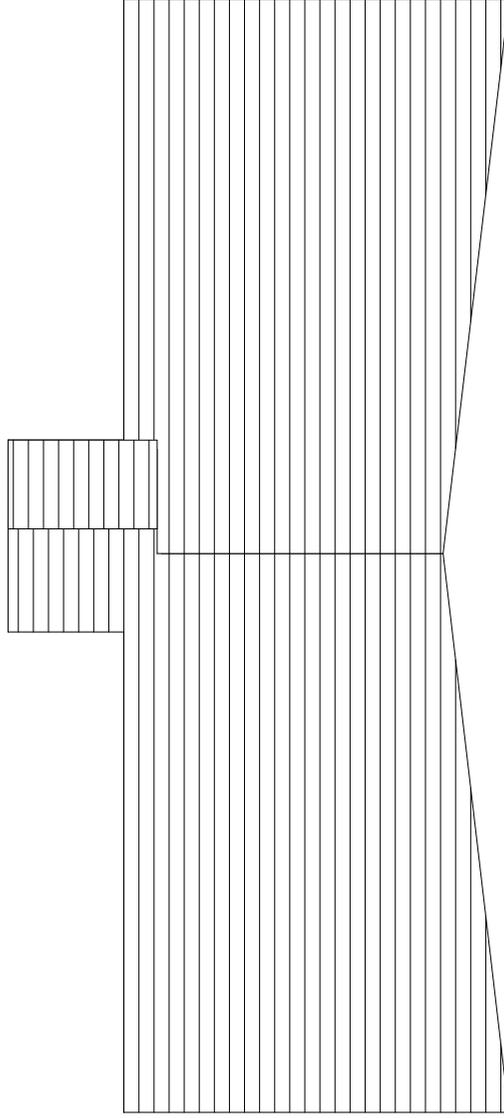
0 5 10 m





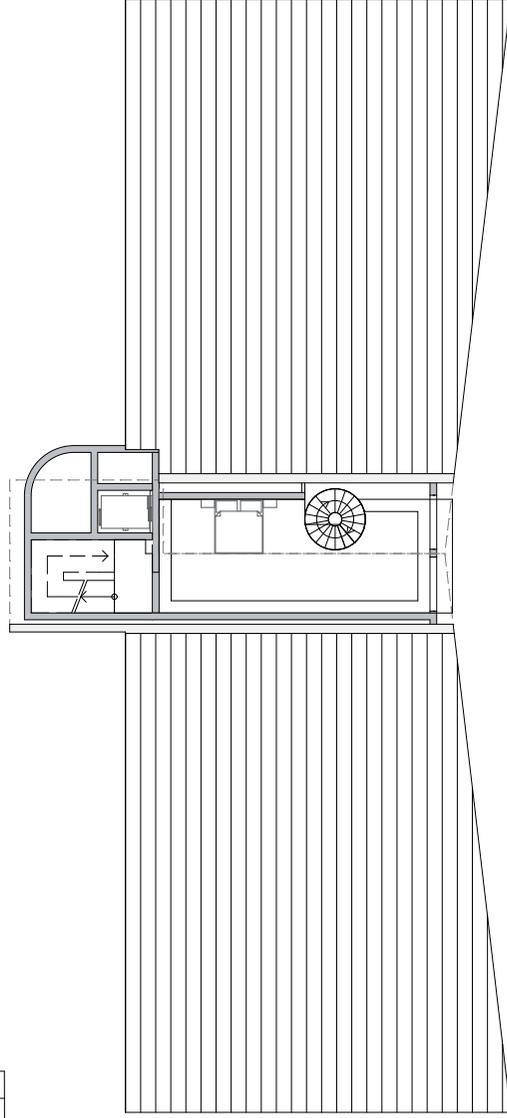
S:J D

0 5 10 m



8

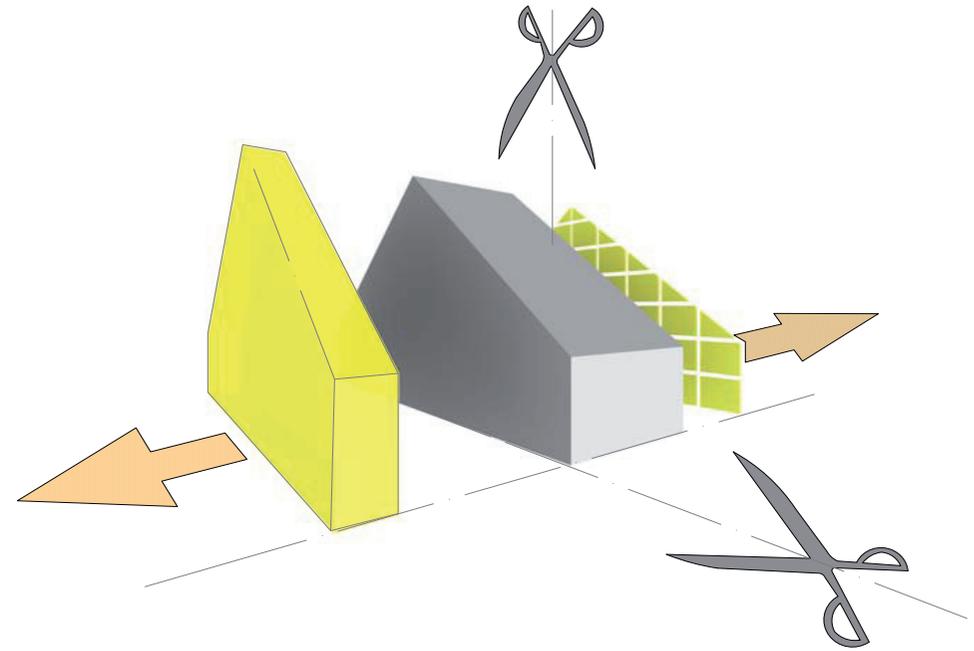
0 5 10 m



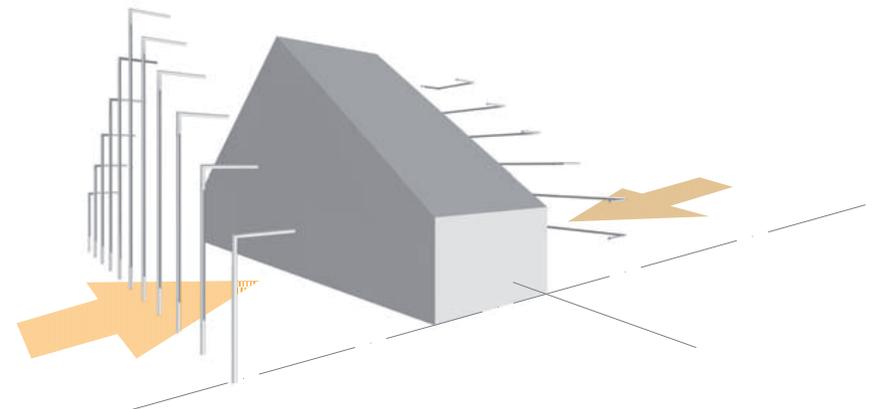
7

0 5 10 m

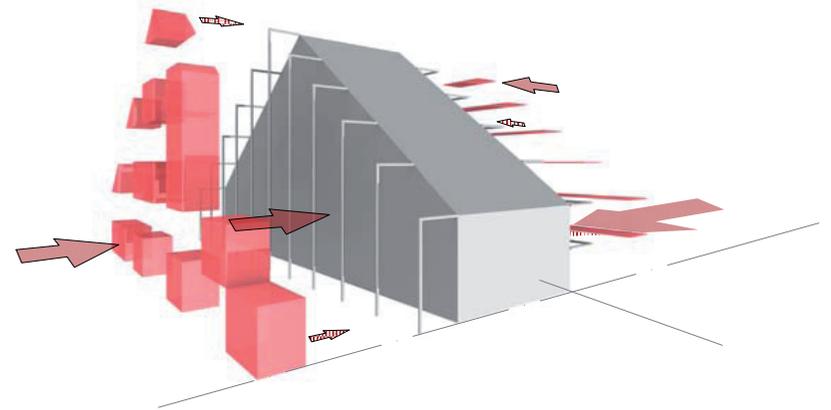
1 Abtrennen der thermisch nachteilig wirkenden Balkonplatten und Trennwände an der Außenseite; aushängen der Betonscheiben an der Rückwand



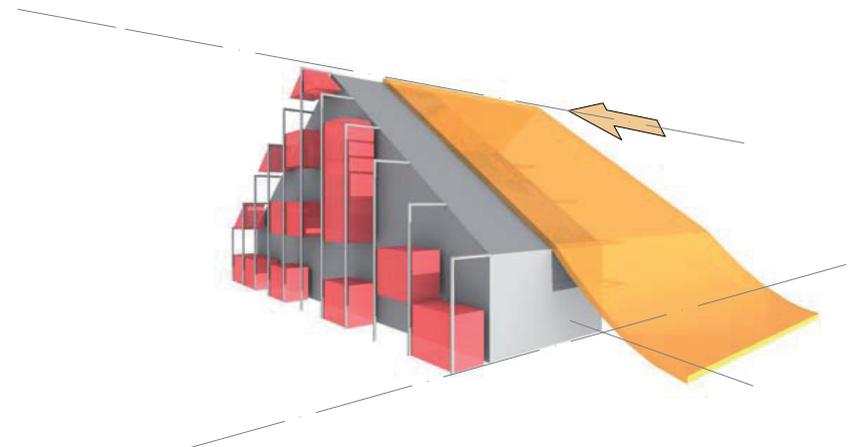
2 Anbringen eines Sekundärsystems an Trägern; erzeugen eines leeren Rasters

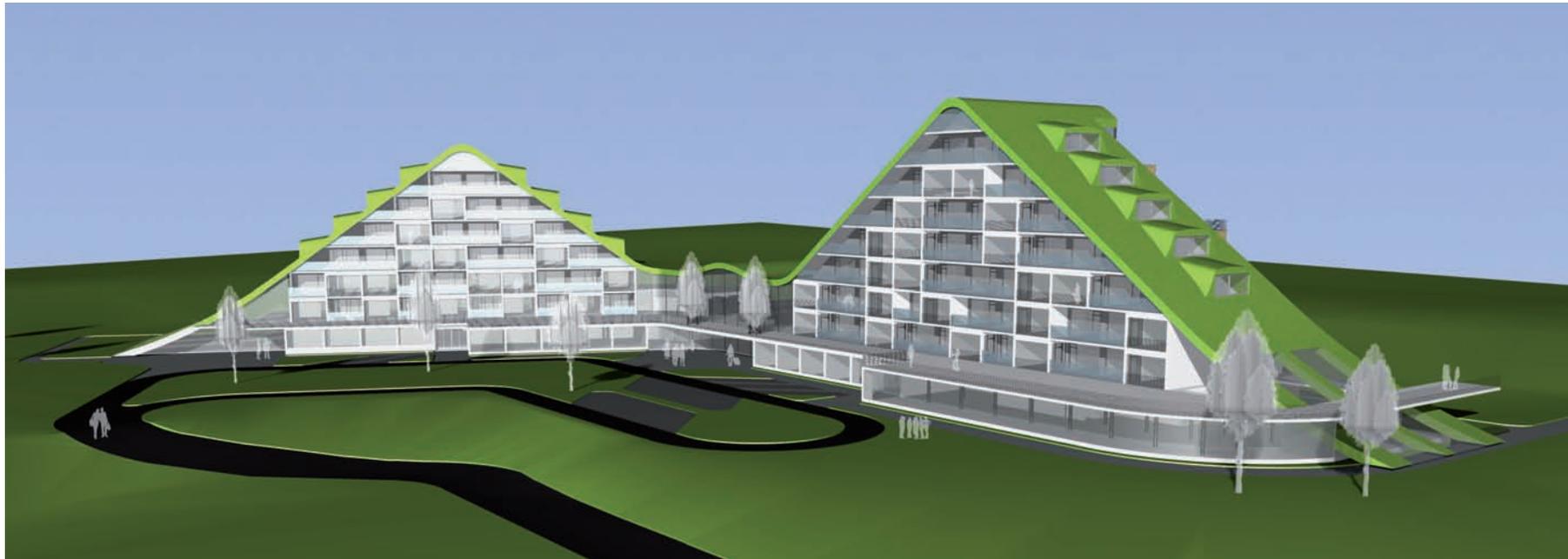


3 Befüllen des Rasters mit Volumen, einhängen von Deckenplatten und Laubengängen, anbringen der flexiblen Optionsvolumina



4 Überstülpen der neuen Dachhaut, schließen / vervollständigen der thermischen Hülle.



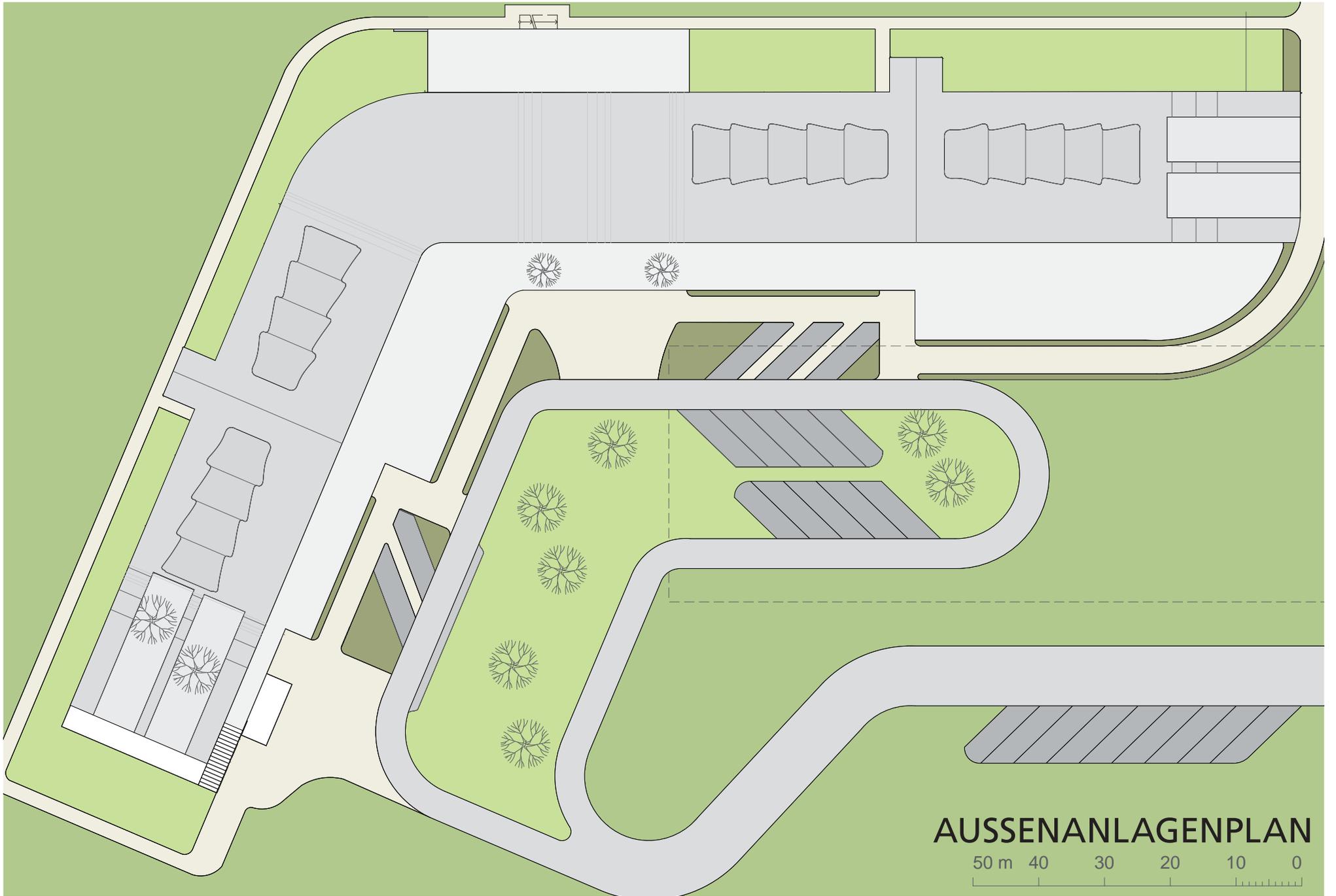


Die „Dreieckshäuser“ stellen mit ihren kohenhaften Wohnungen damals zeitgemäßes Verständnis von Ferienwohnungen dar. Diese Kojen- Kammernhafte- Wohnraumeinstellung findet aber in der gegenwärtigen Anforderung des Wohnens kaum Zuspruch. Die Analyse und Begutachtung der statischen Struktur zeigt die Möglichkeiten auf, die einzelnen

Wohnkoben horizontal bzw. vertikal zusammenzuschließen. Wobei für uns die horizontale Erweiterung innerhalb des bestehenden Baukörpers als sinnvoll erachtet wurde. Aus einer thermischen Notwendigkeit werden auskragende Balkonplatten sowie massiv ausgeführte Balkonwände entfernt. Anstatt dieser wird an beiden Längsseiten eine Raster-

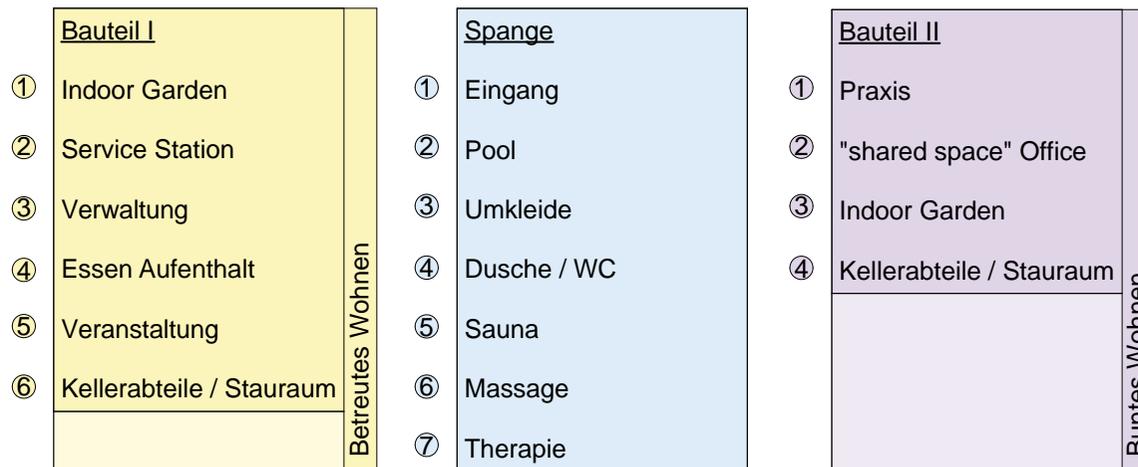
konstruktion installiert in welche vorgefertigte Erweiterungsvolumina eingehängt werden können. Über diese Erweiterungsvolumina bietet sich die Möglichkeit längerfristig ein hohes Maß an Flexibilität zu gewährleisten. Sollte der Bedarf eines vertikalen Zusammenschluss entstehen, ist dieser ohne große bauliche Eingriffe in die Bestandsstruktur möglich.

Optionsboxen  
Die Optionsboxen die an der Rückseite der „Dreieckshäuser“ eingehängt werden verschaffen dem Gebäude noch zusätzlichen Raum, Raum zum Lesen, Feiern, Miteinandersein, Leben.

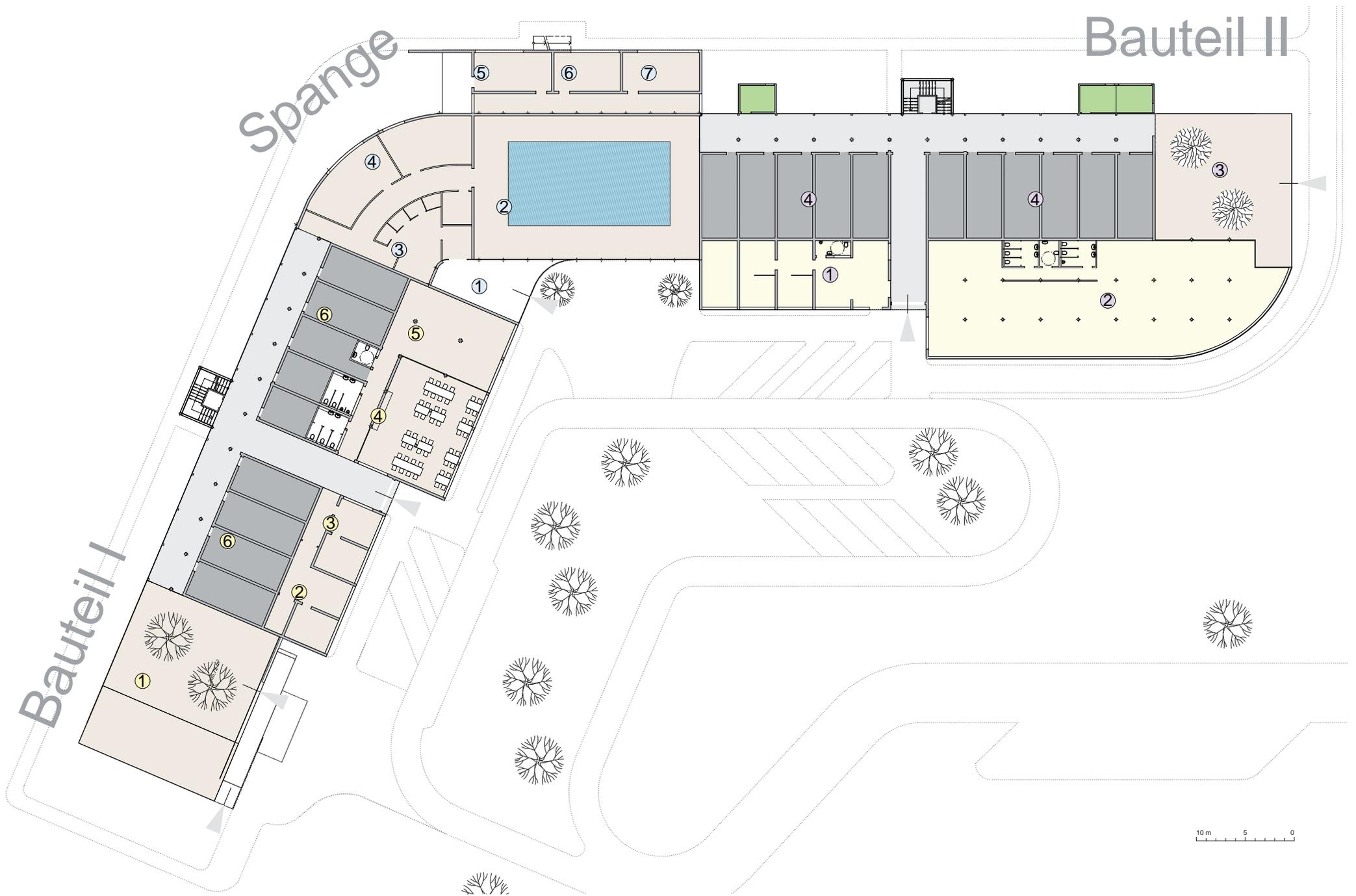


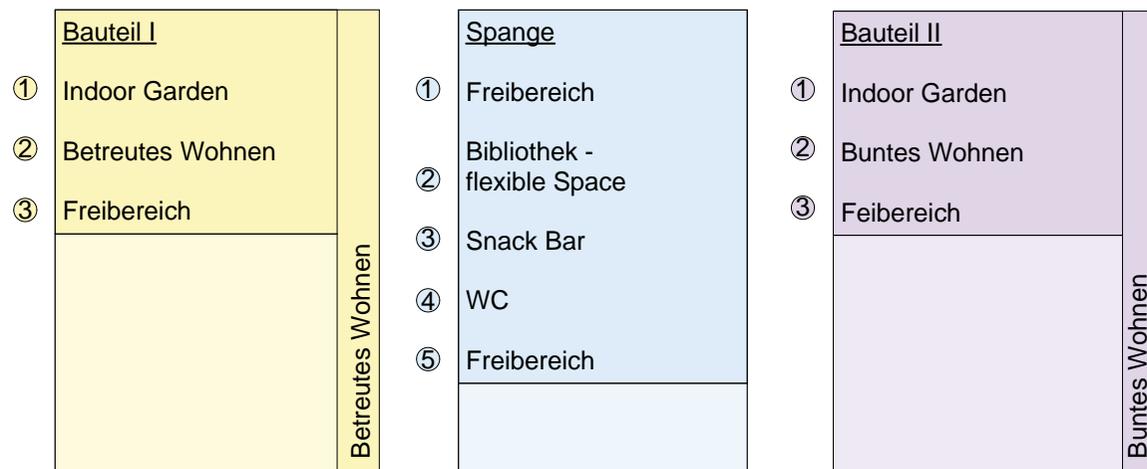
# AUSSENANLAGENPLAN



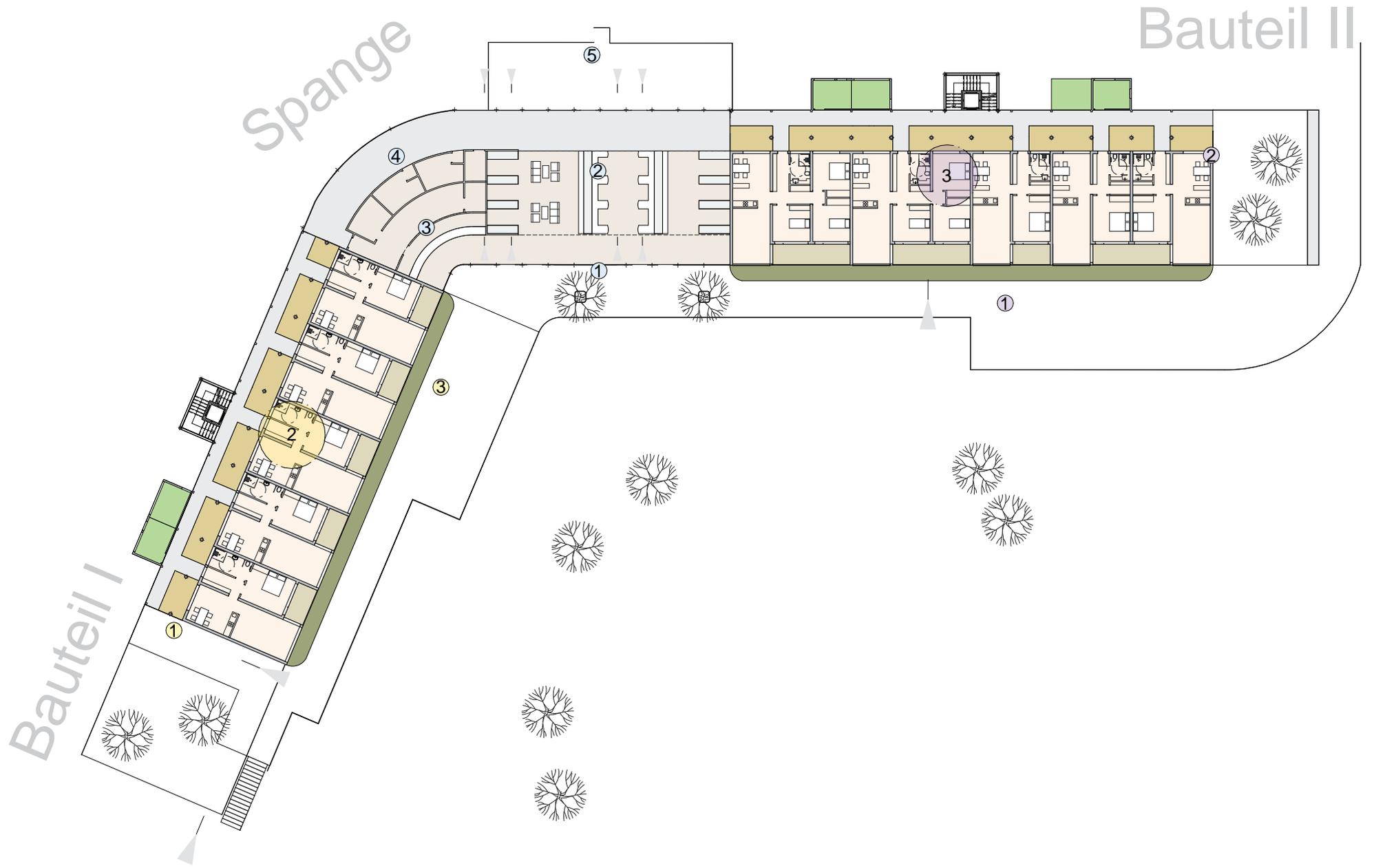


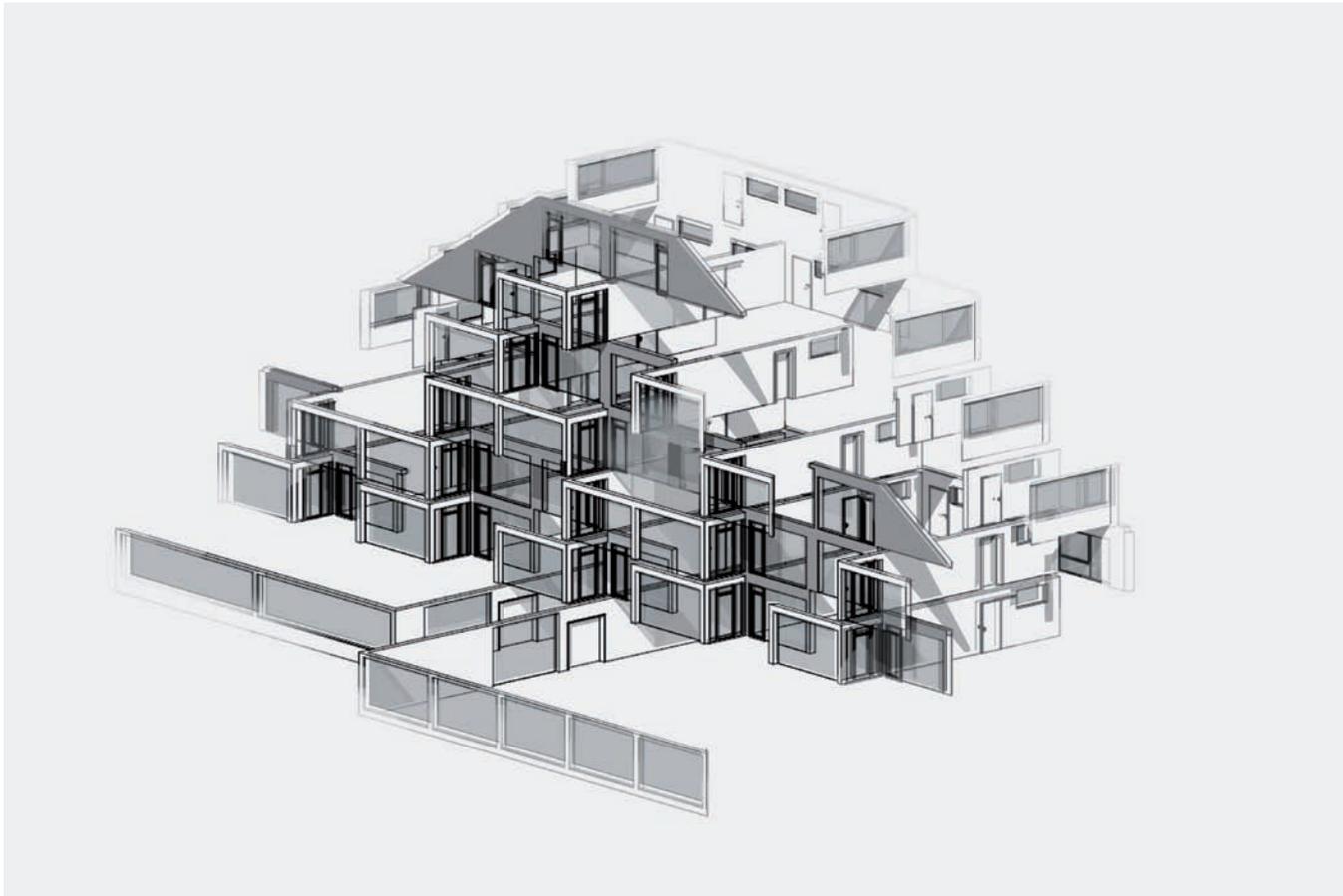
# Übersicht EG





# Übersicht 1.OG

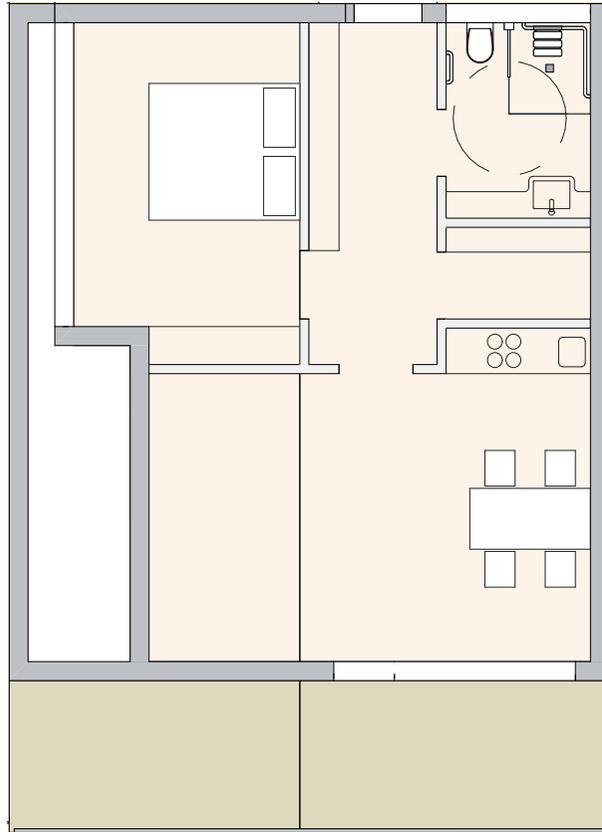




# Bauteil I

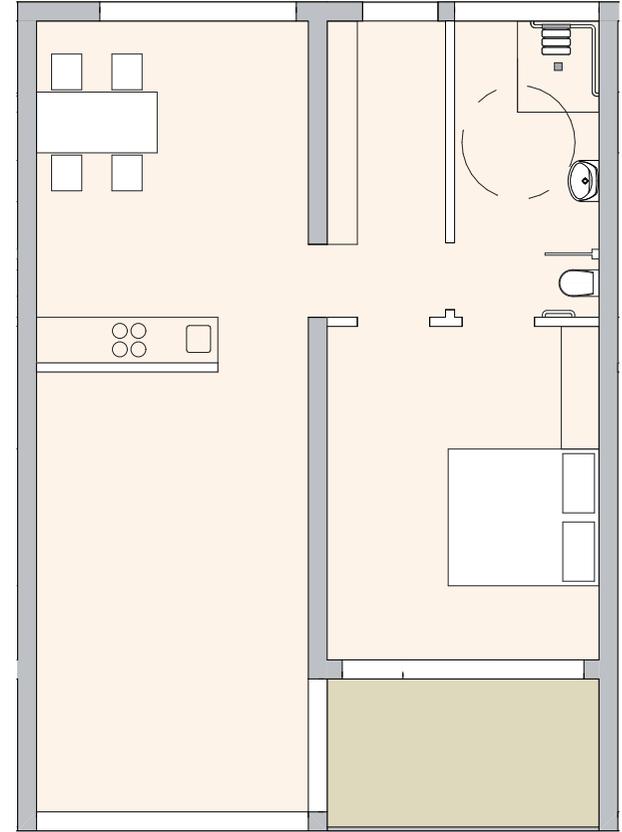
# Typ A

Fläche 52,00 m<sup>2</sup>



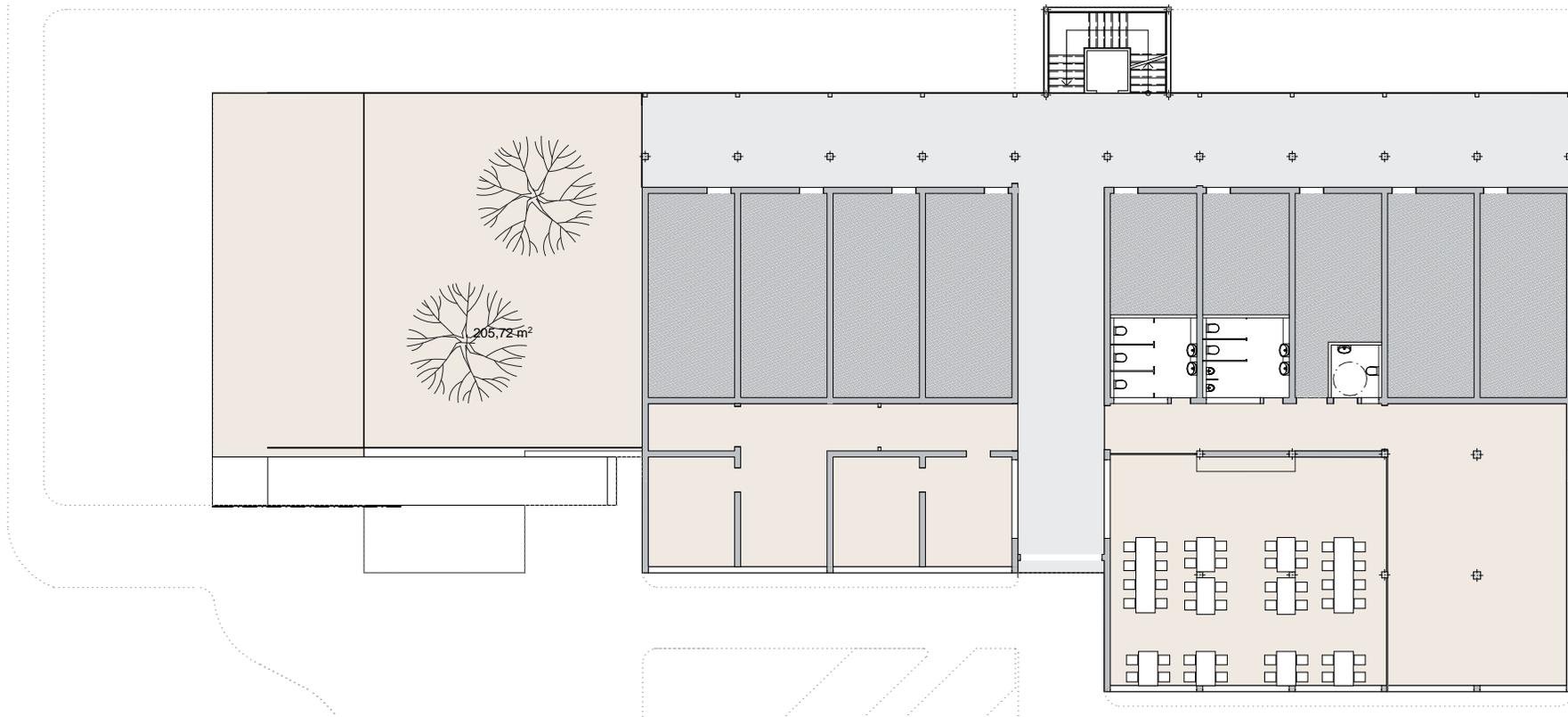
# Typ B

Fläche 66,70 m<sup>2</sup>



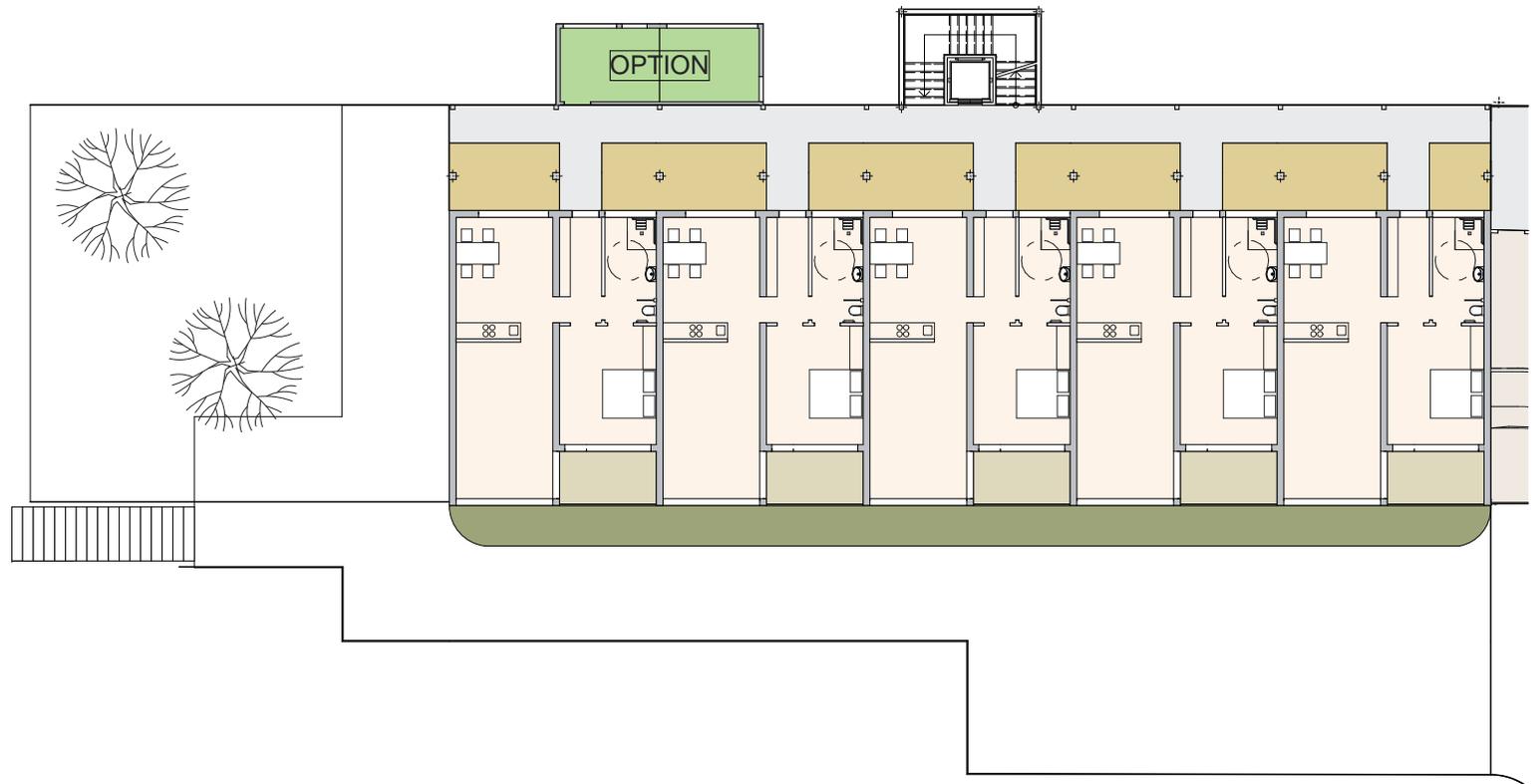
# 0. Erdgeschoß

10 m 5 0



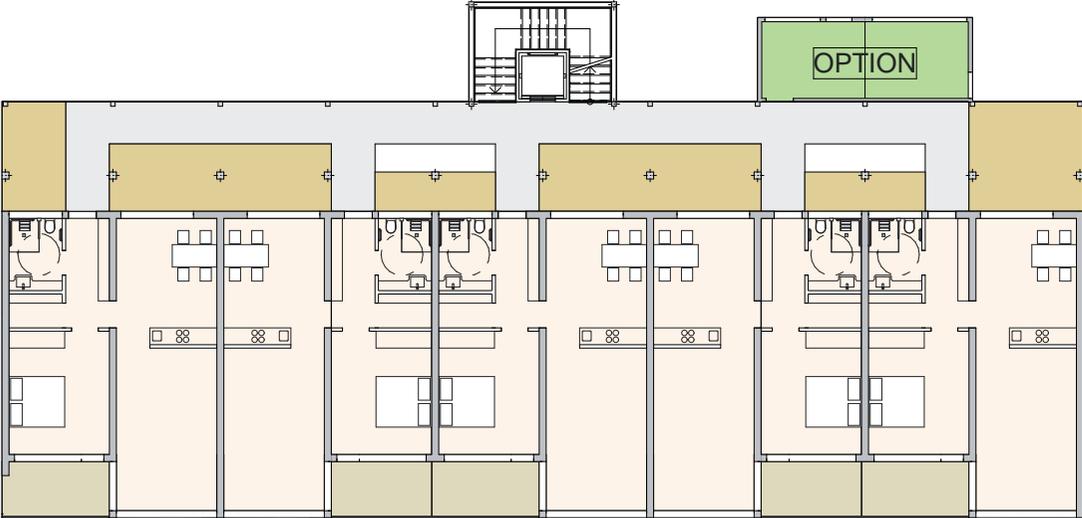
# 1. Obergeschoß

10 m 5 0



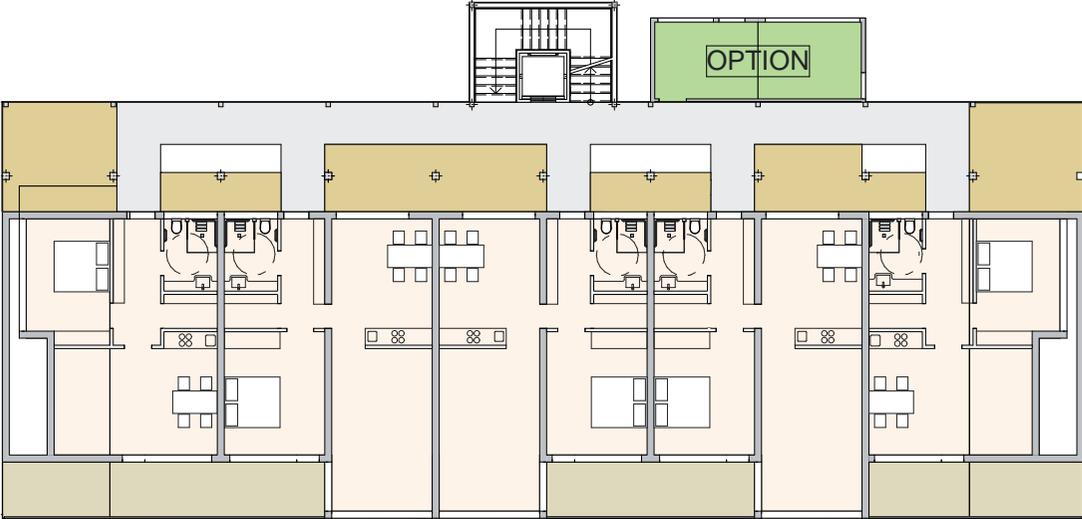
## 2. Obergeschoß

10 m 5 0

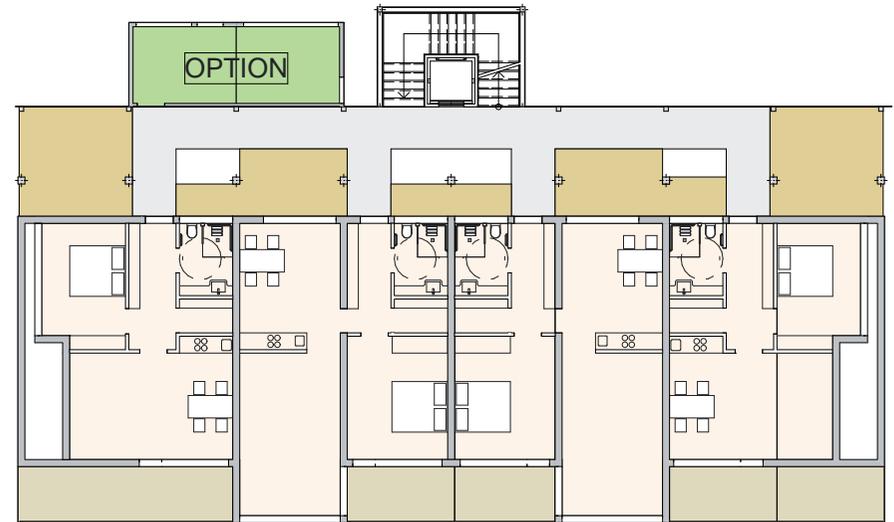


## 3. Obergeschoß

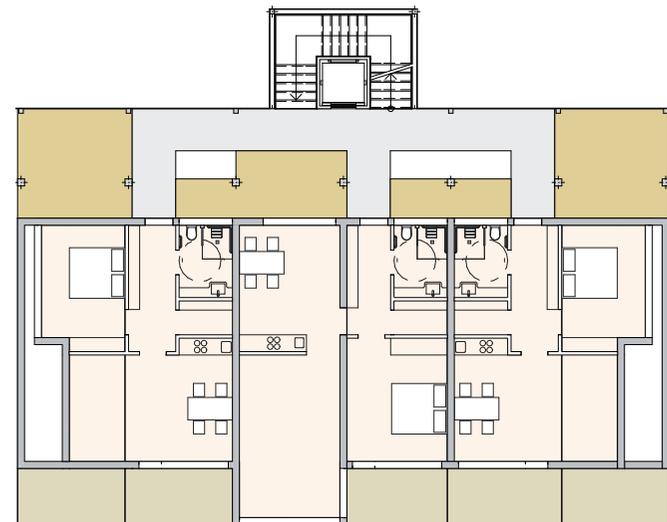
10 m 5 0



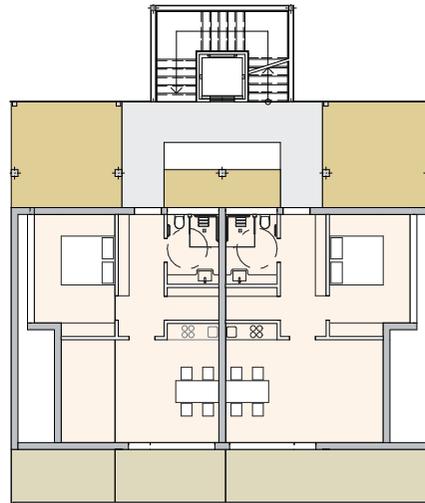
## 4. Obergeschoß

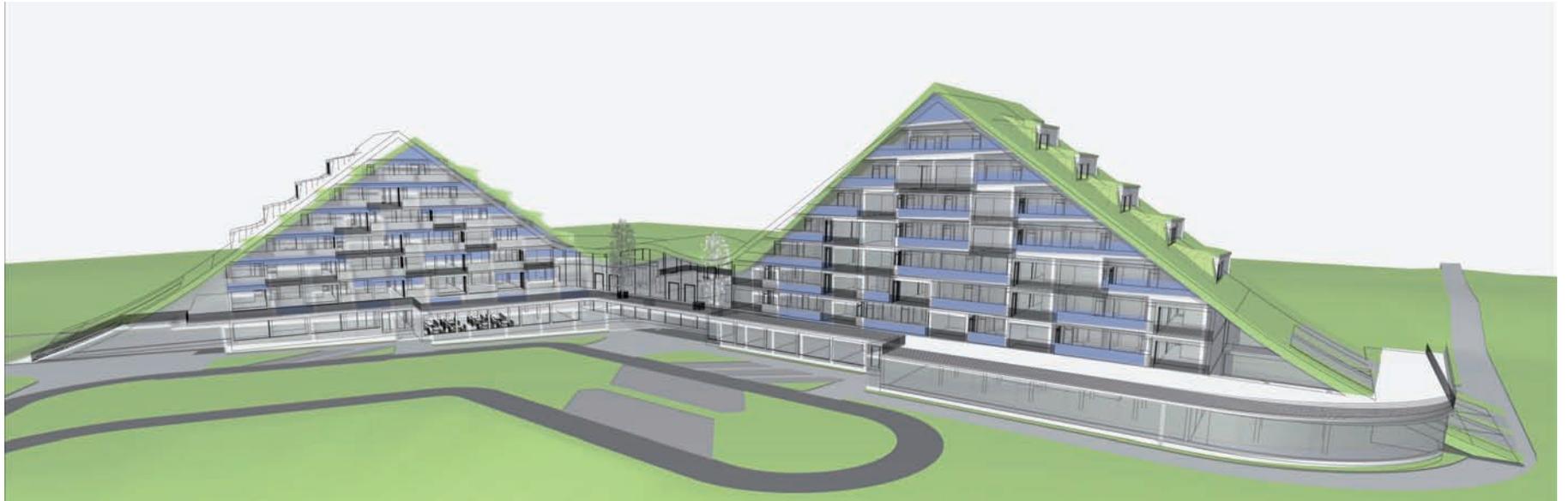


## 5. Obergeschoß



# 6. Obergeschoß



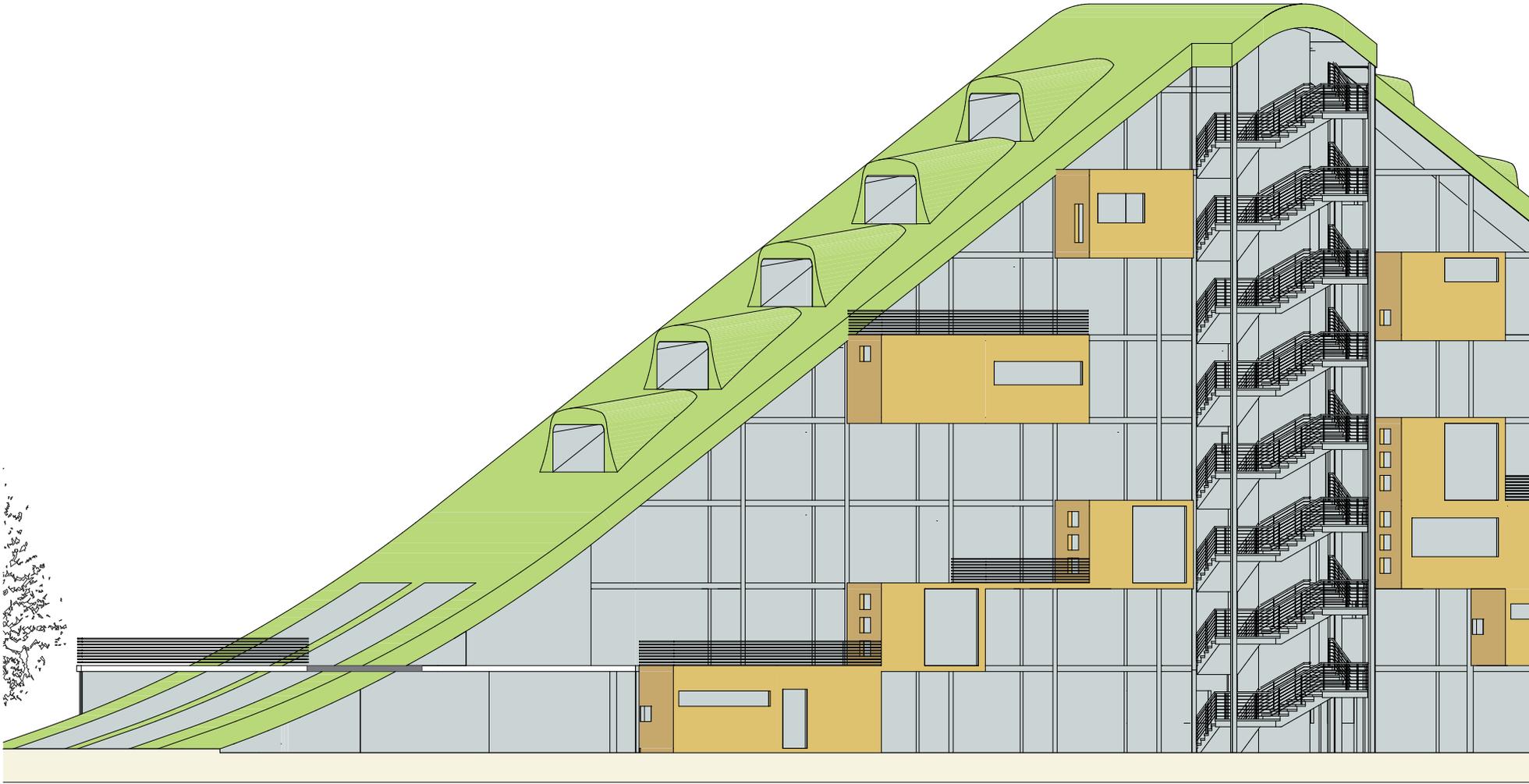


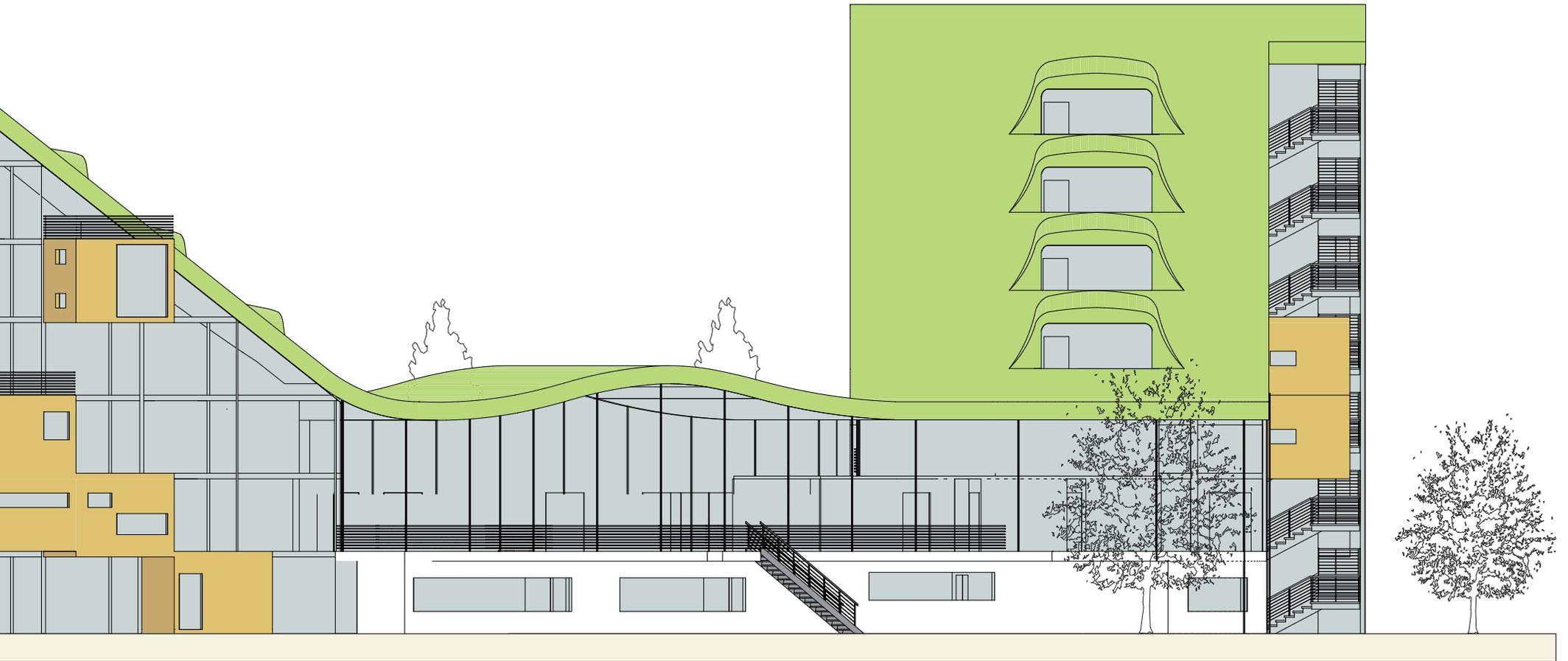
# SCHNITT ANSICHTEN





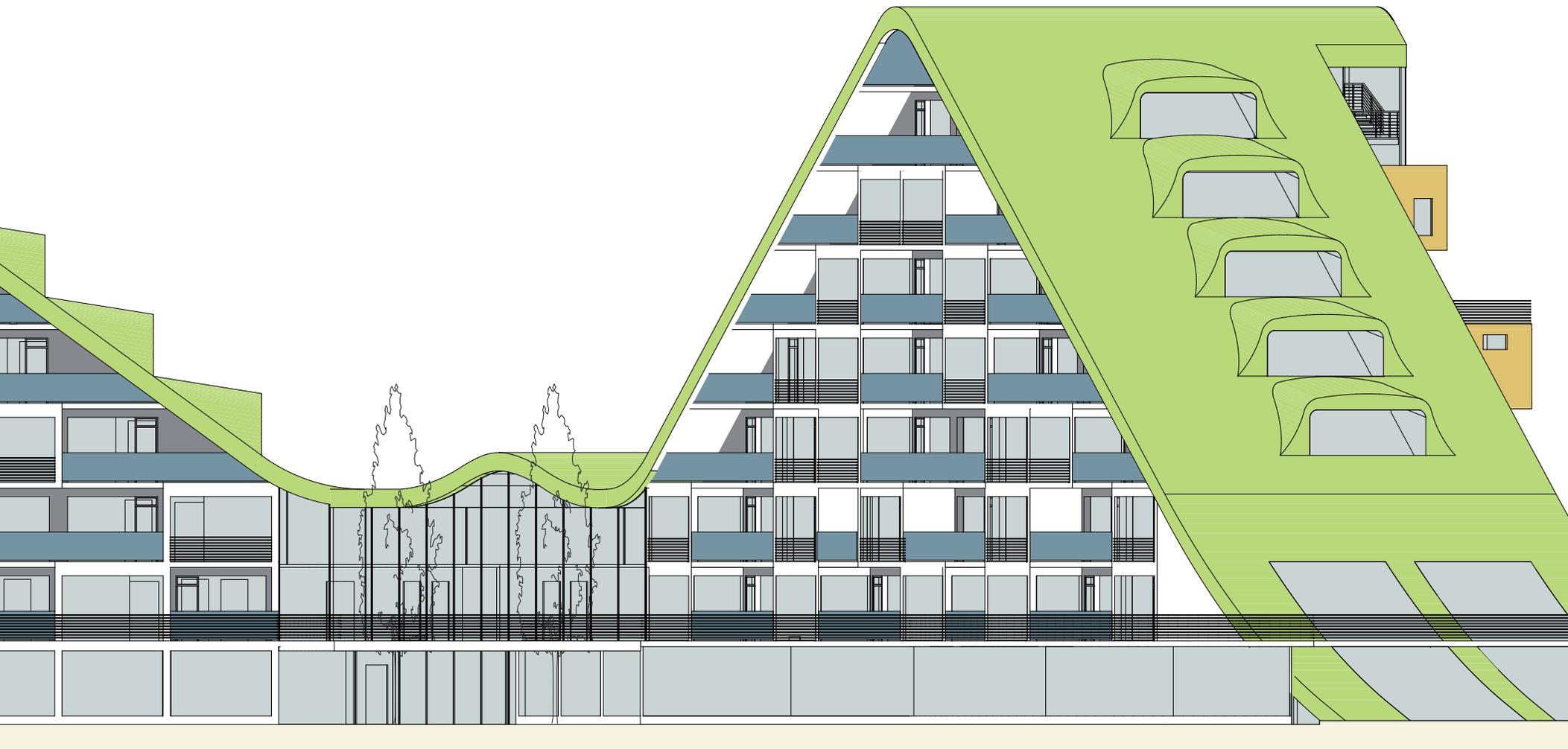
SCHNITT M1:200



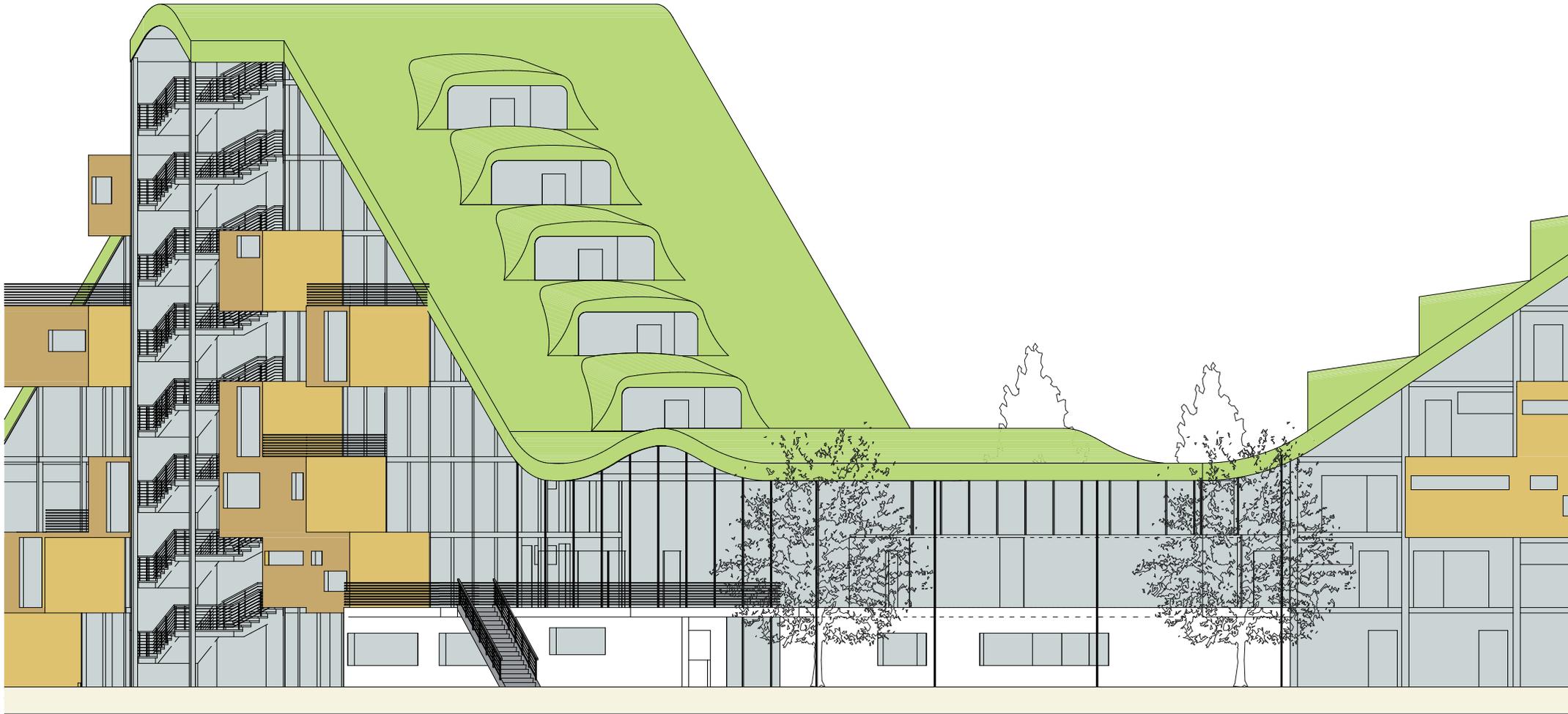


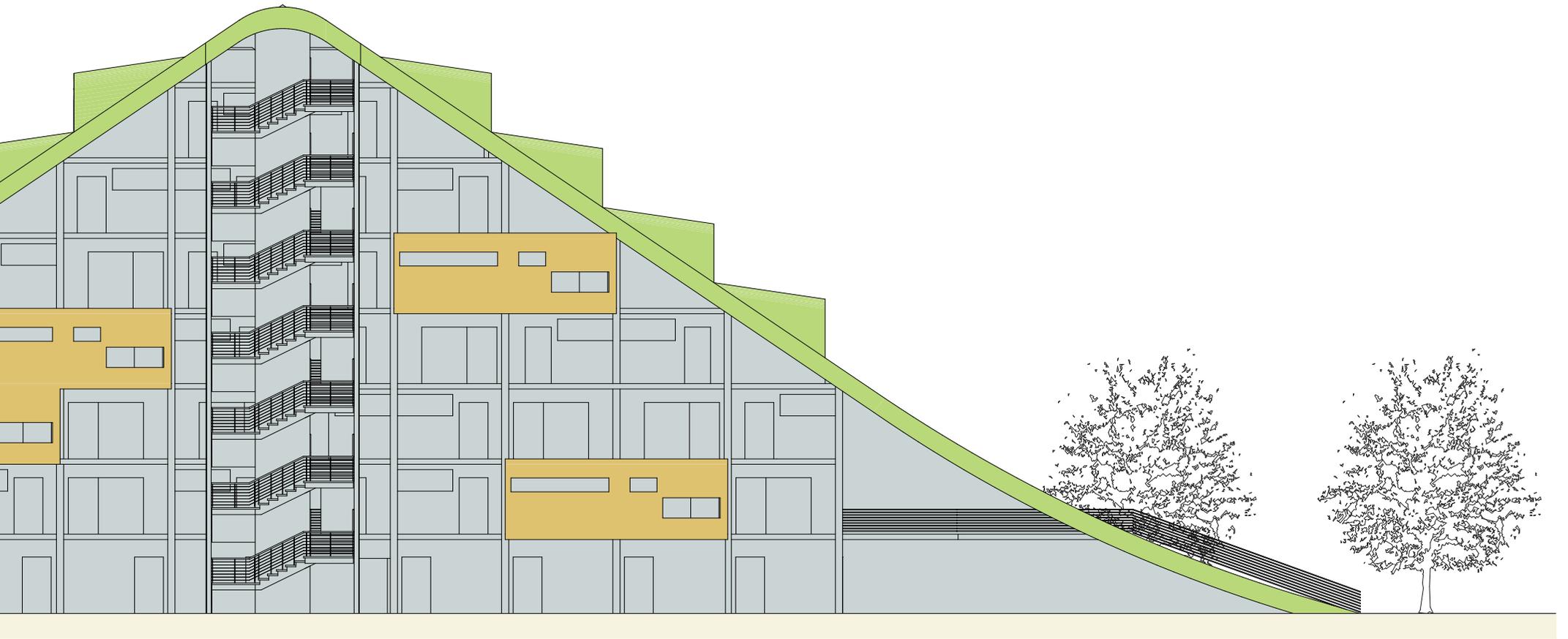
ANSICHT Nord M1:200



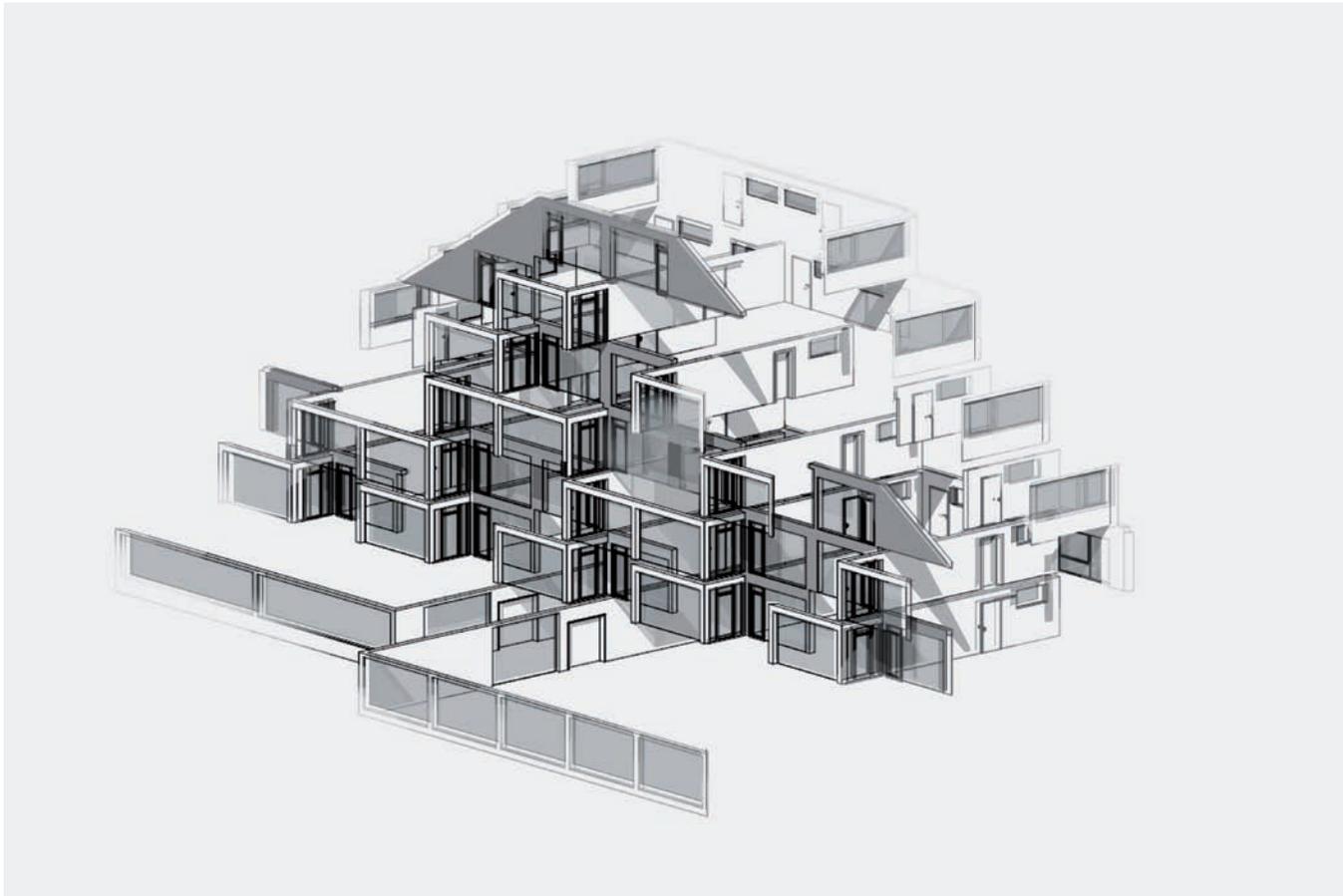


ANSICHT Ost M1:200





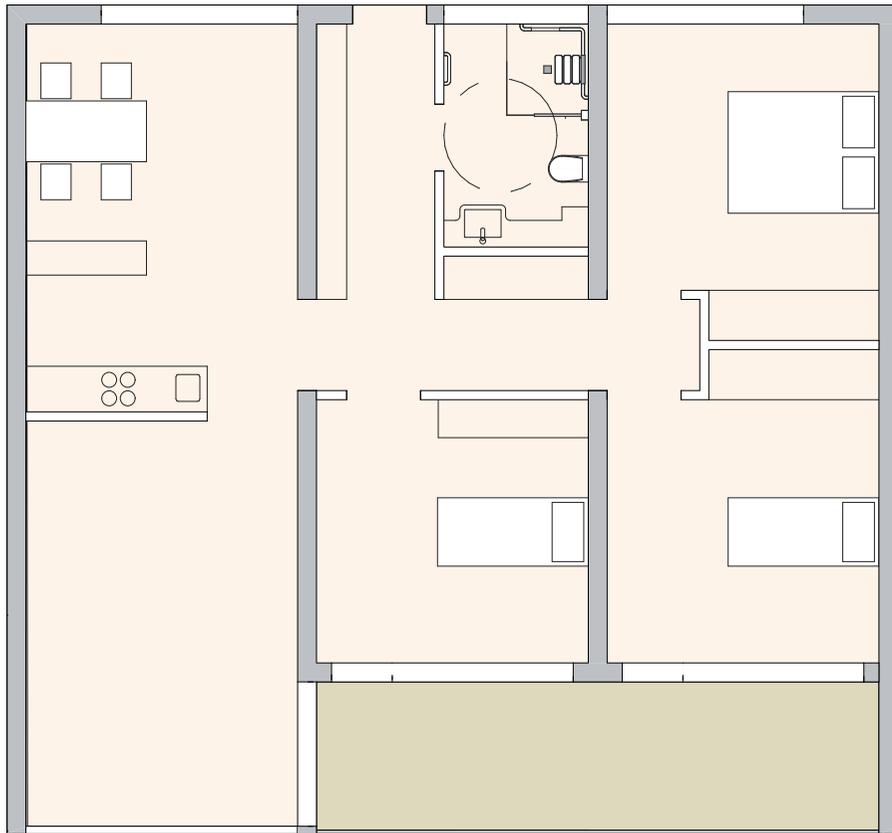
ANSICHT West M1:200



# Bauteil II

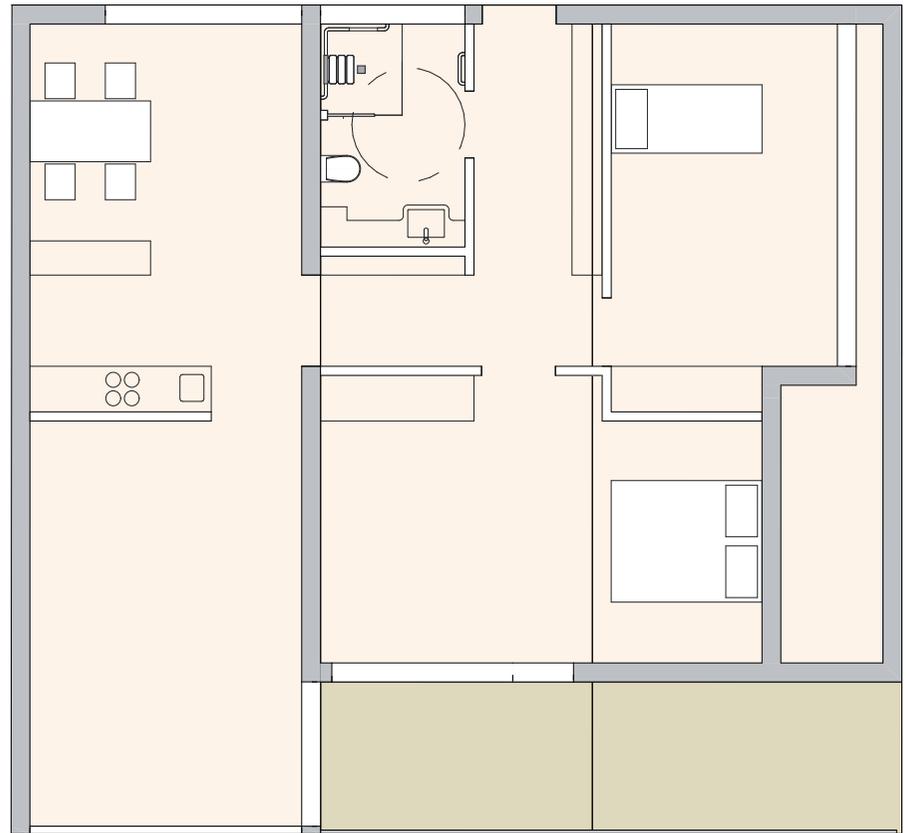
# Typ A

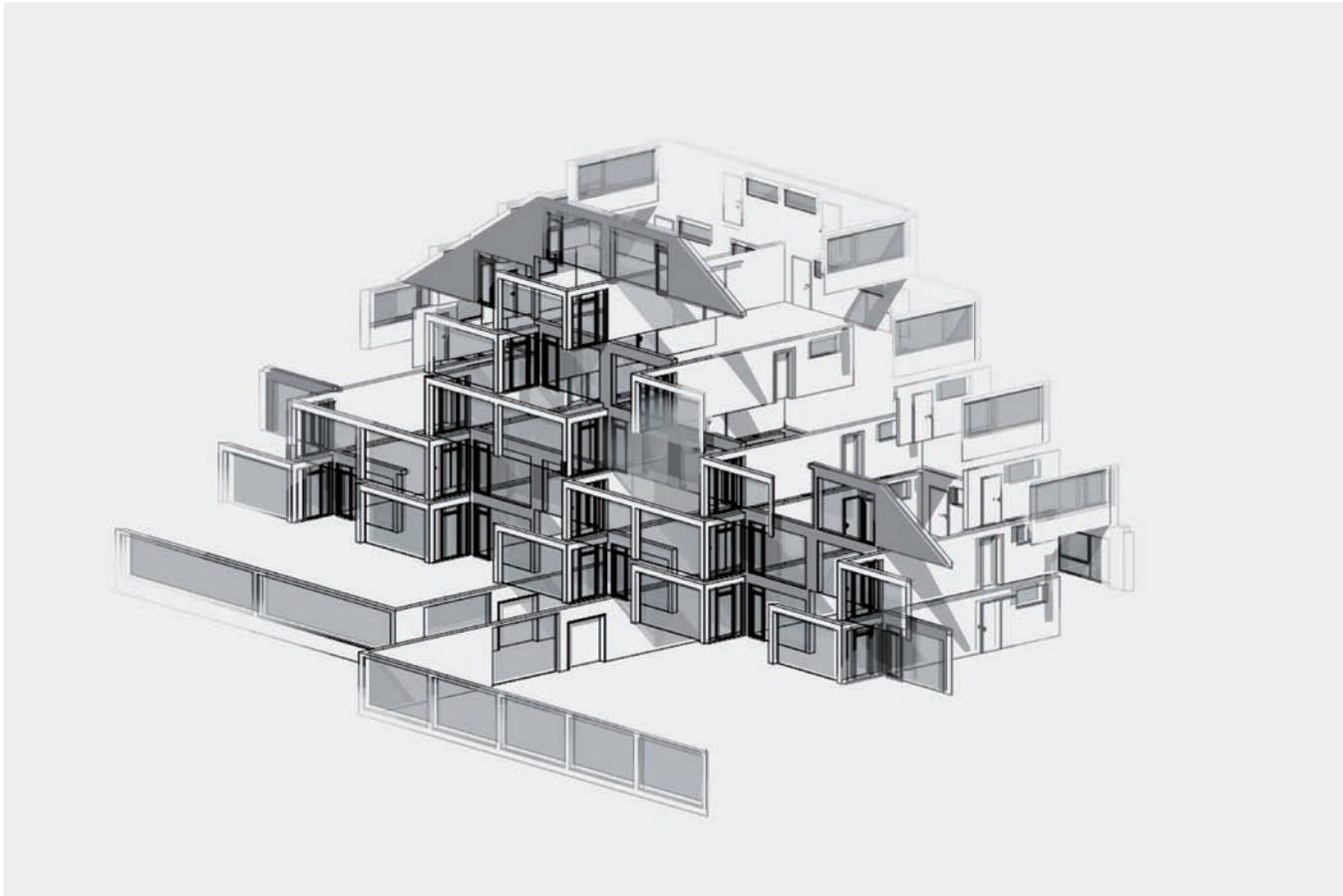
Fläche 99,50 m<sup>2</sup>  
M 1:100



# Typ B

Fläche 96,00 m<sup>2</sup>  
M 1:100

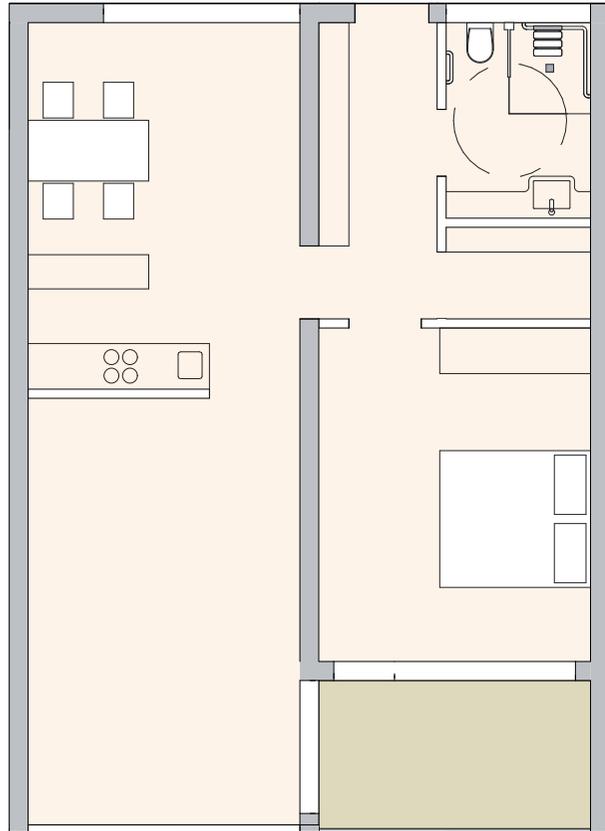




# Bauteil I

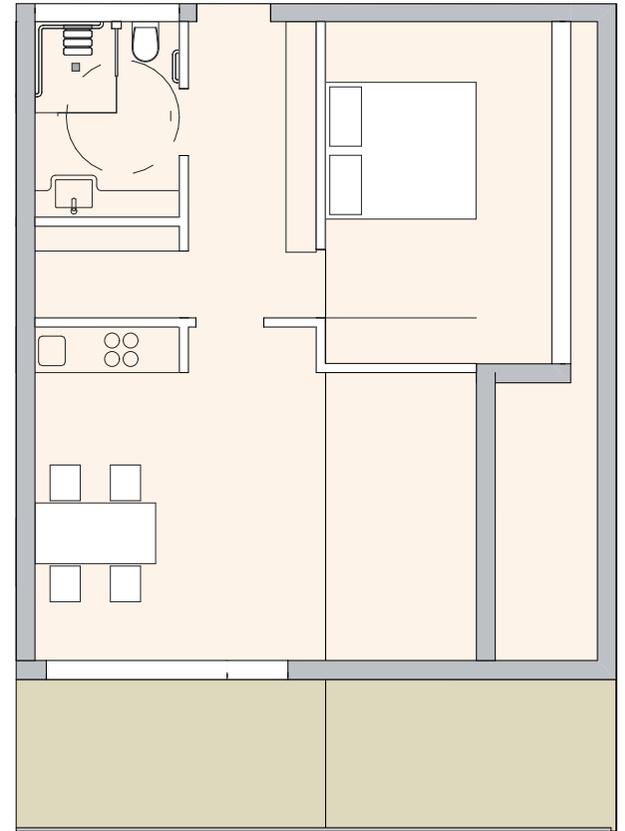
## Typ C

Fläche 52,00 m<sup>2</sup>  
M 1:100

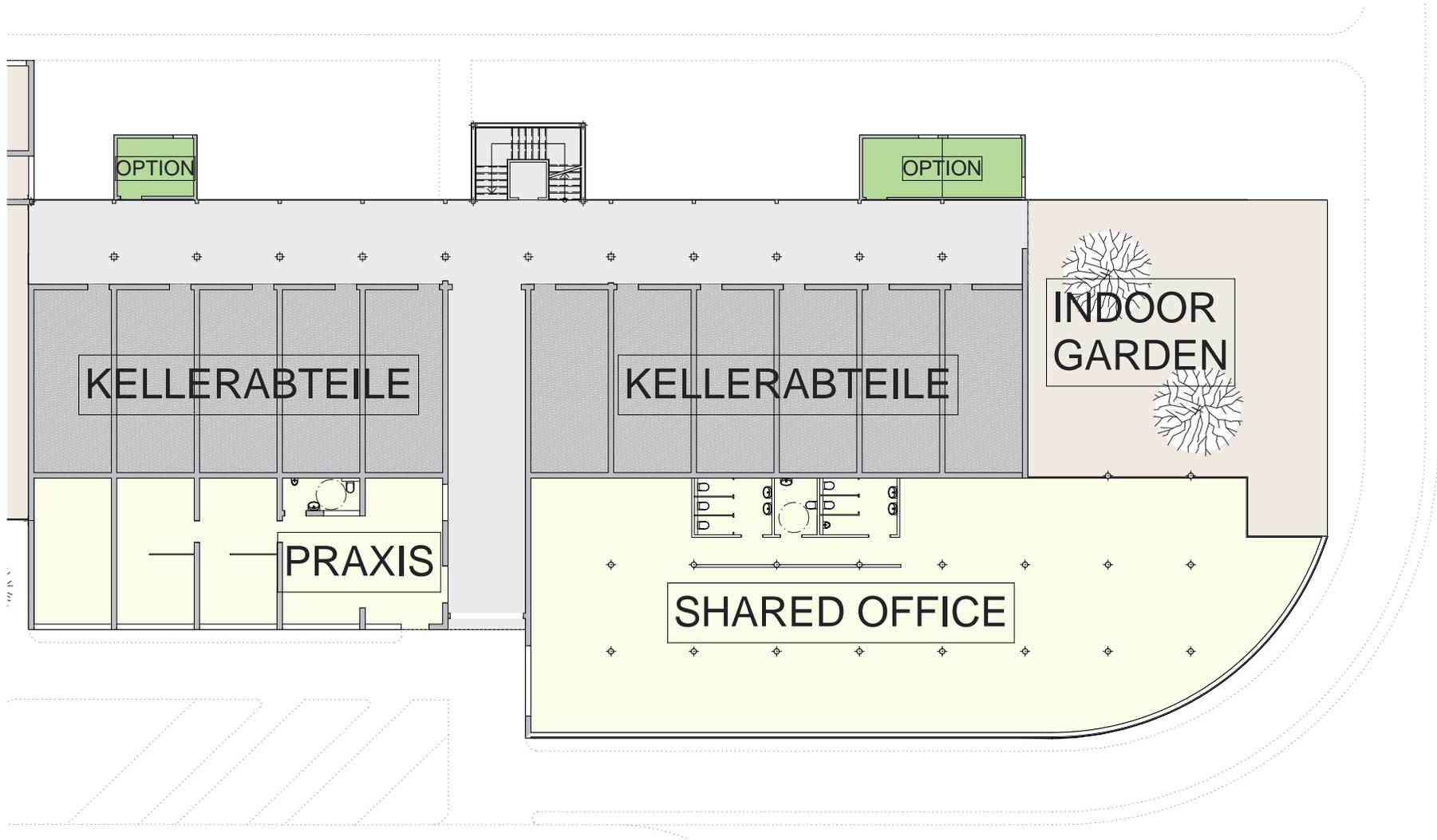
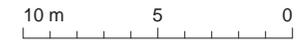


## Typ D

Fläche 66,70 m<sup>2</sup>  
M 1:100



# 0. Erdgeschoß



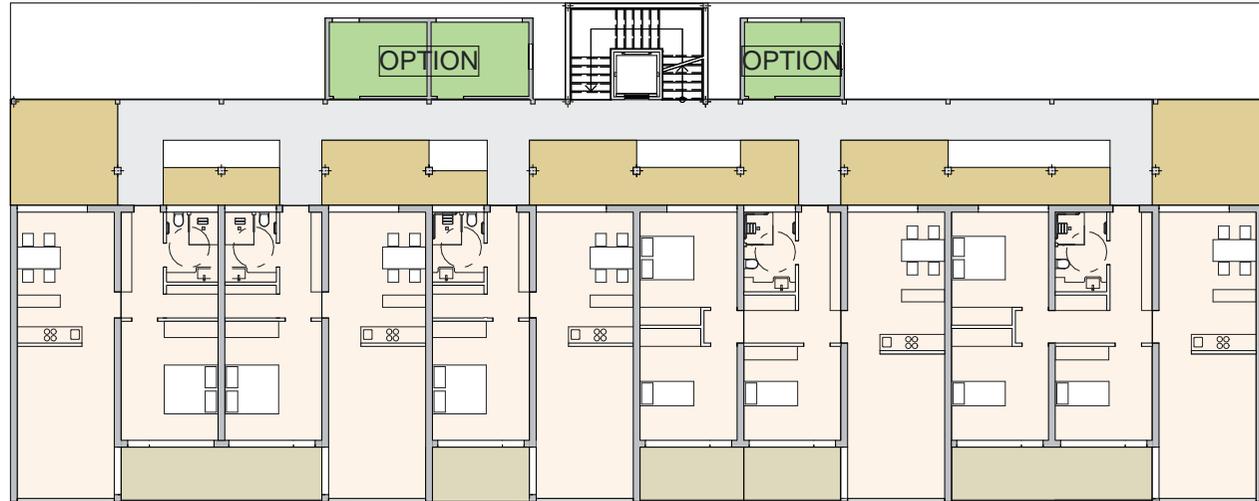
# 1. Obergeschoß

10 m 5 0



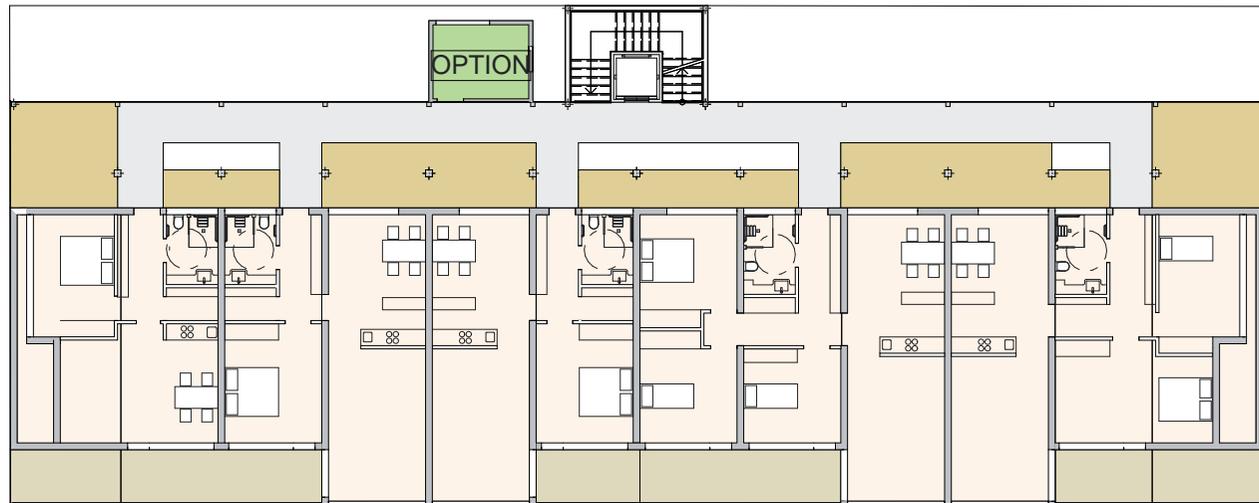
## 2. Obergeschoß

10 m 5 0



## 3. Obergeschoß

10 m 5 0

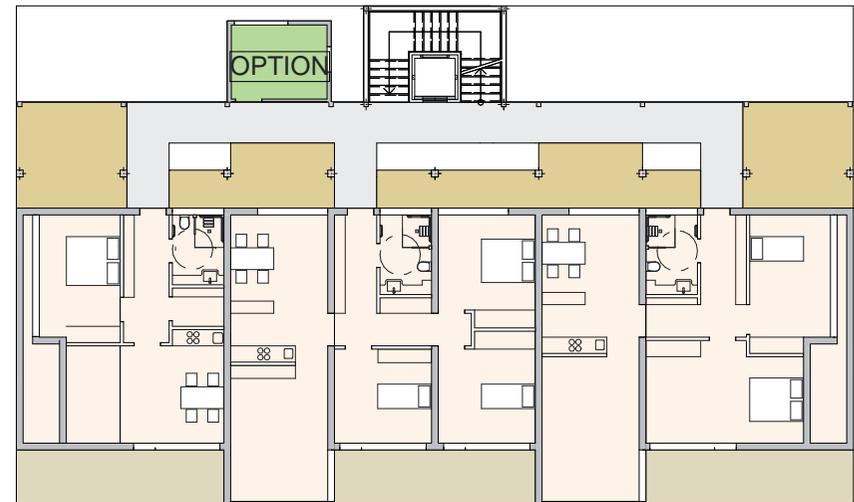


## 4. Obergeschoß



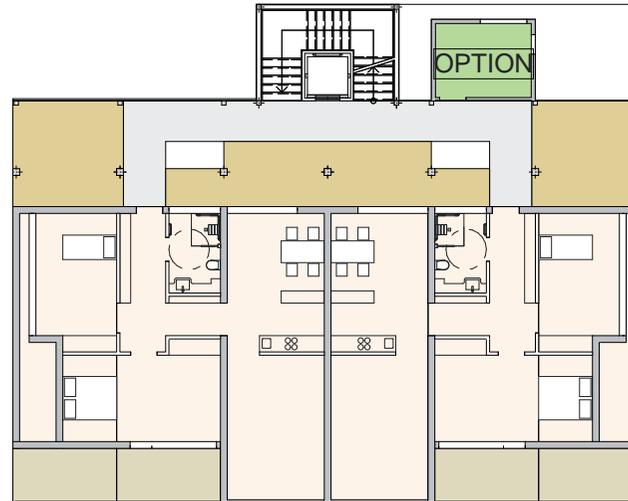
10 m 5 0

## 5. Obergeschoß

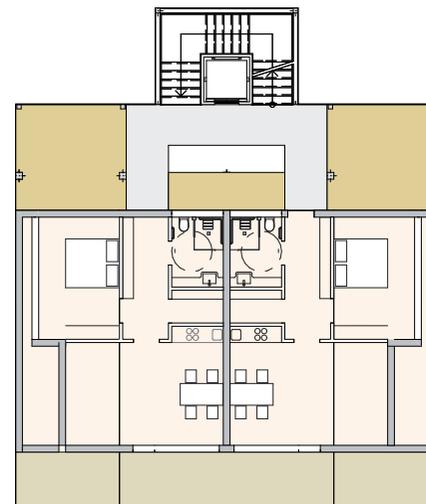


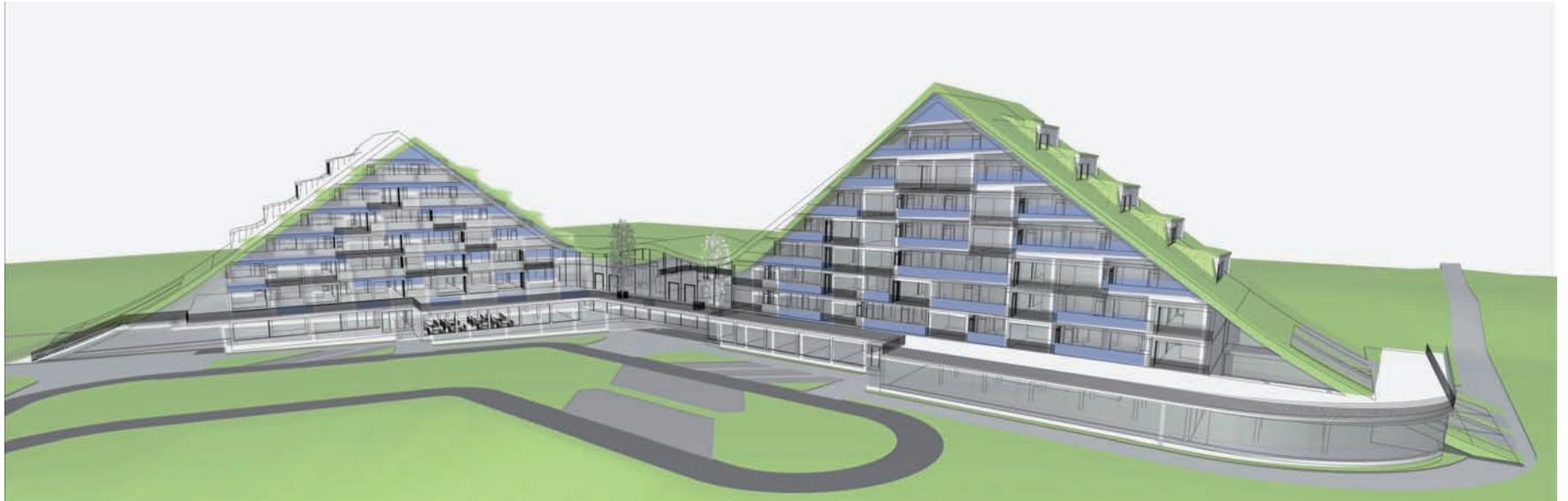
10 m 5 0

## 6. Obergeschoß

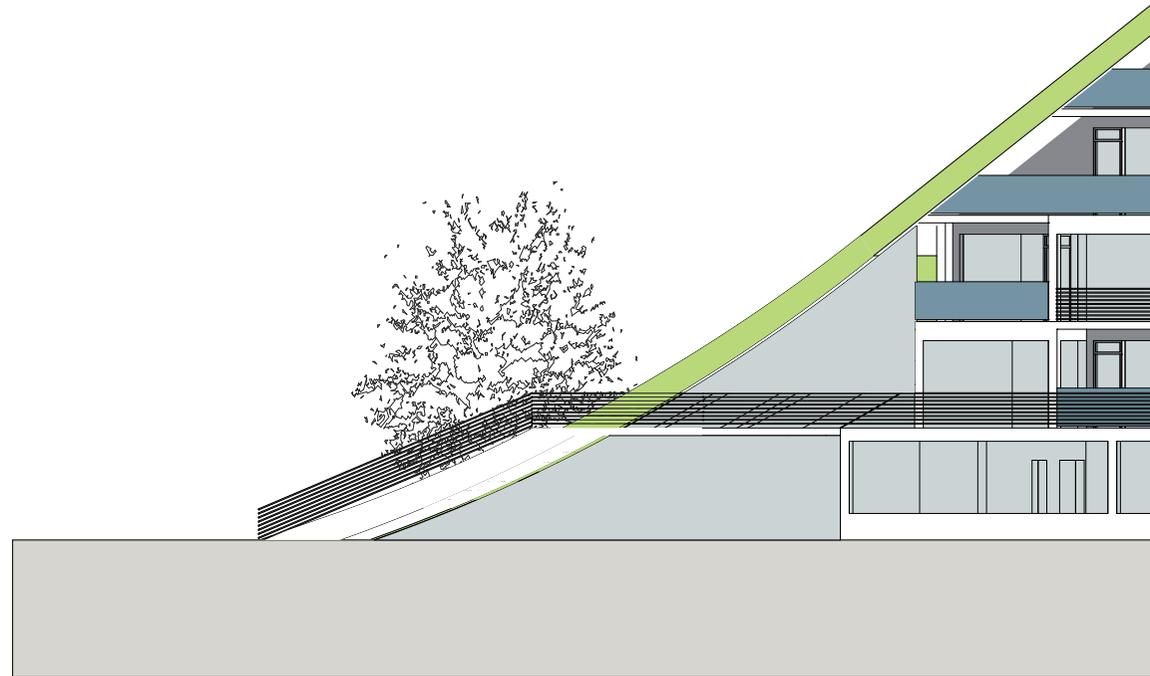


## 7. Obergeschoß



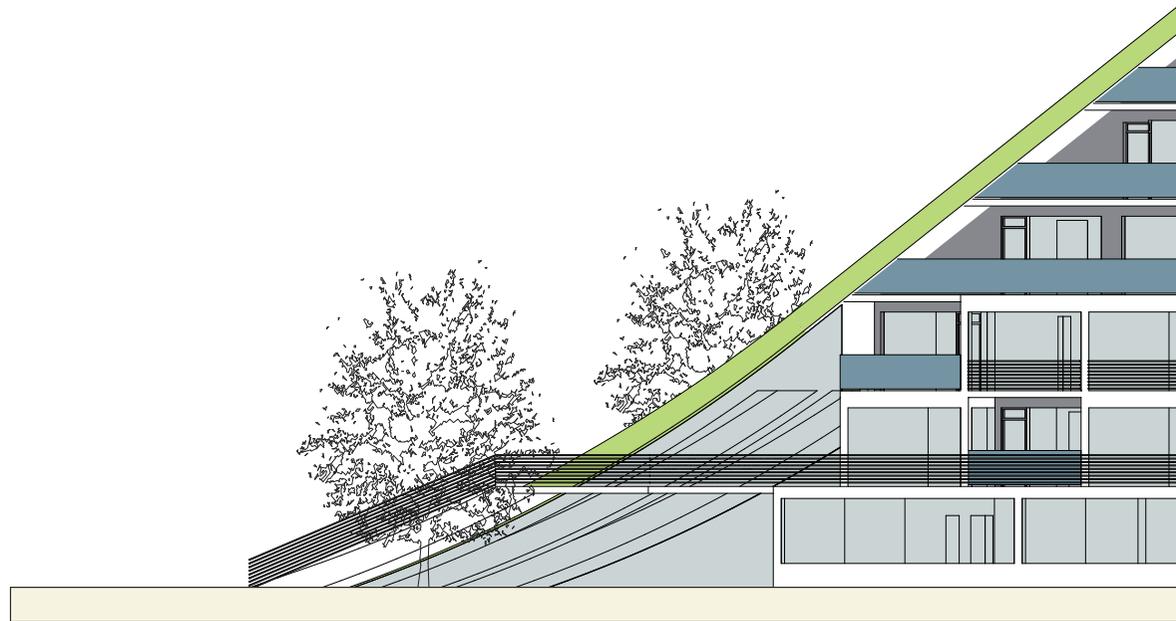


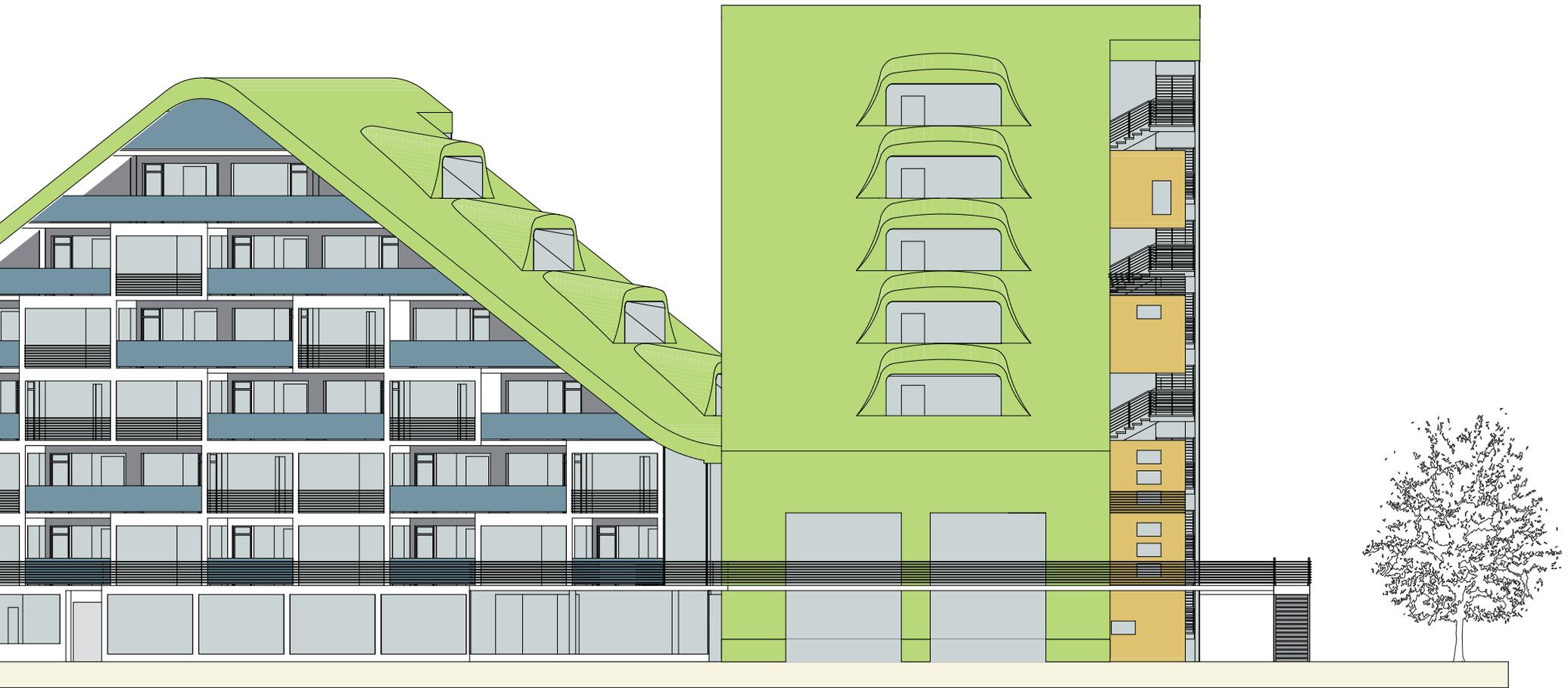
# SCHNITT ANSICHTEN





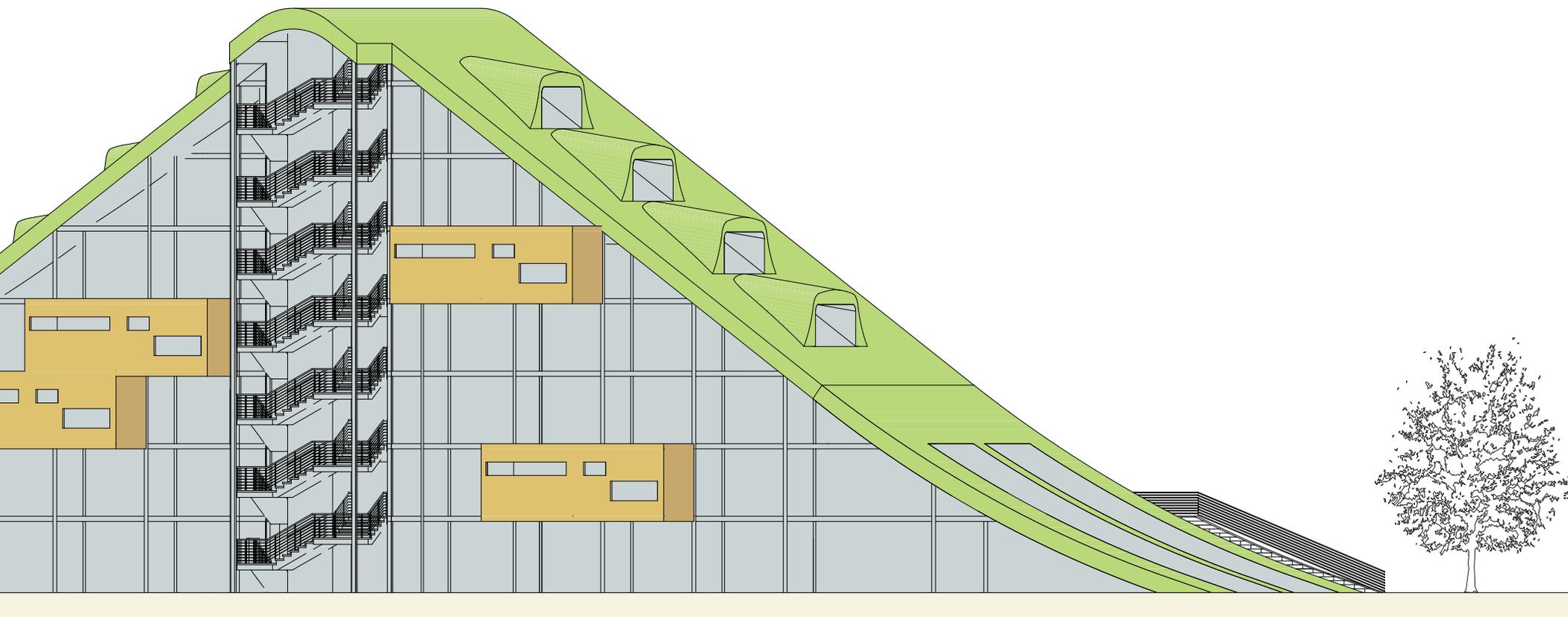
SCHNITT M1:200



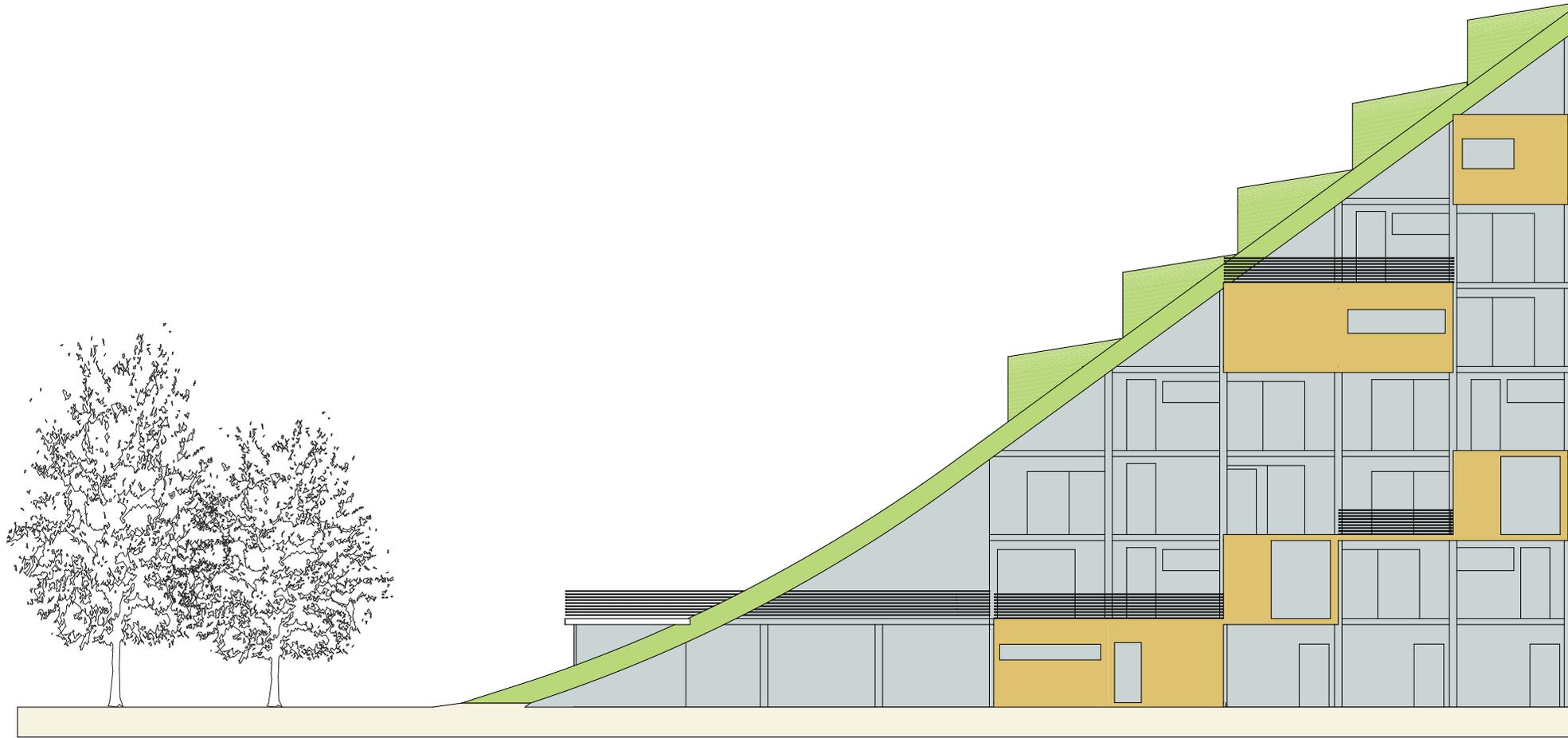


Ansicht Ost M 1:200



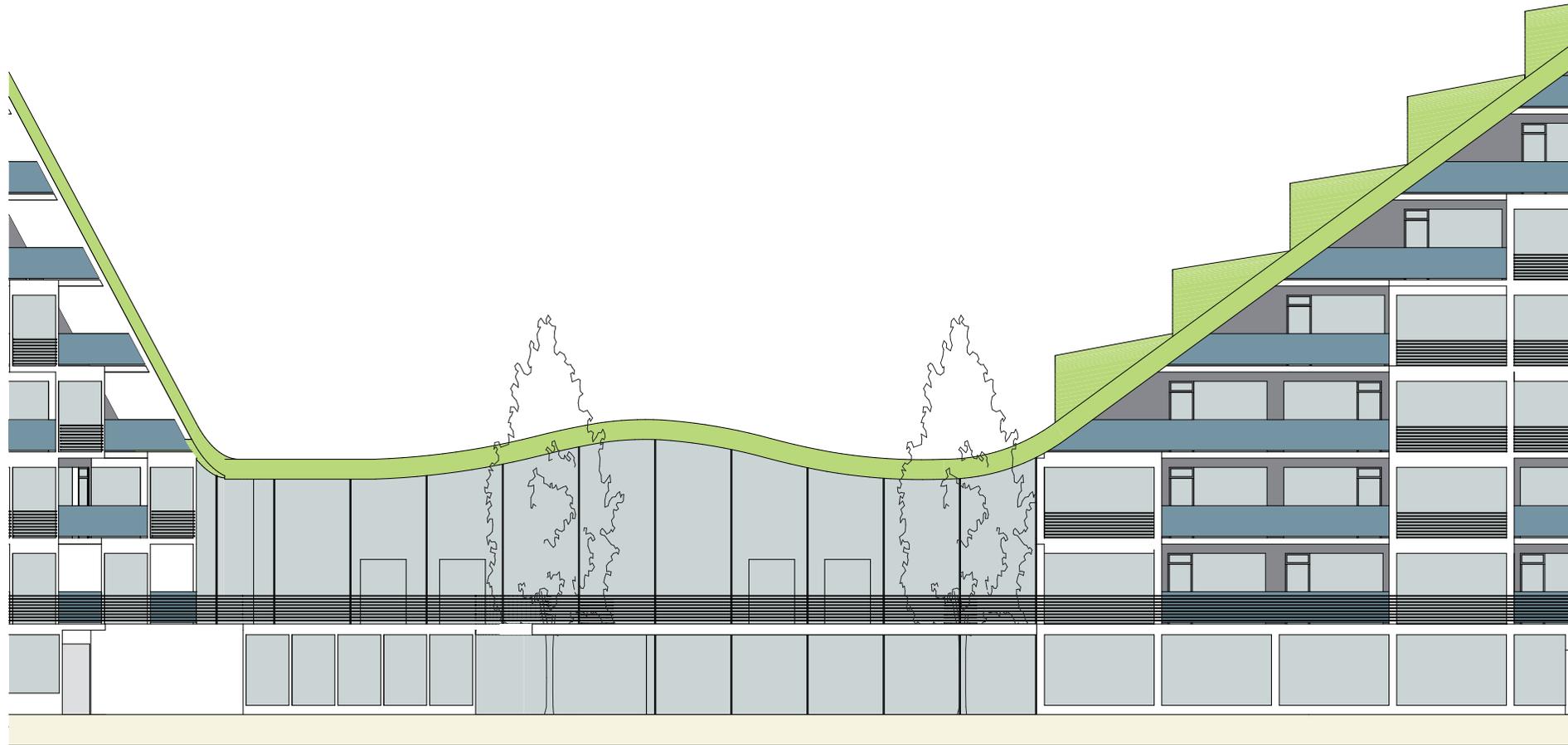


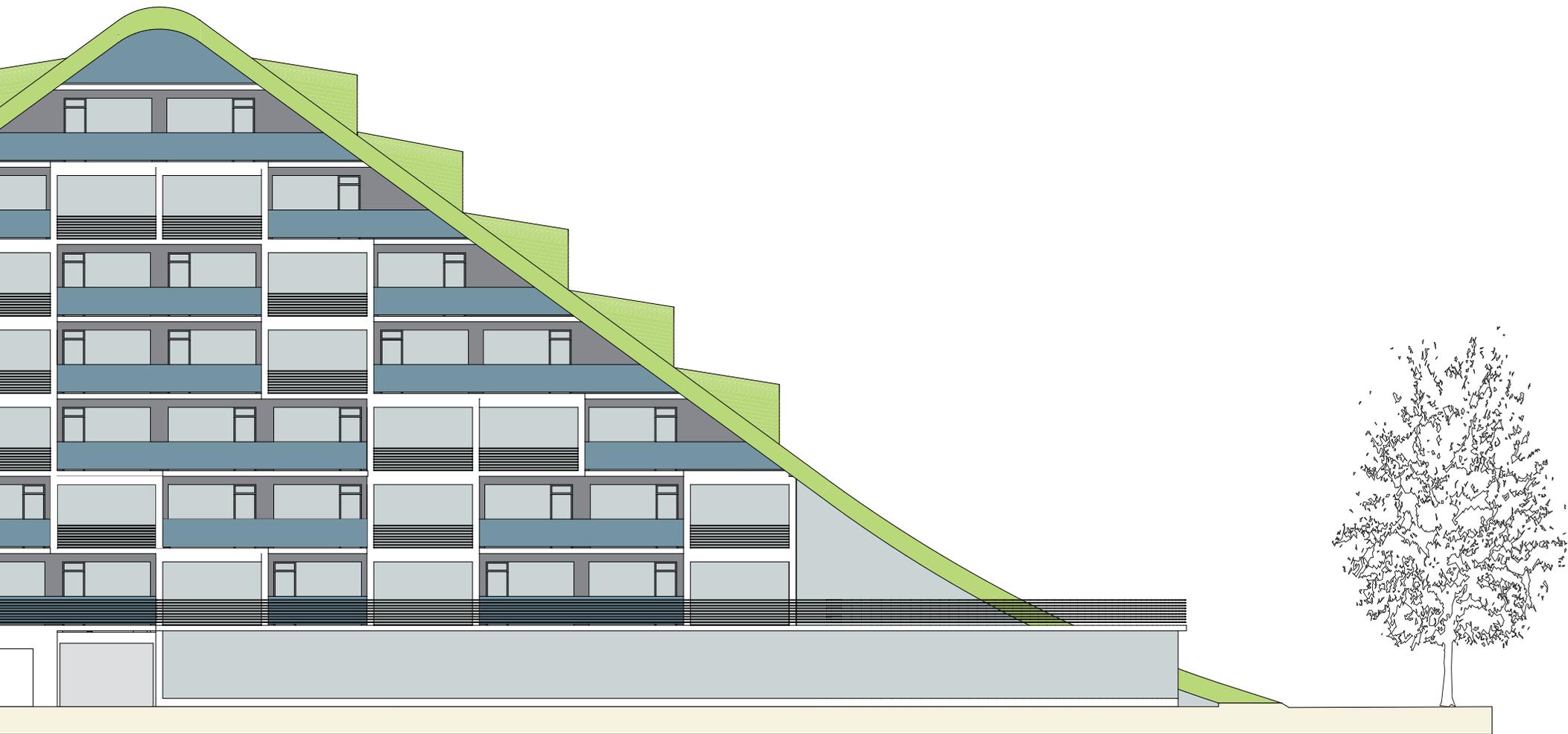
Ansicht West M 1:200



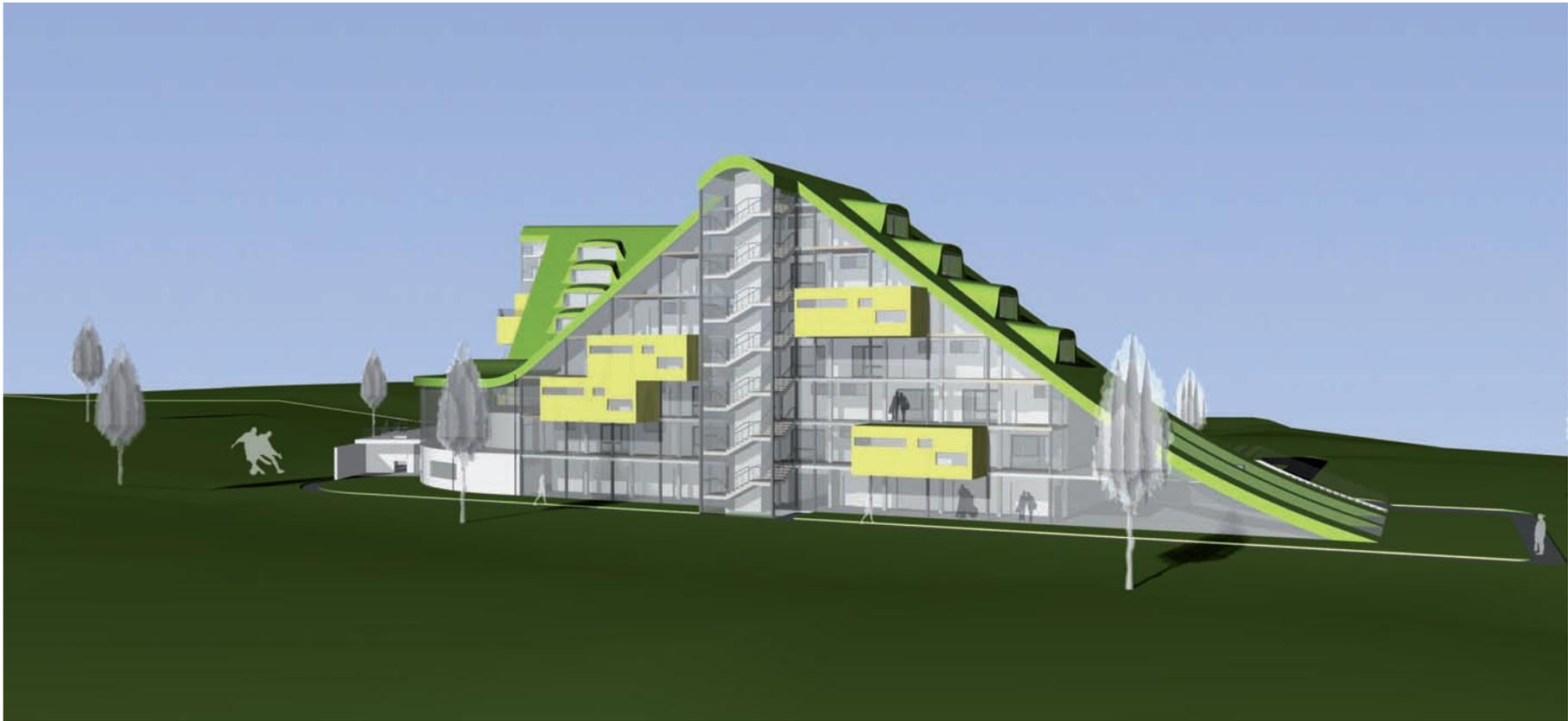


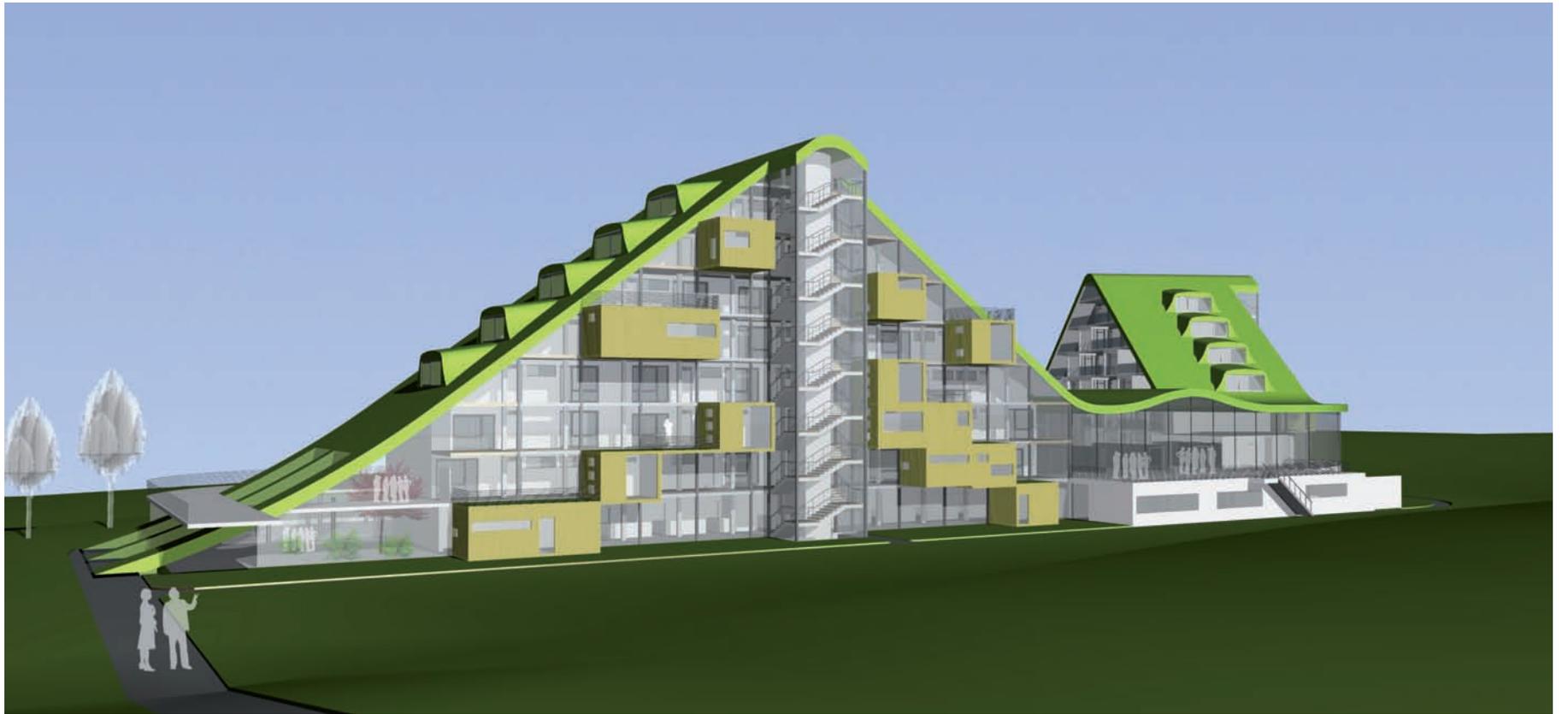
Ansicht Nord M 1:200

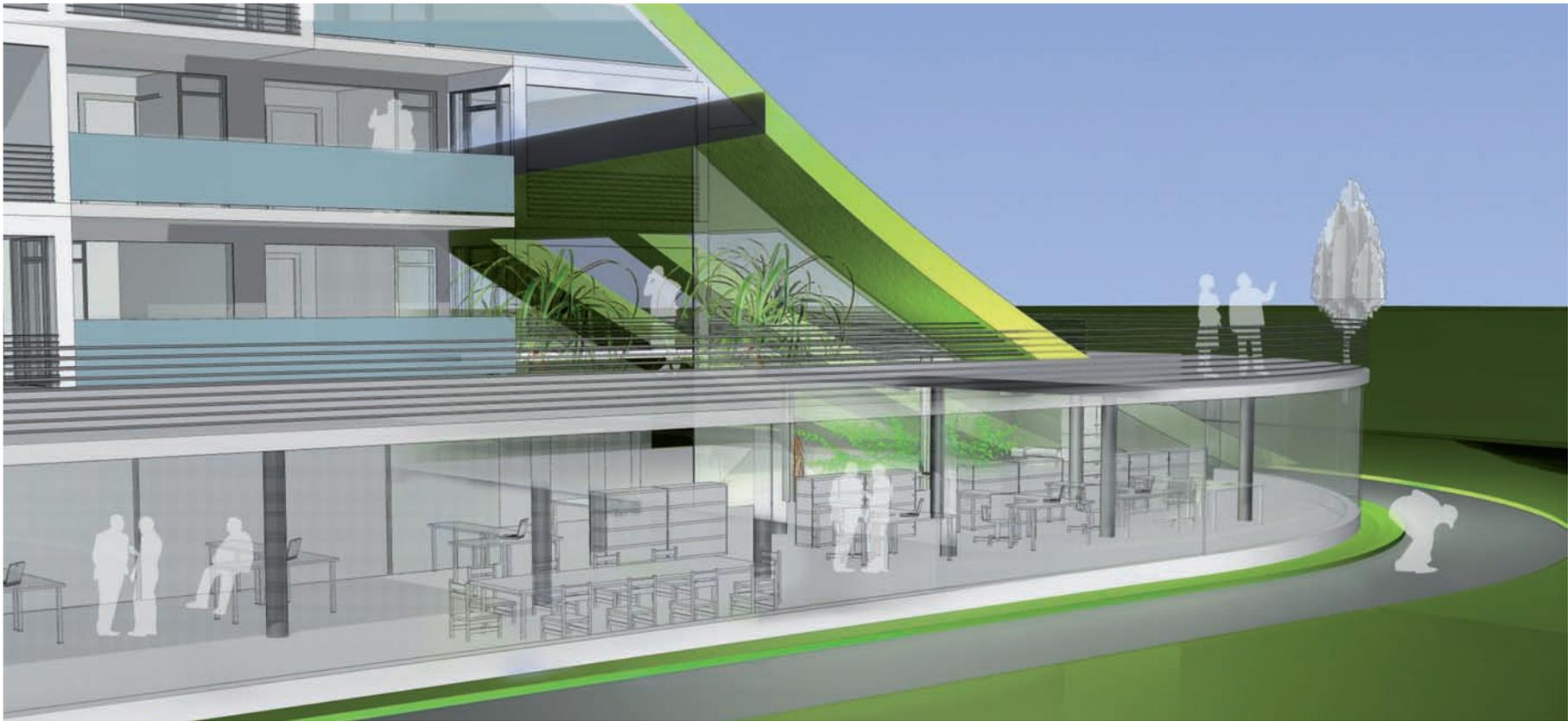


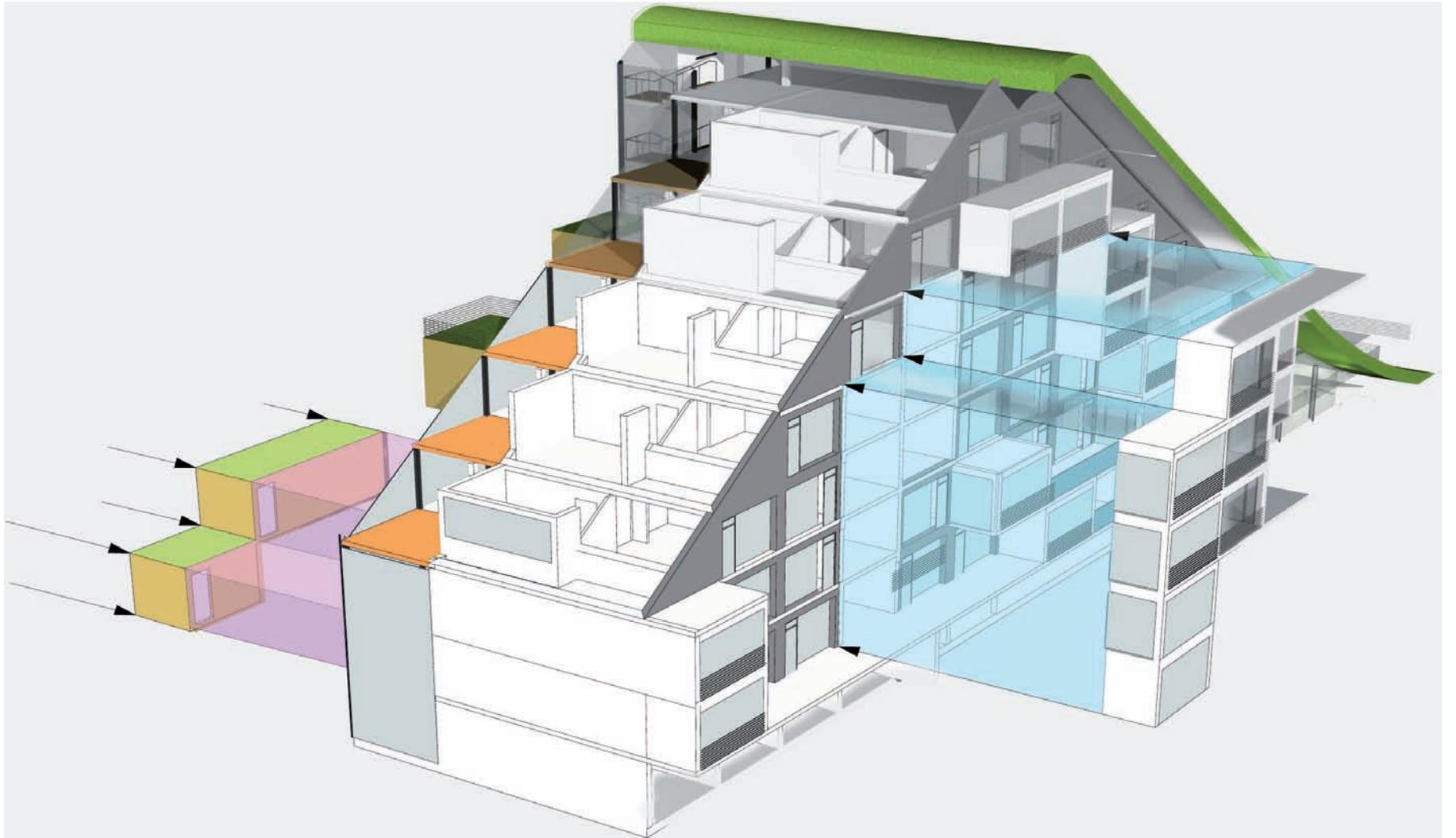


Ansicht Süd M 1:200











## **BUNGALOWS**

Durch die Anhebung der Dichte auf 0,5 sollen die meisten Bungalows um einen Anteil x erweiterbar gemacht werden.

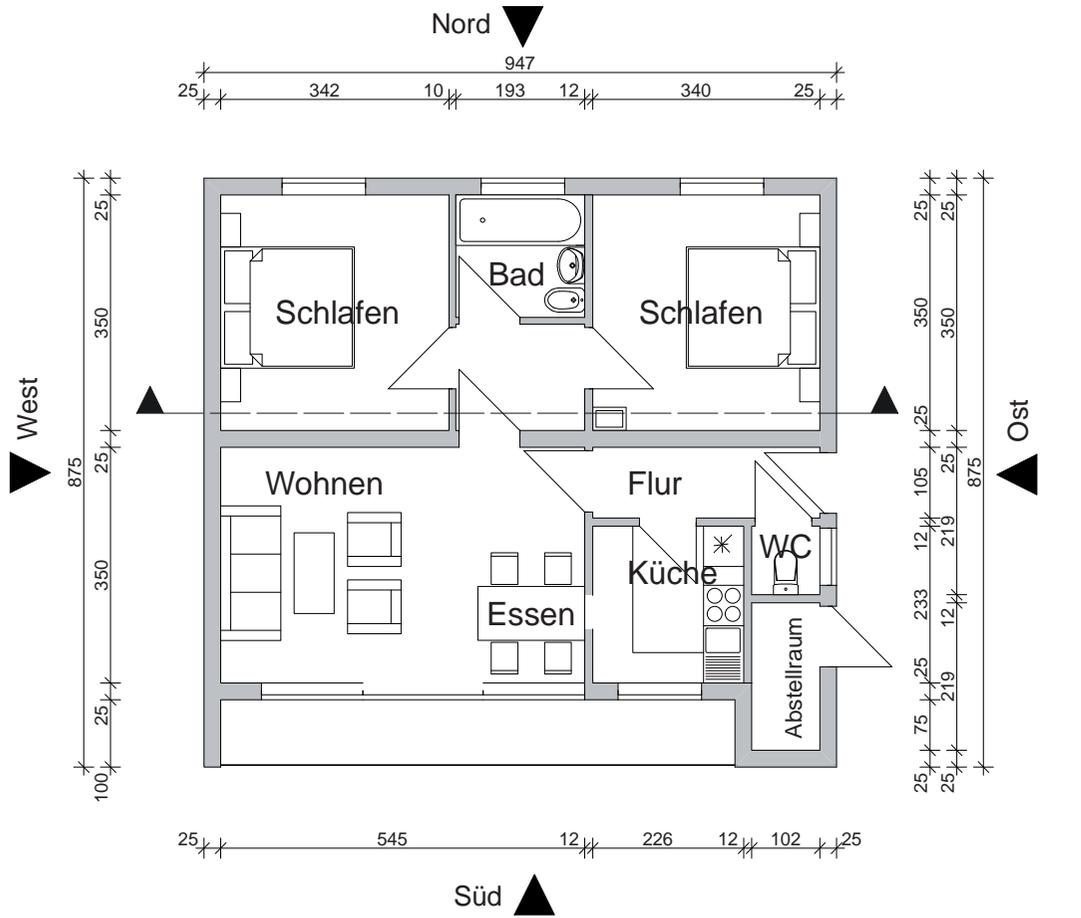
Über vorgefertigte modulare Einheiten soll die thermische Sanierung für den Bestand gesichert werden und in einem 2. Schritt wird diesem modularem System gleichzeitig die Anforderung an Erweiterungen er-

möglicht. Wichtig dabei ist, den Weg zu beschreiben, den die architektonische Sprache beschreibt. Durch die „Dreieckshäuser“ ist das Gebiet der Sonnenalm schon immer herausgestochen und hat dem geforderten Ortsbildschutz von Bad Mitterndorf nicht entsprochen. Wir sehen es für wichtig und wesentlich, dass die Durchmischung unterschiedlicher

Sichtweisen erhalten bleibt, weiterhin ermöglicht wird und zum Ausdruck kommt; nicht nur baulich sondern auch in soziokultureller Hinsicht.

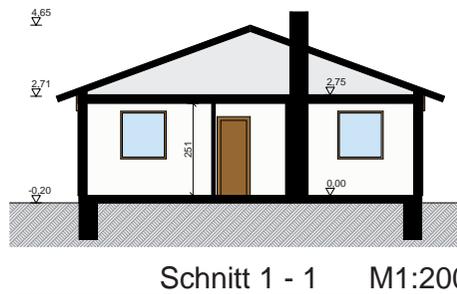
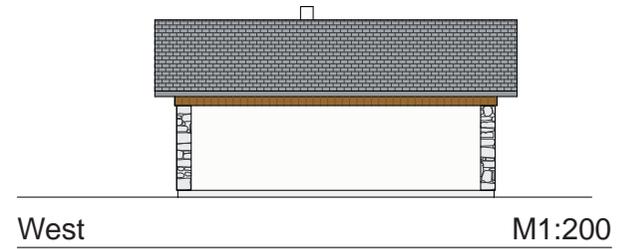
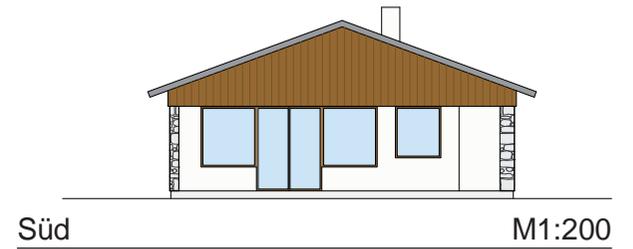
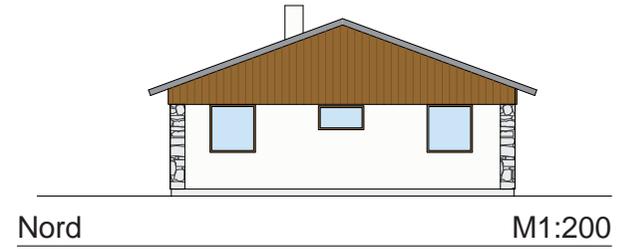
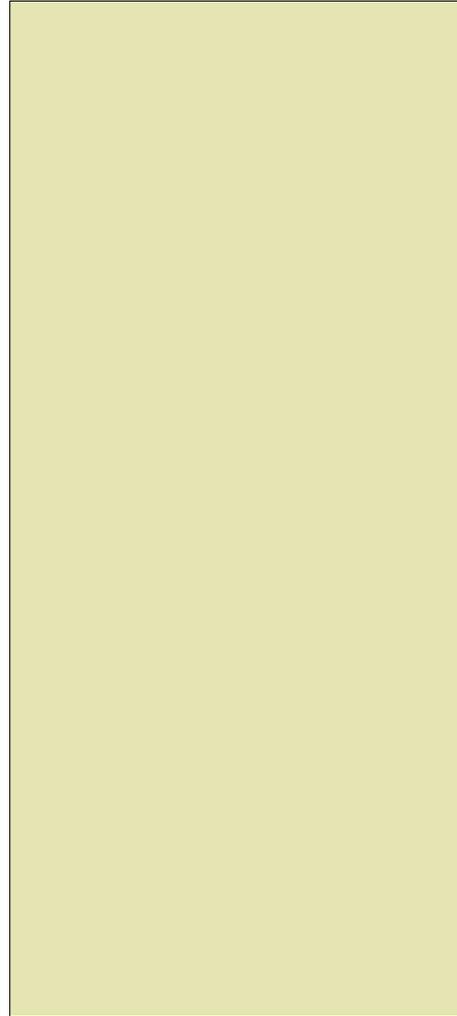
# Typ - Tirol

60,22 m<sup>2</sup>

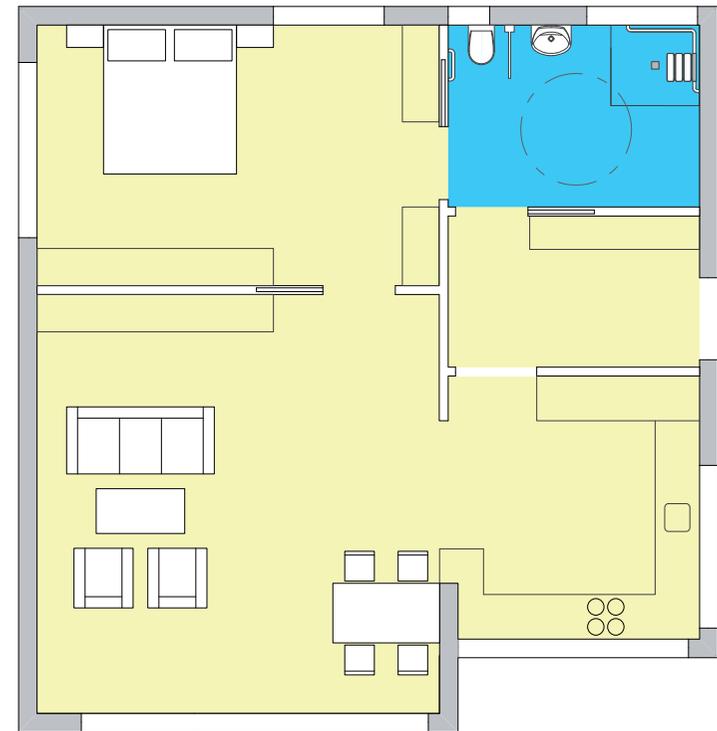
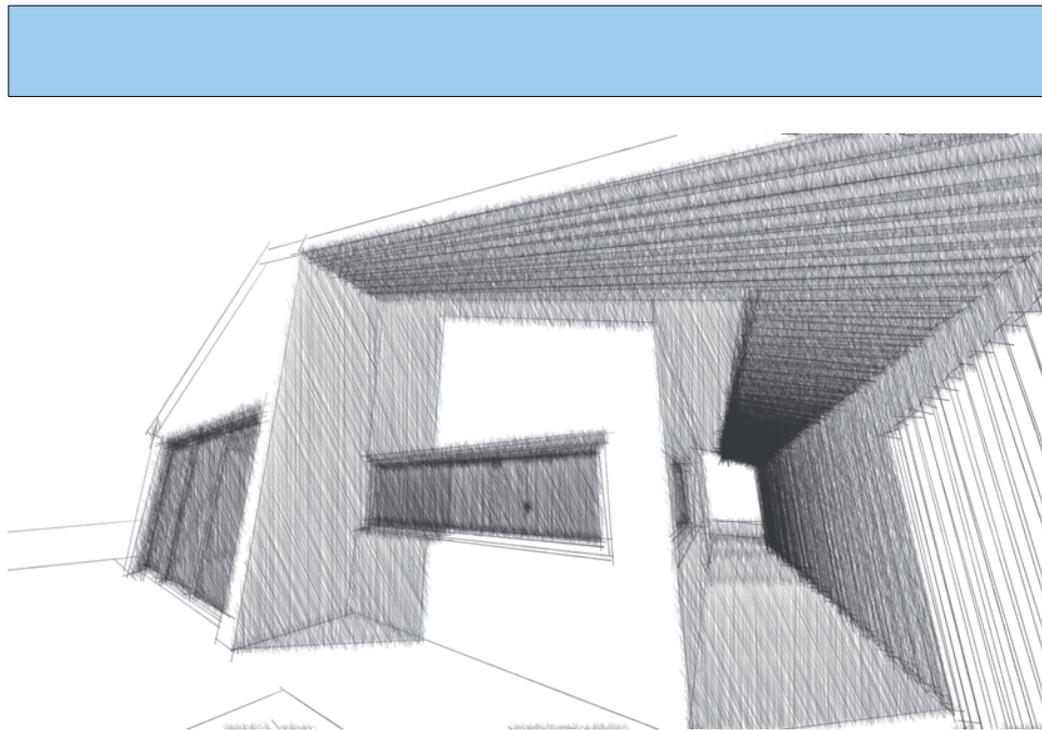


Erdgeschoß

M1:100

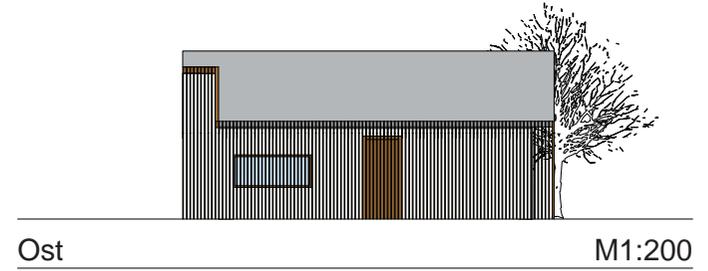
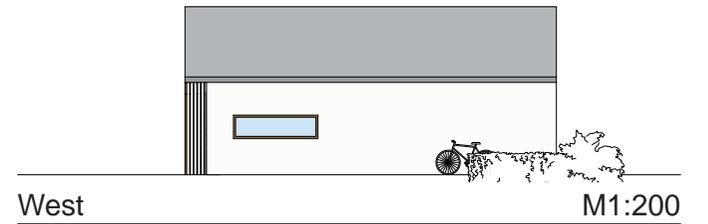
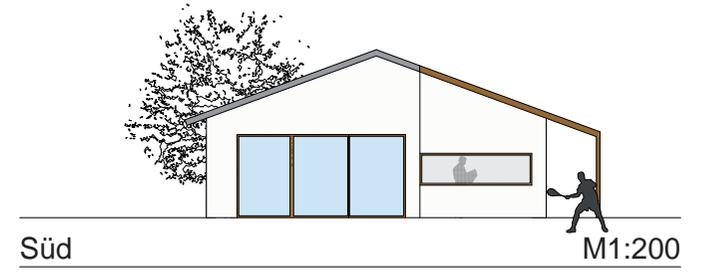
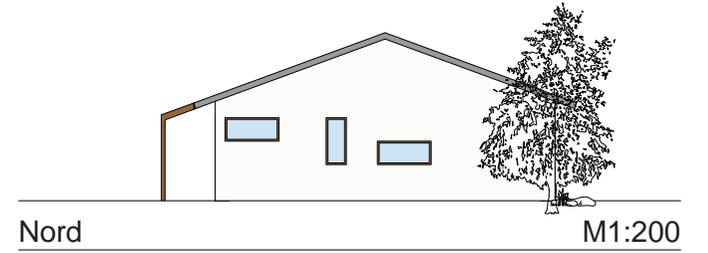
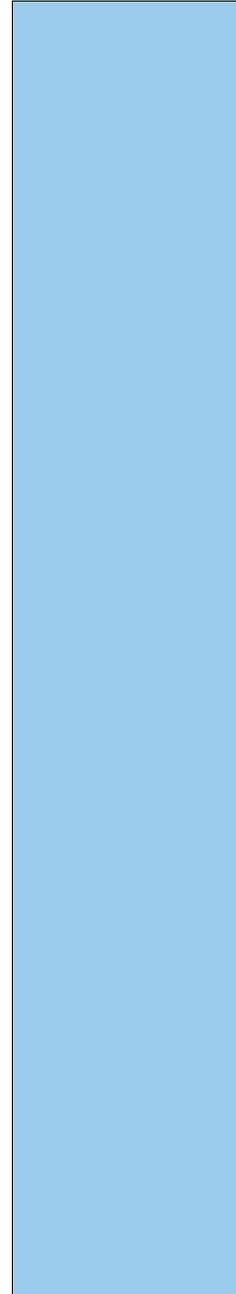


Typ - Tirol B  
80,00 m<sup>2</sup>



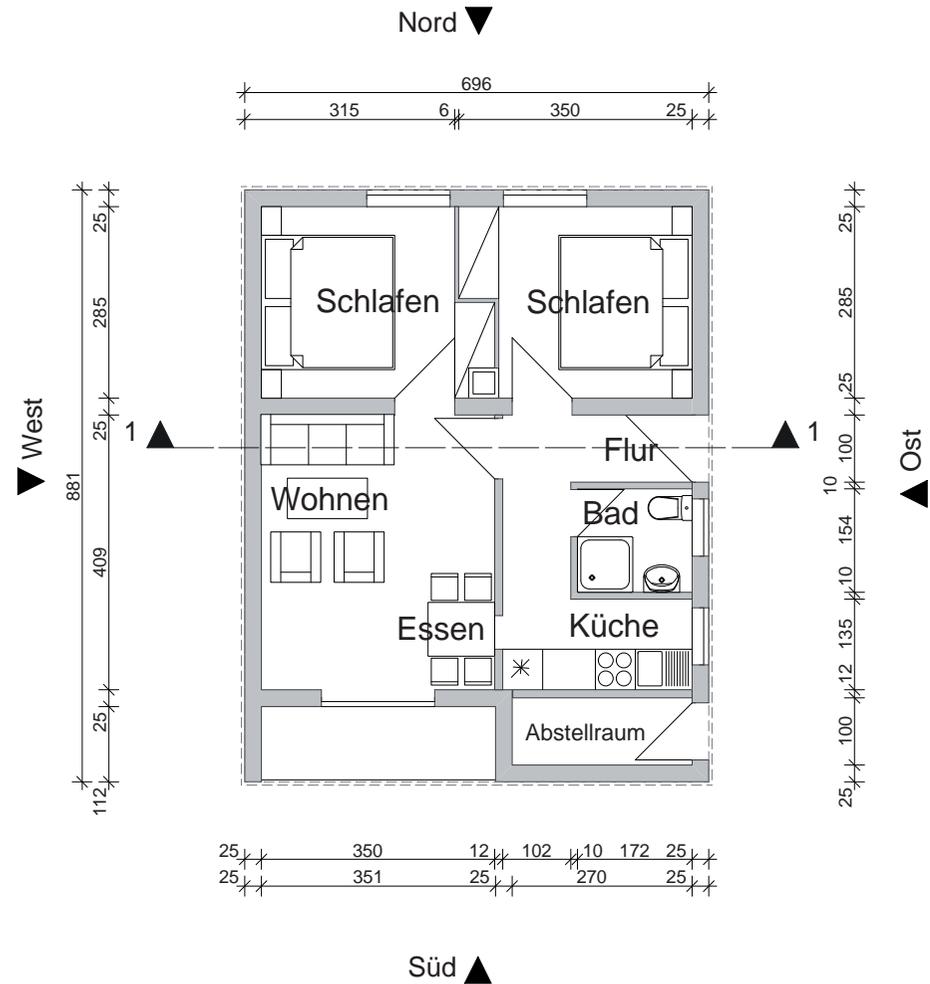
Erdgeschoß

M1:100



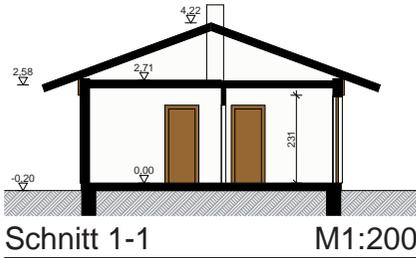
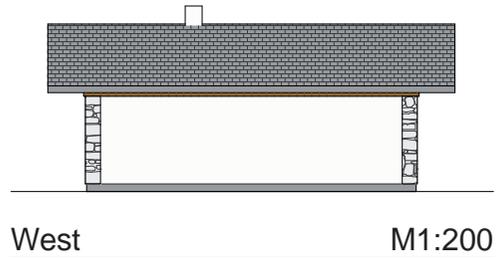
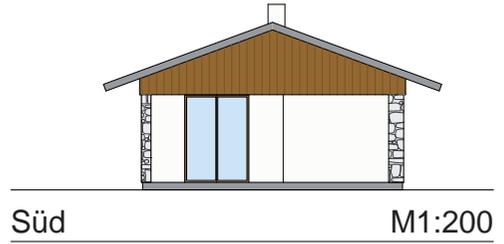
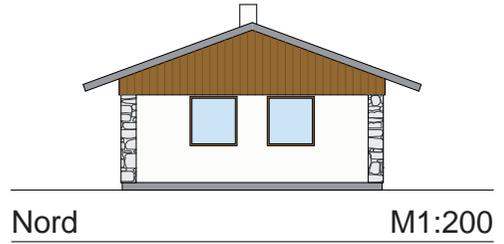
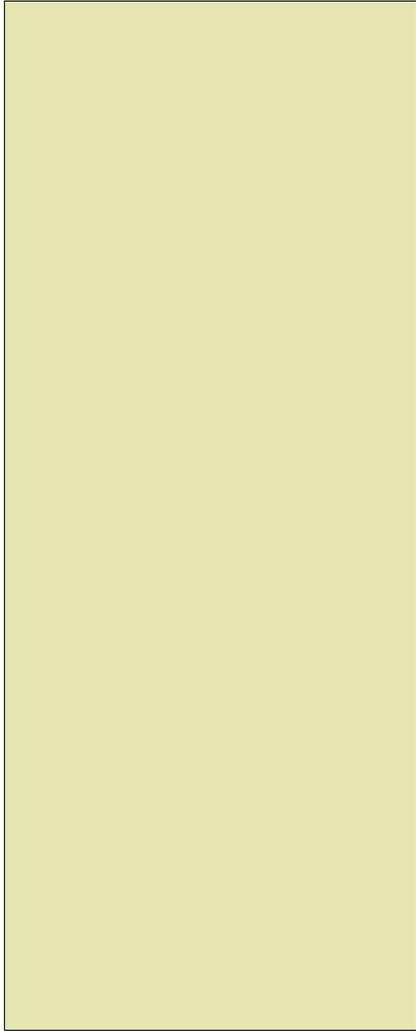
# Typ Mitterndorf

44,51 m<sup>2</sup>

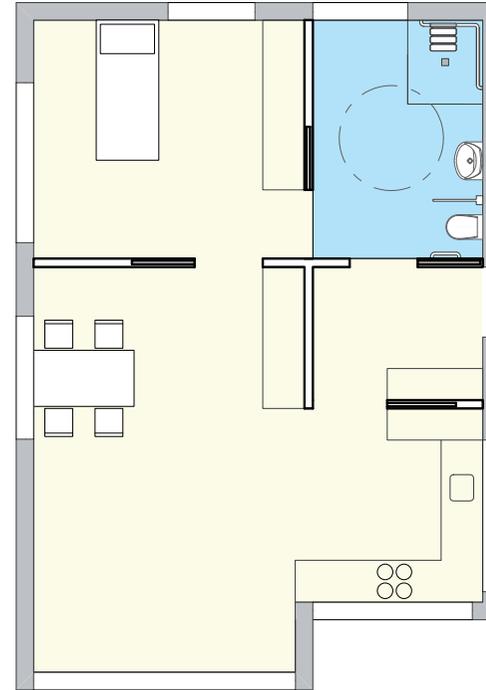
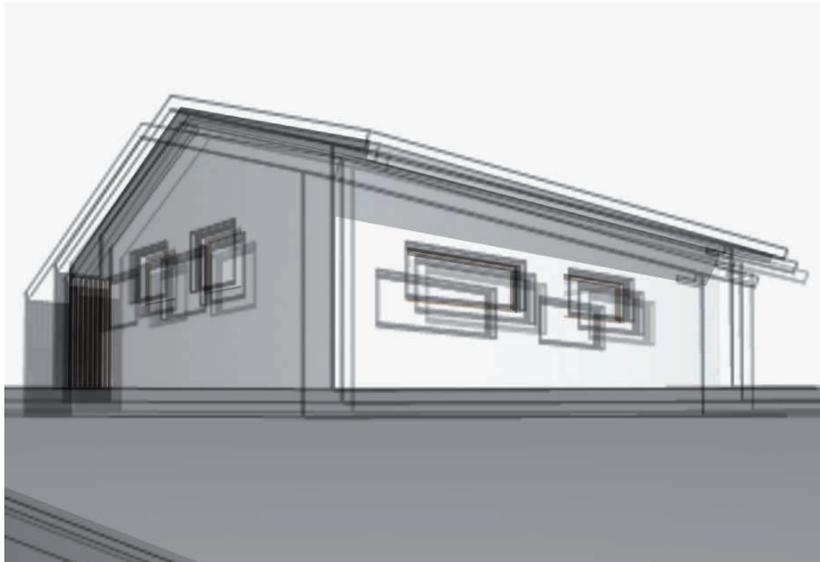


Erdbgeschoss

M1:100

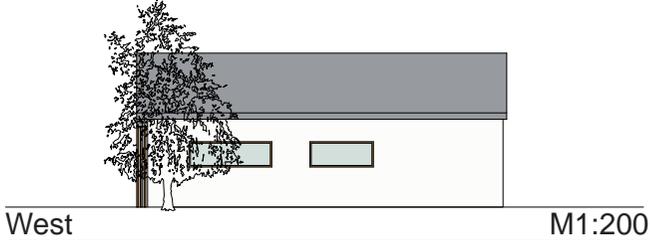
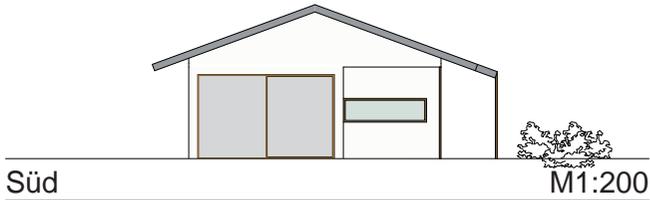
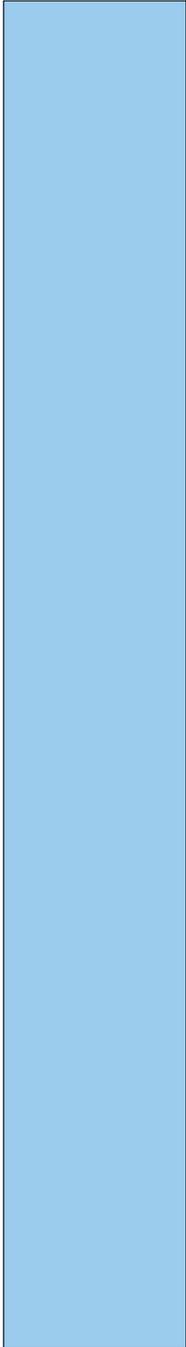


Typ - Bad Mitterndorf - B  
58,00 m<sup>2</sup>

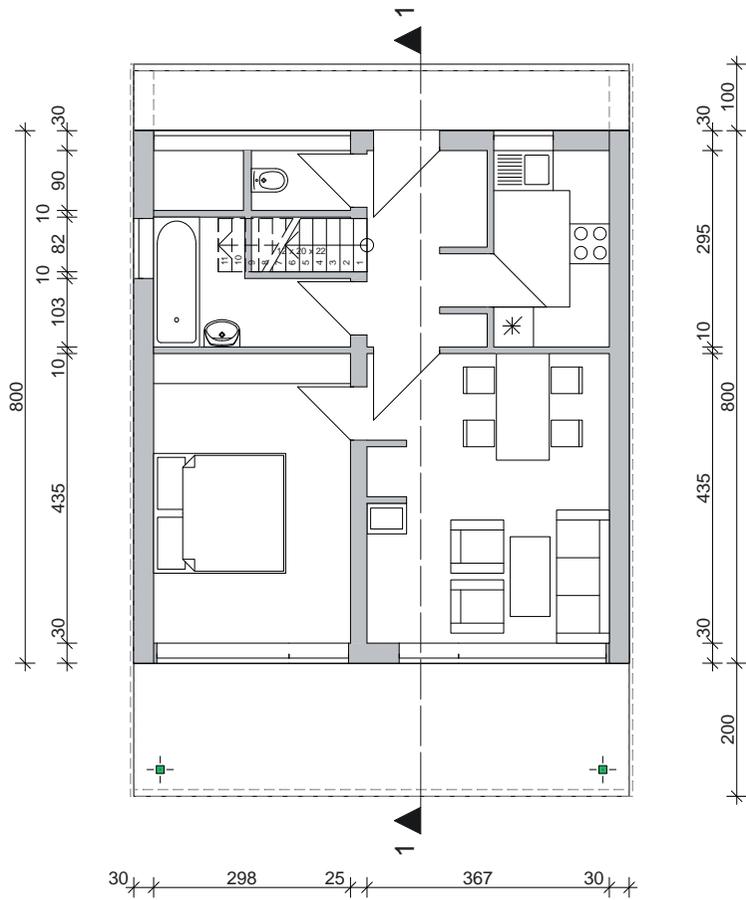


Erdgeschoß

M1:100

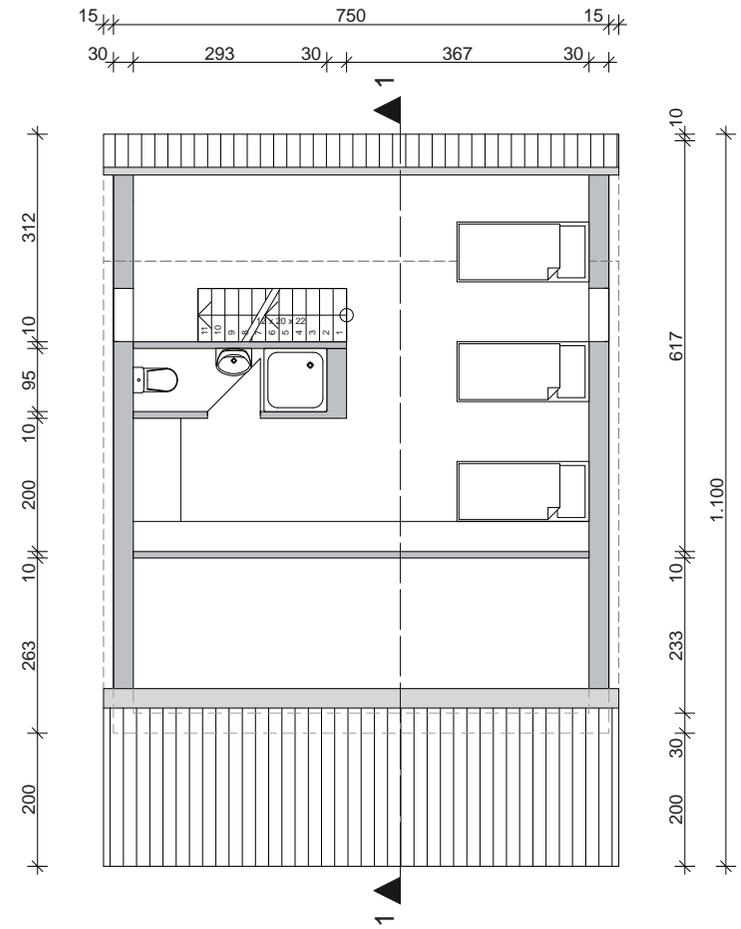


**Typ - Graz**  
71,39 m<sup>2</sup>



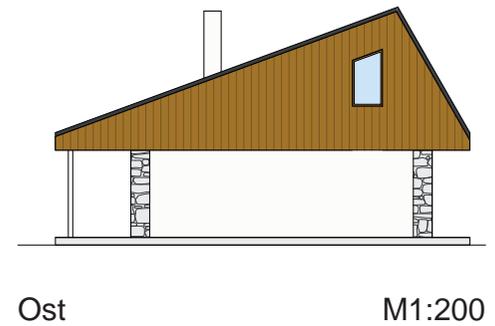
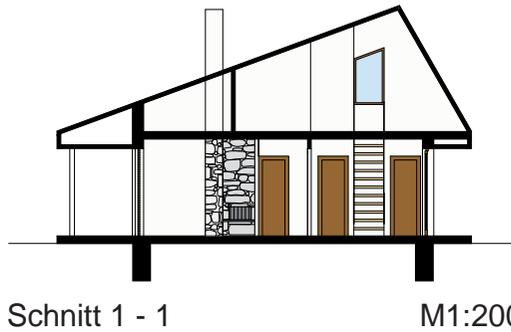
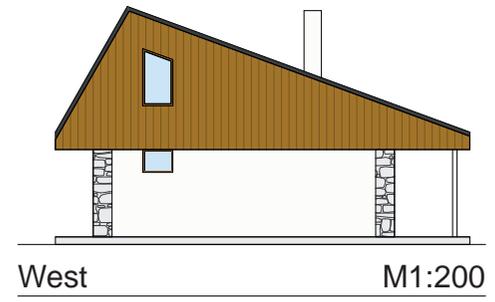
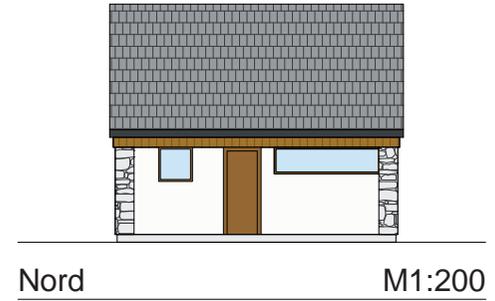
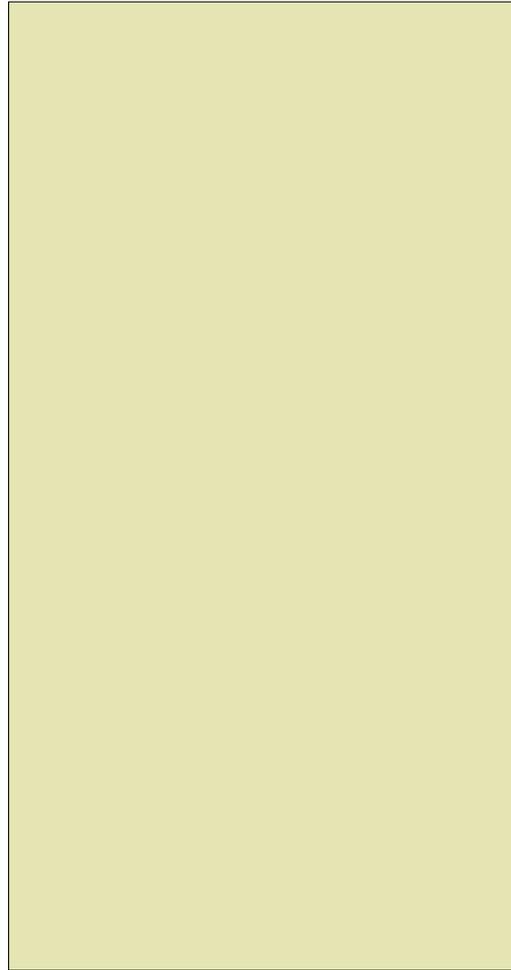
Erdgeschoß

M1:100

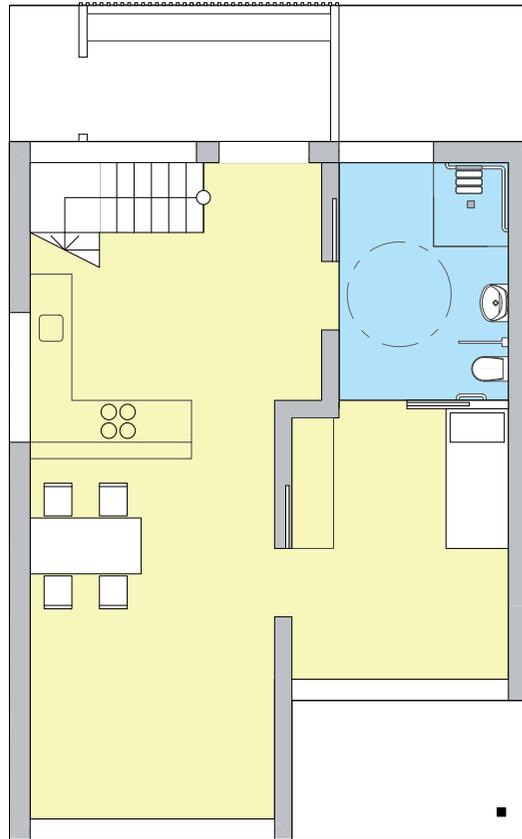
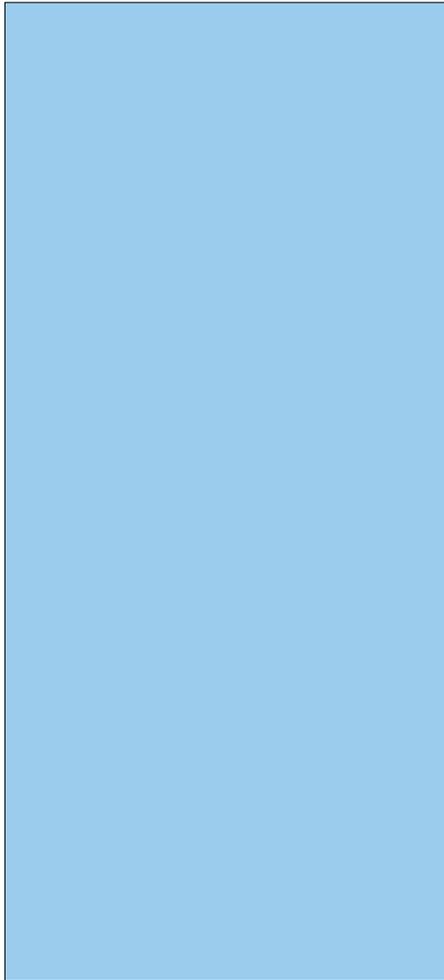


Obergeschoß

M1:100

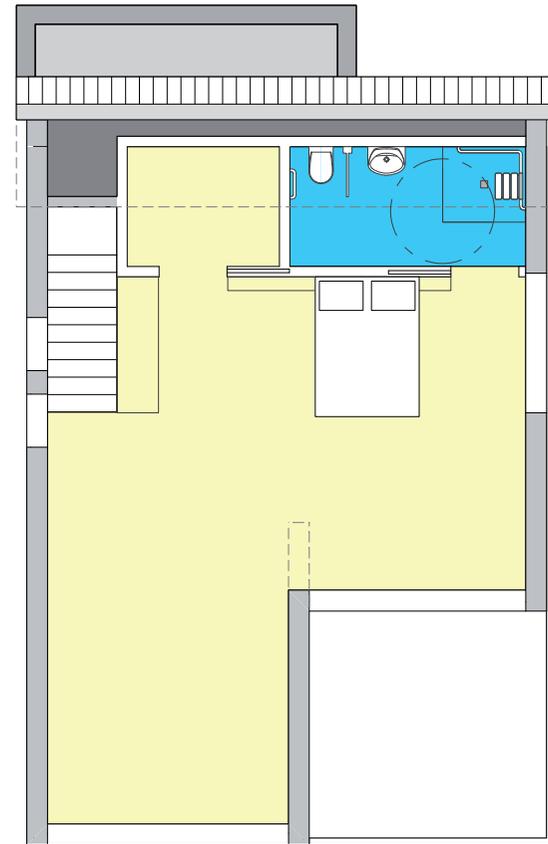


Typ Graz-B  
110,00 m<sup>2</sup>



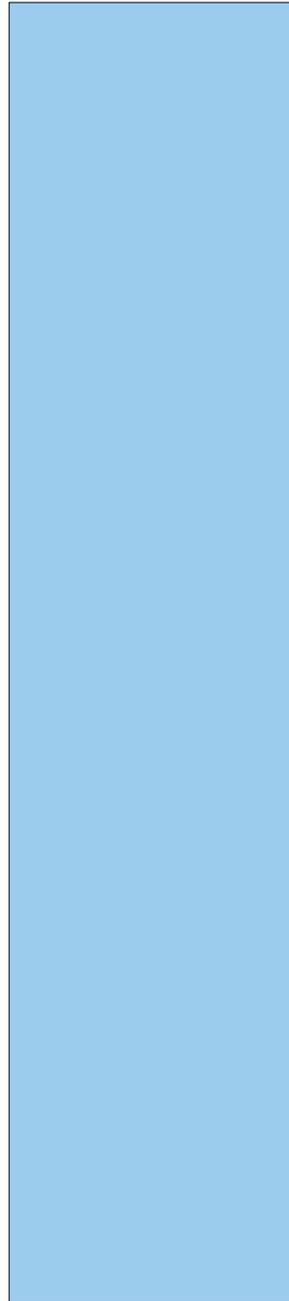
Erdgeschoß

M1:100



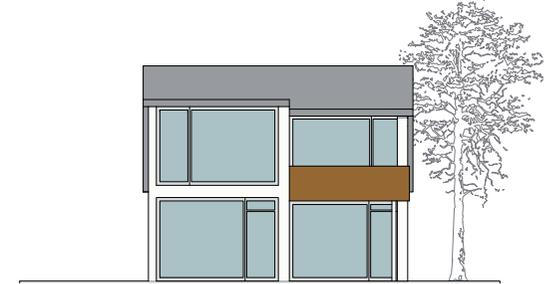
Obergeschoß

M1:100



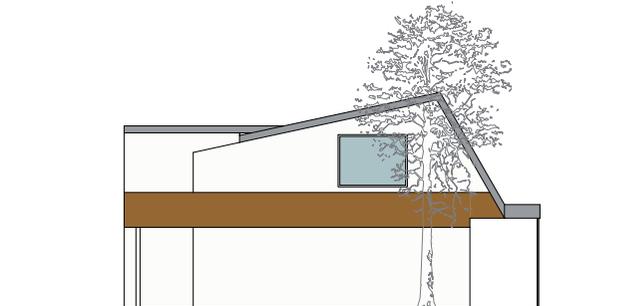
Nord

M1:200



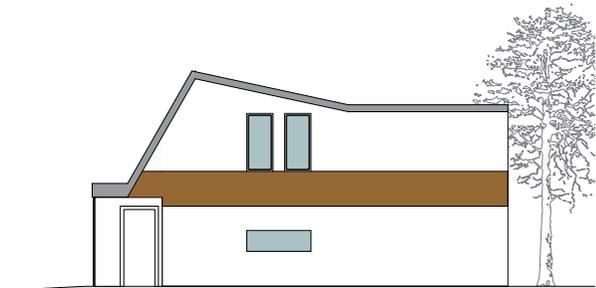
Süd

M1:200



Ost

M1:200

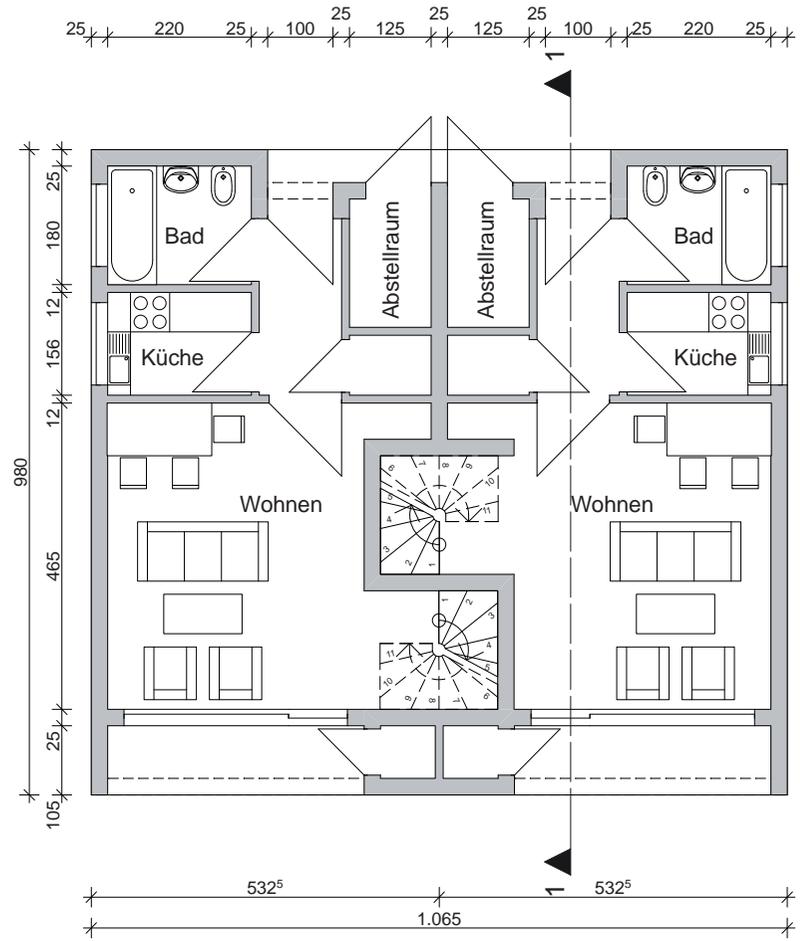


West

M1:200

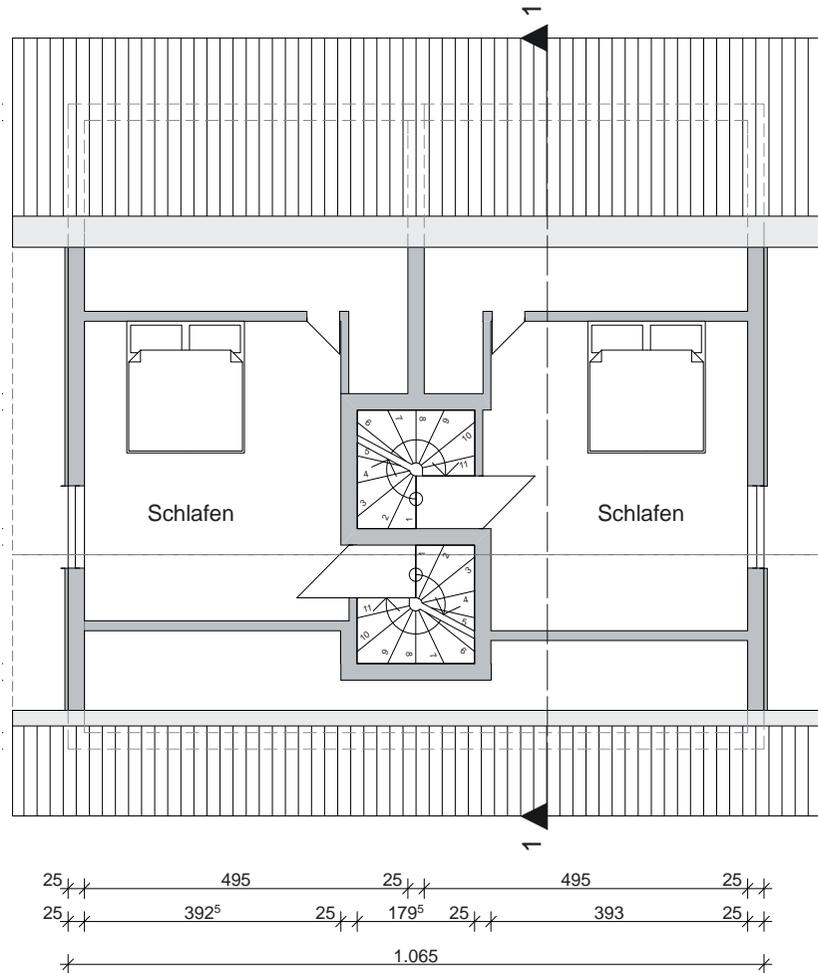
# Typ - Miniset

54,47 m<sup>2</sup>



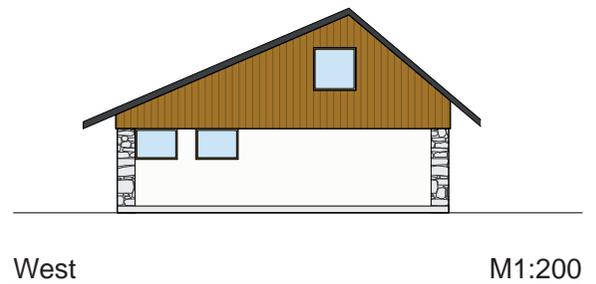
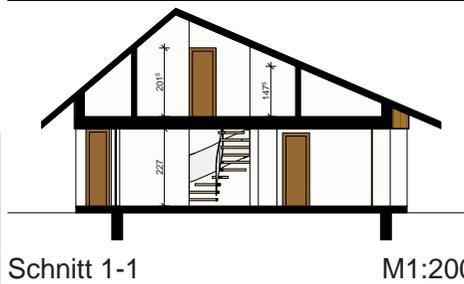
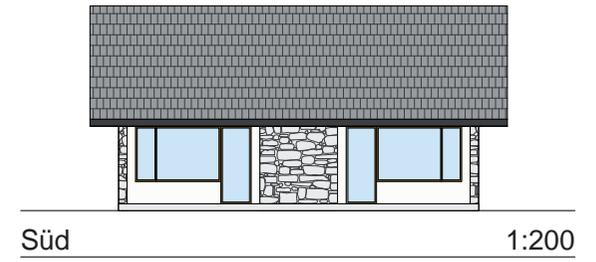
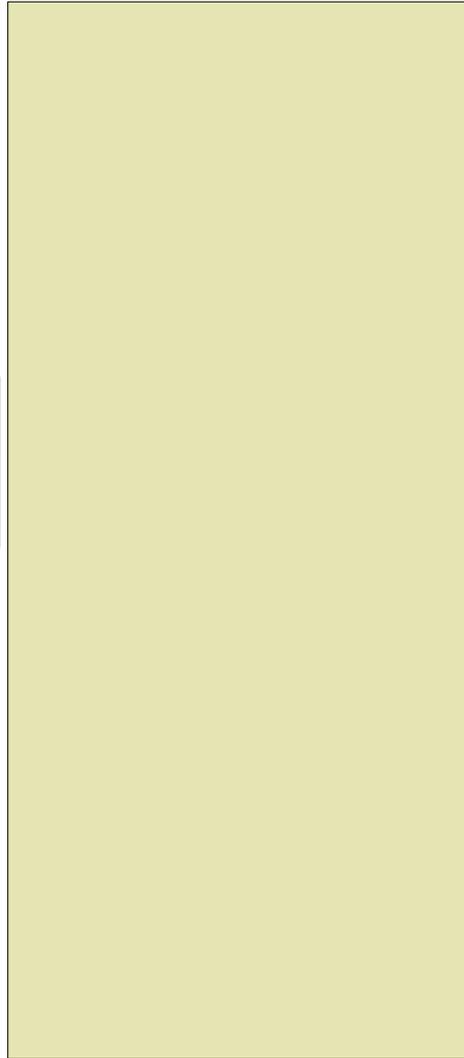
Erdgeschoß

M1:100

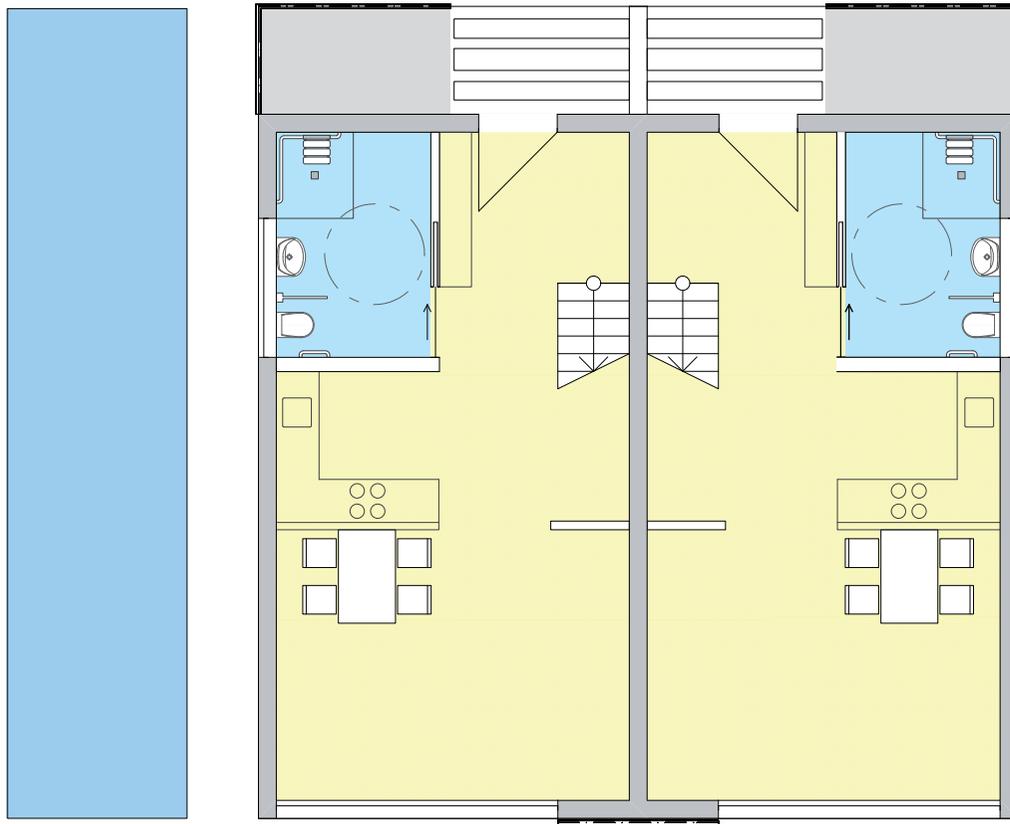


Obergeschoß

M1:100

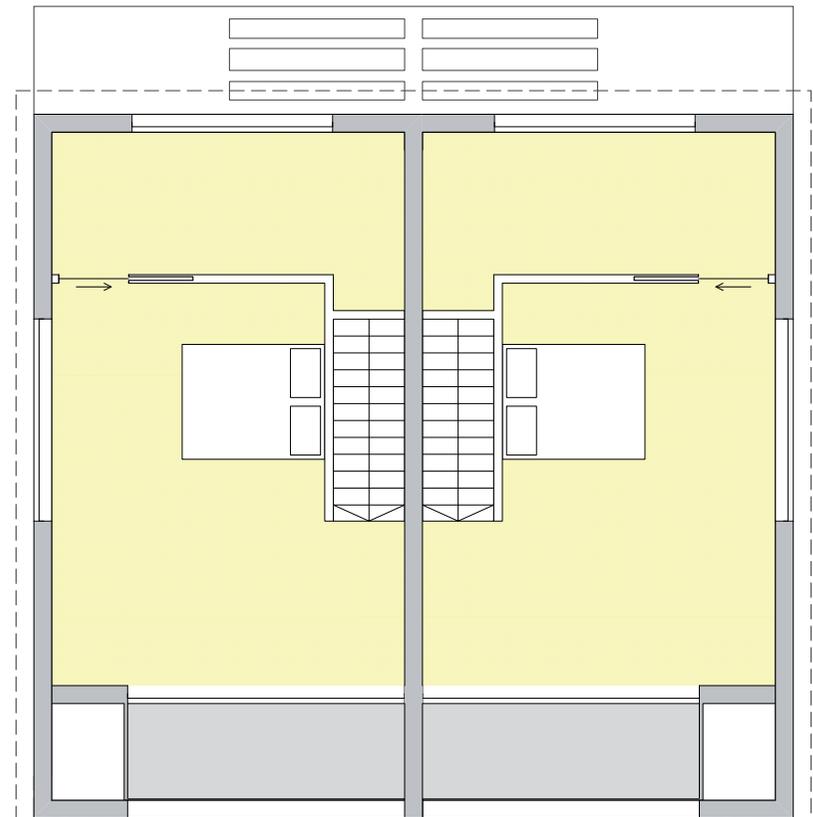


Typ Miniset - B  
84,00 m<sup>2</sup>



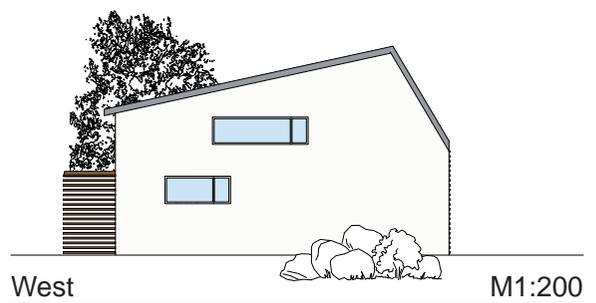
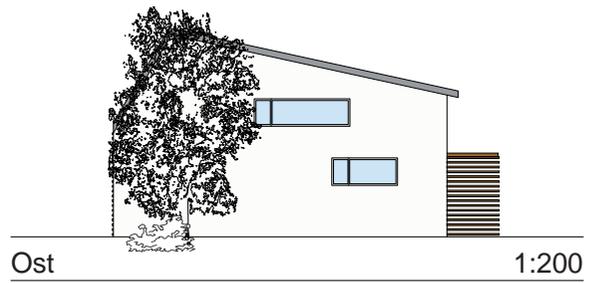
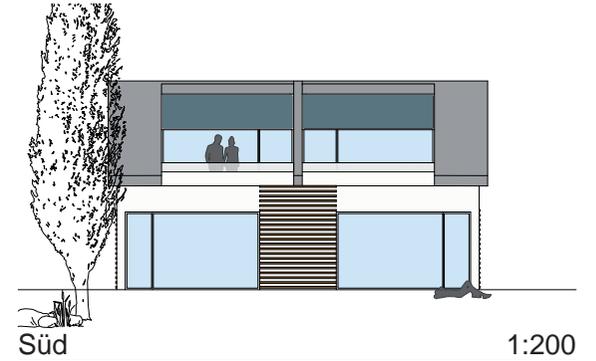
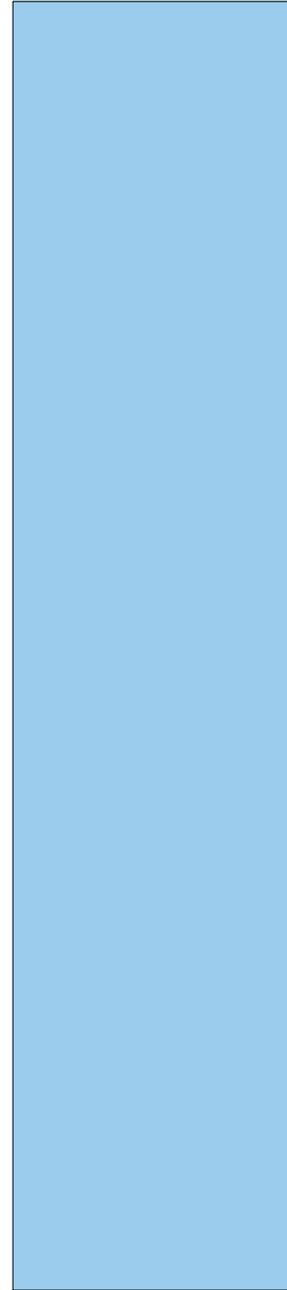
Erdgeschoß

M1:100

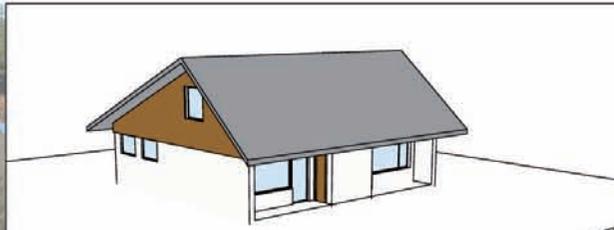


Obergeschoß

M1:100

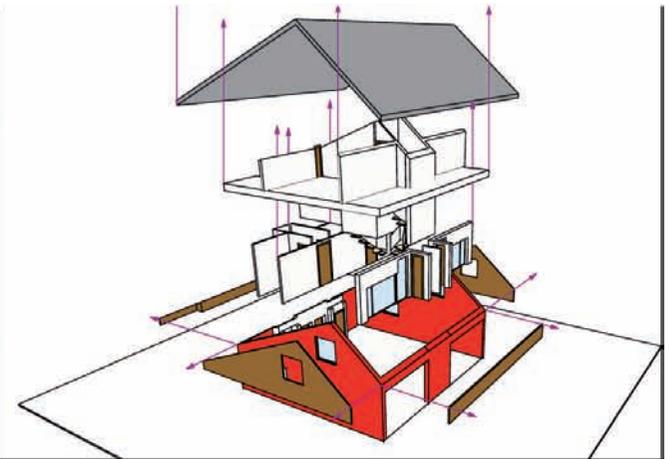


Zusätzlich zum Wohnbau Betreutes Wohnen, Aktives Wohnen und den Bungalows mit seinen Wohn- und Lebensmöglichkeiten wird eine weitere Nutzung der Bungalows angedacht. Das Angebot soll ein Mannigfaltiges sein. Der Bestand lässt es zu seine Grundrisse und Form innen wie außen so zu verändern, dass es möglich wird ein Haus der Jugend, des Kindes sowie der Kultur zu errichten und zu gestalten. Die Nutzer selbst sollen die Möglichkeit bekommen mit dem Gebauten zu leben und zu arbeiten, es zu gestalten und sich anzueignen.

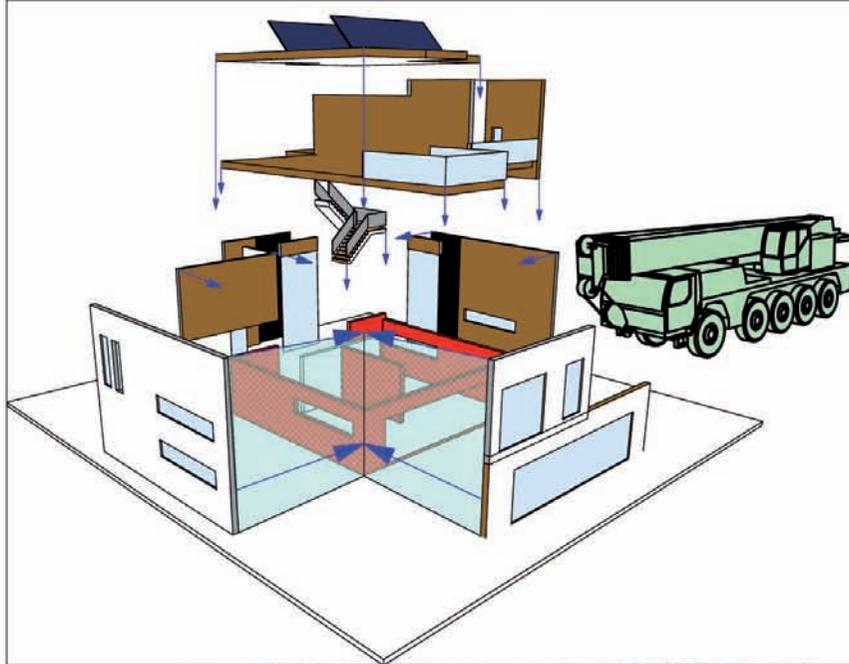


Einfache Bauweise ermöglicht viele Ideen.

Der Kern des Gebäudes bleibt bestehen - Verkleidungen, Dach, Innenwände ohne statische Notwendigkeit werden entfernt.



Vorgefertigte Elemente werden Vorort montiert, die statischen Aufgaben teilen sich Bestand und Neuteile. Kurze Versetzzeiten, rascher Baufortschritt





# FLEXIBILITÄT ALS GRUNDLAGE FÜR NACHHALTIGKEIT<sup>47</sup>

Bei der Entwicklung und Planung nachhaltiger Wohnmodelle können grundsätzlich folgende Formen von Nachhaltigkeit unterschieden werden:

## ÖKOLOGISCHE NACHHALTIGKEIT

- Reduktion des Treibhauspotenzials
- Reduktion des Ozonbildungspotenzials
- Reduktion des Versauerungspotenzials sowie ein Reduzieren des Schadstoffausstoßes, der zur Zerstörung der Ozonschicht beiträgt
- Reduzierung der Überdüngung – Übergang von Gewässern und Böden von einem nährstoffarmen in

einen nährstoffreichen Zustand

- Baustoffe die gezielt ausgewählt werden, sollen Risiken für die lokale Umwelt minimiert werden, Verwendung von zertifiziertem Holz im Gegensatz zu subtropischen und borealen Hölzern; jene dürfen nur dann verwendet werden wenn vom Lieferanten des Holzes ein Zertifikat vorgelegt wird, dass die geregelte nachhaltige Bewirtschaftung des Herkunftsortes nachgewiesen wird.
- Durch die Auswahl geeigneter Produkte und Lösungen im Fassaden- und Deckenbereich der Gebäude soll eine negative Wirkung auf das lokale Mikroklima infolge ihres Beitrages zum Wärmeinseleffekt reduziert werden
- Verringerung von nicht erneuerbaren energetischen Ressourcen



- (Steinkohle, Braunkohle, Erdöl, Erdgas und Uran)-Austausch mit erneuerbaren Energieformen wie Biomasse, Sonnenstrahlung, Erdwärme, Wasser- und Windkraft.
- Dem Trinkwasserbedarf und Abwasseraufkommen soll entgegen gewirkt werden, Versickerung oder Verbrauch von Regenwasser sollten der bloßen Ableitung ins Abwassersystem vorgezogen werden.
  - Minimieren der Verkehrs- und Siedlungsfläche, es sollen Flächen verwendet werden die bereits der Verkehrs- und Siedlungsfläche zugeordnet waren bzw. die für das Bauvorhaben durch die Wiederherstellung belasteter Standorte zur Verfügung gestellt werden.

<sup>47</sup> vgl. ÖGNI, Nachhaltigkeit in Österreich - mit Zertifikat in Adaption

## SOZIOKULTURELLE UND FUNKTIONALE NACHHALTIGKEIT

- Thermischer Komfort im Winter/Sommer; Die Akzeptanz des Raumklimas im Winter wie im Sommer ist wesentlich durch die Lufttemperatur, die Luftgeschwindigkeit und die Strahlungstemperatur der den Menschen umgebenden Oberflächen gegeben. Zudem beeinflusst die relative Luftfeuchtigkeit das Temperaturempfinden. Der thermische Komfort einer Person steht in starkem Zusammenhang mit der Zufriedenheit am Arbeitsplatz bzw. Wohnraum. Er wird einerseits durch die Gesamtbehaglichkeit bestimmt, andererseits können lokale Unbehaglichkeitsphänomene den thermischen Komfort beeinträchtigen. So kann sich eine Person insgesamt thermisch behaglich fühlen, sich jedoch beispielsweise durch lokale Zugluft an einem Körperteil beeinträchtigt fühlen. Um den thermischen Komfort gewährleisten zu können, ist die Erfüllung aller Kriterien erforderlich.
- Akustischer Komfort - Stör- und Fremdgeprächschallpegel sollten niedrig gehalten werden, Sprachverständlichkeit in Räumen ange-

strebt werden; je niedriger Stör-schallpegel- und Nachhallzeitwerte ausfallen, desto geringer ist die Beeinträchtigung von Gesundheit und Lebensqualität.

- Visueller Komfort – größte Bedeutung liegt in der Behaglichkeit; Blendfreiheit, Lichtverteilung und Lichtfarbe im Raum, ein Komfort der in den einzelnen Wohnungen von den Bewohnern selbst gewählt wird, bzgl. Sonnenschutz, Beschattung und die Lichtfarbe in den Gemeinschaftsräumen
- und öffentlichen Bereichen ist vom Architekten unter Berücksichtigung des visuellen Komforts zu wählen.
- Einflussnahme des Nutzers – Maximierung im Bereich Lüftung, Sonnenschutz, Blendschutz und Temperatur.
- Dachgestaltung – Die Nutzbarmachung dieser Fläche kann zur Reduktion des CO<sub>2</sub>-Ausstosses und zur Verbesserung des Mikroklimas beitragen. Neben der gestalterischen Einbindung der technischen Aufbauten kann das Dach mit entsprechenden Flächen das Allgemeinwohl fördern. Gründächer, solaraktive Flächen, soziokulturelle Nutzungen wie z.B. Dachterrassen, begehbare Dachflächen usw.



- Sicherheit und Störfallrisiken – Ziel ist es, Gefahren, Unfälle und Katastrophen zu vermeiden, weitgehende Sicherheit soll beim Eintritt von Unfällen und Katastrophen gewährleistet werden. Unsicherheit und Angstgefühle können die Bewegungsfreiheit von Menschen einschränken. Das subjektive Empfinden von Sicherheit trägt grundlegend zur Behaglichkeit von Menschen bei. Objektive Sicherheit ist gegeben, wenn tatsächliche Gefahrensituationen bestmöglich vermieden werden bzw. das Schadensausmaß im Ernstfall weitestgehend reduziert wird.
- Barrierefreiheit – Gebäude sollen barrierefrei gebaut werden! Barrierefreiheit erhöht den Wert und die Attraktivität für alle Bevölkerungsgruppen.
- Flächeneffizienz – Umgang mit Fläche sollte möglichst wirtschaftlich sein; durch Steigerung der Flächeneffizienz lässt sich ein Optimierungsziel ableiten, das kostenspezifisch wirkt: Senkung der Bau- und Betriebskosten, schlecht nutzbare Flächen werden vermieden.
- Umnutzungsfähigkeit – Ein globalisierter, internationaler Markt verlangt hohe Flexibilität und Anpassungsfähigkeit. Ein nachhaltig konzipiertes Gebäude lässt sich leicht an wandelnde Anforderungen anpassen. Eine hohe Umnutzungsfähigkeit von Gebäuden ist unter Nachhaltigkeitsgesichtspunkten gegeben, wenn der Wandel mit einem geringen Ressourcenverbrauch realisiert werden kann.

- Zugänglichkeit – Öffentliche Zugänglichkeit fördert die Kommunikation und die Gemeinschaft. Ein vielfältiges Nutzungsangebot erzeugt eine Belebung des öffentlichen Raumes und erhöht das Sicherheitsempfinden der Nutzer. Gleichzeitig trägt sie zur ökonomischen Nachhaltigkeit des Gebäudes dar.
- Fahrradkomfort – der Anteil an Fahrradfahrern soll gesteigert werden, e-bikes sollen in das ganze Konzept einfließen, das Wegenetz angepasst werden-die meisten Autofahrten betragen weniger als 5 km, der Umstieg auf das Fahrrad kann maßgeblich zur Ausbildung einer umweltgerechten und energieeffizienten Mobilität beitragen.
- Kunst am Bau sollte gefördert werden – Kunst am Bau ist eine künstlerische Aufgabe, die einen direkten Bezug zwischen Öffentlichkeit und Gebäude herstellt.



Sie hat einen speziellen Orts- und Objektbezug und soll dazu beitragen, Akzeptanz und Identifikation der Nutzer mit ihrem Bauwerk zu stärken, Aufmerksamkeit herzustellen und Standorten ein zusätzliches Profil verleihen.

Die soziokulturellen Umstände sind es, die die Chancengleichheit aller Mitglieder unserer Gesellschaft verhindern oder entstehen lassen; deshalb muss auch die Barrierefreiheit so verstanden werden, dass sie sich nicht mit Randgruppen oder Minderheiten auseinandersetzt, sondern erfordert, als grundsätzliche gesamtgesellschaftlich relevante Aufgabe, eine langfristige und nachhaltige Perspektive.

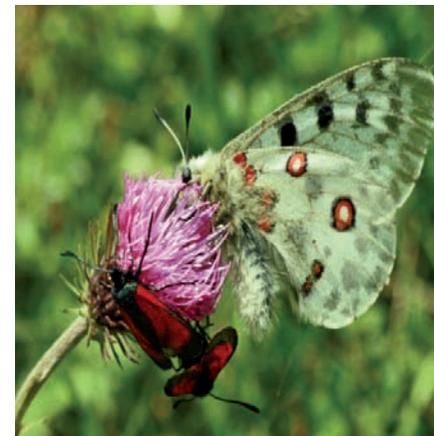
## ÖKONOMISCHE NACHHALTIGKEIT

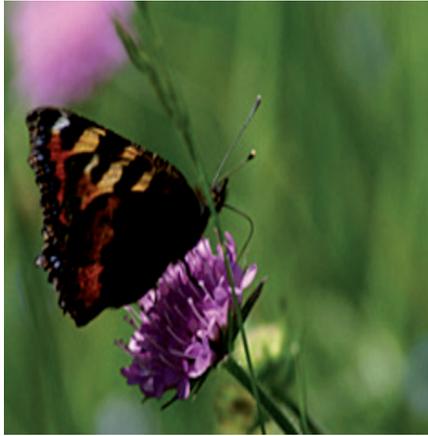
- Gebäudebezogene Kosten im Lebenszyklus – die Kosten im Lebenszyklus von Gebäuden sollten minimiert bzw. gering gehalten werden. Dieser Aspekt spielt bei der Betrachtung der Gebäude (Dreieckshäuser und Bungalows) eine große Rolle. Die Gebäude wurden zu Beginn der 70er Jahre errichtet und entsprechen in ihrer gegenwärtigen Substanz noch überwiegend diesem Stand. Vereinzelt wurden Maßnahmen ergriffen um vor allem den Energiebedarf zu reduzieren. Im Bereich der Bungalows konnte man hier ganzheitliche Sanierungen umsetzen wogegen es bei den Apartmenthäusern nur zu vereinzelt Maßnahmen, wie z.B. den Austausch der Fensterfronten kam.

Während bei den Bungalows in kleinen, überschaubaren Aktionen der Standard mitgezogen werden konnte, verlangen die Apartmenthäuser nach einem ganzheitlichen Konzept zur Sanierung und Angleichung an die neuen Standards. Die Umbau- und Erhaltungsinvestitionen im Vergleich zum Neubau zählen zu den ökonomischen Nachhaltigkeitszielen. Bisher fokussiert der herkömmliche Planungs- und Bauablauf hauptsächlich auf eine Minimierung der Herstellungskosten der Gebäude. Die Folgekosten fanden aus diesem Grund nur wenig Beachtung. Es sollen heutige Einsparungen jedoch nicht auf Kosten zukünftiger Nutzer und Besitzer vorgenommen werden.

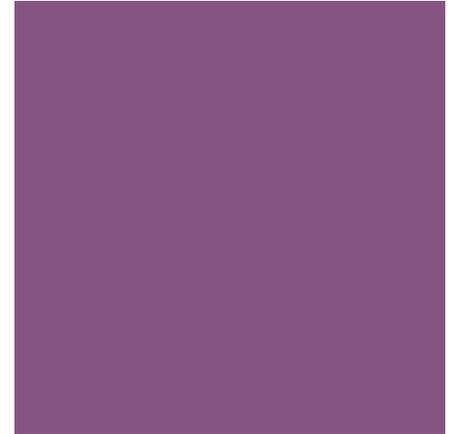
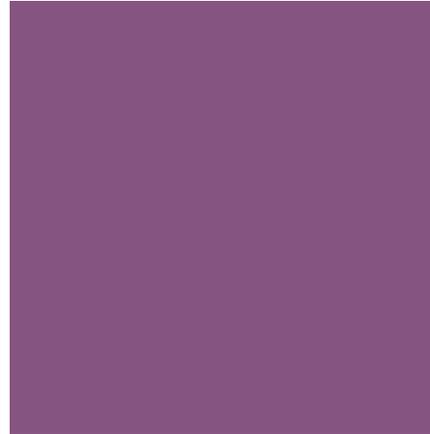
## TECHNISCHE NACHHALTIGKEIT

- Brandschutz – die Qualität der Brandschutzmaßnahmen soll erhöht werden, da die Hauptsache für Todesfälle bei Bränden in Gebäuden giftiger Rauch ist. Durchgeführte Maßnahmen, die über die Brandschutzauflagen hinausgehen, können als Übererfüllung positiv bewertet werden.
- Schallschutz – Schallschutz soll verbessert werden. Wahrung des Vertraulichkeitsschutzes und Berücksichtigung von Personen mit eingeschränktem Hörvermögen.
- Energetische und feuchtschutz-technische Qualität der Gebäudehülle – der Energiebedarf für die Raumkonditionierung von Gebäuden soll minimiert werden, hohe thermische
- Behaglichkeit soll sicher gestellt werden und Bauschäden sollen vermieden werden. Die wärme- und feuchteschutz-technische Qualität der Gebäudehülle soll optimiert werden.
- Rückbaubarkeit, Recyclingsfreundlichkeit, Demontagefreundlichkeit – für das nachhaltige Bauen ist generell das Ziel anzustreben, umweltschädliche Abfälle zu reduzieren. 50% des gesamten Abfallkommens Österreichweit, sind dem Bausektor zuzurechnen; man sollte die anfallenden Mengen reduzieren und in einen Stoffkreislauf rückführen damit auch Recyclingfähigkeit gegeben ist.
- In Zukunft sollte mit einem dynamischen Wandel der Nutzerbedürfnisse gerechnet werden. Die Flexibilität als Grundlage für die Nachhaltigkeit und Zukunftsfähigkeit eines Wohnmodells.





Jedem Punkt Aufmerksamkeit zu schenken ist eine Herausforderung, die Lösung ein notwendiger Prozess.



# GEBÄUDE UND ENERGIE<sup>48</sup>

## GEBÄUDEHÜLLE

Allgemein: Die Gebäudehülle ist zwar Trennung zwischen innen und außen, sie kommuniziert jedoch mit ihrer Umwelt.

Waren Dach und Bodenplatte fast ausschließlich funktional bestimmt, wurde die Fassade als „kommunizierendes“ System bestimmt.

Ihre Aufgabe besteht primär darin, dass Gebäude vor Wind, Niederschlag und Sonneneinstrahlung zu schützen; mit zunehmenden Behaglichkeitsanforderungen übernimmt die Gebäudehülle auch eine komplexe klimaregulierende Funktion.

Das Thema der Nachhaltigkeit prägen Lärm- und Sichtschutz, die Dauerhaftigkeit der Materialien und Rückbaufähigkeit; ebenso definiert die Wahl

der Hüllenmaterialien in erheblichem Maße sowohl den Energieaufwand für die Erstellung des Gebäudes als auch die Folgeaufwendung, z.B. für Betriebsenergie, Reinigung oder Instandhaltung.

## KONSTRUKTION

Materialwahl und Konstruktion bedingen sich gegenseitig.

### **ALLGEMEIN:**<sup>49</sup>

Massive Außenwände ergänzt durch unterstützende Systeme wie offene Elemente, Sonnenschutz, Blendenschutz.

Stellmotoren für die automatische Nachtkühlung über vollautomatische regulierte Sonnenschutzsysteme bis hin zu Fassadenlüftungsgeräten und aktiven Solarelementen.

Es macht Sinn, bei Neubau wie Sanierungsmaßnahmen die weitere Entwicklung von Komfortansprüchen und der Energiebereitstellung abzuschätzen und möglichst entsprechend hohe Standards zu realisieren.

Verbesserung des winterlichen Wärmeverhaltens:

- Flächenoptimierung und Hüllengeometrie
- Wärmedämmung opaker Bauteile
- Wärmedämmung transparenter Bauteile
- Passive Nutzung der Solarstrahlung
- Minimierung der Lüftungswärmeverluste
- Aktive solarthermische Energiegewinnung

### **KOMPAKTHEIT:**<sup>50</sup>

Unterschiedlich große Gebäudehüllflächen wirken sich unmittelbar auf die Wärmeverluste aus: je geringer die erforderliche Hüllfläche bei vorge-

<sup>48</sup> vgl. Hegger, Fuchs, Stark, Zeumer, Energie Atlas, Nachhaltige Architektur, 2007, S.82-94

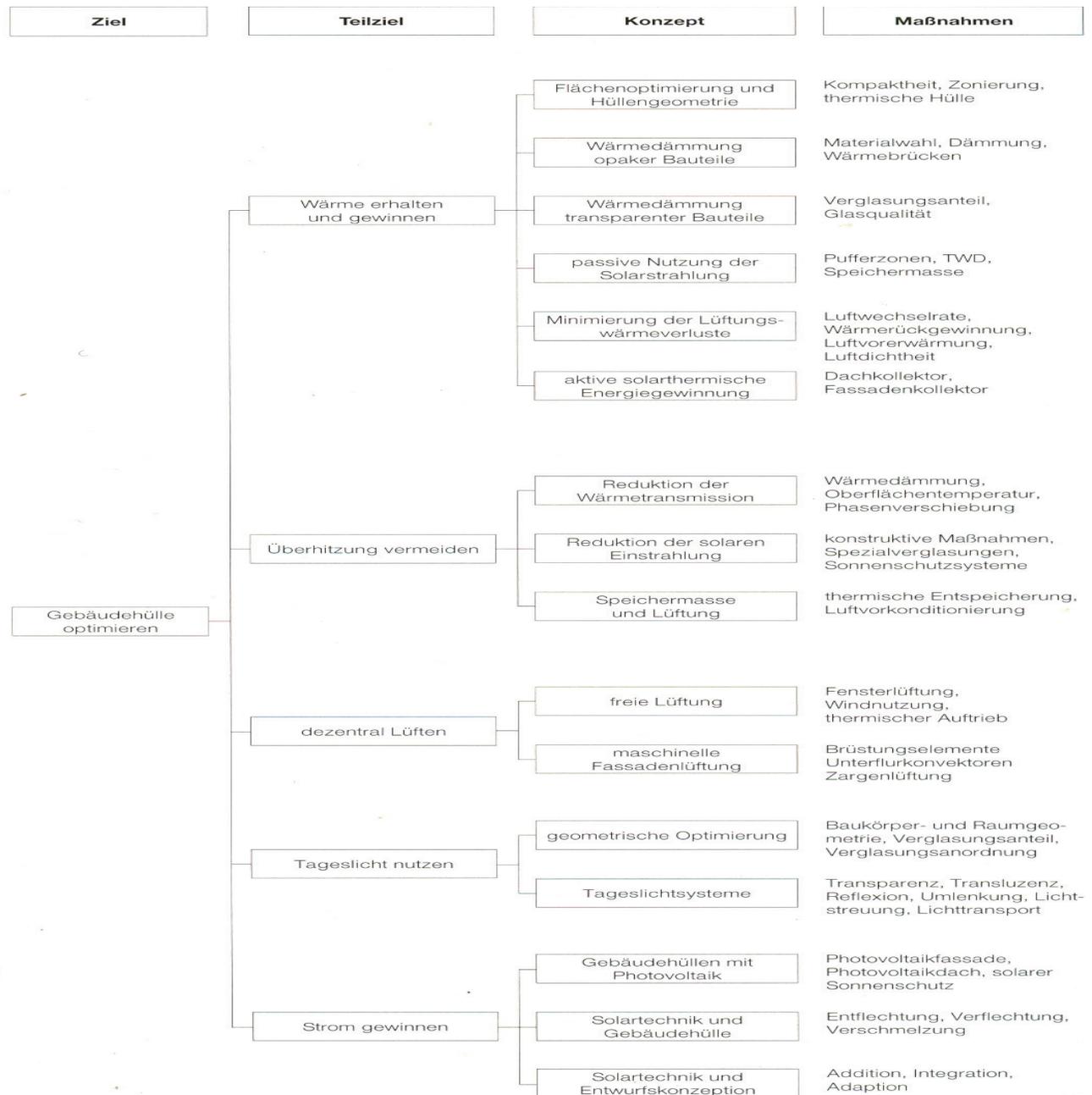
<sup>49</sup> vgl. Hegger, Fuchs, Stark, Zeumer, Energie Atlas, Nachhaltige Architektur, 2007, S.83

<sup>50</sup> vgl. Hegger, Fuchs, Stark, Zeumer, Energie Atlas, Nachhaltige Architektur, 2007, S.83

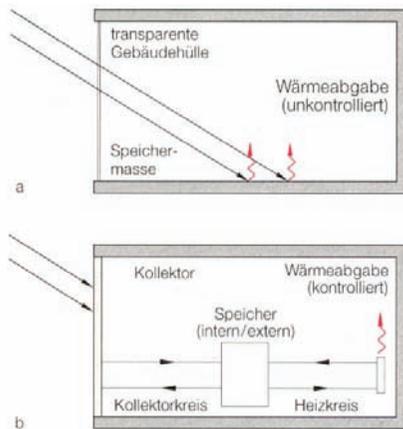
gebenem Volumen ist, desto geringer ist auch der Heizwärmebedarf des Gebäudes.

Ungeheizte Erschließungszonen, Abstell- und Lagerräume, Garagen etc. zählen nicht zum beheizten Volumen und müssen daher thermisch abgegrenzt werden. Aus energetischer Sicht ist daher nicht die Kompaktheit des „Bruttovolumens“, sondern des beheizten Gebäudevolumens relevant. Die Kugel stellt in geometrischer Hinsicht die Idealform dar, als orthogonale Struktur der Würfel. Abweichungen von diesen optimalen Formen erzeugen Unterschiede hinsichtlich des Wärmebedarfs eines Gebäudes.

Ziele, Konzepte und Maßnahmen zur energetischen Optimierung von Gebäudehüllen (siehe Grafik rechts).



B 3.7



Bezeichnung	offener Absorber	Luftkollector	Flachkollector	Vakuurröhrenkollector
Querschnitt				
Energieträgerfluss				
Wirkungsgrad	40 %	60–65 %	65–70 %	80–85 %
typische Betriebstemperatur	30–40 °C	40–50 °C	60–90 °C	70–130 °C
typische Anwendung	Freibadheizung Wärmepumpe	Luftheizung solare Kühlung	Trinkwassererwärmung Heizung, solare Kühlung	Trinkwassererwärmung Heizung, solare Kühlung, Prozesswärme

## THERMISCHE ZONIERUNG

- Bereiche mit hohem Wärmebedarf – Südseite
- Niedrig, oder unbeheizte Flächen sowie Räume mit hohen internen Wärmelasten als Wärmepuffer – Nordseite

Gezielte Anordnung von Zonen ohne Wärmeanforderungen so dass das Gebäude thermisch optimiert wird. Dies lässt sich sowohl mit unbeheizten Nebenräumen als auch insbesondere mit ergänzenden Hüllen aus Glas erreichen.

## AKTIVE SOLARTHERMISCHE GEBÄUDE

Die aktive Nutzung thermischer Solarenergie über Kollektoren ist im Gegensatz zur passiven Solarenergie-nutzung unabhängig vom Klima des Innenraums. Über aktive Solartechniksysteme kann in Verbindung mit effizienter Speichertechnologie Solarenergie weitgehend entkoppelt von den aktuellen Einstrahlungsbedingungen genutzt werden. Im Zentrum der Planung steht der Kollector zur Wandlung der solaren Einstrahlung in thermische Energie zur Wärmeerzeugung. Es ist Bestandteil der Haustechnik und zugleich eine Komponente der Gebäudehülle.

Prinzipiell gibt es zwei verschiedene Arten der indirekten Nutzung von Sonnenenergie:

## SOLARTHERMIE

Luft und Warmwasserkollektoren (Flach- und Vakuurröhrenkollectoren) werden im Wesentlichen zur direkten Vorwärmung der Raumluft, zur Brauchwasserbereitung und zur Heizungsunterstützung eingesetzt. Ein Metallabsorber in einem rechteckigen Rahmenelement – die Vorderseite wird mit einer Glasscheibe abgedeckt, zur Rückwand wärmege-dämmt und mit seitlichen Anschlüssen für das Wärmeträgermedium. Der Metallabsorber ist energieauf-nehmender Bauteil (und somit das wichtigste); sein Absorptions- und Emissionsvermögen ist entscheidend für den Wirkungsgrad des Kollektors. Bei Vakuurröhrenkollectoren sind Glasröhren mit eingebauten Absorbern an einem Sammelrohr zusam-

mengefasst. Die Glasröhren dienen gleichzeitig als transparente Abdeckung und als Gehäuse. Da durch das Vakuum in den einzelnen Röhren die Wärmeverluste fast vollständig reduziert sind, werden Arbeitstemperaturen von bis zu 120 °C erreicht. Der bis zu einem Drittel höheren Leistungsfähigkeit von Vakuurröhrenkollectoren steht jedoch nahezu eine Verdoppelung der Kosten gegenüber; die Kollektoren werden in unterschiedlichen Bauformen hergestellt, wobei es sich meist um „offene Systeme“ handelt, d.h. sie bilden keine Wasserführende Schicht aus und müssen daher auf dem Dach aufgeständert werden.



### **PHOTOVOLTAIK (PV) - MITTELS PV – ZELLEN WIRD AUS SOLARSTRAHLUNG STROM**

gewonnen. Diese Anlage besteht aus Solarzellen, die zu Modulen zusammengefasst werden. Solarstrom kann entweder im Inselbetrieb oder über eine netzgekoppelte Anlage gewonnen werden. Photovoltaikmodule haben einen mehrschichtigen Aufbau und sind entweder zwischen Glasscheiben in einer Kunstharzeinbettung oder zwischen Glas und Kunststofflaminat eingelegt. Ihre Rückseite ist je nach Anforderung opak, transluzent (Mattglas, streuende Folien) oder transparent (Klarglas, transparente Folien).

### **ENERGETISCHER ERTRAG DER SYSTEME**

Wird einerseits von den Standortbedingungen beeinflusst und kann nach geographischer Lage sehr variieren. Neigungswinkel und Exposition der Anlage bestimmen die Energieausbeute. Beim Einsatz von Kollektoren wird die Aufstellung von der Nutzungsart beeinflusst. Anlagen zur Brauchwasserbereitung auf den höheren Sonnenstand im Sommerhalbjahr ausgerichtet, Anlagen zur Unterstützung der Raumheizung sollten stärker den niedrigen Sonnenstand im Winterhalbjahr einbeziehen. Für nach Süden ausgerichtete Kollektoren bedeutet dies eine flache Anstellung von 20° bei Brauchwasseranlagen ein steilerer Neigungswinkel von 60° bei Anlagen

zur Unterstützung der Raumheizung. Starre PV-Module mit Südausrichtung erreichen den größeren jährlichen Ertrag bei einer Neigung von 30° zur Horizontalen. Innerhalb einer Süd-/Südwestausrichtung und bei Dachneigungen bis 45° ist nur mit geringen Abweichungen vom Optimum der Energieausbeute zu rechnen; dagegen reduziert sich die Einstrahlung auf vertikale Fassadenflächen erheblich.

### **SOLARANLAGE ZUR WARMWASSERBEREITUNG**

Dimensionierung der Sonnenkollektoren: Bei halbwegs guter Südausrichtung rechnet man pro Person mit einer Kollektorfläche von ca.

- 2m<sup>2</sup> bei Flachkollektoren
- 1,5m<sup>2</sup> bei Vakuumkollektoren

Bis zu 45° Abweichung von der Südrichtung sind ohne Kollektorfläche um 10-20% vergrößert werden. Die entstehende Ertragsminderung kann mit einem Diagramm ermittelt werden. Die optimale Neigung liegt im Sommerbetrieb bei etwa 30°. Nur bei größeren Anlagen für eine möglichst optimale Ganzjahresnutzung werden die Kollektoren in unseren Breiten ca. 45° geneigt.

## BEGRÜNTES DACH

### VORTEILE

- Schutz der Dachabdichtung und Verlängerung der Lebensdauer, da ein mechanischer Schutz hergestellt wird und die UV-Strahlung absorbiert wird.
- Verbesserung des Raumklimas. Durch Verdunstung des gespeicherten Regenwassers kann sich das Raumklima der direkt darunterliegenden Räume im Sommer abkühlen. Dadurch kann gegebenenfalls auf eine Klimaanlage verzichtet werden.
- Energieeinsparpotential. Durch die isolierende Wirkung lässt sich der Heizbedarf im Winter senken.
- Wasserrückhaltung. Da ein begrüntes Dach mehr als die Hälfte des jährlichen Niederschlags wieder verdunstet, werden Siedlungs-entwässerung und Kläranlagen entlastet.

- Verbesserung des Stadtklimas. Dachbegrünungen können Staub und Schadstoffe aus der Luft filtern. Zudem wird der Aufheizung der Stadt durch die zahlreichen versiegelten Flächen entgegengewirkt.
- Ersatzhabitat. Es kann neuer Lebensraum für seltene Tier- und Pflanzenarten – beispielsweise Vögel und Schmetterlinge – geschaffen werden.
- Optisch attraktiv.

### NACHTEILE

- Je nach Herstellung eventuell hohe Anschaffungskosten.
- Das Dach muss gepflegt werden. Sträucher zurückschneiden, Substrat aufbringen.

Auslegung Solarspeicher: Da sie mindestens den 2 bis 2,5-fachen Tagesbedarf vorsehen. Als Richtwerte haben sich ca. 75 bis 100 Liter Speichervolumen pro Person. Solaranlage zur Heizungsunterstützung

### DIMENSIONIERUNG DER SOLARANLAGE (RICHTWERTE):

- Bei Niedertemperatur – Heizsystemen (z.B. Fußbodenheizung) können mit 1m<sup>2</sup> Kollektorfläche rund 5m<sup>2</sup> Wohnfläche beheizt werden.
- Bei Verwendung von Heizkörpern (nicht empfehlenswert) können mit 1m<sup>2</sup> Kollektorflächen ca. 3m<sup>2</sup> beheizt werden.
- Sinnvolle Kollektorgrößen liegen zwischen 20 und 50m<sup>2</sup>. Die Neigung der Kollektorfläche sollte 50-70° betragen.

### DIMENSIONIERUNG DES PUFFERSPEICHERS

Als Richtwerte können etwa 50-100 Liter Pufferspeichervolumen pro m<sup>2</sup> Kollektorgröße angesetzt werden. Externe Wärmetauscher sind leichter zu kontrollieren bzw. zu entkalken.



# Globale Strahlung (Diffus und Direkt) übers Jahr

Unter Globalstrahlung versteht man die gesamte an der Erdoberfläche auf eine horizontale Empfangsfläche auftreffende Solarstrahlung.

Sie setzt sich zusammen aus

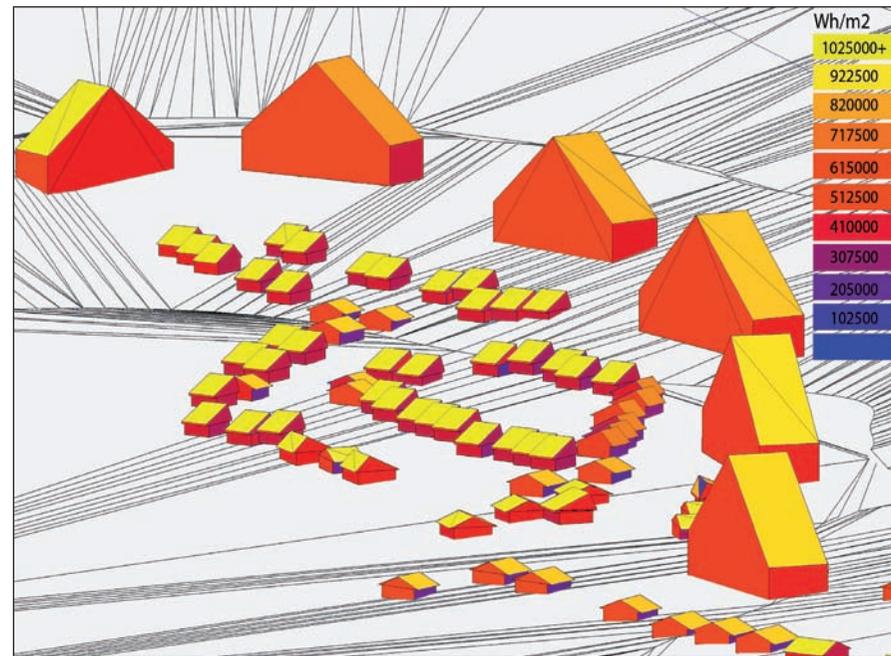
- der auf direktem Weg eintreffenden Solarstrahlung, der Direktstrahlung, und
- der Strahlung, die über Streuung an Wolken, Wasser- und Staubteilchen die Erdoberfläche erreicht, der Diffusstrahlung.

Für zahlreiche energetische Untersuchungen muss die Strahlung auf eine geneigte Fläche ermittelt werden (Beispiele: optimale Ausrichtung von Sonnenkollektoren, Aufheizung von Hausfassaden oder Energieeintrag durch Fenster). Die Strahlung auf geneigte Flächen enthält als zusätzliche Komponente die vom Erdboden reflektierte Sonnenstrahlung, welche bei stark reflektierenden Bodenflächen (z. B. Schneedecke im Winter) einen erheblichen Beitrag leisten kann. Andererseits ist nur noch ein Teil des Gesichtsfeldes geneigter Flächen vom Himmel ausgefüllt, so dass der Beitrag der Diffusstrahlung auf

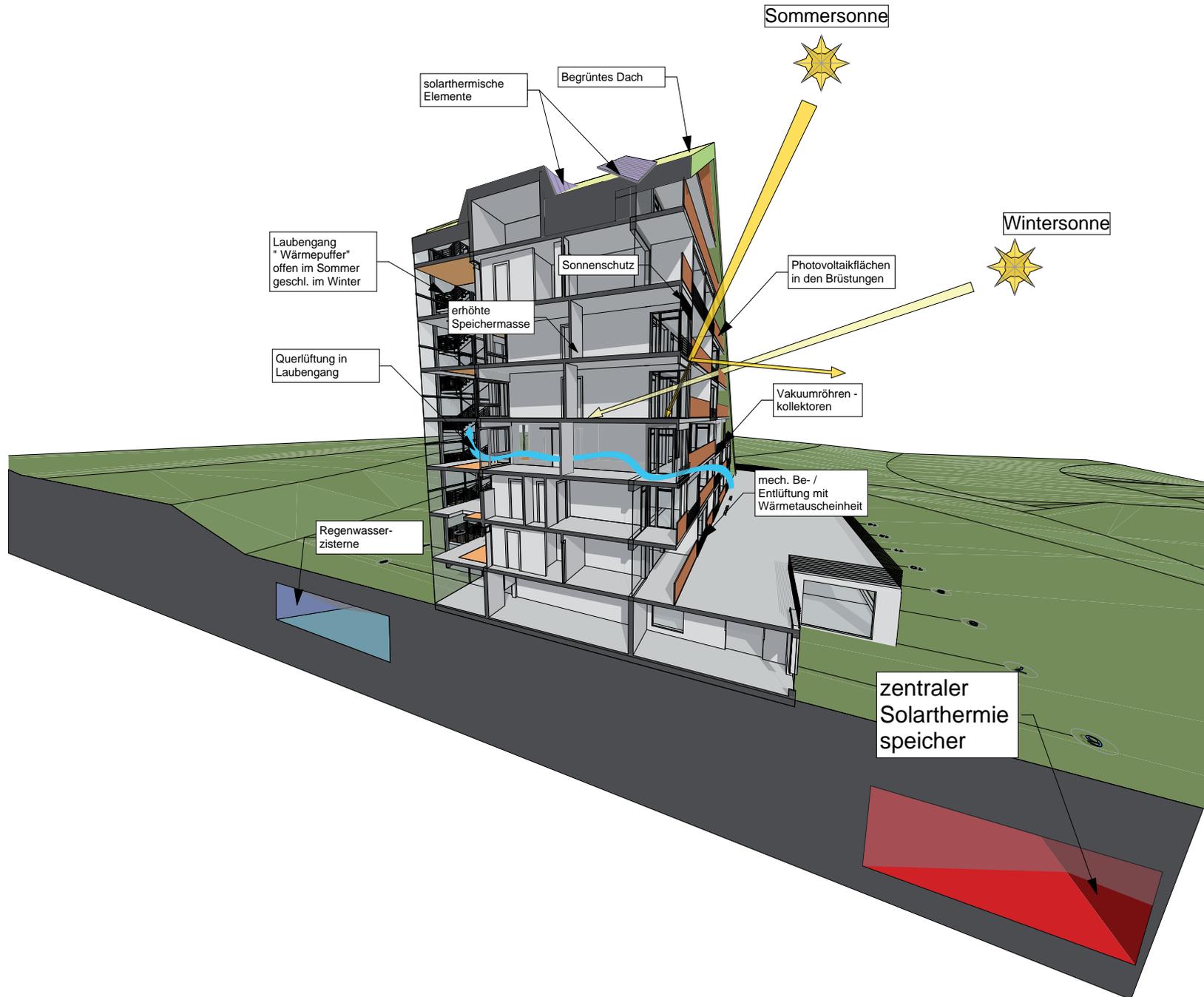
geneigte Flächen geringer ist als auf horizontale Flächen. Die Veränderung des Direktstrahlungsanteils hängt von der Veränderung des Einfallswinkels ab, welche sich aus dem Sonnenstand und dem Neigungswinkel der Fläche ergibt.

Die Ermittlung typischer Bestrahlungsstärken in Abhängigkeit von Orientierung und Neigung der Empfängerfläche kann durch Messung auf der geneigten Fläche, durch Umrechnung vorhandener Messwerte auf einer horizontalen Fläche oder durch Abschätzung mittels geeigneter Sonnenstrahlungsmodelle erfolgen.

Auf das Planungsgebiet „Sonnenalm“ bezogen hat sich ergeben, dass die Dachflächen die Richtung S/O/W geneigt sind sowie nach S/W ausgerichtete Fassaden gut geeignet sind. Es besteht wenig Verschattung durch Berge und umliegender Gebäude. Der Berechnungszeitraum der Globalstrahlung beruht auf 10 Stunden, von 8.00 – 18.00 Uhr. Alle Gebäude stehen sehr exponiert und werden deshalb wenig verschattet.



# ENERGIEKONZEPT



*Da lag es und war so schön, daß er die Augen nicht abwenden konnte, und er bückte sich und gab ihm einen Kuß. Wie er es mit dem Kuß berührt hatte, schlug Dornröschen die Augen auf, erwachte, und blickte ihn ganz freundlich an. Da gingen sie zusammen herab, und der König erwachte und die Königin und der ganze Hofstaat, und sahen einander mit großen Augen an. Und die Pferde im Hof standen auf und rüttelten sich: die Jagdhunde sprangen und wedelten: die Tauben auf dem Dache zogen das Köpfchen unterm Flügel hervor, sahen umher und flogen ins Feld: die Fliegen an den Wänden krochen weiter: das Feuer in der Küche erhob sich, flackerte und kochte das Essen: der Braten fing wieder an zu brutzeln: und der Koch gab dem Jungen eine Ohrfeige, daß er schrie: und die Magd rupfte das Huhn fertig.*

*Und da wurde die Hochzeit des Königssohns mit dem Dornröschen in aller Pracht gefeiert, und sie lebten vergnügt bis an ihr Ende.*

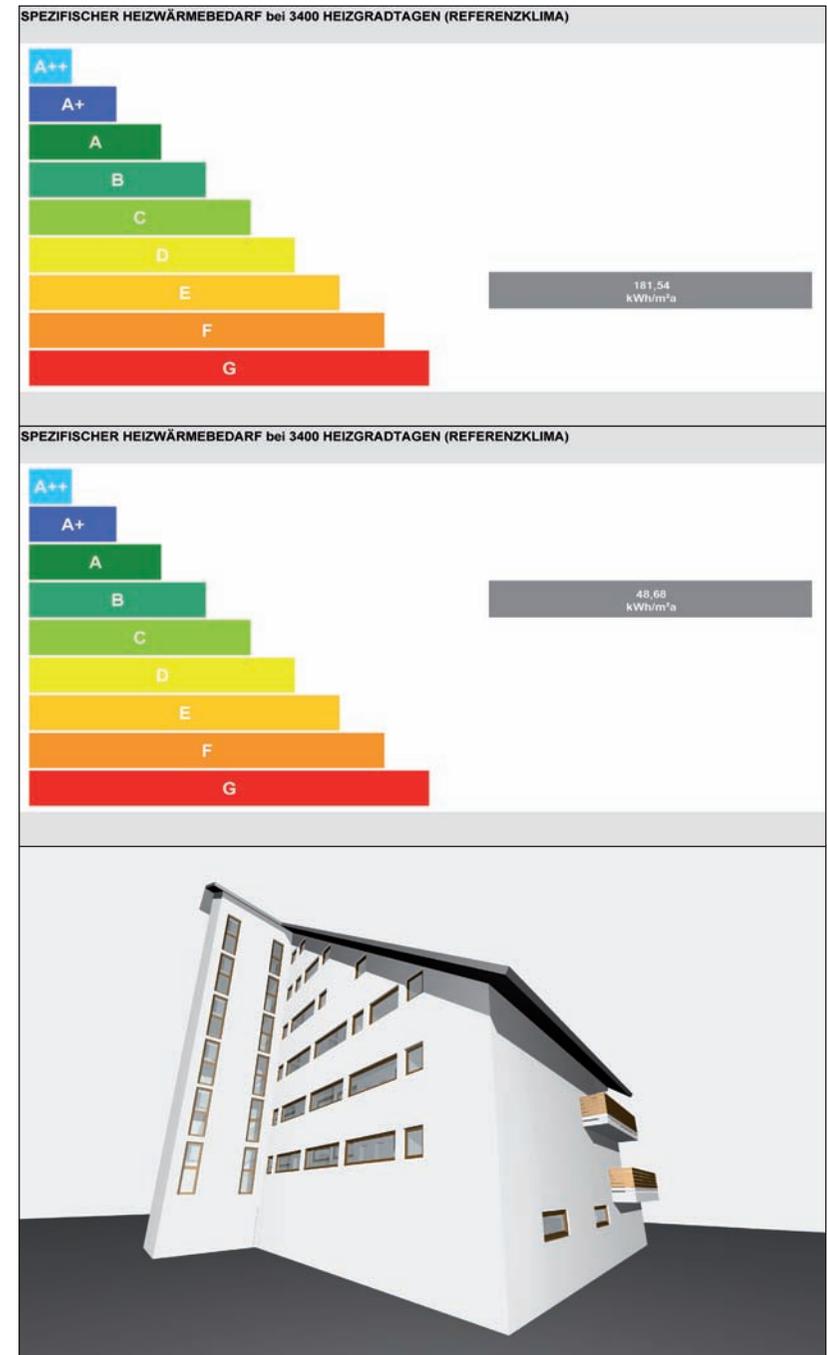


# VERGLEICH HEIZWÄRMEBEDARF VOR BZW. NACH DER SANIERUNG

Behagliche Innenbedingungen sicherzustellen ist besonders wichtig in kalten Zonen der Erde; Bad Mitterndorf ist ein sehr schneesicherer Ort, die Wintermonate kalt und deshalb eine optimierte Hülle von großer Wichtigkeit, daß die im Gebäude erzeugte Wärme möglichst weitgehend erhalten bleibt. Interne Wärmequellen wie Abwärme durch Beleuchtung, Personen und elektrische Geräte sowie der Energieeintrag durch die Solarstrahlung über transparente Hüllflächen (passive Nutzung von Solarstrahlung) zählen zum Wärmegewinn, auf der gegenüberliegenden Seite als Verlustfaktoren wird unterschieden zwischen Transmissions- und Lüftungswärmeverluste.

Um die Bilanz möglichst ausgeglichen zu halten werden beim thermischen Sanierungskonzept „Sonnenalm“ vor-

produzierte Elemente verwendet und eine thermische Gebäudehülle an das Gebäude gelegt. Die Gebäudehülle sollte mit ihren Eigenschaften dazu beitragen, diese Bilanz möglichst ausgeglichen zu gestalten. Die Differenz aus diesen beiden Ergebnissen bestimmt nun den erforderlichen Heizwärmebedarf, welcher nach der Sanierung des „Sonnenalmprojektes“ enorm gesunken ist (siehe Darstellung).



# ANHANG

## LITERATURVERZEICHNIS

- Groß Raimund Rudolf (1972). Heimatbuch Bad Mitterndorf. Band 1.  
Druckerei Liezen GmbH.
- Heimatkundliche Sammlung Franz Strick: Chronik von Franz Strick Band 1  
Hellmuth, Thomas; Ewald Hiebl; Günther Marchner, Martin Scheutz (Hg.):  
Visionäre bewegen die Welt. Ein Lesebuch durch das Salzkammergut –  
Salzburg, 2005
- Hollwöger, Franz: Das Ausseer Land. Geschichte der Gemeinden Bad Aussee,  
Altaussee, Grundlsee, Mitterndorf und Pichl – Bad Aussee 1956
- Lamer, Reinhard: Das Ausseer Land. Geschichte und Kultur einer  
Landschaft – Graz 1998
- Fischer, Joachim und Meuser, Philipp: Handbuch und Planungshilfe  
Barrierefreie Architektur, DOM publishers, 2009
- Hegger, Fuchs, Stark, Zeumer, Energie Atlas Nachhaltige Architektur,  
Edition Detail, 2007
- Schrittich, Christian, Birkhäuser, Edition Detail, Solares Bauen, Strategien,  
Visionen, Konzepte, 2003
- Feddersen, Eckhard, Lüdtker, Insa, Birkhäuser Verlag, Entwurfsatlas Wohnen  
im Alter, 2009
- Deutsch, Dorette: Schöne Aussichten fürs Alter\_wie ein italienisches Dorf  
unser Leben verändern kann, 2006
- Böhm, Erwin: Verwirrt nicht die Verwirrten\_neue Ansätze geriatrischer  
Krankenpflege, 1999
- Feddersen, Eckhard, Insa, Lüdtker, Rau, Urike, Reinhold, Ursula, Wulf Harms,  
Barrierefrei – Bauen für die Zukunft. 2008
- Heiss, Oliver, Degenhart, Christine, Ebe, Johann, Barrierefreies Bauen,  
2009 Schrittich, Christian, Edition Detail, Integriertes Wohnen flexibel,  
barrierefrei, altengerecht, 2007
- Pretterhofer, Spath, Vöckler, „Rurbanismus oder Leben im postruralen  
Raum“, Haus der Architektur, 2008.
- Frick, Dieter, „Theorie des Städtebaus: Zur baulich – räumlichen Organisation  
von Stadt“, 2008.
- Bürklin, Peter, „Basics Stadtbausteine“, Birkhäuser, 2008.
- Schwalbach, Gerit, „Basics Stadtanalyse“, Birkhäuser, 2009.

## QUELLEN AUS DEM INTERNET

- <http://de.wikipedia.org/wiki/Mehr-Generationen-Haus>
- [http://www.statistik.at/weg\\_de/statistiken/bevoelkerung/demographische\\_prognosen/bevoelkerungsprognose/index.htm#index1](http://www.statistik.at/weg_de/statistiken/bevoelkerung/demographische_prognosen/bevoelkerungsprognose/index.htm#index1)
- World Health Organisation, „Ageing and the Life Course“, [www.who.int/ageing/en/](http://www.who.int/ageing/en/)
- [http://de.wikipedia.org/wiki/Bad\\_Mitterndorf](http://de.wikipedia.org/wiki/Bad_Mitterndorf)
- [http://www.statistik.at/web\\_de/statistiken/bevoelkerung/demogrtaphische\\_prognosen/bevoelkerungsprognosen/index.htm#index1](http://www.statistik.at/web_de/statistiken/bevoelkerung/demogrtaphische_prognosen/bevoelkerungsprognosen/index.htm#index1)
- <http://www.kikisweb.de/geschichten/maerchen/dornroeschen.htm>

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

- S.18: alle aus Gross, Heimatbuch Bad Mitterndorf, 1972; v.l.o.n.r.u.;  
1+5 Neuhofen: Durch Melioration vorteilhaft verändertes Landschaftsbild S.126; 2 Alter Stadel S.128; 3 Johann Fortschegger, hl. Markus, Pfarrkirche Mitterndorf S.192; 4 Mitterndorfer Schantze 1913 S.224; 6 bauliche Entwicklung Mitterndorfs S.163; 7 Römerstein von Grubegg, darstellend drei Quellnympfen und einen opfernden Priester, gefunden um 1840 S.234; 8 Altes Volksschulgebäude S.170; 9 Vorderseite einer im Jahr 1905 aufgelegten Postkarte mit der für Heilbrunn Werbung betrieben wurde. S.238; 10 Rückseite Postkarte S.238; 11 Hauptschulgebäude Bad Mitterndorf S.170
- S.20: aus Gross, Heimatbuch Bad Mitterndorf, 1972; Strohschab in Mitterndorf S.202
- S.21: aus Gross, Heimatbuch Bad Mitterndorf, 1972; Schloß Grubegg S. Farbbildbeilage
- S.22: aus Gross, Heimatbuch Bad Mitterndorf, 1972; 1 Holzarbeiter S.46; 2 Mitterndorfer Notgeld, Vorderseite S.79; 3 Heimatdichter Hans Frauengruber S. Farbbildbeilage
- S.23: aus Gross, Heimatbuch Bad Mitterndorf, 1972 1 Bad Heilbrunn 1967 S.243; 2 Strandbad S.161
- S.25: 1 Postkarte Aussee gegen Röthelstein; 2 Notgeld Bad Aussee 20 Heller [www.geldschein.at/notgeldsteiermark.html](http://www.geldschein.at/notgeldsteiermark.html)
- S.27: Tauplitz – Alpenstraße 1960er Jahre
- S.28: 1 Kurhotel, Kurmittelhaus und Thermalschwimmbad Bad Heilbrunn 1960er Jahre; 2 Thermalschwimmbad, 1960er Jahre 3 Schifflugschanze am Kulm 1960er Jahre
- S.29: Abb. DI Kaml Örtliches Entwicklungskonzept 4.0 S.87
- S.30: Abb. DI Kaml Örtliches Entwicklungskonzept 4.0 S.89
- S.32: Abb. DI Kaml Örtliches Entwicklungskonzept 4.0 S.67
- S.39: 1 Darsteller des Musicals „Hair“ Fotografie von Will McBride Feddersen, Lüdtkke, Entwurfsatlas Wohnen im Alter, 2009. S.38
- S.41: v.l.o.n.r.u. 1+6 Pläne Hausverwaltung Grill; 2 Apartmenthaus Privatfotosammlung Gaiswinkler Klaus; 3,4,5 Bungalows Privatfotosammlung Plasencia Luis und Herta
- S.42: v.l.o.n.r.u. 1 Plan Apartmenthaus Hausverwaltung Grill; 2-7 Sonnenalm Privatfotosammlung Gaiswinkler Klaus
- S.43: 1-9 Sonnenalm Privatfotosammlung Plasencia Luis und Herta
- S.45: Apartmenthaus Sonnenalm Privatfotosammlung Gaiswinkler Klaus
- S.48: 1 Lous\_Sussmann\_Dornröschen\_Mutter\_Erde
- S.57: 1,2 Privatfotosammlung Claus Michael Plasencia
- S.59: 1 Feddersen, Lüdke, Entwurfsatlas Wohnen im Alter, 2009. S.21; 2 Bild aus dem Internet, genaue Quelle unbekannt
- S.60: 1 Bild aus dem Internet, genaue Quelle unbekannt; 2 Statistik Austria Bevölkerungspyramide 2008, 2030, 2050
- S.61: 1 Statistik Austria Bevölkerungsentwicklung nach Bundesländer; 2 Statistik Austria Bevölkerung nach breiten Alterungsgruppen 1950 – 2050
- S.70: 1-3 hertha-hurnaus.com Fotos Miss Sargfabrik
- S.72: 1-6 Seniorenresidenz Multengut Fotos by Heinrich Helfenstein
- S.74: 1-5 Neues Wohnen Leechgasse: Foto Kramer; Homepage Architekturbüro Tschom
- S.77: 1-2 Seniorenwohnheim und Kindergarten – Thalgau Fotos jastrinsky.at
- S.78: 1-5 Wohnmodell Shinonome Canal Court Block 1; Fotos by Takaniro Tanabe, 2008
- S.150 Bungalows Sonnenalm Privatphotosammlung Claus Michael Plasencia
- S.170: 1 Privatfotosammlung Sabine Katharina Egarter
- S.177: 1 Hegge, Fuchs, Stark, Zummer, Energie Atlas, Nachhaltiges Bauen, 2007 S.85
- S.178: 1 solare Nutzung im Gebäude passiv und aktiv S.118
- S.181: 1 Begrüntes Dach\_historische Form der Dachbegrünung ist das Grassodenhaus; Beispiel aus Island

Bilder die nicht beschriftet wurden sind aus Privatfotosammlungen, bzw. Pictogramme, Naturbilder, Kinderbilder deren Originalquelle unbekannt ist.

## INTERVIEWS, DOKUMENTE

- Jubiläumsbroschüre „100 Jahre Fremdenverkehr in Bad Mitterndorf“, 1996
- Sulzbacher, Eduard: Interview zur Ausstellung „100 Jahre Wintersport“
- Sulzbacher, Eduard: Interview zur Mitterndorfer Geschichte
- Sulzbacher, Eduard: „100 Jahre Wintersport in Mitterndorf“. Prospekt anlässlich der gleichnamigen Ausstellung - Bad Mitterndorf 2005
- Dr. Kiwit, Walter: „40 Jahre Sonnenalm“. Broschüre zu 40 Jahre Sonnenalm
- DI Kaml „Bad Mitterndorf – Örtliches Entwicklungskonzept 4.0“, 2009 Auszug aus dem Strategieplan – Tourismus, dat. 2007, von Kohl & Partner Tourismus GmbH
- Marchner, Günther: Auszüge aus „Wintersport und Sommerfrische“  
Bad Mitterndorf
- Bundesministerium für soziale Sicherheit Generationen und Konsumentenschutz
- Bundesministerium für Arbeit, Soziales und Konsumentenschutz, Behindertenbericht 2008, Bericht der Bundesregierung über die Lage von Menschen mit Behinderung in Österreich, 2008
- ÖGNI Österreichische Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft – Nachhaltigkeit in Österreich – mit Zertifikat in Adaption
- World Health Organisation, „Ageing and the Life Course“,  
[www.who.int/ageing/en/](http://www.who.int/ageing/en/) (Aufruf am 1. Juni 2008)
- Department of Economic and Social Affairs Population Division-United Nations, World Population Ageing: 1950-2050,  
(New York, NY: United Nation Publications, 2002)
- Plandokumente, Euroland Erschliessungsgesellschaft, Freie Architekten, Kerler-Amesöder-Braun, 1970



## Danksagungen

Wir bedanken uns bei allen unseren Begleitern, die uns tagtäglich zur Seite stehen, unseren Studienkollegen, die uns während unseres Studiums unterstützt haben und ganz besonders denen, die uns durch manch schwere Zeit ein Stück getragen. Danke an alle AZOer die uns unterstützt haben und bis zum Schluss an unserer Seite waren und sind. AZO rules!!!!

Ein herzliches Danke Herrn Prof. Tschom, unserem Betreuer der uns von der ersten Stunde an inspiriert und begeistert hat, der uns zeigt, dass Architektur zu leben, eine wunderbare Art zu leben ist.

Mein Dank geht an so viele, die an meiner Seite waren und sind, die mich durch eine lange Zeit des Lernens und Erkennens begleitet haben, ich danke auch denen die nicht an mich glaubten, sie gaben mir die Kraft weiter zu machen. Danke, Mama für Dein Verständnis und Deine Liebe! Danke meinem Bruder Christian für Deine Unterstützung. Danke meiner Schwester Ulrike für Dich. Ich danke meinen Grosseltern \_Ihr seid für immer in meinem Herzen.

Ich danke Dir, lieber Claus für Dein Licht und Deine Liebe!

Sabine

Viele Jahre und viel an Vertrauen war nötig, bis diese Zeile nun geschrieben wird. Liebe Eltern, danke – dass ich euer Sohn werden durfte! Liebe Beli, lieber Maxi danke für euren Windschatten, der mir stets zur Verfügung stand! Und all meinen lieben Freunden – danke dass ihr seid und mich sein lässt, danke! Danke all den Händen, die mir so hilfreich auf den letzten Metern zur Seite standen – AZ0 rules

Danke Miez

claus