

# Viel Privatleben, mehr Gemeinschaft

**Wohnbau.** Der verdichtete Siedlungsbau - die Gartenstadt - bietet viele Vorteile. Nur vom Image her kann diese Bauweise das frei stehende Haus nicht schlagen.

VON WOLFGANG POZSOGAR

Umfragen bestätigen es immer wieder: Die bevorzugte Wohnform der Österreicher ist das eigene Haus mit Garten. Etwa zwei Drittel der Menschen möchten so leben. Raumplaner und Architekten begeistert dieser Wohnwunsch meist weniger. Das klassische Haus mit Grünfläche rundherum ist nämlich, so die Experten, Ressourcenvergeudung: Für ein frei stehendes Einfamilienhaus werden mindestens 600 Quadratmeter Grundfläche benötigt, in verdichteter Bauweise reicht für vergleichbaren Wohnkomfort ein Drittel. Neben der Inanspruchnahme großer Flächen und der Zersiedelung der Landschaft spricht gegen Haus mit Garten auch, dass eine Einfamilienhausiedlung wegen ihrer Ausdehnung wesentlich umfangreichere und teurere Infrastruktureinrichtungen (Straßen, Gas-, Wasser- und Kanalleitungen) benötigt.

Für Architekt Walter Stelzhammer, der sich schon seit mehr als zwei Jahrzehnten mit der Verdichtung im Wohnungs- und Siedlungsbau beschäftigt, orientiert sich der verschwenderische Traum vom eigenen Haus inmitten eines Gartens noch immer am adeligen Wohnen im Schloss mit Park. Die Wohnqualität im „Mikroschloss“ sei jedoch nicht unbedingt höher als bei vergleichbarer verdichteter Bauweise, meint der Architekt: „Die Privatsphäre etwa ist bei verdichteter Bauweise meist besser gewahrt als im Einzelhaus“, sagt er. Bei einem seiner Projekte hat er etwa Garagen so geplant, dass jeder Bewohner unterirdisch bis zu seinem Haus fährt und dort bei der Wohnungstür aussteigt.

Auch Architekt Ernst Linsberger betont, dass das frei stehende Einfamilienhaus keineswegs nur ein „Castle“ sei: „Ich kann dem Nachbarn hier nicht vorschreiben, dass er von seinen Fenstern keinen Einblick auf mein Grundstück oder mein Haus hat. Bei der verdichteten Bauweise kann man das als Planer sehr wohl steuern.“ Auch sonst bietet das Wohnen in solchen Gartenstädten einiges an Vorzügen, meint Linsberger. Er hat etwa im Kremser Vorort Gneixendorf eine Siedlung mit fast 300 Wohneinheiten geplant, die derzeit von der Bauvereinigung Gedesag gebaut wird. Vom ebenerdigen Hakenhaus über zweigeschossige Reihenhäuser bis zum dreigeschossigen Wohnhaus werden hier verschiedene Hausformen realisiert.

Der kleine Stadtteil bietet zudem gemeinsame Einrichtungen wie etwa Kinderspielplatz oder BADETEICH - Besonderheiten, die sich in einer klassischen Einfamilienhausiedlung kaum finden.

## Gestalterisch herausfordernd

Hinsichtlich der Kosten kommt das Wohnen in verdichteter Bauweise durch den geringen Grundbedarf etwas günstiger. Energetisch hätten diese Häuser aber nicht immer die Nase vorne, erklärt Linsberger. „Ein ebenerdiges Hakenhaus hat relativ viele Außenflächen, optimal sind in diesem Punkt zweigeschossige Reihenhäuser, die man aneinandert und nach Süden ausrichtet.“ Zu erreichen, dass eine Siedlung mit aneinandergereihten Häusern abwechslungsreich und attraktiv wirkt, stellt eine Herausforderung für Planer dar. Viele Projekte zeigen aber, dass sich solche Aufgaben lösen lassen.

Zu weiteren Vorteilen des Wohnens in verdichteter Bauweise zählt Komfort oder besser: Convenience. Die gesamte Anlage wird in

der Regel von einem Bauträger bewirtschaftet. Der Hausherr muss sich also nicht um Schneeräumung und andere Aufgaben kümmern. Ebenso werden allgemeine Instandhaltungsarbeiten meist vom Bauträger durchgeführt. Außerdem bietet die kleine Grünfläche alle Vorzüge eines eigenen Gartens, die Arbeit damit ist aber im Vergleich zum Minipark rund um das frei stehende Einfamilienhaus gering. „Vor allem junge Menschen, die ihre Freizeit nicht mit viel Gartenarbeit verbringen wollen, schätzen diesen Vorteil“, sagt Linsberger.

Architekt Stelzhammer meint ebenfalls, dass für die jüngere Generation das Einfamilienhaus im Grünen nicht mehr der größte Traum ist. Bequemes Wohnen und ökologische Argumente bezüglich Zersiedelung und Ressourcenvergeudung stoßen hier auf größere Akzeptanz als bei Älteren. Seine Schlussfolgerung, um noch mehr Menschen für verdichtetes Bauen zu begeistern: „Wir sollten nicht um jeden Preis versuchen,

das Szenario vom Wohnen im Schloss aufzulösen, sondern neue, adäquatere Bilder unserer Zeit aufbauen, die die alten überlagern.“

Der große Haken am verdichteten Bauen ist aber, dass Gemeinden viel stärker eingebunden sind und im Bebauungsplan beziehungsweise bei der Parzellierung entsprechende Vorkehrungen treffen müssten. Das geschieht derzeit nur bedingt. Manchmal auch aufgrund schlechter Erfahrungen, weiß Helena Linzer vom Departement für Raumplanung an der TU Wien. Sie kennt mehrere Fälle, in denen Gemeinden im ländlichen Raum gemeinsam mit Wohnbaugenossenschaften versucht haben, Siedlungen in verdichteter Bauweise zu initiieren. Das Interesse war auf dem Land relativ gering. Die Erklärung für Linzer: „Prestige und Image spielen nach wie vor eine Rolle. Viele meinen, wer im Reihenhäuser wohnt, kann sich ein eigenes, frei stehendes Haus nicht leisten.“ Das Schloss ist doch noch in vielen Köpfen verankert.



Das Reihenhäuser und seine Vorteile: geringer Platzverbrauch und meist energetisch höhere Effizienz.

[istphoto/querbeet]

## Was Sie beachten sollten beim ...

verdichteten Bauen

### Tipp 1

**Nachhaltigkeit.** Verdichtete Bauweise ermöglicht im Vergleich zum frei stehenden Einfamilienhaus eine höhere Ausnutzung des Bodens und effizientere und nachhaltigere Infrastruktur. Mit Haken- oder Reihenhäusern und angeschlossenen Garten lässt sich hochwertiger Wohnkomfort schaffen. Die durchgehende Planung einer Siedlung bringt meist auch anspruchsvollere Architektur.

### Tipp 2

**Bauträger.** Siedlungen in verdichteter Bauweise werden meist von Bauträgern errichtet. Wer die Vorteile dieser Wohnform sucht, wird daher am ehesten bei Wohnbau-Genossenschaften und privaten Bauträgern fündig. Mühsam, aber möglich, ist der umgekehrte Weg - das Projekt mit einer Gruppe Gleichgesinnter und einem engagierten Architekten auf die Beine zu stellen.

### Tipp 3

**Baulandüberhang.** Mit Ausnahme der Ballungszentren und einiger alpiner Regionen herrscht in Österreich laut Raumplanern kein Mangel an Bauland. In vielen Gemeinden stehen große als Bauland gewidmete Flächen zur Verfügung. Aber nicht immer werden dafür Bauherren gesucht. Oft warten Besitzer auf weitere Wertsteigerung oder wollen Bauflächen für ihre Kinder aufheben.



Das Reihenhaus und seine Vorteile: geringer Platzverbrauch und meist energetisch höhere Effizienz.

[Istockphoto/querbeet]

## Was Sie beachten sollten beim . . .

verdichteten Bauen

### Tipp 1

**Nachhaltigkeit.** Verdichtete Bauweise ermöglicht im Vergleich zum frei stehenden Einfamilienhaus eine höhere Ausnutzung des Bodens und effizientere und nachhaltigere Infrastruktur. Mit Haken- oder Reihenhäusern und angeschlossenen Gärten lässt sich hochwertiger Wohnkomfort schaffen. Die durchgehende Planung einer Siedlung bringt meist auch anspruchsvollere Architektur.

### Tipp 2

**Bauträger.** Siedlungen in verdichteter Bauweise werden meist von Bauträgern errichtet. Wer die Vorteile dieser Wohnform sucht, wird daher am ehesten bei Wohnbau-Genossenschaften und privaten Bauträgern fündig. Mühsam, aber möglich, ist der umgekehrte Weg – das Projekt mit einer Gruppe Gleichgesinnter und einem engagierten Architekten auf die Beine zu stellen.

### Tipp 3

**Baulandüberhang.** Mit Ausnahme der Ballungszentren und einiger alpiner Regionen herrscht in Österreich laut Raumplanern kein Mangel an Bauland. In vielen Gemeinden stehen große als Bauland gewidmete Flächen zur Verfügung. Aber nicht immer werden dafür Bauherren gesucht. Oft warten Besitzer auf weitere Wertsteigerung oder wollen Baulflächen für ihre Kinder aufheben.