

MSc Program

Die approbierte Originalversion dieser Diplom-/Masterarbeit ist in der
Hauptbibliothek der Technischen Universität Wien aufgestellt und zugänglich
(<http://www.ub.tuwien.ac.at>).

The approved original version of this diploma or master thesis is available at the
main library of the Vienna University of Technology
(<http://www.ub.tuwien.ac.at/eng/>).



Das Zukunftspotential einer 50erJahre Siedlung untersucht am Beispiel Blindendorf

Master Thesis zur Erlangung des akademischen Grades
„Master of Science“

eingereicht bei
Dipl.-Ing. Werner AUER

Ing. DI Nicole HABERLER

9426299

Wien, 6. April 2010

Eidesstattliche Erklärung

Ich, **NICOLE HABERLER**, versichere hiermit

1. dass ich die vorliegende Master These, "Das Zukunftspotential einer 50er Jahre Siedlung untersucht am Beispiel Blindendorf", 89 Seiten, gebunden, selbständig verfasst, andere als die angegebenen Quellen und Hilfsmittel nicht benutzt und mich auch sonst keiner unerlaubten Hilfen bedient habe, und
2. dass ich diese Master These bisher weder im Inland noch im Ausland in irgendeiner Form als Prüfungsarbeit vorgelegt habe.

Wien, 6. April 2010

Unterschrift

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung.....	1
1.1	Ziel der Arbeit.....	2
1.2	Aufbau der Arbeit – Optischer Wegweiser.....	6
2	Rahmenbedingungen Wohnen.....	7
2.1	Rahmenbedingungen der 50er.....	7
2.2	Aktuelle Rahmenbedingungen.....	9
3	Das Einfamilienhaus.....	11
3.1	Die Geschichte des Einfamilienhauses.....	11
3.2	Der Traum vom Haus.....	13
3.3	Das Einfamilienhaus und die Landschaftspflege.....	14
4	Blindendorf 1950 [Entstehung].....	15
4.1	Die Ausgangssituation.....	17
4.2	Das Siedlerhaus.....	19
4.3	Die Baustufen.....	22
4.4	Der Weg zum Eigenheim.....	23
5	Blindendorf 2010 [Bestandsaufnahme].....	30
5.1	Lage.....	30
5.2	Widmung.....	32
5.3	Siedlungsstruktur.....	33
6	Blindendorf 2010+ [Zukunftspotential - Haus].....	45
6.1	Beweggründe für eine Sanierung.....	45
6.2	Energetische Sanierung.....	46
6.3	Sanierung (und Umbau) in Varianten.....	49
7	Blindendorf 2010+ [Zukunftspotential - Siedlung].....	64
7.1	Innenentwicklung.....	64
7.2	Infrastrukturkosten.....	69
8	Auswertung und Empfehlungen.....	76
8.1	Vorteile des Bauens im Bestand.....	76
8.2	Empfehlungen.....	78
9	Bezug zu den Ausgangsthesen.....	80

Kurzfassung.....	83
Quellenverzeichnis	84
Literaturverzeichnis.....	86
Abkürzungsverzeichnis	87
Abbildungsverzeichnis	88
Tabellenverzeichnis	89
Anhang	90
A.1 Interview mit einer Siedlerin	91
A.2 Übersicht der einzelnen Baustufen.....	96
A.3 Kopien der Verträge	105
A.4 Berechnung Energieausweis.....	131
A.5 Interview mit dem Leiter des städtischen Bauamtes.....	144
A.6 Verordnung der Stadt Ternitz	146
A.7 Flächenbilanzen von Ternitz.....	148
A.8 Tabelle - städtebauliche Kennzahlen.....	149

Gender-Hinweis:

Für die Wortwahl des Textes der vorliegenden Masterthese wurde ein generisches Maskulinum (eine verallgemeinernde männliche Form eines Wortes) bei Personenbezeichnungen, insbesondere bei Berufsbezeichnungen und Substantiven, die den Träger eines Geschehens bezeichnen (Nomina agentis) gewählt, welches ebenso die weibliche Form einbezieht.

1 Einleitung

Das Stadtbild der Stadtgemeinde Ternitz wird stark von weitläufigen Einfamilienhaus-Siedlungen aus den 50ern und 60ern Jahren des vergangenen Jahrhunderts geprägt. Diese Siedlungen entstanden zum Großteil auf Initiativen Gemeinnütziger Genossenschaften und der ansässigen Industrie mit Unterstützung aus dem Bundes-Wohn- und Siedlungsfonds.

Ziel dieser Art der Wohnraumschaffung in der Nachkriegszeit war es, dem Ternitzer Arbeiter-Milieu den Weg zum Eigenheim in Form eines Einfamilienhauses zu ermöglichen.

Diese Einfamilienhaus-Gebiete weisen heute eine unterdurchschnittliche Bevölkerungsdichte auf. Die Wohnquartiere werden oft nur noch von den ehemaligen Siedlern, also Senioren singles oder Seniorenpaaren bewohnt. Allein durch die zu erwartenden Sterbefälle in der nahen Zukunft ist in den kommenden Jahren ein großes Potential an freierwerdendem Wohnraum zu erwarten.

Ganz gegenteilig zur unterdurchschnittlichen Bevölkerungsdichte verläuft die Bebauungsdichte von Siedlungen mit freistehenden Einfamilienhäusern. Puncto Flächenverbrauch stellt diese Form der Wohnbebauung die mit Abstand flächenintensivste Bebauung dar.

Parallel dazu befindet sich die Gemeinde Ternitz im Wettbewerb um den Zuzug neuer Einwohner und ist bemüht, attraktive Wohnstandorte auszuweisen und zu generieren. Hier erhalten oftmals Erweiterungen von Bauland und als Folge daraus der Neubau Priorität.

Dabei bieten bestehende Einfamilienhaus-Siedlungen der 50er Jahre ein großes Zukunftspotential für eine ökologische, ökonomische und sozial nachhaltige Siedlungsflächenpolitik.

Das vorhin skizzierte Zukunftspotential weckte bei der Autorin Interesse und war Grund diese Masterthese diesem Themenbereich zu widmen.

1.1 Ziel der Arbeit

Eine zentrale Zielsetzung dieser Masterthese besteht darin, ein möglichst umfassendes Bild einer 50er-Jahre-Siedlung zu zeichnen.

Als Untersuchungsgebiet wurde die Siedlung Blindendorf aus Ternitz im südlichen Niederösterreich ausgewählt.

Als Aufgabenstellung soll unter besonderer Berücksichtigung der veränderten demographischen und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen überprüft werden, ob die Wohnobjekte noch zeitgemäß sind und ob diese in Zukunft marktfähig sein werden. Es sollen Erneuerungsmaßnahmen dargestellt werden, die dazu beitragen, dass die Siedlung sowohl von den jetzigen Bewohnern als auch von jüngeren Generationen zukünftig als attraktiver Wohnstandort wahrgenommen wird.

Das Potential zu ermitteln, das sich in der über 50 Jahre alten Eigenheimsiedlung Blindendorf in Ternitz verbirgt, soll die Aufgabe dieser Arbeit darstellen.

Bei der Lösung der Aufgabenstellung werden zwei unterschiedliche Sichtweisen berücksichtigt:

- einerseits die der (zukünftigen) Bewohner betreffend heutiger Wohnbedürfnisse mit Focus auf die einzelne Liegenschaft und deren Wohnumfeld;
- andererseits die der öffentlichen Hand betreffend Umgang mit dem Bestand mit Blick auf die gesamte Siedlung.

Eine Konkretisierung der angestrebten Ziele erfolgt durch folgende Fragestellungen:

- Welche Standortqualitäten hat diese Siedlung?
- Welche Haushaltsstrukturen kennzeichnen die Siedlung?
- Wie zufrieden sind die jetzigen Bewohner mit ihrem Zuhause sowie dem Wohnumfeld?
- Welche Probleme treten auf?
- Welche Qualität hat die Gebäudesubstanz?
- Wie werden die zukünftigen Wohnwünsche und -formen des Wohnverhaltens ausgeprägt sein?
- Werden die alten Gebäude den Ansprüchen junger Familien von heute gerecht?
- Wie anpassungsfähig stellt sich der Hausbestand der Siedlung dar?
- Wo liegen die Vorteile einer Adaptierung eines 50er-Jahre-Hauses gegenüber einem Neubau auf der grünen Wiese?
- Welche Maßnahmen sind notwendig damit die Siedlung Blindendorf als attraktiver Wohnstandort wahrgenommen wird?
- Welches „Weiterentwicklung“-Potential verbirgt sich in dieser bestehenden Siedlung?
- Welche Kostenersparnis hat die öffentliche Hand nach Erkennen dieses Potentials gegenüber Neuerschließungen von Bauland?

1.1.1

Eingrenzung der Arbeit bzw. Nicht-Ziele

Als Untersuchungsraum wurde die Einfamilienhaus-Siedlung Blindendorf (ehemalige Arbeiter- bzw. Werks-Siedlung der SCHOELLER-BLECKMANN Stahlwerke AG) in der KG Dunkelstein aus Ternitz (NÖ) gewählt. Der Geschosswohnbau am Rande der Einfamilienhaus-Siedlung, welcher etwa zur gleichen Zeit wie die Siedlerhäuser in Blindendorf entstand, wird nicht berücksichtigt.

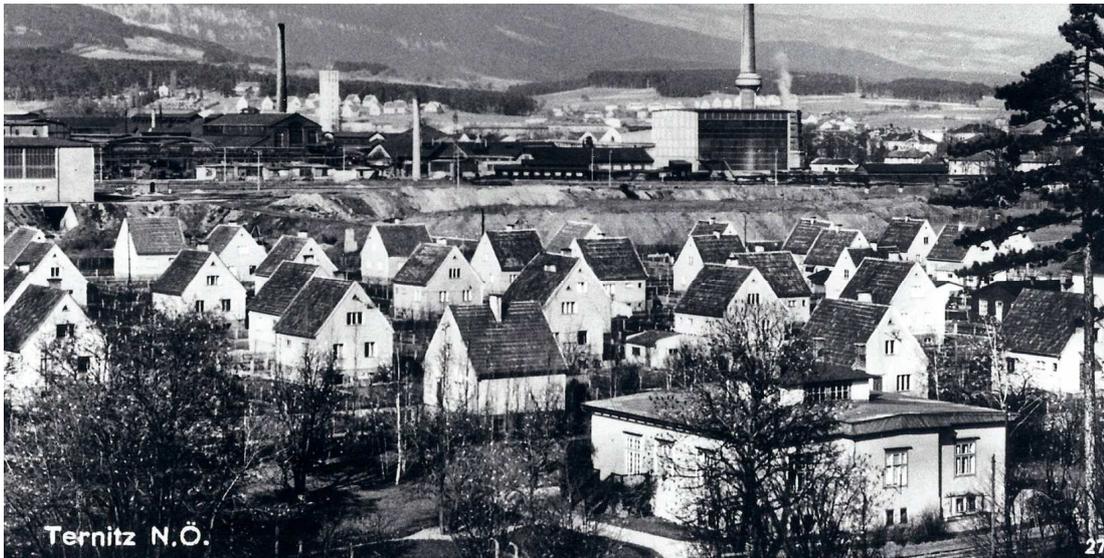


Abbildung 1: Arbeitersiedlung Blindendorf¹

Auf eine Architekturdebatte betreffend Gestaltung der ehemaligen Siedlerhäuser wird bewusst nicht eingegangen. Auf eine formale Kritik an den bestehenden Objekten wird mit Absicht verzichtet.

1.1.2

Vorgehen und Methode

- Definition der Ausgangsthesen;
- Sammlung einschlägiger Informationen und Unterlagen zur Siedlung Blindendorf;
- Fundierte Literaturrecherche;
- Interview mit einer Siedlerin;
- Interview mit dem Leiter des städtischen Bauamtes der Stadtgemeinde Ternitz;
- Einsicht der Bauakten;
- Grundbuchsrecherche zu Eigentümerstruktur;
- Durchführung einer Vor-Ort-Erhebung;
- Befundaufnahme der Bausubstanz;
- Feststellen eines möglichen Potentials für eine Weiterentwicklung;
- Ausarbeitung Bezug zu den Ausgangsthesen.

¹ S. HABERLER: Foto Privatbesitz

1.1.3

Formulierung der Ausgangsthesen

Der Begriff „Zukunftspotential“ im Titel wird in einem engen Bezug zu dem Begriff der Nachhaltigkeit in dieser Arbeit untersucht. Unter Nachhaltigkeit wird eine Wirtschafts- und Lebensweise charakterisiert, in der die Bedürfnisse der heute lebenden Menschen in sozialer, ökologischer und ökonomischer Weise respektiert und gleichzeitig die Ansprüche künftiger Generationen nicht gefährdet werden. Eine Grundvoraussetzung hierfür ist der schonende und sparsame Umgang mit den natürlichen Lebensgrundlagen und Ressourcen. Für bestehende Siedlungen gilt es somit zukünftige nachhaltige Nutzungsstrategien zu entwickeln.

Für die Bearbeitung dieses Themas werden 5 Ausgangsthesen vorangestellt, die in dieser Arbeit überprüft werden.

These 1 - Lage in der Stadt und Siedlungsqualität

Die städtebauliche Situation der Wohn-Siedlung Blindendorf zeichnet sich durch eine hohe Lagegunst in Ternitz aus.

Die Lagequalität der ehemaligen Arbeiter-Siedlung Blindendorf, welche ursprünglich am Stadtrand von Ternitz errichtet wurde, hat durch das zwischenzeitliche Zusammenwachsen der Stadtteile eine gute Infrastruktur erhalten, welche zu einer besseren Siedlungsqualität führt.

These 2 - Gebäude und Grundriss

Die vorhandene Bausubstanz der untersuchten Häuser zeigt einander ähnelnde Gebäudestrukturen und bietet durch vielfältige Anpassungsstrategien ein großes Angebot an attraktiven Grundrisslösungen.

Dabei sind Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen sorgsam auf die Gegebenheiten des Altbestands abzustimmen.

Die geringe Bebauungsdichte bietet eine gute Ausgangssituation für Veränderungen und führt somit zu einer neuen Vielfalt.

Umbau- und Veränderungsmaßnahmen lassen sich systematisch analysieren und zeigen eine auf die Gegebenheiten des Altbestands abgestimmte Planung. Es muss jedoch hinterfragt werden, ob die Anpassung an heutige Wohnvorstellungen immer möglich ist und darüber hinaus zukünftige Ansprüche an das Wohnen befriedigt werden können.

Es wird erörtert, ob durch Umbau-, Modernisierungs-, Ausbau-, Weiterbau-, Umstrukturierungs- und Ergänzungsmaßnahmen die Siedlerhäuser für eine Anpassung an heutige Wohnstandards geeignet sind, bei der der geschichtliche Hintergrund und die Identität des Siedlungsquartiers bewahrt werden können.

These 3 - Energie und Nachhaltigkeit

Die Modernisierung der Siedlungshäuser aus den 50er Jahren erlaubt meist einen weitgehenden Substanzerhalt der Rohbaukonstruktion und damit einen ressourcenschonenden Umgang mit den vorhandenen Gebäuden.

Sie ist Teil des Potenzials für einen nachhaltigen Umgang.

Die klar aufgebaute Gebäudehülle ohne große Vor- und Rücksprünge lässt sich mit einer hochwertigen Dämmung dem Standard eines Niedrigenergie-Hauses anpassen. Dies ist als Beitrag zum Klima- und Umweltschutz zu werten. Gleichzeitig erfolgt eine erhebliche Senkung der Energiekosten für die Nutzer.

Der Erhalt vorhandener Bausubstanz und die Aufwertung durch Umbau- und Veränderungsmaßnahmen sind ebenso als Beiträge zu einem nachhaltigen Umgang mit den Ressourcen zu werten.

These 4 – Erweiterungspotential, Innenentwicklung

In der Einfamilienhaus-Siedlung Blindendorf liegt Potential für Erweiterungen (Nachverdichtungen) vor. Der Bedarf an zusätzlicher Siedlungsfläche erfolgt hierbei auf bereits besiedeltem Gebiet.

Die Siedlungsentwicklung „nach innen“ stellt puncto Flächenverbrauch eine schonende Alternative gegenüber einer siedlungsstrukturellen Negativentwicklung, welche unter den Begriffen „Zersiedelung“ oder „Suburbanisierung“ bekannt sind, dar. Da der Siedlungscharakter in Blindendorf bestehen bleiben soll, kann diese Erweiterung nur im Sinne einer „Trendfortführung“ erfolgen.

These 5 – Kosten für Infrastruktur

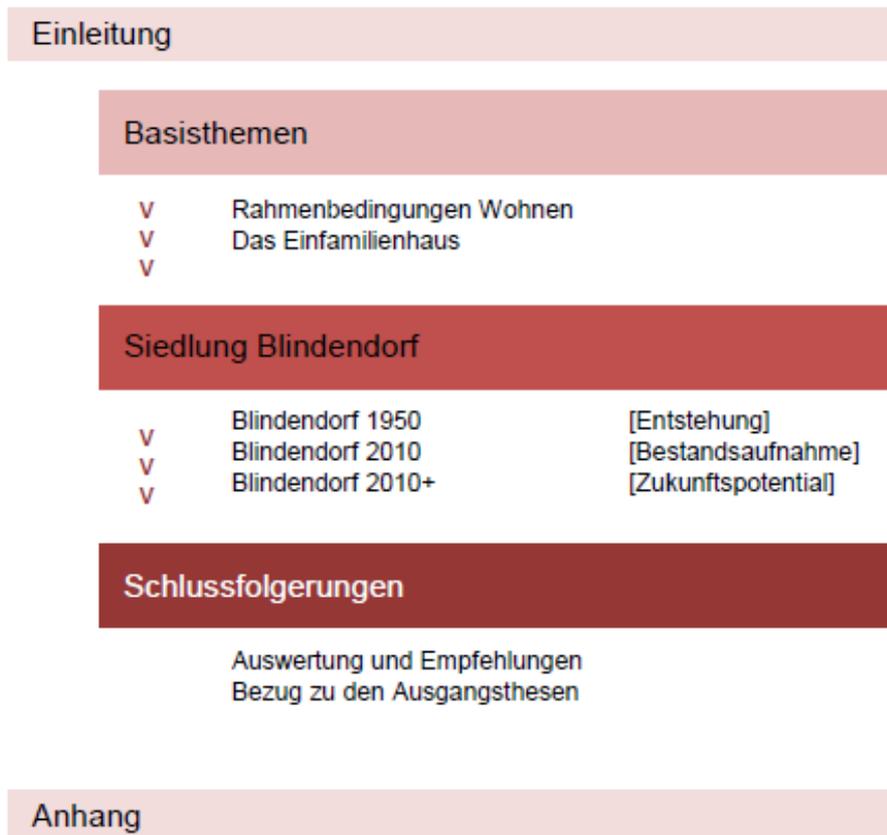
Eine Erhöhung der Bebauungsdichte in der bestehenden Siedlung Blindendorf ermöglicht der Stadtgemeinde Ternitz einen Beitrag für eine nachhaltige Siedlungs- und Landschaftsentwicklung. Neuwidmungen von Bauland sowie der Ausbau der hierfür notwendigen Infrastruktur können somit eingeschränkt werden.

Diese Form der Bauland-Erweiterung erspart der Kommune erhebliche Finanzmittel und stellt eine nachhaltige Siedlungsentwicklung dar. Der Begriff „Nachhaltigkeit“ bezeichnet hier den Anspruch, das Konzept nachhaltiger Entwicklung auch in seiner räumlichen Dimension zu verwirklichen. Angestrebt wird ein geringerer Ressourcenverbrauch bei Grund und Boden.

1.2 Aufbau der Arbeit – Optischer Wegweiser

Die Arbeit ist in drei Abschnitte geteilt, von denen sich der erste mit gewählten Basisthemen beschäftigt. Der zweite Abschnitt behandelt die Siedlung Blindendorf - beginnend mit der Entstehung, über eine Bestandsaufnahme bis zur Ermittlung des möglichen Zukunftspotentials. Der dritte Abschnitt widmet sich den, aus den vorausgehenden Abschnitten ergebenden, Schlussfolgerungen.

Optische Darstellung des Aufbaus:



2 Rahmenbedingungen Wohnen

Wohnen stellt ein Grundbedürfnis im Leben der Menschheit dar.

Grundbedürfnisse des Menschen sind wichtige Lebensvoraussetzungen die erfüllt sein müssen um sich eines gesunden zufriedenen und würdigen Lebens zu erfreuen. Das Gefühl "Hier bin ich daheim" bzw. "Das sind meine eigenen vier Wände" - sind unverzichtbar für das eigene Wohlbefinden sowie für Stabilität und Selbstbestimmung einer Person.

2.1 Rahmenbedingungen der 50er

Die Zeit nach dem II. Weltkrieg war von schwierigen wirtschaftlichen und sozialen Bedingungen geprägt. Das gesellschaftliche Leben orientierte sich an dem Vorbild eines verheirateten Paares im Alter zwischen 25 und 35 Jahren mit einem oder mehreren Kindern - der „klassischen“ Familie.

Der neu geschaffene Wohnraum der Nachkriegszeit entstand vor dem Hintergrund eines extremen Wohnraummangels und knapper Ressourcen.

Die 50er Jahre standen somit im Zeichen des Wiederaufbaus und des Neubaus.

Die Sozialdemokratie forcierte den Wohnungsbau zu einem Bestandteil der Arbeiterpolitik. Er war ein Mittel im Konkurrenzkampf um die Ware „Arbeitskraft“.

Hierarchische Gesellschaftsstrukturen der Zeit fanden ihren Niederschlag in den unterschiedlichen Wohnunterkünften - großzügige Villen für Führungskräfte, einfachere Wohnquartiere für die Arbeiterschicht.

Der Wohnraum war Lebensmittelpunkt.

Er galt als Ort der „Nicht-Arbeit“, der Erholung, der Freizeit und der Privatsphäre.

Die notwendige Wohnraumschaffung geschah weitgehend in den gegebenen Strukturen, allerdings setzte auch schon in den frühen 50er Jahren der Siedlungsbau auf neu erschlossenen Flächen ein. Entsprechendes Freiland wurde von Bund, den Ländern bzw. von Gemeinden an gemeinnützige Bau- und Siedlungsvereinigungen verpachtet.

Seitens des Staates wurde auch die Errichtung von Einfamilienhäusern gefördert. Die Siedler(Innen) konnten mit Darlehen aus dem Bundes-Wohn- und Siedlungsfonds in Eigen- oder Nachbarschaftshilfe ihre Häuser errichten.

Mit einer durchschnittlichen Grundfläche von ca. 60 m² boten die Häuser ausreichend Wohnraum für ganze Familien.

Ähnlich förderten auch größere Unternehmen ihre Arbeitskräfte bei der Errichtung eines Eigenheimes, mit der Absicht, die Mitarbeiter langfristig in der Nähe der Unternehmenssitzes anzusiedeln. Somit konzentrierte sich die Errichtung von „neuen“ Siedlungen in den 50ern vor allem auf Regionen mit Industriestandorten.

Der Nachkriegsbau entstand unter dem Einsatz einfachster Mittel und Materialien. Die Baustoffe waren z.T. von schlechter Qualität, der Stand der Technik hinsichtlich Wärme-, Schall- und Feuchtigkeitsschutz sowie elektrischer Versorgung sehr mager.

Es galt die Prämisse der Sparsamkeit und eine klare Formensprache puncto Gestaltung.



Einheitliche Einfamilienhaus-Siedlungen bestanden durchschnittlich aus 30 Häusern, aber auch Siedlungen bis zu 200 Häusern wurden errichtet.

Die städtebaulichen Qualitäten des damaligen Siedlungsbaus können z.T. als langweilig, einfallslos und wenig raumbildend bewertet werden.²

Abbildung 2: Werksiedlung Blindendorf³

Darüber hinaus entstanden parallel zu den Werks-Siedlungen auch auf Eigeninitiative zahlreiche einzelstehende Einfamilienhäuser nach demselben kompakten und zweckmäßigen Bautypus. Die Haustypen selbst unterliegen kaum regionalen Besonderheiten und sind bundesweit bzw. sogar in anderen europäischen Ländern (z.B. Deutschland), nach diesem nahezu einheitlichen Schema zu finden.⁴

Die Grundstückspartellen der Siedlerhäuser wurden großzügig bemessen, um entsprechende Gärten den Bewohnern zur Verfügung zu stellen. Die Gartenflächen wurden für den Anbau von Nahrungsmitteln zur Eigenversorgung genutzt.



Abbildung 3: Siedlerhaus mit Garten⁵

² Vgl. U. MAINZER (2006): Wohn- und Arbeitersiedlungen im Rheinland, Seite 28 ff

³ SCHOELLER-BLECKMANN Stahlwerke Aktiengesellschaft (1960): Werkszeitung der SCHOELLER-BLECKMANN Stahlwerke, 27. Jahrgang, Heft 2, Seite 2

⁴ Vgl. K. GUSCHLBAUER-HRONEK, E. HASELSTEINER, M. HAVEL (2007): Neue Standards für alte Häuser, Seite 9

⁵ S. HABERLER: Fotos (3) Privatbesitz

2.2 Aktuelle Rahmenbedingungen

Die Entwicklung der Wohnraumfrage wird aktuell immer mehr geprägt von einem Rückgang der Bevölkerung bei gleichzeitiger quantitativer Zunahme der Haushalte und einem Anstieg der Pro-Kopf-Wohnfläche. Der Jugendquotient sinkt. Der Anteil der älteren Haushalte steigt überproportional. Verfügbare Betreuungsangebote und Barrierefreiheit bestimmen die Qualität der Wohnquartiere.

Die wichtigsten Eckpfeiler des demografischen Strukturwandels sind:

- die dauerhaft niedrige Geburtenrate;
- die Erhöhung des durchschnittlichen Lebensalters;
- die zunehmende Zahl an Scheidungen;
- die Einkommenszuwächse bzw. der wachsende Wohlstand großer Bevölkerungsteile;
- der Wandel der „Institution“ Familie und
- die hohe Zuwanderung.

Die demografischen Veränderungen gehören eindeutig zu den zentralen Ursachen für die Entstehung neuer Wohn- und Lebensformen. Diese Wohnwünsche dürfen heute nicht mehr nur nach den demografischen und sozialen Lebenssituationen allein unterschieden werden, sondern immer stärker auch nach bestimmten Lebensentwürfen bzw. Lebensstilen und neuen kulturellen Orientierungslinien.⁶

Der gesellschaftliche Wandel verändert das Gesamtbild der strukturellen Zusammensetzung der Haushalte und somit auch deren Wohn- und Standortpräferenzen.

Eine offensichtliche Entwicklung ist der Trend zum Einpersonenhaushalt.

Tabelle 1: Haushaltsentwicklung⁷

	Entwicklung der Haushalte, absolut			Haushaltsveränderung zu 1991 in %		
	Einpersonen	Mehrpersonen	Gesamt	Einpersonen	Mehrpersonen	Gesamt
1991	893.529	2.119.477	3.013.006	0,0	0,0	0,0
2001	1.027.201	2.331.324	3.358.525	+ 15,0	+ 10,0	+ 11,5
2011	1.130.720	2.501.336	3.632.056	+ 26,5	+ 18,0	+ 20,5
2021	1.226.435	2.605.802	3.832.237	+ 37,3	+ 22,9	+ 27,2

Die Zunahme der Einpersonenhaushalte, die Reduktion der Kinderzahl sowie die Überalterung haben zusammen zu einer drastischen Zunahme des Wohnflächenverbrauches geführt, der 2008 im Österreich-Durchschnitt bei 42,6 m² lag.⁸

⁶ Vgl. Ch. FRIEDEMANN (2002): Future Living

⁷ K. WALCH (2001): Gebaut 2020, Seite 20

⁸ Vgl. Statistik AUSTRIA (2009): WOHNEN – Ergebnisse der Wohnungserhebung im Mikrozensus Jahresdurchschnitt 2008, Seite 69

Die Bevölkerungsverteilung der Zukunft wird vor allem rapid wachsende Anteile der Altersgruppen über 50 und insbesondere der über 65-Jährigen zeigen. In Österreich werden ständig mehr Menschen älter. Nicht nur der Altersquotient steigt, sondern das Alter als Lebensphase dauert länger.

Tabelle 2: Bevölkerungsstruktur für Österreich⁹

Vorausgerechnete Bevölkerungsstruktur für Österreich 2009-2075 laut Hauptszenario

Jahr	Bevölkerungsstruktur						
	Insgesamt	Unter 15 Jahre	15 bis unter 60 Jahre	60 und mehr Jahre	Unter 15 Jahre	15 bis unter 60 Jahre	60 und mehr Jahre
	absolut				in %		
2008	8.336.549	1.269.556	5.186.511	1.880.482	15,2	62,2	22,6
2009	8.368.842	1.255.295	5.202.396	1.911.151	15,0	62,2	22,8
2010	8.396.760	1.244.170	5.214.699	1.937.891	14,8	62,1	23,1
2011	8.427.431	1.234.660	5.230.619	1.962.152	14,7	62,1	23,3
2012	8.462.046	1.227.682	5.247.771	1.986.593	14,5	62,0	23,5
2013	8.498.651	1.224.733	5.261.016	2.012.902	14,4	61,9	23,7
2014	8.535.845	1.225.142	5.270.316	2.040.387	14,4	61,7	23,9
2015	8.574.121	1.227.413	5.275.600	2.071.108	14,3	61,5	24,2
2020	8.748.917	1.245.284	5.223.688	2.279.945	14,2	59,7	26,1
2025	8.903.569	1.268.127	5.079.259	2.556.183	14,2	57,0	28,7
2030	9.048.365	1.282.698	4.958.051	2.807.616	14,2	54,8	31,0
2035	9.174.298	1.279.720	4.938.846	2.955.732	13,9	53,8	32,2
2040	9.287.466	1.268.918	4.969.513	3.049.035	13,7	53,5	32,8
2045	9.386.774	1.263.021	4.966.532	3.157.221	13,5	52,9	33,6
2050	9.467.172	1.268.536	4.962.088	3.236.548	13,4	52,4	34,2
2075	9.567.587	1.298.244	5.038.823	3.230.520	13,6	52,7	33,8

Der klassische Familienbegriff hat sich verändert. Am bekanntesten ist in der Zwischenzeit der Begriff der „Patchwork-Familie“.

In der öffentlichen Wertschätzung und auch in der gebauten Qualität ist das Einfamilienhaus äußerst eng mit der Haushaltsform der Kleinfamilie verknüpft. Neue Modelle von Familie bzw. Zusammenleben beeinflussen selbstverständlich auch die weitere Entwicklung des Einfamilienhauses als zeitgemäße Wohnform.

Im Bereich der Erwerbsarbeit ist der Trend zur Dienstleistungs-, Wissens- und Kommunikationsgesellschaft unübersehbar. Es entstehen neue Erwerbsfelder, neue Zeitstrukturen und neue Arbeitsformen. Diese Entwicklungen unterstützen den Arbeitsort Zuhause.

⁹ URL: www.statistik.at [Zugriff: 8. Februar 2010]

3 Das Einfamilienhaus

Unter einem Einfamilienhaus (bzw. Einfamilienwohnhaus) versteht man im Allgemeinverständnis nur das freistehende Gebäude, das als Wohnhaus für eine Familie (bzw. für eine Menschengruppe die einen gemeinsamen Haushalt führt) dient. Es ist ein abgeschlossener Wohnraum in einer Gebäudehülle mit eigenem Eingang und einem Garten, als wichtigem Bestandteil.¹⁰

Anders ausgedrückt: eine Wohneinheit für eine Nutzungseinheit.

Grundsätzlich sind folgende Typen verbreitet:

- das freistehende Einfamilienhaus;
- die Doppelhaushälfte;
- das Reihnhaus;
- das Hofhaus moderner Teppichsiedlungen;
- das altrömische Atriumhaus.

Freistehende Einfamilienhäuser gibt es in unterschiedlicher Größe und Ausstattung, z.B. als Siedlungshaus, Villa oder Landhaus.

3.1 Die Geschichte des Einfamilienhauses

Das freistehende Einfamilienhaus als dominierendes Element in der Landschaft ist eine geschichtlich noch relativ junge Erscheinung.

Im Mittelalter war das freistehende Haus im Wesentlichen der ländlichen Bevölkerung vorbehalten, die Zwischenräume dienten den Landwirten als Produktionsflächen. In den Städten dagegen entwickelten sich für Handel und Handwerk verdichtete Bauformen auf schmalen, tiefen Grundstücken, um möglichst vielen Bürgern einen kostbaren Anteil an der Straßenfront zu ermöglichen und die anfallenden Wege möglichst kurz zu halten.

Im Bauern- und Bürgerhaus fand Wohnen und Arbeiten unter einem Dach statt. In der Hausgemeinschaft wohnten nicht nur die Familie, sondern oft auch Mitarbeiter des Betriebs bzw. weitere Verwandte.

Als Vorläufer des heutigen Einfamilienhauses sind die Villen der Antike und der Renaissance zu nennen. Im 19. Jahrhundert entstanden mit der Herausbildung der bürgerlichen Kleinfamilie großbürgerliche Villen.

Der Ursprung des Einfamilienhauses leitet sich nun einerseits von diesen Villenbauten des Großbürgertums des 19. Jahrhunderts ab. Andererseits von den aufgelockerten Gartenstädten Großbritanniens, die ebenso im 19. Jahrhundert entstanden, als Folge des Baus der Eisenbahn, der wiederum die Bewältigung größerer Strecken ermöglichte.

Durch die Individualisierung des Verkehrs mit Hilfe des Automobils, der Verschmutzung der Städte und gleichzeitiger Emanzipation des Einzelnen in neu

¹⁰ Vgl. T.R. PALOTZ (2004): Eine neue Ökonomie für den Wohnungsbau, Seite 131

entstehenden demokratischen Strukturen, entstand der Wunsch der Masse nach dem eigenen freistehenden Haus mit Garten.

Diese Entwicklung setzte in der neuen Welt um 1900 ein und erreichte Europa ab der Mitte des 20. Jahrhunderts nach dem II. Weltkrieg. Unterstützend hierfür dienten billige Autos, einfache Bautechniken und leicht verfügbare Kredite. Die Planung dieses Wunschbildes dieser Wohnform war mit der Vorstellung eines stark idealisierten Familienbildes verbunden.¹¹

Der große Boom des Einfamilienhauses fand in den 1960er Jahren statt, da sich auch ein großer Teil der Arbeiter- und Angestelltenmilieus den Traum vom Einfamilienhaus, häufig mit einem hohen Eigenleistungsanteil, verwirklichen konnten.

Heute zählt das Einfamilienhaus nach wie vor zu den beliebtesten bzw. zur beliebtesten Wohnform.

Das heutige Erscheinungsbild der Einfamilienhäuser ist sehr unterschiedlich. Es reicht von Einzelgebäuden, die für Bauherren nach ganz individuellen Architekturvorstellungen errichtet wurden, bis zum Fertighaus aus dem Katalog.

¹¹ Vgl. MITSCHERLICH (1965). Die Unwirklichkeit der Städte

3.2 Der Traum vom Haus

Sprüche wie, „Trautes Heim - Glück allein.“ bzw. „My home is my castle.“ belegen das Bedürfnis nach den eigenen vier Wänden.

Obwohl es heute eine Vielzahl an unterschiedlichen attraktiven Wohnformen gibt, stellt die Idealvorstellung bzw. das Wunschbild nach dem eigenen Zuhause vieler Österreicher nach wie vor - das eigene Haus mit Garten in Form des klassischen freistehenden Einfamilienhauses - dar.

Dies wird durch die große Anzahl neuerrichteter Einfamilienhäuser belegt.

Fertig gestellte Wohnungen in Neubauten ¹⁾ 2002 nach Gebäudeart und Bauträgern										
Gebäudeart, Bauträger	Österreich	Burgenland	Kärnten	Nieder- österreich	Ober- österreich	Salzburg	Steiermark	Tirol	Vorarlberg	Wien
Absolute Zahlen										
Insgesamt	34.221	1.555	2.943	7.107	4.658	2.284	4.767	4.364	1.889	4.654
Davon in										
Ein- oder Zweifamilienwohnhäusern	17.002	1.005	1.257	4.493	2.789	1.034	2.810	1.873	919	822
Wohngebäuden mit 3 oder mehr Wohnungen	16.594	548	1.593	2.574	1.670	1.234	1.909	2.445	906	3.715
Sonstigen Gebäuden	625	2	93	40	199	16	48	46	64	117
Davon erbaut von										
Gebietskörperschaften	229	3	32	138	-	-	42	2	-	12
Gemeinnützigen Bauvereinigungen	10.937	558	1.171	2.327	1.321	725	1.562	1.035	166	2.072
Sonstigen juristischen Personen	6.254	11	293	562	673	604	426	1.082	771	1.832
Physischen Personen	16.801	983	1.447	4.080	2.664	955	2.737	2.245	952	738
Anteile in %										
Insgesamt	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
Davon in										
Ein- oder Zweifamilienwohnhäusern	50	65	43	63	60	45	59	43	49	18
Wohngebäuden mit 3 oder mehr Wohnungen	48	35	54	36	36	54	40	56	48	80
Sonstigen Gebäuden	2	0	3	1	4	1	1	1	3	3
Davon erbaut von										
Gebietskörperschaften	1	0	1	2	-	-	1	0	-	0
Gemeinnützigen Bauvereinigungen	32	36	40	33	28	32	33	24	9	45
Sonstigen juristischen Personen	18	1	10	8	14	26	9	25	41	39
Physischen Personen	49	63	49	57	57	42	57	51	50	16

Q: Wohnbaustatistik 2002. - 1) Ohne durch Auf-, Zubautätigkeit in bereits bestehenden Gebäuden geschaffene Wohnungen.

Abbildung 4: Fertiggestellte Wohnungen in Neubauten 2002¹²

Warum besteht dieser enorme Wunsch nach dieser Wohnform? Wieso bedeutet das frei stehende Einfamilienhaus für die meisten Menschen den Inbegriff von Lebensglück und Autonomie?

Vom Ursprung her war das „Zuhause“ eine Höhle, ein Nest bzw. jener Ort, der Schutz vor der Witterung, Geborgenheit und Sicherheit vermitteln konnte. Der Wunsch nach dem Einfamilienhaus entspricht also dem Symbol der „Urhütte“. Es versinnbildlicht das Dach über dem Kopf, das Bedürfnis nach Privatheit, nach dem eigenen Stück Land.

Das Einfamilienhaus steht für Individualität, größte Gestaltungsfreiheit puncto Gebäude und Lebensführung, Selbstverwirklichung einer einzigartigen Persönlichkeit sowie Selbstaussdruck. Es ist heute Statussymbol und Ausdruck persönlicher Freiheit.

Das Einfamilienhaus als urbane Lebensform ist Ausdruck eines durch Mobilität und Wohlstand befreiten urbanen Lebensstils. Im Vordergrund für die heutige Wahl dieses Wohnquartiers stehen pragmatische Überlegungen und Forderungen nach mehr Raum, Garten, Entfaltungsmöglichkeiten in einer spezifischen Lebenssituation, Gebrauchs- und Rückzugsorientierung. Wohlstand und Mobilität ermöglichen dies.¹³

¹² Statistik AUSTRIA (2002): Wohnbautätigkeit - Bewilligungen & Fertigstellungen 2002, Seite 14

3.3 Das Einfamilienhaus und die Landschaftspflege

Durch die lockere Bebauung in ein- oder zweigeschossiger Bauweise steigt der Landverbrauch im Vergleich zur Zeilen- und Blockrandbebauung bzw. zu mehrgeschossigen Bauweisen deutlich an. Dies gilt besonders für das freistehende Einfamilienhaus.

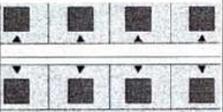
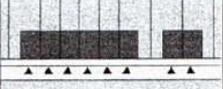
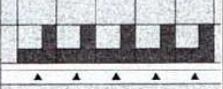
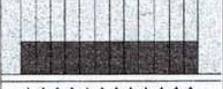
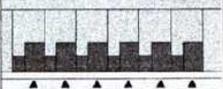
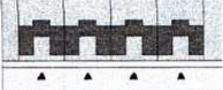
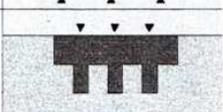
Das Einfamilienhaus hat den größten Flächenverbrauch für das Gebäude selbst. Dazu kommen noch der Bedarf für Garten und öffentliches versiegeltes Straßenland pro Wohneinheit sowie ein hoher Aufwand an Erschließung für technische Infrastruktur.

Der Wunsch nach dem Wohnen im Einfamilienhaus fördert also Problemstellungen wie die Zersiedelung der Landschaft, einen grassierenden Flächenverbrauch sowie ein wachsendes Verkehrsaufkommen.

Diese siedlungsstrukturelle Dispersion bzw. Zersiedelung und Dezentralisierung üben besonders prägende Auswirkungen auf die Raumentwicklung aus.

Das Einfamilienhaus gilt als Hauptverursacher flächenverbrauchender Zersiedelung und infrastruktureller Ineffizienz.¹⁴

Der Traum von diesem Archetyp des Wohnens ist jedoch nicht nur raumplanerisch problematisch sondern stellt für die Gemeinden bezüglich Infrastrukturkosten auch die teuerste Variante dar.

Baustein		Anordnung	GFZ
freistehendes Einfamilienhaus			0,2-0,4
Doppel- und Reihenhaus			0,34-1,0 (Rf)
Gartenhofhaus			0,47
Stadthaus			1,0
Kettenhaus			0,5-0,7
„City-Ranch“			0,2-0,3
Terrassenhaus/Wohnhügel			0,8
„Spengel-Typ“			0,8-1,0

abnehmende Häufigkeit

Abbildung 5: Bauformen¹⁵

¹³ Vgl. S. KURATH (2006): Die Unschuld des Einfamilienhauses, Seite 12

¹⁴ Vgl. S. KURATH (2006): Die Unschuld des Einfamilienhauses, Seite 12

¹⁵ T.R. PALOTZ (2004): Eine neue Ökonomie für den Wohnbau, Seite 132

4 Blindendorf 1950 [Entstehung]

Die Gemeinde Ternitz ist seit jeher ein attraktiver Standort der Stahlindustrie. Betrachtet man die städtebauliche Historie dieser Stadt, so kann man behaupten, dass das „Zentrum“ das Werk bildete.

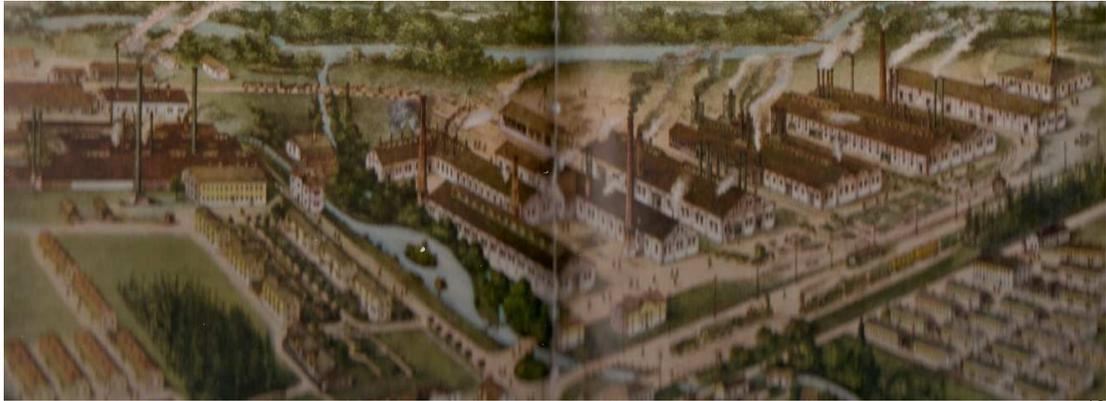


Abbildung 6: Historische Ansicht¹⁶

„Sorge um das eigene Schicksal und das der Familie lähmt die Schaffenskraft. Es kommt der Arbeitskraft zugute, wenn man dem arbeitenden Menschen einen Teil seiner Sorgen abnimmt. Verstaatlichte Betriebe sollen hierin beispielhaft wirken.“, lautet es in der 100-jährigen Festschrift der Firma SCHOELLER-BLECKMANN aus dem Jahre 1962.¹⁷



Abbildung 7: Foto Werk in Ternitz¹⁸

¹⁶ SCHOELLER-BLECKMANN (1962): Hundert Jahre Schoeller-Bleckmann, Seite 19

¹⁷ SCHOELLER-BLECKMANN (1962): Hundert Jahre Schoeller-Bleckmann, Seite 87

¹⁸ SCHOELLER-BLECKMANN (1962): Hundert Jahre Schoeller-Bleckmann, Seite 35

Die Firmenleitung von SCHOELLER-BLECKMANN, ein Unternehmen welches ab dem Jahre 1948 als Verstaatlichter Betrieb geführt wurde, war bestrebt, für ihre (Mit-)Arbeiter einen entsprechenden und gesicherten Wohnraum zu schaffen.

Dies erfolgte damals auf drei Arten.

Der erste war der soziale Wohnungsbau mit Hilfe öffentlicher Fonds.

Der zweite Weg war jener der gemeinsamen Siedlung, wie z.B. die Arbeiter-Siedlung Blindendorf. Hier arbeitete der Siedler am Bau des Eigenheims selbst mit.



Abbildung 8: Arbeitersiedlung Blindendorf¹⁹

Beide dieser genannten Aktionen wurden durch die Siedlungsgenossenschaft des Unternehmens SCHOELLER-BLECKMANN, die Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft „Schwarzatal“, kurz SAG genannt, durchgeführt.

Der dritte Weg bedeutete die Vergabe zinsloser Baudarlehen an Werksangehörige, die auf eigenem Grund und nach eigenem Plan ein Eigenheim errichten wollten.²⁰

Kurz gefasst lautete die Bekämpfung der Wohnungsnot durch die Firma SCHOELLER-BLECKMANN ab 1945:

- Sozialer Wohnbau;
- Gemeinschaftliche Siedlungsbautätigkeit;
- Förderung der Streusiedlungen.²¹

¹⁹ SCHOELLER-BLECKMANN (1962): Hundert Jahre Schoeller-Bleckmann, Seite 101

²⁰ Vgl. SCHOELLER-BLECKMANN (1962): Hundert Jahre Schoeller-Bleckmann, Seite 88

²¹ Vgl. Verein Wohngemeinschaft Blindendorf (1993): 40 Jahre Siedlung Blindendorf, Ausstellungsplakatbogen

4.1 Die Ausgangssituation

Der Werdegang des Siedlungsbaues in Blindendorf entsprang einer Idee des damaligen Vorstandsdirektors der SCHOELLER-BLECKMANN Stahlwerke AG - Herrn Dr. GRASSINGER - und nahm im Jahre 1950 seinen Anfang.²²

4.1.1 Das Areal

Als Areal für die gemeinschaftliche Siedlungsbautätigkeit diente das weite Gelände, auf dem sich einst während des Krieges eine von Fremdarbeitern bewohnte Barackenstadt befand, zwischen Bundesstraße und dem Werk in Blindendorf.²³

Dieses Gelände war ursprünglich im Eigentum der SCHOELLER-BLECKMANN Stahlwerke AG und wurde zwecks Errichtung von ursprünglich angedachten 40 Siedlerhäusern für die Belegschaft an die Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft „Schwarzatal“ übertragen.²⁴

Zwei Momente sprachen für die damalige Wahl dieser Fläche:

- das zum Teil vorhandene Straßennetz sowie Reste einer Kanalisation des ehemaligen Fremdarbeiterlagers;
- das Gelände für die Werkserweiterung kaum mehr beansprucht wurde sowie der landwirtschaftlichen Nutzung, wegen der weitgehenden Zerstörung der Humusdecke, kaum mehr zugeführt werden konnte.²⁵

Das Gelände hatte auch einen Nachteil - einen hohen Grundwasserspiegel -, welcher eine Unterkellerung der Siedlerhäuser der Baustufe I unmöglich machte.²⁶

Das ehemalige Barackengelände mit den vielen Fundamentresten und dem Schlackenboden wurde daher von den Siedlern „Urwald“ genannt.²⁷

Für den Teilungsplan wurde ein Mindestausmaß von ca. 800 m² Baugrund für jede Siedlerstelle angestrebt. Die Wohnstraßen wurden mit einer Breite von 6 m konzipiert. Die Vorgartenbreiten wurden mit 4 m festgesetzt, die Seitenabstände betragen mindestens 3 m.

Die als Straßen ausgewiesenen Flächen mussten kostenlos sowie satz- und lastenfrei in das öffentliche Gut abgetreten werden.²⁸

²² Vgl. SCHOELLER-BLECKMANN Stahlwerke Aktiengesellschaft (1964): Werkszeitung der SCHOELLER-BLECKMANN Stahlwerke, 31. Jahrgang, Heft 1, Seite 15 ff

²³ Vgl. Verein Wohngemeinschaft Blindendorf (1993): 40 Jahre Siedlung Blindendorf, Ausstellungsplakatbogen

²⁴ Vgl. Bauakt Werkssiedlung Blindendorf, KG Dunkelstein, Stadtgemeinde Ternitz (1951): Bauverhandlungsprotokoll ZI.591/51

²⁵ Vgl. SCHOELLER-BLECKMANN Stahlwerke Aktiengesellschaft (1951): Werkszeitung der SCHOELLER-BLECKMANN Stahlwerke, 17. Jahrgang, Heft 2, Seite 1

²⁶ Vgl. SCHOELLER-BLECKMANN Stahlwerke Aktiengesellschaft (1964): Werkszeitung der SCHOELLER-BLECKMANN Stahlwerke, 31. Jahrgang, Heft 1, Seite 15 ff

²⁷ Vgl. Verein Wohngemeinschaft Blindendorf (1993): 40 Jahre Siedlung Blindendorf, Ausstellungsplakatbogen

²⁸ Vgl. Bauakt Werkssiedlung Blindendorf, KG Dunkelstein, Stadtgemeinde Ternitz (1951): Bauverhandlungsprotokoll, Seite 1

Festgehalten wurde ebenso, dass im Falle der Möglichkeit eines Anschlusses der Wasserleitung und des Schmutzwassers an ein öffentliches Leitungssystem, diese Anschlüsse auf Kosten der Eigentümer durchzuführen sind.²⁹

4.1.2 Die Planung

Federführend bei der Projektplanung aller acht Baustufen der Werks-Siedlung Blindendorf war Architekt Dipl.-Ing. Karl CHLUP, welcher bei der Gemeinnützigen Wohn- und Siedlungsgenossenschaft „Schwarzatal“ tätig war.³⁰

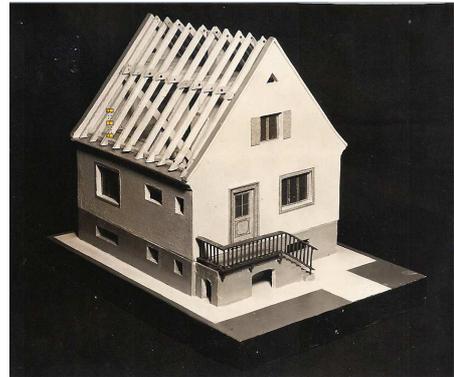
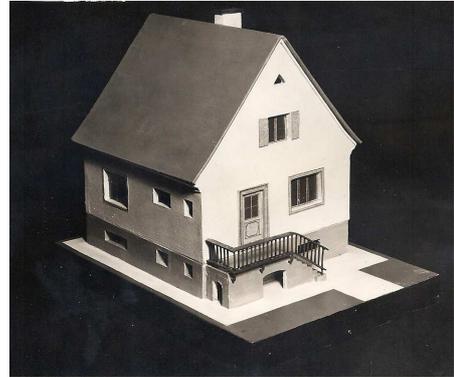
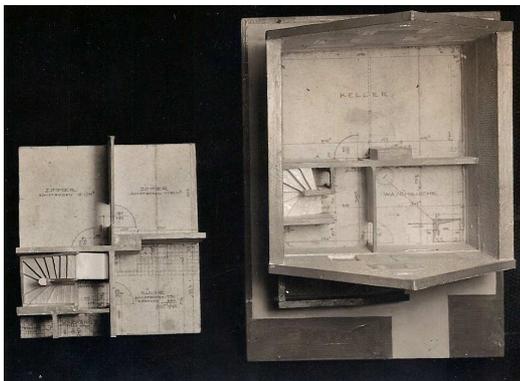


Abbildung 9: Modell Siedlerhaus³¹

²⁹ Vgl. Bauakt Werksiedlung Blindendorf, KG Dunkelstein, Stadtgemeinde Ternitz (1951). Bauverhandlungsprotokoll, Seite 2

³⁰ Vgl. SCHOELLER-BLECKMANN Stahlwerke Aktiengesellschaft (1964): Werkszeitung der SCHOELLER-BLECKMANN Stahlwerke, 31. Jahrgang, Heft 1, Seite 15 ff

³¹ S. HABERLER: Fotos (3) Privatbesitz

4.2 Das Siedlerhaus

Als gesetzliche Grundlagen galten zur Zeit der Errichtung der Werks-Siedlung Blindendorf die NÖ Bauordnung sowie die NÖ Feuerpolizeiordnung in der jeweils gültigen Fassung.

Nach langen Überlegungen, vielen Versuchen und noch mehr Berechnungen wurde für den Hausbau eine Type gewählt, die auf den Erfahrungen der Siedler von 1939 bis 1940 in Ober-Ternitz basierte. Bei rationellster Ausnützung des vorhandenen Wohnraumes auf kleinstem Grundriss wurde ein behagliches Wohnen - für damalige Anforderungen - gewährleistet.³²

Folgende Haus-Information erging zu Beginn der Baustufe I der Siedlertätigkeit in Form eines Flugblattes an die Belegschaft von SCHOELLER-BLECKMANN:

„Auf einem 78 cm über Terrain ragenden Betonsockel wird das Erdgeschoss angeordnet, das außer einem Vorraum, aus dem die Treppe im geraden Anstieg in das Dachgeschoss führt und von dem man einerseits in das Wohnzimmer, andererseits in einen als Wirtschafts- oder Baderaum verwendbaren Raum und in den Abort gelangt, ein Wohnzimmer von 16,34 m², einen Schlafraum von 13 m², die Küche von 9,50 m² und den schon erwähnten „Wirtschaftsraum“ von 5,20 m² aufweist. Unter der Treppe wird eine Einlagerungsmöglichkeit für Gartenprodukte oder allenfalls auch Brennstoff in einer vertieften Betonwanne geschaffen werden. Das Dachgeschoß, das zunächst nicht ausgebaut wird, wird für ein weiteres Zimmer mit einer Grundfläche von 18,75 m² und allenfalls auch noch einem zweiten Raum, als Küche verwendbaren Raum im Ausmaß von etwa 9 m² Platz bieten.“³³

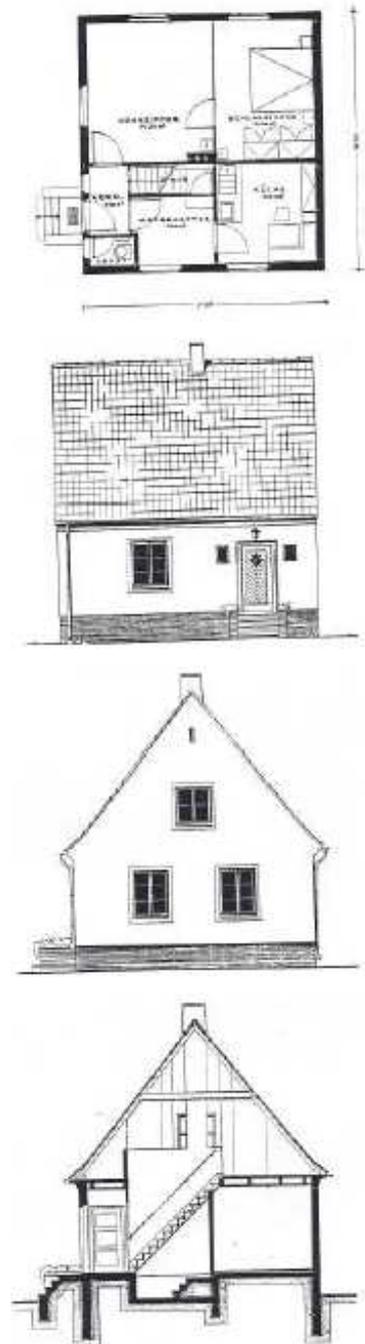


Abbildung 10: Ansichten, Grundriss Erdgeschoss und Schnitt Siedlerhaus³⁴

³² Vgl. SCHOELLER-BLECKMANN Stahlwerke Aktiengesellschaft (1951): Werkszeitung der SCHOELLER-BLECKMANN Stahlwerke, 17. Jahrgang, Heft 2, Seite 1

³³ Verein Wohngemeinschaft Blindendorf (1993): 40 Jahre Siedlung Blindendorf, Ausstellungsplakatbogen

³⁴ SCHOELLER-BLECKMANN Stahlwerke Aktiengesellschaft (1951): Werkszeitung der SCHOELLER-BLECKMANN Stahlwerke, 17. Jahrgang, Heft 2, Seite 2

4.2.1

Die Baubeschreibung

Bei der Gestaltung des Einfamilienwohnhauses waren die Gepflogenheiten der Industriegebietsbewohner und das vorbestimmte Baugelände ausschlaggebend.

Die Häuser der Baustufe I wurden bedingt durch den hohen Grundwasserstand am Baugelände ohne Unterkellerung geplant. Mögliche Alternativen wurden aus Kostengründen nicht berücksichtigt.

Ein ausbaufähiges Dachgeschoß bot die Möglichkeit einer Vergrößerung der Wohnfläche. Auf den Fundamentmauern bzw. dem Sockel wurde eine armierte Platte vorgesehen, die so bemessen wurde, dass sie alle Trennwände tragen konnte. Dadurch konnte die in diesem Anschüttungs-Gelände schwierigere und teurere Fundierung der Mauern entfallen. Für die Außenwände wurden 25 cm starke Hohlblocksteine gewählt. Die Schiffböden des Erdgeschosses wurden durch eine auf der vorerwähnten Betonplatte liegenden Isolierschicht gegen aufsteigende Feuchtigkeit geschützt. Die Nebenräume erhielten einen Zementestrich auf Unterbeton. Die Decke über dem Erdgeschoß wurde als Tramdecke ausgeführt, die Decken und Wände wurden verputzt. Die Holzterasse, welche zum Dachgeschoß führte, wurde feuersicher verkleidet. Den Fußboden des Dachgeschosses bildete Schlackenbeton mit einem Glattstrich aus Zement. Den oberen Abschluss des Gebäudes bildete ein einfacher Kehlbalkendachstuhl mit Ziegeleindeckung. Der Kehlbalken wurde so gewählt, dass im Falle eines Ausbaues im Dach eine lichte Zimmerhöhe von 2,40 m gewährleistet wurde. Die lichte Zimmerhöhe im Erdgeschoß betrug 2,60 m. Durch eine gut gewählte Farbgebung des Außenverputzes und des Anstriches sollten die einzelnen Häuser und damit die gesamte Siedlung ein gefälliges und wohnliches Aussehen erhalten. Für die Wäschereinigung war eine zentrale, maschinelle Waschküchenanlage geplant, sodass der Wirtschaftsraum entweder als Bad oder Abstellraum Verwendung finden konnte.³⁵

Die Beheizung erfolgte mittels Öfen, die Trink- und Feuerlöschwasserversorgung erfolgte durch den Ausbau einer Wasserleitung, die seinerzeit von SCHOELLER-BLECKMANN gespeist wurde. Die Beleuchtung erfolgte elektrisch. Die Fäkalien wurden in damals neu zu errichtende Senkgruben eingeleitet.³⁶

³⁵ Vgl. Bauakt Werkssiedlung Blindendorf, KG Dunkelstein, Stadtgemeinde Ternitz I (1951): Baubeschreibung, Seite 1

³⁶ Vgl. Bauakt Werkssiedlung Blindendorf, KG Dunkelstein, Stadtgemeinde Ternitz (1951): Bauverhandlungsprotokoll, Seite 1

4.2.2 Die Entwicklung des Siedlerhauses bis zur Baustufe VIII

Das Siedlerhaus der Baustufe I veränderte sich geringfügig bis zur Vollendung der Baustufe VIII, da z.B. die Grundwassersituation der Baugründe ab der Baustufe II eine Unterkellerung erlaubte. Die Grundrissgestaltung der Haustypen und deren technische Details wurden von Baustufe zu Baustufe adaptiert. Die zunehmende Automobilisierung wurde in Form der Errichtung von Garagen berücksichtigt.

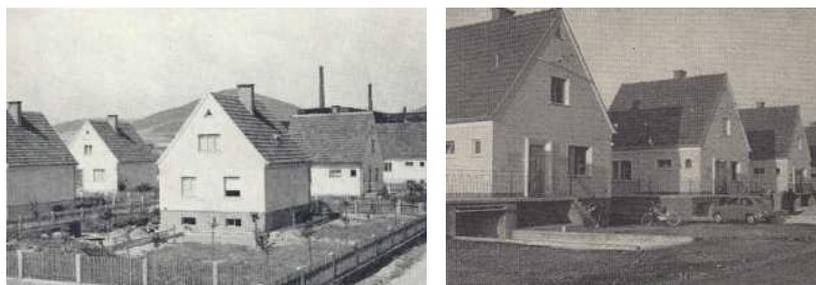


Abbildung 11: Haustypen Siedlerhaus 2 und 5³⁷

Tabelle 3: Entwicklung Siedlerhaus³⁸

Baustufe	Haustyp	Unterschied zum vorangegangenen Haustyp	Anzahl der Häuser:
I	Siedlerhaus 1	-	20
II III	Siedlerhaus 2	Anstelle des geraden Stiegenlaufes folgte ein gewendelter – dementsprechend veränderte sich die Grundrissgestaltung der Geschosse. Die Grundwassersituation erlaubte die Errichtung eines KG.	30 (20 + 10)
IV V VI	Siedlerhaus 3	Anstelle der Holztramdecke wurde eine Betondecke zwischen EG und DG ausgeführt.	30 (3 x 10)
VII	Siedlerhaus 4	Das Siedlerhaus 2 wurde um einen Stiegenabgang vom Garten in das Kellergeschoss ergänzt.	10
VIII	Siedlerhaus 5	Das Kellergeschoss wurde um eine Garage erweitert und eine Abfahrtsrampe wurde ergänzt.	10
Summe: 8	Summe: 5		Summe: 100

³⁷ Verein Wohngemeinschaft Blindendorf (1993): 40 Jahre Siedlung Blindendorf, Ausstellungsplakatbogen

³⁸ Eigene Tabelle (2010).

4.3 Die Baustufen

Zu Beginn wurden 20 Siedlerstellen, danach nur mehr 10 Siedlerstellen pro Baustufe errichtet. Dies war darauf zurückzuführen, dass die Siedlerdarlehen des Bundes-Wohn- und Siedlungsfonds jeweils nur mehr für 10 Häuser gewährt wurden. Andererseits wurde auch die Erfahrung gemacht, dass Siedlergruppen mit 10 Siedlern sich besser organisieren ließen und vorteilhafter arbeiteten als Siedlergruppen mit 20 Teilnehmern.³⁹

Mit Vollendung der Baustufe VIII war der zur Verfügung gestellte Baugrund erschöpft.

Die schmucken Häuser ragten ursprünglich in pastellfarbenen Tönen in die Landschaft. Der Zaun, der für alle gemeinsam gebaut wurde, verlieh der Vielfalt ein einheitliches Gepräge.⁴⁰

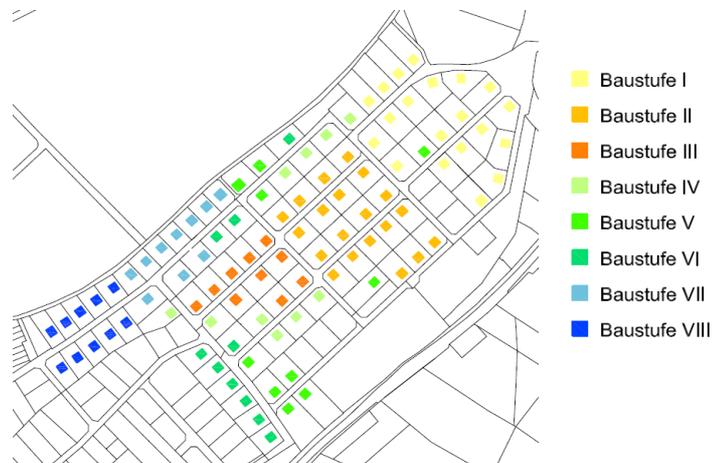


Abbildung 12: Übersicht der Baustufen⁴¹

Tabelle 4: Baustufen⁴²

Baustufe	Zeit der Errichtung	Anzahl der Siedlerstellen
I	1951 bis 1952	20
II	1952 bis 1954	20
III	1954 bis 1955	10
IV	1955 bis 1956	10
V	1956 bis 1957	10
VI	1958 bis 1959	10
VII	1960 bis 1961	10
VIII	1962 bis 1964	10
Gesamt:	1951 bis 1964	100

³⁹ Vgl. SCHOELLER-BLECKMANN Stahlwerke Aktiengesellschaft (1964): Werkszeitung der SCHOELLER-BLECKMANN Stahlwerke, 31. Jahrgang, Heft 1, Seite 15 ff

⁴⁰ Vgl. Verein Wohngemeinschaft Blindendorf (1993): 40 Jahre Siedlung Blindendorf, Ausstellungsplakatbogen

⁴¹ Eigene Darstellung (2009).

⁴² Eigene Tabelle (2010).

4.4 Der Weg zum Eigenheim

Um an der Gemeinschaftlichen Siedlungsbautätigkeit der SCHOELLER-BLECKMANN Stahlwerke AG teilzunehmen, musste man ein aufrechtes Dienstverhältnis im Werk haben. Durch ein Rundschreiben in Form eines Handzettels, welcher im Betrieb ausgeteilt wurde, erging die notwendige Information über diese Art der Wohnraumschaffung an die Belegschaft. Anschließend erfolgte ein Bewerbungsverfahren über Antrag beim zuständigen Arbeiterbetriebsrat - Herrn Franz BAUER. Als Voraussetzung galt es, dass nur Ehepaare berücksichtigt wurden.⁴³

Nach positiver Zusage des Betriebsrates erfolgten folgende Schritte, um zu einem Siedlerhaus zu gelangen:

- Abschluss eines Siedlervertrages;
- Erbringung der Eigenleistung am Bau aller Siedlerstellen der jeweiligen Baustufe;
- Zuteilung einer bestimmten Siedlerstelle durch die Haus-Verlosung;
- Abschluss eines Mietvertrages mit Kaufanwartschaft;
- Abschluss eines Kaufvertrages.

Eine nähere Erläuterung dazu erfolgt in den folgenden Punkten.

Als Grundlage für die Vertragsabwicklung einer Siedlerstelle der Baustufe I werden die Unterlagen des Hauses - Eichengasse 4 - herangezogen. Kopien des Siedlervertrages, des Mietvertrages mit Kaufanwartschaft sowie des Kaufvertrages werden im Anhang angeführt.

4.4.1 Der Siedlervertrag

Der beispielhafte Siedlervertrag zwischen der Gemeinnützigen Wohnungs- und Siedlungs-Aktiengesellschaft „Schwarzatal“ (SAG) und Herrn Johann TAUSCHER sollte der rechtlichen Klärung der Verhältnisse im Rahmen der Errichtung der Siedlung dienen und ist damit dem Bestandvertrag mit Kaufanwartschaft sowie dem Kaufvertrag zeitlich vorgelagert.

Die einfache Zuordnung des Siedlervertrages zu einem klassischen Vertragstypus ist nicht möglich. Vielmehr setzt sich der Siedlervertrag aus unterschiedlichen Elementen zusammen, wobei werkvertragsähnliche Verpflichtungen im Vordergrund stehen. Einzelne Bestimmungen des Siedlervertrages sind aus heutiger Sicht als nicht unbedenklich zu werten und wären einer näheren Prüfung im Anlassfall sicherlich zugänglich.

Im Wesentlichen dient der Siedlervertrag der Verteilung von Rechten und Pflichten zwischen dem Siedlungsanwärter, der Errichtergesellschaft, der Bauleitung, dem Betriebsrat und der Siedlungsvertretung.

⁴³ Vgl. E. TAUSCHER (2009): Gespräch vom 5. November 2009

Die Bindungswirkung:

Der Siedlervertrag hat gem. § 2 Bindungswirkung auch für den Zeitpunkt nach Eigentumsübertragung zu gelten.

Die Siedlerarbeit:

Ausmaß und Bewertung der Siedlerarbeit, zu welcher sich jeder Siedlungsanwärter verpflichtet, erfolgt weitgehend einseitig durch die Errichtergesellschaft, wobei die Siedlerarbeit in Arbeitsstunden ausgedrückt wird, die sich wiederum in ihrer Anrechenbarkeit auf den Finanzierungs- und Arbeitsplan stützen. Im Wesentlichen wird die Siedlerarbeit nach Erfolg beurteilt und - gleich welche Arbeit und Qualifikation - mit einem 25 %-igem Abschlag vom Kollektivvertrag für Bauhilfsarbeiter verbucht. Die Siedlerarbeit wird damit jedenfalls unter Kollektivvertrag berechnet, was zweifelsohne einen Beitrag zur Senkung der Errichtungskosten leistete.

Dem Siedlungsanwärter stand jedenfalls die Möglichkeit zu, Ersatarbeitskräfte zu benennen und anrechnen zu lassen.

Bei Ausscheiden des Siedlers bzw. einseitiger Auflösung des Siedlervertrages durch die SAG aus Verschulden des Siedlers war jedenfalls nur die Entschädigung der bisher geleisteten Siedlerarbeit nach Billigkeit unter Mitbefassung der Siedlungsvertretung vorgesehen.

4.4.2 Die Kosten

Grundstückskosten:

Für die Grundstücke wurde nach Beschluss des Vorstandes der SAG im Jahre 1958 pro m² ein Betrag in der Höhe von ATS 2,40 festgesetzt.

Die Siedler der ersten Baustufen wurden aufgefordert, die Grundstückskosten bis 31. Dezember 1958 zu bezahlen. Die geleisteten Grundstückskosten wurden den Siedlerkonten gutgeschrieben. Bei einer späteren Übertragung in das Eigentum des Siedlers wurden die Grundstückskosten im Kaufvertrag nicht mehr gesondert vorgeschrieben.⁴⁴

Beispiel einer Grundstücksberechnung aus dem Jahr 1958⁴⁵:

EZ 690, CNr. 73, Parz.Nr.706/15: 782 m² à ATS 2,40 = ATS 1.876,80

Baukosten Siedlerstelle:

Die Baukosten pro Siedlerstelle stiegen von einem Betrag von ATS 64.400,-- der Baustufe I laufend bis zur Baustufe VIII an.

Tabelle 5: Entwicklung Baukosten⁴⁶

Baustufe:	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
Baukosten in ATS pro Siedlerstelle	64.400,--	75.500,--	84.100,--	88.000,--	93.000,--	100.032,--	123.388,--	*

* im Zuge der Recherchen konnte hierfür kein Wert eruiert werden.

⁴⁴ Vgl. E. TAUSCHER (1958): Schreiben der SAG

⁴⁵ Vgl. E. TAUSCHER (1958): Beleg Nr. 13789

⁴⁶ Eigene Tabelle (2010).

4.4.3 Die Finanzierung

Die Finanzierung der Siedlerstellen erfolgte durch:

- Darlehen des Bundes-Wohn- und Siedlungsfonds;
- Werksdarlehen;
- Darlehen der SAG;
- Eigenmittel der Siedler.

Was die Finanzierung betrifft, wuchs die Siedlerbarleistung von der Baustufe I von ATS 5.000,- bis zur Baustufe VIII auf ATS 7.000,-, das Bundesdarlehen von ATS 42.500,- auf ATS 78.000,-.⁴⁷

Für die Bereitstellung der Bundesdarlehen gebührte dem damaligen Herrn BM Karl MAISEL - Bundesminister für Soziale Verwaltung - Dank.⁴⁸

Tabelle 6: Finanzierung⁴⁹

Baustufe	Darlehen in ATS: Bundes-Wohn und Siedlungsfonds	Werk	SAG	Eigenmittel Siedler
I	42.500,-	10.000,-	6.900,-	5.000,-
II	50.000,-	11.000,-	9.000,-	5.500,-
III	60.000,-	8.000,-	10.000,-	6.100,-
IV	60.000,-	10.000,-	11.500,-	6.500,-
V	60.000,-	16.000,-	10.000,-	7.000,-
VI	*	*	*	*
VII	*	*	*	*
VIII	78.000,-	*	*	*

* im Zuge der Recherchen konnte hierfür kein Wert eruiert werden.

⁴⁷ Vgl. Verein Wohngemeinschaft Blindendorf (1993): 40 Jahre Siedlung Blindendorf, Ausstellungsplakatbogen

⁴⁸ Vgl. Verein Wohngemeinschaft Blindendorf (1993): 40 Jahre Siedlung Blindendorf, Ausstellungsplakatbogen

⁴⁹ Eigene Tabelle (2010).

4.4.4 Die Eigenleistung

Die von den Siedlungsanwärtern zu erbringende Eigenleistung am Bau aller Siedlerstellen der jeweiligen Baustufe wurde im Siedlervertrag zwischen der Gemeinützigen Wohnungs- und Siedlungs-Aktiengesellschaft „Schwarzatal“ und den jeweiligen Siedler in den §§ 3 bis 6 vereinbart.

Das Ausmaß der Siedlerarbeit variierte bei den einzelnen Baustufen von 2.050 bis 4.275 Arbeitsstunden pro Siedlerstelle.⁵⁰

Die Siedlungsanwärter waren verpflichtet, sich an die Vorgaben der SAG zu halten sowie jede zugewiesene Arbeit, soweit sie dazu in der Lage waren, durchzuführen. Die Bewertung der Siedlerarbeit erfolgte unter der Zugrundelegung des während der Erbauung des Siedlerhauses geltenden Kollektivvertrages für Bau-Hilfsarbeiter, mit einem 25 %igem Abschlag.⁵¹

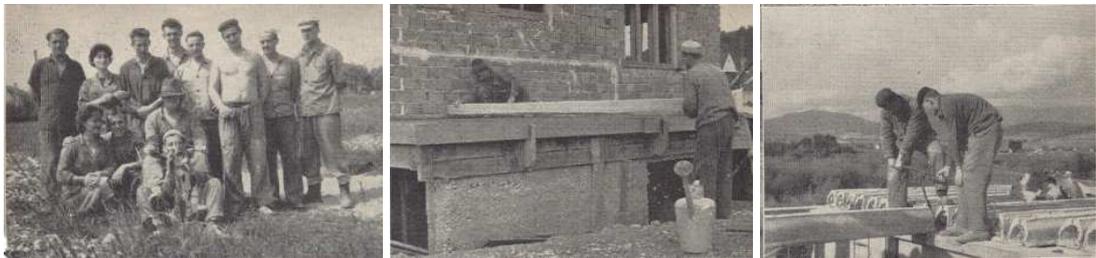


Abbildung 13: Siedler bei der Eigenleistung⁵²

Über die geleisteten Siedlerstunden wurden von der Bauleitung genaue Aufzeichnungen geführt. Der Siedler selbst hatte ebenso ein Siedlertagebuch zu führen. Nach Fertigstellung der Siedlungsbauten und aller übrigen Nebenarbeiten erhielt jeder Siedler eine Gesamtaufstellung über die von ihm oder von seinen mit Zustimmung der Bauleitung gestellten Ersatzarbeitskräften (meist in Form der Ehefrauen bzw. etwaiger Verwandter) geleisteten Arbeitsstunden.

Die Verrechnung der Siedlerarbeit erfolgte auf das ganze Bauvorhaben und nicht auf die einzelnen Siedlungsobjekte.

Tabelle 7: Eigenleistung⁵³

Baustufe:	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
Arbeitsstunden pro Siedlerstelle	2.050	3.022	3.190	3.430	3.135	2.840	4.275	4.119

⁵⁰ Vgl. SCHOELLER-BLECKMANN Stahlwerke Aktiengesellschaft (1964): Werkszeitung der SCHOELLER-BLECKMANN Stahlwerke, 31. Jahrgang, Heft 1, Seite 15 ff

⁵¹ Vgl. E. TAUSCHER (1951): Siedlervertrag

⁵² SCHOELLER-BLECKMANN Stahlwerke Aktiengesellschaft (1964): Werkszeitung der SCHOELLER-BLECKMANN Stahlwerke, 31. Jahrgang, Heft 1, Seite 17

⁵³ Eigene Tabelle (2010).

4.4.5

Die Haus-Verlosung

Die Haus-Verlosung hatte nichts mit Glücksspiel zu tun. Jede Baustufe wurde in Gemeinschaftsarbeit ausgeführt. Dabei hat es sich als vorteilhaft erwiesen - und diese Weisheit wurde nicht aus eigenem ausgeheckt, sondern von anderen derartigen Siedlungsgemeinschaften übernommen - , dass die Arbeit am besten und am gerechtesten erfolgt, wenn die Siedler bis zuletzt nicht wissen, welches der von ihnen im gemeinsamen Bemühen geschaffenen Häuser das ihre werden wird.

Der Vorgang einer solchen Verlosung war nun eine recht aufregende Angelegenheit, hatte doch die überwiegende Zahl der Siedler während der langen Stunden der Arbeit insgeheim für die eine oder andere Siedlerstelle Feuer gefangen und sich in ihren Besitz hineingeträumt. Diese harrten dann mit besonderer Spannung dem Ergebnis der Haus-Verlosung.

Der Vorgang wurde wohl vorbereitet, um den Verdacht auszuschließen, dass hier das Glück etwas korrigiert werden könnte. Auf einem Plan, der die Baustellen zeigte, wurden die einzelnen Siedlerstellen mit fortlaufenden Nummern versehen.

Die Siedler wurden nunmehr in alphabetischer Reihenfolge aufgerufen und zogen eine Nummer, die festlegte, in welcher Reihenfolge sie dann das Los ziehen durften, das endgültig über die Zuteilung entschied. Dieses Los bestand meist aus einem kleinen Holzmodell eines Siedlungshäuschens, das auf seinem Grundriss verdeckt und unsichtbar die Nummer der Siedlerstelle trug. Mit zitternder Hand wurde dann diese verklebte Nummer gelöst und es dauerte mitunter recht lang, bis die beim Bau so geschickten Finger diese einfache Verklebung gelöst hatten. Dann fiel die große Entscheidung, und Freude und Befriedigung oder der Schatten der Enttäuschung lag auf den Gesichtern.⁵⁴



Abbildung 14: Hausverlosung der Baustufe VIII⁵⁵

⁵⁴ Vgl. SCHOELLER-BLECKMANN Stahlwerke Aktiengesellschaft (1955): Werkszeitung der SCHOELLER-BLECKMANN Stahlwerke, 22. Jahrgang, Heft 2, Seite 10 ff

⁵⁵ SCHOELLER-BLECKMANN Stahlwerke Aktiengesellschaft (1964): Werkszeitung der SCHOELLER-BLECKMANN Stahlwerke, 31. Jahrgang, Heft 1, Seite 17

4.4.6

Der Mietvertrag mit Kaufanwartschaft

Der Mietvertrag mit Kaufanwartschaft zwischen der Gemeinnützigen Wohnungs- und Siedlungs-Aktiengesellschaft „Schwarzatal“ und Herrn Johann TAUSCHER weist folgende Besonderheiten auf:

Der Bestandvertrag:

Es handelt sich einerseits um einen Bestandvertrag wobei die Vereinbarung sich wohl bewusst nicht auf das Rechtsinstitut der Miete oder der Pacht festlegt (mit Ausnahme des letzten Absatzes in § 22). In Bestand gegeben wird ein Kleinsiedlungshaus mit Grundstück für eine Dauer von mindestens drei Jahren. Explizit und in diesem Umfang ungewöhnlich sind die Pflichten des Bestandnehmers festgelegt, wie folgt:

- Rückbauverpflichtung für Veränderungen des Bestandnehmers am Bestandsobjekt;
- Haftung des Bestandnehmers für höhere Gewalt und ordentliche Abnutzung;
- einseitiges Kündigungsrecht des Bestandgebers bei Verlust der österr. Staatsbürgerschaft des Bestandnehmers;
- einseitiges Kündigungsrecht des Bestandgebers bei Antrag der Interessensvertretung der Siedler;
- Abgeltung der Eigenleistung des Siedlers bei Kündigung der Vereinbarung mit 2.050 Stunden.

Die Kaufanwartschaft:

Der Bestandgeber verpflichtet sich gegenüber dem Bestandnehmer nach Ablauf einer Mindestfrist von 3 Jahren einen Kaufvertrag über das Bestandsobjekt abzuschließen.

Der Ensembleschutz:

Eine Reihe von Bestimmungen der Vereinbarung zielt auf den auch zukünftigen Erhalt eines einheitlichen Ensembleeindrucks ab. Nahezu jede Änderung des Objektes obliegt der Zustimmungspflicht des Bestandgebers. Neben § 14 für allgemeine Veränderungen geht § 15 sogar auf die Frage der Herstellung einer einheitlichen Umzäunung der Objekte ein.

Der soziale Aspekt:

Äußerst ungewöhnlich und insofern bemerkenswert ist die Bestimmung des § 19, welcher die Siedler – also die Bestandnehmer – zu wechselseitiger Unterstützung in Notfällen verpflichtet, wobei der Bestandgeber über das Ausmaß dieser Hilfeleistung befinden kann.

Der wirtschaftliche Aspekt:

Mehrere Bestimmungen der Vereinbarung behandeln die Nutzung der Freiflächen im Sinne der Fruchtziehung bzw. der Tierhaltung, wobei damals offenbar von einer intensiven Nutzung dieser Flächen auch aus wirtschaftlichen Gründen ausgegangen wurde.

Die Streitschlichtung:

Der Siedlerverein bzw. die Interessenvertretung der Siedler wurde als Streitschlichtungsinstanz auf Bestandnehmerseite vorgeschaltet. Durch diese Maßnahme ist eine erste Eskalationsebene eingezogen, bevor Angelegenheiten an den Bestandgeber herangetragen werden.

4.4.7

Der Kaufvertrag

Der exemplarische Kaufvertrag zwischen der Gemeinnützigen Wohnungs- und Siedlungs-Aktiengesellschaft „Schwarzatal“ und Herrn Johann sowie Frau Emma TAUSCHER ist im Lichte des seinerzeitigen Bestandvertrages mit Kaufanwartschaft zu sehen und setzt die damalige Verpflichtung des Bestandgebers gegenüber dem Bestandnehmer zur Schließung eines Kaufvertrages für die Immobilie rechtsverbindlich um.

Der Kaufvertrag:

Aufgrund der oftmaligen Schließung eines derartigen Kaufvertrages wurde ein Vertragsmuster verwendet, welches im konkreten Fall den Verkauf an zwei Personen - entgegen des ursprünglichen Bestandvertrages lautend lediglich auf Johann TAUSCHER - regelt.

Die Inbesitznahme:

Es ist generell davon auszugehen, dass die Inbesitznahme der Immobilie durch die Bestandnehmer bereits nach Abschluss des Bestandvertrages erfolgte. Die Formulierungen „übergibt“ und „übernimmt“ sind damit als Standardvertragstextelemente zu sehen, die im konkreten Fall den Besitz im Rahmen des Eigentumsrechtes beschreiben.

Der wirtschaftliche Aspekt:

§ 1 des Kaufvertrages vermittelt die durchaus komplexe Finanzierungsstruktur, die sich aus Darlehen, Eigenmitteln und Eigenleistungen zusammensetzte.

Das Veräußerungsverbot:

Gemäß § 5 Abs. 1 ist eine Veräußerung innerhalb eines Zeitraumes von 20 Jahren nicht vorgesehen. Dieses Veräußerungsverbot ist mehrfach abgesichert durch ein Vorkaufsrecht des Verkäufers, welches sich am vorliegenden Kaufpreis orientiert und einer Veränderung von Geld- und Liegenschaftswert keine Rechnung trägt sowie durch eine Konventionalstrafe und ein diesbezügliches Pfandrecht. Explizit wurde auf die Überbindung der Veräußerungsbeschränkungen auch auf Rechtsnachfolger hingewiesen. Die langfristige Bindung des Käufers an seinen Dienstgeber steht auch hier im Vordergrund. Jegliche Immobilienspekulation sollte durch Veräußerungsbeschränkungen unterbunden werden.

Der Ensembleschutz:

Die §§ 8, 14 des Kaufvertrages zielen auf den Erhalt der Siedlung als Wohngebiet ab, welches baulich in gutem Zustand zu erhalten ist.

Der Kaufvertrag zeigt das weiterhin bestehende Interesse des Verkäufers an Nutzung und Zustand der einzelnen Objekte sowie der gesamten Siedlung.

5 Blindendorf 2010 [Bestandsaufnahme]

Zahlen und Fakten der Stadt Ternitz:⁵⁶

Land:	Niederösterreich
Politischer Bezirk:	Neunkirchen
Größe Gemeindegebiet:	65 km ²
Seehöhe:	398 m
Bevölkerung:	14.903 (Stand 2009)
Anzahl der Häuser:	4.808 (Stand 2001)

5.1 Lage

Die untersuchte Einfamilienhaus-Siedlung liegt im südlichen Gemeindegebiet der Stadtgemeinde Ternitz, im Ortsteil Blindendorf, in der KG Dunkelstein.



Abbildung 15: Übersicht der einzelnen Ortsteile von Ternitz⁵⁷

⁵⁶ Vgl. URL: www.noel.gv.at [Zugriff: 8. Februar 2010]

⁵⁷ URL: www.noel.gv.at [Zugriff: 8. Februar 2010]

Ternitz liegt verkehrstechnisch sehr günstig an der Südbahn (Bahnhof Ternitz und Bahnhof Pottschach) und unweit der Südautobahn A2 (Abfahrt Neunkirchen).



Abbildung 16: Verkehrs-Erschließung⁵⁸

Im Norden wird das untersuchte Wohn-Gebiet durch den von Ost nach West verlaufenden Radweg, im Osten von der Werksstraße, im Süden von der Ahorgasse, einer Parallele zur Bundesstraße 17, und im Westen von der Tulpen- bzw. der Aternngasse begrenzt.

Im Anschluss des Untersuchungsraumes befindet sich im Norden das ehemalige Werksareal der Firma SCHOELLER-BLECKMANN. Auf dieser Fläche haben sich in der Zwischenzeit mehrere unterschiedliche Betriebe angesiedelt.

In unmittelbarer Nähe des Untersuchungsgebietes in Richtung Süd-West verläuft die Gemeindegrenze zur Nachbargemeinde Wimpassing.



Abbildung 17: Auszug Stadtplan⁵⁹

Die Wohn-Siedlung Blindendorf, welche ursprünglich am Stadtrand von Ternitz errichtet wurde, liegt heute durch die flächenmäßige Ausdehnung der Stadtgemeinde Ternitz bzw. der Nachbargemeinde Wimpassing sowie das Zusammenwachsen der einzelnen Stadtteile, in zentraler Lage.

Der Untersuchungsraum verläuft eben.

⁵⁸ URL: maps.yahoo.com [Zugriff: 8. Februar 2010]

⁵⁹ URL: www.ternitz.gv.at [Zugriff: 8. Februar 2010]

5.2 Widmung

Die Fläche der Wohn-Siedlung Blindendorf ist zur Gänze als Bauland-Wohngebiet gewidmet. Zwischen der Siedlung und dem angrenzenden Bauland-Industrie-Gebiet, dem ehemaligen Werksareal der SCHOELLER-BLECKMANN Stahlwerke AG, verläuft ein Grüngürtel.



Abbildung 18: Auszug Flächenwidmungsplan⁶⁰

<p>BAULAND-WIDMUNGEN</p> <p>BW WOHNGBIETE WEIN NICHT ANDERS FESTGEGEBT, WOHNDICHTEN IM WOHNBAULAND 4DEW10</p> <p>BK KERNGBIETE</p> <p>BA AGRARGBIETE</p> <p>BB BETRIEBSGEBIETE</p> <p>BS SONDERGBIETE</p> <p>BI INDUSTRIEGBIETE</p> <p>BS-210 EINKAUFSCENTREN MIT BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE</p> <p>-A AUFSCHLISSUNGSZONEN</p> <p>-100 WOHNDICHTEN</p> <p>-100 BAULANDGRENZEN</p> <p>Vö VERKEHRSFLÄCHEN ÖFFENTLICH</p> <p>Vp VERKEHRSFLÄCHEN PRIVAT</p> <p>GRÜNLAND-WIDMUNGEN</p> <p>Gf LAND U. FORSTWIRTSCHAFT</p> <p>Gf ERHALTENSWERTE BAUWERKE</p> <p>Gg GÄRTNEREIE</p> <p>Gwka KLEINGÄRTEN</p> <p>Gf FRIEDHÖFE</p> <p>Gg GRÜNGÜRTEL SA...SIEDLUNGSABSCHLUSS</p> <p>Gsp SPORTSTÄTTEN</p> <p>Gspi SPIELPLÄTZE</p> <p>Gp PARKANLAGEN</p> <p>Gc CAMPINGPLÄTZE</p> <p>Gg MATERIALGWINNUNGSSTÄTTEN-STEINBRÜCHE MIT FOLGENNUTZUNGSARTEN</p> <p>Gf LAGERPLÄTZE</p> <p>Gf FREIHALTEFLÄCHEN</p> <p>Gst SCHUTZHAUS</p>	<p>SONSTIGE KENNZEICHNUNGEN</p> <p>EB EISENBAHN, MIT 12m BAUVERBOTSBEREICH</p> <p>SB SCHNELLSTRASSE, MIT 25m SCHUTZBEREICH</p> <p>LS BUNDESSTRASSEN, MIT 15m SCHUTZBEREICH</p> <p>LS LANDES(HAUPT)STRASSEN</p> <p>LS GEPLANTE STRASSENTRASSEN</p> <p>EV 220V 220V FREILEITUNG DER VERBUNDGESELLSCHAFT, MIT 25m SCHUTZBEREICH</p> <p>EV 110V 110V FREILEITUNG DER VERBUNDGESELLSCHAFT, MIT 15m SCHUTZBEREICH</p> <p>EV 110V 110V FREILEITUNG DER ÖBB, MIT 25m SCHUTZBEREICH</p> <p>EV 110V 110V FREILEITUNG DER EVN, MIT 15m SCHUTZBEREICH</p> <p>EV 60kV 60kV FREILEITUNG DER EVN, MIT 15m SCHUTZBEREICH</p> <p>EV 20kV 20kV FREILEITUNG DER EVN, MIT 5m SCHUTZBEREICH</p> <p>EV 20kV 20kV KABEL DER EVN</p> <p>EV 10kV ERDGAS HOCHDRUCKLEITUNG DER EVN, MIT 5m SCHUTZBEREICH</p> <p>EV 10kV ERDGAS ORTSNETZ DER EVN</p> <p>EV 10kV 1. WIENER HOCHQUELLENWASSERLEITUNG</p> <p>AW ABWASSERVERBAND MITTLERES SCHWARZATAL</p> <p>UW UMSPANNWERK</p> <p>TS TRANSFORMATORSTATIONEN</p> <p>GA GASSTATIONEN</p> <p>HB HOCHBEWÄLTER</p> <p>KL KLÄRANLAGE</p> <p>PW PUMPWERK</p> <p>BB BRUNNEN-QUELLENSCHUTZGEBIETE</p> <p>GW GRUNDWASSERSCHONGBIETE</p> <p>HW HOCHWASSERABFLUSSGEBIETE</p>	<p>LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET SIERNINGTAL</p> <p>NATURPARK SIERNINGTAL</p> <p>W WALD</p> <p>Fo SCHUTZWALD</p> <p>Foc ERHOLUNGSWALD</p> <p>W WASSERFLÄCHEN</p> <p>H NATURHÖHLEN</p> <p>N NATURDENKMÄLER</p> <p>P PARKPLÄTZE</p> <p>T TANKSTELLEN</p> <p>D DURCH- UND ÜBERGÄNGE</p> <p>B BAULICHKEITEN UNTER DENKMALSCHUTZ</p> <p>AB ABGEROCHENE GEBÄUDE</p> <p>G GEMEINDEEIGENE GRUNDSTÜCKE</p> <p>S SENDESTATION</p> <p>K KATASTRALGEMEINDEGRENZEN</p> <p>G GEMEINDEGRENZEN</p> <p>Ö ÖFFENTLICHE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN</p> <p>AK AUSBAUWINDMÜHLE</p> <p>AKH ARBEITENHEIM</p> <p>B BOCHERE</p> <p>BKF BAPTISTENKIRCHE</p> <p>BKH BAHNHOF</p> <p>BZ BILDUNGSZENTRUM</p> <p>BR BEHINDERTEWEGSTATT</p> <p>EIA EVANGELISCHE PARRASCH</p> <p>FP FREIWILLIGE FEUERWEHR</p> <p>G GEGENREISE</p> <p>GA GEMEINDEAMT</p> <p>GAK GEBETENREIHEWASSE FÜR ND</p> <p>HA HAUPTSCHULE</p> <p>J JUCHENZENTRUM</p> <p>K KAPELLE</p> <p>KD KINDERSPIELPLATZ</p> <p>KD KIND</p> <p>WS WASSERSCHULE</p> <p>WH WÜGGERHEIM</p> <p>P POSTAMT</p> <p>PKA PRINZENTUM</p> <p>PL POLYTECHNISCHER LEHRSAAL</p> <p>RS RETTUNGSSTELLE</p> <p>SB STIFTSCHULE</p> <p>SD SONNENSCHULE</p> <p>STA STADTAMT</p> <p>STH STADTHALLE</p> <p>TH TURNHALLE</p> <p>VH VOLKSHOHE</p> <p>VH VOLKSHOHE</p> <p>WV WASSERSTANDORTSBEREICH</p> <p>WK WÄRMHAUS</p>
---	--	--

Abbildung 19: Legende Flächenwidmungsplan⁶¹

⁶⁰ Vgl. Stadtgemeinde Ternitz (2009): Ausschnitt Flächenwidmungsplan, Stand: November 2009

⁶¹ Stadtgemeinde Ternitz (2009): Legende Flächenwidmungsplan, Stand: November 2009

5.3 Siedlungsstruktur

Für die Bestandserhebung des Untersuchungsraumes standen für jedes Grundstück folgende Quellen zur Verfügung:

Tabelle 8: Erhebungsdaten⁶²

Erhobene Daten	Quelle
Bebauungsweise	Kataster, Vor-Ort-Erhebung
Geschoßanzahl	Vor-Ort-Erhebung
Gebäudenutzung	Vor-Ort-Erhebung
Wohnungsanzahl	Vor-Ort-Erhebung
Gebäudestellung	Kataster, Vor-Ort-Erhebung
Überbaute Fläche	Kataster, Vor-Ort-Erhebung
Versiegelungsgrad	Vor-Ort-Erhebung
Einwohnerzahl	Vor-Ort-Erhebung

Die Vor-Ort-Erhebung erfolgte im November 2009.

⁶² Eigene Tabelle (2009).

5.3.1

Städtebauliche Kennzahlen - Bestand

Für die Ermittlung der Städtebaulichen Kennzahlen wurde eine Vorgangsweise gewählt, welche nach dem Leitbild von Sabine ROSENBERGER im Zuge ihrer Diplomarbeit an der TU Wien mit dem Thema „Handlungsalternative Innenentwicklung“ aus dem Jahre 1990 vorgenommen wurde.⁶³

Tabelle 9: Städtebauliche Kennzahlen - Bestand⁶⁴

Städtebauliche Kenngrößen	Bestand
Fläche:	
Bezugsfläche = Bruttobaugebiet [m ²]	86.845 m ² (8,68 ha)
Nettobauland [m ²]	70.522 m ² (7,05 ha)
Überbaute Fläche gesamt [m ²]	10.530 m ²
Bruttogeschoßfläche (Wohn- und Nebenanlagen) [m ²]	17.458 m ²
GFD brutto	0,20
GFD netto	0,25
Wohnungen:	
Anzahl der Wohnungen [W]	117 W
Wohnungsdichte brutto [m ² /W]	742 m ² /W
Wohnungsdichte netto [m ² /W]	603 m ² /W
Wohnfläche pro Wohnung brutto [m ²]	149 m ²
Wohnfläche pro Wohnung netto [m ²]	124 m ²
Einwohner:	
Einwohner [E]	240 E
Einwohnerdichte brutto [E/ha]	28 E
Einwohnerdichte netto [E/ha]	34 E
Wohnnutzfläche (Nettowoohnfläche) pro Einwohner [m ²]	52 m ²
Gartenfläche:	
private Gartenfläche [m ²]	52.940 m ² (5,29 ha)
private Freifläche pro Wohnung [m ²]	452 m ²
private Freifläche pro Einwohner [m ²]	221 m ²
Versiegelte Fläche:	
Zusätzlich versiegelte Fläche [m ²]	7.052 m ²
versiegelte Fläche (% der Nettobaulandfläche)	25 %

⁶³ Vgl. S. ROSENBERGER (1996): Handlungsalternative Innenentwicklung, Seite 41 ff

⁶⁴ Eigene Tabelle (2010).

Begriffserklärung der Städtebaulichen Kenngrößen:

Nachfolgende Definitionen beschreiben alle in Folge verwendeten städtebaulichen Kenngrößen bzw. Begriffe, da manche Definitionen in der Literatur leicht voneinander abweichen oder andere Bezeichnungen aufweisen.

Bezugsfläche:

Als Bezugsfläche wird die Gesamtfläche des untersuchten Gebietes, auf das sich die angegebenen Kennwerte beziehen, bezeichnet. Die genaue Abgrenzung ist aus dem Lageplan ersichtlich. Da alle internen Erschließungsstraßen, Gemeindebedarfsflächen, öffentlich zugängliche Freiflächen sowie alle umschließenden Straßenflächen mit halber Breite miteinbezogen werden, kann die Bezugsfläche mit dem Bruttobaugebiet gleichgesetzt werden.

Bruttobaugebiet:

Das Bruttobaugebiet entspricht der Nettobaulandfläche zuzüglich der Gemeindebedarfsflächen, der Flächen für die innere Erschließung und der öffentlichen Grünflächen.

Nettobaulandfläche:

Die Nettobaulandfläche besteht grundsätzlich aus den überbauten und nicht überbauten Grundstücksflächen, einschließlich der privaten Stellplätze, Freiflächen, Wege und Nebenanlagen. In diesem Fall entspricht sie dem Bruttobaugebiet abzüglich aller Straßenflächen und kann daher als Summe aller privaten Liegenschaftsflächen bezeichnet werden.

Liegenschaft:

Grundbestand einer Einlagezahl im Grundbuch, dabei kann es sich um eine oder mehrere Parzellen handeln, die aber nicht unbedingt eine zusammenhängende Fläche ergeben müssen.

Grundstück:

Unter diesem Begriff werden in dieser Arbeit alle Grundflächen zusammengefasst, die gemeinsam genutzt werden, dabei kann es sich um eine oder mehr Parzellen handeln, die eine zusammenhängende Fläche ergeben.

Überbaute Fläche:

Die überbaute Fläche entspricht der Grundrissprojektion des jeweils größten Geschosses über Niveau. Sie wurde getrennt ermittelt für Hauptgebäude und Nebenanlagen, die alle Garagen, Scheunen oder Gartenhütten einschließen.

Geschoßanzahl:

Es wird die Anzahl der Vollgeschoße über Niveau angegeben, befinden sich mehrere Wohngebäude mit unterschiedlicher Geschoßanzahl auf einer Liegenschaft, so wurde eine „mittlere“ - nach dem Verhältnis der Bruttogeschoßfläche der Wohngebäude zur überbauten Fläche gewichtete - Geschoßanzahl für das Grundstück ermittelt.

Hauptgeschoß:

Ein Geschoß mit der für Aufenthaltsräume vorgeschriebenen Raumhöhe.

Dachgeschoß:

Unter einem Dachgeschoß wird in dieser Arbeit ein zu Wohnzwecken geeigneter, ausgebauter Dachraum verstanden. Ein Dachgeschoß gilt nicht als Hauptgeschoß und wird daher gesondert ausgewiesen. Da Dachgeschoße allerdings einen (oft erheblichen) Anteil an der nutzbaren Wohnfläche eines Gebäudes haben, werden bis zu 50 % zur Bruttogeschoßfläche gerechnet.

Bruttogeschoßfläche:

Die Bruttogeschoßfläche ist die Summe aller Geschoßflächen über Niveau, Dachgeschoße werden bis zu 50 % mit eingerechnet.

Bruttowohnfläche:

Die Bruttowohnfläche entspricht der Bruttogeschoßfläche abzüglich aller Erschließungsflächen (Stiegenhäuser, Gänge). Da bei Einfamilienhäusern die Erschließungsflächen Teile der Wohnungen sind, entspricht die Bruttogeschoßfläche in diesem Fall der Bruttowohnfläche.

Nettowohnfläche:

Die Nettowohnfläche entspricht der Bruttowohnfläche abzüglich aller Flächen, die nicht als Wohnfläche zur Verfügung stehen (Wände) und stellt daher die tatsächliche Wohnnutzfläche dar. Da die Feststellung der genauen Flächenverluste eine Analyse der Grundrisspläne aller Geschoße notwendig machen würde, wurde einheitlich angenommen, dass die Nettowohnfläche rund 83 % des Bruttowertes beträgt.

Freiflächen:

Die Freifläche entspricht der nicht überbauten Grundstücksfläche.

Versiegelte Fläche:

Die versiegelte Fläche errechnet sich aus der überbauten Fläche der Wohn- und Nebengebäude sowie aus allen Flächenanteilen, die laut Vor-Ort-Erhebung als zusätzliche versiegelte Fläche ermittelt wurde.

Zusätzlich versiegelte Flächen:

Unter diesem Begriff werden alle im Rahmen der Vor-Ort-Erhebung auf privaten Grundstücksflächen zusätzlich versiegelte Bereiche verstanden, wie Wege, Parkplätze, Zufahrtswege oder Terrassen, die nicht unmittelbar einem Wohngebäude zugeordnet werden können.

Geschoßflächendichte (GFD):

Die GFD gibt an, mit wie vielen Geschoßen die Bezugsfläche bebaut wäre, würde man alle Geschoßflächen gleichmäßig über die gesamte Bezugsfläche verteilen. In Abhängigkeit von der Bezugsfläche kann zwischen GFD brutto (Bezugsfläche = Bruttobaugebiet) und GFD netto (Bezugsfläche = Nettobauland) unterschieden werden.

$GFD = \text{Bruttogeschoßfläche} / \text{Bezugsfläche}$

Wohnungsanzahl:

Die Anzahl der Wohnungen im Planungsgebiet wurde im Rahmen der Vor-Ort-Erhebung ermittelt.

Freifläche pro Wohneinheit:

Es wurde die jeweils den einzelnen Wohnungen zugeordnete Freifläche ermittelt.

Anzahl der Einwohner:

Die Anzahl der Einwohner wurde im Zuge der Vor-Ort-Erhebung erfasst. Die Einwohnerzahl sowie alle darauf aufbauenden Angaben sind als Schätzwerte zu verstehen.

Einwohnerdichte (Bew/ha):

Für die Relation Einwohner je Hektar Bezugsfläche wird oft auch der Begriff Siedlungsdichte verwendet.

Wohnungsdichte:

Die Wohnungsdichte errechnet sich über die Anzahl der Wohnungen im Bezugsgebiet. Man kann daher zwischen Bruttowohnungsdichte (Anzahl der Wohnungen pro Bruttobaugebiet) und Nettowohnungsdichte (Anzahl der Wohnungen pro Nettobauland) unterscheiden.

Belegungsnummer:

Die Belegungsnummer gibt über die Anzahl der Bewohner je Wohnung Auskunft.

5.3.2 Bebauung

Für die Bebauung ist die NÖ Bauordnung i.d.G.F. einzuhalten. Für den Bereich der Siedlung Blindendorf liegt kein Bebauungsplan vor. Im Untersuchungsraum gilt Bauklasse II und eine offene Bauweise. Seitens der Stadtverwaltung liegen puncto Dichteangaben keinerlei weitere Angaben für den Untersuchungsraum vor.

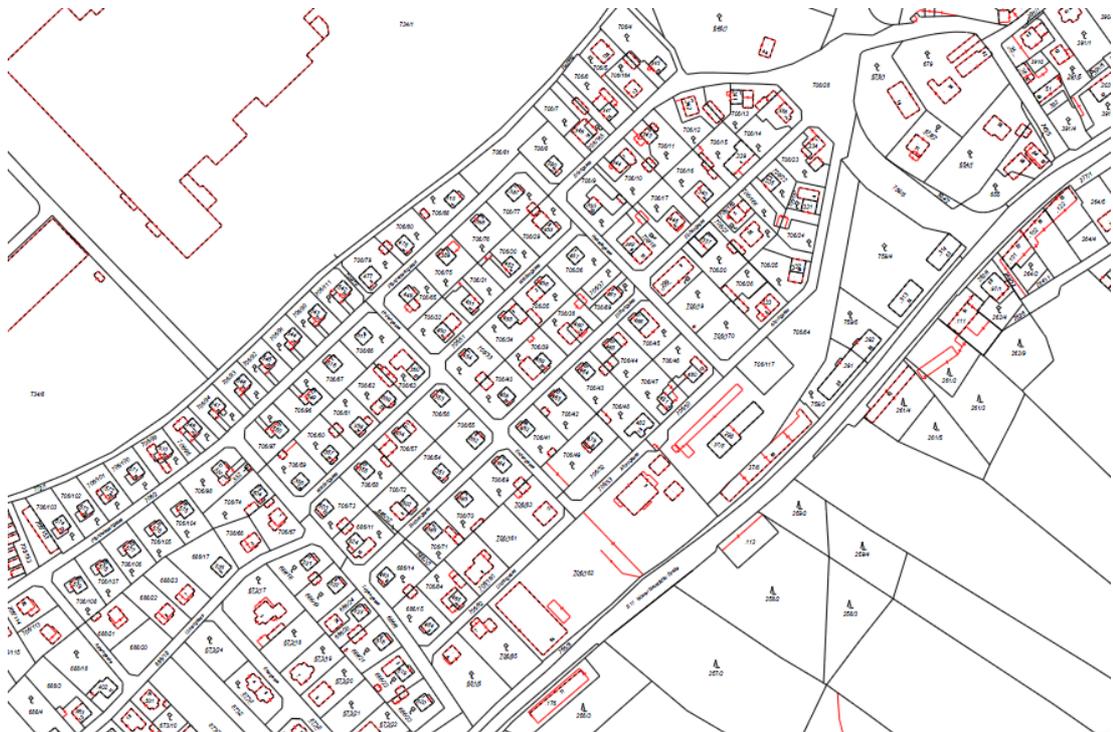


Abbildung 20: Auszug Katasterplan⁶⁵

⁶⁵ Vgl. Stadtgemeinde Ternitz (2009): Ausschnitt Katasterplan, Stand: November 2009

Dichteanalyse:

Grundsätzlich ist für den Flächenverbrauch die Art der Verbauung entscheidend. Die Bebauungsdichte ergibt sich aus Gebäudetyp und Anordnung. Für die gesetzlichen Vorgaben und die Raumplanung ist in Niederösterreich im Wesentlichen die Gemeinde in Abstimmung mit dem Land NÖ verantwortlich.

Folgende Abbildung stellt die baulich-räumliche Realität des Untersuchungsraumes dar.



Abbildung 21: Vorliegende Bebauungsdichte⁶⁶



Abbildung 22: Luftbild⁶⁷

⁶⁶ Eigene Darstellung (2010).

⁶⁷ URL: www.ternitz.gv.at [Zugriff: 8. Februar 2010]

Gebäudeanalyse:

Die Bebauung des Untersuchungsgebietes besteht aus freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern. Die Gebäude weisen entweder ein Hauptgeschoss plus ein ausgebautes Dachgeschoss oder zwei Hauptgeschosse auf. Die Vorgartentiefe beträgt 3 bis 5 Meter, wobei benachbarte Gebäude meist den gleichen Abstand zum öffentlichen Gut aufweisen. Vor- und Rücksprünge der Bausubstanz ergeben sich beinahe ausschließlich durch Nebengebäude, wie z.B. Garagenbauten. Die Stellung der Einzelgebäude ist allerdings unterschiedlich, Trauf- und Giebelstellung wechseln einander ab.

Mängel der Baustruktur:

Die Siedlerhäuser sind Zeugnis gelebter Geschichte, entstanden in den 50er Jahren. Grundsätzlich sind die Häuser charakterisiert durch ökonomische Grundrisse, aber auch durch eine einfache, kostengünstige Bauweise. Ein hoher Erneuerungs- und Umbaubebedarf liegt vor.

Folgende Mängel wurden festgestellt:

- der Zugang zu den Häusern ist nur über Stufen möglich;
- es fehlen ein Windfang und moderne Sanitärräume;
- die Räume sind eher klein;
- zwischen den Wohnräumen und dem Garten gibt es keine Verbindung ins Freie;
- die Räume sind vielfach unabhängig von der Himmelsrichtung, der Lage zur Straße und zum Garten hin angeordnet;
- viele Bauteile und Installationen entsprechen nicht mehr dem heutigen Stand der Technik.

Einige Anpassungen sind generell nötig:

- der erstmalige Einbau von einem Bad;
- die Verstärkung von Elektroleitungen und die Erhöhung der Zahl der Stromkreise;
- der Austausch von Fenstern, die noch Einfachverglasung aufweisen oder in frühen Modernisierungswellen mangelhaft umgerüstet wurden.

Außenwände mit 25 cm Vollziegelmauerwerk beidseitig verputzt, keine Dämmung der obersten Geschoßdecke und schlecht isolierte Fenster bringen hohe Heizkosten und einen enormen Energieverbrauch mit sich.

Zu Problemen mit Feuchtigkeit und Schimmelbildung kommen mangelnde Belichtung und beengte Räume. Mit einer verbauten Grundfläche von ca. 64 m² bieten die Häuser für heutige Begriffe kaum mehr ausreichend Wohnfläche für eine Familie.

Ensemblewirkung:

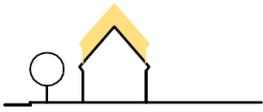
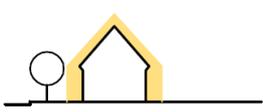
Der Untersuchungsraum steht unter keinerlei denkmalpflegerischer Auflagen. Dies ermöglichte die Durchführung der unterschiedlichsten Adaptierungen der Siedlerhäuser und verursachte somit eine Reduktion der Ensemblewirkung der Siedlung. Das einheitliche Erscheinungsbild liegt heute nicht mehr vor.

Vorhandene Erweiterungen:

Im Zuge der Vor-Ort-Erhebung wurden verschiedene Varianten von durchgeführten Erweiterungen der Siedlerhäuser eruiert.

Grundsätzlich kann man folgende Typologien unterscheiden:

Tabelle 10: Vorhandene Adaptierungen⁶⁸

Typologie (Anzahl)	Grafik	Beispiel
UM-Bau		
AUF-Bau (4)		
AN-Bau (15)		
AUS-Bau (10)		
ZU-Bau (16)		
NEU-Bau (4)		

⁶⁸ Eigene Tabelle (2010).

Die vorgenommenen Erweiterungsmaßnahmen verursachen eine Vielzahl an verschiedenen Gebäudestilen. Dies macht sich vor allem bei den unterschiedlichen Dachformen, Fassadengestaltungen und verwendeten Baumaterialien bemerkbar.

Freiflächenanalyse:

Der Untersuchungsraum zeichnet sich mit einem hohen Freiflächenanteil von 76 % am Nettobaugebiet aus, somit ergibt sich eine Versiegelungsrate von 24 %.

5.3.3 Technische Infrastruktur

Im Untersuchungsraum liegt folgende technische Infrastruktur flächendeckend vor: Kanal, Straßenbeleuchtung, Erdgas, Strom und Telefon.

Die letzten Sanierungen erfolgten:⁶⁹

- 1991: Erlengasse, Eichengasse, Ahorgasse, Weidengasse, Buchengasse, Lindengasse, Enziangasse, Resedagasse;
- 1992: Tulpengasse, Asterngasse, Ulmengasse, Nelkengasse, Blütengasse, Liliengasse.

5.3.4 Einwohner

Geschlecht:

Der Untersuchungsraum der 100 Liegenschaften bildet einen Wohnraum für 240 Personen, davon sind 56 % (=135 Personen) weiblich und 44 % (= 105 Personen) männlich.

Alter:

Die Altersstruktur der Einwohner ergibt, dass lediglich 10 % zwischen 0 und 14 Jahre, 15 % zwischen 15 und 29 Jahre, 15 % zwischen 30 und 44 Jahre, 21 % zwischen 45 und 59 Jahre, 22 % zwischen 60 und 74 Jahre und 17 % älter als 74 Jahre sind.

Tabelle 11: Altersstruktur der Einwohner⁷⁰

Jahrgang	Alter	Gesamt	Männlich	Weiblich
1919 bis 1934	74+ Jahre	40	16	24
1935 bis 1949	60 bis 74 Jahre	53	24	29
1950 bis 1964	45 bis 59 Jahre	51	24	27
1965 bis 1979	30 bis 44 Jahre	36	19	17
1980 bis 1994	15 bis 29 Jahre	37	11	26
1995 bis 2009	0 bis 14 Jahre	23	11	12
	Gesamt:	240	105	135

⁶⁹ Vgl. L. BAJZEK (2009): Technische Infrastruktur in Blindendorf, Seite 1

⁷⁰ Eigene Tabelle (2009).

Haushalt:

Puncto Haushaltsstrukturen leben die meisten Einwohner in einem 2-Personen-Haushalt (30 %), gefolgt von einem 1-Personen-Haushalt (27 %) und einem 3-Personen-Haushalt (21 %). Die restlichen Personen (19 %) leben in Haushalten mit 4 bzw. noch mehr Personen.

3 Häuser sind zur Zeit der Durchführung der Vor-Ort-Erhebung unbewohnt.

Tabelle 12: Personen pro Haushalt⁷¹

Person(en) pro Haushalt	Anzahl der Haushalte	In %
0	3	3
1 Person	27	27
2 Personen	30	30
3 Personen	21	21
4 Personen	9	9
5 Personen	7	7
6 Personen	2	2
7 Personen	1	1
Gesamt:	100	100

Im Untersuchungsraum leben 45 % der Einwohner in einem Mehr-Generationen-Haus (2 Generationen = Eltern + Kind(er); 3 Generationen = Großeltern + Eltern + Kind(er)).

Tabelle 13: Generationen im Haushalt⁷²

Anzahl der Generation(en) pro Haushalt	Anzahl der Haushalte	In %
1 Generation	53	55
2 Generationen	38	39
3 Generation	6	6
Gesamt:	97	100

Wohnzufriedenheit:

Trotz mancher baulicher Mängel ist die Wohnzufriedenheit sehr hoch.

Die zentrale Lage in der Stadt, die Gartenflächen und nicht zuletzt ein gewisser sentimentaler Bezug zu der ganzen Siedlung sowie den einzelnen Häusern, die entweder von einem selbst bzw. den (Groß-)Eltern mit eigenen Händen errichtet wurden, sind einige Aspekte, die zur Zufriedenheit beitragen. Als einziges Problemfeld liegt - nach wie vor - die Grundwasserproblematik vor.⁷³

⁷¹ Eigene Tabelle (2009).

⁷² Eigene Tabelle (2009).

⁷³ Vgl. Bürgermeistergespräch in Blindendorf vom 7. Oktober 2009.

5.3.5

Wohnumfeld

Im Wohnumfeld des Untersuchungsraumes befinden sich alle notwendigen Einrichtungen (wie z.B. die Nähe zu Freiräumen, Freizeit- und Kultureinrichtungen, Einrichtungen der Sozialen sowie der Gewerblichen Infrastruktur), welche eine Grundlage für einen attraktiven Wohn-Standort darstellen.

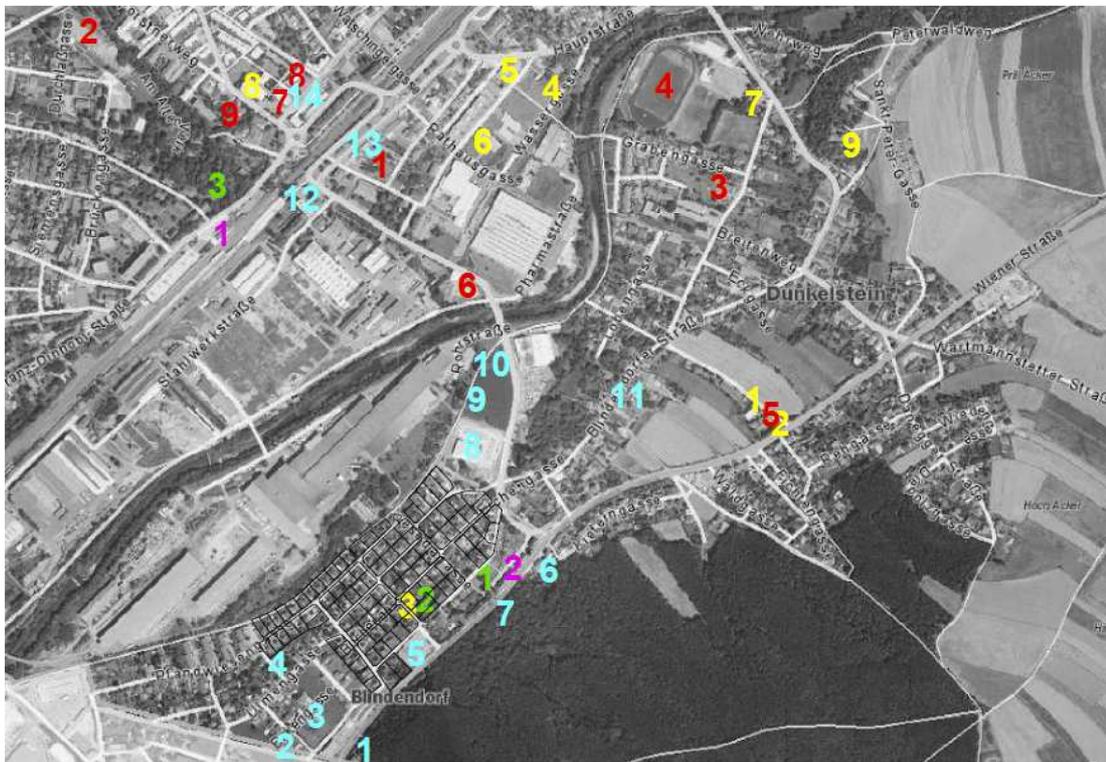


Abbildung 23: Wohnumfeld⁷⁴

Freiraum:

1 Spielplatz; 2 Dorfplatz; 3 Radfahrweg

Verkehr:

Die Siedlung Blindendorf verzeichnet grundsätzlich eine verkehrstechnisch günstige Lage. In der gesamten Wohn-Siedlung liegt eine 30 km/h Beschränkung vor.

1 Bahnhof Ternitz; 2 Bushaltestelle

Freizeit- und Kultur-Einrichtungen:

1 Fit & Fun; 2 Freibad Ternitz; 3 FF Dunkelstein; 4 Stadionanlage Ternitz; 5 Turnhalle der VS Dunkelstein; 6 Skaterplatz; 7 Stadthalle Ternitz; 8 Volksheim Ternitz; 9 Herrenhaus Ternitz; 10 Stadtgalerie.

Soziale Infrastruktur:

1 Kindergarten Dunkelstein; 2 Volksschule Dunkelstein; 3 Pensionistenclub Blindendorf; 4 Kindergarten Wassergasse; 5 Volksschule Stapfgasse, Musikschule, Sonderschule; 6 Ärztenzentrum Rathausgasse; 7 Ärztehaus; 8 Stadtpfarrkirche Ternitz; 9 Peterskirche; 10 Rathaus

Gewerbliche Infrastruktur:

1 Eissalon/Cafe; 2 Tankstelle; 3 Billa; 4 Friseur; 5 Lidl; 6 Tierhandlung; 7 Chinesisches Restaurant; 8 Hofer; 9 KiK; 10 DM, Wettbüro, Friseur; 11 Tankstelle; 12 Gasthaus Reisenbauer; 13 Trafik; 14 Hauptstraße (= Einkaufsstraße); 15 Ruedlstraße (= Einkaufsstraße).

⁷⁴ Eigene Darstellung (2010).

5.3.6

Eigentümerstruktur

Erwerbsform:

24 % der Liegenschaftseigentümer sind Siedler, welche die Häuser errichtet haben. Die größte Gruppe der Eigentümer mit einem Anteil von 49 % stellen die Erben der Siedler dar (davon 69 % Siedler-Kind, 29 % Siedler-Enkelkind, 2 % Siedler-fernere Verwandtschaft).

Lediglich 23 % der Liegenschaften wurden durch einen Kauf erworben.

Tabelle 14: Form des Erwerbes⁷⁵

Erwerbsform	Anzahl der Liegenschaften	In %
Erbschaft	49	49
Kauf	23	23
Siedler	24	24
Kombination Siedler & Erbe	4	4
Gesamt:	100	100

Tabelle 15: Verwandtschaftsgrad zu Siedler⁷⁶

Bezug zu Siedler	Anzahl der Erbnachfolger	In %
1.Generation nach Siedler	59	69
2.Generation nach Siedler	25	29
Fernere Verwandtschaft (z.B. Nichte, Neffe)	2	2
Gesamt:	86	100

Alter:

77 % der Eigentümer sind älter als 45 Jahre.

Tabelle 16: Altersstruktur Eigentümer⁷⁷

Jahrgang	Alter	Anzahl der Eigentümer	In %
1919 bis 1934	74+ Jahre	26	17
1935 bis 1949	60 bis 74 Jahre	42	27
1950 bis 1964	45 bis 59 Jahre	51	33
1965 bis 1979	30 bis 44 Jahre	29	19
1980 bis 1994	15 bis 29 Jahre	6	4
1995 bis 2009	0 bis 14 Jahre	0	0
Gesamt:		154	100

⁷⁵ Eigene Tabelle (2009).

⁷⁶ Eigene Tabelle (2009).

⁷⁷ Eigene Tabelle (2009).

6 Blindendorf 2010+ [Zukunftspotential - Haus]

Im Punkt 2 dieser Arbeit wurde das Grundbedürfnis Wohnen der Menschen erläutert. Die Anforderungen der Menschen, welche zur Befriedigung dieses Grundbedürfnisses führen, haben sich in der Zeit von der Entstehung der Siedlung Blindendorf bis heute verändert. Damit die Siedlerhäuser den heutigen Wohnvorstellungen entsprechen können sind etwaige Adaptierungen notwendig.

6.1 Beweggründe für eine Sanierung

Zu enge, schlecht belichtete Räume, ein schlechtes Raumklima, zu kalt im Winter bzw. zu warm im Sommer, zu wenig Platz, zu hohe Heizkosten, der Wunsch nach einer besseren Ausstattung, mehr Behaglichkeit bzw. einer Nutzflächenerweiterung für einen Haushalt und/oder für gewerbliche Zwecke (Arbeitsräume) oder bestimmte bauliche Mängel sprechen für eine Sanierung.

Eine Sanierung ist dann zu vertreten, wenn die Kernsubstanz in Ordnung ist und keine hohen Kosten durch Mauerauswechslungen oder Fundamentunterfangungen zusätzlich entstehen.

Motive für eine Sanierung sind z.B.:

- die Geschichte des Hauses schafft Atmosphäre und eine emotionale Bindung;
- Häuser in gewachsenen Siedlungen sind in eine bereits bestehende Infrastruktur eingebunden;
- Freizeitmöglichkeiten, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten sind vorhanden und zu Fuß erreichbar;
- das Wohnumfeld ist gegeben;
- die Gartenflächen sind großzügig angelegt;
- ein über viele Jahre gewachsener Garten mit großen Bäumen und Sträuchern bietet Erholungsraum;
- die Sanierung kann in Etappen erfolgen;
- der Großteil der Bausubstanz ist bereits vorhanden, somit erfolgt ein ökologischer Beitrag;
- durch eine nachhaltige Sanierung erfolgt eine Werterhaltung und Wertsteigerung.

Eine gut überlegte Sanierung kann nur auf eine wohl durchgeführte Bestandsaufnahme sowie eine klare Vorstellung der künftigen Nutzung des Sanierungsobjektes erfolgen.

Grundsätzlich kann man einen Sanierungszyklus von einer „leichten“ Sanierung eines Einfamilienhauses alle 15 bis 20 Jahre und einen Zyklus für eine „massive“ Sanierung von 40 bis 50 Jahren annehmen.

Die meisten Umbauten und Sanierungen erfolgen am Übergang von einer Lebensphase in eine andere.

Motive für Anpassungen an eine neue Lebensphase sind z.B.:

- eine neue Beziehung;
- ein Partner zieht ein;
- der Haushalt wird größer, weil Kinder geboren bzw. älter werden;
- die junge Generation möchte eine eigene Wohneinheit;
- die Eigentümer stehen am Beginn der Pensionierung und wollen den Wohnkomfort anheben;
- Scheidung bzw. Trennung;
- Tod eines Partners oder des Eigentümers;
- wenn Schulden abbezahlt werden müssen;
- Krankheit;
- Behinderung;
- die Belastung der Hausarbeit wird zu groß;
- Übergabe des Hauses an die jüngere Generation;
- Kauf eines Hauses.

Wenn sich die Lebensverhältnisse verändern, dann verändern sich meist auch die Wohnbedürfnisse.

6.2 Energetische Sanierung

Mit dem Kyoto-Protokoll von 1990 hat sich die Mehrheit der Industriestaaten zur drastischen Senkung des Kohlendioxid-Ausstoßes verpflichtet. Angesichts dieser schwierigen Vorgaben wurde im Neubau das Niedrigenergie-Haus weitgehend zum Standard. Die Maßnahmen, welche für Neubauten gelten, finden sukzessive auch für Altbauten Anwendung. Relevante Energiesparmaßnahmen finden jedoch trotz Förderungen nur bei größeren Nutzungsänderungen und/oder Modernisierungen statt.

In der thermischen Althausanierung liegt das größte Klimaschutzpotential.

Fast 40 % des Energiebedarfs in Österreich werden für die Raumwärmebereitstellung aufgewendet. Zahlreiche Studien haben gezeigt, dass in Österreich 70 % der Energie, die pro Jahr für Beheizung aufgewendet wird, jene Bauten verbrauchen, die älter als 20 Jahre sind. Dem gegenüber zeigen bereits sanierte Einfamilienhäuser, dass bei einer optimal abgestimmten Sanierung Einsparungen bis zu 77 % des Heizenergieverbrauches möglich sind.⁷⁸

Um dieses große Potenzial an Energieeinsparung zu nützen, sind Maßnahmen an der Gebäudehülle als auch an der Gebäudetechnik zu setzen.

An dieser Stelle sei der Energieausweis erwähnt, der mit der neuen Gebäuderichtlinie der EU, die bis 2006 national umgesetzt werden musste, für alle Gebäude - Neubauten wie Sanierungen -, verpflichtend eingeführt wurde. Der Energieausweis gibt Auskunft über die Gesamteffizienz eines Gebäudes, von der Qualität der Gebäudehülle bis zur Effizienz der verwendeten Energieträger.

⁷⁸Vgl. K. GUSCHLBAUER-HRONEK, E. HASELSTEINER, M. HAVEL (2007): Neue Standards für alte Häuser, Seite 2

Bei Vermietung oder Verkauf muss der Energieausweis weitergegeben werden. Sollte zu diesem Zeitpunkt das Haus bereits den Standard eines Niedrigenergie-Hauses erreicht haben, ist eine Wertsteigerung zu erzielen.

Energetische Verbesserungen führen zu einer Komfortsteigerung, einer Werterhaltung sowie niedrigeren Betriebskosten und sind ebenso als Beitrag zum Klimaschutz einzuordnen.

6.2.1 Maßnahmen an der Gebäudehülle

Die Sanierungsmaßnahmen an der Gebäudesubstanz sind besonders wichtig.

Folgende Dämmstärken entsprechen den heutigen Mindestanforderungen:

- Außenwand mit 10 cm Wärmedämmung;
- oberste Geschoßdecke/Dachschräge mit 20 cm Wärmedämmung;
- Fußboden/Kellerdecke mit 8 cm Wärmedämmung;
- Fenster mit Wärmeschutzverglasung.

Folgende Dämmstärken entsprechen dem Standard von Niedrigenergie-Häusern:

- Außenwand 20 cm Wärmedämmung;
- Dachschräge mit 34 cm Wärmedämmung;
- Einsatz von Passivhausfenstern;
- Kellerdecke mit 12 cm Dämmung an der Untersicht.

Aufgrund der vorliegenden, mit vertretbarem Aufwand nicht behebbaren Wärmebrücken der Siedlerhäuser, wird kein Passivhaus-Standard erreicht.

Einen Überblick über die verschiedenen Baustandards gibt Tabelle 17.

6.2.2 Maßnahmen an der Haustechnik

Bei erfolgten Dämmmaßnahmen am Gebäude ist der Tausch des vorhandenen Heizkessels erforderlich, da für die reduzierte Heizanforderung eine kleinere Dimension erforderlich ist. Wird auf eine Biomasseheizung umgestellt, können die CO₂-Emissionen fast gänzlich wegfallen.

Weitere Überlegungen wären:

- der Einbau einer Solaranlage;
- der Einbau einer Lüftungsanlage;
- der Einbau einer Photovoltaikanlage.

Tabelle 17: Überblick Baustandards⁷⁹

Baustandard	Bauteil	Dach, oberste Geschossdecke	Außenwände	Kellerdecke	Fenster	Lüftung bzw. Luftwechsel	Spez. Heizenergieverbrauch in kWh/m ² a
Altbau (Baujahr 1950 bis 1975)	U _{Bestand} ¹⁾ W/m ² K	0,60 – 2,0	1,4 – 2,0	0,3 – 1,3	Isolierglas oder Verbund-Glas	1 – 2 LW/H	272
Neubau der letzten Jahre	U in W/M ² K Dämmstärke ³⁾	0,22 20 cm	0,40 10 cm	0,40 10 cm	1,70 2fach Wärmeschutz-Verglasung	0,5 LW/H	108
Niedrigenergie-Haus-Standard	U _{NEH} ²⁾ W/m ² K Dämmstärke ³⁾	0,15 30 cm	< 0,20 16 cm	< 0,25 13 cm	1,30 2fach WSV	0,5 LW/H event. mit kontr. Wohnraumbelüftung	60
Passivhausstandard	U _{Passivhaus} ²⁾ W/M ² K Dämmstärke	< 0,10 35 cm	< 0,15 26 cm	< 0,12 30 cm	< 0,7 3fach WSV	0,3 – 0,5 LW/H mit Wärmerückgewinnung	22

¹⁾ U-Werte gängiger Konstruktionen Baujahr 1950-1975.

²⁾ Bei der Ermittlung des U-Wertes können vorhandene Bauteilschichten miteinbezogen werden.

³⁾ Die Dämmstärke bezieht sich auf eine Wärmedämmung mit Wärmeleitzahl von 0,40.

⁷⁹ Vgl. K. GUSCHLBAUER-HRONEK, E. HASELSTEINER, M. HAVEL (2007): Neue Standards für alte Häuser, Seite 30

6.3 Sanierung (und Umbau) in Varianten

Die folgenden Punkte stellen mögliche Umbau- und Sanierungsvorschläge dar, mit dem Ziel zu vermitteln, dass in einem Siedlerhaus der Nachkriegszeit ein qualitativ hochwertiges, komfortables „heutiges“ Wohnen möglich ist.

Es wird aufgezeigt, dass die vorgestellten Lösungen vollwertige Alternativen zum Neubau auf der grünen Wiese darstellen.

Die Wahl der Haushaltsformen der Beispiele soll verdeutlichen, dass im Siedlerhaus - einem ursprünglich erbauten Wohnraum für die „klassische Familie“ - durch Adaptierungen ein attraktiver Wohnraum für heutige Haushaltsformen geschaffen werden kann.

Für die Ausarbeitung der vier Entwürfe wurde als Ausgangssituation der Haustyp - Siedlerhaus 2 - gewählt, da 60 Häuser von den ursprünglich 100 errichteten Siedlerhäusern in der Werks-Siedlung Blindendorf diesem Typ entsprechen.



Abbildung 24: Siedlerhaus 2⁸⁰

Variante I hat die Sanierung und Adaptierung des bestehenden Gebäudes zum Ziel und soll durch geringfügige Veränderungen im Grundriss mehr Wohnqualität bringen. Ab dem zweiten Entwurf schafft ein neuer Zubau in Holzbauweise eine Wohnraumerweiterung.

Die Errichtung eines Kellergeschosses wurde aufgrund der Grundwasserproblematik unterlassen.

Alle 4 Projekte entsprechen der NÖ Bauordnung.

⁸⁰ S. HABERLER: Foto Privatbesitz

Tabelle 18: Übersicht der Varianten⁸¹

Variante	Veränderungs- wunsch	Haushaltsform	baulicher Lösungsansatz	Typologie
I	Modernisierung	Single	Interner Umbau und Erweiterung	U M - Bau
II	Modernisierung und Erweiterung	Mehr-Generationen-Wohnen (Großmutter, Mutter mit 2 Kindern)	Interner Umbau und Erweiterung	Z U - Bau
III	Modernisierung und Erweiterung	Patchwork-Familie und Einrichtung Büro	Interner Umbau und Erweiterung	Z U - Bau
IV	Modernisierung und Erweiterung	Mehr-Generationen-Wohnen unter Beachtung der Schaffung der Betreubarkeit	Interner Umbau und Erweiterung	A N - Bau

Als zuständige Baubehörde zählt das Städtische Bauamt der Stadtgemeinde Ternitz.

Anzumerken ist, dass nicht alle Baumaßnahmen genehmigt oder bei der Baubehörde angezeigt werden müssen.

Keine Genehmigung benötigt man bei reinen Instandsetzungsmaßnahmen oder Reparaturen, bei der Erneuerung von Heizung oder Versorgungsleitungen und bei kleineren Umbauten innerhalb des bestehenden Wohnhauses.

Alle Änderungen, die das äußere Erscheinungsbild des Hauses betreffen oder Veränderungen im Inneren des Hauses an tragenden Bauteilen und Wänden sind genehmigungspflichtig.

⁸¹ Eigene Tabelle (2010).

6.3.1

Bestandsaufnahme Siedlerhaus

Bebaute Fläche: 60 m²

Wohnfläche: 92,63 m²

Keller: Ortbeton(decke), Estrich, Belag;

Außenwände: verputztes Hochlochziegelmauerwerk;

Fenster: Kastenfenster, Einfachverglasung, schlechter Zustand;

Geschoßdecke: Ast-Mollins-Decke (alte Betondecke) ungedämmt;

Oberste Geschoßdecke: Holztramdecke („Mausboden“ = Hohlraum zwischen Decke Obergeschoss und Dachboden) mit Holzwolleleichtbauplatten auf Ständer-Konstruktion;

Dachschräge: Kaltdach auf der Innenseite teilweise mit verputzten Holzwolleleichtbauplatten verkleidet, Sparren in einem guten Zustand;

Dach: Tonziegeldach, Dachneigung 51°

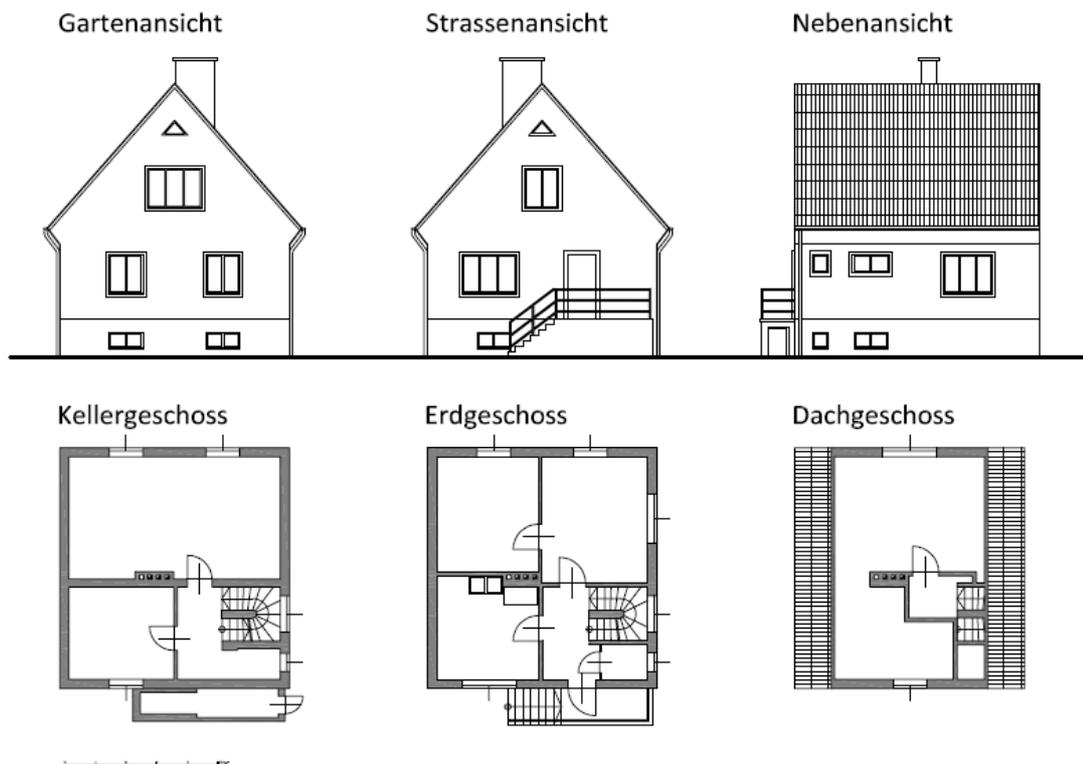


Abbildung 25: Ansichten und Grundrisse der Ausgangssituation⁸²

⁸² Eigene Darstellung (2009).

6.3.2

Variante I

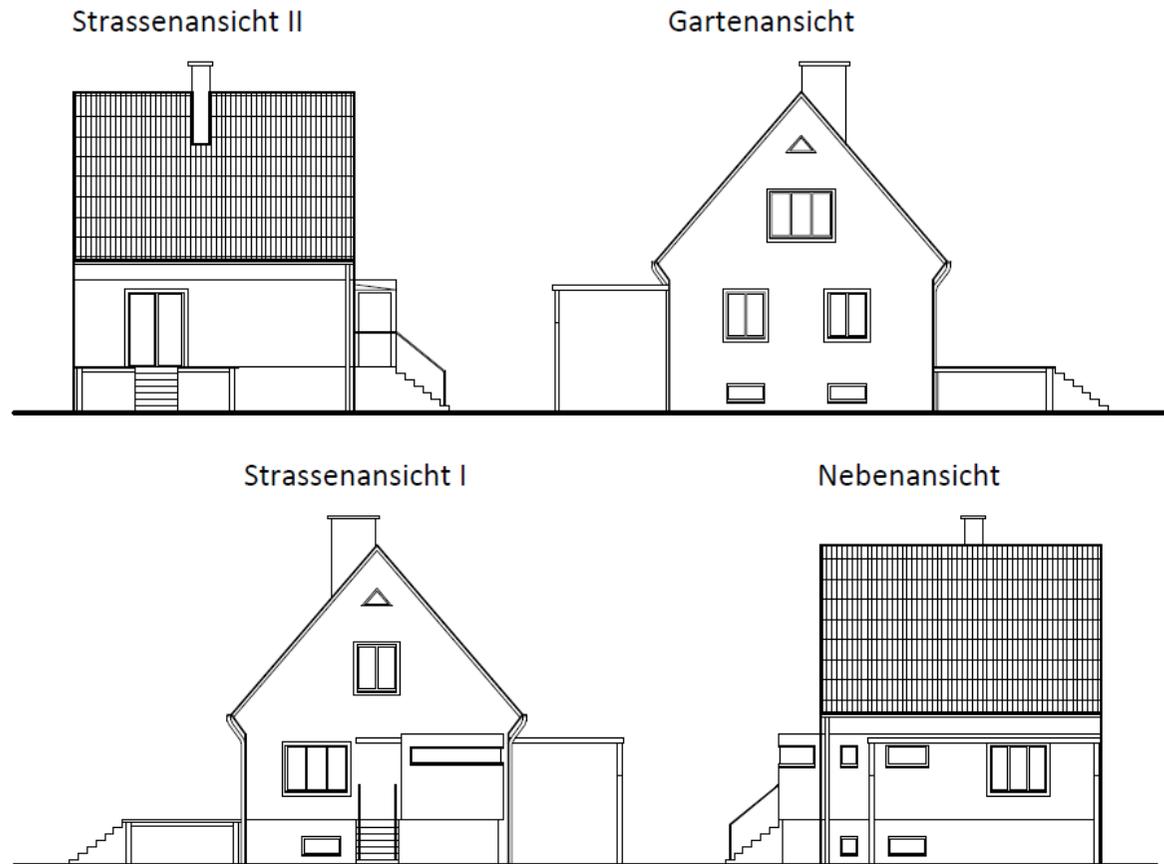
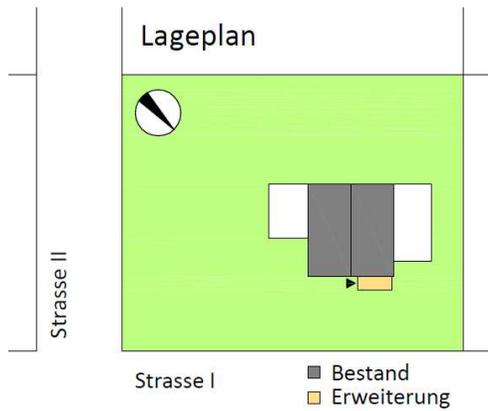
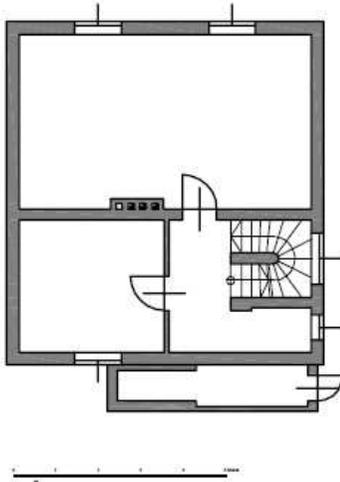


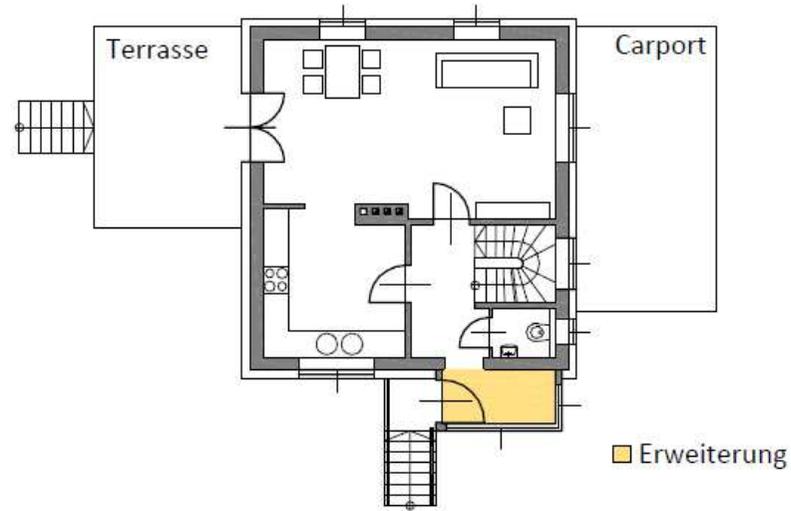
Abbildung 26: Variante I - Lage und Ansichten⁸³

⁸³ Eigene Darstellung (2010).

Kellergeschoss



Erdgeschoss



Dachgeschoss

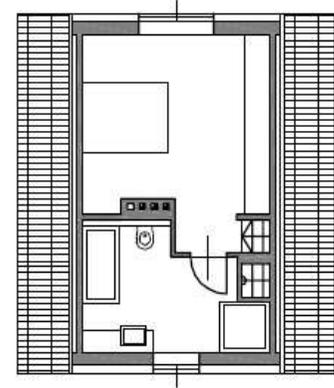


Abbildung 27: Variante I - Grundrisse⁸⁴

⁸⁴ Eigene Darstellung (2010).

6.3.3

Variante II

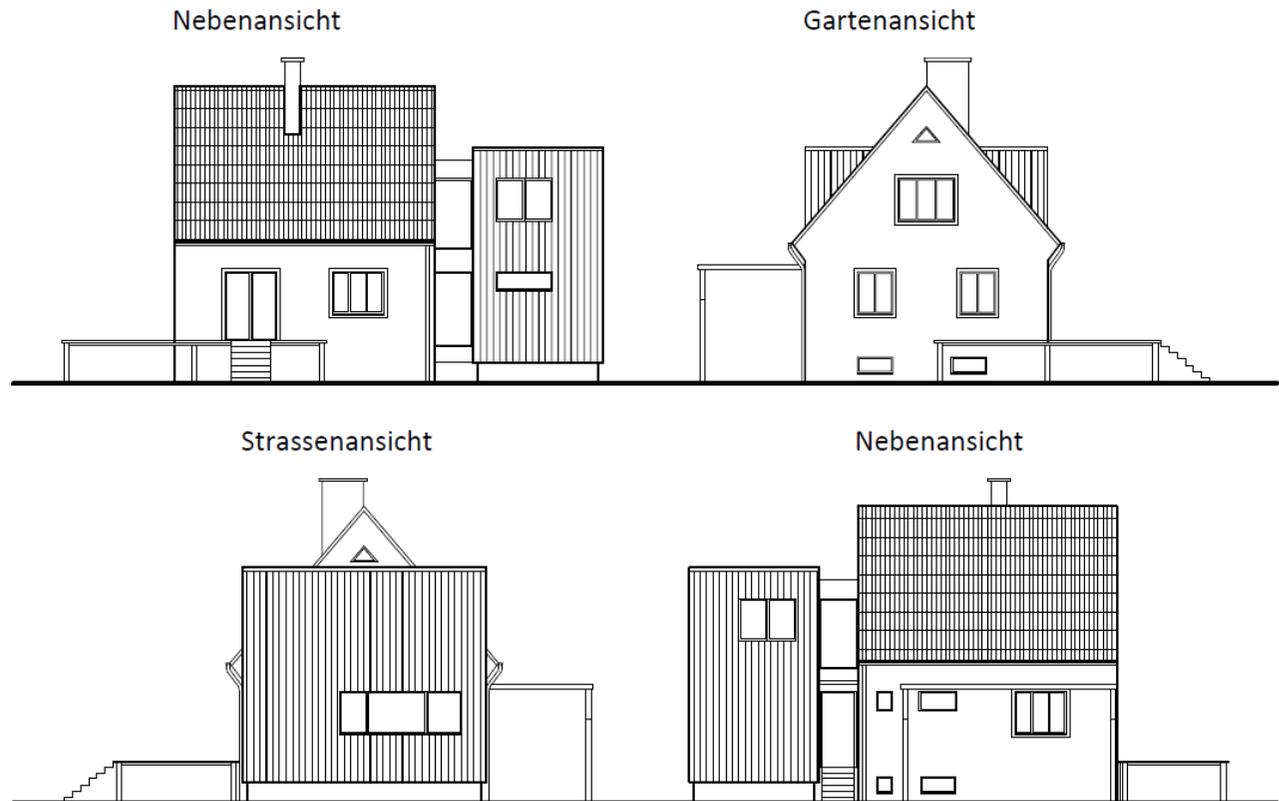
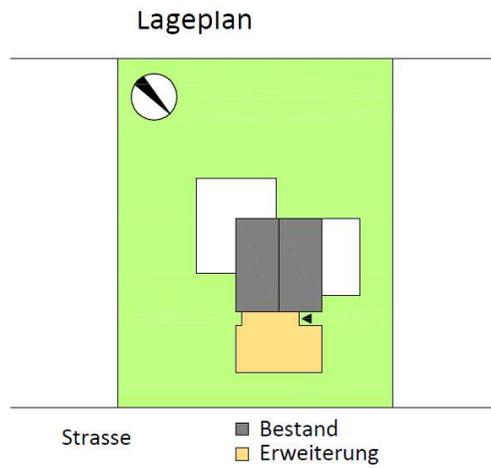
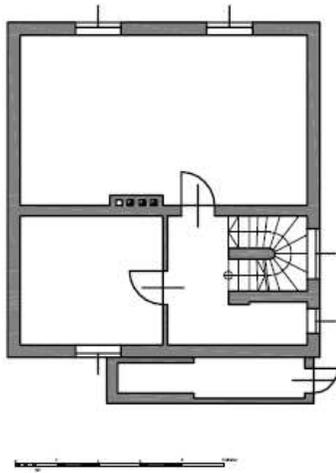


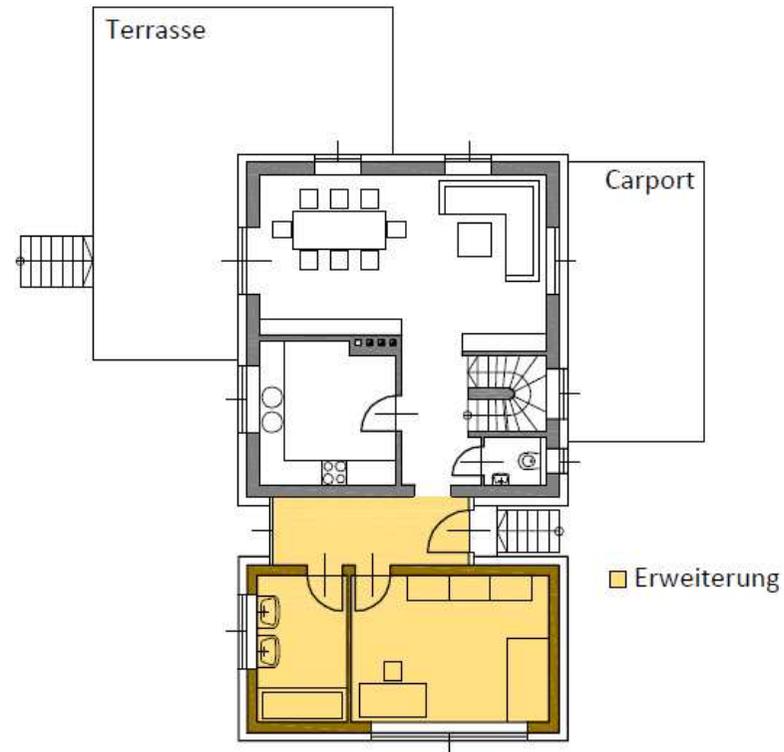
Abbildung 28: Variante II - Lage und Ansichten⁸⁵

⁸⁵ Eigene Darstellung (2010).

Kellergeschoss



Erdgeschoss



Dachgeschoss

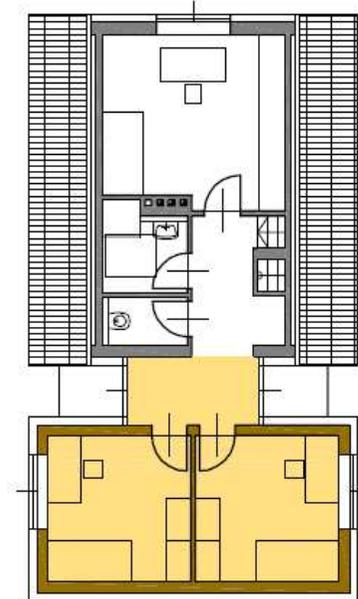


Abbildung 29: Variante II - Grundrisse⁸⁶

⁸⁶ Eigene Darstellung (2010).

6.3.4

Variante III

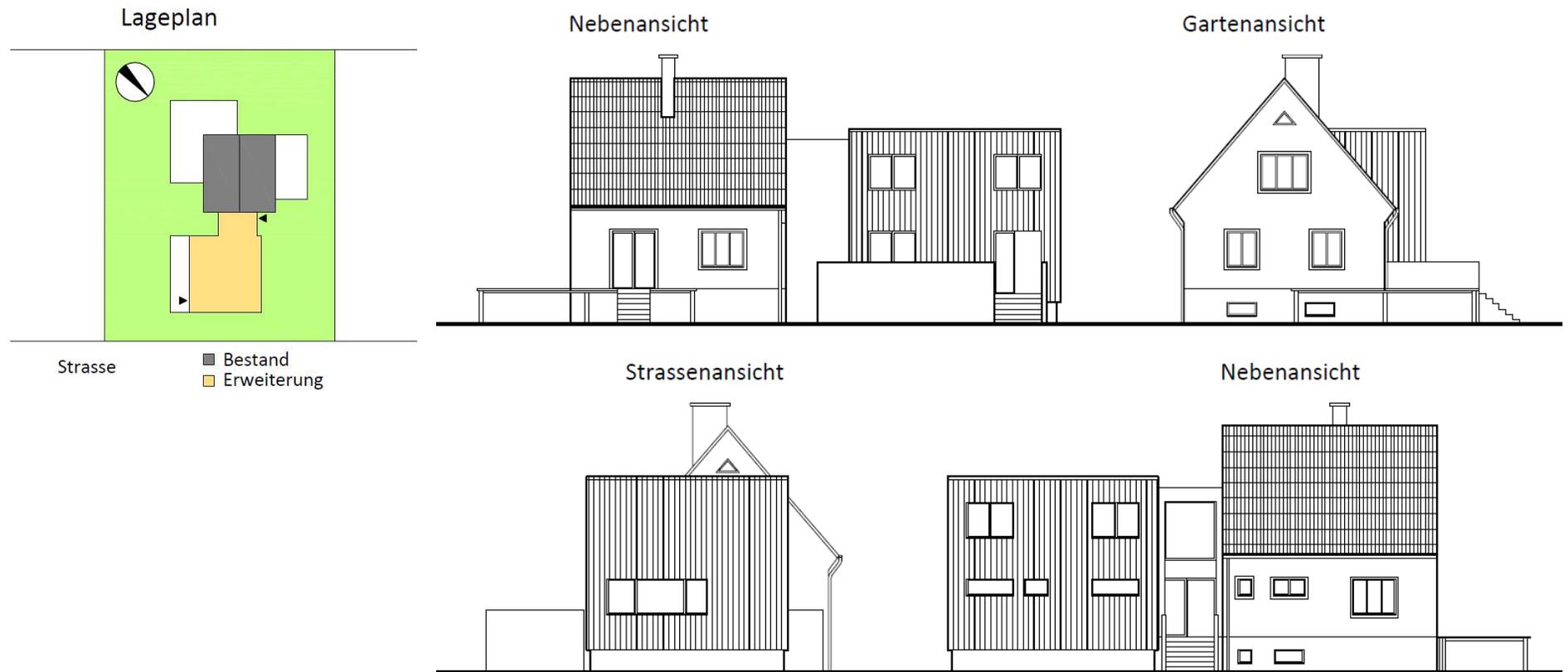
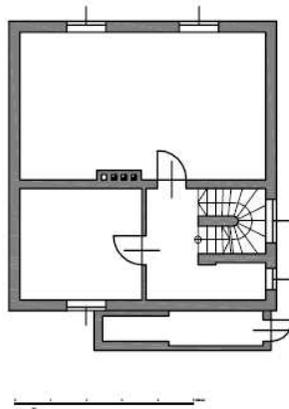


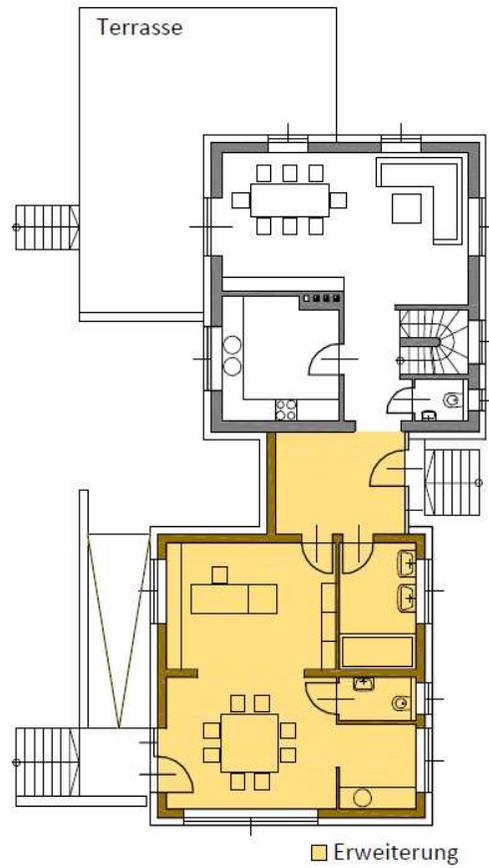
Abbildung 30: Variante III – Lage und Ansichten⁸⁷

⁸⁷ Eigene Darstellung (2010).

Kellergeschoss



Erdgeschoss



Dachgeschoss

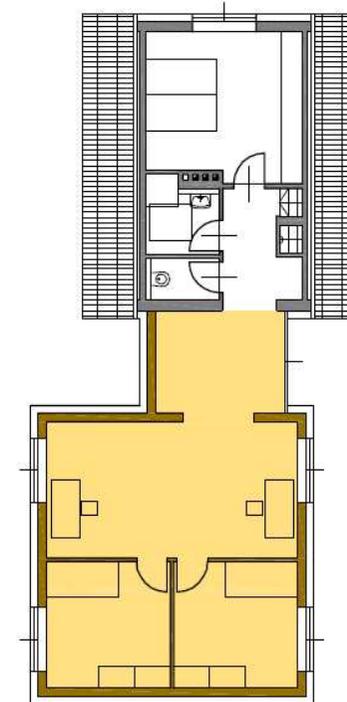


Abbildung 31: Variante III - Grundrisse⁸⁸

⁸⁸ Eigene Darstellung (2010).

6.3.5

Variante IV

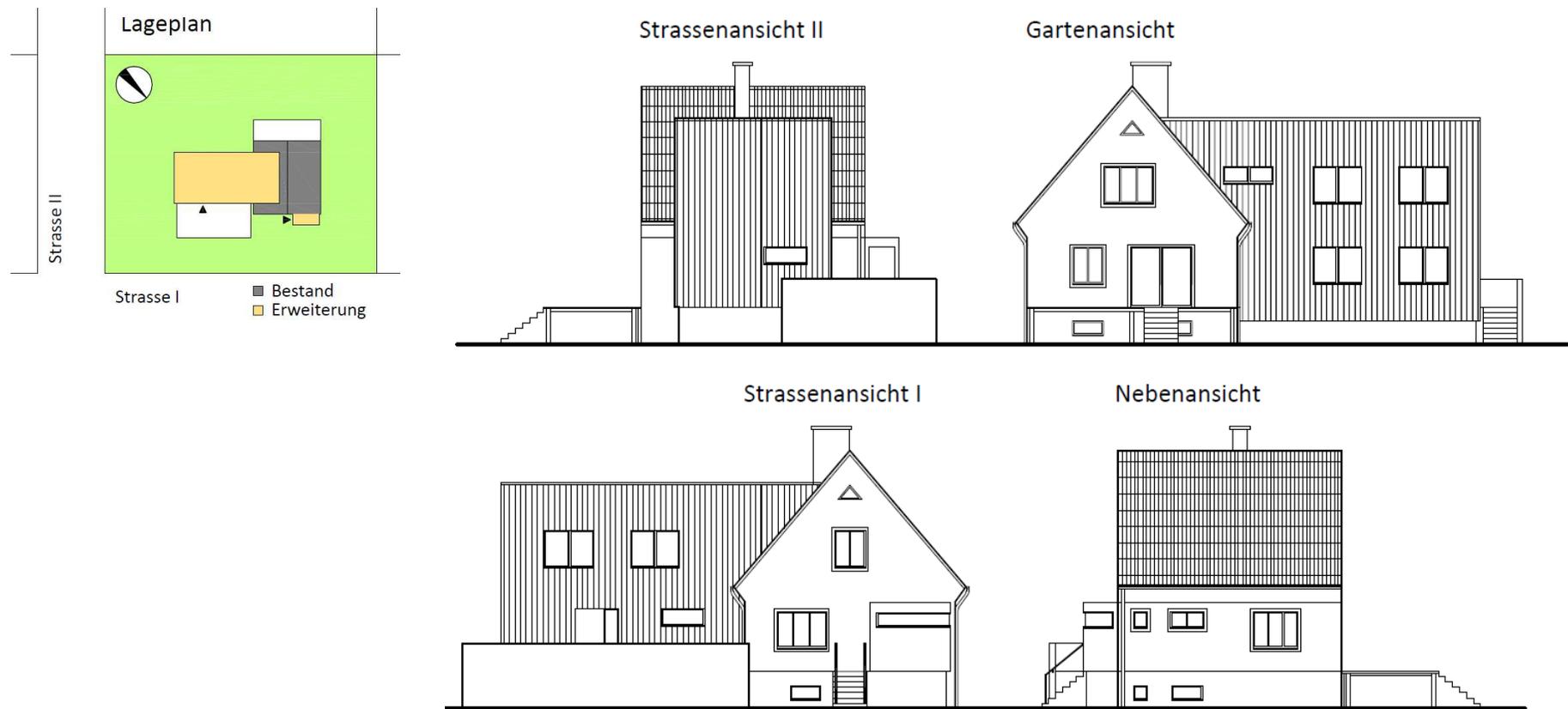
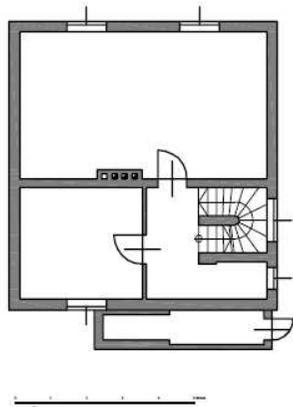


Abbildung 32: Variante IV – Lage und Ansichten⁸⁹

⁸⁹ Eigene Darstellung (2010).

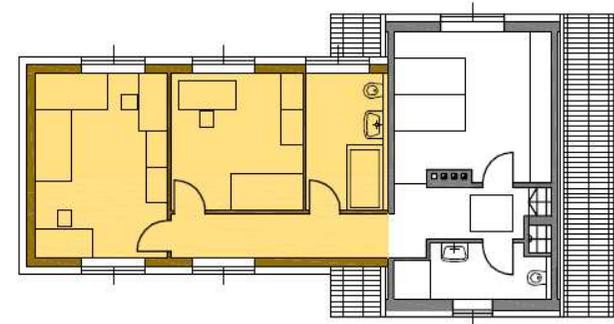
Kellergeschoss



Erdgeschoss



Dachgeschoss



■ Erweiterung

Abbildung 33: Variante IV – Grundrisse⁹⁰

⁹⁰ Eigene Darstellung (2010).

6.3.6 Bauteilkatalog

Kellerdecke

U-Wert Bestand: 1,34 W/m²K
 U-Wert saniert: 0,21 W/m²K

Tabelle 19: Aufbau Kellerdecke saniert⁹¹

	(cm)	Aufbau von Außen nach Innen nach Sanierung
1	2,5	Holzdielenboden (oder Bestand renovieren bzw. belassen)
2	5	Zelluloseschüttung zwischen 5/5 Polsterholz (oder Bestand belassen)
3	15	Stahlbetondecke (Bestand)
4	12	Wärmedämmung in Platten, z.B. Kork oder abgehängte Decke mit Flachs, Hanf etc.)
5	0,5	Spachtelung der Deckenuntersicht
Gesamtstärke:		35 cm

Außenwand Altbau

U-Wert Bestand: 1,55 W/m²K
 U-Wert saniert: 0,18 W/m²K

Tabelle 20: Aufbau Außenwand saniert⁹²

	(cm)	Aufbau von Außen nach Innen nach Sanierung
1	1	Silikatputz
2	20	Wärmedämmung Kork (Alternative Mineralschaumplatten, Mineralfaserplatten, Hanfplatten, Polystyrolplatten)
3	2	Putz (Bestand)
4	25	Hochlochziegel (Bestand)
5	1,5	Kalkputz (Bestand)
Gesamtstärke:		49,5 cm

⁹¹ Eigene Tabelle (2010).

⁹² Eigene Tabelle (2010).

Dach Altbau

U-Wert Bestand: 1,4 W/m²K
U-Wert saniert: 0,13 W/m²K

Tabelle 21: Aufbau Dachschräge saniert⁹³

	(cm)	Aufbau von Außen nach Innen nach Sanierung
1		Dachdeckung (Ziegel, Betondachstein, Faserzement)
2	3	Lattung 3/5
3	4	Konterlattung 4/4
4		Diffusionsoffene Dachbahn (PP)
5	2,5	Vollschalung (Schnittholz Brett) (alternativ Holzweichfaserplatten mit Nut-Feder)
6	8	Zellulosedämmung (alternativ Flachs, Hanf, Schafwolle etc.) zw. Aufdoppelung nach außen mit Lattung 8/10
7	16	Zellulosedämmung (alternativ Flachs, Hanf, Schafwolle etc.) zw. Sparren 10/16 (Bestand)
8	8	Zellulosedämmung (alternativ Flachs, Hanf, Schafwolle etc.) zw.
9	1,5	Aufdoppelung nach innen mit 5/8
10	2	Lattung 2/5 als Installationsebene (eventuell gedämmt)
11	1,5	Gipsfaserplatte
Gesamtstärke:		46,5 cm

Erdberührender Fußboden neu

U-Wert: 0,19 W/m²K

Tabelle 22: Erdberührender Fußboden neu⁹⁴

	(cm)	Aufbau von Außen nach Innen nach Sanierung
1	7	Heizestrich
2		Trennschicht (PE-Folie, Baupapier)
3	3	Trittschalldämmung
4	4	Schüttung (Perlite) für Elektroinstallationen
5	15	Betonplatte armiert
6		PE-Folie
7		Vollflächige Horizontalisolierung (Polymerbitumen 2-lagig)
8	12	Extrudiertes Polystyrol (Co2-geschäumt)
9	5	Sauberkeitsschicht
10		Baupapier
11	20	Rollierung
Gesamtstärke:		67 cm

⁹³ Eigene Tabelle (2010).

⁹⁴ Eigene Tabelle (2010).

Außenwand Zubau in Holzbauweise

U-Wert: 0,16 W/m²K

Tabelle 23: Aufbau Außenwand Zubau in Holzbauweise⁹⁵

	(cm)	Aufbau von Außen nach Innen nach Sanierung
1	2,5	Holzschalung aus Lärche, Fichte
2	5	Hinterlüftung mit Lattung 3/5
3		Winddichtung diffusionsoffen (eventuell auf Rauschalung)
4	24	2x12 cm Holzweichfaserdämmplatten zw. Lattung 12/5
5		Dampfbremse
6	9	Massivholzelement (Schichtholz, Brettstapelholz)
7	2	Lehmputz auf Holzwolleleichtbauplatte
Gesamtstärke:		42,5 cm

Flachdach für Zubau in Holzbauweise

U-Wert: 0,10 W/m²K

Tabelle 24: Aufbau Flachdach für Zubau in Holzbauweise⁹⁶

	(cm)	Aufbau von Außen nach Innen nach Sanierung
1	8	Kiesschicht
2		PP-Filtervlies
3	10	Extrudiertes Polystyrol (CO2-geschäumt)
4		Abdichtung aus PE-Bahnen verschweißt auf PP-Schutzvlies oder Polymerbitumen-Abdichtung mit unterseitiger Dampfdruckausgleichsschicht
5	2,4	Rauschalung
6	30	Tramdecke mit Keilpfosten dazwischen Zellulosedämmung (alternativ Faserdämmstoffe)
7	1,5	OSB-Platten
8		PE-Dampfsperre
9	3	Lattung 3/5 als Installationsebene (kann gedämmt ausgeführt werden)
10	1,5	GK Untersicht verspachtelt)
Gesamtstärke:		56,4 cm

⁹⁵ Eigene Tabelle (2010).

⁹⁶ Eigene Tabelle (2010).

6.3.7 Energiekennzahlen und Heizlast der Varianten

Tabelle 25: Energiekennzahlen Variante I - IV⁹⁷

Variante	Brutto- Grundfläche [m ²]	Beheiztes Brutto-Volumen	Charakteristische Länge (lc) [m]	Kompaktheit (A/V) [1/m]	Mittlerer U-Wert [W/m ² K]	LEK-Wert	HWB-ref. [kWh/m ² a]
I	111	397	1,19	0,84	0,24	23	55,1
II	187	637	1,23	0,82	0,25	23	48,5
III	257	861	1,32	0,76	0,25	23	46,6
IV	221	736	1,34	0,75	0,25	23	46,4

(Ein vollständiger Energieausweis der vier Projektvarianten befindet sich im Anhang unter Punkt A.4.)

⁹⁷ Eigene Tabelle (2010).

7 Blindendorf 2010+ [Zukunftspotential - Siedlung]

Die weiteren Punkte behandeln das Zukunftspotential der Siedlung Blindendorf aus der Sicht einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung. Um den grundsätzlichen Siedlungstyp zu erhalten sind Definitionen von Grenzen einer Strukturveränderung wichtig.

7.1 Innenentwicklung

Unter dem Begriff „Innenentwicklung“ ist eine mögliche Handlungsalternative einer Siedlungsentwicklung zu verstehen, welche eine entgegenwirkende Entwicklung zu den in den letzten Jahrzehnten stattgefundenen siedlungsstrukturellen Negativentwicklungen, wie Zersiedelung oder Suburbanisierung, darstellt. Die Entwicklung „nach innen“ stellt eine Siedlungsentwicklung dar, welche dem Bedarf an zusätzlicher Siedlungsfläche auf bereits besiedeltem Gebiet nachkommt.⁹⁸

Grundsätzlich lässt sich die Vielzahl an unterschiedlichen Möglichkeiten, zusätzliche Haushalte auf bestehenden, bebauten Grundstücken zu schaffen, auf zwei Arten zusammenfassen:

- Neubau am Bestand (Nutzung externer Reserven) und
- Ausbau im Bestand (Nutzung interner Reserven).⁹⁹

Nutzung externer Reserven:

Durch Aufstocken, Anbauen, Zubauen oder Neubauen wird ein externes Neubauvolumen geschaffen.

Nutzung interner Reserven:

Erfolgt durch Ausbau und/oder Sanierung von nicht oder wenig genutzten Räumen innerhalb der bestehenden Gebäudehülle.

7.1.1 Trendfortführung

Die Untersuchung hat ergeben, dass innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes erhebliche Reserven für die Schaffung neuer Haushalte bzw. die Möglichkeit einer Attraktivierung des vorhandenen Wohnraumes bestehen.

Anders ausgedrückt liegt Potential für eine Innenentwicklung vor.

Der Zuwachs soll jedoch ohne wesentliche Änderungen des Charakters des Siedlungsgebietes erfolgen. Dieses Szenario einer Innenentwicklung wird in der Fachliteratur als „Trendfortführung“ bezeichnet.

⁹⁸ Vgl. S. ROSENBERGER (1990): Handlungsalternative Innenentwicklung, Seite 2

⁹⁹ Vgl. R. GUTMANN, T. PLETZER, P. SCHWEIZER (2004): BAULAND-GEWINN ohne Erweiterung, Seite 27

Die Trendfortführung wird wie folgt beschrieben:

- Weitgehende Beibehaltung der möglichen rechtlichen Dichte;
- Ausnutzung der rechtlich vorgeschriebenen Dichte;
- Beibehaltung der ortstypischen Baugrößen und
- weitgehende Beibehaltung des Siedlungscharakters der Einzelbebauung.¹⁰⁰

Ziel ist es, Bautypen zu entwickeln, die dem Spannungsfeld der höheren Dichte und der weitgehenden Beibehaltung des Siedlungscharakters Rechnung zu tragen.

7.1.2 Erweiterungspotential

Im Untersuchungsgebiet wird die gesetzlich mögliche Bebauungsdichte nicht zur Gänze ausgenutzt. Die meisten Grundstücke, speziell jene, welche lediglich mit dem Ur-Siedlungshaus bebaut sind, weisen Bauungsreserven auf. Gerade hier liegen quantitativ und qualitativ relevante, aber noch nicht erschöpfte Wohnraumpotenziale vor.

Aufgrund der geringen vorliegenden Dichte ergeben sich somit erhebliche Umnutzungs- und (Nach-)Verdichtungspotenziale.



Abbildung 34: Skizze einer möglichen „Weiterentwicklung“¹⁰¹

¹⁰⁰ Vgl. S. ROSENBERGER (1990): Handlungsalternative Innenentwicklung, Seite 61 ff

¹⁰¹ Eigene Darstellung (2010).

7.1.3

Grenzen einer Strukturveränderung

Eine Veränderung bzw. Weiterentwicklung der Einfamilienhaus-Siedlung Blindendorf in Richtung Intensivierung der Wohnnutzung bewirkt eine bauliche Strukturveränderung.

Eine städtebauliche Veränderung des Siedlungstyps ist die Folge.

Festzuhalten ist, dass die Gemeinde Ternitz diese Weiterentwicklung nicht planerisch erzwingen kann, sondern lediglich die gesetzliche Möglichkeit für eine Weiterentwicklung durch Festlegen raumplanerischer Maßstäbe bzw. Dichteangaben schaffen kann.

Wichtig bei einer solchen Weiterentwicklung ist auch die Definition der Grenzen, um den grundsätzlichen Charakter dieser Einfamilienhaus-Siedlung zu erhalten und nicht bei einer geschlossenen Bauweise zu enden.

Auch die Leistungsfähigkeit der bestehenden technischen Infrastruktur kann nicht endlos beansprucht werden. Grundsätzlich ist hier festzuhalten, dass die Strom- und Wasserversorgung die Kapazität einer weitreichenden Haushaltssteigerung schaffen. Die Kanalisation stößt viel früher an die eigenen Grenzen.¹⁰²

Zu berücksichtigen ist auch die Kapazität des vorhandenen Straßennetzes puncto ruhendem sowie Ziel- und Quellverkehr, da dieses zu einer Zeit entstand, als ein Haushalt einen PKW, wenn überhaupt, hatte.

¹⁰² Vgl. M. SCHECHL (2009): Gespräch vom 14. Dezember 2009

7.1.4 Städtebauliche Kennzahlen - Erweiterung

Das Erweiterungspotential wurde im Sinne einer Trendfortführung erarbeitet.

Von den 100 Siedlerhäusern sind 51 noch im Urzustand bzw. wurden nur geringfügige Veränderungen vorgenommen (z.B. Überdachung der Stiege beim Eingang) und 49 Häuser wurden bereits umfangreicher adaptiert.

Tabelle 26: Städtebauliche Kennzahlen - Erweiterung¹⁰³

Städtebauliche Kenngrößen	Erweiterung
Fläche:	
Bezugsfläche = Bruttobaugebiet [m ²]	86.845 m ² (8,68 ha)
Nettobauland [m ²]	70.522 m ² (7,05 ha)
Überbaute Fläche gesamt [m ²]	13.742 m ²
Bruttogeschoßfläche (Wohn- und Nebenanlagen) [m ²]	24.547 m ²
GFD brutto	0,28
GFD netto	0,35
Wohnungen:	
Anzahl der Wohnungen [W]	133 W
Wohnungsdichte brutto [m ² /W]	651 m ² /W
Wohnungsdichte netto [m ² /W]	529 m ² /W
Wohnfläche pro Wohnung brutto [m ²]	204 m ²
Wohnfläche pro Wohnung netto [m ²]	169 m ²
Einwohner:	
Einwohner [E]	
Einwohnerdichte brutto [E/ha]	
Einwohnerdichte netto [E/ha]	
Wohnnutzfläche (Nettowohnfläche) pro Einwohner [m ²]	
Gartenfläche:	
private Gartenfläche [m ²]	49.576 m ² (4,96 ha)
private Freifläche pro Wohnung [m ²]	372 m ²
private Freifläche pro Einwohner [m ²]	
Versiegelte Fläche:	
zusätzlich versiegelte Fläche [m ²]	7.052 m ²
versiegelte Fläche (% der Nettobaulandfläche)	29 %

¹⁰³ Eigene Tabelle (2010).

Die folgende Tabelle stellt zwecks besserer Übersicht die städtebaulichen Kennzahlen der Szenarien Errichtung, Bestand und Erweiterung dar.

Tabelle 27: Städtebauliche Kennzahlen - Vergleich¹⁰⁴

Städtebauliche Kenngrößen	Errichtung	Bestand	Erweiterung
Fläche:			
Bezugsfläche = Bruttobaugebiet [m ²]	86.845 m ² (8,86 ha)	86.845 m ² (8,86 ha)	86.845 m ² (8,68 ha)
Nettobauland [m ²]	70.522 m ² (7,05 ha)	70.522 m ² (7,05 ha)	70.522 m ² (7,05 ha)
Überbaute Fläche gesamt [m ²]	7.616 m ²	10.220 m ²	13.742 m ²
Bruttogeschoßfläche			
(Wohn- und Nebenanlagen) [m ²]	10.792 m ²	17.038 m ²	24.547 m ²
GFD brutto	0,12	0,20	0,28
GFD netto	0,15	0,24	0,35
Wohnungen:			
Anzahl der Wohnungen [W]	100 W	117 W	133 W
Wohnungsdichte brutto [m ² /W]	868 m ² /W	742 m ² /W	651 m ² /W
Wohnungsdichte netto [m ² /W]	705 m ² /W	603 m ² /W	529 m ² /W
Wohnfläche pro Wohnung brutto [m ²]	105 m ²	149 m ²	204 m ²
Wohnfläche pro Wohnung netto [m ²]	88 m ²	124 m ²	169 m ²
Einwohner:			
Einwohner [E]	300 E	240 E	
Einwohnerdichte brutto [E/ha]	35 E/ha	28 E/ha	
Einwohnerdichte netto [E/ha]	43 E/ha	34 E/ha	
Wohnnutzfläche (Nettowohnfläche) pro Einwohner [m ²]	29 m ²	52 m ²	
Gartenfläche:			
private Gartenfläche [m ²]	54.229 m ²	52.940 m ²	49.576 m ²
private Freifläche pro Wohnung [m ²]	542 m ²	452 m ²	372 m ²
private Freifläche pro Einwohner [m ²]	181 m ²	221 m ²	
Versiegelte Fläche:			
zusätzlich versiegelte Fläche [m ²]	7.052 m ²	7.052 m ²	7.052 m ²
versiegelte Fläche (% der Nettobaulandfläche)	21 %	25 %	29 %

¹⁰⁴ Eigene Tabelle (2010).

7.2 Infrastrukturkosten

Eines der wichtigsten Argumente für verdichtete Wohnformen stellt der Kostenaufwand für technische Infrastruktur dar.

Erschließungen von Grünland verursachen Kosten und sind grundsätzlich abhängig von der Siedlungsstruktur sowie der baulichen Dichte.

Betrachtet man die Errichtungs- und Folgekosten einer Abwasseranlage, entfallen ca. 15 % der Gesamtkosten auf die Errichtung und Erhaltung einer Kläranlage selbst, 85 % fallen auf die Entsorgungsleitungen.¹⁰⁵

Durch Erhöhungsmaßnahmen der Dichte vermindert sich im Allgemeinen der Aufwand für die technische Infrastruktur, da Anschlüsse an bestehende Anlagen vorgenommen werden können. Diese Installation bestimmter Versorgungssysteme, wie z.B. der Anschluss an das bestehende Fernwärmesystem in Ternitz, werden erst durch die Erhöhung der Anschlusskapazität durch die höhere Dichte rentabel.

Aber auch bei der sozialen Infrastruktur (Schule, Kindergarten) ermöglicht eine Verdichtung bestehender Strukturen eine bessere Auslastung vorhandener Einrichtungen. Bei dieser Auslastung ist jedoch ebenfalls auf die maximalen Belastungsgrenzen zu achten, da ansonsten Erweiterungen anfallen.

Verdichtete Bauformen stellen somit eine Entlastung des Gemeindehaushaltes und der Grundstückseigentümer dar.
Des Weiteren verringert sich der Flächenbedarf.

Folgende Berechnungen dienen der Einschätzung der anfallenden Kosten für:

- 1) die Aufschließungsabgabe;
- 2) Einmaligen Kanaleinmündungsabgabe sowie der Einmündungsabgabe pro Jahr;
- 3) Einmaligen Ergänzungs-Kanaleinmündungsabgabe sowie der erhöhten Einmündungsabgabe pro Jahr einer „Erweiterung“;
- 4) Gegenüberstellung klassische Baulandentwicklung auf der „grünen Wiese“ zu einer möglichen Weiterentwicklung.

¹⁰⁵ Vgl. M. SCHECHL (2009): Gespräch vom 14. Dezember 2009

Zu 1) Berechnung der Aufschließungsabgabe:

Als Grundlage für diese Berechnung dient die Festlegung des sogenannten Einheitssatzes der Stadtgemeinde Ternitz.

Dieser wurde in der Gemeinderatssitzung vom 12. Dezember 2005 gemäß § 38, Abs. (6) der NÖ Bauordnung 1996, LGBl.Nr. 8200-12, in Verbindung mit der NÖ Abgabenordnung per Verordnung für die Herstellung einer 3 m breiten Fahrbahnhälfte, eines 1,25 m breiten Gehsteiges, der Oberflächenentwässerung und der Beleuchtung der Fahrbahnhälfte und des Gehsteiges pro Laufmeter mit einem Betrag in der Höhe von € 319,-- festgesetzt.¹⁰⁶

Der Einheitssatz wird wie folgt aufgeteilt:

- | | | |
|-----------------------------------|----------|---------------|
| • für die Fahrbahn | mit 36 % | (= € 117,--); |
| • für den Gehsteig | mit 30 % | (= € 95,--); |
| • für die Oberflächenentwässerung | mit 18 % | (= € 56,--), |
| • für die Straßenbeleuchtung | mit 16 % | (= € 51,--). |

Für das Rechenbeispiel wurden folgende Annahmen vorgenommen:

Fläche Bauplatz:	800 m ²
mögliche Bebauung:	Bauklasse II
Faktor Bauklasse II:	1,25 ¹⁰⁷
Einheitssatz:	€ 319,-- ¹⁰⁸
Berechnung:	$2\sqrt{800} = 28,28$ $28,28 \times 1,25 = 35,36$ $35,36 \times € 319,-- = € 11.278,35$
Ergebnis:	€ 11.278,35

Für einen Bauplatz mit einer Fläche von 800 m² ist eine Aufschließungsabgabe in der Höhe von € 11.278,35 zu leisten.

¹⁰⁶ Stadtgemeinde Ternitz (Gemeinderatssitzung vom 12.12.2005). Verordnungstext für den Einheitssatz innerhalb der Stadtgemeinde Ternitz für die Herstellung einer 3 m breiten Fahrbahnhälfte, eines 1,25 m breiten Gehsteiges, der Oberflächenentwässerung und der Beleuchtung der Fahrbahnhälfte und des Gehsteiges pro Laufmeter.

¹⁰⁷ Faktor für die Bauklasse II laut NÖ Bauordnung

¹⁰⁸ Einheitssatz laut Verordnung der Stadtgemeinde Ternitz

Folgende 3 Szenarien verdeutlichen bei gleichem Aufwand für Straße und technische Infrastruktur die hierfür möglichen Einnahmen in Form der Aufschließungsabgaben (als Ausgangssituation dient die Berechnung auf Seite 79).

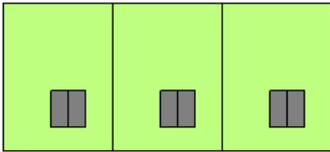
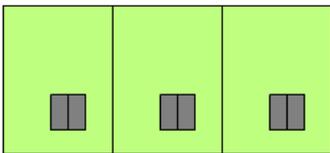
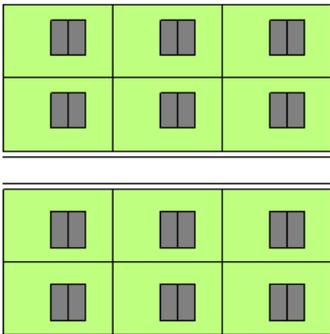
Szene	Skizze	Einnahmen
<ul style="list-style-type: none"> Einseitige Erschließung Einfamilienhaus-Siedlung; 		Einnahmen: € 33.835,--
<ul style="list-style-type: none"> Doppelseitige Erschließung einer Einfamilienhaus-Siedlung; 		Einnahmen: € 67.670,--
<ul style="list-style-type: none"> Doppelseitige Erschließung einer weiterentwickelten Einfamilienhaus-Siedlung. 		Einnahmen: € 95.700,--

Abbildung 35: Grafik der 3 Erschließungs-Szenarien¹⁰⁹

>>> Resümee zu 1) - Berechnung der Aufschließungsabgabe:

Eine doppelseitige Erschließung einer weiterentwickelten Einfamilienhaus-Siedlung ermöglicht die höchsten Einnahmen.

¹⁰⁹ Eigene Darstellung (2010).

Zu 2) Berechnung der einmaligen Kanaleinmündungsabgabe sowie der Einmündungsabgabe pro Jahr:

Für das Rechenbeispiel wurden folgende Annahmen vorgenommen:

Ausgangssituation:	Haustyp Siedlerhaus 2
Baufläche gesamt:	800 m ²
Baufläche unbebaut:	736 m ²
Baufläche bebaut:	64 m ²
Wohngebäude:	
Angeschlossene Geschosse:	3
verbaute Fläche:	64 m ²

Berechnung der Kanaleinmündungsabgabe (einmalig):

Formel: verbaute Fläche [m²] x (angeschlossene Geschosse + 1)

Rechnung: 64 m² x (3+1) = 256

15% der unverbauten Fläche (höchstens von 500 m²) =

15 % von 500 m² = 75

256 + 75 = 331

331 x € 8,43 = € 2.790,33

10 % USt. € 279,03

Summe: € 3.069,36

Ergebnis: € 3.069,36

Für ein Wohngebäude entsprechend dem Haustyp Siedlerhaus 2 und einem Grundstück mit einer Fläche von 800 m² ist eine einmalige Kanaleinmündungsabgabe in der Höhe von € 3.069,36 zu leisten.

Berechnung der Einmündungsabgabe (pro Jahr):

Rechnung: 331 x € 1,22 (ohne Regenwasser) = € 403,82 pro Jahr

Ergebnis: € 403,82

Für ein Wohngebäude entsprechend dem Haustyp Siedlerhaus 2 und einem Grundstück mit einer Fläche von 800 m² ist eine Einmündungsabgabe pro Jahr in der Höhe von € 3.069,36 zu leisten.

Zu 3) Berechnung der einmaligen Ergänzungs-Kanaleinmündungsabgabe sowie der erhöhten Einmündungsabgabe pro Jahr einer „Erweiterung“

Für das Rechenbeispiel wurden folgende Annahmen vorgenommen:

Eine Erweiterung des Haustyps Siedlerhaus 2 im Sinne der unter Punkt 6.3.4. dargestellten Variante.

Baufläche:	
Baufläche gesamt:	800 m ²
Baufläche unbebaut:	666 m ²
Baufläche bebaut:	64 m ² (alt) + 70 m ² (Erweiterung)
Wohngebäude:	
angeschlossene Geschosse:	3
verbaute Fläche:	64 m ² + 70 m ² = 134 m ²

Ergänzungs-Kanaleinmündungsabgabe (einmalig):

Formel:	verbaute Fläche [m ²] x (angeschlossene Geschosse + 1)
Rechnung:	134 m ² x (3+1) = 536
	15% der unverbauten Fläche (höchstens von 500 m ²)
	15 % von 500 m ² = 75
	536 + 75 = 611
	611 x € 8,43 = € 5.150,73
	10 % USt. € 515,07
	Summe: € 5.665,80
	€ 5.665,80 - € 3.069,36 = € 2.596,44
Ergebnis:	€ 2.596,44

Für eine Erweiterung des Haustyps Siedlerhaus 2 im Sinne der unter Punkt 6.3.4. dargestellten Variante und einem Grundstück mit einer Fläche von 800 m² ist eine einmalige Ergänzungs-Kanaleinmündungsabgabe in der Höhe von € 2.596,44 zu leisten.

Berechnung Einmündungsabgabe (pro Jahr):

Rechnung:	611 x € 1,22 (ohne Regenwasser) = € 745,42 pro Jahr
Ergebnis:	€ 745,42

Für eine Erweiterung des Haustyps Siedlerhaus 2 im Sinne der unter Punkt 6.3.4. dargestellten Variante und einem Grundstück mit einer Fläche von 800 m² ist eine Einmündungsabgabe pro Jahr in der Höhe von € 745,42 zu leisten.

>>> Resümee zu 3) - Berechnung der Kanalgebühren:

Ein weiterentwickeltes Einfamilienhaus ermöglicht höhere Einnahmen.

Zu 4) Gegenüberstellung klassische Baulandentwicklung auf der „grünen Wiese“ zu einer möglichen Weiterentwicklung

Für die Berechnung wurden folgende Annahmen getroffen:

Widmung:	Bauland/Wohngebiet
Bauklasse:	II
Bedarf Bauplätze pro Jahr:	100
Flächenaufstellung:	
Gesamtfläche:	96.000 m ² = 96 ha
Öffentliches Gut:	16.000 m ² (ca. 20 % der Gesamtfläche für Straße, Grünflächen, Entwässerung, Spielplatz)
Bauplätze:	80.000 m ² = 100 je 800 m ²

Es wurden keinerlei Maßnahmen für etwaige Rückstau- bzw. Versickerungsflächen angenommen.

Kosten:

Straße pro m ² (Durchschnittswert für 6 m und 8 m breite Straßen)	€ 107,--
Planungskosten pro m ² Straße	€ 8,50
Infrastrukturkosten pro EFH:	€ 10.500,--
Wasser	€ 2.500,--
Strom	€ 3.500,--
Gas/Fernwärme	€ 4.500,--

Nicht berücksichtigt wurden:

- Flächen für Rückstau- bzw. Versickerungsflächen;
- Kosten für Sonderfachleute wie z.B. Verkehrsplaner, Lärmschutzgutachter, Hochwasserplanungen bzw. -studien, usw.

Tabelle 28: Gegenüberstellung Bauland - Entwicklung/Weiterentwicklung¹¹⁰

Kosten	Entwicklung eines neuen Baulandgebiets	Beispiel einer Weiterentwicklung
Vorbereitung, Planung,	€ 15.000,--	
Kosten für Rechtsberater,	€ 136.000,--	€ 7.000,--
Herstellkosten öff. Gut ¹⁾	€ 4.000,--	
Techn. Infrastruktur ²⁾	€ 1.712.000,--	
	€ 1.050.000,--	
Gesamtkosten:	€ 1.867.000,--	
Bilanz		
Ausgabe	€ 1.867.000,--	
Einnahmen	€ 1.127.835,-- ³⁾	€ 8.000,-- ⁴⁾
Belastung des kommunalen Haushaltes / Jahr	€ 739.165,--	
Belastung des kommunalen Haushaltes für Instandhaltung / Jahr	€ 74.680,--	€ 100.000,--

- 1) Öffentliches Gut (Straße, Beleuchtung, Kanal)
 2) Technische Infrastruktur (Wasser, Strom, Gas/Fernwärme)
 3) Einnahmen durch Aufschließungsabgaben
 4) Einnahmen durch Kanaleinmündungs-Ergänzungsabgaben

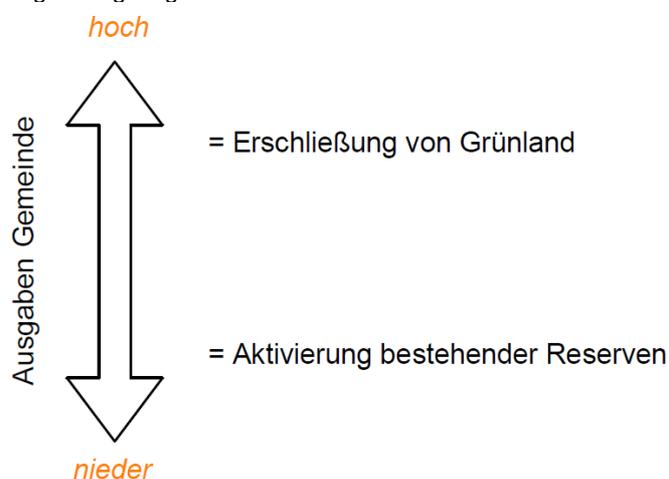


Abbildung 36: Kosten für die Gemeinde¹¹¹

>>> Resümee - Gegenüberstellung:

Eine Weiterentwicklung einer bestehenden Einfamilienhaus-Siedlung stellt für die Stadtgemeinde Ternitz eine wirtschaftlich interessante Möglichkeit einer Bauland-Erweiterung dar.

¹¹⁰ Eigene Tabelle (2010).

¹¹¹ Eigene Darstellung (2010).

8 Auswertung und Empfehlungen

Die Siedlerhäuser der Einfamilienhaus-Siedlung Blindendorf ermöglichen durch ihre kompakte Gestalt, der Baukonstruktion und der günstigen Lage am Grundstück einerseits sowie die Größe der Grundstücke andererseits, eine gute Ausgangssituation für Adaptierungen.

8.1 Vorteile des Bauens im Bestand

Die infrastrukturellen Folgekosten von Einfamilienhaus-Siedlungen wurden bislang von den Gemeinden übernommen. Diese leiden zunehmend an Finanzproblemen und wollen bzw. müssen sich zukünftig solche Lasten ersparen. Durch diesen Spar-Ansatz wäre auch die Allgemeinheit mit der indirekten Übernahme der Erschließungskosten für Einfamilienhaus-Siedlungen nicht mehr konfrontiert.

Eine Weiterentwicklung der Einfamilienhaus-Siedlung Blindendorf kann somit als eine nachhaltige Siedlungsentwicklung verstanden werden.

Für eine Kommunikation dieses Denkansatzes vor Ort eignet sich, wenn von „Siedlungen im Wandel“ sowie von „Weiterentwicklung“ bzw. „Weiterbauen“ und nicht von „Nachverdichten“ die Rede ist.¹¹²

An dieser Stelle sei auch nochmals auf die Verantwortung der Gemeinden betreffend Umgang mit Bodenressourcen hingewiesen.

Boden stellt als Schutzgut im Naturhaushalt neben Wasser und Luft ein lebenswichtiges Element dar.

Boden liefert folgende lebenswichtige Funktionen:

- Filter und Puffer für Schadstoffe;
- Reinigungskörper im Wasserkreislauf;
- Klima-Regulator;
- Produktionsgrundlage der Land- und Forstwirtschaft;
- Rohstoffquelle;
- Archiv für Natur- und Kulturgeschichte;
- Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

Boden ist nicht vermehrbar.

Diese Fakten sprechen neben der Kostensicht ebenso für eine Ausnützung der voll erschlossenen Baulandpotenziale im Bestand.

¹¹² Vgl. B. LANDBRECHT (1991). Unterhaching – Siedlungsumbau Bayersiedlung, Seite 1 ff

Mögliche Vorteile für die Kommune sind:

- Nutzung vorhandener Erschließung;
- bessere Ausnutzung der bestehenden technischen Infrastruktur;
- bessere Ausnutzung des bestehenden Kindergartenangebotes;
- bessere Ausnutzung des bestehenden Schulangebotes;
- sofort verfügbares Bauland;
- keine aufwendigen Änderungen im Flächenwidmungsplan notwendig;
- Ersparnis eines langen Vorlaufes und hoher Planungskosten;
- Einsparen finanzieller Mittel für Leistungen der Baulandreifmachung;
- Belebung der Siedlung;
- bessere Durchmischung der Altersstrukturen der Bewohner;
- Erhaltung der Erholungs- und Landschaftsqualitäten am Siedlungsrand.

Mögliche Vorteile für die Eigentümer sind:

- Ersparen von Erschließungskosten;
- gewachsene Siedlerstruktur bereits vorhanden;
- kalkulierbare Standortqualitäten.

Mögliche Vorteile für die Stadtbewohner sind:

- Sicherung und Erweiterung des Kundenpotenzials für Geschäfte und Dienstleistungen;
- Zuzug neuer Bürger;
- Verjüngung alter Wohnviertel;
- Belebung.

Mögliche Vorteile für etwaige Neubürger sind:

- Zuzug in ein gewachsenes Viertel;
- Nutzen einer vorhandenen Infrastruktur;
- Nutzen der vorliegenden Standortqualitäten.

8.2 Empfehlungen

„Unsere natürliche Umwelt dauerhaft schonen und eine sozial und wirtschaftlich gerechte Entwicklung auch für die zukünftigen Generationen ermöglichen“ – lautet der Nachhaltigkeits-Auftrag der Agenda 21 von Rio de Janeiro aus dem Jahre 1992.

Eine nachhaltige Entwicklung unseres Lebensraumes als Zielvorgabe kann nur auf einer Begrenzung der Ausdehnung von Siedlungs- und Verkehrsflächen basieren und sich einem nachhaltigen Flächenmanagement widmen.

Das freistehende Einfamilienhaus auf einem neu erschlossenen Bauland mit Lage in der Peripherie bzw. in Vorortsgemeinden, weitgehend ohne Infrastruktur und nur mittels PKW erreichbar, lässt sich wohl nicht unter dem Leitmotto „Nachhaltigkeit“ einordnen, auch wenn das Gebäude als Passiv-Haus konzipiert und ausgeführt ist.

Der Grund, warum es aber dennoch immer wieder das Streben der Bevölkerung nach neuem Bauland in peripheren Lagen gibt, liegt in der Tatsache, dass eben gerade dort die Baulandpreise pro m² günstiger sind, als in zentraleren Stadt-Lagen. Die Randgebiete ermöglichen eben einen Konsum vom „städtischen Landleben“ zu günstigeren Preisen.

Der steigende Bedarf an Wohnungen und Wohnflächenerweiterungen muss jedoch nicht zwangsläufig zu Ausweisung neuen Baulandes führen.

Eine Optimierung von Bestandsstrukturen in ökologischer, sozialer und wirtschaftlicher Hinsicht kann nur durch das Erkennen der Bauland- und Wohnraumreserven und die anschließende Nutzung dieser erfolgen.

Anders ausgedrückt: „Das bereits Vorhandene besser nutzen.“

Durch eine Weiterentwicklung von bestehenden Einfamilienhaus-Siedlungen wird, durch das Bauen im Bestand, Fläche gespart und durch eine umfassende Modernisierung wird nicht erneuerbare Energie eingespart.

Ziel der Gemeinden sollte es sein, die vorhandenen Zentren zu stärken und größere zusammenhängende Freiräume zu erhalten.

Es ist unbestritten, dass sich Zersiedelungstendenzen und der damit verbundene Flächenverbrauch reduzieren lassen, wenn ein Teil des Bedarfs an Wohnflächen in bereits besiedelten Gebieten gedeckt werden kann. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass restriktive Baulandausweisungen innerhalb einer Gemeinde zu einem geringeren Angebot an Baulandflächen führen. Wenig Angebot bei hoher Nachfrage hätte dann eine Erhöhung der Baulandpreise zur Folge. Diese Entwicklung würde wiederum eine Steigerung der Abwanderungstendenz in benachbarte Gemeinden fördern.

Es erscheint der Autorin zweckmäßig, entsprechende Förderungsmaßnahmen für die Entwicklung einer solchen Siedlungspolitik für das z.B. untersuchte Gebiet seitens der Stadtgemeinde Ternitz auszuarbeiten.

Es ist klar, dass es sich bei bestehenden Einfamilienhaus-Siedlungen um äußerst heterogene Strukturen zwischen vielen Eigentümern handelt. Somit werden Planungen bzw. Änderungen durch die Gemeinde nur sehr schwer umsetzbar.

Der Spagat zwischen privatem Willen und öffentlichem Allgemeinwohl muss dennoch angestrebt werden. Dies kann nur über einen erfolgreich geführten Dialog entstehen, der die ökologische und ökonomische Notwendigkeit dieser nachhaltigen Strategie vermittelt.

Als Unterstützung für die Stadtgemeinde Ternitz würde sich puncto „Weiterentwickeln“ ein Kommunales Flächenressourcenmanagement anbieten. Dies wäre ein geeignetes Steuerelement für zukünftige Entwicklungen im Gemeindegebiet, mit dem Ziel, die Reduzierung der Flächenanspruchnahme zu verwirklichen.

Die Gemeinde Ternitz wäre gut beraten, folgende Denkanstöße zu verfolgen:

- Die vorrangige Nutzung von Bauland im Bestand vor der Neuausweisung von Baugebieten auf der „grünen Wiese“;
- Anstreben einer möglichst versiegelungsarmen Gestaltung von Flächen.

In Zeiten knapper Finanzmittel sind Kostenargumente schlagend. Die durchgeführte Vergleichsrechnung (unter Punkt 7.2) zeigt, dass für eine Realisierung eines Neubaugebietes in der Gemeinde enorme Finanzmittel aufzuwenden sind. Dieser Aufwand kann erheblich durch eine Minderung des Baulandbedarfes reduziert werden.

Den Wunsch nach dem Einfamilienhaus als Wohnform wird es weiterhin geben. Wie dieser sich zukünftig in Ternitz manifestieren wird, liegt in der Hand der Kommune sowie verantwortungsvollen Einfamilienhaus-Besitzern und -Interessenten.

9 Bezug zu den Ausgangsthesen

These 1 - Lage in der Stadt und Siedlungsqualität

Die städtebauliche Situation der Wohn-Siedlung Blindendorf zeichnet sich durch eine hohe Lagegunst in Ternitz aus.

Die im Zuge dieser Arbeit durchgeführte Untersuchung hat aufgezeigt, dass das Siedlungsgebiet Blindendorf sich in einem Zusammenhang gewachsener Stadtteile befindet. Kurze Wege zu Geschäften und öffentlichen Infrastruktureinrichtungen sowie gute Verkehrsanbindungen tragen zu einer hohen Lagequalität bei. Ebenso der hohe Anteil an Frei- bzw. Gartenflächen verschaffen den Bewohnern einen lebenswerten Wohnwert.

Lage- und Wohnqualitäten belegen eine hohe Siedlungsqualität.

Die Siedlerhäuser sind als bauliche Zeugnisse der Zeit des Wiederaufbaus nach dem Krieg zu verstehen. Die Bauten sind durch äußerste Sparsamkeit charakterisiert und belegen, wie damals mit einfachsten Materialien und knappen Ressourcen in Selbstbau Wohnraum entstand.

Der persönliche Einsatz der Siedler bei der Errichtung der Häuser schuf einen hohen sentimental Bezug und eine starke Bindung an das Wohnquartier.

Eine unmittelbare Identifikation der Bewohner mit „ihrer“ Siedlung war die Folge, welche zum Teil auch noch heute spür- bzw. erlebbar ist.

These 2 - Gebäude und Grundriss

Die vorhandene Bausubstanz der untersuchten Häuser zeigt einander ähnelnde Gebäudestrukturen und bietet durch vielfältige Anpassungsstrategien ein großes Angebot an attraktiven Grundrisslösungen.

Die Gebäude der 50er Jahre weisen räumliche und gestalterische Mängel auf. Eine veraltete Haustechnik, vor allem der Wärme- und Schallschutz ist für heutige Anforderungen unbefriedigend.

Die Baukonstruktion der Häuser ist für eine umfassende Modernisierung mit Grundrissveränderungen gut geeignet. Die Tragkonstruktion lässt ebenso Teilabbrüche von Innenwänden und Durchbrüche zu. Diese Veränderungen ermöglichen wiederum angenehme Raumqualitäten. Vergrößerungen der Fensteröffnungen verbessern die natürliche Belichtung und Besonnung der Wohnräume und schaffen eine Verbindung ins Freie.

Die möglichen Umbau- und Veränderungsmaßnahmen in Form der vorgestellten Varianten weisen eine Vielzahl von unterschiedlichen Grundrissen aus. Grundlage für eine erfolgreiche Sanierung stellt jedoch immer eine genaue Bestandsaufnahme sowie eine klare Definition des Anforderungsprofils, was die zukünftigen Bewohner unter Wohnen verstehen und in welcher Form dieses Grundbedürfnis befriedigt werden soll.

Durch Umbau-, Modernisierungs-, Ausbau-, Weiterbau-, Umstrukturierungs- und Ergänzungsmaßnahmen können die Grundrisse der Siedlerhäuser an heutige Wohnstandards - für unterschiedliche Haushaltsstrukturen und neuer Lebensstile - angepasst und modifiziert werden.

These 3 - Energie und Nachhaltigkeit

Die Modernisierung der Siedlungshäuser aus den 50er Jahren erlaubt meist einen weitgehenden Substanzerhalt der Rohbaukonstruktion und damit einen ressourcenschonenden Umgang mit den vorhandenen Gebäuden.

Sie ist Teil des Potenzials für einen nachhaltigen Umgang.

Der Erhalt vorhandener Bausubstanz und die Aufwertung durch Umbau- und Veränderungsmaßnahmen sind ebenso als Beitrag zu einem nachhaltigen Umgang mit den Ressourcen zu werten.

Der nachhaltige Umgang mit den Ressourcen ergibt sich allein dadurch, dass einmal hergestelltes und eingebautes Baumaterial weiter Verwendung findet und nicht aufwändig und kostenintensiv entsorgt werden muss. Die Herstellung neuer Baumaterialien wie Ziegel und Zement bedingt einen hohen Einsatz von „grauer Energie“, abgesehen von den Folgekosten für Transport und Verarbeitung.

Die klar aufgebaute Gebäudehülle ohne großer Vor- und Rücksprünge lässt sich mit einer hochwertigen Dämmung dem Standard eines Niedrigenergiehauses anpassen. Dies ist als Beitrag zum Klima- und Umweltschutz zu werten.

Der Einbau einer zukunftsweisenden Versorgungstechnik (Anschluss Fernwärme) in Verbindung mit solarthermischen Komponenten ermöglicht es vergleichbare Neubaustandards zu erfüllen. Zusammen mit einer vollständigen Erneuerung der Haustechnik mit moderner Regelungstechnik, kombiniert mit einer umfassenden Dämmung der Gebäudehülle unter Vermeidung von Wärmebrücken, kann der Primärenergiebedarf der Gebäude erheblich gesenkt werden.

Die Wertschöpfung der Bausubstanz wird verlängert und erfüllt Ziele einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung.

These 4 – Erweiterungspotential, Innenentwicklung

In der Einfamilienhaus-Siedlung Blindendorf liegt Potential für Erweiterungen (Nachverdichtungen) vor. Der Bedarf an zusätzlicher Siedlungsfläche erfolgt hierbei auf bereits besiedeltem Gebiet.

Um den bestehenden Siedlungscharakter in Blindendorf zu belassen, kann eine Siedlungserweiterung „nach innen“ nur im Sinne einer „Trendfortführung“ erfolgen.

49 Siedlerhäuser der ursprünglich 100 errichteten Häuser wurden bereits adaptiert, 51 befinden sich grundsätzlich noch im Ur-Zustand.

Die Größe der Parzellen, die Situierung der Gebäude am Grundstück sowie die kompakte Gestalt, die Baukonstruktion und die Grundrissgestaltung der Häuser ermöglichen eine Vielzahl an Adaptierungs- bzw. Erweiterungsmöglichkeiten.

These 5 – Kosten für Infrastruktur

Eine Erhöhung der Bebauungsdichte in der bestehenden Siedlung Blindendorf ermöglicht der Stadtgemeinde Ternitz einen Beitrag für eine nachhaltige Siedlungs- und Landschaftsentwicklung. Neuwidmungen von Bauland sowie der Ausbau der hierfür notwendigen Infrastruktur können somit eingeschränkt werden.

Die unter Punkt 7.2 durchgeführten Berechnungen belegen den wirtschaftlichen Vorteil einer Innenentwicklung zum Vergleich mit einem „klassisch“ neu aufgeschlossenen Bauland für die Stadtgemeinde Ternitz.

Diese Form der Siedlungsentwicklung ermöglicht ebenso einen ressourcenschonenden Umgang mit Grund und Boden, da der Bedarf an zusätzlicher Siedlungsfläche auf bereits besiedeltem Gebiet erfolgt, und kann somit als nachhaltig eingeordnet werden.

Als Resultat dieser Arbeit gelangt man zu folgendem Ergebnis:

„Die notwendigen Siedlungsflächen von morgen sind bereits heute aufgeschlossen.“

Kurzfassung

Das Stadtbild der Stadtgemeinde Ternitz wird stark von weitläufigen Einfamilienhaus-Siedlungen aus den 50ern und 60ern Jahren des vergangenen Jahrhunderts geprägt. Diese Siedlungen entstanden zum Großteil auf Initiativen Gemeinnütziger Genossenschaften und der ansässigen Industrie mit Unterstützung aus dem Bundes-Wohn- und Siedlungsfonds.

Ziel dieser Art der Wohnraumschaffung in der Nachkriegszeit war es, dem Ternitzer Arbeiter-Milieu den Weg zum Eigenheim in Form eines Einfamilienhauses zu ermöglichen.

Diese Einfamilienhaus-Gebiete weisen heute eine unterdurchschnittliche Bevölkerungsdichte auf. Die Wohnquartiere werden oft nur noch von den ehemaligen Siedlern, also Seniorensingles oder Seniorenpaaren bewohnt. Allein durch die zu erwartenden Sterbefälle in der nahen Zukunft ist in den kommenden Jahren ein großes Potential an freiwerdendem Wohnraum zu erwarten.

Ganz gegenteilig zur unterdurchschnittlichen Bevölkerungsdichte verläuft die Bebauungsdichte von Siedlungen mit freistehenden Einfamilienhäusern. Puncto Flächenverbrauch stellt diese Form der Wohnbebauung die mit Abstand flächenintensivste Bebauung dar.

Parallel dazu befindet sich die Gemeinde Ternitz im Wettbewerb um den Zuzug neuer Einwohner und ist bemüht, attraktive Wohnstandorte auszuweisen und zu generieren. Hier erhalten oftmals Erweiterungen von Bauland und als Folge daraus der Neubau Priorität.

Dabei bieten bestehende Einfamilienhaus-Siedlungen der 50er Jahre ein großes Zukunftspotential für eine ökologische, ökonomische und sozial nachhaltige Siedlungsflächenpolitik.

Eine zentrale Zielsetzung dieser Masterthese besteht darin, ein möglichst umfassendes Bild einer 50er-Jahre-Siedlung zu zeichnen. Als Untersuchungsgebiet wurde die Siedlung Blindendorf aus Ternitz im südlichen Niederösterreich ausgewählt.

Als Aufgabenstellung soll unter besonderer Berücksichtigung der veränderten demographischen und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen überprüft werden, ob die Wohnobjekte noch zeitgemäß sind und ob diese in Zukunft marktfähig sein werden. Es sollen Erneuerungsmaßnahmen unter Berücksichtigung etwaiger Förderungen dargestellt werden, die dazu beitragen, dass die Siedlung sowohl von den jetzigen Bewohnern als auch von jüngeren Generationen zukünftig als attraktiver Wohnstandort wahrgenommen wird.

Die Arbeit ist in drei Abschnitte geteilt, von denen sich der erste mit gewählten Basisthemen beschäftigt. Der zweite Abschnitt behandelt die Siedlung Blindendorf – beginnend mit der Entstehung, über eine Bestandsaufnahme bis zur Ermittlung des möglichen Zukunftspotentials. Der dritte Abschnitt widmet sich den, aus den vorausgehenden Abschnitten ergebenden, Schlussfolgerungen.

Quellenverzeichnis

GUSCHLBAUER-HRONEK, Katharina / HASELSTEINER, Edeltraud / HAVEL Margarete (2007): **Neue Standards für alte Häuser**, *Ein Leitfaden zur ökologischen nachhaltigen Sanierung*; Im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr, Innovation und Technologie, 3. überarbeitete Auflage, Wien, Seite 9

GUTMANN, Raimund / PLETZER, Thomas / SCHWEIZER, Paul (2003): **BAU-LAND-GEWINN ohne Erweiterung**, *Weiterentwicklung von Einfamilienhaus-Siedlungen, Endbericht*; Im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr, Innovation und Technologie, Salzburg, Seite 27

KURATH, Stefan (2006): **Die Unschuld des Einfamilienhauses**; Zürcher Hochschule Winterthur, Winterthur, Seite 12

LANDBRECHT, Bernhard (1991): **Unterhaching - Siedlungsumbau Bayersiedlung**; München, Seite 1 ff

MAINZER, Udo (2006): **Wohn- und Arbeitersiedlungen im Rheinland**, *Eine Zwischenbilanz aus denkmalpflegerischer Sicht*, Landschaftsverband Rheinland, Wernersche Verlagsgesellschaft, Worms, Seite 28 ff

MITSCHERLICH, Alexander (1965): **Die Unwirtlichkeit unserer Städte**, *Anstiftung zum Unfrieden*; Frankfurt a/M

PALOTZ, Thomas R. (2004): **Eine Ökonomie für den Wohnungsbau - Konzepte des Kosten- und Flächensparenden Bauens und Ansätze der Übertragbarkeit**, Dissertation an der Universität Duisburg - Essen, Duisburg - Essen, Seite 131 ff

ROSENBERGER, Sabine (1990): **Handlungsalternative Innenentwicklung gezeigt am Beispiel Stadterweiterung Linz-Süd / Ebelsberg**; Diplomarbeit an der Technischen Universität Wien, Wien, Seite 41 ff

SCHOELLER-BLECKMANN (1962): **Hundert Jahre Schoeller-Bleckmann**; Tarnitz, Seiten: 19, 35, 87, 101

Stadtgemeinde Tarnitz (1951): **Bauakt Werkssiedlung Blindendorf, KG Dunkelstein**, *Baubeschreibung*; Tarnitz, Seite 1 ff

Stadtgemeinde Tarnitz (1951): **Bauakt Werkssiedlung Blindendorf, KG Dunkelstein**, *Bauverhandlungsprotokoll*; Tarnitz, Seite 1 ff

Stadtgemeinde Tarnitz (2005): **Verordnungstext für den Einheitssatz**; Tarnitz, Seite 1 ff

Stadtgemeinde Tarnitz (2009): **Flächenwidmungsplan**, *Stand: November 2009*; Tarnitz

Stadtgemeinde Tarnitz (2009): **Katasterplan**, *Stand: November 2009*; Tarnitz

Statistik AUSTRIA (2002): **Wohnbautätigkeit - Bewilligungen & Fertigstellungen 2002**; Wien, Seite 14

Statistik AUSTRIA (2009): **WOHNEN** - Ergebnisse der Wohnungserhebung im Mikrozensus Jahresdurchschnitt 2008; Wien, Seite 69

Verein Wohngemeinschaft Blindendorf (1993): **40 Jahre Siedlung Blindendorf**, Ausstellungsplakatbogen, Ternitz

WALCH, Karin (2001): **Gebaut 2020** – Zukunftsbilder und Zukunftsgeschichten für das Bauen von morgen, Im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr, Innovation und Technologie, Wien, Seite 20

Zeitschriften:

SCHOELLER-BLECKMANN Stahlwerke Aktiengesellschaft (1951):
Werkszeitung der SCHOELLER-BLECKMANN Stahlwerke, 17. Jahrgang, Heft 2; Ternitz, Seite 1

SCHOELLER-BLECKMANN Stahlwerke Aktiengesellschaft (1951):
Werkszeitung der SCHOELLER-BLECKMANN Stahlwerke, 17. Jahrgang, Heft 2; Ternitz, Seite 2

SCHOELLER-BLECKMANN Stahlwerke Aktiengesellschaft (1955):
Werkszeitung der SCHOELLER-BLECKMANN Stahlwerke, 22. Jahrgang, Heft 2; Ternitz, Seite 10 ff

SCHOELLER-BLECKMANN Stahlwerke Aktiengesellschaft (1959):
Werkszeitung der SCHOELLER-BLECKMANN Stahlwerke, 26. Jahrgang, Heft 2; Ternitz, Seite 13

SCHOELLER-BLECKMANN Stahlwerke Aktiengesellschaft (1960):
Werkszeitung der SCHOELLER-BLECKMANN Stahlwerke, 27. Jahrgang, Heft 2; Ternitz, Seite 2

SCHOELLER-BLECKMANN Stahlwerke Aktiengesellschaft (1964):
Werkszeitung der SCHOELLER-BLECKMANN Stahlwerke, 31. Jahrgang, Heft 1; Ternitz, Seite 15 ff

Internetquellen:

Routenplaner(2010): de.maps.yahoo.com; [Zugriff: 8. Februar 2010]

Land Niederösterreich (2010): www.noel.gv.at; [Zugriff: 8. Februar 2010]

Stadtgemeinde Ternitz (2010): www.ternitz.gv.at; [Zugriff: 8. Februar 2010]

Statistik Austria (2010): www.statistik.at; [Zugriff: 8. Februar 2010]

Literaturverzeichnis

Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (2003): **Kommunales Flächenressourcen-Management**, Arbeitshilfe; München

DIRTHEUER, Franz (2008): **Die Zukunftsfähigkeit der 50er-Jahre-Siedlungen untersucht an sechs Siedlungsbeispielen in Bayern**, Dissertation an der Technischen Universität München, München

GREISBERGER, Herbert / HÜTTLER, Walter / LEUTGÖB, Klemens (2001): **ALT.BAU.NEU, FTE-Strategie für die nachhaltige Althausanierung**; Im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr, Innovation und Technologie; Wien

HAUFF, Cathrin (2005): **Nachverdichtung eines Wohnblockes in Wien-Margareten**, Diplomarbeit an der Technischen Universität Wien, Wien

KURATH, Stefan (2006): **Das Einfamilienhaus begehrt und verhasst**; Zürcher Hochschule Winterthur, Winterthur

SCHWEIZER, Paul (2006): **Modellregion BAU-LAND-GEWINN Pongau, Zwischenbericht**; Im Auftrag der FFG im Rahmen des Programmes Haus der Zukunft, Salzburg

WALCH, Karin (2001): **Gebaut 2020, Zukunftsbilder und Zukunftsgeschichten für das Bauen von morgen, Grundalgenstudie, Endbericht**; Im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr, Innovation und Technologie, Wien

WEIGER, Hubert (2003): **Position zur Siedlungsentwicklung**; Im Auftrag von Bund Naturschutz in Bayern, Bayern

Abkürzungsverzeichnis

AG	Aktiengesellschaft
ATS	Schilling
BM	Bundesminister
bzw.	beziehungsweise
ca.	circa
cm	Centimeter
DG	Dachgeschoss
EFH	Einfamilienhaus
EG	Erdgeschoss
i.d.g.F.	in der gültigen Fassung
KG	Kellergeschoss
Konskr.-Nr.	Konskriptions-Nummer
m	Meter
m ²	Quadratmeter
NÖ	Niederösterreich
Nr.	Nummer
Orient.-Nr.	Orientierungs-Nummer
österr.	österreichische
Parz.-Nr.	Parzellen-Nummer
SAG	Schwarzatal
szt.	seinerzeit
z.B.	zum Beispiel
z.T.	zum Teil

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Arbeitersiedlung Blindendorf	3
Abbildung 2: Werkssiedlung Blindendorf.....	8
Abbildung 3: Siedlerhaus mit Garten.....	8
Abbildung 4: Fertiggestellte Wohnungen in Neubauten 2002.....	13
Abbildung 5: Bauformen	14
Abbildung 6: Historische Ansicht.....	15
Abbildung 7: Foto Werk in Ternitz.....	15
Abbildung 8: Arbeitersiedlung Blindendorf	16
Abbildung 9: Modell Siedlerhaus.....	18
Abbildung 10: Ansichten, Grundriss Erdgeschoss und Schnitt Siedlerhaus	19
Abbildung 11: Haustypen Siedlerhaus 2 und 5	21
Abbildung 12: Übersicht der Baustufen.....	22
Abbildung 13: Siedler bei der Eigenleistung.....	26
Abbildung 14: Hausverlosung der Baustufe VIII.....	27
Abbildung 15: Übersicht der einzelnen Ortsteile von Ternitz	30
Abbildung 16: Verkehrs-Erschließung.....	31
Abbildung 17: Auszug Stadtplan	31
Abbildung 18: Auszug Flächenwidmungsplan.....	32
Abbildung 19: Legende Flächenwidmungsplan.....	32
Abbildung 20: Auszug Katasterplan	37
Abbildung 21: Vorliegende Bebauungsdichte.....	38
Abbildung 22: Luftbild	38
Abbildung 23: Wohnumfeld.....	43
Abbildung 24: Siedlerhaus 2	49
Abbildung 25: Ansichten und Grundrisse der Ausgangssituation	51
Abbildung 26: Variante I - Lage und Ansichten	52
Abbildung 27: Variante I - Grundrisse	53
Abbildung 28: Variante II - Lage und Ansichten	54
Abbildung 29: Variante II - Grundrisse	55
Abbildung 30: Variante III – Lage und Ansichten	56
Abbildung 31: Variante III - Grundrisse	57
Abbildung 32: Variante IV – Lage und Ansichten	58
Abbildung 33: Variante IV – Grundrisse	59
Abbildung 34: Skizze einer möglichen „Weiterentwicklung“	65
Abbildung 35: Grafik der 3 Erschließungs-Szenarien.....	71
Abbildung 36: Kosten für die Gemeinde.....	75

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Haushaltsentwicklung.....	9
Tabelle 2: Bevölkerungsstruktur für Österreich	10
Tabelle 3: Entwicklung Siedlerhaus	21
Tabelle 4: Baustufen.....	22
Tabelle 5: Entwicklung Baukosten	24
Tabelle 6: Finanzierung	25
Tabelle 7: Eigenleistung.....	26
Tabelle 8: Erhebungsdaten.....	33
Tabelle 9: Städtebauliche Kennzahlen - Bestand.....	34
Tabelle 10: Vorhandene Adaptierungen.....	40
Tabelle 11: Altersstruktur der Einwohner	41
Tabelle 12: Personen pro Haushalt.....	42
Tabelle 13: Generationen im Haushalt.....	42
Tabelle 14: Form des Erwerbes	44
Tabelle 15: Verwandtschaftsgrad zu Siedler	44
Tabelle 16: Altersstruktur Eigentümer	44
Tabelle 17: Überblick Baustandards	48
Tabelle 18: Übersicht der Varianten.....	50
Tabelle 19: Aufbau Kellerdecke saniert.....	60
Tabelle 20: Aufbau Außenwand saniert	60
Tabelle 21: Aufbau Dachschräge saniert	61
Tabelle 22: Erdberührender Fußboden neu	61
Tabelle 23: Aufbau Außenwand Zubau in Holzbauweise	62
Tabelle 24: Aufbau Flachdach für Zubau in Holzbauweise.....	62
Tabelle 25: Energiekennzahlen Variante I - IV	63
Tabelle 26: Städtebauliche Kennzahlen - Erweiterung.....	67
Tabelle 27: Städtebauliche Kennzahlen - Vergleich	68
Tabelle 28: Gegenüberstellung Bauland - Entwicklung/Weiterentwicklung	75

Anhang

Inhaltsverzeichnis

A.1 Interview mit einer Siedlerin.....	91
Gesprächsgrundlagen	91
Fragen	91
A.2 Übersicht der einzelnen Baustufen.....	96
Baustufe I	97
Baustufe II	98
Baustufe III	99
Baustufe IV	100
Baustufe V	101
Baustufe VI	102
Baustufe VII	103
Baustufe VIII	104
A.3 Kopien der Verträge	105
Der Siedlervertrag.....	106
Der Mietvertrag mit Kaufanwartschaft	111
Der Kaufvertrag	120
A.4 Berechnung Energieausweis	131
Variante I	132
Variante II	135
Variante III	138
Variante IV	141
A.5 Interview mit dem Leiter des städtischen Bauamtes	144
Gesprächsgrundlagen	144
Fragen	144
A.6 Verordnung der Stadt Ternitz	146
A.7 Flächenbilanzen von Ternitz.....	148
A.8 Tabelle - städtebauliche Kennzahlen.....	149

A.1 Interview mit einer Siedlerin

Gesprächsgrundlagen

Interviewpartner: Frau Emma TAUSCHER, geboren am 21. Februar 1922 in Neunkirchen, war Siedlerin der Baustufe I der Arbeitersiedlung Blindendorf.

Datum: 5. November 2009
Beginn: 13.45 Uhr
Ende: 15.15 Uhr
Ort: bei Frau Emma TAUSCHER -
Eichengasse 4, 2630 Ternitz.

Fragen

Frage 1: Wie wurde auf die „Gemeinschaftliche Siedlungsbautätigkeit der Firma SCHOELLER-BLECKMANN aufmerksam gemacht?

Antwort 1: *„Durch ein Rundschreiben in Form eines Handzettels, welcher im Betrieb ausgeteilt wurde, des damalig zuständigen Arbeiterbetriebsrates – Herrn Franz BAUER – an die gesamte Belegschaft von SCHOELLER-BLECKMANN. Im Rundschreiben waren bereits notwendige Informationen sowie detaillierte Pläne der Siedlungshäuser beinhaltet.“*

Frage 2: Wie erfolgte die Bewerbung im Betrieb um bei dieser Wohnraumschaffung teilzunehmen?

Antwort 2: *„Nach Terminvereinbarung beim Arbeiterbetriebsrat durch eine mündliche Vorsprache. Herr Franz BAUER galt als Respektsperson, er war sehr mächtig.“*

Frage 3: Über welche Voraussetzungen musste man verfügen, um teilzunehmen?

Antwort 3: *„Ein aufrechtes Dienstverhältnis bei SCHOELLER-BLECKMANN. Ganz gleich ob Angestellter oder Arbeiter. Es wurden jedoch nur Ehepaare berücksichtigt, allerdings Kinder mussten keine vorhanden sein. Auf Alter und Einkommen wurde keine Rücksicht genommen.“*

Frage 4: Bei der Baustufe I wurden 20 Siedlerstellen errichtet, wie wurden diese 20 Siedler ermittelt? Wie hoch war die Nachfrage seitens der Belegschaft?

Antwort 4: *„Meines Wissens nach wurden die ersten 20 Bewerber berücksichtigt, die restlichen wurden auf eine mögliche weitere Baustufe verwiesen. Es wurden sogenannte Wartelisten geführt. Die Absagen führten natürlich zu Enttäuschungen.“*

Frage 5: Bei den Siedlerhäusern wurden keine Bäder errichtet. War diese Einrichtung nicht bereits Standard?

Antwort 5: *„Ja – die Siedlerhäuser wurden ohne Bad errichtet, obwohl dies bereits bei den Wohnungen, welche von der SAG angeboten*

wurden, wie z.B. in der so genannten 3er Siedlung, bereits Standard war. Die Bäder wurden von den Siedlern gewünscht, leider wurde dieser Wunsch nicht berücksichtigt.“

Frage 6: Wie wohnten Sie und Ihre Familie zur Zeit der Bewerbung?

Antwort 6: „Mein Mann, meine zwei Kinder und ich wohnten in einer Mietwohnung der SAG, in der Neuen Heimat in Pottschach. Diese Wohnung war ca. 55 m² groß.“

Frage 7: Wie waren die Einkommensverhältnisse?

Antwort 7: „Ich war Hausfrau und mein Mann - Johann TAUSCHER - war Schweißer im Apparatebau. Der Gehalt wurde damals noch wöchentlich ausbezahlt. Auf die Höhe des Einkommens kann ich mich nicht mehr erinnern. Grundsätzlich kann man aber behaupten, dass wir ein Leben von Woche zu Woche führten. Wir waren oft froh, dass die Woche ein Ende fand und das nächste Gehalt eintraf. Bei den Siedlerpaaren wo beide, also Mann und Frau, arbeiten gingen, bzw. auch noch kein Nachwuchs vorhanden war, lag natürlich eine bessere Einkommenslage vor.“

Frage 8: Stimmt es, dass Johann TAUSCHER - ihr Gatte - der Siedlerobmann der Baustufe I war? Welche Aufgaben waren mit dieser Funktion verbunden?

Antwort 8: „Ja, das ist richtig. Mein Mann wurde für diese Funktion vorgeschlagen. Er war ja auch als Vertrauensmann im Betrieb tätig und dadurch in der Belegschaft bekannt. Er wurde damals einstimmig zum Siedlerobmann durch eine Wahl der Siedler dieser Baustufe gewählt. Er diente als Sprachrohr für die Gruppe der Siedler und war ebenso erste Anlaufstelle für etwaige Erledigungen seitens der SAG. Mein Mann erhielt für diese Aufgabe keinerlei Entschädigung.“

Frage 9: Was verstand man unter einer Siedlerversammlung?

Antwort 9: „Diese Versammlungen wurden immer im Extrazimmer des Werksgasthauses abgehalten. Die SAG lud dazu alle Siedler ein, moderiert wurde diese Veranstaltung von Herrn Ing. LÖFFLER von der SAG. Die Versammlungen dienten dem Informationsaustausch. Es wurde versucht etwaige vorliegende Probleme auszusprechen und zu lösen sowie die weiteren Schritte abzustimmen.“

Frage 10: Wie haben Sie das Areal, welches von der Firma SCHOELLER-BLECKMANN für die gemeinsame Siedlertätigkeit zur Verfügung gestellt wurde, in Erinnerung?

Antwort 10: „Es handelte sich um ein Augebiet. Während und nach dem Krieg waren hier Soldatenunterkünfte bzw. Gefangenenlager situiert. Zu Beginn der Siedleraktion war es eine weite unbebaute Fläche.“

Frage 11: Was verstand man unter Eigenleistung und in welchem Umfang war diese zu tätigen?

Antwort 11: „Die Siedler wurden verpflichtet eine bestimmte Anzahl – ca. 2.000 – Arbeitsstunden pro Siedlerstelle am Bau aller 20 Häuser zu verrichten. Die Dienstzeit für meinen Mann war 6.00 bis 14.00 Uhr bzw. 14.00 bis 22.00 Uhr. Mein Mann eilte nach seiner verrichteten Arbeit im Werk nach Hause um eine Mahlzeit einzunehmen und

anschließend galt es auf der Baustelle in Blindendorf Siedlerstunden abzubauen. Die Wegstrecke von unserer damaligen Wohnung zur Baustelle haben wir mit dem Fahrrad zurückgelegt bzw. zu Fuß. Ich begleitete ihn so oft ich nur konnte, jedoch war mir dies nur möglich, wenn eine Bekannte die Obhut meiner beiden Töchter übernahm. Die verrichtete Arbeitszeit musste im sogenannten Stundenbuch eingetragen werden. Bei der ersten Baustufe lag ein geringer maschineller Einsatz vor. Die nachfolgenden Baustufen wurden bereits mit mehr Maschineneinsatz verrichtet. Man lernte auch von den gemachten Fehlern der fertiggestellten Baustufen und versuchte das eine oder andere dann bei der nächsten besser zu machen. Bei den Arbeiten galt es z.B. Schotterarbeit an der Schwarza zu verrichten, Sand reitern, Grundfeste graben, Ziegel abladen bzw. Mörtel abmachen. Egal welche Ausbildung man inne hatte - wir hatten ja auch gelernte Maurer, Tischler usw. dabei -, wurden sämtliche Siedlerarbeiten als Hilfsarbeiten eingeordnet. Bei den 20 Siedlern war lediglich einer dabei, der im Werk als Angestellter tätig war, der Rest der Siedler waren Arbeiter. Die Arbeitseinteilung wurde vom Polier – Herrn ARTNER – der gelernter Maurer und selbst Siedler bei dieser Baustufe war, durchgeführt. Es wurde auch an den Wochenenden - von früh bis spät - gearbeitet. Für den Abbau der Arbeitsstunden konnten Verwandte bzw. auch Freunde herangezogen werden, welche zugunsten der Siedler Arbeit leisteten. Bevor man jedoch auf diese Unterstützung bauen konnte, musste eine Genehmigung seitens der SAG eingeholt werden, dass jene vorgeschlagene Person für den Abbau der Siedlerstunden herangezogen werden konnte. Grundsätzlich wurde kein Unterschied bei der Arbeitsverteilung bezüglich Geschlecht gemacht. Ich als Frau mit 45 kg Körpergewicht musste ebenso hart arbeiten, wie mein Mann. Lediglich auf das Alter wurde Rücksicht genommen. Es galt ein gewisser Respekt vor älteren.“

Frage 12: Gab es für die Siedlerarbeit bestimmte Vorschriften einzuhalten bzw. kam es zu Unfällen?

Antwort 12: *„Es galt Teamarbeit zu führen. Vorschriften wie es sie heute für Schutzvorkehrungen oder Kleidung im Bauwesen gibt, lagen keine vor. Natürlich gab es auch Unfälle - Gott sei Dank – allerdings nur mit leichten Verletzungen.“*

Frage 13: Wie wurden die Arbeiten im Sinne einer damals technisch und baubehördlich korrekten Durchführung abgenommen?

Antwort 13: *„Für diese Abnahmen wurde das Fachpersonal vom Werk herangezogen. Im Werk war jedes für einen Hausbau erforderliches Handwerk vertreten. Es gab eben Maurer, Zimmermänner, Elektriker, Installateure usw. SCHOELLER-BLECKMANN verfügte ebenso über alle erforderlichen Gewerbescheine.“*

Frage 14: Wie war der Umgang der Siedler miteinander?

Antwort 14: *„Die Gruppe der Siedler war gemeinschaftlich, da wir alle im Großen und Ganzen unter gleichen Voraussetzungen zu einem Eigenheim kommen wollten.“*

Frage 15: Wie verlief die Haus-Verlosung?

Antwort 15: *„Der Tag der Haus-Verlosung war für die jeweilige Siedlergruppe wie ein Festtag. Wir sagten auch es war ein typischer „Schnitzeltag“. Die Häuser waren für den Bezug fertiggestellt, sie waren sozusagen „Schlüsselfertig“. Zur Verlosung lud die SAG die Siedler samt Ehefrauen in das Werksgasthaus ein. Die Lose wurden von den Männern gezogen. Nach der Verlosung bezogen wir alle so schnell wie möglich unsere Häuser.“*

Frage 16: *Wie war das Wohnen im Siedlerhaus?*

Antwort 16: *„Das Gefühl im eigenen Haus zu wohnen war ein sehr gutes. Vor allem für meinen Mann, der viel Arbeit dafür leisten musste. Uns dienten zwei Öfen die anfangs mit Sägespäne, welche vom Werk zur Verfügung gestellt wurden, beheizt wurden als Heizquellen. Nach einer Weile heizten wir mit Koks. Der eine stand in der Küche und der andere im sogenannten Kabinett. Trotzdem war uns im Winter kalt. Als Unterstützung in der kalten Jahreszeit dienten uns zusätzlich sogenannte Heizmatten und Thermophore. Warmwasser wurde am Ofen aufbereitet. Eine Möglichkeit zu Baden hatten wir nur in der Waschküche. Diese war in einem Nebengebäude untergebracht. Wollten wir etwas am bzw. im Haus ändern, mussten wir zuvor eine Erlaubnis bei der SAG einholen. Erst 20 Jahre später waren wir Eigentümer der Häuser.“*

Frage 17: *War der Wohnraum im Siedlerhaus für eine vierköpfige Familie ausreichend?*

Antwort 17: *„Ja. Wir hatten damals keine Platzprobleme. Mein Mann und ich schliefen im Schlafzimmer und meine Kinder auf der Wohnzimmerbank. Hab und Gut hielt sich in Grenzen. Die Werksdirektoren, welche in den nahegelegenen Villen untergebracht waren, hätten natürlich kein Auslangen auf einem so knappen Raum gefunden.“*

Frage 18: *Hatten Sie das Dachgeschoss ausgebaut?*

Antwort 18: *„Nein, unser Dachgeschoss wurde erst für Wohnzwecke meiner jüngeren Tochter samt Schwiegersohn nach deren Eheschließung ausgebaut.“*

Frage 19: *Wie war das Wohnen in der Siedlung damals?*

Antwort 19: *„Am Anfang fiel mir der Umstieg von der Neubau-Wohnung in das Haus ein bisschen schwer, da der Wohnstandard in unserer Wohnung besser gestellt war als im Siedlerhaus. Die Nähe zum Werk stellte für meinen Mann einen Vorteil dar, da der Weg zur Arbeit dementsprechend kurz war. Man muss bedenken, dass zur damaligen Zeit keiner von uns ein Auto besaß. Schon ein neues Fahrrad stellte einen gewissen Luxus dar. Mit dem Wachsen der Siedlung wuchs auch die ganze Infrastruktur rundherum, welche ständig besser wurde.*

Wir - die Siedlergruppe - kannten uns alle durch das gemeinsame Siedeln. Natürlich gab es auch hin und wieder Streitigkeiten in der Nachbarschaft, grundsätzlich war der Gemeinschaftsgeist spürbar und man griff sich auch weiterhin - also nach dem gemeinsamen Siedeln – nach Möglichkeit unter die Arme.“

Frage 20: Welchen Stellenwert hatte der Garten rund ums Siedlerhaus?

Antwort 20: *„Unser Garten war ein Heiligtum für meinen Mann, der die Gartenarbeit als große Leidenschaft empfand. Grundsätzlich wurden die Gärten in der Siedlung als Nutzgärten angelegt. Viele Obstbäume wurden gepflanzt und viele Gemüsebeete angelegt. Auch Haustierzucht - Gänse, Hasen oder Hühner - wurde geführt. Das Gartenanlegen war wie der Bau der Häuser sehr schwer, da z.B. die Fundamente der Baracken mittels Handarbeit, Maschinen standen uns keine zur Verfügung, beseitigt werden mussten. Neben dem Nutzen nahm natürlich auch der Erholungswert des Gartens einen hohen Stellenwert ein. Für die Kinder war er ebenso eine Bereicherung.“*

Frage 21: Wie ist das Wohnen in der Siedlung heute?

Antwort 21: *„Inzwischen gibt's nicht mehr all zu viele von der Siedlergruppe, da wir doch schon in die entsprechenden Jahre gekommen sind. Auch von dem einheitlichen Ensemble - welche die Siedlung inne hatte - ist durch die Veränderungen an den Häusern nicht mehr viel zu erkennen. Im Laufe der Jahre hat jeder Eigentümer eben seine persönlichen Vorlieben puncto Gestaltung an seinem Haus eingebracht. Nur mehr wenige Bewohner der Siedlung arbeiten in bei SCHOELLER-BLECKMANN bzw. einem Betrieb, welcher in der Zwischenzeit am ehemaligen Werksareal von SCHOELLER-BLECKMANN entstanden ist. Das Empfinden für etwaige Störungen des Wohnens - wie z.B. Lärm - ist heute wesentlich sensibler gelagert, als damals. Die Infrastruktur, speziell die Nahversorgung, welche für uns ältere Personen, die über keinen PKW verfügen, für den Alltag wichtig ist, wurde besser, da die Läden sehr nahe liegen und zu Fuß erreichbar sind.“*

A.2 Übersicht der einzelnen Baustufen

Baustufe I



Baustufe I

Bauzeit:	1951 bis 1952
Anzahl der Siedlerstellen:	20
Haustyp:	Siedlerhaus 1
Arbeitsstunden pro Siedler:	2.050
Barbalkosten pro Siedlerstelle:	ATS 64.400,-- (Wirtschaftsgebäude und Umzäunung nicht berücksichtigt.)

Finanzierung

Darlehen Bundes-Wohn- und Siedlungsfonds:	ATS 42.500,--
Werksdarlehen:	ATS 10.000,--
Darlehen der SAG:	ATS 6.900,--
Eigenmittel der Siedler:	ATS 5.000,--

Nr.	Konskr.-Nr.	Orient.-Nr.	Siedler	Parz.-Nr.
1	Blindendorf 65	Ahorngasse 4	ZEGL Johann	706/24
2	Blindendorf 66	Ahorngasse 6	HAUPT Johann	706/25
3	Blindendorf 67	Ahorngasse 8	PONWEISER Karl	706/26
4	Blindendorf 68	Eichengasse 1	ARTNER Karl	706/23
5	Blindendorf 69	Eichengasse 3	WIESENHOFER J.	706/22
6	Blindendorf 70	Eichengasse 5	SCHRITTWIESER J.	706/21
7	Blindendorf 72	Eichengasse 2	LEGAT Josef	706/14
9	Blindendorf 73	Eichengasse 4	TAUSCHER J.	706/15
10	Blindendorf 74	Eichengasse 6	WEBER Franz	706/16
11	Blindendorf 75	Erlengasse 1	KLEIN Ferdinand	706/13
12	Blindendorf 76	Erlengasse 3	DÖCKER Ludwig	706/12
13	Blindendorf 77	Erlengasse 5	CZETTEL Hans	706/11
14	Blindendorf 78	Erlengasse 7	STEGER Anton	706/10
15	Blindendorf 79	Erlengasse 10	ISER Otto	706/4
16	Blindendorf 80	Erlengasse 12	ALLABAUER R.	706/5
17	Blindendorf 81	Erlengasse 14	WAGNER Johann	706/6
18	Blindendorf 82	Erlengasse 16	SAM Josef	706/7
19	Blindendorf 83	Resedagasse 8	WANDRASCH Franz	706/18
20	Blindendorf 84	Resedagasse 10	KAROLY Friedrich	706/9

Quelle: Eigene Darstellung, eigene Tabelle (2009).

Baustufe II



Baustufe II

Bauzeit:	1952 bis 1954
Anzahl der Siedlerstellen:	20
Haustyp:	Siedlerhaus 2
Arbeitsstunden pro Siedler:	3.022
Barbalkosten pro Siedlerstelle:	ATS 75.500,-- (Wirtschaftsgebäude und Umzäunung nicht berücksichtigt.)

Finanzierung

Darlehen Bundes-Wohn- und Siedlungsfonds:	ATS 50.000,--
Werksdarlehen:	ATS 11.000,--
Darlehen der SAG:	ATS 9.000,--
Eigenmittel der Siedler:	ATS 5.500,--

Nr.	Konskr.-Nr.	Orient.-Nr.	Siedler	Parz.-Nr.
21	Blindendorf 94	Resedagasse 9	MARTIN Michael	706/29
22	Blindendorf 95	Weidengasse 4	BAUER Franz	706/30
23	Blindendorf 96	Weidengasse 6	WINDBERGER Karl	706/31
24	Blindendorf 97	Weidengasse 8	HEISS Otto	706/32
25	Blindendorf 98	Weidengasse 7	HABERBICHLER Anton	706/33
26	Blindendorf 99	Weidengasse 5	SCHABAUER Felix	706/34
27	Blindendorf 100	Weidengasse 3	BAUER Eduard	706/35
28	Blindendorf 101	Resedagasse 7	DOBIDA Fritz	706/36
29	Blindendorf 102	Resedagasse 5	ZENZ Josef	706/37
30	Blindendorf 103	Eichengasse 14	SAMWALD Johann	706/38
31	Blindendorf 104	Eichengasse 16	REUSCHENBACHER Franz	706/39
32	Blindendorf 105	Eichengasse 18	PFALZER Georg	706/40
33	Blindendorf 106	Eichengasse 19	DANZINGER Franz	706/41
34	Blindendorf 107	Eichengasse 17	HÖDL Rudolf	706/42
35	Blindendorf 108	Eichengasse 15	REISNER Johann	706/43
36	Blindendorf 109	Eichengasse 13	SPANBLÖCHL Adolf	706/44
37	Blindendorf 110	Eichengasse 11	BINDER Walter	706/45
38	Blindendorf 111	Ahorngasse 12	GSTETTENBAUER Fritz	706/46
39	Blindendorf 112	Ahorngasse 14	TISCH Johann	706/47
40	Blindendorf 113	Ahorngasse 16	WACEK Hermann	706/48

Quelle: Eigene Darstellung, eigene Tabelle (2009).

Baustufe III



Baustufe III

Bauzeit:	1954 bis 1955
Anzahl der Siedlerstellen:	10
Haustyp:	Siedlerhaus 2
Arbeitsstunden pro Siedler:	3.190
Barbaurkosten pro Siedlerstelle:	ATS 84.100,-- (Wirtschaftsgebäude und Umzäunung nicht berücksichtigt.)

Finanzierung

Darlehen Bundes-Wohn- und Siedlungsfonds:	ATS 60.000,--
Werksdarlehen:	ATS 8.000,--
Darlehen der SAG:	ATS 10.900,--
Eigenmittel der Siedler:	ATS 6.100,--

Nr.	Konskr.-Nr.	Orient.-Nr.	Siedler	Parz.-Nr.
41	Blindendorf 117	Weidengasse 10	HANDL Paul	706/63
42	Blindendorf 118	Weidengasse 12	FÜRST Gustav	706/62
43	Blindendorf 119	Weidengasse 14	UNGER Daniel	706/61
44	Blindendorf 120	Weidengasse 16	BRAUNEDER Ernst	706/60
45	Blindendorf 121	Tulpengasse 14	BRUNNER Gottlieb	706/59
46	Blindendorf 122	Weidengasse 13	POHL Wilhelm	706/58
47	Blindendorf 123	Weidengasse 11	FURGOL Wilhelm	706/57
48	Blindendorf 124	Weidengasse 9	GRAF Ferdinand	706/56
49	Blindendorf 125	Enziangasse 9	EHOLD Alois	706/55
50	Blindendorf 126	Buchengasse 4	GAMHARTER Karl	706/54

Quelle: Eigene Darstellung, eigene Tabelle (2009).

Baustufe IV



Baustufe IV

Bauzeit:	1955 bis 1956
Anzahl der Siedlerstellen:	10
Haustyp:	Siedlerhaus 3
Arbeitsstunden pro Siedler:	3.430
Barbaurkosten pro Siedlerstelle:	ATS 88.000,-- (Wirtschaftsgebäude und Umzäunung nicht berücksichtigt.)

Finanzierung

Darlehen Bundes-Wohn- und Siedlungsfonds:	ATS 60.000,--
Werksdarlehen:	ATS 10.000,--
Darlehen der SAG:	ATS 11.500,--
Eigenmittel der Siedler:	ATS 6.500,--

Nr.	Konskr.-Nr.	Orient.-Nr.	Siedler	Parz.-Nr.
51	Blindendorf 136	Erlengasse 18	BAIER Ignaz	706/8
52	Blindendorf 137	Pfandwiesengasse 1	FASCHING Alois	706/77
53	Blindendorf 138	Pfandwiesengasse 3	GERSTHOFER Johann	706/76
54	Blindendorf 139	Pfandwiesengasse 5	WERGER Franz	706/75
55	Blindendorf 140	Buchengasse 1	MARTIN Alois	706/69
56	Blindendorf 141	Buchengasse 3	BRUNFLICKER Anton	706/70
57	Blindendorf 142	Buchengasse 5	MILEDER Josef	706/71
58	Blindendorf 143	Buchengasse 6	ZACHS Friedrich	706/72
59	Blindendorf 144	Tulpengasse 12	SAGMEISTER Karl	706/73
60	Blindendorf 145	Tulpengasse 15	BREINER Josef	706/74

Quelle: Eigene Darstellung, eigene Tabelle (2009).

Baustufe V



Baustufe V

Bauzeit:	1956 bis 1957
Anzahl der Siedlerstellen:	10
Haustyp:	Siedlerhaus 3
Arbeitsstunden pro Siedler:	3.135
Barbalkosten pro Siedlerstelle:	ATS 93.000,-- (Wirtschaftsgebäude und Umzäunung nicht berücksichtigt.)

Finanzierung

Darlehen Bundes-Wohn- und Siedlungsfonds:	ATS 60.000,--
Werksdarlehen:	ATS 16.000,--
Darlehen der SAG:	ATS 10.000,--
Eigenmittel der Siedler:	ATS 7.000,--

Nr.	Konskr.-Nr.	Orient.-Nr.	Siedler	Parz.-Nr.
61	Blindendorf 150	Eichengasse 8	DÖCKER Fritz	706/17
62	Blindendorf 151	Pfandwiesengasse 7	MANNINGER Oskar	706/65
63	Blindendorf 152	Pfandwiesengasse 8	ZEHETNER Leopold	706/79
64	Blindendorf 153	Pfandwiesengasse 6	PROIHSL Johann	706/80
65	Blindendorf 154	Tulpengasse 8	KALTENBACHER Franz	686/14
66	Blindendorf 155	Tulpengasse 6	KODYM Josef	686/15
67	Blindendorf 156	Lindengasse 8	KÜTÄUBEL Josef	706/84
68	Blindendorf 157	Tulpengasse 4	BAUER Johann	681/6
69	Blindendorf 158	Lindengasse 7	SCHMIDT Josef	706/85
70	Blindendorf 159	Enziangasse 6	GISSAUER Karl	706/49

Quelle: Eigene Darstellung, eigene Tabelle (2009).

Baustufe VI



Baustufe VI

Bauzeit:	1958 bis 1959
Anzahl der Siedlerstellen:	10
Haustyp:	Siedlerhaus 3
Arbeitsstunden pro Siedler:	2.840
Barbaurkosten pro Siedlerstelle:	ATS 100.032,-- (Wirtschaftsgebäude und Umzäunung nicht berücksichtigt.)

Finanzierung

Darlehen Bundes-Wohn- und Siedlungsfonds:	*
Werksdarlehen:	*
Darlehen der SAG:	*
Eigenmittel der Siedler:	*

* im Zuge der Recherchen konnte hierfür kein Wert eruiert werden.

Nr.	Konskr.-Nr.	Orient.-Nr.	Siedler	Parz.-Nr.
71	Blindendorf 166	Tulpengasse 10	SCHLÖGL Wilhelm	686/11
72	Blindendorf 167	Tulpengasse 1	GRÖSSL Heinrich	686/23
73	Blindendorf 168	Tulpengasse 3	ZANKAY Karl	686/22
74	Blindendorf 169	Tulpengasse 5	GESSELBAUER Alfried	686/21
75	Blindendorf 170	Tulpengasse 7	BIERBAUMER Karl	686/20
76	Blindendorf 171	Tulpengasse 9	GRANITZER Johann	686/19
77	Blindendorf 172	Tulpengasse 11	LEIN Karl	686/18
78	Blindendorf 173	Pfandwiesengasse 11	STADLMAYER Karl	706/87
79	Blindendorf 174	Pfandwiesengasse 9	BLECHA Johann	706/86
80	Blindendorf 175	Pfandwiesengasse 4	FLATISCHLER Alois	706/88

Quelle: Eigene Darstellung, eigene Tabelle (2009).

Baustufe VII



Baustufe VII

Bauzeit:	1960 bis 1961
Anzahl der Siedlerstellen:	10
Haustyp:	Siedlerhaus 4
Arbeitsstunden pro Siedler:	4.275
Barbaurkosten pro Siedlerstelle:	ATS 123.388,-- (Wirtschaftsgebäude und Umzäunung nicht berücksichtigt.)

Finanzierung

Darlehen Bundes-Wohn- und Siedlungsfonds:	ATS 60.000,--
Werksdarlehen:	ATS 8.000,--
Darlehen der SAG:	ATS 10.900,--
Eigenmittel der Siedler:	ATS 6.100,--

Nr.	Konskr.-Nr.	Orient.-Nr.	Siedler	Parz.-Nr.
81	Blindendorf 177	Pfandwiesengasse 10	SCHLITZ Walter	706/111
82	Blindendorf 178	Pfandwiesengasse 12	LECHNER Fritz	706/90
83	Blindendorf 179	Pfandwiesengasse 14	TRIMMEL Walter	706/91
84	Blindendorf 180	Pfandwiesengasse 16	SEEBACHER Johann	706/92
85	Blindendorf 181	Pfandwiesengasse 18	BAUER Ernst	706/93
86	Blindendorf 182	Pfandwiesengasse 20	LOHNINGER Ludwig	706/94
87	Blindendorf 183	Pfandwiesengasse 22	KOBERGER Franz	706/95
88	Blindendorf 184	Pfandwiesengasse 13	FUCHS Rudolf	706/96
89	Blindendorf 185	Pfandwiesengasse 15	KERI Josef	706/97
90	Blindendorf 186	Pfandwiesengasse 17	DOPPLER Robert	706/98

Quelle: Eigene Darstellung, eigene Tabelle (2009).

Baustufe VIII



Baustufe VIII

Bauzeit:	1962 bis 1964
Anzahl der Siedlerstellen:	10
Haustyp:	Siedlerhaus 5
Arbeitsstunden pro Siedler:	4.119
Barbalkosten pro Siedlerstelle:	*
	(Wirtschaftsgebäude und Umzäunung nicht berücksichtigt.)

Finanzierung

Darlehen Bundes-Wohn- und Siedlungsfonds:	*
Werksdarlehen:	*
Darlehen der SAG:	*
Eigenmittel der Siedler:	*

* im Zuge der Recherchen konnte hierfür kein Wert eruiert werden.

Nr.	Konskr.-Nr.	Orient.-Nr.	Siedler	Parz.-Nr.
91	Blindendorf 192	Pfandwiesengasse 19	SCHIRK Josef	706/104
92	Blindendorf 193	Pfandwiesengasse 21	LUTTENBERGER Kurt	706/105
93	Blindendorf 194	Pfandwiesengasse 23	WEDL Franz	706/106
94	Blindendorf 195	Pfandwiesengasse 25	KÖGLER Georg	706/107
95	Blindendorf 196	Pfandwiesengasse 27	LINSBERGER Franz	706/108
96	Blindendorf 197	Pfandwiesengasse 24	PREINER Josef	706/99
97	Blindendorf 198	Pfandwiesengasse 26	WAIDHOFER Walter	706/100
98	Blindendorf 199	Pfandwiesengasse 28	ZWAZL Josef	706/101
99	Blindendorf 200	Pfandwiesengasse 30	KAPPS Helmut	706/102
100	Blindendorf 201	Pfandwiesengasse 32	STOIZNER Otto	706/103

Quelle: Eigene Darstellung, eigene Tabelle (2009).

A.3 Kopien der Verträge

Der Siedlervertrag

SIEDLERVERTRAG, A9

No 1.

abgeschlossen zwischen der Gemeinnützigen Wohnungs- und Siedlungs-Aktiengesellschaft "Schwarzatal", Wien III., Hintere Zollamtsstrasse Nr. 15 (im folgenden kurz SAG genannt) und

Herrn . T.a.u.s.c.h.e.r. .Johann ; .geb. .9.8.1917
(im folgenden kurz Siedler genannt). S.III., Pottschach Nr. 47/1

Im Sinne der für den Bundes Wohn- und Siedlungsfonds geltenden gesetzlichen Bestimmungen wird zwischen der SAG und dem Siedler ein Siedlervertrag zwecks Errichtung von Einfamilienwohnhäusern auf der in Ternitz - Blindendorf gelegenen Liegenschaft 618, KG Dunkelstein, abgeschlossen. Bis zur Fertigstellung der Siedlungshäuser und Vermietung der Siedlerstelle mit Abschluss des Kaufanwärtervertrages unterwirft sich der Siedler nachstehender Siedlerordnung.

§ 1

Zweck und Geltungsdauer der Siedlerordnung

Die Siedlerordnung enthält die wichtigsten Bestimmungen und Vorschriften, welche von der SAG als Siedlungsträger und von den Siedlern eingehalten werden müssen, um die Errichtung des geplanten Siedlungsvorhabens unter Mitarbeit der Siedlungsanwärter sicherzustellen und späterhin den einheitlichen Charakter der Siedlung zu wahren und deren zweckentsprechende Bewirtschaftung zu gewährleisten.

§ 2

Mit Rücksicht auf ihren Zweck bindet die Siedlerordnung auch die Siedler, wenn die einzelnen Siedlerstellen bereits ins Eigentum übergegangen sind. Auch dann bleibt die SAG die übergeordnete Stelle, welche berechtigt und verpflichtet ist, auch bei etwaigem Wechsel der Siedler auf die Einhaltung der Siedlerordnung zu dringen. Dieses Recht und diese Pflicht sind in den mit den Siedlern szt. abzuschliessenden Verträgen in geeigneter Weise zu sichern.

§ 3

Bestimmungen für die Zeit bis zur Zuweisung der Siedlerstelle .

Siedlerleistungen.

Jede Person, die eine Siedlerstelle zu erhalten wünscht (Siedlungsanwärter), ist grundsätzlich verpflichtet, die für den Bau und die Grundbeschaffung erforderlichen Eigenmittel und weiters Siedlerarbeit ohne bares Entgelt zu leisten.

§ 4
Ausmass der Siedlerarbeit.

- a) Das Ausmass der Siedlerarbeit wird von der SAG im Einvernehmen mit der Bauleitung entsprechend dem aufgestellten Finanzierungs- und Arbeitsplan und unter Berücksichtigung der Vorschriften des Bundeswohn- und Siedlungsfonds festgesetzt.
- b) Der Siedlungsanwärter hat bei der Ableistung der Arbeitsstunden (Siedlerstunden) jede ihm von der Bauleitung zugewiesene Arbeit, soweit er dazu in der Lage ist, zu leisten.
- c) Die festgesetzte Anzahl der Siedlerstunden kann insbesondere zur Durchführung von dringenden, nicht vorgesehenen Arbeiten (z.B. Aufschliessungsarbeiten) durch Beschluss des Vorstandes der SAG. im Einvernehmen mit der Vertretung der Siedler erhöht werden.

§ 5

Bewertung der Siedlerarbeit

Der Geldwert der Siedlerarbeit wird wie folgt ermittelt:

- 1.) Die Siedlerarbeit wird nach dem Arbeitserfolg bewertet und nur der diesem Erfolg entsprechenden Anzahl der Siedlerstunden gutgeschrieben (z.B. für 1 m³ Grundaushub 6 Stunden).
 - 2.) Die Gutschrift erfolgt unter Zugrundelegung der während der Erbauung des Siedlerhauses geltenden Kollektivvertragslöhne für Bauhilfsarbeiter, jedoch mit einem 25 prozentigen Abstrich. Wo solche Verträge nicht bestehen, ist die Bewertung der Siedlerarbeit durch den Vorstand der SAG vorzunehmen.
- Die Professionistenarbeit wird beim Siedlungsbau grundsätzlich gleich der Hilfsarbeit bewertet.

§ 6

Über die geleisteten Siedlerstunden werden von der Bauleitung genaue Aufzeichnungen geführt, deren Richtigkeit mindestens wöchentlich einmal vom Vorstand der SAG zu überprüfen und zu bestätigen ist. Der Siedler selbst hat ein Siedlertagebuch zu führen, in welchem von der Bauleitung jene Arbeitsstunden bestätigt werden, die für die geleistete Arbeit gutgeschrieben werden. Es muss mit den Aufzeichnungen der Bauleitung übereinstimmen.

Nach Fertigstellung der Siedlungsbauten und aller übrigen Neben-

arbeiten, zu welchen die Siedlungsanwärter herangezogen werden, erhält jeder Siedler eine Gesamtaufstellung über die von ihm oder von seinem mit Zustimmung der Bauleitung gestellten Ersatzarbeitskräften geleisteten Arbeitsstunden. Gleichzeitig findet die Feststellung ihres Geldwertes nach § 5 mit dem Vertreter der Siedler statt und anerkennt der Siedler bedingungslos diese wertfeststellung. Die Vorrechnung der Siedlerarbeit erfolgt auf das ganze Bauvorhaben und nicht auf die einzelnen Siedlungsobjekte.

§ 7
Arbeitsinventar und Material.

Das vorhandene Arbeitsinventar und das Baumaterial sind schonend zu behandeln. Für Schäden, welche durch unsachgemäße Behandlung entstehen, und für unaufgeklärte Abgänge haften die Siedlungsanwärter dann, wenn sie den Empfang von Arbeitsmaterial oder die Übernahme von Material vorher bestätigt haben.

§ 8

Ausscheiden des Siedlungsanwärters.

Falls ein Siedleranwärter infolge andauernder Krankheit oder aus anderen zwingenden, von ihm nicht verschuldeten Gründen vor dem Beziehen des ihm zugesicherten Siedlerhauses den Siedlervertrag auflöst, wird ihm für den nach § 5 ermittelten Wert seiner Siedlerarbeit eine Entschädigung ausbezahlt werden, deren Höhe der Vorstand gemeinsam mit dem Vertreter der Siedler und unter billiger Rücksichtnahme auf die persönlichen Verhältnisse des Ausscheidenden nach freiem Ermessen festsetzt.

Das gleiche gilt für den Fall des Ablebens des Siedleranwärters. Die Entschädigung, die der Vorstand für den Wert der Siedlerarbeit des Verstorbenen bewilligt, gebührt seinen Erben.

§ 9

Auflösung des Siedlervertrages aus Verschulden des Siedlers.

In Bezug auf Auszahlung einer Entschädigung für geleistete Siedlerarbeit wird, wie im § 8 angeführt, vorgegangen.

Wichtige Gründe für die Auflösung des Siedlervertrages sind insbesondere gegeben:

- a) wenn sich herausstellt, dass vom Siedlungsanwärter auf dem Anmeldebogen unrichtige Angaben, insbesondere auch über die mögliche Leistung von Barmitteln gemacht wurden;

- b) wenn er die Arbeitsstunden nicht regelmässig oder nicht zeitgerecht leistet, wodurch der Arbeitserfolg in Frage gestellt wird;
- c) wenn andauernd eine erhebliche Minderleistung vorliegt und der Siedler nicht für eine entsprechende Abhilfe sorgt;
- d) wenn der Siedlungsanwärter die erlassene Arbeitsordnung oder sonst die Weisungen der Bauleitung trotz schriftlicher Ermahnung durch die SAG nicht befolgt;
- e) wenn der Siedlungsanwärter die Gemeinschaftsarbeiten wiederholt stört oder sonst unter den Siedlern und Siedlungsanwärtern Unfrieden stiftet.

§ 10

Eine entgeltliche Übertragung der Gutschrift für geleistete Siedlerarbeit von einem Siedlungsanwärter auf den anderen ist nur mit Bewilligung des Vorstandes der SAG zulässig, doch kann durch eine solche entgeltliche Übertragung der Siedlerstunden niemals eine Veränderung in der Rangordnung der Anwartschaft auf eine Siedlerstelle bewirkt werden.

§ 11

Mit dem Auflösen des Siedlervortrages, aus welchem Grunde immer, erlischt die Anwartschaft des Siedlers auf eine Siedlerstelle.

§ 12

Der Siedlungsanwärter, der aus welchem Grunde immer von dem Siedlervortrag zurücktritt, besitzt den Anspruch auf Rückzahlung seiner Barzahlung ohne Verzinsung (§3).

§ 13

Die Zuweisung der Siedlerstelle erfolgt nach Fertigstellung des ersten Bauabschnittes durch Auslosung und anerkennt jeder Siedler im vorhinein die dadurch getroffene Entscheidung. Mit jedem Siedler wird dann ein separater Mietvertrag mit Kaufanwartschaft abgeschlossen. Die Zuweisung der Siedlerstelle enthebt den Siedler nicht von der Verpflichtung, seine etwa noch nicht voll erbrachten Leistungen zu erfüllen.

§ 14

Über Wunsch der Siedler wird bei allen rechtlichen Fragen, die zwischen dem Siedler und der SAG zu entscheiden sind, ein Vertreter des Betriebes zugezogen werden.

§ 15

Nach erfolgtem Abschluss des Kaufanwärttervertrages und Beziehen des Siedlungshauses übernimmt der Kaufanwärter die Verpflichtung für die gesamte Instandhaltung des Siedlungshauses und der weiteren Ausgestaltung der dazugehörenden Grundparzelle.

Die Bestimmungen, nach welchen diese Instandhaltung und Betreuung zu erfolgen hat, werden den Kaufanwärttern zur gegebenen Zeit noch bekanntgegeben.

Tornitz, am 27. Aug 1951

Gemeinnützige Wohnungs- und
Siedlungs-Aktiengesellschaft
„Schwarzetal“

VIII 111
J. Rippen

Künchy Johann

Der Mietvertrag mit Kaufanwartschaft

Flanzamt für Gebühren und Verkehrssteuern
Wien 15. Dez. 1953
Gleichschranke gemäß § 25 (2)
BGBl. 184/48 bestätigt. *AP*

zwischen der Gemeinnützigen Wohnungs- und Siedlungs-Aktiengesellschaft "Schwarzatal" Wien III., Hintere Zollamtsstraße 15 (in diesem Vertrag kurz S.A.G. genannt) und
Herrn **FAUSCHER Johann Ternitz-Blindendorf-Richengasse 4**
(in der Folge kurz Siedler genannt), betreffend Vermietung einer Siedlerstelle und Kaufanwartschaft auf diese.

§ 1

Im Sinne der für den Bundes-Wohn- und Siedlungsfonds geltenden gesetzlichen Bestimmungen gibt die S.A.G. und nimmt der Siedler die in Ternitz-Blindendorf gelegene Liegenschaft, Grundstück *706/15* ... samt dem darauf errichteten Kleinsiedlungshaus gemäß beiliegender Skizze und Baubeschreibung, Conskript.Nr. *73*... des Siedlungsvorhabens Blindendorf I, vorgetragen in der E.Z. *337* 690 der Katastralgemeinde Dunkelstein, auf die Dauer von mindestens 3 Jahren in Bestand.

§ 2

Die S.A.G. übergibt die in § 1 bezeichnete Liegenschaft, welche lt. Protokoll vom 20.12.1952 ausgelöst wurde, dem Siedler in ordentlichem und brauchbarem Zustande. Die Übernahme im vereinbarungsmäßigen Zustande wird vom Siedler bestätigt.

§ 3

Bauliche Änderungen an dem Bestandsobjekte, wie Zu-, Um-, Ein- und Aufbauten, dürfen nur mit ausdrücklicher Zustimmung der S.A.G. und mit der von dieser einzuholenden Genehmigung des Bundes-Wohn- und Siedlungsfonds im Bundesministerium für soziale Verwaltung vorgenommen werden.

Neu-, Um- und Zubauten, welche ohne Zustimmung der S.A.G. ausgeführt oder auch nur begonnen wurden, sind vom Siedler auf dessen Kosten zu entfernen.

Der Siedler ist verpflichtet, das Bestandsobjekt in gutem Bau- und Wirtschaftszustande zu erhalten. Er hat demnach unbeschadet des der S.A.G. als Generalunternehmerin zustehenden Gewährleistungsanspruches auch für alle Herstellungen und Reparaturen, welche infolge natürlicher Abnutzung, durch Zufall, Naturgewalt, durch Unterlassungen oder Nachlässigkeit des Siedlers und seiner Hausgenossen, oder aus absichtlichen, oder unabsichtlichen Handlungen entstehen, aus eigenem aufzukommen.

§ 4

Die Aufnahme von Untermietern ist dem Siedler nur mit Bewilligung der S.A.G. gestattet.

§ 5

Auf Grund der von der S.A.G. eingeholten Genehmigung des Bundes-

- 2 -

Wohn- und Siedlungsfonds wird der jährliche Bestandzins mit
S **1.532,- für Kapitaltilgung, Zinsen und Verwaltungskostenbeitrag**
S
S
S

festgesetzt. Dieser Bestandzins ist in monatlichen gleichen Beträgen von S ~~111,-~~ im vorhinein, und zwar am 1. eines jeden Kalendermonates, bei der Hausverwaltung der S.A.G. in Ternitz, Griederstraße 8, einzuzahlen.

Die S.A.G. und der Siedler verpflichten sich, über Auftrag des Bundes-Wohn- und Siedlungsfonds eine von diesem etwa verlangte Erhöhung oder Abänderung des Bestandzinses anzuerkennen.

Sofern der Siedler die Voraussetzungen für den Abschluß eines Kaufvertrages (§ 9) erfüllt, wird ihm bei Abschluß dieses Kaufvertrages der auf die Kapitalstilgung des Darlehens des Bundes-Wohn- und Siedlungsfonds entfallende Anteil des Bestandzinses auf den Kaufschilling angerechnet werden.

Neben dem Bestandzins hat der Siedler auch die zur Vorschreibung gelangenden Betriebskosten und öffentlichen Abgaben bei der oben erwähnten Einzahlungsstelle zu entrichten.

Die provisorisch errechneten Betriebskosten betragen derzeit

S **29,-**.....
S
S
S

je Monat und werden jedesmal am Beginn des Jahres neu berechnet.

§ 6

Ungeachtet der Bestimmung des § 1 ist die S.A.G. berechtigt, diesen Bestandvertrag jederzeit einseitig als aufgelöst zu erklären, wenn

- a) der Siedler die Bestandzinsraten trotz zweimaliger Aufforderung innerhalb eines Monats nach deren Fälligkeit nicht bezahlt hat;
- b) der Siedler den im § 5 von ihm übernommenen sonstigen Zahlungsverpflichtungen nicht pünktlich nachgekommen ist;
- c) der Siedler vom Bestandobjekte einen schädlichen Gebrauch macht. Ein solcher ist auch gegeben, wenn der Siedler auf der Siedlerstelle ohne Genehmigung der S.A.G. ein offenes Geschäftslokal oder einen Gewerbebetrieb errichtet, (eine Genehmigung wird keinesfalls für einen Gasthausbetrieb oder den Verschleiß gebrannter geistiger Getränke erteilt), ferner wenn er eigenmächtig Bauführungen (§ 3, Abs.1) unternimmt.
- d) dem Siedler seine bürgerlichen Rechte insbesondere auch die österreichische Bundesbürgerschaft aberkannt werden;
- e) wenn der Siedler gegen eine der Bestimmungen dieses Mietvertrages verstößt;

f) wenn von der Interessenvertretung der Siedler (siehe § 19 Siedlerverein) ein diesbezüglicher Antrag auf Auflösung des Mietvertrages mit dem Siedler an die S.A.G. gestellt wird.

Bei Auflösung des Bestandverhältnisses vor Ablauf eines Jahresviertels (§ 8) hat der Siedler bzw. sein Rechtsnachfolger keinen Anspruch auf die Rückzahlung des verhältnismässigen Teiles des für die restliche Zeit etwa vorausbezahlten Bestandzinses sowie der Steuern, Umlagen, sonstigen Gebühren, Versicherungsprämien usw.

§ 7

Der Siedler ist ungeachtet der im § 1 festgesetzten Vertragsdauer berechtigt, das Bestandverhältnis innerhalb der ersten 2 Jahre am ersten Tage jeder der für Bestandverträge ortsüblichen Kündigungsfristen (Jahresviertel) einjährig zu kündigen.

§ 8

In allen Fällen der Auflösung dieses Vertrages sind dem Siedler unter Anrechnung etwaiger Gegenforderungen der S.A.G. (insbesondere auch wegen allfälliger Beschädigungen oder Veränderungen des Bestandobjektes) die von ihm bar bezahlten Eigenmittel und die bis zum Tage der Auflösung des Bestandvertrages vom Siedler geleisteten Kapitalrückzahlungen binnen 4 Wochen nach Weitervergebung der Siedlerstelle zurückzuerstatten, jedoch mit Ausnahme der schuldscheinmässig bedungenen, aus dem Bestandzins abgedeckten Zinsen.

Für die geleisteten und von der S.A.G. anerkannten Siedlerarbeiten erhält der Siedler eine Entschädigung ~~EMISA~~ lt. § 5 des Siedlervertrages ~~(in der Höhe von)~~. **Für Siedlungsvorhaben Blindendorf 1. Bau-
stufe wurden die Siedlerstunden mit einheitlich 2050 Std. festgelegt.** Für Zu-, Um-, Ein- und Aufbauten, sowie für alle sonstigen notwendigen oder nützlichen Aufwendungen, welche der Siedler mit Zustimmung der S.A.G. und des Bundes-Wohn- und Siedlungsfonds während der Dauer des Bestandverhältnisses gemacht hat, gebührt ihm eine Entschädigung nur insoweit, als der neue in das Bestandverhältnis eintretende Siedler sie zur Leistung übernimmt.

Für den abtretenden Siedler wird von der Firma Schoeller-Bleckmann Stahlwerke A.G. innerhalb einer Frist von 2 Monaten nach Aufkündigung bzw. Auflösung des Bestandverhältnisses seitens der S.A.G. dieser der Nachfolger für die Siedlerstelle bekanntgegeben, welcher den Richtlinien des Bundes-Wohn- und Siedlungsfonds entsprechen und von diesem genehmigt werden muß. Die S.A.G. verpflichtet sich, diesen Nachfolger anzunehmen und ihm die freiwerdende Siedlerstelle zu übertragen. Falls die Firma Schoeller-Bleckmann Stahlwerke A.G. keinen Nachfolger bestimmt, kann der Siedler selbst einen Anwärter, der vorgenannten Bestimmungen entspricht, für die Siedlerstelle namhaft machen. Stimmt jedoch die S.A.G. diesem Vorschlag nicht zu, dann ist sie verpflichtet, dem abtretenden Siedler den gemeinen Wert seiner für die Ablösung in Betracht kommenden Aufwendungen zu ersetzen.

Dieser Wert wird durch einen Sachverständigen festgesetzt, der

mangels einer Einigung durch das örtlich zuständige Landesgericht (Kreisgericht) in Zivilrechtssachen bestellt wird. Die Kosten dieser Schätzung sind vom abtretenden Siedler zu tragen. Diese Bedingungen gelten auch für die Erben eines verstorbenen Siedlers, mit welchen der Bestandvertrag nicht fortgesetzt wird. (§ 11).

§ 9

Unter der Voraussetzung, daß der Siedler innerhalb der im § 1 dieses Abschnittes festgesetzten Frist von mindestens drei Jahren allen in diesem Vertrag übernommenen Verpflichtungen pünktlich nachgekommen ist und der Bundes-Wohn- und Siedlungsfonds dem Abschluß eines Kaufvertrages zustimmt, verpflichtet sich die S.A.G., mit dem Siedler hinsichtlich der Bestandsliegenschaft einen Kaufvertrag abzuschließen.

Voraussetzung für die Erteilung dieser Genehmigung ist die Rückzahlung des Darlehens der S.A.G. und die Abstattung eines vom Bundes-Wohn- und Siedlungsfonds als entsprechend anerkannten Teil der vom Fonds geleisteten oder verbürgten auf der Liegenschaft sichergestellten Kapitalien, der Nachweis einer genügenden Sicherheit für die Abstattung der Restforderung und die dauernde ordnungsmäßige Bewirtschaftung der Siedlerstelle durch den Siedler und seine Angehörigen.

Mit dem Abschluß eines Kaufvertrages und Übergabe der Liegenschaft an den Siedler erlischt dieses Bestandverhältnis ohne daß es einer vorhergehenden Kündigung bedarf.

§ 10

Im Falle der vorzeitigen Auflösung des Bestandvertrages gemäß § 6 oder der Kündigung gemäß § 7 erlischt die im § 9 festgesetzte Verpflichtung der S.A.G., die Bestandsliegenschaft an den Siedler zu verkaufen.

§ 11

Falls der Siedler während der Dauer des Bestandverhältnisses stirbt haben die Erben binnen vier Wochen nach dessen Ableben der S.A.G. jenen Erben bekanntzugeben, der das Bestandverhältnis unter den bisherigen Bedingungen fortsetzen soll. Erfolgt diese Bekanntgabe nicht, dann ist die S.A.G. berechtigt, den Vertrag sofort aufzulösen. Im letzten Falle gelten die Bestimmungen des § 8.

Im Falle einer solchen Auflösung des Bestandverhältnisses durch die S.A.G. wird aber jenen Erben des Siedlers, welche das Bestandobjekt dauernd mit ihm bewohnt haben, das Recht eingeräumt, das Bestandobjekt durch 6 Wochen nach dem Ableben des Siedlers gegen angemessene Vergütung weiter zu benützen. Die Berechnung dieser Vergütung erfolgt nach den im § 5 angeführten Vereinbarungen.

Ist der als Nachfolger bestimmte Erbe jedoch nicht Angehöriger der Firma Schoeller-Bleckmann Stahlwerke A.G., so hat er keinen Anspruch auf irgendeine Begünstigung, die diese Firma ihren werkangehörigen Siedlern gewährt. Bei eventuellem Abschluß eines Kaufvertrages



mit einem solchen nicht werksangehörigen Siedler muß von diesem vorerst das sogenannte Werksdarlehen, welches zur Finanzierung des Siedlungsvorhabens gewährt wurde, zurückbezahlt werden.

§ 12

Die Siedler haben ihre ganze Aufmerksamkeit der Erhaltung des guten Bauzustandes des Siedlungshauses und der Nebengebäude zuzuwenden und Reparaturen selbst ungesäumt vorzunehmen. Die Notwendigkeit größerer Wiederherstellungs- oder Erneuerungsarbeiten ist der S.A.G. rechtzeitig anzuzeigen. Nicht fachgemäße Arbeiten oder unschöne Flickarbeiten sind nicht gestattet.

Die S.A.G. hat das Recht, den Bauzustand der Siedlungshäuser durch ihre Organe von Zeit zu Zeit überprüfen zu lassen. Den in Ausübung dieses Rechtes getroffenen Anordnungen der S.A.G. hat der Siedler ohne Verzug zu entsprechen.

§ 13

Das Innere des Siedlungshauses ist in allen Teilen nett und sauber zu halten. Das Haus muß daher vor allem auch von Ungeziefer freigehalten werden.

Die S.A.G. behält sich vor, zu diesem Zwecke auch sämtliche Wohn- und Nebenräume von Zeit zu Zeit zu besichtigen und die für notwendig befundenen Anordnungen zu treffen, denen der Siedler unverzüglich zu entsprechen hat.

§ 14

- a) Will ein Siedler ein weiteres Nebengebäude errichten, oder an dem bestehenden bauliche Veränderungen vornehmen, so muß er vorher die schriftliche Genehmigung der S.A.G. einholen;
- b) er darf diese Baulichkeiten nur in der Art und Weise und auf dem Platz errichten, wie es die S.A.G. im Interesse der Siedlung oder aus anderen Gründen verlangt. Hütten, welcher Art immer, zu errichten, ist unter allen Umständen untersagt;
- c) ohne schriftliche Genehmigung der S.A.G. errichtete Nebengebäude aller Art sind vom Siedler auf seine Kosten zu entfernen;
- d) auch die mit schriftlicher Genehmigung der S.A.G. vom Siedler nachträglich errichteten Nebengebäude müssen im ordentlichen Zustand erhalten werden;
- e) es steht dem Siedler jedoch frei, dieselben bei geänderten Verhältnissen wieder zu entfernen und den früheren Zustand herzustellen;
- f) die S.A.G. kann ihre Entfernung dann anordnen, wenn durch die Vernachlässigung derselben die Siedlung verunstaltet wird, oder sich sonst Unzukömmlichkeiten ergeben.

§ 15

- a) Die Umzäunung der Siedlerstelle muß einheitlich in der von der

- S.A.G. vorgeschriebenen Art vorgenommen und erhalten werden;
- b) die eigenmächtige Änderung der Umzäunung, auch nur streckenweise, ist nicht gestattet. Die S.A.G. hat das Recht und die Pflicht, die zur Erhaltung der ordentlichen Umzäunung notwendigen Arbeiten vom Siedler zu verlangen, oder auf seine Kosten vornehmen zu lassen;
 - c) dem Siedler obliegt grundsätzlich die Errichtung und Erhaltung jener seitlichen Umzäunung, die rechts vom straßenseitigen Hauseingang liegt, sowie des Zaunes, der an keinen Nachbarn angrenzt. Den Zaun an der Rückseite der Siedlerstelle, der zwei Siedlerstellen trennt, haben die beiden Siedler gemeinsam herzustellen und zu erhalten. Können sie sich hierüber nicht einigen, so trifft die S.A.G. die Entscheidung. Diese ist für beide Teile bindend.

§ 16

Jeder Siedler hat den feuerpolizeilichen Vorschriften genauesten nachzukommen und auch sonst alles zu tun und zu unterlassen, wodurch eine Feuergefahr hintangehalten wird. Er ist hier ebenso, wie überhaupt für das Gebaren seiner Familie und seiner sonstigen Hausgenossen und Besucher in jeder Hinsicht verantwortlich.

Die § 17

- a) -Siedler sind zur Verträglichkeit untereinander und zur Rücksichtnahme aufeinander verpflichtet. Sie haben alles zu unterlassen, was das gute Einvernehmen stören könnte;
- b) sie dürfen ihr Grundstück, verbaut oder unverbaut, nicht so vertiefen oder vertieft halten, daß der Boden oder das Gebäude oder die Pflanzungen des Nachbarn Schaden leiden oder die erforderliche Stütze verlieren;
- c) sie müssen bei der Bepflanzung hinsichtlich Sonne und Schatten auf den Nachbar tunlichst Rücksicht nehmen und, wenn erforderlich, vorher das Einvernehmen pflegen, damit spätere Reibungen vermieden werden. Die Pflanzung von Waldbäumen ist daher unter allen Umständen verboten. Hochstämme dürfen nur dort gesetzt werden, wo dies unter Bedachtnahme auf die Anrainer zulässig ist und von der Nachbargrenze 3 m Entfernung nicht unterschritten werden. Die Bepflanzung der Gartenränder mit stark wuchernden Hecken ist untersagt;
- d) sie dürfen die Kleintierzucht nicht über das etwa gesetzliche oder von der S.A.G. verfügte Ausmaß und für keinen Fall in solchem Umfange treiben, daß durch den dadurch hervorgerufenen Lärm oder Geruch oder durch Überfliegen usw. die Nachbarschaft belästigt wird;
- e) sie dürfen die Fäkalien zu Dungzwecken im Garten nur bei Schnee- und Regenwetter, in der Hochsommerhitze überhaupt nicht verwenden. Dünger oder Komposthaufen dürfen nur an den von der S.A.G. bestimmten Plätzen angelegt werden;

- f) sie dürfen auf der Siedlerstelle keine Beschäftigung, sei es berufliche oder ausserberufliche, betreiben, welche, wenn auch an und für sich zulässig, die Nachbarschaft durch Lärm, Rauch, Staub, unangenehme Gerüche oder Feuergefahr belästigt oder gefährdet;
- g) das Überhangrecht soll nur nach vorheriger Ankündigung beim betroffenen Nachbarn ausgeübt werden;
- h) jeder Siedler hat für die Ableitung seiner Ab- und Regenwässer auf seinem eigenen Grunde Sorge zu tragen, so daß der Nachbar keinen Schaden leidet. Ist dies nicht möglich, so hat die S.A.G. die geeigneten Anordnungen zu treffen. Dieselben sind für alle Beteiligten bindend.

Die S.A.G. hat das Recht und die Pflicht, über die Einhaltung dieser nachbarlichen Verpflichtungen zu wachen, und entscheidet endgültig bei Beschwerden eines Siedlers gegen den anderen. Jeder Siedler hat den bezüglichlichen Anordnungen der S.A.G. oder ihrer Organe nachzukommen;

§ 18

Die Siedler, die ein zu einem Doppelhaus verbundenes Wirtschaftsgebäude errichten, müssen in allen Fragen, welche mit der Errichtung und Erhaltung dieser Gebäude auftreten und damit auch das äußere Bild dieses Doppelhauses berühren, gemeinsam vorgehen (Fensteranstrich, Färbelung, Dachdeckung usw.). Sie haben insbesondere die Pflicht, dem Nachbarn zum Zwecke der Vornahme irgendwelcher Reparaturen Zugang zu gewähren.

§ 19

Alle Siedler sind verpflichtet, einander zur Erhaltung und Ausgestaltung der Siedlerstellen und der Siedlung, aber auch der Siedlungsstraßen und Wege, ebenso beim Flurwachdienst und dergleichen, insbesondere aber bei wirtschaftlichem Notstand, ohne Anspruch auf ein Entgelt, fallweise Hilfe zu leisten. Die S.A.G. bestimmt nach Billigkeit das Ausmaß dieser Hilfe.

Den Siedlern wird empfohlen, dem Siedlerverein
..... welcher zur Vertretung der gemeinsamen Interessen der Siedler gegründet wurde, beizutreten und in dessen Sinn zu wirken.

§ 20

- a) Jedem Siedler steht grundsätzlich das Recht zu, Kleintiere zu halten;
- b) die zwingermäßige Zucht von Hunden ist verboten;
- c) die Bienenzucht ist nur unter Einhaltung der behördlichen Vorschriften und nach Abschluß der hierfür vorgeschriebenen Haftpflichtversicherung gestattet;

- d) im Freien sind die Tiere durch Gitter oder auf andere Weise so zu verwahren, oder so zu beaufsichtigen, daß sie weder die Nachbarn, noch dritte Personen schädigen oder belästigen können;
- e) die Abtrennung durch Wände, Gitter und dergleichen ist so herzustellen, daß sie das Bild der Siedlung nicht verunstaltet;
- f) trifft ein Siedler auf seinem Grund fremde Kleintiere, so hat er das Recht, sie auf geeignete Weise zu entfernen. Bei nicht angemessener Verwahrung durch den Besitzer hat er denselben aufzufordern, das Nötige vorzukehren. Im Wiederholungsfalle kann er die Tiere zurückbehalten, bis der Nachbar die Verwahrung vervollständigt hat;
- g) der Tierhalter ist verpflichtet, darauf zu achten, daß seine Tiere den Nachbarn nicht belästigen oder schädigen. Nach erfolgter Verwahrung kann derselbe im Wiederholungsfalle einen Ersatzanspruch geltend machen und gegebenenfalls auch das Recht der Privatpfändung an den Tieren ausüben;
- h) im Streitfall ist die Sache jedoch vorerst bei der S.A.G. anhängig zu machen, welche bestrebt sein wird, die Sache schiedsrichterlich zu ordnen. Will sich ein Teil der getroffenen Entscheidung nicht fügen, steht ihm der Rechtsweg offen;
- i) Seuchenerkrankungen der Tiere sind der S.A.G. sofort zu melden. Die vom Tierarzt angeordneten Maßnahmen zur Bekämpfung einer Seuche sind ungesäumt durchzuführen;
- k) den von der S.A.G. etwa getroffenen Anordnungen hinsichtlich der Kleintierhaltung hat der Siedler Folge zu leisten, widrigenfalls ihm zunächst das Recht zur Kleintierhaltung entzogen werden kann.

§ 21

Der Siedler ist verpflichtet, seinen Garten stets sorgfältig zu pflegen und auch die angrenzenden Wege sauber und unkrautfrei zu halten.

Das Auftreten von Krankheiten und Pflanzenschädlingen ist der S.A.G. sofort zu melden. Zur Verhütung des Auftretens von Krankheiten und Pflanzenschädlingen ist die S.A.G. berechtigt, die Gärten fallweise von einem Gartenfachmann nach dieser Richtung hin kontrollieren zu lassen und den Befund der zuständigen Amtsstelle vorzulegen. Die zur Bekämpfung der Krankheiten und der Schädlinge angeordneten Maßnahmen sind genau zu befolgen, widrigenfalls die S.A.G. die erforderlichen Maßnahmen auf Kosten des Siedlers treffen kann.

§ 22

Die S.A.G. behält sich im Interesse einer ordentlichen und



einwandfreien Überwachung der errichteten Siedlung, die Abänderung und Ergänzung einzelner Punkte dieses Bestandvertrages vor.

Dieser Mietvertrag mit Kaufanwartschaft bleibt bis zum Abschluß eines Kaufvertrages gemäß § 9 oder seiner vorzeitigen Auflösung (§ 6 und § 7) in Geltung.

Ternitz

Georgina P.
.....
Unterschrift d. Vermieterin

Tauscher Hans
.....
Unterschrift des Mieters

Wien, den 15. Dez. 1953

Der Kaufvertrag

Auf diesen Vertrag finden die Bestimmungen des § 19 des Gesetzes vom 15. April 1921, BGBl. Nr. 252/21 und des § 4, Abs. 1 des Grunderwerbsteuergesetzes vom 30. Juni 1955, BGBl. Nr. 140/55 in der derzeit geltenden Fassung Anwendung.

gek. per 1.90.- (G r 15.)
per 1.11.71 zu BA7. 71/81217 am 16.1.71 **2913/71**
eingezahlt (SAG) 23.1.71

Angek. am *29.6.71* unter
 Anzeigeregisterpost *30/71*



Kaufvertrag **A7**

Der Kaufvertrag wird zwischen der Gemeinnützigen Wohnungs- und Siedlungs-Aktiengesellschaft "Schwarzatal" Wien I., Trattnerhof 1 (in folgenden als Verkäuferin bezeichnet) und Herrn Johann und Frau Emma T. a. u. s. c. h. e. r. Ternitz Blindendorf, Eichengasse 4 (in folgenden als Käufer (~~in~~) bezeichnet), abgeschlossen.

§ 1

- (1) Die Verkäuferin verkauft und übergibt und der (die) Käufer (in) kauft (kaufen) und übernimmt (übernehmen) die Liegenschaft EZ... 690 des Grundbuches der K.G. Dunkelstein mit der Parzelle Nr. 706/15 und der Baufläche Nr. 73 und das auf dieser Liegenschaft errichtete Kleinwohnhaus in Ternitz-Blindendorf Eichengasse 4
- (2) Der Kaufpreis für die in (1) umschriebene Kaufliegenschaft beträgt
 S 80.244,20 (in Worten: achtzigtausendzweihundertvierundvierzig 20/100
- (3) Der in (2) genannte Kaufpreis setzt sich wie folgt zusammen:

a) Wert des Grundstückes	S <u>1.876,80</u>
b) Darlehen des Bundes-Wohn- und Siedlungsfonds von ursprünglich S <u>42.500,--</u>	
aushaftend zum <u>31.12.1971</u>	S <u>33.839,52</u>
Übertrag:	S <u>35.716,32</u>

Übertrag:	S	35.716,32
c) Darlehen der Schoeller-Bleckmann Stahlwerke A.G. von ursprünglich S 10.000,-- aufhaftend zum .ausbezahlt. 15.12.70.. mit	S	-
d) Darlehen der ursprünglich S aufhaftend zum mit	S	-
e) Darlehen der Verkäuferin von ursprünglich S 6.900,-- aufhaftend zum .ausbezahlt. 15.12.1970.. mit	S	-
f) Wert der Siedlerarbeit laut Schlußabrechnung vom ...4.2.1954.....	S	10.244,--
g) Vom Siedler aufgebrauchte Eigenmittel:		
Barzahlung	S	5.123,40
Rückgezahlte Darlehensraten	S	25.560,48
	S	30.683,88
h) Eigenleistungen des Siedlers zum Ausbau und zur Verbesserung der Siedlerstelle	S	3.600,--
i) Sonstiges	S	-
<u>Summe:</u>	S	<u>80.244,20</u>

§ 2

Die Abstattung des in § 1 (2) und (3) angeführten und aufgegliederten Kaufpreises wird durch den (die) Käufer (in) wie folgt vorgenommen:

- (1) a) Der (die) Käufer (in) hat (haben) dem in § 1 (3a) angeführten Wert des Grundstückes bar bezahlt, die Siedlerarbeit in dem in § 1 (3f) angegebenen Wert selbst geleistet, die in § 1 (3g) angegebenen Eigenmittel erlegt, die Eigenleistungen in dem in § 1 (3h) angeführten Wert selbst erbracht und außerdem

der Verkäuferin auf Rechnung des Kaufpreises S
(in Worten:
.....bar bezahlt.

b) Die Verkäuferin bestätigt hiermit ausdrücklich den Erhalt der vom (von den) Käufer (n) (~~von der Käuferin~~) an sie bezahlten Beträge, die in § 1 (3 a + g) sowie in § 2 (1a) angeführt sind sowie den Wert der vom (von den) Käufer (n) (~~von der Käuferin~~) erbrachten Arbeits- und sonstigen Eigenleistungen, wie er in § 1 (3 f + h) angegeben ist.

2) Der (die) Käufer (~~in~~) ~~übernimmt~~ (übernehmen) gegen Einrechnung in den Kaufpreis nachstehende auf der Kaufliegenschaft durch Einverleibung von Pfandrechten sichergestellte Forderungen zur Vertretung, Verzinsung und Bezahlung:

a) des Bundes-Wohn- und Siedlungsfonds lt. Schuldschein vom ... 21.10.1952 ...
..... von ursprünglich S 42.500,--
derzeit aushaftend mit S 33.839,52
(§ 1 (3 b))

b)
.....
.....
(§ 1 (3 d))

Der (die) Käufer (~~in~~) tritt (~~treten~~) gegenüber dem Bundes-Wohn- und Siedlungsfonds und den unter b) angeführten Gläubigern in die Verpflichtung ein, die die Verkäuferin in den vorstehend angeführten Schuldurkunden gegenüber dem Bundes-Wohn- und Siedlungsfonds und den unter b) genannten Kreditgebern übernommen hat. Der (die) Käufer (in) unterwirft (unterwerfen) sich ausdrücklich dem bekannten Statut des Bundes-Wohn- und Siedlungsfonds.

3) Der (die) Käufer (~~in~~) ~~übernimmt~~ (übernehmen) gegen Einrechnung in den Kaufpreis außerdem nachstehende Forderungen zur Vertretung, Verzinsung und Bezahlung:

.....
.....
.....

- 4 -

§ 3

- 1) Mit der Unterzeichnung dieses Vertrages durch die Verkäuferin ~~tritt~~ (treten) ~~der~~-(die) Käufer ~~(in)~~ in den Besitz der Kaufliegenschaft samt Zubehör.
- 2) Vom Tage der Unterzeichnung des Kaufvertrages durch die Verkäuferin gehen Nutzen, Lasten, Gefahr und Zufälle auf ~~den~~ (die) Käufer ~~(in)~~ über.

§ 4

Die Verkäuferin übernimmt für irgendwelche Beschaffenheit oder Eigenschaften, eine bestimmte Verwendbarkeit oder ein bestimmtes Ausmaß der Kaufliegenschaft keine wie immer geartete Gewähr.

§ 5

- (1) ~~Der~~ (die) Käufer ~~(in)~~ ~~verpflichtet~~ (verpflichten) sich die Kaufliegenschaft innerhalb eines Zeitraumes von 20 Jahren, das ist bis zum 31.12.1991..... ohne zwingende Gründe nicht zu verkäufern.
- (2) a) Für den Fall, daß bis zum 31.12.1991..... aus zwingenden Gründen die Veräußerung der Kaufliegenschaft notwendig wird, ~~räumt~~ (räumen) ~~der~~ (die) Käufer ~~(in)~~ der Verkäuferin das Vorkaufsrecht (§ 1072 ABGB ff) an der Kaufliegenschaft ein.
b) Wird im Sinne des unter a) eingeräumten Vorkaufsrechtes nach Zustimmung des Bundes-Wohn-und Siedlungsfonds (§ 2 des vorliegenden Vertrages) die Kaufliegenschaft der Verkäuferin zur Einlösung angeboten, so ist diese berechtigt, die Kaufliegenschaft um den in § 1 des Vertrages festgelegten Kaufpreis

von S 50.244,20 zurückzukaufen, wobei dem (den) Käufer (n) (~~der Käuferin~~) oder dessen-(deren) Rechtsnachfolger (n) (~~in~~) die von ihm (ihnen) (~~ihr~~) geleisteten Kapitalabzahlungen und sonstige erbrachte Leistungen zu vergüten sind.

c) Sofern ~~der~~(die) Käufer (~~in~~) nach dem Abschluß des Kaufvertrages nachweislich notwendige oder nützliche zusätzliche Leistungen erbracht ~~hat~~(haben) durch die der Wert der Kaufliegenschaft im Zeitpunkt des Verkaufes an die Verkäuferin erhöht wird, sind ~~ihm~~ (ihnen, ~~ihr~~) dieselben durch die Verkäuferin unter Berücksichtigung einer entsprechenden Abschreibung zu vergüten.

(3) ~~Der~~ (die) Käufer (~~in~~) ~~ist~~ (sind) nicht berechtigt, von der Verkäuferin einen höheren Verkaufspreis als der in (2) genannte Betrag oder Verkaufsbedingungen, die in diesem Vertrag nicht enthalten sind, von der Verkäuferin zu verlangen; dies gilt auch dann, wenn ~~dem~~ (den) Käufer (n) (~~der Käuferin~~) solche Bedingungen von anderer Seite angeboten werden.

(4) Die Verkäuferin ist verpflichtet, binnen 30 Tagen nach Anbietung zu erklären, ob sie von ihrem Vorkaufsrecht Gebrauch machen will; gibt sie binnen 30 Tagen keine Erklärung ab, so erlischt ihr Vorkaufsrecht für diesen Fall.

(5) ~~Der~~ (die) Käufer (~~in~~) ~~verpflichtet~~ (verpflichten) sich, bei Weiterveräußerung die unter (1) - (3) und (6) angeführten Veräußerungsbeschränkungen und Verpflichtungen auch ihren Rechtsnachfolgern aufzuerlegen.

(6) a) ~~Der~~ (die) Käufer (~~in~~) ~~verpflichtet~~ (verpflichten) sich im Falle der Verletzung der Bestimmungen (1) - (3) und (5) der Verkäuferin einen Betrag von 10% des Kaufschillings, d.s. S 8.100.-- (in Worten: achttausendeinhundert Schilling), als Konventionalstrafe zu bezahlen.

b) ~~Der~~ (die) Käufer (~~in~~) ~~ist~~ (sind) damit einverstanden, daß zur Sicherstellung der in a) angeführten Konventionalstrafe zu Gunsten der Verkäuferin das Pfandrecht an der Kaufliegenschaft eingeräumt wird.

§ 6

- (1) Der (die) Käufer (in) ~~verpflichtet~~ (verpflichten) sich, solange das vom Bundes-Wohn- und Siedlungsfonds gewährte Darlehen (§ 2 (2) dieses Vertrages) nicht vollständig getilgt ist ohne Zustimmung des Bundes-Wohn- und Siedlungsfonds die Kauf-
liegenschaft
 - a) weder zur Gänze noch zum Teil zu veräußern,
 - b) nicht freiwillig zu versteigern.
- (2) Der (die) Käufer (in) ~~räumt~~ (räumen) für die Zeit bis zur restlosen Tilgung des vom Bundes-Wohn- und Siedlungsfonds gewährten Darlehens zu Gunsten des Bundes-Wohn- und Siedlungsfonds das Veräußerungs- und Belastungsverbot hinsichtlich der Kauf-
liegenschaft ein.

§ 7

- (1) Der (die) Käufer (in) ~~räumt~~ (räumen) dem Bundes-Wohn- und Siedlungsfonds bis zur vollständigen Tilgung des vom Bundes-Wohn- und Siedlungsfonds gewährten Darlehens (§ 2 (2) dieses Vertrages) das Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle ein.
- (2) Solange das in § 5 (2)a vom (von den) Käufer (n) (~~von der Käuferin~~) der Verkäuferin eingeräumte Vorkaufsrecht nicht erloschen ist, wird der Bundes-Wohn- und Siedlungsfonds von dem ihm im § 7 (1) eingeräumten Vorkaufsrecht nur dann Gebrauch machen, wenn die Verkäuferin ihr Vorkaufsrecht nicht ausübt.

§ 8

- (1) Der (die) Käufer (in) ~~verpflichtet~~ (verpflichten) sich ausdrücklich, die Kauf-

liegenschaft bei einem inländischen Versicherungsunternehmen auf den vom Bundes-Wohn- und Siedlungsfonds als angemessen bezeichneten Betrag gegen Brandschaden versichert zu halten und die Prämien pünktlich zu bezahlen.

- (2) Der (die) Käufer (~~in~~) verpflichtet (verpflichten) sich ferner auf der Kaufliegenschaft ohne Genehmigung des Bundes-Wohn- und Siedlungsfonds weder einen Gasthausbetrieb noch einen Verschleiß geistiger Getränke auszuüben noch eine solche Ausübung zu dulden.

§ 9

- (1) Der (die) Käufer (~~in~~) räumt (räumen) der Verkäuferin an der Kaufliegenschaft das Recht des Wiederkaufes (§ 1066 ABGB ff) nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen ein: Die Verkäuferin ist berechtigt, bis zu dem in § 5 (1) genannten Zeitpunkt die Kaufliegenschaft wieder einzulösen wenn
- a) der (die) Käufer (~~in~~) oder ~~dessen~~ (deren) Rechtsnachfolger mit der Zahlung einer fälligen Monatspauschalrate der von ihr gemäß § 13 des vorliegenden Vertrages an die Verkäuferin zu leistenden Zahlungen trotz zweimaliger Mahnung mit eingeschriebenem Brief mehr als 1 Monat in Rückstand ist (sind),
 - b) der (die) Käufer (~~in~~) oder deren (~~dessen~~) Rechtsnachfolger ungeachtet zweimaliger Mahnung mit eingeschriebenem Brief es ~~unterläßt~~ (unterlassen), die Kaufliegenschaft gegen Brandschaden versichern oder die abgelaufene Versicherung zu erneuern.
- (2) Im Falle der Ausübung des Wiederkaufrechtes gemäß (1) wird die Verkäuferin die Kaufliegenschaft zum gleichen Verkaufspreis wie im Falle der Ausübung des ihr eingeräumten Vorkaufrechtes wiederkaufen (§ 5 (2)).

§ 10

Beide Vertragsteile verzichten auf das Rechtsmittel, diesen Vertrag wegen Verletzung

über die Hälfte des wahren Wertes anzufechten.

§ 11

Alle mit der Errichtung, Abwicklung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages im Zusammenhang stehenden Steuern, Abgaben und Gebühren sowie alle in diesem Zusammenhang anfallenden Kosten tragen (~~trägt~~ ~~der~~ (die) Käufer (~~in~~).

§ 12

Die Verkäuferin und ~~der~~ (die) Käufer (~~in~~) bewilligt (~~bewilligen~~), daß auf der Kauf-
liegenschaft EZ. 690 des Grundbuches der KG. Dunkelstein
auf Grund des vorliegenden Kaufvertrages nachstehende Rechte und Beschränkungen ein-
verleibt werden:

- (1) zu Gunsten des (der) Käufers- (Käufer) (~~der Käuferin~~) ... Herrn Johann
T a u s c h e r und Frau Emma T a u s c h e r
das Eigentumsrecht ... je zur Hälfte
- (2) zu Gunsten der Verkäuferin bis zum .. 31. Dezember 1991

 - a) das Vorkaufersrecht gemäß § 5 (2)
 - b) zur Sicherstellung der Konventionalstrafe von S 8.100.--
gemäß § 5 (6) das Pfandrecht
 - c) das Wiederkaufersrecht bis zum .. 31. Dezember 1991 gemäß § 9 (1) des
vorliegenden Vertrages

- (3) zu Gunsten des Bundes-Wohn- und Siedlungsfonds bis zur Tilgung des vom Bundes-
Wohn- und Siedlungsfonds eingeräumten Darlehens

 - a) die Beschränkung des Eigentumsrechtes durch das Veräußerungs- und Belastungs-
verbot gemäß § 6 des vorliegenden Vertrages

b) das Vorkaufrecht für alle Verkaufsfälle gemäß § 7 des vorliegenden Vertrages.

§ 13

- (1) Die Kaufliegenschaft verbleibt bis zur gänzlichen Tilgung des Darlehens des Bundes-Wohn- und Siedlungsfonds in der Verwaltung der Verkäuferin, da gemäß einer vom Bundes-Wohn- und Siedlungsfonds mit der Verkäuferin getroffenen Vereinbarung die Zahlungen für Tilgung und Zinsen für das vom Bundes-Wohn- und Siedlungsfonds eingeräumte Darlehen durch die Verkäuferin an den Darlehensgeber abzuführen sind.
- (2) Zufolge der in (1) angeführten Vereinbarung ~~hat~~ (haben) ~~der~~ (die) Käufer ~~(Käuferin)~~ Tilgung und Zinsraten weiterhin an die Verkäuferin zu entrichten.
- (3) Die Vorschreibung der Verwaltungskostenvergütung erfolgt im Rahmen der vom Österreichischen Verband Gemeinnütziger Bau-Wohnungs- und Siedlungsvereinigungen Wien ausgegebenen Empfehlungen.

§ 14

~~Der~~ (die) Käufer ~~(in)~~ ~~hat~~ (haben) ~~seine~~ (ihre) ganze Aufmerksamkeit der Erhaltung des guten Bauzustandes der Kaufliegenschaft zuzuwenden.

§ 15

Jede Ergänzung oder Abänderung dieses Vertrages bedarf ihrer Gültigkeit der Schriftform.

- 10 -

§ 16

In allen sich aus der Auslegung dieses Vertrages ergebenden Streitfällen soll das ordentliche Gericht in Wien zuständig sein.

§ 17

Soweit im vorliegenden Vertrag keine besondere Regelung getroffen ist, finden auf die Eigentumsübertragung sowie auf die Vertragsdurchführung ausschließlich die gesetzlichen Bestimmungen und deren Durchführungsverordnungen (insbesondere das Wohnungsgemeinnützigkeitengesetz vom 29. Februar 1940 und die hierzu ergangene Durchführungsverordnung vom 23. Juli 1940, das Bundesgesetz vom 15. April 1921 betreffend Ausgestaltung des staatlichen Fürsorgefonds zu einem Bundes-Wohn- und Siedlungsfonds, die Kundmachung des Bundesministeriums für Soziale Verwaltung im Einvernehmen mit dem Bundesministerium für Finanzen vom 6. April 1925, womit das Statut des Bundes-Wohn- und Siedlungsfonds verlautbart wird, das Wohnbauförderungs-gesetz 1968 vom 29. Juli 1967 sowie das ABGB in der jeweils geltenden Fassung) Anwendung.

§ 18

Mit dem Abschluß des vorliegenden Vertrages tritt der seinerzeit abgeschlossene Bestandsvertrag außer Kraft.

§ 19

- (1) Das Original des vorliegenden Vertrages wird dem (den) Käufer (n) (der Käuferin) ausgefolgt.
- (2) Die Verkäuferin erhält eine beglaubigte Abschrift dieses Vertrages.

Neunkirchen, am 5. Mai 1971

*Johann Tauscher
Emma Tauscher*



B.R.Z. 698/1971

Die Unterschriften der Ehegatten Herrn Johann
T a u s c h e r , Werkmeister, und Frau Emma T a u s c h e r ,
Haushalt, beide in 2630 Ternitz-Blindendorf, Eichengasse 4,
sind echt. - - - - -

Neunkirchen, am fünften Mai Eintausendneuhundert-
einundsiebzig (5.5.1971). - - - - -
Leg.Gebühr lt.Tarif



*Hermann Pergler
öffentl. Notar*

A.4 Berechnung Energieausweis

Variante I

Energieausweis für Wohngebäude

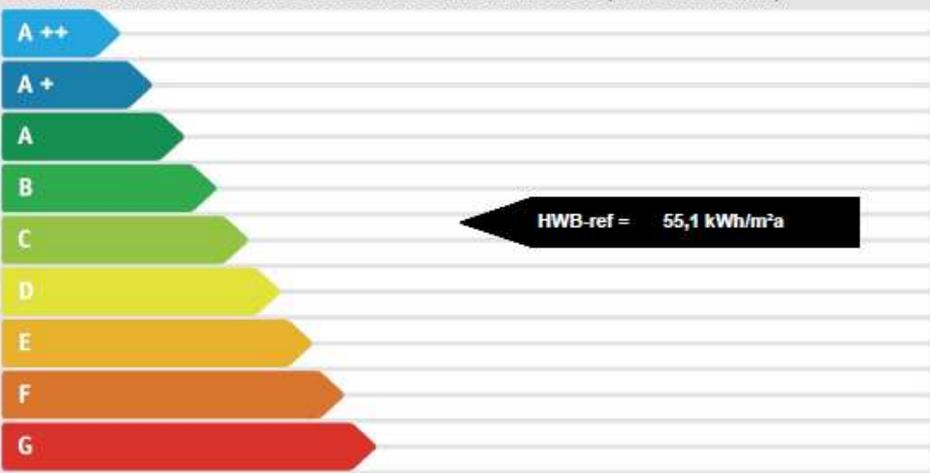
gemäß ÖNORM H5055
und Richtlinie 2002/91/EG



Osterreichisches Institut für Bautechnik

Gebäude	EFH-Studie Blindendorf Var I		
Gebäudeart	Einfamilienhaus	Erbaut im Jahr	1952
Gebäudezone		Katastralgemeinde	Dunkelstein
Straße	unbekannt	KG - Nummer	23303
PLZ/Ort	2630 Ternitz	Einlagezahl	
		Grundstücksnr.	
EigentümerIn			

SPEZIFISCHER HEIZWÄRMEBEDARF BEI 3400 HEIZGRADTAGEN (REFERENZKLIMA)



ERSTELLT		
ErstellerIn	Organisation	Rudischer & Panzenböck gew.
ErstellerIn-Nr.	Ausstellungsdatum	12.03.2010
GWR-Zahl	Gültigkeitsdatum	11.03.2020
Geschäftszahl		

Unterschrift _____

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der Richtlinie 6 "Energieeinsparung und Wärmeschutz" des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2002/91/EG über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EA/VG).

EA-01-2007-SW-a
EA-WG
25.04.2007

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß ÖNORM H5055
und Richtlinie 2002/91/EG

OIB
Österreichisches Institut für Bautechnik

GEBÄUDEDATEN

Brutto-Grundfläche	111 m ²
beheiztes Brutto-Volumen	397 m ³
charakteristische Länge (lc)	1,19 m
Kompaktheit (A/V)	0,84 1/m
mittlerer U-Wert (Um)	0,24 W/m ² K
LEK - Wert	23

KLIMADATEN

Klimaregion	NSO
Seehöhe	398 m
Heizgradtage	3559 Kd
Heiztage	225 d
Norm - Außentemperatur	-13,1 °C
Soll - Innentemperatur	20 °C

	Referenzklima		Standortklima	
	zonenbezogen [kWh/a]	spezifisch [kWh/m ² a]	zonenbezogen [kWh/a]	spezifisch [kWh/m ² a]
HWB	6.085	55,07	6.456	58,43
WWWB			k.A.	k.A.
HTEB-RH			k.A.	k.A.
HTEB-WW			k.A.	k.A.
HTEB			k.A.	k.A.
HEB	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
EEB			k.A.	k.A.
PEB				
CO2				

* k.A. = keine Angabe, die Teile für die HEB Berechnung wurden nicht ausgeführt

ERLÄUTERUNGEN

Heizwärmebedarf (HWB):	Vom Heizsystem in die Räume abgegebene Wärmemenge die benötigt wird, um während der Heizsaison bei einer standardisierten Nutzung eine Temperatur von 20°C zu halten.
Heiztechnikenergiebedarf (HTEB):	Energiemenge die bei der Wärmeerzeugung und -verteilung verloren geht.
Endenergiebedarf (EEB):	Energiemenge die dem Energiesystem des Gebäudes für Heizung und Warmwasserversorgung inklusive notwendiger Energiemengen für die Hilfsbetriebe bei einer typischen Standardnutzung zugeführt werden muss.

Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingangsparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungseinheiten in besonderer Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich ihrer Energiekennzahlen von den hier angegebenen abweichen.

EA-01-2007-SW/a
EA-WG
25.04.2007

Norm-Außentemperatur:	-13,1 °C	Standort:	Ternitz
Berechnungs-Raumtemperatur:	20 °C	Brutto-Rauminhalt der	
Temperatur-Differenz:	33,1 K	beheizten Gebäudeteile:	397,12 m³
		Gebäudehüllfläche:	335,07 m²

Bauteile	Fläche A [m²]	Wärmed.- koeffiz. U [W/m² K]	Korr.- faktor f [1]	Korr.- faktor ffh [1]	A x U x f [W/K]
AW01 Außenwand Altbau	122,05	0,180	1,00		21,99
AW02 Außenwand Zubau	14,45	0,160	1,00		2,32
DS01 Dachschräge Altbau	105,45	0,130	1,00		13,70
FD01 Flachdach für Zubau in Holzbauweise	3,48	0,100	1,00		0,35
FE/TÜ Fenster u. Türen	19,80	1,229	1,00		24,32
KD01 Kellerdecke	89,84	0,210	0,70		10,25
Summe OBEN-Bauteile	108,93				
Summe UNTEN-Bauteile	89,84				
Summe Außenwandflächen	136,50				
Fensteranteil in Außenwänden 12,7 %	19,80				
Summe					73

Wärmebrücken (pauschal)	[W/K]	8
Transmissions - Leitwert L _T	[W/K]	81
Lüftungs - Leitwert L _y	[W/K]	31,26
Gebäude - Heizlast P _{tot}	[kW]	3,71
Flächenbez. Heizlast P ₁ bei einer BGF von 111 m²	[W/m² BGF]	33,53
Gebäude - Heizlast P _{tot} (EN 12831 vereinfacht)	[kW]	4,46

NO	Bauteil	Anz.	Bezeichnung	Breite [m]	Höhe [m]	Fläche [m²]	U _g [W/m²K]	U _f [W/m²K]	PSI [W/mK]	A _g [m²]	U _w [W/m²K]	A _x U _w [W/K]	g	fs
NO	AW01	1	1,77 x 1,33	1,77	1,33	2,35				1,65	1,20	2,82	0,60	0,85
	AW02	1	2,60 x 0,62	2,60	0,62	1,61				1,13	1,20	1,93	0,60	0,85
	AW01	1	1,10 x 1,33	1,10	1,33	1,46				1,02	1,20	1,76	0,60	0,85
	3					5,42						6,51		
NW	AW01	1	0,50 x 0,62	0,50	0,62	0,31				0,22	1,20	0,37	0,60	0,85
	AW01	1	1,20 x 0,62	1,20	0,62	0,74				0,52	1,20	0,89	0,60	0,85
	AW01	1	1,60 x 1,33	1,60	1,33	2,13				1,49	1,20	2,55	0,60	0,85
	AW02	1	1,06 x 0,62	1,06	0,62	0,66				0,46	1,20	0,79	0,60	0,85
	4					3,84						4,60		
SO	AW01	1	1,60 x 2,10	1,60	2,10	3,36				2,35	1,20	4,03	0,60	0,85
	AW01	1	0,90 x 2,10 AT	0,90	2,10	1,89				1,32	1,50	2,84		
	2					5,25						6,87		
SW	AW01	2	1,10 x 1,33	1,10	1,33	2,93				2,05	1,20	3,51	0,60	0,85
	AW01	1	1,77 x 1,33	1,77	1,33	2,35				1,65	1,20	2,82	0,60	0,85
	3					5,28						6,33		
Summe	12					19,79						24,31		

U_g... Uwert Glas U_f... Uwert Rahmen PSI... Linearer Korrektorkoeffizient A_g... Glasfläche
g... Energiedurchlassgrad Verglasung fs... Verschattungsfaktor
gw... effektiv wirksamer Gesamtdurchlassgrad gw = g * 0,96 * 0,9

Quelle: Eigene Berechnung (2010).

Variante II

Energieausweis für Wohngebäude

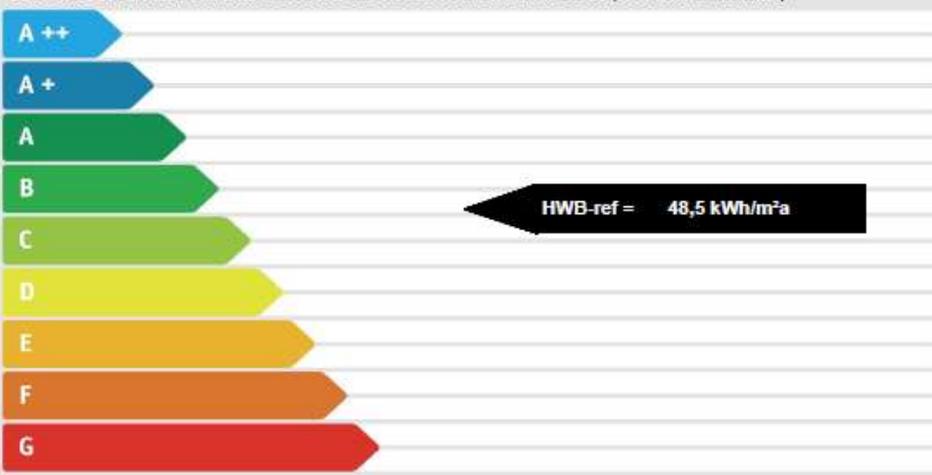
gemäß ÖNORM H5055
und Richtlinie 2002/91/EG



Österreichisches Institut für Bautechnik

Gebäude	EFH-Studie Blindendorf Var II		
Gebäudeart	Einfamilienhaus	Erbaut im Jahr	1952
Gebäudezone		Katastralgemeinde	Dunkelstein
Straße	unbekannt	KG - Nummer	23303
PLZ/Ort	2630 Ternitz	Einlagezahl	
		Grundstücksnr.	
EigentümerIn			

SPEZIFISCHER HEIZWÄRMEBEDARF BEI 3400 HEIZGRADTAGEN (REFERENZKLIMA)



ERSTELLT

ErstellerIn	Organisation	Rudischer & Panzenböck gew.
ErstellerIn-Nr.	Ausstellungsdatum	12.03.2010
GWR-Zahl	Gültigkeitsdatum	11.03.2020
Geschäftszahl		

Unterschrift _____

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der Richtlinie 6 "Energieeffizienz und Wärmeschutz" des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2002/91/EG über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EA-VG).

EA-01-2007-SW-Fa
EA-WG
25.04.2007

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß ÖNORM H5055
und Richtlinie 2002/91/EG

OIB
Österreichisches Institut für Bautechnik

GEBÄUDEDATEN

Brutto-Grundfläche	187 m ²
beheiztes Brutto-Volumen	637 m ³
charakteristische Länge (lc)	1,23 m
Kompaktheit (A/V)	0,82 1/m
mittlerer U-Wert (Um)	0,25 W/m ² K
LEK - Wert	23

KLIMADATEN

Klimaregion	NSO
Seehöhe	398 m
Heizgradtage	3559 Kd
Heiztage	212 d
Norm - Außentemperatur	-13,1 °C
Soll - Innentemperatur	20 °C

	Referenzklima		Standortklima	
	zonenbezogen [kWh/a]	spezifisch [kWh/m ² a]	zonenbezogen [kWh/a]	spezifisch [kWh/m ² a]
HWB	9.053	48,54	9.510	50,99
WWWB			k.A.	k.A.
HTEB-RH			k.A.	k.A.
HTEB-WW			k.A.	k.A.
HTEB			k.A.	k.A.
HEB	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
EEB			k.A.	k.A.
PEB				
CO2				

* k.A. = keine Angabe, die Teile für die HEB Berechnung wurden nicht ausgeführt

ERLÄUTERUNGEN

Heizwärmebedarf (HWB):	Vom Heizsystem in die Räume abgegebene Wärmemenge die benötigt wird, um während der Heizsaison bei einer standardisierten Nutzung eine Temperatur von 20°C zu halten.
Heiztechnikenergiebedarf (HTEB):	Energiemenge die bei der Wärmeerzeugung und -verteilung verloren geht.
Endenergiebedarf (EEB):	Energiemenge die dem Energiesystem des Gebäudes für Heizung und Warmwasserversorgung inklusive notwendiger Energiemengen für die Hilfsbetriebe bei einer typischen Standardnutzung zugeführt werden muss.

Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingangsparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungsintensitäten in besonderer Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich ihrer Energiekennzahlen von den hier angegebenen abweichen.

EA-01-2007-6-W-B
EA-WG
25.04.2007

Norm-Außentemperatur:	-13,1 °C	Standort:	Ternitz
Berechnungs-Raumtemperatur:	20 °C	Brutto-Rauminhalt der	
Temperatur-Differenz:	33,1 K	beheizten Gebäudeteile:	637,23 m³
		Gebäudehüllfläche:	519,61 m²

Bauteile	Fläche A [m²]	Wärmed.- koeffiz. U [W/m² K]	Korr.- faktor f [1]	Korr.- faktor f _{th} [1]	A x U x f [W/K]
AW01 Außenwand Altbau	132,64	0,180	1,00		23,90
AW02 Außenwand Zubau	99,19	0,160	1,00		15,89
DS01 Dachschräge Altbau	105,45	0,130	1,00		13,70
FD01 Flachdach für Zubau in Holzbauweise	40,64	0,100	1,00		4,05
FE/TÜ Fenster u. Türen	34,69	1,267	1,00		43,94
EB01 Erdberührender Fußboden neu	40,64	0,189	0,70		5,38
KD01 Kellerdecke	68,36	0,210	0,70		9,74
Summe OBEN-Bauteile	146,09				
Summe UNTEN-Bauteile	107,00				
Summe Außenwandflächen	231,83				
Fensteranteil in Außenwänden 13,0 %	34,69				

Summe [W/K] **117**

Wärmebrücken (pauschal) [W/K] **12**

Transmissions - Leitwert L_T [W/K] **129**

Lüftungs - Leitwert L_V [W/K] **52,76**

Gebäude - Heizlast P_{tot} Luftwechsel = 0,40 1/h [kW] **6,01**

Flächenbez. Heizlast P_f bei einer BGF von 187 m² [W/m² BGF] **32,23**

Gebäude - Heizlast P_{tot} (EN 12831 vereinfacht) Luftwechsel = 0,50 1/h [kW] **7,13**

Die berechnete Heizlast kann von jener gemäß ÖNORM H 7500 bzw. EN ISO 12831 abweichen und ersetzt nicht den Nachweis der Gebäude-Normheizlast gemäß ÖNORM H 7500 bzw. EN ISO 12831. Die vereinfachte Heizlast EN 12831 berücksichtigt nicht die Aufheizleistung und gilt nur für Standardfälle.

Bauteil	Anz.	Bezeichnung	Breite [m]	Höhe [m]	Fläche [m²]	U _g [W/m²K]	U _f [W/m²K]	PSI [W/mK]	A _g [m²]	U _w [W/m²K]	A _x U _f [W/K]	g	fs
NW													
AW01	1	0,50 x 0,62	0,50	0,62	0,31				0,22	1,20	0,37	0,60	0,85
AW01	1	1,20 x 0,62	1,20	0,62	0,74				0,52	1,20	0,89	0,60	0,85
AW01	1	1,60 x 1,33	1,60	1,33	2,13				1,49	1,20	2,55	0,60	0,85
AW02	1	1,00 x 2,10 AT	1,00	2,10	2,10				1,47	2,30*	4,83		
AW02	1	1,20 x 2,18	1,20	2,18	2,62				1,83	1,20	3,14	0,60	0,85
AW02	1	1,77 x 1,33	1,77	1,33	2,35				1,65	1,20	2,82	0,60	0,85
6			10,25						14,60				
SO													
AW01	1	1,60 x 2,10	1,60	2,10	3,36				2,35	1,20	4,03	0,60	0,85
AW01	1	1,60 x 1,33	1,60	1,33	2,13				1,49	1,20	2,55	0,60	0,85
AW02	1	1,20 x 2,18	1,20	2,18	2,62				1,83	1,20	3,14	0,60	0,85
AW02	1	1,77 x 0,62	1,77	0,62	1,10				0,77	1,20	1,32	0,60	0,85
AW02	1	3,75 x 1,33	3,75	1,33	4,99				3,49	1,20	5,99	0,60	0,85
AW02	1	1,20 x 2,18	1,20	2,18	2,62				1,83	1,20	3,14	0,60	0,85
AW02	1	1,77 x 1,33	1,77	1,33	2,35				1,65	1,20	2,82	0,60	0,85
7			19,17						22,99				
SW													
AW01	2	1,10 x 1,33	1,10	1,33	2,93				2,05	1,20	3,51	0,60	0,85
AW01	1	1,77 x 1,33	1,77	1,33	2,35				1,65	1,20	2,82	0,60	0,85
3			5,28						6,33				
Summe			16			34,70			43,92				

*... Defaultwert lt. OIB

U_g... Uwert Glas U_f... Uwert Rahmen PSI... Linearer Korrektorkoeffizient A_g... Glasfläche
g... Energiedurchlassgrad Verglasung fs... Verschattungsfaktor
gw... effektiv wirksamer Gesamtdurchlassgrad gw = g * 0,98 * 0,9

Quelle: Eigene Berechnung (2010).

Variante III

Energieausweis für Wohngebäude

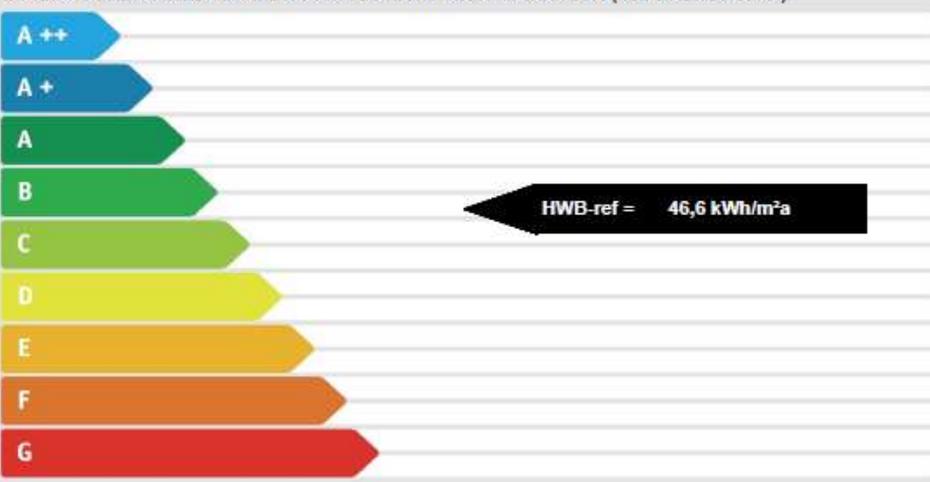
gemäß ONORM H5055
und Richtlinie 2002/91/EG



Österreichisches Institut für Bautechnik

Gebäude	EFH-Studie Blindendorf Var III		
Gebäudeart	Einfamilienhaus	Erbaut im Jahr	1952
Gebäudezone		Katastralgemeinde	Dunkelstein
Straße	unbekannt	KG - Nummer	23303
PLZ/Ort	2630 Ternitz	Einlagezahl	
		Grundstücksnr.	
EigentümerIn			

SPEZIFISCHER HEIZWÄRMEBEDARF BEI 3400 HEIZGRADTAGEN (REFERENZKLIMA)



ERSTELLT		
ErstellerIn	Organisation	Rudischer & Panzenböck gew.
ErstellerIn-Nr.	Ausstellungsdatum	12.03.2010
GWR-Zahl	Gültigkeitsdatum	11.03.2020
Geschäftszahl		

Unterschrift _____

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der Richtlinie 5 "Energieeffizienz und Wärmeschutz" des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2002/91/EG über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG).

EA-01-2007-SW-P
EA-WG
26.04.2007

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß ÖNORM H5055
und Richtlinie 2002/91/EG

OIB
Österreichisches Institut für Bautechnik

GEBÄUDEDATEN

Brutto-Grundfläche	257 m ²
beheiztes Brutto-Volumen	861 m ³
charakteristische Länge (lc)	1,32 m
Kompaktheit (A/V)	0,76 1/m
mittlerer U-Wert (Um)	0,25 W/m ² K
LEK - Wert	23

KLIMADATEN

Klimaregion	NSO
Seehöhe	398 m
Heizgradtage	3559 Kd
Heiztage	216 d
Norm - Außentemperatur	-13,1 °C
Soll - Innentemperatur	20 °C

	Referenzklima		Standortklima	
	zonenbezogen [kWh/a]	spezifisch [kWh/m ² a]	zonenbezogen [kWh/a]	spezifisch [kWh/m ² a]
HWB	11.991	46,60	12.666	49,23
WWWB			k.A.	k.A.
HTEB-RH			k.A.	k.A.
HTEB-WW			k.A.	k.A.
HTEB			k.A.	k.A.
HEB	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
EEB			k.A.	k.A.
PEB				
CO2				

* k.A. = keine Angabe, die Teile für die HEB Berechnung wurden nicht ausgeführt

ERLÄUTERUNGEN

Heizwärmebedarf (HWB):	Vom Heizsystem in die Räume abgegebene Wärmemenge die benötigt wird, um während der Heizsaison bei einer standardisierten Nutzung eine Temperatur von 20°C zu halten.
Heiztechnikenergiebedarf (HTEB):	Energiemenge die bei der Wärmeerzeugung und -verteilung verloren geht.
Endenergiebedarf (EEB):	Energiemenge die dem Energiesystem des Gebäudes für Heizung und Warmwasserversorgung inklusive notwendiger Energiemengen für die Hilfsbetriebe bei einer typischen Standardnutzung zugeführt werden muss.

Die Energiemengenzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingangsparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungseinheiten in besonderer Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich ihrer Energiemengenzahlen von den hier angegebenen abweichen.

EA-01-2007-SW-a
EA-WG
25.04.2007

Norm-Außentemperatur:	-13,1 °C	Standort:	Ternitz
Berechnungs-Raumtemperatur:	20 °C	Brutto-Rauminhalt der	
Temperatur-Differenz:	33,1 K	beheizten Gebäudeteile:	860,55 m³
		Gebäudehüllfläche:	852,66 m²

Bauteile	Fläche A [m²]	Wärmed- koeffiz. U [W/m² K]	Korr.- faktor f [1]	Korr.- faktor f _{th} [1]	A x U x f [W/K]
AW01 Außenwand Altbau	132,55	0,180	1,00		23,88
AW02 Außenwand Zubau	152,70	0,160	1,00		24,47
DS01 Dachschräge Altbau	105,45	0,130	1,00		13,70
FD01 Flachdach für Zubau in Holzbauweise	75,14	0,100	1,00		7,49
FE/TÜ Fenster u. Türen	45,32	1,302	1,00		59,00
EB01 Erdberührender Fußboden neu	75,14	0,189	0,70		9,94
KD01 Kellerdecke	68,36	0,210	0,70		9,74
Summe OBEN-Bauteile	180,59				
Summe UNTEN-Bauteile	141,50				
Summe Außenwandflächen	285,25				
Fensteranteil in Außenwänden 13,7 %	45,32				
Summe				[W/K]	148

Wärmebrücken (pauschal)	[W/K]	16
Transmissions - Leitwert L _T	[W/K]	164
Lüftungs - Leitwert L _V	[W/K]	72,78
Gebäude - Heizlast P _{tot}	Luftwechsel = 0,40 1/h [kW]	7,83
Flächenbez. Heizlast P _f bei einer BGF von 257 m²	[W/m² BGF]	30,42
Gebäude - Heizlast P _{tot} (EN 12831 vereinfacht)	Luftwechsel = 0,50 1/h [kW]	9,29

Die berechnete Heizlast kann von jener gemäß ÖNORM H 7500 bzw. EN ISO 12831 abweichen und ersetzt nicht den Nachweis der Gebäude-Normheizlast gemäß ÖNORM H 7500 bzw. EN ISO 12831. Die vereinfachte Heizlast EN 12831 berücksichtigt nicht die Aufheizleistung und gilt nur für Standardfälle.

Bauteil	Anz.	Bezeichnung	Breite [m]	Höhe [m]	Fläche [m²]	U _g [W/m²K]	U _f [W/m²K]	PSI [W/mK]	A _g [m²]	U _w [W/m²K]	A _x U _f [W/K]	g	fs
NW													
AW01	1	0,50 x 0,62	0,50	0,62	0,31				0,22	1,20	0,37	0,60	0,85
AW01	1	1,20 x 0,62	1,20	0,62	0,74				0,52	1,20	0,89	0,60	0,85
AW01	1	1,60 x 1,33	1,60	1,33	2,13				1,49	1,20	2,55	0,60	0,85
AW02	1	1,00 x 2,10 AT	1,00	2,10	2,10				1,47	2,30*	4,83		
AW02	1	0,80 x 2,10	0,80	2,10	1,68				1,18	1,20	2,02	0,60	0,85
AW02	2	1,77 x 0,62	1,77	0,62	2,19				1,54	1,20	2,63	0,60	0,85
AW02	1	0,88 x 0,62	0,88	0,62	0,55				0,38	1,20	0,65	0,60	0,85
AW02	1	1,90 x 2,15	1,90	2,15	4,09				2,86	1,20	4,90	0,60	0,85
AW02	2	1,77 x 1,33	1,77	1,33	4,71				3,30	1,20	5,65	0,60	0,85
11			18,50						24,49				
SO													
AW01	1	1,60 x 2,10	1,60	2,10	3,36				2,35	1,20	4,03	0,60	0,85
AW01	1	1,77 x 1,33	1,77	1,33	2,35				1,65	1,20	2,82	0,60	0,85
AW02	1	1,00 x 2,10 AT	1,00	2,10	2,10				1,47	2,30*	4,83		
AW02	1	1,77 x 1,33	1,77	1,33	2,35				1,65	1,20	2,82	0,60	0,85
AW02	1	0,80 x 2,10	0,80	2,10	1,68				1,18	1,20	2,02	0,60	0,85
AW02	1	3,75 x 1,33	3,75	1,33	4,99				3,49	1,20	5,99	0,60	0,85
AW02	2	1,77 x 1,33	1,77	1,33	4,71				3,30	1,20	5,65	0,60	0,85
8			21,54						28,16				
SW													
AW01	2	1,10 x 1,33	1,10	1,33	2,93				2,05	1,20	3,51	0,60	0,85
AW01	1	1,77 x 1,33	1,77	1,33	2,35				1,65	1,20	2,82	0,60	0,85
3			5,28						6,33				
Summe			22			45,32			58,98				

*... Defaultwert lt. OIB

U_g... Uwert Glas U_f... Uwert Rahmen PSI... Linearer Korrekturkoeffizient A_g... Glasfläche
g... Energiedurchlassgrad Verglasung fs... Verschattungsfaktor
g_w... effektiv wirksamer Gesamtdurchlassgrad g_w = g * 0,98 * 0,9

Quelle: Eigene Berechnung (2010).

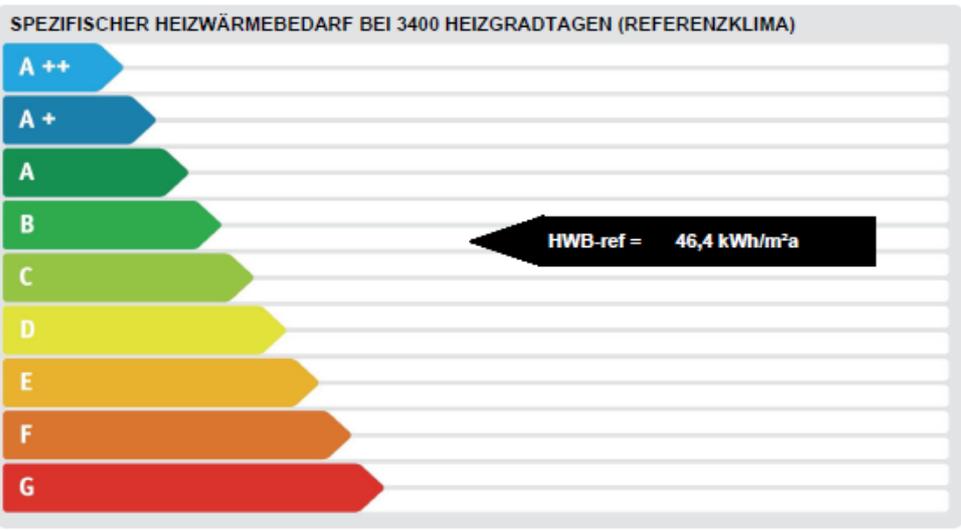
Variante IV

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß ONORM H5055
und Richtlinie 2002/91/EG

OIB
Österreichisches Institut für Bautechnik

Gebäude	EFH-Studie Blindendorf Var IV		
Gebäudeart	Einfamilienhaus	Erbaut im Jahr	1952
Gebäudezone		Katastralgemeinde	Dunkelstein
Straße	unbekannt	KG - Nummer	23303
PLZ/Ort	2630 Ternitz	Einlagezahl	
		Grundstücksnr.	
EigentümerIn			



ERSTELLT		
ErstellerIn	Organisation	Rudischer & Panzenböck gew.
ErstellerIn-Nr.	Ausstellungsdatum	12.03.2010
GWR-Zahl	Gültigkeitsdatum	11.03.2020
Geschäftszahl		
	Unterschrift	_____

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der Richtlinie 6 "Energieeffizienz und Wärmeschutz" des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2002/91/EG über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EA-VG).

EA-01-2007-SW-a
EA-WG
25.04.2007

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß ÖNORM H5055
und Richtlinie 2002/91/EG

OIB
Österreichisches Institut für Bautechnik

GEBÄUDEDATEN

Brutto-Grundfläche	221 m ²
beheiztes Brutto-Volumen	736 m ³
charakteristische Länge (lc)	1,34 m
Kompaktheit (A/V)	0,75 1/m
mittlerer U-Wert (Um)	0,25 W/m ² K
LEK - Wert	23

KLIMADATEN

Klimaregion	NSO
Seehöhe	398 m
Heizgradtage	3559 Kd
Heiztage	217 d
Norm - Außentemperatur	-13,1 °C
Soll - Innentemperatur	20 °C

	Referenzklima		Standortklima	
	zonenbezogen [kWh/a]	spezifisch [kWh/m ² a]	zonenbezogen [kWh/a]	spezifisch [kWh/m ² a]
HWB	10.247	46,36	10.845	49,07
WWWB			k.A.	k.A.
HTEB-RH			k.A.	k.A.
HTEB-WW			k.A.	k.A.
HTEB			k.A.	k.A.
HEB	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
EEB			k.A.	k.A.
PEB				
CO2				

* k.A. = keine Angabe, die Teile für die HEB Berechnung wurden nicht ausgeführt

ERLÄUTERUNGEN

Heizwärmebedarf (HWB):	Vom Heizsystem in die Räume abgegebene Wärmemenge die benötigt wird, um während der Heizsaison bei einer standardisierten Nutzung eine Temperatur von 20°C zu halten.
Heiztechnikenergiebedarf (HTEB):	Energiemenge die bei der Wärmeerzeugung und -verteilung verloren geht.
Endenergiebedarf (EEB):	Energiemenge die dem Energiesystem des Gebäudes für Heizung und Warmwasserversorgung inklusive notwendiger Energiemengen für die Hilfsbetriebe bei einer typischen Standardnutzung zugeführt werden muss.

Die Energiemengen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingangsparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungseinheiten in besonderer Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich ihrer Energiemengen von den hier angegebenen abweichen.

EA-01-2007-SW-a
EA-WG
25.04.2007

Norm-Außentemperatur:	-13,1 °C	Standort:	Ternitz
Berechnungs-Raumtemperatur:	20 °C	Brutto-Rauminhalt der	
Temperatur-Differenz:	33,1 K	beheizten Gebäudeteile:	735,66 m³
		Gebäudehüllfläche:	550,43 m²

Bauteile	Fläche A [m²]	Wärmed.- koeffiz. U [W/m² K]	Korr.- faktor f [1]	Korr.- faktor f _{fh} [1]	A x U x f [W/K]
AW01 Außenwand Altbau	113,85	0,180	1,00		20,51
AW02 Außenwand Zubau	129,94	0,180	1,00		20,82
DS01 Dachschräge Altbau	83,34	0,130	1,00		10,82
FD01 Flachdach für Zubau in Holzbauweise	86,11	0,100	1,00		8,59
FE/TÜ Fenster u. Türen	38,63	1,281	1,00		49,48
EB01 Erdberührender Fußboden neu	52,20	0,189	0,70		6,91
KD01 Kellerdecke	66,36	0,210	0,70		9,74
Summe OBEN-Bauteile	149,45				
Summe UNTEN-Bauteile	118,56				
Summe Außenwandflächen	243,79				
Fensteranteil in Außenwänden 13,7 %	38,63				

Summe				[W/K]	125
Wärmebrücken (pauschal)				[W/K]	13
Transmissions - Leitwert L_T				[W/K]	138
Lüftungs - Leitwert L_V				[W/K]	62,52
Gebäude - Heizlast P_{tot}			Luftwechsel = 0,40 1/h	[kW]	6,64
Flächenbez. Heizlast P₁ bei einer BGF von 221 m²				[W/m² BGF]	30,02
Gebäude - Heizlast P_{tot} (EN 12831 vereinfacht)			Luftwechsel = 0,50 1/h	[kW]	7,88

Die berechnete Heizlast kann von jener gemäß ÖNORM H 7500 bzw. EN ISO 12631 abweichen und ersetzt nicht den Nachweis der Gebäude-Normheizlast gemäß ÖNORM H 7500 bzw. EN ISO 12631. Die vereinfachte Heizlast EN 12831 berücksichtigt nicht die Aufheizleistung und gilt nur für Standardfälle.

	Bauteil	Anz	Bezeichnung	Breite [m]	Höhe [m]	Fläche [m²]	U _g [W/m²K]	U _f [W/m²K]	PSI [W/mK]	Ag [m²]	U _w [W/m²K]	AxU _f [W/K]	g	fs
NO														
	AW01	1	1,77 x 1,33	1,77	1,33	2,35				1,65	1,20	2,82	0,60	0,85
	AW02	1	1,00 x 2,10 AT	1,00	2,10	2,10				1,47	1,70	3,57		
	AW02	1	0,50 x 2,10	0,50	2,10	1,05				0,74	1,20	1,26	0,60	0,85
	AW02	1	1,55 x 0,62	1,55	0,62	0,96				0,67	1,20	1,15	0,60	0,85
	AW02	1	2,60 x 0,62	2,60	0,62	1,61				1,13	1,20	1,93	0,60	0,85
	AW01	1	1,10 x 1,33	1,10	1,33	1,46				1,02	1,20	1,76	0,60	0,85
	AW02	2	1,77 x 1,33	1,77	1,33	4,71				3,30	1,20	5,65	0,60	0,85
	8					14,24						18,14		
NW														
	AW01	1	0,50 x 0,62	0,50	0,62	0,31				0,22	1,20	0,37	0,60	0,85
	AW01	1	1,20 x 0,62	1,20	0,62	0,74				0,52	1,20	0,89	0,60	0,85
	AW01	1	1,60 x 1,33	1,60	1,33	2,13				1,49	1,20	2,55	0,60	0,85
	AW02	1	1,06 x 0,62	1,06	0,62	0,66				0,46	1,20	0,79	0,60	0,85
	4					3,84						4,60		
SO														
	AW02	1	1,55 x 0,62	1,55	0,62	0,96				0,67	1,20	1,15	0,60	0,85
	AW02	1	0,90 x 2,10 AT	0,90	2,10	1,89				1,32	2,30*	4,35		
	2					2,85						5,50		
SW														
	AW01	1	1,10 x 1,33	1,10	1,33	1,46				1,02	1,20	1,76	0,60	0,85
	AW01	1	1,60 x 2,10	1,60	2,10	3,36				2,35	1,20	4,03	0,60	0,85
	AW02	2	1,77 x 1,33	1,77	1,33	4,71				3,30	1,20	5,65	0,60	0,85
	AW01	1	1,77 x 1,33	1,77	1,33	2,35				1,65	1,20	2,82	0,60	0,85
	AW02	1	1,77 x 0,62	1,77	0,62	1,10				0,77	1,20	1,32	0,60	0,85
	AW02	2	1,77 x 1,33	1,77	1,33	4,71				3,30	1,20	5,65	0,60	0,85
	8					17,69						21,23		
Summe	22					38,62						49,47		

*... Defaultwert lt. OIB

U_g... Uwert Glas U_f... Uwert Rahmen PSI... Linearer Korrektorkoeffizient Ag... Glasfläche
g... Energiedurchlassgrad Verglasung fs... Verschattungsfaktor
gw... effektiv wirksamer Gesamtdurchlassgrad gw = g * 0,96 * 0,9

Quelle: Eigene Berechnung (2010).

A.5 Interview mit dem Leiter des städtischen Bauamtes

Gesprächsgrundlagen

Interviewpartner: Herr Ing. Michael SCHECHL, Leiter des städtischen Bauamtes der Stadtgemeinde Ternitz.

Datum: 14. Dezember 2009
Beginn: 10.00 Uhr
Ende: 11.30 Uhr
Ort: Büro Bauamtsleiter, Rathaus Ternitz - Hans CZETTEL Platz 1, 2630 Ternitz.

Fragen

- Frage 1: Wie viele Einfamilienhäuser wurden in den letzten 10 Jahren in Ternitz eingereicht?
Antwort 1: *„In Ternitz kann man einen Wert von ca. 65 bis 70 Häuser pro Jahr annehmen, somit ergibt sich eine Zahl von ca. 700.“*
- Frage 2: Welches Verhältnis puncto Neubau/Sanierung lässt sich hier erkennen?
Antwort 2: *„Grundsätzlich lässt sich eine Steigerung im Bereich der Sanierung nachvollziehen. War das Verhältnis vor 2 Jahren noch 50% Neubau zu 50% Sanierung, kann man heute von einem Verhältnis 30% Neubau und 70% Altbausanierung feststellen.“*
- Frage 3: Zeichnet sich ein Trend hin zum Holzbau ab?
Antwort 3: *„Bei uns in der Region stellt nachwievor der Massivbau den größten Anteil bei Neubauten dar. Es werden jedoch, vor allem bei Erweiterungen bzw. Aufstockungen, Ausführungen in Holz eingereicht.“*
- Frage 4: Wie gliedert sich die Gesamtfläche der Stadtgemeinde Ternitz bezogen auf die Widmung?
Antwort 4: *„Eine genaue Übersicht dazu stellt eine aktuelle Flächenbilanz dar.“*
(Übergabe Ausdruck Flächenbilanz, siehe dazu Punkt A.6.)
- Frage 5: Gibt es innerhalb der Gemeindegrenzen ausreichend Baulandreserven bzw. ist in nächster Zeit mit Neuerschließungen von Bauland zu rechnen?
Antwort 5: *„Grundsätzlich gibt es in allen Stadtteilen ausreichend Baulandreserven. Eine kürzlich durchgeführte Zählung der zur Verfügung stehenden unbebauten Bauplätze ergab eine Anzahl von ca. 1.000 Bauplätzen. Dies bedeutet ein Flächenangebot für die kommenden 10 Jahre. Eine Freigabe der bereits im*

Flächenwidmungsplan fixierten Aufschließungszonen, erfolgt erst nach einer Durchführung der erforderlichen Freigabebedingungen.“

Frage 6: Wie haben sich die Grundstückskosten in den letzten 10 Jahren in Ternitz entwickelt?

Antwort 6: *„Vor 10 Jahren hat man ca. € 40,-- bis € 45,-- pro m² Bauland/Wohngebiet bezahlt. Heute kann man einen Betrag in der Höhe von € 60,-- bis € 65,-- annehmen.“*

Frage 7: Verwenden Sie ein Flächenressourcenmanagement?

Antwort 7: *„Nein.“*

Frage 8: Wie erfolgt die Berechnung der Aufschließungskosten in Ternitz?

Antwort 8: *„Diese erfolgt laut Verordnung, welche der Gemeinderat in der Sitzung vom 12. Dezember 2005 beschlossen hat. (Überreicht eine Kopie dieser Verordnung) Der Einheitssatz in der Stadtgemeinde Ternitz für die Herstellung einer 3 m breiten Fahrbahnhälfte, eines 1,25 m breiten Gehsteiges, der Oberflächenentwässerung und der Beleuchtung der Fahrbahnhälfte und des Gehsteiges pro Laufmeter mit € 319,-- festgesetzt.“*

Frage 9: Was kostet der Gemeinde Ternitz „neues Bauland“?

Antwort 9: Für die Beantwortung dieser Fragestellung wurde mit Herrn SCHECHL die unter Punkt 7.2. angeführten Berechnungen durchgeführt.

Frage 10: Wie würden Sie die Wohnzufriedenheit der Bewohner der Wohnsiedlung Blindendorf beurteilen?

Antwort 10: *„Bei uns werden jährlich sogenannte Bürgermeistergespräche abgehalten. Bei diesen Veranstaltungen lädt der Bürgermeister alle Bewohner eines Stadtteiles zu einem Gespräch, um etwaige Bürgeranliegen bzw. diverse Probleme zu erörtern. Das letzte im Stadtteil Blindendorf fand am 7. Oktober 2009 statt. Aus dieser Veranstaltung heraus sowie dem Vergleich mit anderen Stadtteilen würde ich die Wohnzufriedenheit der Bewohner in Blindendorf mit hoch einschätzen.“*

Frage 11: Gibt es Problemfelder in der Wohnsiedlung Blindendorf?

Antwort 11: *„Ja, ein Problemfeld - die bestehende Grundwasserproblematik in der Siedlung.“*

Frage 12: Wie bzw. wodurch wird die maximale Dichte in der Wohnsiedlung Blindendorf definiert?

Antwort 12: *„Im Flächenwidmungsplan wurden keinerlei Dichteangaben berücksichtigt, lediglich die Einhaltung der NÖ Bauordnung ist zu berücksichtigen.“*

A.6 Verordnung der Stadt Ternitz

Stadtgemeinde: **TERNITZ**
Polit. Bezirk: Neunkirchen
Land: Niederösterreich

KUNDMACHUNG

Gemäß § 59, Abs. (1) der NÖ Gemeindeordnung 1973, LGBl.Nr. 1000-12 wird kundgemacht, dass der Gemeinderat der Stadtgemeinde Ternitz in seiner Sitzung am 12.12.2005 beschlossen hat, folgende Verordnung zu erlassen:

VERORDNUNG

§ 1

Gemäß § 38, Abs. (6) der NÖ Bauordnung 1996, LGBl.Nr. 8200-12, in Verbindung mit der NÖ Abgabenordnung wird der einheitliche Einheitssatz in der Stadtgemeinde Ternitz für die Herstellung einer drei Meter breiten Fahrbahnhälfte, eines 1,25 m breiten Gehsteiges, der Oberflächenentwässerung und der Beleuchtung der Fahrbahnhälfte und des Gehsteiges pro Laufmeter mit € 319,-- festgesetzt.

§ 2

Dieser Einheitssatz wird aufgeteilt

Für die Fahrbahn	mit 36%
Für den Gehsteig	mit 30%
Für die Oberflächenentwässerung	mit 18%
Für die Straßenbeleuchtung	mit 16%

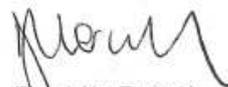
§ 3

Diese Verordnung tritt mit dem 1.1.2006 in Kraft. Mit dem Inkrafttreten dieser Verordnung treten alle bisher vom Gemeinderat der Stadtgemeinde Ternitz über die Einhebung von Anschließungsbeiträgen erlassenen Verordnungen und Gemeinderatsbeschlüsse außer Kraft.

Auf Abgabentatbestände, die vor Inkrafttreten dieser Verordnung eingetreten sind, ist der bis dahin geltende Einheitssatz weiterhin anzuwenden.



Der Bürgermeister:


(Bgm. LAbg. Dworak)

angeschlagen am: 13.12.2005
abgenommen am: 28.12.2005

STADTAMT TERNITZ
Gesamtschulung III

Aufstellung für Einheitssatz Aufschließungskosten

A) Straße			
Offener Abtrag	14,40		
U-Planum	5,13		
Frostschutz	16,89		
Mech.Stab.	7,98		
BTS	29,19		
Verschleiß	<u>23,91</u>		
	97,50	+ 20 % MWSt.	117,00
B) Gehweg			
Offener Abtrag	6,00		
U-Planum	2,13		
Frostschutz	5,82		
Mech.Stab.	5,24		
BTS	17,80		
Leistensteine	40,50		
Grabarbeiten für Leistensteine	<u>1,67</u>		
	79,16	+ 20 % MWSt.	95,00
C) Entwässerung			
Einlaufgitter	373,65		
Geschachteter Aushub	188,19		
PVC-Rohr	267,50		
Ummantelung	310,81		
Bögen	118,64		
Austauschmaterial	<u>141,23</u>		
	1400,00	+ 20 % MWSt. = 1680,00 : 30 = 56,00	
D) Beleuchtung			
Grabarbeiten	10,00		
Erdkabel	5,97		
Bandeisen	2,60		
Fundament	54,00		
LP aufstellen	70,00		
Erdungsanschluß	5,80		
Anschlußmontage	10,00		
LP neu	<u>578,00</u>		
	717,80	: 30 = <u>23,93</u>	
		42,50 + 20 % MWSt.	51,00
A) Straße			
	117,00	36,69	36 %
B) Gehweg			
	95,00	29,78	30 %
C) Entwässerung			
	56,00	17,55	18 %
D) Beleuchtung			
	<u>51,00</u>	<u>15,98</u>	<u>16 %</u>
	319,00	100,00 %	100 %

Quelle: Stadtgemeinde Ternitz (2005)

A.7 Flächenbilanzen von Ternitz

AUSGABE DES WOHNBAULANDES

KG	BW_BEB	BW_UNB	BK_BEB	BK_UNB	BA_BEB	BA_UNB	SUMME_BEB	SUMME_UNB
Dunkelstein	37.9	7.0	11.0	.8	2.5	.4	51.4	8.2
Flatz	12.1	7.7	.0	.0	8.8	2.4	20.9	10.1
Holzweg	.0	.0	.0	.0	.0	.0	.0	.0
Mahrsersdorf	2.8	3.2	.0	.0	5.6	.5	8.4	3.7
Pottschach	92.5	27.2	12.7	3.1	3.0	.0	108.2	30.3
Putzmannsdorf	26.6	12.0	.8	.0	2.0	.6	29.4	12.6
Raglitz	12.2	8.7	.0	.0	9.7	2.4	21.9	11.1
Rohrbach	20.0	7.0	12.1	1.3	5.1	1.1	37.2	9.4
Sieding	14.1	6.6	.2	.0	6.0	.7	20.3	7.3
St.Johann	63.4	15.7	10.3	.5	6.0	.9	79.7	17.1

KG	BW_BEB	BW_UNB	BK_BEB	BK_UNB	BA_BEB	BA_UNB	SUMME_BEB	SUMME_UNB
sum	281.6	95.1	47.1	5.7	48.7	9.0	377.4	109.8

AUSGABE DER BAULANDFLAECHE

KG	WB_BEB	WB_UNB	BB_BEB	BB_UNB	BI_BEB	BI_UNB	BS_BEB	BS_UNB	BZ_BEB	BZ_UNB
Dunkelstein	51.4	8.2	3.0	1.6	49.8	6.3	1.7	.0	.0	.0
Flatz	20.9	10.1	.3	.0	.0	.0	.0	.0	.0	.0
Holzweg	.0	.0	.0	.0	.0	.0	.0	.0	.0	.0
Mahrsersdorf	8.4	3.7	.0	.0	.0	.0	.0	.0	.0	.0
Pottschach	108.2	30.3	5.7	.3	.0	.0	6.2	.0	.0	.0
Putzmannsdorf	29.4	12.6	1.9	.4	2.3	1.5	.0	.0	.0	.0
Raglitz	21.9	11.1	.8	.0	.0	.0	.7	.0	.0	.0
Rohrbach	37.2	9.4	8.2	10.3	10.7	9.7	.5	.0	.0	.0
Sieding	20.3	7.3	1.1	.0	.0	.0	1.1	.0	.0	.0
St.Johann	79.7	17.1	1.5	.1	.0	.0	3.7	.0	.0	.0

KG	WB_BEB	WB_UNB	BB_BEB	BB_UNB	BI_BEB	BI_UNB	BS_BEB	BS_UNB	BZ_BEB	BZ_UNB
sum	377.4	109.8	22.5	12.7	62.8	17.5	12.9	.0	.0	.0

AUSGABE DES WOHNBAULANDES

KG	BW-BEB	BW-UNB	BK-BEB	BK-UNB	BA-BEB	BA-UNB	BO-BEB	BO-UNB	SUMME-BEB	SUMME-UNB
Dunkelstein	38.4	6.9	11.2	.6	2.6	.3	.0	.0	52.2	7.8
Flatz	12.6	7.6	.0	.0	8.8	2.4	.0	.0	21.4	10.0
Holzweg	.0	.0	.0	.0	.0	.0	.0	.0	.0	.0
Mahrsersdorf	3.7	2.9	.0	.0	5.7	.4	.8	.7	10.2	4.0
Pottschach	94.7	25.1	13.1	3.2	3.0	.0	.0	.0	110.8	28.3
Putzmannsdorf	30.6	11.4	.8	.0	2.0	.6	.0	.0	33.4	12.0
Raglitz	13.3	7.9	.0	.0	9.9	2.1	.0	.0	23.2	10.0
Rohrbach	21.7	5.4	12.3	1.1	5.1	1.1	.0	.0	39.1	7.6
Sieding	14.3	6.4	.2	.0	6.1	.7	.0	.0	20.6	7.1
St.Johann	64.7	14.4	10.3	.5	6.1	.9	.0	.0	81.1	15.8
Summe	294.0	88.0	47.9	5.4	49.3	8.5	.8	.7	392.0	102.6

Quelle: Stadtgemeinde Ternitz (2009).

A.8 Tabelle - städtebauliche Kennzahlen

Bau- stufe:	Grund- stücks- nummer	EZ:	Gasse/Strasse:	Nr.:	Grund- stücks- fläche:	Original- Siedler- haus:	Überbaute Fläche Siedler- haus (m ²):	Überbaute Fläche gesamt (m ²):	Überbaute Fläche Wohnhaus gesamt (m ²):	Überbaute Fläche Wohn- haus 1:	Überbaute Fläche Neben- anlagen:	Überbaute Fläche Neben- geb. 1:	Überbaute Fläche Neben- geb. 2:	ver- siegelte Fläche:	Geschloß- anzahl:	Dachge- schloß- anzahl:	Wohn- ungs- schloß- anzahl:	Brutto- geschoß- fläche gesamt:	Brutto- GFZ	Brutto- Wohn- fläche/ Wohnung	Netto- Wohn- fläche/ Wohnung	Garten- fläche: in %:	Garten- fläche: in %:
I	706/24	688	Ahomgasse	4	784		60	139	139	139	0	0	0	78	2	0	2	277	0,36	139	115	587	72
I	706/25	689	Ahomgasse	6	833		60	116	116	116	0	0	0	83	2	0	1	231	0,28	231	192	684	76
I	706/26	700	Ahomgasse	8	781		60	197	116	116	81	81	0	78	2	0	1	313	0,40	313	259	506	86
II	706/46	727	Ahomgasse	12	700		60	140	110	110	31	31	22	70	2	0	1	250	0,36	250	208	490	70
II	706/47	728	Ahomgasse	14	720		60	121	60	60	61	39	0	72	2	0	1	181	0,25	181	150	527	73
II	706/48	729	Ahomgasse	16	706		60	156	123	123	33	33	0	71	2	0	1	279	0,40	279	232	479	68
IV	706/69	708	Buchengasse	1	679	1	60	60	60	60	27	27	0	68	1	1	1	113	0,17	117	87	524	77
IV	706/70	709	Buchengasse	3	677	1	60	83	60	60	23	23	0	68	1	1	1	113	0,17	113	84	526	78
III	706/64	711	Buchengasse	4	669	1	60	60	60	60	67	67	0	67	1	1	1	90	0,13	90	75	542	81
IV	706/71	800	Buchengasse	5	674	1	60	111	60	60	51	51	0	67	1	1	2	141	0,21	70	58	496	74
IV	706/72	801	Buchengasse	6	667	1	60	124	124	124	40	40	0	67	2	0	1	249	0,37	249	206	476	71
I	706/23	697	Eichengasse	1	787	1	60	137	97	97	40	40	0	79	1	1	1	186	0,24	186	154	571	73
I	706/14	698	Eichengasse	2	786	1	60	70	70	70	0	0	0	79	1	1	1	104	0,13	104	87	637	81
I	706/22	696	Eichengasse	3	773	1	60	60	60	60	0	0	0	77	1	1	1	90	0,12	90	75	636	82
I	706/15	690	Eichengasse	4	775	1	60	200	172	172	28	28	0	77	2	0	2	373	0,48	186	155	497	64
I	706/21	695	Eichengasse	5	784	1	60	240	208	99	31	31	110	78	2	0	2	448	0,57	224	186	468	59
I	706/16	691	Eichengasse	6	785	1	60	95	60	60	35	35	0	78	1	1	1	126	0,16	125	104	611	78
I	706/20	694	Eichengasse	7	788	1	60	80	60	60	20	20	0	77	1	1	1	110	0,14	110	91	611	80
V	706/17	692	Eichengasse	8	778	1	60	60	60	60	0	0	0	78	1	1	1	90	0,12	90	75	640	82
II	706/45	726	Eichengasse	11	697	1	60	168	158	158	0	0	0	70	2	0	2	316	0,45	158	131	468	67
II	706/44	725	Eichengasse	13	664	1	60	113	94	94	19	19	0	69	2	0	1	307	0,30	207	172	512	74
II	706/38	719	Eichengasse	14	661	1	60	151	151	88	0	0	0	69	2	0	1	301	0,44	301	250	472	68
II	706/43	724	Eichengasse	15	668	1	60	79	60	60	19	19	0	69	2	0	1	109	0,16	109	90	538	78
II	706/39	1177	Eichengasse	16	678	1	60	166	156	60	60	19	0	69	2	0	2	311	0,46	156	129	463	67
II	706/42	723	Eichengasse	17	700	1	60	79	60	60	19	19	0	70	1	1	1	109	0,16	109	90	551	79
II	706/40	721	Eichengasse	18	689	1	60	60	60	60	33	33	0	69	1	1	1	123	0,18	123	102	527	76
II	706/41	722	Eichengasse	19	684	1	60	77	60	60	17	17	0	69	1	1	1	107	0,15	107	89	547	79
V	706/49	730	Enzengasse	6	1.408	1	60	77	77	77	17	17	0	141	1	1	1	116	0,08	116	98	1.100	84
III	706/65	772	Enzengasse	9	661	1	60	60	60	60	0	0	0	66	1	1	1	90	0,14	90	75	535	81
I	706/13	685	Erlengasse	1	706	1	60	212	124	124	88	88	36	66	2	0	2	336	0,47	168	140	513	94
I	706/12	687	Erlengasse	3	681	1	60	130	85	85	43	43	0	78	2	0	1	214	0,27	214	173	573	73
I	706/11	686	Erlengasse	7	827	1	60	76	60	60	16	16	0	83	1	1	1	106	0,13	106	88	668	81
I	706/10	685	Erlengasse	7	823	1	60	138	116	116	22	22	0	82	2	0	1	254	0,31	254	210	603	73
I	706/4	679	Erlengasse	10	1.002	1	60	86	60	60	26	26	0	100	1	1	1	116	0,12	116	96	816	81
I	706/5	1155	Erlengasse	12	659	1	60	192	165	61	61	27	27	96	1	1	2	274	0,29	137	114	672	70
I	706/6	681	Erlengasse	14	632	1	60	166	147	147	19	19	0	93	2	0	1	313	0,34	313	259	673	72
I	706/7	682	Erlengasse	16	600	1	60	147	122	122	25	25	0	90	2	0	1	269	0,30	269	224	663	74
IV	706/68	683	Erlengasse	18	780	1	60	60	60	60	0	0	0	78	1	1	1	90	0,12	90	75	642	82
V	706/85	841	Lindengasse	7	1.157	1	60	110	110	110	0	0	0	116	2	0	1	220	0,19	220	182	932	81
IV	706/84	840	Lindengasse	8	668	1	60	108	108	108	0	0	0	70	2	0	1	215	0,31	215	179	521	75
IV	706/77	806	Pfanowiesengasse	1	656	1	60	80	60	60	20	20	0	66	1	1	1	110	0,17	110	91	511	78
IV	706/76	805	Pfanowiesengasse	3	655	1	60	60	60	60	0	0	0	66	1	1	1	90	0,14	90	75	530	81
VI	706/68	864	Pfanowiesengasse	4	668	1	60	79	60	60	19	19	0	67	1	1	1	109	0,16	109	91	522	78
IV	706/75	804	Pfanowiesengasse	5	664	1	60	60	60	60	0	0	0	66	1	1	1	90	0,14	90	75	538	81
V	706/80	846	Pfanowiesengasse	6	628	1	60	79	60	60	19	19	0	66	1	1	1	109	0,17	109	90	488	77
V	706/65	851	Pfanowiesengasse	7	664	1	60	92	82	82	0	0	0	66	2	0	1	184	0,28	184	153	508	76
V	706/79	845	Pfanowiesengasse	8	665	1	60	109	91	91	18	18	0	64	1	1	1	201	0,30	201	166	489	74
VI	706/66	863	Pfanowiesengasse	9	638	1	60	60	60	60	0	0	0	64	1	1	1	90	0,14	90	75	514	81
VI	706/111	878	Pfanowiesengasse	10	555	1	60	96	96	96	0	0	0	55	2	0	1	191	0,34	181	159	404	73
VI	706/87	862	Pfanowiesengasse	11	634	1	60	60	60	60	0	0	0	63	1	1	1	90	0,14	90	75	511	81
VII	706/90	879	Pfanowiesengasse	12	544	1	60	87	87	87	0	0	0	54	2	0	1	174	0,32	174	145	403	74
VII	706/96	885	Pfanowiesengasse	13	653	1	60	83	83	83	0	0	0	54	2	0	1	166	0,25	166	138	504	77
VII	706/91	880	Pfanowiesengasse	14	537	1	60	81	81	81	0	0	0	65	2	0	1	161	0,30	161	134	403	75
VII	706/97	886	Pfanowiesengasse	15	643	1	60	88	88	88	0	0	0	64	2	0	1	176	0,27	176	146	491	76
VII	706/92	881	Pfanowiesengasse	16	536	1	60	60	60	60	0	0	0	54	1	1	1	90	0,17	90	75	422	79
VII	706/98	887	Pfanowiesengasse	17	537	1	60	99	99	99	0	0	0	84	1	1	1	144	0,17	144	119	654	78
VII	706/93	882	Pfanowiesengasse	18	538	1	60	79	79	79	0	0	0	84	1	1	1	158	0,20	158	131	405	75
VIII	706/104	893	Pfanowiesengasse	19	635	1	60	60	60	60	0	0	0	63	1	1	1	90	0,14	90	75	511	81
VII	706/94	883	Pfanowiesengasse	20	541	1	60	70	70	70	0	0	0	54	2	0	1	139	0,26	139	116	417	77
VIII	706/105	894	Pfanowiesengasse	21	612	1	60	60	60	60	0	0	0	61	1	1	1	90	0,15	90	75	491	80
VII	706/95	884	Pfanowiesengasse	22	566	1	60	101	101	101	0	0	0	67	2	0	2	203	0,36	101	84	468	72
VIII	706/106	895	Pfanowiesengasse	23	610	1	60	60	60	60	0	0	0	61	1	1	1	90	0,15	90	75	488	80

Bau- stufe:	Grund- stuecks- nummer:	EZ:	Gasse/Strasse:	Nr.:	Grund- stuecks- flaeche:	Original- Stadler- haus:	Überbaute Fläche Stadler- haus (m²):	überbaute Fläche gesamt (m²):	Überbaute Fläche Wohnhaus gesamt (m²):	überbaute Fläche Wohn- haus 1:	überbaute Fläche Wohn- haus 2:	Überbaute Fläche Neben- geb. 1:	Überbaute Fläche Neben- geb. 2:	Ver- siegelte Fläche:	Geschöf- anzahl:	Dachge- schöf- anzahl:	Wohn- ungs- anzahl:	Brutto- geschöf- flaeche gesamt:	GFZ:	Brutto- Wohn- flaeche/ Wohnung:	Netto- Wohn- flaeche/ Wohnung:	Garten- flaeche: in %:	Garten- flaeche: in %:	
VIII	706/99	888	Pfanowiesengasse	24	569	1	60	141	105	105	36	36	0	57	2	0	1	246	0,43	246	205	371	85	
VIII	706/107	886	Pfanowiesengasse	25	605	1	60	60	60	60	0	0	0	60	1	1	1	90	0,15	90	75	484	80	
VIII	706/100	889	Pfanowiesengasse	26	567	1	60	60	60	60	0	0	0	60	1	1	1	90	0,16	90	75	450	78	
VIII	706/108	887	Pfanowiesengasse	27	569	1	60	60	60	60	0	0	0	60	1	1	1	90	0,15	90	75	479	80	
VIII	706/101	890	Pfanowiesengasse	28	556	1	60	97	97	97	0	0	0	97	2	0	1	193	0,35	193	160	404	73	
VIII	706/102	891	Pfanowiesengasse	30	583	1	60	60	60	60	0	0	0	60	1	1	1	90	0,15	90	75	465	80	
VIII	706/103	892	Pfanowiesengasse	32	603	1	60	60	60	60	0	0	0	60	1	1	1	90	0,15	90	75	482	80	
II	706/07	718	Resedalgasse	5	693	1	60	60	60	60	0	0	0	60	1	1	1	90	0,13	90	75	584	81	
II	706/08	717	Resedalgasse	6	697	1	60	60	60	60	0	0	0	60	1	1	1	90	0,13	90	75	578	81	
II	706/18	693	Resedalgasse	8	890	1	60	142	142	61	81	0	0	81	1	1	2	213	0,27	107	88	578	72	
II	706/29	710	Resedalgasse	9	658	1	60	139	123	123	15	15	0	123	1	1	2	202	0,40	131	109	453	69	
I	700/9	694	Resedalgasse	10	831	1	60	78	60	60	18	18	0	60	1	1	1	108	0,13	108	88	670	81	
VI	686/23	867	Tubpengasse	1	572	1	60	78	60	60	18	18	0	60	1	1	1	108	0,19	108	90	437	76	
VI	686/22	868	Tubpengasse	3	636	1	60	157	138	138	20	20	0	138	2	0	2	285	0,46	148	123	415	65	
V	681/6	842	Tubpengasse	4	1.302	1	60	60	60	60	0	0	0	60	1	1	1	90	0,07	90	75	1.112	85	
VI	686/21	869	Tubpengasse	5	631	1	60	91	60	60	31	31	0	60	1	1	1	121	0,19	121	100	477	78	
VI	686/16	839	Tubpengasse	6	659	1	60	96	60	60	20	20	0	60	1	1	1	110	0,17	110	92	513	78	
VI	686/20	860	Tubpengasse	7	645	1	60	156	121	60	65	34	34	0	65	1	2	218	0,34	108	90	425	66	
VI	686/14	844	Tubpengasse	8	749	1	60	81	60	60	21	21	0	60	1	1	1	111	0,16	55	48	593	79	
VI	686/19	861	Tubpengasse	9	637	1	60	78	78	60	18	0	0	60	1	1	1	117	0,18	117	97	495	78	
VI	686/11	843	Tubpengasse	10	695	1	60	78	178	154	24	0	0	178	2	0	2	366	0,61	178	148	447	64	
VI	686/18	851	Tubpengasse	11	641	1	60	78	78	60	18	0	0	60	1	1	1	119	0,18	117	97	489	78	
IV	706/73	802	Tubpengasse	12	667	1	60	89	60	60	29	29	0	60	1	1	1	119	0,18	119	99	511	77	
IV	706/69	776	Tubpengasse	14	641	1	60	78	78	60	18	0	0	60	1	1	1	117	0,18	117	97	489	78	
IV	706/74	803	Tubpengasse	15	701	1	60	96	96	60	38	0	0	60	1	1	1	144	0,20	144	119	535	76	
II	706/35	716	Weiden-gasse	3	690	1	60	171	130	68	41	0	0	68	2	0	2	343	0,50	171	142	441	65	
II	706/30	711	Weiden-gasse	4	661	1	60	60	60	60	0	0	0	60	1	1	1	90	0,14	90	75	535	81	
II	706/34	715	Weiden-gasse	5	669	1	60	130	130	130	0	0	0	130	2	0	1	259	0,39	259	215	473	71	
II	706/31	712	Weiden-gasse	6	668	1	60	60	60	60	0	0	0	60	1	1	1	90	0,13	90	75	541	81	
II	706/32	714	Weiden-gasse	7	666	1	60	87	60	60	27	27	0	60	1	1	1	117	0,17	117	97	530	77	
II	706/33	713	Weiden-gasse	8	655	1	60	87	60	60	27	27	0	60	1	1	1	117	0,17	117	97	530	77	
III	706/66	773	Weiden-gasse	9	653	1	60	60	123	123	0	0	0	123	2	0	1	246	0,38	246	205	466	71	
III	706/63	780	Weiden-gasse	10	633	1	60	212	60	60	0	0	0	60	1	1	1	90	0,14	90	75	528	71	
III	706/67	774	Weiden-gasse	11	670	1	60	147	80	80	43	43	0	80	2	0	2	382	0,60	191	158	358	56	
III	706/62	770	Weiden-gasse	12	635	1	60	149	103	103	46	46	0	103	2	0	1	238	0,35	238	195	458	68	
III	706/65	775	Weiden-gasse	13	668	1	60	81	60	60	21	21	0	60	1	1	1	111	0,17	111	92	422	68	
III	706/61	776	Weiden-gasse	14	625	1	60	58	60	60	38	17	17	60	1	1	1	128	0,21	128	107	464	74	
III	706/60	777	Weiden-gasse	16	627	1	60	52	60	60	22	22	0	60	1	1	1	112	0,18	112	89	483	77	
Summe:				70.522	51	6.000	10.220	8.029	8.804	8.029	1.416	7.052	117	17.038	12.126	53.250	0,25	146	121	65				
Mittel- wert:																								

Quelle: Eigene Berechnung (2009)