



TECHNISCHE  
UNIVERSITÄT  
WIEN  
Vienna University of Technology

## DIPLOMARBEIT

**von der Einfamilienhaussiedlung zum nachhaltigen Quartier**  
Nachverdichtungsszenarien für Siedlungsgebiete im Stadtgebiet St. Pölten

ausgeführt zum Zwecke der Erlangung des akademischen Grades  
einer Diplom-Ingenieurin  
unter der Leitung

**Ao. Univ.Prof. Arch. Dipl.Ing. Dr.techn. Erich Raith**

E260/S

Institut für Städtebau, Landschaftsarchitektur und Entwerfen

**eingereicht an der Technischen Universität Wien**

Fakultät für Architektur und Raumplanung

von

**Stefanie Wagner, BSc**

1025230

Wien, am 04.06.2019



# Abstract

Unsere Gesellschaft unterliegt seit jeher einem Wandel. Demografische, soziale, kulturelle als auch wirtschaftliche Veränderungen wirken sich auf unser Zusammenleben aus und bringen nicht zuletzt eine Veränderung unserer Wohnformen und Siedlungsstrukturen mit sich.

Trotz dieser Veränderungen und der Kritik an der Zersiedelung der Landschaft stellt in Niederösterreich das Einfamilienhaus seit Jahrzehnten die beliebteste Wohnform im suburbanen Raum dar und es ist keine Abkehr von der traditionellen Siedlungsentwicklung mit einer offenen Bebauung am Ortsrand in Sicht.

Diese Arbeit zeigt Alternativen zum Neubau auf der grünen Wiese auf. Im Zuge des Entwurfes werden theoretische Entwicklungsszenarien für ausgewählte bestehende Einfamilienhaussiedlungen im Stadtgebiet von St. Pölten ausgearbeitet. Ziel ist eine qualitative Weiterentwicklung des Bestandes, wobei Flächenpotenziale im Bestand ausgenützt werden sollen und neben neuen Wohnformen, auch das Arbeiten in diesen Siedlungen integriert werden soll.

Our society has always been subject to change. Demographic, social, cultural and economic changes have an impact on our cohabitation and also bring change to the forms and structures of housing.

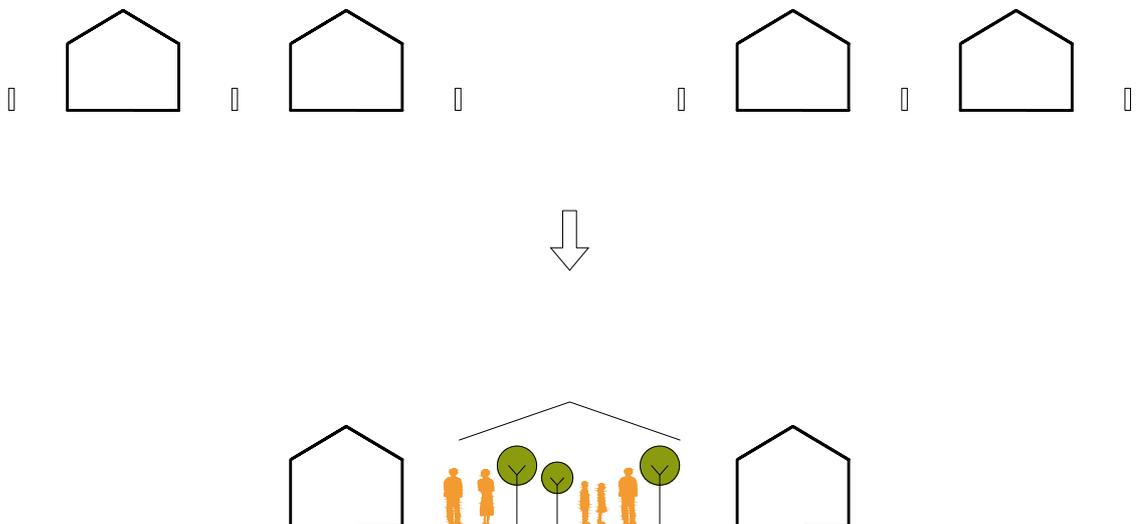
Despite these changes and the criticism concerning urban sprawl, the single-family dwelling has been the most popular form of housing in the suburban area for decades, and there is no turning away from the traditional settlement development on the outskirts.

This work shows alternatives for new buildings on green land. In the course of the design, theoretical development scenarios are finalised for selected existing single-family residences in the urban area of St. Pölten. The aim is a qualitative improvement of the existing stock, exploiting the potential of the area and the integration of new forms of housing, and also working, in these settlements.

In dieser Arbeit wird für einen besseren Lesefluss auf eine geschlechtsspezifische Formulierung verzichtet. Alle maskulinen Begriffe beziehen sich sowohl auf Frauen, als auch auf Männer.

# Von der Einfamilienhaussiedlung zum nachhaltigen Quartier

Nachverdichtungsszenarien für Siedlungsgebiete  
im Stadtgebiet St. Pölten



# Inhalt

<b>1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>8</b>
1.1	Vorwort	10
1.2	Fragestellung, Methodik, Struktur und Zielsetzung	11
<b>2</b>	<b>Rahmenbedingungen</b>	<b>12</b>
2.1	innere Nachverdichtung	14
	Begriffserklärung und Definition	
	Bauliche Möglichkeiten der Nachverdichtung	
	Herausforderungen der inneren Nachverdichtung	
	Relevanz der inneren Nachverdichtung	
	Interessen der Beteiligten	
	Best Practice Beispiele	
2.2	Wohnen und Siedlungen im Wandel	20
	Siedlungsentwicklung im suburbanen Raum	
	Nachhaltigkeit in der Siedlungsentwicklung	
	Haushalts- und Wohnflächenentwicklung	
	Das Einfamilienhaus	
	Neue Formen des Wohnens	
2.3	Gesellschaft im Wandel	24
	Der gesellschaftliche Wandel	
	Veränderung der Bevölkerungsstruktur	
	Veränderung von Familien und Haushalt	
	Auswirkungen auf die Siedlungsentwicklung	
2.4	Zwischennutzung	26
	Definition Zwischennutzung	
	Zwischennutzung als Instrument der Stadtentwicklung	
	Beteiligte Akteure - Motivationen und Zielsetzungen	
	Instrumentarium und Werkzeuge	
	Relevanz für die vorliegende Arbeit	

# Inhalt

<b>3</b>	<b>Untersuchungsgegenstand St. Pölten</b>	<b>30</b>
3.1	Anforderungen an die Untersuchungsstadt	32
3.2	grundsätzliche Infos zur Stadt	33
	Typologie der Stadt	
	Bevölkerung und Wohnungsbedarf	
3.3	siedlungsstrukturelle Rahmenbedingungen	34
	stadtmorphologische Analyse	
3.4	Flächenpotenziale für die bauliche Entwicklung in St. Pölten	36
	Analyse der Siedlungen aus den unterschiedlichen Entstehungsjahren	
	Entwicklungskonzept	
3.5	Auswahl der Siedlungen	38
	Bauphasen und städtebauliche Leitbilder	
	Auswahlverfahren für die Siedlungen	
<b>4</b>	<b>Bebauungsstudien</b>	<b>40</b>
4.1	Struktur und Aufbau der Bebauungsstudien	42
4.2	Arbeitersiedlung am Kupferbrunnberg	44
	Siedlungslektüre: Morphologie, Siedlung, Block und Bebauung	
	Bebauungsstudien: Potenziale und Entwicklungsszenarien	
4.3	Stadtrandsiedlung Hubert-Schnofl	62
	Siedlungslektüre: Morphologie, Siedlung, Block und Bebauung	
	Bebauungsstudien: Potenziale und Entwicklungsszenarien	
4.4	Siedlung am Eisberg	80
	Siedlungslektüre: Morphologie, Siedlung, Block und Bebauung	
	Bebauungsstudien: Potenziale und Entwicklungsszenarien	
4.5	Ratzersdorfer Siedlung	96
	Siedlungslektüre: Morphologie, Siedlung, Block und Bebauung	
	Bebauungsstudien: Potenziale und Entwicklungsszenarien	
<b>5</b>	<b>Conclusio</b>	<b>114</b>
5.1	Handlungsempfehlungen	116
	... zur Innenverdichtung von Siedlungen aufgrund ihres städtebaulichen Leitbildes	
	... für eine höheren Dichte und Verstädterung im zentrumsnahen Bereich	
	... für „Mehrgenerationen-Wohnen“ und „Wohnen und Arbeiten“	
	... für den Neubau auf der grünen Wiese	
	... für das Aktivwerden der Politik	
	Fazit	
	Quellenverzeichnis	118
	Abbildungsverzeichnis	119

1

# Einleitung

# 1.1 Vorwort

Für die Mehrheit der Bevölkerung in Österreich stellt das Einfamilienhaus die beliebteste Wohnform dar. Ursprünglich konzipiert als das ideale Wohngebäude für eine typische „Kernfamilie“ mit Eltern und Kind fanden erstmals in der Nachkriegszeit viele Familien in einem Einfamilienhaus ihr neues Heim. In den 70er Jahren erreichte der „Einfamilienhausboom“ in Österreich einen Höhepunkt und erstmals wurden auch kritische Stimmen aus Fachkreisen laut. Der Begriff der Zersiedelung wurde geprägt. Unter diesem Begriff verstehen wir heute aus planerischer Sicht das konturlose Wachstum der Siedlungsflächen, das den Unterschied zwischen Städten und der freien Landschaft verwischt.<sup>1</sup> Im aktuellen Diskurs wird dabei immer wieder suggeriert, dass die Zersiedelung gestoppt werden müsse, doch dieser Entwicklung stehen gesellschaftliche Interessen gegenüber. Für viele Personen würde dies einen Verzicht auf große Wohnflächen, den eigenen Garten und auf Privatsphäre bedeuten was aus heutiger Sicht fernab von jeder Alltagsrealität ist. Um zukunftsfähige und nachhaltige Szenarien von Siedlungsgebieten aufstellen zu können, ist also die Verknüpfung von Gesellschaft und Raumentwicklung essentiell.

In den letzten 70 Jahren ist das Einfamilienhaus für einen Großteil der österreichischen Bevölkerung die Wohnform ihrer Träume und dies, obwohl sich unsere Gesellschaft seither einen großen Wandel unterzogen hat. Die demographische Entwicklung (das Altern der Bevölkerung) und die Änderung in den Haushaltsstrukturen (weg von der Kernfamilie hin zu komplexeren Strukturen und Einpersonenhaushalten) hat zur Folge, dass für viele Haushalte der Wohntypus Einfamilienhaus eigentlich gar nicht mehr passend ist. Die Folge dessen ist, dass viele Häuser heute von „Underusement“ betroffen sind, dies bedeutet, dass sie nur von ein oder zwei Personen bewohnt werden, obwohl sie für eine ganze Familie konzipiert wurden. Damit steigt der Flächenverbrauch zusätzlich an. Trotz dieser Veränderungen in unserer Gesellschaft ist aus heutiger Sicht mit keiner Abkehr von der traditionellen Siedlungsentwicklung mit Einfamilienhäusern zu rechnen.<sup>2</sup>

Im Sinne der Nachhaltigkeit gilt es daher Konzepte zu entwickeln, die auf der einen Seite den Wunsch der Bevölkerung nach einem Eigenheim berücksichtigen, gleichzeitig aber die Zersiedelung einschränken und ein flächensparendes Bauen ermöglichen.

Ein Lösungsansatz dazu ist, das Potenzial einer kompakten Innenentwicklung von Siedlungen auszuschöpfen. Innenentwicklung – also die weitere Verdichtung des Bestandes – gilt zwar als kompliziert, die Ergebnisse sind es jedoch wert: Wohngebiete mit höherer Dichte sind ökologischer und ökonomischer; auch die sozialräumliche Qualität kann dadurch steigen.<sup>3</sup>

Einfamilienhausgebiete sind in den meisten Fällen die Wohnsiedlungen mit der geringsten Dichte, weshalb es auch naheliegend ist, mit den Ansatz der Innenentwicklung hier anzusetzen. Es gibt bereits einige Best-Practice-Projekte, welche es geschafft haben Einfamilienhaussiedlungen nachzuverdichten, jedoch bestand der Ansatz bis jetzt darin, diese Siedlungen mit Einfamilienhäusern nachzuverdichten, was unserer gesellschaftlichen Entwicklung und den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung in Zukunft nicht entsprechen wird. Das Ziel der vorliegenden Arbeit ist nun die Überprüfung, ob es denn theoretisch möglich wäre, Einfamilienhaussiedlungen baulich so nachzuverdichten, dass auch neue Wohnformen in diesen Siedlungen Platz finden.

Grundsätzlich bedürfen Fragen der Land- und Flächennutzung aufgrund ihrer Komplexität einer breiten und fächerübergreifenden Herangehensweise. In der vorliegenden Arbeit wird auf eine solche auch immer wieder hingewiesen, im Fokus liegen jedoch architektonische und bauliche Maßnahmen, welche zu einer nachhaltigen Entwicklung beitragen können.

<sup>1</sup> vgl. **Spektrum**. Lexikon der Geowissenschaften (2000). online

<sup>2</sup> vgl. **Kapeller** Lukas. Kurier.at (2018). online

<sup>3</sup> vgl. **Baunetzwissen**. Nachverdichtung. online

## 1.2 Fragestellung, Methodik, Struktur und Zielsetzung

Die vorliegende Arbeit beschäftigt sich in erster Linie mit der Frage der Innenentwicklung in bestehenden Einfamilienhaussiedlungen, da dies ein Beitrag für eine nachhaltige Flächennutzung sein kann. Es stellt sich die Frage, ob die vorhandenen Siedlungsstrukturen flexibel genug sind, um nicht nur zusätzliche Einfamilienhäuser unterbringen zu können, sondern auch verdichtete Wohnformen, welche aber dennoch weiterhin einfamilienhausartige Qualitäten bieten, aufnehmen zu können. Welche neuen Wohnformen untergebracht werden sollen und in welcher Weise der Nachverdichtung geschehen soll, muss abhängig von den Gegebenheiten vor Ort bei jeder Siedlung individuell entschieden werden. Im Forschungsprozess soll jedoch nicht nur die bauliche Dimension behandelt werden, sondern auch die Frage nach einer Entwicklung des Freiraumes, welcher bei Einfamilienhaussiedlungen meistens nur privat vorhanden ist.

Schlussendlich resultiert daraus eine zentrale Forschungsfrage: Ist es möglich aus einer Einfamilienhaussiedlung ein Quartier für die Zukunft zu formen, welches den Ansprüchen unserer heutigen Gesellschaft gerecht wird? Zur Beantwortung dieser zentralen Frage wurde versucht, die vorangestellten Überlegungen und Ideen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung im Rahmen eines städtebaulichen Entwurfes für suburbane Einfamilienhausgebiete zur Umsetzung zu bringen. Als exemplarisches „Modell“ hierfür wurde die Stadt St. Pölten gewählt, da hier viele verschiedene Siedlungen mit unterschiedlichen Potenzialen vorzufinden sind, welche sich im suburbanen Umfeld der Stadt St. Pölten befinden.

Die vorliegende komplexe Forschungsfrage kann nicht mit einer Methodik abgehandelt werden. Die Untersuchungsfelder dieser Arbeit sind hoch vernetzt und prozesshaft, die Frage nach einer nachhaltigen Entwicklung unserer Gesellschaft steht außerdem im Spannungsfeld zwischen Gesellschaft & Wissenschaft und Theorie & Praxis. Dies hat zur Folge, dass jeder Fragestellung der hier vorliegenden Arbeit eine fragenspezifische Methode zugrunde gelegt werden muss.<sup>4</sup>

Eine der wichtigsten Methoden, um die Frage der Potenziale erarbeiten zu können, ist die Bestandsanalyse. „Darunter wird eine Methode verstanden, welche die Entwicklung des Baubestandes nach typologischen und morphologischen Kriterien erfasst und in Zeitschnitten darstellt“.<sup>5</sup> Dabei soll eine Bestandsanalyse von Einfamilienhäusern auch Aufschluss über die Veränderung der Lebensgewohnheiten der Gesellschaft geben, da sich diese in der gebauten Form und typologischen Struktur abbilden.

Die Bearbeitung der zentralen Forschungsfrage erfordert die Methode der Szenarienbildung. Im Rahmen der Szenariomethode können verschiedene Siedlungssituationen untersucht und verglichen werden. Als Basis für den Entwurf eines Szenarioprojektes werden folgende Punkte berücksichtigt: Einerseits müssen externe Faktoren, wie (wahrscheinlich) zukünftige Entwicklungen in den Entwurf miteinfließen, außerdem muss die Nachhaltigkeit im Mittelpunkt stehen. Dabei scheinen die Kategorien Flexibilität, Lebensqualität und Bodennutzung eine zentrale Rolle zu spielen. Nicht zuletzt müssen die Szenarien in einer konkreten räumlichen und gesellschaftlichen Situation verortet werden.<sup>5</sup>

Auf dieser Grundlage werden verschiedene Szenarioprojekte entworfen. Ein Szenarioprojekt ist nicht als Prognose für die Zukunft zu verstehen, sondern soll in Form von Plänen und Bildern die unterschiedlichsten Möglichkeiten aufzeigen. Sinn der Szenariomethode ist es, aus dem Vergleich der Arbeiten einen Erkenntnisgewinn zu ermöglichen. Das Nebeneinander soll den Blick für Zusammenhänge schärfen und für unterschiedliche Entwicklungsrichtungen sensibilisieren. Ziel der vorliegenden Arbeit ist, dass die Projekte mit ihren Bildern und Plänen möglicher Zukunftsentwicklungen zum Nachdenken anregen. Die dargestellten Szenarioprojekte werden nicht die einzigen Antworten für die Stadt von morgen liefern, sie sollen jedoch dazu verhelfen, über Vor- und Nachteile, sowie über den Mehrwert der nachhaltigen Entwicklung zu diskutieren und Ausgangspunkt für Empfehlungen und Anleitungen sein.<sup>6</sup>

<sup>4</sup> vgl. Bosshard, Kurath, Luchsinger, Primas, Weiss (2014). S. 17f

<sup>5</sup> Bosshard, Kurath, Luchsinger, Primas, Weiss (2014). S. 18

<sup>6</sup> vgl. Bosshard, Kurath, Luchsinger, Primas, Weiss (2014). S. 19f

2

# Rahmenbedingungen

# 2.1 innere Nachverdichtung

## Begriffserklärung und Definition

„Die innere Verdichtung ist ein Instrumentarium, um die raumplanerischen Ziele umzusetzen. Im Allgemeinen wird unter innerer Verdichtung die Erhöhung des Bauvolumens innerhalb des Siedlungsgebiets verstanden. Die Begriffe „bauliche Verdichtung“, „innere Verdichtung“ oder „Nachverdichtung“ werden hierfür oft als Synonyme verwendet.“<sup>7</sup>

Primäres Ziel einer inneren Nachverdichtung ist die Vermeidung der Ausdehnung des Siedlungsgebiet nach außen, stattdessen sollen die vorhandenen Strukturen dazu genutzt werden, auf dem flächenmäßig gleich bleibenden Siedlungsgebiet mehr Einwohnern eine Wohnung zur Verfügung zu stellen bzw. auch Büro- oder Gewerbeflächen Raum zu bieten. Diese Vorgehensweise stellt eine der flächenschonendsten Methoden dar, um eine Siedlung weiterzuentwickeln, kompakter zu gestalten und gleichzeitig die vorhandene Infrastruktur zu verbessern. Es ist die einzige Möglichkeit der wachsenden Wohnflächenbeanspruchung der heutigen Bevölkerung gerecht zu werden, ohne dabei wertvolle unversiegelte, landwirtschaftliche Flächen zu verbrauchen.

Es ist jedoch nicht nur die Schonung der Ressource Boden, die für eine innere Nachverdichtung spricht: In überalterten Siedlungsgebieten bringt eine Nachverdichtung eine soziale Mischung (meist Verjüngung) mit sich. Desweiteren ist mit einer finanziellen Entlastung der Grundstückseigentümer zu rechnen: Es entstehen Einnahmen durch den Verkauf oder die Verpachtung des Grundstückes, bei einer Vererbung entlasten meist die Verwandten finanziell und arbeitsmäßig die Grundstücksbesitzer.

Jedoch geht eine innere Verdichtung immer mit einem hohen und kostenintensiven Planungsaufwand einher. Ein intensiver Planungsprozess ist zwingend notwendig, um spätere soziale Konflikte zu vermeiden.

Ziel einer inneren Nachverdichtung ist es, bei gleichbleibender Siedlungsfläche das Bauvolumen zu vergrößern. Dies darf baurechtlich nur dann geschehen, wenn entweder Baulücken im Siedlungsgebiet vorhanden sind oder das auf dem Grundstück maximal erlaubte Bauvolumen noch nicht ausgeschöpft ist. Von diesem Hintergrund lässt sich nun auch die Definition des Nachverdichtungspotenzials ableiten: „Differenz zwischen dem effektiv gebauten und dem gemäß der Grundstücksgröße und den baurechtlichen Bestimmungen tatsächlich zulässigem Bauvolumen.“<sup>8</sup>

Ist diese Voraussetzung gegeben, so kann entweder der bereits bestehende Baukörper am Grundstück durch Anbau, Umbau, Aufstockung oder Ergänzungsbau vergrößert werden oder ein oder mehrere gänzlich neue Baukörper am Grundstück hinzugefügt werden.

Grundsätzlich sind sich Experten einig, dass eine innere Nachverdichtung den besten Weg darstellt, um mit dem steigenden Flächenbedarf umzugehen, jedoch ist die Umsetzung in der Praxis ein sehr heikles Thema, welche nur mit viel Aufwand realisierbar ist. Eine Voraussetzung für einen Erfolg ist aber auf jeden Fall eine gute Zusammenarbeit der Grundstückseigentümer und der öffentlichen Hand, denn in vielen Fällen ist es nötig, planungs- und baurechtliche Voraussetzungen zu ändern.<sup>9</sup>

## Bauliche Möglichkeiten der Nachverdichtung

Es gibt zahlreiche Möglichkeiten, wie die Nutzfläche eines Grundstückes mit einem bestehenden Haus erweitert werden kann; prinzipiell lassen sich diese allerdings zu zwei Typen zusammenfassen:

### A) Nutzung interner Reserven

Darunter versteht man das effektive Nutzen von bisher nicht oder wenig genutzten Räumen.

Beispiele dafür wären einerseits ein klassischer Dachbodenausbau, andererseits könnte aber auch ein bestehendes Haus in zwei getrennte Wohneinheiten umgebaut werden. Denn oft ist es der Fall,

<sup>7</sup> Knab, Mil (2008). S. 3

<sup>8</sup> Knab, Mil (2008). S. 4

<sup>9</sup> vgl. Knab, Mil (2008). S. 3ff

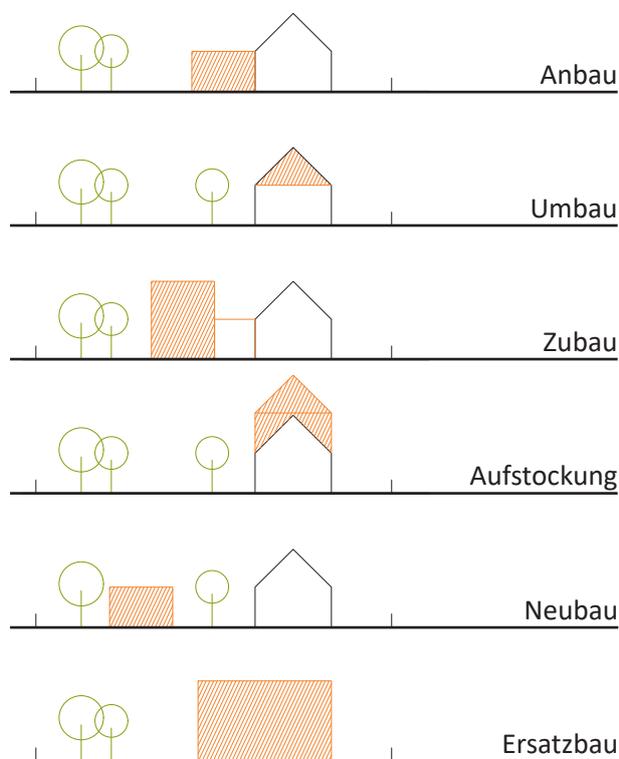
dass ein oder zwei Personen alleine in einem Haus zurückbleiben, welches ursprünglich für eine Familie mit Kindern geplant war. Es werden viele Räume bzw. teilweise auch Etagen gar nicht mehr genutzt.

In solchen Fällen ist es mit einer gut durchdachten Planung im Zuge einer ohnehin notwendigen Sanierung und barrierefreien Gestaltung oftmals möglich, das Haus für zwei Haushalte zu adaptieren.

#### B) Nutzung externer Reserven

Fügt man am Grundstück ein neues Bauvolumen hinzu, so spricht man von externen Reserven.

Oft wird für die Gründung eines neuen Haushaltes am selben Grundstück eine Aufstockung, ein Anbau, Zubau oder Neubau vorgenommen.<sup>10</sup>

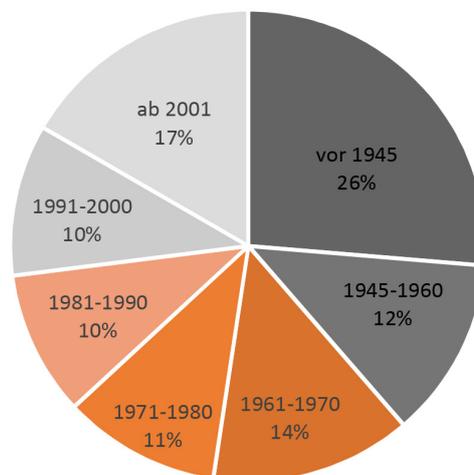


[1]

## Herausforderungen der inneren Nachverdichtung

### Der beste Zeitpunkt einer Innenverdichtung:

Es sind in erster Linie Einfamilienhaussiedlungen, welche ein großes Potenzial für eine Nachverdichtung aufweisen. Ob solch ein Potenzial aber nun tatsächlich genutzt wird, ist abhängig vom Grundstückseigentümer und dessen Bedürfnissen. Mögliche Einflussfaktoren für eine Nachverdichtung am eigenen Grundstück sind finanzielle und familiäre Umstände sowie die Grundstücksgröße und deren Zuschnitt. Die Erfahrung hat allerdings gezeigt, dass ein Nachverdichtungspotenzial am Grundstück oft dann genutzt wird, falls in nächster Zeit ohnehin eine Sanierung, Renovierung oder eine Komfortsteigerung des Bestandes anstehen würde. Der Zyklus für größere Sanierungen bei Einfamilienhäusern liegt zwischen 40 und 50 Jahren. Aus diesen Umständen lässt sich ableiten, dass wohl Grundstücke mit Häusern aus den 60er, 70er und 80er Jahren die größte Wahrscheinlichkeit besitzen, in naher Zukunft verdichtet zu werden.



[2] Quelle: Statistik Austria

Anteil der Gebäude mit einer Wohnung nach Entstehungsjahren im Stadtgebiet von St. Pölten

In St. Pölten sind insgesamt 35% der Einfamilienhäuser in den Jahren 1961 - 1990 erbaut worden. Hier besteht ein große Wahrscheinlichkeit, dass in den nächsten Jahren eine Sanierung ansteht und eine damit verbundene Innenverdichtung realisiert wird.

<sup>10</sup> vgl. Gutmann, Pletzer, Schweizer (2003). S. 26f

[1] bauliche Möglichkeiten der inneren Nachverdichtung

[2] Quelle: vgl. Statistik Austria Registerzählung 2011

**Hohe Qualitätsansprüche:** „Im städtebaulichen Kontext beschreibt Qualität die Beschaffenheit oder die Eigenheit eines Ortes. Diese Qualität drückt sich in der städtebaulichen Einbettung, den Raumproportionen, den Außenräumen und in den Zugängen der Erschließung aus. Zudem ist sie abhängig von der Bautypologie und ihren architektonischen wie gestalterischen Ausdrücken.“<sup>11</sup> Solange nun die innere Nachverdichtung eine „Trend-Fortführung“ darstellt, sprich die ortstypischen Baugrößen und Bauweisen aufnimmt und sich in den Siedlungscharakter einfügt, wird sich die Qualität dadurch nicht weiter verändern. Kritischer ist das Einbringen einer neuen Bautypologie und das extreme Erhöhen der bestehenden Dichte. Hier bedarf es einer guten Planung, um solche Projekte qualitativ in den Bestand einzugliedern.

**Veränderung der Ortsidentität:** Die Ortsidentität ist sowohl die Summe der Merkmale, anhand der sich ein Ort von einem anderen unterscheiden lässt, aber sie existiert auch auf emotionaler Ebene: Jeder Mensch verknüpft einen Ort mit kulturellen Werten, gesellschaftlichen Bedeutungen und persönlichen Erfahrungen.<sup>12</sup>

Aus diesem Grund stößt eine innere Nachverdichtung bei langjährigen Bewohnern einer Siedlung in den meisten Fällen auf Widerstand und kann auch große Konflikte hervorrufen. Eine Weiterentwicklung eines Ortes ist jedoch immer notwendig, um den Bedürfnissen der zukünftigen Generationen gerecht werden zu können. In jedem Fall muss eine gute Balance zwischen Veränderung und Beibehaltung von vorhandenen Identifikationsmerkmalen bestehen. Hierbei ist es am besten, wenn die Veränderung eines Ortes schrittweise passiert: Es können sowohl ortstypische Elemente erhalten bleiben als auch neue Elemente geschaffen werden.

**Grenzen der Nachverdichtung:** Neben den Entwicklungspotenzialen einer inneren Nachverdichtung müssen auch die Grenzen aus raumplanerischer, architektonischer und soziologischer Sicht ausgelotet werden. Diese Grenzen müssen für

jede Siedlung individuell festgelegt werden. Eine Grundbedingung stellt die Aufrechterhaltung der Identität und des Charakters der vorhandenen Siedlung dar. Weiters gibt es technische Grenzen: Sowohl Strom-, Wasser- als auch Kanalversorgung müssen bereits ausreichend dimensioniert sein, um mit einem Ausbau nicht weitere Kosten zu verursachen. Auch die Dimensionierung des Straßennetzes ist ausschlaggebend: Durch den steigenden Zielverkehr kann es zu Verkehrsproblemen kommen, hier wäre das Ziel durch die steigenden Bewohnerzahlen den öffentlichen Verkehr auszubauen.<sup>13</sup>

**Freiraumqualitäten stärken:** Die Freiraumversorgung für die Bewohner setzt sich aus privaten, halböffentlichen und öffentlichen Freiflächen zusammen. Durch eine innere Nachverdichtung werden die privaten Freiflächen durch die Überbauung kleiner. Dadurch und durch die Zunahme der Einwohner in der Siedlung steigt der Druck auf die öffentlichen Freiflächen. Das Angebot dieser öffentlichen Freiflächen muss nun im Zuge einer Innenentwicklung auf jeden Fall qualitativ, in den meisten Fällen auch quantitativ erhöht werden, da in Einfamilienhaussiedlungen diese meist komplett fehlen. Dabei muss Wert auf die Gestaltung, Nutzbarkeit und den Erholungswert gelegt werden.<sup>14</sup>

**Funktionale und soziale Durchmischung:** Heute wird in der Stadtplanung Wert auf eine funktionale Durchmischung gelegt, da sie die Lebensqualität und das Zusammenleben stärkt. Dies war lange Zeit nicht üblich; und so sind fast alle bestehenden Einfamilienhaussiedlungen monofunktional. Es fehlt an Dienstleistungen, Einkaufsmöglichkeiten und Anbindungen an den öffentlichen Verkehr. Dies kann vor allem für die ältere Bevölkerungsgruppe große Nachteile mit sich bringen. Ziel wäre es durch die innere Verdichtung Wohnen, Arbeiten und Freizeit zu kombinieren, um belebte und nachhaltige Quartiere zu schaffen. Ähnlich verhält sich die soziale Durchmischung: Siedlungen weisen aufgrund der gemeinsamen Entstehungszeit der Häuser eine ähnliche Bevölkerungsgruppe auf, sowohl vom Alter als

<sup>11</sup> Knab, Mil (2008). S. 7

<sup>12</sup> vgl. Knab, Mil (2008). S. 8f

<sup>13</sup> vgl. Gutmann, Pletzer, Schweizer (2003). S. 29f

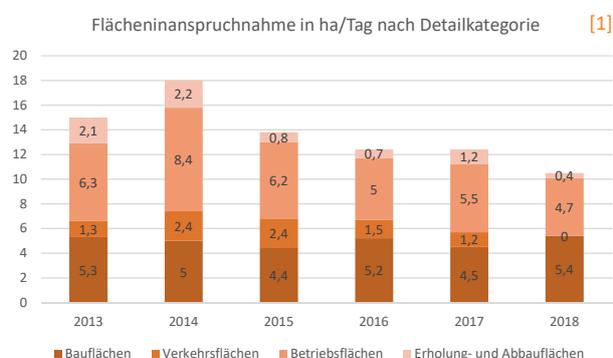
<sup>14</sup> vgl. RUBD des Kartons Freiburg (2016). S. 17

auch von der Bevölkerungsschicht. Ziel wäre es wiederum diese Homogenität durch eine innere Nachverdichtung aufzulösen und neue Bevölkerungsgruppen in die Siedlung integrieren zu können (um auch Ghettoisierung, Verarmung oder Gentrifizierung entgegen zu wirken). So gibt es die Möglichkeit, durch gezielte Baumaßnahmen wie Alterswohnungen oder Junges Wohnen neue Bevölkerungsgruppen in die Siedlung zu holen.<sup>15</sup>

**Partizipation:** Aufgrund der Eigentümerstruktur bei Einfamilienhaussiedlungen treffen viele unterschiedliche Interessen aufeinander. Um nun die Wünsche, Bedürfnisse, und Ängste der Bevölkerung thematisieren zu können, eignet sich eine partizipative Planung. Diese sollte in einem professionellen Rahmen mit allen beteiligten Akteuren durchgeführt werden, um zielführend zu sein. Viele Bewohner verbinden mit einer inneren Nachverdichtung nur Beeinträchtigungen und negative Folgen, dass dadurch jedoch auch die Lebensqualität im Viertel steigen kann, ist ihnen nicht bewusst. Aus diesem Grund ist für ein erfolgreiches Projekt jedenfalls ein partizipativer Austausch empfehlenswert.<sup>16</sup>

### Relevanz der inneren Nachverdichtung

Die aktuelle Meldung bezüglich Bodenverbrauch in Österreich ist alarmierend: „Der Bodenverbrauch für Betriebsflächen, Erholungsflächen und Straßenverkehrsflächen ist in den letzten fünf Jahren gesunken; der Bedarf an Baufläche war mit 5,4 Hektar pro Tag im Jahr 2018 allerdings so hoch wie seit fünf Jahren nicht mehr.“<sup>17</sup>



Dieser enorme Flächenverbrauch fürs Bauen ist nicht alleine auf den Bevölkerungszuwachs zurückzuführen, sondern viel mehr auf den Wandel unserer Gesellschaft. Das Einfamilienhaus ist nach wie vor die beliebteste Form des Wohnens; zusätzlich steigt noch der Trend zu einem Zweithaus als Ferien- oder Wochenendresidenz.

Die großen Nachteile der Zersiedelung unserer Landschaft sind bekannt: hohe Allgemeinkosten für Infrastruktur, Verlust von landwirtschaftlichen Flächen sowie Naturräumen und nicht zuletzt die fehlende Dichte in den Siedlungen für eine ausreichende Infrastruktur und für die öffentliche Verkehrsanbindung.

In Österreich stehen zurzeit in erster Linie die ländlich geprägten Regionen unter Siedlungsdruck. Die Zersiedelung schreitet hier schnell voran, durch die Zersplitterung der Landschaften droht oftmals der Verlust des ländlichen Charakters. Das oberste Ziel muss es sein, diese Ausuferung der Siedlungstätigkeit einzuschränken bzw. ganz einzustellen und stattdessen die bestehenden Baustrukturen besser zu nützen. Es müssen große zusammenhängende Freiflächen erhalten bleiben, denn nur so können Funktionen wie extensive Land- und Forstwirtschaft und der Erhalt von Naturräumen gesichert werden.<sup>18</sup>

### Interessen der Beteiligten

Es liegt in der Hand der Gemeinden und Städte, sich für eine mögliche aktive Innenentwicklung zu entscheiden. Wie schon erwähnt, ist es aufgrund der Eigentümerstruktur bei Einfamilienhaussiedlungen nicht immer einfach eine innere Nachverdichtung umzusetzen, aus diesem Grund ist es umso wichtiger, dass die Gemeinde eine konkrete Entwicklungsvorstellung besitzt und diese aktiv fördert.

Die Vorteile der Gemeinde bei einer Innenentwicklung liegen auf der Hand: Einerseits werden die Kosten für die Infrastruktur verringert (in den meisten Fällen ist die Adaptierung eines

<sup>15</sup> vgl. RUBD des Kartons Freiburg (2016). S. 20f

<sup>16</sup> vgl. RUBD des Kartons Freiburg (2016). S. 27

<sup>17</sup> vgl. Umweltbundesamt. online.

<sup>18</sup> vgl. Jutz (2015). S. 17-21

[1] Flächeninanspruchnahme in ha/Tag nach Detailkategorie, eigene Darstellung.

Quelle: Umweltbundesamt. online.

vorhandenen Systems wesentlich wirtschaftlicher als die Neuerrichtung), andererseits ist es eine einmalige Gelegenheit, die Gemeinde bzw. Stadt weiterzuentwickeln. Ziel ist es, mit Hilfe einer Innenentwicklung ein zeitgemäßes Wohnungsangebot zu schaffen, das Zentrum zu stärken und eine soziale und funktionale Durchmischung zu erzielen.

Es ist jedoch unumgänglich, dass sich Gemeinden bzw. Städte im Vorhinein den Qualitätsmerkmalen ihres Gebietes bewusst sind, dafür Entwicklungsstrategien aufzeigen (mittels städtebaulichen Leitbilder, Stadtentwicklungskonzepte oder Masterplänen) und diese als anzustrebendes Ziel im Auge behalten. Für die weitere Planung ist ein Partizipationsprozess mit den Grundstückseigentümern zu empfehlen; nicht zuletzt können auch Förderinstrumente zu einer positiven Umsetzung beitragen.

**Interessen der Grundstückseigentümer:**  
Im Mittelpunkt vom Grundstückseigentümer stehen immer private Interessen. Oftmals ist es der Wunsch nach einer Komfortsteigerung sowie nach einer ohnehin anstehenden Sanierung, welche einen Umbau am eigenen Grundstück veranlasst. In vielen Fällen soll das Haus beispielsweise an eine neue Lebensphase angepasst werden, aufgrund einer familiären Änderung, des Alters oder einer Behinderung. Dies geht in vielen Fällen mit dem Wunsch nach einem „Mehrgenerationen-Wohnen“ einher; dabei wird eine weitere Wohnung für einen neuen Haushalt im bestehenden Objekt mit Hilfe eines Umbaus oder Anbaus geschaffen. Diese Wohnung ist nicht immer nur für den Einzug der eigenen Kinder vorgesehen, auch der Einzug eines Betreuers im Alter, oder von Mietern ist denkbar.  
Ein wesentlicher Punkt, welcher oftmals zum Umbau des eigenen Hauses führt, ist die Veränderung der Arbeitswelt. Home Office ist heute in vielen Büros Standard und so ist es der Wunsch nach einem eigenen gut ausgestatteten Büro, der einen Umbau veranlasst.

Zusammengefasst beschäftigen sich Grundstückseigentümer meist erst im Zuge einer anstehenden Sanierung aus energetischen, ökologischen oder auch ökonomischen Gründen mit dem Thema Verdichtung am eigenen Grundstück, dabei ist es immer wichtig, mit einer Investition auch die Wertsteigerung einer Immobilie herbeizuführen.<sup>19</sup>

### **Best-Practice-Beispiele**

Es gibt zahlreiche Literaturbeispiele und Studien, welche sich mit der inneren Nachverdichtung auseinandersetzen. In der Praxis sind es jedoch viel mehr die Einzelprojekte, welche tatsächlich umgesetzt werden können, als eine ganze Siedlung. Besonders hervorzuheben ist, dass es vor allem die Schweiz ist, welche mit gutem Beispiel voran geht und sich sehr engagiert mit der Thematik befasst.

### **Siedlungsumbau Bayersiedlung, D-Unterhaching, Nachverdichtung einer 50er Jahre Siedlung, 1991 - 1995**

Diese ursprüngliche Gartenstadtsiedlung mit geringer Dichte wurde in den 1950er Jahren erbaut. Wie es für die damalige Zeit üblich war, bestand sie aus zweigeschoßigen Doppelhäusern mit einer Nettofläche von ca. 80 m<sup>2</sup>. Viele Eigentümer hatten den Wunsch nach einer Erweiterung der Wohnfläche, der jedoch dem Wunsch der Gemeinde zur Beibehaltung der Charakteristik der Siedlung gegenüberstand. Ziel war es nun, mit Hilfe einer beauftragten Studie ein geordnetes Konzept für die innere Nachverdichtung zu finden. Die Studie befasste sich nicht nur mit den Baumaßen, sondern bezog auch Siedlungs-, Landschafts- und Verkehrsplanung mit ein und führte außerdem eine Bürgerbefragung durch. Mit diesem Vorgehen konnte eine Katalog von siedlungsverträglichen Erweiterungsmöglichkeiten ausgearbeitet werden, welche in den Bebauungsplan übernommen worden sind.<sup>20</sup>

<sup>19</sup> vgl. Gutmann, Pletzer, Schweizer (2003). S. 36-42

<sup>20</sup> vgl. Gutmann, Pletzer, Schweizer (2003). S. 19f

**Qualitätssicherung in föderativen System,  
CH-Turgi, Heimatsschutzpreis der Schweiz 2002.**

Bei diesem Projekt gab es keinen Anlass für eine Planung, dennoch wollte man mit dem Ziel der Nachhaltigkeit ein Entwicklungskonzept für die Gemeinde erarbeiten.

In einem partizipativen Planungsprozess entwickelte man ein gemeinsames Leitbild, wofür zuvor die Potenziale sowie Defizite (bauliche Ausnutzung, Inventar, Infrastruktur, Verkehr, Umweltbelastung) in den unterschiedlichen Siedlungen genau dokumentiert wurden. Dadurch entstand bei allen Beteiligten ein Bewusstsein für die baulichen Sensibilitäten der Gemeinde, die gemeinsamen Erkenntnisse wurden abschließend in einem Nutzungsplan beschrieben. Dieser Nutzungsplan war die Grundlage für eine Planungskommission, welche die weitere Umsetzung überwachen sollte.<sup>21</sup>

**Bau-Land-Gewinn ohne Erweiterung, eine Studie im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr, Innovation und Technologie und der Programmlinie Haus der Zukunft, 2003**

Eines der umfangreichsten Projekte in Österreich, das sich mit dem Thema der Nachverdichtung beschäftigt. In der Studie werden drei unterschiedliche Gemeinden in Salzburg untersucht, dabei wurde u.a. versucht das Verdichtungspotenzial zu bestimmen und eine ausführliche Bewohnerbefragung durchgeführt. Alle analysierten Siedlungen wurden in den Jahren zwischen 1950 und 1980 erbaut. Ziel war die Erstellung eines Leitfadens für den Umgang mit ungenützten Potenzialflächen. Das Ergebnis war ein Handbuch für die Gemeinden, aber auch Bewohner, welche einen konkreten Erweiterungswunsch äußerten, wurden unterstützt.<sup>22</sup>

<sup>21</sup> vgl. Gutmann, Pletzer, Schweizer (2003). S. 20ff

<sup>22</sup> vgl. Rapberger (2016). S. 29f

## 2.2 Wohnen und Siedlungen im Wandel

### Siedlungsentwicklung im suburbanen Raum

„Suburbanisierung beschreibt im wesentlichen einen räumlichen Trend der Stadtentwicklung, der auf Dichotomie von Stadt und Land aufbaut. Dementsprechend wird mit Suburbanisierung das Entstehen von sozial und baulich in sich homogenen Gebieten am Rand von Stadtregionen [...] bezeichnet.“<sup>23</sup>

Diese Definition beschreibt die Entwicklung im Umland von vielen österreichischen Städten zurzeit sehr gut. Es bilden sich große monofunktionale Siedlungen am Rande der Städte, welche im besten Fall noch durch Versorgungs- und Freizeitfunktionen ergänzt werden.

Derzeit liegt der Tageskonsum an Baufläche in Österreich bei 5,4 ha pro Tag. Obwohl schon seit einiger Zeit seitens der Raumordnung mithilfe von Festlegen von Baulandaußengrenzen, höheren Bebauungsdichten und Gebäudehöhen sowie mit der Vertragsraumordnung zur Mobilisierung von unverbautem Land versucht wird, dieses Siedlungswachstum zu senken, ist der Erfolg nur sehr gering.

Allerdings kann man von der Annahme ausgehen, dass sich die Siedlungsentwicklung in den nächsten Jahren weg von den peripheren Regionen hin zu den Stadtregionen verschieben könnte. Grund dafür ist die demografische Entwicklung und die damit verbundene Zunahme von Kleinhaushalten (Ein- bis Zweipersonenhaushalte), welche sich statistisch gesehen eher in den Städten finden. Dies bedeutet jedoch einen enormen Druck am Wohnungsmarkt in den Städten. Es wird daher nötig sein, in den nächsten Jahre zusätzlich den bereits gut erschlossenen suburbanen Raum zu stärken und die hier bereits bestehenden Siedlungsgebiete nachzuverdichten, anstatt weitere Grünfläche in peripheren Gebieten zu widmen.<sup>24</sup>

### Nachhaltigkeit in der Siedlungsentwicklung

Einer der meist verwendeten Definition von Nachhaltigkeit stammt ursprünglich aus dem Brundtland-Bericht von 1987 und besagt frei übersetzt ins Deutsche:

„Nachhaltige Entwicklung ist eine Entwicklung, die gewährt, dass künftige Generationen nicht schlechter gestellt sind, ihre Bedürfnisse zu befriedigen als gegenwärtig lebende.“<sup>25</sup>

Um eine nachhaltige Siedlungsentwicklung erreichen zu können, eignet sich ein Entwicklungsprozess nach dem Drei-Säulen-Prinzip zur nachhaltigen Entwicklung. Wenn sowohl die Ziele der sozialen, ökonomischen als auch ökologischen Nachhaltigkeit gleichermaßen und gleichzeitig verfolgt und umgesetzt werden, dann wird eine nachhaltige Siedlungsentwicklung gelingen.

Dies bedeutet, dass bereits beim Planen von Baugebieten soziale Aspekte berücksichtigt werden sollten: beispielsweise sichert das differenzierte Angebot von Wohnmöglichkeiten eine soziale Durchmischung, Gemeinschaftseinrichtungen und gut geplante öffentliche Freiräume fördern das Gemeinschaftsleben und partizipative Planungsprozesse bewirken, dass die Bewohner aktiv ihre Umwelt mitgestalten.

Desweiteren sollte eine funktionelle Durchmischung eines Siedlungsgebietes angestrebt werden, um aus ökonomischer Sicht eine breitgefächerte Wirtschaftsstruktur zu haben, infolgedessen auch in Krisenzeiten ein attraktiver Standort zu sein. Die ökonomischen Ziele können durch den Einsatz von erneuerbarer Energie einfach erreicht und verfolgt werden.<sup>26</sup>

Für die Umsetzung von Nachhaltigkeit in der Städte- und Siedlungsentwicklung ist in Österreich die Raumordnungs- und Regionalpolitik zuständig. Im Österreichischen Raumentwicklungskonzept 2011 ist ein wichtiger Punkt: „Flächensparen und Flächenmanagement implementieren“. Hier wird zu einem sorgsamem Umgang mit Grund und Boden aufgefordert und desweiteren dazu, flächensparendes Bauen zu fördern. 2011 werden unter

<sup>23</sup> Giffinger, Kramar, Loibl. S. 2

<sup>24</sup> vgl. Tötzer, Loibl, Steinnocher (2009). S. 13-17

<sup>25</sup> vgl. Lexikon der Nachhaltigkeit (2015). online

<sup>26</sup> vgl. IÖR-Monitor. online.

diesem Punkt jedoch auch das erste Mal Revitalisierungs- und Recyclingsmaßnahmen von Flächen und baulichen Strukturen aufgezählt.<sup>26</sup>

In fast allen österreichischen Gemeinden und Städten wird versucht, diese übergeordneten Ziele in ein Entwicklungskonzept einzuarbeiten, da man aufgrund der ökologischen und ökonomischen Konsequenzen bemüht ist, die Flächenbeanspruchung zu reduzieren. Auch die Stadt St. Pölten kommuniziert klar nach außen, dass das Bevölkerungswachstum in den nächsten Jahren durch Verdichtung und Schließung von Baulücken bewältigt werden soll und eine Siedlungsflächenerweiterung ausgeschlossen wird.<sup>27</sup>

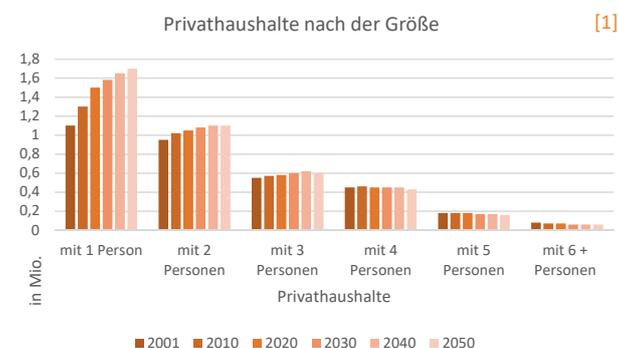
### Haushalts- und Wohnflächenentwicklung

Wohnbedürfnisse sind abhängig von der aktuellen Lebensphase eines Menschen und verändern sich im Laufe der Zeit. Während den verschiedenen Lebensphasen gibt es unterschiedliche Ansprüche an die Wohnflächen und die Wohnart, aber auch an den Wohnort (Anbindung an die Infrastruktur). Die Bereitschaft diesen aktuellen Bedürfnissen mit einem Umzug gerecht zu werden, ist bei jüngeren Menschen größer und sinkt mit höherem Alter.<sup>28</sup>

Die Entwicklung zu einer höheren Anzahl an Haushalten mit weniger Personen ist einerseits über den demografischen Wandel zu erklären, ist aber auch abhängig von der sozioökonomischen Veränderung unserer Gesellschaft (Wohlstandsentwicklung). Diese ist auch verantwortlich für die Umformung unserer klassischen Werte und Lebensvorstellungen, was zu einer Pluralisierung und Diversifizierung der Haushalts- und Wohnungsökonomie führt. Mithilfe von statistischen Daten und den beobachteten Trends kann man die Entwicklung für die nächsten Jahre einschätzen:

In den Jahren 1985 bis 2014 ist die Anzahl der Privathaushalte um ca. 35 % von 2.801.000 auf 3.769.00 in Österreich angestiegen. Die Gesamtbevölkerung nahm jedoch in dieser Zeitspanne nur um 12 % zu. Die größte Zunahme gab es bei

Einpersonenhaushalte: Mehr als ein Drittel aller Haushalte in Österreich besteht derzeit nur aus einer Person.<sup>29</sup>



Die Steigerung der Haushaltszahlen sowie der Anstieg der Singlehaushalte führt gleichzeitig auch zu kleineren Haushaltsgrößen. 2014 lebten durchschnittlich 2,23 Personen in einem Haushalt. Leider zeigen dabei folgende Aussagen Gültigkeit: „Je kleiner die Haushaltsgröße, desto größer die Wohnfläche pro Kopf.“ Der Wohnflächenanstieg pro Kopf stieg in den letzten Jahren drastisch an, während 2001 die österreichweite Durchschnittsfläche bei 38 m<sup>2</sup> pro Kopf lag, waren es im Jahr 2017 bereits 45 m<sup>2</sup>.<sup>30</sup>

Dabei ist allerdings zu erwähnen, dass für diesen hohen Wert in erster Linie die ältere Bevölkerungsgruppe unserer Gesellschaft verantwortlich ist. Die Wohnflächenbeanspruchung pro Kopf liegt bei über 85-jährigen bei 61 m<sup>2</sup>.<sup>31</sup> Dies ergibt sich aus dem Umstand, dass die Bereitschaft zum Umzug bei älteren Menschen stark abnimmt und diese häufig alleine in großen Wohnungen leben. Dennoch ist zu beobachten, dass die Nachfrage nach Seniorenwohnformen im Steigen ist und kommende Generationen den Haushaltswechsel im hohen Alter offener gegenüberstehen werden als heutige.

<sup>26</sup> vgl. ÖREK (2011). S. 71f

<sup>27</sup> vgl. ISEK (2016). S. 59-64

<sup>28</sup> vgl. Rapberger (2016). S. 36f

<sup>29</sup> vgl. Statistik Austria (2016). Abgestimmte Erwerbsstatistik.

<sup>30</sup> vgl. Statistik Austria (2018). Mikrozensus-Wohnungserhebung.

<sup>31</sup> vgl. Statistik Austria (2018). Mikrozensus-Wohnungserhebung.

[1] Privathaushalte nach der Größe, eigene Darstellung.

Quelle: Statistik Austria. Mikrozensus-Wohnungserhebung. 2018

## Das Einfamilienhaus

In Österreich nimmt das Eigenheim bis heute eine dominante Rolle ein, und dies wird auch zweifellos in Zukunft so sein. Denn trotz seiner hohen Kosten ist der Traum vom eigenen Haus bei vielen Menschen ein erstrebenswertes, ideelles und materielles Lebensziel. Neben all seinen Nachteilen, welche im Anschluss noch dargestellt werden, besitzt es im ländlichen Raum auch seine Vorteile. Es ermöglicht eine qualitativ hochwertige und sozial verträgliche Wohnversorgung, auch in strukturschwachen Regionen. Zudem aktiviert es privates Kapital in diesen Regionen wie kaum eine andere Art der Wohnversorgung und trägt zur Wirtschaft bei.

Auch für die Bewohner bietet es Möglichkeiten, die eine andere Wohnform nicht erfüllen kann: ein hohes Maß an Freizügigkeit, Anpassungsfähigkeit und Individualität, gute Erweiterungsmöglichkeiten (durch An-, Um- oder Ausbau), Privatsphäre, Identität sowie die Berücksichtigung von unterschiedlichen individuellen Raumbedürfnissen. Diesen Vorteilen gegenüber liegen natürlich zahlreiche Nachteile, v.a. wenn man den Umgang mit der Ressource Boden in Verbindung mit Einfamilienhäusern betrachtet.<sup>32</sup>

Der größte Nachteil der Einfamilienhaussiedlung ist mit Sicherheit die Zersiedelung der Landschaft, da der Grundstücksbedarf im Vergleich zu anderen Wohnungsformen sehr hoch ist. Verbunden damit sind auch noch die hohen Allgemeinkosten für solch einen Siedlungsraum. Die Infrastrukturkosten für die Gemeinden sind wesentlich höher als im großvolumigen Wohnbau. Ortschaften mit einer klaren Abgrenzung zum umliegenden Grünland und einem funktionalen Zentrum haben große Vorteile gegenüber Siedlungen mit ausufernder Bebauungsstruktur. Aber nicht nur die hohen kommunalen Kosten sind geringer, auch der Schutz von landwirtschaftlichen Flächen und Naturräumen ist wirtschaftlich, ökologisch und ästhetisch begründet.

Aber auch die zivilgesellschaftlichen Vorteile eines kompakten Dorfes sind nicht zu unterschätzen:

Kompaktheit ist die Voraussetzung für ein funktionierendes und lebendiges Sozial- und Vereinsleben in den Gemeinden und schafft die notwendige Dichte für soziale Infrastruktur, Geschäfte und Wirtshäuser.<sup>33</sup>

Das Einfamilienhaus zählt in Österreich zu den jungen Wohnformen. Erstmals im Jahr 1924, nach dem ersten Weltkrieg, erschien das erste Heft der ersten Bausparkassen-Zeitschrift mit dem Namen „Mein-Eigen-Heim“. Ab diesem Zeitpunkt wurde das Wort „Eigenheim“ in der Gesellschaft erst bekannt, denn bis zu diesem Tag war ein Haus im eigenen Besitz meist ein Landhaus, eine Villa oder eine Landwirtschaft.

Es gab zwar bereits erste Versuche, die bis dahin typische städtische Wohnform aufzubrechen, doch diese Vorschläge wurden nur bedingt realisiert: Ebenezer Howard konzipierte gegen Ende des 19. Jahrhunderts die Gartenstadt. Dieses Raumplanungskonzept schlug vor, im Umland von größeren Städte neue Städte mit offenerer Bauweise zu gründen als Reaktion auf die schlechten Wohn- und Lebensverhältnisse in der Stadt.

Etwa zeitgleich entwickelte Victor Aimé Huber in Deutschland die ersten Ansätze einer typischen Einfamilienhaussiedlung. Er entwickelte ein Konzept, das es jeder Arbeiterfamilie ermöglichte, mit Selbsthilfe ein Haus zur Verfügung gestellt zu bekommen.

Der wirkliche Durchbruch gelang dem Einfamilienhaus aber erst in der Nachkriegszeit, nachdem viele österreichische Städte im Krieg zerstört wurden und viele Menschen keinen Wohnraum mehr hatten. Unmittelbar nach dem Krieg konnten sich nur wenige Menschen ein eigenes Heim leisten, doch mit dem Wirtschaftsaufschwung in den späten 60er Jahren und der Verfügbarkeit von kostengünstigen Bautechniken sowie durch die Unterstützung der Raumordnung und Bodenpolitik boomte der Einfamilienhausbau in Österreich. Angesichts der großen Anziehungskraft der Idee des kleinfamiliären Wohnens wurde es oberstes Ziel der zweiten Republik, das Ideal für einen möglichst großen Teil der Bevölkerung zu verwirklichen -

<sup>32</sup> vgl. Moser, Reicher (2002). S. 76

<sup>33</sup> vgl. Amann, Mundt, Komendantova (2015). S. 8

dies gelang in erster Linie mit der starken Präsenz der Bausparkassen.<sup>34</sup>

Einfamilienhäuser waren ursprünglich für die traditionelle Kernfamilie, bestehend aus Mutter, Vater und Kinder, geplant. Doch es gab schon in der Entstehungszeit große Probleme mit der Auslastung dieser Häuser: Die Zeit, wo das Haus von der gesamten Familie bewohnt wird, beträgt nur wenige Jahre. Nicht zuletzt durch die Veränderung der Lebensstile und die Auflösung der klassischen Kernfamilie sind Einfamilienhäuser mehr denn je von Unterauslastung gekennzeichnet. Viele Einfamilienhaussiedlungen sind aus diesen Gründen heute nicht mehr zeitgemäß und nachhaltig. Es bedarf innovativer Konzepte, um Einfamilienhaussiedlungen an unsere heutigen Lebensstilen anpassen zu können.<sup>35</sup>

### **Neue Formen des Wohnens**

#### **Betreutes Wohnen**

Diese Wohnform zeichnet sich dadurch aus, dass altergerechte Wohnungen kombiniert mit Betreuungsleistungen angeboten werden. In den meisten Fällen handelt es sich dabei um ein Mehrparteienwohnhaus mit barrierefreien Wohnungen mit der wählbaren Möglichkeit zur Verpflegung und Betreuung.

#### **Seniorengruppen**

Dabei handelt es sich um Wohngemeinschaften für Senioren. Mehrere Senioren teilen sich eine gemeinsame Wohnung und organisieren deren Alltag selbstständig.

#### **Mehrgenerationenwohnen**

Sinn des Mehrgenerationenwohnens ist es, durch das Miteinanderleben von Jung und Alt sich gegenseitig unterstützen und neu beleben zu können.

#### **Wohngruppen selbständig Lebender**

Die Bewohner solcher Mehrparteienhäuser sind sehr homogen: Es sind ausdrücklich Frauen oder Paare zwischen 55 und 70 Jahren erwünscht,

welche noch möglichst aktiv und an Gemeinschaftsunternehmungen interessiert sind.<sup>36</sup>

#### **Gated Communities**

Ursprünglich aus Amerika stammend, erfreut sich diese Form des Wohnens auch in Europa immer größerer Beliebtheit. Es handelt sich dabei um geschlossene Wohnkomplexe mit verschiedenen Arten von Zugangsbeschränkungen.

#### **Concierge Konzept**

Ähnlich wie in einem Hotel steht den Bewohnern ein 24 Stunden Service zur Verfügung, welcher sich bei Bedarf um alle Belangen des alltäglichen Lebens kümmert.

#### **Pop Up Wohnen**

Darunter ist das Wohnen auf Zeit in „Pop-Up Häusern“ zu verstehen. In den meisten Fällen handelt es sich dabei um mobile Container, welche für eine im Vorhinein bestimmte Nutzungsdauer auf einem Grundstück aufgestellt werden dürfen und für diesen Zeitrahmen weitervermietet werden.

#### **Community Wohnen mit Nachbarschaftshilfe**

Bei diesen Wohnprojekten verpflichtet man sich mit dem Einzug eine gewisse Stundenanzahl im Monat für die Nachbarschaftshilfe und die Gemeinschaft zu investieren.

<sup>34</sup> vgl. Ertl (2008). S. 41-49

<sup>35</sup> vgl. Rapberger (2016). S. 40-43

<sup>36</sup> vgl. [oesterreich.gv.at](http://oesterreich.gv.at). Wohnen für Senioren. online.

## 2.3 Gesellschaft im Wandel

### Der gesellschaftliche Wandel

Der gesellschaftliche Wandel setzt sich aus dem demografischen sowie dem sozioökonomischen Wandel zusammen.

Der demografische Strukturwandel zeichnet sich in der Bevölkerung durch die dauerhaft niedrige Geburtenrate, die Erhöhung des durchschnittlichen Lebensalters sowie einem Bevölkerungswachstum, welches allerdings auf die Außenzuwanderung zurückzuführen ist, aus.<sup>37</sup>

Mit dem demografischen Wandel geht auch der sozioökonomische Wandel einher: Das traditionelle Bild der Familie mit Mutter, Vater und Kindern wird immer schwächer und es entstehen neue Haushaltstypen: Singles, Paare ohne Kinder, Paare mit getrennten Wohnungen, Patchworkfamilien, Allein-Erzieher und Wohnungsgemeinschaften jeglicher Arten.

Auch die Arbeitswelt verändert sich: Auf der einen Seite erlebt das „Home-Office“ einen großen Aufwärtstrend, gleichzeitig werden aber immer größere Distanzen zum pendeln an den Arbeitsplatz auf sich genommen. Auch eine steigende Erwerbstätigkeit von Frauen ist zu beobachten.

Desweiteren ist unsere Gesellschaft von einem steigenden Bildungsniveau der Bevölkerung gekennzeichnet, Individualität und Flexibilität werden immer wichtiger und die persönliche ökonomische Situation (meist höherer Wohlstand) hat sich geändert.

All diese Werte führen dazu, dass es eine differenziertere Nachfrage nach Wohnraum gibt, da die Lebensentwürfe immer flexibler und optionaler werden. Gehörte es bis vor ein paar Jahren noch dazu, dass man sich mit Mitte 20 sein Haus fürs Leben kaufte oder baute, so ist heute eine Abkehr von diesem Phänomen zu beobachten.

Auch entscheidend ist die Tatsache, dass ein Einfamilienhaus heute nicht mehr als „Familiensitz“ angesehen wird und viele Erben nach der Erbschaft das Haus am freien Markt zum Verkauf stellen.<sup>38</sup>

### Veränderung der Bevölkerungsstruktur

Die Bevölkerungsstruktur gliedert die Einwohner eines Gebietes nach demografischen (Charakteristiken wie Alter und Geschlecht), sozioökonomischen (wirtschaftliche und soziale Merkmale) und ethnisch kulturellen Merkmalen.<sup>39</sup>

Im Jahr 2017 lebten 8,73 Millionen Menschen in Österreich, 2075 wird die Bevölkerung um voraussichtlich 12 % auf 9,80 Millionen Menschen anwachsen. Diese Zuwächse sind jedoch aufgrund der niedrigen Geburtenrate in Österreich nur auf die internationale Zuwanderung rückzuführen.

Ähnlich sieht das Bevölkerungswachstum in Niederösterreich aus: 2017 lebten 1,66 Millionen Menschen im Bundesland, bis 2075 ist hier sogar ein Zuwachs von 18 % auf 1,96 Millionen Menschen zu erwarten. Diese hohe Zuwachs resultiert unter anderem aus der hohen Binnenwanderung (welche am stärksten von Wien nach Niederösterreich stattfindet).

Niederösterreich hat nach Wien den größten Bevölkerungszuwachs in den nächsten Jahren zu erwarten. Dabei werden die Menschen bevorzugt im Umland von Wien nach einer Wohnung suchen, aber auch die Bundeshauptstadt St. Pölten wird weiterhin anwachsen und neuen Wohnraum benötigen.

Aufgrund der geringen Geburten und der steigenden Lebenserwartung (derzeit ca. 80 Jahre) wird jedoch die Bevölkerung von Niederösterreich stark altern. Die Zuwanderung federt diese Entwicklung zwar zu einem Teil ab, jedoch ist sie nicht in der Lage, diese auszugleichen. Bis 2075 werden über 35% der Bevölkerung über 60 Jahre alt sein (Stand 2017: 26%).<sup>40</sup>

Dies deutet darauf hin, dass ein Großteil der neu entstehenden Wohnungen auf das Wohnen im Alter optimiert sein sollte. Desweiteren werden vor allem Wohnungen für Ein- und Zweipersonenhaushalte gefragt sein.

<sup>37</sup> vgl. Gutmann, Pletzer, Schweizer (2003). S. 30

<sup>38</sup> vgl. Frei (2011). S. 14f

<sup>39</sup> vgl. Spektrum. Lexikon der Geowissenschaften (2000). online

<sup>40</sup> vgl. Statistik Austria (2016). Registerzählung 2011.

## **Veränderung von Familie und Haushalt**

Ein Haushalt wird dadurch definiert, dass Menschen in einer Wohnung zusammenleben und gemeinsam wirtschaften. Bei einer Familie sind die Personen zusätzlich in einer Partnerschaft (Ehe oder Lebensgemeinschaft). Auch Kinder zählen zur Familie, solange diese ohne Kinder und ohne Partner im selben Haushalt mit den Eltern leben.

Im Jahr 2006 war der Begriff der Familie auf weniger als ein Drittel aller Haushalte in Österreich passend. Aufgrund der Veränderung der Bevölkerungsstruktur und der Lebensformen verliert die Ehe an Bedeutung, die Scheidungsrate steigt, und Alleinerzieher und Single Haushalte nehmen stets zu.

Dabei steigt auch die Anzahl von kinderlosen Paaren und der Begriff „DINK - Double Income, No Kids“ gewinnt an Bedeutung. In Niederösterreich waren im Jahr 2008 ca. 37 % der Paare ohne Kinder, und diese Zahl wird bis zum Jahr 2050 auf 48 % anwachsen.<sup>41</sup>

## **Auswirkungen auf die Siedlungsentwicklung**

Der gesellschaftliche Wandel wird die zukünftige Siedlungsentwicklung in Niederösterreich vor große Herausforderungen stellen, wobei jedoch keine allgemein gültigen Aussagen getroffen werden können, sondern jeder Ort individuell betrachtet werden muss.

Es kann jedoch in der Nähe von großen Städten mit einem Anstieg des Flächenverbrauchs gerechnet werden, da die Nachfrage nach neuem Wohnraum gegeben sein wird. Die derzeitige Flächenwidmungspolitik der Gemeinden und der gegenseitige Konkurrenzkampf von kleinen Landgemeinden um neue Bewohner verstärkt den Flächenverbrauch zusätzlich.

Klares Ziel jedoch ist eine Reduzierung des Flächenbedarfs bei steigendem Wohnungsbedarf. Dies kann nur gelingen, wenn man versucht Leerstände und Brachflächen zu reaktivieren und

eine Innentwicklung einer Baulandneuwidmung am Ortsrand vorzuziehen.

Auch das einseitige Angebot (Einfamilienhäuser) am Wohnungsmarkt in ländlichen Regionen könnte zu einer großen Herausforderung werden. In einigen Dörfern am Land lässt sich bereits das Phänomen der „Vergreisung“ beobachten, da für Jugendliche, Ein- und Zweipersonenhaushalte, Wohngemeinschaften und alleinerziehende Eltern kein entsprechendes Angebot vorhanden ist.

<sup>41</sup> vgl. Neuwirth (2011). S. 13

## 2.4 Zwischennutzung

### Definition Zwischennutzung

Es gibt keine eindeutige Definition von Zwischenutzung, im Allgemeinen wird darunter aber eine Nutzung verstanden, welche temporär angelegt ist. Sie ist aber weder von der Art der Aktivität, noch von der rechtlichen und zeitlichen Dimension klar definiert.

Zwischennutzungen können über einen Zeitraum von wenigen Tagen bis zu mehreren Jahren aktiv sein und ihre Nutzungsarten sind sehr vielfältig: von kulturellen Initiativen, gewerblichen Nutzungen, bis hin zu Startup- Unternehmen und kreative und innovative Kleinunternehmen.

Für Bahr (2005) ist ein Merkmal der Zwischennutzung, dass es sich dabei um eine Art „Übergangslösung“ handelt, welche keine großen Investition benötigt. Es steht auch immer die Frage im Hintergrund: „Was passiert danach mit der Liegenschaft?“ Dies ist auch der Grund weshalb eine Zwischennutzung immer mit einem Provisorium oder etwas Unfertigen in Verbindung gebracht wird. Verstärkt würde diese Assoziation auch noch durch den Umstand, dass eine Zwischennutzung oft nicht dem höchst zulässigen oder angestrebten Nutzen einer Liegenschaft entspricht.<sup>42</sup>

### Zwischennutzung als Instrument der Stadtentwicklung

Brachflächen prägen vielerorts das Stadtbild - die Gründe dafür sind unterschiedlich: Oft sind es weniger attraktive Standorte am Ortsrand, weshalb sich Liegenschaft nicht weiterverwerten lassen.

Bei Wohnsiedlungen sind es jedoch fast immer die Eigentümer, welcher eine Verwertung im Wege stehen und ihre Grundstücke „horten“. Sie wurden als Geldanlage gekauft und werden für nachfolgende Generationen „aufgehoben“.<sup>43</sup>

Der Umstand der Baulandhortung führt allerdings in vielen Gemeinden zur fehlenden Verfügbarkeit von Bauland und zu einem großen Druck für Neuwidmungen, obwohl die Baulandreserven in Niederösterreich ausreichen würden um den prognostizierten Bevölkerungszuwachs in den nächsten

Jahren aufnehmen zu können. Es muss also nach Lösungen gesucht werden, um diese Flächen zumindest temporär (im besten Falle für flexible Nutzer) auf den Wohnungsmarkt bringen zu können.

Hier könnte sich nun die Zwischennutzung als erfolgreicher Faktor für die Quartiersentwicklung herausstellen. Private Eigentümer könnten ihre brachliegenden Grundstücke für eine begrenzte Zeit Zwischennutzern zur Verfügung stellen, um so den Pflegeaufwand des Grundstückes zu minimieren und möglicherweise sogar einen geringen Ertrag erzielen. Zwischennutzer kommen so zu einem günstigen Grundstück in guten Lagen. Der Investitionsaufwand kann beispielsweise durch das Mieten von temporären Eigenheimen gering gehalten werden. Dafür gibt es auch bereits zahlreiche Anbieter am Markt, wobei die Miete pro Monat stark variiert. Zusätzlich könnte dieses Modell auch noch mit öffentlichen Mitteln (ähnlich dem genossenschaftliche Wohnbau in Niederösterreich) gefördert werden.

### Beteiligte Akteure - Motivationen und Zielsetzungen

Im Falle einer Zwischennutzung sind folgende Akteure beteiligt: Zwischennutzer - (eventuell Vermittler) - Eigentümer - öffentliche Hand  
Dabei stellt sich immer die Frage: Wie lassen sich die Interessen der einzelnen Akteure vereinen um gleichzeitig eine nachhaltige Stadtentwicklung zu erreichen, welche die Bedürfnisse der lokalen Bevölkerung nicht außer Acht lässt.

Zwischennutzer: Dieser ist sich von Beginn an der zeitlichen Befristung der Nutzung bewusst. Er ist somit nicht bereit langfristige Planungsprozesse zu führen oder viel Geld zu investieren, stattdessen ist es der Anreiz mit wenig Aufwand kostengünstig sein Ziel erreichen zu können.

Eigentümer: Das Ziel des Eigentümers ist jedoch konträr: dieser will für sein Grundstücke den größtmöglichen Gewinn erzielen. Ein Eigentümer muss jedoch davon ausgehen, dass es nicht

<sup>42</sup> vgl. Hayoz (2008). S. 56

<sup>43</sup> vgl. Hayoz (2008). S. 60f

möglich sein wird mit einem befristeten Pachtvertrag gewinnbringend vermieten zu können. Deshalb werden viele Eigentümer bereit sein für einen Teil der laufenden Kosten zu verpachten, da außerdem der Pflegeaufwand für das Grundstück entfällt.

Öffentliche Hand: Das oberste Ziel der öffentlichen Hand ist eine nachhaltige Stadtentwicklung und der schonende Umgang mit den verfügbaren Flächen.

Vermittler: Diese vermitteln zwischen den einzelnen Parteien und können dabei Funktionen wie Beratung bei planungsrechtlichen oder organisatorischen Problemen übernehmen. Vermittler können entweder privat sein oder von der öffentlichen Hand zur Verfügung gestellt werden.<sup>44</sup>

### **Instrumentarium und Werkzeuge**

Es existiert ein großes Spektrum an Instrumente, welche zur Förderung und Umsetzung von Zwischennutzungen beitragen können. Die Erfahrung hat allerdings gezeigt, dass bei solch einer speziellen Nutzung vor allem kommunikative Arbeitsansätze (Vermittler) und finanzielle Förderungen sehr erfolgreich sein können.

#### **Regulative Instrumente**

Baurecht: In Niederösterreich gilt für alle Formen der Zwischennutzung das niederösterreichische Baurecht, sowie eventuell bestehende Bebauungspläne und Verordnungen. Leider gibt es zurzeit noch keine Sonderregelungen für temporäre Bauten, so wie etwa in Deutschland das „Baurecht auf Zeit“. Jede Zwischennutzung die einem Gebäude gleicht benötigt von der Gemeinde oder Stadt eine Baubewilligung, womit viele Vorschriften, Werte und Normen erfüllt werden müssen. Eine Ausnahme würden hier allerdings beispielsweise mobile Projekte auf Anhängern oder Wägen darstellen. Da sie nicht kraftschlüssig mit dem Boden verbunden sind, stellen sie kein Bauwerk dar, und sind somit aus dem Baurecht ausgenommen. Sollte der

Hänger jedoch über längere Zeit am selben Stellplatz stehen oder möchte man seinen Hauptwohnsitz oder einen Firmensitz in diesem Gebäude melden, kommt wiederum das Baurecht ins Spiel.

Verträge und Vereinbarungen: Zwischen Vermieter und Mieter wird im Falle von Zwischennutzung oftmals ein Zwischennutzungsvertrag abgeschlossen. Hierbei wird die Mietdauer, Miethöhe sowie Nutzung, Haftpflichtfrage und die Verpflichtungen des Mieters festgelegt.

Finanzielle Förderungsmaßnahmen: Dafür können vor allem Fördergelder der öffentlichen Hand genützt werden um Zwischennutzungen zu etablieren. Man unterscheidet zwischen direkter und indirekter Förderung. Bei der direkten Förderung erhält der Zwischennutzer finanzielle Unterstützung, bei der indirekten Förderung wird mit diesem Geld beispielsweise die Vermittlungsarbeit bezahlt.

Vermittler: Die Aufgabe von Vermittlern ist es die Kommunikation zwischen Nutzer, Eigentümer und eventuell auch kommunaler Planungsebene zu übernehmen. Im Idealfall tritt ein Verein als Vermittler auf und bringt freie Flächen, Nutzungsinteressierte, und verschiedenste Akteure zusammen. Desweiteren können vom Vermittler folgende Aufgaben übernommen werden: Aufbau eines Kataloges mit brachliegenden Grundstücken, Aufbau eines Nachnutzungskatalogs, Aufbau einer Interessentendatei, sowie Beratung von Nutzungsinteressierten.

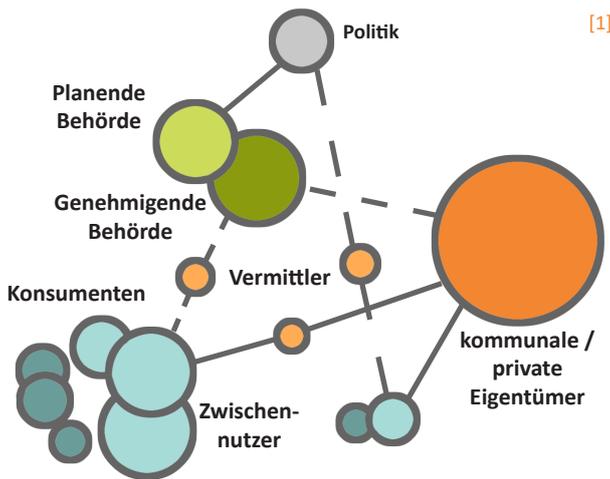
Da die Zwischennutzung ein großes Potenzial für die nachhaltige Stadtentwicklung mit sich bringt wäre es wünschenswert, dass die öffentliche Hand ihre zur Verfügung stehenden Werkzeuge nützt und so die Zwischennutzung auch in Siedlungsgebieten anstrebt.<sup>45</sup>

<sup>44</sup> vgl. Ohrem(2008). S. 13f

<sup>45</sup> vgl. Ohrem(2008). S. 17-21

## Relevanz für die vorliegende Arbeit

Mit Hilfe des Instrumentariums Zwischennutzung könnten auch brachliegende Baugrundstücke in Einfamilienhaussiedlungen aktiviert werden.



[1]

Akteure in der Einfamilienhaussiedlung:

Es sind (mit sehr wenigen Ausnahmen) private Eigentümer, welche ein brachliegendes Grundstück oder ein Grundstück mit Potenzial für einen weiteren Ausbau in den Siedlungen besitzen. Da diese privaten Eigentümer nicht den Anspruch besitzen, mit ihren Grundstücken Geld zu verdienen, werden sie nicht aktiv nach einem Zwischennutzer suchen.

Um nun in Einfamilienhausgebieten Zwischennutzungen etablieren zu können, müsste in erster Linie die Politik aktiv werden und dies fördern, indem der Vermittlungsprozess von der öffentlichen Hand organisiert wird. Außerdem wäre es unbedingt notwendig, dass die planende Behörde mit den Grundstückseigentümern gemeinsam ein Leitbild für die Siedlungsentwicklung erstellt. Zusätzlich könnten für solche Gebiete noch die Bebauungsvorschriften für temporäre Bauten erleichtert werden.

Als Zwischennutzer treten im Falle der Einfamilienhaussiedlung entweder private Personen auf, oder es kommt zu der Bildung einer Art Genossenschaft, welche für mehrere Grundstücke in der Siedlung die Organisation und Abwicklung für eine

Zwischennutzung übernimmt. Dies hat bedeutende Vorteile gegenüber einer Organisation von Einzelpersonen:

- durch das gemeinschaftliche Organisieren von mehreren Grundstücken werden sowohl Zeit, als auch Kosten gespart.
- Die Genossenschaft besitzt ein fachliches Wissen, über welches nur sehr wenige Einzelpersonen verfügen. Somit ist das Auftreten gegenüber von Behörden, der Politik, aber auch Grundstückseigentümern wesentlich einfacher für Genossenschaften.
- Die Endnutzer sind im Organisationsprozess nicht integriert. Die Genossenschaft vermietet schlussendlich mit Hilfe eines befristeten Mietvertrags an die Endnutzer. Es kann somit davon ausgegangen werden, dass die Nachfrage nach dieser Wohnform groß sein wird, da kein persönlicher und finanzieller Aufwand der Nutzer nötig ist.
- Die Genossenschaft hat die Möglichkeit flexible Häuser nicht nur zu pachten, sondern zu kaufen. Somit besteht nun die Möglichkeit für die Häuser nach einer beendeten Zwischennutzung auf ein anderes Grundstück umzuziehen, um dort ebenfalls wieder für eine bestimmte Zeit Personen einen Wohnraum zur Verfügung stellen zu können.

## Was passiert nach einer Zwischennutzung?

Nach einer Zwischennutzung wäre es wünschenswert, dass das Grundstück weiterhin möglichst gut ausgelastet wird. Oberstes Ziel wäre es die bisher temporäre Bebauung durch eine fixe und möglichst dichte, aber dennoch sozial verträgliche Bebauung zu ersetzen.

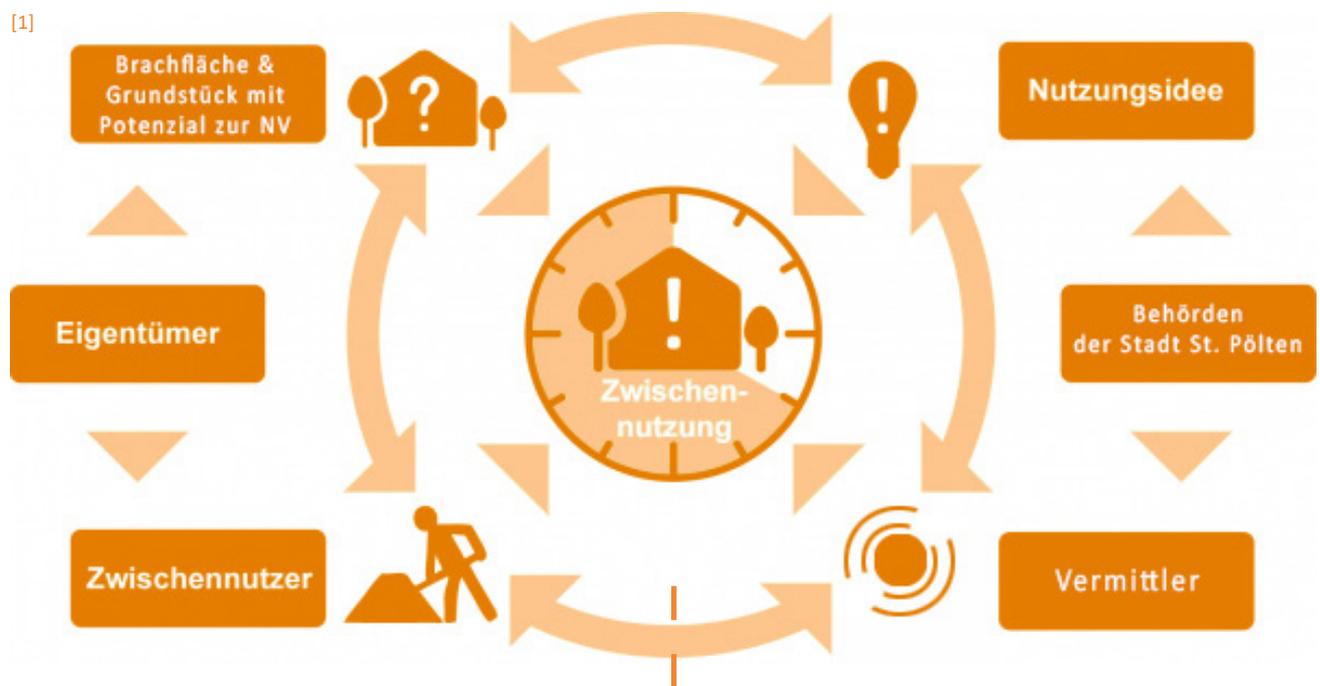
Da es laut dem niederösterreichischen Baurecht jedoch nicht möglich ist, private Grundstückseigentümer zu einer (dichten) Bebauung zu verpflichten, müssten hier Anreize seitens der Stadt oder des Landes gesetzt werden.

Es gäbe einerseits die Möglichkeit eine dichte Bebauung durch einen finanziellen Zuschuss zu fördern. Eine weitere Möglichkeit würde darin bestehen, eine Abänderung der Bebauungsbestimmungen anzubieten. Sollte ein privater Eigentümer sein Grundstück dicht bebauen wollen und die

[1] Akteure der Zwischennutzung, eigene Darstellung  
Quelle: **Urban Catalyst-Studio**. online.

Siedlungsstruktur dies zulassen, so könnte in geeigneten Fällen eine höhere Bebauungsdichte definiert werden, welche wiederum zur Wertsteigerung der Liegenschaften führen würde. Außerdem wäre es in manchen Fällen auch denkbar, dass die privaten Eigentümer nach der Zwischennutzungszeit durchaus bereit sind ihr Grundstück zu verkaufen. Dabei sollte dann das Vorkaufsrecht bei den Genossenschaften liegen, welche eine dichte, aber sozial gut verträgliche Bebauung am Grundstück sicherstellen müssen.

[1]



- Möglichkeiten für die Zeit nach der Zwischennutzung:
- Rückfall zur Brache oder zum untergenutzten Grundstück
  - Nutzung des Grundstückes für ursprünglich vorgesehene Nutzung (Bebauung mit einem Einfamilienhaus)
  - Verkauf des Grundstückes an eine Genossenschaft, welche eine Bebauung mit einer höheren Dichte, aber guter sozialen Verträglichkeit sicherstellen muss

[1] Ablaufdiagramm Zwischennutzung, Darstellung angepasst und überarbeitet.  
Quelle: **Urban Upcycling**. online.

3

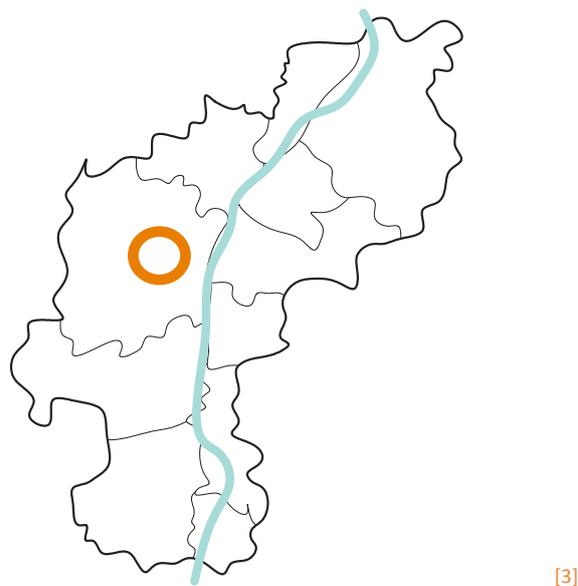
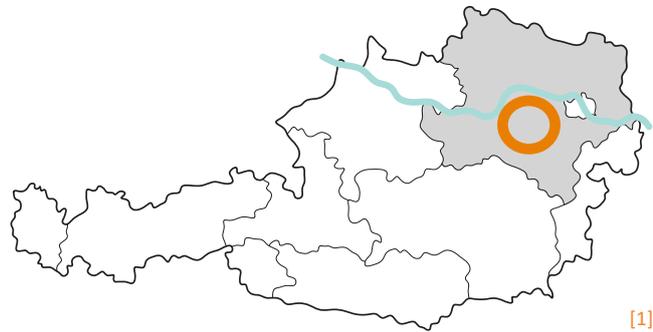
# Untersuchungs- gegenstand St. Pölten

# 3.1 Anforderungen an die Untersuchungsstadt

Um die zentrale Forschungsfrage untersuchen zu können, benötigt man eine Stadt, welche bestimmte Anforderungen erfüllt.

Einerseits muss sich die Stadt in den letzten Jahren demographisch verwandelt haben, andererseits wird eine ansteigende Einwohnerzahl und Städte- wachstum gefordert, damit eine innere Nachver- dichtung Sinn macht. Auch Merkmale wie Alterung der Bevölkerung, Zuzug von ausländischen Bevöl- kerungsgruppen und einen Anstieg von Einperso- nenhaushalte sollte die Stadt zudem aufweisen. Das allerwichtigste Kriterium ist jedoch die Grö- ße der Stadt und deren versiegelte Flächen mit Einfamilienhäusern. Somit ist garantiert, dass in der Stadt ein differenziertes Angebot an Einfamili- enhaussiedlungen gegeben ist. Für die Forschungs- frage ist es wichtig, Siedlungen aus unterschied- lichen Bauphasen untersuchen und beurteilen zu können.

Die Stadt St. Pölten erfüllt sämtliche Kriterien. St. Pölten liegt im niederösterreichischen Zentralraum auf der Westachse zwischen Wien und Salzburg. Die Stadt weist nicht zuletzt aufgrund ihrer guten Lage und Verkehrsanbindung in den letzten Jahren eine sehr dynamische Entwicklung auf und wächst stetig. Die Bevölkerung stieg im Stadtgebiet vom 01.01.2009 bis zum 01.01.2019 um 6,9% an. Mit derzeit rund 55.000 Einwohnern auf einer Fläche von 108 km<sup>2</sup> ist sichergestellt, dass es genügend Siedlungsgebiete gibt, welche unter- sucht werden können.<sup>46</sup> Zudem betrug der Anteil an Wohngebäuden mit einer Wohnung am Ge- samtwohnungsbestand 71%, dies entspricht 7.548 Einfamilienhäuser gegenüber 3.096 Mehrfamili- enhäusern. Außerdem betrug die Zunahme an Einfamilienhäusern von 2001 bis 2011 über 15%. Die durchschnittliche Haushaltsgröße im Jahr 2017 betrug 2,05 Personen.<sup>47</sup>



<sup>46</sup> vgl. ISEK (2016). S. 7

<sup>47</sup> vgl. Statistik Austria (2018). Mikrozensus-Wohnungserhebung.

[1] Abbildung von Österreich

[2] Abbildung von Niederösterreich mit Bezirken

[3] Abbildung vom Gemeindegebiet St. Pölten Stadt mit  
Kastalgemeinden

## 3.2 grundsätzliche Infos zur Stadt St. Pölten

### Typologie der Stadt

Die Landeshauptstadt von Niederösterreich befindet sich im Mostviertel, liegt am Fluss Traisen und grenzt an das nördliche Alpenvorland. Verkehrsmäßig ist es mit einem direkten Anschluss an die Westbahn sowie an die Westautobahn (A1) bestens angeschlossen.

St. Pölten ist typologisch gesehen eine sehr inhomogene Stadt. Es existiert ein alter Stadtkern aus der Römerzeit, welcher sich zwischen der Westbahn und dem Schulring erstreckt. Dieses Zentrum ist weitgehend verkehrsberuhigt.

Neben dem Zentrum existieren zahlreiche Siedlungen mit eigenem Charakter, Qualitäten und Mängel:

So ist das Gebiet im Norden durch die Westbahn weitgehend vom Zentrum abgeschnitten. Es finden dort das Krankenhaus sowie zahlreiche Schulen ihren Standort. Außerdem gibt es viele unbebaute Grundstücke.

Das Wohngebiet im Süden ist nahezu vollständig verbaut und grenzt direkt an ein Betriebsgebiet. Das Betriebsgebiet wird zurzeit erweitert, und wird sich in Zukunft noch stark vergrößern, was Nutzungskonflikte im Übergangsbereich zum Wohngebiet ergeben wird.

In der Nähe des Zentrums gibt es zahlreiche Wohnsiedlungen (wie Kupferbrunnberg und Eisberg), welche sehr homogen und locker bebaut sind.

Nicht zuletzt gibt es einige isolierte Siedlungsgebiete (wie Ratzersdorf, Ober- und Unterwagram). Dies waren ehemals eigenständige Dörfer, welche in den 1920er und 1970er Jahren eingemeindet wurden. Ihre Eigenständigkeit haben sie sich bis heute erhalten und sind oft von einem hohen Durchzugsverkehr belastet.<sup>48</sup>

Diese Siedlungsvielfalt bringt Vorteile und Nachteile mit sich. Einerseits stehen in den letzten Jahren vor allem die isolierten Siedlungsgebiete am Stadtrand unter Entwicklungsdruck. Diese überzeugen mit ihrem dörflichen Charakter und ausreichend verfügbaren Liegenschaften. Andererseits ist dafür

die Entwicklung in den zentrumsnahen Wohnsiedlungen nahezu zum Stillstand gekommen.

Dies bringt die Konsequenz mit sich, dass sich die Stadt St. Pölten in den vergangenen Jahren immer mehr nach außen entwickelt, obwohl es innerorts großes Entwicklungspotenzial geben würde.

### Bevölkerung und Wohnungsbedarf

Die Bevölkerungszahl von St. Pölten entwickelt sich seit 2011 positiv. Im Jahre 2018 gab es 54.649 Einwohner, das entspricht einer Zunahme von ca. 5% gegenüber dem Jahr 2011.<sup>49</sup>

Erwähnenswert ist jedoch, dass das Stadtzentrum einen leichten Rückgang der Bevölkerung zu verzeichnen hat, während vor allem Stadtteile mit einem hohen Angebot an Baugründen Zuwächse aufweisen. Nicht zuletzt die 2001 von der Stadtgemeinde gestartete Baurechtsaktion verhilft Jungfamilien zu leistbaren Baugründen am Stadtrand.

Der Anteil an Bewohner aus dem Ausland liegt derzeit bei 13,5 % und steigt gemäß dem internationalen Trend zur Urbanisierung stetig an. Mit einem durchschnittlichen Alter 42,5 Jahren und einem großen Anteil von 40-60 jährigen Bewohner ist für die nächsten Jahre eine große Nachfrage bei altersgerechten Wohnformen zu erwarten. Auch die momentane Entwicklung zu kleineren Haushalten ist in St. Pölten gegeben: derzeit beträgt die durchschnittliche Haushaltsgröße 2,12 Personen pro Haushalt und wird in Zukunft weiter sinken.

Die Bevölkerungsprognose bis 2050 zeigt weiterhin einen leichten Bevölkerungsanstieg für die Stadt St. Pölten. Auffällig ist jedoch, dass in erster Linie die Altersklasse der über 65-Jährigen zunehmen wird.<sup>50</sup>

Dies bedeutet für den zukünftigen Wohnstandort St. Pölten, dass es vor allem eine Nachfrage bei barrierefreien Wohnungen mit einer kleineren Wohnnutzfläche geben wird, welche dennoch ihre Qualitäten bezüglich Freiraum und Privatsphäre erfüllen müssen.

<sup>48</sup> vgl. ISEK (2016). S. 16

<sup>49</sup> vgl. NOE.GV. Gemeindedaten. online

<sup>50</sup> vgl. ISEK (2016). S. 20-28

# 3.3 siedlungsstrukturelle Rahmenbedingungen

## Stadtmorphologische Analyse

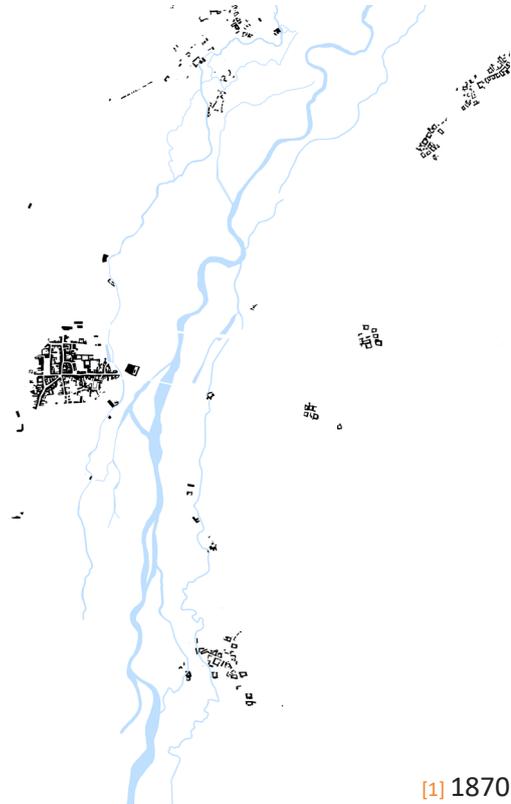
Diverse Funde belegen, dass das Gebiet des heutigen St. Pöltns bereits in der Jungsteinzeit besiedelt war. Während der Römerzeit existierte die zivile Stadt „Aelium Cetium“, an der Stelle der heutigen Altstadt, und war der Versorgungs- und Verwaltungsmittelpunkt des Nordostens der römischen Provinz Noricum.

Das 17. und 18. Jahrhundert stellte für die Stadt die nächste Blütezeit dar. Viele prächtige Barockbauten entstanden in dieser Zeit unter den Künstlern Jakob Prandtauer und Joseph Munggenas, außerdem wurde die Stadt zu einem wichtigen kirchlichen Zentrum.

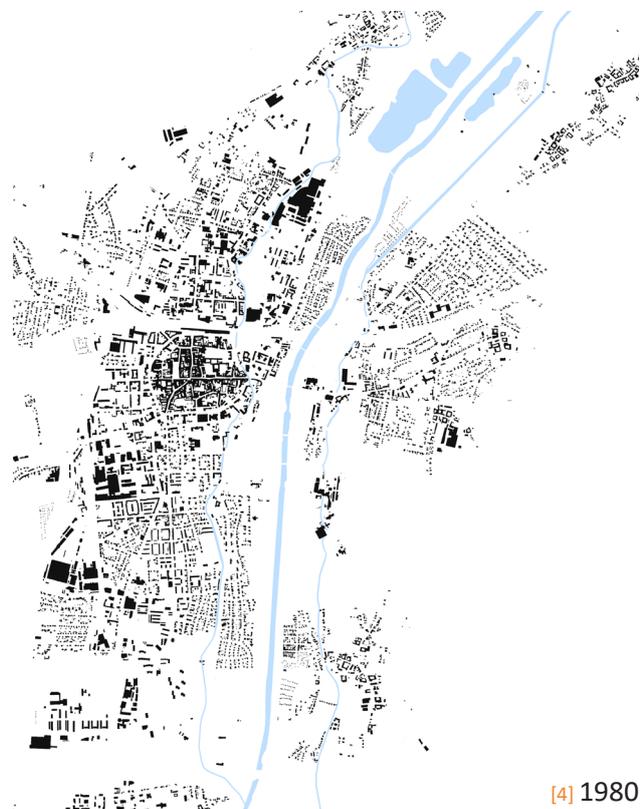
Seitdem 18. Jahrhundert entwickelte sich St. Pölten zur Industriestadt. Dafür ausschlaggebend war vor allem der Bau der Kaiserin-Elisabeth-Bahn (heute: Westbahn). Zuerst siedelten sich zahlreiche kleine Betriebe wie Hammerwerke, Papiermühlen, Tuchmacher und Kattunmanufakturen an. Das große Wachstum der Stadt ab 1900 ist allerdings auf die Ansiedlung der Großbetriebe wie der Glanzstoff-Fabrik AG und der Voith Werke zurückzuführen. Mit den Arbeitern dieser Fabriken stieg die Bevölkerungszahl und damit der Wohnungsbedarf rasant an, weshalb nach dem ersten Weltkrieg die ersten Orte rund um St. Pölten eingemeindet wurden, um dort neue Siedlungen entstehen zu lassen.

Im ersten Weltkrieg wurden 39% der Häuser durch Luftangriffe und Frontkämpfe stark beschädigt. Ab 1948 begann man mit dem Wiederaufbau und seit diesem Zeitpunkt an wächst St. Pölten stetig weiter. Mit zunehmenden Wohlstand der Bevölkerung wuchsen vor allem die Einfamilienhaussiedlungen am Stadtrand (ab 1960).

Im Jahr 1986 wurde St. Pölten zur Landeshauptstadt gewählt, woraufhin einige Jahre später das Regierungsviertel an der Traisen gebaut wurde.<sup>51</sup>



[1] 1870

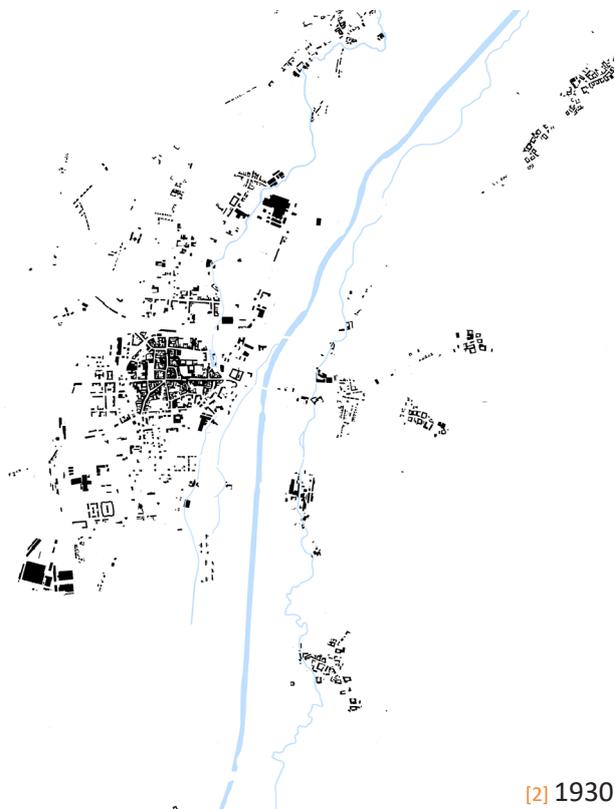


[4] 1980

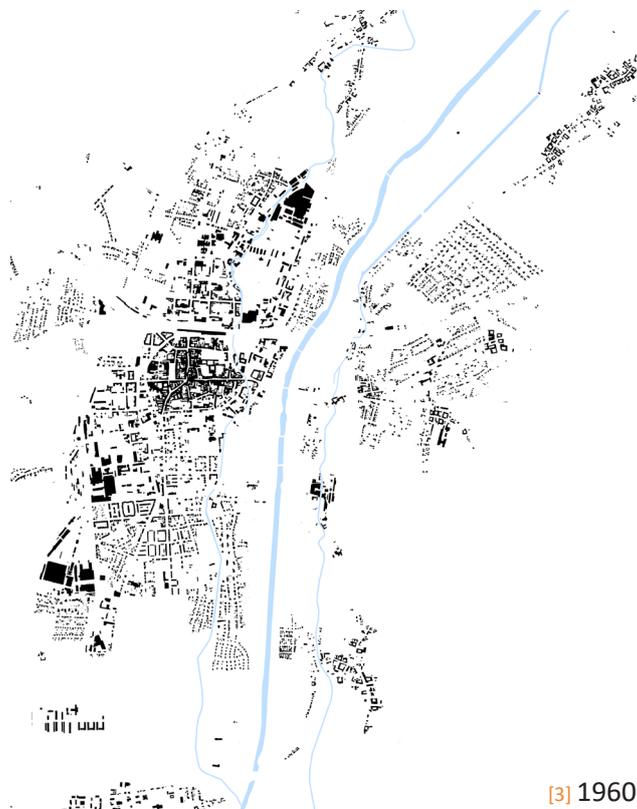
<sup>51</sup> vgl. ISEK (2016), S. 17f

[1] Darstellung der Bebauung im Jahr 1870. Quelle: Traisen.w<sup>3</sup> (2014)

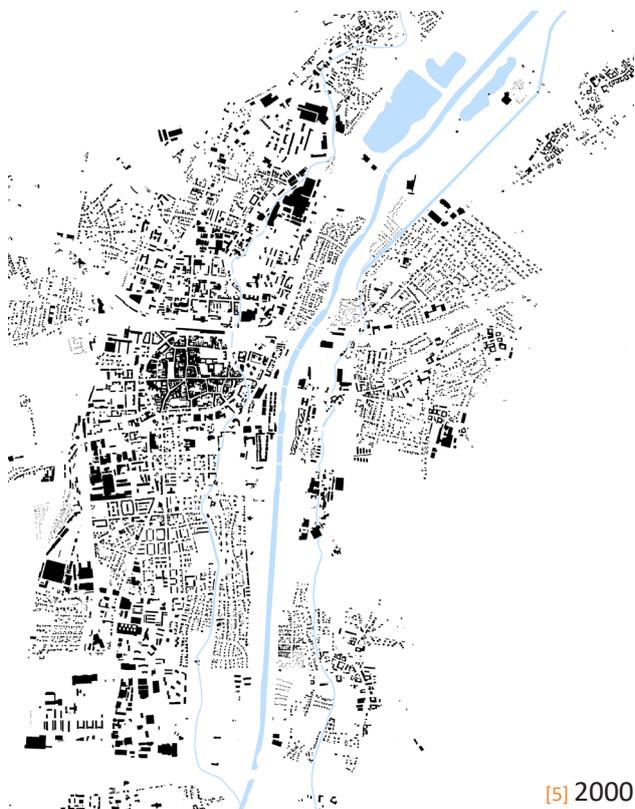
[4] Darstellung der Bebauung im Jahr 1980. Quelle: Traisen.w<sup>3</sup> (2014)



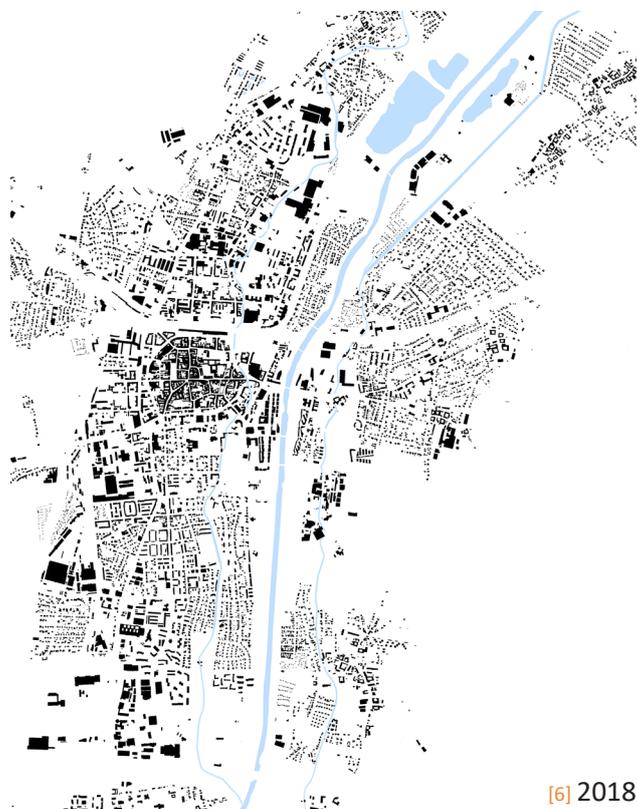
[2] 1930



[3] 1960



[5] 2000



[6] 2018

[2] Darstellung der Bebauung im Jahr 1930.  
Quelle: Traisen.w<sup>3</sup> (2014)

[5] Darstellung der Bebauung im Jahr 2000.  
Quelle: Traisen.w<sup>3</sup> (2014)

[3] Darstellung der Bebauung im Jahr 1960.  
Quelle: Traisen.w<sup>3</sup> (2014)

[6] Darstellung der Bebauung im Jahr 1980.  
Quelle: St. Pölten GV. Katasterplan. online.

## 3.4 Flächenpotenziale für die bauliche Entwicklung in St. Pölten

### Analyse der Siedlungen aus den unterschiedlichen Entstehungsjahren

Das historische Zentrum sowie die Kerne der ursprünglichen Dörfer, welche später eingemeindet wurden, wurden großteils vor 1800 errichtet. Zwischen 1800 und 1900 wurde die Stadt St. Pölten nur sehr gering erweitert.

Aufgrund der Industrialisierung kam es ab 1900 zu einem großen Wachstum des Zentrums. Zu dieser Zeit entstanden die ersten „einfamilienhausartigen“ Siedlungen als Arbeiterhäuser für die Fabrikarbeiter. Hier gab es zum einen die Siedlung am Kupferbrunnberg, welche zur Glanzstoff-Fabrik AG gehörte, zum anderen die Arbeitersiedlungen der Voith Werke im Süden der Stadt. Neben den sehr einfach ausgeführten Arbeiterhäusern entstanden zu dieser Zeit auch zahlreiche Villen für die Angestellten dieser Werke.

Um 1935 begann man auch in St. Pölten aufgrund der Wohnungsnot mit dem Bau von staatlich geförderten Wohnsiedlungen - auch Stadtrand-siedlungen genannt. Hier sind vor allem die Hubert-Schnofl-Siedlung sowie die Dollfußsiedlung bedeutend, da sie aufgrund ihrer Größe insgesamt ca. 500 Wohnungen (größtenteils in Siedlungshäusern) der Bevölkerung zur Verfügung stellten.

In den Jahren zwischen 1950 und 1970 entstand der überwiegende Teil der heute existierenden Wohnsiedlungen. Mit der Zunahme des Wohlstandes in der Bevölkerung wuchs auch die Dichte an Einfamilienhäusern. Diese Siedlungen entstanden vor allem am damaligen Stadtrand von St. Pölten.

Ab 1990 wurden fast keine neuen Siedlungsgebiete mehr erschlossen (mit wenigen Ausnahmen wie die Baurechtsgründe in Ratzersdorf) und die Bautätigkeit zu dieser Zeit fand in erster Linie in Baulücken in den bereits vorhandenen Siedlungen statt.

### Entwicklungskonzept

Die Stadt St. Pölten verfügt über einen Baulandbestand mit der Widmung Bauland-Wohngebiet von 1.099,88 ha. Davon waren im Jahr 2015 bereits ca. 73% bebaut.<sup>52</sup>

Obwohl noch ausreichend unbebautes Bauland zur Verfügung steht, strebt die Stadt St. Pölten für die weitere Siedlungsentwicklung eine Verdichtung der Stadt an, um den Flächenverbrauch und die Versiegelung minimieren zu können. Dieses Ziel soll in erster Linie mit der Nutzung zahlreicher Siedlungsbrachen (wie das ehemalige Areal der Glanzstoff-Fabrik AG oder das ehemalige Kopalkaserne Areal) erreicht werden.<sup>53</sup>

Diese Vorhaben sind natürlich zu begrüßen, dennoch wird das große Potenzial der inneren Nachverdichtung der Einfamilienhaus-siedlungen mit sehr geringer Baudichte nicht berücksichtigt.

Da ein Großteil der Siedlungen ohnehin aus den 50er bis 80er Jahren stammt und ein Teil dieser Bestandshäuser bereits erneuerungsbedürftig sind, könnte hier ein großes Potenzial vorhanden sein.

Einerseits würde der Flächenverbrauch für neue Siedlungen minimiert werden, gleichzeitig profitieren auch die alten bestehenden Siedlungen von einer inneren Entwicklung: Modernisierung und Weiterentwicklung der Siedlungen ist notwendig, um die Infrastruktur und das Wohnumfeld aufwerten zu können.<sup>54</sup>

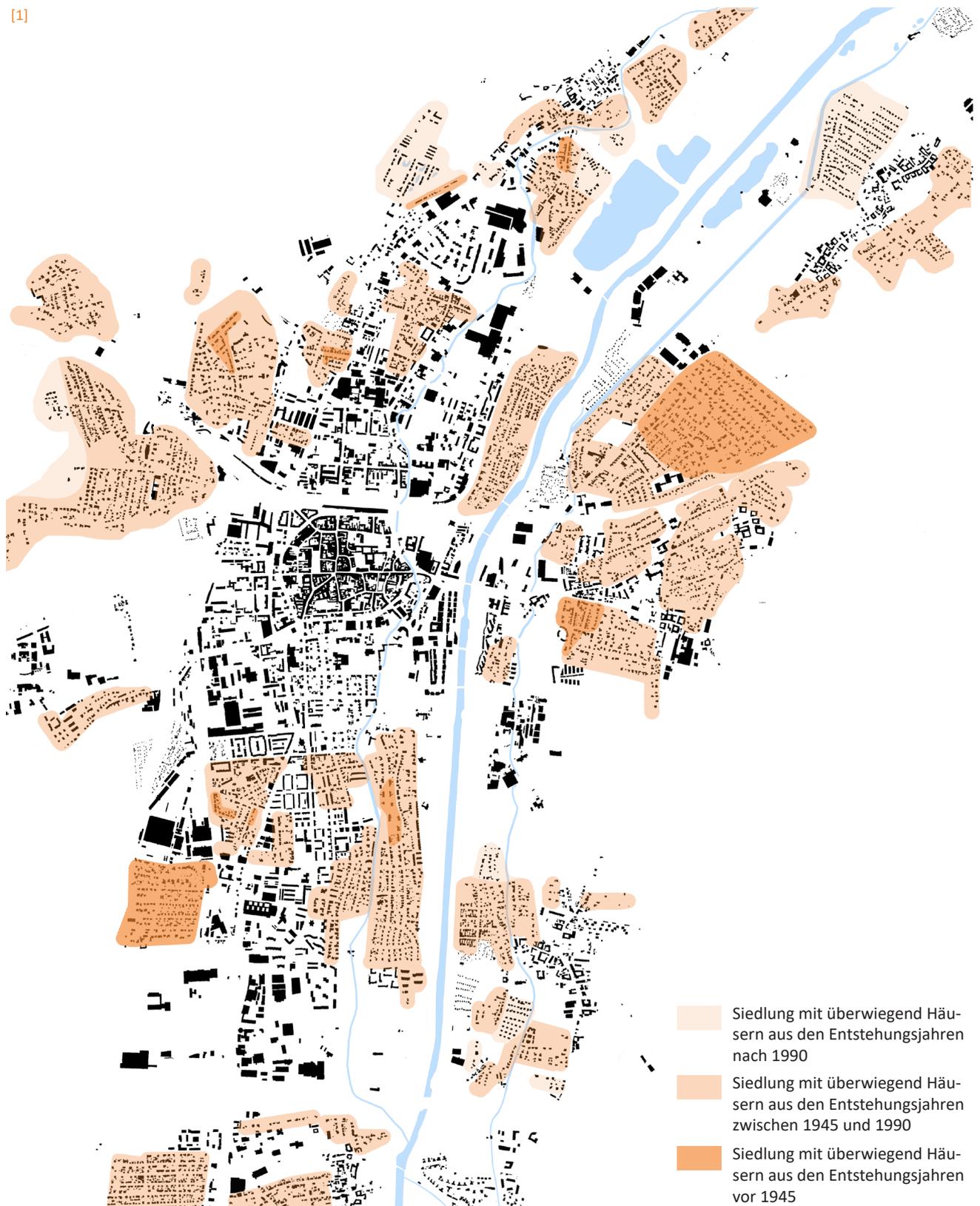
Nicht zuletzt kann eine Stadt wie St. Pölten für die junge Generation nur interessant bleiben, wenn das Zentrum gestärkt wird, große zusammenhängende Grünräume erhalten bleiben und ein entsprechendes Wohnungsangebot am Markt vorhanden ist.

<sup>52</sup> vgl. ISEK (2016). S. 18

<sup>53</sup> vgl. ISEK (2016). S. 59f

<sup>54</sup> vgl. Gutmann, Pletzer, Schweizer (2003). S. 21ff

[1]



[1] Darstellungen der Bauzeiten der Siedlungen, eigene Darstellung  
Quelle: Traisen.w<sup>3</sup> (2014)

## 3.5 Auswahl der Siedlungen für die Bebauungsstudien

### Bauphasen und städtebauliche Leitbilder

Um die zentrale Forschungsfrage dieser Arbeit untersuchen zu können, gilt als wichtigste Voraussetzung, Einfamilienhaussiedlungen aus unterschiedlichen Entstehungsjahren auszuwählen, um herausfinden zu können, ob sich alle Siedlungen gleichermaßen für eine innere Nachverdichtung eignen.

Dazu stellt sich die Frage, ab wann der Bau von Einfamilienhäusern im Stadtgebiet von St. Pölten begann. Bis Anfang 1900 gab es mit Ausnahmen von den zentrumsnahen Stadtvillen des Großbürgertums keine einfamilienhausartige Bebauung. Ab 1905 wurden erstmals mit dem Bau der Arbeitersiedlungen Einfamilienhäuser für die Mittelschicht der Bevölkerung zugänglich. Daraufhin folgte ab 1930 die Phase der Stadtrandsiedlungen, diese wurden, staatlich gefördert, für die ärmliche Bevölkerungsschicht errichtet. Nach dem zweiten Weltkrieg folgten dann die Siedlungen des Wiederaufbaus und in den 1960er und 1970er Jahren erreichte schlussendlich der Einfamilienhausbau in St. Pölten seinen Höhepunkt. In den darauffolgenden Jahren war die Siedlungsentwicklung fast zum Stillstand gekommen, bis Anfang der 2000er Jahre die erste Baurechtssiedlung in St. Pölten abgeschlossen wurde.

In jeder dieser einzelnen Bauphasen gab es städtebauliche Leitbilder, welche großen Einfluss auf die Größe der Häuser und Grundstücke hatten, aber auch Raumprogramme und Bewohnergruppen bestimmten. Die Häuser wurden jeweils unter bestimmten Zielsetzungen erbaut und unterlagen so unterschiedlichen gesellschaftlichen, politischen und ökonomischen Rahmenbedingungen.<sup>55</sup>

### Die Arbeitersiedlungen in St. Pölten

Mit der Industrialisierung der Stadt entwickelten sich auch in St. Pölten ab 1905 Arbeitersiedlungen im Zuge des Werkwohnungsbaus. Diese wurden in den meisten Fällen von den großen Unternehmen selbst in der näheren Umgebung ihres Fabrik-

standortes erbaut. Vorrangiges Ziel des Werkwohnungsbaus war es, die Arbeiter mit gekoppelten Miet- und Arbeitsverträgen an das Unternehmen zu binden. Das war auch der Grund, weshalb die Häuser für die Arbeiter sehr aufwendig und hochwertig erbaut wurden, denn es galt der Grundsatz: „Ja attraktiver die Wohnungen gestaltet waren und je stärker die sozialen Bindungen zu den Nachbarn waren, desto schwerer musste es fallen, diese vertraute Umgebung zu verlassen“.<sup>56</sup>

Die Wohnnutzfläche in den eingeschobigen Gebäuden (Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser) mit ausgebautem Dach lag zwischen 40 und 80 m<sup>2</sup>. Ein typischer Grundriss verfügte im Erdgeschoß über eine Wohnküche, Stube sowie einem Wirtschaftsteil, unterm Dach befanden sich meist noch zwei (unbeheizte) Zimmer. Außerdem verfügten die Häuser über einen großen Garten, der der Subsistenzwirtschaft diente.

Aufgrund der kleinen Wohnfläche und der großen Familien, wobei oft zusätzlich noch Kost- und Schlafgänger aufgenommen wurden, wurde die Freizeit im halböffentlichen Straßenraum vor dem Haus verbracht. Dadurch entstanden in diesen Siedlungen sehr enge soziale Kontakte zwischen den Nachbarn.<sup>57</sup>

### Die Stadtrandsiedlungen in St. Pölten

Aufgrund der großen Wohnungsnot in der Zwischenkriegszeit und den ärmlichen Verhältnissen in der Bevölkerung wurden um 1930 große staatlich geförderte Wohnprojekte umgesetzt. Ziel war es den Bewohnern nicht nur eine Wohnung zur Verfügung zu stellen, sondern gleichzeitig auch eine Wirtschaftsstelle, damit eine Selbstversorgung möglich war.

Aus diesem Grund entstanden in diesen Jahren sehr kleine Wohnhäuser (ca. 50 m<sup>2</sup>) mit einem eigenen Wirtschaftsteil und dazu überdimensionierte Grundflächen (bis zu 1.000 m<sup>2</sup>). Das typische Haus der Stadtrandsiedlung war ein Doppelhaus unter einem gemeinsamen und ausbaufähigen Satteldach. Um möglichst kosten-

<sup>55</sup> vgl. de Temple (2005), S. 47

<sup>56</sup> de Temple (2005), S. 48

<sup>57</sup> vgl. de Temple (2005), S. 48-49

günstig bauen zu können, wurde sehr einfach gebaut. Die Häuser verfügten ähnlich wie die Werkwohnungen im Erdgeschoß über eine gemeinsame Wohnküche sowie zusätzlichen Zimmern. Auch hier wurde aufgrund der sehr beengten Wohnverhältnisse das Familienleben oft auf die Straße verlagert, wodurch wieder eine enge Gemeinschaft unter der Bewohnern entstand.

Im Unterschied zu den Werkwohnungen war bei den Stadtrandsiedlungen ein separater Wirtschafts- und Stallanbau vorhanden, der das Überleben der Familien sicherte.<sup>58</sup>

### Die „Familienheime“ entstanden ab 1950

Im Gegensatz zu den bisher errichteten Siedlungen waren es nun Privatpersonen, welche ihre Eigenheime selbst errichteten, sie wurden allerdings vom Staat mit Hilfe von Wohnbauförderungen unterstützt. 1954 wurde das erste Wohnbauförderungsgesetz in Österreich beschlossen. Dieses wurde oftmals überarbeitet und von der Zuständigkeit des Bundes in die des Landes übertragen, aber existiert in einer ähnlichen Form bis heute.

Der Boom des Einfamilienhauses in den 1960er und 1970er Jahren ist allerdings nicht nur auf die Wohnbauförderung zurückzuführen, sondern wurde von der Politik stark gefördert und die Ideologie der Kernfamilie im Einfamilienhaus propagiert.<sup>59</sup>

Die Wohnnutzfläche im „Familienheim“ stieg rasant an. So wurden in den 1950er Jahren nur ein Viertel der Häuser mit einer Wohnnutzfläche von mehr als 130 m<sup>2</sup> errichtet, in den 1990er Jahren waren es bereits rund die Hälfte aller Neubauten.<sup>60</sup> Die Grundrisse veränderten sich dahingehend, dass nun WCs und Bäder in die Eigenheime eingebaut wurden, jedoch wurde die Wohnküche aufgelöst und Kochen und Wohnen getrennt. Der Garten wurde nicht mehr zur Selbstversorgung genützt, sondern diente der Freizeit.

### Baurechtsgründe in St. Pölten

Seit dem Jahr 2011 wurden im Stadtgebiet von St. Pölten über 350 Baugrundstücke als Baurechts-

gründe zur Verfügung gestellt. Im Rahmen dieser Förderungsaktion der Stadt werden in erster Linie Jungfamilien geeignete stadteigene Grundstücke zur Verfügung gestellt. Es folgt ein Abschluss eines Baurechtsvertrags (auf maximal 100 Jahre) sowie das Recht auf eine Kaufoption. Diese Aktion findet großen Anklang und der Siedlungsbau mit Einfamilienhäusern mit steigender Wohnnutzfläche wird im großen Rahmen fortgeführt.<sup>61</sup>

### Auswahlverfahren für die Siedlungen

Folgende Kriterien waren ausschlaggebend für die Auswahl:

- Verschiedene Entstehungsjahre: Wichtig ist, dass den Siedlungen unterschiedliche städtebauliche Leitbilder zur Grunde liegen. So können unterschiedliche Typologien von Siedlungen untersucht werden, denn möglicherweise eignen sich bestimmte Bauphasen besser für eine Innenverdichtung als andere.
- Geschlossenheit: Es sollte sich um eine eigenständige, nach außen hin abgegrenzte Siedlung, handeln.
- Mindestgröße: eine gewisse Gebäudeanzahl in der Siedlung ist nötig, um ein städtebauliches Szenario entwickeln zu können.

Aufgrund dieser drei Kriterien ist die Auswahl in St. Pölten nun schon sehr eingeschränkt. Als Arbeitersiedlungen standen somit nur die Siedlungen der Glanzstoff-Fabrik AG am Kupferbrunnberg oder die Voith-Werksiedlung zur Verfügung. Aufgrund der besseren Datenlage entschied ich mich für die Siedlung am Kupferbrunnberg. Stadtrandsiedlungen gab es ebenfalls nur zwei in St. Pölten: Die Hubert-Schnofl-Siedlung und die Teufelhofsiedlung, nicht zuletzt aufgrund der typischen Ausführung und der Größe fiel die Entscheidung auf die erste. Einzig und allein bei den Siedlungen aus den 1970er Jahren standen viele zur Auswahl. Hier entschied ich mich für die Siedlung am Eisberg, da diese zu den beliebtesten Wohngegenden in St. Pölten zählt. Die größte Baurechtssiedlung mit über 140 Parzellen entstand in Ratzersdorf, weshalb auch diese Siedlung untersucht werden soll.

<sup>58</sup> vgl. de Temple (2005). S. 49-53

<sup>59</sup> vgl. Ertl (2008). S. 4

<sup>60</sup> vgl. Amann (1998). S. 34

<sup>61</sup> vgl. St. Pölten GV. online.

4

# Bebauungsstudien

# 4.1 Struktur und Aufbau der Bebauungsstudien

## Aufbau der einzelnen Bebauungsstudien

Die vorliegenden Bebauungsstudien befassen sich im ersten Teil mit der vorhandenen Bebauung. So gibt die morphologische Aufbereitung der Siedlung Auskunft über die Entstehung; die Hausbiographie gibt einen Überblick über die zur Zeit bestehenden Häuser, deren Geschichte und Bewohner.

In einem weiteren Teil wird jeweils der Bestand auf der Ebene der Siedlung, des Blockes sowie der einzelnen Grundstücke erfasst und analysiert. Die direkt anschließende Analyse zeigt bereits erste Entwicklungsmöglichkeiten auf.

Im letzten Teil werden dann jeweils drei hintereinanderfolgende Bebauungsszenarien für das Siedlungsgebiet entwickelt.

Das erste Szenario soll eine Art „Probedurchlauf“ für eine höhere Dichte im Viertel darstellen und empfiehlt deshalb temporäre Bebauungen auf eine in Vorfeld festgelegte Zeit. Da die gültige Rechtslage bei temporären Gebäuden in Niederösterreich derzeit sehr unklar ist, empfiehlt sich bereits zu diesem Zeitpunkt einen partizipativen Planungsprozess ins Leben zu rufen. Aufgrund dieser Voraussetzungen ist davon auszugehen, dass eine innere Nachverdichtung auf eine höhere Akzeptanz bei der vorhandenen Bevölkerung trifft und diese auch eher bereit ist, ihre Grundstücke entweder für eine bestimmte Zeit zu verpachten oder selbst zu nützen.

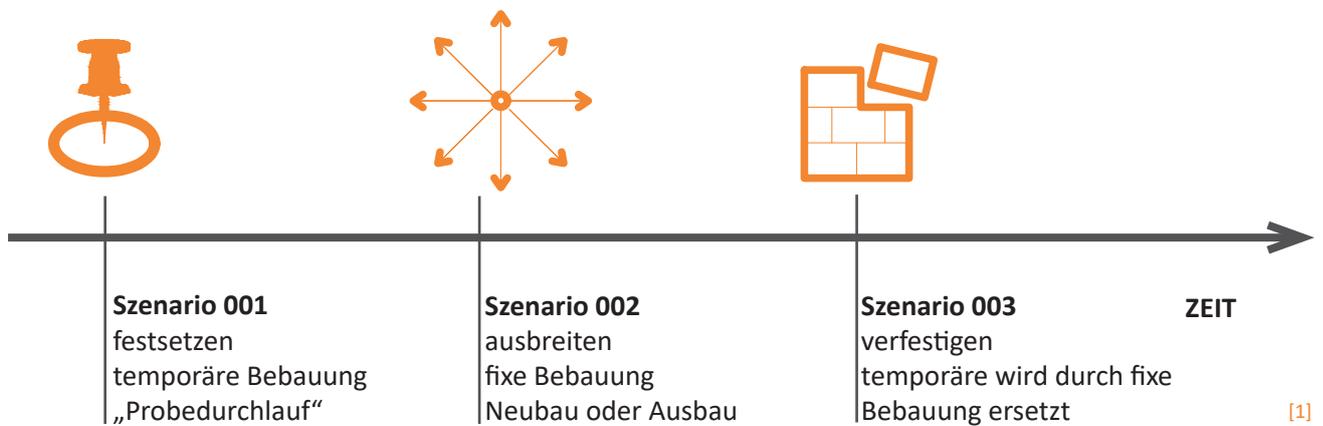
Je nach Größe und Lage des Grundstückes könnte eine Verpachtung folgendermaßen aussehen: Eine Privatperson pachtet sowohl das Grundstück (für mindestens zehn Jahre) als auch das temporäre Eigenheim oder kauft dieses. Es gibt bereits zahlreiche Anbieter am Markt (beispielsweise McCube), welche dies zur Verfügung stellen. Nach Ablauf der Zeit kann das temporäre Eigenheim entweder zurückgegeben werden, mit seinem Besitzer weiterziehen oder am auch am Grundstück verbleiben.

Für größere Grundstücke wäre eine Genossenschaft zu empfehlen, welche sich um die Organisation kümmert und die temporären Bebauungen weitervermietet.

Im zweiten Szenario soll eine mögliche Ausbreitung der höheren Dichte aufgezeigt werden. Diese Ausbreitung wäre in erster Linie auf Neubaugebiete, welche sehr oft direkt an vorhandene Siedlungen anschließen, wünschenswert. Hier ist vor allem die Politik gefragt, dichtere und innovativere Siedlungsformen für die Zukunft zu finden. Eine höhere Dichte im Bestand kann durch den möglichen Ausbau oder Zubau von vorhandenen Siedlungshäusern erreicht werden.

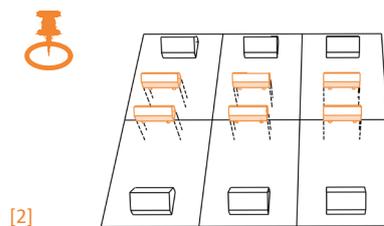
Das dritte Szenario soll ein Verfestigen der neuen Strukturen aufzeigen. Zielführend wäre es, die temporären Bebauungen (welche im vorliegenden Beispiel nur eingeschobig sind) durch noch dichtere Bebauungen zu ersetzen. Dies wäre allerdings nur möglich, wenn sich die Bewohner mit einer dichteren Stadt identifizieren können. Denn um solch einen Schritt umsetzen zu können, bedarf es in den meisten Fällen einer Abänderung der Bauordnung. Diese wiederum wird nur akzeptiert werden, wenn der partizipative Planungsprozess bis zu diesem Zeitpunkt für die Eigentümer durchwegs positiv verlaufen ist.

Das zeitliche Intervall zwischen diesen einzelnen Entwicklungsschritten in den vorliegenden Studien kann nicht abgeschätzt werden. Sollte solch eine Studie in der Realität umgesetzt werden, so würde die Entwicklung stark von der Akzeptanz und Aktivität der Eigentümer der Grundstücke abhängig sein.



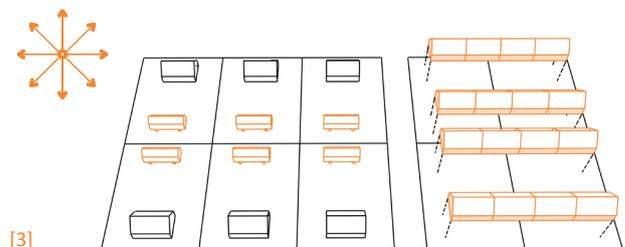
### Szenario 001

Die innere Nachverdichtung beginnt in den vorliegenden Bebauungsstudien mit einem Festsetzen von temporären Bauungen auf eine bestimmte festgelegte Zeit. Dies ist als „Probedurchlauf“ für eine höhere Dichte im Viertel anzusehen und wird auch als „Zwischennutzung“ bezeichnet.



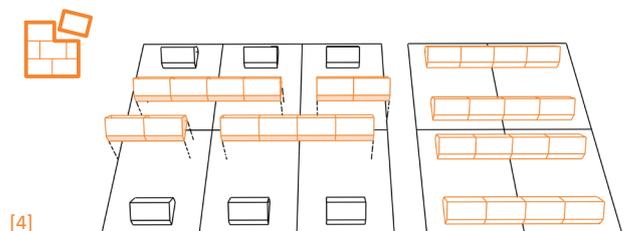
### Szenario 002

Im nächsten Schritt wäre es wünschenswert, wenn sich auch die unmittelbare Umgebung der höheren Dichte in der Siedlung anpasst. Eine dichtere Bebauung wäre sowohl in Neubaugebieten (durch innovative Siedlungsformen) als auch bei bestehenden Häusern (durch Aufstockung, An- und Zubau) erstrebenswert.



### Szenario 003

In einem letzten Schritt wäre es nun möglich, die vorhandenen temporären Bauungen aus dem Szenario 001 durch eine fixe, noch dichtere Bebauung zu ersetzen. Die temporären Häuser könnten an einen anderen Ort, wiederum für eine innere Nachverdichtung, eingesetzt werden.



[1] Zeitleiste der Szenarienbildung  
 [2] Schemadarstellung Szenario 001 - festsetzen  
 [3] Schemadarstellung Szenario 002 - ausbreiten  
 [4] Schemadarstellung Szenario 003 - verfestigen

## 4.2 Arbeitersiedlung am Kupferbrunnberg

... von der offenen Bebauung zum Blockrand



[1] 1930



Viel kleiner ausgeführt als die ursprüngliche Planung es vorgesehen hätte, stand die Arbeitersiedlung am Kupferbrunnberg über Jahre hinweg alleine in der grünen Wiese. Die Häuser dienten ursprünglich den Arbeitern und deren Familien der Glanzstofffabrik als Unterkunft. Der abgelegene Standort der Arbeitersiedlung auf der grünen Wiese war weder für Gewerbe noch für Wohnbau interessant, da es noch genügend leere Grundstücke in Zentrumsnähe gab. Nur der „neue Friedhof“ wurde Anfang 1900 im Westen des Kupferbrunnberges angesiedelt.

[2] 1960



Mit der Elektrifizierung der Westbahnstrecke im Jahr 1952 wurden in den darauffolgenden Jahren die Grundstücke im nördlichen Bereich der Bahntrasse nicht nur für das Gewerbe, sondern auch für das Wohnen interessant. Sie verfügten über eine besonders gute Anbindung zum Bahnhof sowie in das Stadtzentrum, weshalb es zum Bau von Mehrfamilien- und Reihenhäuser kam.

[3] 1980



Mit dem Einsetzen des Baubooms wurden ab 1970 hier zahlreiche freistehende Häuser von der gehobenen Mittelschicht der Bevölkerung realisiert, wobei besonders die hohe Dichte an Bungalows zu erwähnen ist.

In den letzten Jahren stiegen die Grundstückspreise in diesem Viertel enorm, da sich die Baulandreserven dem Ende zu neigen. Nicht zuletzt aufgrund der erhöhten Lage über der Stadt entstehen hier sehr große (villenähnliche) private Bauvorhaben.

[4] 2018



Es sind in der ganzen Siedlung aktuell nur drei verdichtete Wohnbauten zu finden. Für den Norden des Kupferbrunnberges ist zurzeit ein Reihenhaus- sowie ein Wohnhausprojekt geplant, welches allerdings großen Widerstand bei der Bevölkerung hervorruft.

Die derzeit noch unbebaute nördliche Spitze soll in naher Zukunft umgewidmet und wieder für Einfamilienhäuser parzelliert werden. Eine Grünfläche wird den Abschluss der Siedlung bilden und trennt das Wohngebiet von den landwirtschaftlichen Flächen.

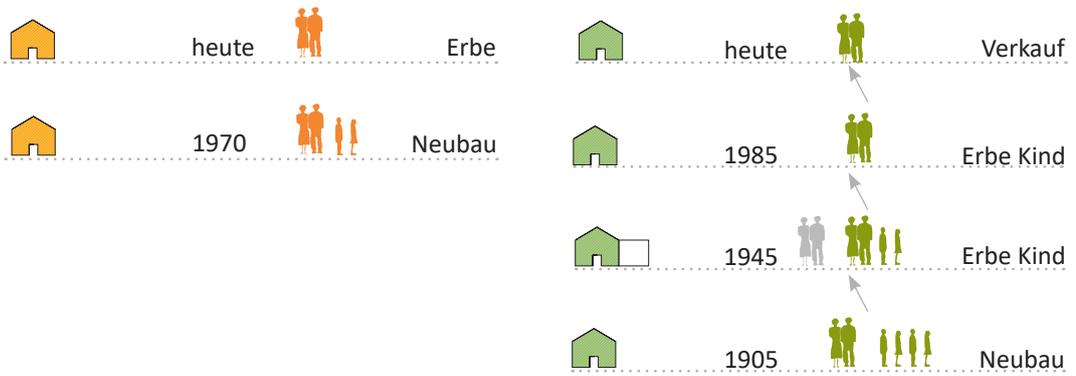
[1] Stadtplan von St. Pölten 2018: Das Bearbeitungsgebiet liegt im Nordwesten der Stadt  
Quelle: **St. Pölten GV** (2018).

[2] Plan von 1930: Darstellung der städtebaulichen Situation im Jahr 1930.  
Quelle: **Stadtarchiv St. Pölten**: Stadtplan aus dem Jahr 1930

[3] Plan von 1980: Darstellung der städtebaulichen Situation im Jahr 1980.  
Quelle: **Traisen.w<sup>3</sup>** (2014)

[3] Plan von 1980: Darstellung der städtebaulichen Situation im Jahr 1980.  
Quelle: **Traisen.w<sup>3</sup>** (2014)

[4] Plan von 2018: Darstellung der städtebaulichen Situation im Jahr 2018.  
Quelle: **St. Pölten GV** (2018).

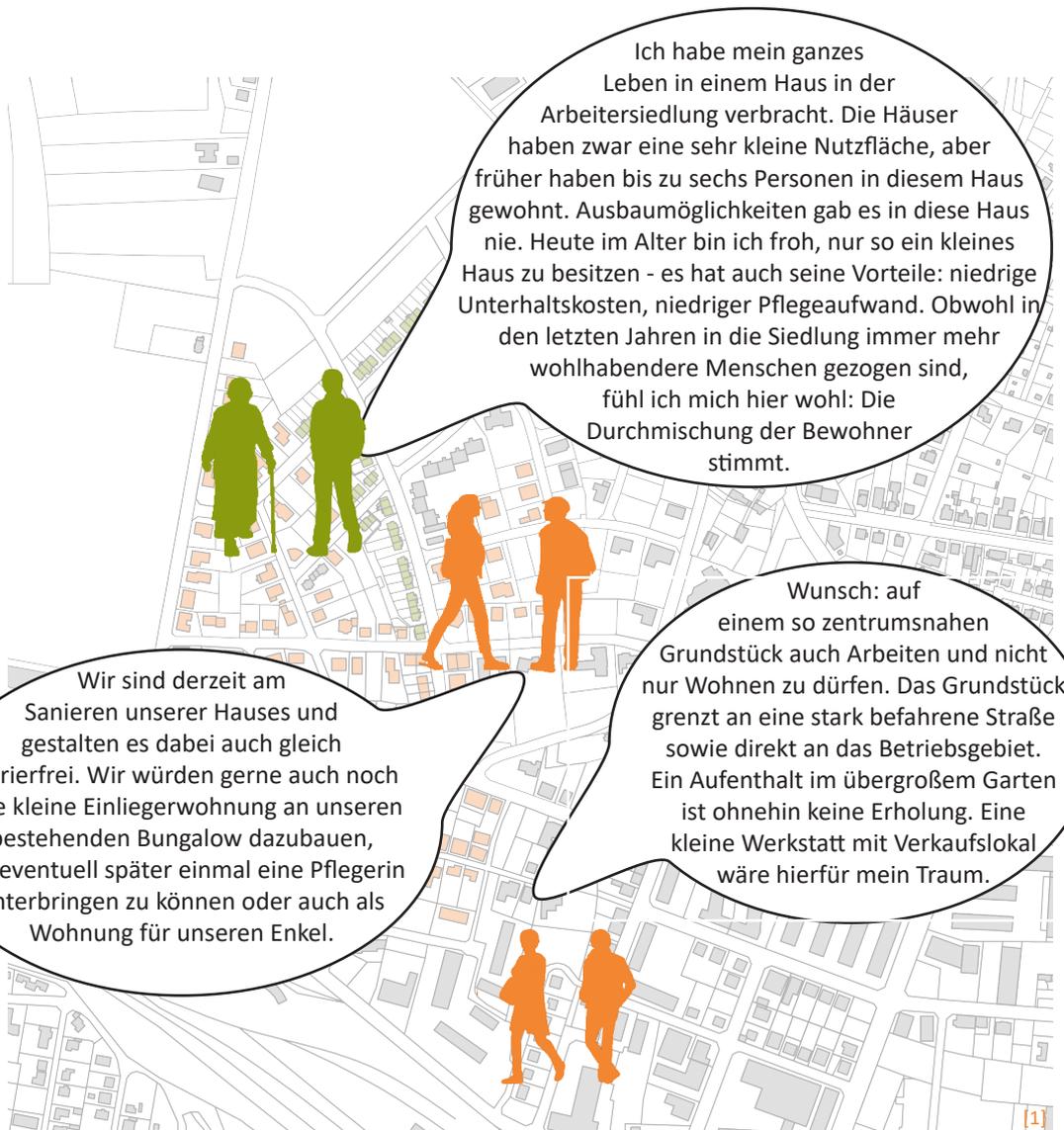


**Häuser der Siedlungserweiterung ab 1960:**

Bei den Bewohnern außerhalb der Arbeiterhäuser handelt es sich überwiegend um wohlhabende Personen. Die Grundstücke als auch die Häuser sind durchwegs überdurchschnittlich groß. Zurzeit ist das Bewohneralter in den Häusern relativ hoch, da noch viel Häuser in der 1. Generation bewohnt werden. Ein Bewohnerwechsel - und somit wohl auch häufige Renovierungen stehen in vielen Fällen unmittelbar bevor.

**Häuser der Arbeitersiedlung:**

Bewohnerwechsel in den Arbeitersiedlung gab es aufgrund des Alters der Siedlung schon einige. Früher wohnten des Öfteren noch mehrere Generationen unter einem Dach, dies ist jedoch heute auf Grund der geringen Wohnnutzfläche nicht mehr vorstellbar. Die Häuser wurden häufig verkauft und die Bewohner sind heute in erster Linie junge allein-stehende und kinderlose oder ältere Personen.



Ich habe mein ganzes Leben in einem Haus in der Arbeitersiedlung verbracht. Die Häuser haben zwar eine sehr kleine Nutzfläche, aber früher haben bis zu sechs Personen in diesem Haus gewohnt. Ausbaumöglichkeiten gab es in diese Haus nie. Heute im Alter bin ich froh, nur so ein kleines Haus zu besitzen - es hat auch seine Vorteile: niedrige Unterhaltskosten, niedriger Pflegeaufwand. Obwohl in den letzten Jahren in die Siedlung immer mehr wohlhabendere Menschen gezogen sind, fühl ich mich hier wohl: Die Durchmischung der Bewohner stimmt.

Wir sind derzeit am Sanieren unseres Hauses und gestalten es dabei auch gleich barrierefrei. Wir würden gerne auch noch eine kleine Einliegerwohnung an unseren bestehenden Bungalow dazubauen, um eventuell später einmal eine Pflegerin unterbringen zu können oder auch als Wohnung für unseren Enkel.

Wunsch: auf einem so zentrumsnahen Grundstück auch Arbeiten und nicht nur Wohnen zu dürfen. Das Grundstück grenzt an eine stark befahrene Straße sowie direkt an das Betriebsgebiet. Ein Aufenthalt im übergroßem Garten ist ohnehin keine Erholung. Eine kleine Werkstatt mit Verkaufslokal wäre hierfür mein Traum.

[1] Bewohnerstimmen: allgemeine Aussagen über das derzeitige Leben in der Siedlung

[1]



[1] historisches Bild der Kupferbrunnssiedlung aus den Entstehungsjahren.  
Quelle: **Stadtarchiv St. Pölten**

[2] historisches Bild der Kupferbrunnssiedlung.  
Quelle: **Stadtarchiv St. Pölten**

[3] Die Siedlung am Kupferbrunnberg 2019

[4] Die Siedlung am Kupferbrunnberg 2019

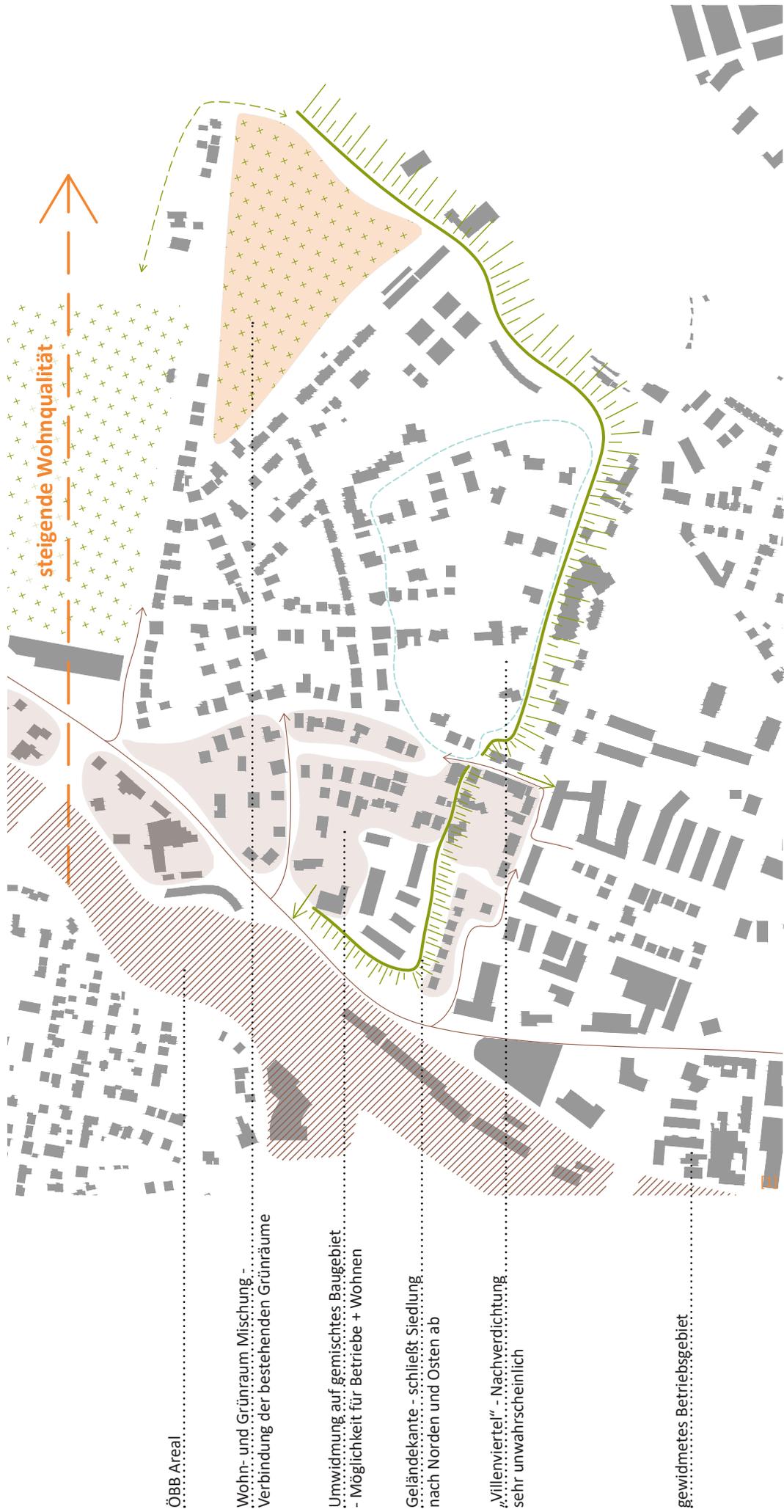


[1] Bestand:

+ unmittelbare Nähe zum Stadtzentrum und zum Bahnhof  
 + zentrumsnahe, aber dennoch erhöhte und ruhige Lage  
 + wenig Verkehrsaufkommen im Nordosten der Siedlung  
 + Infrastruktur für den täglichen Bedarf in der Nähe vorhanden

- Lärmbelästigung aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens auf der Landesstraße im Südwesten  
 - unmittelbare Nähe zu den Gleisen der Westbahn (Lärm)  
 - wenig öffentlicher Grünraum

-  Infrastruktur (Größe nach Einzugsbereich)
-  bestehende Grünflächen
-  Hauptverkehrsstraße für überörtl. Individualverkehr
-  Hauptverkehrsstraße für örtlichen Individualverkehr
-  Öffentlicher Verkehr
-  Fußgängerrouen / Radrouen
-  Lärmbelästigung durch Verkehr
-  Grundstück mit viel NV Potenzial (freistehend, 1-geschoßig)
-  Grundstück mit NV Potenzial (freistehend, 2-geschoßig)
-  Grundstück mit geringem NV Potenzial (Reihen-, Doppelhaus)
-  Grundstück ohne NV Potenzial (verdichteter Wohnbau)
-  Sonstige Gebäude



ÖBB Areal

Wohn- und Grünraum Mischung -  
Verbindung der bestehenden Grünräume

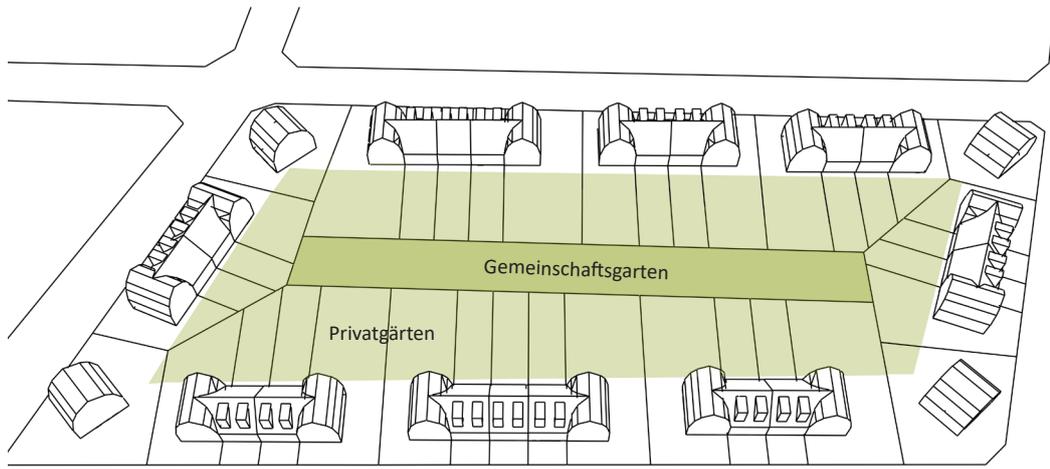
Umwidmung auf gemischtes Baugelände -  
Möglichkeit für Betriebe + Wohnen

Geländekante - schließt Siedlung  
nach Norden und Osten ab

„Villenviertel“ - Nachverdichtung  
sehr unwahrscheinlich

gewidmetes Betriebsgebiet

[1] Analyse: Aufgrund der nahen Lage zur Innenstadt wäre eine Verstärkung der Siedlung wünschenswert. Die Wohnqualität steigt von Süd Richtung Nord drastisch an. Im Süden besteht außerdem eine extrem gute Verkehrsanbindung, weshalb für diesen Teil der Siedlung eine gewerbliche Nutzung, welche nicht die Wohnqualität beeinträchtigen, zugelassen und gefördert werden sollte.



[1]

Die Arbeitersiedlung am Kupferbrunnberg ist aufgrund des gestiegenen Wohnraumbedarfes mit dem Bau „der ersten österreichischen Glanzstofffabrik“ 1905 - 1908 entstanden. Während in direkter Umgebung der Glanzstofffabrik Angestellte mit höheren Positionen in Villen und Beamtenhäusern ihre Unterkunft fanden, wurden die Arbeiterhäuser für die Stammebelegschaft abseits am Kupferbrunnberg angesiedelt.

Die Siedlung entstand in den Jahren 1914 - 1925 in zwei Bauphasen, da der Bau durch den ersten Weltkrieg unterbrochen werden musste. Ursprünglich geplant wurde von der Firma Prokop, Lutz und Wallner eine großflächige Siedlung mit Ein-, Zwei-, Drei- und Vierfamilienhäusern. Zur Ausführung kamen allerdings hauptsächlich die Zwei- und Vierfamilienhäuser, ausgeführt als Doppel- oder Reihenhäuser mit gespiegelten Grundrissen.

Ziel laut Erläuterungsbericht war die „Erzielung eines gefälligen Aussehens“ und eine „Vermeidung des Eindrucks der Eintönigkeit“.

Der Bauplatz am Kupferbrunnberg war in den Entstehungsjahren bei der Bevölkerung als „Prater“ (Pratum = lat. für Wiese oder Weide) bekannt, und so mussten

die Erschließungsstraßen für die Siedlung erst neu angelegt werden.

Die zweite Bauetappe folgte ab 1923 nach den Plänen von Landthaler und Frauenhammer. Die Anordnung der Räume und die Wohnfläche blieben zu der ersten Phase unverändert, lediglich das Erscheinungsbild wurde überarbeitet. So sind diese Häuser unter einem einheitlichen Satteldach zusammengefasst.<sup>62</sup>

[1] ursprüngliche Planung der Arbeitersiedlung: in der Mitte des Blockes wird ein länglicher gemeinschaftlicher Garten platziert - dieser dient rein zur Erholung. So können die Eigengärten vollständig für den Gemüse- und Obstanbau genutzt werden.

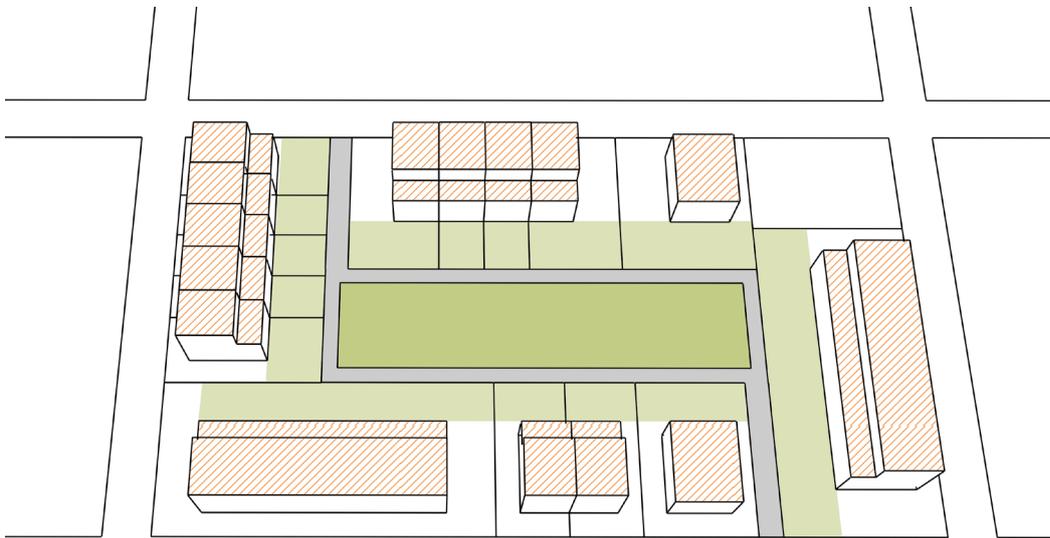
[2] Die Erweiterung der Arbeitersiedlung in den 1970er Jahren mit „Standard Parzellierung“ und großteils Bungalowhäusern.

<sup>62</sup> vgl. Architektur-NOE.at

Arbeitersiedlung  
 gemeinschaftlicher Garten  
 Nutzung: Erholung / Kinderspielfeld  
 längliche Eigengärten: Nutzung: Gemüse- und Obstanbau / Kleintierhaltung  
 Erweiterungen um 1975:



[2]

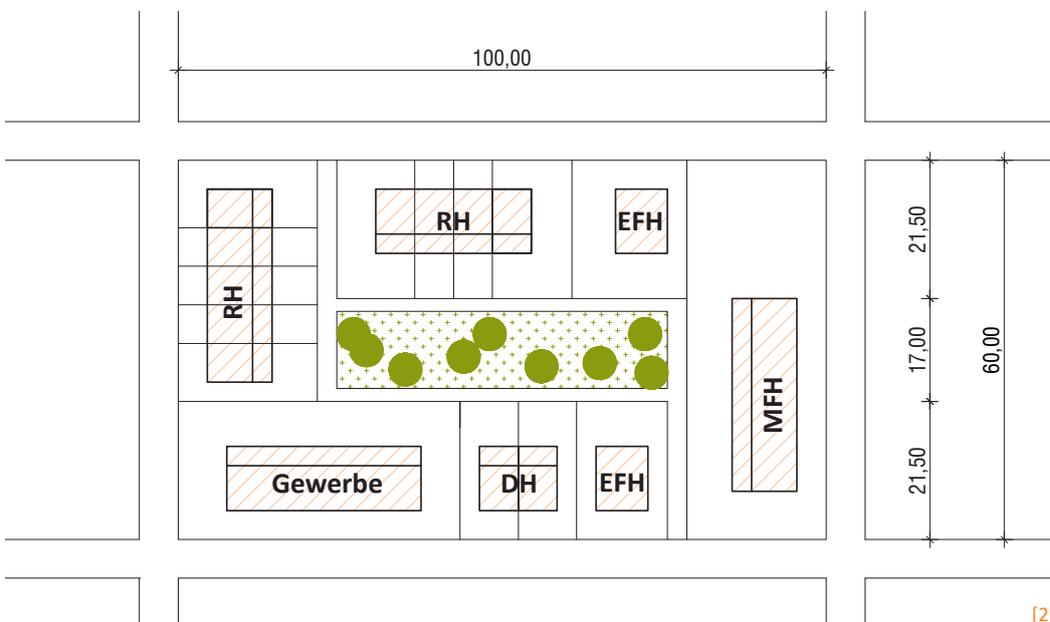


[1]

Das Grundprinzip der Arbeitersiedlung mit dem gemeinschaftlichen Innenhof hat auch Potenzial, im Neubau angewendet zu werden. Es ist extrem platzsparend im Gegensatz zur klassischen Parzellierung. Der Garten kann auf ein Minimum (Platz für Terrasse) reduziert werden, der Aufenthaltsbereich wird ohnehin durch den direkt angrenzenden Gemeinschaftsgarten erweitert. Voraussetzung dafür ist allerdings, dass der Gemeinschaftsgarten gut geplant und als Ruhezone konzipiert wird; Kinderspielfeld und ein möglicher Quartiersplatz sind außerhalb anzuordnen.

Rund um den gemeinschaftlichen Wohnhof können sich nun Wohn- und Arbeitsgebäude in unterschiedlichster Form anordnen. Das Grundprinzip ist sehr flexibel und so kann man ohne Probleme Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser sowie Mehrfamilienhäuser und Büros rund um den Innhof platzieren. Mit einem Mindestausmaß von 100 x 60 m gliedert sich das Prinzip auch gut in bestehende Siedlungen ein; es ist nicht zwingend erforderlich, eine komplett neue Siedlung zu konzipieren. Die Bebauungsdichte in solch einem Block ist relativ hoch, weshalb im Nachhinein eine Verdichtung schwer bis gar nicht mehr möglich ist.

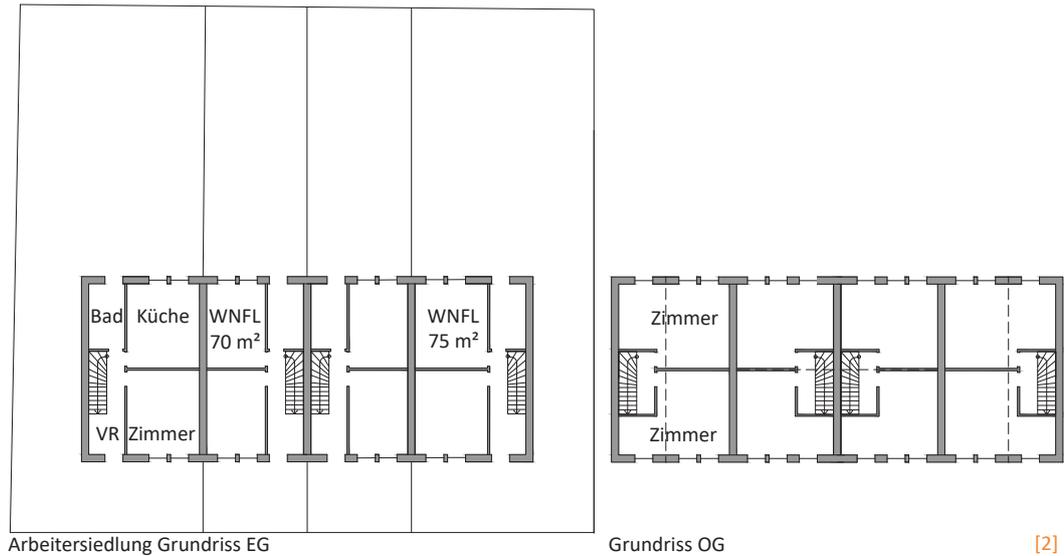
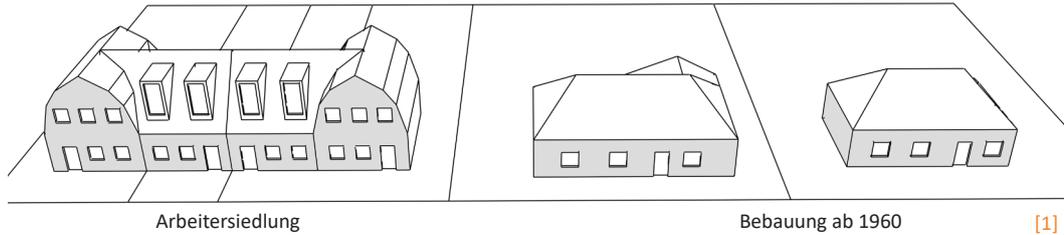
- EFH ... Einfamilienhaus
- DH ... Doppelhaus
- RH ... Reihenhäuser
- MFH ... Mehrfamilienhaus
- GW ... Gewerbe (Büro oder Gewerbe ohne Lärm- und Geruchsbelästigung)



[2]

[1] Neuinterpretation Arbeitersiedlung: Anordnung um einen gemeinschaftlichen begrünten Innenhof als Vorbild

[2] Platzersparnis gegenüber einer üblichen Parzellierung



Die Arbeitersiedlung entsprach dem Ideal dieser Zeit: Mehrfach- und Reihenhäuser in klaren, durchgrüntem Siedlungsbildern. Die Priorität liegt auf gesunden und angenehmen Wohnverhältnissen für die Arbeiter. Dies kommt auch durch den Einbau von zwei großzügigen Fenstern pro Zimmer zum Ausdruck. Aber auch die Konzeption der Gesamtanlage ist wichtig: zusammenhängende Siedlungsbilder mit durchdacht angelegten Straßen- und Platzmustern. Die Wohneinheiten umfassten im Erdgeschoß den Vorraum und das Stiegenhaus, die Küche und ein Zimmer, im Obergeschoß ein Mansardenzimmer sowie einen Dachboden. Eine Wohneinheit fasste rund 70 m<sup>2</sup> mit entsprechender Gartenfläche zur Selbstversorgung.<sup>63</sup>

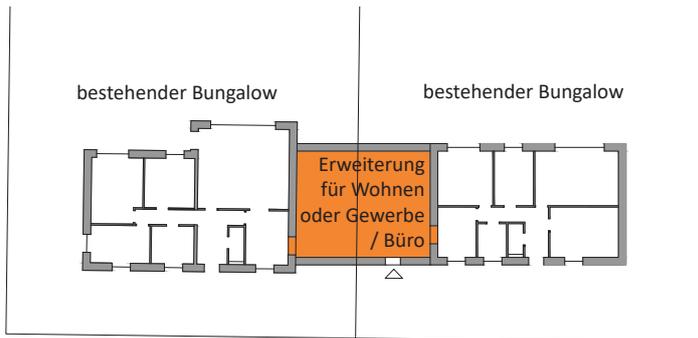
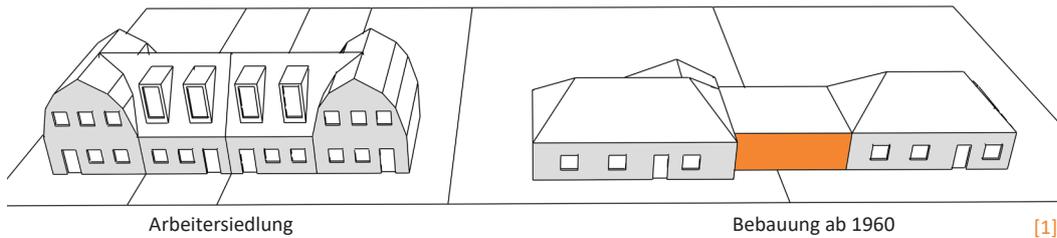
Die Reihenanlage wurde als Gesamtanlage geplant, und aufgrund der ohnehin bestehenden hohen Dichte wäre es falsch, hier nachzuverdichten und das ursprüngliche Siedlungsbild zu zerstören.

Obwohl die Grundrisse auf den ersten Blick den heutigen Bedürfnissen einer Familie nicht mehr entsprechen, so ist die Nachfrage doch besonders groß: Eine Wohnung mit 60 m<sup>2</sup> und vier Zimmern bietet zwar offensichtlich nicht genug Platz für eine Familie mit zwei Kindern, aber ist ideal für alleinstehende Personen oder kinderlose Familien. Die Reihenanlage sollte als Vorbild für eine Neuplanung dienen und die große Nachfrage nach den kleinen Wohnungen sollte zum Nachdenken anregen: Auch kinderlose und alleinstehende Personen fordern Wohnungen mit Einfamilienhausqualitäten. Zurzeit gibt es kaum Angebote am Markt, welche die Vorzüge des Hauses kombiniert mit einer kleinen Wohnnutzfläche (< 80 m<sup>2</sup>) aufweisen. Deshalb greifen viele Ein- und Zweipersonenhaushalte zum „klassischen“ Einfamilien-, Doppel- oder Reihenhäuser mit über 100 m<sup>2</sup>.

[1] Bestehende Arbeiterhäuser - nebenbei typische Bungalows aus den 1970er

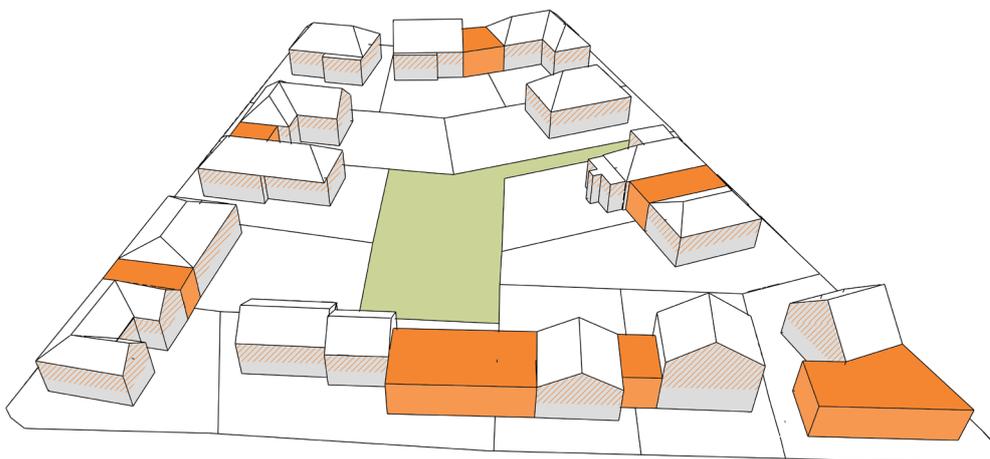
[2] Grundrisschema Arbeiterhäuser

<sup>63</sup> vgl. de Temple (2005). S.49-53



Im Gegensatz zur Arbeitersiedlung besteht bei dem Rest der Siedlung großes Nachverdichtungspotenzial. Naheliegender wäre als erstes eine Aufstockung der Gebäude. In einem nächsten Schritt könnte die offene Bebauung zu einer geschlossenen umgeformt und gewerbliche Nutzungen auch in der Wohnzone zugelassen werden. Solche eine Anpassung von Bebauungsregeln bringt natürlich viele Schwierigkeiten mit sich, da davon alle Grundeigentümer im Block betroffen sind. Doch gibt es durchaus Möglichkeiten mit Hilfe von Bebauungsplänen, solche Änderungen durchzubringen.

Der Aufwand ist es mit Sicherheit auch Wert, da in vielen Fällen Bauvorschriften wie Grenzabstände, Bebauungshöhen und -dichten eine sinnvolle Weiterentwicklung der Stadt verhindern. Der Mehrwert solch einer inneren Nachverdichtung darf nicht nur auf den Block gesehen werden, sondern muss im städtischen Gefüge betrachtet werden. Die Siedlung hatte einst eine periphere Lage und wurde nun durch das Wachstum der Stadt eingeholt. Soll sich nun die Innenstadt selbst weiterentwickeln, so müssen diese Einfamilienhaussiedlungen einen Transformationsprozess unterlaufen, um in Zukunft mehr bieten zu können als nur eine reine Schlafstadt.



[1]

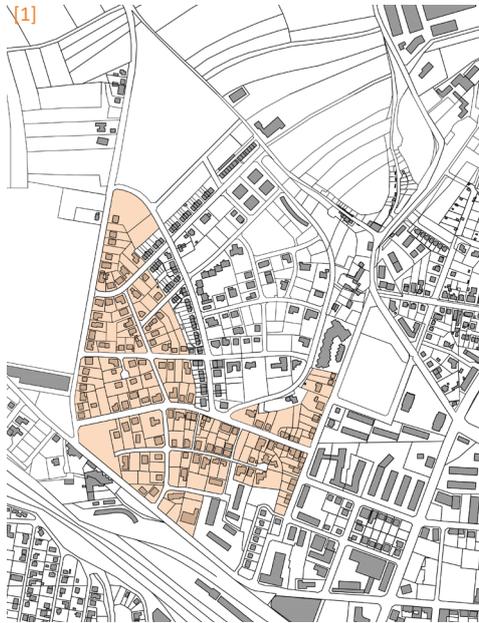
[2]

[3]

[1] Den Arbeiterhäuser als Vorbild wäre es auch möglich, die bestehenden Bungalows in eine geschlossene Bebauung zu transformieren

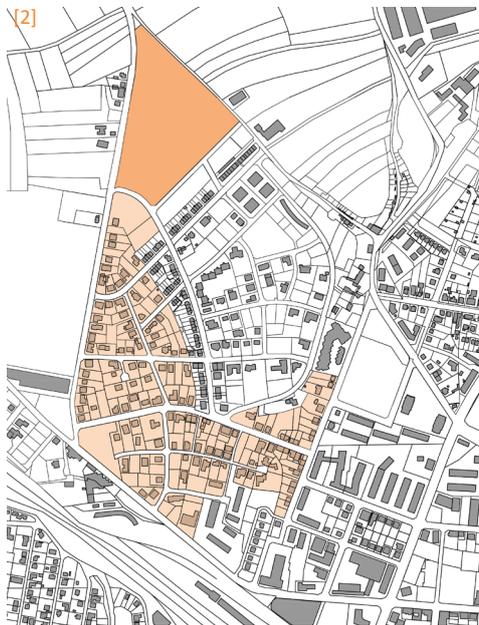
[2] Zwischen den bestehenden Häusern könnte eine weitere Einheit für Wohnen, Gewerbe oder Büro eingefügt werden

[3] 3D Darstellung des Blockes mit Aufstockung und Erweiterung



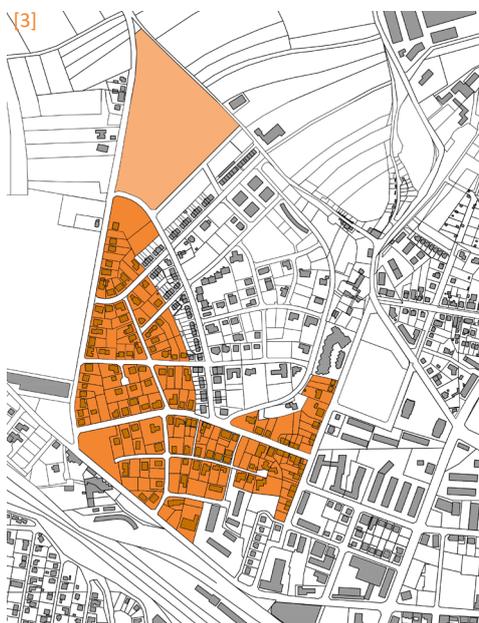
### Flächenpotenzial für Zwischennutzung:

Im Osten der Siedlung sind einige „villenähnliche“ Einfamilienhäuser angesiedelt, sodass hier kaum eine reale Chance auf eine Nachverdichtung besteht. Jedoch nimmt in den letzten Jahren aufgrund des hohen Verkehrsaufkommen die Wohnqualität im Südwesten des Viertels immer mehr ab. Im Süden - direkt neben der stark befahrenen Landesstraße - haben sich bereits einige Gewerbe angesiedelt, sodass eine Ausbreitung von Gewerbe (welches die Wohnqualität nicht beeinträchtigt) durchaus wünschenswert für das Gebiet wäre. Hier wäre der ideale Platz, um mit Hilfe von temporären Einheiten die Durchmischung von Gewerbe und Wohnen auszuprobieren.



### Flächenpotenzial für Siedlungserweiterung:

Die hier markierte Fläche ist bereits von der Stadt St. Pölten als „Wohnbau-landerweiterung“ definiert und wird in kürzester Zeit parzelliert werden. Anstatt nun mit der klassischen Parzellierung von Einfamilienhaus-siedlung hier fortzufahren, wäre es wünschenswert, eine dichtere Wohnform zu finden. Nach dem Vorbild der Arbeitersiedlung könnte hier eine dichtere Bebauung mit Reihen- und Mehrfamilienhäusern umgesetzt werden.



### Potenzial für innere Verdichtung:

Nach einer positiv verlaufenen Zwischen-nutzungsphase für die bestehende Siedlung wäre es nun sinnvoll, diese Teile der Siedlung dauerhaft dichter zu bebauen. Eine mögliche Transformation für die markierten Blöcke in eine Blockrandbebauung wäre durchaus denkbar. Dazu müssten jedoch einfache und klare Regeln für die Bebauung definiert werden.

[1] Potenzial für Zwischennutzung

[2] Flächenpotenzial für Siedlungserweiterung

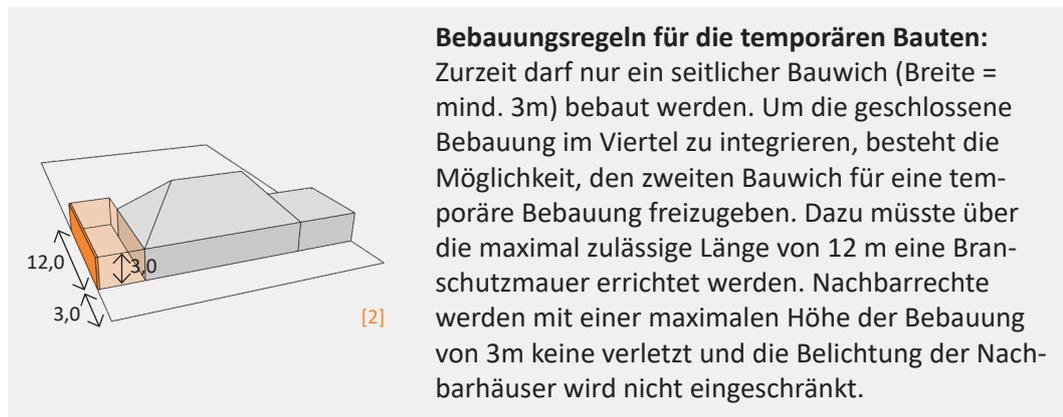
[3] Potenzial für innere Verdichtung



[1] Modell „Festsetzen von temporären Wohnhäusern“

[2] Modell „Ausbreitung“ - Siedlungserweiterung mit der Arbeitersiedlung als Vorbild

[3] Modell der inneren Nachverdichtung: „Verfestigen der Struktur“



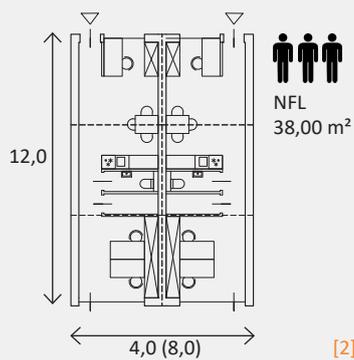
[1] mögliche Situierung der temporären Eigenheime und Gewerbe- und Bürobauten in der Siedlung

[2] Bebauungsregeln: mögliche Situierung der temporären Erweiterung am Grundstück und deren maximal Ausmaße

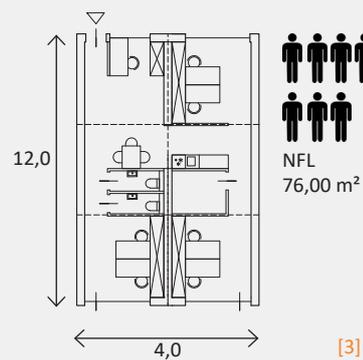
**Bebauungsregeln für die temporären Bauten:**

Zurzeit darf nur ein seitlicher Bauwich (Breite = mind. 3m) bebaut werden. Um die geschlossene Bebauung im Viertel zu integrieren, besteht die Möglichkeit, den zweiten Bauwich für eine temporäre Bebauung freizugeben. Dazu müsste über die maximal zulässige Länge von 12 m eine Branschutzmauer errichtet werden. Nachbarrechte werden mit einer maximalen Höhe der Bebauung von 3m keine verletzt und die Belichtung der Nachbarhäuser wird nicht eingeschränkt.

[1]



[2]



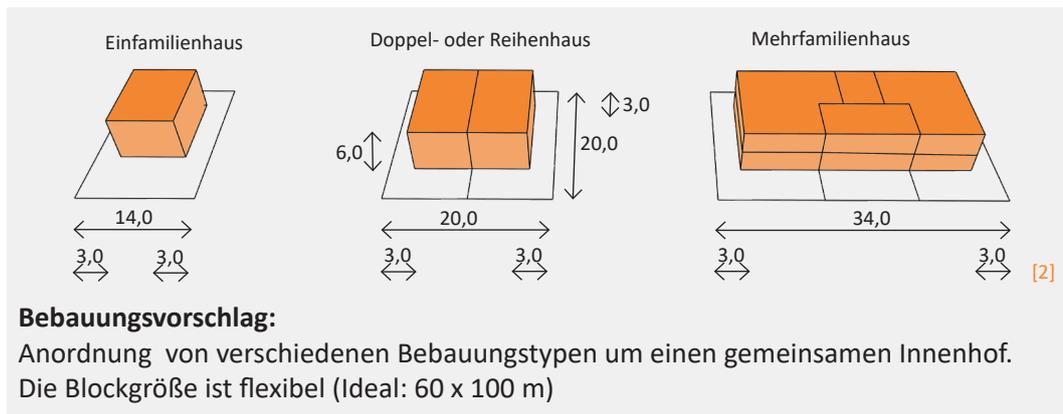
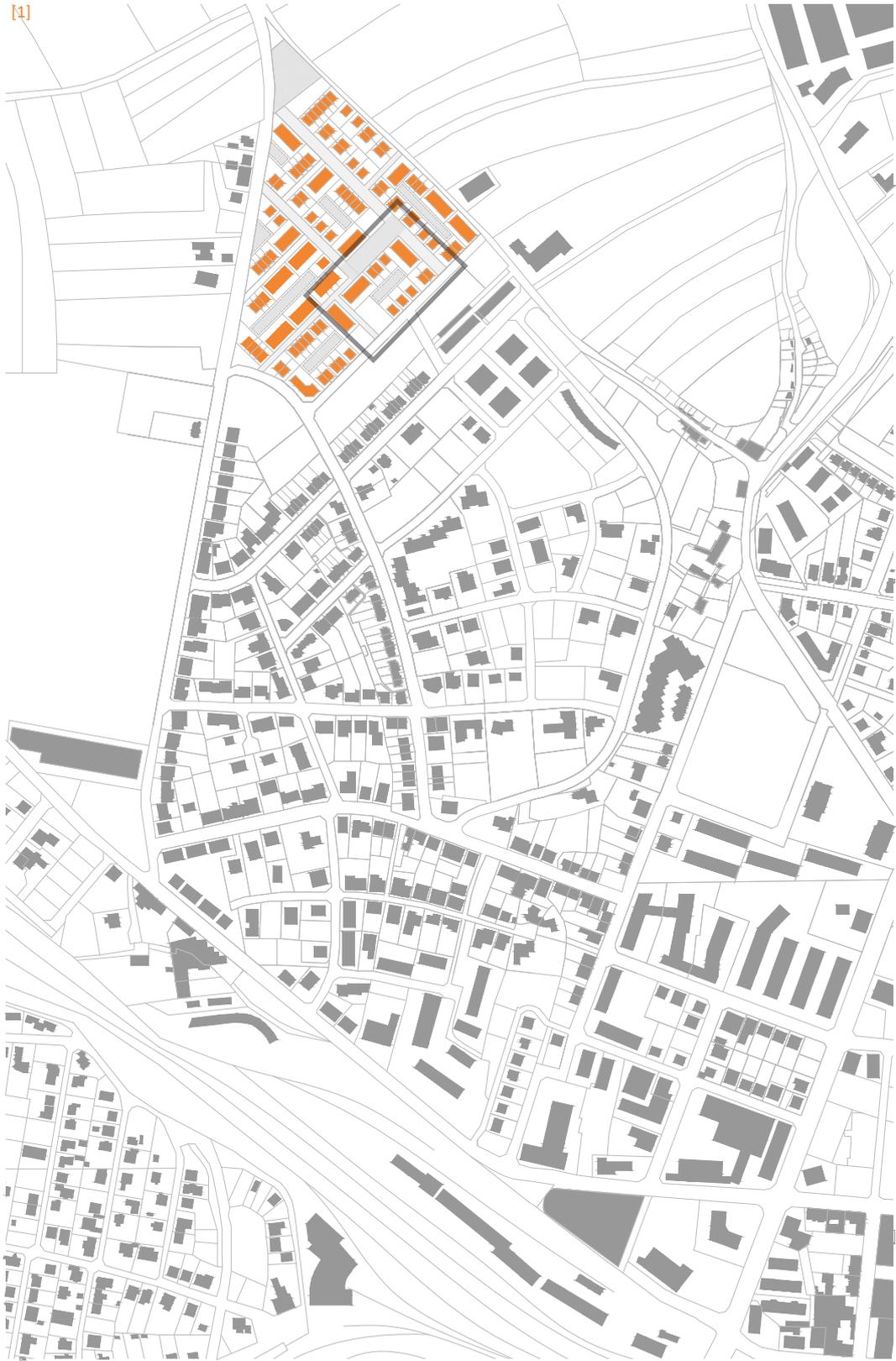
[3]

## Szenario 01 festsetzen

[1] Grundriss mit den temporären Eigenheimen und Gewerbe- und Bürobauteilen

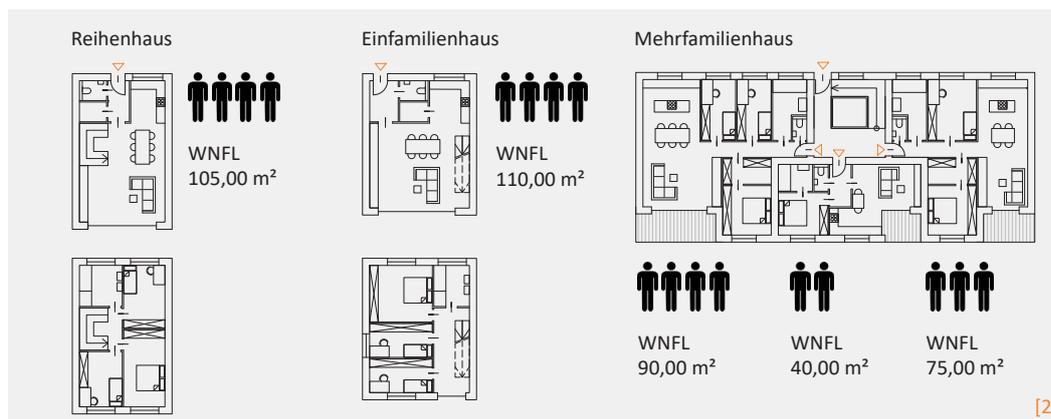
[2] Büro mit 3 Arbeitsplätzen, Teeküche, Sanitär- und Abstellraum

[3] Büro mit 7 Arbeitsplätzen, Teeküche, Sanitär- und Abstellraum



[1] Bebauungsvorschlag für die Wohnraumerweiterung im Norden

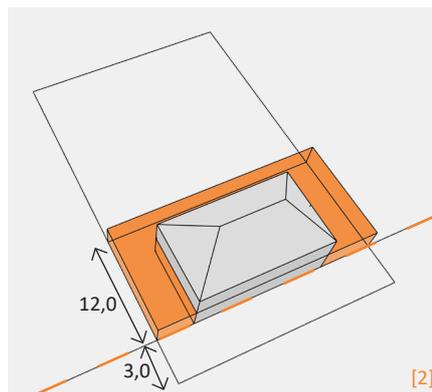
[2] Bebauungstypen, welche um einen gemeinsamen Innenhof situiert werden können. Der Bauwuch ist wie bei der offenen Bebauung einzuhalten: Gebäudehöhe / 2, jedoch mind. 3 m



# Scenario 02 ausbreiten

[1] Grundrisse neue Siedlung im Norden des Kupferbrunnberges

[2] Grundrisse der unterschiedlichen Bebauungstypen



**Bebauungsregeln von der offenen zur geschlossenen Bebauung:**

Entlang der Straße wird weiterhin ein vorderer Bauwich von 3m eingehalten.

Es wird eine 12 m breite Zone definiert, in welcher der Grenzbau erlaubt ist, dabei sind aber Brandmauern vorzusehen.

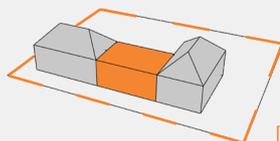
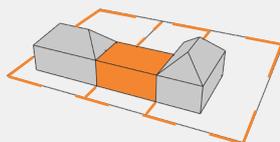
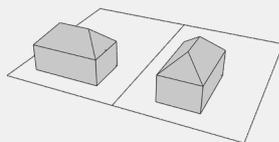
Die Höhe ist vorerst mit 3m an der Grundstücksgrenze beschränkt, mit Einverständnis des Nachbarn darf jedoch auch die volle erlaubte Gebäudehöhe ausgenutzt werden.

[1] mögliche Transformation zur Blockrandbebauung

[2] Bebauungsregeln von der offenen zur geschlossenen Bebauung

[2]

[1]



[2]

### Grundstücksteilung:

Um den vorhandenen Platz zwischen den Bestandsgebäuden gut nutzen zu können, empfiehlt sich eine neue Grundstücksteilung durchzuführen. Es gibt die Möglichkeiten aus ursprünglich zwei Grundstücken eines oder drei Grundstücke zu machen.

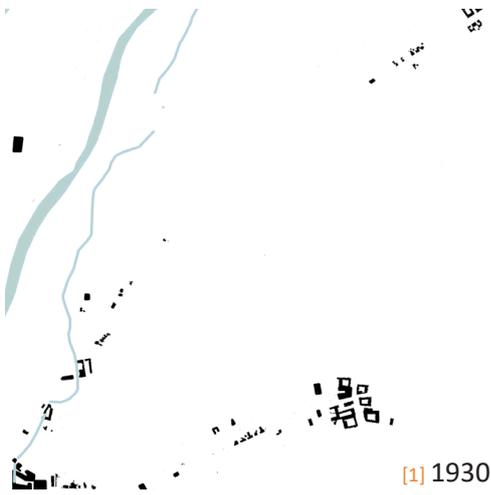
[1] Grundrisse der Bebauung zwischen den Bestandsgebäuden

[2] Vorschlag zur Grundstücksteilung

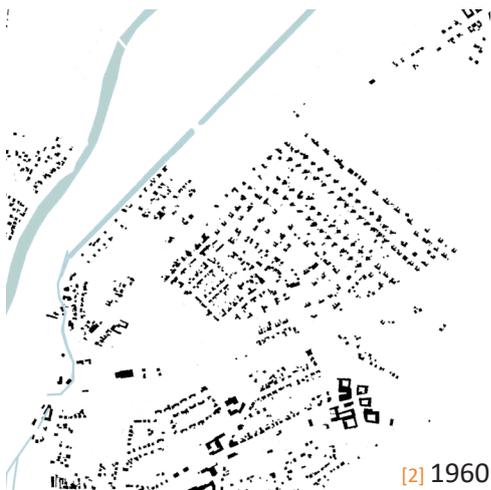
## 4.3 Stadtrandsiedlung Hubert-Schnof

... die Nachverdichtung im Hintergarten





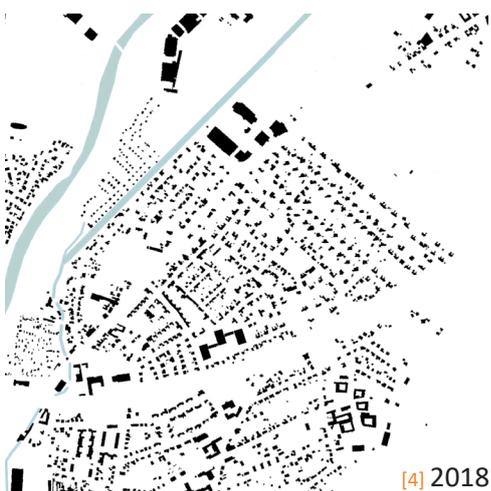
[1] 1930



[2] 1960



[3] 1980



[4] 2018

Die Stadtrandsiedlung wurde im Nordosten von St. Pölten von 1933 bis 1942 in mehreren Bauabschnitten auf der grünen Wiese erbaut. Zu dieser Zeit war das Gebiet östlich der Traisen nicht erschlossen, mit Ausnahmen einiger Gewerbebauten am Mühlbach.

Bauherr war die „Allgemeine gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft in St. Pölten“ und die Siedlung wurde von dem Architekt Rudolf Wondracek geplant.

Ursprünglich sollten in der rasterförmig angelegten Siedlung ca. 300 Wohnungen, 10 Volkswohnhäuser und 60 Volkswohnungen entstehen. Durch den Krieg konnte dieses Projekt allerdings nicht mehr zur Gänze umgesetzt werden und so wurden insgesamt nur rund 250 Wohnungen geschaffen. Insgesamt galt sie dennoch zu dieser Zeit als die größte Stadtrandsiedlung außerhalb von Wien. Die meisten Wohnungen finden in einem sehr schlichten Haustyp von eingeschossigen Einzel- und Doppelwohnhäusern platz. Auch erwähnenswert ist noch das Gemeinschaftshaus sowie ein Kindergarten, welcher direkt am „Hubert-Schnofl-Platz“, vormals „Kanzlerplatz“ platziert ist.<sup>63</sup>

Das Siedlungsbild dominieren die traufständigen Doppelhäuser, dessen Grundriss gespiegelt ist. Diese wurden mit einem breiten, weit heruntergezogenen Satteldach ausgeführt. Gartenseitig wurden kleine Stallbauten realisiert. Da die Grundstücke zur Selbstversorgung in der Zwischenkriegszeit ausreichen sollten, sind die Grundstückspartellen übermäßig lang (ca 65m) und sehr groß (über 1000 m<sup>2</sup>).

Die Siedlung wurde über die Jahre hinweg stark verändert, zahlreiche Zu- und Anbauten an die Genossenschaftshäuser wurden realisiert. Jedoch wurde nur in einigen Fällen der Garten miteinbezogen und bebaut.

[1] Stadtplan von St. Pölten 2018: Das Bearbeitungsgebiet liegt im Nordosten der Stadt. Quelle: **St. Pölten GV** (2018).

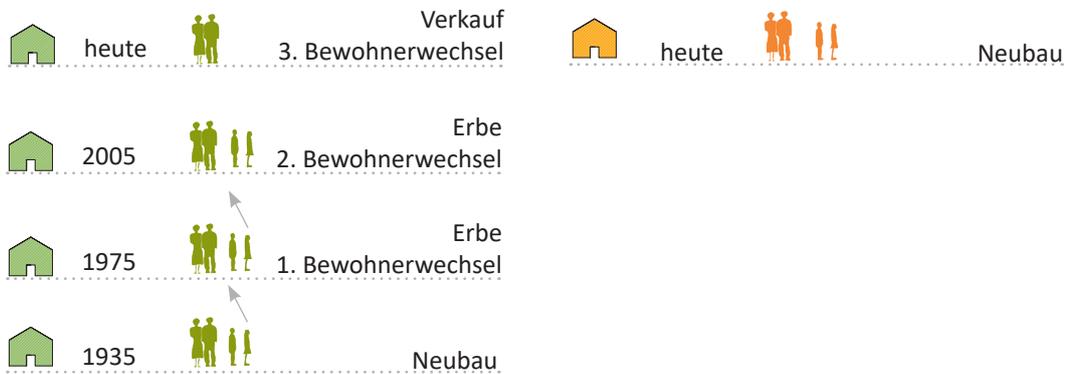
[1] Plan von 1930: Darstellung der städtebaulichen Situation im Jahr 1930. Quelle: **Traisen.w<sup>3</sup>** (2014)

[2] Plan von 1960: Darstellung der städtebaulichen Situation im Jahr 1960. Quelle: **Traisen.w<sup>3</sup>** (2014)

[3] Plan von 1980: Darstellung der städtebaulichen Situation im Jahr 1980. Quelle: **Traisen.w<sup>3</sup>** (2014)

[4] Plan von 2018: Darstellung der städtebaulichen Situation im Jahr 2018. Quelle: **St. Pölten GV** (2018).

<sup>63</sup> vgl. **Wieninger** (2002)



**Häuser der Arbeitersiedlung:**

Die Häuser sind mehrheitlich in einem guten baulichen Zustand, allerdings sehr oft nicht modernisiert. Die Bewohner sind vorwiegend aus der Mittelschicht mit gutem handwerklichen Geschick. Es sind vorwiegend ältere Bewohner, da die Wohnflächen für heutige Familien zu klein sind. Für die junge Generation sind diese Häuser zurzeit nicht interessant, weshalb auch viele Häuser zum Verkauf stehen, da die Erben nicht hier wohnen wollen. In diesen Fällen wird oft an finanzschwächere Familien verkauft, da der Verkaufspreis sehr niedrig ist.

**Neubauten in der Arbeitersiedlung:**

Einige wenige „Neubauten im Hintergarten“ wurden in den letzten Jahren realisiert. In den meisten Fällen sind dies allerdings die Kinder oder Verwandte der Grundstückseigentümer. Dies ist aufgrund des Eindringens in die Privatsphäre (gemeinsame Grundstückszufahrt, gemeinsamer Garten) auch nicht weiter verwunderlich.

The map shows a grid of streets with small house icons. Three speech bubbles contain the following testimonies:

- Top bubble:** "Wir hatten das Glück, dass meine Eltern im Besitz eines großen Grundstückes mit Garten waren und wir so relativ kostengünstig im Garten bauen konnten. Mittlerweile sind meine Eltern gestorben und das vordere alte Haus wurde verkauft. Da das Grundstück allerdings ohnehin vor der Teilung so groß war - ist nun auch noch genug Platz."
- Middle bubble:** "Wir haben hier richtig gute Handwerker in der Siedlung, jedoch kann sich hier nicht jeder einen Neubau für die Kinder im Garten leisten. Da es eine große Nachfrage gibt, wäre ein Konzept perfekt, welches einen leistbaren Rohbau zur Verfügung stellt mit der Möglichkeit, den Innenausbau selber zu übernehmen."
- Bottom bubble:** "Ich würde den hinteren Teil meines Grundstückes gerne verkaufen, da der Garten im hohen Alter ohnehin viel zu groß ist und somit viel zu viel Arbeit macht. Jedoch habe ich Angst, dass ich dann eine Familie mit vielen Kindern als direkte Nachbarn bekomme, welche tagtäglich dann einfach zu viel Lärm machen. - Eine schwierige Entscheidung"

[1] Bewohnerstimmen:  
allgemeine Aussagen über das derzeitige Leben in der Siedlung

[1]



[2]



[3]



[4]



[1] historisches Bilder der  
Huber Schnofl Siedlung.  
Quelle: **Stadtarchiv  
St. Pölten**

[2] Hubert-Schnofl  
Siedlung - öffentlicher  
Park 2019

[3] Hubert-Schnofl  
Siedlung 2019

[4] Hubert-Schnofl  
Siedlung 2019



[1] Bestand:

- + sehr gute Durchmischung von sozialen Gruppen im Viertel
- + Freizeitmöglichkeiten
- + Nähe zur Traisen
- + öffentliche Verkehrsmittel

- Lärmbelästigung durch die Westbahn und die B1
- wenig Durchmischung der Funktionen (fast ausschließlich Wohnen)
- wenig Infrastruktur für den täglichen Bedarf
- eingegrenzt zwischen Bundesstraße und Bahnlinie

-  Infrastruktur (Größe nach Einzugsbereich)
-  bestehende Grünflächen
-  Hauptverkehrsstraße für überörtl. Individualverkehr
-  Hauptverkehrsstraße für örtlichen Individualverkehr
-  Öffentlicher Verkehr
-  Fußgängerrouen / Radrouen
-  Lärmbelästigung durch Verkehr
-  Grundstück mit viel NV Potenzial (freistehend, 1-geschoßig)
-  Grundstück mit NV Potenzial (freistehend, 2-geschoßig)
-  Grundstück mit geringem NV Potenzial (Reihen-, Doppelhaus)
-  Grundstück ohne NV Potenzial (verdichteter Wohnbau)
-  Sonstige Gebäude

[1]



bestehendes Hochhaus  
ca. 40 - 50 m

vermehrte Nachverdichtung  
bei Querstraßen

Ausbildung Stadtteilzentrum  
auch als Hochhaus mit begrünter Fassade

vermehrte Nachverdichtung  
in der Umgebung des Parks

„Eingänge“ in die Siedlung

vermehrte Nachverdichtung  
in den Randlagen der Siedlung

überwiegend private Grünflächen

„öffentliche“ Grünflächen oder  
Abstandsgrün (Zonierung)

[1]

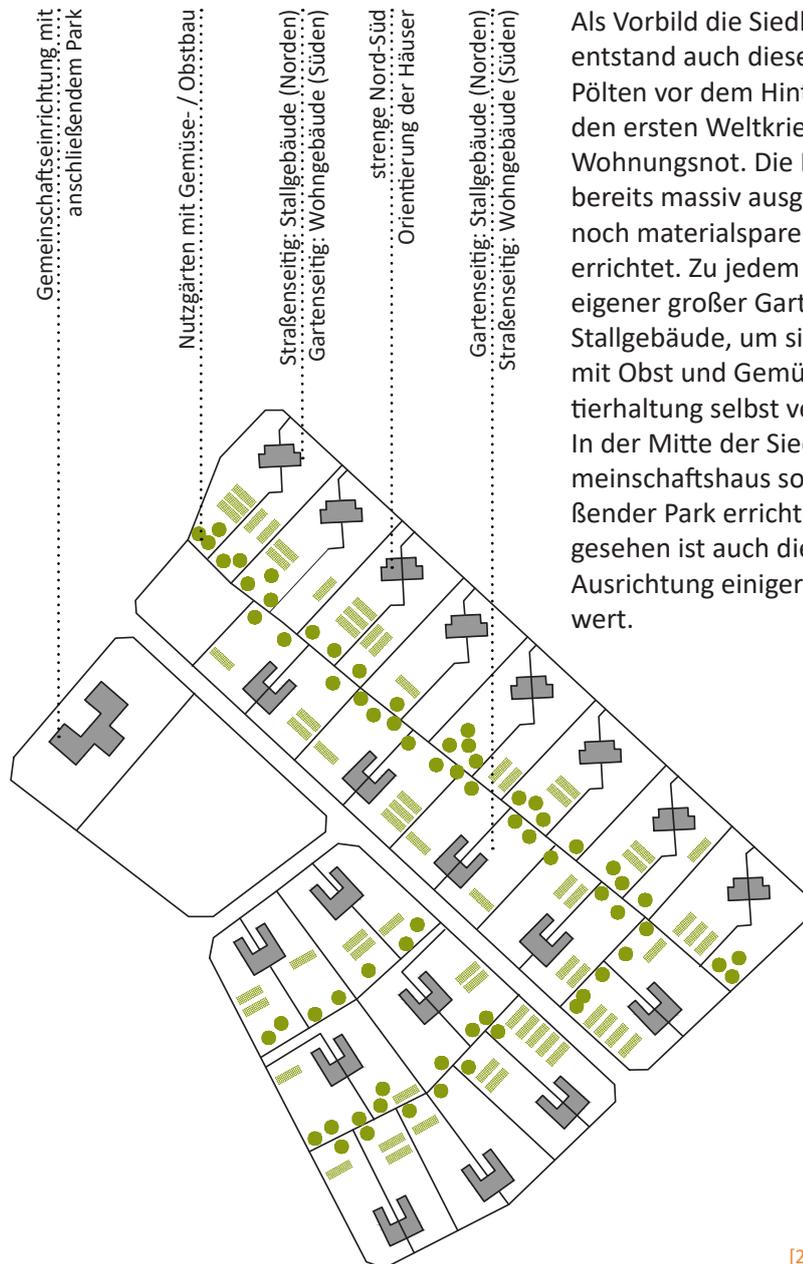
[1] Hauptanliegen in der Siedlung ist es im nördlichen Bereich ein Stadtteilzentrum zu schaffen. Angedacht werden könnte ein Pendant zu den Wohntürmen im Süden - ein weiteres Hochhaus im Norden mit begrünter Fassade; Desweiteren ist es unabdingbar, im Nordosten der Siedlung einen Grünkorridor zu schaffen, um dort eine Wohnraumerweiterung auszuschließen und einen Abschluss der Siedlung garantieren zu können.

Wirft man einen Blick auf die derzeit schon durchgeführte Verdichtung der Siedlung - so ist es auffällig, dass vor allem an drei Punkten nach verdichtet wurde:

- In der Nähe von „öffentlichen Grünflächen“
- In den Randlagen der Siedlung
- bei Querstraßen und leicht erschließbaren Gartenflächen



[1]



Als Vorbild die Siedlerbewegung in Wien entstand auch diese Siedlung in St. Pölten vor dem Hintergrund der durch den ersten Weltkrieg hervorgerufenen Wohnungsnot. Die Häuser wurden zwar bereits massiv ausgeführt, jedoch dennoch materialsparend und kostengünstig errichtet. Zu jedem Haus gehörte ein eigener großer Garten und ein kleines Stallgebäude, um sich durch den Anbau mit Obst und Gemüse sowie durch Kleintierhaltung selbst versorgen zu können. In der Mitte der Siedlung wurde ein Gemeinschaftshaus sowie daran anschließender Park errichtet. Städtebaulich gesehen ist auch die strikte Nord-Süd Ausrichtung einiger Häuser erwähnenswert.

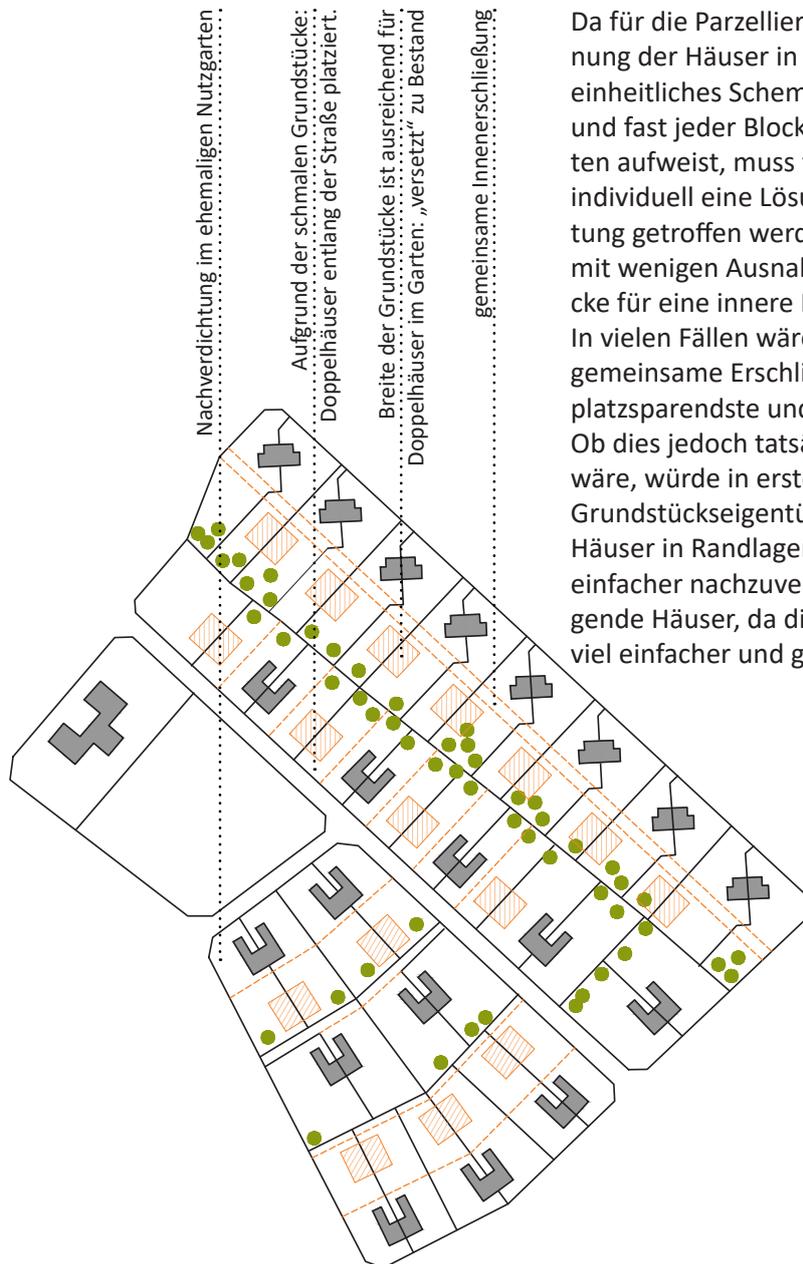
[1] Ursprüngliche Stadtrandsiedlung: streng orientierte Ausrichtung der Häuser und Parzellen

[2] Ausrichtung von Stall (im Norden) und Wohnen (Süden) war vorrangig für die Orientierung der Häuser. Daraus ergibt sich, dass bei einigen Häusern der Stall auf der Straßenseite erbaut wurde.

[2]



[1]



Nachverdichtung im ehemaligen Nutzgarten...

Aufgrund der schmalen Grundstücke: Doppelhäuser entlang der Straße platziert.

Breite der Grundstücke ist ausreichend für Doppelhäuser im Garten: „versetzt“ zu Bestand

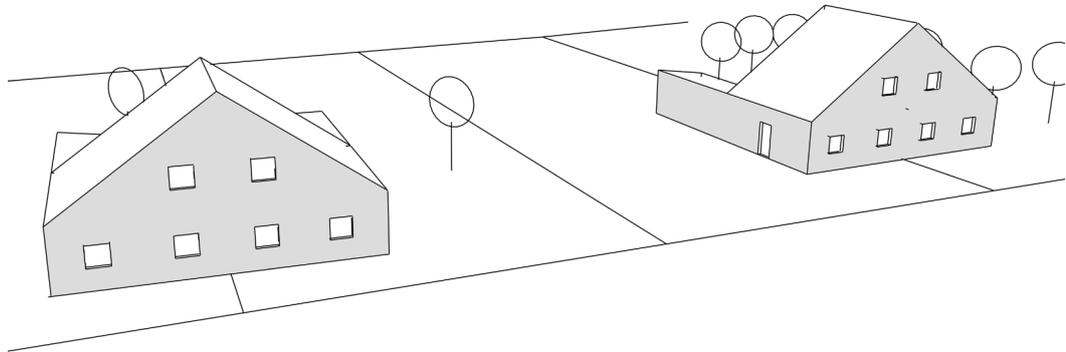
gemeinsame Innerschließung

Da für die Parzellierung und die Anordnung der Häuser in der Siedlung kein einheitliches Schema verwendet wurde und fast jeder Block seine Individualitäten aufweist, muss für jedes Grundstück individuell eine Lösung zur Nachverdichtung getroffen werden. Es eignen sich mit wenigen Ausnahmen alle Grundstücke für eine innere Nachverdichtung. In vielen Fällen wäre eine innenliegende gemeinsame Erschließungsstraße die platzsparendste und günstigste Lösung. Ob dies jedoch tatsächlich realisierbar wäre, würde in erster Linie von den Grundstückseigentümern abhängen. Häuser in Randlagen sind wesentlich einfacher nachzuverdichten als innenliegende Häuser, da die Erschließung sehr viel einfacher und günstiger ist.

[2]

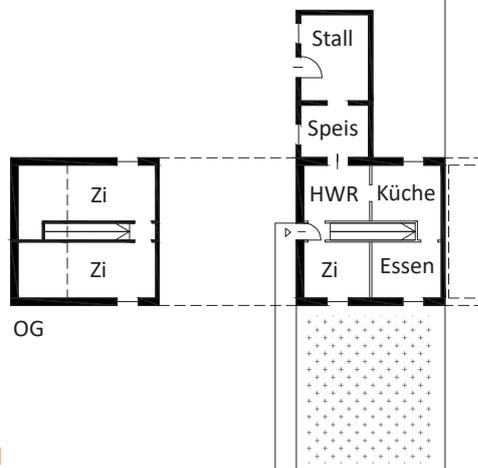
[1] Eine neue Aufschließungsstraße in der Mitte des Blocks wäre in vielen Fällen die günstigste Variante

[2] Erweiterung der Siedlung in den ehemaligen Nutzgärten - individuell nach Grundstücksbebauung und Orientierung



[1]

Obst- und Gemüsegarten  
ca. 1000 m<sup>2</sup>

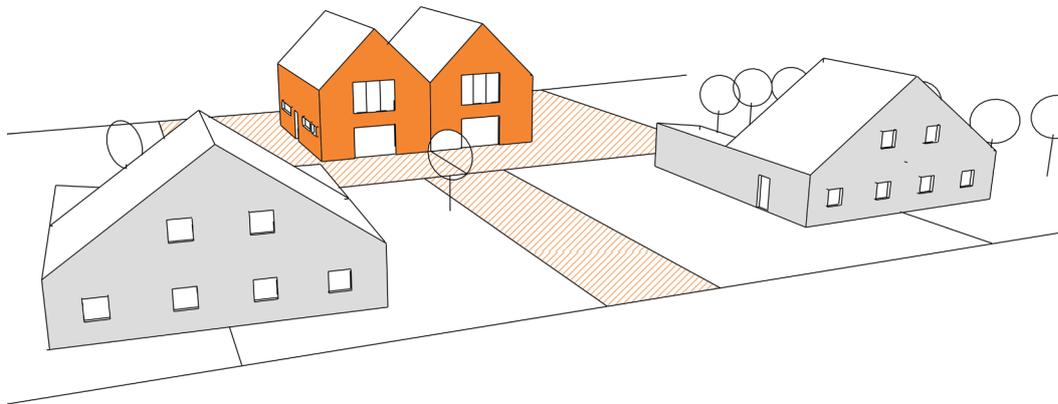


[2]

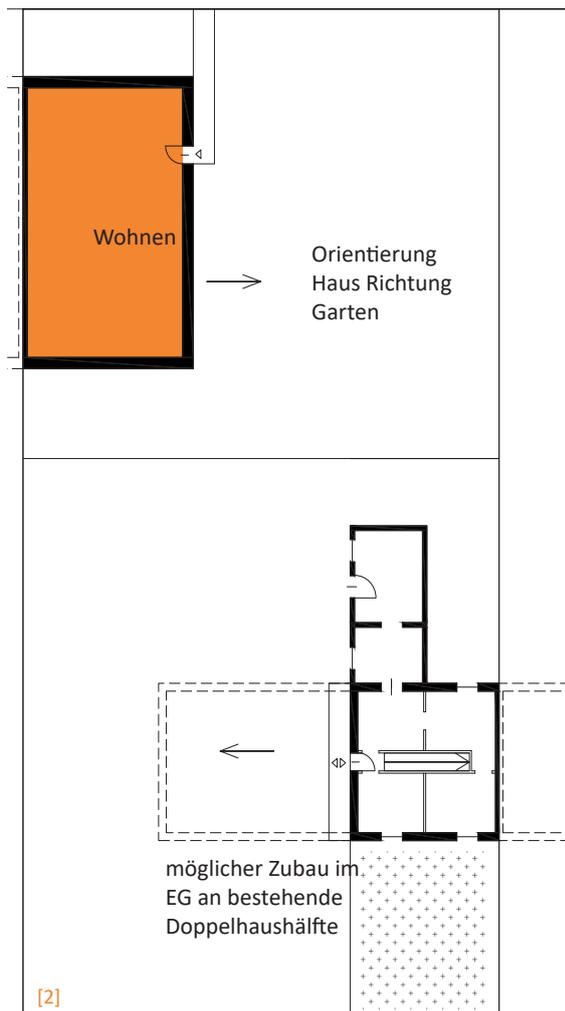
Die gesamte Stadtrandsiedlung besteht aus Doppelhäusern wie es für die gemeinnützigen Siedlungen der Siedlerbewegung sehr typisch war. Die Grundrisse sind äußerst einfach gehalten, verfügen im Erdgeschoß über zwei Zimmer sowie eine Küche und einen Wirtschaftsraum mit Waschgelegenheit. Das Obergeschoß ist über eine relativ steile Treppe zu erreichen, dort befinden sich unter dem Dachschragen nochmals zwei Schlafzimmer. Aufgrund der Geld- und Wohnungsnot kam es des Öfteren vor, dass das Zimmer im Erdgeschoß an nicht familienangehörige Personen weitervermietet wurde. Jedes der Zimmer ist ca. 10 m<sup>2</sup> groß und so verfügt eine Doppelhaushälfte über eine Wohnraumnutzfläche von ca. 60 m<sup>2</sup>. Nicht selten kam es nach dem Krieg vor, dass auf diesem beengten Raum bis zu 8 Leute wohnten. Desweiteren verfügten alle Doppelhäusern noch über eine kleine Vorratskammer sowie über einen Stall (ebenfalls ca. 10 m<sup>2</sup>), welcher in erster Linie für die Haltung von Hühnern vorgesehen war.

[1] Das Doppelhaus in der bestehenden Stadtrandsiedlung

[2] Grundrisschema der Doppelhäuser



[1]



[2]

Ein passender Ansatz für die Nachverdichtung der Doppelhäuser wäre wiederum das Hinzufügen von weiteren Doppelhäusern.

Ein denkbarer Lösungsansatz wäre auch von der gekuppelten in eine geschlossene Bebauung zu wechseln (aus den Doppelhäusern werden Reihenhäuser), da dies mit geringem Aufwand für die Erschließung möglich wäre. Jedoch würde dies das ursprüngliche Gestaltungsbild der Siedlung zerstören.

Es muss außerdem auf die Gestaltung der neuen Bebauung Wert gelegt werden. Diese muss sich auf den ersten Blick von der ursprünglichen unterscheiden.

Der Grundriss der neuen Bebauung soll sich auch an den traditionellen Häusern orientieren, da dieser durch die Raumaufteilung mit gleich großen Räumen auch heute noch zeitgemäß ist. Er bietet so nicht nur Familien Platz, sondern ist auch für Wohngemeinschaften geeignet. Ein zusätzliches Zimmer im Erdgeschoß stellt sicher, dass sich die neuen Doppelhäuser auch für generationsübergreifendes Wohnen eignen.

[1] Mögliche Erweiterung der Doppelhaussiedlung mit weiteren Doppelhäusern im traditionellen modernen Stil

[2] Anordnung der neuen Doppelhäuser am Grundstück: Wenn möglich versetzt zu Bestand: Sicherstellung der Belichtung des Bestandes Orientierung der neuen Doppelhäuser in den Garten; in machen Fällen wäre auch noch eine Erweiterung des Bestandes möglich (falls noch nicht geschehen)



[1]

## Flächenpotenzial für Zwischennutzung:

Die großen Nutzgärten - früher für Obst- und Gemüseanbau gedacht - würden sich für die temporären Wohnhäuser eignen. Die Erschließung müsste allerdings für jedes Grundstück eigens über das „Straßengrundstück“ erfolgen.

Kanal-, Wasser- und Stromanschluss müsste ebenfalls vom „Haupthaus“ in den Garten verlängert werden, dies sollte jedoch keinen erheblichen Mehraufwand bedeuten als eine gemeinsame „Innenerschließung“.

Ein erstes „Festsetzen“ von temporären Wohnhäusern wäre hier mit wenig Aufwand realisierbar.



[2]

## Flächenpotenzial für Siedlungserweiterung:

Der Norden der Siedlung soll in Zukunft eine klare Siedlungsgrenze sein und mithilfe eines Grünstreifens abgeschlossen werden, weshalb es hier keine Möglichkeiten für eine äußere Erweiterung der Siedlung gibt.

Die innere Nachverdichtung könnte sich jedoch über die bereits vorhandenen Doppelhäuser „ausbreiten“. Zwar sind ein Großteil der Häuser bereits ausgebaut, dennoch gibt es noch Häuser, wo das Flächenpotenzial für einen Zubau vorhanden wäre.



[3]

## Potenzial für innere Verdichtung:

Sollte die Zwischennutzungsphase positiv gelaufen sein und sich mehrerer Grundstückseigentümer einig sein, die innenliegenden Gartenflächen effektiv nutzen zu wollen, so könnte auch eine gemeinsame Erschließung für diese angedacht werden. Die Umwidmung von der offenen zur gekuppelten bzw. geschlossenen Bebauung ist auf jeden Fall empfehlenswert, um auch hier das Konzept der Doppel- bzw. Reihenhäuser fortführen zu können.

[1] Flächenpotenzial für Zwischennutzung

[2] Erweiterungspotenzial der bestehenden Bauten

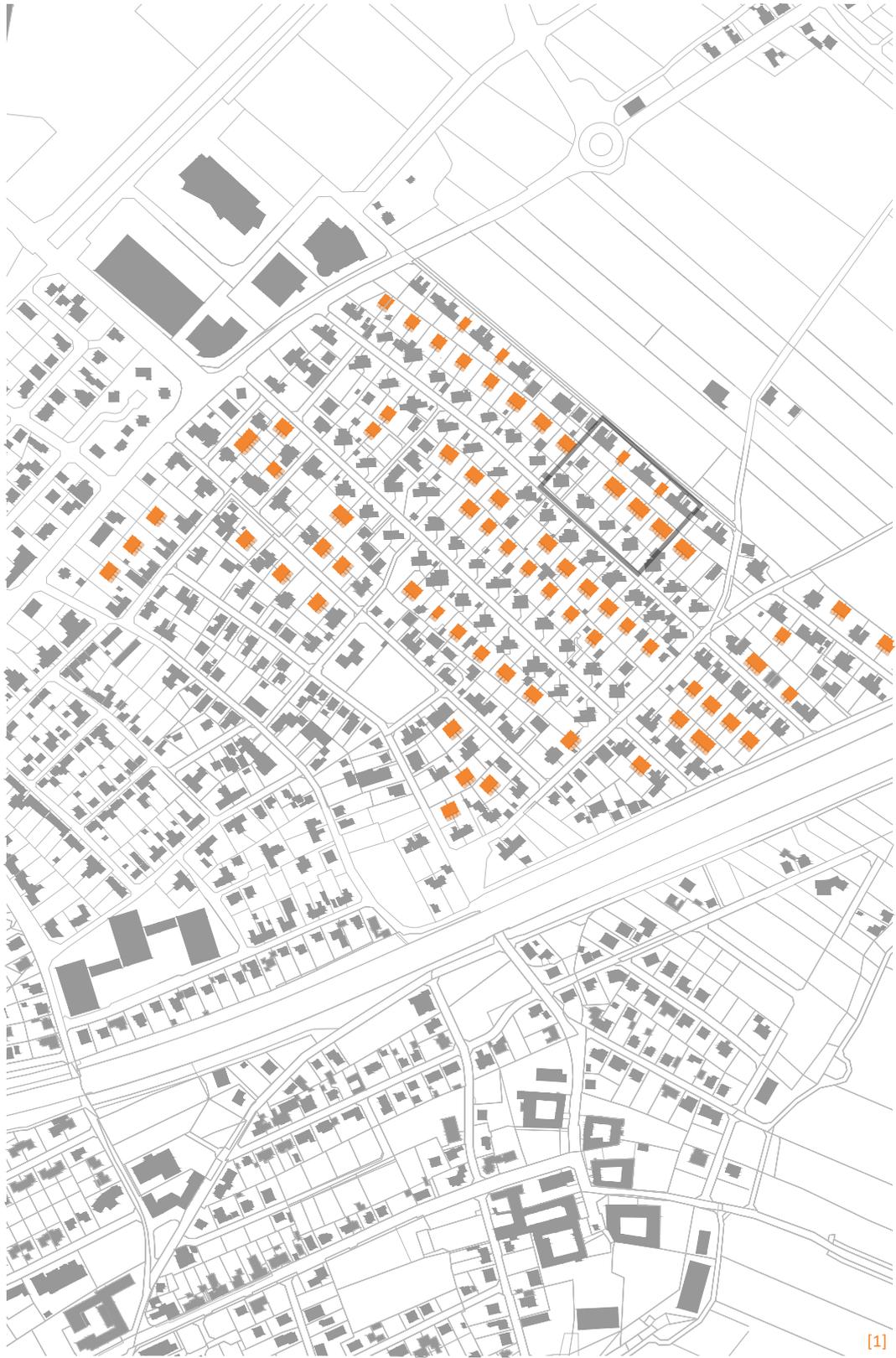
[3] Potenzial für innere Verdichtung



[1] Modell „Festsetzen von temporären Wohnhäusern“

[2] Erweiterung der ursprünglichen Doppelhausbebauung

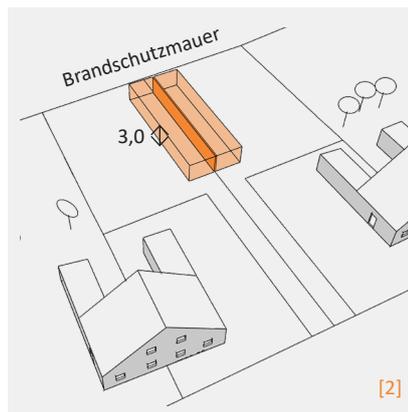
[3] Modell der inneren Nachverdichtung: „Verfestigen der Struktur“



[1]

[1] mögliche Situierung der temporären Eigenheime in der Siedlung

[2] Bauungsregeln: Die temporären Eigenheime werden im Garten platziert. Um auf der Grundstücksgrenze bauen zu können, muss eine Brandschutzmauer erbaut werden und die maximal erlaubte Höhe von 3,0 m sowie die maximal erlaubte Fläche im Bauwuch von 100,00 m<sup>2</sup> eingehalten werden.



[2]

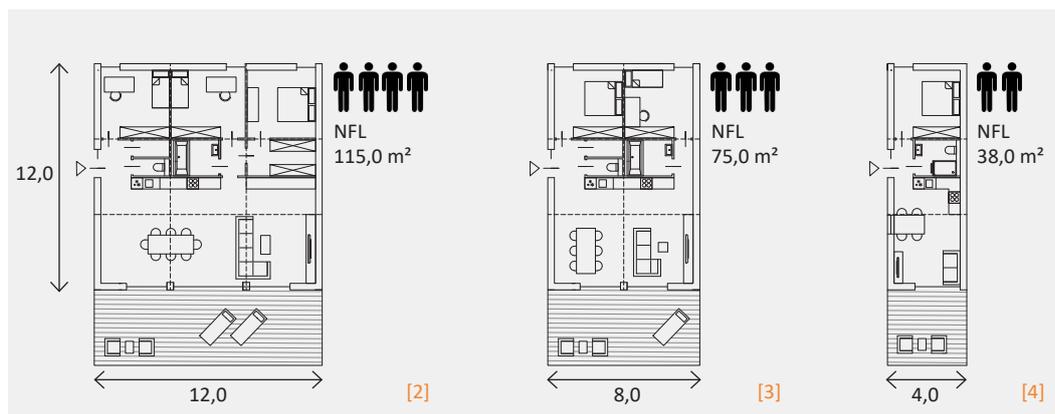
**Bebauungsregeln für die temporären Bauten:**

Die Gartengrundstücke sind eigene Grundstücke mit der Widmung Bauland Wohnen und offener Bauweise. Um nun möglichst effektiv zu verdichten, Abstandsgrün zu vermeiden, wäre eine gekoppelte Bauweise sinnvoll. Diese müsste mittels einer Sondergenehmigung ermöglicht, oder der Bebauungsplan abgeändert werden. Der Erschließung muss über das vordere Grundstück erfolgen. Auf eine Brandschutzmauer zwischen den Grundstücken kann nicht verzichtet werden.



[1]

[1] Grundriss mit den temporären Wohnhäusern



[2]

[3]

[4]

[2] Familien Einheit mit Wohnbereich, getrenntem WC, Bad, AR, und zwei Schlafzimmer

[3] Single - Wohneinheit mit Wohnbereich, Sanitär- und Schlafzimmer

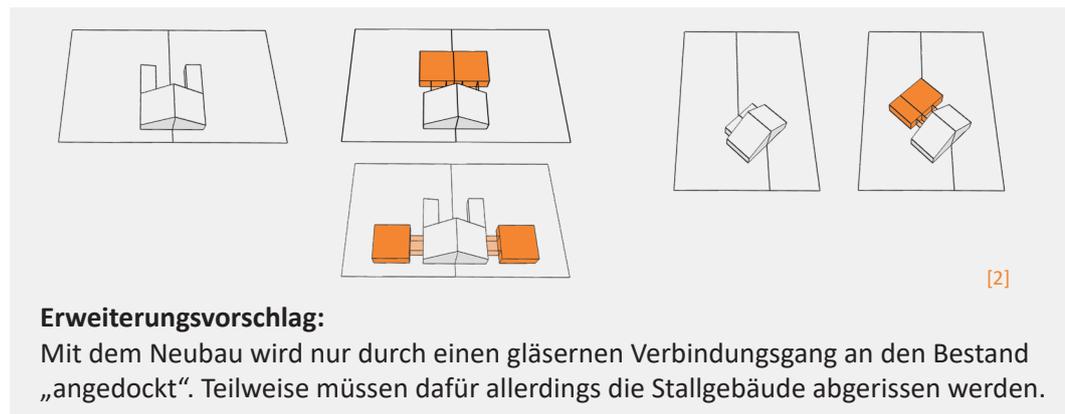
[4] Büro mit 4 Arbeitsplätzen, Teeküche, Sanitär- und Abstellraum



[1]

[1] mögliche Erweiterung der alten Siedlungshäuser

[2] Erweiterungsvorschlag: Sofern es die Größe der Grundstückes zulässt, kann sowohl „hinter“ dem Haus als auch „neben“ dem Haus ein Zubau situiert werden.



[2]

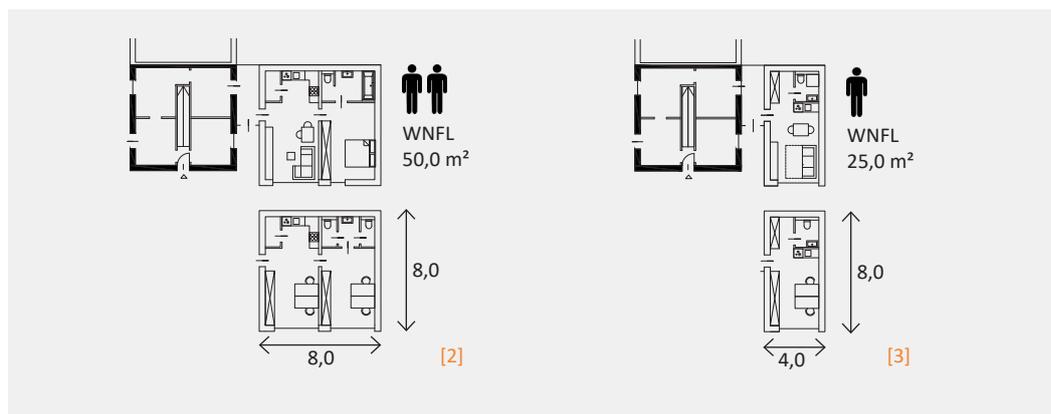
**Erweiterungsvorschlag:**

Mit dem Neubau wird nur durch einen gläsernen Verbindungsgang an den Bestand „angedockt“. Teilweise müssen dafür allerdings die Stallgebäude abgerissen werden.

# Scenario ausbreiten



[1]



[1] Grundriss Erweiterung Häuser der Siedlerbewegung

[2] 8,0 x 8,0 m Modul für die Erweiterung des Wohnraumes bei den ursprünglichen Siedlungshäusern mit Alternativeinrichtung „Büro oder Werkstatt“

[3] 8,0 x 4,0 m Modul für die Erweiterung des Wohnraumes bei den ursprünglichen Siedlungshäusern mit Alternativeinrichtung „Büro oder Werkstatt“

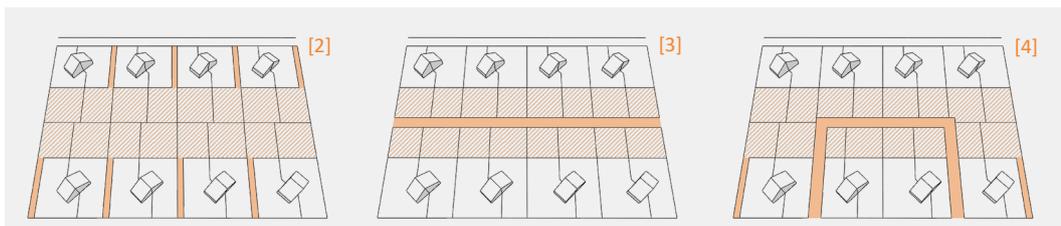


[1] mögliche Bauten zur Ersetzung der Zwischen-nutzung

[2] Stichstraßen - Erschließung von zwei Grundstücken mit einer Straße

[3] innere Erschließungsstraße: flächensparendste Lösung

[4] Kombination von Stichstraßen und innerer Erschließungsstraße

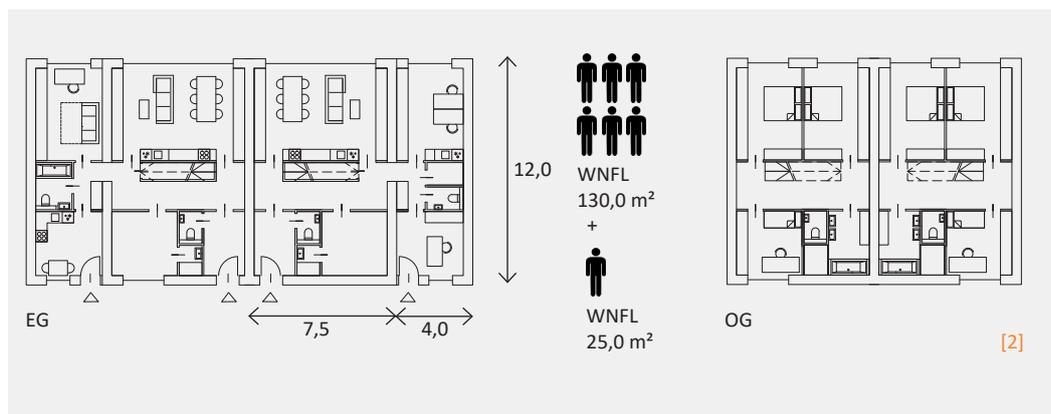


**Möglichkeiten der Erschließung der Gartengrundstücke:**

- (1) Stichstraßen: großer Flächenbedarf, aber unabhängig von den Nachbarn
- (2) innere Erschließungsstraße: geringster Flächenbedarf, jedoch müssen alle Grundstückseigentümer einverstanden sein und Fläche für die Straße abtreten
- (3) Kombination: ist anzustreben, da flächensparender als Einzelerschließungen



[1]



[1] Grundriss Erweiterung der Siedlung durch fixe Bauten

[2] Grundriss Wohnen mit möglichem Erweiterungsbau; links als Einliegerwohnung, rechts als Büro (oder sonstiges Gewerbe: Lager, Werkstatt, Salon)

## 4.4 Siedlung am Eisberg

... höhere Dichte im Viertel



[1] 1930



[2] 1960



[3] 1980



[4] 2018



Das Gebiet um den Eisberg war lange gänzlich unbesiedelt und erst zwischen den Weltkriegen entstanden hier die ersten Siedlungshäuser. Das Gebiet wurde mit der unmittelbaren Lage zum St. Pöltner Hauptbahnhof während des zweiten Weltkriegs stark bombardiert, obwohl zu dieser Zeit ein Großteil der südlichen Siedlung schon erbaut war.

Nach dem zweiten Weltkrieg und mit dem Einsetzen des Baubooms wurde der größte Teil der Siedlung errichtet. Da die Grundstücke zu dieser Zeit jedoch ohne Bauzwang oder sonstige privatrechtliche Auflagen an Privatpersonen vergeben wurde, stellte diese Zeitspanne die Hauptentstehungsphase dar. Ab 1980 kamen nur sehr vereinzelt Häuser hinzu und so kommt es zu dem Umstand, dass bis heute zahlreiche Grundstücke brach liegen.

In den letzten Jahrzehnten wurden immer wieder vereinzelt Siedlungsblöcke zur Bebauung freigegeben, jedoch ohne einen Masterplan für das gesamte Großraumgebiet zu haben.

Mit der Ausbau der Westbahnstrecke wurde die Linienführung der Westbahn im nördlichen Bereich der Siedlung komplett verändert und die Westbahn wird in diesem Bereich nun unterirdisch geführt. Dies bedeutet nun auch eine großzügige Grünraumverbindung zwischen den Stadtteilen Eisberg und Kupferbrunnberg.

Das Ziel der Stadt ist zur Zeit eine Nachverdichtung des bestehenden Siedlungsgebietes, dies ist vorrangig gegenüber der großflächigen geplanten Siedlungserweiterung (Wohnbau-land) im Anschluss an die bestehende Siedlung im Westen.

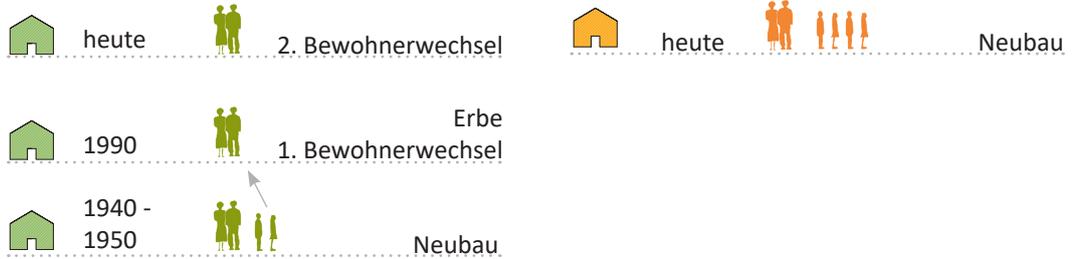
[1] Stadtplan von St. Pölten 2018: Das Bearbeitungsgebiet liegt im Nordwesten der Stadt. Quelle: **St. Pölten GV** (2018).

[2] Plan von 1930: Darstellung der städtebaulichen Situation im Jahr 1930. Quelle: **Traisen.w<sup>3</sup>** (2014)

[3] Plan von 1960: Darstellung der städtebaulichen Situation im Jahr 1960. Quelle: **Traisen.w<sup>3</sup>** (2014)

[4] Plan von 1980: Darstellung der städtebaulichen Situation im Jahr 1980. Quelle: **Traisen.w<sup>3</sup>** (2014)

[5] Plan von 2018: Darstellung der städtebaulichen Situation im Jahr 2018. Quelle: **St. Pölten GV** (2018).



**Häuser aus den Entstehungsjahren der Siedlung:**

Ein Großteil der Siedlung wurde vor bzw. unmittelbar nach dem 2. Weltkrieg erbaut. Der erste Bewohnerwechsel wurde bereits vollzogen, wobei davon auszugehen ist, dass ein Teil der Häuser weitervererbt wurde und ein anderer Teil verkauft wurde. Der nächste Bewohnerwechsel wird nicht mehr gleichzeitig passieren, es ist allerdings davon auszugehen, dass bei einem Großteil der Häuser in den nächsten Jahre eine Renovierung bevorsteht. Dieser Umstand könnte genutzt werden um eine Innenverdichtung zu starten.

**Häuser, welche im Wohnlanderweiterungsgebiet in den letzten Jahren erbaut wurden:**

Um die bestehende Siedlung zu Erweitern, werden seit Jahren immer wieder einzelne kleine Blöcke zum Bebauen freigegeben. Dadurch herrscht ein guter sozialer Bewohnermix in der Siedlung. Jedoch werden in den letzten Jahren immer größere Grundstücke parzelliert, was zur Folge hat, dass erste villenartige Häuser hier gebaut werden und das Gebiet als sehr hochpreisige Wohngegend in St. Pölten gilt.



Wir würden uns mehr Funktionsmischung für unsere Siedlung wünschen. Es wird nur Baugrund für Wohnen gewidmet, aber an der Infrastruktur für den täglichen Bedarf fehlt es hier. Außerdem ist die Grünraumversorgung etwas mangelhaft.

Es gibt hier so viele Leute, welche im Besitz eines Baugrundes sind, aber in Zukunft nicht bauen wollen, da die Grundstücke nur als reine Geldanlage oder für die Kinder / Enkeln gekauft geworden sind. Für diese Besitzer wäre es schön, wenn man das brach gelegene Grundstück nicht pflegen müsste und auch noch ein wenig Geld damit verdienen könnte.

[1] Bewohnerstimmen: allgemeine Aussagen über das derzeitige Leben in der Siedlung

[1]



[2]



[3]



[4]



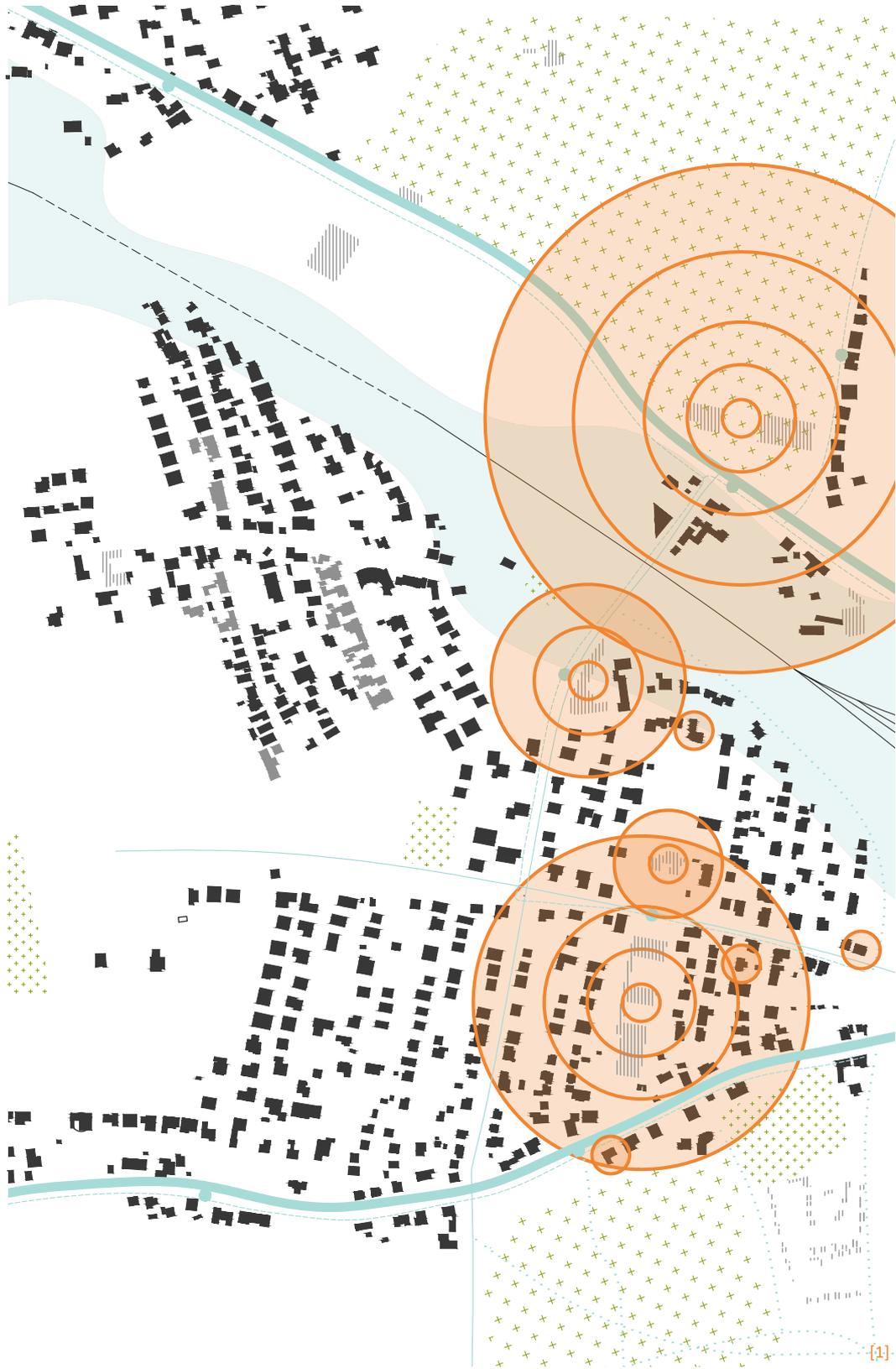
## Fotos

[1] Luftaufnahme der Siedlung am Eisberg.  
Quelle: **Stadtarchiv St. Pölten**

[2] Die Siedlung am Eisberg 2019

[3] Die Siedlung am Eisberg 2019

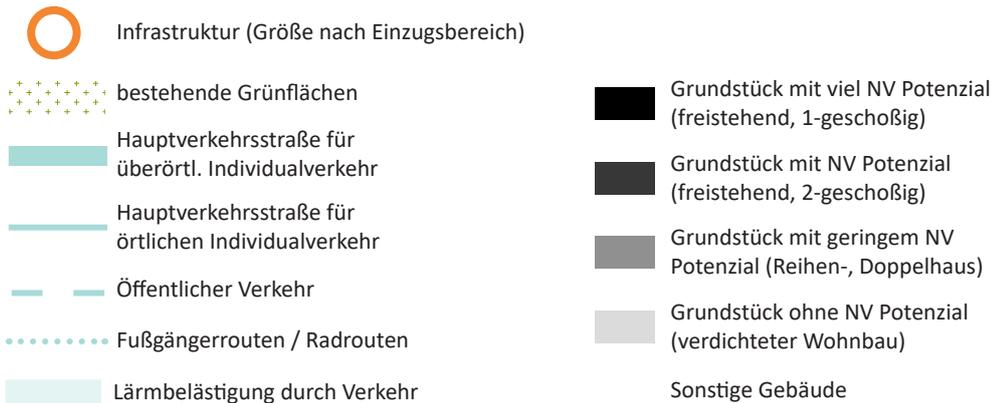
[4] Die Siedlung am Eisberg 2019

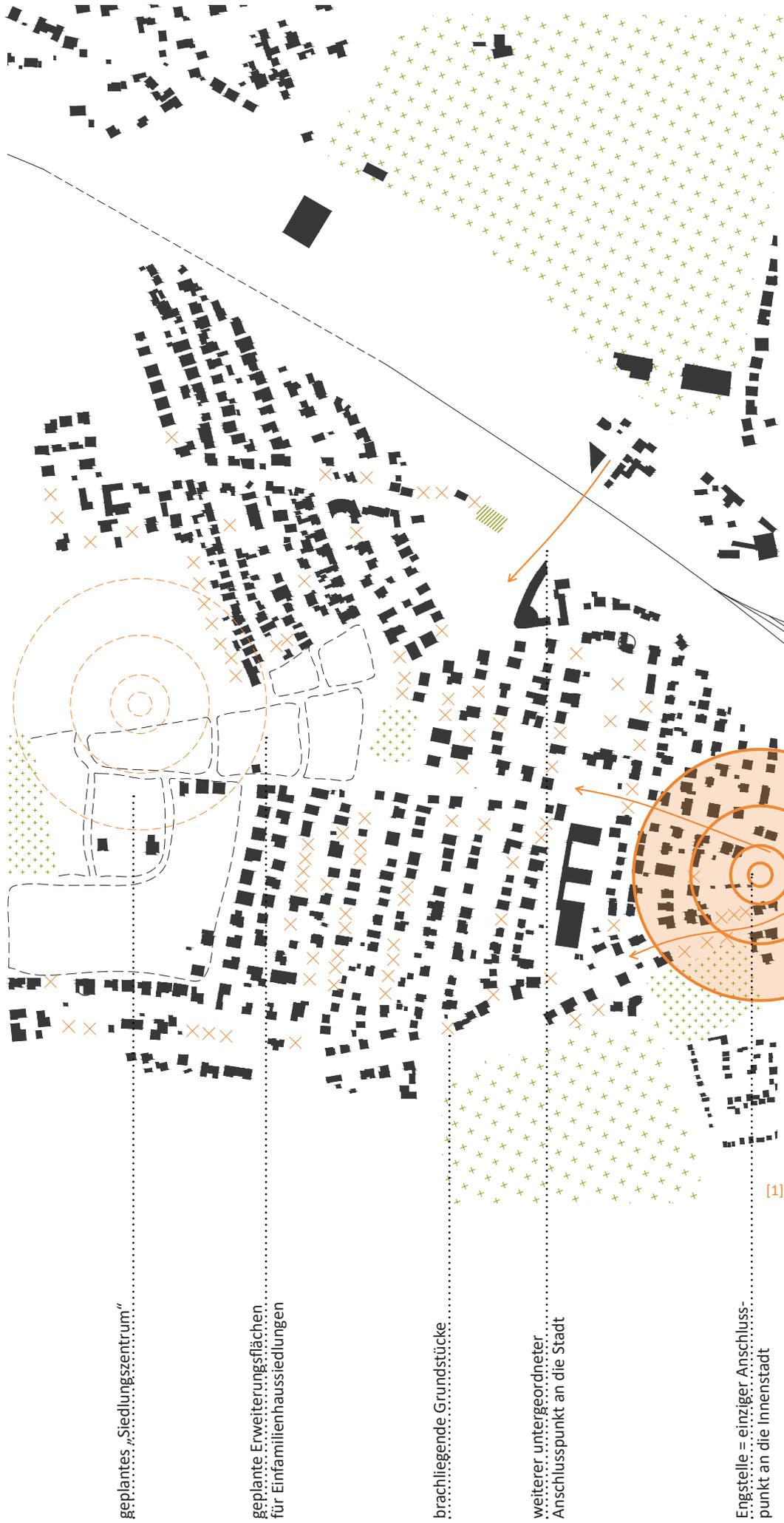


[1] Bestand:

- + direkte Lage an der Innenstadt von St. Pölten
- + fußläufig erreichbar
- + Nähe zum Bahnhof
- + gute Versorgung an öffentlichen Verkehrsmittel
- + Altersheim, gute medizinische Versorgung vor Ort
- + Nähe zum Naherholungsgebiet „Stadtwald“

- „abgegrenzte“ Lage durch die Gleisführung der Bahn (Westbahn sowie Regionalbahn in den Süden)
- Lärm Bahn
- kein gemeinsames Zentrum für die Siedlung
- reines Wohngebiet ohne Durchmischung
- keine Nahversorgung vor Ort





geplantes „Siedlungszentrum“

geplante Erweiterungsflächen  
für Einfamilienhaussiedlungen

brachliegende Grundstücke

weiterer untergeordneter  
Anschlusspunkt an die Stadt

Engstelle = einziger Anschluss-  
punkt an die Innenstadt

[1]

[1] Aufgrund der nahen Lage zur Innenstadt von St. Pölten bietet die Siedlung eine große Wohnqualität, welche gestärkt werden sollte.

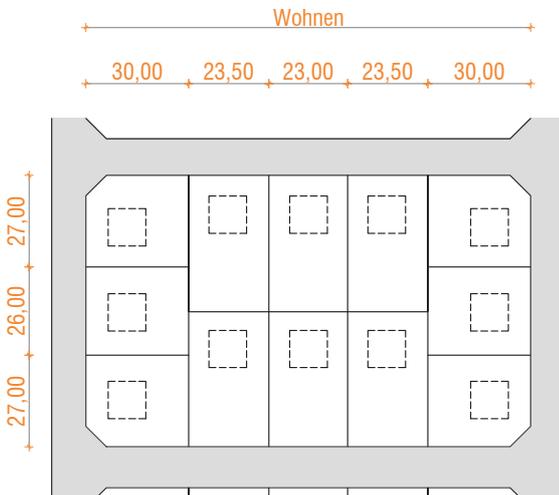
Es sind in erster Linie die brachliegenden Grundstücke, welche zu einer inneren Nachverdichtung anregen. Obwohl die Siedlung sehr nahe an der Innenstadt liegt, sollte dennoch bei Verdichtung und Vergrößerung ein Stadtteilzentrum angedacht werden. Außerdem wäre eine Durchmischung von Wohnen und Arbeiten wünschenswert.

# Block + Bebauung

Bestand



Grundstücksparzellierung (ca. 1935)



Grundstücksparzellierung (ca. 2015)

Siedlung (parzelliert ca. 1935):

Ø Grundstücksgröße:

$30 \times 25\text{m} = 750\text{m}^2$

Ø Aufschließungsstraße:  $b = 7\text{m}$   
teilweise mit Mittelzone für öffentliche Nutzungen (Altersheim, Kindergarten, ...)

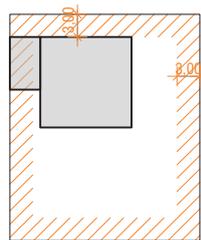
Siedlung (parzelliert ca. 2015):

Ø Grundstücksgröße:

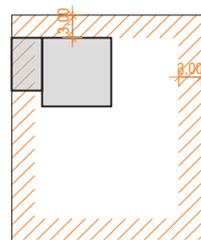
$23 \times 40\text{m} = 920\text{m}^2$

Ø Aufschließungsstraße:  $b = 10\text{m}$

[2] reine Wohnnutzung



EFH 1-geschoßig (erbaut 1945)



EFH 2-geschoßig (erbaut 1945)

[3]

EFH (erbaut ca. 1945):

Ø WNFL =  $122\text{m}^2$

Ø Garagröße = 1 Stellplatz

bei offener Bebauung (1-geschoßig)

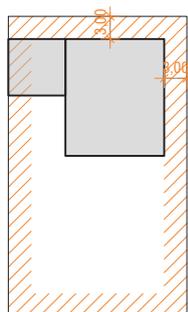
Bebauungsgrad: 28%

GFZ = 0,28

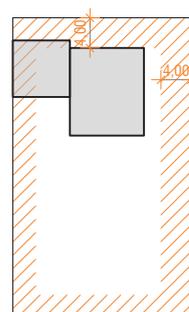
bei offener Bebauung (2-geschoßig)

Bebauungsgrad: 18%

GFZ = 0,30



EFH 1-geschoßig (erbaut 2015)



EFH 2-geschoßig (erbaut 2015)

[4]

EFH (erbaut ca. 2015):

Ø WNFL =  $171\text{m}^2$

Ø Garagröße = 2 Stellplätze

bei offener Bebauung (1-geschoßig)

Bebauungsgrad: 23%

GFZ = 0,23

bei offener Bebauung (2-geschoßig)

Bebauungsgrad: 15%

GFZ = 0,25

[1] Lageplan des Siedlungsblockes, welcher ca. 1935 parzelliert wurde

[2] Lageplan des Siedlungsblockes, welcher ca. 2015 parzelliert wurde

[3] Flächenbedarf eines durchschnittlichen Einfamilienhauses im Jahr 1945

[3] Flächenbedarf eines durchschnittlichen Einfamilienhauses im Jahr 2015

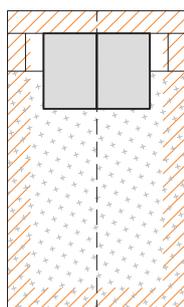


Versuch einer Auflösung der „klassischen Parzellierung“, um höhere Dichte zu bekommen:

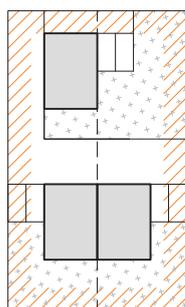
(1) derzeit geplante Parzellierung für Wohnverweiterungsgebiet

(2) Reduzierung der Parzellengröße von ca. 900 m<sup>2</sup> auf 600 m<sup>2</sup>. Aufschließung der innenliegenden Parzellen durch kleinere Nebenstraßen

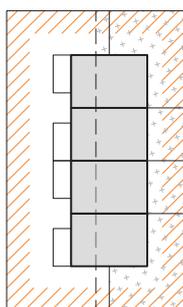
(3) komplette Auflösung der Parzellen und „freie Anordnung“ von Einfamilienhäusern, Mehrfamilienhäusern und Grünflächen am Grundstück



2 Häuser - Variante 1

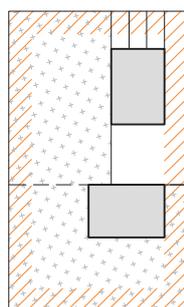


3 Häuser - Variante 1

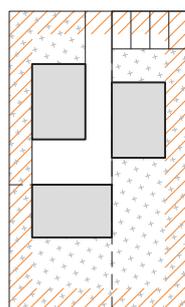


4 Häuser

Möglichkeiten der Platzierung von mehreren Einfamilienhäusern bzw. Doppelhäusern auf einem Grundstück mit einer Größe von 23,50 x 40,00 m.



2 Häuser - Variante 2



3 Häuser - Variante 2

Die geringste Aufschließungsflächen benötigt man bei 2 Häusern auf einem Grundstück, jedoch ist hier der Bebauungsgrad klein. Bei 3 Häusern ist die Aufschließungsfläche bei der Gruppierung von Einzelhäusern um einen gemeinsamen Innenhof am kleinsten. Die Variante mit 4 Reihenhäusern ist aufgrund des großen Flächenbedarfs für die Erschließung suboptimal.

[1] Möglichkeiten der Aufparzellierung um eine höhere Dichte zu erreichen - klassische Parzellierung

[2] Reduzierung der Grundstücksflächen auf ca. 2/3 der ursprünglichen Größe

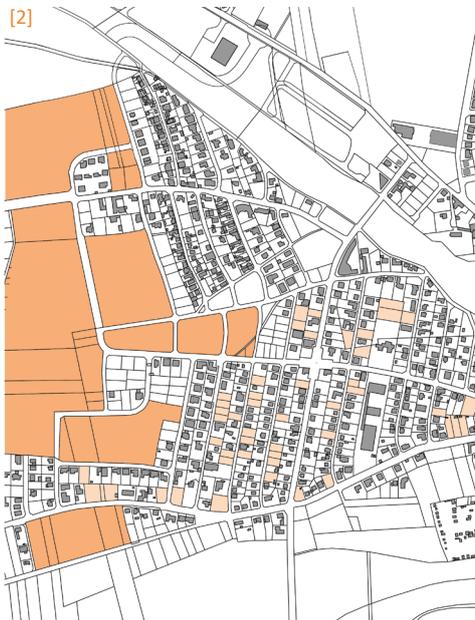
[3] komplette Auflösung der Parzellierung

[4] Vergleich der Möglichkeiten von der Anordnung von mehreren Häusern auf einem Grundstück



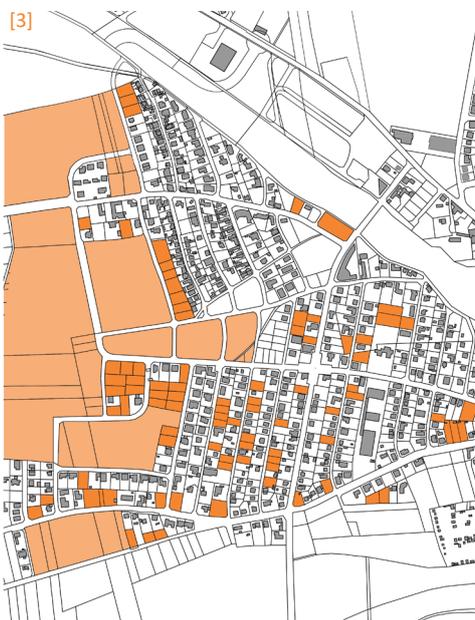
## Flächenpotenzial für Zwischennutzung:

Die seit Jahren „brach“ liegenden Grundstücke würden sich optimal für eine Zwischennutzung für die Besiedelung mit temporären Wohnhäusern anbieten. Zum einen liegen sie im aufgeschlossenen Siedlungsgebiet, zum anderen werden sie überwiegend von ihren Besitzern für die Erben „aufgehoben“. Durch die Zwischennutzung würde auf der einen Seite der Pflegeaufwand für die Grundstücke für die Grundeigentümer entfallen, auf der anderen Seite könnten so sogar die Anschließungskosten durch die Pachteinahmen finanziert werden.



## Flächenpotenzial für Siedlungserweiterung:

Die hier markierten Flächen sind bereits von der Stadt St. Pölten als „Wohnbauländerweiterung“ definiert. Aufgrund der unmittelbaren Stadtnähe muss hier in Zukunft mit einer höheren Dichte bebaut werden als es bisher üblich war. Um den Charakter der Siedlung beizubehalten, wäre eine Bebauung mit Punkthäusern sinnvoll (sowohl Einfamilien- wie Mehrfamilienhäuser), dies jedoch in einer höheren Dichte.



## Potenzial für innere Verdichtung:

Sollte eine erste Zwischennutzungsphase positiv gelaufen sein und durchwegs gute Erfahrungen mit der höheren Dichte in der Siedlung gemacht worden sein, so wäre es nun sinnvoll, diese Teile der Siedlung dauerhaft dichter zu bebauen. Die temporären Häuser werden abgebaut, können an anderen Orten für denselben Zweck wieder aufgebaut werden und durch fixe dauerhafte Bauten ersetzt. Der Siedlungskern wird somit im letzten Schritt „verfestigt“.

[1] Flächenpotenzial für Zwischennutzung

[2] Flächenpotenzial für Siedlungserweiterung

[3] Potenzial für innere Verdichtung

[1]



[2]



[3]



[1] Modell „Festsetzen von temporären Wohnhäusern“

[2] Modell „Ausbreitung“ experimentelle Siedlungserweiterung

[3] Modell der inneren Nachverdichtung: „Verfestigen der Struktur“



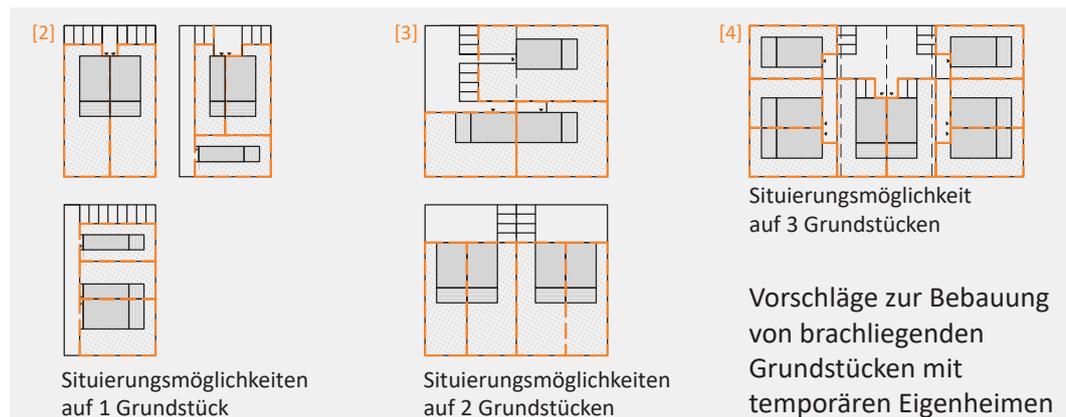
[1] mögliche Situierung der temporären Eigenheime in der Siedlung

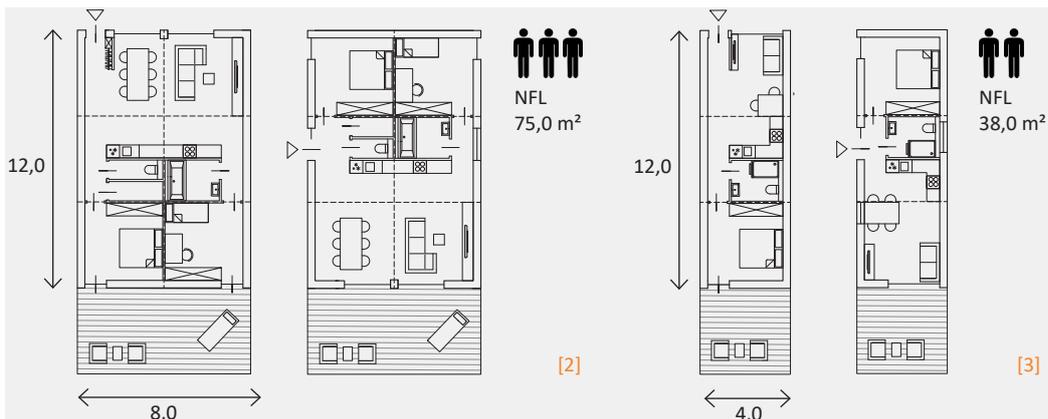
Bebauungsmöglichkeiten:

[2] Situierungsmöglichkeiten von mehreren temporären Einfamilienhäusern auf einem Grundstück

[3] Situierungsmöglichkeiten von mehreren temporären Einfamilienhäusern auf zwei nebeneinander brachliegenden Grundstücken

[2] Situierungsmöglichkeiten von mehreren temporären Einfamilienhäusern auf drei nebeneinander brachliegenden Grundstücken





[1] Grundriss mit den temporären Einfamilienhäusern

[2] Familien Einheit mit Wohnbereich, getrenntem WC, Bad, AR, und zwei Schlafzimmer - jeweils mit zwei verschiedenen Erschließungen

[3] Single - Wohneinheit mit Wohnbereich, Sanitärraum und Schlafzimmer - jeweils mit zwei verschiedenen Erschließungen

## Scenario 01 festsetzen

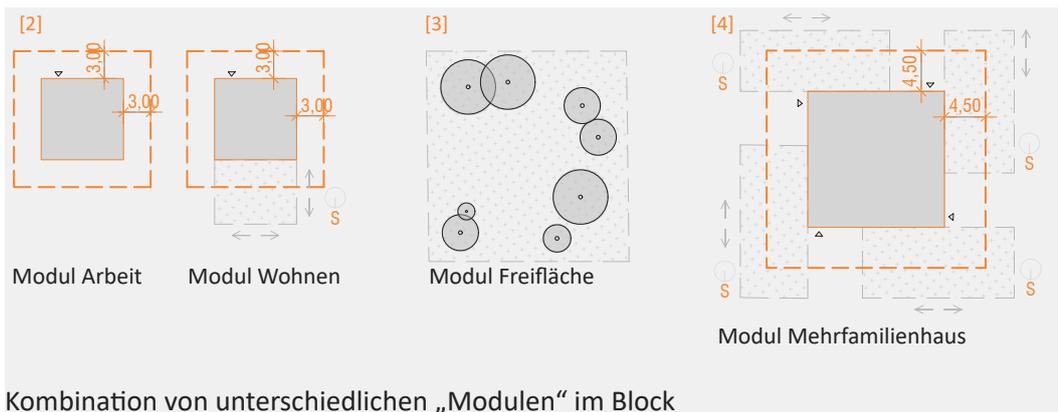
# Szenario 02 ausbreiten

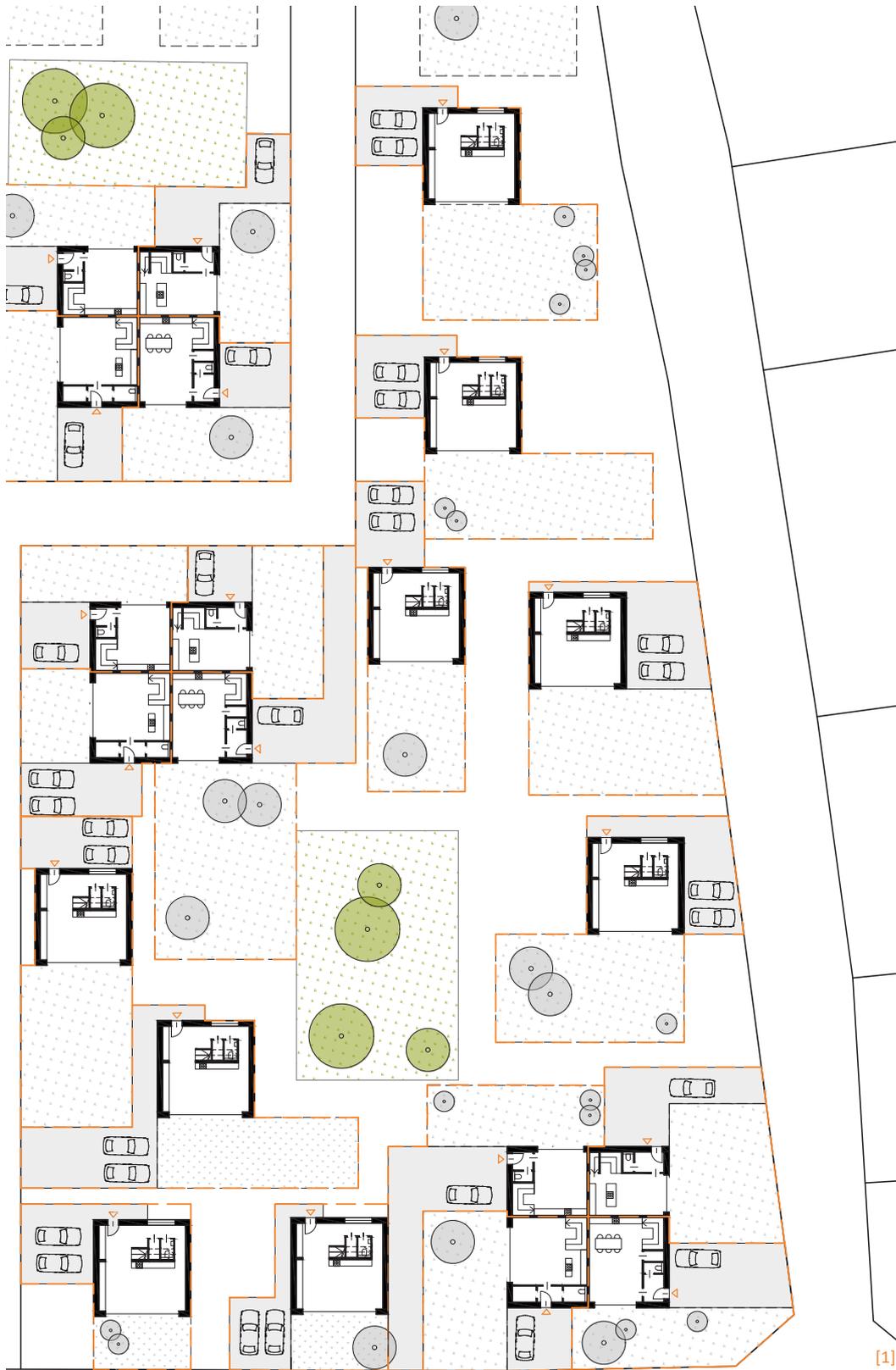


[2] Bebauungsmöglichkeiten:  
Arbeiten  
GH=6,00m  
Bauwisch=3,00m  
Wohnen im EFH  
GH=6,00m  
Bauwisch=3,00m

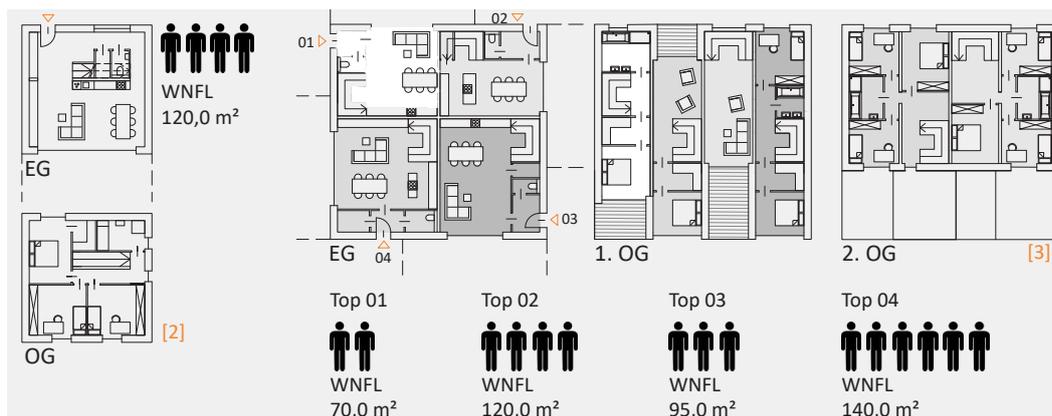
[4] Grünfläche

[5] Wohnen im MFH  
GH=9,00m  
Bauwisch=4,50m





[1]



[1] Grundriss Siedlung mit „hoher Dichte“

[2] Grundriss Einfamilienhaus

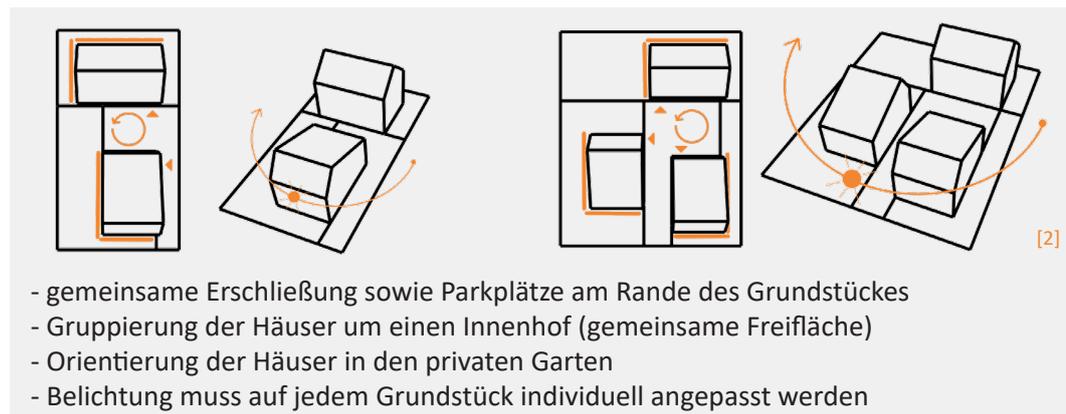
[3] Grundriss Mehrfamilienhaus mit Qualitäten des Einfamilienhauses



[1]

[1] mögliche Bauten zur Ersetzen der Zwischen-  
nutzung  
Quelle: **Bosshard, Kurath,  
Luchsinger, Primas,  
Weiss, (2014).** Hohe Dichte - Cluster. S. 108-113

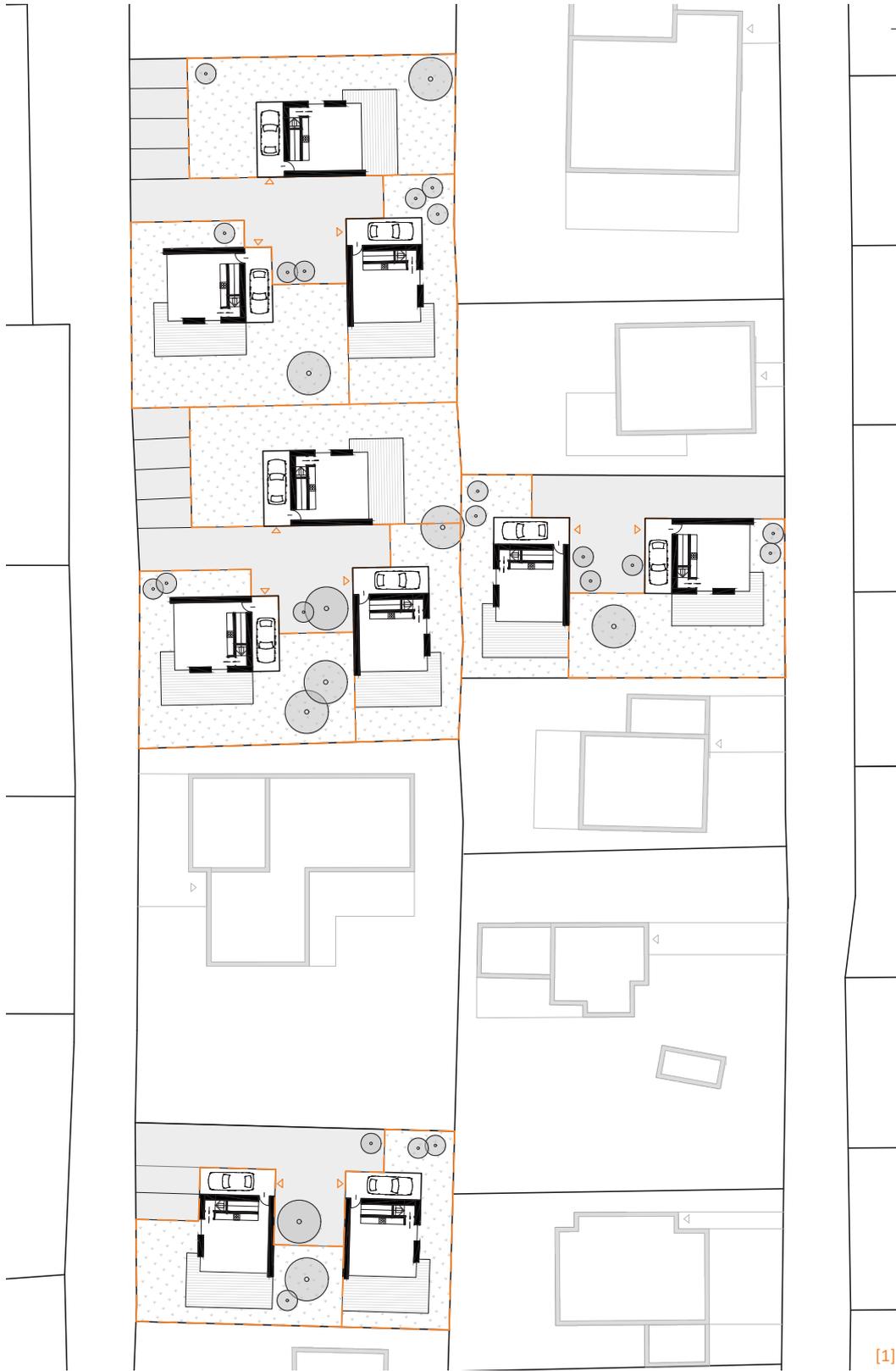
[2] Bebauungskriterien bei 2 bzw. 3 Häusern auf einem Grundstück



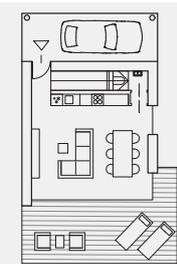
[2]

- gemeinsame Erschließung sowie Parkplätze am Rande des Grundstückes
- Gruppierung der Häuser um einen Innenhof (gemeinsame Freifläche)
- Orientierung der Häuser in den privaten Garten
- Belichtung muss auf jedem Grundstück individuell angepasst werden

# Szenario 03 verfestigen



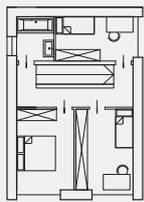
[1]



EG



WNFL  
85,0 m<sup>2</sup>



1. OG

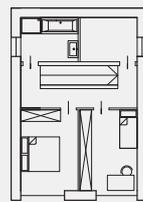
[2]



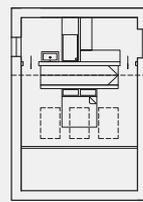
EG



WNFL  
105,0 m<sup>2</sup>



1. OG



DG

[3]

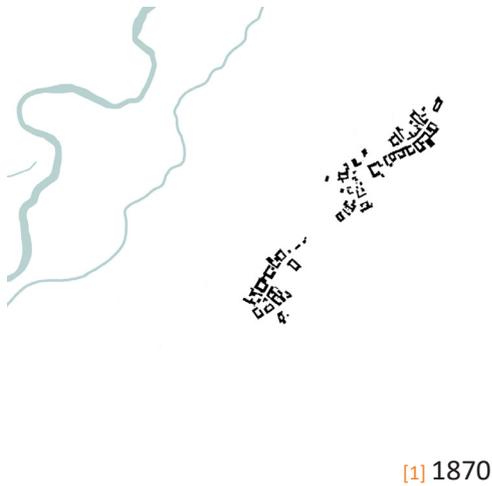
[1] Grundriss mit 2 oder 3 Häusern auf einem Grundstück

[2] Grundriss eines Hauses  
Variante 1:  
EG mit 1. OG

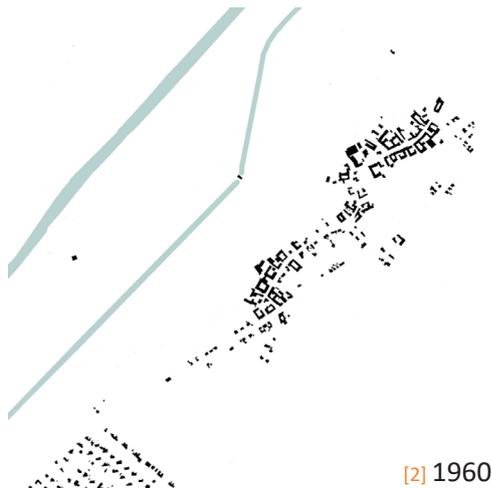
[3] Grundriss eines Hauses  
Variante 2:  
EG mit 1. OG + DG

## 4.5 Ratzersdorfer Siedlung ... die Rückkehr des Hofhauses

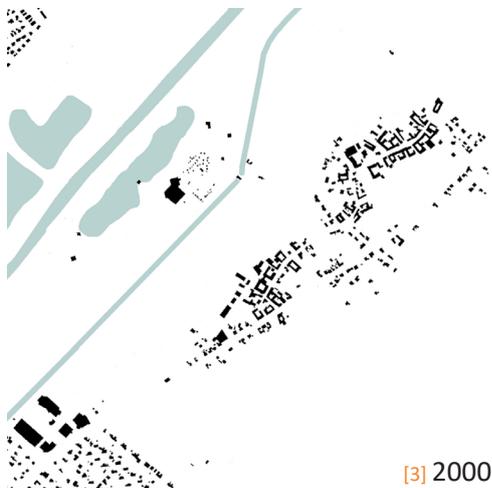




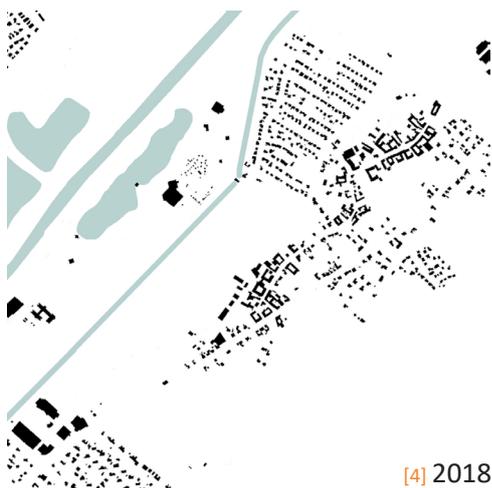
[1] 1870



[2] 1960



[3] 2000



[4] 2018

Um 1850 bestand Ratzersdorf noch aus zwei bäuerlichen Dörfern: Unter- und Oberratzersdorf.

Oberratzersdorf bestand aus 19 Häusern, während Unterratzersdorf 39 Häuser zählte. Beides waren typische Straßendörfer, die beidseitigen Häuserreihen waren entlang einer Poststraße angeordnet. Der Wohntrakt befand sich unmittelbar an der Straße, Stall und sonstige Nebengebäude waren um einen Hof gegliedert und hatten direkte „Hintenauswege“ aufs Feld.

Die durch das Dorf führende Straße verlor ihre überörtliche Bedeutung, stattdessen gewann die B1, welche direkt im Süden an das Dorf angrenzt, an Wichtigkeit für den Verkehr. Dies wirkte sich auch auf die Bebauung aus: Entlang der B1 wurden erste Baugründe aufgeschlossen und für allgemeine Bautätigkeiten freigegeben (Bauland Kerngebiet). Die Siedlungsentwicklung im ehemaligen Dorf stand somit still und es entwickelte sich parallel zur alten Struktur eine lineare Bebauung entlang der Bundesstraße, größtenteils mit Einfamilienhäusern.

In den darauffolgenden Jahren siedelten sich noch einige wenige Bauernhöfe zwischen den Siedlungen an, sodass Ratzersdorf zu einem Dorf zusammenwuchs. 1937 wurde in der Mitte eine Kirche erbaut, später folgten hier noch Volksschule, Kindergarten und Feuerwehr. Somit entstand hier ein gemeinsames Zentrum mit einem dreiecksförmigen Hauptplatz. Auch die Traisen sowie der Mühlbach im Nordwesten der Dörfer wurden in dieser Zeit reguliert.

Generell wuchs Ratzersdorf bis zur endgültigen Eingemeindung im Jahr 1976 nur sehr gering. Mit der Eingemeindung sowie mit der Eröffnung des direkt angrenzenden Naherholungsgebiet „Ratzersdorfer See“ in 1980 entwickelte sich dieses Dorf aber rasant. Neben einem umfangreichen Gewerbegebiet im Norden (Nähe zur Schnellstraße) entstehen hier in den letzten Jahren große homogene Wohnsiedlungen. Nicht zuletzt wegen der besonders günstigen Lage am Naherholungsgebiet sind diese Baugründe bei jungen Familien äußerst beliebt.

[1] Stadtplan von St. Pölten 2018: Das Bearbeitungsgebiet liegt im Nordosten der Stadt. Quelle: **St. Pölten GV** (2018).

[2] Plan von 1870: Darstellung der städtebaulichen Situation im Jahr 1870. Quelle: **Franziseischer Kataster**

[3] Plan von 1960: Darstellung der städtebaulichen Situation im Jahr 1960. Quelle: **Traisen.w<sup>3</sup>** (2014)

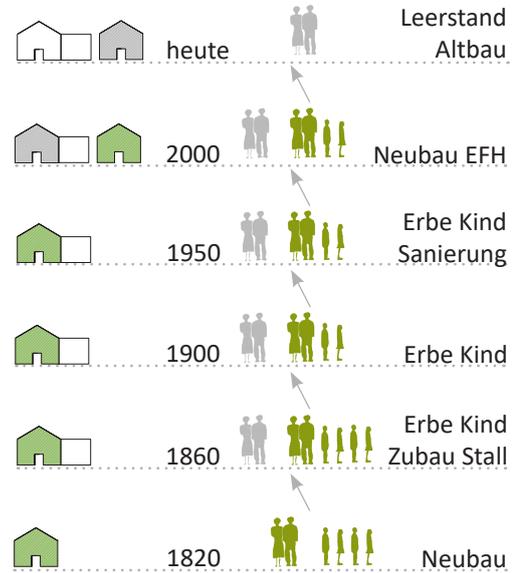
[4] Plan von 2000: Darstellung der städtebaulichen Situation im Jahr 2000. Quelle: **Traisen.w<sup>3</sup>** (2014)

[4] Plan von 2018: Darstellung der städtebaulichen Situation im Jahr 2018. Quelle: **St. Pölten GV** (2018).



**Häuser in der Neubausiedlung:**

Da es sich um „Baurechtsgründe“ bei den neu erschlossenen Grundstücken handelt, ziehen hier in erster Linie junge Familien her. Diese kennen sich untereinander noch nicht, und es gibt auch keine Gemeinsamkeiten mit dem direkt anschließenden Dorf.



**Bauernhäuser im Dorfkern:**

Die Bauernhöfe wurden Jahrzehnte lang in erster Linie an die Kinder weitervererbt, Zuzug von Außen gab es keinen. Durch diese gemeinsame Vergangenheit herrscht unter den Dorfbewohnern eine sehr gute Gemeinschaft.

In unserer Wohnsiedlung besitzt zwar jeder seinen eigenen Grünraum, allerdings fehlt ein gemeinschaftlicher Mittelpunkt für die Siedlung. Es gibt zwar einen Spielplatz, aber einen Treffpunkt zum Verweilen vermisst man.

Die Stadtrandlage bietet sowohl Vor- als auch Nachteile. Direkt angrenzend an die Siedlung ist das Naherholungsgebiet. Infrastruktur sucht man hier allerdings vergebens, nicht einmal die Dinge des täglichen Bedarfs sind hier in näherer Umgebung zu bekommen.

Durch die Neuparzellierung von Grundstücken rund um unser Dorf wird hier eine landwirtschaftliche Tätigkeit immer schwieriger für uns, viele Betriebe werden eingestellt. Die landwirtschaftlichen Gebäude werden in Zukunft immer weniger benötigt werden und auch die Wohnhäuser müssten saniert werden, um in Zukunft als Wohnraum für die jungen Leute interessant zu sein. Das Dorf ist außerdem von der Infrastruktur (Bildung, öffentlicher Verkehr, Dinge des alltägliche Bedarfs) nicht ausgelegt auf so viele Bewohner.

[1] Bewohnerstimmen: allgemeine Aussagen über das derzeitige Leben in der Siedlung

[1]

[1]



[2]



[3]



[4]



[1] Luftaufnahme der Siedlung am Eisberg.  
Quelle: **Stadtarchiv St. Pölten**

[2] Baurechtssiedlung Ratzersdorf 2019

[3] Baurechtssiedlung Ratzersdorf 2019

[4] Straßendorf Ratzersdorf 2019

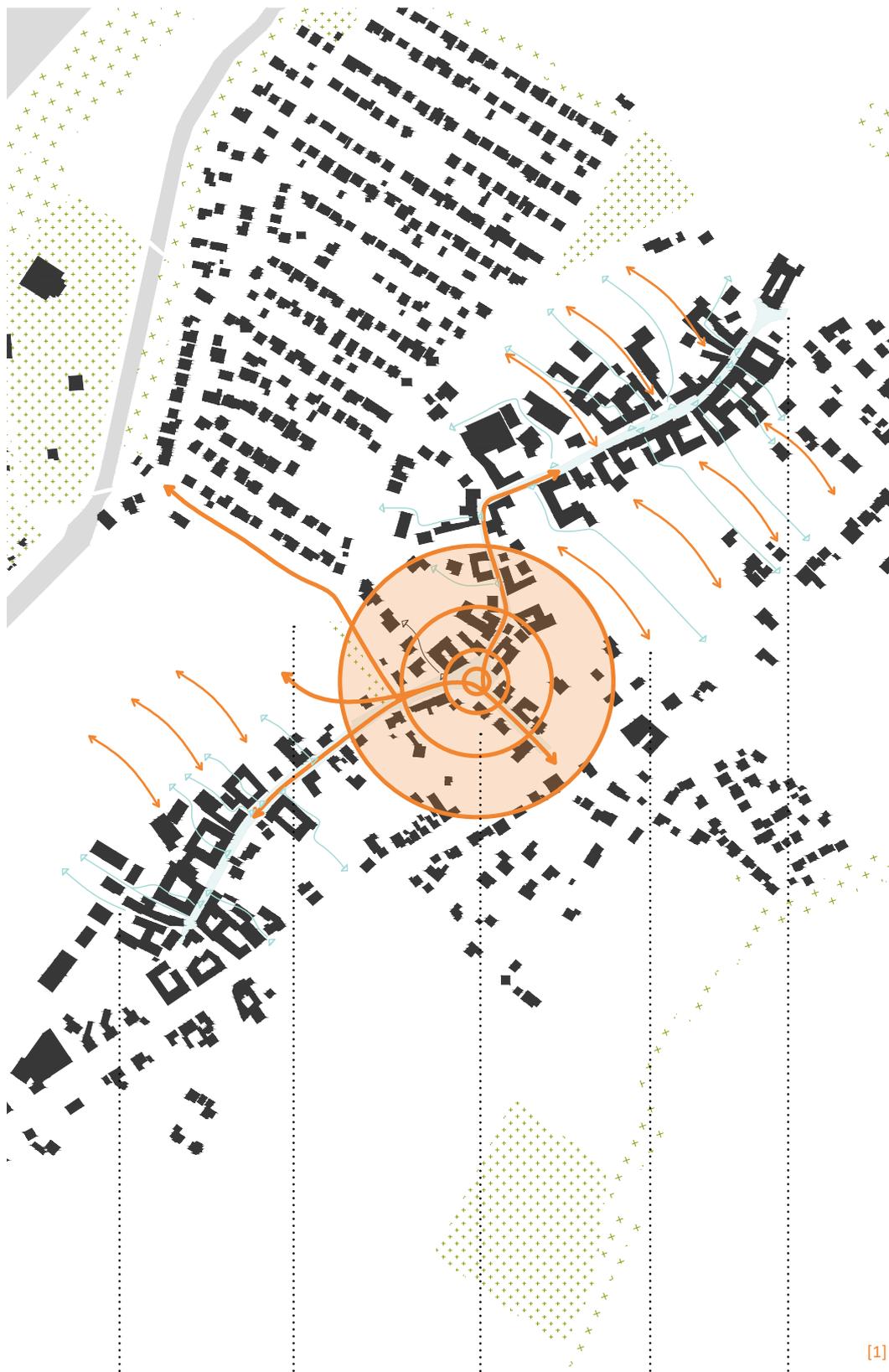
# Siedlung - Bestand



## [1] Bestand:

- + im Dorfkern: Kindergarten, Kirche, Feuerwehr
- + soziales Dorfleben
- + gute öffentliche Anbindung ins Zentrum - viele Haltestellen
- + Naherholungsgebiet in unmittelbarer Nähe
- Nahversorgung (Lebensmittel) fehlt komplett
- Lärm Schnellstraße bzw. Bundesstraße
- Trennung der Siedlung durch vielbefahrene Bundesstraße
- kein gemeinsames Zentrum für die unterschiedlichen Siedlungen
- Kommunikation zwischen Dorf und Neubausiedlung

-  Infrastruktur (Größe nach Einzugsbereich)
-  bestehende Grünflächen
-  Hauptverkehrsstraße für überörtl. Individualverkehr
-  Hauptverkehrsstraße für örtlichen Individualverkehr
-  Öffentlicher Verkehr
-  Fußgängerrouen / Radrouen
-  Lärmbelästigung durch Verkehr
-  Grundstück mit viel NV Potenzial (freistehend, 1-geschoßig)
-  Grundstück mit NV Potenzial (freistehend, 2-geschoßig)
-  Grundstück mit geringem NV Potenzial (Reihen-, Doppelhaus)
-  Grundstück ohne NV Potenzial (verdichteter Wohnbau)
-  Sonstige Gebäude



bestehende „Hintenauswege“

Brachfläche - als Wohnweiterungs-  
gebiet der Stadt St. Pölten

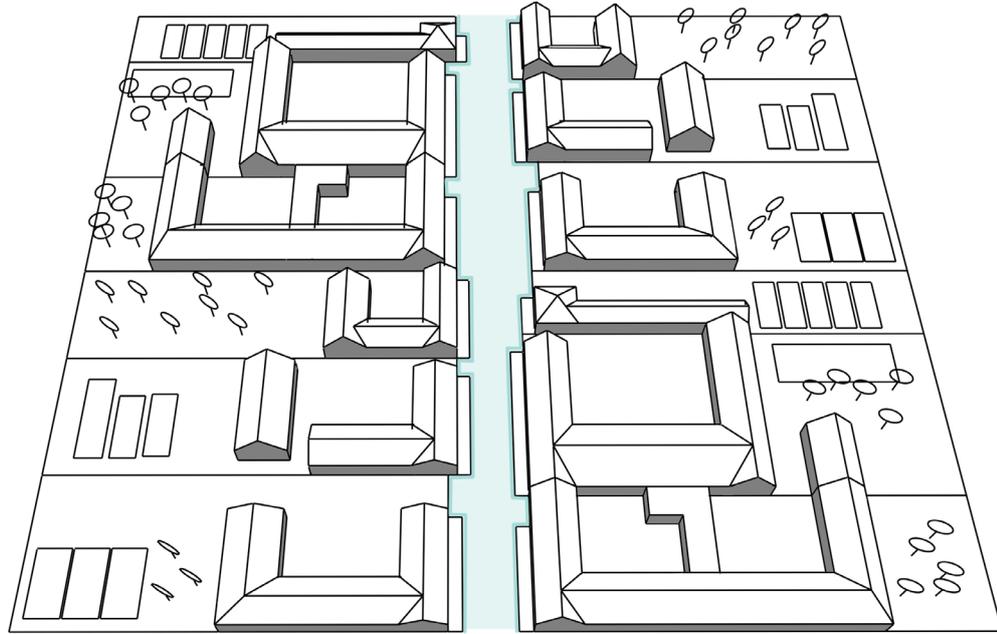
Dorfzentrum mit  
Erweiterungspotenzial

Verbindung zwischen Alt und Neu  
muss hergestellt werden

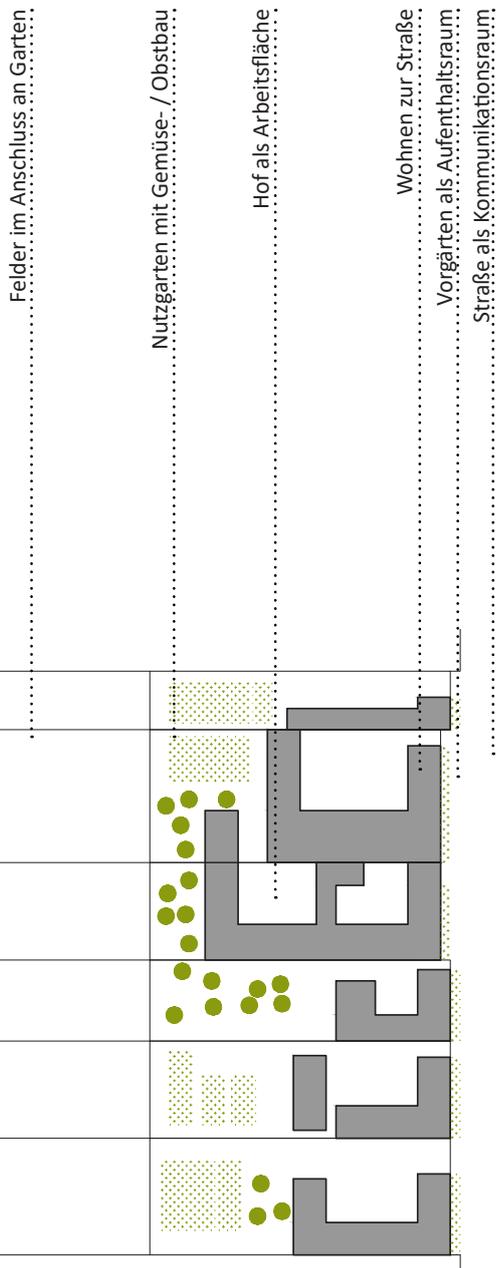
Dorfstraße als Rückgrat für  
Bauernhofsiedlung

[1]

[1] Analyse: Es fehlt eine Verbindung / Kommunikation von der alten Bauernhofsiedlung zur neuen EFH Siedlung. Das Dorfzentrum muss gestärkt und erweitert werden, damit es den Ansprüchen aller Siedlungsbewohner gerecht wird.



[1]



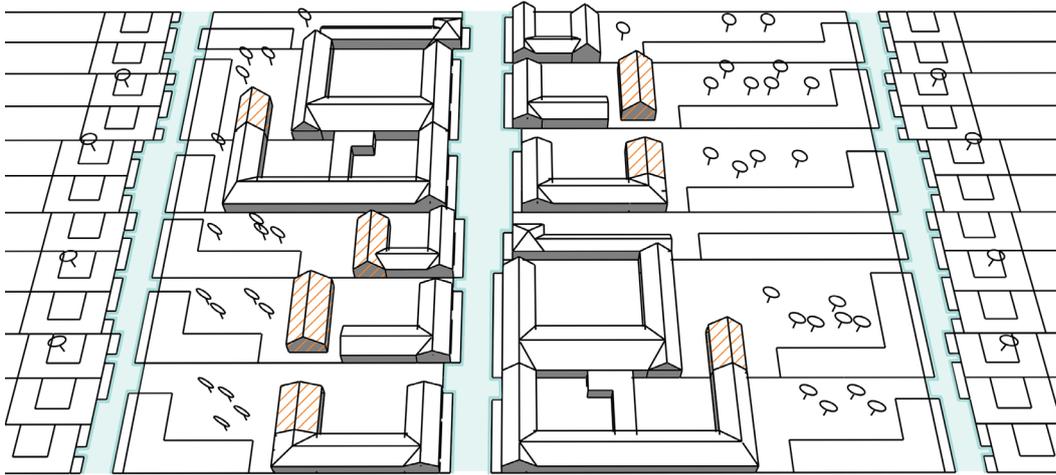
Das ursprüngliche Dorf ist ein typisches Straßendorf, wobei sich die Häuser zu beiden Seiten einer Straße aufreihen. Diese Straße ist das „Rückgrat“ des Dorfes und somit der Treffpunkt der Dorfbewohner.

Die sehr langen Parzellen sind rechtwinklig zur Straße ausgerichtet. Durch diese Parzellenform ist es möglich, die Höfe dicht zu gruppieren. Das zu bewirtschaftende Land ist jeweils hinter jedem Hof zu finden und jeder Hof verfügt stets über eine Durchwegung von der Hauptstraße durch den Hof zu den Feldern.

[1] Bestehendes Straßendorf: Durch die unregelmäßige Anordnung der Parzellen entsteht ein sehr inhomogener Straßenraum, welcher Plätze und Nischen zur Kommunikation für das Dorf bietet.

[2] Bestehendes Straßendorf: mit der alten Dorfstraße als Rückgrat für die gesamte Siedlung

[2]



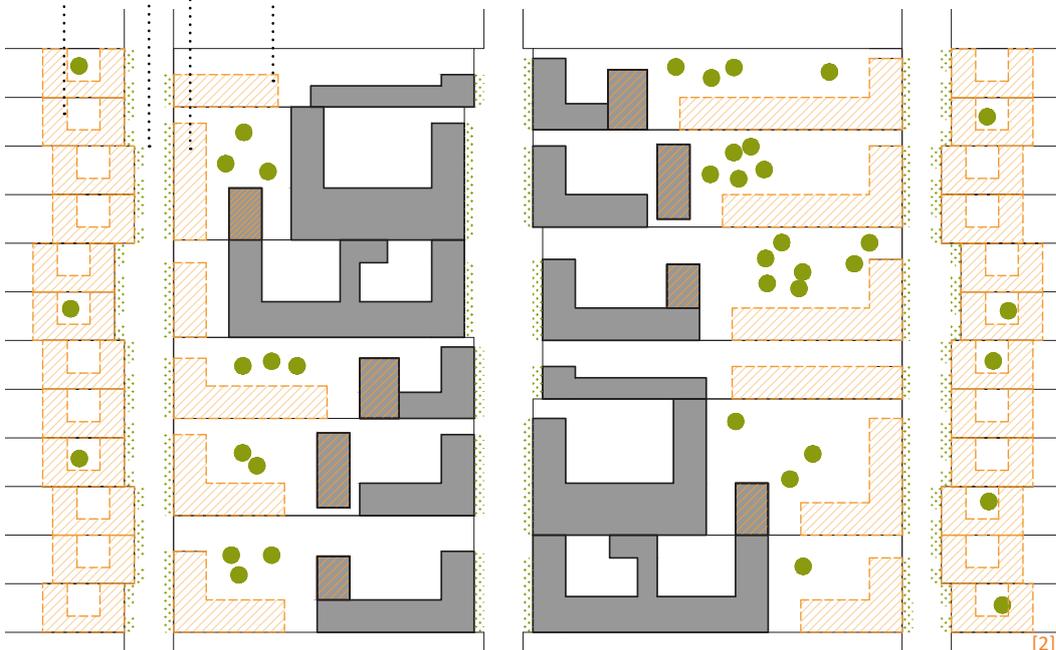
[1]

Erweiterung der Bauernhofsiedlung mit Hofhäusern  
 Wohnstraße - mit Aufenthaltsqualitäten  
 Erweiterung mit der Funktion Arbeiten  
 Erweiterung um die Funktion Wohnen

Das einst einzeilige Straßendorf soll um weitere Zeilen erweitert werden. Dazu wird das derzeit brachliegende und nur sehr mühsam zu bewirtschaftende Ackerland der ehemaligen Bauernhöfe benötigt. In den ehemaligen Nutzgärten der Höfe können so Mehrfamilienhäuser entstehen. Die Wohnlanderweiterung auf den Wiesen- und Ackerflächen ist mittels Hofhäusern angedacht.

Die neu erschlossenen Straßen sollen ein hohes Maß an Aufenthaltsqualitäten für ihre Bewohner bieten, weshalb, nach Vorbild der bestehenden Bauernhäuser, Vorgärten umgesetzt werden.

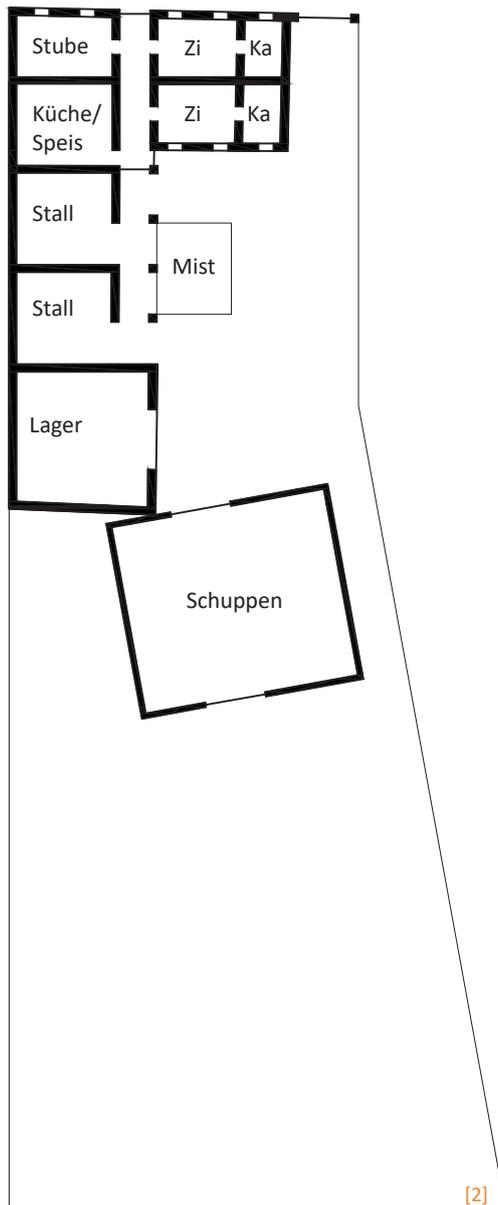
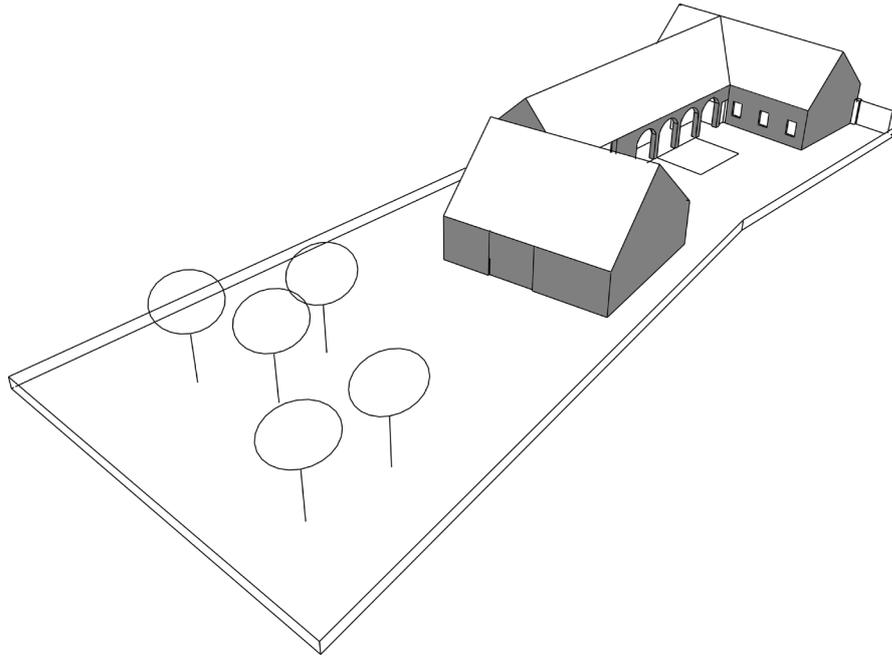
Die nun nicht mehr benötigte Mittelzone vom Mehrkanthof kann als sinnvoll ergänzendes Raumprogramm für die Neubauten genützt werden (Gemeinschaftsbereiche, Technik, überdachte Stellplätze). Somit können Kosten und Raum beim Neubau gespart werden; der Bestand wird sinnvoll weitergenützt.



[2]

[1] Erweiterung der bestehenden Straßendorfsiedlung um weitere Zeilen  
 [2] Erweiterung der Siedlung in den ehemaligen Nutzgärten und Ackerflächen mittels Hofhäusern in verschiedenen Dimensionen

[1]



Das ursprüngliche Dorf wurde durch die Bebauungsform der Mehrkantthöfe geprägt. Eine regelmäßige Form ist dabei allerdings nicht vorzufinden, viel mehr ist das Dorf durch zahlreiche Mischformen geprägt. Nicht zuletzt durch die historische Entwicklung (Um- und Zubauten) ist eine eindeutige Typologie nicht mehr zuordenbar. Es liegt die Vermutung nahe, dass es sich ursprünglich bei den meisten Gebäuden um einen Hackenhof gehandelt hat und sich dieser mit der Zeit zu einem Zwerchhof entwickelt hat. Dabei wurde der Hof um einen straßenseitigen Wohntrakt erweitert.

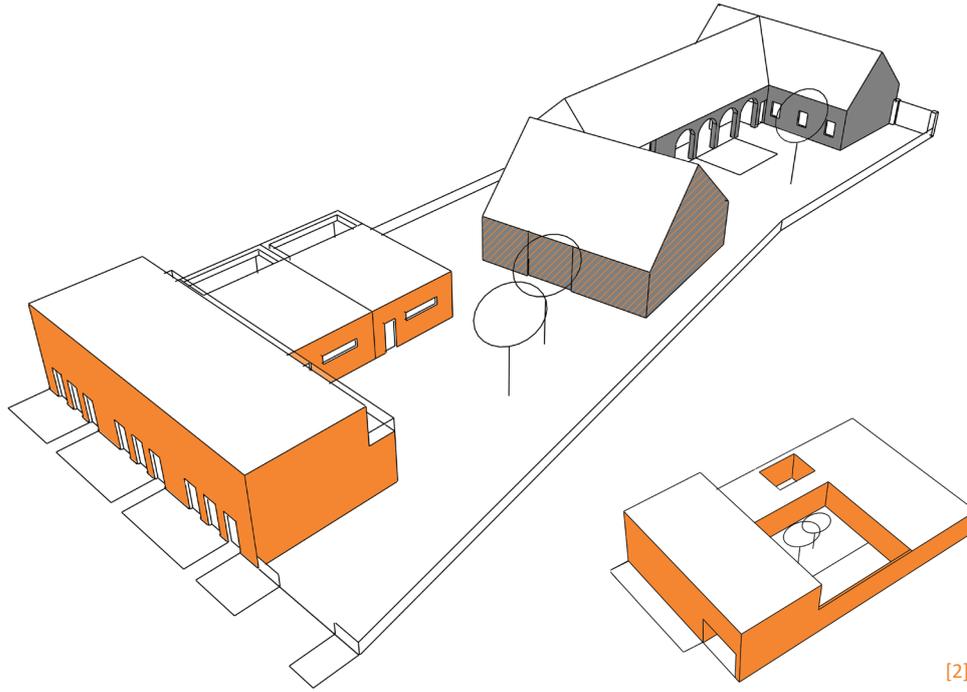
Der Hof musste in der Regel vier Funktionsgruppen unterbringen: Wohnen, Viehhaltung, Vorratshaltung und Geräteaufbewahrung. Die Gebäude wurden so angebracht, dass in der täglichen Arbeit die kürzesten Arbeitswege entstanden.

[1] Bestehende Bauernhäuser in der Siedlung - der Mehrkantthof

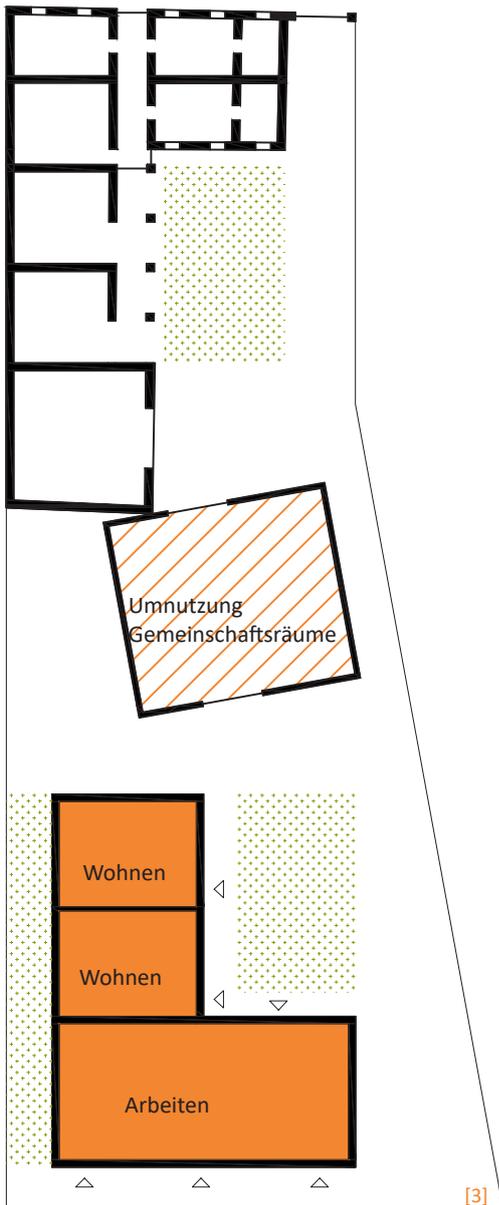
[2] Grundrisschema eines typischen Mehrkantthofes

[2]

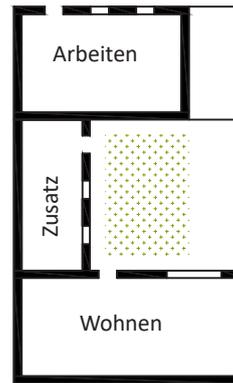
[1]



[2]



[3]



[4]

Aufgrund der Auflösung der Landwirtschaft werden die Funktionsgruppen Viehhaltung und Vorratshaltung nicht mehr benötigt. Die Funktionsgruppe Geräteaufbewahrung kann in den meisten Fällen mit wenig Aufwand zu Stellplätzen für PKWs umfunktioniert werden.

Neue Funktionsgruppen:

Die nicht mehr benötigten Flächen können einen großen Mehrwert für die neu hinzukommenden Wohnungen darstellen: Das Flächenprogramm für die eigene Wohnung kann reduziert werden (damit auch die Kosten) und gemeinschaftlich genutzt Flächen können aufgrund der vorhandenen Infrastruktur kostengünstig erstellt werden. In nicht mehr benötigte Scheunen und Schuppen könnten so Gemeinschaftsräume (mit großer Küche für einen Gästeeempfang), Waschküchen, Fitnessräume und vieles mehr eingerichtet werden.

[1] Mögliche Erweiterung des Merkanthofes mit den Funktionen Arbeiten und Wohnen

[2] Neuinterpretation Mehrkanthof - das heutige Hofhaus mit den Funktionen Arbeiten und Wohnen

[3] Grundrisschema einer möglichen Erweiterung

[4] Grundrisschema eines modernen Hofhauses



## Flächenpotenzial für Zwischennutzung:

Die ehemaligen „Nutzgärten“ der zum großteils aufgelassenen Landwirtschaften würden sich gut für eine Zwischennutzung anbieten. Es handelt sich dabei um große zusammenhängende Flächen, welche Platz für mehrere Eigenheime bieten würden. Zusätzlich ist auf den Grundstücken eine gute Infrastruktur (Kanal, Strom, Wasser, Telefon) bereits vorhanden. Mit wenig Aufwand und Kosten könnte eine Verlängerung dieser Anschlüsse in den „Nutzgarten“ statt finden. Weiters könnten nicht mehr benötigte Ställe, Schuppen und Scheunen verpachtet werden.

Ein erstes „Festsetzen“ von temporären Wohnhäusern wäre hier ideal und könnte sich von hier auf die Siedlung ausbreiten.



## Flächenpotenzial für Siedlungserweiterung:

Die hier markierten Flächen sind bereits von der Stadt St. Pölten als „Wohnbaulanderweiterung“ definiert.

Anstatt nun mit der klassischen Parzellierung von Einfamilienhaussiedlung hier fortzufahren, wäre es wünschenswert, eine dichtere Wohnform zu finden. Nach dem Vorbild der Bauernhofhäuser könnte hier eine weitere große zusammenhängende Hofhaussiedlung entstehen.

Das Konzept des Hofhauses könnte sich über die gesamte Siedlung „ausbreiten“.



## Potenzial für innere Verdichtung:

Sollte eine ersten Zwischennutzungsphase positiv gelaufen sein und durchwegs gute Erfahrungen mit der höheren Dichte im Siedlungskern gemacht worden sein, so wäre es nun sinnvoll, diese Teile der Siedlung dauerhaft dichter zu bebauen. Die temporären Häuser werden abgebaut, können an anderen Orten für denselben Zweck wieder aufgebaut werden und durch fixe dauerhafte Bauten ersetzt. Der Siedlungskern wird somit im letzten Schritt „verfestigt“.

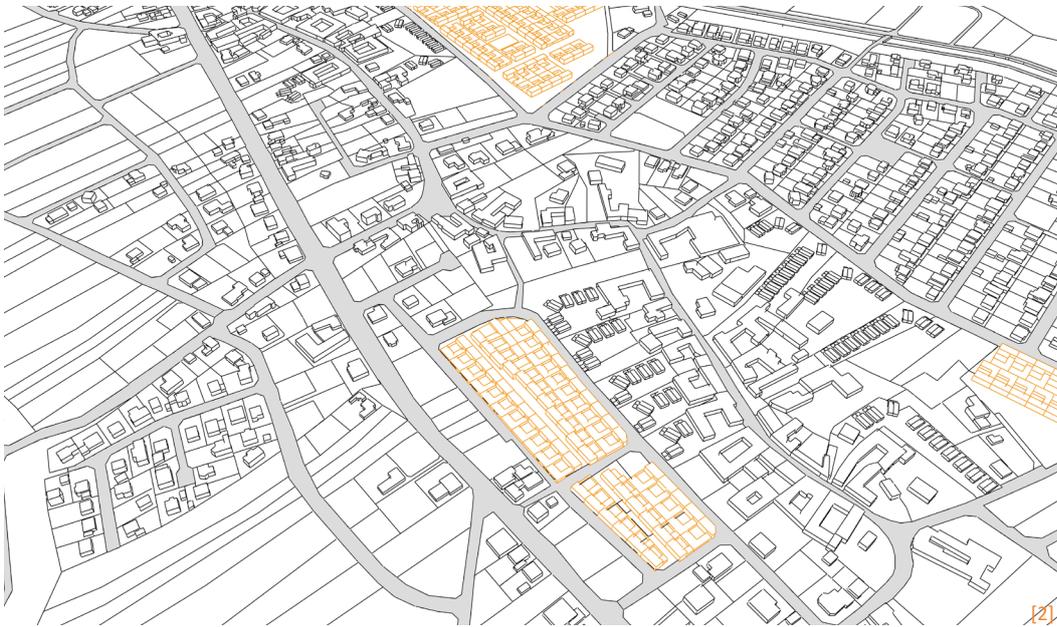
[1] Flächenpotenzial für Zwischennutzung

[2] Flächenpotenzial für Siedlungserweiterung

[3] Potenzial für innere Verdichtung



[1]



[2]



[3]

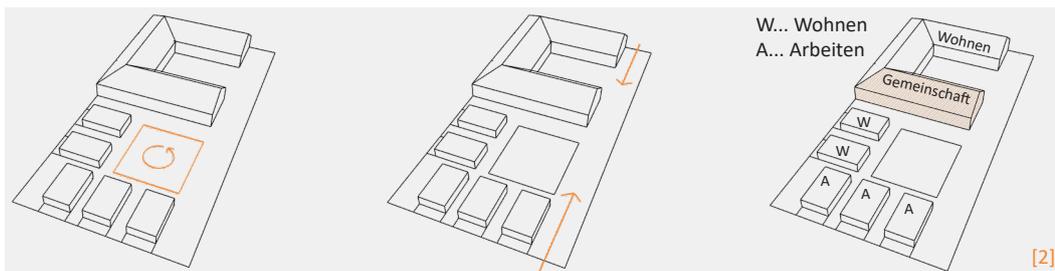
[1] Modell „Festsetzen von temporären Wohnhäusern“

[2] Modell „Ausbreitung“ - Siedlungserweiterung mit Hilfe von Hofhäusern

[3] Modell der inneren Nachverdichtung: „Verfestigen der Struktur“



[1]



[2]

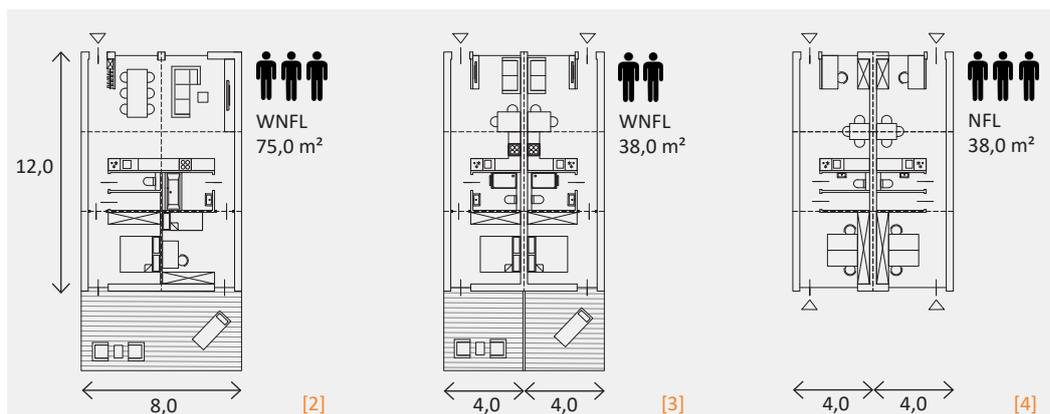
[1] mögliche Situierung der temporären Eigenheime in der Siedlung

[2] Bebauungsregeln für die temporären Bauten

- Situierung der temporären Bauten um einen gemeinsam genutzten Hof
- Erschließung des Grundstückes von zwei Seiten
- nicht mehr benötigte Nebengebäude für die Landwirtschaft können als zusätzliches Raumprogramm für die Bewohner genutzt werden.



[1]



[1] Grundriss mit den temporären Einfamilienhäusern

[2] Familien Einheit mit Wohnbereich, getrenntem WC, Bad, AR, und zwei Schlafzimmer

[3] Single - Wohneinheit mit Wohnbereich, Sanitärraum und Schlafzimmer

[4] Büro mit 3 Arbeitsplätzen, Teeküche, Sanitär- und Abstellraum

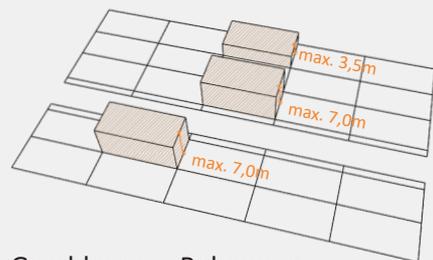
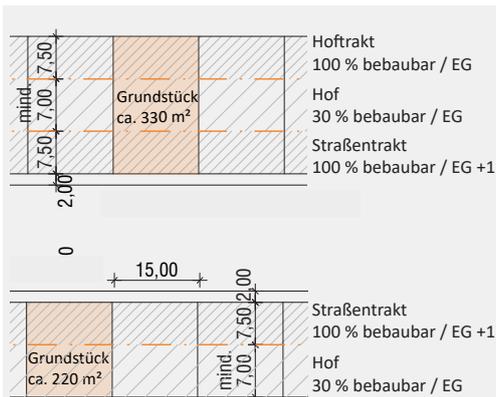
## Szenario 01 festsetzen



[1]

[1] mögliche Situierung der Hofhäuser in der Siedlung

[2] Aufschließungsregeln und Angabe von maximalen Bebauungshöhen

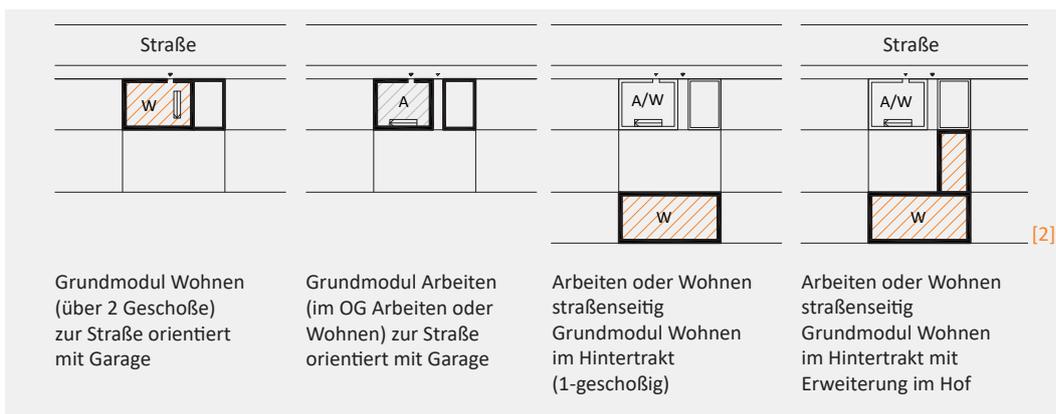


[2]

- Geschlossene Bebauung
- Baufluchtlinie zur Straße (mit Vorgarten)
- Baufluchtlinien zur Einhaltung von Straßenrakt, Hintertrakt und Hofzone



[1]



[1] Grundriss Hofhaus-siedlung

[2] Möglichkeiten der Situierung von Arbeiten und Wohnen am Hofhausgrundstück



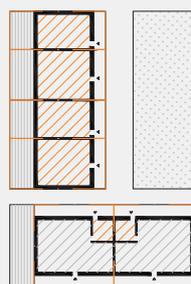
[1]

[1] mögliche Bauten zur Ersetzen der Zwischen-nutzung

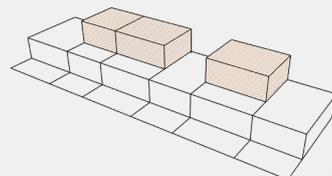
[2] Bauungsregeln und Reihenhauscharakter mit Aufstockungsmöglichkeit



temporäre Bebauung



fixe Bebauung



[2]

- Gruppierung um den Innenhof bleibt erhalten
- Geschlossene Bauungsweise mit Reihenhauscharakter (Aufstockung soll im Nachhinein möglich sein)
- Straßenseitig: Arbeiten oder Wohnen
- Hofseitig: nur Wohnen möglich



[2]

10,0

6,4 8,4

WNFL 50,0 m<sup>2</sup>    WNFL 70,0 m<sup>2</sup>

[3]

10,0

EG

6,4 8,4

WNFL 75,0 m<sup>2</sup>

6,5

3,5

OG

WNFL 105,0 m<sup>2</sup>

[1] Grundriss Erweiterung Bauerngehöft

[2] Grundriss Wohnen klein & groß (2 bzw. 3 Zimmer Wohnung)

[3] Grundriss Wohnen Erweiterungsmöglichkeit mit Aufstockung

5

# Conclusio

# 5.1 Handlungsempfehlungen

## **Empfehlungen zur Innenverdichtung von Siedlungen aufgrund ihres städtebaulichen Leitbildes**

Aufgrund der bereits großen vorhandenen Dichte im Werkwohnungsbau im vorliegenden Beispiel ist dieser gänzlich ungeeignet zur inneren Nachverdichtung. Theoretisch wäre ein Aufstockung der vorhandenen Häuser möglich, dies ist jedoch aufgrund des geplanten Gesamterscheinungsbild der Siedlung nicht zu empfehlen.

Wir sollten stattdessen diese Wohnungen eher als Vorbild für flächenschonendes Bauen sehen. Desweiteren herrscht am Wohnungsmarkt bereits eine große Nachfrage nach Wohnungen mit einer kleinen Wohnnutzfläche und einfamilienhausartigen Qualitäten, weshalb ein Umbau bzw. eine Vergrößerung nicht sinnvoll wäre.

Siedlungen, welche mit der Funktion zur Selbstversorgung erbaut wurden, bieten aus heutiger Sicht mit Abstand die besten Möglichkeiten zur Innenverdichtung einer Stadt.

Die Flächen zur Selbstversorgung werden mit wenigen Ausnahmen heutzutage nicht mehr benötigt und so stellen die großen Gärten die perfekte innerstädtische Baulandreserve dar.

Siedlungen, welche nach dem zweiten Weltkrieg bis heute mit dem Leitbild des „Familienheim“ erbaut wurden, müssen individuell betrachtet werden. In allen Fällen liegt jedoch ein großes Potenzial vor, nicht zuletzt auf Grund der Tatsache, dass durch den demografischen und sozialen Strukturwandel neue Nutzungen möglich werden. Vor allem aber zentrumsnahe Siedlungen sollten primär ins Auge gefasst werden, da es in diesen wertvollen Lagen wichtig ist, die Siedlung weiterzuentwickeln und die Stadt für die nächste Generation „zukunfts-fähig“ zu gestalten.

Baurechtssiedlungen aus den letzten Jahren wurden immer am Stadtrand aufgeschlossen, die Grundstücksgröße ist mit maximal 700 m<sup>2</sup> beschränkt und die gebauten Kubaturen der Einfamilienhäuser werden immer größer. Aufgrund des geringen Alters dieser Siedlungen sind diese für

eine innere Nachverdichtung zurzeit uninteressant. Stattdessen wird hier die Empfehlung ausgesprochen, die klassische Parzellierung von Einfamilienhausgebieten einzustellen und statt dessen nach innovativeren und flächenschonenderen Alternativen zu suchen.

## **Empfehlung einer höheren Dichte und Verstädterung in zentrumsnahen Bereichen**

Die Bebauungsstudien zeigen, dass durch eine höhere Dichte die Lebensqualität in den Siedlungen kaum eingeschränkt werden würde. Stattdessen würden die Bewohner sogar von einer Strukturverbesserung profitieren. Das wichtigste Argument für eine höhere Dichte ist natürlich der sinkende Flächenbedarf und damit auch verbunden die sinkenden Kosten für die Aufschließung.

Die Verstädterung von Einfamilienhaussiedlungen mit kleinteiligen Eigentumsstrukturen ist ein heikles und kompliziertes Thema, welches aber für die nachhaltige Entwicklung einer Stadt nicht vernachlässigt werden kann. In vielen Fällen blockieren die strengen Bauvorschriften eine Weiterentwicklung, obwohl es wünschenswert wäre, aus den Schlafstädten durchmischte, rund um die Uhr genutzt Quartiere zu machen.

## **Empfehlung für „Mehrgeneration-Wohnen“ und „Wohnen und Arbeiten“**

Nur ein geringer Anteil der Bewohner würde sein Grundstück nachverdichten, um „fremden Bewohnern“ eine Wohnung zur Verfügung stellen zu können. Viel mehr hat sich herausgestellt, dass es vor allem der Wunsch nach Mehrgenerationen-Wohnen oder Wohnen und Arbeiten ist, weshalb Bewohner ihre Häuser um- und ausbauen. Dabei ist jedoch wichtig, dass das Zusammenwohnen oder das Arbeiten mit einer klaren räumlichen Trennung stattfindet und eine gute Organisation des Freiraumes vorhanden ist.

### **Empfehlung für den Neubau auf der grünen Wiese**

Hier ist seitens der Raumplanung ein Umdenken für die Zukunft gefragt. Es ist dringend an der Zeit von den Einfamilienhaussiedlungen mit offener Bebauung, strengen Höhenbeschränkungen und Nutzungseinschränkungen im Stadtgebiet Abstand zu nehmen. Eine nachhaltigere Entwicklung ist anzustreben, diese ist jedoch immer mit einer höheren Planungsintensität verbunden. Es muss für jeden Standort eigens die beste Lösung ausgearbeitet werden. Dies bedeutet natürlich höhere Kosten für die Planung solcher Siedlungen, doch würde es in jedem Fall zu einer Qualitätssteigerung führen.

### **Empfehlung für das Aktivwerden der Politik**

Um eine Innenverdichtung in „sehr privaten“ Einfamilienhaussiedlungen starten zu können, ist es unabdingbar, dass die Gemeinden bzw. Städte selbst aktiv werden und dies unterstützen.

Eine Innenentwicklung kann aus planerischer Sicht jedoch auf keinen Fall erzwungen werden, sondern hängt von der Akzeptanz und Partizipation der Eigentümer ab.

Die Best-Practice-Beispiele im europäischen Vergleich zeigen, dass es für einen Erfolg immer nötig ist, den Eigentümern mit einer neutralen und interdisziplinären Planungsberatung und Prozessmoderation zur Seite zu stehen. Da es gelingen muss, die Eigentümer in diesen Prozess miteinzubeziehen und sie anzusprechen, ist eine partizipative Planung zu empfehlen. Diese ermöglicht die Mitinbeziehung von verschiedensten Akteuren wie Entscheidungsträger, Experten, Behörden und vor allem Bürger. Solche Beteiligungsprozesse wirken Ablehnung entgegen und erhöhen die Akzeptanz solcher Projekte in der Gesellschaft. Auf der einen Seite gelingt so eine soziale, ökonomische und ökologisch nachhaltige Bauweise, auf der anderen Seite wird für die Nutzer bedarfs- und nutzeroptimiert geplant. Die Eigentümer können sich stärken mit dem Projekt identifizieren.

### **Fazit**

Es gibt kein universelles Konzept, um aus einer Einfamilienhaussiedlung ein nachhaltiges Quartier zu entwickeln. Wie aus der Arbeit herausgegangen ist, ist jede Siedlung individuell bezüglich ihrer Bewohner, räumlichen Konfiguration, Kontext und Bau- und Nutzungsdichte. Dies bedeutet, dass für jede Siedlung eine eigens angepasste Strategie entwickelt werden muss, um eine Qualitätssteigerung bewirken zu können.

Dies kann nur mit einem intensiven partizipativen Planungsprozess gelingen. Solche Planungen sind in den meisten Fällen sehr langwierig und schwierig, doch das zu erwartende positive Ergebnis solcher Projekte ist dies auf jeden Fall wert.

Die hier angeführten Bebauungsstudien sind nur eine mögliche Entwicklung vieler denkbaren Szenarien für die Zukunft dieser Siedlungen. Die Studien sollen aufzeigen, dass bestehende Einfamilienhaussiedlungen durchaus für eine innere Entwicklung geeignet sind und auch aus einer reinen „Schlafstädte“ ein nachhaltiges Quartier entwickelt werden kann.

# Quellenverzeichnis

**Amann, Wolfgang.** (1998). Wohnbauförderung, ein Füllhorn für Häuselbauer?, in: Wir Häuselbauer- Bauen in Österreich, hrsg. Architektur Zentrum Wien, Dietmar Steiner, Wien

**Amann, Wolfgang. Mundt, Alexis. Komendantova, Nadejda.** (2015). Wohnungsbedarfsanalyse Niederösterreich. Wien: IIBW, im Auftrag der Kammer für Arbeiter und Angestellte für Niederösterreich.

**Architektur-NOE.** Objekt Siedlung Kupferbrunnberg. Zugriff: 25.05.2019. [http://www.architektur-noe.at/be/detailansicht.php?architekturobjekt\\_id=252](http://www.architektur-noe.at/be/detailansicht.php?architekturobjekt_id=252)

**Baunetzwissen.** (2019). Glossar: Nachverdichtung. Zugriff: 10.03.2019. <https://www.baunetzwissen.de/glossar/n/nachverdichtung-1097483>.

**Bosshard, Max. Kurath, Stefan. Luchsinger, Christoph. Primas, Urs. Weiss, Tom.** (2014). Zukunft Einfamilienhaus?. Zentrum Urban Landscape ZHAW. niggli Verlag Sulgen.

**de Temple, Nicole.** (2005). Einfamilienhaussiedlungen im Wandel. Arbeitshefte des Instituts für Stadt- und Regionalplanung. Technische Universität Berlin. Heft 60 / 2005.

**Ertl, Martin.** (2008). Das bedarfsorientierte, teilbare Eigenheim. Niederösterreichische Wohnbauforschung. Eigenverlag. Juli 2018.

**Frei, Thomas.** (2011). Kommunale Spielräume im Umgang mit älteren Einfamilienhaus-Quartieren. ETH Zürich, Juli 2011

**Giffinger, Rudolph. Kramar, Hans. Loibl, Wolfgang.** Suburbanisierung in Österreich. Ein steuerbarer Trend?.

**Gutmann, Raimund. Pletzer, Thomas. Schweizer, Paul.** (2003). BAU-LAND-GEWINN ohne Erweiterung. Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie. Berichte aus Energie- und Umweltforschung. 7/2004.

**Hayoz, Stephan.** (2008). Nachhaltige Entwicklung einer Zwischennutzung. Universität Zürich, Mai 2008.

**IÖR Monitor.** Glossar: Nachhaltige Siedlungsentwicklung. Zugriff: 04.03.2019. <https://www.ioer-monitor.de/methodik/glossar/n/nachhaltige-siedlungsentwicklung/>

**ISEK 2016.** (2016). Integriertes Stadtentwicklungskonzept. Stadtgemeinde St. Pölten - Fachabteilung Stadtplanung.

**Jutz, Katharina.** (2015). Siedlungsentwicklung nach innen. Entwurf einer Bauflächenpotenzialanalyse zur Identifizierung von Verdichtungspotenzialen am Beispiel der Gemeinde Feldkirch in Vorarlberg. TU Wien, Februar 2015.

**Kapeller, Lukas.** (2018). Einfamilienhäuser müsste man in Österreich für Jahre nicht bauen. Kurier.at (10.04.2018).

**Knab, Linda. Mil, Nathalie.** (2008). Qualitätsvolle innere Verdichtung. Regionalplanung Zürich und Umgebung (RZU). April 2008

**Lexikon der Nachhaltigkeit.** (2015). Definitionen. Zugriff: 26.02.2019. [https://www.nachhaltigkeit.info/artikel/definitionen\\_1382.htm](https://www.nachhaltigkeit.info/artikel/definitionen_1382.htm).

**Moser, Winfried. Reicher, Dieter.** (2002). Was ist so schön am Eigenheim. Ein Lebensstilkonzept des Wohnens. Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie. Berichte aus Energie- und Umweltforschung 17/2002.

**Neuwirth, Norbert.** (2011). Familienformen in Österreich. Wien: Österreichisches Institut für Familienforschung an der Universität Wien. <https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:0168-ssoar-349790>.

**NOE.GV.** (2019). Land Niederösterreich. Gemeindedaten St. Pölten. Zugriff: 16.04.2019. [http://www.noegv.at/noe/St\\_Poelten.html#statistik](http://www.noegv.at/noe/St_Poelten.html#statistik).

**ÖREK** (2011). Österreichs Raumentwicklungskonzept. Geschäftsstelle der Österreichischen Raumordnungskonferenz (ÖROK). August 2011.

**Ohrem, Christina.** (2008). vermitteln > zwischen < nutzen. Aufgabenprofil und Handlungsspektrum der Vermittler von Zwischennutzung anhand dreier Berliner Beispiele. RWTH Aachen, 2008.

**Rapberger, Sibylle.** (2016). Siedlungsentwicklung im demographischen Wandel: generationsübergreifend - nachfrageorientiert - zukunftsweisend. TU Wien, Juli 2016.

**RUBD,** Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektion des Kantons Freiburg. (2016). Siedlungsentwicklung nach innen. 2016

**Spektrum.** (2000). Geowissenschaften Zersiedelung. Zugriff: 02.03.2019. <https://www.spektrum.de/lexikon/geowissenschaften/zersiedelung>.

**Statistik Austria.** (2018). Statistiken: Menschen und Gesellschaft: Bevölkerung / Wohnen. Zugriff: 10.12.2018. [https://www.statistik.at/web\\_de/statistiken/index.html](https://www.statistik.at/web_de/statistiken/index.html).

**Tötzer, Tanja. Loibl, Wolfgang. Steinnocher, Klaus.** (2009). Flächennutzung in Österreich. Wissenschaft und Umwelt. interdisziplinär. Heft 12/2009

**Traisen.w<sup>3</sup>** (2014). Universität für Bodenkultur Wien. Institut für Hydrobiologie und Gewässermanagement. Projektleitung: Michaela Poppe. Zugriff: 06.07.2018. <http://www.traisen.net>.

**Umweltbundesamt.** (2019). Umweltsituation Raumentwicklung. Zugriff: 03.01.2019. [https://www.umweltbundesamt.at/aktuell/presse/lastnews/news2019/news\\_190306/](https://www.umweltbundesamt.at/aktuell/presse/lastnews/news2019/news_190306/).

**Wieninger, Manfred** (2002). St. Pöltner Straßennamen erzählen. Studienverlag: Dezember 2017.

# Abbildungsverzeichnis

## Alle nicht angegebenen Grafiken, Fotografien, oder Plan-darstellungen stammen von der Verfasserin.

Seite 15 - Abb. [2]: Diagramm Anteil der Gebäude mit einer Wohnung nach Entstehungsjahren im Stadtgebiet von St. Pölten. Eigene Darstellung. Datenquelle: Statistik Austria - Registerzählung 2011

Seite 17 - Abb. [1]: Flächeninanspruchnahme in ha/Tag nach Detailkategorie. Eigene Darstellung. Datenquelle: Umweltbundesamt online: [https://www.umweltbundesamt.at/uploads/pics/bodenverbrauch1\\_03.jpg](https://www.umweltbundesamt.at/uploads/pics/bodenverbrauch1_03.jpg)

Seite 21 - Abb. [1]: Privathaushalte nach der Größe. Eigene Darstellung. Datenquelle: Statistik Austria. Mikrozensus-Wohnungserhebung 2018

Seite 28 - Abb. [1]: Akteure der Zwischennutzung. Eigene Darstellung. Quelle: Urban Catalyst-Studio. online: [http://www.urbancatalyst-studio.de/tl\\_files/Projekte/raumpioniere%20berlin/galerie/raumpioniere\\_01.png](http://www.urbancatalyst-studio.de/tl_files/Projekte/raumpioniere%20berlin/galerie/raumpioniere_01.png)

Seite 29 - Abb. [1]: Ablaufdiagramm Zwischennutzung, Darstellung angepasst und überarbeitet. Quelle: Urban Upcycling. online: [http://urban-upcycling.de/wp-content/uploads/2013/11/Funktionsschema\\_erweitert\\_klein-770x386.jpg](http://urban-upcycling.de/wp-content/uploads/2013/11/Funktionsschema_erweitert_klein-770x386.jpg)

Seite 34 - 35 - Abb. [1] / [2] / [3] / [4] / [5]: Schwarzplan. eigene Darstellung. Datenquelle: Traisen.w<sup>3</sup> online: [http://www.traisen.net/?page\\_id=327](http://www.traisen.net/?page_id=327)

Seite 35 - Abb. [6]: Schwarzplan. eigene Darstellung. Datenquelle: St. Pölten GV online: <https://st-poelten.map2web.eu/>

Seite 37 - Abb. [1]: Schwarzplan. eigene Darstellung. Datenquelle: Traisen.w<sup>3</sup> online: [http://www.traisen.net/?page\\_id=327](http://www.traisen.net/?page_id=327)

Seite 44 - Abb. [1]: Schwarzplan. eigene Darstellung. Datenquelle: St. Pölten GV online: <https://st-poelten.map2web.eu/>

Seite 45 - Abb. [1]: Schwarzplan. eigene Darstellung. Datenquelle: Stadtplan Stadtarchiv St. Pölten 1930  
- Abb. [2] / [3]: Schwarzplan. eigene Darstellung. Datenquelle: Traisen.w<sup>3</sup> online: [http://www.traisen.net/?page\\_id=327](http://www.traisen.net/?page_id=327)  
- Abb. [4]: Schwarzplan. eigene Darstellung. Datenquelle: St. Pölten GV online: <https://st-poelten.map2web.eu/>

Seite 47 - Abb. [1] / [2]: historische Bilder Kupferbrunnberg Siedlung. Quelle: Topothek St. Pölten online: <https://stpoelten.topothek.at/>. Stadtarchiv St. Pölten

Seite 62 - Abb. [1]: Schwarzplan. eigene Darstellung. Datenquelle: St. Pölten GV online: <https://st-poelten.map2web.eu/>

Seite 63 - Abb. [1] / [2] / [3]: Schwarzplan. eigene Darstellung. Datenquelle: Traisen.w<sup>3</sup> online: [http://www.traisen.net/?page\\_id=327](http://www.traisen.net/?page_id=327)

- Abb. [4]: Schwarzplan. eigene Darstellung. Datenquelle: St. Pölten GV online: <https://st-poelten.map2web.eu/>

Seite 65 - Abb. [1]: historische Bilder Hubert-Schnofl Siedlung. Quelle: Topothek St. Pölten online: <https://stpoelten.topothek.at/>. Stadtarchiv St. Pölten

Seite 80 - Abb. [1]: Schwarzplan. eigene Darstellung. Datenquelle: St. Pölten GV online: <https://st-poelten.map2web.eu/>

Seite 81 - Abb. [1] / [2] / [3]: Schwarzplan. eigene Darstellung. Datenquelle: Traisen.w<sup>3</sup> online: [http://www.traisen.net/?page\\_id=327](http://www.traisen.net/?page_id=327)

- Abb. [4]: Schwarzplan. eigene Darstellung. Datenquelle: St. Pölten GV online: <https://st-poelten.map2web.eu/>

Seite 83 - Abb. [1]: Flugaufnahme Eisbergsiedlung. Quelle: Stadtarchiv St. Pölten

Seite 96 - Abb. [1]: Schwarzplan. eigene Darstellung. Datenquelle: St. Pölten GV online: <https://st-poelten.map2web.eu/>

Seite 97 - Abb. [1]: Schwarzplan. eigene Darstellung. Datenquelle: Franziszeischer Kataster online: <http://www.noe.gv.at/noe/Landesarchiv/Landesarchiv.html>

- Abb. [2] / [3]: Schwarzplan. eigene Darstellung. Datenquelle: Traisen.w<sup>3</sup> online: [http://www.traisen.net/?page\\_id=327](http://www.traisen.net/?page_id=327)

- Abb. [4]: Schwarzplan. eigene Darstellung. Datenquelle: St. Pölten GV online: <https://st-poelten.map2web.eu/>

Seite 99 - Abb. [1]: Flugaufnahme Ratzersdorfer Siedlung. Quelle: Stadtarchiv St. Pölten