



post Einfamilienhaus

Aufzeigen einer nachhaltigen, flächensparenden Bauweise im ländlichen Raum Schwerpunkt Waldviertel

Diplomarbeit Stefanie Widhalm



TECHNISCHE
UNIVERSITÄT
WIEN
Vienna University of Technology

Diplomarbeit

**post Einfamilienhaus: Aufzeigen einer nachhaltigen,
flächensparenden Bauweise im ländlichen Raum
Schwerpunkt Waldviertel**

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

unter der Leitung von

Univ.Lektorin Dipl.-Ing.in Dr.in techn. Helena Linzer

E280-04 – Forschungsbereich Örtliche Raumplanung

Institut für Raumplanung

eingereicht an der Technischen Universität Wien

Fakultät für Architektur und Raumplanung

von

Stefanie Widhalm, BSc

Matrikelnummer: 01410999

Wien, am 10. Oktober 2023

Kurzfassung

In Zeiten des Klimawandels, der mit der Zunahme von Extremwetterereignissen einhergeht, sowie einer fortschreitenden Bodenversiegelung, die den Abfluss von Oberflächenwässer bei Starkregen erschwert, ergeben sich auch für den Wohnungsmarkt in Zukunft große Herausforderungen. Demgegenüber steht der anhaltende Trend des Einfamilienhauses im ländlichen Raum. Eine Problematik, an der bereits jahrelang geforscht wird – jedoch bisher mit keiner Patentlösung.

Ziel der Diplomarbeit war es, Lösungen für flächensparende Wohnformen im ländlichen Raum mit Schwerpunkt auf das Waldviertel aufzuzeigen, um das Zeitalter „post Einfamilienhaus“ einzuläuten. Dafür wurde eine Literaturrecherche inklusive Fotodokumentation von Best-Practice Beispielen durchgeführt. Ebenso sollten mittels eines standardisierten Onlinefragebogens mögliche Beweggründe für die Errichtung eines Eigenheims dargelegt und erläutert werden, unter welchen Umständen potentielle Bauwerber*innen flächensparende Alternativen in Erwägung ziehen.

Die Ergebnisse der Befragung zeigten, dass durchaus Bereitschaft in der Bevölkerung zu einem Umdenken in der Baukultur besteht. Dies bedingt jedoch die Schaffung eines ansprechenden Angebots seitens der öffentlichen Hand, finanzielle Anreize (z.B. im Rahmen der NÖ Wohnbauförderung) sowie der Fokus auf gemeinschaftliches, generationenübergreifendes Wohnen. Die Rahmenbedingungen müssten verbessert werden und Projekte initiiert werden, die Privatsphäre, individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und ausreichend Flächen für Garten und etwaige Nebengebäude mitberücksichtigen.

Die ausgewählten Projekte setzen auf Nachverdichtungen und Umbauten innerhalb des bestehenden Ortsbereiches an, wo eine Nutzungsdurchmischung mit Versorgung von Gütern des täglichen Bedarfs garantiert werden kann. Wohnbauprojekte, die auf die ressourcenschonende Nutzung von naturnahen Baustoffen (z.B. Holz, Lehm, Stroh) Bedacht nehmen, erweisen sich als besonders zukunftsweisend, da der gesamte Lebenszyklus der Rohstoffe mitberücksichtigt und die Recyclingquote verbessert werden kann. Dem Bauen im Bestand und innerhalb der Siedlungsverbände sollte künftig ein besonderes Augenmerk zukommen, um dadurch einen Beitrag zur nachhaltigen Bodennutzung zu leisten.

Ein wichtiger Handlungsrahmen ergibt sich durch die Sensibilisierung der Bevölkerung hinsichtlich der Problematiken aus gesellschaftlicher (z.B. endliche Ressourcen, Vulnerabilität bei Extremwetterereignissen) und individueller Sicht (z.B. Steueraufwendungen). Zusätzlich können sich durch die Berücksichtigung von Wohnbedürfnissen in unterschiedlichen Lebenssituationen insgesamt positive Effekte für die Gesellschaft und das Zusammenleben untereinander ergeben.

Abstract

In times of climate change, there have been an increased number of extreme weather events and the ongoing floor sealing hampers the drainage of surface water during heavy rainfall. The housing market is also facing major challenges that need to be addressed in the future. In contrast to that the persistent development trends of single-family homes are particularly prevalent in rural areas. This is an issue that has been researched for many years, but so far no reasonable solution has been found.

The aim of this thesis is to present solutions for space-saving housing forms in rural areas, with a focus on the Waldviertel region and to show perspectives on the transition to the "post-detached house era". Therefore, a literature review was accomplished and a photographic documentation of best-practice examples was made. Additionally, a standardized online survey was used to identify and explain motivations for the construction of a detached house, as well as the circumstances under which potential applicants consider space-saving alternatives.

The results of the survey showed that there is indeed willingness among the population to rethink the culture of construction. However, an enhancement in the provision of attractive options by the public sector, financial incentives and a focus on communal, intergenerational living are required. The framework conditions have to be improved and projects initiated that secure privacy, participation and sufficient space for gardens and potential outbuildings.

The selected projects focus on densification and renovations within the built environment. In the center of a locality short distances to daily necessities can be ensured. Residential construction projects that prioritize the resource-efficient use of natural building materials (e.g., wood, clay, straw) are particularly forward-thinking, as they consider the entire life cycle of the materials and can improve recycling rates. Greater attention should be given to renovating existing buildings and developing within settlement areas in order to contribute to sustainable land use.

A crucial aspect is raising awareness among the population regarding the issues from both a societal perspective (e.g., finite resources, vulnerability to extreme weather events) and an individual perspective (e.g., tax expenses). By taking housing needs into account in different life situations, there can be overall positive effects for society and coexistence.

Eidesstattliche Erklärung

Ich erkläre an Eides statt, dass die vorliegende Arbeit nach den anerkannten Grundsätzen für wissenschaftliche Abhandlungen von mir selbstständig erstellt wurde. Alle verwendeten Hilfsmittel, insbesondere die zugrunde gelegte Literatur, sind in dieser Arbeit genannt und aufgelistet. Die aus den Quellen wörtlich entnommenen Stellen sind als solche kenntlich gemacht.

Das Thema dieser Arbeit wurde von mir bisher weder im In- noch Ausland einer Beurteilerin/einem Beurteiler zur Begutachtung in irgendeiner Form als Prüfungsarbeit vorgelegt. Diese Arbeit stimmt mit der von der Begutachterin beurteilten Arbeit überein.

Wien, am 10. Oktober 2023

Unterschrift

Danksagung

An dieser Stelle möchte ich mich bei all jenen Personen in meinem Umfeld bedanken, die mich bei der Ausarbeitung meiner Diplomarbeit unterstützt haben und stets ein offenes Ohr für mich hatten, wenn ich vor Herausforderungen stand.

Ein herzliches Dankeschön gilt meiner Betreuerin, Frau Dipl.-Ing. Dr.techn. Helena Linzer, die mich mit Enthusiasmus und spannenden Ideen bereicherte. Durch die zahlreichen Besprechungen konnte ein Grundgerüst für meine Diplomarbeit geschaffen werden, welches durch ihre Praxiserfahrungen und ihr persönliches Interesse an dem Thema untermauert werden konnte. Außerdem möchte ich mich für die Geduld bedanken, die es für meine Diplomarbeit brauchte.

Ganz besonders möchte ich mich bei den Teilnehmer*innen meines Onlinefragebogens bedanken. Mit ihren Anmerkungen konnte ich mich besser in die Sichtweisen der Bauwerber*innen hineinversetzen und dadurch alternative Lösungsvorschläge für das zukünftige Wohnen erarbeiten.

Obwohl ich während der Erarbeitung schwierige Hürden zu meistern hatte, unterstützten mich meine Eltern dabei, wieder voranzukommen. Ebenso möchte ich mich bei meiner Tante Andrea bedanken, die mir stets mit Interesse an der Thematik entgegengekommen ist und mir Inputs gegeben hat, die mir neue Perspektiven eröffneten und schlussendlich zur Motivation und Fertigstellung der Arbeit beigetragen haben. Meiner Oma danke ich dafür, dass sie mich das eine oder andere Mal bei meiner Fototour begleitet und mir Gesellschaft geleistet hat.

Zu guter Letzt möchte ich mich auch noch bei meinen Freundinnen bedanken, die immer für mich da sind und das in allen Lebensphasen. Ihr habt mir Zuversicht und Unterstützung gegeben.

Inhaltsverzeichnis

1	Heranführung an die Thematik.....	1
1.1	Problemstellung und Zielsetzungen.....	1
1.2	Forschungsfragen.....	2
1.3	Struktureller Aufbau und Methodik.....	3
2	Das Einfamilienhaus und dessen räumliche Einbettung	4
2.1	Entwicklung des Wohntypus Einfamilienhaus	4
2.2	Entwicklungen und Ausblick.....	5
2.3	Charakteristik des Einfamilienhauses	6
2.4	Klassifikation des ländlichen Raums	9
2.4.1	Internationale Typologie – OECD Klassifikation	9
2.4.2	Nationale Typologie – Urban-Rural-Typologie der Statistik Austria	11
3	Untersuchungsraum Waldviertel.....	14
3.1	Lage und Abgrenzung.....	15
3.2	Strukturelle Gegebenheiten.....	17
3.2.1	Erreichbarkeit und Mobilität.....	17
3.2.2	Bevölkerungsentwicklung	19
3.2.3	Wirtschaft und Tourismus.....	22
3.2.4	Immobilienmarkt	25
3.3	Charakteristika ausgewählter Gemeinden	28
3.3.1	Gemeinde Haugschlag	29
3.3.2	Marktgemeinde Echtsenbach	34
3.3.3	Stadtgemeinde Langenlois.....	40
3.3.4	Zusammenfassung.....	47
4	Rechtliche Rahmenbedingungen zur Wohnbautätigkeit in Niederösterreich	48
4.1	Relevante Bestimmungen des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 LGBL. Nr. 3/2015 i.d.g.F.....	48
4.1.1	Flächenmäßige Widmungsbeschränkung.....	48
4.1.2	Baulandmobilisierung.....	49
4.1.3	Relevante Planungsrichtlinien.....	49
4.2	Wohnbauförderung in Niederösterreich.....	51
5	Kriterien für eine nachhaltige Bebauungsweise	53
5.1	Standortwahl.....	53
5.2	Flächenverbrauch.....	54
5.3	Energieversorgung	56
5.4	Baumaterialien	58
5.4.1	Holz	59
5.4.2	Lehm	59
5.4.3	Hanf.....	60
5.4.4	Stroh	61

6	Befragung über die Hintergründe zur Errichtung eines Einfamilienhauses	62
6.1	Demographische Merkmale.....	62
6.2	Motive für die Errichtung eines Einfamilienhauses	64
6.3	Standort und Ausführung.....	66
6.4	Nachhaltige Wohnformen.....	68
6.5	Ausblick.....	71
7	Beispiele zu flächensparendem und nachhaltigem Bauen in ländlichen Räumen	75
7.1	Einleitung.....	75
7.2	Wohnraumschaffung seitens Genossenschaften/Wohnbauträger	76
7.2.1	Mehrgeschossiger Wohnbau – Mehrgenerationenwohnen.....	76
7.2.2	Verdichtete Bauformen	90
7.3	Individuelle Wohnraumschaffung.....	103
7.3.1	Umnutzung von Beständen.....	103
7.3.2	Ökologische Neubauten	116
7.3.3	Zusammenfassung	118
8	Handlungsempfehlungen	119
8.1	Handlungsempfehlungen für Gemeinden	119
8.1.1	Allgemein	119
8.1.2	Beispielgemeinden	120
8.2	Handlungsempfehlungen für Bauwerber*innen	121
9	Schlussfolgerungen und Fazit.....	123
10	Literaturverzeichnis	127
11	Abbildungsverzeichnis	137
12	Tabellenverzeichnis	140
13	Anhang.....	141
13.1	Onlinefragebogen	141

1 Heranführung an die Thematik

1.1 Problemstellung und Zielsetzungen

Österreich ist Europameister beim Bodenverbrauch: Täglich gehen Agrarflächen im Ausmaß von 20 Fußballfeldern verloren. Durch die immense Versiegelung von Böden werden die Flächen für die heimische Lebensmittelproduktion immer knapper und gefährdete Tier- und Pflanzenarten noch weiter zurückgedrängt. Folglich geht mit dem Verlust des Bodens eine wichtige Lebensgrundlage verloren. Negative Effekte hat das Zubetonieren auch auf den Abfluss von Niederschlagswässern, die sich aufgrund von zunehmenden Starkregenereignissen – in Folge des Klimawandels – häufen. Je mehr Flächen versiegelt werden, desto weniger Wasser kann abfließen und das Risiko von Schäden an Bausubstanzen nimmt zu. Das sind nur wenige von vielen Gründen, die gegen eine weiter steigende Flächeninanspruchnahme sprechen.¹

Demgegenüber steht der anhaltende Traum von den eigenen vier Wänden im Grünen – das Einfamilienhaus. Neue Siedlungsgebiete in ländlichen Gemeinden werden ausgewiesen, um die steigende Nachfrage decken zu können und der Landflucht entgegenzuwirken. Historisch gewachsene und kulturell wertvolle Ortschaften werden mit „Einfamilienhaus-Geschwülsten“ übersäen – dem idyllischen Ortsbild zum Opfer. Durch rein auf Wohnen ausgerichtete Siedlungsstrukturen und die damit verloren gegangene Nutzungsdurchmischung werden künstlich weite Wege erzeugt, die mit einer Zunahme des motorisierten Individualverkehrs verbunden sind. Eine Fortführung dieser Lebensweise würde mit einer weiter steigenden Flächeninanspruchnahme einhergehen. Eine Notwendigkeit zum Umdenken zeigt sich auch in der Verknappung der Rohstoffe und den steigenden Energiepreisen, die den Traum vom Einfamilienhaus für eine breite Bevölkerungsschicht in weite Ferne rücken lassen. Es braucht daher einen Wandel und ein Umdenken in der Baukultur, um das Zeitalter „post Einfamilienhaus“ zu eröffnen.

Ziel der Diplomarbeit ist es, die Problematiken, die mit einer klassischen Einfamilienhausbebauung einhergehen, aufzuzeigen und Argumente zu liefern, warum diese Bebauungsform nicht mehr zeitgemäß ist. Der Fokus wird dabei auf mögliche Alternativen zum freistehenden Einfamilienhaus auf der grünen Wiese gelegt. Diese sollen unter Berücksichtigung auf die jeweiligen räumlichen Gegebenheiten des Untersuchungsraumes Waldviertel ausgewählt werden. Unterschiede ergeben sich insbesondere durch diverse Anforderungen, mit denen beispielweise ein Dorf in der Peripherie oder eine ländliche Gemeinde am Stadtrand zu kämpfen hat.

¹ vgl. DiePresse, 2019

Weiters wird eine Befragung mit potentiellen Einfamilienhausbesitzer*innen durchgeführt werden, um zu eruieren, unter welchen Umständen diese Personengruppe kein Einfamilienhaus bauen würde, sondern beispielsweise in eine Siedlung mit verdichtetem Wohnbau ziehen würde. Als Gegenpart dazu sollen bestehende Einfamilienhausbesitzer*innen befragt werden, ob ihr Traum von den eigenen vier Wänden zur Gänze erfüllt wurde oder ob sie im Nachhinein betrachtet etwas anders machen würden (z.B. ob sie mit weniger Wohnfläche auskommen würden). Kombiniert mit den ausschlaggebenden Kriterien, die für eine nachhaltige und verdichtete Bauweise besonders von Relevanz sind, sollen fundierte Ergebnisse eine Entscheidungshilfe für nachhaltige Wohnformen in ländlichen Gemeinden liefern.

1.2 Forschungsfragen

Aufbauend auf den erläuterten Zielsetzungen ergeben sich folgende zwei Forschungsfragen, die im Zuge der Diplomarbeit beantwortet werden sollen:

- 1.** Welche Bauformen können unter Berücksichtigung der differenzierten standörtlichen Gegebenheiten von ländlichen Gemeinden im Waldviertel zu einer flächensparenden Bauweise beitragen?
- 2.** Unter welchen Umständen würden Personen eine flächensparende Alternative zum freistehenden Einfamilienhaus in Erwägung ziehen?

Zur ersten Forschungsfrage ist festzuhalten, dass sich aufgrund geographischer und topographischer Gegebenheiten bzw. aufgrund der Nähe oder Distanz eines ländlichen Raumes zu einem Zentralraum unterschiedliche Rahmenbedingungen für die Errichtung von Wohngebäuden ergeben. In peripher gelegenen ländlichen Gebieten wird beispielsweise der verdichtete Wohnbau nur eine minderbedeutende Rolle spielen. Hingegen wird Geschosswohnbauten in den Bezirkshauptstädten oder größeren Stadtgemeinden im Waldviertel durchaus eine größere Bedeutung in der künftigen Entwicklung des Wohnbaus zukommen. Die zweite Forschungsfrage beschäftigt sich mit den Voraussetzungen für die Inanspruchnahme von flächensparenden Alternativen zum Einfamilienhaus. Wichtige Parameter, die für künftige Bauwerber*innen von hoher Relevanz bei der Wahl von verdichteten Wohnformen sein können, sind beispielweise die Privatsphäre, einen großen Garten zu haben, der Platzbedarf sowie finanzielle Aspekte.

1.3 Struktureller Aufbau und Methodik

Um sich dem Thema der Diplomarbeit „post Einfamilienhaus“ anzunähern, sollen zunächst die Entwicklung und die Charakteristika des Wohntypus aufgezeigt werden. Der Schwerpunkt der Arbeit wurde auf den ländlichen Raum gesetzt, weshalb eine Klassifizierung dessen erfolgen soll. Weiters werden die Besonderheiten des Untersuchungsraumes Waldviertel sowie der drei ausgewählten Beispielgemeinden erläutert.

Hintergründe zu den rechtlichen Rahmenbedingungen zur Wohnbauförderung in Niederösterreich sollen die Gegebenheiten auf raumplanerisch relevanter Ebene darstellen und die aktuellen Bestimmungen aufzeigen. Weiters werden Kriterien diskutiert, die eine nachhaltige und zukunftssträchtige Bebauungsweise ermöglichen. Darunter fällt beispielweise die Standortwahl, der Flächen- und Energieverbrauch sowie die Verwendung von ökologischen Baumaterialien. Jene Kapitel werden anhand einer umfassenden Literatur- und Internetrecherche ausgearbeitet.

Ein wesentlicher methodischer Schwerpunkt der Diplomarbeit ist die Ausarbeitung eines standardisierten Onlinefragebogens. Die Ergebnisse des Fragebogens, die Motive von potentiellen und bestehenden Einfamilienhausbesitzer*innen zur Errichtung eines Eigenheims, werden in einem eigenen Kapitel dargelegt. Mögliche Alternativen zum freistehenden Einfamilienhaus auf der grünen Wiese werden in Form von Best-Practice-Beispielen dargestellt, die mithilfe einer Internetrecherche sowie Fotodokumentation aufbereitet wurden.

Die Handlungsempfehlungen für Gemeinden bzw. Bauwerber*innen sollen aufzeigen, welche Möglichkeiten sich ergeben, um flächensparende Bauweisen im ländlichen Raum zu etablieren und voranzutreiben und die Errichtung von freistehenden Einfamilienhäusern auf der grünen Wiese auf ein Minimum zu reduzieren. Abschließend werden die Schlussfolgerungen einen zusammenfassenden Überblick über das Thema geben und einen Ausblick liefern.

2 Das Einfamilienhaus und dessen räumliche Einbettung

2.1 Entwicklung des Wohntypus Einfamilienhaus²

Um die fortwährende Beliebtheit des Wohntypus „Einfamilienhaus“ besser zu verstehen, wird zunächst ein Überblick über die geschichtliche Entwicklung dieser Wohnform gegeben. Die Anfänge reichen zurück bis ins 19. Jahrhundert – mitten in die industrielle Revolution. Die Produktionsstandorte wurden vom Land auf das Zentrum verlegt, allerdings waren die Städte für den immensen Zustrom nicht gewappnet. Damals herrschten miserable Lebensbedingungen in den Arbeiterquartieren (Hygiene, Luft- und Lichtverhältnisse ließen zu wünschen übrig). Da auf Dauer die Leistungsfähigkeit der Arbeiter*innen darunter litt, musste eine Lösung her, um die Bedingungen in den Arbeiterwohnungen zu verbessern. Ein eigenes kleines Haus mit einem Garten zur Selbstversorgung war dabei die Idealvorstellung einer ordentlichen bürgerlichen Existenz.³

In weiterer Folge errichteten Unternehmen in ganz Europa neue Wohnbauten für Arbeiterfamilien. Orientiert hat man sich an dem englischen Hausbau, insbesondere an der Cottage-Architektur mit den Zwei- oder Vierzimmerreihenhäusern inklusive Vorgärten. Zum Teil wurden Gemeinschaftseinrichtungen wie Speisesäle, Waschwäuser und Schulen für die Fabrikarbeiter*innen bereitgestellt. Jedoch blieb die Intervention der Unternehmen nicht ohne Kritik. Die Arbeiterwohnhauassiedlungen würden dessen Besitzer*innen zur regelmäßigen Erwerbsarbeit zwingen, um die Arbeiterschaft zu domestizieren. Auch die Politik hatte einen Nutzen davon: Durch das Familienleben und den Sinn für Sparsamkeit sollten aus den Arbeiter*innen ordentliche und sesshafte Bürger*innen werden.⁴

Ein weiterer Ansatz, der vorrangig das Ziel verfolgte, die Luftverschmutzung in den Industriezentren in den Griff zu bekommen, war die Vision der Gartenstadt von Sir Ebenezer Howard. Dadurch sollte der Bevölkerung ein gesundes Wohn- und Lebensgefühl geboten und den Arbeiter*innen ein eigener bzw. gemieteter Wohnraum inklusive Garten zur Selbstversorgung zur Verfügung gestellt werden. Funktionsdurchmischung (z.B. kulturelle Einrichtungen und kleinere Gewerbebetriebe) sollte ebenfalls Einklang in der Siedlungsstruktur finden. Aufgrund des hohen Flächenverbrauchs und der teilweise sehr illusorischen Vorstellungen von Howard wurden die geplanten Gartenstädte eher pragmatisch umgesetzt.

² Für die Beschreibung der geschichtlichen Entwicklung des Einfamilienhauses wurde das Werk „(K)ein Idyll – Das Einfamilienhaus“ von Stefan Hartmann herangezogen, da es für Österreich kein vergleichbares Nachschlagewerk mit der entsprechenden Aktualität gibt. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass die Entwicklungen in der Schweiz und in Österreich vergleichbar sind.

³ vgl. Hartmann 2020, S. 15-18

⁴ vgl. ebda, S. 22-25

Die Bedeutsamkeit der Grünräume wurde spätestens mit der rasanten Zunahme des motorisierten Individualverkehrs in den 1970er Jahren zurückgedrängt, wo große Teile der Freiräume dem Straßenbau zum Opfer gefallen sind.⁵

Schlussendlich formte sich das Einfamilienhaus zum Idealbild eines jeden Bürgers/einer jeden Bürgerin, das Ausdruck des eigenen Besitzes, des Raums für Privatsphäre und Geborgenheit verleiht. Dies kann als eine Spätfolge der miserablen Lebensumstände der Fabrikarbeiter*innen in den überfüllten Mietskasernen gesehen werden.⁶

Die neuen Wohnformen von Einfamilienhäusern bzw. Reihenhäusern veränderten die Haushaltsgröße. Die moderne Kleinfamilie bestand nur noch aus zwei Generationen, den Eltern und Kindern. Früher lebten die Menschen vermehrt als Großfamilie in Bauernhäusern, die in zusammenhängenden Siedlungen rund um ein Dorfzentrum angeordnet waren. Dadurch wurde den Menschen Gemeinschaft geboten und in den Häusern fanden sie Schutz. Freistehende Häuser waren nur Großgrundbesitzer*innen mit einem höheren Status vorbehalten.⁷

In Europa wurde in der Nachkriegszeit zwischen 1945 und 1975 der Großteil des Wohnbaubestandes realisiert, darunter der private Hausbau. Insbesondere durch die Gründung der ersten Bausparkassen und dem damit verbundenem Bausparmodell, das sich auch in Österreich durchsetzte, erfolgte ein regelrechter Bauboom. Bis heute hat sich der Trend zum Einfamilienhaus gehalten, obwohl die mittlerweile immensen Bau- und Grundstückspreise diesen Traum für die Mittelschicht in weite Ferne rücken lassen.⁸

2.2 Entwicklungen und Ausblick

Aufgrund der weltweiten COVID-19-Pandemie hat sich im Jahr 2020 das Leben in vielerlei Hinsicht verändert, so auch im Bereich des Wohnens. Die Städte stellten sich für die Dauer der Lockdowns als besonders unattraktiv heraus. In einigen Branchen wurde festgestellt, dass Homeoffice durchaus funktioniert und daher die Bindung von Wohnort und Arbeitsplatz keine Notwendigkeit mehr darstellt. Der Wunsch nach einem Haus im Grünen wurde präsenter und die Anfragen nach Wohnimmobilien in Niederösterreich haben sich in dieser Zeit verdoppelt. Die nächsten Jahre wird es diesbezüglich noch zu großen Veränderungen kommen und der ländliche Raum könnte – entgegen der zu erwarteten weiteren Zunahme der städtischen Gebiete – doch wieder mehr an Attraktivität als Wohnstandort gewinnen.⁹

⁵ vgl. Hartmann 2020, S. 32-37

⁶ vgl. ebda, S. 50 f.

⁷ vgl. ebda, S. 50 f.; vgl. Zoidl, 2020

⁸ vgl. ebda, S. 65 ff.

⁹ vgl. Beirer, et al., 2020

Die Frage, die sich stellt: Wird dadurch ein fortschreitender Bauboom des Einfamilienhauses mit- einhergehen? Gebremst werden könnte diese Entwicklung durch die finanzielle Belastung für jüngere Bauwerber*innen, die sich im steigenden Eigenmittelbedarf für die Kreditvergabe sowie den hohen Baustoff- und Energiekosten widerspiegelt. Was diese Tatbestände bereits aufgreifen, wird durch nachfolgendes Zitat von Herrn DI Lüftenegger vom Salzburger Institut für Raumplanung gestützt:

„Wird das Einfamilienhaus „aussterben“?
Ich hoffe es, weil wir uns dieses Wohnmodell für die breite Masse als Gesellschaft nicht leisten können.“¹⁰

Wie aus dem Zitat hervorgeht, wird die Errichtung von Einfamilienhäusern in Zukunft nicht mehr tragbar sein – nicht nur Expert*innen der betreffenden Disziplinen von Wohnbaupolitik und Gesellschaftslehre sind der Meinung, dass unsere Kinder nicht mehr so wohnen werden wie die Elterngeneration. Für künftige Generationen wird diese Wohnform aus ökonomischer und ökologischer Sicht nicht mehr leistbar sein. Außerdem ist ein Flächenbedarf von mehr als 140 m² für eine Familie mit zwei Kindern nicht sinnstiftend, da die Kinder meist ohnehin nach Ende der Pubertät ausziehen werden. Alternative Ideen zum mehrgeschossigen und verdichteten Wohnbau gibt es bereits. Allerdings sind noch einige Hürden zu bewältigen, da beispielsweise die Wünsche von angehenden Bauwerber*innen nicht zur Gänze erfüllt werden können. Es braucht daher nachhaltige Wohnformen, die überzeugen und eine vermehrte Selbstbestimmung der Einzelnen miteinbeziehen.¹¹

2.3 Charakteristik des Einfamilienhauses

Unter einem Einfamilienhaus versteht man ein freistehendes Gebäude mit ein bis zwei Geschossen. Es wird als eine abgeschlossene Wohnung in einer Gebäudehülle mit eigenem und ebenerdigen Eingang definiert. Ein wichtiger Bestandteil des Einfamilienhauses ist der Garten.¹² Rechtlich gesehen versteht man unter dem Einfamilienhaus ein genehmigtes Bauwerk in einem Wohngebiet, das nur eine Wohnung enthält. Ein Gebäude wird auch als solches verstanden, wenn es zu gewerblichen oder öffentlichen Zwecken mitbenutzt wird – die Eigenart des Einfamilienhauses wird dabei nicht wesentlich beeinträchtigt.¹³

¹⁰ Kober, 2017 (aus dem Interview von Veronika Kober mit DI [FH] Patrick Lüftenegger vom Salzburger Institut für Raumplanung)

¹¹ vgl. Zoidl, 2020; vgl. Kober, 2017

¹² vgl. Fery, 2005, S. 17

¹³ vgl. MedienTeam Verlag GmbH & Co. KG

Bedeutende Inhalte zur Anordnung eines Hauptgebäudes auf dem Grundstück regelt das NÖ Raumordnungsgesetz 2014 (LGBL. Nr. 3/2015) unter §31 Abs 1 Z 1-4. Die beliebteste Form der Anordnung ist hierbei der **offenen Bauungsweise** zuzuschreiben, da bei dieser das Hauptgebäude freistehend auf dem Grundstück angeordnet werden kann. Es ist an beiden Seiten ein Bauwuch einzuhalten. Eine Sonderform stellt die **einseitig offene Bauungsweise** dar, wo alle Hauptgebäude an eine bestimmte festgelegte seitliche Grundstücksgrenze angebaut werden müssen.

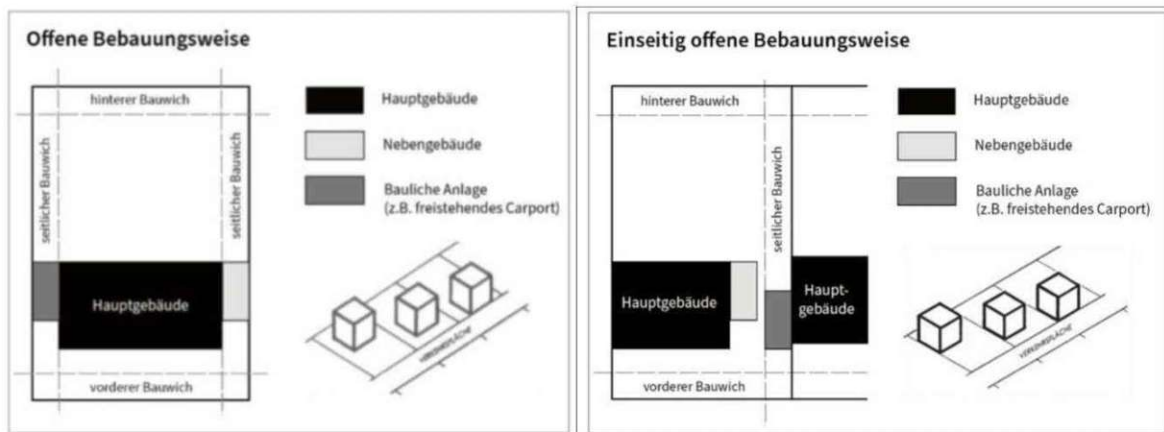


Abbildung 1: Bauungsweisen in Niederösterreich: gekuppelt und geschlossen,
Quelle: eigene Darstellung nach Brito, 2020

Bei der **gekuppelten Bauungsweise** müssen hingegen die Hauptgebäude auf zwei benachbarten Bauplätzen überwiegend aneinander angebaut werden. Eine weitere Möglichkeit zur Anordnung des Einfamilienhauses auf dem Grundstück ist die **geschlossene Bauungsweise**. Das Gesetz legt für diese Bauungsweise folgendes fest: „Die Bebauung ist überwiegend durch Hauptgebäude straßenseitig in einer geschlossenen Flucht von seitlicher zu seitlicher Grundstücksgrenze vorzunehmen.“¹⁴

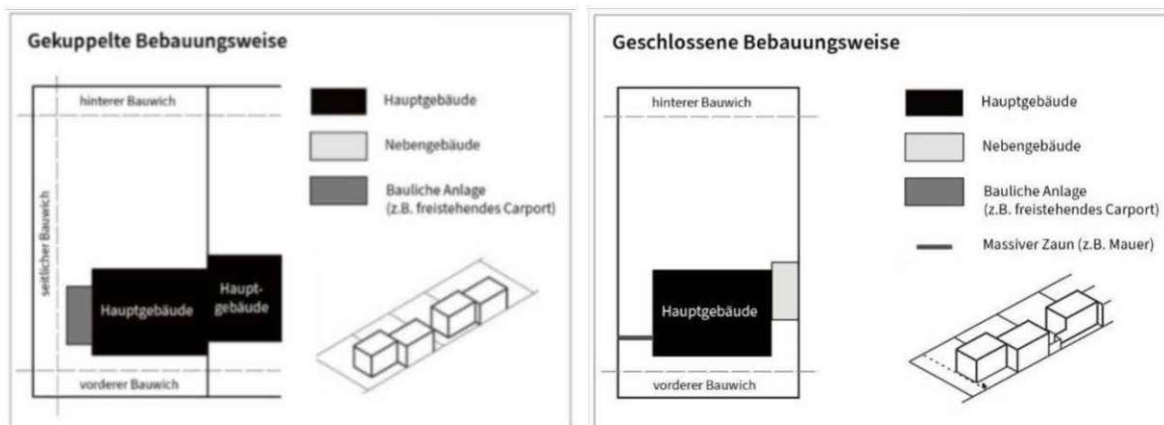


Abbildung 2: Bauungsweisen in Niederösterreich: gekuppelt und geschlossen,
Quelle: eigene Darstellung nach Brito, 2020

¹⁴ NÖ ROG 2014 §31 Abs 1 Z 1-2

Die geschlossene Bebauungsweise ist die flächensparendste Möglichkeit ein Gebäude auf einem Grundstück zu errichten. Eine Bebauung kann folglich auch auf schmälere Grundstücken erfolgen – gleichzeitig wird dadurch eine kostensparende Siedlungsstruktur forciert. Ein weiterer Vorteil dieser Bebauungsweise liegt darin, dass durch den geschlossenen Eindruck die öffentlichen Flächen klar von den privaten getrennt werden können.

Die Beliebtheit des Einfamilienhauses kann insbesondere auf die Selbstbestimmtheit und Unabhängigkeit zurückgeführt werden. Das Eigenheim bietet einen Ort des Rückzugs und des privaten Familienglücks. Das Motiv für die Errichtung eines Hauses am Land ist nicht unbedingt nur mit den günstigen Grundstückspreisen gleichzusetzen. Vielmehr spielt auch das Bedürfnis nach Ruhe eine zentrale Rolle, die mit der Verbundenheit zur Natur und einem minimalen Verkehrslärm verbunden wird. Nichtsdestotrotz sind mitunter Nachbarn ein Grund, warum ein Einfamilienhaus mit gewissen Abständen zu Bewohner*innen der angrenzenden Grundstücke attraktiver erscheint als eine dichtere Bebauung bei anderen Wohnformen. Hier wurden nur einige besonders relevante Argumente aufgelistet, die für die Errichtung eines Einfamilienhauses sprechen. Natürlich gibt es noch viele weitere Gründe individuellen Ursprungs, warum sich Personen für den Bau eines Eigenheims entscheiden.¹⁵

Demgegenüber stehen neben der problematischen Bodenversiegelung noch weitere Kriterien, die die Effizienz eines Einfamilienhauses in Frage stellen. Hierzu kann angemerkt werden, dass sich die „Biografie“ des Einfamilienhauses stark verändert hat, die Bewohndauer ist aufgrund der immer flexibler werdenden Arbeitswelt kürzer geworden. Die Standortgebundenheit des Hauses kann somit ein sehr einschränkender Faktor für den weiteren Lebensweg sein. Daher ist das Argument, das Eigenheim ist ein Projekt für das ganze Leben, mittlerweile meist nur eine Illusion. Die Überlegung, ein Einfamilienhaus zu errichten, folgt meist keinem rationalen Entscheid, sondern es sind emotionale Gründe ausschlaggebend. Ökonomisch betrachtet macht die Errichtung – wenn überhaupt – vor allem in der frühen Familienphase Sinn. Zu denken gibt die Verschuldung für das ganze Leben, die sich durch die steigenden Grundstücks- und Errichtungskosten künftig nicht verringern wird. Belastend sind Einfamilienhäuser aber aufgrund der hohen Kosten für die Herstellung der verkehrlichen und technischen Infrastruktur auch für das Gemeindebudget. Wie eine Studie der Hochschule Luzern zeigt, decken die Steuereinnahmen der Zugezogenen die Aufwendungen der Gemeinde für die bereitgestellte Infrastruktur nicht. Ein weiterer negativer Effekt, der sich durch die Abkopplung der Siedlungsgebiete an den Ortsrand ergibt, ist das Aussterben des Ortskerns mit entsprechendem Leerstand und dem damit einhergehenden Verlust an Lebensqualität.¹⁶

¹⁵ vgl. Hartmann 2020, S. 66f.; vgl. Stadt+Regionalforschung GmbH, 2001, S. 18 ff.

¹⁶ vgl. Hartmann 2020, S. 108-114

2.4 Klassifikation des ländlichen Raums

Im Zuge der Diplomarbeit wird ein Schwerpunkt auf den ländlichen Raum gelegt. Einfamilienhaussiedlungen gibt es zwar auch in Randbereichen von Großstädten, diese sind jedoch nicht Gegenstand der Untersuchung. In diesem Kapitel sollen daher die unterschiedlichen Anforderungen und Charakteristika der ländlichen Räume aufgezeigt werden. Welche Gebiete als ländlicher Raum bezeichnet werden, kann pauschal nicht beantwortet werden, da es sowohl auf internationaler als auch auf nationaler Ebene unterschiedliche Definitionen gibt.

2.4.1 Internationale Typologie – OECD Klassifikation

Auf internationaler Ebene ist die OECD-Klassifikation, welche von der Europäischen Kommission zur Verfügung gestellt wird, zur Definition des ländlichen Raums heranzuziehen. Gemäß dieser Klassifikation ergibt sich für Österreich ein sehr spezifisches Abbild. Innerhalb des Staatsgebietes ist der ländliche Raum nicht nur aufgrund dessen Flächenausdehnung bedeutsam, sondern die Funktion als Siedlungsraum ist ebenso nicht außer Acht zu lassen. Rund 78 % der österreichischen Bevölkerung lebt in Regionen, die im weitesten Sinne als ländlich bezeichnet werden können.¹⁷

In überwiegend ländlichen Gebieten leben gemäß OECD-Klassifikation für den ländlichen Raum 47 % der Bevölkerung und in integrierten Regionen 31 %. Lediglich 22 % leben in überwiegend urbanisierten Gebieten, zu denen etwa die Regionen Wien und das Rheintal in Vorarlberg gezählt werden.

Wesentliche Unterschiede ergeben sich aus den Erreichbarkeitsverhältnissen der ländlichen Gebiete, die in unmittelbarem Zusammenhang mit der geografischen Lage stehen. Ebenso stellt die Verflechtung mit dem jeweiligen Zentralraum einen wichtigen Indikator dar sowie die vorherrschende Wirtschaftsstruktur, aus der sich eine gewisse Dynamik bzw. Strukturprobleme ergeben.¹⁸

Für Österreich ist eine Einteilung in drei unterschiedliche Typen von ländlichen Regionen vorgesehen, wobei eine genaue Abgrenzung der Charakteristika nicht möglich ist, da es zum Teil Überschneidungen bei den Problemlagen bzw. Entwicklungschancen gibt.

¹⁷ vgl. BMLFUW, 2009, S. 12

¹⁸ vgl. BMLFUW, 2009, S. 12

2.4.1.1 Ländliche Regionen mit überdurchschnittlich hohen Agrarquoten

Die Land- und Forstwirtschaft spielt in diesen Regionen noch eine größere Rolle als im Rest von Österreich – hier sind die Agrarquoten doppelt so hoch wie die durchschnittliche Quote von ganz Österreich.

Im Jahr 2021 lag die Agrarquote (Anteil der Erwerbstätigen in der Land- und Forstwirtschaft und Fischerei an allen Erwerbstätigen) in Österreich bei 3,7 %.¹⁹

Dennoch bedingt die stetige Abnahme der Beschäftigten im primären Wirtschaftssektor (Landwirtschaft) einen Strukturwandel in diesen Gebieten. Gerade diese ländlichen Regionen sind aufgrund von teilweise ungünstigen Erreichbarkeitsverhältnissen von den größten Auspendler*innenanteilen in Österreich geprägt. In den letzten Jahren könnte jedoch eine Diversifizierung der regionalen Wirtschaftsstruktur durch Forcierung von anderen Erwerbsmöglichkeiten (z.B. Tourismus) bzw. durch regionale Kooperationen (Holzverarbeitung, Nahrungsmittelproduktion, usw.) erzielt werden.

In Niederösterreich finden sich ländliche Regionen mit hohen Agrarquoten zum Beispiel im Waldviertel, Weinviertel und im Mostviertel (Eisenwurzen).²⁰

2.4.1.2 Produktionsorientierte ländliche Regionen

Unter diese Kategorie fallen laut OECD-Klassifikation jene Regionen, die einen Beschäftigungsanteil im sekundären Sektor von mehr als 25 % aufweisen. Die produktionsorientierten ländlichen Regionen sind zum Teil sehr monostrukturiert mit starken Abhängigkeiten von dominierenden Branchen bzw. Betrieben. In Folge von ungünstigen Branchenkonjunkturverläufen und betrieblichen Strukturbereinigungen sind einige Regionen nur mehr von den alten Industrien geprägt. Der Strukturwandel bedingte eine hohe Arbeitslosigkeit und schlussendlich die Abwanderung der Bevölkerung. In Zukunft könnte – wie bei ländlichen Regionen mit überdurchschnittlich hohen Agrarquoten – auf eine Diversifizierung der Wirtschaftsstruktur gesetzt werden, die durch Etablierung touristischer Aktivitäten oder einer landwirtschaftlichen Direktvermarktung erreicht werden könnte. Ebenso bedarf es zur Stabilisierung des sekundären Sektors innovativer Lösungsvorschläge. Produktionsorientierte ländliche Regionen sind im Bundesland Niederösterreich beispielsweise im Waldviertel und im Süden von Niederösterreich zu finden.²¹

¹⁹ vgl. Mohr, 2022

²⁰ vgl. BMLFUW, 2009, S. 13

²¹ vgl. BMLFUW, 2009, S. 14

2.4.1.3 Ländliche Regionen mit hoher regionaler Bedeutung des Tourismus

Diese Regionen weisen einen Beschäftigungsanteil von 5 % im Beherbergungs- und Gaststättenwesen auf. Grundsätzlich sind die touristisch geprägten Regionen in Österreich sehr konzentriert. Bedingt durch die Konjunktur- und Nachfrageschwankungen seit den 1990er Jahren kam es in den Tourismusintensivregionen – insbesondere in den Sommermonaten – verstärkt zu Nächtigungseinbrüchen. Gleichzeitig konnten Regionen, die bisher für den Tourismus wenig attraktiv waren, durch Leitbetriebe im Wellnessbereich neues Klientel ansprechen.

Vorteile lassen sich insbesondere durch die stabilen Entwicklungen in diesen Regionen und der damit verbundenen gesamtheitlichen ökonomischen Wertschöpfung ableiten, wenngleich diese stark von Nachfragestrukturveränderungen, von Witterungsverhältnissen und der allgemeinen Wirtschaftslage abhängig sind.²² In Niederösterreich befinden sich beispielsweise rund um die Donauregion (z.B. Wachau) beliebte touristisch geprägte Gemeinden.²³

2.4.2 Nationale Typologie – Urban-Rural-Typologie der Statistik Austria

Die nationale Klassifikation von urbanen und ländlichen Räumen der Statistik Austria soll eine verbesserte Darstellung des ländlichen Raumes ermöglichen und stellt somit eine Ergänzung zu der internationalen Typologie der OECD dar.

Die Einteilung in die unterschiedlichen Kategorien erfolgt unter Berücksichtigung der österreichischen Gegebenheiten sowie der strukturellen und funktionalen Merkmale (z.B. Wirtschaft: Arbeitsplätze und Infrastruktur, Bevölkerung). Methodisch wird dabei anhand von rasterbasierten Abgrenzungen die Klassifikation von verdichteten Siedlungsstrukturen durchgeführt. In weiterer Folge erfolgt eine vertiefende Einteilung auf Gemeindeebene, die auf Grundlage der Erreichbarkeitsverhältnisse zu den städtischen bzw. regionalen Zentren basiert.²⁴

Wie bei Tabelle 1 ersichtlich ist, ergeben sich dadurch für den ländlichen Raum drei unterschiedliche Kategorien: Regionale Zentren, Ländlicher Raum im Umland von Zentren und Ländlicher Raum. Diese lassen sich wiederum aufgrund der Erreichbarkeitsverhältnisse unterteilen:

²² vgl. BMLFUW, 2009, S. 14f

²³ vgl. Niederösterreich-Werbung GmbH

²⁴ vgl. Statistik Austria, 2021a, S. 4-7

		Zentral (Erreichbarkeit SR < 30 min)	Intermediär (Erreichbarkeit SR >= 30 min und RZ < 20 min)	Peripher (Erreichbarkeit SR >= 30 min und RZ >= 20 min)
Städtisch/Urban	SR100 Stadtregionen	101 Urbane Großzentren		
		102 Urbane Mittelzentren		
		103 Urbane Kleinzentren		
Ländlich/Rural	RZ200 Regionale Zentren	210	220	
	LR300 Ländlicher Raum im Umland von Zentren	310	320	330
	LR400 Ländlicher Raum	410	420	430

*Tabelle 1: Klassen der Urban-Rural-Typologie, Quelle: nach Statistik Austria, 2021a, S. 5
Legende: SR = Stadtregionen, RZ = Regionale Zentren; LR = Ländlicher Raum*

2.4.2.1 Regionales Zentrum – RZ200

Für die Zuordnung eines ländlichen Raums zu der Kategorie „Regionales Zentrum“ sind insbesondere zwei Kriterien entscheidend: das Bevölkerungspotential zu mehr als 50 % in einer rasterbasierten Kernzone und die Infrastruktur. In einem ersten Schritt erfolgt zunächst eine Selektion von 500 m Rasterzellen des regionalstatistischen Rasters. Zur Ermittlung der rasterbasierten Kernzone werden jene zusammenhängenden Rasterzellen identifiziert, deren Bevölkerungspotentialdichte mindestens 300 pro km² aufweisen. Gibt es innerhalb dieser Rasterzellen ein verdichtetes Zentrum (Kriterien: vier zusammenhängende Rasterzellen, die 1 km² entsprechen sowie ein Bevölkerungspotential von mindestens 2.750 EW pro km²), so spricht man von einem potentiellen Regionalen Zentrum. In weiterer Folge wird geprüft, ob dieses potentielle Regionale Zentrum ebenso das Kriterium Infrastruktur aufweist.

Dabei wird identifiziert, ob ein Verwaltungszentrum (Sitz der Bezirkshauptmannschaft), schulisches Zentrum (maturaführende Schulen), Arbeitszentrum (Pendlersaldoindex <=95) oder medizinisches Zentrum (Basisversorgung durch Krankenanstalt) vorliegt.

Sind zwei dieser Kriterien zutreffend, spricht man von einem Regionalen Zentrum. Wie in Tabelle 1 ersichtlich ist, ergibt sich eine Einteilung in zentral und intermediär.

Diese Klassifikation gibt Aufschluss über die Erreichbarkeit von städtischen Zentren durch den motorisierten Individualverkehr.²⁵

2.4.2.2 Ländlicher Raum im Umland von Zentren – LR300

Grundsätzlich zählen zur Kategorie „Ländlicher Raum“ alle Gemeinden, deren Kriterien nicht auf ein Regionales Zentrum zutreffen. Zur Ermittlung von ländlichen Räumen im Umland von Zentren wird das Kriterium Pendler*innen herangezogen. Dieses Kriterium ist erfüllt, wenn der Anteil der Pendler*innen in den Zentralraum (Stadtregion oder Regionales Zentrum) größer als 30 % von der Anzahl der wohnhaften Erwerbstätigen ist. Auch hier ergibt sich eine weitere Differenzierung der Kategorie nach Erreichbarkeit des städtischen Kernraums durch den motorisierten Individualverkehr. Neben einer Unterscheidung von zentral und intermediär wird bei einer schlechteren Erreichbarkeit städtischer Kernräume von peripheren ländlichen Räumen im Umland von Zentren gesprochen.²⁶

2.4.2.3 Ländlicher Raum – LR400

In dieser Kategorie finden sich all jene Gemeinden, die das Kriterium der Pendler*innen nicht erfüllt haben. Unterscheidungen ergeben sich hier wieder durch die Erreichbarkeitsverhältnisse mit dem motorisierten Individualverkehr und einer daraus resultierenden Einteilung in zentral, intermediär und peripher.²⁷

²⁵ vgl. Statistik Austria, 2021a, S. 14

²⁶ vgl. Statistik Austria, 2021a, S. 10f

²⁷ vgl. ebenda, S. 11

3 Untersuchungsraum Waldviertel

Der räumliche Schwerpunkt dieser Diplomarbeit wird auf das im Nordwesten des Bundeslandes Niederösterreich situierte Waldviertel gelegt. Aufgrund der zum Teil sehr peripher gelegenen Gemeinden hat das Waldviertel in vielerlei Hinsicht mit Herausforderungen zu kämpfen, so zum Beispiel mit der Abwanderung der ansässigen Bevölkerung. Als eine Konsequenz daraus versuchen Gemeinden mit vielen Mitteln, die Einwohnerzahlen möglichst stabil zu halten und durch die Ausweisung von neuen Siedlungsgebieten auch jungen Familien eine Lebensgrundlage zu bieten, die mit zum Teil sehr günstigen Grundstückspreisen gelockt werden sollen. Dass diese Thematik im Waldviertel mehr als präsent ist, zeigen Schlagzeilen der Niederösterreichischen Nachrichten (NÖN).²⁸ Allein im Bezirk Gmünd erschienen an zwei Tagen im April 2021 drei Artikel von geplanten Siedlungserweiterungen im Ausmaß von insgesamt über 100 Bauplätzen. Diese werden insbesondere für die individuelle Errichtung von Einfamilienhäusern durch Bauwerber*innen vorgesehen. Gerade deshalb ist es für das Waldviertel besonders relevant, die Errichtung von nachhaltigen Wohnformen zu überdenken und damit zu einer flächensparenden Bauweise beizutragen.



Abbildung 3: Siedlungserweiterungen im Bezirk Gmünd, Quelle: Niederösterreichische Nachrichten, 2021

²⁸ vgl. Hohenbichler, 2021; vgl. Meierhofer, 2021; vgl. Lohninger, 2021

3.1 Lage und Abgrenzung

Das Waldviertel befindet sich im Nordwesten des Bundeslandes Niederösterreich und liegt an der Grenze zum Nachbarland Tschechien. Es gibt drei unterschiedliche Arten, wie sich die Region Waldviertel abgrenzen lässt. Basierend auf den verschiedenen Zugängen kann die Region mit Hilfe der traditionellen Viertelbezeichnung, als Hauptregion des Landes Niederösterreich oder als NUTS3-Region der Europäischen Union abgegrenzt werden.²⁹

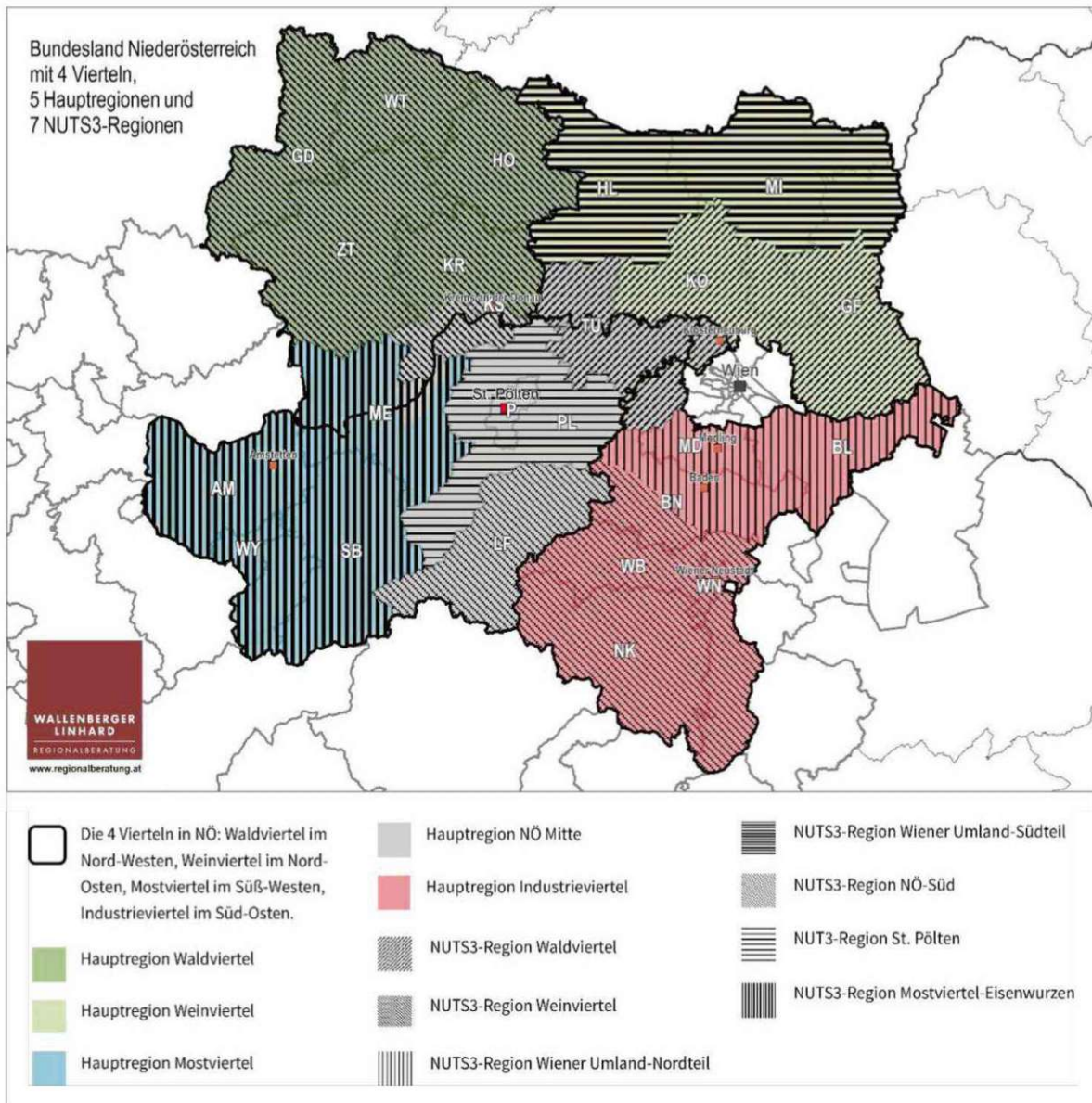


Abbildung 4: Die Regionen Niederösterreichs (Gebietsstand 01.01.2018),
Quelle: Wallenberger & Linhard Regionalberatung KG, 2018

²⁹ vgl. Wallenberger & Linhard Regionalberatung KG, 2018

Die Viertelunterteilung orientiert sich an den naturräumlichen Gegebenheiten. So werden dem Waldviertel neben den Bezirken Gmünd, Waidhofen an der Thaya, Zwettl und Horn auch jene Bereiche der Bezirke Krems und Melk zugeordnet, die nördlich der Donau liegen. Hintergrund dieser Festlegung ist eine administrative Einheit, die aus der Monarchie stammt. Mittlerweile ist diese Abgrenzung rein landschaftsbezogen und hat aufgrund der Bildung der politischen Bezirke im Jahr 1868 keine rechtliche Grundlage mehr. Jene Unterteilung, die besonders für die Raumplanung von Bedeutung ist, ist die Einteilung des Bundeslandes Niederösterreich in fünf Hauptregionen. Mit Ausnahme des nördlichen Teils des Bezirks Melk sowie der Wachaugemeinden des Bezirks Krems sind die Bezirke ident mit der Vierteileinteilung. Die Einteilung gemäß NUTS3 Regionen dient dazu, regionale Raumeinheiten der Mitgliedstaaten der Europäischen Union aufgrund von unterschiedlichen amtlichen Statistiken international miteinander vergleichbar zu machen. Die Abgrenzung des Waldviertels nach NUTS3-Ebene umfasst lediglich gesamte politische Bezirke (Gmünd, Waidhofen an der Thaya, Zwettl, Horn sowie Krems Stadt und Land).³⁰

Hinweis: Dadurch, dass es unterschiedlichen Möglichkeiten zur Definition des Waldviertels gibt, wird aufgrund der besseren Abgrenzbarkeit in den nachfolgenden Kapiteln die NUTS3-Einteilung verwendet. Wird eine andere Abgrenzung verwendet, wird dies explizit angeführt.

Nach der NUTS3-Gliederung verfügt das Waldviertel mit Stand 01.01.2022 über eine Fläche von rund 4.614 km² und eine Bevölkerungszahl von 215.650 Einwohner*innen. Betrachtet man diese Zahlen im Kontext zum gesamten Bundesland Niederösterreich, zeigt sich, dass der flächenmäßige Anteil des Waldviertels an Niederösterreich bei rund 24 % liegt. Bezogen auf die Gesamteinwohner*innen von Niederösterreich verfügt das Waldviertel jedoch nur über 13 %. Ebenso lässt sich an der Einwohner*innendichte (EW pro km²) erkennen, dass diese im Waldviertel mit rund 47 EW/km² fast um die Hälfte geringer ist als der niederösterreichische Durchschnitt, wo der Wert bei rund 89 EW/km² liegt.³¹

³⁰ vgl. Wallenberger & Linhard Regionalberatung KG, 2018

³¹ Bevölkerungszahlen und Fläche, Stand 01.01.2022, Zahlen für Niederösterreich: Fläche: rund 19.180 km², Bevölkerungszahl: 1.698.796; vgl. Statistik Austria, 2022a und 2022b

3.2 Strukturelle Gegebenheiten

3.2.1 Erreichbarkeit und Mobilität

Zu den wichtigsten Hauptverkehrsachsen des Waldviertels zählt die Waldviertler Straße B 2, welche von Schöngrabern bei Hollabrunn über Horn bis zur Staatsgrenze nach Neu-Nagelberg führt. Die B 2 stellt mit ihrer rund 91 km langen Streckenführung eine wichtige Verbindungsstraße zur Horner Straße (B 4) dar, die über Maissau bis nach Stockerau führt und das Waldviertel mit dem Zentralraum Wien verbindet. Eine weitere bedeutsame Verkehrsachse führt über die Zwettler Straße (B 36), welche von Dobersberg über Waidhofen/Thaya, Vitis und Zwettl bis nach Ybbs an der Donau verläuft. Außerdem stellt sie eine wichtige Verbindung vom nördlichen Waldviertel bis nach Zwettl dar, die weiterführend über die Kremser Straße (B 37) Richtung dem regional bedeutsamen Zentrum Krems an der Donau führt. Als Anschlussverbindungen Richtung Zentralraum Linz sind vor allem die Gmünder Straße (B 41) und die Böhmerwald Straße (B 38) von hoher Relevanz für den motorisierten Individualverkehr.³²

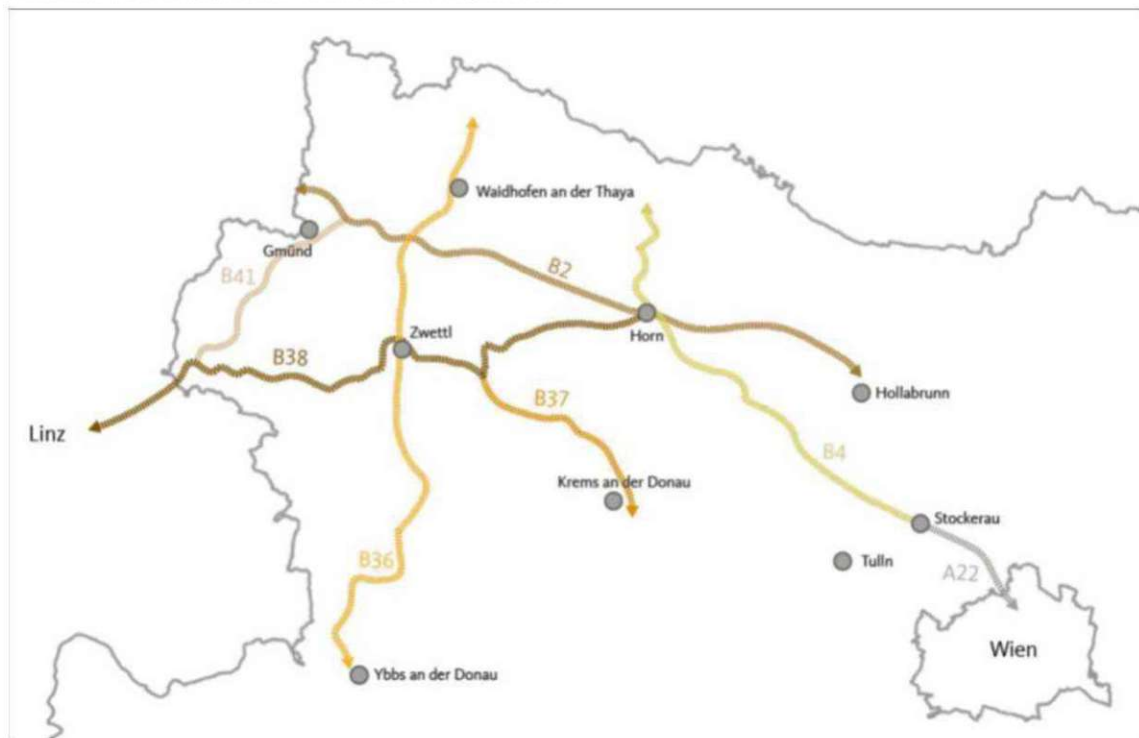


Abbildung 5: Schematische Darstellung der wichtigsten Hauptverkehrsachsen im Waldviertel, eigene Darstellung nach Land Niederösterreich (NÖ Atlas)

³² vgl. Land Niederösterreich; vgl. Google Maps

Bezogen auf die Fläche des Waldviertels ist die Region nur mäßig gut mit einer entsprechenden Verkehrsinfrastruktur ausgestattet. Bedingt durch die zum Teil sehr geringen Bevölkerungsdichten und der überschaubaren wirtschaftlichen Aktivitäten ist die Auslastung des Verkehrsnetzes auf die gesamte Region betrachtet eher gering.³³ Obwohl bereits jetzt und in Zukunft kräftig in die Aufwertung der bestehenden Hauptverkehrsachsen investiert wird, hat das Waldviertel einen entscheidenden Nachteil: die räumliche Entfernung zu den meisten Ballungszentren. Diese Tatsache bedingt, dass es in der Hauptregion Waldviertel einen hohen Anteil an Personen gibt, die sich mit dem motorisierten Individualverkehr (MIV) fortbewegen. Gemäß einer Mobilitätshebung des Landes Niederösterreich lag der Anteil der MIV-Lenker*innen im Waldviertel im Jahr 2018 bei 58 %. Dieser Wert liegt damit deutlich über dem niederösterreichischen Durchschnitt (52 %) und ist seit dem Jahr 2008 angestiegen. Längere Wege in die Ballungsräume werden zwar in Kauf genommen, überwiegend werden jedoch kurze Wegelängen von durchschnittlich 15,3 km zurückgelegt.³⁴ Die regionalen Zentren (Bezirkshauptstädte) können von einem Großteil der Bevölkerung in nur einer halben Stunde erreicht werden.³⁵

Bedingt durch die Entfernung zu den Ballungszentren und der geringen Bevölkerungsdichte weist die Erreichbarkeit der regionalen Zentren durch den öffentlichen Verkehr einen deutlichen Schwachpunkt auf.³⁶ Aufgrund der sehr kleinräumigen Siedlungsstrukturen und weitläufigen Verkehrsbeziehungen abseits der Hauptverkehrsachsen, können liniengerichtete Verkehrsströme nur schwierig gebündelt werden. Die Sicherstellung eines attraktiven öffentlichen Nahverkehrsangebots unterliegt daher großen Herausforderungen. Als wichtigste öffentliche Verbindung für den Personenverkehr zwischen Gmünd und Wien fungiert die Franz-Josefs-Bahn, die als verkehrliche Hauptschlagader der Region angesehen wird.³⁷ An einem Wochentag verkehren zwölf Züge in die Bundeshauptstadt, wobei die Fahrdauer von Gmünd rund 2 Stunden beträgt. Probleme, die eine Fahrzeitverkürzung erschweren, sind unter anderem die Linienführung der Bahn, da diese zumeist in wenig besiedelten Räumen verkehrt und beispielsweise nicht direkt über die Bezirkshauptstadt Horn verläuft. Da sich die Pendlerströme Richtung Ballungszentren in Zukunft vermutlich nicht abschwächen, gibt es definitiv einen Handlungsbedarf in der Fahrzeitverkürzung und der Schaffung eines bedarfsgerechten Angebots für die wichtigste öffentliche Verkehrsverbindung des Waldviertels.³⁸

³³ vgl. Kramer, et al., 2003, S. 95

³⁴ vgl. Amt der NÖ Landesregierung, Gruppe Raumordnung, Umwelt und Verkehr, Abteilung Gesamtverkehrsangelegenheiten, 2018, S. 10-62

³⁵ vgl. Kramer, et al., 2003, S. 95

³⁶ vgl. Kramer, et al., 2003, S. 95

³⁷ vgl. Amt der NÖ Landesregierung, Gruppe Raumordnung, Umwelt und Verkehr, Abteilung Gesamtverkehrsangelegenheiten, 2012, S.12-18

³⁸ vgl. Biffl, et al., 2003; vgl. ÖBB-Personenverkehr AG

3.2.2 Bevölkerungsentwicklung

Das Waldviertel ist von Abwanderung betroffen – der Trend nur schwierig umkehrbar.³⁹ Eine Problematik, die maßgeblich zur Abwanderung der ansässigen Bevölkerung beigetragen hat, wird durch folgendes Zitat verdeutlicht:

„Seit den frühen 70er Jahren - Da hat es begonnen, mit dem Niedergang der Textilindustrie, die dann in die Billiglohnländer abgewandert ist.“⁴⁰

Diese geschilderten Eindrücke eines Waldviertler Bürgermeisters spiegeln sich auch in der Dynamik der Bevölkerungszahlen von 1900 bis 2022 wider. In diesem Zeitraum sind die Bevölkerungszahlen im Waldviertel zurückgegangen – die Ausnahme bildet die Statutarstadt Krems an der Donau. Im Bezirk Krems-Land gab es in diesen Zeitraum ab 1990 wieder positive Entwicklungstendenzen zu beobachten. In den restlichen Waldviertler Bezirken nahm die Bevölkerungszahl kontinuierlich ab.

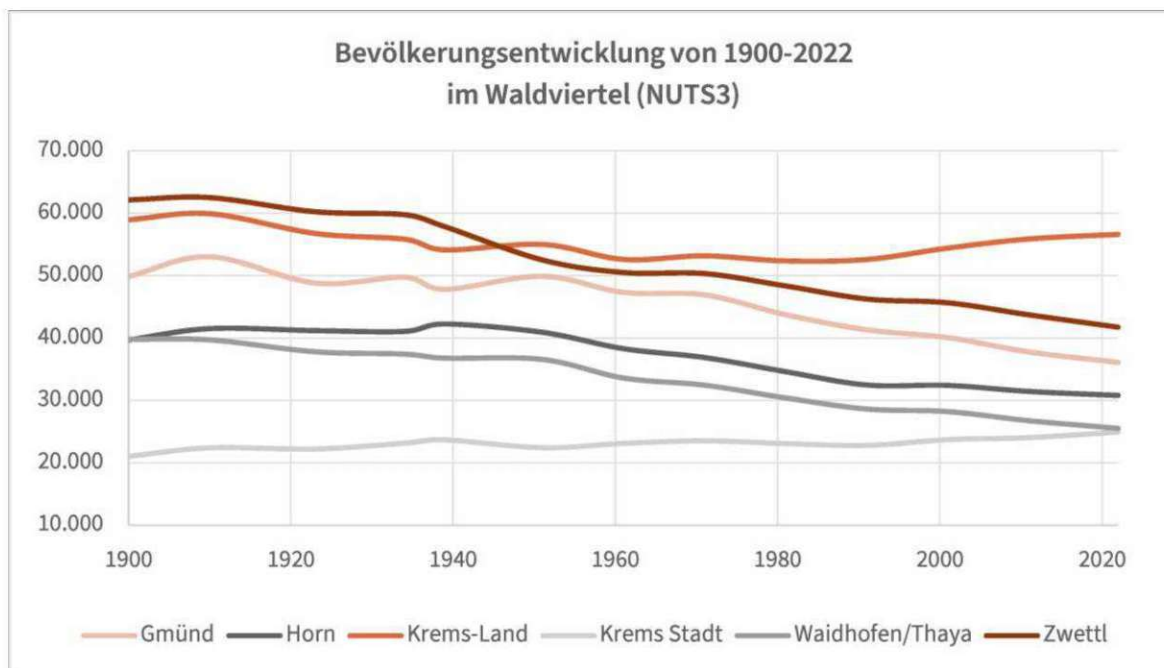


Abbildung 6: Veränderungen der Bevölkerungszahlen in den Waldviertler Bezirken vom Basisjahr 1900 bis 2022 in Prozent, Quelle: Statistik Austria, 2023a, eigene Darstellung

³⁹ vgl. ORF, 2020; Hinweis: Auf die frühere Bedeutung der Textilindustrie wird im Kapitel 3.2.3 näher eingegangen.

⁴⁰ ORF, 2020 (Andreas Kozar, Bürgermeister der Gemeinde Reingers aus der ORF Reportage „Zurück aufs Land“ der Sendereihe Am Schauplatz)

Betrachtet man die prozentuelle Entwicklung der Bevölkerungszahlen seit 1900 (siehe Abbildung 6) zeigt sich ein differenziertes Bild. Überwiegend positive Entwicklungen lassen sich insbesondere in der Statutarstadt Krems erkennen, wo die Bevölkerungszahl im Jahr 2022 im Vergleich zu 1900 um rund 19 % zugenommen hat und damit den höchsten Wert innerhalb dieses Zeitraums bildet. Im Bezirk Krems-Land hat die Bevölkerungszahl über einen Zeitraum von 122 Jahre zwar leicht abgenommen (4 %). Um die Jahrhundertwende stabilisierte sich die Bevölkerungszahl jedoch wieder und ist derzeit im Steigen. In den Bezirken Gmünd und Horn sind die Entwicklungen über diesen Zeitraum ähnlich. In den 50er Jahren konnte das Bevölkerungsniveau von 1900 nicht mehr erreicht werden und ging in beiden Bezirken zurück. Im Vergleich zu 1900 nahm die Bevölkerung in Gmünd um rund 28 % und in Horn um rund 22 % ab. Die stärksten Rückgänge zeichneten sich in den Bezirken Waidhofen an der Thaya und Zwettl ab. Hier sank die Bevölkerungszahl in den 40er bzw. 50er Jahren im Vergleich zu 1900 um über 10 %. Seitdem gab es in den beiden Bezirken eine kontinuierliche Abnahme der Bevölkerungszahl – bis heute. Im Vergleich zum Jahr 1900 nahm die Bevölkerungszahl um rund ein Drittel ab. In Waidhofen an der Thaya beträgt der prozentuelle Rückgang rund 36 % und in Zwettl rund 33 %.⁴¹

Reflektiert man diese Zahlen auf die Bevölkerungsentwicklung des Bundeslandes Niederösterreich, lässt sich ein klares Bild erkennen. In Niederösterreich gab es in den letzten 122 Jahren eine Bevölkerungszunahme, wobei es regionale Unterschiede auf Ebene der NUTS3 Regionen gibt. Neben dem Weinviertel weist vor allem das Waldviertel Bevölkerungsverluste auf. Die größten Bevölkerungsgewinne von Niederösterreich finden sich hingegen im Wiener Umland aus einer Folge der Suburbanisierung.⁴²

Die Bevölkerungszahl der Waldviertler Gemeinden ist in den letzten 122 Jahren um insgesamt rund 21 % zurückgegangen. Innerhalb der gleichen Zeitspanne hat die Bevölkerungszahl im gesamten Bundesland Niederösterreich um fast 30 % zugenommen. Es kann angenommen werden, dass sich dieser Trend in den nächsten Jahren fortsetzt und zu einer fortschreitenden Abwanderung der Waldviertler Bevölkerung hin zu den Ballungszentren führt.⁴³

⁴¹ vgl. Statistik Austria, 2023a

⁴² vgl. Statistik Austria, 2023a; vgl. Kotek, et al., 2017, S. 3

⁴³ vgl. Statistik Austria, 2023a

Entwicklung der absoluten Bevölkerungszahlen von 1900-2022 im Waldviertel (NUTS3)

Jahr	Gmünd	Horn	Krems-Land	Krems Stadt	Waidhofen/Thaya	Zwettl
1900	49.863	39.688	58.949	21.022	39.797	62.137
1910	3.157	1.808	970	1.366	-99	366
1923	-4.215	-316	-3.162	-183	-1.907	-2.271
1934	921	-128	-918	935	-375	-473
1939	-1.932	1.189	-1.725	525	-643	-1.923
1951	2.095	-1.328	885	-1.255	-208	-5.324
1961	-2.576	-2.625	-2.398	687	-2.975	-2.017
1971	-397	-1.425	560	423	-1.156	-173
1981	-3.183	-2.264	-809	-444	-2.043	-1.984
1991	-2.419	-2.134	237	-293	-1.784	-2.091
2001	-1.264	-65	1.818	930	-410	-612
2011	-2.289	-971	1.467	319	-1.459	-1.928
2022	-1.676	-639	738	889	-1.227	-1.976
2022	36.085	30.790	56.612	24.921	25.511	41.731

Abbildung 8: Veränderungen der absoluten Bevölkerungszahlen in den Waldviertler Bezirken vom Basisjahr 1900 bis 2022, Quelle: Statistik Austria, 2023, eigene Darstellung

Index der Bevölkerungsentwicklung - 1900 = 100

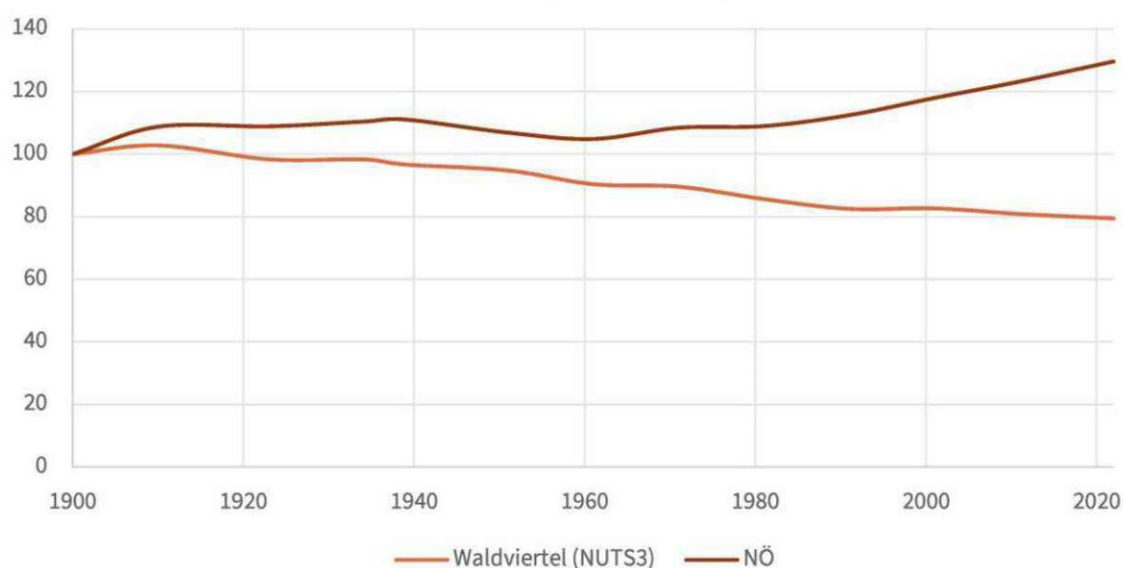


Abbildung 7: Relative Entwicklung der Bevölkerungszahlen von 1900 bis 2022 in den Waldviertler Bezirken im Vergleich zum Bundesland Niederösterreich (Index 100 = Basisjahr 1900), Quelle: Statistik Austria 2023a, eigene Darstellung

3.2.3 Wirtschaft und Tourismus

Wie auch in anderen Regionen hat sich die Wirtschaftsstruktur des Waldviertels aufgrund der Globalisierung stark verändert. Die Textilindustrie im Waldviertel spielte früher eine bedeutsame Rolle – die Region wurde gar als Hochburg für diesen Wirtschaftszweig bezeichnet. Die Geschichte der Textilherstellung reicht bis in die Monarchie zurück, wo Fabriksprivilegien erteilt wurden und die Branche im Jahr 1790 zum führenden Wirtschaftszweig dieser Zeit machten.⁴⁴ Die Waldviertler Manufakturen dienten dabei vor allem als Zulieferer für Großbetriebe des Wiener Raums, die vom niedrigen Lohnniveau in der abgelegenen Region profitierten.⁴⁵ Diese Tatsache stellte sich aber spätestens mit dem Beginn der Globalisierung und der damit einhergehenden Abwanderung der Textilindustrie in die Billiglohnländer als überholt heraus. Mittlerweile ist die Textilindustrie nicht mehr dominierend in der Wirtschaftsstruktur des Waldviertels.⁴⁶ Im Waldviertel gibt es nur mehr drei industrielle Frottierwebereien (HERKA Frottier aus Kautzen, Framsohn aus Heidenreichenstein und Wirtex aus Frühwärts).⁴⁷

Der Wandel der Wirtschaftsstruktur ging mit einer Diversifizierung der Branchen im Waldviertel einher. Betrachtet man die prozentuelle Verteilung der Erwerbstätigen nach den ÖNACE-Sektoren in den Waldviertler Bezirken, zeigen sich einige Unterschiede. Diese Daten wurden bei der Registerzählung im Jahr 2011 auf Bezirksebene erhoben und daher als Veranschaulichung herangezogen. Mittlerweile wird sich der Anteil am primären Sektor weiter verringert haben und der Anteil der Erwerbstätigen bedingt im sekundären, aber vor allem im tertiären Sektor (Dienstleistungssektor) erhöht haben. Mit Stand 2011 wies der Bezirk Krems-Land mit 19,1 % - gefolgt vom Bezirk Zwettl mit 17,7 % - den höchsten Anteil der Erwerbstätigen im primären Sektor (Land- und Forstwirtschaft) auf. Dies lässt sich insbesondere dadurch erklären, dass die Stadt Krems an der Donau mit ihrem überdurchschnittlich hohen Anteil der Erwerbstätigen am tertiären Sektor nicht demselben Bezirk angehört.

Der sekundäre Sektor (Industrie und Handel) ist im Bezirk Waidhofen an der Thaya mit 41,5 % am stärksten in der Region vertreten.⁴⁸ Die meisten Erwerbstätigen fallen hierbei in den ÖNACE-Abschnitt „Herstellung von Waren“. Zu den wichtigsten Produktionsbetrieben in Waidhofen an der Thaya zählen beispielsweise die Fa. Pollmann Austria GmbH, die hoch-komplexe leitfähige Baugruppen im Metall-Kunststoff-Verbund, insbesondere für den Hybrid- und E-Mobilitätsbereich,

⁴⁴ vgl. Fuchs, 2018

⁴⁵ vgl. Komlosy, et al., 1997

⁴⁶ vgl. Fuchs, 2018

⁴⁷ vgl. Österreichischer Rundfunk, Stiftung öffentlichen Rechts, 2017; Hinweis: Quelle von 2017, jedoch mit Stand August 2023 noch zutreffend

⁴⁸ vgl. Statistik Austria, 2022c

entwickelt und produziert⁴⁹, sowie die TEST-FUCHS GmbH, die Testsysteme für die Luft- und Raumfahrt mit ziviler und militärischer Nutzung entwickelt und fertigt.⁵⁰

Aber auch die Textilindustrie bildet mit der Fa. HERKA GmbH als Frottierhersteller einen noch wichtigen Wirtschaftszweig des Bezirks.⁵¹ Den höchsten Anteil am tertiären Sektor weist die Statutarstadt Krems an der Donau auf. Hier liegt der Wert bei 75,9%.⁵²

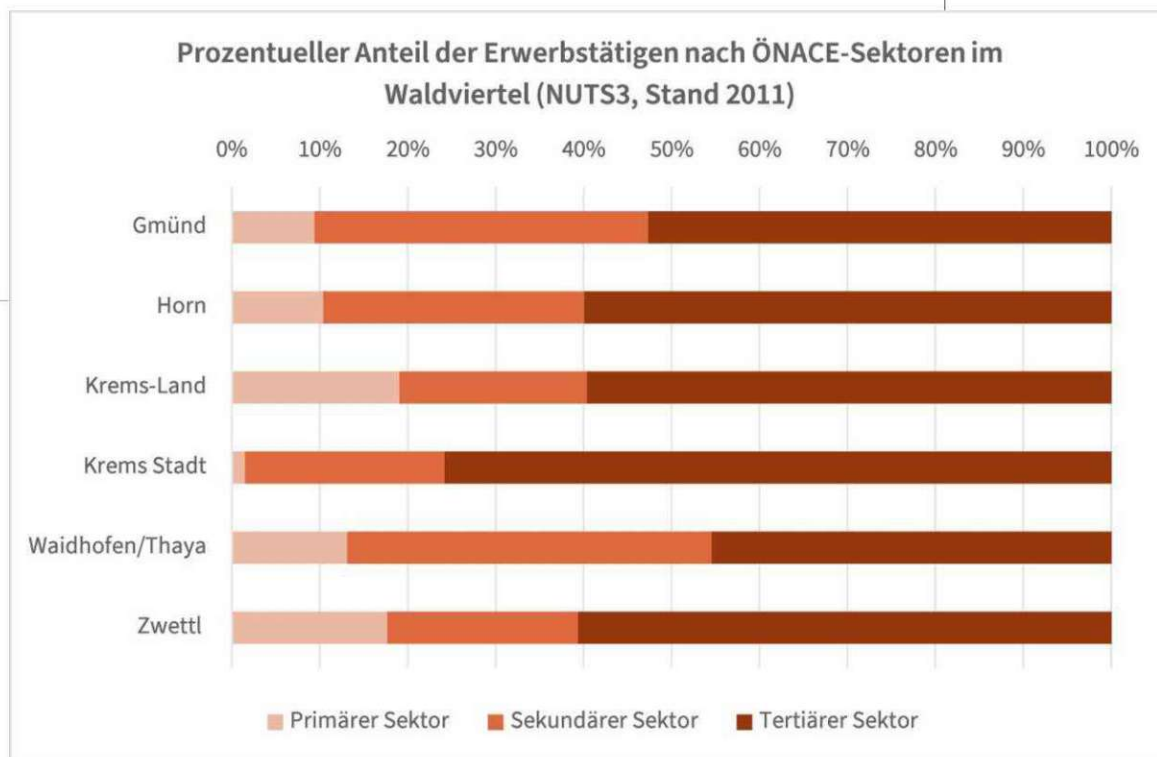


Abbildung 9: Erwerbstätige am Arbeitsort nach ÖNACE-Sektoren im Waldviertel (2011),
Quelle: Statistik Austria, 2022c, eigene Darstellung

Die Weiterentwicklung und Anpassung der Wirtschaftsstruktur an neue wirtschaftliche und technologische Gegebenheiten schreitet aufgrund der alternden Bevölkerung im Waldviertel nur sehr zögerlich voran und birgt dadurch einen entscheidenden limitierenden Faktor für die Entwicklung der gesamten Region. Bezogen auf die Wirtschaftssektoren weist das Waldviertel – ausgenommen die Statutarstadt Krems an der Donau – im Vergleich zum Bundesland Niederösterreich (Anteil am primären Sektor: 6,1 %) einen überdurchschnittlich hohen Anteil am primären Sektor auf.⁵³

⁴⁹ vgl. Pollmann International GmbH

⁵⁰ vgl. TEST-FUCHS GmbH

⁵¹ vgl. Arbeitsmarktservice Österreich, 2014

⁵² vgl. Statistik Austria, 2022c

⁵³ vgl. Biffel, et al., 2003, S. 632; vgl. Statistik Austria, 2022c

Typische landwirtschaftliche Erzeugnisse aus der Region sind beispielsweise Erdäpfel, Karpfen, Mohn, Edelbrände sowie diverse Kräuter, Tees und Gewürze. Zu den wichtigsten und bekanntesten Produzenten zählen mitunter die SONNENTOR Kräuterhandels GMBH und WALDLAND Holding GmbH, welche sich beide im Bezirk Zwettl befinden.⁵⁴

Der sekundäre Sektor ist geprägt von zurückgehenden Branchen und einer schwierigen Übernahme von technologisch anspruchsvollen Produktionsmethoden bedingt durch die kleinbetriebliche Struktur. Ebenso fehlt es im Waldviertel an unternehmensorientierten hochqualifizierten Tätigkeiten. Dies zeigt sich auch am Anteil des tertiären Sektors, der bis auf die Stadt Krems an der Donau mit 75,9 % unter dem Durchschnittswert vom Bundesland Niederösterreich (68,2 %) liegt.⁵⁵

Dass der Tourismus zu der wirtschaftlichen Produktivität beiträgt und das Image des Waldviertels aufbessert, zeigt sich mitunter in den kontinuierlich steigenden Zahlen der Übernachtungen in den Waldviertler Bezirken. Herangezogen wurden dafür die Steigerungsraten von 2010 bis 2019, da es bedingt durch die COVID-19-Pandemie in den Jahren 2020 und 2021 aufgrund der zeitweisen Lockdowns und der damit verbundenen Schließung von Beherbergungsstätten zu Einbußen im Tourismussektor gekommen ist – erfreulicherweise ist mittlerweile wieder ein positiver Trend zu beobachten.

Die größten Steigerungen der Übernachtungen seit dem Basisjahr 2010 bis zum Jahr 2019 konnten der Bezirk Horn mit 65%, Waidhofen an der Thaya mit 23 % und die Stadt Krems an der Donau mit 20 % verzeichnen. Die geringste Steigerungsrate mit 8 % hatte der Bezirk Gmünd. Erwähnenswert ist jedoch, dass es im selben Zeitraum in der Bezirkshauptstadt Gmünd eine Steigerung der Nächtigungszahlen von 119 % gab.⁵⁶ Zu dieser Entwicklung beigetragen hat vor allem die dort befindliche Sole Felsen Welt mit einer vielfältigen Sauna- und Thermenanlage. Außerdem können im Naturpark Blockheide Wanderungen durchgeführt werden und die – für das obere Waldviertel typische – Landschaft mit ihren Mooren, Teichen und Wackelsteinen erkundet werden.⁵⁷

Besonders ausschlaggebend für die Attraktivität des Waldviertels als Tourismusregion sind die ursprüngliche Natur- und Kulturlandschaft, das weite Radnetz sowie ein breites Angebot an Mountainbike- und Wanderwegen. Burgen, Stifte und Schlösser sind in die naturnahe Landschaft eingebettet und sorgen für ein reichhaltiges Kunst- und Kulturangebot (z.B. Grafenegg Festival, Schlossfestspiele Langenlois).

⁵⁴ vgl. Destination Waldviertel GmbH

⁵⁵ vgl. Biffl, et al., 2003, S. 632; vgl. Statistik Austria, 2022c

⁵⁶ vgl. Statistik Austria, 2022d

⁵⁷ vgl. Stadtgemeinde Gmünd

Zusätzlich finden sich Angebote zur Gesundheitsförderung im Waldviertel: Darunter fallen beispielsweise Fastenprogramme, medizinische Therapien und Moorbehandlungen. Dadurch, dass es in der Region einen hohen Waldanteil gibt, ist die Luftqualität hervorragend. Zu den Luftkurorten des Waldviertels zählen zum Beispiel Gars am Kamp, Litschau und Bärnkopf. Letztlich spielen der Genuss von regional erzeugten Lebensmitteln und das Handwerk wie Holzverarbeitung und Seifenherstellung keine minderbedeutende Rolle.⁵⁸

3.2.4 Immobilienmarkt

Das Waldviertel ist geprägt von überwiegend sehr günstigen Bodenpreisen, insbesondere wenn die Kosten für Wohnen auf Gesamtebene des Bundeslandes Niederösterreich betrachtet werden. Im Vergleich zu den anderen Bundesländern in Österreich weist Niederösterreich im Bereich des Wohnungsmarktes eine hohe Preisspreizung auf. Der starke Bodendruck im Wiener Umland (z.B. Bezirk Mödling) hat immense Preise zur Folge, dem steht der „Schnäppchenmarkt“ im Waldviertel gegenüber.⁵⁹ Da die Grundstückspreise im Waldviertel für den Großteil noch leistbar sind, entscheiden sich viele für ein Einfamilienhaus. Die Entwicklung der Siedlungsstruktur wird dadurch maßgeblich beeinflusst.

Gebäude und Wohnungen nach Eigentübertyp im Waldviertel und Niederösterreich (Stand 2011)					
Politische Bezirke	Gebäude gesamt	Privatpersonen	Körperschaften öffentlichen Rechts	Gemeinnützige Bauvereinigungen	Sonstige juristische Personen
Gmünd	16.551	91,2 %	4,5 %	1,1 %	3,3 %
Horn	13.491	91,1 %	5,7 %	0,5 %	2,6 %
Krems (Land)	21.846	93,3 %	3,9 %	0,5 %	2,3 %
Krems (Stadt)	5.245	75,4 %	6,8 %	8,9 %	8,8 %
Waldhofen/Thaya	12.328	92,9 %	4,4 %	0,4 %	2,3 %
Zwettl	16.880	92,2 %	4,6 %	0,4 %	2,8 %
Waldviertler Durchschnitt	14.390	89,4 %	5,0 %	2,0 %	3,7 %
Niederösterreich	553.604	91,5 %	3,9 %	1,5 %	3,1 %

Tabelle 2: Eigentumsverhältnisse der Gebäude und Wohnungen in den Waldviertler Bezirken und Niederösterreich (2011), Quelle: nach Statistik Austria, 2021b

⁵⁸ vgl. Destination Waldviertel GmbH, 2021, S. 13-17

⁵⁹ vgl. Nenning, 2018

Eine wichtige Kenngröße zur Identifikation der strukturellen Bedingungen am Immobilienmarkt sind die Eigentumsverhältnisse der bestehenden Gebäude. Diese geben darüber Aufschluss, wie viele der Gebäude im Privatbesitz sind, im Besitz von Körperschaften öffentlichen Rechts (Bund, Land, Gemeinden) sowie sonstigen öffentlich-rechtlichen Körperschaften (z.B. Sozialversicherung, Kammern, Religionsgemeinschaften), im Eigentum von gemeinnützigen Bauvereinigungen oder von sonstigen juristischen Personen (Unternehmen und andere Eigentümer*innen wie z.B. Vereine).⁶⁰

In den Waldviertler Bezirken ist die anteilmäßige Verteilung der Eigentumsverhältnisse an den gesamten Gebäuden sehr ähnlich. Der Anteil an Privatbesitzen liegt deutlich an erste Stelle mit Quoten von über 91 %. Lediglich die Statutarstadt Krems an der Donau verfügt aufgrund des städtischen Raums über einen viel geringeren Wert von rund 75 % und senkt damit den Durchschnitt der Waldviertler Bezirke im Vergleich zum Bundesland Niederösterreich.⁶¹

Durch die Sonderstellung verfügt die Statutarstadt folglich über den höchsten Anteil an Gebäuden, die Körperschaften des öffentlichen Rechts, gemeinnützigen Bauvereinigungen sowie sonstigen juristischen Personen zuzuordnen sind. Dadurch sind auch jene Anteile in den Waldviertler Bezirken höher als im gesamten Bundesland. Bei den Körperschaften des öffentlichen Rechts verfügt der Bezirk Horn mit 5,7 % über den höchsten Anteil, alle Weiteren weisen Werte von 3,9 – 4,6 % auf. Gemeinnützige Bauvereinigungen verfügen generell über den niedrigsten Anteil an den gesamten Gebäuden. Die Werte belaufen sich auf 0,4 – 0,5 %. Im Bezirk Gmünd ist der Wert bei den gemeinnützigen Bauvereinigungen (1,1 %) und sonstigen juristischen Personen (3,3 %) am höchsten. Bis auf die Statutarstadt Krems an der Donau liegen die Werte bei den sonstigen juristischen Personen bei 2,3 – 2,8 %.⁶²

Vergleicht man diese Werte mit jenen aus dem Jahr 2001, lässt sich feststellen, dass der Privatbesitz in den Waldviertler Bezirken bis auf Krems Stadt und Land nochmal zugenommen hat. Gleichzeitig verfügen Körperschaften des öffentlichen Rechts im Vergleich zu 2001 über rund 1,3 % (=Waldviertler Durchschnitt) weniger Gebäude in ihrem Besitz.⁶³

Eine weitere wichtige Kenngröße zur Identifizierung der Siedlungsstruktur ist die Abgrenzung der Gebäude und Wohnungen nach deren Gebäudeeigenschaften. Gemäß Statistik Austria wurden die gesamten Wohngebäude in Kategorien von 1 oder 2, 3 bis 10 und 11 oder mehr Wohnungen unterteilt.

⁶⁰ vgl. Statistik Austria, 2021b

⁶¹ vgl. Statistik Austria, 2021b

⁶² vgl. Statistik Austria, 2021b

⁶³ vgl. Statistik Austria, 2021b

Aus den Zahlen lässt sich ableiten, dass rund 90 % des Wohngebäudebestandes in den Waldviertler Bezirken Gmünd, Horn, Krems-Land, Waidhofen an der Thaya und Zwettl über ein oder zwei Wohnungen verfügt. In der Statutarstadt Krems an der Donau sind es lediglich 41 %. Damit wird der Waldviertler Durchschnitt zwar gesenkt, dieser ist jedoch trotzdem um 6 % höher als im gesamten Bundesland Niederösterreich. Beim Gebäudebestand mit drei bis zehn Wohnungen verfügen die Waldviertler Bezirke über geringe Werte von 7-10 %. Die Ausnahme bildet auch hier wieder die Statutarstadt Krems mit 25 %, ebenso wie beim Bestand der Wohngebäude mit elf oder mehr Wohnungen, wo der Wert bei 33 % liegt. Jene Kategorie verfügt über den geringsten Anteil im Bezirk Zwettl (1 %) und Horn – mit Ausnahme der Stadt Krems – über den höchsten (6 %).⁶⁴

Gebäude und Wohnungen nach Art des Gebäudes im Waldviertel und Niederösterreich (Stand 2011)				
Politische Bezirke	Wohngebäude insgesamt	1 oder 2 Wohnungen	3 bis 10 Wohnungen	11 oder mehr Wohnungen
Gmünd	37.224	87 %	10 %	4 %
Horn	29.582	86 %	9 %	6 %
Krems (Land)	48.889	89 %	9 %	3 %
Krems an der Donau (Stadt)	18.710	41 %	25 %	33 %
Waidhofen an der Thaya	26.357	90 %	7 %	3 %
Zwettl	36.768	91 %	7 %	1 %
Waldviertler Durchschnitt	32.922	84 %	10 %	6 %
Niederösterreich	1.373.472	78 %	12 %	9 %

*Tabelle 3: Gebäude nach Art des (Wohn-)Gebäudes in den Waldviertler Bezirken und Niederösterreich (2011),
Quelle: nach Statistik Austria, 2021b*

⁶⁴ vgl. Statistik Austria, 2021b

3.3 Charakteristika ausgewählter Gemeinden

Das Aufzeigen von nachhaltigen Wohnformen im ländlichen Raum bedingt unweigerlich eine Auseinandersetzung mit der bestehenden Siedlungsstruktur der jeweiligen Gemeinden. Um zu verdeutlichen, wie divers die Anforderungen bzw. Herausforderungen von ländlichen Gemeinden

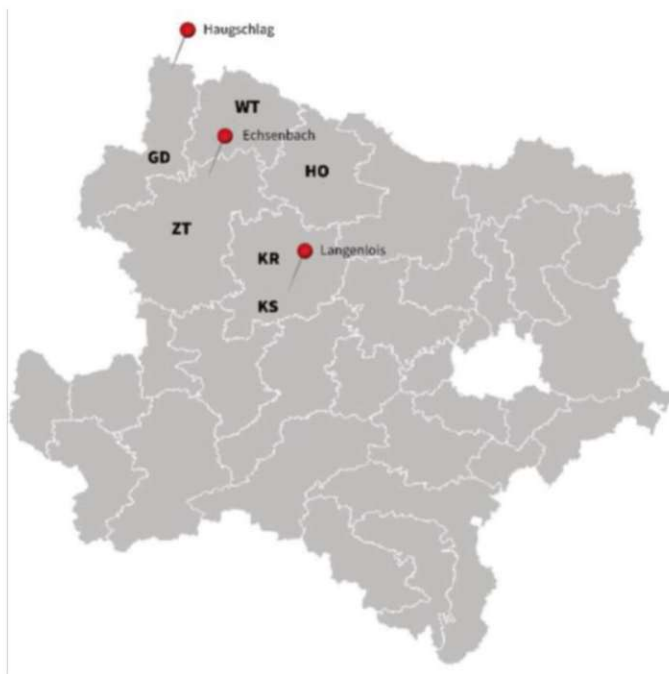


Abbildung 10: Lage der ausgewählten Gemeinden: Haugschlag im Bezirk Gmünd, Echtsenbach im Bezirk Zwettl und Langenlois im Bezirk Krems-Land, eigene Darstellung

mit unterschiedlichen Erreichbarkeitsverhältnissen sind, wurden drei Gemeinden ausgewählt: Die Gemeinde Haugschlag, die Marktgemeinde Echtsenbach und die Stadtgemeinde Langenlois. Anhand dieser Beispiele sollen in diesem Kapitel die strukturellen Gegebenheiten sowie unter Kapitel 8 die Handlungsmöglichkeiten in Bezug auf flächensparende Alternativen zum Einfamilienhaus eruiert werden.

Die drei ausgewählten Gemeinden könnten unterschiedlicher nicht sein. Die Gemeinde Haugschlag liegt ganz im Norden des Waldviertels, an der Grenze zu Tschechien. Bedingt durch die periphere Lage hat die Gemeinde besonders mit Abwanderung und Alterung der Gesellschaft zu kämpfen. Außerdem gibt es im Vergleich zum Waldviertler Durchschnitt viele Nebenwohnsitzer*innen. Gemäß Urban-Rural-Typologie⁶⁵ der Statistik Austria wird die Gemeinde in die Kategorie 430 (Ländlicher Raum, peripher) eingeordnet. Die Marktgemeinde Echtsenbach befindet sich im Norden des Bezirks Zwettl. Obwohl die Marktgemeinde dieselbe Klassifikation gemäß Urban-Rural-Typologie wie Haugschlag aufweist, ist die Erreichbarkeit von regionalen Zentren um einiges besser. Aufgrund der zentraleren Lage lassen sich gleich drei Bezirkshauptstädte (Zwettl, Waidhofen an der Thaya und Gmünd) innerhalb von weniger als 25 min erreichen. Die Nachfrage an Bauplätzen ist daher um einiges höher als in der Gemeinde Haugschlag. Als dritte Beispielgemeinde wurde Langenlois gewählt, welche gemäß Urban-Rural-Typologie der Klasse 410 (Ländlicher Raum, zentral) zugeordnet ist. Aufgrund der Nähe zur Statutarstadt Krems an der Donau hat die Gemeinde mit anderen Herausforderungen zu kämpfen. Der Zuzug schreitet vehement voran und zeigt die Notwendigkeit von verdichteten Wohnformen auf, da ein weiterer Bauboom die Errichtung von Einfamilienhäusern auf großen Grundparzellen nur mehr bedingt zulässt.

⁶⁵ vgl. Statistik Austria, 2021a

3.3.1 Gemeinde Haugschlag

3.3.1.1 Zahlen, Daten, Fakten

Steckbrief Gemeinde Haugschlag ⁶⁶	
Lage	Nördlichste Gemeinde Österreichs An der Grenze zu Tschechien gelegen
Politischer Bezirk	Gmünd
Katastralgemeinden	Haugschlag Griesbach Rottal Türnau
Katasterfläche	22,66 km ²
Einwohner*innen (Stand 17.10.2022)	491 Hauptwohnsitze, 307 Nebenwohnsitze (Anteil rund 38 %)
Bevölkerungsentwicklung	Von 1981 (629 EW) bis 2022 (491 EW) Abnahme der Bevölkerungszahl um rund 22 %

3.3.1.2 Charakteristika

Für die Gemeinde Haugschlag ist vor allem der Tourismus von Bedeutung. Inmitten des Gemeindegebietes fügt sich das Golfresort inklusive 4-Sterne Hotel in die von sanften Hügeln umgebene Landschaft ein. Als Eventlocation können diverse Feiern und Veranstaltungen in den Räumlichkeiten des Golfresorts abgehalten werden. Die ursprüngliche Natur mit ihren Wäldern, Wiesen und Hügeln sowie historischen Gebäuden, wie die Pfarrkirche von Haugschlag, bieten Inspiration für Ausflüge. Um die touristischen Angebote weiter auszubauen, setzte die Kleinregion Waldviertel Nord auf die Erstellung einer neuen, grenzüberschreitenden Radwegekarte, die alle gut beschilderten Radwege der Region Waldviertel Nord und Südböhmen enthält. In Verbindung mit Informationen zu touristischen Angeboten soll ein Beitrag zu einem sanften, nachhaltigen Tourismus geleistet werden.⁶⁷

⁶⁶ vgl. Gemeinde Haugschlag; vgl. Statistik Austria, 2022e, Einwohner*innen: Auszug aus dem zentralen Melderegister, Stichtag: 17.10.2022

⁶⁷ vgl. Golfresort Haugschlag GmbH & CoKG; vgl. Destination Waldviertel GmbH; vgl. Gemeinde Haugschlag



Abbildung 11: Golfresort Haugschlag, Quelle: Stefanie Widhalm, Mai 2023

3.3.1.3 Siedlungsstruktur

Die Gemeinde Haugschlag verfügt über einen rechtskräftigen Flächenwidmungsplan aus dem Jahr 1993, der mit Stand Juli 2023 dreizehn Mal abgeändert wurde. Ein Örtliches Entwicklungskonzept ist nicht verordnet – wichtige Aussagen zur zukünftig erwünschten bzw. möglichen Siedlungsentwicklung fehlen daher.

Der Hauptort Haugschlag erstreckt sich entlang des Reißbaches, welcher sich als innerörtliche Grünzone durch die Ortschaft zieht. Der nördliche Siedlungsteil ist überwiegend von Wohnnutzung mit einer lockeren Einfamilienhausbebauung geprägt. Jener Siedlungsbereich im Norden, wo der Kindergarten, die Volksschule und Aufbahrungshalle situiert sind, ist aufgrund der bestehenden Nutzungsdurchmischung als Bauland-Kerngebiet ausgewiesen.



Abbildung 12: Kirche (links) und Kindergarten bzw. Volksschule von Haugschlag (rechts),
Quelle: Stefanie Widhalm, Mai 2023

Im mittleren Ortsteil finden sich (ehemalig) landwirtschaftlich genutzte Gehöfte. Der südliche Siedlungsteil des Hauptortes ist wieder rein auf Wohnen ausgelegt. In der nördlichen und südlichen Wohnzone finden sich noch einige unbebaute Grundparzellen bzw. drei ausgewiesene Bauland-Wohngebiet-Aufschließungszonen zur Deckung des mittelfristigen Wohnbaulandbedarfs. Strukturell prägend und für die Region bedeutsam ist der westlich des Siedlungsgebietes situierte Golfplatz, der ein Areal oberhalb des nördlichen Siedlungsteiles bis zum südlich gelegenen Wohnbauland umfasst.



Abbildung 13: Wohnhäuser im Norden (links) und Süden von Haugschlag (rechts), Quelle: Stefanie Widhalm, Mai 2023

Die zweitgrößte Ortschaft ist Griesbach. In dem agrarisch geprägten Siedlungsteil finden sich noch größere Hofverbände, im westlichen Teil wurden allerdings auch bereits einige Einfamilienhäuser errichtet.

Im Südwesten von Griesbach befindet sich das als Bauland-Betriebsgebiet gewidmete Sägewerk. Die weiteren zwei Ortschaften (Rottal und Türnau) umfassen nur wenige Wohnhäuser, die sich im gewidmeten Bauland befinden – vielmehr stellt ein Großteil zerstreute Wohnhäuser in Einzellage dar. Diese sind als erhaltenswerte Gebäude im Grünland ausgewiesen.⁶⁸

⁶⁸ Die Informationen wurden dem aktuellen rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Gemeinde Haugschlag entnommen. Stand: 10.05.2023, Quelle: Dipl. Ing. Porsch ZT GmbH



Abbildung 14: Ortszentrum von Griesbach, Quelle: Stefanie Widhalm, Mai 2023

3.3.1.4 Bautätigkeit und Immobilienmarkt

In der Gemeinde Haugschlag wurden innerhalb von fast elf Jahren (Zeitraum von 01.01.2012 bis zum 17.10.2022) zehn neue Wohnhäuser errichtet. In diesen Fällen wurde lediglich jeweils eine Wohneinheit geschaffen, was darauf schließen lässt, dass in Haugschlag lediglich Einfamilienhäuser neu errichtet werden. Wohnhäuser mit zwei oder mehreren Wohnhäusern wurden in diesem Zeitraum nicht gebaut. Die Bedeutsamkeit von verdichteten Wohnformen in der Gemeinde Haugschlag beschränkt sich daher auf dichtere Bebauung durch im Rahmen der Landwirtschaft entstanden Gehöfte.⁶⁹ Diese Tatsache lässt sich nicht unbedingt mit den niedrigen Grundstückspreisen begründen, da sich diese – trotz der peripheren Lage – nicht maßgeblich unter dem Wert von zentraler gelegenen Gemeinden wie z.B. Vitis unterscheiden, wo der niedrigste Grundstückspreis bei 13 € pro m² und der höchste bei 27 € pro m² liegt. In Haugschlag liegt der niedrigste Wert bei 16 € pro m² und der höchste bei 22 € pro m².⁷⁰ Insgesamt wird die Verfügbarkeit von freien Immobilien als sehr gering eingeschätzt. Mit Stand 09.05.2023 war auf den Portalen nur eine Immobilie in der gesamten Gemeinde inseriert.⁷¹ Die nächsten freien Mietwohnungen finden sich in der 7 km entfernten Stadtgemeinde Litschau.⁷²

⁶⁹ Angaben zur Wohnbaustatistik der Gemeinde Haugschlag, Stand 17.10.2022, Quelle: Dipl. Ing. Porsch ZT GmbH

⁷⁰ vgl. Immowert123 OG, Hinweis: Es handelt sich hierbei um Richtwerte.

⁷¹ Mit Stand 09.05.2023 wurden diverse Immobilienplattformen auf freie Immobilien durchsucht. Eine Immobilie wurde unter <https://www.willhaben.at/> gefunden.

⁷² vgl. immowelt AG

3.3.1.5 Flächenbilanz

Mit Stand nach dem Gemeinderatsbeschluss der 13. Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes (Mai 2023) sind in der Gemeinde Haugschlag insgesamt 33,11 ha als Wohnbauland ausgewiesen. Davon entfallen 16,03 ha auf die Widmung Bauland-Wohngebiet, wobei 11,09 ha bereits bebaut sind und 4,94 ha (= rund 31 %) noch als Flächenreserve zur Verfügung stehen. Bauland-Agrargebiet ist im Umfang von 16,20 ha ausgewiesen, davon 12,35 ha bebaut und 3,86 ha unbebaut (= rund 24 %). Flächenmäßig am wenigsten ist Bauland-Kerngebiet gewidmet. In dieser Kategorie sind 0,80 ha bebaut und nur 0,08 ha (= rund 9 %) unbebaut. Mit insgesamt fast einem Drittel Flächenreserve (rund 27 %) weist die Gemeinde Haugschlag im Vergleich zum gesamt gewidmeten Wohnbauland einen durchschnittlich sehr hohen Wert an unbebauten Baulandflächen auf.⁷³

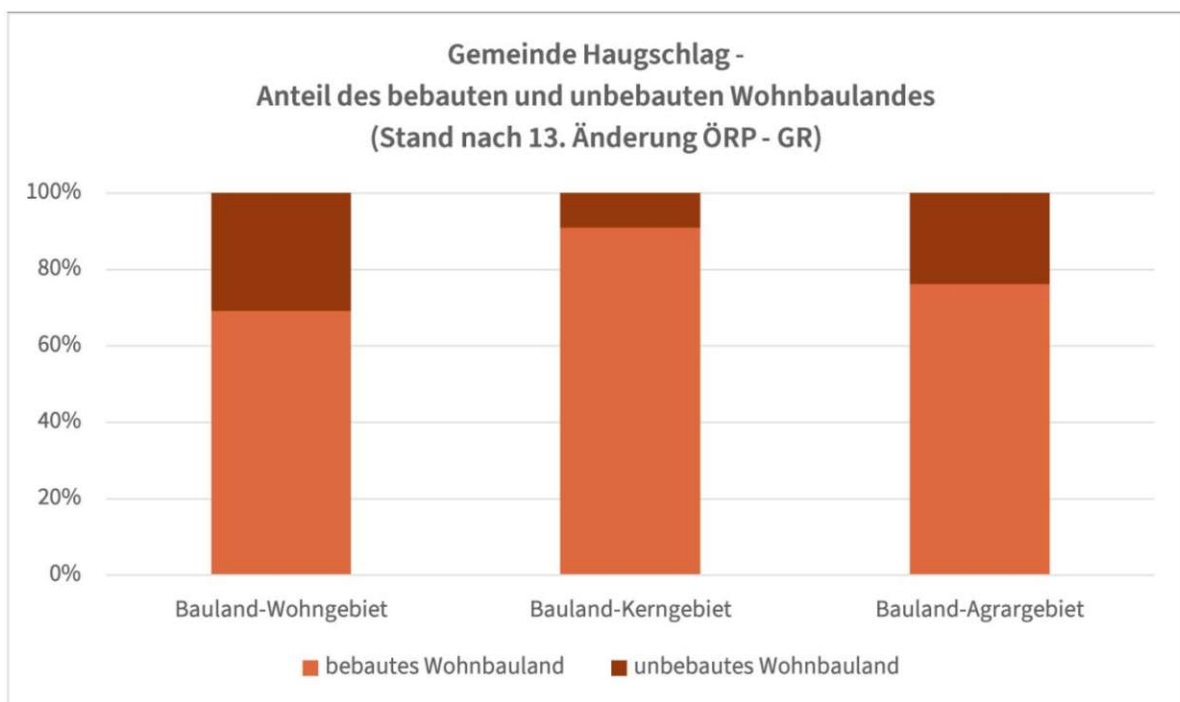


Abbildung 15: Anteil der Flächenreserven von Wohnbauland am gesamt gewidmeten Wohnbauland, Quelle: Flächenbilanz nach dem Gemeinderatsbeschluss der 13. Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes (ÖRP), Mai 2023, Dipl. Ing. Porsch ZT GmbH

⁷³ Die Informationen wurden dem öffentlich aufgelegten Erläuterungsbericht der 13. Änderung inklusive Flächenbilanz nach dem Gemeinderatsbeschluss der 13. Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes entnommen. Quelle: Dipl. Ing. Porsch ZT GmbH

3.3.2 Marktgemeinde Echtsenbach

3.3.2.1 Zahlen, Daten, Fakten

Steckbrief Marktgemeinde Echtsenbach ⁷⁴	
Lage	Zentrale Lage zwischen den Bezirkshauptstädten Zwettl, Waidhofen an der Thaya, Gmünd und Horn
Politischer Bezirk	Zwettl
Katastralgemeinden	Echtsenbach Gerweis Großkainraths Rieweis Haimschlag Kleinpoppen Wolfenstein
Katasterfläche	23,14 km ²
Einwohner*innen (Stand 31.08.2022)	1.293 Hauptwohnsitze, 252 Nebenwohnsitze (Anteil rund 16 %)
Bevölkerungsentwicklung	Von 1981 (1.214 EW) bis 2022 (1.293 EW) Zunahme der Bevölkerungszahl um ~ 7 %

3.3.2.2 Charakteristika

Die Marktgemeinde Echtsenbach zeichnet sich durch eine ländliche, teils noch agrarisch geprägten Siedlungsstruktur aus. Aufgrund der Lage, die über die Nähe zu den umgebenden Bezirkshauptstädten definiert wird, ist Echtsenbach ein idealer Wohnstandort mit guter Erreichbarkeit der Zentren. Ebenso bietet die Gemeinde vielfältige Freizeitmöglichkeiten (Fußball, Tennis, Beachvolleyball, Badeteich, usw.) und kulturelle Veranstaltungen im Gasthaus Klang. Die Gemeinde ist zwar vorrangig keine Tourismusgemeinde, hat aber mit dem österreichweit einzigartigem Schnaps-Glas-Museum ein außergewöhnliches Ausflugsziel zu bieten. Eine weitere Besonderheit in der Gemeinde sind die Regionalwährung „Echsi-Cards“. Diese können im Wert von 10 und 20 € erworben und bei den 26 teilnehmenden Echtsenbacher Gewerbetreibenden eingelöst werden, um die regionale Wirtschaft anzukurbeln.⁷⁵ Erwähnenswert ist zudem, dass die Marktgemeinde – als erste Gemeinde im Bezirk Zwettl – seit 1998 Mitglied des Klimabündnisses ist und durch die Umsetzung von insgesamt rund 80 Klimaschutz-Maßnahmen eine Vorreiterrolle in ganz Niederösterreich hat. Darunter fallen beispielsweise die Förderungen für erneuerbare Energien (Solar, Photovoltaik und Biomasse) und Energiesparmaßnahmen (Wärmedämmung) sowie Öffentlichkeitsarbeit zum Thema Energie- und Klimaschutz.⁷⁶

⁷⁴ vgl. Marktgemeinde Echtsenbach; vgl. Statistik Austria , 2022f; Einwohner*innen: Auszug aus dem zentralen Melderegister, Stichtag: 31.08.2022, Quelle: Dipl. Ing. Porsch ZT GmbH

⁷⁵ vgl. Marktgemeinde Echtsenbach; vgl. HARTL HAUS Holzindustrie GmbH

⁷⁶ vgl. Klimabündnis Österreich gemeinnützige Förderungs- und Beratungsgesellschaft mbH



Abbildung 16: Gemeindeamt (links) und Hauptplatz von Eichenbach (rechts), Quelle: Stefanie Widhalm, Juni 2023

3.3.2.3 Siedlungsstruktur

Die Marktgemeinde Eichenbach verfügt über ein Örtliches Entwicklungskonzept aus dem Jahr 2014, das wichtige Aussagen zu möglichen Siedlungserweiterungen trifft. Im Hauptort Eichen-

bach finden sich diese südlich des Siedlungsgebietes „Am Aufeld“ (diese Option wurde im Rahmen der 1. Änderung rechtskräftig als Bauland-Wohngebiet-Aufschließungszone gewidmet und bereits teilweise freigegeben) sowie im östlich und westlich angrenzenden Bereich. Die zweite größere Siedlungserweiterungsoption befindet sich nördlich der Nordhang-



Abbildung 17: Neue Siedlungsgebiete "Am Aufeld" und "Hadmarstraße", Quelle: Stefanie Widhalm, Juni 2023

und Sonnenhangstraße. In den anderen Katastralgemeinden sind lediglich Arrondierungswidmungen möglich. Die Wohnbautätigkeit soll sich auf den Hauptort konzentrieren, da hier entsprechende infrastrukturelle Einrichtungen wie beispielsweise Kindergarten und Volksschule situiert sind und die Wasserversorgung – entgegen mancher Katastralgemeinden – zentral erfolgt.

Im Zuge der Erlassung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes im Jahr 2014 wurde ein neuer Flächenwidmungsplan erlassen, der bisher zweimal abgeändert wurde. Das Verfahren zur 3. Änderung läuft derzeit, ist jedoch noch nicht abgeschlossen (Stand Juli 2023).



Abbildung 18: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Örtlichen Entwicklungskonzept der Marktgemeinde Echtsenbach vom Jahr 2014 (Stand: Erlassung) - mögliche Siedlungserweiterungen im Hauptort, Quelle: Dipl. Ing. Porsch ZT GmbH

Die Siedlungsstruktur des Gemeindehauptortes orientiert sich an zentrumstypischen Nutzun-

gen, die sich von den westlich gelegenen Wohnhausanlagen über den Hauptplatz bis zur Volksschule in der Kirchengasse erstrecken. Strukturen, die auf den früheren agrarisch geprägten Ortsteil zurückzuführen sind, befinden sich entlang der Hauptstraße, in der Bachzeile sowie im Bereich der Straße „Am Berg“.



Abbildung 19: Geschlossene Bebauungsweise in der Hauptstraße, Quelle: Stefanie Widhalm, Juni 2023

Neben vielen ehemals landwirtschaftlich genutzten Gehöften sind dort noch einige aktive Landwirtschaften situiert. Mittlerweile wird Echtsenbach zum Großteil über Wohnnutzungen definiert, die im Laufe der Jahre entstanden sind. Größere Freizeitbereiche befinden sich im Süden der Ortschaft (Fußball- und Tennisplatz) sowie das Freizeitareal „Beach Pub“, welches im Nordosten – außerhalb des Siedlungsgebietes – situiert ist.

Die weiteren Katastralgemeinden zeichnen sich durch eine kompakte agrarische Nutzung aus, welche ihren Niederschlag in der überwiegend vorherrschenden Widmung „Bauland-Agrargebiet“ findet.

Bis auf die Ortschaften Wolfenstein und Rieweis finden sich zudem neuere Wohngebiete in den Katastralgemeinden, die der Widmung „Bauland-Wohngebiet“ zuzuordnen sind. Der wichtigste Arbeitgeber der Marktgemeinde, die Fa. HARTL HAUS Holzindustrie GmbH hat ihren Firmensitz in der KG. Haimschlag. Das Areal ist als Bauland-Industriegebiet gewidmet.⁷⁷

3.3.2.4 Bautätigkeit und Immobilienmarkt

Die Marktgemeinde Echtsenbach konnte über einen längeren Zeitraum die Bevölkerungszahlen stabil halten bzw. im Vergleich zum Jahr 1981 sogar steigern. Diese Dynamik spiegelt sich auch in der Wohnbautätigkeit der letzten elf Jahre wider. Im Zeitraum vom 01.01.2012 bis 31.08.2022 wurden insgesamt 62 neue Wohnhäuser errichtet – eine deutliche Konzentration auf den Hauptort Echtsenbach ist zu beobachten. Dort wurden in diesem Zeitraum 42 Wohnhäuser neu errichtet. In der Katastralgemeinde Gerweis wurden in diesem Zeitraum sechs und in Haimschlag fünf neue Wohnhäuser gebaut. In Rieweis waren es in diesem Zeitraum vier neue Wohnhäuser. Eine geringe Bautätigkeit gab es in den Katastralgemeinden Großkainraths, Kleinpoppen und Wolfenstein zu verzeichnen, wo lediglich ein bis zwei neue Wohnhäuser innerhalb von elf Jahren errichtet wurden.⁷⁸ Zusammenfassend lässt sich darauf schließen, dass es in Echtsenbach ein reges Interesse an der Errichtung von Wohnhäusern gibt. Verdichtete Wohnformen spielen aufgrund des Bestands zwar eine Rolle in der Gemeinde, jedoch eine eher untergeordnete. Vier Wohnhausanlagen befinden sich im Bereich der Hauptstraße, gegenüber der Kreuzung „Am Berg“ sowie eine auf der nordöstlichen gegenüberliegenden Seite der Hauptstraße. Zudem finden sich im Norden der Sonnenhangstraße, welche sich im Nordosten von Echtsenbach befindet, zwei Reihenhausanlagen und eine Wohnhausanlage.

⁷⁷ Die Informationen wurden dem aktuellen rechtskräftigen Örtlichen Entwicklungskonzept und Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Echtsenbach entnommen. Stand: 09.05.2023, Quelle: Dipl. Ing. Porsch ZT GmbH

⁷⁸ Angaben zur Wohnbaustatistik der Marktgemeinde Echtsenbach, Stand 31.08.2022, Quelle: Dipl. Ing. Porsch ZT GmbH



Abbildung 20: Verdichtete Wohnformen in Echtsenbach: Zwei Wohnhausanlagen entlang der Hauptstraße (oben) sowie Wohnhausanlage und Reihenhäuser in der Sonnenhangstraße (unten), Quelle: Stefanie Widhalm, Juni 2023

Nach Durchsicht von diversen Immobilienplattformen wird die Verfügbarkeit von freien Immobilien in der Marktgemeinde Echtsenbach als gering eingeschätzt. Mit Stand 09.05.2023 steht im Gemeindefortort Echtsenbach ein Wohngebäude mit 105 m² und 3.412 m² Eigengrund zum Verkauf. Drei Wohnungen mit 74 m² bzw. 82 m² inkl. Freiflächen (Balkon/Terrasse) stehen zur Verfügung. Ebenso gibt es ein Reihenhäuser mit Keller mit 97 m² und Terrasse.⁷⁹ Am Immobilienmarkt bedeutsam sind zusätzlich die acht Baugründe, die für die individuelle Errichtung von Wohnbau zum Verkauf stehen.⁸⁰ Die Marktgemeinde Echtsenbach ist zwar ländlich, aber doch recht zentral gelegen ist. Die Grundstückspreise sind mit mindestens 11 € pro m² und maximal 17 € pro m² trotzdem vergleichsweise günstig.⁸¹

⁷⁹ Mit Stand 09.05.2023 wurden diverse Immobilienplattformen auf freie Immobilien durchsucht. Die freien Immobilien wurden unter <https://www.willhaben.at/iad/immobilien/> gefunden.

⁸⁰ vgl. Marktgemeinde Echtsenbach

⁸¹ vgl. Immowert123 ÖG

3.3.2.5 Flächenbilanz

Mit Stand nach der 3. Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes (öffentliche Auflage) sind in der Marktgemeinde Echtsenbach insgesamt 75,29 ha als Wohnbauland gewidmet. Rund 30,3 ha entfallen auf die Widmung Bauland-Wohngebiet, wovon 26,29 ha bereits bebaut sind und 4,03 ha unbebaut (rund 13 %). Auf das geringste Flächenausmaß von 6,32 ha kommt die Widmung Bauland-Kerngebiet, wobei 6,27 ha bebaut und nur 0,05 ha unbebaut sind (rund 0,8 %). Die Widmung Bauland-Agrargebiet bildet mit 38,65 ha den größten Anteil am gesamten Wohnbauland. Neben einer bebauten Fläche von 36,57 ha steht noch eine Flächenreserve von 2,08 ha zur Verfügung (rund 5,4 %). Insgesamt verfügt die Marktgemeinde Echtsenbach über rund 8 % an unbebauten Wohnbaulandflächen. Im Vergleich zu den anderen Waldviertler Gemeinden ist dies ein geringer Wert.⁸²

Eine Besonderheit in der Marktgemeinde Echtsenbach zeigt sich darin, dass im Ortskern (im Bereich der Hauptstraße) einige ehemalige Bauernhäuser saniert und revitalisiert wurden. Trotz der im Vergleich zu anderen Waldviertler Gemeinden nur wenigen Baulandreserven gab es in der Marktgemeinde Echtsenbach einen Bevölkerungszuwachs.

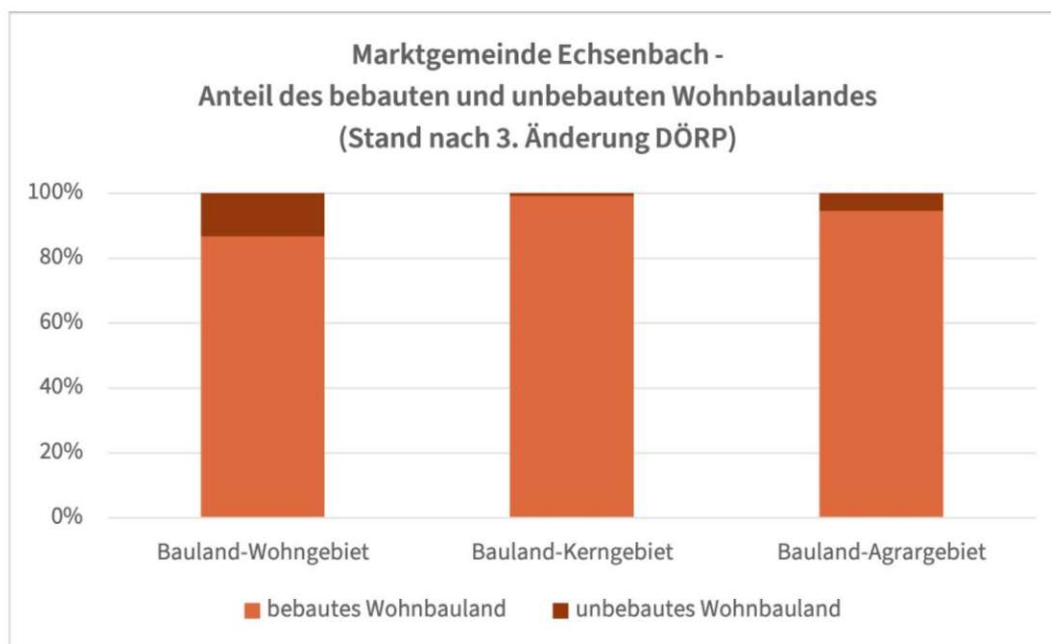


Abbildung 21: Anteil der Flächenreserven von Wohnbauland am gesamt gewidmeten Wohnbauland, Quelle: Flächenbilanz zur öffentlichen Auflage der 13. Änderung des Digitalen Örtlichen Raumordnungsprogrammes (DÖRP), Mai 2023, Dipl. Ing. Porsch ZT GmbH

⁸² Die Informationen wurden dem öffentlich aufgelegten Erläuterungsbericht der 3. Änderung inklusive Flächenbilanz des Digitalen Örtlichen Raumordnungsprogrammes zum Stand der öffentlichen Auflage entnommen. Quelle: Dipl. Ing. Porsch ZT GmbH

3.3.3 Stadtgemeinde Langenlois

3.3.3.1 Zahlen, Daten, Fakten

Steckbrief Stadtgemeinde Langenlois ⁸³	
Lage	Im Südosten des Waldviertels gelegen, rund 10 km von der Statutarstadt Krems an der Donau entfernt
Politischer Bezirk	Krems-Land
Katastralgemeinden	Langenlois Gobelsburg Haindorf Mittelberg Oberreith Schiltern Unterreith Zöbing
Katasterfläche	67,08 km ²
Einwohner*innen (Stand 04.01.2022)	7.506 Hauptwohnsitze, 1.300 Nebenwohnsitze (Anteil rund 15 %)
Bevölkerungsentwicklung	Von 1981 (6.443 EW) bis 2022 (7.506 EW) Zunahme der Bevölkerungszahl um ~16 %

3.3.3.2 Charakteristika

Die Stadtgemeinde Langenlois präsentiert sich als Tourismusdestination, welche in den umliegenden Weinbergen eingebettet ist. Bedingt durch das Klima und die Bodenfruchtbarkeit ist Langenlois ein idealer Ort für Weinbau und hat sich daher zu einem Kompetenzzentrum in Sachen Weißwein etabliert. Neben den Weinbergen sind die angelegten Gärten in Langenlois typische Charakteristika der Kulturlandschaft. Insbesondere Langenlois sowie das Gartendorf Schiltern gelten diesbezüglich als Vorreiter. Architektonisch ist die Stadtgemeinde von einer Symbiose aus Alt und Neu geprägt, die Kellergassen und Winzerhäuser neben modernen Gebäuden der Weinkultur vereinen. Aber auch kulturell Interessierte kommen in Langenlois nicht zu kurz. Nennenswert sind insbesondere die Schlossfestspiele, die seit 1996 im Park des Schlosses Haindorf stattfinden. Langenlois hat nicht nur aufgrund der Nähe zur Bezirkshauptstadt Krems an der Donau einen entscheidenden Vorteil. Angesichts der vielfältigen Möglichkeiten siedeln sich insbesondere gerade deshalb Personen gern in der Stadtgemeinde an. In Langenlois gibt es verschiedenste Bildungseinrichtungen und Angebote für Jugendliche (z.B. Jugendtreff Langenlois, Jugendtaxi) und die Stadt ist daher insbesondere für Familien attraktiv.⁸⁴

⁸³ vgl. Stadtgemeinde Langenlois; vgl. Statistik Austria, 2022g; vgl. Amt der NÖ Landesregierung, 2021a;

Einwohner*innen: Auszug aus dem zentralen Melderegister, Stichtag: 04.01.2022, Quelle: Dipl. Ing. Porsch ZT GmbH

⁸⁴ vgl. Stadtgemeinde Langenlois



Abbildung 22: Schloss Schiltern (links), LOISIUM WeinWelt (rechts), Quelle: Stefanie Widhalm, Mai 2021

3.3.3.3 Siedlungsstruktur

Die zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten von Langenlois werden in einem funktionalen Leitbild aufgezeigt, das 2017 erstellt wurde. Der Unterschied zum Örtlichen Entwicklungskonzept, welches für die Stadtgemeinde nicht vorliegt, liegt darin, dass das funktionale Leitbild nicht rechtlich im NÖ Raumordnungsgesetz verankert ist. Das funktionale Leitbild soll Entwicklungsmöglichkeiten im Rahmen von anlassbezogenen Teilkonzepten darstellen. Für jede Ortschaft innerhalb des Gemeindegebietes sind die Leitfunktionen (Agrar, Wohnen, Handel und Gewerbe, Tourismus und Freizeit) aufgezeigt und es wird eine Aussage getroffen, ob der Bestand erhalten werden oder Ausbaumöglichkeiten geschaffen werden sollen. Demnach soll sich die schwerpunktmäßige Entwicklung auf den Hauptort Langenlois/Haindorf konzentrieren. Ausbaumöglichkeiten sollen für die Leitfunktionen Wohnen, Handel und Gewerbe sowie Tourismus und Freizeit zur Verfügung gestellt werden. Als Agrarstandort mit weinproduzierenden Betrieben soll der Hauptort jedoch lediglich im Bestand abgesichert werden und sich nachfragebedingt neue Siedlungsentwicklungen vorrangig auf reine Wohnstandorte konzentrieren.

In der KG. Gobelsburg, zu der auch die Ortschaft Zeiselberg angehört, bilden die vorhandenen Wohnnutzungen die primäre Leitfunktion. Daher sind diese Ortschaften als Ausbaustandort für Wohnen ausgewiesen. Betriebliche Nutzungen könnten im Osten der Katastralgemeinde Gobelsburg weiter forciert werden, da sich hier weitestgehend keine naturräumlichen Beschränkungen befinden und durch die verkehrliche Anbindung an die B 218 kurze Wege in die Bezirksstadt Krems an der Donau garantiert werden können. Als Agrarstandort soll diese Katastralgemeinde in ihrem Bestand erhalten bleiben. Aufgrund des kontinuierlich fortsetzenden Rückgangs von landwirtschaftlichen Betrieben ist einer Weiterentwicklung der agrarischen Nutzungen unwahrscheinlich.

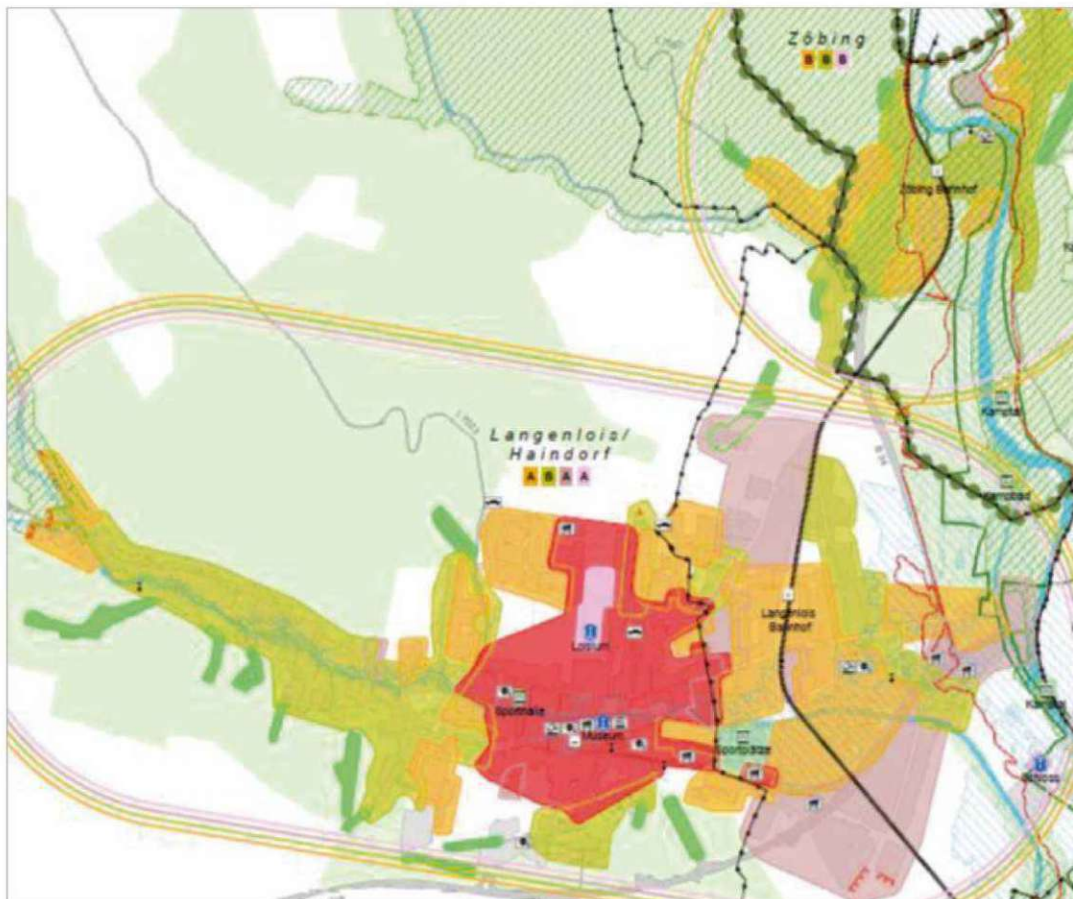


Abbildung 24: Ausschnitt aus dem funktionalen Leitbild der Stadtgemeinde Langenlois aus dem Jahr 2017
– KG. Langenlois, Haindorf und Zöbing, Quelle: Dipl. Ing. Porsch ZT GmbH; Legende siehe Abb. 25



Abbildung 23: Ausschnitt aus dem funktionalen Leitbild der Stadtgemeinde Langenlois aus dem Jahr 2017
– KG. Gobelsburg, Quelle: Dipl. Ing. Porsch ZT GmbH; Legende siehe Abb. 25

In der KG. Zöbing sind Siedlungserweiterungen aufgrund der naturschutzrechtlichen Festlegungen rund um das Kampthal (Landschaftsschutzgebiet und Natura-2000-Gebiet) sehr eingeschränkt und sollen daher lediglich in deren Bestand erhalten bleiben. Auch die Instandhaltung der Kampthalwarte im Rahmen der Tourismus- und Freizeitfunktion soll forciert werden.

In den Ortschaften Mittelberg und Reith (KG. Oberreith und Unterreith) sind aufgrund von rückläufigen Bevölkerungszahlen bzw. naturräumlichen Einschränkungen keine großflächigen Siedlungserweiterungen geplant, sondern lediglich kleinflächige Erweiterungen für den lokalen Bedarf, Lückenschlüsse und Arrondierungen. Die Katastralgemeinde Schiltern umfasst die gleichnamige Ortschaft sowie den Siedlungsteil Kronsegg. Größere Siedlungserweiterungen sind hier nicht vorgesehen, sondern vorrangig eine Bestandabsicherung des Agrar- und Wohnstandortes in Schiltern und des reinen Wohnstandortes in Kronsegg. Touristisch gesehen steht die Ortschaft Schiltern mit den zwei Schaugärten, dem Schlosspark sowie der Ruine Schiltern in einer guten Ausgangsposition. Diese Funktion soll daher in Zukunft weiter in den Fokus gerückt werden.⁶⁵

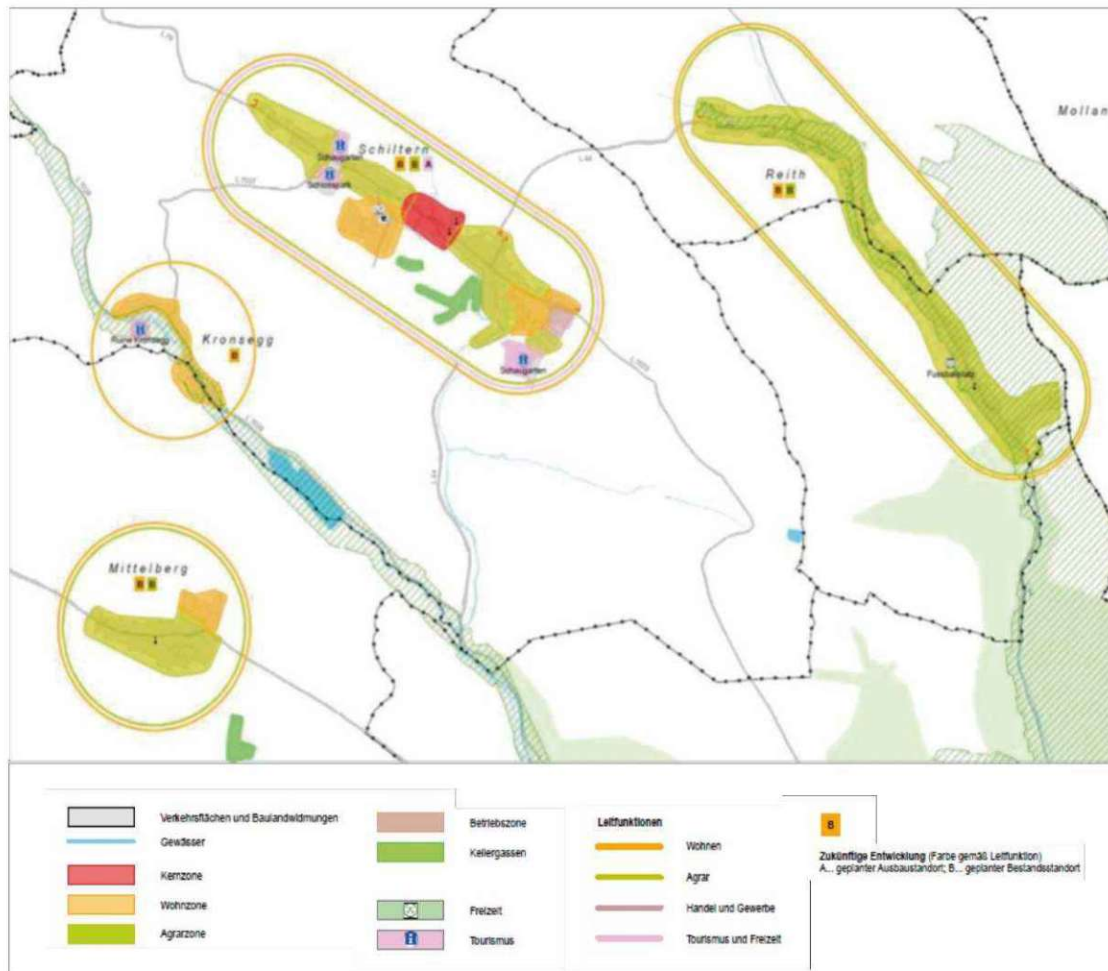


Abbildung 25: Ausschnitt aus dem funktionalen Leitbild der Stadtgemeinde Langenlois aus dem Jahr 2017 – KG. Mittelberg, Schiltern, Oberreith und Unterreith, Quelle: Dipl. Ing. Porsch ZT GmbH

⁶⁵ Die Informationen wurden dem funktionalen Leitbild der Stadtgemeinde Langenlois sowie dem dazugehörigem öffentlich aufgelegten Erläuterungsbericht entnommen. Stand: Juli 2017, Quelle: Dipl. Ing. Porsch ZT GmbH

Für die Stadtgemeinde Langenlois gibt es zudem ein weiteres wichtiges raumplanerisches Instrument, den Flächenwidmungsplan aus dem Jahr 1998. Dieser wurde mit Stand Juli 2023 seither 23-mal rechtskräftig abgeändert. Strukturell gesehen zeichnet sich der Hauptort Langenlois durch vielfältige Nutzungen aus. Im Ortskern ist diese Struktur mit zentrumstypischen Nutzungen am stärksten ausgeprägt. Neben auf Wohnen ausgelegten Nutzungen befinden sich in den als Bauland-Kerngebiet ausgewiesenen Bereichen diverse Bildungseinrichtungen, Nahversorger, touristische Einrichtungen (z.B. das Heimatmuseum) und Gastronomiebetriebe.

Größere Betriebsareale, die im Flächenwidmungsplan mit der Widmung „Bauland-Betriebsgebiet“ versehen sind und vielfältige Branchen umfassen, sind im Norden, Osten und Süden der angrenzenden Katastralgemeinde Haindorf ausgewiesen.



Abbildung 26: Stadtzentrum von Langenlois, Quelle: Stefanie Widhalm, Mai 2021

Die Katastralgemeinden Haindorf, Gobelsburg, und Zöbing sind nordöstlich, östlich und südöstlich der KG. Langenlois situiert. Aufgrund der Nähe zum Hauptort und weitergehend zur Bezirksstadt Krems an der Donau lässt sich eine gewisse Attraktivität als Wohnstandort feststellen, die sich in den Bevölkerungszahlen widerspiegelt. Außerdem verfügen diese Ortschaften über eigene soziale Infrastrukturen (z.B. Kindergarten bzw. Schule) – eine der Voraussetzungen für kurze Wege innerhalb der Ortschaften. Obwohl die Orte früher eine höhere agrarische Bedeutung hatten (ein großer Anteil des Wohnbaulandes ist als Bauland-Agrargebiet ausgewiesen), ist nunmehr die reine Wohnnutzung mit der Widmung Bauland-Wohngebiet immer stärker im Aufkommen. Dieser Trend wird sich vermutlich auch in Zukunft fortsetzen.

Die Ortschaft Reith erstreckt sich über die beiden Katastralgemeinden Ober- und Unterreith. Die Siedlungsstruktur kann eher als weitläufig und langgezogen definiert werden, da sich diese an den Verlauf der höherrangigen Landesstraße L 44 orientiert.



Abbildung 27: Kellergasse und Weinreben in Schiltern, Quelle: Stefanie Widhalm, Mai 2021

Westlich davon liegt die Ortschaft Schiltern, die diverse touristische Einrichtungen umfasst, welche als Bauland-Sondergebiete ausgewiesen sind. Neben einem Großteil an agrarischen Nutzungen (Bauland-Agrargebiet) finden sich im Süden und Osten vermehrt reine, als Bauland-Wohngebiet ausgewiesene, Flächen.

Der Ortsteil Kronsegg befindet sich ebenfalls in der KG. Schiltern. Das gesamte Wohnbauland ist in dieser Ortschaft als Bauland-erhaltenswerte Ortsstrukturen ausgewiesen. Gemäß §16 Abs 1 Z 7, NÖ ROG 2014, LGBL. Nr. 3/2015 i.d.g.F. sind diese für Gebiete mit Ein- und Zweifamilienwohnhäuser, für Kleinwohnhäuser und Betriebe bestimmt.

Die im Westen von Langenlois gelegene Ortschaft Mittelberg ist überwiegend als Bauland-Agrargebiet ausgewiesen und umfasst einige (ehemalig) landwirtschaftlich genutzte Gebäude mit einer entsprechenden Wohndichte. Im Nordosten findet sich zudem eine lockere Einfamilienhausbebauung im Bauland-Wohngebiet.⁸⁶

3.3.3.4 *Bautätigkeit und Immobilienmarkt*

In der Stadtgemeinde Langenlois wurden zwischen 2017 und 2021 für insgesamt 65 Wohneinheiten in Einfamilienhäusern Baubewilligungen erteilt. Daneben sind Wohngebäude mit mehreren Wohneinheiten entstanden, welche insgesamt 98 Wohneinheiten umfassen. Insgesamt wurden daher im gesamten Stadtgemeindegebiet in den letzten fünf Jahren 163 neue Wohneinheiten geschaffen.⁸⁷

Derzeit finden sich auf diversen Immobilienplattformen einige freie Objekte in der Stadtgemeinde Langenlois. Diese umfassen zum Kauf angebotene Gebäude, die Wohnflächen zwischen

⁸⁶ Die Informationen wurden dem aktuellen rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Langenlois mit Stand 09.12.2021 entnommen sowie dem Auszug des zentralen Melderegisters (Stichtag: 04.01.2022), Quelle: Dipl. Ing. Porsch ZT GmbH

⁸⁷ Angaben der Stadtgemeinde Langenlois, Stand: Jänner 2022, Quelle: Dipl. Ing. Porsch ZT GmbH

74 und 150 m² aufweisen.⁸⁸ Ebenso gibt es die Möglichkeit, Wohnungen mit einer Wohnfläche von 38 m² bis 113 m² zu mieten. Auf der Gemeindehomepage sind zudem unter der Kategorie „Leben in Langenlois/Wohnen in Langenlois“ die Kontaktdaten der vorhandenen Wohnbaugesellschaften in Langenlois aufgelistet, wo aktuelle Wohnbauprojekte ersichtlich sind.⁸⁹ Aufgrund der Nähe zur Statutarstadt Krems an der Donau belaufen sich die Grundstückspreise auf einem hohen Niveau. Diese reichen von 90 € pro m² bis 100 € pro m².⁹⁰

3.3.3.5 Flächenbilanz

In der Stadtgemeinde Langenlois sind mit Stand nach der 24. Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes (öffentliche Auflage) insgesamt 250,29 ha als Wohnbauland gewidmet. Den höchsten Anteil hat die Widmung Bauland-Agrargebiet mit 125,00 ha, gefolgt vom Bauland-Wohngebiet mit 86,30 ha. Davon sind beim ausgewiesenen Agrargebiet 11,16 ha unbebaut (rund 9 %) und bei den Wohngebieten 11,05 ha (Baulandreserve rund 13 %). Bauland-Kerngebiet ist im Ausmaß von 35,75 ha gewidmet, wobei 1,75 ha unbebaut sind (rund 4,9 %). Die flächenmäßig kleinste Widmungskategorie fällt auf Bauland-erhaltenswerte Ortsstrukturen, wo 3,24 ha gewidmet sind. Davon sind 0,19 ha unbebaut, was einer Flächenreserve von rund 6 % entspricht. Insgesamt stehen der Stadtgemeinde Langenlois nach der 24. Änderung noch rund 10 % an unbebauten Wohnbaulandreserven zur Verfügung, was auf einen für das Waldviertel eher unterdurchschnittlichen Wert hindeutet.

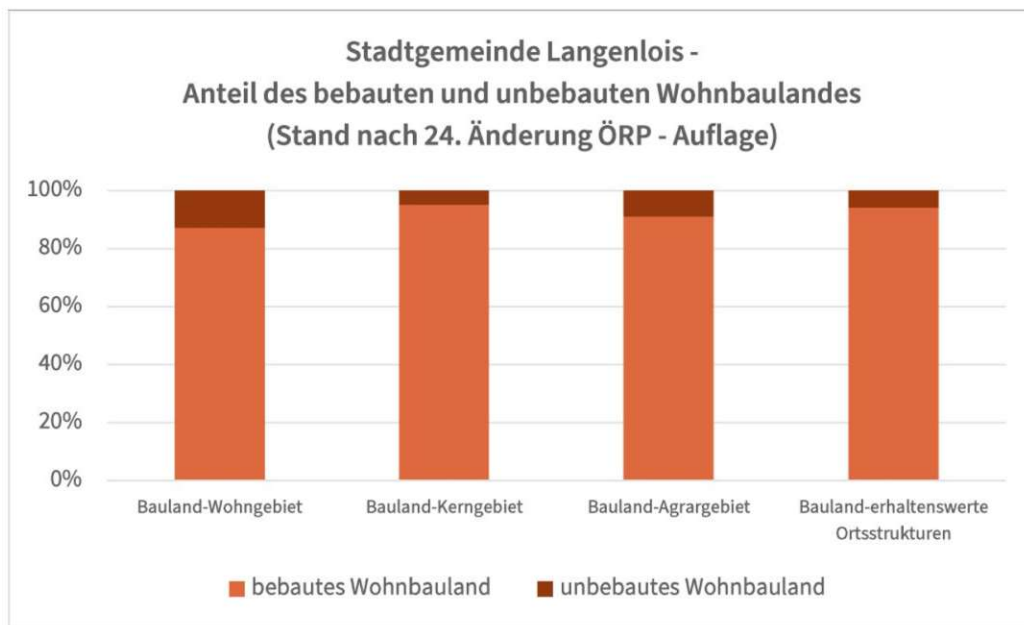


Abbildung 28: Anteil der Flächenreserve von Wohnbauland am gesamt gewidmeten Wohnbauland, Quelle: Flächenbilanz zur öffentlichen Auflage der 24. Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes (ÖRP), Mai 2023, Dipl. Ing. Porsch ZT GmbH

⁸⁸ Mit Stand 09.05.2023 wurden diverse Immobilienplattformen auf freie Immobilien durchsucht. Die freien Immobilien wurden unter <https://www.willhaben.at/iad/immobilien/> und <https://www.immobilienscout24.at/> gefunden.

⁸⁹ vgl. Stadtgemeinde Langenlois

⁹⁰ vgl. Immowert123 OG

3.3.4 Zusammenfassung

Um die unterschiedlichen Herausforderungen und strukturellen Gegebenheiten der drei ausgewählten Beispielgemeinden kurz zusammengefasst auf einem Blick zu erfassen, soll nachfolgende Tabelle einen Überblick liefern.⁹¹

	Gemeinde Haugschlag	Marktgemeinde Echsenbach	Stadtgemeinde Langenlois
Politischer Bezirk	Gmünd	Zwettl	Krems-Land
Einwohner*innen (2022)	491	1.293	7.506
Bevölkerungsentwicklung (seit 1981)	Abnahme um 22 %	Zunahme um 7 %	Zunahme um 16 %
Anteil Nebenwohnsitze (2022)	38 %	16 %	15 %
Katastralgemeinden	4	7	8
Katasterfläche	22,66 km ²	23,14 km ²	67,08 km ²
Wohnbaulandreserven	27 %	8 %	15 %
Bautätigkeit – neue Wohnhäuser	2012 – 2022: 10 (eine Wohneinheit pro Gebäude)	2012 – 2022: 62 (eine Wohneinheit pro Gebäude)	2017 – 2022: 65 (eine Wohneinheit pro Gebäude), 98 neue Wohneinheiten (mehr als zwei Wohneinheiten pro Gebäude)
Ø Grundstückspreise	16-22 €/m ²	11-17 €/m ²	90-100 €/m ²
Ø Grundstücksgrößen in neueren Siedlungsgebieten (Bauland-Wohngebiet)	700-1.500 m ²	900-1.100 m ²	500-900 m ²
Verdichtete Wohnformen	-	6 Wohnhausanlagen, 2 Reihenhausanlagen	Zahlreiche Wohnhausan- lagen/Reihenhäuser (v.a. im Norden von Langenlois)
Index des Pendlersaldos	35,6	69,4	78,9

Tabelle 4: Vergleich von unterschiedlichen Parametern wie Bevölkerung und Wohnungsmarkt der drei Beispielgemeinden Haugschlag, Echsenbach und Langenlois

⁹¹ vgl. Dipl. Ing. Porsch ZT GmbH; vgl. Statistik Austria 2022e-g; vgl. immowert123 OG; vgl. Statistik Austria, 2020

4 Rechtliche Rahmenbedingungen zur Wohnbautätigkeit in Niederösterreich

4.1 Relevante Bestimmungen des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 LGBl. Nr. 3/2015 i.d.g.F.

Der Landtag von Niederösterreich hat am 22. Oktober 2020 die 6. Novelle des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 beschlossen. Neben der verstärkten Bedeutung der überörtlichen Raumordnung mit regionalen Leitplanungen sollten die Anforderungen an örtliche Entwicklungskonzepte neu definiert und die Planungsrichtlinien überarbeitet werden. Durch die Novelle soll der Schutz des Bodens durch qualitätsvolle Planung sichergestellt und die Ziele des Klimabündnisses erreicht werden.⁹²

Diese Vorgaben haben direkte Auswirkungen auf Baulandwidmungen des Wohnbaulandes und sind somit auch bei der Ausweisung von neuen (Einfamilienhaus-)Siedlungsgebieten zu beachten. Dazu sollen die nachfolgenden Kapitel einen groben Überblick über die maßgeblichen Bestimmungen im Rahmen der Novelle bieten.

4.1.1 Flächenmäßige Widmungsbeschränkung

Gemäß §3 Abs 4 des NÖ ROG ist zur Absicherung der Erlassung bzw. Änderung der überörtlichen Raumordnungsprogramme die erstmalige Widmung von Wohnbauland je Gemeinde auf 2 ha beschränkt, inklusive der dafür erforderlichen Verkehrsflächen. Ausgenommen davon ist die Widmung Bauland-Gebiete für erhaltenswerte Ortsstrukturen sowie eine Erweiterung auf Flächen, die bereits mindestens seit 10 Jahren als Hausgärten genutzt werden oder bebaute Nebenflächen sind. Wird nachgewiesen, dass mindestens 70 % der dort befindlichen Bauplätze bereits baubewilligt wurden, darf das Höchstmaß zweimal ein weiteres Mal ausgeschöpft werden. Wird im gleichen Widmungsverfahren unbebautes Wohnbauland in Grünland rückgewidmet, ist dies nicht auf die Flächensumme von 2 ha anzurechnen. Diese Beschränkung gilt bis 31.12.2023. Diese kann jedoch von der Landesregierung auf Antrag der Gemeinde mittels eines Bescheides schon vor diesem Zeitpunkt aufgehoben werden. Die flächenmäßige Widmungsbeschränkung für eine Gemeinde kann beispielsweise aufgehoben werden, wenn die Grundlagenforschung im Rahmen der regionalen Leitplanung ergeben hat, dass keine weiteren überörtlichen Festlegungen erforderlich sind.⁹³

Ursprünglich war eine Beschränkung auf 1 ha angedacht, die jedoch aufgrund des politischen Widerstands nicht beschlossen wurde.

⁹² vgl. Nagelhofer, 2020, S. 2f

⁹³ vgl. Kienastberger, et al., 2020

Nunmehr kann insgesamt eine Fläche von 6 ha Wohnbauland bis Ende 2023 ausgeschöpft werden, wenn entsprechende Nachweise erbracht werden. Hierbei wird lediglich das unbebaute und ungenutzte Wohnbauland angerechnet. Gegenrechnungen von Rückwidmungen sind ebenfalls zulässig, weshalb sich ein durchaus großer Spielraum für die Gemeinden ergibt.⁹⁴

Fazit: Die Beschränkung scheint nicht plausiblerweise dem Schutz des Bodens zu dienen, sondern rein aufgrund der Erstellung von überörtlichen Raumordnungsprogrammen und den damit verbundenen Festlegungen. Was sich in Zukunft daraus ergibt, bleibt offen.

4.1.2 Baulandmobilisierung

Unter §17 des NÖ Raumordnungsgesetzes werden die Baulandmobilisierung sowie die Sonderformen der Vertragsraumordnung geregelt. Entgegen den Regelungen vor der Novelle haben die Gemeinden nicht nur die Möglichkeit bei einer Neuwidmung von Bauland Verträge abzuschließen oder die Widmung zu befristen. Vielmehr ist diese Forderung nunmehr unumgänglich und wird strenger ausgelegt. In der Praxis wurden aber bereits vor der Novelle Verfügbarkeitsverträge mit den Grundeigentümer*innen abgeschlossen, das Bauland befristet oder der Ankauf der Grundstücke durch die Gemeinde forciert. Die gesetzlichen Rahmenbedingungen erlauben eine maximale Befristungsdauer von Bauland über einen Zeitraum von sieben Jahren. Wird bis dahin nicht mit einer entsprechenden Bebauung begonnen, tritt die festgelegte Folgewidmung (eine Widmungsart des Grünlandes) ein. Für Bauwerber*innen ergeben sich dadurch klar festgelegte Strukturen, die vertraglich geregelt werden, um Spekulationskäufe oder Baulandhortung zu verhindern. Diese Forderungen gelten nicht nur bei Neuwidmungen, sondern ebenso bei Änderungen der Widmungskategorie innerhalb des Baulandes.⁹⁵

4.1.3 Relevante Planungsrichtlinien

4.1.3.1 Innenentwicklung und Nachverdichtung - § 14 Abs 2 Z 1

Zu einer umfassenden Änderung im Rahmen der Novelle im Jahr 2020 kam es auch bei den Planungsrichtlinien und Widmungsverboten gemäß §14 NÖ Raumordnungsgesetz, da diese im Wesentlichen aus den Jahren 1976 bis 1995 stammen und daher einer Anpassung an die gegenwärtigen Herausforderungen bedurften.⁹⁶ Gemäß Abs 2 Z 1 wurde die Rolle der Innenentwicklung im Vergleich zur Außenentwicklung gestärkt, um eine effiziente Nutzung der (vorhandenen) Infrastruktur zu garantieren. Ebenso ist darauf Bedacht zu nehmen, dass Bereiche für eine nachhaltige und verdichtete Bebauung zu berücksichtigen sind. Die bisherige Entwicklung – die Einfamilienhausgebiete am Ortsrand – soll damit erschwert werden.

⁹⁴ vgl. Kienastberger, et al., 2020

⁹⁵ vgl. NÖ Raumordnungsgesetz 2014, LGBl. Nr. 3/2015 i.d.g.F

⁹⁶ vgl. Nagelhofer, 2020, S. 2

Zudem sind großflächige Siedlungserweiterungen in entlegeneren Ortschaften nur in Ausnahmefällen (z.B. Bedarf der lokalen Bevölkerung) zulässig. Vorrangig soll sich die Siedlungsentwicklung auf die Hauptorte konzentrieren, da diese eine entsprechende Infrastruktur aufweisen (Nahversorgung, Bildungseinrichtungen, usw.) und diese fußläufig erreichbar ist. Weite Wege mit dem motorisierten Individualverkehr sollen reduziert und kurze Wege gefördert werden, um den Zielen des Bodenbündnisses, wonach die gesamte Inanspruchnahme des Bodens minimiert werden soll, zu entsprechen. Einerseits soll die Verdichtung innerhalb von Ortszentren gestärkt werden. Andererseits wird diese Vorgehensweise durch die ROG-Novelle dahingehend erschwert, dass gemäß §16 Abs 1 Z 1 bis 2 für Bauland-Wohngebiet und Bauland-Kerngebiet eine Beschränkung der Geschossflächenzahl auf 1 festgelegt wurde. Für die Ausweisung einer Geschossflächenzahl über 1 bedarf es nun einer eigenen Widmungskategorie („Bauland-Wohngebiet-nachhaltige Bebauung und Bauland-Kerngebiet-nachhaltige Bebauung“), um mögliche Auswirkungen auf die soziale und verkehrliche Infrastruktur bereits im Widmungsverfahren zu prüfen.⁹⁷

Fazit: Eine Regelung, die für die Wiener Umlandgemeinden, die mit starkem Bodendruck und Verkehrsbelastungen zu kämpfen haben, durchaus sinnvoll ist, erschwert die Umsetzung von Projekten zur Innenverdichtung in ländlichen Gemeinden.

4.1.3.2 Nachweis eines Bedarfs bei Neuwidmungen - § 14 Abs 2 Z 2

Jene Entwicklungen, die mit der Errichtung von neuen Einfamilienhaussiedlungen am Ortsrand einhergehen, sind laut den Bestimmungen des NÖ Raumordnungsgesetzes künftig zu vermeiden. Dies zeigt sich in jener Planungsrichtlinie, die besagt, dass die Erstwidmung von Bauland nur entsprechend eines dokumentierten Bedarfes zulässig ist.⁹⁸ Dieser soll anhand der Bautätigkeit der letzten Jahre und Bevölkerungsentwicklung eruiert werden. Zuerst sollen die bestehenden Baulandreserven herangezogen werden. Sind diese gewidmeten Baulandflächen nicht verfügbar, sind die Gründe dafür darzulegen (z.B. Eigenbedarf, Kapitalanlage, privatrechtliche Hindernisse, ...). Der Druck auf Grundeigentümer*innen, die Bauland horten, wird dadurch zwar noch mehr erhöht. Ob damit jedoch eine höhere Verkaufsbereitschaft einhergeht, lässt sich nicht eindeutig ableiten. Auch Leerstände sollen im Rahmen dieser Dokumentation erfasst und definiert werden, wo künftig Verdichtungen des bestehenden Baulandes vollzogen werden können. Bei besonders abgelegenen Gemeinden mit einer rückläufigen Bevölkerungsentwicklung wird es somit noch schwieriger, an neues Bauland heranzukommen.⁹⁹

⁹⁷ vgl. Nagelhofer, 2020, S. 10-15

⁹⁸ vgl. Nagelhofer, 2020, S. 10

⁹⁹ vgl. Amt der NÖ Landesregierung, Gruppe Raumordnung, Umwelt und Verkehr, Abteilung Gesamtverkehrsangelegenheiten, 2021, S. 1-4

4.2 Wohnbauförderung in Niederösterreich

Um den Neubau und die Sanierung von Gebäuden im ländlichen Raum zu stärken und jene Regionen als Wohnraum attraktiv zu halten, wurde die Wohnbauförderung in Niederösterreich ins Leben gerufen. Der Fokus liegt dabei insbesondere auf dem Ausgleich zwischen den Regionen in Niederösterreich, um gleiche Bedingungen für alle zu schaffen. Ländliche Regionen erhalten daher um bis zu 20 Prozent mehr Förderung.¹⁰⁰

Die Förderung des Landes Niederösterreich erfolgt in Form eines Darlehens mit einer Laufzeit von 27,5 Jahren und einer jährlichen Verzinsung von 1 %, welche im Nachhinein eingehoben wird. Beziehen können die Wohnbauförderung nur jene Personen, die die festgelegten Einkommensgrenzen nicht überschreiten. Bei einer Person darf das Jahreseinkommen (netto, ohne Sonderzahlungen) 45.000 €, bei zwei Personen 70.000 € nicht übersteigen. Gefördert werden die Errichtung eines Eigenheimes, der Ersterwerb einer Wohneinheit im Reihenhaus bzw. einer Wohnung im Geschosswohnbau. Wie hoch das Förderungsdarlehen ausfällt, wird mithilfe eines Punktesystems ermittelt, welches sich aus einer energieeffizienten und nachhaltigen Bauweise, der Lagequalität sowie der Familienförderung zusammensetzt.¹⁰¹

Zuerkennungsvoraussetzung für die NÖ Wohnbauförderung ist ein Mindeststandard des Heizwärmebedarfs, welcher als Bilanz aller Energieverlust und -gewinne angesehen wird. Je nachdem wie das Oberflächen/Volumenverhältnis (A/V) eines Gebäudes zueinandersteht, ergibt sich ein höchstzulässiger Heizwärmebedarf. Dieser kann entweder durch eine optimierte Wärmedämmung oder alternativ mit einer optimierten Haustechnik (z.B. Solar- oder Photovoltaikanlage) erreicht werden. Gleichermaßen ergeben sich hierfür 65 förderbare Punkte. Weitere Punkte, durch die sich die Fördersumme erhöht, können beispielsweise durch Anwendung von ökologischen Baustoffen, Begrünungen sowie durch ökologische Gartengestaltung erreicht werden. Bei einer energiesparenden und nachhaltigen Bauweise können maximal 100 Punkte erreicht werden, wobei jeder Punkt 300 € wert ist, das wiederum eine Fördersumme von 30.000 € ergibt. Dieser Wert bezieht sich auf ein Eigenheim bzw. Reihenhaus, bei Wohnungen im Geschosswohnbau ist ein Punkt nur 200 € wert.¹⁰²

Ein weiterer Schwerpunkt der NÖ Wohnbauförderung ist die Lagequalität. Hierbei soll die Ortskernbelebung gestärkt werden, indem die Errichtung von Gebäuden im Ortskern in einer Zentrumszone oder gewidmetem Bauland-Kerngebiet gefördert wird.

¹⁰⁰ vgl. Amt der NÖ Landesregierung - Abteilung Wohnungsförderung, 2019a, S. 3

¹⁰¹ vgl. Amt der NÖ Landesregierung - Abteilung Wohnungsförderung, 2021, S. 6f

¹⁰² vgl. Amt der NÖ Landesregierung - Abteilung Wohnungsförderung, 2021, S. 10-13

Insbesondere die Errichtung eines Gebäudes in geschlossener Bebauungsweise sowie die Nachverdichtung, also die Schaffung von neuen Wohneinheiten im Bestand, sollen zur Ortskernbelebung beitragen.¹⁰³

Weitere Punkte ergeben sich je nachdem wie stark eine Gemeinde von der Abwanderung betroffen ist – bezeichnet wird dies als regionsbezogener Ausgleichsbonus. Insgesamt 40 Punkte können damit erzielt werden. Je nach Lage und Projekt können damit insgesamt 12.000 € gefördert werden. Zusätzlich sind für Jungfamilien weitere finanzielle Unterstützungen möglich. Pro versorgungsberechtigtem Kind, das im Haushalt wohnt, können weitere 10.000 € bezogen werden.¹⁰⁴

Festzuhalten ist, dass durch die Wohnbauförderung in Niederösterreich Anreize für die Verwendung von erneuerbaren Energieträgern inklusive einer guten Dämmung sowie ökologischen Baumaterialien geschaffen werden. Kritisch zu hinterfragen ist jedoch, warum es zwischen Einfamilienhaus und Reihenhaus bzw. Wohnungen keine maßgeblicheren Unterscheidungen gibt. Beispielsweise wird auf die Bodenversiegelung in der Förderung zu wenig eingegangen. Zwar erhalten Gebäude, die innerhalb des Ortskerns errichtet/saniert werden eine zusätzliche Förderung. Allerdings wird beim Einfamilienhaus auf der grünen Wiese nicht unterschieden, wieviel Fläche tatsächlich versiegelt wird bzw. generell für die Grundstücksgröße herangezogen wird. Für eine Änderung der Verhaltensweisen bräuchte es wohl „mutigere“ Förderbedingungen, die fast ausnahmslos auf die Nachverdichtung, Sanierung und Abriss bzw. Neubau innerhalb von Ortschaften eingehen.

¹⁰³ vgl. Amt der NÖ Landesregierung - Abteilung Wohnungsförderung, 2019b, S. 22

¹⁰⁴ vgl. Amt der NÖ Landesregierung - Abteilung Wohnungsförderung, 2021, S. 14f; vgl. Zeiler, 2021

5 Kriterien für eine nachhaltige Bauweise

Das Potential, das sich aus der Berücksichtigung von wesentlichen Faktoren für nachhaltiges Bauen ergibt, ist nicht zu unterschätzen. Werden Nachhaltigkeitsaspekte eines Gebäudes während des gesamten Lebenszyklus stärker miteinbezogen, können energiesparende und ressourcenschonende Qualitäten hervorgebracht werden. Gerade im Gebäudesektor ist dies aufgrund von begrenzten Ressourcen zur Errichtung von Wohnraum sowie dem erhöhten Kühlungsbedarf in Folge des Klimawandels nicht außer Acht zu lassen. Jene Faktoren sollten bis zur Nachnutzung bzw. bis zum Rückbau eines Gebäudes mitberücksichtigt werden.¹⁰⁵

Bei der Schaffung von neuem Wohnraum ist aus ökologischer Sicht immer eine Sanierung und Nachnutzung von bestehender Bausubstanz zu bevorzugen. Möglichkeiten, die sich dadurch ergeben, sind zum Beispiel die umfassende (thermische) Sanierung von alter, ungenutzter Gebäudesubstanz. Ist dies aufgrund von bautechnischen Standards oder aus ökonomischer Sicht nicht mehr vertretbar, kann ein Abbruch des Gebäudes mit fachmännischer Entsorgung der Baustoffe und einer Neuerrichtung eines Gebäudes vollzogen werden. Dadurch werden keine neuen Böden versiegelt und ein wichtiger Beitrag zu einem sinnvollen Flächenrecycling geleistet.

Werden Gebäude auf bisher un bebauten Flächen errichtet, wirkt sich allein schon die Versiegelung des Bodens negativ auf die Umwelt aus, da damit die Speicherfähigkeit von CO₂ bzw. die Versickerungsfähigkeit von Regenwasser verloren geht. Da es jedoch zum jetzigen Zeitpunkt unwahrscheinlich erscheint, zur Gänze auf Neubauten auf der grünen Wiese zu verzichten, soll dieses Kapitel einen Überblick über qualitativvolles und nachhaltiges Bauen liefern. Zu beachten ist jedoch, dass es nicht das eine nachhaltige Musterhaus gibt, das sich auf jede Gemeinde übertragen lässt. Die jeweiligen Standortbedingungen und Ausgangslagen von den jeweiligen Gemeinden sind bei jeder Planung zu berücksichtigen.

5.1 Standortwahl

Nachhaltiges Bauen fängt bereits bei der Entscheidung an, wo das Einfamilienhaus errichtet wird, und stellt mitunter eine der wichtigsten zu klärenden Fragen dar. Dass die Wahl hierbei auf eine bestimmte Gemeinde fällt, hängt vermehrt von individuellen Bedürfnissen ab, wie beispielsweise eine gute Erreichbarkeit zu Ballungszentren oder die Nähe zu Freunden und Familie und stellt somit einen wenig beeinflussbaren Faktor bei der Entscheidung dar. Was jedoch sehr wohl berücksichtigt werden kann, ist die Situierung des Gebäudes innerhalb der Siedlungskörper.

Für die Errichtung des Gebäudes sollte eine Ortschaft bevorzugt werden, die infrastrukturell gut mit Gütern des täglichen Bedarfs (Nahversorgung) ausgestattet ist. Idealerweise finden sich in

¹⁰⁵ vgl. Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (BMI), 2019, S. 7

der Ortschaft ebenso Bildungseinrichtungen, eine medizinische Grundversorgung sowie die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel. Die Entwicklung sollte dabei vorrangig auf die Gemeindehauptorte fallen bzw. auf jene Ortschaften, die dieses Kriterium ebenfalls erfüllen. Mit der Situierung des Gebäudes innerhalb einer gut versorgten Ortschaft können die Wege mit dem motorisierten Individualverkehr begrenzt und kurze Wege für die tägliche Versorgung sichergestellt werden. Gemessen am CO₂-Ausstoß stellt neben der Raumwärme der Verkehr die höchste Belastung für die Umwelt dar und ist daher nicht außer Acht zu lassen.

Bei der Wahl des Standortes ist daher auch zu beachten, dass dieser möglichst zentrumsnah ist oder bestehende Baulücken in der Ortschaft geschlossen werden. Ein großer Vorteil ist die geringen finanziellen Aufwände für die Gemeinden und die Bauträger*innen – begünstigt durch bereits bestehende verkehrliche und technische Infrastruktur (Kanal und Wasserleitung). Die Errichtung eines Einfamilienhauses auf der grünen Wiese sollte daher allein aufgrund der verkehrserzeugenden Siedlungsstruktur sowie den finanziellen Aufwendungen für die Infrastruktur nicht in Betracht gezogen werden.¹⁰⁶

5.2 Flächenverbrauch

Eines der wohl bedeutsamsten Kriterien für die Errichtung des Einfamilienhauses ist die damit verbundene Bodenversiegelung. Auf lange Sicht betrachtet ergeben sich irreversible Schäden für die Umwelt. Entscheidend ist, dass versiegelter Boden überwiegend nicht mehr in der vorherigen Qualität hergestellt werden kann. Eine Entsiegelung der Fläche ist zwar nach der Nutzung des Gebäudes möglich, allerdings bleibt die natürliche Struktur des Bodens gestört. Durch die Versiegelung wird der Boden dauerhaft von Luft und Wasser abgeschieden und verliert daher seine Bodenfauna, die für den Erhalt und die Neubildung von fruchtbaren Böden zuständig ist. Außerdem bleiben nach dem Abtrag des Gebäudes oft Fremdstoffe im Boden zurück (z.B. Asphalt- und Betonreste, Kunststoffe oder andere Schadstoffe). Die Regenerationsfähigkeit der natürlichen Bodenfauna kann nicht über einen kurzfristigen Zeitpunkt erreicht werden.¹⁰⁷

Gegen einen hohen Versiegelungsgrad spricht auch die Problematik bei Starkregenereignissen. Das Wasser kann nicht mehr auf natürliche Weise in den Boden versickern und die Grundwasservorräte auffüllen. Das Risiko für örtliche Überschwemmungen steigt, da die Dimensionierung der Kanalisationsleitungen für solche Extremwetterlagen oft nicht ausgelegt ist.

¹⁰⁶ vgl. Medienstelle für Nachhaltiges Bauen, 2015, S. 9f

¹⁰⁷ vgl. Umweltbundesamt, 2020

Weitere natürliche Prozesse, wie die Verdunstung von Wasser, werden durch Versiegelung beeinträchtigt. Im Sommer kann der Boden zu keiner Kühlung der Luft mehr beitragen. Pflanzen, die als Wasserverdunster und Schattenspendler dienen, können ebenso keinen Beitrag zur Kühlung mehr leisten.¹⁰⁸ Bei längeren Hitzeperioden ist man auf Grundwasservorräte angewiesen. Versickert das Regenwasser nicht auf natürliche Weise in den Boden, sondern in die Kanalisation, ist dies wiederum mit einem zusätzlichen Aufwand verbunden, da das Wasser in einer Kläranlage maschinell aufbereitet werden muss.

Der Boden – als eine unterschätzte und begrenzte Ressource – ist ebenso für die Ernährungssicherheit grundlegend. Täglich werden Ackerflächen verbaut, gleichzeitig steigt jedoch die Nachfrage an Nahrungsmitteln und anderen Rohstoffen wie beispielsweise zur Energieerzeugung oder Herstellung von Verpackungsmaterialien. Dies bedingt unweigerlich einen steigenden Bodenpreis und eine Intensivierung der verbleibenden Bodenbewirtschaftung. Was bleibt ist eine steigende Abhängigkeit von Lebensmittelimporten aus dem Ausland, die mit gewissen Risiken verbunden sind. Durch den Klimawandel kommt es immer öfter zu Dürreperioden, die die Versorgungssicherheit mit Lebensmitteln global gesehen gefährden.¹⁰⁹

Daher stellt sich nun folgende Frage: Wie kann der Flächenverbrauch eines Einfamilienhauses verringert oder gar vermieden werden? Grundsätzlich wären zunächst jene Flächen zu bevorzugen, die bereits versiegelt wurden. Dies könnte durch Abtrag der Bausubstanz und Neuerrichtung auf einem Grundstück erfolgen. Wird ein Einfamilienhaus auf der grünen Wiese errichtet und nicht unterkellert, ergeben sich weitere Möglichkeiten, die Versiegelung des Bodens so gering wie möglich zu halten. Entscheidend ist dabei, dass kein flächiges Fundament errichtet wird, sondern nur ein Minimalistisches. Das bedeutet, dass dieses punkt- oder streifenförmig sein kann und je nach Gesamtlast des Gebäudes bzw. Tragfähigkeit des Bodens bei der Errichtung des Eigenheims eingesetzt werden kann, um eine flächige Versiegelung zu verhindern. Zum Teil wird der Boden zwar trotzdem verdichtet, jedoch in einem geringeren Ausmaß, sodass Bodenlebewesen weiterhin bestehen bleiben können. Dadurch kann das Regenwasser vom Boden aufgenommen werden, auch wenn es nicht direkt von oben kommt.¹¹⁰

¹⁰⁸ vgl. Umweltbundesamt, 2020

¹⁰⁹ vgl. Amt für Veröffentlichungen der Europäischen Union, 2013, S. 15

¹¹⁰ vgl. Wien Energie Vertrieb GmbH & Co KG, 2021



Abbildung 29: Aufbau eines Punktfundamentes – Quellen: [baustoffwissen.de, 2015 \(links\)](#) | [energieleben.at, 2021 \(rechts\)](#)

Um den verlorengegangenen Lebensraum im Boden zumindest ansatzweise auszugleichen, kann eine Dachbegrünung angelegt werden. Dies ist vor allem ratsam, wenn ein punkt- oder streifenförmiges Fundament aufgrund einer Unterkellerung bzw. der Tragfähigkeit des Bodens bautechnisch nicht möglich ist. Neben der Schaffung eines wertvollen Lebensraums für Tiere und Pflanzen haben Gründächer den Vorteil, dass sie bis zu 90 % des Regenwassers speichern und somit die Kanalisation entlasten können. Das Gründach fungiert als Dämmschicht nach oben und kann durch die Verdunstungsleistung der Pflanzen im Sommer zur Kühlung bzw. im Winter als Wärmedämmung zu einer Senkung der Energiekosten beitragen. Es empfiehlt sich eine extensive Begrünung, da diese aufgrund des dünn-schichtigen Aufbaus weniger schwer wiegt, pflegeleichter und preisgünstiger ist.¹¹¹

5.3 Energieversorgung

Maßgeblich für die Höhe des Energieverbrauchs eines Einfamilienhauses sind Faktoren, die bereits vor der Errichtung eines Gebäudes zu berücksichtigen sind. Daher sollten diese schon bei der Planung miteinbezogen werden, um im Laufe der Nutzungsdauer des Gebäudes einen möglichst geringen Energieverbrauch zu haben. Demnach ist die geografische Ausrichtung, die Standortwahl sowie Ausformung der Gebäudehülle entscheidend für den späteren Energieverbrauch eines Gebäudes. Beeinflusst werden dadurch der Jahres-Heizwärmebedarf an fossilen und regenerativen Energieträgern, die passive Solarenergienutzung, der Kältebedarf sowie der Strombedarf für Beleuchtung.¹¹²

Die Topografie eines Geländes ist entscheidend für den Verschattungsgrad eines Gebäudes. Dies ist einerseits von umgebenden Höhenzügen und der Entfernung zu dieser Verschattungsquelle abhängig.

¹¹¹ vgl. Die Umweltberatung, a

¹¹² vgl. Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (BMI), 2019 S. 67

Andererseits können solare Verluste allein durch die gegenseitige Verschattung der Gebäude zueinander entstehen. Eine optimale Nutzung der passiven Solarenergienutzung kann durch eine süd- bzw. südwestexponierte Hanglage sowie durch Gebäude, die auf ebenem Gelände errichtet werden und keine Verschattung durch umgebende Höhenzüge aufweisen, erreicht werden.

Neben der Ausrichtung auf dem Grundstück spielt die Kompaktheit des Siedlungskörpers eine Rolle. Aufgrund des höheren Versiegelungsgrades können innerörtliche Siedlungslagen zu einer Einsparung des Heizwärmebedarfs beitragen, dem sogenannten Wärmeinseleffekt geschuldet. In ländlichen Gebieten wäre daher eher eine geschlossene Bebauungsweise anzustreben, um die Wärmeverluste über die Gebäudehülle möglichst gering zu halten. Das freistehende Einfamilienhaus bietet mehr Angriffsfläche, wo Wärme entweichen kann, z.B. durch die Außenwände zu den Grundstücksgrenzen oder aber auch zum Erdreich bzw. über das Dach.¹¹³ Damit die Vorteile einer dichteren Bebauung im Sommer nicht zu einem erhöhten Energieverbrauch infolge der notwendigen Kühlung der Räume führen, sollten die Gebäude gut gedämmt sein und auf eine entsprechende Begrünung in der Umgebung geachtet werden.

Die Wahl des Energieträgers sollte langfristig getroffen werden und gut überlegt sein. Dass nachhaltiges und energieeffizientes Bauen teuer ist, ist oft ein Vorurteil, da die Investitionskosten meist höher ausfallen. Der Energieverbrauch sollte jedoch auf den Lebenszyklus betrachtet werden – dieser fällt bei erneuerbaren Energien weit geringer aus – und gleicht die anfänglichen Mehrkosten mehr als aus. In einem ersten Schritt ist es wichtig zu eruieren, welche Arten von Energieträgern in der Region verfügbar sind und für das jeweilige Gebäude in Frage kommen würden.¹¹⁴

Gibt es in der jeweiligen Region ein Biomasseheizwerk mit Fernwärmeanschluss wäre dies eine gute Möglichkeit, um platzsparend und bequem langfristig auf erneuerbare Energie zu setzen. Jedoch ist ein Anschluss erforderlich. Ist dieser nicht vorhanden, bieten sich weitere Möglichkeiten an. Bei Niedrigenergiehäusern mit Fußboden- bzw. Wandheizung eignen sich beispielsweise Wärmepumpen, die die Räume mithilfe der Umgebungsluft erwärmen. Ökologisch sinnvoll sind jedoch nur jene, die maximal ein Viertel der erzeugten Raumwärme an Strom verbrauchen. Sinken die Außentemperaturgrade ab, desto mehr Strom wird benötigt, um die Umgebungswärme zu nutzen. Dies ist insbesondere in den Wintermonaten problematisch, da in dieser Zeit am wenigsten Strom aus erneuerbaren Quellen wie Wasserkraft oder Solarenergie genutzt werden kann.

¹¹³ vgl. Stadt Essen. Amt für Stadtplanung und Bauordnung, 2009 S. 5ff

¹¹⁴ vgl. Klima- und Energiefonds S. 8

Als Ergänzung dazu eignen sich beispielsweise Biomasseheizungen mit Stückholz, Hackschnitzel oder Pellets. Gerade in den kalten Wintermonaten, wo die Wärmepumpe hohe Stromkosten verursacht, kann beispielsweise eine Pelletheizung Abhilfe schaffen.¹¹⁵

Eine weitere Möglichkeit zur Senkung des Energieverbrauchs kann eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung darstellen. Der Einbau einer Lüftungsanlage rechnet sich jedoch nicht allein über die Einsparung von Heizkosten. Ein weiterer Vorteil ist, dass es rund um die Uhr eine frische, reine und angenehm temperierte und zugfreie Luftströmung gibt. In Kombination mit einem Solekreislauf oder Erdwärmetauscher lässt sich der Energieverbrauch auf ein geringeres Niveau senken.¹¹⁶

5.4 Baumaterialien

Eine Thematik, die auch die Architektur verstärkt aufgreift, ist der respektvolle Umgang mit natürlichen Ressourcen. Die Frugalität in der Architektur beschreibt den maßvollen Umgang mit den Früchten der Erde und beschäftigt sich unter anderem mit ökologischen und lokalen Baumaterialien. Grundlage bildet dazu ein Vortrag der Architektin, Dominique Gauzin-Müller vom 18.10.2021.

In ihrem Vortrag merkt die Architektin an, dass spätestens seit den 1930er Jahren die Moderne im Gebäudesektor angelangt ist. Dadurch ist die Fähigkeit, mit Materialien zu bauen, die am jeweiligen Standort verfügbar sind, schrittweise verloren gegangen.¹¹⁷ Das Problem, das sich dabei aufzeigt, ist, dass Stahlbeton für ca. 8 % der Kohlenstoffdioxid-Emissionen verantwortlich und somit ein wesentlicher Treiber der Erderwärmung ist. Weiters zeichnet sich Stahlbeton durch dessen hohen Verbrauch an Kies und Sand aus, diese Rohstoffe werden jedoch immer seltener. Der Baustoff sollte daher lediglich bei Gebäuden eingesetzt werden, wo dies unbedingt erforderlich ist.¹¹⁸ Es sollte immer bedacht werden, woher die Baumaterialien stammen, da lange Lieferwege sehr hohe Emissionen mit sich bringen. Sinnvoll ist es, sich mit der Frage zu beschäftigen, ob die Materialien nach der Lebensdauer wieder recycelt werden und in den Materialkreislauf zurückgeführt werden können. Hier spielt vor allem das Trennen der Materialien eine bedeutende Rolle, da sich Verbundwerkstoffe nur schwer bis gar nicht trennen lassen und jene Teile nach einem Abriss somit direkt auf die Deponie wandern.¹¹⁹

¹¹⁵ vgl. Die Umweltberatung, b; vgl. KURIER, 2018

¹¹⁶ vgl. Die Umweltberatung, b

¹¹⁷ vgl. Gauzin-Müller, 2021

¹¹⁸ vgl. Stiftung Centre Culturel Franco-Allemand Karlsruhe

¹¹⁹ vgl. Bäuerle, et al., 2021

Durch die Verwendung von lokal verfügbaren und ökologischen Baustoffen kann nicht nur ein positiver Beitrag zur Nachhaltigkeit geleistet, sondern zur regionalen Wertschöpfung beigetragen werden, indem lokale Betriebe unterstützt werden (z.B. Sägerei, Zimmerei, usw.)¹²⁰

5.4.1 Holz

Neben einer umweltfreundlichen Herstellung der Baumaterialien sollte insbesondere auf die Regionalität geachtet werden, um kurze Transportwege zu fördern. Seit langem hat sich der Baustoff Holz bewährt, da er einer der ältesten und vielseitigsten Werkstoffe der Menschheit ist. Der



Abbildung 30: Aufbau einer Außenwand mit Holzmassiv (links) und Holzriegel (rechts); Quelle: Mittermayr GmbH

Vorteil von Holz ist, dass es im Vergleich zu anderen tragenden Baustoffen wie Ziegel oder Stahlbeton relativ gute wärmeschutztechnische Eigenschaften aufweist. Ebenso kann um rund 10 % mehr Wohnnutzfläche als bei einem Massivbau mit den gleichen Außenmassen erreicht werden und aufgrund der geringeren Dichte lassen sich Kosten beim Fundament einsparen.

Zusätzliche Dämmschichten lassen sich leicht integrieren. Zu unterscheiden gibt es die Holzleichtbau- und Holzmassivbauweise. Als Holzleichtbau versteht man auch einen Rahmen- bzw. Skelettbau. Dafür werden Kanthölzer als Ständer und Riegel verwendet, inmitten derer die Wärmedämmung angebracht wird. Holzmassivbauten zeichnen sich hingegen durch großformatige und tafelförmige Vollholzelemente oder Brettsperrholzplatten aus, welche miteinander verbunden werden.¹²¹

5.4.2 Lehm

Seit jeher zählte Lehmerde als einer der wichtigsten Baustoffe weltweit. Mit der veränderten Energie- und Rohstoffnutzung in Europa zu Beginn der Industrialisierung im 18. und 19. Jahrhundert wurde der Lehmbau zurückgedrängt, womit das Wissen darüber verloren ging. Die Vorteile von Lehm liegen jedoch auf der Hand: Eine ausreichend verfügbare Ressource, die eine umweltschonende Gewinnung zulässt, Wärme gut speichern lässt und feuchtigkeitsregulierend wirkt.¹²²

Weit weniger Energie ist für die Herstellung von Lehm erforderlich als bei konventionellen Baustoffen wie Stahlbeton oder Ziegeln.

¹²⁰ vgl. Gauzin-Müller, 2021

¹²¹ vgl. Sperzel, et al., 2014 S. 7f

¹²² vgl. Sperzel, et al., 2014 S. 16

Auch die regionale Verfügbarkeit spricht für sich, wodurch kurze Transportwege garantiert werden können. Betrachtet man den gesamten Lebenszyklus des Gebäudes, zeichnet sich ein massiver Vorteil von Lehm ab: nach der Nutzungsdauer lässt sich dieser problemlos abtragen und kann sogar unbegrenzt wiederverwendet werden.¹²³

Anwendung kann der Baustoff beispielsweise als Lehmbauplatte finden, genauer gesagt für Innenwände, Vorsatzschalen oder Deckenverkleidungen. In Kombination mit Holz lassen sich Lehmziegel mithilfe der Stapeltechnik zu einer Lehminnenschale umfunktionieren. Stampflehm kann hingegen ebenso für Außenwände verwendet werden. Bei dieser Methode wird in Schalungselemente eine maximal 15 Zentimeter breite Lehmschicht gefüllt und diese mithilfe eines pneumatischen Hammers auf die Hälfte verdichtet. Man versucht derzeit, die Produktion effizienter zu gestalten, da die Kosten und der Arbeitsaufwand im Vergleich zu Beton noch um einiges höher sind. In dem Vortrag von Architektin Gauzin-Müller merkte sie an, dass das Bauen mit Lehm, im speziellen mit Gusslehm durchaus in Zukunft massentauglich gemacht werden und Beton ersetzen könnte. Es wird noch daran geforscht, einen natürlichen Zusatzstoff zu finden, der zur Stabilität des Baustoffes beiträgt. Derzeit wird noch zu ca. 3 % Zement als Zusatzstoff verwendet.¹²⁴

5.4.3 Hanf

Ähnlich wie Lehm wurde auch Hanf bereits vor vielen Jahren am Baumarkt etabliert. So gab es in jeder großen Stadt eine Hanfindustrie, wo aus den Fasern der Pflanzen unterschiedlichste Produkte hergestellt wurden. Jetzt geht es darum, den Baustoff „Hanfkalk“ in der Branche wieder neu zu entdecken, da dieser einiges an Vorteilen mit sich bringt. Die Lebenserwartung des Baustoffes liegt bei ungefähr 100 Jahren. Außerdem ist Hanfkalk gegenüber Brand- und Wasserschäden resistent, da der Kalk in den Wänden mit Wasser arbeitet und sogar für Ungeziefer wirkt der Baustoff abstoßend. Das Material lässt sich sehr schnell aufbauen, da es direkt auf der Baustelle gemischt werden kann.¹²⁵

Hanf als Rohstoff lässt sich effizient anbauen, da es sehr schnell wächst, keine Dünger und Pestizide benötigt, durch den heimischen Anbau zur regionalen Wertschöpfung beitragen kann und kurze Transportwege erlaubt.¹²⁶ Da die Verfügbarkeit von Hanfkalk derzeit noch eingeschränkt ist, sollte auf eine Fassadendämmung mit Hanf gesetzt werden, da diese Technologie bereits mehrere Unternehmen anbieten. Die Dämmleistung von Hanf ist im Vergleich zu konventionellen Dämmstoffen besser als die meisten Naturmaterialien, die zur Dämmung verwendet werden.

¹²³ vgl. Rischaneck, 2018

¹²⁴ vgl. Gauzin-Müller, 2021

¹²⁵ vgl. Starmühler Agentur & Verlag GmbH, 2018

¹²⁶ vgl. Capatect Baustoffindustrie GmbH., 2019, S. S. 7

Durch einen hohen Elastizitätsgrad kann Hanf sogar dazu beitragen, dass mechanische Schäden, beispielsweise durch Hagelkörner verursacht, vermieden werden.¹²⁷

5.4.4 Stroh

In Bezug auf regionale verfügbare Baustoffe kann das Abfallprodukt der Landwirtschaft, Stroh, besonders punkten. Der nachwachsende Rohstoff kann zur Dämmung von Gebäuden eingesetzt werden. Für die Anwendung in den eigenen vier Wänden bietet sich eine Holzständerkonstruktion an, die mit den Strohbällen befüllt wird. Dadurch können Dämmwerte garantiert werden, die für Niedrigenergiehäuser bzw. Passivhäuser Standard sind. Die Wandsysteme können vorgefertigt werden und eignen sich dadurch für ein Fertigteilhaus. Um eine hohe Wärmedämmleistung zu erreichen sowie den Anforderungen des Brand-, Schall- und Schädlingsschutzes gerecht zu werden, muss eine hohe Pressdichte des Materials erreicht werden. Nach Ende der Nutzungsdauer kann die Dämmung entweder wiederverwendet werden oder durch Kompostierung oder durch thermische Verfahren verwertet werden.

Hinzuweisen ist darauf, dass es sich bei den ausgewählten Baumaterialien lediglich um Beispiele handelt. Am wichtigsten bei der Entscheidung, welche nachhaltigen Baumaterialien für die Errichtung des Eigenheims verwendet werden, ist, auf die Regionalität zu achten und eine schadstofffreie Rückführung in den Materialkreislauf zu ermöglichen.

¹²⁷ vgl. Capatect Baustoffindustrie GmbH., 2019 S. S. 13

6 Befragung über die Hintergründe zur Errichtung eines Einfamilienhauses

Um einen genaueren Überblick darüber zu erlangen, welche Motive Personen haben, die ein Einfamilienhaus errichten, wurde ein quantitativer Fragebogen erstellt. Neben den potentiellen Einfamilienhausbesitzer*innen wurde auch auf bestehende Einfamilienhausbesitzer*innen eingegangen, um analysieren zu können, ob und inwiefern sich diese beiden Gruppen unterscheiden oder ob diese über sehr ähnliche Entscheidungsmuster verfügen. Der Fragebogen wurde auf diversen Facebookgruppen zu den Themen Haus bauen bzw. Haus kaufen drei Wochen lang im April 2021 veröffentlicht. Insgesamt konnte damit eine Stichprobengröße von 258 Personen aus dem deutschsprachigen Raum (vor allem Österreich und Deutschland) erreicht werden. Der 16 bis 17 Fragestellungen umfassende Fragebogen wurde von 137 potentiellen Einfamilienhausbesitzer*innen und von 121 bestehenden Einfamilienhausbesitzer*innen beantwortet, wodurch eine vergleichbare Basis zwischen den beiden unterschiedlichen Gruppen erzielt werden konnte.

6.1 Demographische Merkmale

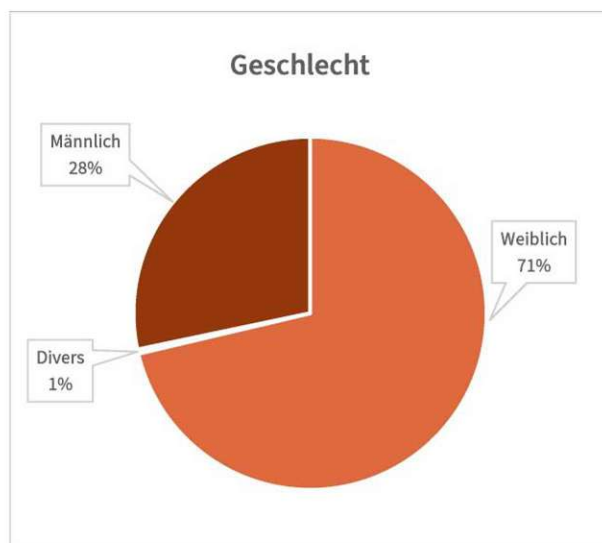


Abbildung 31: Geschlechterverteilung der befragten Teilnehmer*innen

Von den insgesamt 258 Teilnehmer*innen des Fragebogens ist mit rund 71 % der Großteil weiblich. Lediglich rund 28 % sind männlich und rund 1 % divers. Bei der Frage, zu welcher Altersgruppe man gehört bzw. wo der derzeitige Wohnort ist, zeigen sich zwischen den beiden Gruppen (potentielle und bestehende Einfamilienhausbesitzer*innen) Unterschiede. Grundsätzlich konnten durch den Fragebogen eher jüngere Erwachsene erreicht werden. Dies hängt einerseits mit der Veröffentlichung des Fragebogens über Social Media (Facebook) zusammen und andererseits von der Relevanz für jüngere Altersgruppen, vor allem bei dem Fragebogen für potentielle Einfamilienhausbesitzer*innen.

andererseits von der Relevanz für jüngere Altersgruppen, vor allem bei dem Fragebogen für potentielle Einfamilienhausbesitzer*innen.

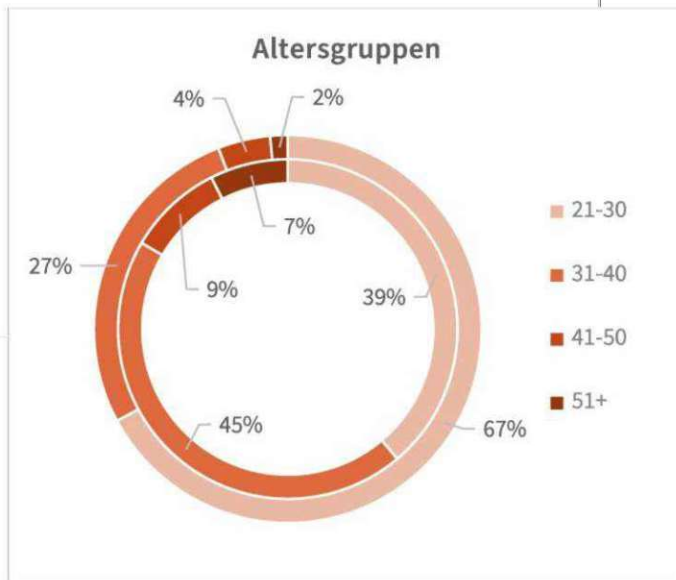


Abbildung 32: Altersgruppen der bestehenden Einfamilienhausbesitzer*innen (innen) und potentiellen Einfamilienhausbesitzer*innen (außen)

Beim Fragebogen gaben 67 % an, zwischen 21 und 30 Jahre alt zu sein – 27 % sind zwischen 31 und 40. Hier zeigt sich, dass insbesondere zwischen dem 21. und 40. Lebensjahr die höchste Nachfrage an einem Eigenheim besteht. Die höheren Altersgruppen machten lediglich 4 % (41-50) und 2 % (51+) aus. Im Vergleich zu den bestehenden Einfamilienhausbesitzer*innen zeigt sich, dass die Altersgruppe 21-30 zu 39 % vertreten ist. 45 % und somit der höchste Anteil kommt dabei den 31- bis 40-Jährigen zu. Mit 9

% (41-50) und 7 % (51+) ist der Anteil der über 41-Jährigen hier deutlich höher als bei den potentiellen Einfamilienhausbesitzer*innen.

Weiters wurden die Teilnehmer*innen nach ihrem derzeitigen Wohnort befragt. Die drei Gruppen sind bei den potentiellen Einfamilienhausbesitzer*innen sehr ähnlich verteilt. Mit rund 35 % machen die Befragten, die am Land in einer kleineren Ortschaft mit unter 2.000 Einwohner*innen wohnen,



Abbildung 33: Wohnort der bestehenden Einfamilienhausbesitzer*innen (innen) und potentiellen Einfamilienhausbesitzer*innen (außen)

den größten Anteil aus. Rund 32 % leben am Land in einer größeren Ortschaft (2.000 bis 10.000 Einwohner*innen) und rund 33 % leben in einer Stadt mit über 10.000 Einwohner*innen. Bei den bestehenden Einfamilienhausbesitzer*innen sieht die Verteilung anders aus. Mit 46 % wohnt fast die Hälfte der Befragten in einer sehr ländlichen Gemeinde mit weniger als 2.000 Einwohner*innen. Ebenfalls ländlich wohnen weitere 41 % (in Gemeinden mit 2.000 bis 10.000 Einwohner*innen). Lediglich 13 % haben ihr Einfamilienhaus in einer Stadt mit über 10.000 Einwohner*innen.

Die Unterschiede zwischen den beiden Gruppen lassen sich dadurch erklären, dass jene, die noch kein Einfamilienhaus besitzen, derzeit oft noch in der Stadt wohnen, sich jedoch dann meistens den Traum vom Eigenheim in einer ländlicheren Gemeinde erfüllen möchten. Denn nur ein geringer Anteil der Personen, die bereits ein Einfamilienhaus besitzen, verfügt über ein Haus in einer Stadt.

6.2 Motive für die Errichtung eines Einfamilienhauses

In Bezug auf den fortschreitenden Trend zum Einfamilienhaus wurden die Teilnehmer*innen darüber befragt, ob das Einfamilienhaus schon immer ihr Traum von den eigenen vier Wänden war. Rund 80 % beantworteten diese Frage mit einem „ja“. 16 % der Befragten waren unentschlossener beantworteten die Frage mit einem „eher ja“. Lediglich 3 % gaben an, dass das Einfamilienhaus noch nicht immer ihr Traum vom Eigenheim war. Da mit dem Fragebogen eine spezielle Zielgruppe angesprochen wurde, die ein Eigenheim errichten möchte bzw. schon eines besitzt, war dieses Ergebnis zu erwarten. Bei einer anderen Grundgesamtheit würde die Verteilung vermutlich etwas anders aussehen.

Weitergehend wurden die potentiellen und bestehenden Einfamilienhausbesitzer*innen darüber befragt, welche Motive sie zu der Entscheidung – ein Einfamilienhaus zu errichten – gebracht haben. Beim Onlinefragebogen war es möglich, mehrere Kriterien auszuwählen. Dies erklärt die beinahe gleiche Anzahl der Antworten bei unterschiedlicher Teilnehmer*innenzahl. Ebenso wurden die offenen Antworten klassifiziert und in diese Kriterien miteinbezogen. Dennoch ist überraschenderweise sowohl bei der Reihung der Motive als auch bei der Anzahl der Antworten eine hohe Ähnlichkeit bei den beiden Zielgruppen zu erkennen.

An erster Stelle steht hierbei der Wunsch nach dem Eigenheim im Grünen, der für 192 der 258 Teilnehmer*innen insgesamt als das wichtigste Motiv gilt. Mit 190 Antworten steht die Gestaltungsfreiheit an zweiter Stelle. Dies zeigt sich darin, dass man selbst darüber entscheiden möchte, wie das Eigenheim später aussehen soll bzw. in der Planung aktiv teilnimmt. Ebenso wichtig für die Teilnehmer*innen ist die Privatsphäre, die bei einem Einfamilienhaus gegenüber einer verdichteten Wohnform meist deutlich besser ausfällt. Unzufriedenheit mit der derzeitigen Wohnsituation (z.B. aufgrund von Platzmangel bzw. des Wohnumfeldes) wurde von Einigen als Grund genannt. Für 150 Personen sind Familie und Freunde ein ausschlaggebender Faktor, dass sie selbst in einem Einfamilienhaus wohnen möchten.

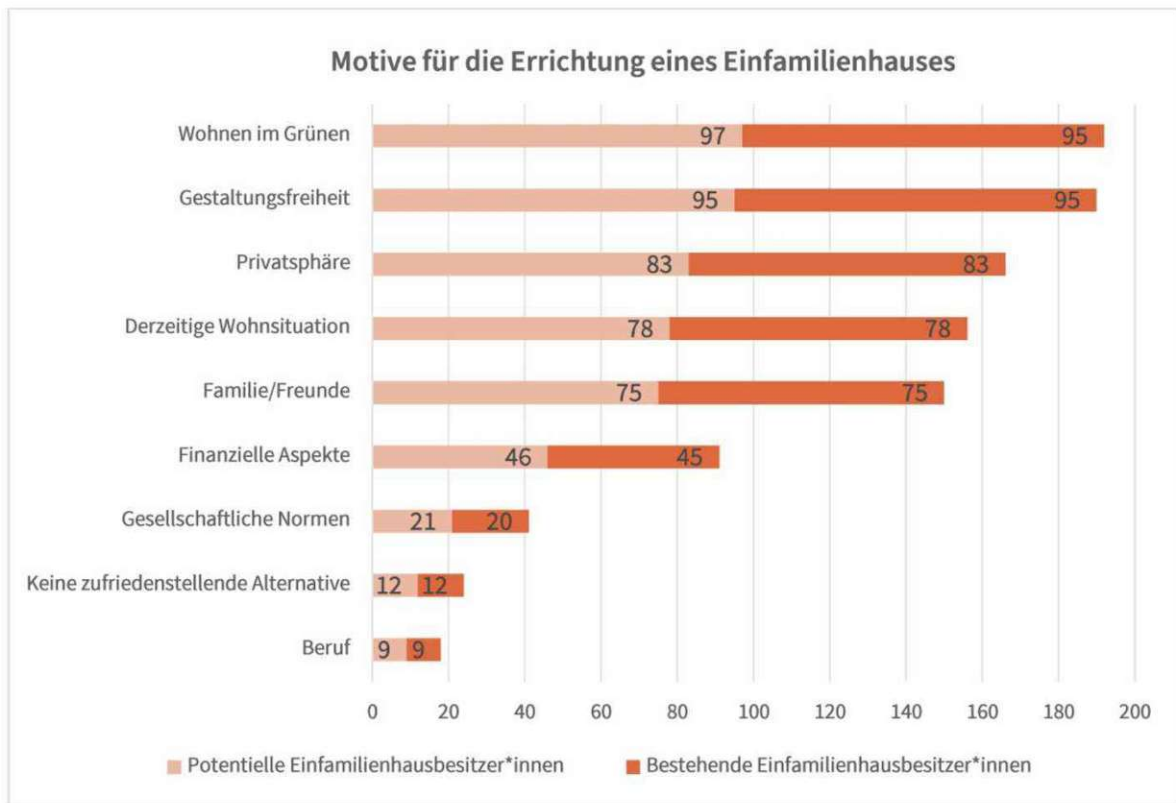


Abbildung 34: Gründe für die Errichtung eines Eigenheims aus Sicht der potentiellen und bestehenden Einfamilienhausbesitzer*innen

Lediglich 91 der 258 Befragten gaben an, dass finanzielle Aspekte für sie ein Motiv zur Errichtung eines Einfamilienhauses sind. Darunter fällt z.B. der Grundstückspreis, das verfügbare Kapital bzw. das Haus aufgrund einer Wertanlage zu kaufen. Mit 41, 24 und 18 Antworten stellen drei Motive einen weniger bedeutsamen Grund zu Errichtung eines Einfamilienhauses dar. Einerseits spielen gesellschaftliche Normen scheinbar nur eine minderbedeutende Rolle, sowie dass sich in der jeweiligen Gemeinde/Stadt keine zufriedenstellenden Alternativen von verdichtetem Wohnbau, wie beispielweise Reihen- oder Doppelhäuser befinden. Der Beruf ist damit der am wenigsten genannte Grund, der für die Errichtung eines Eigenheims ausschlaggebend ist. Ein Motiv, das von beiden Zielgruppen nicht ausgewählt wurde, war die Werbung von Einfamilienhäusern, die den Traum in den eigenen vier Wänden ins Gedächtnis ruft.

6.3 Standort und Ausführung

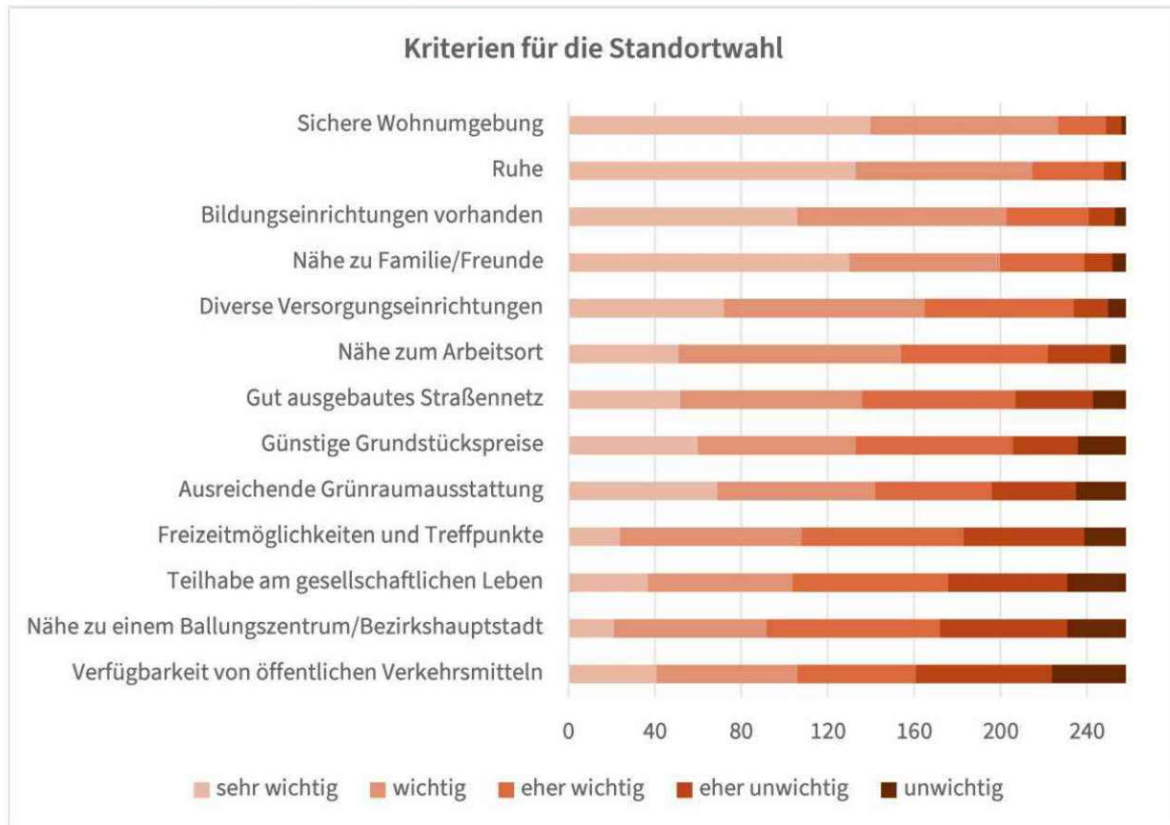


Abbildung 35: Bedeutung von verschiedenen Kriterien für die Standortwahl zur Errichtung eines Eigenheims

Die Teilnehmer*innen wurden darüber befragt, welche Kriterien für sie am wichtigsten sind bei der Standortwahl für ihr zukünftiges Eigenheim bzw. bei der Errichtung des Einfamilienhauses ausschlaggebend waren. Sicherheit und eine ruhige Wohnumgebung (z.B. vor Verkehrslärm oder Nachbarn) sind für die Befragten die beiden wichtigsten Kriterien. Da es vor allem Jungfamilien betrifft, ein Einfamilienhaus zu errichten zeigt sich, dass auch der Verfügbarkeit von Bildungseinrichtungen wie Kindergarten und Schule eine wesentliche Bedeutung zukommt. Ebenso die Nähe zum Freundeskreis und der Familie ist für die Befragten wichtig. Mit diesem Kriterium ergibt sich jedoch eine gewisse Einschränkung in der Standortwahl und dieses Faktum lässt sich von der öffentlichen Hand nur wenig steuern. Die Nähe zum Arbeitsort und ein gut ausgebautes Straßennetz sind für viele Befragten zwei Kriterien, die zwar wichtig bzw. eher wichtig sind, jedoch nicht oberste Priorität bei der Standortwahl haben. Ausreichende Grünraumausstattung wie beispielsweise Parks und Spazierwege sind für viele zwar wichtig, von der Reihenfolge der Kriterien findet sich dieses allerdings eher im Mittelfeld. Überraschenderweise wurde bei den Motiven das Wohnen im Grünen von vielen Teilnehmer*innen als sehr wichtiges Kriterium herausgegriffen. Jedoch hat vermutlich der eigene Garten einen höheren Stellenwert als öffentliche Grünflächen. Freizeitmöglichkeiten und Treffpunkte wie zum Beispiel Cafés werden lediglich von 24 von den insgesamt 258 Befragten als sehr wichtig erachtet. Ebenso hat die Teilhabe am gesellschaftlichen Leben für die Teilnehmer*innen einen geringeren Stellenwert.

Dadurch, dass Personen oft in Gemeinden außerhalb des eigenen Geburtsortes ziehen, fällt der Anschluss an die örtliche Gesellschaft mitunter schwerer bzw. kann sich dies erst über Jahre hinweg entwickeln. Zwei Kriterien, die für die Teilnehmer*innen am wenigsten von Bedeutung sind, ist die Nähe zu einem Ballungszentrum bzw. zu einer Bezirkshauptstadt sowie die Verfügbarkeit von öffentlichen Verkehrsmitteln. Vor dem Hintergrund, dass die Suburbanisierung immer weiter voranschreitet, ist diese Tatsache jedoch eher überraschend.

Ergänzend zu dieser Frage wurden die Teilnehmer*innen darüber befragt, ob es weitere Kriterien gibt, die für sie bei der Standortwahl wichtig sind bzw. waren. Dazu wurde am häufigsten die Leistbarkeit im Allgemeinen genannt, da der finanzielle Spielraum auch eine gewisse Einschränkung in der Standortwahl mit sich bringen kann. Häufig handelte es sich bei den Antworten um das Grundstück selbst. Kriterien, die zwar individuell betrachtet als teilweise nachvollziehbare Anliegen gelten, haben jedoch einen negativen Effekt auf die in der Raumplanung anzustrebende Kompaktheit der Siedlungskörper. Dazu zählen die (unverbaubare) Aussichtslage des Grundstücks, der Abstand zu Nachbar*innen, ein großes Grundstück mit ausreichend Platz. Ausschlaggebend ist zudem, wenn sich das Grundstück bereits im Besitz befindet oder eine gute Bebaubarkeit garantiert werden kann. Ebenso spielt eine entsprechende Verfügbarkeit eine Rolle. Die Teilnehmer*innen des Onlinefragebogens wurden weiters zur genaueren Ausführung des Einfamilienhauses befragt, beispielsweise zur geplanten bzw. vorhandenen Grundstücksgröße. Als Faustregel können als benötigte Fläche für ein Grundstück mit einem freistehenden Einfamilienhaus rund 500 bis 800 m² angenommen werden.¹²⁸

Bei den potentiellen Einfamilienhausbesitzer*innen gaben 55% an, sich ein Grundstück mit weniger als 500 m² bis 900 m² für ihr zukünftiges Eigenheim vorzustellen. Bei den Befragten, die bereits eines besitzen, liegt der Wert dieser Kategorie bei 42 %. Eine Grundstücksgröße von 900-1100 m² bevorzugen 29 %, von über 1300 m² 16% der zukünftigen Einfamilienhausbesitzer*innen. Bei den bestehenden Einfamilienhausbesitzer*innen zeigt sich, dass die vorhandenen Grundstücke größer ausfallen (36 % bei 900-1100 m² und 21 % bei über 1300 m²).

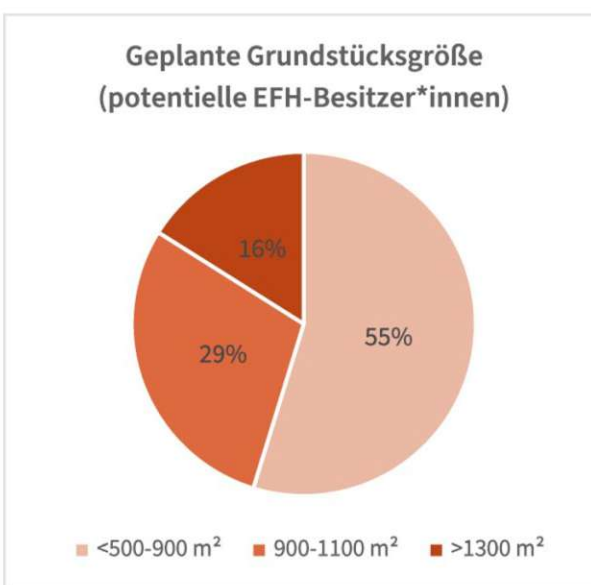


Abbildung 36: Geplante Grundstücksgröße von potentiellen Einfamilienhausbesitzer*innen nach Kategorien

¹²⁸ vgl. Bundesministerium für Digitalisierung und Wirtschaftsstandort, 2021.

Dies lässt sich dadurch erklären, dass mittlerweile die Kompaktheit von Siedlungen aufgrund der begrenzten Bodenressourcen eine noch größere Rolle spielt und in neuen Siedlungsgebieten überwiegend Parzellen mit unter 1000 m² ausgewiesen werden.

Die potentiellen Einfamilienhausbesitzer*innen wurden zudem darüber befragt, für welche Bauweise sie sich entscheiden. Dies ist insbesondere für die Lebensdauer eines Gebäudes bzw. die mögliche Nachnutzung von Bedeutung. Der überwiegende Anteil (rund 70 %) plant eine Massivbauweise (Ziegel, Beton, Holz, usw.), rund 20 % die Fertigbauweise und 10 % sind sich diesbezüglich noch nicht sicher.

Die Modulbauweise, bei der eine mögliche Rückbebauung gezielt funktionieren würde, wurde von keinem/keiner Befragten genannt. Zurückführen lässt sich dies darauf, dass sich diese Bauweise noch nicht ausreichend auf dem Markt etabliert hat.

Mit einer Zusatzfrage wurden die bestehenden Einfamilienhausbesitzer*innen darüber befragt, ob die sie im Nachhinein in Bezug auf ihr Einfamilienhaus bzw. der Wohnform etwas anders machen würden. Fast dreiviertel der Befragten sind mit ihrem Eigenheim wunschlos glücklich, 26 % würden eine andere Planung vornehmen. Am häufigsten wurde hier genannt, dass die Personen mehr Platz für Wohn- bzw. Nutzfläche benötigen würden sowie ein zu kleines Grundstück haben. Anstatt kompaktere Wohnformen zu bevorzugen, geht der Trend weiter in Richtung mehr Wohn- und Grundfläche. Denn nur 2 % würden lieber eine andere Wohnform bevorzugen wie Reihenhäuser, Miet- oder Eigentumswohnung.

6.4 Nachhaltige Wohnformen

Um zu eruieren, welche anderen Wohnformen für jene Teilnehmer*innen, die noch kein Einfamilienhaus besitzen, als Alternative in Frage kommen würden, wurden spezifische Fragestellungen formuliert. Grundsätzlich wären mit rund 51 % knapp über die Hälfte der Befragten bereit, eine andere Wohnform in Erwägung zu ziehen.

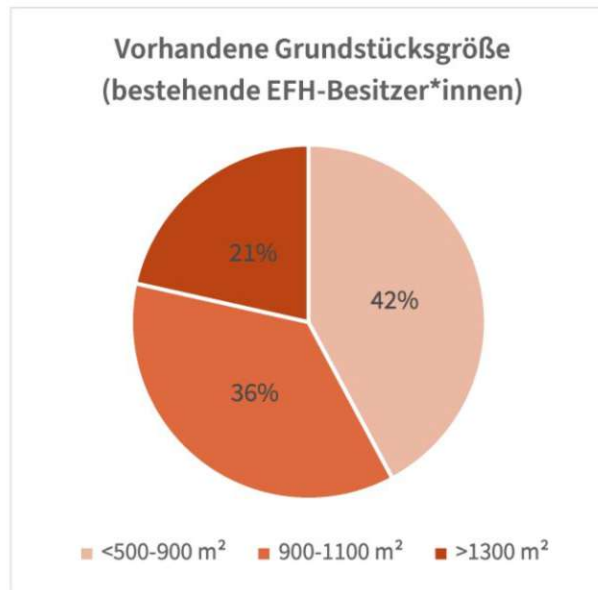
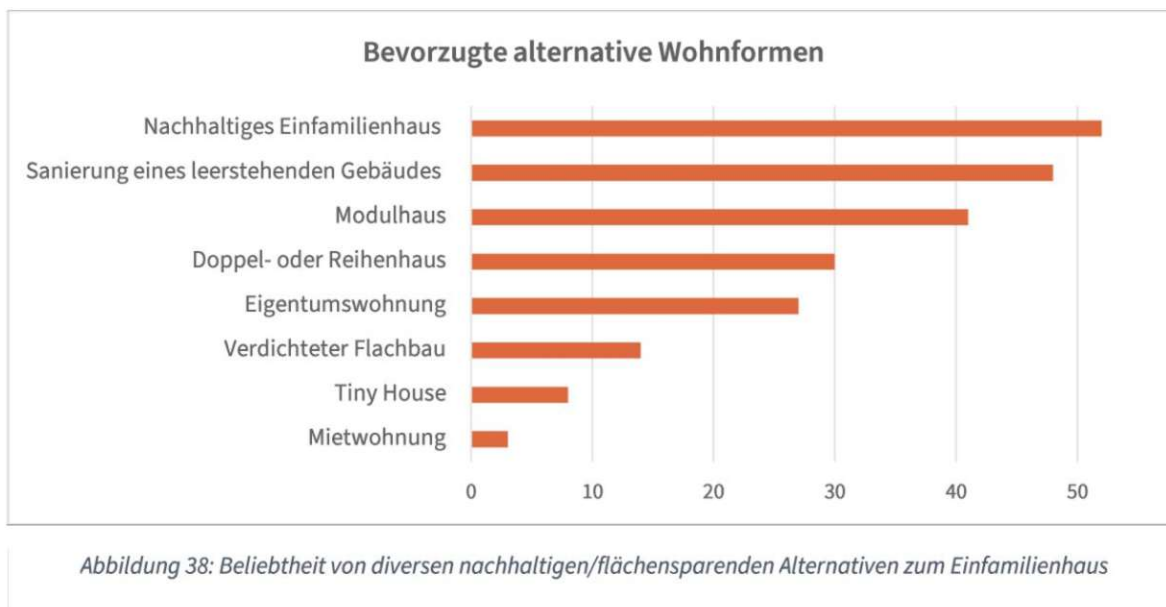


Abbildung 37: Grundstücksgrößen von bestehenden Einfamilienhausbesitzer*innen nach Kategorien

Bei den zur Auswahl stehenden nachhaltigen Wohnformen konnten die Teilnehmer*innen mehrere Antworten auswählen. Am ehesten würden die Befragten ein nachhaltiges Einfamilienhaus errichten. An sich wäre es dadurch keine Änderung der Wohnform. Allerdings werden energieeffiziente und ökologische Aspekte stärker in den Vordergrund gerückt. Sei es eine verstärkte Energieeffizienz, der Einsatz von regionalen Baumaterialien sowie die Errichtung einer Dach- bzw. Fassadenbegrünung. An zweiter Stelle steht die Sanierung eines leerstehenden Gebäudes, beispielsweise im Ortskern. 41 Befragte, die für nachhaltige Wohnformen offen sind, können sich auch vorstellen, in einem Modulhaus zu wohnen.



Bei den drei am besten bewerteten Alternativen zeigt sich daher eine klare Tendenz: eine Wohnform, die dem konventionellen Einfamilienhaus möglichst nahekommt. Die Wohnformen Doppel- oder Reihenhaus bzw. Eigentumswohnung liegen im Mittelfeld. Der verdichtete Flachbau ist bei den Teilnehmer*innen eher unbeliebt. Hier ist jedoch zu vermerken, dass die Beurteilung wahrscheinlich je nach konkreter Ausführung eines Projektes unterschiedlich ausfallen würde. Die Wohnformen Tiny House und Mietwohnung stehen an letzter Stelle. Dies spiegelt sich in den vorangegangenen Fragen wider: der Platzbedarf ist nicht unbedeutend und individuellen Gestaltungsmöglichkeiten wird ein hoher Stellenwert eingeräumt.

Ein zweiter wichtiger Aspekt zeigt sich darin, unter welchen Umständen die Befragten die jeweiligen Wohnformen in Erwägung ziehen würden. Mit insgesamt 63 Antworten wird der Privatsphäre die höchste Relevanz zugeschrieben. Die Wohnform sollte ausreichend Freiraum für die Bewohner*innen bieten, der vergleichbar mit dem Einfamilienhaus ist. Ebenso sollte genügend Platz für das Wohnhaus und diverse Abstellflächen und ein großer Garten vorhanden sein.



Abbildung 39: Voraussetzungen bzw. Bedingungen, unter denen Alternativen zum Einfamilienhaus in Anspruch genommen werden würden

Dies sind jedoch zwei Argumente, die sich nur teilweise mit einer kompakteren Wohnform vereinigen lassen würden und aus nachhaltiger Sicht vor allem bei der Sanierung eines Bestandhauses bzw. Abriss und Neubau vorzufinden wäre. Ähnlich viele Antworten kommen auch den individuellen Gestaltungsmöglichkeiten zu. In der Regel werden Reihenhäuser bzw. Wohnhausanlagen von Wohnbaugenossenschaften geplant und erst nach Fertigstellung vermietet bzw. verkauft. Dies führt dazu, dass eine Mitgestaltung durch potentielle Bauwerber*innen oftmals bereits im Vorhinein ausgeschlossen wird. Der finanzielle Aspekt ist zwar wichtig, überrascherweise aber nicht bei den ersten Kriterien vertreten. Darunter fallen beispielsweise Förderungen, die das Wohnen in einem Reihnhaus oder die Sanierung eines Einfamilienhauses kostengünstiger machen würden als die Errichtung eines Einfamilienhauses. Für deutlich weniger Personen ist das Kennenlernen der zukünftigen Nachbar*innen im Vorhinein bzw. Beratungen zu flächensparender Bauweise von Bedeutung.

Jene Personen, die die Frage ‚Wären Sie grundsätzlich dazu bereit, alternative Wohnformen in Erwägung zu ziehen?‘ mit „nein“ beantwortet haben, wurden nachfolgend darüber befragt, was sie umstimmen könnte. Mit 25 Antworten ist auch hier die Privatsphäre das am meisten genannte Argument. Mit jeweils vier Stimmen können finanzielle Aspekte, individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und ein großer Garten sowie genügend Platz für Wohnhaus und Abstellflächen (drei Stimmen) nur wenige umstimmen, kein Einfamilienhaus zu errichten. Die Mehrheit (27 Stimmen) konnte keine dieser Argumente überzeugen.

6.5 Ausblick

Möchte man in Zukunft vermehrt auf nachhaltige Wohnformen zum Einfamilienhaus setzen, stellt sich die Frage, wie diese am besten etabliert werden, damit diese breite Zustimmung in der Bevölkerung finden. Da Gemeinden über einen eigenen Wirkungsbereich in der Raumplanung verfügen, sind sie maßgeblich für die künftige Gestaltung der Siedlungsgebiete und können gewisse Prozesse steuern. Diese Ansicht vertreten die meisten der Befragten. Demnach ist über die Hälfte der Teilnehmer*innen der Befragung (61 %) der Meinung, dass es grundsätzlich Aufgabe der öffentlichen Hand ist, flächensparende Alternativen zum Einfamilienhaus im ländlichen

Ist es Ihrer Meinung nach Aufgabe der öffentlichen Hand, Alternativen zum Einfamilienhaus anzubieten?

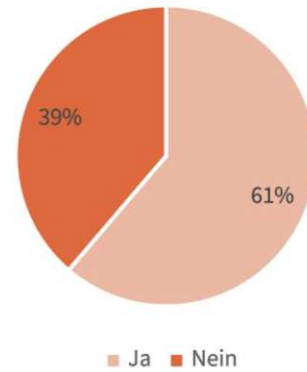
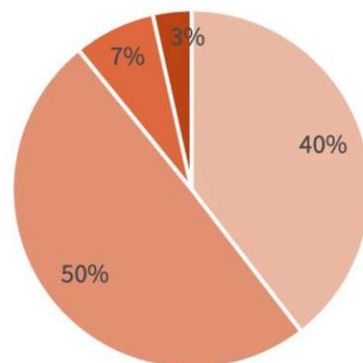


Abbildung 40: Bereitstellung flächensparender Wohnformen als Aufgabe der öffentlichen Hand

Raum anzubieten und für die ansässige Bevölkerung bereitzustellen.

Seit mittlerweile vielen Jahren stellt das Wohnen im Einfamilienhaus eine idealtypische Vorstellung dar, als Teil eines erfüllten Lebens. Ob sich an dieser Ansicht so schnell etwas ändert, ist fraglich. Für 40 % der Teilnehmer*innen bleibt das Einfamilienhaus in den nächsten 20 bis 30 Jahren die beliebteste Wohnform. 7 % teilen diese Meinung nicht und glauben, das Einfamilienhaus wird an Beliebtheit verlieren. 3 % sind sich bezüglich der zukünftigen Entwicklung zum Eigenheim nicht sicher. Rund die Hälfte der Befragten glaubt zwar, dass die Beliebtheit des Einfamilienhauses nicht abnehmen wird. Allerdings könnten Alternativen durch entsprechende Maßnahmen ansprechender werden.

bleibt das Einfamilienhaus die nächsten 20-30 Jahre die beliebteste Wohnform?



- Ja, das Einfamilienhaus wird die Nummer eins bleiben.
- Ja, aber durch entsprechende Maßnahmen könnten Alternativen ansprechender werden.
- Nein, das Einfamilienhaus wird zukünftig an Beliebtheit verlieren.
- Ich bin mir nicht sicher.

Abbildung 41: Beliebtheit des Einfamilienhauses und die Möglichkeiten für Alternativen aus Zukunftsperspektive

Jene Teilnehmer*innen, die bereits ein Einfamilienhaus besitzen, wurden zusätzlich darüber befragt, welche Pläne sie mit ihrem Eigenheim in Zukunft haben. Sie konnten dabei mehrere Antworten auswählen. Rund 56 % der Einfamilienhausbesitzer*innen planen, ihr Haus zukünftig jemanden zu vererben. Fast ein Viertel (24 %) der Befragten zieht es in Erwägung, das Haus selbst zu verkaufen und im fortgeschrittenen Alter umzuziehen. Relevant ist dies vor allem, da einige Einfamilienhäuser nicht barrierefrei geplant sind und es gerade im Alter zu Herausforderungen in den eigenen vier Wänden kommen kann. Fast 16 % können sich vorstellen, ihr Haus umzubauen, um eine zusätzliche Wohneinheit zu schaffen und für mehrere Personen eine Wohngelegenheit zu ermöglichen.

Relevant ist diese Information, um künftig abschätzen zu können, wieviele Wohngebäude auf dem Immobilienmarkt verfügbar sein werden. Da die Frage jedoch mit einer gewissen Unsicherheit behaftet ist, lässt sich keine genaue Prognose vorhersagen.

Abschließend wurden beide Gruppen darüber befragt, ob sie Ideen oder Anregungen haben, wie man nachhaltige Wohnformen im ländlichen Raum attraktiver machen könnte. Die Antworten wurden klassifiziert und dazu nachfolgende Mindmap erstellt.

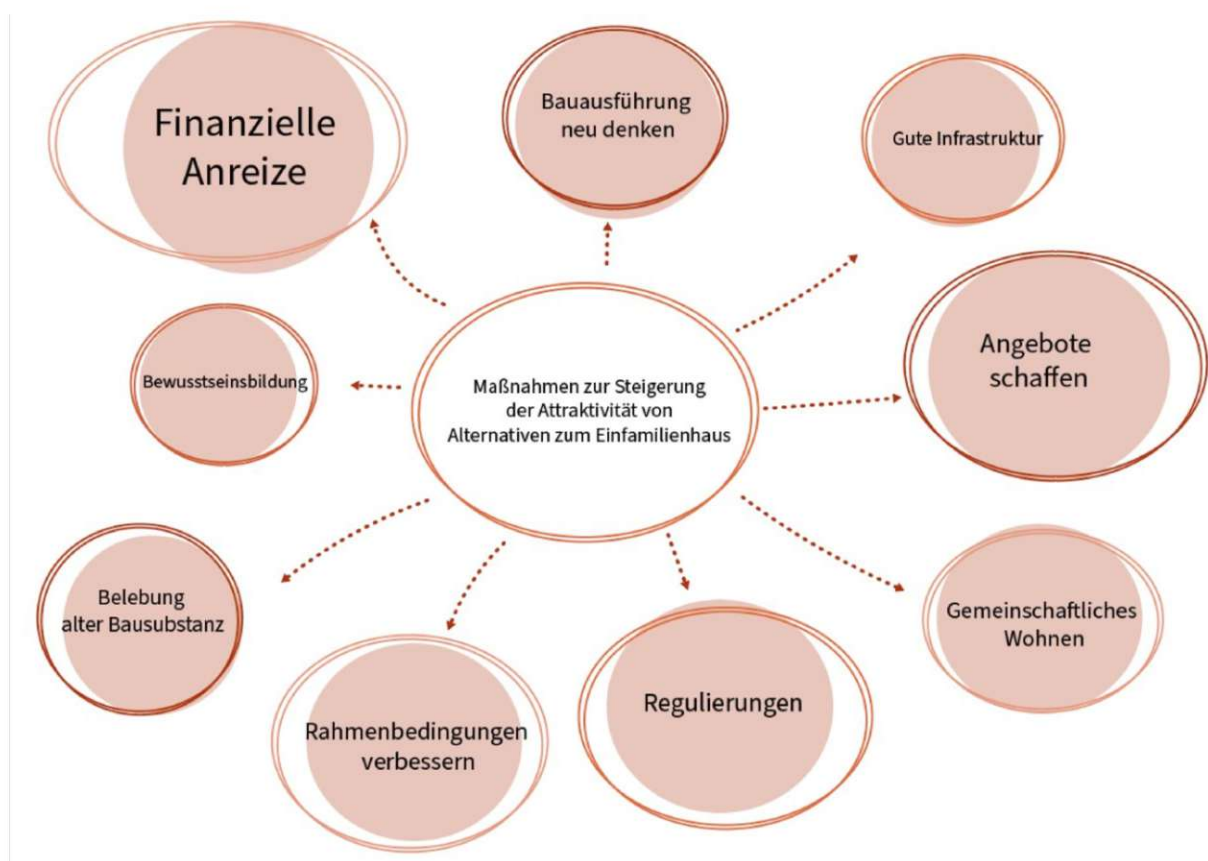


Abbildung 42: Beispielhafte Maßnahmen zur Steigerung der Attraktivität von Alternativen zum Einfamilienhaus

Obwohl die finanzielle Situation sich bisher nicht als das ausschlaggebendste Kriterium herauskristallisiert hat und eher die Rahmenbedingungen dahinter (mehr Privatsphäre, mehr Grün) von größerer Bedeutung waren, zeigt sich hier ein anderes Bild. Die finanzielle Situation lässt sich eben doch nicht außer Acht lassen und somit wesentliche Steuerungsmechanismen hervorbringen. Beispielsweise durch diverse Förderungen und preislich attraktive Angebote könnten bzw. müssten (wenn es die finanzielle Situation nicht zulässt) Alternativen in Anspruch genommen werden. Schlussendlich müssten die Angebote günstiger sein als das Einfamilienhaus, um maßgebliche Effekte zu erzielen.

Eine gewisse Attraktivität kann erst erzielt werden, wenn überhaupt entsprechende Wohnbauprojekte verfügbar sind. In einigen Gemeinden gibt es vielleicht kein Angebot oder ein auf Dauer nicht zufriedenstellendes Wohnangebot (z.B. Wohnhausanlagen mit wenig Wohnfläche für Familien). Damit werden Gemeinden bzw. Wohnbauträger in der Pflicht gesehen, generell das Angebot zu schaffen bzw. zu verbessern.

Um zählbare Effekte am Wohnungsmarkt zu erzielen, bedarf es diverser Regulierungen des Immobilienmarktes. Dies kann vor allem durch Steuerung der Politik bzw. in weiterer Folge durch die Gemeinden selbst erfolgen. Strengere Handhabungen durch den Flächenwidmungsplan (Begrenzung der Ausweisung von weiteren Einfamilienhausparzellen) wären anzudenken. Das Bauen auf der grünen Wiese müsste teurer sein als verdichteter Wohnbau, um dauerhafte Effekte zu erzielen.

Eine Verbesserung der Rahmenbedingungen könnte dafür sorgen, dass sich freiwillig mehr Personen dazu bereiterklären, kein Einfamilienhaus zu bauen und z.B. in ein Doppelhaus zu ziehen. Die Voraussetzungen dafür sind mitunter mehr Wohnfläche sowie ein größerer Garten. Generell müssten die Alternativen mehr Privatsphäre zulassen als bisher. Durch eine spezielle Anordnung der Gebäude wäre dies auch auf kleinerem Raum möglich.

Genauso sollten künftig vermehrt Projekte mit verdichtetem Wohnbau initiiert werden, die einen höheren Anspruch an die Qualität haben und das ökologische Bauen in den Vordergrund rücken. Ebenso die gestalterischen Aspekte sollten miteinbezogen werden und wenn möglich sogar individuelle Gestaltungsmöglichkeiten vorsehen, damit sich die Bewohner*innen auf längere Sicht wohlfühlen und ihre eigenen Vorstellungen in die Projekte einbringen können.

Eine weitere Idee bezieht sich auf das gemeinschaftliche Wohnen. Dies kann mitunter schon während der Bauphase beginnen, indem bei Gemeinschaftsbauprojekten individuelle Wünsche miteinbezogen werden und ein kollektives Miteinander gefördert wird. Spezielle Räume zur Stärkung des Gemeinschaftssinnes runden das Angebot zusätzlich ab. Das Leben in der Gemeinschaft

könnte in Form von Generationenwohnhäuser (als Zusammenleben von Jung und Alt) ausgestaltet werden oder Wohnraum für unterschiedliche Lebenssituationen (Single- und Familienwohnungen) bereitgestellt werden.

Ebenso sollte künftig die Ortskernbelebung noch stärker in den Fokus gerückt werden. Dadurch können zentrumsnahe Räume attraktiviert und wiederbelebt werden. Generell ist die Sanierung von leerstehenden Gebäuden anzustreben, bevor neue Flächen versiegelt werden.

Eine gute Ausstattung mit Infrastruktur kann nach Ansicht der Teilnehmer*innen ebenfalls dazu beitragen, dass Alternativen zum Einfamilienhaus auf der grünen Wiese attraktiver werden. Dies kann die verkehrliche Ausstattung, die Bildungsmöglichkeiten sowie eine gute Internetverbindung betreffen.

Bewusstseinsbildung über die Aufklärung, welche Folgen beispielsweise die Bodenversiegelung hat, sind weniger von Bedeutung. Mit vermehrter Werbung für Alternativen zum Einfamilienhaus könnte jedoch die Bekanntheit und Sichtbarkeit gesteigert werden.

7 Beispiele zu flächensparendem und nachhaltigem Bauen in ländlichen Räumen

7.1 Einleitung

Um das Zeitalter „post Einfamilienhaus“ einzuläuten, bedarf es mutigerer Herangehensweisen, die im ländlichen Raum Anwendung finden. Es wird keine Entwicklung von heute auf morgen sein und ein umfassendes Verbot von Einfamilienhäusern erscheint auch mittel- bis langfristig kein realistisches Szenario. Vielmehr geht es darum, aufzuzeigen, welche flächensparenden Alternativen zum Einfamilienhaus möglich sind und welche Vorteile diese bieten können – zu stark liegt der Fokus oft auf den negativen Aspekten.

Es geht nur bedingt um die Wohnform, sondern vielmehr um die Ausführung des Eigenheims selbst. Die Versiegelung von neuen Flächen sollte weitgehend vermieden und die Entwicklung auf der grünen Wiese auf ein Minimum reduziert werden. Vorrangig sollten daher Bestände umgenutzt und wiederbelebt bzw. verdichtete Wohnformen geschaffen werden. Die Beispiele sind jedoch immer in Kontext mit den räumlichen Gegebenheiten der jeweiligen Gemeinde zu setzen und bestehende Wohndichten berücksichtigt werden. Nachfolgende Alternativen sollen einen Überblick über bestehende Best-Practice Beispiele liefern, die als Wohnform in ländlichen Räumen geeignet sind.

Ausgewählt wurden diese Beispiele anhand von verschiedenen Kriterien, die zu einer flächensparenden und nachhaltigen Bauweise beitragen können. Um eine zukunftsweisende Baukultur voranzutreiben, steht qualitätsvolles Bauen an erster Stelle. Daher wurde darauf geachtet, dass die Wohngebäude mit ökologischen Baumaterialien (wie beispielsweise dem nachwachsenden Rohstoff Holz) errichtet wurden und aufgrund deren Wohndichte oder Bauweise auf die Flächeninanspruchnahme Bedacht nehmen. Es wurden zudem Beispiele ausgewählt, bei denen bestehende Wohngebäude umgebaut bzw. nachverdichtet wurden. Die Aufschließung von neuem Bauland sollte künftig weitgehend vermieden werden. Generell sollten die Gebäude einen geringen Energiebedarf aufweisen und den Einsatz von erneuerbaren Energieträgern forcieren.

Ebenso waren die standörtlichen Gegebenheiten entscheidend. So wurden Wohnbauprojekte bevorzugt, die in Zentrumsnähe errichtet wurden und somit kurze Wege zu den wichtigsten Versorgungseinrichtungen (Nahversorger, Bildungseinrichtungen, medizinische Versorgung, usw.) sicherstellen und dadurch die Abhängigkeit vom motorisierten Individualverkehr minimieren.

Die soziale Verträglichkeit zeigt sich in einigen der ausgewählten Best-Practice-Beispielen. Das Zusammenleben von Alt und Jung sollte wieder verstärkt aufgegriffen werden, um der Isolierung und Vereinsamung von älteren Menschen entgegenzuwirken und diesen barrierefreies Wohnen zu ermöglichen.

Durch gegenseitiges Helfen in unterschiedlichen Lebensabschnitten kann ein generationenübergreifendes Zusammenleben in der Gemeinschaft funktionieren. Bei diesen Wohnprojekten wird das Mehrgenerationenwohnen aufgegriffen und durch eigene Gemeinschaftsräume Orte für Begegnungen, Feste und Feiern geschaffen.

Initiiert wurden die Best-Practice-Beispiele von Gemeinden, Wohnbauträger*innen, Siedlungsgenossenschaften, privaten Bauherr*innen sowie Privatpersonen, die sich in einem Verein oder in einer Gesellschaft zusammengeschlossen haben und so als Bauträger*in auftreten. Bei einigen dieser Projekte steht die Selbstorganisation und das miteinander Planen und Umsetzen im Vordergrund. Durch partizipative Prozesse sollen Gemeinschaftsprojekte umgesetzt werden.

Insgesamt sollen diese Projekte einen Überblick von Möglichkeiten zur Schaffung von nachhaltigem Wohnraum im ländlichen Raum geben und eine zukunftsweisende Baukultur vorantreiben.

7.2 Wohnraumschaffung seitens Genossenschaften/Wohnbauträger

7.2.1 Mehrgeschossiger Wohnbau – Mehrgenerationenwohnen

Unter mehrgeschossigem Wohnbau versteht man ein Wohngebäude mit mehreren Geschossen, in dem sich mindestens drei Wohnungen befinden. Die Wohnungen sind aneinandergesetzt und durch Stiegenhäuser getrennt.¹²⁹ Eine Sonderform von mehrgeschossigen Wohnbauten stellt das Wohnen in einem Mehrgenerationenhaus dar. Der Grundgedanke ist, das Leben in der Gemeinschaft zu forcieren im Miteinander von Menschen unterschiedlichen Alters und Herkunft. Meist gibt es einen Gemeinschaftsraum, wo diverse Veranstaltungen abgehalten werden und Gespräche unter den Mitbewohner*innen stattfinden können. Im Mittelpunkt steht die nachbarschaftliche Hilfe zwischen Jung und Alt.¹³⁰

¹²⁹ Kärntner Wohnbauförderungsgesetz 2017 – K-WBFG 2017, LGBL. Nr. 68/2017 §5 Abs. 1 lit. c

¹³⁰ vgl. Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend

7.2.1.1 Generationenwohnen Stanz, Steiermark¹³¹



STECKBRIEF Stanz im Mürztal

Lage: Österreich, Steiermark, Bezirk
Bruck-Mürzzuschlag



Erreichbarkeit:
Kapfenberg/Bruck an der Mur: 24/25 km
Mürzzuschlag: 31 km
Graz: 76 km

Einwohner*innen (Stand 01.01.2022): 1.821

Besonderheiten:

- Lokale Währung „Stanzer Gutscheine“
- Energieeffiziente Gemeinde (e5-Mitglied)
- Touristische Angebote: Wintersport, zahlreiche Wanderwege

¹³¹ vgl. Google Maps; vgl. Gemeinde Stanz; vgl. Statistik Austria, 2022h; vgl. Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Landesamtsdirektion, Referat Kommunikation Land Steiermark,a; Bildquelle: Stanz im Mürztal, Stefanie Widhalm, Juni 2023

Eckdaten des Projektes¹³²

Bezeichnung	Ortszentrum Stanz
Objektadresse	Stanz 46, 8653 Stanz im Mürztal
Fertigstellung	2020
Bauherrenschaft	Gemeinde Stanz im Mürztal / Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Ennstal reg. Gen.m.b.H.
Architekt*in	Nussmüller Architekten ZT GmbH
Bebauungsdichte	Geschossflächenzahl: 0,9 (9 Wohneinheiten pro 1.000 m ²)
Anzahl/Größe der Wohnungen	16 Wohnungen: 8 betreubare Wohneinheiten, 8 Starterwohnungen (Wohnfläche: 40 bis 55 m ²)



Abbildung 43: Generationenwohnen Stanz, Dorfladen und Friseur im Erdgeschoss,
Quelle: Stefanie Widhalm, Juni 2023

¹³² vgl. Nussmüller Architekten ZT GmbH; vgl. Zoidl, 2021; vgl. nextroom – Verein zur Förderung der kulturellen Auseinandersetzung mit Architektur, 2021a

Informationen zum Projekt

Dem Projekt ging ein breit angelegter Partizipationsprozess voran, der sich über vier Jahre hinweg zog. Durch die Einbeziehung von Bürger*innen und Fachleuten wurde ein umfassendes Konzept für ein multifunktionales Bauprojekt erarbeitet und auf die Bedürfnisse der Bevölkerung abgestimmt. Ziel war es, den Ortskern zu beleben und eine Revitalisierung von leerstehenden Gebäuden vorzunehmen. Durch die Ansiedlung eines Nahversorgers mit regionalen Produkten (TRIXIS Dorfmarkt), der Schaffung einer Begegnungszone und Räumlichkeiten für Veranstaltungen konnte der innerörtliche Raum wieder attraktiver gemacht und zentrumsnahes Wohnen für Jung und Alt sichergestellt werden. Ebenso wurde auf die Nachfrage an Kleinwohnungen reagiert, ein entsprechendes Angebot geschaffen und auch die Möglichkeit von betreubarem Wohnen in die Wege geleitet. Der Wohnkomplex wurde mit einer Holz-Misch-Bauweise errichtet und privat nutzbare Balkone bzw. ein begrünter Wohnhof als gemeinschaftlich nutzbarer Freiraum vorgesehen. Das Projekt war Teil einer Erprobung für ein innovatives, multiplizierbares Plusenergiequartier. Beispielsweise wurde durch Errichtung eines neuen Biomasse-Wärme- und Stromnetzes sowie Photovoltaikanlagen auf den Dächern eine nachhaltige, zentrumsnahe Energieversorgung geschaffen.¹³³

Standörtliche Gegebenheiten

Das Projekt wurde im Ortszentrum des Gemeindehauptortes Stanz im Mürtal realisiert. Im Erdgeschoss des Gebäudekomplexes befindet sich der lokal betriebene Bio-Supermarkt „TRIXIS Dorfmarkt“ und stellt damit die Nahversorgung in zentraler Lage mit fußläufiger Erreichbarkeit sicher. In unmittelbarer Nähe befinden sich die Raiffeisen Bank, das Gemeinde- und Postamt sowie eine Trafik. Außerdem gibt es im Nahbereich zwei Gasthäuser sowie ein Pub. Die örtliche Volksschule lässt sich fußläufig in 8 Minuten erreichen.¹³⁴



Abbildung 44: Hauptdurchzugsstraße von Stanz,
Quelle: Stefanie Widhalm, Juni 2023

¹³³ vgl. Nussmüller Architekten ZT GmbH; vgl. Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie (BMK)

¹³⁴ vgl. Nussmüller Architekten ZT GmbH; vgl. Google Maps



Abbildung 46: Versorgungseinrichtungen im Umkreis der Wohnhausanlage (Stanz im Mürztal),
 Quelle: Google Maps, 20.12.2022

Im Flächenwidmungsplan ist der Baublock des Wohnprojektes aufgrund der Lage innerhalb des Ortsgebietes und der vorherrschenden Nutzungsdurchmischung als Bauland-Kerngebiet ausgewiesen. Ebenso wurde eine Bebauungsdichte von 0,5-1,0 festgelegt.¹³⁵

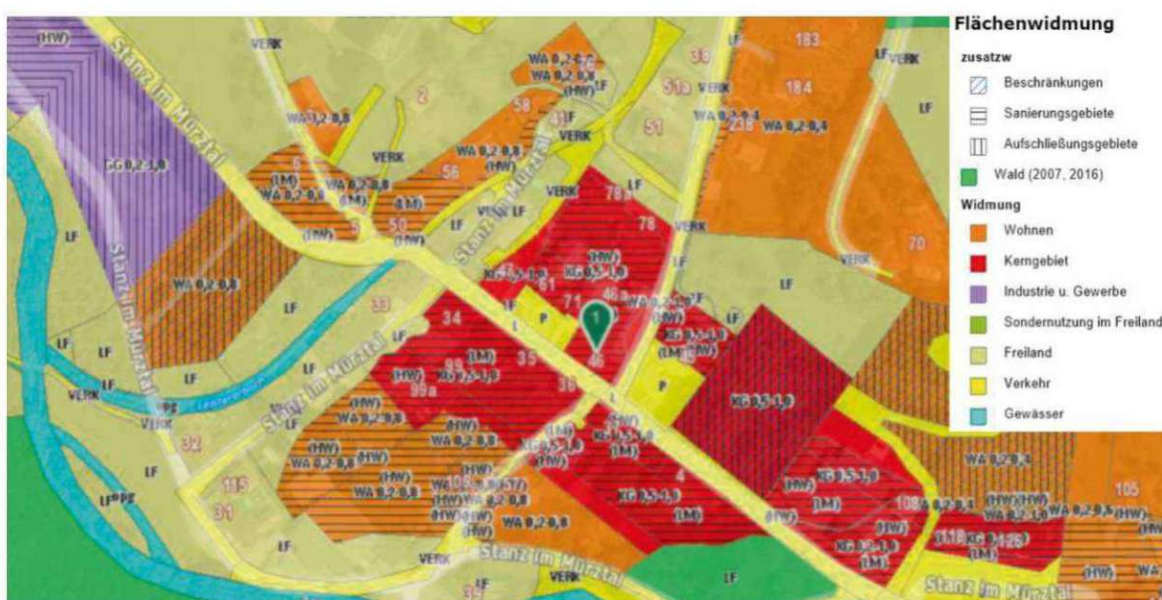


Abbildung 45: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächenwidmungsplan von Stanz im Mürztal,
 Quelle: Digitaler Atlas Steiermark, 26.02.2023

¹³⁵ vgl. Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Landesamtsdirektion, Referat Kommunikation Land Steiermark

7.2.1.2 Mehrgenerationenwohnen – Pressbaum¹³⁶



STECKBRIEF Pressbaum

Lage: Österreich, Niederösterreich, Bezirk
St. Pölten Land

Erreichbarkeit:

Wien Hütteldorf: 14 km
St. Pölten 39 km

Einwohner*innen (Stand 01.01.2022): 7.727

Besonderheiten:

- Lage inmitten des Wienerwaldes (Biosphärenpark)
- Starke Siedlungsentwicklung aufgrund der Nähe zu Wien
- energieeffiziente, nachhaltige Stadtgemeinde
(diverse Projekte im Rahmen von e5, Klimabündnis, usw.)



¹³⁶ vgl. Google Maps; vgl. Stadtgemeinde Pressbaum, vgl. Biosphärenpark Wienerwald Management GmbH
vgl. Stadtgemeinde Pressbaum, vgl. Biosphärenpark Wienerwald Management GmbH; vgl. Statistik Austria, 2022j;
Bildquelle: Pressbaum (Dürrwien), Stefanie Widhalm, Mai 2023

Eckdaten des Projektes¹³⁷

Bezeichnung	Gemeinschaft B.R.O.T-Pressbaum
Objektadresse	Haizawinkel 11g, 3021 Pressbaum
Fertigstellung	2018
Wohnbauträger	Verein B.R.O.T Pressbaum
Architekt*in	nonconform, Wien
Bebauungsdichte	Geschossflächenzahl: 0,2 (1,5 Wohneinheiten pro 1.000 m ²)
Anzahl/Größe der Wohnungen	21 Wohnungen (43 m ² bis 110 m ²)



Abbildung 47: Mehrgenerationenwohnen in Pressbaum, Quelle: Stefanie Widhalm, Mai 2023

¹³⁷ vgl. Verein Gemeinschaft B.R.O.T.- Pressbaum, vgl. nonconform - Gemeinschaft B.R.O.T. Pressbaum, 2019, S. 31; vgl. Konradin Medien GmbH, 2021

Informationen zum Projekt

Das Gemeinschaftswohnbauprojekt B.R.O.T. Pressbaum steht für generationenübergreifendes, solidarisches Zusammenleben mit unterschiedlichen Kulturen und Lebensformen. Die Gemeinschaft organisiert sich selbst, was bedeutet, dass Entscheidungen auf Basis von demokratischen Organisationsstrukturen getroffen werden und alle einen Beitrag zum Zusammenleben leisten. Im Vordergrund steht die Forcierung eines ökologischen, nachhaltigen Lebensstils. Die Gestaltung der Außenanlagen erfolgte nach ökologischen Kriterien, bepflanzt wurde mit heimischen Gehölzen. Neben Obst- und Gemüsegärten gibt es Blumenwiesen sowie einen Schwimmteich.¹³⁸



Abbildung 48: Blumenwiese im Bereich der geschotterten Parkplätze, Quelle: Stefanie Widhalm, Mai 2023

Insgesamt wurden zehn Wohnhäuser und ein Gemeinschaftshaus mit flexibel nutzbaren Räumen errichtet. Das Projekt wurde als nachhaltiger Holzleichtbau mit Massivholzdecke, Zellulosedämmung und die Fassade aus Lärchenholz realisiert. Die Heizenergie- und Warmwasserversorgung erfolgt über ein eigenes Biomasse-Nahwärmenetz und eine solarthermische Anlage. Ebenso wurden sechs Photovoltaikanlagen auf den Dächern angebracht. Die Regenwassersammlung erfolgt über Zisternen.¹³⁹

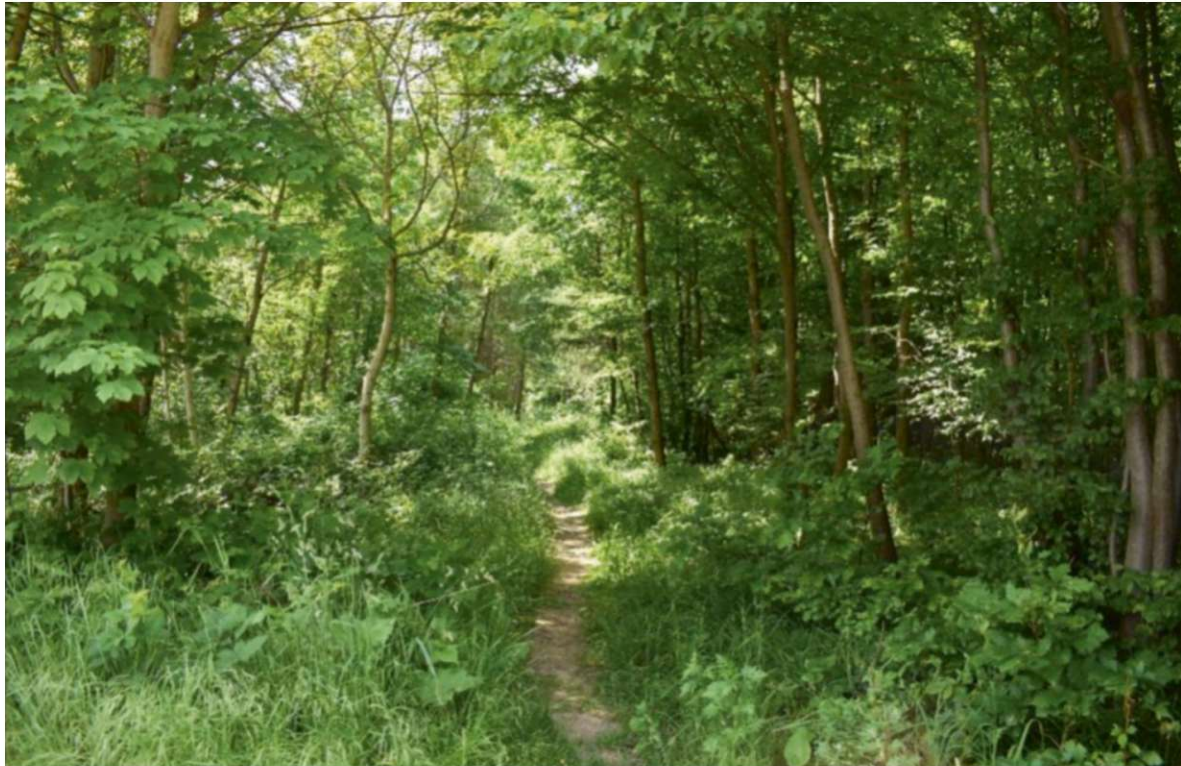
¹³⁸ vgl. Verein Gemeinschaft B.R.O.T.- Pressbaum

¹³⁹ vgl. ebda

Standörtliche Gegebenheiten

Im Norden des Ortsteiles Haitzawinkel in Pressbaum ist das rund 14.000 m² große Grundstück am Rand des Wienerwaldes gelegen.

Umgeben ist das Grundstück mit den zehn Wohngebäuden bis auf den Wald im Nordwesten ausschließlich von einer Einfamilienhausbebauung. In fußläufiger Distanz lassen sich daher nur wenige Versorgungseinrichtungen erreichen. In einer etwas näheren Umgebung befinden sich der Landeskindergarten, ein Nahversorger sowie der Bahnhof Dürrewein, von dem man in 30 min den Westbahnhof in Wien erreichen kann.



*Abbildung 49: Naherholungsgebiet Wienerwald in fußläufiger Distanz,
Quelle: Stefanie Widhalm, Mai 2023*

Die Charakteristik dieses Ortsteils von Pressbaum, Einfamilienhausgebiete im Norden und Handelseinrichtungen im Süden, spiegelt sich auch in den Festlegungen des rechtskräftigen Flächenwidmungsplanes wider. Während im Norden ausschließlich Bauland-Wohngebiet verordnet ist, gibt es südlich der Bahntrasse Nutzungsdurchmischungen im Bauland-Kerngebiet bzw. Bauland-Sondergebiet bzw. Grünlandwidmungen (Friedhof und Sportanlagen). Das Projekt befindet sich in der von Wohnnutzung geprägten Umgebung. Das Bauland-Wohngebiet ist in jenem Bereich auf zwei Wohneinheiten pro Grundstück beschränkt. Aufgrund dieser Festlegung konnte auf der Fläche kein Wohnprojekt mit einer hohen Dichte realisiert werden.

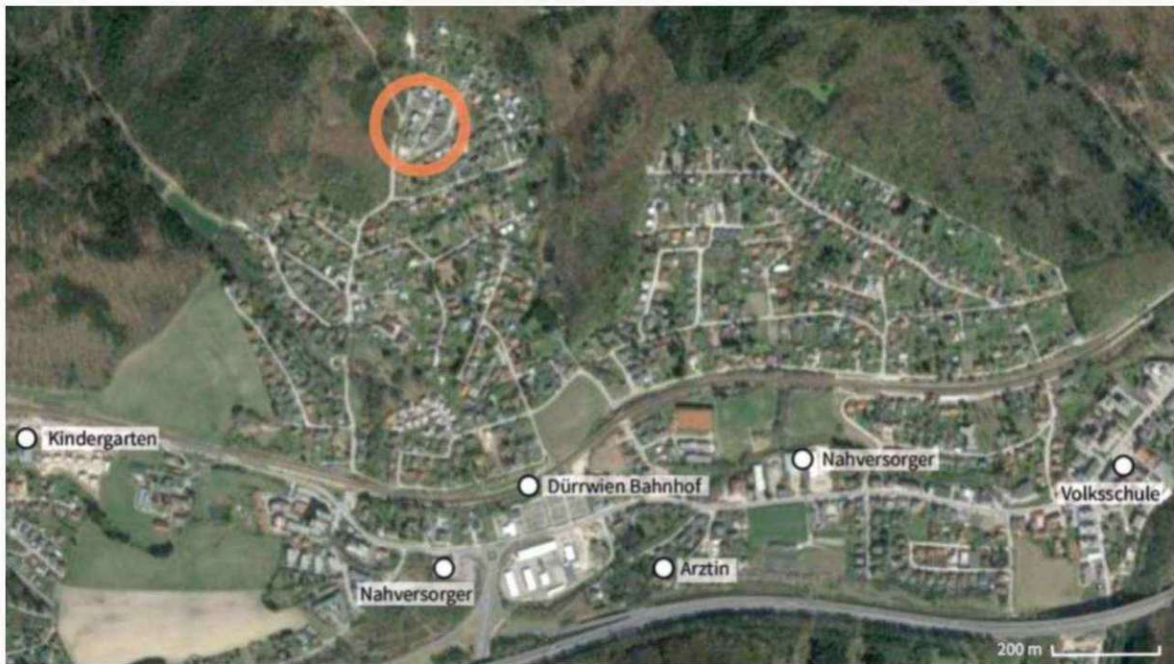


Abbildung 50: Versorgungseinrichtungen im Umkreis der Wohnhausanlage (Pressbaum),
 Quelle: Google Maps, 29.12.2022

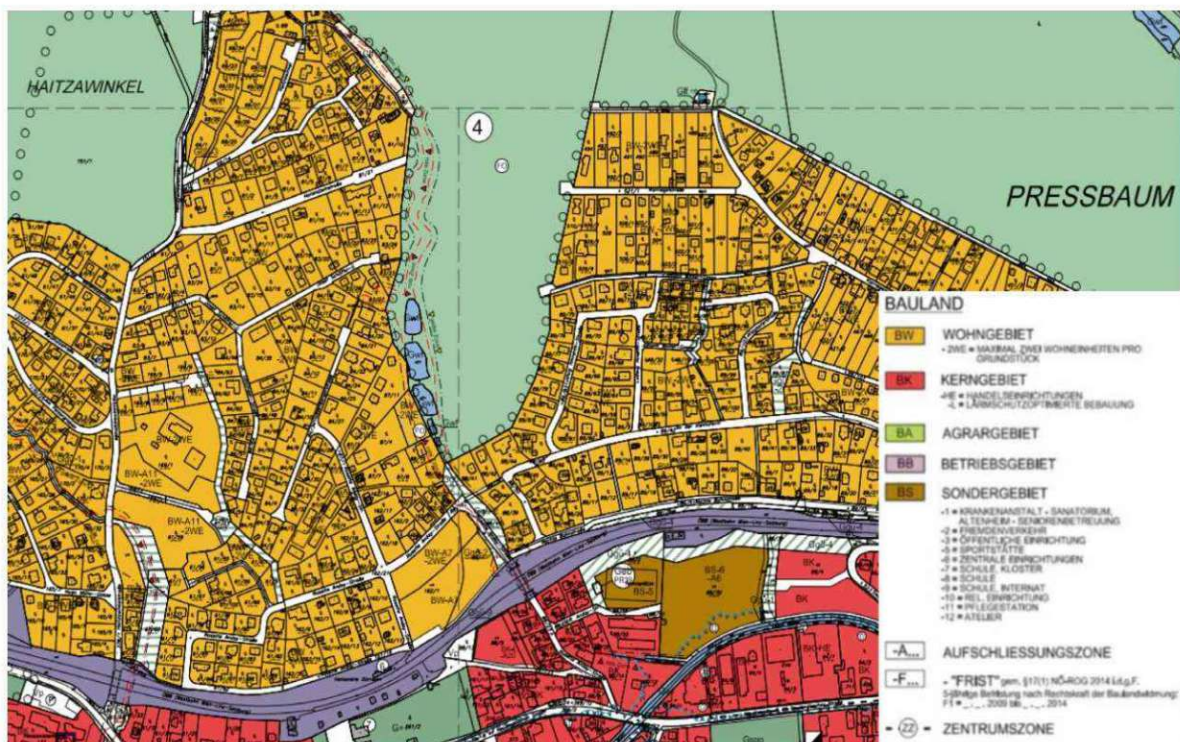


Abbildung 51: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächenwidmungsplan von Pressbaum,
 Quelle: Stadtgemeinde Pressbaum, 07.03.2023

7.2.1.3 Kooperatives Wohnen Volkersdorf (KooWo – Volkersdorf)¹⁴⁰



STECKBRIEF Eggersdorf bei Graz

Lage: Österreich, Steiermark, Bezirk
Graz Umgebung

Erreichbarkeit:

Graz: 16 km
Gleisdorf: 10 km
Weiz: 16 km



Einwohner*innen (Stand 01.01.2022): 7.009

Besonderheiten:

- Mitglied der Klimaschutz-Modellregion Schöcklland:
innovative Klimaschutzprojekte und Versorgungssicherheit
- e-Carsharing Angebot
- Zentrum für Sport und Gesundheit durch breites Angebot
- Kulturelles Angebot im Schloss Dornhofen

Eckdaten des Projektes¹⁴¹

Bezeichnung	KooWo Volkersdorf
Objektadresse	Rabnitzweg 18, 8063 Purgstall bei Eggersdorf
Fertigstellung	Herbst 2019
Architekt*in	Schwarz.Platzer.Architekten ZT GmbH, Graz
Bebauungsdichte	Geschossflächenzahl: 0,35 (1,3 Wohneinheiten pro 1.000 m ²)
Anzahl/Größe der Wohnungen	3 Baukörper mit folgendem Wohnungsschlüssel: 60 % 4-5 Zimmerwohneinheiten, 15 % 3-Zimmerwohneinheiten, 25 % 1-3 Zimmerwohneinheiten



Abbildung 53: Kooperatives Wohnen Volkersdorf, Quelle: Stefanie Widhalm, Juni 2023



Abbildung 52: revitalisierter Bauernhof mit Gemeinschaftsräumen und Co-Working Space, Quelle: Stefanie Widhalm, Juni 2023

¹⁴⁰ vgl. Marktgemeinde Eggersdorf bei Graz; vgl. Tourismusverband Region Graz; vgl. Statistik Austria, 2022j; Bildquelle: Volkersdorf, Stefanie Widhalm, Juni 2023

¹⁴¹ vgl. Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie (BMK), 2022, S. 26; vgl. Die WoGen Wohnprojekte-Genossenschaft e. Gen.; vgl. schwarz.platzer.architekten-gmbh

Informationen zum Projekt

Mit dem Projekt „KooWo Volkersdorf“ wurde gemeinsam mit der Wohnprojekte-Genossenschaft „WoGen“ und unter Beteiligung der zukünftigen Bewohner*innen ein Ort für kooperatives Wohnen und Innovation geschaffen. Hauptziel war es, für Menschen mit unterschiedlicher Herkunft, Alter und Familienstand kostengünstige Wohnmöglichkeiten zu schaffen und eine gemeinschaftliche und ökologische Lebensweise voranzutreiben. Auf dem rund 3,6 ha umfassenden Areal wurden drei Neubauten in Holzbauweise mit Platz für 28 Wohneinheiten errichtet. Außerdem wurde ein bereits auf dem Grundstück bestehender Bauernhof umgebaut, revitalisiert und steht zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung. Ein Co-Working Space wurde geschaffen, der dazu beitragen soll, dass in einer ländlicheren Region Arbeitsplätze erhalten bzw. geschaffen werden und der Zusammenhalt in der Gemeinde gestärkt wird. Durch die gemeinsame Nutzung von Räumen, Fahrzeugen und Geräten soll eine ressourcenschonende Lebenseinstellung gelebt und somit der ökologische Fußabdruck minimiert werden. Ein Großteil der Fläche (rund 3 ha) wird als landwirtschaftliche Nutzfläche für den biologischen Anbau mit den Prinzipien der Permakultur verwendet. Bei der Errichtung der Wohngebäude wurde auf nachhaltige Baumaterialien geachtet (Holzmassivbau mit Zelloosedämmung). Auf den Dächern sind Photovoltaikanlagen angebracht und es wird mit Hackschnitzeln aus der Region geheizt.¹⁴²

Standörtliche Gegebenheiten

Das Wohnprojekt befindet sich im Nordwesten von Volkersdorf, einem Dorf in der Gemeinde Eggersdorf bei Graz. In der Ortschaft gibt es nur wenige Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs. In nur wenigen Gehminuten lässt sich der örtliche Kindergarten erreichen sowie die daneben angrenzende Kinderkrippe Eggersdorf-Bewegung. Außerdem gibt es in der Ortschaft einen Heurigen und ein Café, das sich von den Wohngebäuden in 5 Gehminuten erreichen lässt. Mit dem PKW lässt sich der rund 2,5 km entfernte Gemeindehauptort in 7 Minuten erreichen, wo es neben Volks- und Mittelschule auch einige Geschäfte und Ärzt*innen gibt.¹⁴³



Abbildung 54: Kinderkrippe und Kindergarten Volkersdorf,
Quelle: Stefanie Widhalm, Juni 2023

¹⁴² vgl. Die WoGen Wohnprojekte-Genossenschaft e. Gen.; vgl. Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie (BMK), 2022, S. 28

¹⁴³ vgl. Google Maps



Abbildung 55: Versorgungseinrichtungen im Umkreis der Wohnhausanlage (Volkersdorf),
Quelle: Google Maps, 13.03.2023

Im Flächenwidmungsplan ist die Fläche als Bauland-Dorfgebiet ausgewiesen. Gemäß §30 Abs. 1 Z. 7 Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010, LGBL. Nr. 49/2010 i.d.g.F. sind dies Flächen für Bauen mit land- und forstwirtschaftlicher Nutzung in verdichteter Anordnung. Außerhalb dieser Nutzung sind Wohnbauten mit maximal zwei Wohneinheiten zulässig. (Hinzuweisen ist, dass beim Wohnprojekt weit mehr als zwei Wohneinheiten errichtet wurden, jedoch eine landwirtschaftliche Nutzung vorliegt). Gebäude, die innerhalb dieser Widmung errichtet werden, sind in der Eigenart des Dorfgebietes entsprechend einzuordnen. Ebenso wurde eine Bebauungsdichte von 0,2 bis 0,6 festgelegt.



Abbildung 56: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächenwidmungsplan von Volkersdorf,
Quelle: Digitaler Atlas Steiermark, 13.03.2023

7.2.2 Verdichtete Bauformen

Als Gegenpart zum mehrgeschossigen Wohnbau bieten kleinräumigere, verdichtete Bauformen eine Möglichkeit, flächensparend zu bauen. Jene Bauformen, wie beispielsweise Reihenhäuser, sollen den Vorteilen eines Einfamilienhauses (Wohnnutzfläche, eigener Garten und Privatsphäre) näherkommen. Gleichzeitig wird auf eine geringere Bodeninanspruchnahme geachtet. Unterschiede ergeben sich in der Anordnung auf den Grundstücken – beispielsweise kann eine geschlossene Bebauungsweise dazu beitragen, dass der Energiebedarf der Wohngebäude gesenkt wird. Auch in der Ausführung dieser Projekte kann eine differenzierte Herangehensweise gewählt werden. Mitunter können durch gemeinschaftliche Bauprojekte ebenso eigene Ideen in das Bauvorhanden eingebracht und der individuelle Gestaltungsspielraum erhöht werden.

7.2.2.1 Co-Housing Maria Anzbach¹⁴⁴



STECKBRIEF **Maria Anzbach**

Lage: Österreich, Niederösterreich, Bezirk
St. Pölten Land

Erreichbarkeit:

Wien Hütteldorf: 28 km
St. Pölten: 28 km

Einwohner*innen (Stand 01.01.2022): 3.134

Besonderheiten:

- Bedeutsames Naherholungsgebiet (Buchbergwarte)
- Elektromobil-Fahrtendienst
- Vielseitiges Sportangebot und kulturelle Veranstaltungen
- Wöchentlicher Bauernmarkt



¹⁴⁴ vgl. Google Maps; vgl. Statistik Austria, 2022k; vgl. Marktgemeinde Maria Anzbach; Bildquelle: Blick von Maria Anzbach zur Burg Neulengbach, Stefanie Widhalm, Mai 2023

Eckdaten des Projektes¹⁴⁵

Bezeichnung	Co-Housing Maria Anzbach
Objektadresse	Lughofgasse 599A-D, 3034 Maria Anzbach
Fertigstellung	Sommer 2013
Architekt*in	ATOS Architekten, Wien
Bebauungsdichte	Geschossflächenzahl: ca. 0,4* (1,5 Wohneinheiten pro 1.000 m ²)
Anzahl/Größe der Wohnungen	7 Häuser (5 x 122m ² , 2 x 102m ²)



Abbildung 57: Gemeinschaftliches Wohnen in Maria Anzbach, Quelle: Stefanie Widhalm, Mai 2023

¹⁴⁵ vgl. Marktgemeinde Maria Anzbach; vgl. ATOS Architekten; vgl. innovative gebäude Österreich; *vgl. NÖ Atlas

Informationen zum Projekt

Das Wohnprojekt „Co-Housing Maria Anzbach“ wurde von einer privaten Baugruppe von sieben Familien ins Leben gerufen, bei dem eine hohe Form der Selbstbestimmung durch gemeinsames Planen garantiert wurde. Dem Gemeinschaftssinn und ökologischen Standard wurde ein wichtiger Stellenwert beigemessen, um ein lebenswertes und gesundes Lebensumfeld mit sozialem Mehrwert zu schaffen. Der Gebäudekomplex, welcher aus drei bzw. vier zusammengebauten Häusern besteht, ist über ein Gemeinschaftshaus miteinander verbunden. Dieses wird als Multifunktionsraum und Kinderspielraum genutzt. Zusätzlich gibt es die Möglichkeit für Kinderbetreuung. Jede Wohneinheit verfügt über einen Privatgarten und zusätzlich gibt es einen Gemeinschaftsgarten mit Naturteich. Die Gebäude wurden mit einem Passivhauskonzept errichtet und durch thermische Solaranlage, Photovoltaikanlage und zentraler Pelletsheizung auf eine nachhaltige Energieversorgung Bedacht genommen. Ein Carsharing Angebot leistet einen Beitrag in Richtung einer nachhaltigen Mobilität. Durch vorgefertigten Holzbau mit einer Strohhäcksel Dämmung sowie Lehmputz an den Wänden konnten neben einer schnellen Bauweise ökologische Kriterien eingehalten werden. Auch das Regenwasser wird genutzt und nicht verschwendet – dieses wird für die Toilettenspülung und Gartenbewässerung genutzt. Ebenso erfüllen die Gründächer auf den Gebäuden ihre Funktion als Regenrückhaltung.¹⁴⁶

Standörtliche Gegebenheiten

Das Co-Housing Projekt befindet sich in Siedlungsrandlage des Gemeindehauptortes Maria-Anzbach. Das Grundstück liegt im Nahbereich zu einem großflächig bewaldeten Gebiet. Aufgrund der Geländesituation bestehen von der Liegenschaft Sichtbeziehungen zur Burg Neulengbach und der Buchbergwarte. Einerseits im Grünen gelegenen verfügt das Wohnprojekt über eine sehr gute öffentliche Anbindung. Der Bahnhof Maria Anzbach befindet sich 9 Gehminuten entfernt, von dem sich Wien in 35 Minuten bzw. St. Pölten in 26 Minuten erreichen lassen. Ein Nahversorger sowie Apotheke lassen sich mit dem Rad in 7 Minuten erreichen, die örtliche Volksschule in 7 und der Kindergarten in 9 Gehminuten.¹⁴⁷

Das Grundstück umfasst insgesamt 4.569 m², allerdings ist nur ein Teil davon bebaubar. 2.917 m² befinden sich im Bauland-Wohngebiet. Bei der letzten Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes (Rechtskraft 30.12.2021) wurden die zulässigen Wohneinheiten pro Grundstück auf zwei bzw. drei eingeschränkt.

¹⁴⁶ vgl. innovative gebäude Österreich; vgl. Wohnprojekt Maria Anzbach

¹⁴⁷ vgl. Google Maps

Ein Wohnprojekt wie am gegenständlichen Standort wäre damit künftig nicht mehr möglich. Diese Beschränkung betrifft jedoch nicht den dichter bebauten Ortskern nördlich der Bahntrasse, der als Bauland-Kerngebiet gewidmet ist.¹⁴⁸

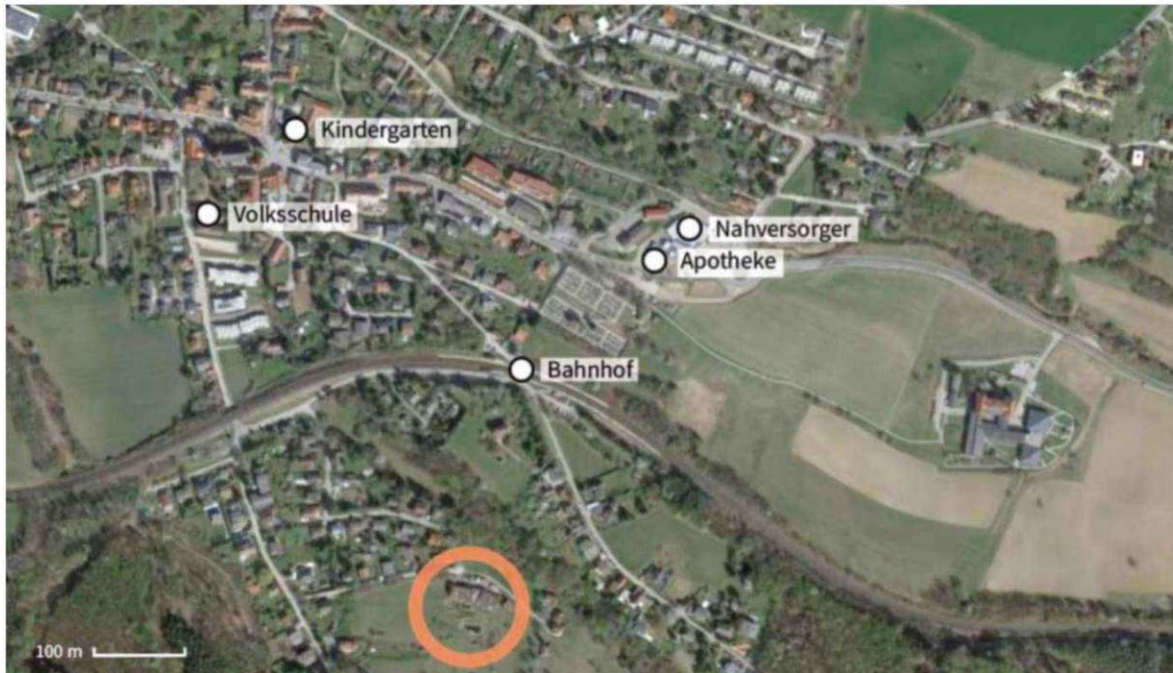


Abbildung 59: Versorgungseinrichtungen im Umkreis der Wohnhausanlage (Maria Anzbach),
Quelle: Google Maps, 01.01.2023

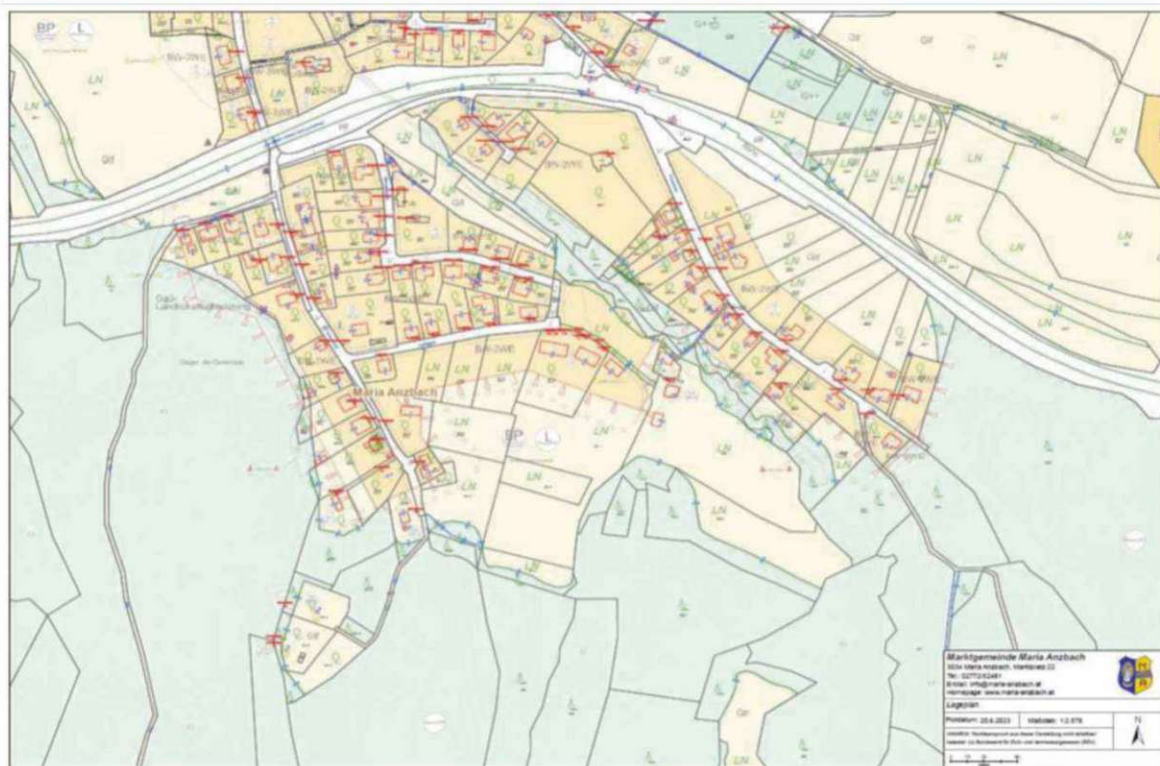


Abbildung 58: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächenwidmungsplan von Maria Anzbach,
Quelle: Marktgemeinde Maria Anzbach, Email vom 20.06.2023

¹⁴⁸ vgl. Wohnprojekt Maria Anzbach; vgl. Land Niederösterreich

7.2.2.2 Reihenhuisanlage im Tullnerfeld¹⁴⁹



STECKBRIEF Königstetten

Lage: Österreich, Niederösterreich,
Bezirk Tulln

Erreichbarkeit:

Tulln an der Donau: 8 km

Klosterneuburg: 15 km

Wien: 29 km



Einwohner*innen (Stand 01.01.2022): 2.534

Besonderheiten:

- Teil des Biosphärenparks Wienerwald, einzigartige Vielfalt an Natur- und Kulturlandschaften
- Langjährige Weinbautradition (Heurigenbetriebe)
- Zahlreiche Freizeitangebote (z.B. Parkbad)

¹⁴⁹ vgl. Google Maps; vgl. Statistik Austria, 2022; vgl. Marktgemeinde Königstetten; Bildquelle: Königstetten, Stefanie Widhalm, August 2023

Eckdaten des Projektes¹⁵⁰

Bezeichnung	Reihenhausanlage Veltlinerstrasse
Objektadresse	Veltlinerstraße 4 und 5, 3433 Königstetten
Fertigstellung	2015
Architekt*in	simon und stütz architekten zt gmbh, Wien
Bebauungsdichte	Geschossflächenzahl: 0,6 (4,4 Wohneinheiten pro 1.000 m ²)
Anzahl/Größe der Wohnungen	15 Reihenhäuser (107 m ² Wohnnutzfläche)



Abbildung 60: Reihenanlage Veltlinerstraße, Quelle: Stefanie Widhalm, August 2023

¹⁵⁰ vgl. Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgesellschaft Schönerer Zukunft Ges.m.b.H, 2014, S. 1-29; vgl. nextroom – Verein zur Förderung der kulturellen Auseinandersetzung mit Architektur, 2021b

Informationen zum Projekt

Wie man eine höhere Wohndichte in einem von Einfamilienhäusern dominierten Siedlungsgebiet erreicht, ohne dabei Abstriche in der Lebensqualität zu machen, zeigt die Reihenhausanlage in Königstetten. An der Idee der Gartensiedlung wurde angeknüpft und eine Wohnhausanlage mit 15 Wohneinheiten geschaffen. Bei der Ausgestaltung wurde die Bauform des Hofhauses aufgegriffen und jedem Reihenhaus Hof und Garten zugeordnet. Neben einem privat nutzbaren Außenbereich gibt es auch einen öffentlicheren Wirtschaftsbereich mit „Scheune“. Durch vorgesetzte Abstellräume haben die Vorgärten einen Hofcharakter. Zusätzlich trägt ein durchgängiges Bepflanzungskonzept entlang der Gehwege im Inneren der Siedlung zu einem abgestimmten Erscheinungsbild bei. Die Anlage selbst bleibt dabei frei vom motorisierten Individualverkehr – am Rande der Siedlung befinden sich gesammelt die PKW-Stellplätze. Durch die geschlossene Bebauungsweise werden Wärmeverluste durch Außenwände gemindert und mit Luft-Wasser-Wärmepumpen und kontrollierten Wohnraumlüftungen zu einer optimalen Ressourcennutzung beigetragen.¹⁵¹

Standörtliche Gegebenheiten

Die Reihenhausanlage befindet sich am Rande einer klassischen Einfamilienhaussiedlung. Die höhere Wohndichte im Vergleich zu einem freistehenden Einfamilienhaus ist deutlich erkennbar. Im Norden und Osten finden sich derzeit noch landwirtschaftliche Fluren. Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs lassen sich trotz der dominierenden reinen Wohnnutzung im Nahbereich in fußläufiger Distanz erreichen. Ein Nahversorger liegt in rund 6 Gehminuten Entfernung. Der Kindergarten lässt sich in sieben Gehminuten erreichen. Die örtliche Volksschule sowie den Hauptplatz von Königstetten, wo eine Arztpraxis für Allgemeinmedizin situiert ist, kann man von der Reihenhausanlage in vier Minuten mit dem Fahrrad erreichen (siehe Abbildung 61).

Jene Flächen, auf denen sich die Reihenhausanlagen befinden, sind im Flächenwidmungsplan rechtskräftig als Bauland-Wohngebiet ausgewiesen. Da der unmittelbare Umgebungsbereich von Einfamilienhäusern dominiert wird, findet sich hier ebenfalls die Widmung Bauland-Wohngebiet mit der Einschränkung, dass in jenen Bereichen nicht mehr als zwei Wohneinheiten errichtet werden dürfen. Weiter südlich befinden sich noch einige im Rahmen der Landwirtschaft entstandene Gehöfte, welche rechtskräftig als Bauland-Agrargebiet gewidmet sind. Im Zentrum von Königstetten ist die Nutzungsdurchmischung vorherrschend und daher Bauland-Kerngebiet verordnet.

¹⁵¹ vgl. Amt der NÖ Landesregierung - Gruppe Baudirektion, a; vgl. nextroom – Verein zur Förderung der kulturellen Auseinandersetzung mit Architektur, 2021



Abbildung 61: Versorgungseinrichtungen im Umkreis der Reihenanlage (Königstetten),
Quelle: Google Maps, 14.04.2023

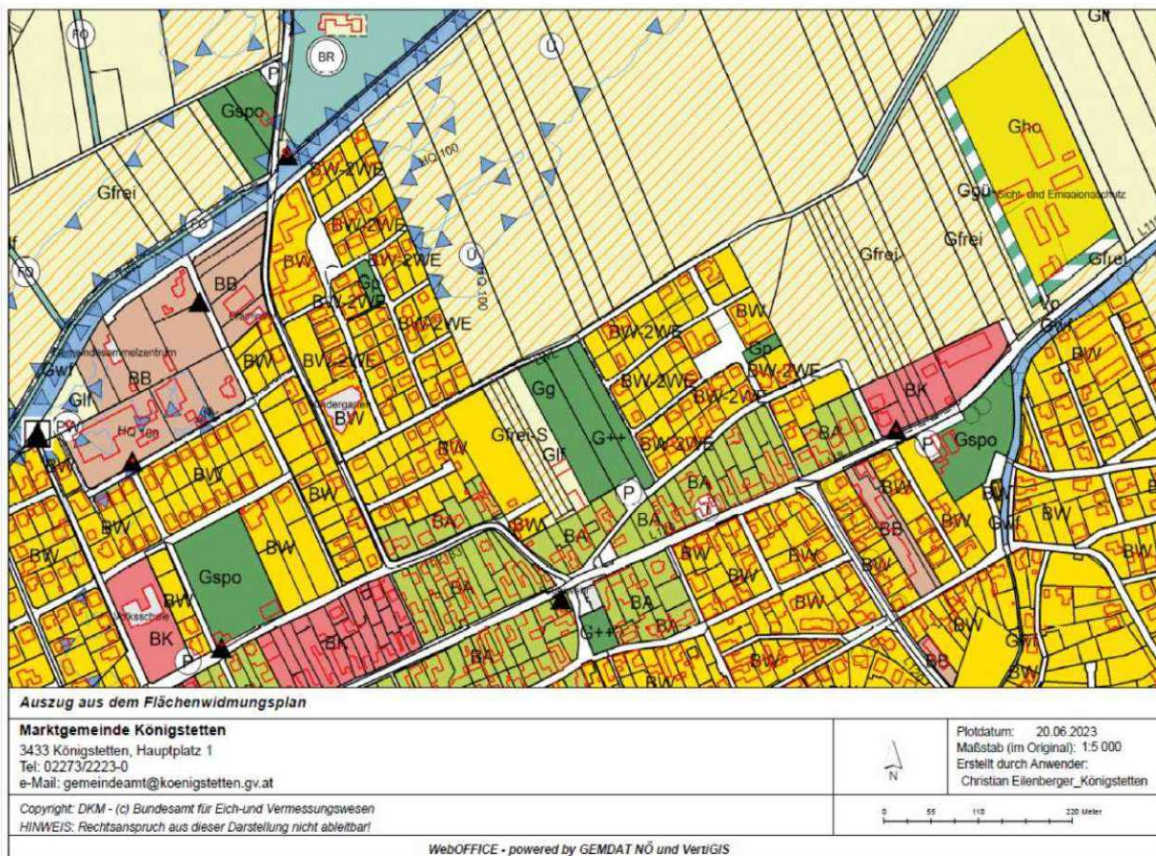


Abbildung 62: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächenwidmungsplan von Königstetten
Quelle: Marktgemeinde Königstetten, Email vom 20.06.2023

7.2.2.3 Reihenhausanlage „Grüne Welle“ Wien, Floridsdorf¹⁵²



STECKBRIEF Floridsdorf

Lage: Österreich, Wien
Bezirk Floridsdorf



Erreichbarkeit:
Wien Zentrum (Stephansplatz): 11 km

Einwohner*innen (Stand 01.01.2022): 178.185

Besonderheiten:

- Zweitgrößter Bezirk Wiens mit drittgrößter Bevölkerungszahl
- Stadtbild ist geprägt von vielen Gemeindebauten und zahlreichen Kleingartenvereinen
- Räumliche Lage eingebettet zwischen Donau und Weinbergen
- Donauinsel als wichtiges Naherholungsgebiet

¹⁵² vgl. Google Maps; vgl. Statistik Austria, 2022m; vgl. Russmedia Digital GmbH, 2015; Luftaufnahme von Floridsdorf, Quelle: Stadt Wien, 2019

Eckdaten des Projektes¹⁵³

Bezeichnung	Grüne Welle
Objektadresse	Gerasdorfer Straße 149, 1210 Wien
Fertigstellung	2010
Architekt*in	Superblock ZT GmbH
Bebauungsdichte	Geschossflächenzahl: 0,7 (6 Wohneinheiten pro 1.000 m ²)
Anzahl/Größe der Wohnungen	87 Reihenhäuser (65 bis 140 m ² Wohnnutzfläche), 72 Wohnungen



Abbildung 63: Wohnbauprojekt "Grüne Welle", Quelle: Stefanie Widhalm, Mai 2023

¹⁵³ vgl. SUPERBLOCK Ziviltechniker GmbH; vgl. nextroom – Verein zur Förderung der kulturellen Auseinandersetzung mit Architektur, 2015

Informationen zum Projekt

Innerhalb des Stadtgebietes von Wien wurde mit dem Projekt „Grüne Welle“ die Idee einer verdichteten Gartenstadt aufgegriffen. Inmitten des Planungsraumes zielt sich ein dörflich wirkender Angerbereich mit einer geschlossenen Bauflucht durch nebeneinandergelegene Reihenhäuser bzw. zwei Geschosswohnbauten. Das Wohnbauprojekt lässt sich in ländlichen Räumen etablieren, da es die Strukturen von agrarisch geprägten Siedlungsräumen aufgreift. Die Freiräume werden klar in öffentlich und privat abgetrennt – der Anger dient als gemeinschaftlich nutzbarer Erschließungs- und Kommunikationsraum. Die Gärten bei den Reihenhäusern bzw. Balkone und Dachterrassen beim Geschosswohnbau bilden zusätzlich private Rückzugsmöglichkeiten. Durch verschiedene Grundrisse und Größen werden unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten zugelassen. Aufgrund entsprechend niedriger Kosten kann damit eine breite soziale Schicht angesprochen werden. Ebenso sind 10 % der Einheiten barrierefrei ausgeführt und ein Reihnhaus bietet Platz für eine Jugendgruppe des SOS-Kinderdorfes. Bei diesem Wohnbauprojekt wird daher auch Bedacht auf die soziale Nachhaltigkeit genommen.¹⁵⁴

Standörtliche Gegebenheiten

Das Wohnbauprojekt „Grüne Welle“ befindet sich im Nordosten des 21. Wiener Gemeindebezirks Floridsdorf. Der Umgebungsbereich ist stark auf Wohnnutzung ausgerichtet. Im Süden befindet sich ein Einfamilienhausgebiet, östlich des Projekts Reihenhäuser, westlich Geschosswohnbauten und der nördliche Bereich wird durch das Naherholungsgebiet „Stadtwildnis Gerasdorfer Straße“ von den landwirtschaftlichen Nutzflächen getrennt. Zwei Nahversorger sowie eine Apotheke befinden sich vom Projektgebiet rund fünf bis acht Gehminuten entfernt. Zwei Kindergärten lassen sich ebenfalls in fußläufiger Distanz (4-7 Gehminuten) erreichen. Das Ella Lingens Gymnasium ist mit dem Fahrrad in ca. 3-4 Minuten erreichbar. Die Bushaltestelle der Linie 32 A, die von Leopoldau bis zum Bahnhof Strebersdorf verkehrt, befindet sich an der Gerasdorfer Straße – im Nahbereich des Wohnbauprojektes.

¹⁵⁴ vgl. SUPERBLOCK Ziviltechniker GmbH

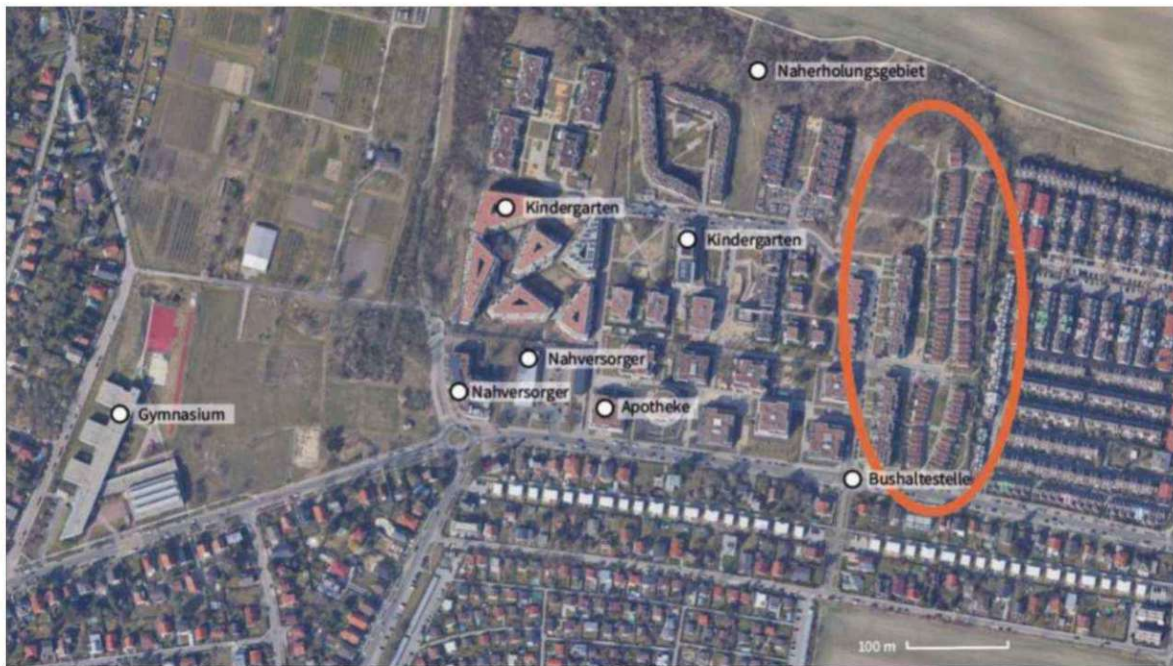


Abbildung 64: Versorgungseinrichtungen im Umkreis der Wohnhausanlage (Floridsdorf, Wien),
 Quelle: Google Maps, 24.04.2023

Gemäß rechtskräftigem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan der Stadt Wien sind die Reihenhäuser als Bauland-Gartensiedlungsgebiet gewidmet, die westlich davon angrenzenden Geschosswohnbauten sind als Bauland Wohngebiet ausgewiesen – so wie der Großteil der Umgebung. Jener Bereich, wo die beiden Nahversorger situiert sind, ist als gemischtes Baugebiet (Geschäftsviertel) im Flächenwidmungsplan verordnet. Östlich der Reihensiedlung ist großflächig ein Bereich als gemischtes Baugebiet gewidmet, im Norden ein Erholungsgebiet und im Bereich der landwirtschaftlichen Flächen ein Schutzgebiet.



Abbildung 65: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächenwidmungsplan von Wien
 Quelle: Stadt Wien – ViennaGIS, 24.04.2023

7.3 Individuelle Wohnraumschaffung

7.3.1 Umnutzung von Beständen

Bevor mit dem Bau eines freistehenden Einfamilienhauses begonnen wird, sollen nach Möglichkeit zuvor Alternativlösungen zur Errichtung eines Eigenheims herangezogen werden. In Anbetracht der steigenden Rohstoffpreise bzw. deren Verknappung sollten vorrangig bestehende Wohngebäude revitalisiert werden. Leerstehende Gebäude könnten durch Sanierung der älteren Bausubstanz erhalten bleiben. Baukörper finden sich oft in zentrumsnaher Lage und weisen dabei einen klaren Standortvorteil auf, der sich durch kurze Wege zu den Versorgungseinrichtungen definiert. Weiters können beispielsweise sehr große Gebäude, wie ehemalige Bauernhöfe, so umgebaut werden, dass mehrere Wohneinheiten entstehen können und somit das Wohnungsangebot in ländlichen Gemeinden attraktiver werden kann. Eine weitere Möglichkeit für flächensparendes Bauen ist die Nachverdichtung von bestehenden Wohngebäuden bzw. ganzen Siedlungen. Durch Aufstockungen mit privaten Zugängen können neue Wohneinheiten im Bestand entstehen.

7.3.1.1 Haus D Eggenburg¹⁵⁵



STECKBRIEF Eggenburg

Lage: Österreich, Niederösterreich, Bezirk
Horn

Erreichbarkeit:
Horn: 16 km
Wien: 75 km



Einwohner*innen (Stand 01.01.2022): 3.499

Besonderheiten:

- Historische, mittelalterliche Stadt mit vielen denkmalgeschützten Gebäuden bzw. der Stadtmauer
- Zahlreiche kulturelle Veranstaltungen
- Museen, Kellergassen, Weingärten
- Familienfreundliche Gemeinde

¹⁵⁵ vgl. Google Maps; vgl. Statistik Austria, 2022n; vgl. RegionalMedien Niederösterreich GmbH, 2021; vgl. Stadtgemeinde Eggenburg; Bildquelle: Eggenburg, Stefanie Widhalm, August 2023

Eckdaten des Projektes¹⁵⁶

Bezeichnung	Haus D Eggenburg
Objektadresse	Kremserstraße 15, 3730 Eggenburg
Fertigstellung	2017
Architekt*in	GRMW Architektur DI Hannes Metzger
Bauherr*in	privat
Bebauungsdichte	Geschossflächenzahl: ca. 1,2* (2,4 Wohneinheiten pro 1.000 m ²)



Abbildung 66: Umgebautes und saniertes Stadthaus im Zentrum von Eggenburg,
 Quelle: links oben/rechts: Stefanie Widhalm, August 2023;
 links unten: Amt der NÖ Landesregierung - Gruppe Baudirektion, b

¹⁵⁶ vgl. GRMW Architektur; *vgl. NÖ Atlas

Informationen zum Projekt

Das geschichtsträchtige Stadthaus inmitten von Eggenburg wurde so umgebaut, dass der historische Charakter des Hauses erhalten und gleichzeitig ein modernes Wohnambiente geschaffen wurde. Dadurch konnte die Revitalisierung eines Altbestandes im historischen Stadtkern vorangetrieben werden. Das ursprünglich nur zwei Geschosse umfassende Gebäude wurde um ein Geschoss erweitert, da unter anderem ein Kinderzimmer eingerichtet wurde. Zur Straßenfront hin wurde der Charakter des Hauses mit den alten Dachziegeln nachempfunden. Richtung Gartenseite wurde beim Obergeschoss die Fassadenfront geöffnet und verglast. Dadurch wurde eine Hochterrasse geschaffen, die mit dem Garten über eine Stiege verbunden ist. Durch die vorherrschende geschlossene Gebäudefront findet sich im Hof ein nutzbarer Grünraum mit einer hohen Privatsphäre.¹⁵⁷

Standörtliche Gegebenheiten

Das Gebäude befindet sich inmitten des dicht bebauten Stadtkerns von Eggenburg, der von der denkmalgeschützten Stadtmauer umgeben ist. Der Hauptplatz lässt sich von dem Wohnhaus in nur 2 Gehminuten erreichen. Am Hauptplatz finden sich zahlreiche Restaurants, Bäckereien, Geschäfte und Banken. Die medizinische Versorgung wird über die Gruppenpraxis „Ärzte im Zentrum“ sichergestellt. Ein größerer Supermarkt findet sich in 8 Gehminuten Entfernung zum Wohngebäude. In 3 Gehminuten erreicht man den NÖ Landeskindergarten und in 1 km Entfernung (5 min mit dem Fahrrad) lässt sich das Eggenburger Schulzentrum erreichen, welches Volksschule und Mittelschule umfasst. Das Wohnhaus zeichnet sich daher vor allem durch seine sehr zentrumsnahe Lage aus und durch die gute Erreichbarkeit von diversen Einrichtungen und Geschäften.¹⁵⁸

Das Wohngebäude befindet sich inmitten des historischen Stadtkerns von Eggenberg, der großflächig als Bauland-Kerngebiet ausgewiesen ist. Erwähnenswert ist, dass hier sehr großflächig Bauland-Kerngebiet verordnet wurde und die landwirtschaftliche Nutzung (Bauland-Agrargebiet) in der Stadt Eggenburg keine Bedeutung mehr hat. Die Randbereiche der Siedlungsgebiete sind als Bauland-Wohngebiet ausgewiesen.

¹⁵⁷ vgl. Amt der NÖ Landesregierung - Gruppe Baudirektion, b

¹⁵⁸ vgl. Google Maps



Abbildung 68: Versorgungseinrichtungen im Umkreis des Stadthauses (Eggenburg),
Quelle: Google Maps, 03.01.2023

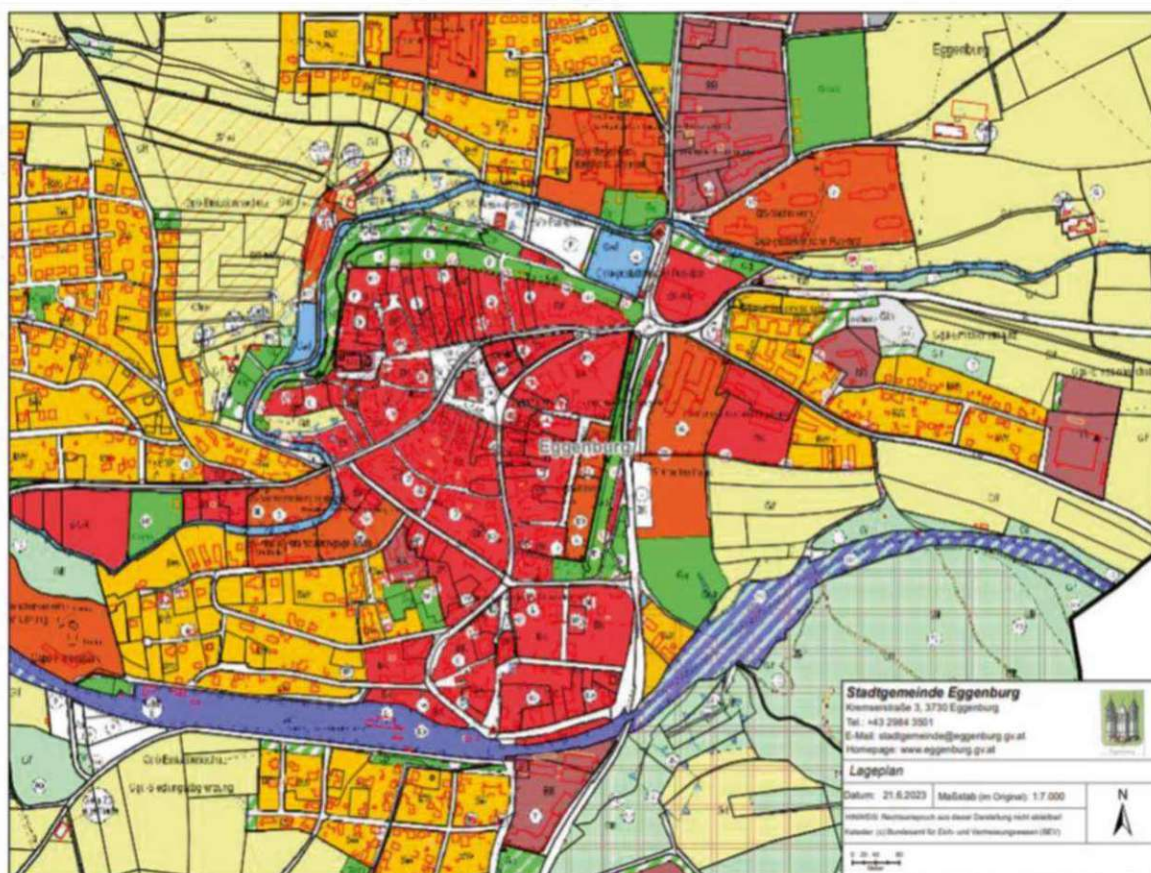


Abbildung 67: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächenwidmungsplan von Eggenburg
Quelle: Stadtgemeinde Eggenburg, Email vom 21.06.2023

7.3.1.2 Umbau Vierkanthof, St. Ulrich bei Steyr¹⁵⁹



STECKBRIEF **St. Ulrich bei Steyr**

Lage: Österreich, Oberösterreich, Bezirk
Steyr-Land

Erreichbarkeit:
Steyr: 5 km
Linz: 45 km



Einwohner*innen (Stand 01.01.2022): 3.098

Besonderheiten:

- Ländliche Gemeinde im Nahbereich zur Industriestadt Steyr
- Eingebettet inmitten der Natur mit zahlreichen Wanderwegen (z.B. Dambergwarte mit Laurenzikapelle)
- Teilstrecke des Ennsradweges befindet sich in Gemeindegebiet

¹⁵⁹ vgl. Google Maps; vgl. Statistik Austria, 2022o; vgl. Gemeinde St. Ulrich bei Steyr; Bildquelle: Blick auf St. Ulrich bei Steyr, Stefanie Widhalm, Mai 2023

Eckdaten des Projektes¹⁶⁰

Bezeichnung	Umbau Bauernhof/Wohnhof	
Objektadresse	Voglhuberweg 1, 4400 St. Ulrich bei Steyr	
Fertigstellung	März 2005	
Architekt*in	junger_beer architektur	
Projektleitung	Arch. DI Martin Junger	
Bebauungsdichte	Geschossflächenzahl: ca. 1,5* (3,9 Wohneinheiten pro 1.000 m ²)	



Abbildung 69: Umbau eines Vierkanthofes in St. Ulrich bei Steyr,
Quelle: Stefanie Widhalm, Mai 2023 (links); junger_beer architektur zt-gmbh (rechts)



Abbildung 70: Vierkanthof vor dem Umbau,
Quelle: junger_beer architektur zt-gmbh

¹⁶⁰ vgl. junger_beer architektur zt-gmbh; * vgl. Land Oberösterreich, Abteilung Geoinformation und Liegenschaft (Doris)

Informationen zum Projekt

Ziel des Projektes war es, einen traditionellen Vierkanthof vor dem Verfall zu schützen und dem ehemaligen Bauernhof neues Leben einzuhauchen. Aufgrund des massiven Bauvolumens konnte qualitativ hochwertiges Wohnen für vier Familien und zeitweise für Feriengäste geschaffen werden. So entstanden an der Südseite des Hofes drei ca. gleich große Wohneinheiten (ca. 135 m²) mit privatem Zugang und eigenem Balkon bzw. kleinem Garten und Terrasse. An der Nordseite wurden eine weitere Wohnung und die Apartments für Dauergäste geschaffen. Im Mittelteil entstanden ein Gemeinschaftsraum und ein Lager für die Wohnungen. Gemeinschaftlich genutzte Grünflächen befinden sich im Innenhof sowie außerhalb der Gartenbereich inklusive Schwimmteich. Somit gibt es sowohl private Rückzugsorte als auch gemeinschaftlich genutzte Räume und Außenanlagen. Durch gute Dämmung und kontrollierter Raumlüftung verfügen die Wohneinheiten über einen Niedrig-Energie-Standard. Das Wohnprojekt trägt neben der Revitalisierung eines ehemaligen Bauernhofes zur Schaffung eines attraktiven Wohnungsangebotes im ländlichen Raum bei.¹⁶¹

Standörtliche Gegebenheiten

Bei dem Gebäude handelt es sich um einen ehemaligen Bauernhof. Dieser befindet sich in einer – für die Region typischen – Streusiedlungslage. In der Umgebung sind einige dieser verstreuten Gehöfte (meist Vierkanthöfe), inmitten von landwirtschaftlichen Fluren, gelegen. Im Nahbereich zum umgebauten Vierkanthof liegt ein großflächiges Waldgebiet. Am Standort selbst finden sich einige Nebengebäude sowie Unterstellungen für Pferde samt Reitplatz, die Teil des Reit-, Therapie- und Ausbildungshofs Dell'mour® - Voglhub sind. Bis zum Gemeindehauptort St. Ulrich bei Steyr sind es ca. 2,8 km. Kurze Wege zu zentralen Einrichtungen sind nicht gegeben und müssen daher überwiegend mit dem motorisierten Individualverkehr zurückgelegt werden. Das Projekt wurde dennoch ausgewählt, da dadurch eine alte, großvolumige Bausubstanz erhalten bleiben konnte und qualitätsvolles Wohnen im ländlichen Raum ermöglicht wurde.¹⁶²



Abbildung 71: Blick auf den Vierkanthof von St. Ulrich bei Steyr (links); Pfarrkirche(rechts)

Quelle: Stefanie Widhalm, Mai 2023

¹⁶¹ vgl. junger_beer architektur zt-gmbh

¹⁶² vgl. Google Maps



Abbildung 72: Streusiedlungslage in St. Ulrich bei Steyr, Quelle: Google Maps, 03.01.2023

Der Vierkanthof befindet sich in einer Streusiedlungslage und liegt damit außerhalb des gewidmeten Wohnbaulandes und ist als Grünland-Land- und Forstwirtschaft, Ödland ausgewiesen. Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs können nicht in fußläufiger Distanz erreicht werden und daher ist eine Abhängigkeit vom motorisierten Individualverkehr gegeben.



Abbildung 73: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächenwidmungsplan von St. Ulrich bei Steyr, Quelle: Land Oberösterreich (Doris), 03.04.2023

7.3.1.3 Althausanierung E., Götzis¹⁶³



STECKBRIEF Götzis

Lage: Österreich, Vorarlberg, Bezirk
Feldkirch

Erreichbarkeit:

Feldkirch: 14 km

Bregenz: 23 km

Vaduz: 33 km



Einwohner*innen (Stand 01.01.2022): 11.922

Besonderheiten:

- Lage im Vorarlberger Rheintal
- Götzis ist umgeben von Wäldern, Mooren und Schluchten
- Kultur- und Veranstaltungszentrum: Kulturbühne AMBACH
- Teil der Region amKumma: Beratung für Bauen und Sanieren, nachhaltige Projekte
- Energieeffiziente e5-Gemeinde

¹⁶³ vgl. Google Maps; vgl. Statistik Austria, 2022p; vgl. Marktgemeinde Götzis; Bildquelle: Aussichtspunkt Zwurms; Stefanie Widhalm, Mai 2023

Eckdaten des Projektes¹⁶⁴

Bezeichnung	Althausanierung E., Götzis
Objektadresse	Montfortstraße 43, 6840 Götzis
Fertigstellung	Dezember 2017
Planung	Müller Wohnbau
Bauherr*in	privat
Bebauungsdichte	Geschossflächenzahl: ca. 0,5* (2,8 Wohneinheiten pro 1.000 m ²)



Abbildung 74: Althausanierung und Aufstockung eines Einfamilienhauses in Götzis, Quelle: Stefanie Widhalm, Mai 2023



Abbildung 75: Altbestand Einfamilienhaus Götzis, Quelle: Energieinstitut Vorarlberg

¹⁶⁴ vgl. Müller Bau GmbH & CO KG; *vgl. Land Vorarlberg (VoGIS)

Informationen zum Projekt

Das im Jahr 1980 erbaute Einfamilienhaus wurde mit einer Holzbauweise aufgestockt und bietet nun Platz für zwei Generationen. Während des Umbaus blieb das Gebäude für die ansässige Elterngeneration bewohnbar. Dafür wurden vorgefertigte Module auf die bestehende Gebäudesubstanz angebracht. Durch den Einsatz von Modulen mit einer Holzbauweise konnte im Vergleich zu einem Massivbau eine 70 %ige Gewichtsreduktion erzielt werden. Um die Privatsphäre zu steigern, führt ein privater Ausgang zur neuen Wohneinheit im ersten Stock. Ebenso wurde ein getrennt und privat nutzbarer Außenbereich als großer Balkon geschaffen. Darunter befindet sich die Terrasse der Wohnung der Elterngeneration. Somit kann ein geselliges Miteinander erfolgen, gleichzeitig gibt es auch Rückzugsorte. Durch Schaffung einer zweiten Wohneinheit wurde ein Beitrag zur Nachverdichtung eines Einfamilienhausgebietes und zur Aufwertung eines bestehenden Wohngebäudes beigetragen, ohne dabei neuen Boden zu versiegeln.¹⁶⁵

Standörtliche Gegebenheiten

Das Gebäude liegt in einer abzweigenden Gasse der in Richtung Südosten verlaufenden Montfortstraße. Obwohl sich der unmittelbare Umgebungsbereich überwiegend durch Wohnnutzungen (Einfamilienhäuser bzw. Mehrparteienhäuser) definiert, lassen sich zentrumsnahe Einrichtungen innerhalb von 5 bis 10 Gehminuten erreichen. Entlang der Hauptstraße von Götzis (Doktor-Alfons-Heinzle-Straße) fin-



Abbildung 76: Blick von der südöstlichen Ortsausfahrt zur Montfortstraße, Quelle: Stefanie Widhalm, Mai 2023

den sich Supermarkt, Apotheke, Geschäfte, Lokale und Banken. Der Kindergarten lässt sich in 3 Gehminuten erreichen und die Volksschule in 5 Minuten. Ebenso finden sich einige Ärzt*innen im Nahbereich zu dem Wohngebäude. Insgesamt lässt sich damit eine gute Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs feststellen. Zur Naherholung findet sich zudem ein großflächiges, zusammenhängendes Waldgebiet mit Wanderwegen und der Aussichtsplattform „Zwurms“ im Nahbereich zum Wohnhaus.

¹⁶⁵ vgl. Energieinstitut Vorarlberg

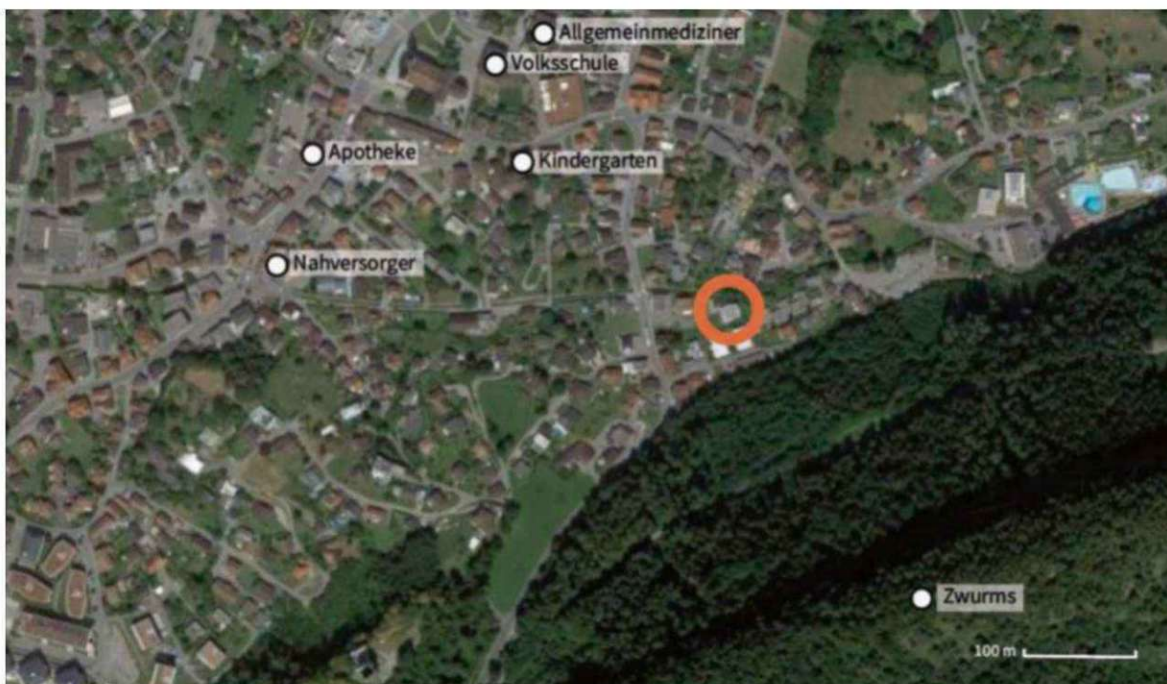


Abbildung 78: Versorgungseinrichtungen im Umkreis des Wohnhauses (Götzis), Quelle: Google Maps, 04.01.2023

Da das Einfamilienhaus in einer typischen, von Wohnnutzung geprägten Umgebung situiert ist, ist der gegenständliche Bereich im Flächenwidmungsplan als Baufläche Wohngebiet ausgewiesen. In unmittelbarer Nähe ist Baufläche Mischgebiet gewidmet und in rund 200 m Entfernung Baufläche Kerngebiet. In fußläufiger Distanz sind also einige Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs zu erreichen.

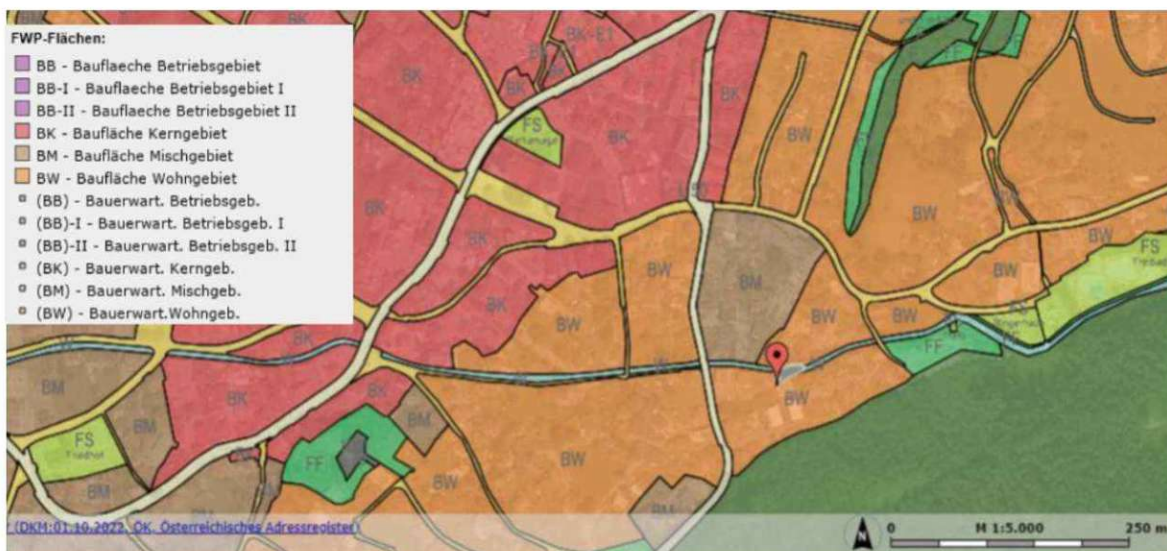


Abbildung 77: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächenwidmungsplan von Götzis, Quelle: Land Vorarlberg (Vogis), 03.04.2023

7.3.2 Ökologische Neubauten

Wie sich im Ergebnis der Onlinebefragung gezeigt hat, geht der Trend hin zum nachhaltigen Einfamilienhaus. Allerdings muss dazu angemerkt werden, dass sich diese Begriffe in sich bereits widersprechen. Die Errichtung eines Einfamilienhauses geht meist mit der Versiegelung von landwirtschaftlichen Ackerflächen einher, da dieses in neuen Siedlungen auf der „grünen Wiese“ errichtet wird. Es sollte daher darauf geachtet werden, dies künftig weitgehend zu vermeiden und auf die Sanierung und den Umbau von Bestandsgebäuden zu setzen. Sollte ein Neubau errichtet werden, dann möglichst auf Flächen innerhalb des Siedlungsgebietes. Also beispielsweise durch den Abtrag von Gebäuden, deren Bausubstanz keine wirtschaftlich vertretbare Sanierung zulässt oder auf Baulücken innerhalb des Siedlungsgebietes, wo die technische und verkehrliche Infrastruktur bereits besteht. An letzter Stelle sollte die Versiegelung von neuem Boden stehen, um diese künftig weitgehend einzuschränken.

7.3.2.1 ZIKK 2.0 – Das Plugin Haus

Ökologie vereint mit Flexibilität – für das steht das Zikk-Haus. Basierend auf der Idee, wie das zukünftige Wohnen in einem Eigenheim aussehen kann und wie man sich wieder auf das Wesentliche konzentriert. Entgegen dem Konzept zum klassischen Einfamilienhaus, das Umbauten und flexible Nutzungen (in Anbetracht des Wohnortes) erschwert, setzt das Zikk-Haus auf ein Baukastensystem, das sich auf verschiedene Lebenssituationen anpassen lässt. Sei es in der Größe des Hauses als auch beim Standort des Gebäudes, da sich die Systembauteile beliebig erweitern bzw. verkleinern lassen.

Das Gebäude wird aus Massivholz errichtet und enthält keine Verbundwerkstoffe. Damit können die Rohstoffe nach Nutzungsdauer leicht voneinander getrennt und wiederverwendet werden. Die Vorfertigung der Baukästen erfolgt im Werk und der Aufbau des Gebäudes vor Ort lässt sich dann innerhalb von fünf bis zehn Tagen durchführen. Die Dächer des Zikk-Hauses werden begrünt, um der Natur wieder etwas zurückzugeben. Ebenso erfolgt die Errichtung auf Punktfundamenten, weshalb es zu keiner Versiegelung des Bodens kommt. Wird das Gebäude abmontiert, werden die Stelzen herausgedreht und es kann der Zustand vor Aufstellung des Gebäudes wiederhergestellt werden. Dadurch, dass das Gebäude vom Grundstück entkoppelt ist, kann die Errichtung auf Pachtgrundstücken erfolgen.

Die Größe des Gebäudes kann variieren. Es werden Grundrisse angeboten, die sich sowohl für Singles, Paare als auch Familien eignen. Diese reichen von 47 – 101 m². Zikk steht für Zimmer, Küche, Kabinett.

Der Zusatz 2.0 vereint die vorherrschende Wohnsituation von Großstädten im 19. Jahrhundert mit dem modernen Lebensstil des 21. Jahrhunderts. Dabei soll das Wohnen wieder auf das Wesentliche reduziert werden und keine großflächigen Wohnhäuser errichtet werden.¹⁶⁶



Abbildung 79: ZIKK 2.0 Musterhaus in Vitis, Quelle: Stefanie Widhalm, Juni 2023

¹⁶⁶ vgl. LeanWorks GmbH

7.3.3 Zusammenfassung

Anhand mehreren Best-Practice Beispielen sollte ein Überblick gegeben werden, welche Möglichkeiten sich für Bauwerber*innen ergeben, um flächensparend zu bauen. Die Wohnraumschaffung von mehrgeschossigen Bauten innerhalb des Ortszentrums durch Genossenschaften und Wohnbauträger*innen bietet Qualitäten durch zentrumsnahes Wohnen mit Nahversorgung und diversen Dienstleistern in fußläufiger Distanz zur Verringerung des motorisierten Individualverkehrs. Verschiedene Grundrisse bieten Platz für Personen in allen Lebenssituationen (z.B. Singles, Alleinerziehende, Familien, ältere Personen und Menschen mit besonderen Bedürfnissen). Nachbarschaftliche Hilfe in einem Mehrgenerationenhaus kann Vorteile für alle Bewohner*innen bieten und auf ein gesellschaftliches Miteinander setzen.

Gemeinschaftliche Wohnbauprojekte könnten ebenso von den zukünftigen Bewohner*innen initiiert werden. Dank neuen und flexibleren Erwerbstätigkeiten (Homeoffice) kann das Leben am Land einen neuen Stellenwert bekommen und durch die Errichtung von Co-Working Spaces moderne Arbeitsmodelle etabliert werden. Durch Gemeinschaftsgärten zur Selbstversorgung sowie das Teilen von alltäglichen Dingen wie Rasenmäher, Maschinen, Gartengeräte, etc. können finanzielle Belastungen für einzelne Haushalte verringert werden.

Reihenhäuser in verdichteter Bauweise bieten die Möglichkeit ein Eigenheim zu besitzen, jedoch in einer kompakten und flächensparenden Ausführung. Dabei bieten ursprünglich agrarisch geprägte Bauweisen mit Hofcharakter privat nutzbare Grünflächen mit einer begrenzten Einsehbarkeit. Die Anordnung der Gebäude wie bei einem Angerdorf erlaubt die Bewahrung des ländlichen Charakters und eine klare Trennung zwischen öffentlichen Grünflächen im Zentrum und privaten Gärten im „Hintaubereich“.

Der Umnutzung von Beständen sollte in Zukunft ein höherer Stellenwert zukommen, sowohl innerhalb der Ortschaft sowie als Nachnutzung ehemaliger Bauernhöfe. Bei Bestandsgebäuden könnten durch Nachverdichtungen (z.B. Aufstockungen, Zubauten) neue Wohneinheiten geschaffen werden. Grundsätzlich sollte das Sanieren verstärkt in den Vordergrund rücken und von einer Neuausweisung von Bauland auf der grünen Wiese abgesehen werden. Flexible Modulhäuser als Neubau bieten ergänzend die Möglichkeit, einen Neubau zu errichten, ohne dabei den Boden flächig zu versiegeln.

Insgesamt gibt es also eine Vielzahl an Optionen, die vermutlich erst verstärkt unter die Bevölkerung gebracht werden müssen. Die positiven Aspekte sollten hervorgehoben werden – ganz unter dem Motto, zusammenwachsen statt isolieren.

8 Handlungsempfehlungen

8.1 Handlungsempfehlungen für Gemeinden

8.1.1 Allgemein

In der Kommunalpolitik wird als Begründung für die Aufschließung von neuem Wohnbauland oft das Argument der Abwanderung gebracht. Junges Wohnen, das oftmals gleichgesetzt wird mit der Errichtung eines Einfamilienhauses, muss ermöglicht werden. Gibt es kein zufriedenstellendes Angebot in der Gemeinde, wird damit gedroht, in eine Nachbargemeinde oder in ein Ballungszentrum abzuwandern. Damit verliert die Gemeinde an Einwohner*innen und gleichzeitig an finanziellen Mitteln durch den Finanzausgleich zwischen Bund, Länder und Gemeinden, da sich der Schlüssel nach den hauptwohnsitzgemeldeten Einwohner*innen in der Gemeinde richtet.¹⁶⁷

Gleichzeitig birgt jedoch die Aufschließung von neuer Infrastruktur (Straße, Kanal, Wasser, Glasfaser, usw.) auf der grünen Wiese einen immensen Kostenfaktor für die Gemeinden, der allein durch die Aufschließungsabgaben oft nicht gedeckt werden kann. Wird hingegen ein Geschosswohnungsbau oder Reihenhäuser errichtet, ergeben sich insgesamt für die Gemeinden weniger Kosten, da für die gleiche Anzahl an Einwohner*innen weniger Infrastrukturkosten anfallen als bei Einfamilienhausgebieten. Im besten Fall werden Baulücken bebaut bzw. bestehende Wohnhäuser saniert. Dadurch ergeben sich für Gemeinden keine zusätzlichen Kosten, da die Infrastruktur in jenen Gebieten bereits vorhanden ist.

Für dieses Szenario braucht es jedoch Anreize für die Bürger*innen, einen Wandel in der Baukultur voranzutreiben und auf flächensparendere Alternativen zu setzen. Die Verhaltensweisen basieren jedoch zum Großteil auf dem „Idealbild“ unserer Gesellschaft für ein junges Pärchen, das die Errichtung eines Eigenheims propagiert – Alternativen werden kaum beworben. Es sollte daher verstärkt auf Bewusstseinsbildung gesetzt werden, denn Information und Kommunikation kann oft vieles bewegen.

Mit Informationsveranstaltungen und Infolyer zum Thema Bauen und Wohnen könnten die Problematiken (z.B. Ressourcenknappheit, Bodenversiegelung und Abhängigkeit vom motorisierten Individualverkehr) des klassischen freistehenden Einfamilienhauses aufgezeigt werden und die Bevölkerung durch Best-Practice-Beispiele zum Umdenken animiert werden. Durch Diskussionen können Ideen entstehen, wie gemeinschaftliche Projekte in der Gemeinde initiiert werden können. Gemeinsam mit Expert*innen können Beispiele für leistbares Wohnen analysiert werden und auch die gegenwärtige Teuerung von Energie und Rohstoffen thematisieren.

¹⁶⁷ vgl. Österreichischer Gemeindebund

Weiters sollte die öffentliche Hand auch für ältere Menschen ausreichend Wohnraum bereitstellen (barrierefreies/betreutes Wohnen, Singlewohnungen). Dadurch sollten Anreize für einen Umzug im hohen Alter geschaffen werden. Durch die Errichtung von Gebäuden mit Mehrgenerationenwohnen und Gemeinschaftsräumen kann die soziale Inklusion verschiedener Gesellschaftsschichten in das alltägliche Leben verbessert werden und der Vereinsamung alleinstehender Personen entgegengewirkt werden. Damit könnten Wohnhäuser, in denen sonst nur eine Person wohnhaft bleibt, wieder an junge Familien mit größerem Platzbedarf übergeben werden.

Für Gemeinden ergibt sich durch flächensparende Wohnformen ein positiver Faktor im Gemeindebudget, da sich die Aufwendungen verringern. Entwicklungen können gelenkt werden und statt der Aufschließung von neuem Wohnbauland vermehrt Förderungen für Sanierungen von leerstehenden Gebäuden vergeben werden. Dadurch erspart sich die Gemeinde die Kosten für neue Infrastruktur, gewinnt an neuen Einwohner*innen und leistet einen wichtigen Beitrag zur Revitalisierung von alter Bausubstanz innerhalb der Siedlungsgebiete.

Werden dennoch neue Einfamilienhausgebiete aufgeschlossen, sollten die Kosten dafür weitgehend reduziert werden. Beispielsweise wäre ein Thema der Regenwasserrückhalt. Wenn eine Gemeinde die Versickerung auf Grundstücken im Bebauungsplan vorschreibt, dann könnten dadurch Kosten eingespart werden, die sonst eine höhere Dimensionierung von Abwasserkanälen bedeuten würde. Gleichzeitig wird damit die Gefahr gemindert, dass es bei Starkregenereignissen zu Überschwemmungen in den Ortschaften kommt, wenn die Kanalisation überlastet ist. Für die Gemeinden ergeben sich hohe Kosten für die Ableitung von Niederschlagswässern, aufgrund der teuren Wiederaufbereitung in Kläranlagen.

8.1.2 Beispielgemeinden

Bezogen auf die standörtlichen Gegebenheiten der unterschiedlichen Typen von ländlichen Räumen sind unterschiedliche Vorgangsweisen möglich. Beispielsweise werden in sehr peripher gelegenen Gemeinden wie Haugschlag auch in naher Zukunft Mehrgeschosswohnbauten nicht von relevanter Bedeutung sein. Generell ist den leerstehenden Gebäuden immer ein Vorrang zu geben. Die Schwierigkeit besteht darin, dass sich diese – wie die nicht verfügbaren Baulandreserven – im Privatbesitz befinden. Werden sowohl Bauwerber*innen als auch Grundbesitzer*innen an einem Tisch zusammengeführt, können sich durch die direkte Betroffenheit neue Möglichkeiten ergeben. Mithilfe von unabhängigen Berater*innen zum Thema Bauen und Sanieren kann ein Dialog auf Augenhöhe erfolgen und Best-Practice Beispiele den Grundstein für neue Herangehensweisen legen. Ebenso wäre denkbar, anstatt eines Grundkaufs Pachtverträge für unbebaute Grundstücke anzudenken. Hier könnten beispielsweise wieder abbaubare Modulhäuser errichtet werden. Dadurch ergeben sich neue, flexiblere Nutzungsmöglichkeiten.

In Echtsenbach könnten diese Möglichkeiten ebenso herangezogen werden, da sich von der Marktgemeinde die Bezirkshauptstädte Zwettl, Waidhofen an der Thaya und Gmünd in weniger als 20 Fahrminuten erreichen lassen und damit eine gute Standortqualität gegeben ist, werden sich auch künftig mehr Erwerbstätige in Echtsenbach ansiedeln. Der Zuzug wird sich vorrangig auf die freien Bauplätze im Gemeindehauptort konzentrieren, die bereits rechtskräftig im Flächennutzungsplan als Bauland-Wohngebiet-(Aufschließungszone) gewidmet sind und sich im Gemeindebesitz befinden. Zukünftig wäre jedoch vermehrt auf flächensparendere Alternativen zum Einfamilienhaus (z.B. Reihenhäuser) zu setzen, wenn die verfügbaren Baulandreserven ausgeschöpft wurden bzw. keine leerstehenden Gebäude verfügbar sind. Dafür würde sich eine Kooperation mit dem in der Gemeinde ansässigen Fertighaushersteller HARTL HAUS Holzindustrie GmbH anbieten, um dadurch zu einer lokalen Wertschöpfung beitragen.

Die Stadtgemeinde Langenlois weist aufgrund der Nähe zu Krems an der Donau einen hohen Zuzug auf. Gezwungenermaßen müssen bereits jetzt Strategien überlegt werden, wie mit dieser Ausgangslage umgegangen werden kann. In den neuen Siedlungsgebieten im Norden von Langenlois wurde bereits teilweise auf Geschosswohnbauten bzw. Reihenhäuser gesetzt. Auf die Errichtung von Einfamilienhäusern sollte aufgrund des hohen Bodendrucks künftig verzichtet werden. Zudem wäre die Erlassung eines Örtlichen Entwicklungskonzeptes von Bedeutung, um Siedlungsgrenzen zu definieren. Erweiterungen des Wohnbaulandes sollten unter starker Bedachtnahme auf das Weinanbaugebiet und die Erholungsfunktion der Wanderwege definiert werden.

8.2 Handlungsempfehlungen für Bauwerber*innen

Aus Sicht der Bauwerber*innen hat die Gemeinde ausreichend Bauplätze zur Verfügung zu stellen, in einer annehmbaren Größe und am besten in einer Lage, wo sie keinen unmittelbaren Nachbarn/Nachbarin zu ihrem Grundstück haben. Neben einer Zersiedlung der Ortschaften würden sich damit – wie bereits mehrmals erwähnt – hohe Aufwendungen für die öffentlichen Gebietskörperschaften und somit auch für den einzelnen Steuerzahler/für die einzelne Steuerzahlerin Mehrkosten ergeben. Viele der privaten Bauherr*innen sind sich dieser Umstände vielleicht nur unzureichend bewusst.

In Anbetracht der Privatsphäre, die für Bauwerber*innen als eines der wichtigsten Argumente zählt, um ein Einfamilienhaus zu errichten, kann folgendes angemerkt werden: Das freistehende Einfamilienhaus mit einer offenen Bebauungsweise bietet – trotz des Abstandes zum nächsten Wohngebäude – nur eine unzureichende Privatsphäre. Mit Einfriedungen und Bepflanzung wird dann die Sichtbarkeit innerhalb der Gartenbereiche zu den Nachbar*innen reduziert. Eine bessere Abschirmung bietet ein Wohngebäude mit einem Hofbereich, die durch die bauliche Abtrennung erzielt werden kann und somit ein privater Außenraum zur Verfügung steht.

Die Sanierung eines Wohngebäudes im Ortskern kann damit einen entscheidenden Vorteil mit sich bringen: die geschlossene Bebauungsweise. Neben der Privatsphäre kann die Energieeffizienz verbessert werden, da sich Wärmeverluste auf zwei Außenmauern beschränken und damit längerfristig ebenso einen finanziellen Vorteil für Bauwerber*innen mit sich bringen.

Allein aus finanzieller Sicht wird die Errichtung eines Eigenheims immer untragbarer. Nicht nur, dass die Kreditvergabe immer höhere Eigenmittel bedarf, sondern dass die Schulden bis ins hohe Alter abbezahlt werden müssen. Es stellt sich die Frage, ob allein diese finanzielle Belastung, die man sein ganzes Leben mit sich trägt, den Bau eines eigenen Einfamilienhauses rechtfertigt.

Meist sind es junge Familien, die ein Einfamilienhaus errichten wollen. Der Grundriss des Hauses sieht daher meist zwei extra Kinderzimmer vor. Dass das Haus ein Projekt auf Lebenszeit ist und unterschiedliche Lebensphasen damit einhergehen, wird beim Hausbau wenig berücksichtigt. So ergibt sich ein geringerer Wohnraumbedarf, wenn die Kinder ausgezogen sind oder ein erforderlicher Standortwechsel aufgrund des Berufs. In dieser Hinsicht ist zu überlegen, ob ein massives, ortsgebundenes Eigenheim überhaupt für die eigenen Lebensvorstellungen geeignet ist.

Vermeehrt werden aber auch von Personen, die bereits in Pension sind, barrierefreie Neubauten errichtet. Dies betrifft zum Beispiel Personen, die von der Stadt aufs Land ziehen möchten und dort ihre Pension verbringen. Ein entsprechender Bedarf an Wohnbauland lässt sich damit begründen. Mittlerweile gibt es die Möglichkeit, in höherem Alter einen Zusammenschluss zu bilden und gemeinsam beispielsweise einen alten Bauernhof umzubauen. Der Vorteil darin liegt, dass bestehende Gebäudesubstanz genutzt wird und durch das gemeinschaftliche Wohnen eine Isolation und Vereinsamung verhindert wird. Zukünftig wird dieses Thema aufgrund der Alterung der Gesellschaft eine wichtigere Rolle spielen, da derzeit zu wenig (attraktive) Einrichtungen vorhanden sind bzw. das Bewusstsein dafür noch nicht ausreichend geschaffen wurde.

Finden sich mehrere Bauwerber*innen zusammen, könnten in Gemeinden auch Gemeinschaftswohnprojekte gestartet werden. Dafür gibt es bereits zahlreiche Beispiele, wie dies funktionieren kann. Diese reichen von der gemeinschaftlichen Planung und dem Zusammenschluss als Baugruppe bis zum nachbarschaftlichen Wohnen oder tiefergehend als Cohousing mit bewusster gegenseitiger Unterstützung im Alltag. Dies bietet sich vor allem im Bereich der Kinderbetreuung an, wenn beide Elternteile berufstätig sind. Profitieren können von der Gemeinschaft und der Nachbarschaftshilfe insbesondere Alleinstehende und ältere Personen. Für Vereinigungen gibt es unterschiedliche Rechtsformen. Aufgrund der unkomplizierten Gründung und dem geringen laufenden Aufwand organisieren sich Baugruppen meist als Vereine. Hingegen ist der Zusammenschluss einer Genossenschaft besonders sicher, der laufende Aufwand jedoch hoch.¹⁶⁸

¹⁶⁸ vgl. Weiser

9 Schlussfolgerungen und Fazit

Betrachtet man das Thema aus einer praxisnahen und realistischen Sichtweise, wird die gewünschte Entwicklung – weg vom Einfamilienhaus, hin zu bodensparenden Alternativen – nicht von heute auf morgen passieren und diese Wohnform wird künftig nicht zur Gänze verboten werden. Darauf sollen sich die Erkenntnisse dieser Diplomarbeit auch nicht stützen. Vielmehr geht es darum, eine schrittweise Entwicklung in eine flächensparende Baukultur in das Zeitalter „post Einfamilienhaus“ einzuläuten. Es soll aufgezeigt werden, welche Möglichkeiten sich aus der Thematik ergeben, bei der keine Abstriche hinsichtlich der Lebensqualität in Kauf genommen werden müssen. Eine Veränderung ist jedoch unabdingbar, da die derzeitige Entwicklung keine für nachfolgende Generationen tragbare ist.

Es geht darum, sinnvolle räumliche Entwicklungen in den Gemeinden zu etablieren. Nach den Planungsrichtlinien des Niederösterreichischen Raumordnungsgesetzes (§14 Abs. 2, NÖ ROG 2014, LGBl. Nr. 3/2015, i.d.g.F.) ist die Siedlungsentwicklung vorrangig in jenen Gebieten voranzutreiben, die infrastrukturell gesehen über die beste Ausstattung verfügen. Damit ergibt sich, dass Bauland überwiegend nur in den Gemeindehauptorten ausgewiesen werden sollte, da diese über Nahversorgung, Bildungseinrichtungen und medizinische Versorgung bzw. bessere Anbindungen an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs verfügen. Ebenso können rad- und fußläufige Verbindungen zu den Einrichtungen sichergestellt werden.

Dementsprechend sind kleinere Ortschaften im Gemeindegebiet lediglich für den örtlichen Bedarf vorzusehen. Insgesamt sollte die Siedlungsentwicklung hier eine eher untergeordnete Rolle spielen, um die dörflich bzw. agrarisch geprägte Strukturen zu erhalten und nicht mit den reinen Einfamilienhausgebieten an den Ortsrändern übersäen. In Anbetracht der voranschreitenden Überalterung werden die zentrumsnahen Wohngebäude bzw. im Rahmen der Landwirtschaft entstandenen Gehöfte verstärkt vom Leerstand gezeichnet sein. Es ist daher sinnvoll, dass sich Gemeinden auch mit dieser Problematik auseinandersetzen. Lösungsmöglichkeiten könnten zum Beispiel Cohousing Projekte sein, wo gemeinschaftlich leerstehende Gehöfte umgebaut und nachgenutzt werden.

Wichtig ist jedoch, dass man diese Entscheidungen und strategischen Überlegungen nicht nur hinter verschlossenen Türen bespricht, sondern die Herausforderungen dieser Thematiken den Bürger*innen näherbringt, um zu verdeutlichen, welche finanziellen Belastungen Außenentwicklungen mit Einfamilienhäusern für das Gemeindebudget und in weiterer Folge für jeden Einzelnen bedeuten. Bewusstseinsbildung und Sensibilisierung für den enormen Bodenverbrauch, der mit der Errichtung von Einfamilienhausgebieten einhergeht, sollte in Zukunft noch stärker forciert werden.

Aus Sicht der Bauwerber*innen ist die Raumordnung an sich sehr abstrakt – der Wunsch nach dem Eigenheim ein sehr emotional behaftetes Thema. In diesem Bereich gibt es daher definitiv Handlungsbedarf, um das Verständnis für die Problematik zu verbessern.

Zu hinterfragen bleibt, ob das Eigenheim – als Projekt auf Lebenszeit – mittlerweile noch zeitgemäß ist. Da sich ein standortgebundenes Gebäude mit einem flexiblen Lebensstil nur bedingt gut vereinbaren lässt, der beispielsweise mit dem Wechsel der Arbeitsstelle einhergeht. Ebenso lässt sich in Frage stellen, ob nicht kleinere Grundstücksgrößen vermehrt in Erwägung gezogen werden können. Neben dem Beruf Haus und Garten zu pflegen, stellt für viele eine Herausforderung dar. Will man im hohen Alter noch im Eigenheim wohnen bleiben, sind dies Belastungen, die aus gesundheitlichen und körperlichen Gründen oft nicht mehr allein bewältigt werden können. Diese Tatsachen sind realistisch zu betrachten, insbesondere, wenn erst im höheren Alter ein Einfamilienhaus errichtet wird.

Welche Bauformen als flächensparende Alternative zum Einfamilienhaus in Frage kommen, müsste je nach räumlichen Gegebenheiten einer Gemeinde differenziert betrachtet werden. Maßgebend sind jedoch nachfolgende Grundsätze bei Planungen zur Siedlungsentwicklung. Künftig sollte verstärkt auf den Ausbau von Wohnungen für eine breite Bevölkerungsschicht gesetzt werden. Damit soll insbesondere Wohnraum für die junge Bevölkerung geschaffen werden, wenn diese aus dem Elternhaus ausziehen – sogenannte Starterwohnungen. Aber auch für die ältere Generation sollte ein entsprechendes barrierefreies Wohnungsangebot zur Verfügung gestellt werden. Durch gezielte Maßnahmen könnte dadurch ein Gewinn für alle Beteiligten erzielt werden. Die Isolierung und Vereinsamung von älteren Personen könnte damit verringert werden und gleichzeitig würden größere Wohngebäude jungen Familien zur Verfügung stehen, die einen höheren Wohnraumbedarf haben. Mehrgeschossige Wohnbauten sollten vorrangig in den Ortszentren geschaffen werden, um kurze Wege zu Versorgungseinrichtungen zu garantieren und die Abhängigkeit vom motorisierten Individualverkehr zu mindern.

Ebenso sollte ein verstärkter Fokus auf die Nachnutzung von bestehenden Wohngebäuden gesetzt werden. Neben der klassischen Sanierung eines Einfamilienhauses könnten alte Bauernhöfe revitalisiert werden. Die vorhandene Bausubstanz könnte erhalten bleiben und mehrere Wohneinheiten geschaffen werden. Zusätzlich könnten weitere Möglichkeiten ausgeschöpft werden, zum Beispiel eine Nachverdichtung von Bestandsgebäuden. Durch Aufstockung von bestehenden Wohngebäuden und Schaffung von einem eigenen Eingang könnte eine zusätzliche Wohneinheit geschaffen werden und die vorhandene Infrastruktur effizienter genutzt werden. Dies birgt vermutlich noch die größten Herausforderungen im Sinne einer Akzeptanz der breiten Bevölkerungsschicht.

Auf unbebaute Grundstücke innerhalb des Gemeindegebietes hat die Gemeinde nur wenig bis keine Einflussmöglichkeiten. Die Schwierigkeit darin besteht, Grundeigentümer*innen davon zu überzeugen, ihr Grundstück zu verkaufen. Aufgrund von flexibler werdenden Wohnformen (z.B. Modulkäuser auf Punktfundamenten) könnten Gebäude nach ihrer Lebensdauer wieder abgebaut werden. Es ergibt sich damit die Möglichkeit, die Grundstücke nur zu verpachten und nicht zu verkaufen. Diese könnten trotzdem genutzt werden und der Vorteil darin besteht, dass die technische und verkehrliche Infrastruktur bereits vorhanden ist, keine zusätzlichen Kosten für die Gemeinde entstehen und trotzdem neue Einwohner*innen lukriert werden können.

Ohne greifbare Instrumente wird die Baulandhortung auf unbebaute Grundstücke ein Problem für die Siedlungsentwicklung von Gemeinden bleiben. Der Vorteil dieser gegenüber einer Neuentwicklung von Siedlungsgebieten auf der grünen Wiese ist, dass die verkehrliche und technische Infrastruktur (Wasser- und Kanalleitungen) bereits vorhanden sind und sich für die Gemeinden keine zusätzlichen Aufwendungen ergeben, die für die Aufschließung erforderlich sind. Es fehlt jedoch die rechtliche Handhabe für Gemeinden, Abgaben von den Grundeigentümer*innen auf unbebaute Grundstücke einzufordern. Trotz vorhandener Baulandmobilisierungsverträge wird von den Gemeinden des Öfteren das Vorkaufsrecht nach Ablauf der geregelten Bebauungsfrist nicht eingefordert. Ein Umdenken in dieser Hinsicht seitens der Gemeinden wird in naher Zukunft nicht stattfinden, da es für die Nichteinforderung der Verträge keine Sanktionen seitens der Aufsichtsbehörde des Landes Niederösterreich gibt. Künftig wären jedoch strengere Handhabungen anzustreben, da sonst die Sinnhaftigkeit dieser Regelungen in Frage zu stellen bleibt.

Die Entwicklung nach Außen bzw. auf der grünen Wiese sollte künftig weitestgehend unterbunden werden. Mit zunehmenden Extremwetterereignissen (z.B. Dürren und Starkregenereignissen) erhöht sich die Wahrscheinlichkeit von Ernteaussfällen in der heimischen Landwirtschaft. Je weniger fruchtbarer Boden zur Verfügung steht, desto stärker ist Österreich vom Import von Lebensmitteln aus dem Ausland angewiesen – die Versorgungssicherheit wird damit zunehmend vulnerabler. Im Sinne unserer aller sollte daher flächensparender gebaut werden. Wenn Neubauten errichtet werden, sollte zudem Bedachtnahme bei der Auswahl der Energieträger sowie der verwendeten Baumaterialien genommen werden (z.B. Holz, Lehm, Stroh).

Wesentliche Aspekte, warum das Einfamilienhaus so beliebt bei der Bevölkerung ist und welche Gründe für eine Errichtung des Eigenheims sprechen, wurden im Rahmen der Diplomarbeit mittels eines Onlinefragebogens erhoben. Wesentliche Unterschiede zwischen den bestehenden und potentiellen Einfamilienhausbesitzer*innen lassen sich in dieser Hinsicht keine erkennen. Als die wichtigsten drei Parameter wurden Wohnen im Grünen, Gestaltungsfreiheit und Privatsphäre genannt. Auf dem ersten Blick scheint diese Vorteile nur das Einfamilienhaus bieten.

Allerdings gibt es beispielsweise auch bereits Projekte mit kooperativem Bauen, wo die Gestaltungsfreiheit miteinfließen kann. Mit der Errichtung von eigenen Häusern bzw. Wohnungen wird auf die Privatsphäre Bedacht genommen und durch hauseigene Grünflächen (Balkon, Terrassen und Gärten) kann ein Beitrag zu Wohnen im Grünen geleistet werden.

Ein weiterer Aspekt, der für die potentiellen und bestehenden Einfamilienhausbesitzer*innen eine bedeutsame Rolle spielt ist, genügend Platz für das Wohnhaus und Abstellflächen zu haben. Separate Geräteräume könnten bei verdichteten Wohnformen Abhilfe schaffen. Dazu könnte künftig verstärkt auf die gemeinsame Nutzung von Geräten und Fahrzeugen gesetzt werden. Dies birgt zwar eine erforderliche vermehrte Kommunikation mit der Nachbarschaft, kann allerdings auch finanzielle Vorteile mit sich bringen. Generell würden flächensparende Alternativen zum Einfamilienhaus eher angenommen werden, wenn es entsprechende Förderungen für die Sanierung von leerstehenden Gebäuden gibt.

Abschließend lässt sich festhalten, dass es keine Generallösung gibt, die für das gesamte Waldviertel anwendbar ist. Aufgrund von räumlich, topographisch und strukturellen Unterschieden ergeben sich divergente Rahmenbedingungen. Wichtig ist, in einem ersten Schritt über Bewusstseinsbildung der Bevölkerung Best-Practice Beispiele zu bodensparendem Bauen näher zu bringen. In weiterer Folge können sich dadurch konkrete partizipative Prozesse und die Umsetzung eines Projektes innerhalb des Gemeindegebietes ergeben. Dies sollte auch im Interesse der Gemeinden sein, um ein ökonomisches Haushalten mit dem Gemeindebudget zu sichern, über vorausschauende Planung positive Aspekte für die Gesellschaft lukrieren und die örtlichen Strukturen zu erhalten.

Im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung ist daher ein Wandel in der Baukultur unabdingbar und kann durch qualitätsvolles Bauen zu einer Steigerung der Lebensqualität und dem Gemeinschaftssinn beitragen.

10 Literaturverzeichnis

Amt der NÖ Landesregierung - Abteilung Wohnungsförderung. 2019a.

Die blau-gelbe Wohnbaustrategie. 22. März 2019a. [Zitat vom: 02. November 2021.] https://www.noe-wohnbau.at/files/Dokumente/Broschueren_und_Folder/Folder/Die_blau_gelbe_Wohnbaustrategie_2019.pdf. S. 3

Amt der NÖ Landesregierung - Abteilung Wohnungsförderung. 2021.

Nö Wohnbauförderung - Eigenheim. 2021. [Zitat vom: 06. November 2021.] https://www.noe.gv.at/noe/Bauen-Neubau/NWBF_21_005_EH-Folder_20210622_ES.pdf. S. 3-15

Amt der NÖ Landesregierung - Abteilung Wohnungsförderung. 2019b.

Wohnbauförderung. Eigenheim. 2019b. S. 22.

Amt der NÖ Landesregierung - Gruppe Baudirektion. b.

Ein altes Stadthaus wird zukunftsfit. *Niederösterreich GESTALTE(N)*, b. [Zitat vom: 15. April 2023.] <https://www.noe-gestalten.at/architektur/altes-stadthaus-in-eggenburg/>.

Amt der NÖ Landesregierung - Gruppe Baudirektion. a.

Große Wohnqualität auf kleiner Fläche. *Niederösterreich GESTALTE(N)*, a. [Zitat vom: 16. Oktober 2022.] <https://www.noe-gestalten.at/architektur/grosse-wohnqualitaet-auf-kleiner-flaeche/>.

Amt der NÖ Landesregierung. 2021a. Langenlois. 2021a. [Zitat vom: 14. Juni 2021.]

<https://www.noe.gv.at/noe/Langenlois.html>.

Amt der NÖ Landesregierung, Gruppe Raumordnung, Umwelt und Verkehr, Abteilung Gesamtverkehrsangelegenheiten. 2021. Baulandmonitoring - Arbeitspapier. 20. April 2021. S. 1-4.

Amt der NÖ Landesregierung, Gruppe Raumordnung, Umwelt und Verkehr, Abteilung Gesamtverkehrsangelegenheiten. 2018. Mobilität in NÖ. Ergebnisse der landesweiten

Mobilitätserhebung 2018. 2018. [Zitat vom: 28. Jänner 2023.] https://www.noel.gv.at/noe/NOELRU7_Mobilitaetserhebung_2018_Barrierefrei.pdf. S. 10-62

Amt der NÖ Landesregierung, Gruppe Raumordnung, Umwelt und Verkehr, Abteilung Gesamtverkehrsangelegenheiten. 2012. Öffentlicher Verkehr in Niederösterreich. 2012. [Zitat vom: 25. April 2021.] https://www.noe.gv.at/noe/Heft_30_Oeffentlicher_Verkehr.pdf. S. 12-18

Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Landesamtsdirektion, Referat Kommunikation Land Steiermark. a.

Das Land Steiermark. a. [Zitat vom: 30. September 2022.] https://www.landesentwicklung.steiermark.at/cms/dokumente/12256488_141979478/84673cf9/62132.pdf.

Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Landesamtsdirektion, Referat Kommunikation Land Steiermark. b. Digitaler Atlas Steiermark. b. [Zitat vom: 26. Februar 2023.]

<https://gis.stmk.gv.at/wgportal/atlasmobile/map/Planung%20-%20Kataster/Fl%C3%A4chenwidmung>.

Amt für Veröffentlichungen der Europäischen Union. 2013.

Befestigte Flächen - verborgene Kosten. Alternativen zu Flächenverbrauch und Bodenversiegelung. 2013. [Zitat vom: 11. Oktober 2021.] https://ec.europa.eu/environment/soil/pdf/SoilSealing-Brochure_de.pdf. S. 15

Arbeitsmarktservice Österreich. 2014.

Arbeitsmarktprofil 2014 Waidhofen/Thaya - Betriebsmonitoring. 2014. [Zitat vom: 08. Mai 2021.] http://www.arbeitsmarktprofil.at/2014/332/teil_04.html.

ATOS Architekten.

[Zitat vom: 01. Jänner 2023.] <https://atos.at/241-co-housing-maria-anzbach/>.

Bäuerle, Hannes und Marie-Theres, Lohmann. 2021.

Ökologische Materialien in der Baubranche. Eine Übersicht der Möglichkeiten und Innovationen. Stuttgart : Springer Verlag, 2021. ISBN 978-3-658-34197-8.

Beirer, Julia und Grünbacher, Ulla. 2020.

Immer mehr Städter ziehen aufs Land: Die beliebtesten Orte. *Kurier*. 15. August 2020. [Zitat vom: 30. Dezember 2020.] <https://kurier.at/wirtschaft/immobiz/immer-mehr-staedter-ziehen-aufs-land-die-beliebtesten-orte/401000492>.

Biffl, Gudrun, et al. 2003.

Strukturpolitische Herausforderungen für das Waldviertel aus der EU-Erweiterung. Wien : Österreichisches Institut für Wirtschaftsforschung, 2003. S. 631-632, Monatsberichte 8/2003.

Biosphärenpark Wienerwald Management GmbH.

Lebensregion Biosphärenpark Wienerwald. [Zitat vom: 05. 04 2022.]

https://www.bpww.at/de/region/themenseiten/Gemeinden_und_Bezirke/pressbaum.

Brito, Evelyn. 2020.

Bauen, aber wie? - Bebauungsweisen in Niederösterreich. *raum-planung.at*. 2. März 2020. [Zitat vom: 07. April 2021.] <https://www.raum-planung.at/index.php/2020/03/02/bebauungsweisen-in-noe/>.

Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (BMI). 2019.

Leitfaden Nachhaltiges Bauen. Zukunftsfähiges Planen, Bauen und Betreiben von Gebäuden. 2019. [Zitat vom: 03. Oktober 2021.]

https://www.nachhaltigesbauen.de/fileadmin/publikationen/BBSR_LFNB_D_190125.pdf. S. 7-67

Bundesministerium für Digitalisierung und Wirtschaftsstandort. 2021.

oesterreich.gv.at. *Grundstückseigenschaften*. 5. Februar 2021. [Zitat vom: 4. Jänner 2022.]

https://www.oesterreich.gv.at/themen/bauen_wohnen_und_umwelt/grundstueckskauf/Seite.200020.html#Grosse.

Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend.

mehrgenerationenhaeuser.de. neues handeln AG. [Zitat vom: 04. März 2022.]

<https://www.mehrgenerationenhaeuser.de/mehrgenerationenhaeuser/was-ist-ein-mehrgenerationenhaus>.

Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie (BMK). 2022. Kooperatives Wohnen Volkersdorf - Suffizienz, Flächen sparen und Energieeffizienz im Areal. 2022. [Zitat vom: 13. März 2023.]

https://nachhaltigwirtschaften.at/resources/sdz_pdf/schriftenreihe-2022-28-koowo.pdf. S. 26-28

Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie (BMK).

Nachhaltig Wirtschaften. [Zitat vom: 26. Februar 2023.]

<https://nachhaltigwirtschaften.at/de/sdz/projekte/stanz-plus.php>.

Bundesministerium für Land und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft. 2009.

Ländliche Entwicklung 2007 – 2013. Nationaler Strategieplan Österreichs für die Entwicklung des ländlichen Raums 2007 - 2013. Wien : lebensministerium.at, 2009. S. 12-15.

Capatect Baustoffindustrie GmbH. 2019.

Hanf dämmt grüner. Die neue Generation der Fassadendämmung. 2019. [Zitat vom: 27. Oktober 2021.]

<https://www.hanfaemmung.at/documents/287126/308941/Hanf+d%C3%A4mmt+gr%C3%BCner+2019.pdf/04210ca8-c9f6-4f7b-b711-85d13f9dae37>. S. 7-13

Destination Waldviertel GmbH.

[Zitat vom: 12. Mai 2021.] <https://www.waldviertel.at/>.

Destination Waldviertel GmbH. 2021.

Tourismusstrategie Waldviertel 2025. 2021. [Zitat vom: 12. Mai 2021.]

https://www.waldviertel.at/data/_waldviertel/mediadb/cms_mime/%7Bc8446c50-e70f-3971-a706-e6b27abfc196%7D.pdf. S. 13-17

Die Umweltberatung. a.

Dachbegrünung: Vorteile für Mensch und Umwelt. a. [Zitat vom: 12. Oktober 2021.]

<https://www.umweltberatung.at/dachbegruenung-vorteile-fuer-mensch-und-umwelt/>.

Die Umweltberatung. b.

Die optimale Heizung – Eine Entscheidungshilfe. b. [Zitat vom: 25. Oktober 2021.]

<https://www.umweltberatung.at/themen-bauen-heizung/>.

Die WoGen Wohnprojekte-Genossenschaft e. Gen.

diewogen. [Zitat vom: 13. März 2023.] <https://diewogen.at/unsere-projekte/koowo-volkersdorf/>.

DiePresse. 2019.

Österreich (trauriger) Europameister beim Bodenverbrauch. 04. Dezember 2019. [Zitat vom: 30.

Dezember 2020.] <https://www.diepresse.com/5733299/osterreich-trauriger-europameister-beim-bodenverbrauch/>.

Energieinstitut Vorarlberg.

[Zitat vom: 04. Jänner 2023.] <http://www.sanierungsgalerie.at/projekte/aufstockung-als-nachverdichtung>.

Fery, Thekla. 2005.

Von der Restfläche zur neuen Landschaft - Das Schöneberger Südgelände in Berlin. Berlin : Technische Universität Berlin, 2005. S. 17. ISBN 3-7983-1962-6.

Gauzin-Müller, Dominique. 2021.

Frugale Architektur - weniger ist genug. 25. Oktober 2021. OIAV Festsaal, Eschenbachgasse 9, 1010 Wien : 2021.

Fuchs, Benedikt. 2018.

Wirtschaftsstandort Waldviertel im Wandel. *noe.orf.at*. 13. September 2018. [Zitat vom: 07. Mai 2021.]

<https://noe.orf.at/v2/news/stories/2935512/>.

Gemeinde Haugschlag.

[Zitat vom: 16. Mai 2021.] <https://www.haugschlag.gv.at>.

Gemeinde St. Ulrich bei Steyr.

[Zitat vom: 18. Oktober 2022.] <https://www.st-ulrich.at/system/web/default.aspx?sprache=1>.

Gemeinde Stanz.

Gemeinde Stanz im Mürtal. [Zitat vom: 30. September 2022.] <http://www.stanz.at/>.

Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgesellschaft Schönerer Zukunft Ges.m.b.H. 2014.

Schönerer Zukunft. Dezember 2014. [Zitat vom: 8. April 2023.]

<https://www.schoenerezukunft.at/FileHandler.ashx?h=4F793A05A41E45C99807DC5AE5D9DACF60738397C4C24D4BB99EBFD3F0B2508E>. S. 1-29

Golfresort Haugschlag GmbH & CoKG.

[Zitat vom: 16. Mai 2021.] <https://www.golfresort.at/>.

Google Maps.

Routenplaner. <https://www.google.at/maps/>.

GRMW Architektur.

Hannes Metzger Architekt ZT. [Zitat vom: 14. Oktober 2022.] <http://www.grmw.at/grmw/project/110>.

HARTL HAUS Holzindustrie GmbH.

Das Unternehmen. [Zitat vom: 23. Mai 2021.] <https://www.hartlhaus.at/unternehmen/ueber-uns/das-unternehmen>.

Hartmann, Stefan. 2020.

(K)ein Idyll - Das Einfamilienhaus. Eine Wohnform in der Sackgasse. Zürich : Triest Verlag für Architektur, Design und Typografie, 2020. S. 15-114. ISBN 9783038630265.

Hohenbichler, Anna. 2021.

Waldenstein schafft Platz für Siedler. 11. April 2021. [Zitat vom: 21. April 2021.]

<https://www.noen.at/gmuend/bauland-waldenstein-schafft-platz-fuer-siedler-waldenstein-bauplaetze-gemeinderat-photovoltaik-redaktion-269055731>.

Immobilien Scout Österreich GmbH – Ein Unternehmen der Scout24-Gruppe.

[Zitat vom: 16. Mai 2021.] <https://www.immobilienscout24.at/>.

immowelt AG.

[Zitat vom: 16. Mai 2021.] <https://www.immowelt.at/>.

Immowert123 OG.

Grundstückspreise. [Zitat vom: 16. Mai 2021.]

<https://www.immowert123.at/grundstueckspreise/niederoesterreich/>.

innovative gebäude Österreich.

[Zitat vom: 02. August 2022.]

https://www.innovativegebaeude.at/fileadmin/news_import/Handout_Maria_Anzbach_klein.pdf.

junger_beer architektur zt-gmbh.

[Zitat vom: 19. Oktober 2022.] <https://www.jungerbeer.at/projekte/wohnhof-umbau-bauernhof/>.

Kienastberger, Gerald und Höllmüller, Katrin. 2020.

kommunal.at. Österreichischer Kommunal-Verlag GmbH, 5. November 2020. [Zitat vom: 15. Oktober 2021.] <https://kommunal.at/die-neue-niederoesterreichische-raumordnung>.

Klima- und Energiefonds.

Faktencheck Nachhaltiges Bauen. Mit energieeffizienten Gebäuden zum erfolgreichen Klimaschutz. [Zitat vom: 15. Oktober 2021.] <https://faktencheck-energiewende.at/wp-content/uploads/sites/4/FCNB16Broschrefinal.pdf>. S. 8

Klimabündnis Österreich gemeinnützige Förderungs- und Beratungsgesellschaft mbH.

Marktgemeinde Echtsenbach. [Zitat vom: 23. Mai 2021.] <https://www.klimabuendnis.at/marktgemeinde-echtsenbach>.

Kober, Veronika. 2017.

Wie zeitgemäß ist das Einfamilienhaus? *wohnet.at*. 21. Juni 2017. [Zitat vom: 04. Jänner 2021.]

<https://www.wohnet.at/business/architektur/einfamilienhaus-alternativen-20957228>.

Komlosy, Andrea und Weitensfelder, Hubert. 1997.

Regionen vergleichen. Am Beispiel Vorarlbergs und des Oberen Waldviertels (ca. 1750 bis zum Ersten Weltkrieg). 1997. [Zitat vom: 07. Mai 2021.]

https://storiaeregione.eu/attachment/get/up_151_16196106070254.pdf.

Konradin Medien GmbH. 2021.

Baugruppenprojekt B.R.O.T. in Pressbaum (A). *deutsche bauzeitung*. 03. Juli 2021. [Zitat vom: 30. Mai 2023.] <https://www.db-bauzeitung.de/architektur/wohnungsbau/baugruppenprojekt-brot-in-pressbaum-nonconform/>.

Kotek, Klaus und Schönberg, Alina M. 2017.

Führt Bevölkerungsverlust zum ruralen Schrumpfen? - Zur Parallelität von demographischer und ökonomischer Entwicklung in Niederösterreich. *Forschungsforum der Österreichischen Fachhochschulen*. 2017. [Zitat vom: 06. Mai 2021.] http://ffhoarep.fh-ooe.at/bitstream/123456789/1007/1/Panel_117_ID_281.pdf. S. 3

Kramer, Helmut und Sinabell, Franz. 2003.

Regionalpolitische Strategien für das Waldviertel. Wien : Österreichisches Institut für Wirtschaftsforschung, 2003. S. 95.

KURIER. 2018.

Wärmepumpe oder Pellets? Warum nicht beides? 20. 12 2018. [Zitat vom: 25. Oktober 2021.] <https://kurier.at/propellets/waermepumpe-oder-pellets-warum-nicht-beides/241.519.861>.

Land Niederösterreich.

NÖ Atlas. [Zitat vom: 06. August 2023.] <https://atlas.noee.gv.at/atlas>.

Land Oberösterreich, Abteilung Geoinformation und Liegenschaft.

Digitales Oberösterreichisches Raum-Informationssystem [DORIS]. [Zitat vom: 19. Oktober 2022.] https://wo.doris.at/weboffice/synserver?project=weboffice&client=core&user=guest&basemapview=or_flaewi.

Land Vorarlberg.

Vorarlberger Geografische Informationssystem (VoGIS). <http://vogis.crv.at/atlas>. [Zitat vom: 28. Mai 2023.] <http://vogis.crv.at/atlas>.

LeanWorks GmbH.

Zikk 2.0 - Das Plugin Haus . [Zitat vom: 03. Mai 2023.] <https://zikk.at/>.

Lohninger, Markus. 2021.

Tatsächlich Interesse an 64 Baugründen? 11. April 2021. [Zitat vom: 21. April 2021.] <https://www.noen.at/gmuend/kirchberg-tatsaechlich-interesse-an-64-baugruenden-kirchberg-am-wagram-baugruende-siedlungsprojekt-bauland-print-269048014>.

Marktgemeinde Echsenbach.

[Zitat vom: 22. Mai 2021.] <http://www.echsenbach.at>.

Marktgemeinde Eggersdorf bei Graz.

[Zitat vom: 13. März 2023.] <https://www.eggersdorf-graz.gv.at/startseite/>.

Marktgemeinde Götzis.

[Zitat vom: 04. Jänner 2023.] <https://goetzis.at/>.

Marktgemeinde Königstetten.

Gemeinde Königstetten. [Zitat vom: 8. April 2023.] <https://www.koenigstetten.at/system/web/impressum.aspx?menuonr=223379228>.

Marktgemeinde Maria Anzbach.

[Zitat vom: 01. August 2022.] http://www.maria-anzbach.at/Unser_Ort.

Medienstelle für Nachhaltiges Bauen. 2015.

Nachhaltiges Bauen & Sanieren ist gar nicht umweltfreundlich - oder doch? Oktober 2015. [Zitat vom: 11. Oktober 2021.] <https://www.nachhaltiges-bauen.jetzt/wp-content/uploads/2015/10/Umweltvertraeglichkeit-des-nachhaltigen-Bauens-Gesamtfassung.pdf>. S. 9-10

MedienTeam Verlag GmbH & Co. KG.

Baulexikon: Einfamilienhaus. *hausbau.net*. [Zitat vom: 04. Jänner 2021.] <https://www.hausbau.net/baulexikon/e/b189/>.

Meierhofer, Helma. 2021.

Reinprechtsfeld: Plan für neue Siedlung fertig. 12. April 2021. [Zitat vom: 21. 04 2021.]

<https://www.noen.at/gmuend/weitra-reinprechtsfeld-plan-fuer-neue-siedlung-fertig-weitra-siedlung-plan-bauplaetze-print-269050324>.

Merkur tz Redaktions GmbH & Co. KG. 2021.

tz. 07. Mai 2021. [Zitat vom: 12. Juli 2022.] <https://www.tz.de/muenchen/stadt/schwabing-west-ort62363/schwabing-west-stadtteil-muenchen-stadtbezirk-lage-geschichte-besonderheiten-90512163.html#:~:text=Schwabing%2DWest%3A%20Besonderheiten%20und%20Sehensw%C3%BCrdigkeiten,%E2%80%9EDom%20von%20Schwabing>.

ort62363/schwabing-west-stadtteil-muenchen-stadtbezirk-lage-geschichte-besonderheiten-90512163.html#:~:text=Schwabing%2DWest%3A%20Besonderheiten%20und%20Sehensw%C3%BCrdigkeiten,%E2%80%9EDom%20von%20Schwabing.

Mohr, Martin. 2022.

Statista GmbH. *Erwerbstätige in Österreich nach Branchen 2021*. 11. Oktober 2022. [Zitat vom: 27. Februar 2023.] <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/607428/umfrage/erwerbstaetige-in-oesterreich-nach-branchen/>.

Müller Bau GmbH & CO KG.

Müller Wohnbau. [Zitat vom: 04. Jänner 2023.] <https://www.muellerwohnbau.at/wohnen-bauen/projekte/althausanierung-e-goetzis/>.

Nagelhofer, Severin. 2020.

NÖ Raumordnungsgesetz, 6. Novelle (Motivenbericht). *NÖ Landtag*. 13. Oktober 2020. [Zitat vom: 10. November 2022.] <https://noe-landtag.gv.at/fileadmin/gegenstaende/19/12/1290/1290M.pdf>. RU1-RO-2/052-2020. S. 2-15

Nenning, Anton E. 2018.

Erstes Halbjahr 2018: Gesamtüberblick über den österreichischen Einfamilienhausmarkt. IF Immobilien Franchising GmbH, 02. Oktober 2018. [Zitat vom: 16. Juni 2021.] <https://www.remax.at/de/presse/presseaussendungen/erstes-halbjahr-2018-gesamtueberblick-ueber-den-oesterreichischen-einfamilienhausmarkt-13577>.

nextroom – Verein zur Förderung der kulturellen Auseinandersetzung mit Architektur. 2021a.

Ortszentrum Stanz. 12. Oktober 2021a. [Zitat vom: 26. Februar 2023.] <https://www.nextroom.at/building.php?id=40201&inc=datenblatt>.

nextroom – Verein zur Förderung der kulturellen Auseinandersetzung mit Architektur. 2021b.

Reihenhausanlage Königstetten. 16. Juli 2021b. [Zitat vom: 8. April 2023.] <https://www.nextroom.at/building.php?id=40077&sid=46181&inc=pdf>.

nextroom – Verein zur Förderung der kulturellen Auseinandersetzung mit Architektur. 2015.

Wohnhaus und Reihenhausanlage „Grüne Welle“. 03. April 2015. [Zitat vom: 20. März 2023.] <https://www.nextroom.at/building.php?id=36833>.

Niederösterreich-Werbung GmbH.

niederoesterreich.at. [Zitat vom: 8. April 2023.] <https://www.niederoesterreich.at/donau>.

nonconform - Gemeinschaft B.R.O.T. Pressbaum. 2019.

[Zitat vom: 05. April 2022.] https://www.nonconform.io/wp-content/uploads/2019/11/NCF_Presse_BROT-Pressbaum-Broschuere.pdf. S. 31

Nussmüller Architekten ZT GmbH.

Nüssmüller.Architekten. [Zitat vom: 30. September 2022.] <https://www.nussmueller.at/project/ortszentrum-stanz/>.

ÖBB-Personenverkehr AG.

Scotty - der Routenplaner für Öffis. [Zitat vom: 25. April 2021.] <https://fahrplan.oebb.at/>.

ORF. 2020.

Zurück aufs Land. [Reportage] Wien : Österreichischer Rundfunk, Stiftung öffentlichen Rechts, 24. September 2020.

Österreichischer Gemeindebund.

[Zitat vom: 08. Mai 2023.] <https://gemeindebund.at/themen-gemeindefinanzen-und-vrv-2015-was-ist-der-finanzausgleich/>.

Österreichischer Rundfunk, Stiftung öffentlichen Rechts. 2017.

Waldviertler Textilien punkten mit Qualität. *noe.orf.at.* 12. März 2017. [Zitat vom: 15. Februar 15.] <https://noe.orf.at/v2/news/stories/2830461/index.html>.

Pollmann International GmbH.

[Zitat vom: 11. Jänner 2023.] <https://www.pollmann.at/unternehmen>.

RegionalMedien Niederösterreich GmbH. 2021.

MeinBezirk.at. 08. Juli 2021. [Zitat vom: 11. Oktober 2022.] https://www.meinbezirk.at/horn/c-lokales/eggenburg-mittelalterliche-historische-stadt-mit-flair-mit-video_a4752740.

Rischaneck, Ursula. 2018.

Lehm: Alter Baustoff, neu entdeckt. 05. Oktober 2018. [Zitat vom: 27. Oktober 2021.] <https://www.diepresse.com/5508553/lehm-alter-baustoff-neu-entdeckt>.

Russmedia Digital GmbH. 2015.

7. Oktober 2015. [Zitat vom: 19. April 2023.] <https://www.vienna.at/zwischen-weinbergen-und-donau-so-lebt-es-sich-in-floridsdorf/4456700>.

schwarz.platzer.architekten-gmbh.

[Zitat vom: 13. März 2023.] <https://www.sp-arch.at/kopie-von-koowo-ws-1>.

Sperzel, Nicole, et al. 2014.

Nachhaltiges Bauen und Sanieren in den Alpen. 2014. [Zitat vom: 02. November 2021.] https://www.cipra.org/de/cipra/international/projekte/laufend/climalp/hintergrundbericht/nachhaltiges-bauen-und-renovieren-in-den-alpen/140701_climalp_Modul1_DE.pdf/download. S. 7-16

Stadt Essen. Amt für Stadtplanung und Bauordnung. 2009.

Leitfaden für eine energetisch optimierte Stadtplanung. 2009. [Zitat vom: 15. Oktober 2021.] https://media.essen.de/media/wwwessende/aemter/61/dokumente_7/aktionen/klimaschutz/Leitfaden_fuer_energetisch_optimierte_Stadtplanung.pdf. S. 5-7

Stadt Wien. 2019.

Magistratsabteilung 18 – Stadtentwicklung und Stadtplanung, 2019. [Zitat vom: 19. April 2023.] <https://www.wien.gv.at/spezial/vonoben/floridsdorf/>.

Stadt Wien.

Flächenwidmungs- und Bebauungsplan. *ViennaGIS.* [Zitat vom: 15. April 2023.] <https://www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public/>.

Stadt+Regionalforschung GmbH. 2001.

Einfamilienhaus und verdichtete Wohnformen - eine Motivenanalyse. Wien : Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie, 2001. S. 18-20.

Stadtgemeinde Eggenburg.

[eggenburg.gv.at](https://www.eggenburg.gv.at/). [Zitat vom: 11. Oktober 2022.] <https://www.eggenburg.gv.at/>.

Stadtgemeinde Gmünd.

Tourismus. [Zitat vom: 12. Mai 2021.] <https://www.gmuend.at/de/Tourismus>.

Stadtgemeinde Langenlois.

Ein guter Boden - Langenlois. [Zitat vom: 14. Juni 2021.] <https://www.langenlois.gv.at/>.

Stadtgemeinde Pressbaum.

[Zitat vom: 05. 04 2022.] <https://www.pressbaum.at/>.

Starmühler Agentur & Verlag GmbH. 2018.

holzmagazin.com. 19. Juni 2018. [Zitat vom: 27. Oktober 2021.]

<https://www.holzmagazin.com/technik/1845-hanfkalk-eine-oekologische-wand-fuer-gesundes-raumklima>.

Statistik Austria. 2020.

Abgestimmte Erwerbsstatistik - Erwerbsspendler/-innen nach Pendelziel in Haugschlag, Echtsenbach und Langenlois. *Ein Blick auf die Gemeinde*. 31. Oktober 2020. [Zitat vom: 15. Dezember 2022.]

<https://www.statistik.at/blickgem/ae3/g30915.pdf>; <https://www.statistik.at/blickgem/ae3/g32504.pdf>;
<https://www.statistik.at/blickgem/ae3/g31322.pdf>.

Statistik Austria. 2022c.

Arbeitsstätten nach ÖNACE-Abschnitten in Gmünd, Horn, Krems-Land, Krems Stadt, Waidhofen/Thaya und Zwettl. *Ein Blick auf die Gemeinde*. 2022c. [Zitat vom: 01. August 2023.]

<https://www.statistik.at/blickgem/G0603/g30908.pdf>;
<https://www.statistik.at/blickgem/G0603/g31109.pdf>;
<https://www.statistik.at/blickgem/G0603/g31302.pdf>;
<https://www.statistik.at/blickgem/G0603/g30101.pdf>;
<https://www.statistik.at/blickgem/G0603/g32220.pdf>;
<https://www.statistik.at/blickgem/G0603/g32530.pdf>.

Statistik Austria. 2021b.

Bestand an Gebäuden und Wohnungen. 22. September 2021b. [Zitat vom: 2021. November 09.]

https://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/wohnen/wohnungs_und_gebaeudebestand/index.html.

Statistik Austria. 2022e.

Bevölkerungsentwicklung 1869 - 2022. *Ein Blick auf die Gemeinde Haugschlag*. 2022e. [Zitat vom: 10. November 2022.] <https://www.statistik.at/blickgem/G0201/g30915.pdf>.

Statistik Austria. 2022f.

Bevölkerungsentwicklung 1869 - 2022. *Ein Blick auf die Gemeinde Echtsenbach*. 2022f. [Zitat vom: 10. November 2022.] <https://www.statistik.at/blickgem/G0201/g32504.pdf>.

Statistik Austria. 2022g.

Bevölkerungsentwicklung 1869 - 2022. *Ein Blick auf die Gemeinde Langenlois*. 2022g. [Zitat vom: 10. November 2022.] <https://www.statistik.at/blickgem/G0201/g31322.pdf>.

Statistik Austria. 2023a.

Bevölkerungsentwicklung 1869 - 2022 in den Bezirken Gmünd, Horn, Krems-Land, Krems Stadt, Waidhofen/Thaya und Zwettl. *Ein Blick auf die Gemeinde*. 2023a. [Zitat vom: 12. Februar 2023.]

<https://www.statistik.at/blickgem/G0201/g30908.pdf>;
<https://www.statistik.at/blickgem/G0201/g31109.pdf>;
<https://www.statistik.at/blickgem/G0201/g31302.pdf>;
<https://www.statistik.at/blickgem/G0201/g30101.pdf>;
<https://www.statistik.at/blickgem/G0201/g32220.pdf>;
<https://www.statistik.at/blickgem/G0201/g32530.pdf>.

Statistik Austria. 2022h.

Bevölkerungsstand und -struktur. *Ein Blick auf die Gemeinde Stanz im Mürztal*. 2022h. [Zitat vom: 12. November 2022.] <https://www.statistik.at/blickgem/pr2/g62132.pdf>.

Statistik Austria. 2022i.

Bevölkerungsstand und -struktur. *Ein Blick auf die Gemeinde Pressbaum*. 2022i. [Zitat vom: 13. November 2022.] <https://www.statistik.at/blickgem/pr2/g31951.pdf>.

Statistik Austria. 2022j.

Bevölkerungsstand und -struktur. *Ein Blick auf die Gemeinde Eggersdorf bei Graz*. 2022j. [Zitat vom: 15. Oktober 2022.] <https://www.statistik.at/blickgem/pr2/g60661.pdf>.

Statistik Austria. 2022l.

Bevölkerungsstand und -struktur. *Ein Blick auf die Gemeinde Königstetten*. 2022l. [Zitat vom: 17. November 2022.] <https://www.statistik.at/blickgem/pr2/g32116.pdf>.

Statistik Austria. 2022k.

Bevölkerungsstand und -struktur. *Ein Blick auf die Gemeinde Maria Anzbach*. 2022k. [Zitat vom: 27. Oktober 2022.] <https://www.statistik.at/blickgem/pr2/g31921.pdf>.

Statistik Austria. 2022m.

Bevölkerungsstand und -struktur. *Ein Blick auf die Gemeinde Wien-Floridsdorf*. 2022m. [Zitat vom: 05. November 2022.] <https://www.statistik.at/blickgem/pr2/g92101.pdf>.

Statistik Austria. 2022n.

Bevölkerungsstand und -struktur. *Ein Blick auf die Gemeinde Eggenburg*. 2022n. [Zitat vom: 26. November 2022.] <https://www.statistik.at/blickgem/pr2/g31105.pdf>.

Statistik Austria. 2022o.

Bevölkerungsstand und -struktur. *Ein Blick auf die Gemeinde St. Ulrich bei Steyr*. 2022o. [Zitat vom: 01. Dezember 2022.] <https://www.statistik.at/blickgem/pr2/g41514.pdf>.

Statistik Austria. 2022p.

Bevölkerungsstand und -struktur. *Ein Blick auf die Gemeinde Götzis*. 2022p. [Zitat vom: 05. Dezember 2022.] <https://www.statistik.at/blickgem/pr2/g80408.pdf>.

Statistik Austria. 2022a.

Regionale Gliederungen. *Dauersiedlungsraum*. 23. September 2022a. [Zitat vom: 01. März 2023.] <https://www.statistik.at/fileadmin/pages/453/RegGliederungDSLROds>.

Statistik Austria. 2022b.

Regionale Gliederungen. *Bevölkerung*. 10. Juni 2022b. [Zitat vom: 01. März 2023.] <https://www.statistik.at/fileadmin/pages/453/RegGliederungEwOds>.

Statistik Austria. 2022d.

Übernachtungen in den Bezirken Gmünd, Horn, Krems-Land, Krems Stadt, Waidhofen/Thaya und Zwettl. *Ein Blick auf die Gemeinde*. 2022d. [Zitat vom: 05. Dezember 2022.]
<https://www.statistik.at/blickgem/G0803/g30908.pdf>;
<https://www.statistik.at/blickgem/G0803/g31109.pdf>;
<https://www.statistik.at/blickgem/G0803/g31302.pdf>;
<https://www.statistik.at/blickgem/G0803/g30101.pdf>;
<https://www.statistik.at/blickgem/G0803/g32220.pdf>;
<https://www.statistik.at/blickgem/G0803/g32530.pdf>.

Statistik Austria. 2021a.

Urban-Rural-Typologie. 2021a. [Zitat vom: 05. Dezember 2022.] <https://www.statistik.at/fileadmin/pages/453/urbanRuralTypologie.pdf>. S. 4-14

Stiftung Centre Culturel Franco-Allemand Karlsruhe.

Weniger ist genug. [Zitat vom: 25. Oktober 2021.] <https://wenigeristgenug.eu/ausstellung/material/>.

SUPERBLOCK Ziviltechniker GmbH.

[Zitat vom: 15. April 2023.] <https://www.superblock.at/gruene-welle>.

TEST-FUCHS GmbH.

[Zitat vom: 11. Jänner 2023.] <https://www.test-fuchs.com/de/test-systems>.

Tourismusverband Region Graz.

[Zitat vom: 13. März 2023.] https://www.steiermark.com/de/Region-Graz/Gemeinden-der-Region/Eggersdorf-bei-Graz_c_841521.

Umweltbundesamt. 2020.

Bodenversiegelung. 28. Dezember 2020. [Zitat vom: 11. Oktober 2021.] <https://www.umweltbundesamt.de/daten/flaeche-boden-land-oekosysteme/boden/bodenversiegelung#was-ist-bodenversiegelung>.

Verein Gemeinschaft B.R.O.T.- Pressbaum.

gemeinsam b.r.o.t. | wohnen pressbaum. [Zitat vom: 05. April 2022.] <https://www.brotpressbaum.at/gemeinschaft/>.

Wallenberger & Linhard Regionalberatung KG. 2018.

Das Dilemma mit den Regionsabgrenzungen. *regionalberatung.at*. 9. Februar 2018. [Zitat vom: 15. April 2021.] <https://web.regionalberatung.at/aktuell/abgrenzung-noe-regionen.html>.

Weiser, Constance.

Niederösterreich GESTALTE(N). *SEITE AN SEITE – So funktionieren gemeinschaftliche Wohnprojekte, Baugruppen und Co-Housing-Projekte*. [Zitat vom: 11. Juni 2023.] <https://www.noe-gestalten.at/fachbeitrag/gemeinschaftliche-wohnprojekte/#:~:text=Die%20Vorteile%20sind%20die%20unkomplizierte,Wohnprojekte%20k%C3%B6nnen%20auch%20vorsteuerabzugsberechtigt%20sein>.

Wien Energie Vertrieb GmbH & Co KG. 2021.

Bauen ohne Bodenversiegelung. 2021. [Zitat vom: 12. Oktober 2021.] <https://www.energieleben.at/bauen-ohne-bodenversiegelung/>.

willhaben internet service GmbH & Co KG.

[Zitat vom: 23. Mai 2021.] <https://www.willhaben.at/iad/immobilien/>.

Wohnprojekt Maria Anzbach.

[Zitat vom: 02. August 2022.] https://hatigati.lima-city.de/WP_Maria_Anzbach/Uber_uns.html.

Zeiler, Karin. 2021.

meinbezirk.at. *Blau-gelbe Wohnstrategie unterstützt NÖs Familien*. 05. Oktober 2021. [Zitat vom: 06. November 2021.] https://www.meinbezirk.at/niederoesterreich/c-politik/blau-gelbe-wohnstrategie-unterstuetzt-noes-familien_a4881127.

Zoidl, Franziska. 2021.

Alt und Jung im Ortszentrum: Wie Generationenwohnen funktioniert. *DerStandard*. 10. August 2021.

Zoidl, Franziska. 2020.

Das Einfamilienhaus – ein Konzept von gestern. *DerStandard*. 08. Februar 2020. [Zitat vom: 04. Jänner 2021.] <https://www.derstandard.at/story/2000114211325/das-einfamilienhaus-ein-konzept-von-gestern>.

11 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Bebauungsweisen in Niederösterreich: offen und einseitig offen, Quelle: eigene Darstellung nach Brito, 2020	7
Abbildung 2:	Bebauungsweisen in Niederösterreich: gekuppelt und geschlossen, Quelle: eigene Darstellung nach Brito, 2020	7
Abbildung 3:	Siedlungserweiterungen im Bezirk Gmünd, Quelle: Niederösterreichische Nachrichten, 2021	14
Abbildung 4:	Die Regionen Niederösterreichs (Gebietsstand 01.01.2018), Quelle: Wallenberger & Linhard Regionalberatung KG, 2018	15
Abbildung 5:	Schematische Darstellung der wichtigsten Hauptverkehrsachsen im Waldviertel, eigene Darstellung nach Land Niederösterreich (NÖ Atlas).....	17
Abbildung 6:	Veränderungen der Bevölkerungszahlen in den Waldviertler Bezirken vom Basisjahr 1900 bis 2022 in Prozent, Quelle: Statistik Austria, 2023a, eigene Darstellung	19
Abbildung 7:	Veränderungen der Bevölkerungszahlen in den Waldviertler Bezirken vom Basisjahr 1900 bis 2022 in Prozent, Quelle: Statistik Austria, 2023, eigene Darstellung	21
Abbildung 8:	Relative Entwicklung der Bevölkerungszahlen von 1900 bis 2022 in den Waldviertler Bezirken im Vergleich zum Bundesland Niederösterreich (Index 100 = Basisjahr 1900), Quelle: Statistik Austria 2023a, eigene Darstellung	21
Abbildung 9:	Erwerbstätige am Arbeitsort nach ÖNACE-Sektoren im Waldviertel (2011), Quelle: Statistik Austria, 2022c, eigene Darstellung	23
Abbildung 10:	Lage der ausgewählten Gemeinden: Haugschlag im Bezirk Gmünd, Echtsenbach im Bezirk Zwettl und Langenlois im Bezirk Krems-Land, eigene Darstellung; Bildquellen Grafik: https://upload.wikimedia.org/ und https://www.istockphoto.com/de (20. April 2021)	28
Abbildung 11:	Golfresort Haugschlag, Quelle: Stefanie Widhalm, Mai 2023	30
Abbildung 12:	Kirche (links) und Kindergarten bzw. Volksschule von Haugschlag (rechts), Quelle: Stefanie Widhalm, Mai 2023	30
Abbildung 13:	Wohnhäuser im Norden (links) und Süden von Haugschlag (rechts), Quelle: Stefanie Widhalm, Mai 2023	31
Abbildung 14:	Ortszentrum von Griesbach, Quelle: Stefanie Widhalm, Mai 2023	32
Abbildung 15:	Anteil der Flächenreserven von Wohnbauland am gesamt gewidmeten Wohnbauland, Quelle: Flächenbilanz nach dem Gemeinderatsbeschluss der 13. Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes (ÖRP), Mai 2023, Dipl. Ing. Porsch ZT GmbH	33
Abbildung 16:	Gemeindeamt (links) und Hauptplatz von Echtsenbach (rechts), Quelle: Stefanie Widhalm, Juni 2023	35
Abbildung 17:	Neue Siedlungsgebiete "Am Aufeld" und "Hadmarstraße", Quelle: Stefanie Widhalm, Juni 2023	35
Abbildung 18:	Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Örtlichen Entwicklungskonzept der Marktgemeinde Echtsenbach vom Jahr 2014 (Stand: Erlassung) - mögliche Siedlungserweiterungen im Hauptort, Quelle: Dipl. Ing. Porsch ZT GmbH.....	36
Abbildung 19:	Geschlossene Bebauungsweise in der Hauptstraße, Quelle: Stefanie Widhalm, Juni 2023	36
Abbildung 20:	Verdichtete Wohnformen in Echtsenbach: Zwei Wohnhausanlagen entlang der Hauptstraße (oben) sowie Wohnhausanlage und Reihenhäuser in der Sonnenhangstraße (unten), Quelle: Stefanie Widhalm, Juni 2023	38
Abbildung 21:	Anteil der Flächenreserven von Wohnbauland am gesamt gewidmeten Wohnbauland, Quelle: Flächenbilanz zur öffentlichen Auflage der 13. Änderung des Digitalen Örtlichen Raumordnungsprogrammes (DÖRP), Mai 2023, Dipl. Ing. Porsch ZT GmbH.....	39
Abbildung 22:	Schloss Schiltern (links), LOISIUM WeinWelt (rechts), Quelle: Stefanie Widhalm, Mai 2021.....	41

Abbildung 23:	Ausschnitt aus dem funktionalen Leitbild der Stadtgemeinde Langenlois aus dem Jahr 2017 – KG. Langenlois, Haindorf und Zöbing, Quelle: Dipl. Ing. Porsch ZT GmbH	42
Abbildung 24:	Ausschnitt aus dem funktionalen Leitbild der Stadtgemeinde Langenlois aus dem Jahr 2017 – KG. Gobelsburg, Quelle: Dipl. Ing. Porsch ZT GmbH	42
Abbildung 25:	Ausschnitt aus dem funktionalen Leitbild der Stadtgemeinde Langenlois aus dem Jahr 2017 – KG. Mittelberg, Schiltern, Oberreith und Unterreith, Quelle: Dipl. Ing. Porsch ZT GmbH.....	43
Abbildung 26:	Stadtzentrum von Langenlois, Quelle: Stefanie Widhalm, Mai 2021	44
Abbildung 27:	Kellergasse und Weinreben in Schiltern, Quelle: Stefanie Widhalm, Mai 2021	45
Abbildung 28:	Anteil der Flächenreserve von Wohnbauland am gesamt gewidmeten Wohnbauland, Quelle: Flächenbilanz zur öffentlichen Auflage der 24. Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes (ÖRP), Mai 2023, Dipl. Ing. Porsch ZT GmbH	46
Abbildung 29:	Aufbau eines Punktfundamentes ; Quellen: https://www.baustoffwissen.de/baustoffe/baustoffknowhow/fassade_und_massiv_bau/gebäude-fundamente-streifenfundament-punktfundament-pfahlgründung/ (links) und https://www.energieleben.at/bauen-ohne-bodenversiegelung/ (rechts) (25.September 2021)	56
Abbildung 30:	Aufbau einer Außenwand mit Holzmassiv (links) und Holzriegel (rechts); Quelle: https://www.m-haus.at/holzbauweise/holzriegel-holzmassiv-bauweise (10. November 2021)	59
Abbildung 31:	Geschlechterverteilung der befragten Teilnehmer*innen	62
Abbildung 32:	Altersgruppen der bestehenden Einfamilienhausbesitzer*innen (innen) und potentiellen Einfamilienhausbesitzer*innen (außen).....	63
Abbildung 33:	Wohnort der bestehenden Einfamilienhausbesitzer*innen (innen) und potentiellen Einfamilienhausbesitzer*innen (außen).....	63
Abbildung 34:	Gründe für die Errichtung eines Eigenheims aus Sicht der potentiellen und bestehenden Einfamilienhausbesitzer*innen	65
Abbildung 35:	Bedeutung von Kriterien für die Standortwahl zur Errichtung eines Eigenheims.....	66
Abbildung 36:	Geplante Grundstücksgröße von potentiellen Einfamilienhausbesitzer*innen nach Kategorien	67
Abbildung 37:	Grundstücksgrößen von bestehenden Einfamilienhausbesitzer*innen nach Kategorien	68
Abbildung 38:	Beliebtheit von diversen nachhaltigen/flächensparenden Alternativen zum Einfamilienhaus.....	69
Abbildung 39:	Voraussetzungen bzw. Bedingungen, unter denen Alternativen zum Einfamilienhaus in Anspruch genommen werden würden	70
Abbildung 40:	Bereitstellung flächensparender Wohnformen als Aufgabe der öffentlichen Hand	71
Abbildung 41:	Beliebtheit des Einfamilienhauses und die Möglichkeiten für Alternativen aus Zukunftsperspektive	71
Abbildung 42:	Beispielhafte Maßnahmen zur Steigerung der Attraktivität von Alternativen zum Einfamilienhaus	72
Abbildung 43:	Generationenwohnen Stanz, Dorfladen und Friseur im Erdgeschoss, Quelle: Stefanie Widhalm, Juni 2023	78
Abbildung 44:	Hauptdurchzugsstraße von Stanz, Quelle: Stefanie Widhalm, Juni 2023	79
Abbildung 45:	Versorgungseinrichtungen im Umkreis der Wohnhausanlage (Stanz im Mürztal), Quelle: Google Maps, 20.12.2022	80
Abbildung 46:	Auszug aus dem rechtskräftigen Flächenwidmungsplan von Stanz im Mürztal, Quelle: Digitaler Atlas Steiermark, 26.02.2023	80
Abbildung 47:	Mehrgenerationenwohnen in Pressbaum, Quelle: Stefanie Widhalm, Mai 2023.....	82
Abbildung 48:	Blumenwiese im Bereich der geschotterten Parkplätze, Quelle: Stefanie Widhalm, Mai 2023	83

Abbildung 49:	Naherholungsgebiet Wienerwald in fußläufiger Distanz, Quelle: Stefanie Widhalm, Mai 2023.....	84
Abbildung 50:	Versorgungseinrichtungen im Umkreis der Wohnhausanlage (Pressbaum), Quelle: Google Maps, 29.12.2022	85
Abbildung 51:	Auszug aus dem rechtskräftigen Flächenwidmungsplan von Pressbaum, Quelle: Stadtgemeinde Pressbaum, 07.03.2023.....	85
Abbildung 52:	Kooperatives Wohnen Volkersdorf, Quelle: Stefanie Widhalm, Juni 2023	87
Abbildung 53:	revitalisierter Bauernhof mit Gemeinschaftsräumen und Co-Working Space, Quelle: Stefanie Widhalm, Juni 2023	87
Abbildung 54:	Kinderkrippe und Kindergarten Volkersdorf, Quelle: Stefanie Widhalm, Juni 2023.....	88
Abbildung 55:	Versorgungseinrichtungen im Umkreis der Wohnhausanlage (Volkersdorf), Quelle: Google Maps, 13.03.2023	89
Abbildung 56:	Auszug aus dem rechtskräftigen Flächenwidmungsplan von Volkersdorf, Quelle: Digitaler Atlas Steiermark, 13.03.2023	89
Abbildung 57:	Gemeinschaftliches Wohnen in Maria Anzbach, Quelle: Stefanie Widhalm, Mai 2023.....	92
Abbildung 58:	Versorgungseinrichtungen im Umkreis der Wohnhausanlage (Maria Anzbach), Quelle: Google Maps, 01.01.2023	94
Abbildung 59:	Auszug aus dem rechtskräftigen Flächenwidmungsplan von Maria Anzbach, Quelle: Marktgemeinde Maria Anzbach, Email vom 20.06.2023	94
Abbildung 60:	Reihenhausanlage Veltlinerstraße, Quelle: Stefanie Widhalm, August 2023	96
Abbildung 61:	Versorgungseinrichtungen im Umkreis der Reihenhausanlage (Königstetten), Quelle: Google Maps, 14.04.2023	98
Abbildung 62:	Auszug aus dem rechtskräftigen Flächenwidmungsplan von Königstetten, Quelle: Marktgemeinde Königstetten, Email vom 20.06.2023	98
Abbildung 63:	Wohnbauprojekt "Grüne Welle", Quelle: Stefanie Widhalm, Mai 2023.....	100
Abbildung 64:	Versorgungseinrichtungen im Umkreis der Wohnhausanlage (Floridsdorf, Wien) Quelle: Google Maps, 24.04.2023	102
Abbildung 65:	Auszug aus dem rechtskräftigen Flächenwidmungsplan von Wien, Quelle: Stadt Wien – ViennaGIS, 24.04.2023	102
Abbildung 66:	Umgebautes und saniertes Stadthaus im Zentrum von Eggenburg, Quelle: links oben/rechts: Stefanie Widhalm, August 2023; links unten: Amt der NÖ Landesregierung - Gruppe Baudirektion, b.....	105
Abbildung 67:	Versorgungseinrichtungen im Umkreis des Stadthauses (Eggenburg), Quelle: Google Maps, 03.01.2023	107
Abbildung 68:	Auszug aus dem rechtskräftigen Flächenwidmungsplan von Eggenburg, Quelle: Stadtgemeinde Eggenburg, Email vom 21.06.2023.....	107
Abbildung 69:	Umbau eines Vierkanthofes in St. Ulrich bei Steyr, Quelle: Stefanie Widhalm, Mai 2023 (links); junger_beer architektur zt-gmbh (rechts)	109
Abbildung 70:	Vierkanthof vor dem Umbau, Quelle: junger_beer architektur zt-gmbh	109
Abbildung 71:	Blick auf den Vierkanthof von St. Ulrich bei Steyr (links); Pfarrkirche (rechts) Quelle: Stefanie Widhalm, Mai 2023	110
Abbildung 72:	Streusiedlungslage in St. Ulrich bei Steyr, Quelle: Google Maps, 03.01.2023.....	111
Abbildung 73:	Auszug aus dem rechtskräftigen Flächenwidmungsplan von St. Ulrich bei Steyr, Quelle: Land Oberösterreich (Doris), 03.04.2023.....	111
Abbildung 74:	Althausanierung und Aufstockung eines Einfamilienhauses in Götzis, Quelle: Stefanie Widhalm, Mai 2023	113
Abbildung 75:	Altbestand Einfamilienhaus Götzis, Quelle: Energieinstitut Vorarlberg.....	113

Abbildung 76:	Blick von der südöstlichen Ortsausfahrt zur Montfortstraße, Quelle: Stefanie Widhalm, Mai 2023	114
Abbildung 77:	Auszug aus dem rechtskräftigen Flächenwidmungsplan von Götzis, Quelle: Land Vorarlberg (Vogis), 03.04.2023	115
Abbildung 78:	Versorgungseinrichtungen im Umkreis des Wohnhauses (Götzis), Quelle: Google Maps, 04.01.2023	115
Abbildung 79:	ZIKK 2.0 Musterhaus in Vitis, Quelle: Stefanie Widhalm, Juni 2023	117

12 Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Klassen der Urban-Rural-Typologie, Quelle: nach Statistik Austria, 2021a, S. 5 Legende: SR = Stadtregionen, RZ = Regionale Zentren; LR = Ländlicher Raum	12
Tabelle 2:	Eigentumsverhältnisse der Gebäude und Wohnungen in den Waldviertler Bezirken und Niederösterreich (2011), Quelle: nach Statistik Austria, 2021b.....	25
Tabelle 3:	Gebäude nach Art des (Wohn-)Gebäudes in den Waldviertler Bezirken und Niederösterreich (2011), Quelle: nach Statistik Austria, 2021b	27
Tabelle 4:	Vergleich von unterschiedlichen Parametern wie Bevölkerung und Wohnungsmarkt der drei Beispielgemeinden Haugschlag, Echtsenbach und Langenlois.....	47

13 Anhang

13.1 Onlinefragebogen

Alternativen zum Einfamilienhaus - Befragung von potentiellen und bestehenden Einfamilienhausbesitzer*innen

Sehr geehrte Damen und Herren,

Mein Name ist Stefanie Widhalm und ich bin Studentin des Masterstudienganges Raumplanung und Raumordnung an der Technischen Universität Wien und beschäftige mich im Zuge meiner Diplomarbeit mit Alternativen zum Einfamilienhaus im ländlichen Raum. Ein Schwerpunkt meiner Arbeit liegt darin, auf Grundlage dieser Befragung sowie von vorhandenen Best-Practice Beispielen einen Handlungsrahmen für ländliche Gemeinden zu definieren und alternative Möglichkeiten für Siedlungserweiterungen aufzuzeigen. Dafür würde ich Ihre Hilfe benötigen.

Bitte wählen Sie bei der ersten Frage aus, ob Sie bereits ein Einfamilienhaus besitzen oder ob Sie erst Pläne haben, in Zukunft ein Einfamilienhaus zu errichten. Je nachdem welche Auswahl getroffen wird, werden die spezifischen Fragestellungen aufgelistet. Der Fragebogen wird ca. 10-15 min Zeit in Anspruch nehmen und umfasst 16 bis 17 Fragestellungen.

Ich möchte mich für Ihre Unterstützung bedanken!

Sollten Sie Fragen oder Anregungen haben können Sie mich gerne unter stefanie.widhalm@gmail.com kontaktieren.

* Gibt eine erforderliche Frage an

Datenschutzrechtliche Einwilligung

1. Ich willige ein, dass meine personenbezogenen Daten (z.B. Geschlecht, Alter, Wohnort, Präferenzen zur Wohnform, usw.) zum Zweck ^{*} der Erlangung des akademischen Grades (Diplom-Ingenieurin) im Rahmen einer Diplomarbeit im Masterstudiengang Raumplanung und Raumordnung an der Technischen Universität Wien verarbeitet werden dürfen. Zudem bin ich damit einverstanden, dass meine Daten im Rahmen einer wissenschaftlichen Publikation in anonymisierter Form veröffentlicht werden dürfen.

Markieren Sie nur ein Oval.

Zur Kenntnis genommen.

2. Besitzen Sie bereits ein Einfamilienhaus oder haben Sie Pläne, zukünftig ein Einfamilienhaus zu bauen? ^{*}

Markieren Sie nur ein Oval.

Ich besitze ein Einfamilienhaus. *Fahren Sie mit Frage 21 fort*

Ich möchte zukünftig in einem Einfamilienhaus wohnen. *Fahren Sie mit Frage 3 fort*

Potentielle Einfamilienhausbesitzer*innen

3. Welchem Geschlecht fühlen Sie sich zugehörig? ^{*}

Markieren Sie nur ein Oval.

Weiblich

Männlich

Divers

4. Welcher Altersgruppe gehören Sie an? ^{*}

Markieren Sie nur ein Oval.

0-20

21-30

31-40

41-50

51-60

60+

5. Wohnen Sie derzeit am Land oder in der Stadt? (Hinweis: Wenn Sie Haupt- und Nebenwohnsitz am Land bzw. in der Stadt haben, dann geben Sie bitte an, wo Sie sich hauptsächlich aufhalten.) *

Markieren Sie nur ein Oval.

- Land – kleinere Ortschaft (<2.000 Einwohner*innen)
 Land – größere Ortschaft (2.000-10.000 Einwohner*innen)
 Stadt (>10.000 Einwohner*innen)

6. War das Einfamilienhaus schon immer Ihr Traum von den eigenen vier Wänden? *

Markieren Sie nur ein Oval.

- Ja *Fahren Sie mit Frage 7 fort*
 Eher ja *Fahren Sie mit Frage 7 fort*
 Nein *Fahren Sie mit Frage 8 fort*

Motive

7. Welche Motive haben Sie zu dieser Entscheidung gebracht? (Mehrfachauswahl möglich) *

Wählen Sie alle zutreffenden Antworten aus.

- Familie/Freunde
 Gesellschaftliche Normen
 Beruf
 Finanzielle Aspekte (z.B. Grundstückspreis, verfügbares Kapital, Wertanlage)
 Werbung
 Privatsphäre
 Derzeitige Wohnsituation (z.B. Platzmangel, Wohnumfeld)
 Wohnen im Grünen
 Gestaltungsfreiheit
 Keine (zufriedenstellende) Verfügbarkeit von verdichtetem Wohnbau in der Gemeinde (z.B. Reihenhäuser, Doppelhäuser)
 Sonstiges: _____

Fahren Sie mit Frage 9 fort

Motive

8. Erläutern Sie bitte, warum Sie sich doch für ein Einfamilienhaus entschieden haben. *

Standort und Ausführung

9. Wie wichtig sind Ihnen folgende Kriterien für die Standortwahl? (Hinweis: Bei der mobilen Version bitte nach rechts swipen, um die weiteren Antwortmöglichkeiten zu sehen.) *

Markieren Sie nur ein Oval pro Zeile.

	sehr wichtig	wichtig	eher wichtig	eher unwichtig	unwichtig
Nähe zur Familie/Freunde	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Nähe zum Arbeitsort	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Nähe zu einem Ballungszentrum/Bezirkshauptstadt	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Diverse Versorgungseinrichtungen (z.B. Nahversorger, medizinische Versorgung)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Bildungseinrichtungen vorhanden (z.B. Kindergarten, Schule)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Freizeitmöglichkeiten und Treffpunkte (z.B. Sportangebote, Kultur, Café)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Teilhabe am gesellschaftlichen Leben (z.B. Vereine)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Günstige Grundstückspreise	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Verfügbarkeit von öffentlichen Verkehrsmitteln	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Gut ausgebautes Straßennetz	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Ausreichende Grünraumausstattung (z.B. Parks, Spazierwege)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Ruhe (z.B. Verkehrslärm, Nachbarn)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Sichere Wohnumgebung	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

10. Gibt es noch andere Kriterien, die für Sie bei der Standortwahl wichtig sind?

11. Welche (realistischen) Vorstellungen haben Sie von der Grundstücksgröße? *

Markieren Sie nur ein Oval.

- <500 m²
- 500-700 m²
- 700-900 m²
- 900-1100 m²
- 1100-1300 m²
- 1300-1500 m²
- >1500 m²

12. Für welche Bauweise entscheiden Sie sich? *

Markieren Sie nur ein Oval.

- Massivbauweise (Ziegel, Beton, usw.)
- Fertigbauweise
- Modulbauweise
- Bin mir noch nicht sicher.
- Ich möchte ein bestehendes Einfamilienhaus erwerben.
- Sonstiges: _____

13. Wieviel m² brauchen Sie zum Wohnen? *

Markieren Sie nur ein Oval.

- <50 m²
- 50-80 m²
- 80-110 m²
- 110-140 m²
- 140-170 m²
- 170-200 m²
- >200 m²

Alternative Wohnformen

Auf nationaler und internationaler Ebene gibt es Zielsetzungen, den Bodenverbrauch um ein Vielfaches zu reduzieren. Die Errichtung eines freistehenden Einfamilienhauses trägt jedoch zur einer hohen Flächeninanspruchnahme bei. Alternativen zum Einfamilienhaus können zum Beispiel verdichtete Wohnformen wie Doppelhäuser oder Mehrgeschoßwohnungen sein. Aber auch die Sanierung eines leerstehenden Gebäudes kann zu einer Reduktion des Flächenverbrauchs beitragen.

14. Wären Sie grundsätzlich dazu bereit, alternative Wohnformen in Erwägung zu ziehen? *

Markieren Sie nur ein Oval.

- Ja *Fahren Sie mit Frage 15 fort*
- Nein *Fahren Sie mit Frage 17 fort*

Alternative Wohnformen

HINWEIS: SIE KÖNNEN DIESE DEFINITIONEN AUCH ÜBERSPRINGEN!

Verdichteter Flachbau:

Der verdichtete Flachbau zeichnet sich durch unterschiedliche Verdichtungsgrade und Gebäudeformen aus. Dies können beispielsweise ein- bis mehrgeschossige Ein- bis Dreifamilienhäuser sein. Trotz der kleinen Grundstücksgröße weist diese Wohnform möglichst viele Qualitäten des freistehenden Einfamilienhauses auf (z.B. individuelle Gestaltungsmöglichkeiten, Privatsphäre). Aufgrund der verdichteten Bauweise kann die Infrastruktur (Straße, Wasser- und Kanalleitungen) effizienter genutzt werden als beim Einfamilienhaus.

Quelle: Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (1981): Verdichteter Flachbau. Kosten. Wirtschaftlichkeit. Fraunhofer IRB Verlag, Stuttgart. S.21f.

Modulhaus:

Bei der Modulbauweise werden mehrere vorgefertigte Module wie bei einem Baukastensystem zusammengesetzt. Gegenüber einem konventionellen Einfamilienhaus kann ein Haus mit Modulbau aufgrund der witterungsunabhängigen Vorfertigung bis zu 70 % schneller fertiggestellt werden. Ein weiterer Vorteil dieser Wohnform liegt darin, dass eine flexible Anpassung der Raumsituation an den aktuellen Bedarf möglich ist und dadurch auch ein etwaiger Rückbau erleichtert wird.

Quelle: Iris Darstein-Ebner (2018): Vorteile der flexiblen, schnellen Modulbauweise setzen sich nachhaltig durch – feste Termine, feste Baukosten bei höchster Qualität. In: Wohnungswirtschaft heute.technik 19, S. 5f.

Tiny House:

Die Idee der Tiny Houses stammt aus den USA. Darunter versteht man kleine Wohnhäuser mit einer Größe von ca. 15 bis 45 Quadratmeter, die eine hohe Ressourceneffizienz aufweisen. Trotz des kleinen Wohnraums soll ein hoher Komfort geboten werden. Oftmals sind die Tiny Houses mit Rädern versehen und sind daher an keinen Standort gebunden. Auch die Energieautarke spielt bei Bewohner*innen dieser Wohnform nicht selten eine bedeutsame Rolle.

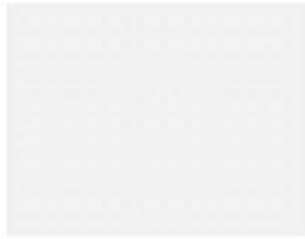
Andrea Lorenz-Meyer (23.04.2019): Tiny Houses – Eigenheime im Miniformat kommen auf. In: Luzerner Zeitung.

15. Welche Wohnformen würden für Sie in Frage kommen? (Mehrfachauswahl möglich) *

Wählen Sie alle zutreffenden Antworten aus.



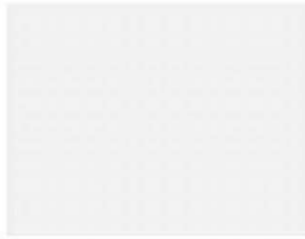
Mietwohnung



Eigentumswohnung



Doppel- oder Reihenhaus



Sanierung eines leerstehenden Gebäudes (z.B. im Ortskern)



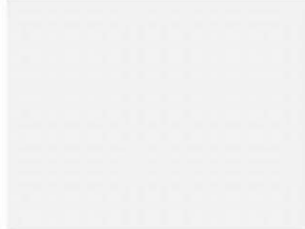
Verdichteter Flachbau



Modulhaus



Tiny House



Nachhaltiges Einfamilienhaus: z.B. energieeffizient, ökologisch (Dach- oder Fassadenbegrünung, regionale Materialien)

Sonstiges: _____

16. Unter welchen Umständen, würden sie diese Wohnformen in Anspruch nehmen? (Mehrfachauswahl möglich) *

Wählen Sie alle zutreffenden Antworten aus.

- Individuelle Gestaltungsmöglichkeiten
- Finanzielle Unterstützung (Förderung etc.)
- Beratung zu flächensparender Bauweise, alternative Wohnformen
- Privatsphäre vergleichbar mit Einfamilienhaus
- Genügend Platz für Wohnhaus, Abstellflächen, usw.
- Großer Garten
- Kennenlernen der zukünftigen Nachbar*innen im Vorhinein
- Sonstiges: _____

Fahren Sie mit Frage 18 fort

Alternative Wohnformen

17. Was könnte Sie umstimmen? *

Markieren Sie nur ein Oval.

- Individuelle Gestaltungsmöglichkeiten
- Finanzielle Unterstützung (Förderungen etc.)
- Beratung zu flächensparender Bauweise, alternative Wohnformen
- Privatsphäre vergleichbar mit Einfamilienhaus
- Genügend Platz für Wohnhaus, Abstellflächen, usw.
- Großer Garten
- Kommt für mich trotzdem nicht in Frage.
- Sonstiges: _____

Ausblick

18. Sind Sie der Meinung, dass es grundsätzlich Aufgabe der öffentlichen Hand ist, Alternativen zum Einfamilienhaus anzubieten? *

Markieren Sie nur ein Oval.

- Ja
- Nein

19. Glauben Sie, dass das Einfamilienhaus auch in den nächsten 20-30 Jahren die beliebteste Wohnform bleiben wird? *

Markieren Sie nur ein Oval.

- Ja, das Einfamilienhaus wird die Nummer eins bleiben.
- Ja, aber ich glaube, dass alternative Wohnformen durch entsprechende Maßnahmen ansprechender werden könnten.
- Nein, das Einfamilienhaus wird zukünftig an Beliebtheit verlieren.
- Ich bin mir nicht sicher.

20. Haben Sie Ideen oder Anregungen, wie man alternative Wohnformen im ländlichen Raum attraktiver machen könnte?

Bestehende Einfamilienhausbesitzer*innen

21. Welchem Geschlecht fühlen Sie sich zugehörig? *

Markieren Sie nur ein Oval.

- Weiblich
- Männlich
- Divers

22. Welcher Altersgruppe gehören Sie an? *

Markieren Sie nur ein Oval.

- 0-20
- 21-30
- 31-40
- 41-50
- 51-60
- 60+

23. Wohnen Sie derzeit am Land oder in der Stadt? (Hinweis: Wenn Sie Haupt- und Nebenwohnsitz am Land bzw. in der Stadt haben, dann geben Sie bitte an, wo Sie sich hauptsächlich aufhalten.) *

Markieren Sie nur ein Oval.

- Land – kleinere Ortschaft (<2.000 Einwohner*innen)
- Land – größere Ortschaft (2.000-10.000 Einwohner*innen)
- Stadt (> 10.000 Einwohner*innen)

24. Wie lange besitzen Sie schon ein Einfamilienhaus? *

Markieren Sie nur ein Oval.

- <5 Jahre
- 5-10 Jahre
- 10-20 Jahre
- 20-30 Jahre
- >30 Jahre

25. War das Einfamilienhaus schon immer Ihr Traum von den eigenen vier Wänden? *

Markieren Sie nur ein Oval.

- Ja *Fahren Sie mit Frage 26 fort*
- Eher ja *Fahren Sie mit Frage 26 fort*
- Nein *Fahren Sie mit Frage 27 fort*

Motive

26. Welche Motive haben Sie zu dieser Entscheidung gebracht? (Mehrfachauswahl möglich) *

Wählen Sie alle zutreffenden Antworten aus.

- Familie/Freunde
- Gesellschaftliche Normen
- Beruf
- Finanzielle Aspekte (z.B. Grundstückspreis, verfügbares Kapital, Wertanlage)
- Werbung
- Privatsphäre
- Vorherige Wohnsituation (z.B. Platzmangel, Wohnumfeld)
- Wohnen im Grünen
- Gestaltungsfreiheit
- Keine (zufriedenstellende) Verfügbarkeit von verdichtetem Wohnbau in der Gemeinde (z.B. Reihenhäuser, Doppelhäuser)
- Sonstiges: _____

Fahren Sie mit Frage 28 fort

Motive

27. Bitte erläutern Sie, warum Sie sich doch für ein Einfamilienhaus entschieden haben. *

Standort und Ausführung

28. Wie wichtig waren Ihnen folgende Kriterien für die Standortwahl? (Hinweis: Bei der mobilen Version bitte nach rechts swipen, um die * weiteren Antwortmöglichkeiten zu sehen.)

Markieren Sie nur ein Oval pro Zeile.

	sehr wichtig	wichtig	eher wichtig	eher unwichtig	unwichtig
Nähe zur Familie/Freunde	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Nähe zum Arbeitsort	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Nähe zu einem Ballungszentrum/Bezirkshauptstadt	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Diverse Versorgungseinrichtungen (z.B. Nahversorger, medizinische Versorgung)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Bildungseinrichtungen vorhanden (z.B. Kindergarten, Schule)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Freizeitmöglichkeiten und Treffpunkte (z.B. Sportangebote, Kultur, Café)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Teilhabe am gesellschaftlichen Leben (z.B. Vereine)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Günstige Grundstückspreise	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Verfügbarkeit von öffentlichen Verkehrsmitteln	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Gut ausgebautes Straßennetz	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Ausreichende Grünraumausstattung (z.B. Parks, Spazierwege)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Ruhe (z.B. Verkehrslärm, Nachbarn)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Sichere Wohnumgebung	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

29. Gibt es noch andere Kriterien, die für Sie bei der Standortwahl wichtig waren?

30. Wie groß ist ihr Grundstück? *

Markieren Sie nur ein Oval.

- <500 m²
- 500-700 m²
- 700-900 m²
- 900-1100 m²
- 1100-1300 m²
- 1300-1500 m²
- >1500 m²

31. Über wieviel m² verfügt ihr Einfamilienhaus (Wohnfläche und Keller; exklusive Garage und sonstige Nebengebäude)? *

Markieren Sie nur ein Oval.

- <50 m²
- 50-80 m²
- 80-110 m²
- 110-140 m²
- 140-170 m²
- 170-200 m²
- >200 m²

32. Würden Sie im Nachhinein betrachtet etwas anders machen? *

Markieren Sie nur ein Oval.

- Nein, ich binunschlos glücklich mit meinem Einfamilienhaus. *Fahren Sie mit Frage 34 fort*
- Ja, ich würde mein Einfamilienhaus anders planen. *Fahren Sie mit Frage 33 fort*
- Ja, ich würde lieber eine andere Wohnform bevorzugen (z.B. Reihenhaus, Miet- oder Eigentumswohnung). *Fahren Sie mit Frage 33 fort*

Standort und Ausführung

33. Warum möchten Sie etwas ändern? (Mehrfachauswahl möglich) *

Wählen Sie alle zutreffenden Antworten aus.

- Ich habe ein zu kleines Grundstück.
- Ich habe ein zu großes Grundstück.
- Ich benötige mehr Platz (Wohn- und Nutzfläche sind zu gering).
- Ich würde auch mit weniger Platz auskommen (Wohn- und Nutzfläche sind zu hoch).
- Ich würde gerne an einem anderen Standort wohnen.
- Ich würde eine andere Finanzierungsform bevorzugen (z.B. Miete).
- Das Einfamilienhaus ist mir zu unflexibel (Wohnort nicht veränderbar, Räumlichkeiten sind schwer an jeweilige Lebenssituation anzupassen).
- Ich bin mit der Wohnumgebung nicht zufrieden (z.B. fehlende Infrastruktur, Verkehrslärm hat zugenommen).
- Sonstiges: _____

Ausblick

34. Welche Pläne für die Zukunft haben Sie? Bitte kreuzen Sie alle zutreffenden Antworten an. (Mehrfachauswahl möglich) *

Wählen Sie alle zutreffenden Antworten aus.

- Ich werde das Haus jemandem vererben.
- Ich ziehe es in Erwägung, das Haus selbst zu verkaufen und in fortgeschrittenem Alter umzuziehen.
- Ich kann mir vorstellen, mein Haus auszubauen und eine weitere Wohneinheit zu schaffen.
- Ich weiß es noch nicht.
- Sonstiges: _____

35. Sind Sie der Meinung, dass es grundsätzlich Aufgabe der öffentlichen Hand ist, Alternativen zum Einfamilienhaus anzubieten? *

Markieren Sie nur ein Oval.

- Ja
- Nein

36. Glauben Sie, dass das Einfamilienhaus auch in den nächsten 20-30 Jahren die beliebteste Wohnform bleiben wird? *

Markieren Sie nur ein Oval.

- Ja, das Einfamilienhaus wird die Nummer eins bleiben.
- Ja, aber ich glaube, dass alternative Wohnformen durch entsprechende Maßnahmen ansprechender werden könnten.
- Nein, das Einfamilienhaus wird zukünftig an Beliebtheit verlieren.
- Ich bin mir nicht sicher.

37. Haben Sie Ideen oder Anregungen, wie man alternative Wohnformen im ländlichen Raum attraktiver machen könnte?

Dieser Inhalt wurde nicht von Google erstellt und wird von Google auch nicht unterstützt.

Google

Formulare