

Das Angebot steht

Reaktivierung von Bestand für
gemeinschaftliche Wohnnutzung
als Alternative zum Neubau von
Einfamilienhäusern

ausgeführt zum Zwecke der Erlangung des
akademischen Grades eines Diplomingenieurs

unter der Leitung von

Ao.Univ.Prof. Dipl.-Ing. Dr.techn. Sigrid Hauser
E253 - Institut für Architektur und Entwerfen

eingereicht an der Technischen Universität Wien
Fakultät für Architektur und Raumplanung

von

Johannes Längauer, Bsc
Matr.-Nr. 0525771



Abb. 01: PKW-abhängige Kleinsiedlung in Niederösterreich.





Dank gilt

Erich Abfalter, Jakob Anger, Verena Anger, Sarah Cmolik, Robert Antonio Graf, Otto Längauer, Christine Lechner, Petra Matern, Philipp Matern, Familie Merkinger, Rebecca Merlic, Rita Mullen, Manuel Ortner, Matthias Prem, Daniela Schatz, Helmut Schramm, David Zambal, Walter Zambal und Elsa Zierlinger für ihre inhaltliche, moralische, strukturelle und tatkräftige Unterstützung.

Darüber hinaus bedanke ich mich bei Informantinnen und Informanten, die hier namentlich nicht genannt werden.

Besonderer Dank gilt Prof. Sigrid Hauser für die geduldige Betreuung dieser Arbeit und ihre stets präzisen und konstruktiven Ratschläge.

Das Angebot steht

Flächenintensive Bebauungsformen führen zu starkem Verkehrsaufkommen das wiederum die Lebensqualität in den Dorf- und Stadtzentren beeinträchtigt und Bewohnerinnen und Bewohner zur Flucht ins »Grüne« treibt. Zurück bleiben leere Gebäude, die Besitzerinnen und Besitzer und die Gemeinden belasten.

Die Phänomene der Zersiedelung mit ihren Auswirkungen und dahinter stehenden Mechanismen werden in dieser Arbeit beschrieben. Über das »Wohnen« – ganz allgemein – nähert sich der Text an Wohn- und Lebensbedürfnisse der Menschen an und versucht zu zeigen, wie diese manipuliert werden.

Die Darstellung der Einfluss ausübenden Interessengruppen versucht zu erklären, warum gegen besseres Wissen weiterhin Landfläche verschwendet wird. Politik, Wirtschaft und das gegenwärtige Verkehrssystem verlangen die Fortsetzung der hier kritisierten Erscheinungen.

Der vielerorts entstehende Leerstand eröffnet aber eine Möglichkeit, wie in kleinteiliger Arbeit gegen den Verlust an Lebensqualität in den Ortskernen vorgegangen werden kann. In brach liegende Gebäude können Wohnqualitäten eingebracht werden, die bisher im ländlichen Raum kaum zu finden sind und die in der Lage sind, mit dem »Traumhaus im Grünen« zu konkurrieren.

Dazu wird im letzten Teil der Arbeit ein konkretes Beispiel gezeigt, wie durch Umnutzung einer industriellen Halle des beginnenden 20. Jahrhunderts gemeinschaftliches Wohnen möglich werden kann.

Der Raum für Lösungen ist gegeben, nutzbares Volumen steht bereits zur Verfügung. Das Angebot steht.

A tangible proposal

The growth of urban sprawl claims vast areas of land and leads to high traffic volume that affects the quality of life in the rural village centres. So many residents are forced to leave for the country side, where they hope to find high quality life by building detached houses. Abandoned properties are left behind at the town centres.

This diploma thesis delves deeply into the topic of urban sprawl and its hidden machinery. It touches the spheres of dwelling and living and considers the human need for housing as well as different ways of manipulating it. By examining existing interest groups, the text tries to explain the reasons for the unchecked continuation of precious land dissipation. Politics, the economic system and transportation are responsible for this. They are in need of the hereby criticised phenomenons. This is why they keep on relying on single-family house constructions.

However, the wide spread problem of vacancy opens up great opportunities to fight the growing urban sprawl and the emptiness in the town centres. The fallow buildings could provide new qualities of dwelling, which have been very rare in rural areas up to now. The existing development ought to sustain quality of housing at such a high level, so that it could compete with country-side houses, which are regarded as rather problematic.

The concluding chapters of this thesis present a specific example that exhibits how an old industrial building from the early 20th century could be converted to dwelling use. This hall will host collaborative housing. To conclude, there is room for feasible solutions. Vacancy still contains tangible values. This is a tangible proposal.

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	2
---------	---

Erster Teil – allgemeine Grundlagen

Wohnen	7
Seele und Ordnung	8
Wirklichkeit und Traum	12
Lebensentwürfe und Ideale	18
Wert und Schöpfung	24
Zersiedelung	29
Ein vielschichtiges Problem	30
Das freistehende Einfamilienhaus	35
Kreisläufe	41
Der Verkehr	42
Die Wirtschaft	50
Die Politik	58
Werbung	65
Umfang und Wirkung	66
Das Hausbauseminar	71
Ein konkretes Hausbauseminar	73
Auswege	87
Politik und Gesetz	88
Idee und Handlung	91

Zweiter Teil – konkreter Vorschlag

Waidhofen an der Ybbs	99
Bauen im Bestand	100
Waidhofens Struktur	103
Waidhofens Leerstand	106
Der Bauplatz: die »Schütt«	119
Historische Bedeutung	120
In der Gegenwart	137
Das Gebäude: die Halle	141
Der Bestand und sein Zustand	142
Möglichkeiten der Umnutzung	148
Der Nutzungsvorschlag	153
<hr/>	
Anhang	163
Bauherrenabend	Anhang-01
Informationsabend	Anhang-24
Leerstandsanalyse Waidhofen	Anhang-61
Literatur, Quellen, Abbildungen	227

Vorwort

Die Motivation für diese Arbeit fußt in der Beobachtung, dass – trotz Jahrzehnte langer Kritik an der Zersiedelung – weiterhin Flächen dem Neubau von Einfamilienhäusern und Einkaufszentren geopfert werden und der Verkehr in den Straßen zunimmt. Argumente, Statistiken und Vorträge können an der Situation nichts ändern, solange finanzielle Rahmenbedingungen den kritisierten Erscheinungen zuarbeiten. Es ist unbedingt notwendig, die politischen und wirtschaftlichen Interessen hinter dem Hausbau weiterhin zu kritisieren, jedoch muss zugleich an Lösungen gearbeitet werden, die jenseits des engen Korsetts Wirkung zeigen können.

Die Vorteile des gemeinschaftlichen Wohnens liegen in der sozialen Nachhaltigkeit, dem geringen Ressourcenverbrauch und daher auch in der finanziell günstigen Lebensweise. Doch bisher ist diese Wohnform vor allem im ländlichen Raum kaum bekannt und liegt außerhalb des Vorstellungshorizonts vieler Wohnraumsuchender. Es hängt daher vom Engagement von Einzelpersonen ab, die Alternativen im wahrsten Sinne begreifbar zu machen. Man muss dort, wo es günstig möglich ist, konkrete Beispiele schaffen.

Dazu bietet sich vorhandener Leerstand an. Der Titel dieser Diplomarbeit bezieht sich genau auf diesen Punkt. Es ist alles vorhanden und vieles bereits errichtet, was Grundlage für ein gutes Leben und Wohnen sein kann. Das Angebot steht.

Das Ziel der Arbeit ist die zusammenfassende Darstellung des Zersiedelungsproblems und die Analyse der dahinterliegenden Interessenstrukturen. Anhand eines Beispiels soll ein Lösungsansatz gezeigt werden.

In zwei Schritten werden die Themen abgehandelt: Im ersten Teil werden Sachverhalte und Grundlagen behandelt, hinter Interessen liegende Mechanismen und

Methoden beschrieben. Der Text verweist immer wieder auf relevante Literatur, versucht aber auch durch Gedankenspiele und freie Überlegungen der Thematik neue Sichtweisen hinzuzufügen. Ein zentrales Kapitel in diesem Teil behandelt Werbung. Diese Quelle für viele Bedürfnisse hat großen Einfluss auf das Konsumverhalten und damit auch auf die Wahl der Wohn- und Lebensform vieler Menschen. Im Speziellen wird ein dokumentiertes Hausbauseminar beschrieben und analysiert. Dieses ist im Anhang der Arbeit vollständig abgedruckt, um den Zusammenhang der im Analysetext verwendeten Zitate nachvollziehbar zu machen.

Im zweiten Teil wird ein konkreter Umnutzungsvorschlag gezeigt. Dazu werden erst die Umgebung und der konkrete Ort bezüglich Bedeutung und Struktur analysiert und neben Wohnen noch weitere Nutzungsarten durchgespielt, um die Sinnhaftigkeit des Nutzungsvorschlags zu untermauern. Dieser Teil der Arbeit enthält eine Wohnbestands- und Leerstandsanalyse über Waidhofen an der Ybbs. Eine Auflistung der offensichtlich festgestellten Leerstandsgebäude ist im Anhang der Arbeit festgehalten. Der Nutzungsvorschlag selbst ist in der Qualität eines Vorentwurfes dargestellt.

Die Wertschätzung beider Geschlechter im Text wird entweder durch vollständige Nennung beider oder aufeinanderfolgende Abwechslung innerhalb von Textabsätzen ausgedrückt. In jedem Fall sind alle Ausdrücke geschlechtsneutral zu verstehen.

Wenn nicht anders angegeben, beziehen sich alle Aussagen und Einschätzungen auf das Gebiet Österreichs oder im zweiten Teil der Arbeit auf das Gemeindegebiet von Waidhofen an der Ybbs.

1

erster Teil



Abb. 02: Nach Hause kommen. Eingangssituation
in Roland Rainers Puchenau II.

Wohnen



DIE FOLGENDEN SEITEN NÄHERN SICH ERST DEM »WOHNEN« ÜBER BEGRIFFE UND EMOTIONEN UND DER BEDEUTUNG FÜR DAS ZUSAMMENLEBEN VON MENSCHEN AN. WEITERS WIRD DAS WOHNEN ANHAND VON BAUFORMEN BETRACHTET, DIE ENTLANG VON STUDIEN UND STATISTIKEN BEDÜRFNISSEN ZUGEORDNET WERDEN. IM DRITTEN UNTERKAPITEL WERDEN WOHNVORSTELLUNGEN UND LEBENSENTWÜRFE GEGENÜBERGESTELLT EHE WIRTSCHAFTLICHE ASPEKTE DAS KAPITEL »WOHNEN« ABSCHLIESSEN.

Seele und Ordnung

Wohnen leitet sich wahrscheinlich vom althochdeutschen *wonên* ab und bedeutet in etwa zufrieden sein.¹ Sofort denkt man an die Wonne, das Behütetsein. Sich sicher, wohl und umsorgt fühlen. Duft von Gebackenem, frische Bettwäsche. Ein Ort, der mit vielen Erinnerungen verbunden ist, mit der Kindheit in der Familie. Wohnen bedeutet auch »bleiben, wohnen, ausharren«. ² Eine Wohnung ist etwas Beständiges, auch wenn man hin und wieder den Wohnort wechselt. Dann dauert es eine Zeit bis man sich eingewohnt und eingewöhnt hat. Man plant eine längere Zeit im Voraus, wenn man die Möbel aufstellt, die Wände streicht. Die alltäglichen Gegenstände, die ihren Besitzern dienen sollen, werden in Position gebracht. Es bilden sich Angewohnheiten ab, die oft weit in die Vergangenheit, sogar über Generationen, reichen, etwa wie das Brot gelagert wird oder welche Gegenstände im Kästchen neben der Eingangstüre zu sein haben. Das Aneignen eines Wohnraumes ist immer beides: die Weiterführung des Vertrauten, des Halt Gebenden und das Erobern von Neuland, das Reaktion und Flexibilität fordert. Weiterentwicklung von Menschen ist nur im Raum zwischen dem Bekannten und daher Sicherem und dem Neuen und Fremden möglich. Also in der Lernzone zwischen Komfort und Panik. Das Ändern der Wohnsituation ist daher oft eng mit persönlicher Entwicklung verbunden. Der Mensch gestaltet seine Wohnung und die Wohnung kann seine Bewohner prägen. Interessant wird dieser Gedanke, wenn man ihn größer, also auf Wohngemeinschaften und Familien denkt. Das gemeinsame Interesse, nämlich zu wohnen, stößt auf den Widerstand durch unterschiedliche Erwartungen und Gewohnheiten. Wenn es gelingt, an dieser Herausforderung zu wachsen, wird die Wohnung zum immer wieder neu beschriebenen Informationsträger über die Befindlichkeiten seiner Bewohner. Es wird ein gegenseitiges Prägen, Beeinflussen und Lernen. Das Wohnen als das kooperative Sein mehrerer Menschen auf

1 Vgl. Wikipedia: Wohnung.

2 Vgl. Deutsches Wörterbuch von Jacob Grimm und Wilhelm Grimm: wohnen.

begrenztem Raum kann Gruppendynamisch eine wichtige Rolle einnehmen. Ob jemand eine Wohnsituation angenehm empfindet, hängt zumindest zum Teil davon ab. Manche Gruppen funktionieren in bestimmten räumlichen Situationen sehr gut, aber in anderen gar nicht. Enge und Weite, Möglichkeiten zum Austausch und zur Flucht, Privatsphäre und Großzügigkeit sind beispielhaft genannte Themen dazu.

Ein Einpersonenhaushalt hat nicht die Chance an zwischenmenschlichen Reibungen in der Wohnung zu gedeihen. Die Bewohnerin oder der Bewohner tut was er oder sie will. Die Wohnung wird zum Display des eigenen Geschmacks, der eigenen Haltung. Alles was Gäste in dieser Wohnung zu sehen bekommen, verweist direkt auf ihre Gestalterin. Doch der Umgang mit der Freiheit, Räume ohne Rücksicht auf andere Vorstellungen zu prägen, kann durchaus fordernd sein. Wer bewusst gestaltet, sich also Zeit nimmt und sich ernsthaft Gedanken macht, erlebt die oben erwähnte Reibung innerlich. Von außen kommt keine Rückmeldung, außer man holt sie sich. Jedoch dann ist sie von ganz außen, außerhalb der Wohnung, wo sich der Konflikt auflöst und zum Kommentar wird. Der wohnungsinterne Streit ist nicht notwendig. Ersatz bietet vielleicht die Nachbarschaft, wenn es um die Zonen zwischen den Wohnungen geht. Auch in solide gebauten Häusern wird man seine Nachbarn wahrnehmen. Geräusche dringen durch die Wände, Gerüche diffundieren durchs Treppenhaus. Die starke Eingangstüre grenzt zwar eindeutig den eigenen Bereich ab, aber man ist sich stets der vielen Menschen in der unmittelbaren Umgebung gewahr. Fußmatten und Türschilder im Gangbereich geben oft einen bildhaften Eindruck vom Leben hinter den Türen, auch wenn man diese Menschen vielleicht noch gar nicht getroffen hat.

Die eben skizzierten Gedanken zeichnen das Bild eines städtischen Mietshauses. Das Leben nebeneinander, aber ohne Kontakt. Es ist vielen das Gegenstück zum idealen Wohnen, selbst wenn es das eigene Zuhause ist. Die Fragen nach dem, was ideales Wohnen sein könnte, was Qualität in Bezug auf Wohnen bedeuten könnte, sind

schwer zu klären. Es gibt viele nicht messbare, subjektive Erwartungen der Bewohner an das Gebäude aber auch an die Umgebung. Dazu kommt, dass auch physikalisch messbare Eigenschaften, wie etwa der Schallschutz, subjektiv bewertet werden. Neben dem Fokus auf die Wohnung ist auch der Einfluss auf die Umgebung, die Stadt oder die Siedlung zu beurteilen. Das Geflecht menschlicher Beziehungen erstreckt sich über die Wohnräume hinaus und trägt somit zum Zusammenleben in den Quartieren bei.

„Wohnung, die dem Einzelnen u. der Familie als Unterkunft u. Heim dienende, gg. die Öffentlichkeit abgegrenzte Räumlichkeit. Sie bildet als ein elementares Lebensbedürfnis eine der Voraussetzungen für die leibl. u. geistige Entfaltung der Person sowie für die Entwicklung des Gemeinschaftsbewußtseins in der Familie. Daher gilt die W. den meisten Natur- u. Kulturvölkern als unantastbar. Das Grundgesetz der BRD zählt die Unverletzlichkeit der W. zu den Grundrechten (Art. 13).“³

»Der große Herder« aus dem Jahr 1956 betont, wie grundlegend die Wohnung für das Leben der Menschen ist. Wie unzufrieden ein Mensch mit seiner Wohnsituation auch sein mag, dem Wohnen entsagen ist für niemanden eine Option. Für die meisten Menschen ist es keine Frage ob man wohnt, sondern wie. Man hat keine Wahl. Keinen Wohnort zu haben bringt sehr viele Probleme mit sich. Probleme auch jenseits des physischen Schutzes und der psychischen und sozialen Einbettung. Schon die Meldeadresse, die einem Menschen einen Ort auf dem Staatsgebiet des Staates zugesteht, der einem auch die rechtliche Identität gibt, ist ein Hinweis auf die Universalität des Wohnens. Es ist die Bestätigung der akzeptierten physischen Anwesenheit eines Menschen durch seinen Staat. In erster Linie aber Grundlage der Verwaltung. Aber selbst wenn es keinen Staat gibt und keine festen Behausungen vorhanden sind: Menschen wohnen. Nomaden, wie etwa Beduinen oder Tuareg, wohnen, wenn auch an keinem

3 Der Große Herder. Band 9, Spalte 1267.

festen geografischen Ort. Sie tragen ihre Behausung mit sich, die ihnen Identität, Zuhause, Abbildung ihrer sozialen Regeln und Sicherheit, also Wohnung ist. Mark Gilberts vergleichende Beschreibung der sozial unterschiedlich strukturierten Beduinen und Tuareg gibt einen Eindruck über den Bedeutungsreichtum bei gleichzeitig erstaunlicher Einfachheit der räumlichen Struktur.⁴ Wohnen ist für alle Völker, Kulturen und Nationen grundlegend bedeutungsvoll. Der Artikel 25 der allgemeinen Menschenrechte nennt die Wohnung als Teil des Lebensstandards, auf den alle Menschen ein Recht haben sollen.

„Artikel 25-1. Jeder hat das Recht auf einen Lebensstandard, der seine und seiner Familie Gesundheit und Wohl gewährleistet, einschließlich Nahrung, Kleidung, Wohnung, ärztliche Versorgung und notwendige soziale Leistungen, sowie das Recht auf Sicherheit im Falle von Arbeitslosigkeit, Krankheit, Invalidität oder Verwitwung, im Alter sowie bei anderweitigem Verlust seiner Unterhaltsmittel durch unverschuldete Umstände.“⁵

Dies zeigt den globalen Umfang des Verständnisses für Wohnen als etwas Grundlegendes. Es ist etwas, das fast alle Menschen betrifft, das fast alle kennen und täglich erleben. Da es aber nur schwer mit wenigen Worten auszudrücken und Angelpunkt vieler Bedürfnisse ist, nimmt es in öffentlichen Diskussionen einen großen Raum ein. Wohnen hat das Potential zu polarisieren. Mangel oder Überschuss von Wohnraum führt schnell zu sozialen Problemen oder gar Konflikten. Eigentümerpflichten und Rechte der Mieter werden immer wieder diskutiert und bearbeitet. Außerdem ist die gebaute soziale Struktur, als solche wir Wohnungen betrachten können, der gelebten sozialen Struktur immer ein Stück im Hintertreffen. Wenn sich die Formen des Zusammenlebens ändern, müssen die Wohnungen mitziehen, können das aber erst nach und nach.

4 Vgl. Gilbert: Identitätssysteme, S. 14.

5 Vereinte Nationen: Resolution 217 A, Art. 25.

Wirklichkeit und Traum

Fragt man jemanden nach seiner Wohnform, ist eine der drei Antworten zu erwarten: Eigentumswohnung, Mietwohnung oder Einfamilienhaus. Dass es daneben noch einige andere Formen gibt, oder jede einzelne Angabe im Detail Unterschiedliches bedeuten kann, liegt auf der Hand. Aber die drei genannten Möglichkeiten geben ein Bild des allgemeinen Denkraums zu diesem Thema.

Statistik Austria erhebt für jedes Quartal den sogenannten Mikrozensus. Dabei werden 22.500 Haushalte zu unterschiedlichen Themen befragt, um Ergebnisse der letzten Volkszählung regelmäßig zu überprüfen und zu korrigieren. Dabei werden die Haushalte auch nach ihrer Wohnform befragt. Erhoben werden die im Haushalt lebende Personenzahl und deren familiäres Verhältnis, das Rechtsverhältnis und Eigenschaften des Gebäudes und der Wohnung. Die Ergebnisse dieser Erhebungen werden in vielen Tabellen nach unterschiedlichen Betrachtungsweisen verknüpft dargestellt.

Daraus kann man ersehen, dass 39,0% der österreichischen Bevölkerung im Hauseigentum wohnen. 11,0% leben in der eigenen Wohnung und 40,4% in einer Miet- oder Genossenschaftswohnung. Der Rest von 9,6% fällt unter »sonstiges«, das nicht näher erklärt wird. Diese Zahlen beziehen sich auf 3.705.100 Hauptwohnsitz-Wohnungen, also nur auf die Wohnungen, die einerseits offiziell als solche mit Adresse anerkannt sind und die andererseits von ihren Bewohnern, sofern sie mehr als eine Wohnung zur Verfügung haben, als überwiegender Aufenthaltsort eingeordnet werden.⁶

Die Aussagekraft dieser Zahlen bezüglich der drei zu Beginn genannten Kategorien ist zu hinterfragen: Die in der Statistik genannte Kategorie »Hauseigentum« bedeutet, dass die Bewohner des betreffenden Haushalts das Gebäude, in dem sie wohnen, besitzen. Es trifft also auch auf Gebäude mit mehreren Wohnungen zu, wovon eine von den Eigentümern bewohnt wird und die restlichen Wohnungen vermietet werden. Somit sagt diese Kategorie

6 Vgl. Statistik Austria: Wohnen 2013, S. 27.

noch nichts über das Einfamilienhaus aus. Der Wortbedeutung nach lebt in einem Einfamilienhaus eine Familie, unabhängig von den Besitzverhältnissen. Allerdings schwingt in der üblichen Verwendung das Eigentum mit und das Einfamilienhaus bleibt es auch, wenn nur noch die letzte Bewohnerin oder der letzte Bewohner einer Familie darin wohnt. In der Sprache der Statistik würde man nach Gebäuden mit einer Wohnungen fragen, in der Einfamilienhaushalte oder Einpersonenhaushalte leben. Aus den Tabellenband Wohnen 2013 kann man dies aus anderen Zahlen rückrechnen und kommt auf 1.252.836 Hauptwohnsitzwohnungen, das entspricht ziemlich genau einem Drittel aller in der Statistik berücksichtigten Wohnungen. Natürlich ist das Einfamilienhaus damit noch lange nicht genau in Zahlen gefasst, aber für diese Betrachtung reicht es aus.⁷

Im Kapitel »Seele und Ordnung« wurde bereits das Wohnen in großvolumigen Bauten als Gegenteil zum idealen Wohnen erwähnt. »Mietshaus« erklärt bereits, dass die Bewohner zur Miete wohnen. Dass die Größe eines Wohnhauses und die Rechtsform der Wohnungsnutzung keine Kriterien für die Wohnqualität sind, soll hier betont sein. Die Formulierung bezieht sich auf ein gedankliches Bild, das weit verbreitet zu sein scheint. Darin kommt, das große Haus mit grauer Fassade und den in Reih' und Glied geordneten Fensterlöchern vor. Ort der sozialen Spannungen. Für dieses Bild spielt es keine Rolle, wer die Menschen in diesem Haus sind, ob es Familien, Wohngemeinschaften, einsame oder glückliche Singles sind. Es ist das Gegenteil zum Wohnen im Grünen im Kreise der Familie.

In diesen großen Gebäuden mit zehn oder mehr Wohnungen befinden sich nur unwesentlich weniger Wohnungen, als in den Einfamilienhäusern, nämlich 1.207.862. Die beiden Pole dieser Darstellungsversuche sind gleich groß und betreffen zwei Drittel aller berücksichtigten Wohnungen. Das fehlende, mittlere Drittel betrifft Wohnungen in Gebäuden mit zwei bis neun Wohnungen. Diese

7 Vgl. Statistik Austria: Wohnen 2013, S. 27.

Gebäude schlagen dem äußeren Anschein nach die Brücke vom Einfamilienhaus bis zum Wohnblock. Und der äußere Anschein ist es oft, der die genannten Denkkategorien einteilt. Von außen nicht zu erkennen ist, ob eine Wohnung im Eigentum der Bewohner ist, oder nicht. Insgesamt befinden sich etwas mehr als 400.000 Wohnungen im Besitz ihrer Bewohnerinnen und Bewohner, das entspricht 11%.⁸

All diese hier bisher verwendeten Bezeichnungen sind nicht präzise oder gar korrekt. Es werden Bauformen und Rechtsformen vermischt. Der Grund für diese Ungenauigkeit liegt darin, dass dies gebräuchliche Bezeichnungen sind, die auf dominante Bilder und Vorurteile verweisen. Mit diesen Bildern arbeiten auch Umfragen, die sich mit den Wünschen der Österreicherinnen und Österreicher bezüglich der Wohnsituation befassen. Beispielhaft soll nun eine Studie der »Integral Markt- und Meinungsforschung« im Auftrag des Online-Marktplatzes »Immobilien Scout24.at« behandelt werden, weil diese

„Trendstudie zur Lücke zwischen Wunsch und Wirklichkeit“⁹

mit dem Titel »So wohnt Österreich 2013« einerseits mit unscharfen, emotionalen Ausdrücken Situationen darstellt, die andererseits mit wissenschaftlichen Zahlen belegt zu sein scheinen.

“Könnten es sich die Österreicher aussuchen, würden sie am liebsten auf 140 Quadratmetern leben. Derzeitige Realität: 70 bis 90 Quadratmeter. 38 Prozent der Österreicher besitzen derzeit ein Eigenheim. Jeder Zweite wünscht sich ein Haus im Eigentum. Dafür wäre man bereit, im Schnitt 268.000 Euro auszugeben. 560 Euro pro Monat gibt man derzeit geschätzt für das Wohnen aus.“¹⁰

Zu Beginn der Studie werden ein paar Faktensätze serviert, ehe der Fließtext die statistischen Zahlen interpretiert. Die Größenordnung der Flächenangaben lässt Wohnungsgrößen annehmen und nicht die Wohnfläche

8 Vgl. Statistik Austria: Wohnen 2013, S. 27.

9 APA/OTS: So wohnt Österreich.

10 APA/OTS: So wohnt Österreich.

pro Person. Die 140 Wunschquadratmeter¹¹ widerspiegeln sich in den durchschnittlichen Wohnungsgrößen von Eigenheimen¹². Ob das ein Zufall aus dem Durchschnitt beliebiger Wunschgrößen ist, oder sich bereits auf den Traum jeder und jedes zweiten – das Haus im Eigentum – bezieht, ist nicht klar.

„Bei der Immobilienwahl sind die Österreicher „erdverbunden“. Jeder Zweite (66 Prozent) [sic] wünscht sich ein Haus im Eigentum, 25 Prozent möchten zumindest eine Eigentumswohnung besitzen. Für eine Mietwohnung können sich nur 7 Prozent, für ein Haus zur Miete gar nur 2 Prozent der Österreicher erwärmen.“¹³

Interessant ist das Wort »erdverbunden«. Was sich auch immer der oder die Autorin dabei gedacht haben mag, es ist ein Hinweis auf eine mögliche Intention der Studie, weil es mehr oder weniger subtil ein gewünschtes Bild in den Köpfen der Leser evoziert. Dieser kurze Satz lässt sehr vieles offen, er wäre sogar vollkommen entbehrlich, ginge es nur um die Wiedergabe von Fakten. Erdverbunden. Naturnähe, Schlichtheit und Heimat schwingen mit. Die Österreicherin oder der Österreicher sind nicht abgehoben, sie bekennen sich zu ihrer Herkunft, schätzen und schützen die Natur, weil sie ein Haus im Eigentum favorisieren? Sehr viel, aber ausschließlich Unverbindliches, lässt sich in diese Worte legen. In ihrer gedruckten Unschuld, niemals in Gefahr, einer Revolution verdächtigt zu werden, stehen sie für ein weitestgehend akzeptiertes Verständnis vom Haus im Grünen, das so konkret in der Studie nie erwähnt wird. Lediglich wird erwähnt, dass für 80% der Befragten die Nähe zur Natur wichtig ist.¹⁴ Das kann aber auch auf ein Stadthaus im Zentrum einer Kleinstadt zutreffen. Dass das Einfamilienhaus in den Köpfen der Menschen mit Natur verbunden wird, sieht auch Sibylla Zech, Raumplanerin an der TU Wien, so:

11 Vgl. APA/OTS: So wohnt Österreich.

12 Vgl. Statistik Austria: Wohnen 2013, S. 29.

13 APA/OTS: So wohnt Österreich.

14 Vgl. APA/OTS: So wohnt Österreich.

„...das Bild im Kopf ist das: Das ist grün, das ist ressourcenschonend, sozusagen. Während das Bild der Stadt - das ist dicht, das ist verbetoniert, und so weiter - in den Köpfen ist.“¹⁵

Die Marktstudie zum Thema Wohnen geht im weiteren Verlauf auf Vorstellungen zu Wohnkosten und Ausstattung ein. Außerdem sollen die Österreicher mit dem Status quo nicht unzufrieden sein, heißt es. Interessant ist auch der „Wohn-Wunschzettel“: Balkon, Loggia oder Terrasse sei für 97% wichtig.¹⁶ Alles andere würde verwundern. Denn es ist nichts leichter, als eine unverbindliche Frage, die sich auf etwas grundsätzlich Angenehmes bezieht, mit »Ja« zu beantworten. In der Umfrage muss die befragte Person nicht Vor- und Nachteile abwägen, muss nicht überlegen, worauf sie verzichten müsste, um diese Elemente der Traumwohnung zu bekommen. Das der Frage – zumindest gedanklich – vorangehende »Wenn ich es mir leisten könnte...« eröffnet das Tor zur Traumwelt. Dorthin begibt man sich nicht, um kritische Fragen zu stellen. Dort finden konkrete Emotionen oder Ideen ihre Lebensgrundlage, von wo aus sie im Glücksfall die reale Lebenswelt beeinflussen können. Doch so lange sie es nicht tun, sich nicht an der Realität schleifen, bleiben sie unscharf. Ihre Konturen sind zu weich, als dass man sie festmachen könnte. Der Gedanke eine Terrasse zu besitzen, wird sich als sonniges Bild, voller gut gelaunter Menschen mit bereits zubereiteten Cocktails in Pastellfarben geben. Das jährlich mühsame Entfernen des Mooses, die Einblicke der Nachbarn, der Streit, der mit der Terrasse gar nichts zu tun hat, aber dort stattfindet und in Erinnerung bleibt, gibt es im Traum nicht. Träume sind wichtig, niemandem soll ein Traum genommen werden. Ob aber die Veröffentlichung einer Studie, die mit diesen Emotionen arbeitet, ernst genommen werden kann, ist zu bezweifeln. Die Studie selbst bleibt im Hintergrund, sichtbar wird nur die Interpretation der Auftrag gebenden Firma, die davon lebt, dass Immobilien gehandelt werden. Diese Veröffent-

15 Zech. In: Wir sind Auto, 00:19:18.

16 Vgl. APA/OTS: So wohnt Österreich.

lichung kann daher als Werbung betrachtet werden. Man erklärt einer Gruppe von Menschen, was diese eigentlich will und stellt sich in diesem Zug als seriöses, kompetentes Unternehmen dar.

Es zeigt sich also, dass es sehr schwierig – wenn nicht sogar unmöglich – ist, den IST- oder SOLL-Zustand der Wohnsituation festzumachen und darzustellen. Selbst die nüchternen Zahlen des Mikrozensus, die lediglich messbare Fakten des tatsächlichen Status‘ zeigen, bedürfen der Interpretation, müssen an die Eindrücke aus der Wirklichkeit angelegt werden. Geht es dann darum, Wünsche, Ideale oder gar Träume in Zahlen zu gießen, beginnt die Notwendigkeit der Interpretation schon bezüglich der Befragten: Motivation, persönliche Vorgeschichte und Rezeption der formulierten Frage eröffnen eine haltlose Unendlichkeit an möglichen Erkenntnissen. Liegen dann noch weitere oder andere Interessen vor, als nur die Erhebung des Vorliegenden, verdampft der Gehalt und verliert jeden Rest einer Form. Diese Interessen sind oft leicht zu erahnen aber schwer nachzuweisen. Wie im obigen Beispiel besprochen, ist anzunehmen, dass der Auftraggeber seinen ureigenen Interessen folgt. »Immobilienscout24.at« wird Umfragen nicht im Sinne des Gemeinwohls in Auftrag geben. Die Erkenntnisse dienen nicht der öffentlichen Bewusstseinsbildung, sie dienen erst dem Unternehmen intern als Marktanalyse, also Information und dann in der veröffentlichten Interpretation als Medium, das das öffentliche Bewusstsein im Sinne der eigenen Geschäfte manipuliert. Es ist Werbung unter dem Deckmantel einer seriösen, wissenschaftlichen Studie.

Lebensentwürfe und Ideale

Ein Mensch kommt zur Welt, wird aufgezogen. Nach und nach festigen sich kulturelle Verhaltens- und Denkmuster in diesem jungen Menschen. Konventionen werden übernommen. Der Kontakt zu seiner Umwelt, zu seinen Verwandten und Freunden, Bildung und Ausbildung zeichnen eine individuelle Landkarte der Denkwelt in das frische Gehirn. Mit jedem Jahr bekommt er ein Stück mehr Verantwortung übertragen. Um erwachsen zu sein, wird erwartet, zumindest für sich selbst die volle Verantwortung zu tragen.

Mehr als jemals zuvor in der Geschichte, hat ein junger Erwachsener eine schier unendliche Auswahlmöglichkeit in der beruflichen und gesellschaftlichen Gestaltung des weiteren Lebens. Doch ist das wirklich so? Hat er nicht bestimmte Denkmuster übernommen, denen er nicht entfliehen kann? Hat er nicht Erwartungen gerecht zu werden? Um der eigenen Erwartung und der Erwartung anderer kritisch gegenüberzutreten zu können, muss er diese erst erkennen, daher verstehen, dass das anscheinend Natürliche doch nur eine Idee ist. Er benötigt Zeit für Selbstreflexion. Vielleicht kann der Vergleich mit einer Welt außerhalb des Tellerrandes hilfreich sein. Was auch immer die kritische Haltung zur eigenen Lebenswelt ermöglicht und fördert, es bedarf einigen Aufwandes, der bei weitem nicht von allen aufgebracht werden kann.

Selbst wenn sich die junge Frau oder der junge Mann geistig von Vorgegebenem lösen und frei entscheiden kann, ist ein Abweichen von »normalen« Lebensentwürfen mit Widerständen verbunden. Diese Hindernisse reichen von einer relativ harmlosen Notwendigkeit, sich immer wieder von Neuem für eine bewusste Entscheidung rechtfertigen zu müssen, bis zu den Grenzen der jeweiligen Gesetzgebung. Beispielhaft sei an dieser Stelle auf homosexuelle Paare verwiesen, die – neben Schwierigkeiten mit konservativen Zeitgenossen – spätestens beim Kinderwunsch die Grenzen des gesetzlich Vorstellbaren erreichen. Wie sieht ein »klassischer« Lebensweg aus, den man zu seinem Lebensentwurf machen kann, oder von dem man sich abwenden kann?

Aufgrund seiner weiten Verbreitung in Nordamerika, Europa und Japan und seines lang anhaltenden Erfolges seit den 1960er Jahren¹⁷ kann das »Spiel des Lebens« als Abdruck einer vorrangigen Lebensidealisierung der sogenannten westlichen Welt seiner Zeit gesehen werden. Dieses Brettspiel wurde seit seiner Erscheinung immer wieder grafisch überarbeitet und wurde in thematischen Sondereditionen verkauft. Der Kern des Spiels ist aber bis heute nahezu unverändert: Das Leben ist als Straße auf dem Spielbrett abgebildet, auf der sich die Spielfelder als (Lebens-)Ereignisse aneinanderreihen. Die Spieler bewegen Spielfiguren in Form von Autos von der Berufswahl bis zum Alterssitz. Laut Herstellerempfehlung ist das Spiel ab acht Jahren spielbar.¹⁸

Die Reise beginnt für dieses achtjährige Kind in der Zukunft, nämlich nach Abschluss einer höheren Schule. Im Wesentlichen ist es ein reines Glücksspiel, man kann lediglich an Kreuzungen die Höhe folgender Chancen und Risiken bestimmen: Chance, Geld zu gewinnen und Risiko, Geld zu verlieren. Wirklich große Entscheidungen werden kindgerecht vom Spiel übernommen. Dass man heiratet ist unumgänglich. Lediglich der Umfang der Hochzeitsgeschenke – in Form von Spielgeld – der Mitspieler wird per Glücksrad entschieden. Das Wachsen der Familie wird durch zusätzliche Figürchen in rosa oder blau im Auto sichtbar.

„Produktbeschreibung: Der Spieleklassiker in seiner aktuellsten Ausgabe: Das seit Generationen bekannte und beliebte Spielbrett mit den 3D-Aufbauten und dem Rad des Lebens lädt die Spieler ein, ihren ganz eigenen Lifestyle noch einmal neu zu erleben. Von der Schule bis zur Rente gilt es, immer wieder Entscheidungen für den weiteren Lebensweg zu treffen, um am Ende als bester Spieler den wohlverdienten Ruhestand zu genießen. Nur bei diesem Traditionsspiel für die ganze Familie geht Oma noch einmal zur Schule, bekommt der Sohn die ersten eigenen Kinder und stottert Papa

17 Vgl. Wikipedia: Spiel des Lebens (Spiel).

18 Vgl. Hasbro: Spiel des Lebens | Spielzeug für Kinder | The Game of Life.

den Kredit fürs Jurastudium ab. Wie auch immer das Rad des Lebens entscheidet: Es dreht sich bei jeder Spielrunde immer wieder neu.“¹⁹

Wie in der Produktbeschreibung treffend formuliert wird, führen alle Entscheidungen in den Ruhestand. Heirat und Hausbau dürfen freudig erwartet werden. Aber ist das für einen großen Teil der jungen Erwachsenen der Lebensentwurf: Partner finden, heiraten, Haus bauen und Kinder aufziehen?

Darauf brauchbare Antworten zu finden ist sehr schwierig, vielleicht auch gar nicht notwendig. Es ist aber wichtig festzuhalten, dass es zwar weit verbreitete, etablierte, also sogenannte »normale« Lebensentwürfe gibt, die zumindest nicht all zu weit vom Ideal abweichen, aber dass es daneben immer andere Ansätze geben wird, die auch einen Platz in der Gesellschaft einnehmen und um Anerkennung werben. Eine Gesellschaft verändert sich laufend. Jede Veränderung bedeutet für manche Teile der Gesellschaft Vorteile, für andere Nachteile. Somit wird es immer Kräfte geben, die Entwicklungen vorantreiben und ihre Gegenspieler, die Kräfte des Bewahrens. Alternativen zum status quo sind oft Vorreiter auf neuen Wegen. Egal ob der Wille oder der Zufall Situationen produziert, auf die mit herkömmlichen Mitteln nicht zufriedenstellend reagiert werden kann, es passiert. Dann kann man versuchen die neue Situation ins hergebrachte Schema zu pressen und entstandene Bedürfnisse zu unterdrücken, oder sucht den Ausweg durch Veränderung des Regelwerkes.

Gebaute Struktur ist als tote Materie grundsätzlich neutral gegenüber unseren gesellschaftlichen Normativen zu verstehen. Sie schweigt zu Themen und lässt sich kommentarlos beseitigen oder verändern. Doch manches Gebäude ist gebaut in einem Geist, der seine Vertreterinnen und Vertreter unter den Lebenden weiß und die daher gegen dessen Veränderungen eintreten. Dabei geht es weniger um konkreten Altbestand, mit dem man sympathisieren kann oder auch nicht, sondern um Vorstellungen, wie gebaut werden soll. Das oben beispielhaft vorge-

19 Hasbro: Spiel des Lebens | Spielzeug für Kinder | The Game of Life.

stellte »Spiel des Lebens« verweist auf einen konkreten Lebensentwurf. Darin sind sämtliche Facetten enthalten, auch die Vorstellung, in welchen gebauten Strukturen die Menschen zu leben haben. Es ist nicht bekannt, ob dieses Spiel bewusst Stellung in der Frage um Lebensentwürfe bezieht. Es kann sein, dass es aus seiner Geburtsstunde in den 1960er Jahren heraus auf der Euphoriewelle des Wirtschaftswunders getragen wurde und seither niemals als Ganzes hinterfragt wurde. Beide Möglichkeiten und die anhaltend guten Verkaufszahlen zeigen jedenfalls, dass der Geist aus dieser Zeit noch nicht seine Akzeptanz verloren hat. Er wird in diesem Spiel und in unzähligen anderen Medien laufend reproduziert und dadurch gefestigt.

Winston Churchill soll einmal gesagt haben:

*„We shape our buildings, and afterwards our buildings shape us“.*²⁰

Also die von und geformten Gebäude, formen wiederum uns. Es ist ein sich selbst stabilisierender Kreislauf. Oft werden diese Kreisläufe so stabil, dass sie sich selbst überleben. Das heißt, sie verpassen Veränderungen in der Gesellschaft und schaffen es nicht, sich neuen Herausforderungen anzupassen. Wenn zu viele starke Interessen auf das Weiterlaufen eines Systems setzen und dessen Lebenszeit immer wieder verlängert wird, kann ein Ablösen durch neue Ideen lange hinausgezögert werden. Wachsende Probleme werden ignoriert und Lücken mit Prothesen verdeckt. Starke ideologische Vorgaben können in dieser Hinsicht erdrückend sein. Ein Gedankenexperiment:

Würde in einem totalitären System nur die Lebensform der Kernfamilie mit zwei Kindern erlaubt sein, wie würden sich die Haushalte verteilen? Dazu ist es notwendig das »Spiel des Lebens« für diese Situation zu spielen: Ein Ehepaar bekommt zwei Kinder im Abstand von zwei Jahren. Diese werden erzogen, im Alter von 25 Jahren selbst zu heiraten und so schnell wie möglich Kinder zu zeugen, bei den Eltern ausziehen und einen eigenen Haushalt zu gründen (die notwendige biologische Vermischung hat

20 Churchill: Never Give In, S. 358.

hier keinen Einfluss auf die Zahlen). Somit würde sich nach 27 Jahren unsere erste Kernfamilie auf einen Haushalt mit nur mehr einem Paar reduzieren. Dieses ist nun 52 Jahre alt. 27 Jahre später zieht aus dem Haushalt der zweiten Generation auch das zweite Kind aus. Nun sind die Großeltern 79, die Eltern 52 und die Kinder 25 Jahre alt. Letztere haben selbst eben erst Nachwuchs bekommen und sind in dieser Folge der Generationen die einzigen, die entsprechend dem Wunsch des System leben können. Also nur das letzte Glied in der Kette entspricht der Idealform. Das sind 50% der Personen und nur ein Drittel der Haushalte. In dieser fiktiven Gesellschaft wäre es sehr effizient, wenn nicht die Kinder auszögen, um eine Familie zu gründen, sondern die Eltern zu deren (Schwieger-) Eltern (also den Großeltern) ziehen würden, um dem jüngeren Kind Platz für die eigene Familie zu machen. Dann wäre es eine Gesellschaft, die ausschließlich im Familienverband à vier Personen leben würde. Es gäbe keine Vereinsamung, die 52 jährigen wären für die 79 jährigen da, die 25 jährigen kümmern sich um die Kleinen. Man könnte mit nur einem Wohnungstyp die gesamte Bevölkerung versorgen. In diesem Szenario wäre nicht einmal der Altersruhesitz notwendig, wie er im »Spiel des Lebens« das Ziel für all diejenigen ist, die nicht genug Geld sammeln konnten, um sich in die Villa für den Ruhestand einzukaufen. Ob den Spielern bewusst ist, dass sie mit dem Altersruhesitz eine große Schwäche der Lebensform, zu der man im Spiel gezwungen wird, zeigen?

Bei der übertriebenen Enge dieses Beispiels wird sofort spürbar, dass es Auswahlmöglichkeiten braucht. Alle Menschen haben persönliche Bedürfnisse und diese sind nicht festen Schemata zuzuordnen. Totalitäre Systeme haben tatsächlich immer wieder sehr konkret auf ein gesellschaftliche Ideale hingearbeitet, was viele Menschen zur Unterdrückung persönlicher Bedürfnisse oder zum offenen Konflikt mit dem System führte. Ein liberales, demokratisches Gesellschaftsmodell würde sehr vieles erlauben, aber wie bereits mehrmals angeschnitten, ist

es auch im Liberalismus schwer, gegen die Konventionen zu leben. Die Ränder der Gesellschaft haben es schwer, gehört zu werden, selbst in der Demokratie.

Die Notwendigkeit von Altenheimen zeigt, dass die Pflege unserer Senioren nicht ohne Prothese funktioniert. Unsere Lebensentwürfe und Wohnformen sehen nicht vor, die Eltern, Großeltern oder andere Menschen zu pflegen oder zu betreuen. Sie sehen auch kaum ein einfaches Miteinander vor, das zumindest gegenseitige Unterstützung im Alltag vorsieht. Es ist sicher niemandes Ziel, den Lebensabend in einer Pflegeanstalt zu verbringen. Anscheinend ist die Vorstellung des Lebensentwurfes dem oben kurz besprochenen Traum ähnlich: in der Vorstellung kommen die Schwierigkeiten nicht vor, es sind nur die freudigen Ereignisse zu sehen.

Persönliche Lebensentwürfe und Ideale von Gesellschaften treffen in einer steten Wechselwirkung aufeinander, sie bedingen sich gegenseitig. Das Ausscheren aus dem Herkömmlichen bedarf der Toleranz des Establishments, kann aber von diesem als Hinweis auf Schwächen und Probleme verstanden werden, die im status quo ungelöst, oder sogar unbehandelt blieben. Am – für den Ausgleich notwendigen – Konflikt in der Gesellschaft lassen sich Interessen und Machtstrukturen ablesen.

Wert und Schöpfung

Wir Menschen bezeichnen uns gerne als die Krone der Schöpfung. Dieser Ausdruck meint, dass wir allen anderen Lebewesen überlegen sind und tut dies mit Verweis auf den Schöpfungsmythos der Bibel und auf die absolute Macht eines Königs. Leider könnte es treffender nicht gesagt werden, wie wir uns verhalten. Doch was ist ein König ohne Volk und Land? Was sollen wir uns untertan machen, wenn wir Gottes Arbeit der ersten fünf Tage zerstören? Wir Menschen gestalten das Angesicht der Erde, wie es uns nützt. Es werden Gebäude und Straßen gebaut. Flughäfen und Produktionsstätten. Außerdem verändern wir die natürliche Oberfläche der Erde, um höhere Erträge aus der Landwirtschaft zu erhalten. Felder, Terrassen, Bewässerungssysteme, Plantagen, künstliche Flüsse. Wir werden täglich mehr und müssten mit uns selbst und mit der Verteilung und sparsamen Nutzung der Ressourcen umzugehen lernen. Doch wir beschäftigen uns mit anderem. Dass das vorrangige Ziel der meisten Volkswirtschaften die Steigerung der Wirtschaftsleistung ist, entblättert einiges.

Ein Ziel ist etwas, das erreicht werden kann, das Erreichen eines Zustandes oder Ortes der angestrebt wird, von dem aus neue Ziele erreicht werden können. Wachstum selbst ist aber ein Prozess und kein stabiler Zustand, daher nicht erreichbar. Wachstum könnte das Mittel sein, um ein Ziel, wie zum Beispiel die ausreichende Ernährung der Bevölkerung, zu erreichen. Das als Ziel missbrauchte Mittel Wachstum wird so zur vor uns hergetragenen Karotte, wie sich auf allen Ebenen zeigt, bis hin zum Konsumverhalten jeder Einzelner und jedes Einzelnen.

„...In unseren Freundschafts- und Alltagsbeziehungen geht es uns gut, wenn wir menschliche Werte leben: Vertrauensbildung, Ehrlichkeit, Zuhören, Empathie, Wertschätzung, Kooperation, gegenseitige Hilfe und Teilen. Die »freie« Marktwirtschaft beruht hingegen auf den Grundwerten Gewinnstreben und Konkurrenz. Die

*Kombination aus Gewinnstreben und Konkurrenz befördert jedoch Egoismus, Gier, Geiz, Neid, Rücksichtslosigkeit und Verantwortungslosigkeit. ...*²¹

Christian Felber erklärt zu Beginn seines Buches »Gemeinwohl-Ökonomie« die Diskrepanz: »Menschliche Werte« - »Werte der Wirtschaft«. Diese Diskrepanz lässt sich natürlich auch im Themenkreis Wohnen sehr gut erkennen. Wie bereits weiter oben festgestellt, ist Wohnen nicht optional. Es gibt keine Alternative. Gäbe es eine Alternative, könnten Angebots- und Nachfrageeffekte Preis und Verfügbarkeit regeln. Die Menschen hätten die Wahl auf das Wohnen zu verzichten, wenn entweder Preis oder Qualität nicht entsprechen würden. Da aber die Kräfte des freien Marktes nicht in der Lage sind, das nicht substituierbare Wohnen hinsichtlich Preis, Qualität und Verfügbarkeit für alle sozialen Schichten zu regeln, müssen die Kräfte des Staates ausgleichend wirken. Das Wohnen wird zur nationalen Angelegenheit: Gesetzgebung, Verwaltung, Wirtschaft, Gesellschaft und letztlich die Bewohnerinnen und Bewohner sehen sich unentwegt in einen Abtausch der Werte eingebunden. Es sind abermals der Konflikt und die Diskussion – inszeniert in Medien, aber auch am Stammtisch und im Parlament –, die den kleinsten gemeinsamen Nenner suchen. Was ist uns das Wohnen wert? Was am Wohnen ist wertvoll? Wie diese Werte schöpfen?

Die Volkswirtschaftslehre erklärt, dass alles dem Mangel unterliegt, also nur begrenzt zur Verfügung steht. Als Beispiel wird dazu gerne gegeben, dass auch der reichste Mensch der Welt nur begrenzt Zeit zur Verfügung hat, und aufgrund dieses Mangels eine Auswahl treffen muss, mit welchem Spielzeug er oder sie spielt. Es muss eine Wahl getroffen werden. Was erwarte ich mir vom Wohnen? Was will ich? Was wollen alle anderen in diesem Spiel?

Ein Thema dieser Größe vollkommen zu verstehen und zu überblicken ist vermutlich nicht möglich. Aber es ist möglich, Interessen von beteiligten Gruppen abzuschätzen und diese Vermutungen anhand von Beobachtungen

21 Felber: *Gemeinwohl-Ökonomie*, S. 10.

zu überprüfen. Dass gebaut wird, freut die Bauwirtschaft. Dass dabei viel Geld fließt, die Banken. Wo gebaut wird, interessiert die Gemeinden. Preis und Qualität sind für potentielle Bewohner wichtig. Hinter jedem Mosaikstein dieses großen Bildes, steht eine Interessentengruppe, könnte man meinen. Aber wen interessieren langfristige Effekte, wie etwa ökologische Auswirkungen? Wer vertritt Randgruppen? Soziale Ausgewogenheit oder Befriedung? Wie setzen sich neue und daher schwache Gruppen gegen etablierte, starke Player durch?

Die gegenwärtige Wohnsituation ist eine Momentaufnahme des Kräftespiels aller Interessengruppen, egal, wie erfolgreich oder stark sie jeweils in diesem Spiel auftreten. Bei der Betrachtung dieser Aufnahme kann man je nach Blickwinkel unterschiedliche Probleme oder Unzulänglichkeiten feststellen. Also jedem verfolgten Interesse ist ein anderer Umstand ein Hindernis, das beseitigt oder umgangen werden muss. Teilweise sind einander unterschiedliche Interessen gegenseitig das jeweils größte Problem.



Abb. 03: Einfamilienhaus mit Doppelgarage. Das Gesicht der Zersiedelung.

Zersiedelung



DIESES KAPITEL BESCHREIBT ERSCHEINUNGEN DER KRITISIERTEN SIEDLUNGS- UND BEBAUUNGSFORM EBENSO, WIE DEREN AUSWIRKUNGEN AUF NATUR UND GESELLSCHAFT. ALS ZENTRALES ELEMENT DER KRITIK WIRD DAS FREISTEHENDE EINFAMILIENHAUS ANALYSIERT. PRIVATSPHÄRE, NATURRAUM, GESTALTUNGSDRANG UND VERKEHRSANBINDUNG GEBEN DIE RAHMEN, DURCH DIE DER BLICK AUF DAS »TRAUMHAUS« GERICHTET WIRD.

Ein vielschichtiges Problem

„Zersiedelung ist ein Phänomen, das in der Landschaft optisch wahrnehmbar ist. Eine Landschaft ist umso stärker zersiedelt, je mehr Fläche bebaut ist, je weiter gestreut die Siedlungsflächen sind und je geringer deren Ausnützung für Wohn oder Arbeitszwecke ist.“²²

Die »Eidgenössische Forschungsanstalt für Wald, Schnee und Landschaft« fasst Ergebnisse eines Projektes im Rahmen des »Nationalen Forschungsprogramms 54« zusammen. Dieses schweizerische Forschungsprogramm zeigt sehr klar Effekte und Mechanismen der Zersiedelung. Mit großem Aufwand wurden mathematische Modelle entwickelt, die erstmals objektive Vergleichbarkeit garantieren. Die Arbeit der Schweizer Forscherinnen und Forscher kann als Vorbild betrachtet werden, die Ergebnisse sind auch auf Österreich anwendbar. Neben der Definition des Begriffs »Zersiedelung« wird im »Merkblatt für die Praxis - Zersiedelung messen und vermeiden« aus dem Jahr 2011 eine neue Berechnungsmethode für das Maß der Zersiedelung vorgestellt. Definition und Berechnungsmethode geben...

„[...] Planern und Politikern ein Instrument in die Hand, um die Diskussion zu versachlichen, Planungsszenarien zu bewerten, Ziele für die Zukunft festzulegen und den Erfolg von Massnahmen zur Verringerung der Zersiedelung zu überprüfen.“²³

Dass die Zersiedelung ein Problem ist, findet zwar langsam immer breiteres Verständnis, aber manchen Interessengruppen ist diese Ansicht zuwider. Sachliche Diskussionen waren auf politischer Ebene bisher schwer zu finden. Die gründliche Arbeit aus der Schweiz formuliert:

„Ein grosses Problem ist die oft nur geringe Ausnützung der Siedlungsflächen. Dies hat negative ökonomische, ökologische und soziale Auswirkungen. Hierzu zählen die hohen Kosten für die Erschliessung mit Strassen,

22 Forschungsanstalt WSL: Zersiedelung messen und vermeiden, S. 3.

23 Forschungsanstalt WSL: Zersiedelung messen und vermeiden, S. 1.

Wasserversorgung, Strom und Abfallentsorgung, der höhere Energieverbrauch und der höhere Anteil ungedeckter Kosten im öffentlichen Verkehr.“²⁴

Der Einfluss auf die Umwelt und die davon ausgehenden Gefahren werden durch »die ökologischen Fallen nach Haber« beschrieben:

„Fruchtbarer Boden ist eine endliche Ressource und seine Zerstörung ist langfristig irreversibel. Die Nahrungsmittelproduktion benötigt Acker- und Grünland mit geeigneten Böden. Auch die erhöhte Versorgung mit erneuerbarer Energie wird künftig umfangreiche Landflächen erfordern. Zudem wird weiterhin Landfläche für Siedlungs- und Industriezwecke, für Verkehrsanlagen, als Deponiefläche, aber auch für Erholungsgebiete und den Naturschutz beansprucht. Alle drei Formen der steigenden Flächennachfrage stehen miteinander in Konkurrenz. Deshalb hat sie Haber (2007) als «ökologische Fallen» bezeichnet, welche die Menschheit wahrscheinlich noch stärker bedrohen als jedes andere einzelne Umweltproblem. Haber weist warnend darauf hin, dass Land und fruchtbarer Boden in alarmierender Weise knapper werden, diese Verknappung aber weiterhin unterbewertet wird.“²⁵

Ein Onlinelexikon beschreibt...

„[...] negative Auswirkung auf das soziale Gefüge und auf die Lebensqualität. Da Zonen mit niedriger Bevölkerungsdichte und Trabantenstädte oft nicht im Stande sind, ein breites Angebot an Dienstleistungen bereitzustellen, und da viele öffentliche Einrichtungen wie Bibliotheken, Schwimmbäder oder Parks oft nicht vorhanden sind, sehen sich die Einwohner gezwungen, für die meisten Tätigkeiten lange Wege zurückzulegen. Es kommt zur Ausgrenzung von Einwohnern, die dazu nicht im Stande sind. Betroffen sind vor allem Minderjährige, Behinderte, ältere oder sozial schwache Personen.“²⁶

Und weiter:

24 Forschungsanstalt WSL: Zersiedelung messen und vermeiden, S. 1f.

25 Forschungsanstalt WSL: Zersiedelung messen und vermeiden, S. 2.

26 Wikipedia: Zersiedelung.

„Die Lage wird oft dadurch verschärft, dass die Straße, die im urbanen Lebensraum auch als eine Art Plattform öffentlichen Zusammenlebens fungiert, im Zersiedelungsgebiet zur reinen Transportader verkommt und eher als zusätzliche Barriere wirkt. Die hohe Abhängigkeit vom PKW gefährdet die Gesundheit der Bevölkerung, da Kraftfahrer weniger Strecken zu Fuß oder mit dem Fahrrad zurücklegen und damit häufiger Bewegungsmangel haben und die allgemeine Schadstoffkonzentration in der Atemluft durch jeden Autofahrer vielfach höher steigt als durch Nutzung öffentlicher Massentransportmittel. Kaufkraftabfluss von städtischen Hauptstraßen in Einkaufszentren kann auch zu einer Verödung des Stadtbildes und zum Verlust von Vielfalt führen. Städtische Gebiete, die vormals aus einer Mischung sozialer Schichten bestanden, erleben durch die Abwanderung reicherer Einwohner in den Speckgürtel eine zunehmende Segregation (vereinfacht auch Ghettoisierung), was soziale Spannungen verstärken kann. Das Gegenteil, also die Bildung von Vorstadtghettos, wie besonders in Frankreich zu beobachten, kann auch eine Folge sein.“²⁷

Diese enormen Auswirkungen sind nicht erst seit gestern bekannt. Seit Jahrzehnten finden sich Stimmen, die vor den Auswirkungen der Zersiedelung warnen. Doch diese Stimmen waren anscheinend zu schwach, um sich gegen die Interessen durchzusetzen, die sich direkt oder indirekt an den bekannten Schäden laben. Es ist eine verblendete Gläubigkeit an Wachstum, die die Zersiedelung als natürliche Entwicklung und Fortschritt einordnet. Doch dieses Wachstum entsteht nicht nur durch konstruktive Ereignisse, auch Destruktion kann positive Wirtschaftsdaten hervorbringen, wie Felber festgestellt hat:

„Krankheiten, Autounfälle, Naturkatastrophen und sogar Krieg (im Ausland) können das BIP erhöhen.“²⁸

27 Wikipedia: Zersiedelung.

28 Felber: Gemeinwohl-Ökonomie, S. 27.

Wirtschaftliches Wachstum bedeutet anscheinend eine Zunahme des Wirtschaftens, also des Mehrwerdens wirtschaftlicher Tätigkeit. Es geht nicht nur darum, produktiv zu sein oder Werte zu schaffen, sondern um den Prozess selbst, um den Aufwand. Die aufwendigste Art zu wohnen ist also nicht ineffizient, sondern, aus dem System heraus betrachtet, für die Wirtschaft gut. Ein gigantisches Regelwerk ist auf diese Annahmen ausgelegt und bestätigt daher selbige.

Das Streben nach oben hat den Blick nach unten – auf den Ort, wo die Füße die Erde berühren – vergessen lassen. Der menschliche Maßstab! An manchen Bemerkungen alter Menschen, die in der Einfachheit ihre ersten Schritte getan haben, lässt sich dieser Maßstab erkennen. Etwa Verwunderung über die Enkelin, die ganz wo anders ein Haus baut, wo sie doch hier wohnen könnte, neben ihrem Arbeitsplatz. Man könne doch zusammenrücken. Oder das Kopfschütteln, wenn der Kundenbetreuer dem Senior erklärt, dass er sein Geld für sich arbeiten lassen solle. Wie soll denn das gehen? Dieses Denken versucht jede Tat unmittelbar mit Auswirkungen zu verknüpfen und schafft es daher, sehr schnell Nutzen oder Schaden zu unterscheiden. Alles, was wir haben und was wir brauchen, müsse doch von irgendwo herkommen, von jemandem gemacht werden.

Eine Generation oder ein Wirtschaftswunder später, dürfe so mancher Prozess im Dunklen liegen, wichtig sei der Preis. Dass sehr viele Leute täglich alleine in einem Auto sitzen und lange Strecken zur Arbeit fahren, verwundert nicht. Man könne es sich leisten und es kurble die Wirtschaft an. Immerhin hingen sehr viele Arbeitsplätze an der Autowirtschaft. Arbeitsplätze werden oft als Argument missbraucht, wenn sonst nichts mehr als Erklärung funktioniert.

Die mit Abstand aufwendigste Form, tägliche Wege zurückzulegen, bringt oder sichert also Arbeitsplätze. Das bedeutet im Umkehrschluss, dass die Menschen an diesen Arbeitsplätzen dafür arbeiten, damit etwas, das man

auch viel leichter haben könnte, sehr aufwendig gemacht wird. Ist es das, was mit »Beschäftigung« gemeint ist? Das hohle Tun, um beschäftigt, also nicht gelangweilt zu sein?

Freilich ist es zu verstehen, dass man in diesen Phänomenen eine Bedeutung, einen Sinn sucht. Es ist schließlich Teil vieler Menschen Leben und Selbstverständnis. Die Kritik daran wird oft auch als Kritik an diesen Werten und auch an den Menschen aufgefasst. Dies führt nur all zu oft zu emotionaler, statt sachlicher Behandlung des Themas. Im Grunde aber richtet sich die Kritik gegen ein System. Ein System, das uns menschliche Lebenszeit, Material und Landfläche verschwenden lässt. Es führt sogar dazu, dass wir am Ast, auf dem wir sitzen, sägen: Wir vernichten Stück für Stück der Natur, aus der wir unsere Lebensgrundlage beziehen.

Das freistehende Einfamilienhaus

„Die Unwirtlichkeit unserer wiedererbauten, unentwegt in die Breite verfließenden statt kühn in die Höhe konstruierten, monoton statt melodisch komponierten Städte drückt sich in deren Zentrum ebenso aus wie an der Peripherie; dort, wo sich der Horizont der Städte immer weiter hinausschiebt und die Landschaft in der Ferne gar nicht mehr erkennen läßt, wo Sicht und Zukunft des Städtlers gleichermaßen verbaut scheinen.“²⁹

Alexander Mitscherlich beschrieb in seinem Pamphlet, wie er es selbst bezeichnete, Phänomene der Zersiedelung. Der Arzt und Psychoanalytiker beklagte den Verlust des städtischen Lebensraums durch Veränderung der Produktionsweisen und des Verkehrswesens einerseits und die neu entstehenden Peripheriesiedlungen andererseits:

„Durchstreift man diese oft reichen Einfamilienweiden, so ist man überwältigt von dem Komfortgreuel, den unsere technischen Mittel hervorzubringen erlauben. Deutschland und Italien bilden dabei eine echte »Achse« der rücksichtsfreien Demonstration von pekuniärer Potenz und dem Geschmacksniveau von Devotionalienhändlern.“³⁰

Mit »Einfamilienweiden« meint Mitscherlich Siedlungsgebiete, die aus freistehenden Einfamilienhäusern bestehen. Nun sind also alle Faktoren genannt, die genau das bezeichnen, worum es im Weiteren gehen wird: Ein Haus für eine Familie, meist Eigentum derselben. Es steht als Solitär inmitten des Grundstücks, umgeben von einem Garten.

Diese Bauform ist zentrales Motiv der Kritik an der Zersiedelung. Das Einfamilienhaus steht im Grünen, das es aber zugleich als privaten Gürtel um sich zieht. Grundstücke werden mit Hecken, Zäunen oder sogar Mauern abgeschirmt. Es sollen die Einblicke der Nachbarn oder der Zutritt Fremder verhindert werden. Das Haus im Grünen wird zur Festung unter Festungen, von der Natur

29 Mitscherlich: Die Unwirtlichkeit unserer Städte, S. 11.

30 Mitscherlich: Die Unwirtlichkeit unserer Städte, S. 11.

bleibt nur ein gezähmter Rest, der den Bauwuch füllt. Im nicht privatisierten Raum dominiert der Asphalt. Durch die geringe Dichte bekommt der öffentliche Raum keine andere Funktion als die, den Verkehr zu tragen. Straßen und Parkplätze. Es gibt keine Plätze, keine Haltestellen, keine Läden oder gar kulturelle Einrichtungen. Diese öffentlichen Funktionen können nur dann existieren, wenn in der fußläufigen Umgebung ausreichend Menschen leben. Damit die Bevölkerung groß genug ist, um etwa ein Nahrungsmittelgeschäft ausreichend mit Nachfrage zu versorgen, muss der Umgebungskreis größer gezogen werden. Diese vergrößerte Distanz zwischen Angebot und Nachfrage kann oft nur mit einem PKW überwunden werden. Somit ist auch an den neuen Orten des Zusammentreffens der öffentliche Raum den Fahrzeugen vorbehalten.

Die Distanzen sind nicht nur geografischer Natur. Diese Form des Lebens hat das Potential, soziale Verbindungen zu schwächen. Man besitzt den Grund, auf dem das hart erarbeitete, oder noch zu erarbeitende Haus steht. Es ist die gestaltgewordene Selbstverwirklichung. Jedes Haus wird zum Ausdruck persönlicher Haltung oder zumindest des persönlichen Geschmacks. Mitscherlich über den Bauherren:

„Da schwelgt er in Rundbögen und vorgekragten Blumenfenstern, in mosaikumrandeten Entrees, getriebenen kupfernen Dachrinnen und schmiedeeiserner Künstlichkeit. Natürlich hat es immer Epochen des Protzentums gegeben. Darum geht es jetzt aber gar nicht, sondern darum, daß die - wie man in der Schweiz sagt - vermöglichen Leute aus den Städten ausgezogen sind und in den Vorstädten und Vororten jeden Halt, jeden Rest von städtischer Würde und stadtbürgerlicher Obligation verloren haben. Mit Verlust der Obligation an die Stadt meine ich, daß dem sozial uralten Bedürfnis des Bauherrn, seinen Status zu demonstrieren, kein Kanon mehr vorgeschrieben ist, höchstens Firsthöhe und Abstand von der Straße.“³¹

31 Mitscherlich: Die Unwirtlichkeit unserer Städte, S. 12.

Mit dem Loslösen aus dem Ensemble gehen soziale und gestalterische Anknüpfungspunkte verloren, die davor in der Lage waren, den Baudamen und -herren ein Verständnis für das größere Gemeinsame zu geben. Dieses Empfinden ist auf verschiedenen Ebenen zu finden. Teil einer Gruppe zu sein bedeutet, sich mit anderen Menschen und deren Werten auseinandersetzen zu müssen. Das kann natürlich mühsam sein. Einfacher ist es, all das, was man alleine für sich schaffen kann, auch alleine zu machen. So aber kommt es kaum zu unbeabsichtigten Begegnungen. Man bleibt unter sich, oder arrangiert sich auf professioneller Ebene. Es ist möglich, neben anderen Menschen zu leben, ohne jemals persönlichen Kontakt zu ihnen zu haben. Morgens verlässt man sein Zuhause im PKW aus der Garage heraus und fährt zur Arbeit. Der Nachhauseweg führt am Einkaufszentrum vorbei, wo man, ohne ein Wort zu sprechen, alles für den Alltag besorgen kann. Dieses Maß an Privatheit kann natürlich als sehr angenehm empfunden werden. Man tut, was man will, ohne Rücksicht auf andere nehmen zu müssen. Selbstverwirklichung und Privatsphäre während Distanz zu den Nachbarn nennt auch Helmut Schramm als wichtige Gründe für die Wahl zum Einfamilienhaus:

„Der Besitz des eigenen Hauses, die Selbstverwirklichung bei Planung und Einrichtung und ein großer, privater Garten, der auch Distanz zu den Nachbarn schafft, sind Motive, die am häufigsten angegeben werden.“³²

Doch für Personen, die durch hohes Alter oder eine Behinderung an Eigenständigkeit verloren haben, wird die erst gewünschte Distanz zum Problem. Die »Volkshilfe Österreich« geht davon aus, dass bis 2020 um 60% mehr Einsatzstunden in der mobilen Pflege benötigt werden.³³ Auch Kinder und Jugendliche sind vom »Eltern-Taxi« abhängig, bis sie selbst automobil werden. Dieser Transportaufwand kann für alle Familienmitglieder eine große Belastung sein.

32 Schramm: Low Rise - High Density, S. 11.

33 Vgl. Volkshilfe Österreich: Fakten und Forderungen.

Bei all diesen Effekten verwundert es, dass weiterhin das freistehende Einfamilienhaus eine wichtige Rolle im Siedlungswesen einnehmen darf. Bei den Interessen und Mechanismen, die dahinter stehen, ist oft nicht klar, was Ursache und Wirkung ist. Betrachtet man es als System stabiler Kreisläufe, wird vieles klarer.



Abb. 04: Frank Stronachs »Aqualina Wohnpark« in Ebreichsdorf.

Kreisläufe



DIESES KAPITEL UNTERSUCHT STABILE KREISLÄUFE, DIE EIN SYSTEM UM DIE STETE NEUERRICHTUNG VON FREISTEHENDEN EINFAMILIENHÄUSERN STÜTZEN. ES SIND BEDÜRFNISSE, DIE DURCH IHRE BEFRIEDIGUNG SCHEINBAR VERSTÄRKT WIEDERKEHREN. ÄHNLICH DER SUCHTMITTEL-ABHÄNGIGKEIT DREHEN SICH DIESE TEUFELSKREISE UNAUFHALTSAM UND RICHTEN IMMER GRÖßEREN SCHADEN AN. UM DIE ÜBERSICHTLICHKEIT ZU GEWÄHRLEISTEN, WERDEN SIE THEMATISCH SEPARIERT BESPROCHEN:

Der Verkehr

Im Lexikon »der grosse Herder« von 1956 findet man unter dem Begriff »Verkehr« folgenden Eintrag:

„1) allg.: der Umgang mit Menschen. 2) wirtschaftl.: die Beförderung von Personen, Gütern u. Nachrichten. [...]“³⁴

Der Umgang mit Menschen wird heute im Sprachgebrauch selten als Verkehr bezeichnet. Doch ist es interessant, dass das Gesamtbild dieses Ausdrucks mit seinen beiden Bedeutungen etwas vermittelt, das über diese beiden Ausdrücke – einzeln betrachtet – hinausgeht. Es hat mit Austausch zu tun und mit Kommunikation. Etwas, das die Distanz zwischen den Menschen überwindet. Wie auch der Datenverkehr, dem englischen »traffic«, der sich vom italienischen »traffico«, dem Handel ableitet, der sich möglicherweise wiederum aus dem Lateinischen »transfricare«, in etwa »dahinreiben« ableiten lässt.³⁵ Diese Bedeutungen passen gut zum deutschen »Verkehr«. Ver – kehr: Immer wieder kehren. Selbst das Kehren mit dem Besen hängt damit zusammen. Da steckt die Bewegung und die Richtungsänderung drinnen. Hin und her. Die Wiederholung, das Regelmäßige und die Reibung, der Widerstand.

An dieser Stelle nimmt der Verkehr den Geruch eines notwendigen Übels an. Notwendig, um Distanzen zu überwinden (»trans-«), egal mit welchen Mitteln, aber aufwendig (»-fricare«): Menschen müssen täglich zur Arbeit, Konsumgüter zu den Absatzstellen und Rohstoffe und Halbzeuge zwischen Produktionsorten bewegt werden. Auch Informationen und Daten müssen Wege überwinden, heute meist in digitaler Form via Internet, das entgegen dem oberflächlichen Eindruck, auch eines hohen Energieaufwandes bedarf. Laut einem Dokumentationsfilm aus dem Jahr 2013 benötige eine Stunde des weltweiten Email-Verkehrs etwa 50 Gigawatt Energie. Das entspräche 15 Atomkraftwerken, 4000 Tonnen Erdöl oder 4000 Passagierflügen von Paris nach New York.³⁶

34 Der Große Herder. Band 9, Spalte 638.

35 Vgl. Online Etymology Dictionary: traffic.

36 Vgl. Klimafalle Internet, 00:05:08.

In der Energiebilanz für Österreich nimmt der Sektor Verkehr – nur mechanischer Verkehr, ohne Datenverkehr – den größten Teil ein: rund 367 Peta-Joule Energie werden dafür umgewandelt. Das ist etwas mehr als ein Drittel des gesamten Energieumsatzes innerhalb der Grenzen unserer Republik.³⁷

Doch es geht nicht nur um Energie oder Distanzen, es geht auch um Zeit. Die Geschwindigkeit von Menschen ist begrenzt und nur mit Hilfsmitteln zu steigern. Mit der Entwicklung der technischen Möglichkeiten konnte die Verkehrsgeschwindigkeit der Menschen weit gesteigert werden. Und mit der Möglichkeit kam auch die Anforderung, die Notwendigkeit. Aber Zeit konnte damit nicht gewonnen werden, so der Verkehrsplaner Herman Knoflacher:

„Wir haben ungefähr 80 bis 90 Minuten Reisezeitbudget pro Tag im Schnitt zur Verfügung, und wenn wir uns schnell bewegen, ändert das an diesem Reisezeitbudget keine Sekunde. Das ist eine absolut starre Systemkonstante. Und diese Systemkonstante führte dazu, dass durch die Erhöhung der Geschwindigkeit die Strukturen zerrissen werden. Das heißt, die zentralen Orte sind stärker geworden, das Land und die Umgebung der Städte sind abgewertet worden.“³⁸

Zu Fuß zu gehen wird heute kaum als Verkehrsform wahrgenommen. Zu Fuß bewegt man sich höchstens zwischen den technischen Verkehrsmitteln oder aus sportlichen Gründen. Somit kann der einst »automobile« Mensch in Bezug auf Verkehrsaufwand nun auch wie andere Sachgüter betrachtet werden: Etwas, das transportiert werden muss und daher großen Aufwandes bedarf.

Der Transport von Menschen und Gütern braucht Verkehrsmittel und diese wiederum benötigen Infrastruktur: Straßen, Rohrleitungen, Schienenstränge, Datenkabel und so weiter. Verkehrsmittel und Infrastruktur sind beide Teil eines auf einander abgestimmten Systems. Beide Teile des Systems sind auf den jeweils anderen Teil angewiesen. Beide benötigen Energie und Raum neben

37 Vgl. Statistik Austria: Energiedaten Österreich 2014, S. 11.

38 Knoflacher. In: Wir sind Auto, 00:14:40.

vielen anderen Ressourcen. Verkehrsmittel sind hungrig nach Energie, die Infrastruktur nimmt viel Fläche ein. Aber beides kostet Geld. Straßen werden hauptsächlich von Gemeinden, Bundesländern oder von der »Autobahnen- und Schnellstraßen-Finanzierungs-AG« getragen. Gleisanlagen werden größtenteils von der ÖBB-Infrastruktur AG oder von kleineren Bahngesellschaften errichtet und erhalten (andere Infrastrukturformen werden im Weiteren dieser Arbeit außer Acht gelassen). Im Allgemeinen wird die Infrastruktur direkt oder indirekt von staatlichen Körperschaften zur Verfügung gestellt und daher durch Steuereinnahmen gedeckt. Die Verkehrsmittel sind zum größten Teil in privater Hand, werden also von der Eigentümerin oder dem Eigentümer selbst finanziert. Die Fahrzeuge der öffentlichen Verkehrsmittel sind im Besitz der jeweiligen Verkehrsgesellschaft. Beschaffung, Betrieb und Wartung werden zum Teil über Ticketeinnahmen und zum Teil durch staatliche Zuwendungen bezahlt.

Die Studie »Verkehr in Zahlen 2011« des »Bundesministeriums für Verkehr, Innovation und Technologie« behandelt in einem Kapitel »Kosten und Preise im Verkehr«. Detailreich werden Steuern, Abgaben und Entgelte, wie etwa Einnahmen durch Straßenmaut oder Bahntickets, aus allen verkehrsrelevanten Bereichen herausgearbeitet. Das sind also Werte, die dem Fiskus zufließen. Doch auch die Ausgabenseite, nämlich Infrastrukturinvestitionen in Straßen und Schienen, wird dargestellt. Dieses zehnte Kapitel der Studie schließt mit einer Analyse der Kosten, die die Verbraucher betreffen. Das sind etwa Mineralölpreise und Transportkosten. Aber es gibt auch eine genaue Aufstellung der »PKW-Kostenstruktur«. Diese zeigt durchschnittliche Gesamtkosten eines PKWs.³⁹

Das folgende Kapitel dieser Studie, »Wegekosten - Externe Kosten«, schlüsselt auf, welche Kosten der Verkehr verursacht, die aber nicht durch verkehrsbezogene Einnahmen gedeckt werden. Das sind etwa Unfall- oder Umweltkosten und Kosten, die durch Schadstoffe oder Lärmbelastung entstehen. Dieses Kapitel ist verkürzt

39 Vgl. Bundesministerium für Verkehr: Verkehr in Zahlen 2011, Kap. 10.

gehalten, da seit der Studie »Verkehr in Zahlen 2007« kaum neue Zahlen berechnet worden seien.⁴⁰ Darauf verwiesen, bekommt man einen sehr guten Überblick über Kostendeckungsgrade im Verkehrswesen. Abstrakt hohe Zahlen bekommen einen Bezugspunkt: Es zeigt sich, dass im Straßenverkehr nur 32% der entstandenen Kosten gedeckt sind. Selbst wenn man nur die Infrastrukturkosten in die Rechnung einbezieht, fehlen sechs Prozentpunkte auf den Ausgleich. Die Tabellen der Studien schlüsseln noch genauer nach Straßen- und KFZ-Art auf: So zeigt sich, dass PKWs bezogen auf Landes- und Gemeindestraßen nur 23% Deckungsgrad erreichen. Also den Kosten von über vier Milliarden Euro, die diesem Bereich zugerechnet werden, steht nicht einmal eine Milliarde Euro an Einnahmen gegenüber.⁴¹

Der Schnittpunkt von »PKW« und »Landes- und Gemeindestraßen« in dieser Tabelle ist für das Thema der Zersiedelung besonders wichtig. Die täglichen Wegstrecken vom Einfamilienhaus zur Arbeit oder zum Konsum werden eben mit PKWs auf niederrangigen Straßen überbrückt. Es zeigt sich, dass die täglichen Autofahrten ganz besonders gefördert werden, wenn auch nur indirekt.

Kosten, die jemand tragen muss, werden generell als unangenehm empfunden. Man muss also abwägen, ob der gewünschte Effekt die anfallenden Kosten wert ist. Kosten sind die Schwelle, die es zu übertreten gilt, sie wirken regulierend. Außerdem ist beim Abwägen der Kosten zu beachten, wie sichtbar die Kosten sind und wie weit diese direkt oder indirekt mit dem Vorhaben in Zusammenhang stehen. Dazu ein Beispiel:

Angenommen, es müssen Lebensmittel vom zwei Kilometer entfernten Laden gekauft werden. Es fallen also vier PKW-Kilometer an, die überwunden werden müssen. Laut »Verkehr in Zahlen 2011« kostet ein durchschnittlich gefahrener Kilometer 47 Cent. Die Fahrt hin und retour würde demnach 1,88 Euro kosten. Nun ist aber dieser errechnete Kilometertarif ein durchschnittlicher Wert, der

40 Vgl. Bundesministerium für Verkehr: Verkehr in Zahlen 2011, Kap. 11.

41 Vgl. Bundesministerium für Verkehr: Verkehr in Zahlen 2007, Kap. 11.

alle Kosten über die Nutzungsdauer eines PKWs verteilt enthält. Es werden dabei alle Kosten, die über die Nutzung von fünf Jahren und 12000 Kilometer pro Jahr anfallen, auf Monate und Kilometer herunter gebrochen. Mehr als 70% der 469,89 Euro, die ein durchschnittlicher PKW pro Monat kostet, sind fixe Kosten.⁴² Diese fallen auch an, wenn man als Autobesitzerin oder Autobesitzer die vier Kilometer zu Fuß geht. Direkt mit der Einkaufsfahrt werden oft nur die Kosten für den Treibstoff verbunden. Vier Kilometer würden so gesehen etwa 20 Cent⁴³ kosten. Würde man für jede Einkaufsfahrt zwei Mal 2,20 Euro⁴⁴ für ein Busticket bezahlen müssen, würde man sich sehr gut überlegen, ab welcher Einkaufsmenge es sinnvoll wäre. Aber anders betrachtet könnte man bei 4,40 Euro für eine Einkaufsfahrt mit dem Bus pro Monat 106 Mal fahren, bis man die Kosten für einen PKW erreichen würde.

Es ist also wenig überraschend, dass sehr viele – auch kurze – Strecken mit dem Auto gefahren werden, auch wenn parallel dazu leere Busse und Züge durch die Landschaft ziehen. In den flächigen Siedlungen ist ein Leben ohne PKW sehr mühsam und besitzt man erst einen, dann hat die Alternative wenig Chance genutzt zu werden. In Niederösterreich verfügten im Jahr 2003 49% aller Haushalte über einen PKW, 35% über zwei PKWs und 11% über drei oder mehr. Nur 5% verfügen über keinen PKW.⁴⁵ Dies widerspiegelt sich in Zahlen aus dem Jahr 2007, wonach 55% der über 15-jährigen Niederösterreicherinnen und Niederösterreicher nie öffentliche Verkehrsmittel für die täglichen Wege verwenden. Nur 11% der Befragten nutzen Bus oder Bahn täglich. 7% immerhin mehrmals wöchentlich.⁴⁶

Öffentlicher Verkehr wird oft auf die Funktion der Grundversorgung degradiert. Die wenigen Menschen in den ländlichen Bussen sind tatsächlich oft nur jene, die zu jung oder zu alt sind, um selbstständig mit einem PKW

42 Vgl. Bundesministerium für Verkehr: Verkehr in Zahlen 2011, Kap. 10.

43 Angabe des Verfassers: Annahme Verbrauch: 5l/100km;
Preis: 1€/l; 4km x 0,05€/km = 0,2€.

44 Vgl. Verkehrsverbund Ost-Region: Tickets & Preise.

45 Vgl. Bundesministerium für Verkehr: Verkehr in Zahlen 2011, S. 92.

46 Vgl. Bundesministerium für Verkehr: Verkehr in Zahlen 2011, S. 100.

zu fahren. Die schlecht ausgelasteten Fahrzeuge hinterlassen den Eindruck, dass der Bedarf nicht gegeben sei und daher wird das Angebot, also die Anzahl der Fahrten weiter reduziert. Das System von Angebot und Nachfrage wird dem Taktplan zu Grunde gelegt. Es wird dabei übersehen, dass erst ein Angebot, das mit dem Auto konkurrieren kann, über längere Zeit aufrechterhalten werden müsste, um als Alternative überhaupt in Frage zu kommen. In der gegenwärtigen Situation aber strömt der »motorisierte Individualverkehr« in die Städte und beeinträchtigt dort die Lebensqualität. In dem in dieser Arbeit bereits mehrfach zitierten Dokumentationsfilm »Wir sind Auto« leitet der Sprecher zur Zersiedelung über:

„Die Flucht vor dem Auto erfolgt mit Hilfe des Autos. Durch Vollbeschäftigung und steigende Löhne können sich ab den 70er-Jahren immer mehr Österreicher den Traum vom Eigenheim im Grünen leisten, fernab der verkehrsbelasteten Städte. Aus Wochenendhäusern werden feste Wohnsitze. Damit steigt die Zahl der Pendler.“⁴⁷

Der Verkehr macht also die Zersiedelung zum Teufelskreis: Das Ergebnis der Flucht vor dem Verkehr produziert wiederum Verkehr. Gerlind Weber, Raumplanerin an der BOKU Wien:

„[...] der ländliche Raum [hat] sich immer mehr spezialisiert [...] auf das Wohnen und auf die Freizeitgestaltung. Und der städtische Raum [wurde] immer mehr zum Arbeitsort und Einkaufsort, Versorgungsort [...]. Und dadurch ist aber eine unglaubliche Zwangsmobilität entstanden. Sie wohnen am Land und müssen aber zum Beispiel dann im städtischen Raum arbeiten. Und dadurch ist aber dann auch ein Korsett entstanden, das relativ eng ist.“⁴⁸

Mit »Korsett« meint Weber den Zwang zur Mobilität, den auch Reinhard Seiss im Dokumentationsfilm anspricht:

47 Wir sind Auto, 00:18:42.

48 Weber. In: Wir sind Auto, 00:15:05.

„In vielen Fällen heißt mobil sein, mobil sein müssen. Wir sehen es alleine an den Pendlerzahlen, die täglich in unsere Großstädte strömen. Mobilität ist ein zunehmend unfreiwilliger Teil unseres Zeitbudgets, nämlich große Distanzen täglich zur Arbeit und wieder zurück zurücklegen zu müssen.“⁴⁹

Viele Menschen haben keine Wahl, sie sind auf das Auto angewiesen, weil sie sonst ihren Arbeitsplatz nicht erreichen würden. Der Dokumentationsfilm »Wir sind Auto« stellt gegen Ende die Frage nach Auswegen. Ein Ansatz sei, Kostenwahrheit herzustellen, also auch die externen Kosten den Nutznießern anzulasten. Das würde bedeuten, dass jedem Liter Treibstoff zwei bis drei Euro an Steuern aufgeschlagen werden müssten.⁵⁰ Probleme, die dies nicht einfach zulassen, erklärt Lydia Ninz, ehemalige Geschäftsführerin des ARBÖ:

„Es gibt Menschen, die arbeiten, die sind auf das Auto angewiesen, das sind nicht die Reichen. Das sind oft Krankenschwestern und das sind oft Leute, die wenig verdienen.“⁵¹

Gerlind Weber erklärt dieses Problem auf wirtschaftlicher Ebene, was den Eindruck von Ausweglosigkeit weiter verstärkt:

„Mittlerweile leben so viele Menschen vom Auto, dass das sozusagen ein enormer volkswirtschaftlicher Faktor ist, der nicht von heute auf morgen wegradiert werden kann. Also das Auto ist wirklich mittlerweile so in einer... Wir sind hier wirklich in einem Hamsterrad.“⁵²

Der Teufelskreis des Verkehrs hat eine zweite Ebene. Das Auto ist Teil des Wirtschaftssystems, das darauf aufbaut, dass große Distanzen überwunden werden. Mobilität muss billig bleiben damit der Wirtschaftsmotor nichts ins Stocken gerät. Auch der Dokumentationsfilm verweist nach der erfolglosen Suche nach Auswegen auf einen

49 Seiss. In: Wir sind Auto, 00:03:45.

50 Vgl. Wir sind Auto, 00:43:32 bis 00:44:31.

51 Ninz. In: Wir sind Auto, 00:44:32.

52 Weber. In: Wir sind Auto, 00:44:56.

Wandel des Weltwirtschaftssystems, in dessen Zuge Strukturen grundlegend geändert werden könnten. Aber ansonsten sein man ratlos.⁵³

53 Vgl. *Wir sind Auto*, 00:48:50 bis 00:50:00.

Die Wirtschaft⁵⁴

Ein Einfamilienhaus zu bauen ist wohl die größtmögliche Ausgabe, die man als Privatperson im Leben tätigen wird. Man streckt sozusagen die Miete für 50 Jahre Wohnen vor. Dieses Vorstrecken bedeutet, dass noch nicht vorhandenes Geld geliehen werden muss. Daher zählen neben der Baubranche mit ihren Baufirmen, Baustoffherstellern und -händlern auch die Bankinstitute zu den Nutznießern. Kredite zu vergeben ist schließlich das ureigste Geschäft der Banken: Momentan nicht benötigtes Geld von Sparern und Anlegern im Umlauf zu halten und es denen zur Verfügung stellen, die es jetzt brauchen. Also beide, Bauwirtschaft und Banken, sind daher daran interessiert, dass so viele Menschen wie möglich, so teuer wie möglich bauen.

Aus Sicht der Banken sind Kunden, die ein Haus bauen wollen, besonders wichtig. Sie nehmen deren Bedürfnisse und Sorgen ernst. In vielen Bankfilialen stehen Wohnbauexpertinnen oder Wohnbauexperten interessierten Kundinnen zu Verfügung. Aufbereitete Informationen zu Förderungsmöglichkeiten, Tipps für die Grundstückswahl und Hinweise auf rechtliche Aspekte und Nebenkosten, wie zum Beispiel Grunderwerbssteuern, liegen bereit.

Geht das Interesse von Kunden über das Sondieren der grundlegenden Möglichkeiten hinaus und wird dabei aus einem Traum ein Projekt, so werden diese richtiggehend unter die Fittiche genommen. Die Bank des Vertrauens wird zum wichtigen Partner für dieses Projekt. Es liegt in beidseitigem Interesse, nämlich in dem des Kreditgebers und des Kreditnehmers, dass ein Darlehen planmäßig abgetragen wird. Zahlungsunfähigkeit der Baudame oder des Bauherrn wäre auch für die Bank eine unangenehme Sache. Sofern es nur irgendwie möglich ist, suchen Kreditgeberinnen andere Möglichkeiten, als sich

54 Anmerkung des Verfassers: Die Informationen aus dem Bankwesen in diesem Kapitel stammen von Auskunftspersonen, die nicht genannt werden wollen, mir aber persönlich bekannt sind. Erkenntnisse aus dem im Anhang dokumentierten Hausbauseminar fließen ebenfalls ein.

das betreffende Haus »einzuverleiben«. Das könnte etwa eine Zinsreduktion oder eine Laufzeitverlängerung sein. Besser ein kleiner Verlust, als ein großer.

Eine Bank wird versuchen, so viel wie möglich zurück zu bekommen, ohne aber die Kundinnen finanziell zu ruinieren, denn von ruinierten Kunden ist nichts mehr zu erwarten. Eine Verpfändung wäre mit einigem Aufwand verbunden und würde außerdem das Image beschädigen, sollte es zu oft vorkommen. Außerdem könnten die bis zum Zeitpunkt des Bankrotts getätigten Aufwände für den Hausbau kaum durch einen Verkauf der Immobilie wieder eingebracht werden. Notverkäufe oder -versteigerungen wirken sich schlecht auf den Preis aus. Wo nichts zu holen ist, hat auch eine Bank das Nachsehen. Es ist also nur logisch, dass Banken ihre Kunden umfassend informieren und vor Gefahren warnen wollen aber zu gleich alle verfügbaren Informationen über die Kreditnehmerinnen einholen. Sollten diese bereits länger Kunden des Hauses sein, ist die Bank aufgrund der Konteneinsicht bereits gut über die finanzielle Situation im Bilde. Sie kennt Einkommen, Fixkosten und Konsumgewohnheiten. Aus eigenem Interesse führen alle Banken genaue Statistiken und können aufgrund dieser sehr gut finanzielle Auswirkungen verschiedener Situationen im Vorhinein abschätzen.

Der Wohnbaukredit kann dann ein gutes, weil sicheres Geschäft werden, wenn alle Rahmenbedingungen klar sind. Das finanzielle Potential der Kunden setzt sich aus Eigenmitteln und aus den monatlichen Überschüssen zusammen. Der Anteil des Gehalts, der über die fixen Lebenskosten hinausgeht, kann als Richtwert für künftige monatliche Raten angenommen werden. Die Bank hat viel Erfahrung dabei, versteckte Eigenmittel ausfindig zu machen. Positive Überraschungen sollen immer wieder vorkommen, etwa Zuwendungen von den Großeltern der Hausbauwilligen.

Ist ein Überblick über die finanzielle Situation geschaffen, kann man über die vorstellbare Laufzeit errechnen, wie hoch das Darlehen sein wird, oder ein gewünschter Betrag ergibt die Laufzeit des Kredites. Etwa bei monatlichen Ratenzahlungen von 1.000 Euro und einer Lauf-

zeit von 25 Jahren würde bei einem Zinssatz von 5% der Kreditbetrag 173.000 Euro hoch sein. Dazu kann man die vorhandenen Eigenmittel addieren und kann damit seine finanziellen Möglichkeiten einschätzen. Die Zinszahl von 5% klingt nicht besonders hoch, aber Kreditkosten sind nicht zu unterschätzen. In diesem Zahlenbeispiel, würden mit Nebenkosten etwas mehr als 300.000 Euro zurückbezahlt werden müssen. Bei Laufzeiten von 30 Jahren fällt der Kreditkostenanteil beinahe so hoch aus, wie der Kreditbetrag.⁵⁵

Förderungen – an Bedingungen geknüpfte finanzielle Unterstützung der öffentlichen Hand – können ein Bauprojekt günstiger machen. Oder umgekehrt betrachtet, man kann durch diese Unterstützungen etwas aufwendiger bauen. Somit können die für den Bau erhaltenen Förderungen als weitere Eigenmittel verstanden werden. Und Eigenmittel dienen der Bank auch als Sicherstellung: Für den Fall, dass das Bauvorhaben nicht wie geplant verläuft oder die Raten nicht mehr bezahlt werden können, weiß die Bank von vorhandenen Werten, egal ob bereits als Teil des Bauwerks oder noch in Form von Geld, auf die notfalls zugegriffen werden kann, um Verluste zu decken. Es ist also auch im Interesse der Bank, dass entsprechend gegebener Förderkriterien gebaut wird.

Förderungen sind nicht unumstritten. Man könnte kritisieren, dass die Wohnbauförderung vom Staat an die Bauwirtschaft durchgereichtes Kapital ist. Letztlich profitiert tatsächlich die Bauwirtschaft von diesen Geldern, jedoch bringen objektbezogene Förderungen auch einen Einfluss auf die Bautätigkeit mit. Es ist ein Werkzeug, mit dem von staatlicher Seite gewünschte Bauformen, Materialien und Energiestandards realisiert werden, ohne dass diese gesetzlich vorgeschrieben werden müssen.

Statistik Austria gibt einen Einblick in Größenordnung der aufgewendeten Mittel. Die aktuellsten öffentlich verfügbaren Zahlen beziehen sich auf das Jahr 2001: Phy-

55 Angabe des Verfassers: Berechnet mit Kreditrechner Raiffeisen. URL: http://www.raiffeisen.at/oes-terreich/1006622331426_677939013432044428-1034181781565721796-NA-30-NA.html.

sische Personen, die Gebäude mit ein oder zwei Wohnungen errichtet haben, nahmen dafür insgesamt mehr als 3,1 Milliarden Euro in die Hand. Etwas weniger als die Hälfte davon konnte durch Eigenmittel finanziert werden. 22 Millionen Euro waren nicht rückzahlbare Zuschüsse von Gebietskörperschaften, somit Förderungen. 1,6 Milliarden Euro stammen aus Darlehen, wovon knapp 430 Millionen wiederum von Gebietskörperschaften stammen. Dabei handelt es sich um eine Form der Förderung, die mit sehr günstigen oder zinsfreien Krediten arbeitet.⁵⁶

Seit einigen Jahren zielen viele Förderungen darauf ab, dass neu gebaute Häuser wenig Heizenergie verbrauchen und dass Altbestand in dieser Hinsicht verbessert, also »thermisch saniert«, wird. In den letzten Jahrzehnten hat sich nach und nach ein Bewusstsein für die ökologischen Auswirkungen unseres Wirtschaftens gebildet. Mit diesen und anderen Maßnahmen wird nun versucht, den immer noch steigenden Energiebedarf »einzudämmen«. Allerdings wurde auf politischer Ebene Umwelt- und Klimaschutz bisher immer nur in Zusammenhang mit technischem Fortschritt betrachtet, damit der Umweltschutz keine Kosten verursacht, sondern zu Innovationen und Investitionen führt.

„Die Nachhaltigkeitsforschung konzentrierte sich lange auf die Suche nach öko-effizienten Lösungen, auch am Wuppertal Institut. Ernst Ulrich von Weizsäcker brachte seinen »Faktor 4« der gesteigerten Ökoeffizienz auf die einprägsame Formel »Doppelter Wohlstand bei halbiertem Umweltverbrauch«: ob bei Mobilität, bei Kühlschränken oder bei der Gebäudedämmung.“⁵⁷

Uwe Schneidewind, Präsident und wissenschaftlicher Geschäftsführer des Wuppertal Instituts für Klima, Umwelt und Energie, weist im Vorwort Daniel Fuhrhops »Verbietet das Bauen!« darauf hin, dass diese Haltung nicht ausreichen wird, um die »Klimaziele« zu erreichen und begründet das unter anderem mit dem »Rebound-Effekt«.⁵⁸ Dieser Effekt ist zu beobachten, wenn ein Gerät im Betrieb

56 Vgl. Statistik Austria: Wohnbautätigkeit 2002, S. 151.

57 Schneidewind: Vorwort. In: Fuhrhop: Verbietet das Bauen!, S. 7.

58 Vgl. Schneidewind: Vorwort. In: Fuhrhop: Verbietet das Bauen!, S. 7.

effizienter und daher billiger wird und durch die niedrigeren Kosten stärker nachgefragt wird und damit das Einsparpotential wieder verloren geht. So ist anzunehmen, dass das schrittweise Verbot der Glühlampen in der EU seit 2009 kaum Energieeinsparung gebracht hat. Der geringere Energieumsatz von LED- oder anderen Sparlampen verleitet dazu, mehr davon zu installieren und diese länger brennen zu lassen, ohne hohe Stromkosten befürchten zu müssen. Der Anstieg des durchschnittlichen Stromverbrauchs aller Haushalte für Beleuchtung zwischen 2008 und 2012 von 420 kWh⁵⁹ auf 446 kWh⁶⁰ bestätigt diese Annahme.

Ähnliches lässt sich über Dämmungen feststellen. Das Senken von Energiekennzahlen wird durch Förderungen belohnt. Thermische Sanierungen sollen helfen Energie einzusparen. Durch festgelegte Berechnungsmethoden wird ein »Energieausweis« jeweils für den Zustand vor und nach der Sanierung erstellt. Damit wird die thermische Zustandsverbesserung messbar. Ebenso wird bei Neubauten das Dämmen belohnt. Allerdings wird kein Wert darauf gelegt, mit welchen Mitteln die Einsparungen erreicht werden. Für die Energiebilanz eines Gebäudes macht es allerdings sehrwohl einen Unterschied, welches Material als Dämmstoff zum Einsatz kommt. Die sogenannte graue Energie ist jene, die für jedes Produkt bei der Herstellung aufgewendet wurde. Gedanklich sind alle Materialien, Bauteile und Geräte mit dieser Energie aufgeladen. Um den Gesamtenergieaufwand für ein Gebäude zu beurteilen, ist es sinnvoll die graue Energie des Gebäudes seinem laufenden Verbrauch oder Einsparungspotential gegenüber zu stellen. Eine Studie des Physikers Günter Wind stellt das Einsparungspotential unterschiedlicher Dämmstoffe ihrem Herstellungsaufwand gegenüber.

„Während des gesamten Lebenszykluses eines Niedrigenergie- und Passivhauses kann der Herstellungsenergiebedarf wesentlich höher als der erforderliche Heizenergiebedarf sein. Hauptverantwortlich dafür sind

59 Vgl. Statistik Austria: Durchschnittlicher Stromverbrauch der Haushalte 2008.

60 Vgl. Statistik Austria: Jahresstromverbrauch 2012 alle Haushalte.

Bau- und Dämmstoffen, welche in zahlreichen energieintensiven Umwandlungsschritten hergestellt wurden, wie z.B. Dämmstoffe auf Kunststoffbasis, gebrannte Ziegel. Eine Bewertung der Herstellungsenergie und das durch die Wärmedämmung vorliegende Einsparpotential sollte somit bei der Planung und Entwicklung zukunftsweiser Gebäude Berücksichtigung finden. Innerhalb der vorliegenden Arbeit wird daher eine Möglichkeit vorgestellt wie optimale Dämmstärken unter Berücksichtigung der „Grauen Energie“ effizient bestimmt werden können.“⁶¹

Eine Tabelle zeigt die energetische Rücklaufzeit unterschiedlicher Dämmstoffe. Das ist die Zeitspanne, über die die Dämmung die gleiche Energie einsparen konnte, die sie selbst im Herstellungsprozess aufgenommen hat. Erst nach dieser Verwendungszeit beginnt der jeweilige Dämmstoff Energie zu sparen. Dämmt man beispielsweise ein Haus auf einen Dämmwert (U-Wert) von $0,1\text{W/m}^2\text{K}$, das ist in etwa der Standard für ein Passivhaus, dann beträgt die Rücklaufzeit für Polyurethanplatten unglaubliche 44 Jahre! Es ist sehr wahrscheinlich, dass dieses Material innerhalb seiner Lebenszeit keinen Spareffekt bringt, das Gegenteil ist zu erwarten. Für expandiertes Polystyrol beträgt diese Zeit 31 Jahre, für Mineralwolle 19 Jahre, für Kork, Schilf und Stroh 15 Jahre. Am schnellsten erreicht die Zellulosedämmung einen Spareffekt, nämlich bereits nach 3 Jahren.⁶²

Der energetische Spareffekt hat nichts mit dem finanziellen Spareffekt zu tun. Energiepreise sind nicht zu durchschauen, sicher ist nur, dass es sehr viele verzerrende Faktoren gibt, die so manches Sparpotential ad absurdum führen. Für Baudamen und -herren ist eine Polyurethandämmung finanziell keinesfalls unattraktiv. Sie ist nicht teurer als andere Materialien. Das führt dazu, dass zwar der Energieaufwand für Raumwärme in den österreichischen Haushalten von 2003 bis 2013 tatsächlich leicht

61 Wind: Graue Energie, S. 1.

62 Vgl. Wind: Graue Energie, S. 9.

zurückgegangen ist,⁶³ aber diese Einsparung nicht in die Gesamtenergiebilanz Österreichs durchschlägt.⁶⁴ Diese Zusammenhänge sind durch Größe und Komplexität des Themenbereiches an dieser Stelle nicht seriös bewertbar, können aber zumindest zeigen, dass im Gesamten bisher kein Einsparungserfolg verbucht werden konnte.

Die staatlichen Zuwendungen sind aufgrund dieser Erkenntnisse eher als Wirtschaftsförderung denn als Klimaschutzmaßnahme zu beurteilen. Am auffälligsten ist in dieser Hinsicht, dass der durch Neubau evozierte Verkehr vom Gesetzgeber völlig unbeachtet bleibt – außer in Bezug auf Stellplätze –, obwohl dieser einen erheblichen Energieaufwand mit sich bringt: Ein durchschnittlicher Einfamilienhaushalt mit Auto verschlingt für die Mobilität genau so viel Energie, wie für den Haushalt selbst.⁶⁵ In der Studie »Wohnbau, Wohnumfeld und Mobilität« des Verkehrsclub Österreich werden die Zusammenhänge zwischen Wohnen und Verkehr anschaulich dargestellt:

„Ein neu errichtetes Niedrigenergiehaus in einer ländlichen Region hat verglichen mit einem ähnlichen städtischen Bauwerk allein durch das standortinduzierte Mobilitätsverhalten einen über 60 Prozent höheren Primärenergieverbrauch.“⁶⁶

Da mit dem Traum vom eigenen Haus im Grünen sehr viel Geld verdient werden kann, ist es für viele Teile der Wirtschaft ein Betätigungsfeld, das mit allen Mitteln weitergeführt werden muss. Über Bauordnungen, Bautechnikverordnungen, Richtlinien, Normen und nicht zuletzt Förderungen, ist ein großer staatlicher Einfluss darauf ausübbar. Es ist anzunehmen, wenn auch an dieser Stelle nicht nachweisbar, dass auch umgekehrt, von Seiten der Wirtschaft, versucht wird, auf die Gesetzestexte Einfluss zu nehmen. Die oben skizzierte Förderungsproblematik spricht für diese Annahme. Gegenüber den Verbräuche-

63 Vgl. Statistik Austria: Einsatz aller Energieträger in allen Haushalten nach Verwendungszwecken.

64 Vgl. Statistik Austria: Gesamtenergiebilanz Österreich 1970 bis 2014 Detailinformationen.

65 Vgl. VCÖ: Wohnbau, Wohnumfeld und Mobilität, S. 10.

66 VCÖ: Wohnbau, Wohnumfeld und Mobilität, S. 10.

rinnen und Verbrauchern wird mit Hilfe von Werbung das Verlangen nach dem Eigenheim stets geschürt. Erkenntnisse, wie etwa, dass Einfamilienhäuser viel Energie verbrauchen, wird mit neuen, angeblich sparsameren Technologien und mit finanziell gut ausgestatteter Imagepflege begegnet.

Die Politik

„Die Städte und Gemeinden benötigen zur Erfüllung der vielfältigen Aufgaben für ihre BürgerInnen ausreichend Mittel. Neben den Ertragsanteilen an den gemeinschaftlichen Bundesabgaben, die etwa 40% der laufenden Einnahmen ausmachen, finanzieren sich die Kommunen hauptsächlich über eigene Steuern, bedeutend sind hier die Kommunalsteuer und die Grundsteuer, sowie über Gebühren und Entgelte.“⁶⁷

Im Jahr 2011 bekamen die österreichischen Gemeinden pro Einwohner durchschnittlich 2.577 Euro zugewiesen.⁶⁸ Die erwähnten Ertragsanteile, die jede Gemeinde aus dem Bundesbudget erhält, ergeben sich aus dem Finanzausgleich. Da Gemeinden nur begrenzt, und Länder überhaupt keine Steuern einheben, werden Einnahmen des Bundes – von oben – notwendigerweise auf diese Körperschaften – nach unten – verteilt. Das ist der sogenannte »vertikale Finanzausgleich«.

Der »horizontale Finanzausgleich« findet zwischen gleichrangigen Körperschaften statt. Die Budgets, die der Länder- oder Gemeindeebene zugestanden werden, müssen unter jenen erneut aufgeteilt werden. Auf der Ebene der Gemeinden wird dabei mit dem »abgestuften Bevölkerungsschlüssel« gearbeitet: Die Gemeinden werden entsprechend ihrer Bevölkerungszahl einer Größenkategorie zugeordnet. Für jede Kategorie ist ein Faktor vorgesehen mit dem die »veredelte Volkszahl« errechnet wird. Je größer die Gemeinde, desto höher der Faktor. Beispielsweise gilt für Gemeinden unter 10.000 Einwohnern der Faktor 4/3, ab 50.000 Einwohnern wird mit 7/3 multipliziert. Somit erscheinen größere Gemeinden in dieser Rechnung noch größer.⁶⁹

Naturgemäß wird dieser »abgestufte Bevölkerungsschlüssel« vom Gemeindebund, einer Interessengemeinschaft kleinerer Gemeinden kritisiert. Der sich für große Gemeinden einsetzende Städtebund hingegen verteidigt:

67 Städtebund: Grundlagen der Gemeindefinanzierung.

68 Vgl. Städtebund: Gemeindefinanzbericht, S. 43.

69 Vgl. Wikipedia: Finanzausgleich (Österreich).

„Der abgestufte Bevölkerungsschlüssel ist nach wie vor völlig gerechtfertigt, weil Städte eben essentielle zentralörtliche Aufgaben (Schulen, Spitäler, Nahverkehr, Sport- und Kultureinrichtungen etc.) für die ganze Region erbringen.“⁷⁰

Weiters wird daran erinnert, dass ländliche Regionen von Sonderförderungen profitierten.⁷¹ Der Gemeindebund kontert auf seiner Homepage:

„Diese Regelung stammt im Grundsatz noch aus der Nachkriegszeit, als die größeren Städte deutlich größere Kriegsschäden zu verkraften hatten und mehr Geld für den Wiederaufbau benötigt haben. Heute wird vielfach mit den „überörtlichen Aufgaben“ der großen Städte argumentiert, dieser Sichtweise kann sich der Gemeindebund nicht anschließen, weil auch Landgemeinden Aufgaben und Bedürfnisse haben, die in großen Städten nicht vorhanden bzw. billiger sind. Am Land sind etwa deutlich mehr Straßen notwendig, auch die Versorgungsleitungen von Wasser oder Kanal sind länger, aufwändiger und daher teurer.“⁷²

Diese politische Auseinandersetzung läuft größtenteils abseits der medialen Aufmerksamkeit. Im Grunde findet sie aber nicht auf der Ebene der veröffentlichten Standpunkte, sondern auf parteipolitischer Ebene statt. Beide Aussagen sind nicht nur wegen ihres parteipolitischen Vokabulars interessant, sondern weil hier einige Probleme und Phänomene im Kern angesprochen werden. Die vielen Straßen und die langen Leitungen sind zwar heute typisch für den ländlichen Raum, aber diese teuren Strukturen wurden leichtfertig errichtet, ohne, dass die ländliche Situation per se dies erfordert hätte. Daher tragen die Gemeinden tatsächlich einen großen Teil des Straßenverkehrsnetzes. Angaben aus 2010 zufolge, ist das österreichische

70 Städtebund: Abgestufter Bevölkerungsschlüssel gerechtfertigt.

71 Vgl. Städtebund: Abgestufter Bevölkerungsschlüssel gerechtfertigt.

72 Gemeindebund: Was ist der Finanzausgleich und wie funktioniert er.

Straßennetz 114.600km lang, 78.800km davon entfallen auf Gemeindestraßen.⁷³ 2,8 Milliarden Euro mussten die Gemeinden im Jahr 2000 dafür aufwenden.⁷⁴

Auch das Argument des Städtebundes, zentralörtliche Aufgaben zu tragen, leuchtet ein. Allerdings erscheinen in der Formulierung diese Aufgaben als Last, als etwas, das man anbieten müsse, das ausschließlich Kosten verursache. Aber viele dieser Einrichtungen sind doch wertvoll und bringen nicht nur Kosten mit sich: Sport- und Kulturstätten können Magnete für Gäste sein, guter öffentliche Nahverkehr kann erhebliche Entlastungen für Straßen und Parkräume bringen. Außerdem werden Spitäler und Schulen nicht oder nur zu einem sehr kleinen Teil von Gemeinden finanziert.

Alle Gemeinden wollen für ihre Einwohnerinnen und Einwohner attraktiv sein. Sie versuchen Qualitäten zu bieten. Es ist ein harter Konkurrenzkampf um Bewohner, der durch den »abgestuften Bevölkerungsschlüssel« noch an Schärfe zunimmt. Ein Zuzug an einer Stelle ist ein Abzug anderen Orts. Dass sich Gemeinden damit schwer tun, mag daran liegen, dass dies die Umkehr einer alten Beziehung ist. Das, was heute Gemeinden sind, entstand nicht als Angebot einer Körperschaft, sondern gründet sich meist als Notwendigkeit von unten. Siedlungen, Dörfer und Städte entstanden als Bezugs- und Knotenpunkte um Austausch und Handel zu ermöglichen und auch um Sicherheit zu bieten. Die bereits ansässige Bevölkerung gestaltete diese Orte. In der Gegenwart hat der »Heimatort« als fixer Bezugspunkt an Bedeutung verloren. Junge Erwachsene folgen ihren Arbeitsplätzen, man wählt eine Gemeinde aus vielen aus.

„Das Waldviertel hat alles, was man zum Wohnen, Arbeiten und Leben braucht. Jährlich ziehen 4.500 Menschen in diesen Teil Niederösterreichs. Suchen Sie ein neues Haus, eine Wohnung, einen Baugrund oder sogar einen Job - gar nicht weit weg von Wien? Das Waldviertel bietet Ihnen mehr als Sie vielleicht ahnen.“⁷⁵

73 Vgl. Bundesministerium für Verkehr: Verkehr in Zahlen 2011, S. 40.

74 Vgl. Bundesministerium für Verkehr: Verkehr in Zahlen 2007, S. 219.

75 Wohnen im Waldviertel: Wohnen im Waldviertel.

Die freiwillige Gemeindekooperation »Wohnen im Waldviertel« stellt fest, dass es Arbeitsplätze und Wohnmöglichkeiten braucht um attraktiv zu sein. Weitere Schlagworte in diesem Zusammenhang sind »Kinderfreundliche Gemeinde«, »Bildungsgemeinde«, »Familienfreundliche Gemeinde«, »Klimaschutzgemeinde«, »Gesunde Gemeinde«. Manche dieser Titel sind selbst verliehen, andere werden durch verschiedene Organisationen zugesprochen. Was man als Gemeinde nicht selbst bieten kann, sucht man in der Region und verweist auf die Nähe dazu.

Für kleine Gemeinden ist aber auch in dieser Hinsicht der Spielraum nicht groß. Oft ist alles, was sie bieten können, das Wohnen. Wenn das aber das einzige Angebot ist, müssen die Bewohnerinnen und Bewohner alle anderen Bedürfnisse in umliegenden Gemeinden stillen. Arbeit, Bildung, Versorgung. Dass das Leben in diesen Gemeinde aber trotz Zwang zum Pendeln für viele attraktiv ist, liegt oft an sehr niedrigen Grundstückskosten und an der Möglichkeit im Grünen zu Wohnen. Der Schlüssel liegt im billigen Bauland.

Zwischen 1990 und 2013 haben 115.593 landwirtschaftliche Betriebe in Österreich ihre Produktion eingestellt. Verbleibende Betriebe haben zwar im gleichen Zeitraum an Fläche gewonnen, dennoch ist die landwirtschaftliche Fläche um 197.618 Hektar zurückgegangen, daher für andere Nutzungen frei geworden.⁷⁶ Dieser Rückgang wird weitläufig als »Bauernsterben« bezeichnet. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen erschweren anscheinend die Lebensmittelproduktion in Österreich. Dieses Phänomen entzieht einerseits den Landwirten und daher auch den bäuerlichen Gemeinden die Lebensgrundlage, andererseits wird dadurch Land verfügbar, das man als Bauland zu attraktiven Preisen anbieten kann. Man hofft, damit die Bevölkerung zu halten. Manche Dörfer in strategisch guten Lagen, wie etwa entlang von Autobahnen, konnten sogar ein Bevölkerungswachstum erzielen.

76 Vgl. Statistik Austria: Land- und forstwirtschaftliche Betriebe und deren Gesamtfläche.

Allerdings werden diese Dörfer zu so genannten »Schlaf-siedlungen«. Die Menschen sind nur anwesend, wenn sie schlafen oder Freizeit haben.

Jedes der etwa 16.000 jährlich neu gebauten Einfamilienhäuser⁷⁷ muss zwar auf irgend einem Stück Land gebaut werden, der Zusammenhang von Agrarentwicklung und Siedlungsentwicklung ist aber über statistische Zahlen schwer nachzuweisen. Auch in der Bundesländer-Arbeitsgruppe »Flächenverbrauchsindikatoren« des Jahres 2008 beklagte der Raumplaner Andreas Mandlbauer in seiner Präsentation, dass es wenig vergleichbare Datensätze und große Wissenslücken gebe.⁷⁸ Statistik Austria bietet leider auch keine Daten zu Umwidmungen von Flächen, was ein sehr treffsicherer Indikator für dieses Phänomen sein könnte. An dieser Stelle ist nur feststellbar, dass zwischen 1991 und 2011, die Zahl der Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer, die über Gemeindegrenzen hinweg zu ihrem Arbeitsplatz pendeln, von 1.466.313 auf 2.112.558 gestiegen ist.⁷⁹

Die Gemeinden sind Teil des Einfamilienhaus-Karussells. Um keine Einbußen bei den Einnahmen zu haben, müssen sie versuchen, Bewohnerinnen und Bewohner zu halten oder neu zu gewinnen. Das, in kleineren und mittleren Gemeinden und Städten – außerhalb der Ballungsräume –, günstig verfügbare Land, ermöglicht den Bau von freistehenden Einfamilienhäusern. Dadurch wird die örtliche Struktur zerrissen: Der Wirt und das Geschäft schließen, weil die Nachfrage nach deren Angeboten bereits am Weg von oder zu der Arbeit gestillt werden. Die Straßen und Leitungen werden länger, was die Infrastrukturkosten der Gemeinden in die Höhe treibt und diese somit verstärkt zu Sonderangeboten beim Baulandverkauf zwingt. Dass dies problematisch ist, wird von den meisten Gemeindepolitikern verstanden, allerdings wird die Quelle des Übels beim Finanzausgleich gesehen. Es ist oft nicht bekannt, dass neben dem Einfamilienhaus und dem

77 Vgl. Lechner: Nicht nur eine Frage des Geldes, S. 13.

78 Vgl. Mandlbauer: Flächenverbrauchsindikatoren.

79 Vgl. Statistik Austria: Erwerbstätige 1971 bis 2011 nach Entfernungskategorie.

unbeliebten Wohnblock eine Vielzahl an möglichen Bauformen existieren, die viele Bedürfnisse ebenso decken können, wie das freistehende Einfamilienhaus, aber dies mit wesentlich kleinerem Flächen- und Ressourcenbedarf schaffen.

Grundsätzlich ist es legitim, neue Einwohnerinnen und Einwohner durch attraktive Wohnangebote anzulocken. Aber es fehlt auf dieser Ebene jegliches Verständnis für Raumordnung, Stadtplanung und Verkehr, obwohl genau hier die Flächenwidmung stattfindet, die die bauliche Zukunft der Gemeinde direkt formt. Jeder Ort könnte innerhalb seiner bestehenden Strukturen nachverdichten oder sensibel – um den bestehenden Kern herum – Wachstum zulassen. Selbst wenn durch enge Tallagen das Wachstum nur vom bisherigen Zentrum abgerückt stattfinden kann, wäre es möglich, neue Zellen kompakt anzulegen, also zum Beispiel in geschlossener Bauweise zu widmen. Diese Siedlungsräume könnten bewusst gestaltet werden, anstatt wie bisher, Flächen in 800-Quadratmeter-Parzellen aufzuteilen und diese mit Straßen zu erschließen.

Am Ende des Kapitels »Kreisläufe« soll noch einmal zusammengefasst sein, dass die beschriebenen Mechanismen sehr stark und stabil sind. Es sind gesetzliche Grundlagen, große finanzielle Gewinnchancen und eine nur äußerst schwer umkehrbare Verkehrsstruktur, die den weiteren Zuwachs an freistehenden Einfamilienhäusern antreiben. Das allgemeine Bewusstsein dafür zu ändern, wird erschwert, weil dieses Getriebe laufend geölt wird: mit Werbung.



Abb. 05: Der ehemalige Maurer und Schirennläufer Hermann
Maier wirbt für Wohnbaukredite der Raiffeisenbank.

Werbung



WERBUNG IM ALLGEMEINEN UND IN BEZUG AUF DAS HAUSBAUWESEN IST DAS THEMA DIESES KAPITELS. ES WERDEN VERSCHIEDENE MEDIEN BESPROCHEN, MIT DENEN FÜR DEN TRAUM VOM WOHNEN IM GRÜNEN GEWORBEN WIRD. EIN WESENTLICHER TEIL DIESES KAPITELS IST EIN KONKRETES HAUSBAUSEMINAR, DAS IM ANHANG DIESER ARBEIT VOLLSTÄNDIG DOKUMENTIERT IST.

Umfang und Wirkung

Werbung läuft über verschiedenste Kanäle: Gedruckt in Zeitungen, als Film, im Fernsehen, über das Radio und auf Plakatwänden werden Informationen gezielt gestreut um auf Produkte aufmerksam zu machen und um zum Kauf anzuregen. Botschaften und Methoden gibt es viele: freundschaftlicher Ratschlag, aggressives Drängen, skurrile Übertreibung, Reklame mit Humor oder durch betont seriöse, manchmal sogar wissenschaftlich anmutende Aufklärung, wie man es von Werbungen für Zahnpasta kennt.

Die ständige Anwesenheit von Werbung fällt nicht weiter auf. Wir alle sind gewohnt, sie immer und überall zu sehen und zu hören. Man könnte meinen, dass sich der ununterbrochene Werbefluss abnutzt, an Wirkung verliert. Man lernte ihn zu übersehen. Doch allem Anschein nach wirkt Werbung unterschwellig. Viele Werbejingles haben hohe Bekanntheit, werden von Kindern gesungen. Alleine, dass Produktnamen den Konsumenten bekannt sind, ist ein wichtiges Ziel. Wenn also die immer gleiche Werbeleier für ein Produkt in den Hintergrund tritt, nicht mehr wahrgenommen wird, ist sie trotzdem noch da. Die stete Anwesenheit schafft Nähe, die sich dann im Konsumverhalten auswirkt.

Werbung ist nicht allein das Werkzeug von an der Marktwirtschaft teilnehmenden Privatunternehmen. Werbung wird auch vom öffentlichen Sektor und natürlich von politischen Parteien genutzt. Wer etwas mitteilen will, tut dies. Das Ergebnis des Mitteilungsbedürfnisses ist eben Werbung, auch wenn in manchen Fällen die Botschaft der Mitteilung schwer zu erkennen ist. Beispielsweise gibt es seit Mai 2011 eine »Taurus-Lokomotive« der Österreichischen Bundesbahnen, die für die Polizei wirbt.⁸⁰ Die für gewöhnlich in ÖBB-rot gehaltenen Loks können für Werbezwecke foliert werden. Das »Produkt Polizei« wird beworben, obwohl die Polizei weder Konkurrenz hat, noch

80 Vgl. ÖBB Werbung: ÖBB Lok-Finder.

durch Werbung die Nachfrage steigern kann. Vielleicht soll einfach nur daran erinnert werden, dass die Polizei stets in der Nähe ist. Es soll ein gutes Gefühl erzeugt werden.

Dies ist ein Beispiel dafür, dass Werbung per se stark in unserem Wirtschafts- und Gesellschaftssystem verwurzelt und auf allen Ebenen akzeptiert ist. Anderes wäre auch verwunderlich, denn Werbung ist schließlich das Instrument mit dem Akzeptanz, Vertrauen und Bedürfnisse kreiert werden können. Um die letzte Jahrtausendwende gab es sogar explizit Fernsehwerbung für Werbung. Dabei wurde gezeigt, wie viele Menschen keinen Arbeitsplatz hätten, wenn es keine Werbung gäbe. Die Botschaft war unmissverständlich: Ohne Werbung würde es der Wirtschaft schlecht gehen.

Die Werbebranche selbst ist ein großer Wirtschaftszweig. 28.180 unselbstständig Beschäftigte⁸¹ erarbeiteten in einem Jahr 1,67 Milliarden⁸² Euro »Bruttowertschöpfung«. Die Zahlen der letzten 15 Jahre zeigen, dass diese Branche ein höheres Wachstum hat⁸³ als die Gesamtwirtschaft in Österreich.⁸⁴ Die Daten, die der Fachverband »Werbung und Marktkommunikation« der Wirtschaftskammer Österreich öffentlich zur Verfügung stellt, zeigen auch Werbeentwicklungen nach Wirtschaftsbereichen. Die Werbesparte »Bauwirtschaft« konnte von 2014 auf 2015 um 2,2% zulegen, »Haus und Garten« gar um 28,3%.⁸⁵

Werbepsychologie ist ein Teil der Wirtschaftspsychologie und beschäftigt sich mit der Wirkung von Werbung auf Käuferinnen und Käufer. Die in dieser Wissenschaft gewonnenen Erkenntnisse dienen der Entwicklung ausgefeilter Methoden um ganz gezielt Menschen zum Kauf bestimmter Artikel anzuregen. Diese sind unter anderem Wiederholung, Konditionierung und das Lernen vom

81 Vgl. Wirtschaftskammer Österreich: Bruttowertschöpfung zu Faktorkosten 2013.

82 Vgl. Wirtschaftskammer Österreich: Übersicht nach Berufszweigen.

83 Vgl. Wirtschaftskammer Österreich: Werbilanz und Werbeprognoze 2015, S. 14.

84 Vgl. Statistik Austria: STATcube - Statistische Datenbank von STATISTIK AUSTRIA. Datenquelle: Hauptagregate der VGR nach ESVG 2010 in Millionen Euro.

85 Vgl. Wirtschaftskammer Österreich: Werbilanz und Werbeprognoze 2015, S. 8.

Modell. Erstere dient der längerfristigen Festigung in der Erinnerung. Mittels Konditionierung versucht man einem bestimmten Produkt einen konkreten zu erwartenden Effekt zuzuweisen, wie etwa das Erfrischungsgefühl beim Konsum von Mineralwasser. Und Modelle, von denen man lernen kann, sind bekannte Personen. Über Identifikationseffekte und Vorbildwirkung werden Produkte positiv dargestellt. Der in der Sozialpsychologie geprägte Begriff »Attributionsfehler« sorgt dafür, dass Kunden wirklich daran glauben, dass das Werbemodell seine persönliche Meinung zum Produkt wiedergibt, obwohl bekannt ist, dass die Person Geld dafür erhält, einen vorgegebenen Text zu sprechen.⁸⁶

Die Werkzeuge, mit denen Bedürfnisse geweckt werden, sind mächtig. Sie werden auch eingesetzt, um Interessen im Bauwesen durchzusetzen. »BauMassiv!« oder »Prefa« sind jedem Kind bekannt, wenn es auch vielleicht damit nichts anzufangen weiß. Der ehemalige Schisportler Hermann Maier bewirbt Wohnräume, die erst durch die Raiffeisenbank möglich würden. Der Traum vom Einfamilienhaus wird in den schönsten Bildern immer wieder gezeigt, auch wenn das Haus selbst in vielen Fällen gar nicht das eigentliche Produkt ist. Die Umgebung vor denen Produkte gezeigt werden, sind meist Idealwelten. Blauer Himmel, grüne Natur und gut gelaunte Menschen. Die gute Laune verwundert nicht, denn die gezeigten Menschen haben Erfolg, werden geliebt und wohnen meist in tollen Häusern. Das Haus als Kulisse: Der Tee wird auf der Terrasse getrunken, ein Raumduft verteilt sich im beinahe leeren, aber sehr großen und lichtdurchfluteten Wohnzimmer. Im Hintergrund ein ausgewähltes Designermöbel.

Diese Bilder in unterschiedlichen Werbeformen für unterschiedliche Produkte verwenden das Traumhaus, um eine Traumwelt zu erschaffen. Auch im Film wird damit gespielt. Die Krimireihe »Tatort« gibt viele Beispiele dafür: Das Elend wohnt im Problemviertel mit den Wohnblöcken, der Erfolg bringt das Eigenheim im Grünen. Dass dies bewusst gestaltet wird, steht außer Zweifel. Filmprodukti-

86 Vgl. Wikipedia: Werbepsychologie.

onen können auch durch das gezielte Platzieren von Produkten einen Teil des Budgets bestreiten. Abgesehen von Fertigteilhäusern, sind Einfamilienhäuser zwar in wenigen speziellen Fällen als ein ganzes, einzelnes Produkt zu betrachten, aber Fachverbände für bestimmte Bautechniken oder Baustoffe bewerben ihre Bausysteme, die sich am besten in Form von Einfamilienhäusern präsentieren. So ist anzunehmen, dass manche Filmproduktion auch bestimmte Gebäudeformen gegen Geld gezielt einsetzt. Dies kann aber an dieser Stelle nicht belegt werden.

Neben Werbung, die als solche offensichtlich erkennbar ist und sogenannter »Schleichwerbung«, die sich in anderen Inhalten versteckt, ist an dieser Stelle auch »Information« von Bedeutung. Unabhängig vom Medium, also Print, Fernsehen oder Veranstaltungen, wird kein konkretes Produkt beworben, sondern – zumindest vordergründig – zu einem Thema informiert, darüber aufgeklärt.

Im österreichischen Fernsehen gibt es seit den frühen 90er-Jahren die Sendung »Lebens(t)räume«. In etwa fünfminütigen Folgen werden neue Häuser und deren Bewohner vorgestellt. Man folgt der Kamera in die Räume und bekommt dabei einen Eindruck vom Leben der dort wohnenden Menschen. Während der Kameraschwenks erzählen die glücklichen Baudamen und -herren aus dem Off die Entstehungsgeschichte des Bauprojekts: die Beweggründe zu bauen, Entscheidungssituationen und wo im Traumhaus sie besonders gerne verweilen. Über ihr mehr als 20-jähriges Bestehen hat sich die Sendung immer wieder ein wenig gewandelt, ist im Kern aber gleich geblieben. So werden seit Jahren die meisten Häuser bezugslos schwebend dargestellt: als Inseln der Glückseligen. Es gibt keine Arbeit oder Schule, wohin die Menschen gehen oder von wo sie kommen. Der Kühlschrank ist gefüllt, das Geschirr gespült und rundherum sowieso nur Natur. Es ist eine heile Welt, die den Verkehr, die Kreditschulden und den Hund des Nachbarn ausblenden. Natürliche Materialien, gute Dämmung, Sonne im Haus, Platz um kreativ zu sein. Die Bewohner müssen wohlhabend sein, Kunst- und Weinkenner. Es wirkt so, als würden sie ihr Haus nie verlassen. Werbetechnisch ist diese Sendung sehr gut

gemacht: Man bekommt tatsächlich Lust in den gezeigten Wohnzimmern Platz zu nehmen und ein Gläschen mit den sympathischen Leuten zu trinken. Man denkt plötzlich darüber nach, wie man selbst diesen oder jenen Bereich des Hauses gestalten würde und beginnt zu träumen.⁸⁷

Weniger verträumt, vielmehr hektisch, zeigen sich Messen: »Wohnen und Interieur«, »Hausbau- und Energiesparmesse«. Wenn der Winter zu Ende geht und der Frühling beginnt, könnte man einige Wochenenden ausschließlich mit Messebesuchen verbringen, doch vermutlich überfordert bereits die erste Messe die Aufnahmefähigkeit. Die »Bauen und Energie Wien« hatte folgende Themenbereiche anzubieten: Balkone, Baubiologie und Ökologie, Bauen mit Holz, Baustoffe und Materialien, Dach und Dachsysteme, Fassadensysteme, Fenster und Türen, Fertighäuser, Finanzierung, Garagen, Rohbau und Ausbau, Sonnenschutz, Wärmeschutz, Zäune, Mauer trockenlegung, Renovieren und Sanieren, Wintergarten, Elektrotechnik, Energiesparen, Sicherheitstechnik, Kachel- und Kaminöfen, Naturstein und Fliesen, Schwimmbad und -überdachung, Sauna und Whirlpool, Tore und Torantriebe, Boden und Parkette, Innenausbau, Innentüren, Stiegen und Treppen, Bad- und Heizungsschau.⁸⁸ Jeder dieser Themenbereiche wird von mehreren Unternehmen besetzt, die dort über ihre Produkte informieren. Wem das noch nicht ausreicht, der kann eine Unzahl an Vorträgen mit Titeln, wie »Bau g'scheit - Wie baut und saniert man intelligent«, »Die Sonne schickt keine Rechnung - Warmwasser mit Solarenergie« oder »Architekten-Bauherren Speed-Dating der IG Architektur« besuchen.⁸⁹

Zwar wesentlich weniger Publikum, aber starken Kundenkontakt und persönliche Kundeneinbindung bringen Hausbauseminare.

87 Vgl. Raiffeisen Bausparkasse: Lebensträume.

88 Vgl. Bauen und Energie: Hallenplan.

89 Vgl. Bauen und Energie: Rahmenprogramm.

Das Hausbauseminar

Diese meist von Banken angebotenen Informationsveranstaltungen sind unter Architektinnen und Architekten kaum bekannt. Bisher lagen keine Dokumentationen vor, die Einblick in Struktur, Ablauf und Inhalt gegeben haben. Um diesen Bereich, der als Werbemaßnahme einen Beitrag zur Zersiedelung leistet, ein wenig zu erhellen, wurde ein zweiteiliges Seminar aufgezeichnet und die Transkription davon im Anhang dieser Arbeit vollständig abgedruckt. Auf den folgenden Seiten wird versucht, Hausbauseminare allgemein und die beiden dokumentierten Abendveranstaltungen konkret zu analysieren:

Diese Form der Werbung hat zwar bei Weitem nicht die Breite wie Fernsehwerbung oder Fachmessen, aber sie schafft es am besten Kundinnen und Kunden direkt und persönlich anzusprechen und zu binden. Außerdem kann vermutet werden, dass die Kosten dafür vergleichsweise gering ausfallen. Teilnahmegebühren zwischen vierzig und einigen hundert Euro dürften reichen, um Lokalität, Buffet und Organisation zu finanzieren. Da alle teilnehmenden Vortragenden für sich selbst werben und im Rahmen der Veranstaltung sehr gute Möglichkeiten haben unmittelbar Kunden zu gewinnen, ist zu vermuten, dass für die Vorträge selbst keine Entschädigungen ausbezahlt werden, also unter den Expertinnen und Experten kein Geld fließt. Angepriesen werden die Seminare auf den Internetseiten der Banken, in den Filialen und in diversen Veranstaltungskalendern der betreffenden Gemeinden. Außerdem machen auch die dort auftretenden Fachkräfte innerhalb ihrer Möglichkeiten darauf aufmerksam, meist auf deren Homepages.

Ein Haus zu bauen ist nicht einfach. Es lauern viele Gefahren. Somit kommt für »Häuslbauerinnen« und »Häuslbauer« jede Informationsquelle, die angeboten wird, recht. Menschen außerhalb der Baubranche haben nur sehr selten die Gelegenheit mehrmals im Leben an einem Hausbau mitzuwirken. Freilich, Erfahrungen werden über Generationen und im Freundeskreis getauscht. Aber es bleibt das eine, einzige, eigene Haus, das man baut. Für sich selbst und für seine Familie. Es gibt nur eine

Chance alles richtig zu machen. Vernünftige werden sich daher im Vorfeld informieren. Informationsmaterial gibt es, wie bereits erwähnt, in Unmengen: Baumessen, Seminare, Broschüren, Fernseh-Schaltungen. Die Profiteure des Hausbauwesens geizen nicht mit dem Betreuungsaufwand für zukünftige Kunden. Somit ist der notwendige Zulauf zu den Seminaren nicht schwer herzustellen.

Ein Seminar ist ein sehr gutes Werkzeug, um die Kunden direkt anzusprechen und den als sinnvoll erkannten Informationsaustausch einzuleiten. Der Umfang solcher Seminare bewegt sich zwischen einem einzelnen Informationsabend und einer Reihe an Vorträgen. Das spiegelt sich auch in den Teilnahmegebühren wider, die sehr stark variieren, jedenfalls aber im Vergleich zu Hausbaukosten irrelevant erscheinen. Die Konzepte aber sind alle sehr ähnlich: Alle großen Bankinstitute bauen auf Vorträge, die von sogenannten Bauexperten und den Wohnbaufinanzierungsexperten der Banken gemeinsam gehalten werden. Um aber mehr als eine Vortragsreihe zu sein, werden bei einigen Veranstaltungsreihen die Kunden über Wochen hinweg beim Planen des künftigen Eigenheims betreut und persönlich beraten. Manche der Seminare bieten auch Exkursionen zu bereits gebauten Traumhäusern an.

Ein konkretes Hausbauseminar

Das im Anhang dokumentierte Seminar bestand aus einem kostenlosen »Bauherrenabend«, der allgemein in das Thema einführt und dem »Informationsabend«, der sehr detailreich alle – vor allem technische – Belange des Hausbaus erklärte.

Der »Bauherrenabend«

Bewerbung, Anmeldeprozedere und Veranstaltungssaal wurden von der Bank organisiert. Den inhaltlichen roten Faden hielt ein »Traumhausplaner« in der Hand. Er wirkte sympathisch, zeigte Humor und Fachwissen und ließ daher das Publikum an seinen Lippen hängen. Abgelöst wurde er immer wieder von seinen Kollegen, die die Gewerke vertraten aber auch von Finanzierungsexperten, Gemeindevertretern und einer Notarin. Auf diese Art und Weise wurden nach und nach scheinbar alle Aspekte des Themas bearbeitet. Die Stimmung war entspannt, an manchen Stellen beinahe ausgelassen. Der kleine Saal, in dem die etwa vierzig Personen Platz fanden, war an den Wänden mit Werbeplakaten für verschiedenste Produkte der Bank behängt: Wohnbaukredite, eine neue Netbanking-App, die die Kontoverwaltung vom Telefon aus erleichtern soll, Veranlagungsformen und einiges mehr. An der linken Seitenwand waren Tische aufgestellt, deren Oberflächen vollkommen mit Prospekten der Vortragenden verdeckt waren: Informationen zu Förderungen und Lebensversicherungen, »Thermische Sanierung und feuchtes Mauerwerk«, »Einfamilienhaus - behaglich, gesund und energiebewusst«, »Solaranlagen planen und gestalten«, »Ihr Weg zum Traumhaus«, »Rechts-Begriffe verständlich erklärt«, »Haus, Grundstück, Wohnung. Sie bekommen, was Ihnen gehört«, »Erneuerbare Wärme für Eigenheime« und vieles mehr. Freundlicherweise waren bereits Ringmappen bereitgelegt, um die Flut an Informationen überhaupt handhaben zu können. Einige Tische an der der Projektionsfläche gegenüberliegenden Wand des Saals verrieten bereits, dass in der Pause mit einem Buffet

zu rechnen sei. Schon bevor die Veranstaltung begann, war der Präsentationsprojektor illuminiert, um einen Schlüsselbund mit Anhänger in Häuschenform zu zeigen.

Die Teilnehmerinnen und Teilnehmer waren größtenteils Paare Ende zwanzig. Die wenigen älteren Herrschaften waren zum Teil interessierte Eltern der Paare. Es war sofort zu spüren, dass der Rahmen allen Denkens die Familie ist. Die jungen Paare tauschten sich über Kinder oder Kinderpläne aus, man besprach Raumvorstellungen entlang des Stammbaums. Er träumt vom Werkraum neben der Garage. Sie hofft, von der Küche aus alles überblicken zu können. Beide wollen die Kinderzimmer nicht neben dem Schlafzimmer. Hier wurden Klischees gegossen. Auch von Seiten der Vortragenden wurden ausnahmslos Einfamilienprojekte vorgestellt. Es war in jeder Hinsicht eine homogene Gruppe von Menschen die hier aufeinander traf. Mittelstand in Sonntagstracht, nicht reich, aber ohne pekuniäre Engpässe. Die finanzielle Potenz generiert sich aus einem starken Familienverbund. Nicht selten hatten ältere Verwandte das Baugrundstück an die jungen sehr günstig übergeben. Die von diesen Menschen ersehnten Häuser werden nicht zu den fünf Prozent gehören, die Architektinnen oder Architekten geplant werden haben.⁹⁰ Genau so wenig kommen Fertigteilhäuser in Frage. Man plant selbst und baut selbst, wenn auch vernünftigerweise mit Unterstützung von Professionisten. Man zeigt sich betont bodenständig, hat kein Interesse am Abweichen von Hergebrachtem. Die Kunden wissen selbst, was sie wollen, haben klare Bilder von dem, was sie bestimmt nicht akzeptieren werden.

Die offenen Fragen bezogen sich auf Bautechnik oder, wenn es um die Innenausstattung ging, um Trends in der Produktwahl. Dampfbremsen und Dampfgarer. Es war eine seltsame Mischung aus selbstbewusstem »Ich-lasse-mir-nichts-einreden« und der beinahe unterwürfigen Bitte um Bestätigung der mitgebrachten Vorhaben. Man hoffte zu hören, dass die eigenen Pläne sehr gut überlegt, machbar, finanzierbar und grundvernünftig seien. Alles andere

90 Vgl. Lechner: Nicht nur eine Frage des Geldes, S. 33.

hätte geschmerzt. Es ist die Größe der jeweiligen Unternehmung, die das alles so besonders und gerade daher auch verwundbar macht. Die finanzielle Größe, aber noch viel mehr die Bedeutung für die eigene Zukunft, die man in Beton, Ziegel und Holz zu festigen plant. Es hängt zu viel daran, als dass man die Fäden aus der Hand geben möchte. Aber man muss an manchen Stellen genau das tun, um von Fachkräften profitieren zu können.

Grundlegende Fragen, die in den Pausen diskutiert wurden, waren fast ausschließlich polaren Charakters: »Klo im Bad oder separat?«, »Küche zum Wohnraum geöffnet oder eine ordentliche Küche?«, »Speisekammer: ja oder nein?«, »Pool oder Schwimmteich?«, »Holz oder Ziegel?«, »Kachelofen oder offener Kamin?«, »Nur Niedrigenergiehaus oder doch schon Passivhaus?«. Bei der Enge dieser Fragen müsste man vielleicht doch zum Fertighaus raten. Auch die gezeigten Beispiele konnten den Horizont des Möglichen nicht erweitern. Es blieben stets einfache Entscheidungsfragen. Das ist legitim: Manche bauliche Lösungen sind eben etabliert und erprobt. Außerdem kann übertriebenes Abweichen von der Norm einen späteren Verkauf verunmöglichen. Interessant ist aber, dass mit Individualität geworben wird. Es ist außerdem das wichtigste Argument gegen Häuser von der Stange:

„Sie sollten selber auch in die Hand nehmen was Sie wollen. Nicht irgend ein Fertighaus nehmen, wo Sie irgendwas kriegen. Das ist halt oft ein bequemer, verführerischer Weg, dass man sich das Haus Nummer 47 nimmt, dass man glaubt, das ist alles sowieso so, wie es in den Prospekten steht. Meistens ist es alles nicht so. Weil dann kommt man drauf, dass es irgendwo mit der Südausrichtung nicht so passt. Oder die Haustür auf der falschen Seite, oder die Straße wo anders ist. Oder mit den Preisen, dass da oft kein Keller, kein Rauchfang dabei ist und solche Sachen. Das sollten Sie wirklich ernst nehmen. Und in Ruhe überlegen mit Fachleuten,

die auf Sie zukommen würden. Drum muss man da am Anfang ein wenig flexibel sein. Wirklich überlegen: Was will ich haben?“⁹¹

Der Traumhausplaner warnt vor dem fertigen Produkt und verweist auf die Detailarbeit mit den Fachleuten. Diese standen beim »Bauherrenabend« noch nicht in voller Anzahl zur Verfügung. An diesem Abend wurden erst einmal die Grundlagen sondiert und ein Vorgeschmack auf den folgenden »Informationsabend« gegeben.

Zu Beginn des ersten Termins erklärte der gut gelaunte Bankleiter die Beweggründe der Bank, diese Dienstleistung anzubieten:

„Warum machen wir als Bank überhaupt solche Veranstaltungen? Wir sehen uns natürlich als starker Partner in der Region. Wir sind eine Regionalbank. Wir haben hier unsere Kunden, die uns ihre Spareinlagen anvertrauen einerseits und andererseits haben wir hier auch unsere Kreditnehmer. Die kommerziellen Kreditnehmer, sprich die Unternehmer, aber ein wesentlicher Teil sind natürlich auch die Hausbauer, die Hauskäufer, die Haussanierer. Und uns ist ganz, ganz wichtig, dass wir hier in der Region unsere Finanzierungsmittel vergeben, weil dann wissen auf der einen Seite auch die Sparer, dass ihre Gelder hier in der Region wieder eingesetzt werden und die Kreditnehmer wissen auf der anderen Seite, dass die Gelder, die wir ihnen als Kredit geben, die Finanzierung Ihres Bauvorhabens, letztendlich von den Sparern hier vor Ort kommen. Das ist ein ganz wichtiger Punkt. Darauf sind wir sehr, sehr stolz, dass wir eine Regionalbank sind und dass der Kreislauf innerhalb der Region bleibt. Neben den Finanzierungsgeschäften, den Beratungsgeschäften wollen wir auch einen Mehrwert bieten und so können Sie auch diese heutige Veranstaltung betrachten. Wir wollen Kompetenzen bereitstellen und das ist uns ganz, ganz wichtig, dass wir nicht nur auf schnelle Geschäfte aus sind, sondern dass wir auch gute Information geben, auf die Bedürfnisse unserer Kunden eingehen. Und Sie werden

91 Bauherrenabend: Anhang-11-B27.

sehen, dass wir sehr von unserer Veranstaltung überzeugt sind, dass Sie sehr wichtige Informationen für Ihr Projekt, für Ihr Vorhaben bekommen werden.“⁹²

Der Trend, Produkte mit Regionalität zu bewerben, ist mittlerweile von den Lebensmittelhändlern bis in den Finanzsektor vorgeedrungen. Aber womit kann eine Bank, deren sehr enger Gestaltungsraum auf internationaler Ebene vorgegeben wird, denn sonst werben, wenn nicht mit Vertrauen und Nähe? Alles, worin sich einfache Hausbanken voneinander unterscheiden können, ist das Serviceangebot und manchmal eine kleine Ziffer weit hinter dem Komma. Abschließend motivierte der Bankleiter noch dazu, nicht zu lange mit dem Projektbeginn zu warten, denn:

„Eines kann ich auch gleich dazusagen, Sie haben sicher den günstigsten Zeitpunkt jetzt gewählt, wenn Sie jetzt ein Bauvorhaben vorhaben, Sie haben historische Zinsen, die Sie vorfinden. So billig kriegen Sie wahrscheinlich nie wieder mehr einen Kredit.“⁹³

Danach trug die Notarin sehr sachlich und gut strukturiert vor, welche gesetzlichen Rahmenbedingungen für Häuslbauer relevant sind, von welchen Rechten sie Gebrauch machen sollten und wie man den Pflichten am besten beikommt. Steuern, Grundbuch, Kaufvertrag, Übergabe und Schenkung. Man hatte den Eindruck, dass man sehr gut informiert wurde.

Der örtliche Bürgermeister war dann an der Reihe, die Sicht der Gemeinde und was sich davon ableiten lässt, zu erklären. Er wies in routinierter Art und Weise auf alle möglichen Schnittpunkte zwischen Baudamen und -herren und der Gemeinde hin. Voreinreichung, Einreichung, Bebauungswidmung, die man zu beachten habe, Förderungsansuchen, die auch von der Gemeinde unterzeichnet werden müssen. Er vergaß nicht für freie Baugründe in seiner Gemeinde zu werben, bevor ein Vertreter des

92 Bauherrenabend: Anhang-2-A43.

93 Bauherrenabend: Anhang-3-A03.

hiesigen Bauamtes zu Wort kam: Der Baumeister erklärte nervös aber detailreich alle Schritte des Hausbaus und verknüpfte diese mit der Rolle der Gemeinde.

Der Vortrag des Traumhausplaners war das Herzstück des »Bauherrenabends«. Sein sympathischer Vortragsstil und das anscheinend unerschöpfliche Wissen zu allen Bereichen des Hausbaus, ließen niemanden an seinen Worten zweifeln. Außerdem schien er die Fragen der Zuhörerinnen und Zuhörer zu erraten. Er ging auf viele Fragen ein, ehe sie gestellt werden konnten. Er warnte sogar vor übertriebenen Erwartungen und davor zu groß zu bauen:

„Oft hat man dann Wünsche, die einiges kosten, dann muss man sich überlegen, wie kann ich mir das Ganze leisten? In so einem Einfamilienhaus, wie wir es dann sehen, stecken zweieinhalb- bis fünftausend Stunden Arbeitszeit. Wenn ich sage, ja, aber ich will ein großes Haus, ich mache eh viel selber, dann muss man sich überlegen, wie man diese fünftausend Stunden reinbringt ins Haus. Wenn Sie Ihre fünf Wochen Urlaub da geistig zusammenrechnen, und ich nehme noch meine 30 Wochenenden her, wo ich jeden Tag zehn Stunden arbeite, dann kommen Sie auf siebenhundert Stunden wo Sie Ihre Familie nicht sehen, Ihre Freunde nicht sehen, wo Sie am Montag im Büro einschlafen oder vielleicht dann eine Muskelzerrung haben.“⁹⁴

Seinen Vortrag untermalte er mit Fotos und Plänen eigener Projekte. Bei der Vorstellung dieser lenkte er das Augenmerk stets auf clevere und äußerst praktische Details, gegen die niemand etwas einwenden konnte die aber derart einfach machbar schienen, dass es oft im Publikum ein kollektives Kugelschreiberkratzen hervorrief.

„[...] wenn man zum Beispiel dann im Vorraum das WC neben einen Garderobenraum, einen Abstellraum legt. Ein barrierefreies, behindertengerechtes WC braucht einen gewissen Platz. Das muss man nicht gleich einbauen, aber man kann später zum Beispiel die Zwischenwand zur Garderobe wegreißen, und ganz leicht

94 Bauherrenabend: Anhang-07-B47.

eine barrierefreie Sanitäreinheit einbauen. Das kostet auch nicht mehr, wenn Sie es gleich richtig planen, [...]“⁹⁵

Er sprach von Dämmungen, erklärte seine Planungsprinzipien, behandelte Wintergärten, Baustoffe, Energie, wo man am besten den Esstisch platziert, Fenster, Beschattung, Raumlüftung, Heizung, Baukosten, Raumklima, Bussysteme, Gartenplanung und vieles mehr.

„Ich gehe davon aus, dass ich deswegen ein Haus baue, weil ich einen Garten will. Weil sonst könnte man eine Wohnung im dritten Stock ja auch irgendwo nehmen. Wenn Sie sagen: Ich will Haus bauen, dann ist für mich die Schlussfolgerung: Sie wollen einen Garten auch haben. Dann sollte man sich auch ein bisschen überlegen: Was tue ich in dem Garten?“⁹⁶

Das war eine sehr gute Frage, die vermutlich alle Anwesenden im Stillen zu beantworten versuchten. Dabei war aber die Schlussfolgerung zwei Sätze davor, warum man überhaupt ein Haus bauen wolle, bereits vergessen. Sie wurde im selben Atemzug vom Vortragenden beantwortet (ein Lehrbeispiel für Schopenhauers sechsten Kunstgriff der eristischen Dialektik, einem grundlegenden Werk der Rhetorik⁹⁷). Er verglich im Weiteren den Garten mit den Wohnräumen des Hauses. So sei die Küche des Hauses der Grillplatz im Garten. Oder das Kinderzimmer findet sich im Garten als Spielbereich. Somit war klar, dass der Garten genauso geplant werden müsse, wie das Haus. Viele Funktionen benötigen Wasser- oder Stromanschlüsse, die man ja schließlich auch einbauen müsse.

„Wichtig zu überlegen ist: Schwimmteich oder Swimmingpool? Ein Swimmingpool zu knapp vorm Haus ist, behaupte ich einmal, nicht schön. Weil dann haben Sie drei Monate ein schönes, blaues Wasser und die anderen neun Monate schauen Sie auf eine grüne Suppe oder auf eine Plastikfolie. Einen Pool sollten Sie immer ein bisschen verstecken. Ja, das ist so. Einen

95 Bauherrenabend: Anhang-08-A74.

96 Bauherrenabend: Anhang-12-A03.

97 Vgl. Wikipedia: Eristische Dialektik.

Pool sollte man immer verstecken, entweder links oder rechts weg von der Hauptaussicht. Oder hinter einer kleinen Natursteinmauer.“⁹⁸

Diese Aussage amüsierte die Teilnehmerinnen und Teilnehmer. Der private Badespaß, der neun Monate nicht vorhanden ist, wird als solcher an keiner Stelle des Abends hinterfragt. Die einfache Entscheidungsfrage, die sogleich zugunsten des Schwimmteichs beantwortet wird, lenkt von der Grundsatzfrage ab. Diese Methode wurde bei allen möglichen Themen angewendet.

Über die vielen Möglichkeiten, wie die Häuser aussehen könnten, leitete der Experte dann zum Thema Passiv- oder Niedrigenergiehaus über. Es wurde gezeigt, dass der Energiestandard nichts mit dem Design zu tun hätte. Jede Bauform biete Platz für Photovoltaik oder Solaranlagen. Fußboden- oder Wandheizungen, Pelletsöfen, Wärmepumpen. Lüftungsanlagen wurden wegen der giftigen CO₂-Belastung in der Luft empfohlen:

„Wenn zwei Erwachsene in einem 15 Quadratmeter Raum schlafen und die Fenster zu sind im Winter, wird es ungesund. Da muss ich mir überlegen, was tu ich dann? Mach ich die Fenster auf, wenn es stürmt und schneit, das mag nicht ein jeder. Lass ich die Tür zum Gang offen? Das mag auch nicht ein jeder. Dann kommt das Thema Lüftungsanlage. Diese kontrollierte Wohnraumlüftung funktioniert so, dass die verbrauchte Luft abgesaugt wird, aus der Küche, aus Bädern aus WCs. Das heißt: Da hab ich auch gleich den Geruch weg und die Feuchtigkeit weg.“⁹⁹

Weiter ging es mit Energiekennzahlen und Heizkosten. Mit Dämmstärken und mit Kostenersparnis. Über Keller gab es auch einiges zu hören und man bekam einige Bilder von »Wohnkellern« zu sehen. Immer wieder kommt der Traumhausplaner auf die Ausrichtung des Hauses nach Süden zu sprechen. Es ist eine über den gesamten Vortrag verteilte und immer wieder besprochene Thematik:

98 Bauherrenabend: Anhang-12-A30.

99 Bauherrenabend: Anhang-13-B39.

„[...] würde ich Ihnen empfehlen, drehen Sie das Haus nach Süden. Da kann man große Fensterflächen machen. Das geht so weit, da kann man auch sagen: ca. 40% der Südfront, bei einem Niedrigenergiehaus, Passivhaus, kann man mit Fenster machen. Mehr bringt dann auch wieder nix. Mit Dachvorsprüngen kann man sehr schön beschatten.“¹⁰⁰

Nach dem sehr langen Vortrag des Bausachverständigen kam der Wohnbaufinanzierungsexperte an die Reihe. Er begann aus der alten Zeit zu erzählen, als man erst mitten im Bauprozess, wenn kein Geld mehr vorhanden war, zur Bank gegangen ist, um einen Kredit aufzunehmen. Heute sei das anders. Schon vor der Einreichung gäbe es bereits Kostenschätzungen und Förderzusagen. Man könne daher mit der Bank schon vor Baubeginn alles Finanzielle planen. Im Weiteren stellte er das Wohnbaukonto vor, mit dem man während der Bauzeit niemals den Überblick verlieren könnte. Weiter ging es mit den Eigenmitteln, mit Förderungen und Laufzeiten. Wie sein Vorgesetzter zu Beginn der Veranstaltung, erinnerte er an die günstige Zinssituation im Moment. Allerdings von der anderen Seite her:

„Wir hatten und das wird kaum jemand für möglich halten: Um 1980 herum, und wir waren beide damals schon aktiv, 13,25% Zinsen für Wohnbaudarlehen. Nach menschlichem Ermessen wird das so schnell nicht wieder kommen. Aber es hat es wirklich gegeben.“¹⁰¹

Der das Publikum sichtlich weniger amüsierende Vortrag setzte sich über die Themen Zinsdeckel, Finanzierungsplan und variable oder fixe Zinssätze fort und endete mit der Aufforderung, die Beratung in Anspruch zu nehmen und mit der Zusage ein maßgeschneidertes Paket für Jede und Jeden zusammenzustellen.

Der letzte Teil war dem Interieur gewidmet. Ein Wohnraumplaner trat gemeinsam mit dem bereits bekannten Traumhausplaner auf. Der Vortragsstil war der einer humorvollen Doppelconférence. Die beiden stellten ihre

100 Bauherrenabend: Anhang-8-B54.

101 Bauherrenabend: Anhang-17-B29.

Meinungsverschiedenheiten zur Küche lustig zur Schau. Sie kritisierten einander und diskutierten dabei ein Thema nach dem anderen. Es ging um Küchenfenster, um Hochschränke. Die Diskussion erreichte die Speisekammer und damit den Zenit der Publikumslaune. Übertrieben detailreich wurden Dampfgerätekabine und Sitzbänke besprochen. Nicht zu vergessen die Höhe der Arbeitsplatte:

„Ja, grundsätzlich hab ich den Kunden abgemessen und dann haben wir gesagt: Okay, ungefähr 92,5 Zentimeter wäre die ideale Höhe. Er hat gesagt, er kocht sowieso nicht, er hätte gerne einen Dampfgerätekabine gekriegt. Darum haben wir nur sie [seine Frau] berücksichtigt in der Höhe. Und ich hab das dann genau gezeichnet, sie ist mit dem Plan zum Baumeister gegangen und siehe da, ich komme zum Abmessen und es hat punktgenau gepasst!“¹⁰²

Der Abend endete mit einer knappen Zusammenfassung durch den Traumhausplaner und der Verabschiedung durch den Bankleiter. Es wurde erneut auf die Beratungsmöglichkeiten und die aufliegenden Prospekte hingewiesen.

„Und ich wünsche Ihnen wirklich viel, viel Erfolg, viel Freude. Das sind wirklich ja Entscheidungen, die man trifft für sein zukünftiges Leben. Horchen Sie in sich hinein, was sind Ihre, was sind Ihre Wünsche, was hätten Sie gerne und ich wünsch Ihnen wirklich für die Umsetzung alles Gute! Toi, toi, toi! Und bedanke mich nochmals für Ihren Besuch und für Ihr Kommen. Dankeschön!“¹⁰³

102 Bauherrenabend, Anhang-21-B54.

103 Bauherrenabend, Anhang-23-A06.

Der »Informationsabend«

Der zweite Teil des Seminars, verlief sehr ähnlich, allerdings wurden die Themen technischer. Fachleute für Fenster und Türen, Bauaufsicht und Ausschreibung, Massivbau, Holzbau, Elektroinstallation, Licht und Alarmanlagen und Heiztechnik informierten über ihre Fachbereiche. Sie zeigten jeweils das Produktspektrum, erklärten Vor- und Nachteile, zeigten Bilder und gaben Empfehlungen. Außerdem kamen vom ersten Termin bereits bekannte Vortragende erneut zu Wort: Traumhausplaner, Wohnraumplaner, Wohnbaufinanzierungsexperte. Der Bankleiter durfte erneut als Hausherr die Moderation führen. Der erste große Vortrag kam von einem Energieberater, der alle Vorzüge des Passivhauses anhand seines eigenen, bereits vor 14 Jahren errichteten, dem Publikum darlegte. Er erklärte das Zustandekommen seines Hausbauwunsches und warum er mit seiner Familie als Vorreiter bereits »damals« in dieser Art gebaut hatte.

„Ein Ziel war natürlich der Energieverbrauch.“¹⁰⁴

Abgesehen von der unglücklichen Formulierung, war in seinem Vortrag durchgängig die Energie als Leitmotiv über allem schwebend. Eine große Zahl an Geräten wird beschrieben, die sein Gebäude am Laufen halten. Besorgten Fragen aus dem Publikum, ob denn diese Geräte wartungsanfällig seien, konnten sogleich Unbedenklichkeitserklärungen entgegengesetzt werden. Insgesamt mehr als 50 Minuten rechnete der Experte alle Einsparungsmöglichkeiten und Vorteile des Passivhauses vor.

Auch im Verlauf des weiteren Abends wurden fast ausschließlich technische Details oder verlängerte Wiederholungen der Inhalte des ersten Vortragsabends besprochen. An manchen Stellen kam es unter den Fachplanern zu kleinen Meinungsverschiedenheiten, was die Sache sympathisch wirken ließ. Interessant war auch ein nicht übersehbares Konkurrenzverhalten zwischen dem Ziegel- und dem Holzspezialisten. Der allgemeinen Meinung, dass die Holzbauweise zwar ein wenig teurer, aber ökologischer sei, konnte der Ziegelspezialist entgegensetzen,

104 Informationsabend, Anhang-29-B58.

dass auch Ziegel Naturprodukte seien. Ein projiziertes Foto, das zeigte, wie Ziegel mit Klebemörtel aus handlichen Sprühdosen vermauert wurden, ließ dann aber das Publikum überrascht nachfragen, ob das denn nicht ungesund wäre. Diese Sorge wurde sogleich entkräftet:

„Ich sage einmal: Der Ziegelhersteller sagt, es ist nichts chemisches drin. [...] Nichts tragisches, was einen Umwelt... oder einen Einfluss hat. [...] Das ist aber die andere Frage, wie gut ist das Klebeband bei einem Holzriegelbau. Das ist halt die Thematik, wo ich sage, wenn mich einer fragt: Widerspruch Holzbau oder nicht oder Ziegelbau? Es werden ja im Holzbau viele Klebemittel verwendet. Das heißt, das weiß ich ja auch nicht, wie lange der Kleber hält und wie lang ist das dampfdiffusionsdicht?“¹⁰⁵

Damit begann eine Diskussion über die Haltbarkeit verschiedener Komponenten eines Hauses. Die sich verlierende Sachlichkeit wurde vom Publikum hingenommen. Dieses bestand zu einem großen Teil aus den Personen des ersten Abends. Abermals erwartungsvolle Gesichter und gute Laune. Die Situation war den meisten merklich vertrauter, das Auftreten selbstbewusster. Es wurden wesentlich mehr Fragen gestellt, als beim ersten Mal. Für die meisten Gäste war der letzte Teil des Abends am wichtigsten. Da gab es die Möglichkeit, gleich vor Ort von allen Fachplanern persönliche Beratung in Anspruch zu nehmen. Viele brachten ihre Skizzen und Pläne der Häuser und Fotos von Grundstücken mit. Die finanziellen und technischen Fragen wurden in den Beratungsräumen der Bank diskret besprochen. Der sympathische Traumhausplaner war sehr gefragt, die Leute standen vor seiner Türe Schlange. Dieser Andrang erklärt vielleicht den Schriftzug auf seiner Homepage: Über 450 Häuser seit 1996.

105 Informationsabend, Anhang-46-B20.

Dieses zweiteilige Seminar lieferte sicher für viele Fragen brauchbare Antworten. Zugleich aber brachte die Fülle an Informationen genug Anlässe zu den besprochenen Themen das eine oder andere ein weiteres Mal nachzufragen. Es entstand das, was man in der Werbepsychologie Reziprozität nennt und Gegenseitigkeit bedeutet: Man ist den Vortragenden für Ihre Zeit und Geduld dankbar. Der geringe Seminarbeitrag lässt nicht das Gefühl aufkommen, man habe ein Beratungshonorar gezahlt. Das Prinzip der Reziprozität baut darauf auf, dass man seinem Gegenüber einen Gefallen tun will, um auszugleichen, dass man in dessen Schuld steht.¹⁰⁶ Das tut man in diesem Fall am einfachsten, wenn man die bereits begonnene Beratung fortsetzt und im weiteren Verlauf einen Auftrag vergibt.

Der Köder, dem einige Kunden nicht entkommen können oder wollen, ist damit gelegt. Vermutlich ist für beide Seiten – Anbieter und Interessenten – die Höhe des Seminarbeitrags unerheblich. Für die einen erscheint er neben dem großen Vorhaben winzig, für die anderen wird der finanzielle Rücklauf keine Zweifel ob dieser Werbeform aufkommen lassen. Das im Grunde sehr vernünftige Seminar bringt Nachfrage und Angebot zusammen. Bank, Planer und »Häuslbauer« profitieren davon. Damit entsteht eine Win-Win-Win-Situation.

106 Vgl. Wikipedia: Werbepsychologie.



Abb. 06: Tor im Altbestand kurz vor dessen Renovierung.

Auswege



NUN SCHEINT ES, ALS KÖNNTE MAN DER WEITEREN ZERSTREUUNG DER FAMILIENWOHNSITZE NICHTS ENTGEGENSETZEN. KONZEPTE, WIE MAN DIE SITUATION ÄNDERN KÖNNTE, SIND BEREITS ENTWICKELT. EINIGE IDEEN WERDEN AUF DEN NÄCHSTEN SEITEN BEHANDELT.

Politik und Gesetz

Alles, was bedeutende Kraft im wirtschaftlichen und politischen System hat, zieht in die Richtung, wo die Lebensqualität unserer Wohnquartiere weiter leiden muss. Die Interessen an der kritisierten Entwicklung sind so stark, dass keine Aussicht auf Änderung besteht.

Dort, wo die Zersiedelung tatsächlich passiert und wo man durch kluge Entscheidungen dagegen halte könnte, herrscht der größte Druck auf die Entscheidungsträgerinnen und Entscheidungsträger. Gemeinden haben oft keine Kapazitäten, durch sinnvolle Flächenwidmung das weitere Wachstum der Gemeinde in hoher Qualität bewusst zu gestalten. Die Bundesländer sind zwar Aufsichtsorgane, haben andererseits aber nur sehr begrenzte Werkzeuge dafür. Je nach Bundesland ist es oft nicht einmal möglich, Daten über Baulandwidmung, Bodenversiegelung und Flächenverbrauch statistisch zu erfassen. Über die Grenzen von Bundesländern hinweg ist an so etwas nicht zu denken, da aufgrund der separaten Gesetzgebung nicht einmal durchgängige Bezeichnungen für Widmungsklassen vorhanden sind, also keine Vergleichbarkeit gegeben ist.¹⁰⁷ Würde problemlösungsorientiertes Vorgehen politisch gewünscht sein, könnte man zumindest recht einfach gesetzliche Rahmenbedingungen dafür schaffen, systematische Datenerhebung zu ermöglichen.

Auch Niklas Maak fordert in seinem Buch »Wohnkomplex« Gesetzesänderungen. Er spricht zwar als Deutscher für Deutschland, aber die Probleme sind die gleichen, die Verwaltungsstruktur ist ähnlich wie in Österreich.

„Alle neuen Denkansätze werden die Architektur der Städte und Vororte nicht ändern, wenn die politischen Bedingungen des Bauens sich nicht ändern. Die Baumisere erscheint vielen als ein nicht entknotbares komplexes Gewirr verschiedener Faktoren, ihre Ursache im Dunkel von Vorschriften und Interessen zu liegen. Aber

107 Anmerkung des Verfassers: Die Informationen über die systematische Probleme im Widmungswesen und der diesbezüglichen Datenerhebung stammen von Auskunftspersonen, die nicht genannt werden wollen, mir aber persönlich bekannt sind.

*das ist nicht so. Es ist klar benennbar, woran die Baukultur krankt, was neue Formen verhindert – und was geändert werde müsste.*¹⁰⁸

Er fordert Geld für die Gemeinden, um damit gute Bebauungspläne zu finanzieren. Außerdem müsse man die Bauverordnungen ändern. Seiner Ansicht nach fließt sehr viel Geld in die extremen Dämmungen, dabei gebe es immer wieder Situationen, wo dies nicht nötig sei. Man müsse das Bauordnungsrecht auf Komfortexzesse abklopfen. Eine weitere Forderung betrifft Baugruppen und Umnutzungen. Beides müsse gefördert und vorange-
trieben werden.¹⁰⁹

*„Die größten Innovationen gehen in der Wohnarchitektur zur Zeit vom Baugruppenwesen aus – was eine Art Selbsthilfe ist: Bauherren tun sich zusammen und bauen sich das, was sie auf dem Markt nicht finden, eine Architektur, in der man in einem größeren Verband nach seinen eigenen Vorstellungen leben kann, die oft deutlich von der renditeträchtigen Stapelung mittelgroßer Apartments in Zweckbauten abweicht.*¹¹⁰

Das größtenteils urbane Phänomen der Baugruppen, das zur Zeit an Stärke gewinnt, ist tatsächlich ein Hinweis darauf, dass die üblichen Angebote nicht mehr alle Bedürfnisse decken können. Viele Baugruppen suchen Lebensräume, die Gemeinschaft aber auch Privatsphäre in hoher Qualität bieten. Dies führt zu kompakten, effizienten Gebäuden, die aufgrund ihrer Qualitäten auch sozial nachhaltig wirken.

Interessant wäre – wenn auch angesichts der gegenwärtigen Lage vollkommen unrealistisch – ernsthaft betriebene Ressourceneinsparung durch Kostenwahrheit. Würden Energie und Verkehr nur kostendeckend angeboten, würden sich einige Probleme von selbst lösen. Jede Entscheidung wäre über Kosten unmittelbar mit Ressourcenverbrauch verknüpft, man würde Energieverschwendung vermeiden, weil sie im Portemonnaie spürbar wäre. Das Leben in der abgelegenen Siedlung wäre wesentlich

108 Maak: Wohnkomplex, S. 297.

109 Vgl. Maak: Wohnkomplex, S. 297ff.

110 Maak: Wohnkomplex, S. 299.

teurer. Doch diesem Ziel könnte man sich bestenfalls in sehr kleinen Schritten nähern, denn eine Änderung von heute auf morgen würde vermutlich katastrophale Folgen mit sich bringen. Zu viele Menschen haben ihr Leben auf die günstige Verfügbarkeit von Verkehr und Energie aufgebaut, nicht zuletzt das gesamte Wirtschaftssystem. Dies ist daher politisch unmöglich umsetzbar.¹¹¹

111 Vgl. Wir sind Auto, 00:44:00.

Idee und Handlung

Das Einwirken auf die Politik darf zwar keinesfalls aufgegeben werden, aber nur darauf zu hoffen, dass man irgendwann einmal einen Erfolg erzielen könnte, ließe viele – vor allem kleinmaßstäbliche – Möglichkeiten ungenutzt. Von Richard Buckminster Fuller ist folgende Aussage überliefert:

„You never change things by fighting the existing reality. To change something, build a new model that makes the existing model obsolete.“¹¹²

»Bucky Fuller«, einer der großen Architekten des 20. Jahrhunderts, zeigt damit einen Weg, der gangbar ist. Dass alte Systeme irgendwann überholt sein werden und durch neue abgelöst werden, ist ein natürlicher Prozess. Diese Chance auf Veränderung aber bewusst einzusetzen, ist eine kluge Idee.

Inspiration, wie diese neuen Modelle aussehen könnten, zeigt auch Niklas Maak. Auf der Suche nach zukunfts-tauglichen Wohnformen arbeitet er erst die Probleme der Gegenwart und der Vergangenheit heraus und analysiert diese.

„Es war der eigentliche Entwurf hinter der Doppelhaus-hälfte: das Bild einer Gesellschaft, die sich aus isolierten drei- bis fünfköpfigen Kleinfamilien zusammensetzt. Es war der Plan, um den herum die Vorstadt organisiert wurde, bis es schließlich schien, als sei das Leben mit Partner und Kind und Großraumlimousine im 160-Quadratmeter-Haus eine Naturgegebenheit und keine soziologisch und bauhistorisch relativ junge Wohnform, die angesichts der ökologisch, ökonomisch und demographisch angespannten Situation an ein baldiges Ende zu kommen droht.“¹¹³

Er baut damit seine Argumentation für kleinteiligere und flexiblere Gebäude auf. Familien stellen längst nicht mehr die Mehrheit in der Bevölkerung. Dies kann mit den Zahlen der Statistik Austria auch für Österreich bestätigt werden: Von den 3,8 Millionen Privathaushalten 2014 sind

112 Quinn: Beyond Civilization, S. 137.

113 Maak: Wohnkomplex, S. 175.

2,5 Millionen Ein- oder Zweipersonenhaushalte. Das sind ziemlich genau zwei Drittel. 1985 waren es erst 51%. Die klassische Familie mit vier oder mehr Personen kommt heute auf 18%, 1985 waren es 29%.¹¹⁴

Maak zeigt im Weiteren einige Beispiele für »postfamiliäres Wohnen«. Die meisten der gezeigten Projekte hat er in Japan gefunden. Das ist bemerkenswert, da zwar Japans Gesellschaft in vielerlei Hinsicht als Modell für künftige Entwicklungen in Europa gesehen wird, aber im Grunde ein Vergleich von Wohnsituationen, besonders von Avantgarde-Projekten, über die Kulturgrenzen hinweg immer hinken muss. Es gibt zu viele Faktoren im menschlichen Verhalten, deren Bedeutung nicht auf andere Kulturen übertragbar sind. Aber als Quelle der Inspiration sind diese Beispiele eine sehr gute Wahl. Maak verweist auf Konzepte von Yoshiharu Tsukamoto vom Architekturbüro Bow-Wow:

„Statt eine Stadt in Straßen, Plätze und Wohnungen zu unterteilen, sollen neue Zonen entstehen: Häuser wie kleine Städte, in denen acht Kinder aus vier Wohneinheiten in einer geschützten Hoflandschaft spielen können, Mikrodörfer, in denen der Rentner, die anderen Kinder, die alleinstehende Grafikerin eine Ersatzfamilie bilden für das Kind, dessen Vater von Montag bis Freitag in einer anderen Stadt arbeitet, den Witwer, den Besucher; Tsukamotos Stadt ist herumgebaut um eine neue Kultur der Gastlichkeit, der Hospitality.“¹¹⁵

Das erinnert an Großfamilien vergangener Zeiten, wo drei oder vier Generationen und dazu noch Personal oder Mägde und Knechte gemeinsam lebten und mehrmals täglich gemeinsam bei Tisch speisten. Kann man aus dem historischen Vorbild ein zukunftstaugliches destillieren? Einige – auf die gegenwärtigen Bedürfnisse bezogene – Vorteile dieser Lebensform sind jedenfalls vorhanden und sind mit den Mitteln des Wohnbaus erreichbar. Gelebte Gemeinschaft bringt einige Vorteile mit sich. Diese kann zwar auch unabhängig von der Architektur entstehen,

114 Vgl. Statistik Austria: Privathaushalte 1985 - 2014.

115 Maak: Wohnkomplex, S. 176.

jedoch Räume bewusst zu gestalten kann das Potential dafür wesentlich erhöhen. Vermutlich wird in vielen Fällen überhaupt erst dadurch Gemeinschaft initiiert.

Abgesehen von gegenseitiger Unterstützung, wie etwa Kinderaufsicht, könnten durch das Teilen von Ressourcen, Kosten und Raum gespart werden. So könnte etwa ein Büroraum, der einigen Wohneinheiten zur Verfügung stünde, eine wesentlich bessere Ausstattung bei gleichen oder niedrigeren Kosten anbieten, als ein Einzelhaushalt mit Arbeitstisch und Billigdrucker. Dies gilt für viele Funktionen, besonders jene, die man sich im Haushalt bereithält, aber nur wenig nutzt: Waschmaschine, Drucker, Gästezimmer, eine große Küche – in vielen Situationen reicht eine kleine.

Bei all den Ideen der »Share Economy« darf man aber nicht darauf vergessen, den Bereichen des Privaten ebenso große Aufmerksamkeit zu schenken wie den Gemeinschaftsflächen. Die Möglichkeit des Rückzugs muss gegeben sein, um sich in einer Gemeinschaft wohl zu fühlen. Es gibt Tage, an denen man niemanden begegnen will. Auch das muss funktionieren. Wohngemeinschaften sind in dieser Hinsicht oft negative Beispiele. Viele WGs sind ökonomisch erzwungen. Die Räume, die auf das Leben einer Familie zugeschnitten sind, lassen kaum Raum für Rückzug. Man muss miteinander auskommen. Maak dazu:

„Die WG hat als Lebensform keinen guten Ruf: Abende in Küchen, in denen sich niemand für den langsam vor sich hinschimmelnden Abwasch interessierte, Wohnzimmer, in denen Arbeitsgruppen an obskuren systemkritischen Thesenpapieren arbeiteten, im Flur herumliegende Socken, die niemandem gehörten, Toiletten, die von acht Mitbewohnern benutzt, aber von niemanden gereinigt wurden – die meisten Wohngemeinschaften scheiterten am Schreckenspanorama von verklebten Töpfen und anderem Gemeinschaftsgut, für dessen Pflege sich keiner zuständig fühlte.“¹¹⁶

116 Maak: Wohnkomplex, S. 182.

Dies ist natürlich ein überspitzt formuliertes Extrembeispiel. Es ist auch in WGs ein durchaus gutes Leben möglich. Aber die geringe Zahl der WGs jenseits des Studentendaseins zeigen, dass diese Wohnform nicht beliebt ist. Nun aber zu einem konkreten Beispiel, das Maak in seinem Buch behandelt: Das Haus von Herrn Moriyama wurde zwar von Ryue Nishizawa entworfen, erscheint aber wie die zur Gestalt gewordene, oben zitierte, Aussage von Tsukamoto. Auf einem kleinen Grundstück verteilt, stehen weiße Kuben. Diese sind ein bis drei Geschoße hoch, die Abstände dazwischen sind einmal nur ein schmaler Gang, dann wieder weit und hofartig. Diese zehn unterschiedlich großen Würfel beinhalten kleine Wohnzellen mit Kochplatte und Bad und auch Gemeinschaftsräume. Die Zwischenräume des Wohnprojekts mitten in Tokyo sind kleine grüne Oasen, von Verkehr verschonte Freiräume, Gärten. Dieses und viele andere Beispiele lösen endlich die Problematik, die zwischen den beiden Polen »Kommune und Nuklearfamilie« entstanden sind.

Unser künftiges Wohnen muss zu Gemeinschaft einladen, darf diese aber nicht erzwingen. Rückzug und Intimität müssen immer möglich sein. Die Wohnungssuche innerhalb einer gemeinschaftlichen Situation wird anders sein, als das bei der Suche nach unabhängigen Individualwohnungen ist. Neben Quadratmetern und Miete wird man sich auch für die Menschen an diesem Ort interessieren. Messbare Fakten verlieren dabei an Bedeutung. Man sucht sich seine Großfamilie aus.

In den urbanen Räumen drängt die Dichte, sich mit dem Thema Wohnen eher auseinander zu setzen. Unter der großen Zahl der Bewohnerinnen und Bewohner einer größeren Stadt finden sich immer wieder einige zusammen, die als Baugruppe ihre Bedürfnisse decken. Doch im ländlichen und kleinstädtischen Raum, wo es die Möglichkeit zur Flucht ins Grüne gibt und Probleme des Wohnens und Siedelns kaum wahrgenommen werden oder nicht mit dem Wohnen verknüpft werden, fanden sich bisher kaum Baugruppen oder anders initiierte Projekte jenseits von Einfamilienhaus und Genossenschaftsbau.

2 zweiter Teil



Abb. 07: Die Altstadt von Waidhofen am Ufer der Ybbs.

Waidhofen an der Ybbs



NUN SOLL EIN KONKRETES BEISPIEL ZEIGEN, WIE DURCH KLEINTEILIGE ARBEIT DAS ZERSIEDELUNGSPROBLEM MIT ALL SEINEN AUSWIRKUNGEN BEHANDELT WERDEN KÖNNTE. FREILICH KANN EIN EINZELNES PROJEKT DIE BESPROCHENE PROBLEMATIK NICHT LÖSEN, ES IST VIELMEHR ALS EINZELTAT ZU VERSTEHEN, DIE DURCH VIELFACHE WIEDERHOLUNG UND NACHAHMUNG POSITIVE EFFEKTE BRINGEN KÖNNTE. IM LÄNDLICH-KLEINSTÄDTISCHEN WAIDHOFEN SOLL DIE BISHER KAUM VORHANDENE QUALITÄT DES GEMEINSCHAFTLICHEN WOHNENS EINGEBRACHT WERDEN. VOLUMEN DAFÜR BIETET DER LEERSTAND.

Bauen im Bestand

Die Arbeit im Bestand scheint deswegen sinnvoll, weil erstens dafür keine neuen Bauflächen erschlossen und versiegelt werden müssen und das Vorhandene genutzt werden kann, und zweitens, weil Zersiedelung – zwar nicht zwingend, aber oft genug – zu Leerstand führt, dessen Potential sehr effizient genutzt werden kann.

Die Meinung, dass das Bauen im Bestand teurer ist als Neubau, ist weit verbreitet, jedoch gibt es Grund, dieser Ansicht nicht zu folgen. Die Kostenfrage ist für jedes Bauprojekt individuell zu beantworten. Sicher ist aber, dass in jedem gebauten Gebäude geistige, körperliche und maschinelle Energie steckt, diese also einmal aufgebracht werden musste. Die sensible Annäherung an Bestand weiß mit dem Investierten umzugehen und für die Zukunft nutzbar zu machen.

Daniel Fuhrhop bezieht mit seinem Buch »Verbie-tet das Bauen!« Partei für den Altbestand. Neben vielen Argumenten, die gegen Neubau und für das Nutzen des Vorhandenen sprechen, bietet er auch Zahlen, die – entgegen der landläufigen Meinung – zeigen, dass Altbauten weder »Kostenfresser« noch »Energieschleudern« sind. Für konkrete Wohngebäude in deutschen Städten verglei-chen seine Tabellen den Energie- und Finanzaufwand für Sanierung mit Wohnungsmodernisierung, für Abbruch mit Ersatzneubau und für Abbruch mit Ersatzneubau in Pas-siv-Bauweise.¹¹⁷ Seine Darlegung macht glaubhaft, dass es möglich ist, Altbestand sparsam und sehr energieeffizi-ent für die Zukunft aufzuwerten.

In der Architektur-Fachzeitschrift »Hochparterre« aus der Schweiz behandelt Palle Petersen einen weiteren Aspekt des Bauens im Bestand, vor allem im denkmalge-schützten Bestand:

„Nebst ökonomischem Zeitgeist setzen vermeintliche gesellschaftliche Zielkonflikte der Denkmalpflege zu. Nur scheinbar steht sie der Energiewende im Wege

117 Vgl. Fuhrhop: Verbie-tet das Bauen!, S. 74ff.

[...]. Ausserdem enthält bestehender Wohnraum viel graue Energie und hat meist einen geringen Flächenverbrauch pro Kopf.¹¹⁸

Die Denkmalpflege, der Klima- und Umweltschutz durch Energieeinsparung und das Thema der Barrierefreiheit werden oft gegeneinander ausgespielt. Gespräche mit Besitzerinnen und Besitzern von Altbestandsgebäuden lassen angesichts dieses Eindrucks oft die Unmöglichkeit der Aufwertung des Alten entstehen. Einiges an Potential bleibt ungenutzt, weil schon in der frühen Phase einer Machbarkeitsstudie und der Vorabklärung mit zuständigen Behörden schier unüberwindbare Hürden an Anforderungen gestellt werden. Manches darf nicht so ohne Weiteres gedämmt werden, oft lässt sich ein Lift nur dort sinnvoll einsetzen, wo man dafür ein geschütztes Gewölbe durchdringen müsste. Im Grunde aber ist es im Sinne der Denkmalpflege, dass Gebäude genutzt werden, wie es auch im Sinne der Gemeinden sein müsste, dass keine Gebäude leer stehen. Auch die Herstellung der Barrierefreiheit scheint oft im Vorhinein aufwändiger, als sie tatsächlich ist. Die Gesetze lassen es bei unverhältnismäßig großem Aufwand bei Umbauten auch zu, dass auf den Einbau von Liften und anderen Elementen verzichtet werden darf.¹¹⁹

Grundsätzlich sollte es in sehr vielen Fällen möglich sein, Bestand aufzuwerten. Dass dafür oft Beharrlichkeit, Vorbildung und Phantasie gepaart mit starkem Willen notwendig sind, steht außer Zweifel. Aber selbst wenn eine Renovierung oder Sanierung nur sehr schwer möglich ist, gibt es die im Buch »Verbietet das Bauen!« beschriebene Option der einfachen Reparatur: Mit sehr geringem baulichen Aufwand und frischen Ideen soll ein deutscher Projektentwickler gute Erfahrungen gemacht haben. Der Bedarf an sehr billigem Wohnraum könnte durch die einfachste Instandsetzung von manchen Beständen gedeckt werden. Der geringe finanzielle Aufwand erlaube die niedrigen Mieten.¹²⁰

118 Petersen: Unter Druck. In: Hochparterre 11/15.

119 Vgl. Niederösterreichische Bauordnung, §46.

120 Vgl. Fuhrhop: Verbietet das Bauen!, S. 113.

Nun soll ein Ansatz vorgestellt werden, wie auf ein großes Problem unserer Lebensweise reagiert werden kann. Daher wird für ein konkretes Gebäude an der Grenze zwischen Waidhofen an der Ybbs und Ybbsitz im Westen Niederösterreichs ein Nutzungsvorschlag gezeigt. Das Beispiel reagiert auf die Strukturprobleme, in dem es versucht mit dem Einfamilienhaus zu konkurrieren, aber dessen und weitere Qualitäten in kompakter, ressourcenschonender Art und Weise bietet.

Waidhofens Struktur

Die kleine Statutarstadt ist ein sehr gutes Anschauungsbeispiel für Zersiedelung. Die Stadt ist einerseits klein genug, um sie leicht zu überblicken und einfach darzustellen, andererseits auch groß genug, um allerlei Facetten urbaner Problemstellungen festzumachen. Nach traditionellen Betrachtungsweisen lassen sich Prägungen des Bäuerlichen, der Arbeiterschaft und eines selbstbewussten Bildungsbürgertums finden. Die Stadt verzeichnete zuletzt vor 80 Jahren ein Bevölkerungswachstum, aber seither auch keinen relevanten Rückgang. Im Unterschied zu größer werdenden Gemeinden, wo Zersiedelung ein Produkt aus ungeschicktem Umgang mit Wachstum zu sein scheint, können in der Betrachtung Waidhofens andere Gründe ganz klar festgemacht werden. Wachstum oder Schrumpfung sind also quasi herausgefiltert.

Große Ausdehnungen der bebauten Flächen begannen in Waidhofen erst, als der Bevölkerungsstand bereits stagnierte. Das ist wohl auch der Grund, warum die Zersiedelung in Waidhofen vergleichsweise milde auftritt. Umgekehrt betrachtet ist es aber umso verstörender, weil die Gründe für dieses Phänomen fast ausschließlich im technischen Komfortgewinnstreben zu suchen sind. Die breite Talsohle böte ausreichend Platz, um die gesamte Bevölkerung Waidhofens entlang einer einfach und sparsam zu erschließenden Achse aufzunehmen. Doch ab den 50er-Jahren des letzten Jahrhunderts begann das Streben nach den eigenen vier Wänden – kombiniert mit dem Kraftwagen als Statussymbol – den Flächenverbrauch zu steigern. Neue Einfamilienhaus-Siedlungen entstanden erst in der Nähe der Altstadt, aber bald schon wich man in entfernte Lagen aus, wo Grundstücke billiger waren. Die Eingemeindung von fünf umliegenden Dörfern in die Statutarstadt Waidhofen Anfang der 70er-Jahre kaschierte einen statistischen Bevölkerungsschwund der Stadt in die Nachbargemeinden. Die Wanderung aus dem Zentrum in die Peripherie findet seither innerhalb der Gemeinde statt.

Um einen prognostizierten, leichten Bevölkerungsrückgang gegenteilig darzustellen, wurde kurzfristig Waidhofen sogar mit dem umliegenden Bezirk Amstetten

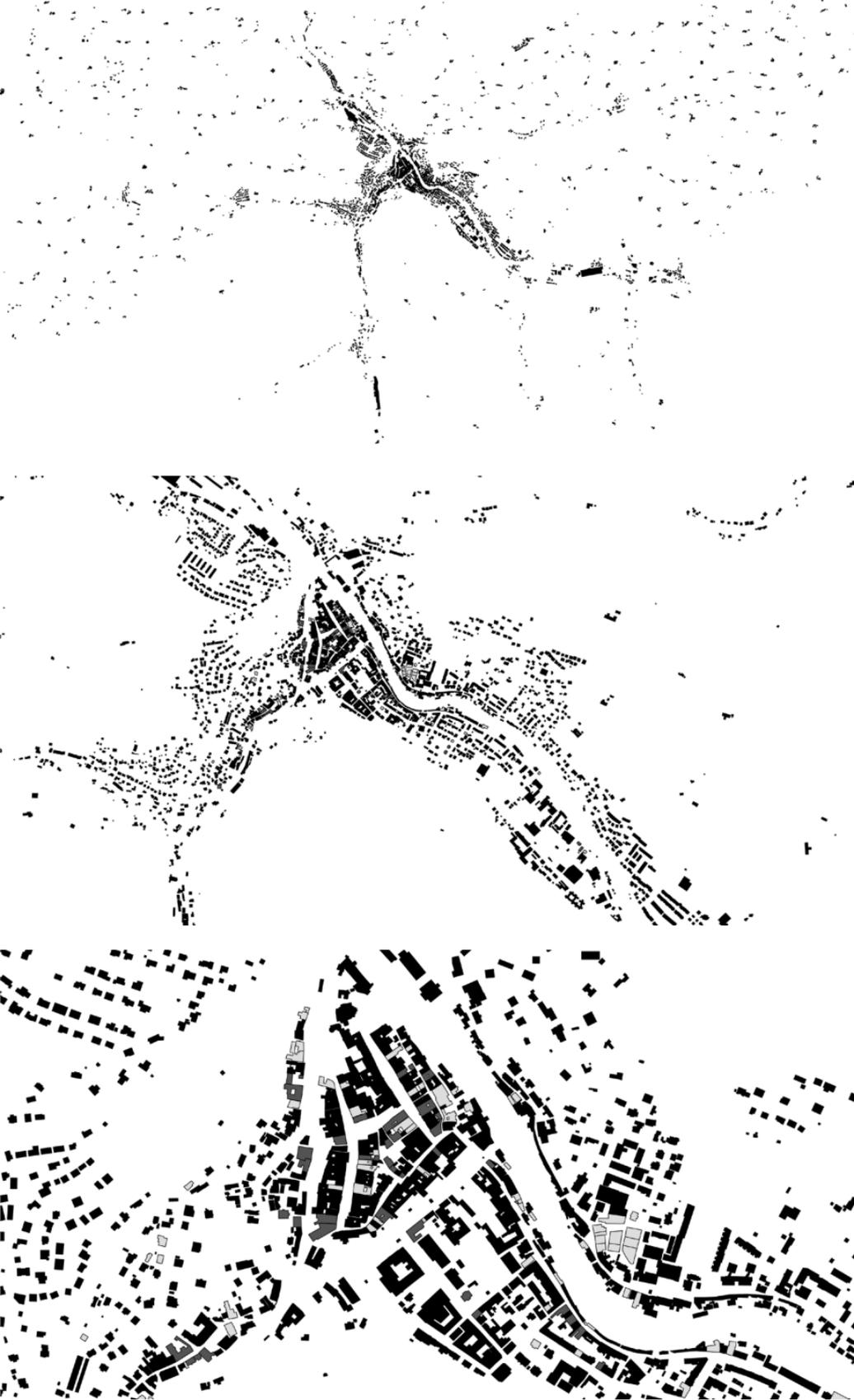
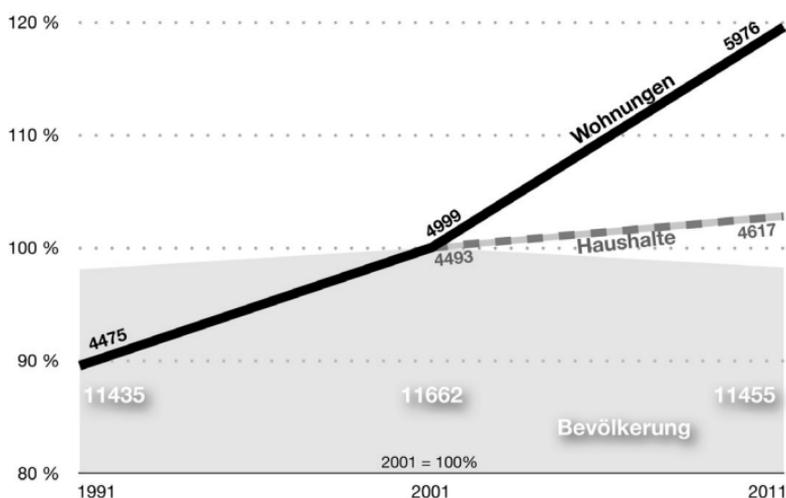


Abb. 08: Waidhofen an der Ybbs. Die Dichte nimmt zum Zentrum hin zu.
Abb. 09: Waidhofens Bevölkerungs-, Wohnungs- und Haushaltzahl. (rechts)

zusammengewürfelt: Ein Stadtratsabgeordneter zitierte aus einer Gratiszeitung einen Bericht eines Immobilienmaklers über die scheinbar positive Bevölkerungsentwicklung im Bezirk. Waidhofen scheint in gemeinsamer Betrachtung mit Amstetten zu wachsen. Der Vertreter der stärksten Fraktion versuchte in der Gemeinderatssitzung vom 21. Dezember 2015 mit dem angeblichen Wachstum die Neuaufschließung von Bauparzellen zu begründen. Man müsse den jungen Leuten die Möglichkeit des Hausbaus bieten, sonst würden sie nicht in Waidhofen wohnen bleiben.¹²¹



121 Vgl. Hintsteiner. In: Gemeinderatssitzung 21.12.2015, 03:37:00.

Waidhofens Leerstand

Waidhofens Bevölkerungszahl ist seit 1930 in etwa gleich geblieben und lag seither stets zwischen 11.000 und 12.000 Einwohnern.¹²² Diese Zahlen beziehen sich auf das heutige Gemeindegebiet, das erst seit der bereits erwähnten Eingemeindung in den 1970er-Jahren die heutige Größe erreicht hat. Auch künftig ist kein Wachstum zu erwarten. Im Gegenteil: Eine von Statistik Austria abgeglichene ÖROK-Prognose sagt Waidhofen eine sehr geringe Schrumpfung voraus. Demnach soll bis 2075 die Bevölkerungszahl unter 11.000 fallen.¹²³ Die geringe Veränderung der Bevölkerung lässt eine geringere Zu- und Abwanderung vermuten, als tatsächlich stattfindet. Im Jahr 2014 sind 439 Personen zugezogen und 456 abgewandert. Interessant ist, dass etwa ein Drittel der Zuzüge aus dem Ausland kommt, aber nur 10% der Abwanderungen ins Ausland gehen.¹²⁴ Es gibt einen gewissen Durchwanderungsstrom. Aus dem oberen Ybbstal und aus dem Ausland kommen Menschen nach Waidhofen. Der Abzug strömt zu einem relevanten Teil mit der Ybbs nach Amstetten und weiter nach Wien.

Ein sehr gutes Bildungsangebot in Waidhofen bis zur Matura führt dazu, dass sehr viele junge Erwachsene mit Matura die Stadt verlassen müssen, wenn sie ihren Bildungsweg fortzusetzen wollen. Davon kommt nur ein Teil zurück, da Arbeitsplätze für akademische Berufe nur begrenzt vorhanden sind. Umgekehrt bleiben aber von den einpendelnden Schülerinnen und Schülern nur sehr wenige der Stadt verbunden. Im jugendlichen Alter bleiben die meisten während der Schulzeit bei den Eltern in den Nachbargemeinden und -bezirken wohnhaft, binden sich also nicht an die kleine Stadt.

Man kann daher davon ausgehen, dass die Bevölkerung in der nächsten Zeit etwa gleich bleiben wird, wenn nicht ein großer Arbeitgeber verloren geht. Der international agierende Büromöbelproduzent »Bene« hatte in der

122 Vgl. Wikipedia: Waidhofen an der Ybbs.

123 Vgl. Statistik Austria: Ausführliche Tabellen zur kleinräumigen ÖROK-Bevölkerungsprognose 2014.

124 Vgl. Statistik Austria: Wanderungen 2014 nach politischen Bezirken.

Vergangenheit immer wieder wirtschaftliche Schwierigkeiten. An seiner Existenz hängen einige hundert Arbeitsplätze.

Die 80-jährige Stagnation des Bevölkerungsstandes könnte einen Dornröschenschlaf der Kleinstadt vermuten lassen. Die rege Bautätigkeit spricht allerdings dagegen. Die Menschen haben sich breit gemacht, immer mehr Raum beansprucht. Zwischen 1991 und 2001 wuchs die Zahl der Wohnungen um 524, von 2001 bis 2011 um weitere 977 an.¹²⁵ Das sind 1.501 neue Wohnungen in 20 Jahren. Etwa die Hälfte der insgesamt rund 6.000 Wohnungen befindet sich in Gebäuden mit einer oder zwei Wohnungen.¹²⁶

Woher kommt der Bedarf, dem dieses Angebot folgt? Ein Teil einer möglichen Erklärung ist die Veränderung der Haushalte. Diese werden kleiner und in der Anzahl mehr. Von 2001 bis 2011 stieg die Zahl der Privathaushalte von 4.493 auf 4.617, also um 124 an. Die Zahl der Familien ging im gleichen Zeitraum von 3.144 auf 3.082 zurück. Insgesamt sind die Haushalte sehr klein: 35% sind Einpersonenhaushalte, in 27% der Haushalte leben zwei Personen. Haushalte mit mehr als drei Personen machen nur 23% aus.¹²⁷

Dass die Zahl der Privathaushalte relevant ist, zeigt die dies bestätigende Zahl der Hauptwohnsitzwohnungen von 4.618.¹²⁸ Einer Zunahme von 124 Haushalten stehen im gleichen Zeitraum 977 neue Wohnungen gegenüber. 2011 hatte Waidhofen 1.616 Nebenwohnsitzfälle.¹²⁹ Diese recht große Zahl ist schwer zuzuordnen, da ein Nebenwohnsitzfall lediglich bedeutet, dass jemand an einem Ort einen Nebenwohnsitz gemeldet hat. Ob diese Person eine Nebenwohnsitzwohnung alleine beansprucht, gemeinsam mit anderen dort gemeldet ist oder an einer Adresse

125 Vgl. Statistik Austria: Gebäude- und Wohnungsbestand 1991 bis 2011 nach politischen Bezirken.

126 Vgl. Statistik Austria: Gebäude und Wohnung nach Art des (Wohn-)Gebäudes und politischen Bezirken.

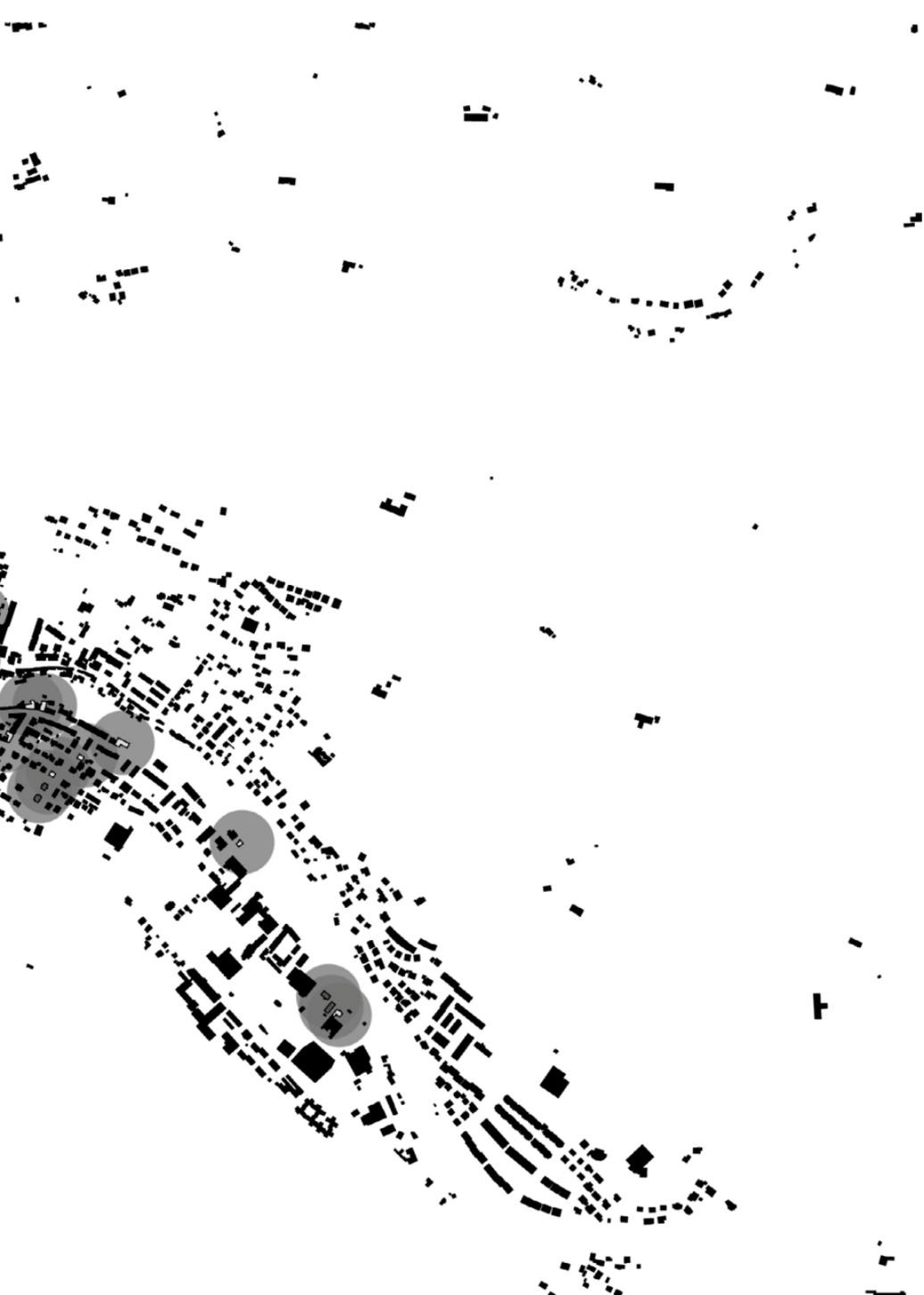
127 Vgl. Land Niederösterreich: Statistische Daten Waidhofen/Ybbs.

128 Vgl. Statistik Austria: Gebäude und Wohnungen 2011 nach Gemeinden.

129 Vgl. Statistik Austria: Bevölkerungs- und Bürgerzahl, Nebenwohnsitzfälle 2011.



Abb. 10: Bereiche des Leerstands in Waidhofen.
Im Altbestand und entlang von Verkehrsachsen.



gemeldet ist, die für andere Hauptwohnsitz ist, geht daraus nicht hervor. Außerdem ist es auch möglich, Haupt- und Nebenwohnsitz in der gleichen Gemeinde gemeldet zu haben. Es konnten leider keine Vergleichszahlen aus früheren Zeiten gefunden werden, um eine Tendenz festzumachen. Jedenfalls wären die Nebenwohnsitzfälle zahlenmäßig in der Lage die Lücke zwischen den etwa 4.600 Haushalten und den etwa 6.000 Wohnungen zu schließen.

Dass dies aber nicht der Fall ist, zeigt die nicht geringe Zahl offensichtlich leerstehender Gebäude. Eine für diese Arbeit durchgeführte Leerstandszählung ergab 204 leer stehende Wohnungen.¹³⁰ Da diese Erhebung auf keinen gesicherten Daten beruht, kann sie nur als Schätzung gesehen werden. Sie ist als Untergrenze zu betrachten, da nur augenscheinlicher Leerstand gezählt werden konnte. Allerdings gibt sie Aufschluss über Lage und Verteilung der leerstehenden Wohnungen: Der Leerstand nimmt vom Zentrum ausgehend nach außen hin ab. Im Altstadtkern alleine konnten 73 brachliegende Wohnungen gezählt werden. In den gründerzeitlichen Gebieten ist der Anteil bereits geringer. Je älter ein Gebäude, desto wahrscheinlicher steht es leer. In den Außenbereichen der Stadt ist kein relevanter Leerstand festzustellen. Innerhalb der Gebiete mit leerem Altbestand zeigt sich tendenziell, dass das Vorhandensein von KFZ-Stellplätzen eine Rolle spielt. Diese sind in engen Altstadtsituationen oft nicht in unmittelbarer Nähe zu den Häusern verfügbar. Der PKW-Verkehr spielt auch in der Hinsicht eine Rolle, dass entlang der Hauptverkehrsachsen verstärkt Gebäude leer stehen. Dies weist auf eine starke Verkehrsbelastung und damit einhergehendem Qualitätsverlust für das Wohnen entlang dieser Straßen hin. Hier schließt sich der Kreis der Verkehrsproblematik: Der Verkehr in Zentrumsnähe beeinflusst dort die Wohnqualität, was zum Abzug aus diesen Gebieten »ins Grüne« führt. Somit steigt die Verkehrsbelastung weiter an.

130 Vgl. Leerstand Waidhofen: Anhang-61f.



Abb. 11: Dem Verfall preisgebener Leerstand. Baujahr 1905.

Abb. 12: Leerstand entlang der Hauptverkehrsachse Richtung Amstetten.

Die Topografie um Waidhofen ist hügelig bis gebirgig. Das bedeutet, dass auch zentrumsnahe Traumhaus-Siedlungen fast ausschließlich per PKW angefahren werden. Die Hänge sind zu steil, als dass man seine Einkäufe mit dem Fahrrad nach Hause transportierte. Ein vor einigen Jahren erschlossenes Siedlungsgebiet »Am Moos« liegt lediglich eineinhalb Kilometer Wegstrecke vom Stadtzentrum entfernt, aber 120 Höhenmeter lassen die eigentlich für Radverkehr ideale Streckenlänge ein zu großes Hindernis sein. In dieser Hinsicht völlig ungeeignet ist das zuletzt neu aufgeschlossene Siedlungsgebiet »Schatzöd« im Ortsteil Konradsheim. Diese Grundstücke liegen 6km und 260 Höhenmeter von der nächsten Einkaufsmöglichkeit entfernt. Dem öffentlichen Verkehr zu diesen Trabanten genügen vierzeilige Fahrpläne. Er beschränkt sich auf Schulbusse.

Ein relevanter Teil der in den letzten 20 Jahren gebauten Wohnungen findet sich in großvolumigen Wohngebäuden. Diese wurden fast ausschließlich von Bauträgergenossenschaften errichtet. Allem Anschein nach werden diese gut angenommen, zahlreicher Leerstand konnte nicht festgestellt werden. Auffallend bei der Untersuchung dieser Gebäude war die Größe der Wohnungen. Diese sind entgegen der Entwicklung der Haushaltsgrößen mit der Zeit immer größer geworden. In den Wohnbauten der letzten 5 Jahre sind Single- oder Paarwohnungen etwa 60 Quadratmeter groß. Von dieser Größenkategorie mit ein oder zwei Zimmern geht es in 10-Quadratmeter-Schritten nach oben. Es scheint, als orientierten sich die Wohnungsgrößen an Fördermöglichkeiten, die zum Teil auf die Wohnflächen Bezug nehmen.¹³¹

Qualitativ ist an diesen Bauten zu bemängeln, dass sie der Öffentlichkeit kaum Raum geben. Ihre Standorte und Ausrichtungen, Erschließungen und Freiräume sind ähnlich lieblos gestaltet wie die der Einfamilienhaussiedlungen. Man unterteilt einen Acker in Parzellen und zieht dazwischen Straßen durch. Statt der Garageneinfahrten und -tore bei Einfamilienhäusern gibt es Tiefgaragen-

131 Vgl. Land Niederösterreich: Art der Förderung.

abfahren, meist neben dem Müllraum. Der Grünraum um die Gebäude herum ist in Gärten eingeteilt, die den Erdgeschoßwohnungen zugeordnet sind. Um dort die Privatsphäre zu sichern, wachsen in den Jahren nach der Fertigstellung dieser Bauten nach und nach Hecken entlang der Gartengrenzen. Die Einfamilienidee ist in diesen Gebäuden verdichtet und gestapelt repräsentiert. Die Wahrscheinlichkeit, dass man seine Nachbarn am Weg zur Arbeit oder beim Genuss der Freizeit trifft, ist nur geringfügig höher als in den Siedlungen. Die Treppenhäuser, Gänge und Straßen bieten nichts als funktionale Erschließung.

Die baulichen und gestalterischen Qualitäten der sogenannten Wohnblöcke decken eine große Bandbreite ab. Eines der älteren großen Wohnprojekte in Waidhofen befindet sich »Im Vogelsang«. Die »Sensen- und Hammerschmiedsiedlung« ist für seine sehr niedrigen Mieten bekannt. Die Gebäudegruppe befindet sich am Fuß des Buchenbergs, am Ansatz des Nordhanges. Die kreuzweise Gebäudeanordnung lässt eine völlige Gleichgültigkeit von »Schönere Zukunft« bezüglich der Himmelsausrichtung erkennen. Möglicherweise hat man aufgrund der Schattenlage jede Anstrengung in der Hinsicht als überflüssig eingeschätzt. Die Wohnungen sind akustisch nur sehr mangelhaft voneinander getrennt. Außerdem scheint es, als ob zu Beginn der 1980er-Jahre Barrierefreiheit noch kein Thema war.

Gegenüber, rechts der Ybbs, am Südhang gelegen, befindet sich seit einem Jahr ein Beispiel für das andere Ende der Qualitätsskala. Sämtliche Wohnungen jenes Wohnbaus der »WET-Genossenschaft« sind von Norden erschlossen und öffnen sich nach Süden mit sehr großen Balkonen. Erschließung und bauphysikalische Ausführungen entsprechen dem heutigen Standard. Eine 90 Quadratmeter Wohnung wird hier um etwa 280.000 Euro angeboten. Dieser Preis dürfte angemessen sein, die meisten Wohnungen waren bald nach Fertigstellung bezogen.

Dreieinhalb Kilometer vom Stadtzentrum Richtung Westen befindet sich in der »Bachwirtsiedlung« ein dreiteiliger Wohnbau mit insgesamt etwa 4.000 Quadratmeter



Abb. 13: Die Einfamilienhäuser klettern die Hänge hinauf.

Abb. 14: Billig wohnen in der »Sensen- und Hammerschmiedsiedlung«.

Nutzfläche. Interessant ist, dass die Gebäude anscheinend aus Planmaterial zusammengestellt wurden, das für eine andere Stelle gezeichnet wurde. In den Ecken des U-förmigen Gebäudegrundrisses scheint der Wohnungsrhythmus gebrochen. Die Gänge und das Treppenhaus sind in diesen Bereichen mit ungewöhnlich vielen Richtungsänderungen und Niveausprüngen durchzogen. Ein innenliegender Gang bricht an einer Stelle aus und führt einem Laubengang ähnlich über ein paar Stufen an Fenstern einer Wohnung vorbei. Dagegen scheint der Eckkonflikt der alten Griechen ein Kinderspiel gewesen zu sein. Diese unnötige Verkomplizierung auf einem ebenen Baugrund lässt sich nur damit erklären, dass die Pläne für ein größeres Grundstück erstellt wurden und für diesen Ort »gestutzt« werden mussten. Die Mängel dieser erst 20 Jahre alten Gebäudegruppe veranlassten bereits einige Bewohner ein Einfamilienhaus nebenan zu errichten.

Waidhofens Bevölkerung sieht sich vor die Wahl gestellt: Für das kleine Budget gibt es eigenartig verplante Wohnungen in Mehrparteienhäusern. Um einiges besser ausgeführte und ausgestattete Wohnungen sind für Leute mit besserem Einkommen möglich. Hier konkurriert man aber bereits mit dem Einfamilienhaus, das bei billigen – weil abgelegenen – Grundstücken nicht wesentlich mehr kostet. Der Traum vom Einfamilienhaus spielt in der Preisklasse ab 300.000 Euro, nach oben hin offen. Dass man auch im Altbestand sehr gut wohnen könnte, wird leider nicht oft als Option gesehen. Viele Altstadthausbesitzerinnen und -besitzer sind überfordert: Es fehlen die Ideen, wie man den alten Räumen die Qualitäten entlockt. Aber auch potentielle Mieter wissen damit nichts anzufangen. Die Größe vieler Altstadthäuser geht nicht selten über drei Wohnungen hinaus. Für einzelkämpfende Familien sind diese Gebäude zu groß und daher nicht leistbar. Eine vermittelnde Stelle, die mehrere Menschen und Familien, die nach Wohnraum suchen, zusammenbringt, um gemeinsam Größeres zu wagen, gibt es bisher nicht.

Dieser Mangel in der Palette der Wohnformen und -qualitäten in Waidhofen aber auch in anderen Gemeinden muss behoben werden. Vielleicht ist in manchen Fällen nur das Zusammenbringen der richtigen Menschen und eine gute Idee nötig.



Abb. 15: Die Schütt in Richtung Süd-Ost. Links die Wintertrocknungshalle, am rechten Bildrand die »Große Ybbs«.

Der Bauplatz: die »Schütt«



AUF DEN NÄCHSTEN SEITEN WIRD DIE HISTORISCHE BEDEUTUNG UND DIE GEGENWÄRTIGE SITUATION DES BAUPLATZES BESCHRIEBEN. ÜBER 700 JAHRE GEHT DIE DOKUMENTIERTE GESCHICHTE DER »SCHÜTT« ZURÜCK. DIE STETE VERÄNDERUNG DES ORTES HAT NIEMALS AUFGEHÖRT, AUCH IN DER JÜNGSTEN VERGANGENHEIT GAB ES GROSSE VERÄNDERUNGEN.

Historische Bedeutung

An der Grenze zwischen Waidhofen an der Ybbs und Ybbsitz, dort, wo die »Kleine Ybbs« in die »Große Ybbs« mündet und wo schon immer die Straße vorbeiführte, die die beiden Nachbargemeinden verbindet, liegt die »Schütt«. Die etwa 35.000 Quadratmeter große, dreieckige Fläche, die zwar auf dem Gebiet der Gemeinde Ybbsitz, aber nicht nur geografisch sondern auch wirtschaftlich näher an Waidhofen liegt, kann auf eine weit zurück dokumentierte Geschichte verweisen. Waidhofen und Ybbsitz liegen an der »Eisenstraße«. Diese Bezeichnung für die Tourismusregion geht auf eine frühe industrielle Blütezeit zurück. Vom Erzberg in der Obersteiermark ausgehend, wurde das wertvolle Eisenerz entlang der Flüsse nach Norden transportiert. Schritt für Schritt wurde es zu Eisen und weiter zu Stahl verarbeitet. Entlang des Weges lagen Schmieden, die – jeweils auf ein Produkt spezialisiert – Werkzeuge, wie Sichel, Sensen, Hacken und Messer herstellten und in viele Länder Europas exportierten.

Im Zusammenhang mit dem bis heute existierenden Bauernhaus »Purchstall« oder »Purckstall« wurde dieses Stück Land erstmals um 1300 im ersten Urbar des Stifts Seitenstetten erwähnt. Als 1486 Ybbsitz zum Markt erhoben wurde, war bereits ein »Hammer«, also ein Schmiedehammerwerk, auf der »Schütt« vorhanden. Der genaue Zeitpunkt seiner Errichtung ist nicht bekannt. Spätestens seit damals wurde dort bis 1932 die Wasserkraft der beiden Flüsse industriell genutzt. Ein Haus, das vermutlich der älteste Teil des bis heute bestehenden Hauses »Schütt« ist, wurde erstmals 1486 urkundlich erwähnt. In einem Kaufbrief, der auf den 25. Oktober jenes Jahres datiert ist, wird das Haus gemeinsam mit dem »Purchstall« von Hans Zelner aus Weyer an Mert Metl aus Zell bei Waidhofen verkauft. Seit jenem Datum ist die Besitzerfolge beinahe lückenlos in der Chronik des Marktes Ybbsitz festgehalten.¹³²

132 Vgl. Sonnleitner: Die Schütt, S. 224.

Die Gründe für auffallend häufige Besitzerwechsel der »Schütt« sind nicht überliefert, diese dürften nicht nur wirtschaftlicher, sondern auch politischer Natur gewesen sein. Häufige Hoch- und Niedrigwässer und ungünstige Strömungsverhältnisse an der Mündung der »Kleinen Ybbs« in die »Große Ybbs« machten kontinuierliche Produktion schwierig. Aber auch Streitigkeiten zwischen Waidhofen und Ybbsitz taten das Ihrige dazu. So verhinderte die Waidhofener Obrigkeit 1658 die Errichtung eines Wirtshauses auf der »Schütt«, weil sie für die Taverne auf der Waidhofener Seite Einnahmeneinbußen befürchtete. Ebenso soll es jahrelangen Streit um die Errichtung und Erhaltung einer Brücke an dieser Stelle gegeben haben.¹³³

Die großen Ereignisse der österreichischen Geschichte fanden auch immer auf der kleinen Nebenbühne des Ybbsstals statt: Etwa die »Türkenbelagerungen« Wiens 1529 wirkte sich auch in Waidhofen und Ybbsitz aus.¹³⁴ Nachdem türkische Kämpfer Ybbsitz niederbrannten, zogen sie über die »Schütt« Richtung Waidhofen. Über die Bewohner der »Schütt« ist aus diesen Tagen nichts überliefert, das bewegliche Hab und Gut dürfte diesem Ereignis aber zum Opfer gefallen sein.¹³⁵

Auch der »Dreißigjährige Krieg« brachte Unruhe für die »Schütt«. Die Ybbsbrücke musste bewacht werden und immer wieder kam es zu Einquartierungen und hohen Lebensmittel- und Futterforderungen, die nur schwer zu verkraften waren. Die zweite Türkenbelagerung Wiens 1683 brachte erneut türkische Kämpfer ins Ybbstal, doch diesmal konnte das Größte abgewendet werden. Im Zuge der Erbfolgekriege, die der Thronbesteigung Maria Theresias folgten, wurde das westliche Niederösterreich 1741 durch bayerische Truppen besetzt. Erneut kam es in den folgenden Jahren zu Einquartierungen und Naturalforderungen.¹³⁶

133 Vgl. Sonnleitner: Die Schütt, S. 226.

134 Vgl. Maier: Waidhofen an der Ybbs, S. 112.

135 Vgl. Sonnleitner: Die Schütt, S. 226.

136 Vgl. Sonnleitner: Die Schütt, S. 230.



Abb. 16: Die Lage der »Schütt« – im Bild rechts – in Waidhofen. Vier Kilometer Flussaufwärts des Zentrums.



Das 19. Jahrhundert war für die »Schütt« wesentlich friedlicher. Vom kleinen Hammerwerk ausgehend entwickelten sich Industrieanlagen im modernen Maßstab. Die älteste verfügbare Karte des Gebietes ließ Franz Luber, der von 1830 an als Besitzer verzeichnet ist, 1846 zeichnen. Darin ist das Herrenhaus »Schütt« bereits mit dem heutigen Grundriss verzeichnet, genauso das »Burgstall«. Die Qualität der Karte ist bemerkenswert: Die beiden bis dato bestehenden Gebäude und die Flussläufe lassen sich recht genau mit heutigen Luftaufnahmen decken. Außerdem zeigt der Situationsplan einen für die weiteren 100 Jahre wichtigen Fluder. Dieser schmale, künstlich angelegte Kanal zweigte etwa 350 Meter stromaufwärts der Mündung Wasser von der »Kleinen Ybbs« ab, um die »Schütt« zu durchqueren und etwa 80 Meter oberhalb der Mündung in die »Große Ybbs« zu laufen. Entlang dieser Ader standen die 1882 abgetragene »Hausmühle« und der 1486 erstmals erwähnte und 1892 abgerissene »Alte Hammer«. 1850 übernahm Franz Zeillinger aus Waidhofen den gesamten Besitz und brachte in den folgenden Jahren einige Innovationen. Er errichtete an der Mündung des Fluders ein Walzwerk, für das aber ein zweites Gerinne notwendig war. Da aufgrund guten Erfolgs das Werk erweitert werden konnte, reichte die Wasserkraft der »Kleinen Ybbs« nicht mehr aus. Zeillinger wurde in der Folge die Nutzung der »Großen Ybbs« genehmigt. 250 Meter flussaufwärts ließ er eine 3,8 Meter hohe Wehranlage errichten, von wo er das Wasser durch einen Stollen im Konglomeratfelsen an das Walzwerk führte.¹³⁷

Der Erfolg der Unternehmung Zeillingers fand mit seinem Tod 1869 ein Ende. Sein Frau Rosalia führte zwar das Stahlwerk ein Zeit lang weiter, musste sich aber bald dafür hoch verschulden. 1877 musste sie aufgeben und das Werk verkaufen, beziehungsweise den Gläubigern überschreiben.¹³⁸ Dies dürfte kein Einzelschicksal gewesen sein. Über das gesamte 19. Jahrhundert war ein Niedergang der Eisen- und Stahlindustrie entlang der heute

137 Vgl. Sonnleitner: Die Schütt, S. 232f.

138 Vgl. Sonnleitner: Die Schütt, S. 236.

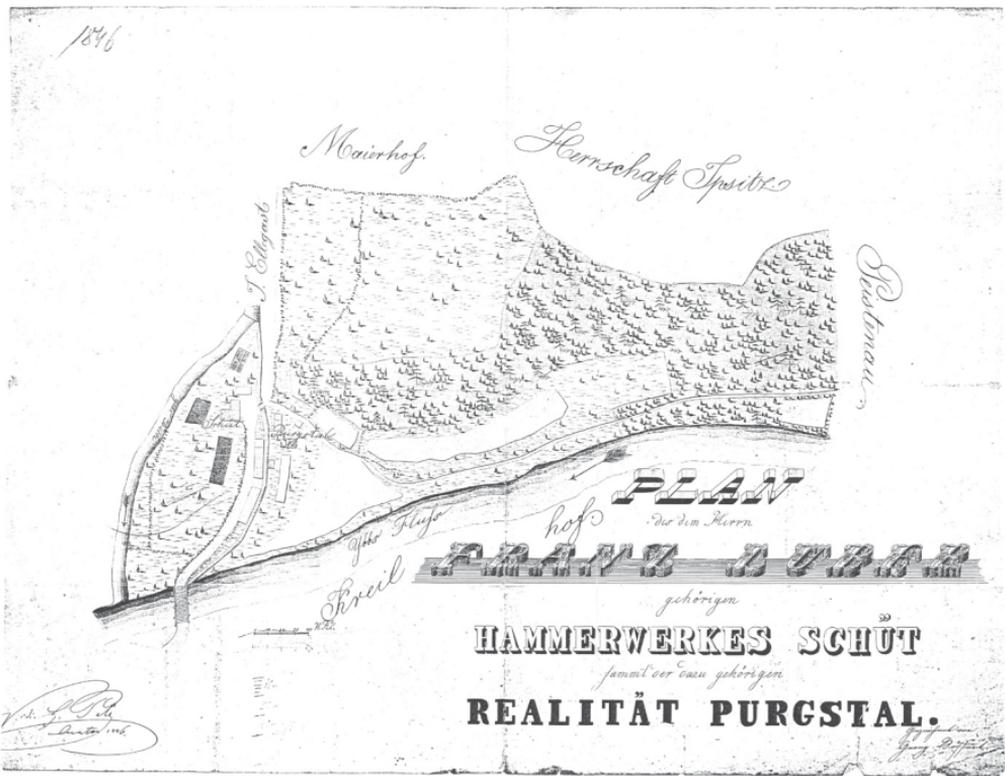


Abb. 17: Plan über die »Schütt« des Franz Luber 1846. Norden links.

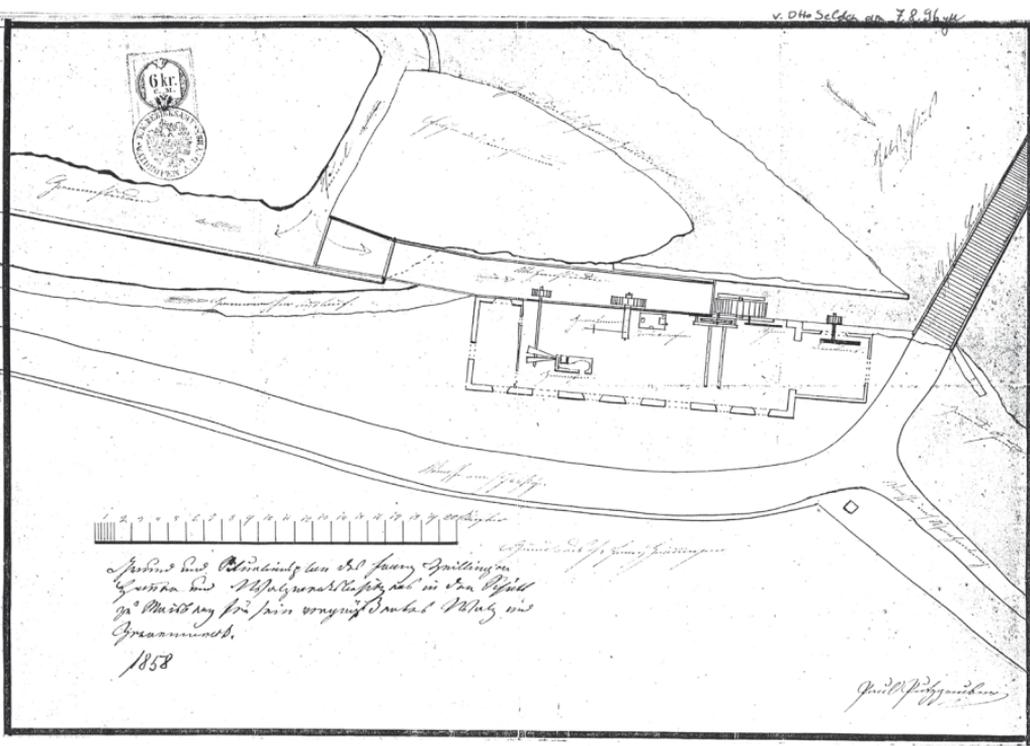


Abb. 18: Das Walzwerk von Franz Zeillinger 1858. Norden rechts-unten.

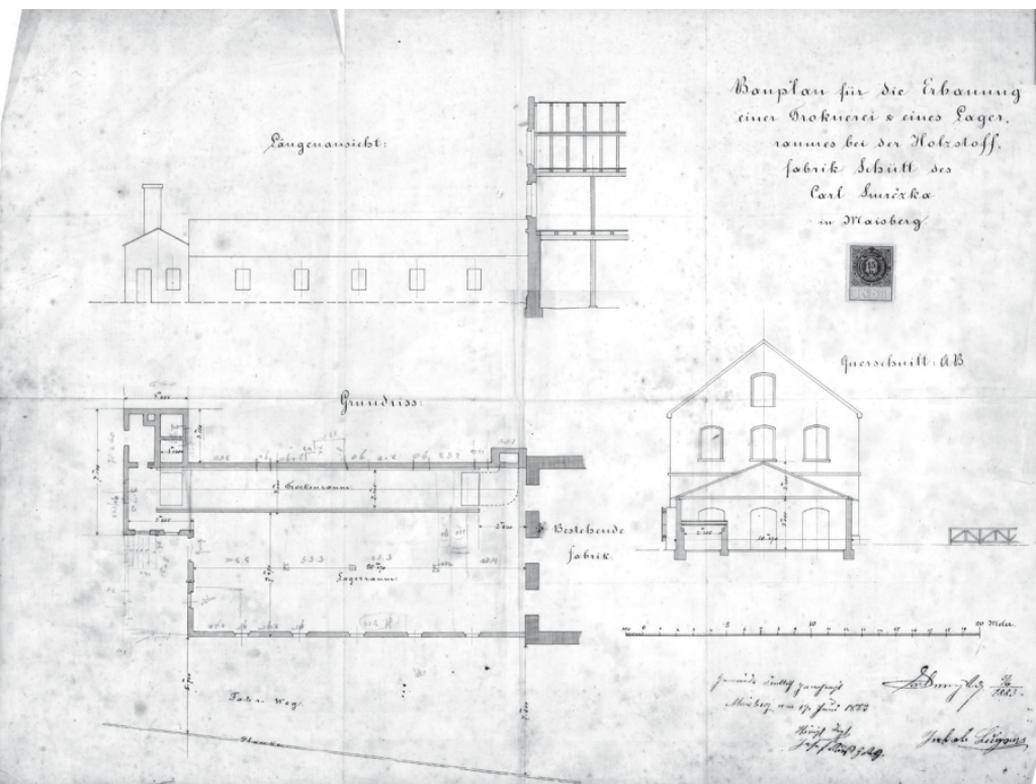


Abb. 19: Zeillingers Walzwerk von Westen aus gesehen. Um 1870.

Abb. 20: Erste Erweiterung der Pappefabrik. Plan einer Trocknungshalle 1883.

sogenannten Eisenwurzten feststellbar. Der »Gründerkrach« im Jahr 1873 und der »Börsenkrach« in Frankreich waren schwerwiegende Wirtschaftskrisen in jenen Jahren, die für viele Schmiede und Hammerwerke das Ende brachten.

Erst 1880 wurde die gesamte »Schütt« von Carl Smrczka aus Prag gekauft. Der Maschinenbau-Diplomingenieur erkannte neue Nutzungsmöglichkeiten für die vorhandenen Ressourcen Holz und Wasserkraft: Holzstoff für die Papierindustrie. Er ließ das Walzwerk des Franz Zeillinger abtragen und an der selben Stelle seine erste Zellstofffabrik errichten. Ab 1885 wurde ohne wesentliche Änderungen bis zur Stilllegung im Jahr 1932 Pappe folgendermaßen hergestellt:

Die Rohstoffe waren Fichtenholz, Lumpen (Alttextilien) und Altpapier. Anders als heute, wurden damals die Holzfasern nicht chemisch aufgeschlossen, sondern nur durch »Dämpfen« und »Schleifen«. Dazu wurde das Fichtenholz auf etwa halbmétrige Stücke geschnitten und dann händisch geschält. Diese Holzstücke wurden über mehrere Stunden in einem Druckbehälter bei 150°C »gedämpft«. Dabei wurde das Lignin abgebaut, sodass beim anschließenden »Schleifen« die langfaserige Zellulose freigelegt werden konnte. Das »Schleifen« erfolgte derart, dass die Rundhölzer unter steter Berieselung mit Wasser gegen große, rotierende Schleifsteine aus Natur sandstein gedrückt wurden. Dabei entstand ein brauner Faserbrei, der das Hauptausgangsmaterial für die Pappenherstellung war. Unabhängig davon wurde Altpapier in einem »Kollergang« (Mahlwerk) nass zerkleinert und Lumpen und Pappenabschnitte oder -ausschuss in einem »Holländer« (kombinierte Schlag- und Schneideinwirkung auf das Material) aufgeschlossen. Der hier entstandene Faserbrei wurde mit dem Holzfaserbrei gemischt, dann gesiebt und nach Zugabe von Qualitätsverbesserern, wie Alaun und Pfeifenton, auf die Pappenmaschine gepumpt. Diese war im Wesentlichen eine große, rotierende Siebtrommel, auf die an der Außenseite der Brei aufgetragen und das Wasser nach innen abgesaugt wurde. Die außen zurückbleibende, dünne Faserschicht wurde mit

einem Filzband abgehoben und dabei weiter entwässert. Das dabei entstehende Band wurde im Weiteren in Stücke geschnitten und in vier bis 10 Lagen zwischen Blechen hydraulisch verpresst. Dabei verbanden sich die Lagen zu einer einzigen Schicht und gleichzeitig wurde weiter entwässert. Diese Rohpappe gewünschter Dicke wurde dann in Trockenhallen getrocknet. Dazu wurden sie auf Klemmleisten aufgehängt und einfach an der Luft getrocknet. Im Sommer geschah dies in einfachen, luftdurchströmten Holzhallen. Der Winter erforderte beheizte Hallen, die aus festem Mauerwerk bestanden. Nach dem ersten Weltkrieg wurde ein Kanaltrockner (die nasse Ware befand sich in einem Luftkanal, durch den warme Luft geblasen wurde) aufgestellt, es dauerte jedoch lange, bis man damit einwandfreie Ware herstellen konnte, da es zu Blasenbildung und Verzug kam. Die fertig getrocknete Rohpappe wurde zuletzt noch »satiniert«. Dazu passierte sie beheizte Walzen, die die Oberfläche glatt bügelten. Vor der Verladung beim Bahnhof Gstadt wurde das Material noch geschnitten, sortiert und verpackt. Die innerbetriebliche Manipulation erfolgte mit handgeschobenen kleinen Schienenwägen. Die Energie- und Kraftübertragung auf die Maschinen erfolgte bis zur Stilllegung mit Transmissionen und Riemenscheiben, die erst direkt mit Wasserkraft, ab 1905 mit je einem zentralen Elektromotor in jeder Halle angetrieben wurden.¹³⁹

Als Smrczka die »Schütt« kaufte, waren die »Purgstall«, das Herrenhaus, das Walzwerk, einige Stallungen, die alte Hausmühle, der alte Hammer und wahrscheinliche einige kleinere Wirtschaftsgebäude vorhanden. Gerade ein Jahr davor war die neue, hohe Steinbrücke über die Ybbs fertiggestellt worden. 200 Meter flussaufwärts ersetzte sie die alte Holzbrücke. Ein der alten Brücke zugehöriges Mauthaus blieb etwa noch 10 Jahre bestehen. Smrczka ließ darin eine Kutscherwohnung einrichten. Mit dem Wachsen der Pappfabrik veränderte sich nach und nach das gesamte Areal. Schon 1882 wurde die alte Mühle abgetragen, 1885 die Stallungen und 1892 der alte Hammer,

139 Vgl. Sonnleitner: Die Schütt, S. 277ff.

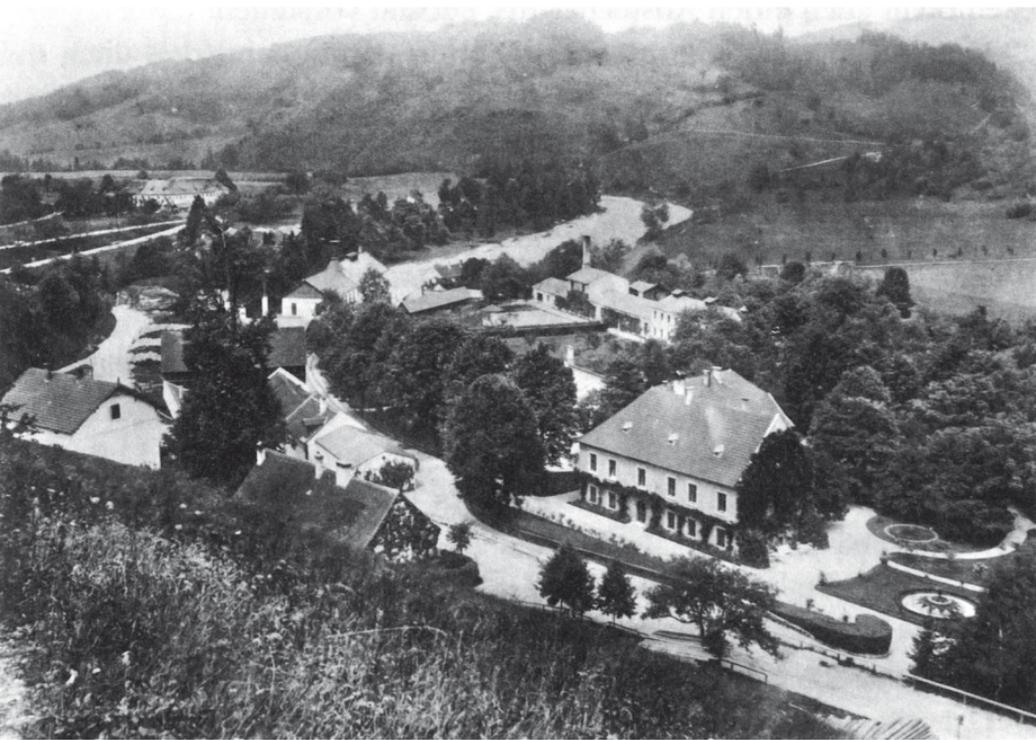


Abb. 21: Blick nach Norden. Im Vordergrund das Herrenhaus. Ca. 1899.

Abb. 22: Die Pappfabrik um 1915 von Westen aus gesehen.

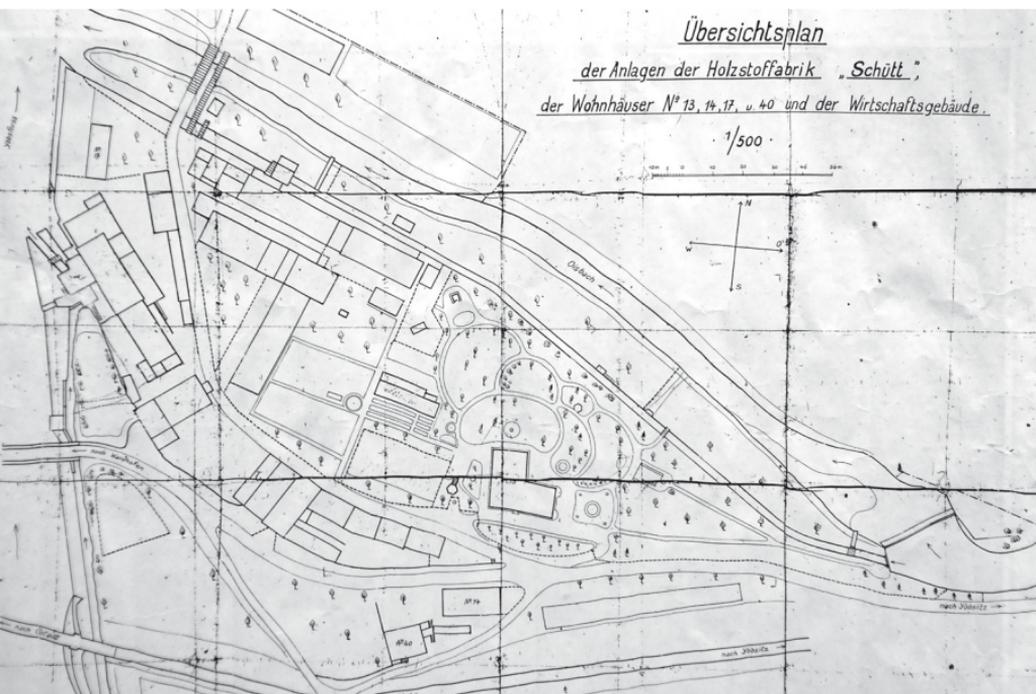


Abb. 23: Dieser Plan wurde anlässlich des Verkaufs 1920 angefertigt.

Abb. 24: Wehr, Eisenbahnbrücke, Straßenbrücke und Fabrik um 1920.

der zu diesem Zeitpunkt über 400 Jahre alt war. Damit war Platz geschaffen, um die bis etwa 1910 größte Fabrik des Ybbstals aufzubauen.

Der schon 1880 errichteten Holzstofffabrik wurde bereits 1883 eine Trockenhalle angebaut. Zwischen 1885 und 1899 entstanden eine etwa 80 Meter lange Zeile verschiedener Wirtschaftsgebäude und Hallen, deren genaue Funktion nicht eruiert werden konnte. Nach und nach wurde die Fläche zwischen den beiden Flüssen mit Produktionsanlagen bebaut. Doch auch das private Leben der noblen Familie Smrczka, die Verbindungen bis ins Kaiserhaus pflegte, wurde sichtbar. Neben einem Park rund um das Herrenhaus »Schütt«, wurde auch ein Tennisplatz und ein Glashaus angelegt. In den 1890er-Jahren wurde die Ybbstalbahn errichtet. Die 1899 fertiggestellte – und aufgrund der dieser Zeit vorausgegangenen Wirtschaftskrisen auf eine Schmalspurvariante reduzierte – Bahn verkehrte zwischen Waidhofen an der Ybbs und Kienberg-Gaming. Damit verband sie die Rudolfsbahn mit der Erlauftalbahn und erschloss viele Gemeinden in den Mostviertler Voralpen. Eine Stichstrecke zweigte in Gstadt ab und führte direkt an der »Schütt« vorbei nach Ybbsitz. 1901 wurde ein Elektrizitätswerk an der von Franz Zeillinger errichteten Wehranlage gebaut. 1910 wurde das letzte große Gebäude errichtet. Es ist die bis heute bestehende Wintertrocknungshalle.

Es waren gute Zeiten für die »Schütt« und die Familie Smrczka. Doch 1914 starb Carl Smrczka, der Gründer der Fabrik. Im gleichen Jahr begann der »Erste Weltkrieg«. Wenn auch diesmal die Gegend von Kampfhandlungen verschont blieb, so verlangte auch dieser Krieg seinen Zoll. Die Produktion musste auf die Herstellung von Patronenschachteln umgestellt werden. Die dafür notwendigen Investitionen lasteten schwer auf der Fabrik, mit dem Krieg begann ihr Abstieg. Leo Smrczka, nun Eigentümer und Betreiber des Betriebes, war aufgrund hoher Schulden gezwungen, den 40 Jahre alten Betrieb zu verkaufen. Am 1. Januar 1920 unterschrieb er den Vertrag mit der Neusiedler AG aus Hausmending. Die zu dieser Zeit bereits wesentlich größere Fabrik, die bis heute etwa 15 Kilome-

ter flussabwärts an der Ybbs liegt, übernahm die Produktionsanlagen auf der »Schütt«. Haus, Park und weitere zugehörige Grundstücke blieben im Besitz der Familie. Leo Smrczka wurde als Betriebsleiter eingesetzt und in den Vorstand der Aktiengesellschaft aufgenommen. Mit dem Geld des Verkaufs konnte er sich sofort aller Schulden entledigen. Die Neusiedler AG, die vor einigen Jahren in den »Mondi« Konzern aufgenommen wurde, führte die Fabrik auf der »Schütt« noch bis 1932 weiter.

Über die kommenden Jahre bis heute gibt es wenig Dokumente. Erkundigungen bei den heutigen Besitzern des letzten Gebäudes der ehemaligen Anlage ergaben, dass vermutlich noch vor Ausbruch des »Zweiten Weltkriegs« viele der Produktionsgebäude abgerissen wurden. Die Holzstofffabrik musste 1942 einer Turbine zu Stromgewinnung weichen. Die Fundamente vieler Gebäude waren bis zu deren Entfernung in den frühen 1980er-Jahren sichtbar. Der Privatbesitz der Familie Smrczka wurde in den 60er-Jahren unter den Söhnen von Leo Smrczka aufgeteilt. Einzelne Grundstücke wurden aus dem Gesamten herausgelöst und zum Teil an ehemalige Angestellte der Familie verkauft. Heute ist nur noch das ehemalige Herrenhaus »Schütt« im Besitz der im Ausland lebenden Nachkommen der Familie.

Die bis heute bestehende Wintertrocknungshalle, die im nächsten Kapitel behandelt wird, gelangte 1967 in den Besitz jener Familie, der sie bis heute gehört. 1910 errichtete der Großvater des aktuellen Besitzers genau gegenüber der Pappefabrik, auf der Waidhofener Seite der »Großen Ybbs«, ein Wohn- und Werkstättenhaus für seine kleine Tischlerei. Eine Generation später wurde das Haus zu klein. Die ungenutzte Halle gleich gegenüber bot sich an, mit der Tischlerei dorthin zu übersiedeln. Der Vater des aktuellen Besitzers erstellte Pläne für die Umnutzung der Halle. Doch sein früher Tod zehn Jahre später verhindert deren vollständige Umsetzung. Er vergrößerte lediglich ein paar Fenster an der Ostseite der Halle und baute eine Toilette ein. Vermutlich war er es, der die vier großen Schlote am Dach entfernte. Seit Mitte der Siebziger Jahre hat sich Halle daher kaum mehr verändert. Neben

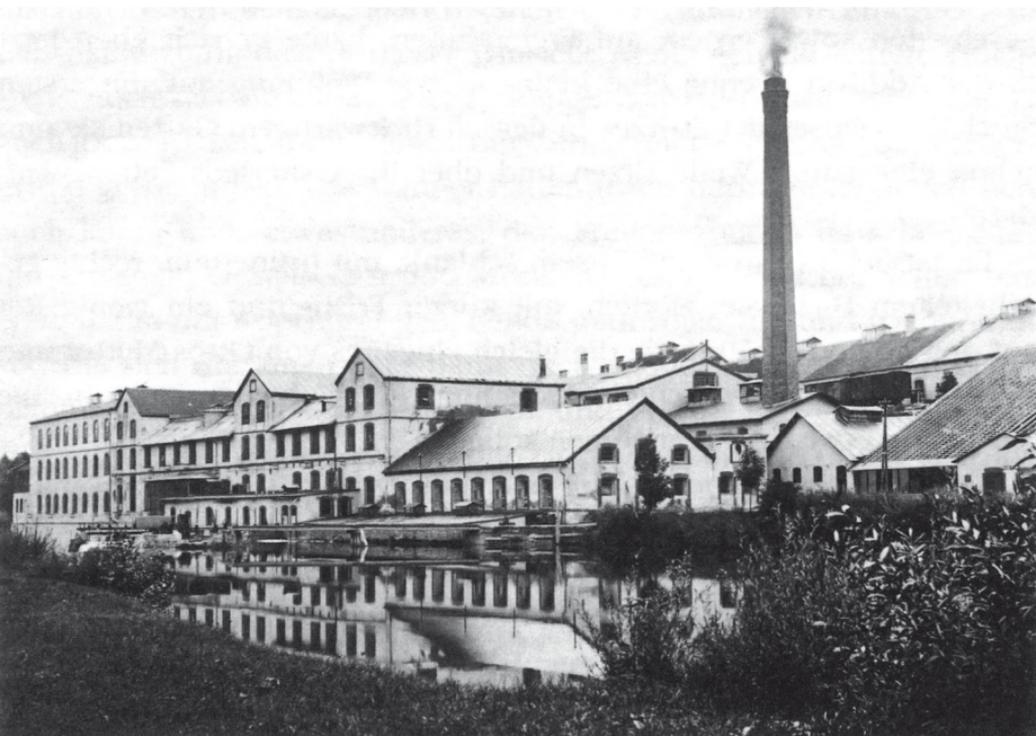


Abb. 25: Fabrik der Neusiedler AG in Hausmening im Jahr 1913.

Abb. 26: Winter- und Sommertrocknungshalle von Norden in den 1920ern.



Abb. 27: Luftaufnahmen der jüngeren Vergangenheit. Die Jahre 2002 bis 2013.



eingelagerten Fahrrädern und Schi finden sich noch eine Kreissäge, eine Hobelmaschine und einige Hobelbänke darin. Der jüngsten Generation der Familie – fünf Kinder – wurde die Halle ein Spielplatz. Im ersten Obergeschoß durften sie die Wände bemalen, Hindernisse fürs Skateboardfahren aufstellen und allerhand Basteleien machen. Hin und wieder finden dort Sommerfeste der Familie und deren Freunde statt. Der Besitzer versucht durch laufende Wartungsarbeiten die Halle in gutem Zustand zu erhalten. Immer wieder rückt er die Dachziegel zurecht und reinigt die Dachrinnen. Er befürchtet aber, dass vielleicht schon in zehn Jahren große Reparaturen notwendig werden. Da es keine Idee für eine künftige Nutzung gibt, würde man dann wohl einen Abriss in Betracht ziehen.

Die letzte große Veränderung für die »Schütt« war der Bau einer neuen Ybbsbrücke. Die Steinbrücke mit verwindelten Anschlussstraßen aus dem Jahr 1879 war für den immer stärker werdenden Verkehr zu eng geworden. Entlang der Nordkante der »Schütt« senkt sich nun seit 2005 von Westen kommend die Straße zur »Kleinen Ybbs« hinab.

In der Gegenwart

Heute ist die »Schütt« gewissermaßen abgetaucht. Sie lag schon immer etwas tiefer als die jeweils gegenüberliegenden Ufer der »Kleinen und Großen Ybbs«. Doch seit 2005 die neue Brücke gebaut wurde, hat sich dieser Effekt noch verstärkt. Das Straßengefälle wurde sehr flach gehalten, was den Bereich des östlichen Brückenkopfes sehr lange werden ließ. Der Verkehr zieht daher im Bereich der Trocknungshalle hoch oben hinter einer Lärmschutzwand vorbei. An der Böschung unter der lärmschluckenden Konstruktion ist in den mittlerweile 10 Jahren dichte Vegetation angewachsen. Die auf den Luftaufnahmen brutal in die Landschaft geschnitten scheinende Asphaltbahn ist überraschend gut zur »Schütt« hin abgeschirmt. Der Blick nach Norden ging zwar verloren, aber die neue, hofartige Situation entschädigt ein wenig für diesen Verlust.

Der – so empfundene – Hof entwickelt sich zwischen der Brücke im Norden und einer Konglomeratfelsnase im Süden. Im Westen begrenzt die Ybbs die »Schütt« mit ihrem an dieser Stelle relativ flachen Ufer, der Hof wird aber durch das gegenüberliegende, steile Ufer abgegrenzt. Diese Stelle und auch einige weiter stromabwärts liegende Plätze sind an heißen Sommertagen beliebte Badegelegenheiten. Durch die dichte Nutzung der »Großen Ybbs« als Energielieferant kommt es nur noch selten zu Überschwemmungen. Die Kraftwerke können bei Hochwasser einiges durch Pufferung abfangen. Außerdem wurde der Bereich der »Schütt« mit einem Damm geschützt.

Dieser parkartige Winkel wird durch eine schmale Straße durchkreuzt, die die kleine Siedlung erschließt und als Radweg weiter – unter der Brücke durch – nach Norden und dann Westen Richtung Waidhofen führt. Mit dem Fahrrad kann man von hier aus in 15 Minuten Waidhofen erreichen, die 6km nach Ybbsitz werden etwa 20 Minuten benötigen. Außerdem ist das Gebiet mit Buslinien über Ybbsitz nach Scheibbs und Richtung Opponitz ins Ybbstal erschlossen. Die beiden Linien treffen hier aufeinander und führen weiter zum Hauptbahnhof in Waidhofen. Paral-



Abb. 28: Der aktuelle Kataster der »Schütt«. Die alte Trocknungshalle liegt Süd-Östlich der Mündung der »Kleinen Ybbs« in die »Große Ybbs«.

lel dazu steht auch die »Citybahn« zur Verfügung. Das ist der Rest der 2013 eingestellten Ybbstalbahn, die nur noch auf dem Gemeindegebiet von Waidhofen verkehrt.

Gleich neben der »Schütt«, nördlich der »Kleinen Ybbs«, entstand in den letzten Jahren ein Wirtschaftspark. Ybbsitz, Waidhofen und andere Gemeinden haben die Erschließung gemeinsam finanziert. Es ist ein Versuch, Arbeitsplätze in der Gegend zu halten. Etwas westlich davon findet man den größten Arbeitgeber Waidhofens. Der Büromöbelhersteller »Bene« errichtete 1989 hier sein Hauptquartier. Außerdem finden sich noch eine kleinere Tischlerei, ein Sägewerk, eine Fassbinderei, eine Kunststoffgießerei und einige weitere Firmen im Umkreis von weniger als ein Kilometer. Das rege Leben an diesem Verkehrs- und Wirtschaftsknotenpunkt scheint genug Nachfrage für zwei Gasthäuser zu bieten.

Die »Schütt« liegt nun wie eine ruhige Insel im geschäftigen Treiben des Verkehrs und der Produktion. Viele diese Stelle passierende Fahrzeuglenker nehmen den Ort nicht wahr. Lärmschutzwände und der Fokus auf das Verkehrsgeschehen sorgen dafür, dass auch unter den Einheimischen viele nichts von dem kleinen Idyll wissen.



Abb. 29: Die Südseite der Wintertrocknungshalle im Herbst 2015.

Das Gebäude: die Halle



IM LETZTEN KAPITEL DIESER ARBEIT GEHT ES UM DEN VORGEFUNDENEN BESTAND, DER BEISPIELHAFT SANIERT UND UMGENUTZT WERDEN SOLL UM EIN KONKURRENZANGEBOT ALS ALTERNATIVE ZUM EINFAMILIENHAUS ANZUBIETEN. STATT DEM DROHENDEN ABRISS KÖNNTE DIES DEN NEUBAU VON WEITEREN EINFAMILIENHÄUSERN VERHINDERN.

Der Bestand und sein Zustand

Der alten Wintertrocknungshalle – der letzte Rest der Pappfabrik – sieht man an, dass es ruhig um sie geworden ist. Die Wiese rund um das etwa 30 mal 10 Meter große Gebäude ist gemäht und das Laub ist zusammengereicht. Aber die Büsche und Sträucher, die sich an der Fassade sichtlich wohl fühlen, verraten, dass es keine regelmäßige Nutzung gibt. Die weiße Kalkfarbe ist an manchen Stellen transparent geworden, ein zart-hellbrauner Putz scheint durch. Die Stellen, wo in den 1920er-Jahren andere Gebäude angebaut waren, sind bis heute als dunkle Linien erkennbar. Selbst die Stromleitungsbügel mit den keramischen Isolatoren ragen noch aus der Wand. Da und dort ist der Putz gerissen oder fehlt ganz und gibt die Sicht auf die Ziegel frei. An manchen Stellen knapp über dem Geländeniveau wird Steinmauerwerk sichtbar. Es ist überliefert, dass das Mauerwerk mit Heißkalkmörtel hergestellt wurde. Dieser hydraulische Mörtel hat die Eigenschaft, sehr gut Feuchtigkeit aufnehmen und abgeben zu können, was der ursprünglichen Funktion der Halle sehr entgegenkam. Insgesamt scheinen aber die letzten 100 Jahre dem Gebäude nicht viel abgerungen zu haben. Der große, klare Quader mit relativ flachem Satteldach wirkt stark und selbstbewusst. Der Schornstein, der das Dach im östlichen Fünftel durchdringt, stammt wahrscheinlich aus der Zeit nach der Papierfabrik. Vermutlich wurde er aufgemauert, als man die vier großen Schlotte entfernt hat.

Das längliche Gebäude zeigt seine langen Fassaden nach Norden und Süden. Nördlich verläuft parallel die Straßenbrücke. Der Bereich zwischen Fassade und der Brückenkopf-Böschung ist etwa 10 Meter breit. An den Seiten und nach Süden sind die angrenzenden Flächen wesentlich weitläufiger. Die Fläche zwischen der südlichen Fassade und der im vorigen Kapitel erwähnten Felsenase erstreckt sich über 50 Meter. Hier verläuft der Radweg diagonal durch und teilt die Besitzverhältnisse. Das am Felsen gelegene Grundstück ist geschottert und wird als Lagerfläche einer Baufirma genutzt.



Abb. 30: An der Nordseite ist der gegenwärtige Zustand der Halle ist gut zu erkennen.

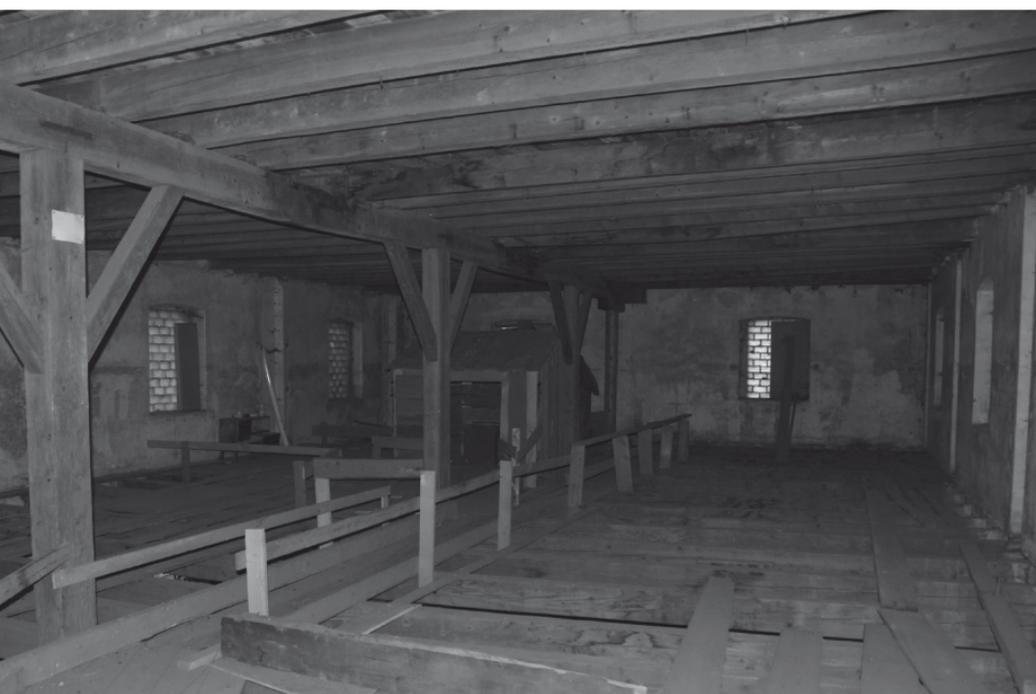


Abb. 31: Die Schlitzte in der Wand und der Zustand des Gebälks sind zu sehen.

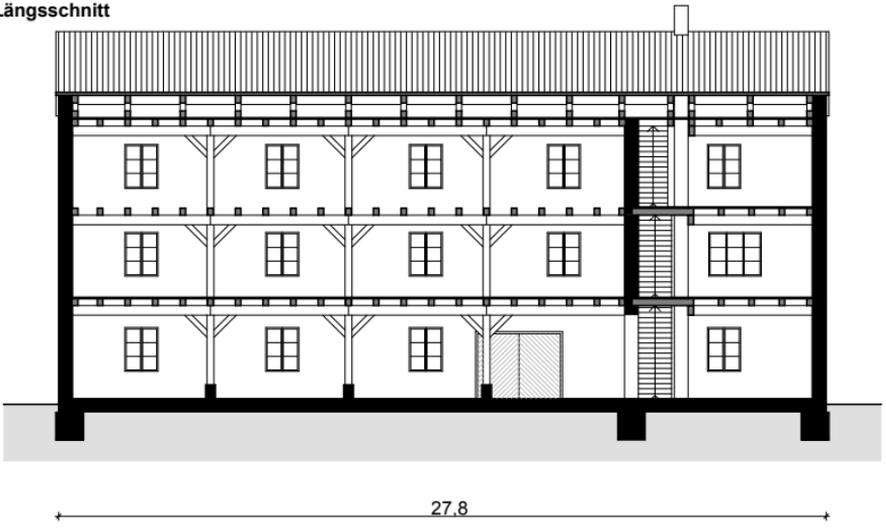
Abb. 32: Das zweite Obergeschoß. Fehlender Boden und Moder.

Wer einmal um das Gebäude herum geht, stellt fest, dass eine grundsätzlich vorhandene Regelmäßigkeit an manchen Stellen gebrochen ist. Das unterbrochene Vorhaben, aus dem Gebäude eine Tischlerei zu machen, ist an vergrößerten Fensteröffnungen an der Ostseite und einem – bezüglich des Fensterrasters – merkwürdig platzierten Tor in der Nordfassade zu erkennen. Die östlichste der fünf Fensterachsen ist ein wenig breiter als die anderen. Verglichen mit ähnlichen Industriegebäuden aus dem frühen 20. Jahrhundert fällt auf, dass die Fensteröffnungen in Anzahl und Dimension klein gehalten sind. Angesichts der Funktion leuchtet dies ein. Außer dem Aufhängen der nassen und dem Abnehmen der trockenen Pappe wurde in der Halle keiner handwerklichen Tätigkeit nachgegangen. Gute Belichtung war nicht von Bedeutung, somit reichten die in vielen Öffnungen noch vorhandenen Glasziegel, anstatt richtiger Fenster mit Rahmen und Verglasung. Nur das Erdgeschoß bekam die für diese Zeit typischen Stahlrahmenfenster mit kleinen quadratischen Scheiben.

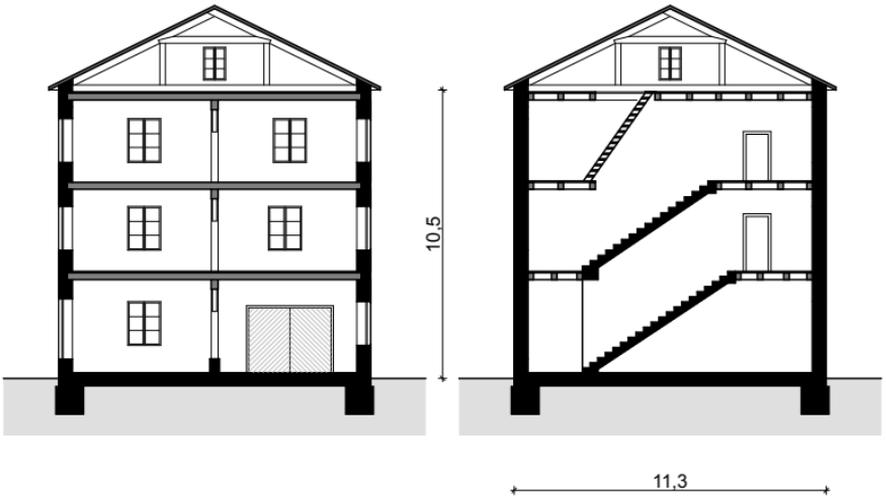
Im Inneren wird klar, warum die östliche Fensterachse etwas abgerückt ist. Hier befindet sich die Treppe. Diese überraschend flach gehaltene, querliegende und 1,2 Meter breite Steintreppe führt bis ins zweite Obergeschoß. Getragen wird sie von einer Ziegelwand, die das östliche Fünftel der Halle deutlich vom Rest trennt. In den Dachraum führt eine sehr steile Treppe, nicht viel mehr als eine Steigleiter. Die Geschoßhöhen betragen etwa drei Meter zwanzig, nur das Erdgeschoß erreicht beinahe vier Meter Höhe.

An den Wänden fällt auf, dass jeweils genau zwischen den Fenstern vertikale, etwa 60 Zentimeter breite und 20 Zentimeter tiefe Schlitzlöcher über alle Geschoße hinweg verlaufen. Es ist überliefert, dass darin hölzerne Kanäle liefen, in denen die warme Luft in alle Bereiche der Halle geblasen wurde. Leider sind keine Konstruktionszeichnungen oder Fotografien davon erhalten. Die hölzernen Decken bestehen aus einfachen Balkenkonstruktionen. Die etwa fünf Zentimeter starken Pfostenböden sind nicht älter als 30 Jahre. Das Gebälk ist größtenteils original erhalten. Die etwa fünf Meter langen Balken spannen von einem auf

Längsschnitt



Querschnitte



Grundriss Erdgeschoß

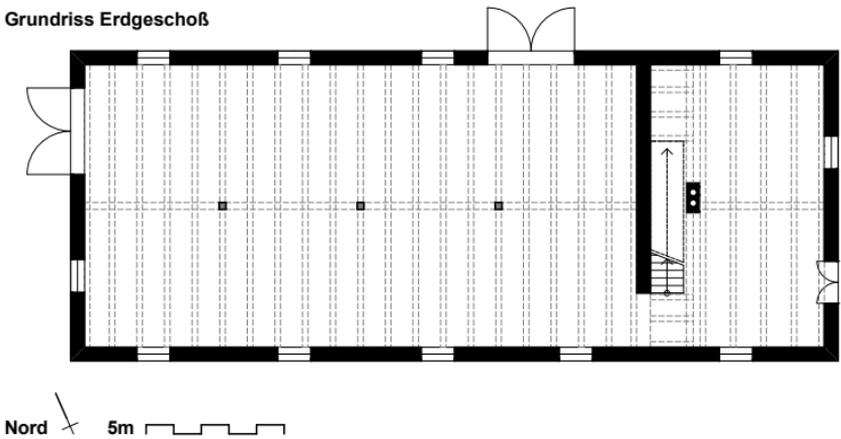


Abb. 33: Plandarstellung des Bestandes.

der Längsachse des Gebäudes liegenden Hauptträger zu den Außenwänden. Dort sind sie in »Lärchenkastln«, also eingemauerten Holzaufnahmen, eingeschoben. An diesen Anschlussstellen und in einigen Bereichen, wo in der Vergangenheit Regenwasser eindringen konnte, ist fortgeschrittener Moder offensichtlich. Der Hauptträger wird in Abständen von fünf Metern durch einfache Holzstützen getragen.

Das Fehlen eines durchgängigen Bodens im zweiten Obergeschoß und das geringe Alter des ein Geschoß darunter liegenden Bodens lassen vermuten, dass für die Funktion als Trocknungshalle höchstens schmale Gestege auf den Balken lagen. Es liegt nahe, dass durch die offenen Decken die Luftzirkulation über das gesamte Gebäude ermöglicht werden sollte. Nur im Bereich der Treppe, also zwischen der Außenwand im Osten und der Mittelwand zwischen den ersten beiden Fensterachsen, ist eine durchgängige, alte Fußbodenkonstruktion vorhanden. Dies ist auch der Bereich, der hauptsächlich als Tischlerei benutzt wurde. Hiermit ist auch erklärt, warum ausschließlich die Fenster in diesem Bereich vergrößert wurden.

Möglichkeiten der Umnutzung

Es wurde bereits erwähnt, dass dieser Halle der Abriss droht, wenn keine Nutzung gefunden werden kann, die den Fortbestand sichert. Der Wert eines Gebäudes liegt zu einem sehr großen Teil in seiner Funktion, wenn es diese aber nicht gibt, besteht kein Grund in das Gebäude zu investieren. Selbst der Erhalt verursacht hohe Kosten, die gedeckt werden müssen.

Die Halle wurde als Wirtschaftsgebäude errichtet. Sie war Teil einer Fabrik mit klar definierter und darauf ausgelegter Funktion. Die »Schütt«, wo die Halle steht, wurde aufgrund der guten Energieversorgung durch die beiden Flüsse über Jahrhunderte hinweg wirtschaftlich genutzt. Heute bestimmen andere Faktoren den Wert einer Lage bezüglich einer bestimmten Funktion. Energie ist über Stromleitungen an fast allen Orten des Landes billig verfügbar. Wichtig für die Standortwahl sind nun Verkehrsanbindung, strategische Lage (Nähe zu Ressourcen oder Abnehmern), Platzangebot, politische Rahmenbedingungen, Entwicklungsmöglichkeit und natürlich Preis und Verfügbarkeit des Grundstücks. Die »Schütt« ist anscheinend für gegenwärtige Unternehmen nicht attraktiv. Die Zufahrt ist eng, bereits hier lebende Anrainer könnten sich gestört fühlen und Probleme bereiten. Der neu erschlossene Wirtschaftspark gleich nördlich der »Kleinen Ybbs« bietet anscheinend genau, was die Firmen brauchen, wenn sie an diesem Knotenpunkt produzieren wollen. Die Halle, wenn man sie als Bestand weiter nutzen möchte, könnte hinsichtlich Produktion nur im kleinen Maßstab genutzt werden, wie es eben der Tischler in den 1960er-Jahren tat. Doch auch seine Geschichte zeigt, dass die Halle einiger Veränderung bedurfte, ehe sie für das Handwerk nutzbar war.

Die limitierenden Faktoren der Situation sind also die Belichtung, die Erschließung des Grundstücks und die Unmöglichkeit, räumlich zu wachsen. Belichtung und Erschließung können mit einem gewissen Aufwand verbessert werden, das hängt natürlich von den Anforderungen der gewählten Funktion ab. Viele öffentliche Funktionen bedürfen großer Parkplätze. Es ist leider Faktum,

dass beinahe alle Wege in dieser Gegend mit dem PKW zurückgelegt werden. Somit scheiden einige Funktionen recht schnell aus.

Es wurde bereits erwähnt, dass angesichts des Themas dieser Arbeit gemeinschaftliches Wohnen als Konkurrenz zum Einfamilienhaus für das konkrete Gebäude der Halle auf der »Schütt« vorgestellt werden soll. Um die Sinnhaftigkeit dieser fiktiven Unternehmung zu untermauern, sollen erst einige andere mögliche Funktionen auf ihren Gehalt geprüft werden:

Gewerbe als Funktion ist sehr allgemein und bezüglich Ort und Raum nicht sehr aussagekräftig. Supermärkten wird man an dieser Stelle keine Konkurrenz machen können. Fehlende Parkfläche und die fehlende Flexibilität der Halle lassen diese Art des Gewerbes nicht sinnvoll erscheinen. Wahrscheinlicher ist hier die Art von Gewerbe, die keiner Grundfrequenz an Kunden bedarf und wo kein hohes, zeitgleiches Kundenaufkommen zu erwarten ist, wie etwa ein Antiquitätenhändler.

Lagern und Archivieren könnten Nutzungen sein, die wenig baulichen Aufwand erfordern. Wenn die eingelagerten Dinge nicht zu groß sind, wäre es durchaus vorstellbar, in der Halle Hochregale zu installieren. Allerdings ist es unwahrscheinlich, dass dies für jemanden wirtschaftlich sinnvoll erscheint. Außerdem könnten Lagerhäuser auch an für Menschen weniger attraktiven Orten Platz finden.

Mit relativ geringem Aufwand, sogar als Zwischennutzung, könnte die Halle mit den umliegenden Grundstücken als Jugendlager fungieren. Die Halle selbst würde in den Obergeschoßen Matratzenlager bieten, im Erdgeschoß Sanitäreinrichtung, Küche und Speisesaal. Die Wiesen um die Halle bieten Platz für Zelte und allerlei Freiluftaktivitäten. Von der »Schütt« ausgehend sind einige schöne Wandergebiete erreichbar. Die Attraktivität der beiden Flüsse ist in diesem Zusammenhang selbsterklärend. Die Einbauten in der Halle selbst könnten sehr einfach gehalten werden. Jugendlager von »Pfadfindern« oder »Wandervögeln« bedürfen kaum baulicher Infrastruktur. Um für Schülergruppen gerüstet zu sein, müsste man vermutlich bereits wesentlich höheren Aufwand betreiben.

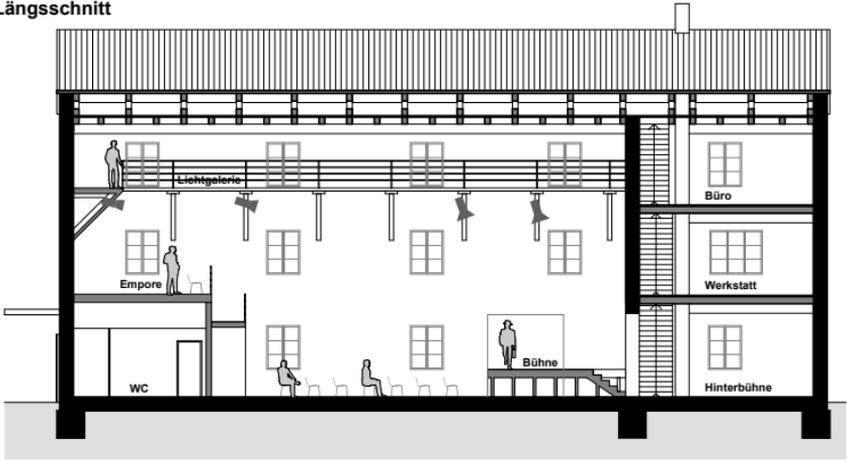
Auch die Nutzung als Sportstätte ist denkbar. Die Dimensionen der Halle könnten einen mittelgroßen Turnsaal samt Sanitäreinrichtungen aufnehmen. Die Höhe erlaubt sogar Sportklettern, sowohl innen als auch an den Außenfassaden. Im Zusammenhang mit Sport fällt der Radweg auf, der auch als Laufstrecke gut angenommen wird. Kneip und Sauna sind zwei Bereiche, die sehr gut zum Fluss passen könnten. Im Sommer könnte sich die bisher beliebte Badestelle sogar als Naturbad darstellen. Die Freiflächen könnten Volleyball- oder Tennisplätze aufnehmen. Allerdings stellt sich leider auch hier die Frage nach den Parkplätzen. Außerdem decken in Waidhofen bereits einige Sportstätten den lokalen Bedarf.

Als Kulturstätte könnte die »Schütt« dann funktionieren, wenn man die Parkplatzflächen der benachbarten Firmen im Wirtschaftspark nutzen könnte. Bühnenbetrieb findet meist außerhalb der werktätigen Geschäftszeiten statt, somit erscheint das Ausweichen auf andere Parkplätze möglich. Kulturveranstaltungen in der Halle könnten etwa 150 bis 200 Personen sitzendes Publikum aufnehmen. Die wunderbaren Freiflächen könnten auch in diesem Fall eine Rolle spielen, ob als Sommerkino an der Hallenfassade oder die Uferböschung als Tribüne. Doch auch hier muss auf Bestehendes hingewiesen werden. Waidhofen und Ybbsitz verfügen über eine ausreichende Anzahl an Theater- und Konzertsälen unterschiedlicher Größe.

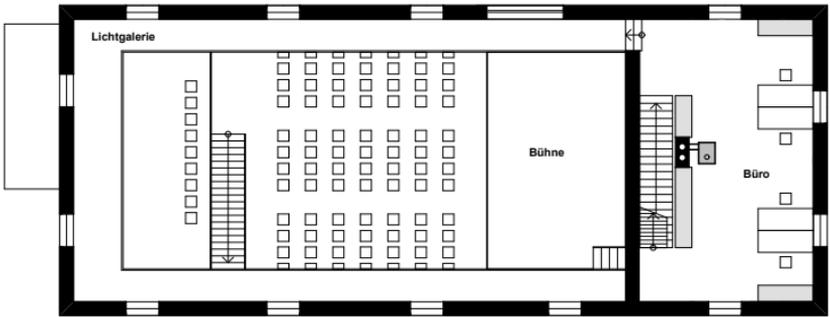
Eine weitere mögliche Funktion wäre die eines Vereinshauses, ein Ort, der für unterschiedliche Vereine Raum bietet. Diese Nutzung scheint allerdings zeitkritisch zu sein. Vereinstreffen finden meist Abends statt. Somit droht zu diesen Zeiten eine übergroße Nachfrage, während das Gebäude tagsüber ungenutzt bleibt. Vereine könnten dort effizient untergebracht werden, wo sich die Gebäudeauslastung mit anderen Funktionen ergänzt, etwa Schulen.

Das Thema Bildung in Form einer Bibliothek könnte auch funktionieren, wenn man genug natürliches Licht für einen Lesebereich einfangen könnte. Man müsste über das Dach die oberen Geschoße verstärkt belichten und im Erdgeschoß alle Nebenfunktionen und ein Buchlager

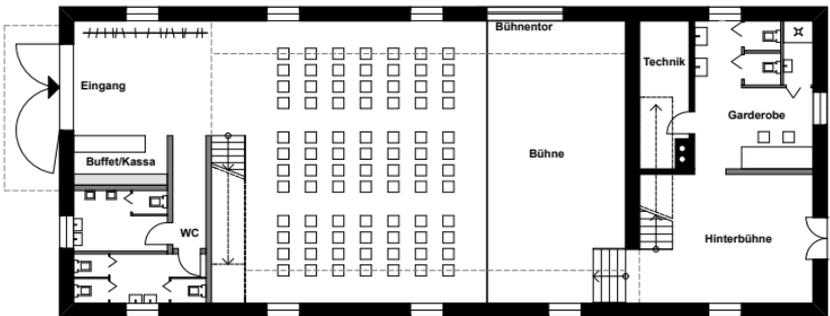
Längsschnitt



02. Obergeschoß



00. Erdgeschoß



Nord ↙ 5m

Abb. 34: Räumlich möglich aber nicht sinnvoll: die Halle mit Bühnennutzung.

unterbringen. Eine Bibliothek mit zugehöriger Grünfläche ist eine schöne Vorstellung, es bleibt nur die Frage, woher der Bedarf kommen soll. Sollten die Gemeinden Waidhofen und Ybbsitz beschließen, ihre Literarischen Sammlungen zusammenzulegen, könnte die Halle dafür geeignet sein.

Nutzung für Bildung in Form von Räumen für pädagogische Arbeit ist zwar vorstellbar, allerdings nicht im Sinne einer klassischen Schule. Die dafür erforderlichen, gesetzlich definierten Klassenräume würden sich nicht in die Halle einsetzen lassen. Bereits der Erbauer der Halle, Carl Smrczka, forderte erfolglos die Errichtung einer Schule auf der »Schütt«. Würden die Betreiberinnen und Betreiber einer besonderen Schul- oder Kindergartenform Gefallen an diesem Gebäude finden, wäre die Umnutzung sicher möglich, wenn auch mit einigem Aufwand.

Der Nutzungsvorschlag

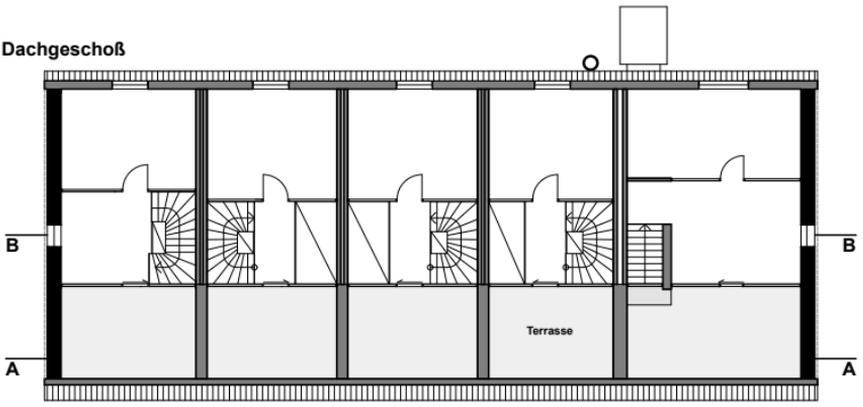
Um also auf ein ungebremstes Weiterbauen an Einfamilienhäusern zu reagieren, soll Wohnraum geschaffen werden, der aufgrund seiner Qualitäten mit dem Traumhaus konkurrieren kann. Würde dieser Vorschlag tatsächlich gebaut und auch bewohnt werden, dann hätte dieses Projekt vielleicht direkt den Neubau von drei oder vier Einfamilienhäusern verhindert. Zugleich würde für Interessierte eine Alternative sichtbar, die bisher im ländlichen Raum sehr rar ist. Die Möglichkeiten, die leerer Bestand bietet, werden in vielen Fällen von den Besitzerinnen und Besitzern nicht gesehen. Für viele Leerstandsgebäude könnte das Aktivwerden von Seiten der Architekturschaffenden eine reale Chance sein. Von Seiten der Besitzerinnen und Besitzer ist aus unbekanntem Gründen oftmals keine Initiative für deren Eigentum zu erwarten. Man kann nur vermuten, dass der ökonomische Druck fehlt, der zur Nutzung der Gebäude zwingt. Solange kein Wachstum der Bevölkerung stattfindet und das einfach ermöglichte Neubauen nicht teurer zu sein scheint, als Altbestand zu reaktivieren, wird sich Jede und Jeder der kann, sein Eigenheim selbst schaffen.

Mit Verweis auf Buckminster Fullers Aussage, dass man alte Systeme nicht bekämpfen, sondern nur mit neuen Modellen das Alte obsolet machen kann, sollen neue Qualitäten des Wohnens erzeugt werden, ohne dabei weitere Flächen zu versiegeln und neue Straßen zu produzieren.¹⁴⁰

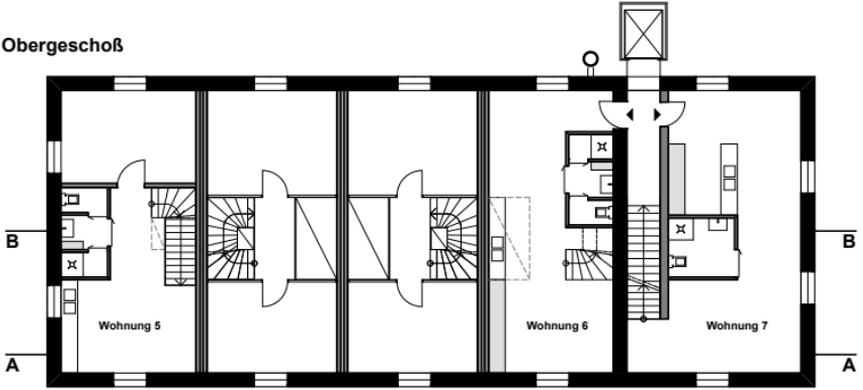
Der vorliegende Nutzungsvorschlag bietet Räume für gemeinschaftliches Wohnen. Das heißt, dass neben den privaten Wohnungen Flächen für alle Bewohner bereitstehen, um sich zu treffen und verschiedene Tätigkeiten gemeinsam auszuüben. Die Wohnungen sind etwas kleiner gehalten als üblich. Im Gegenzug werden manche Funktionen von gemeinschaftlichen Räumen übernommen. So bietet etwa das Erdgeschoß eine Waschküche an. Dies hat den Vorteil, dass die Waschmaschinen besser ausgelastet werden und nicht jede Wohnpartei ein

140 Vgl. Quinn: *Beyond Civilization*, S. 137.

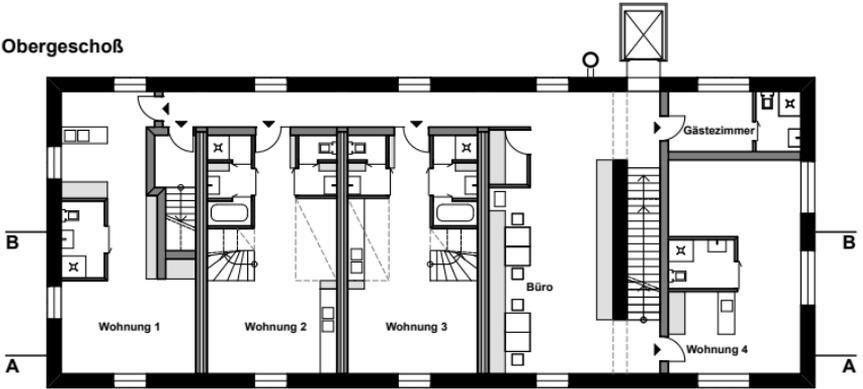
3. Dachgeschoß



2. Obergeschoß



1. Obergeschoß



0. Erdgeschoß

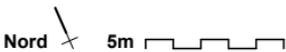
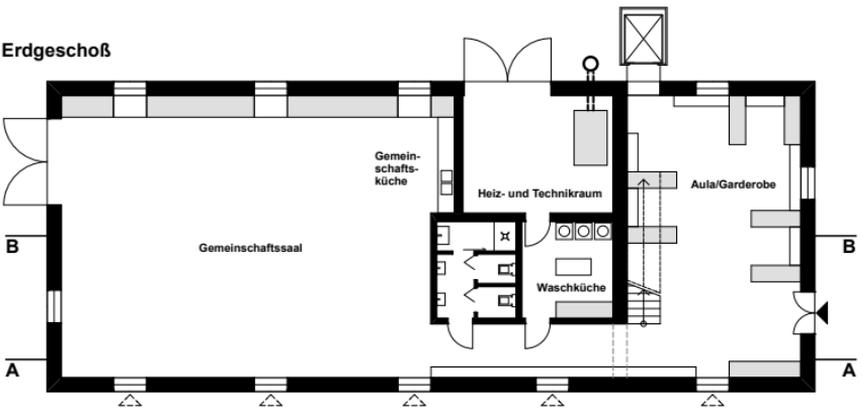
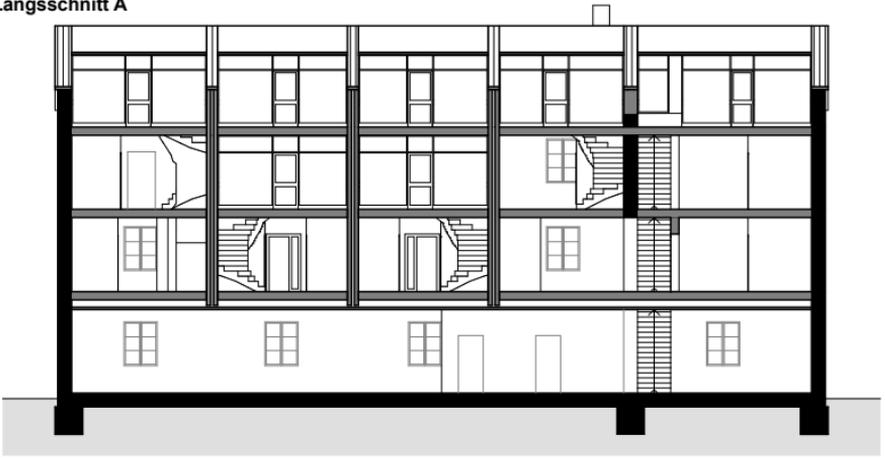
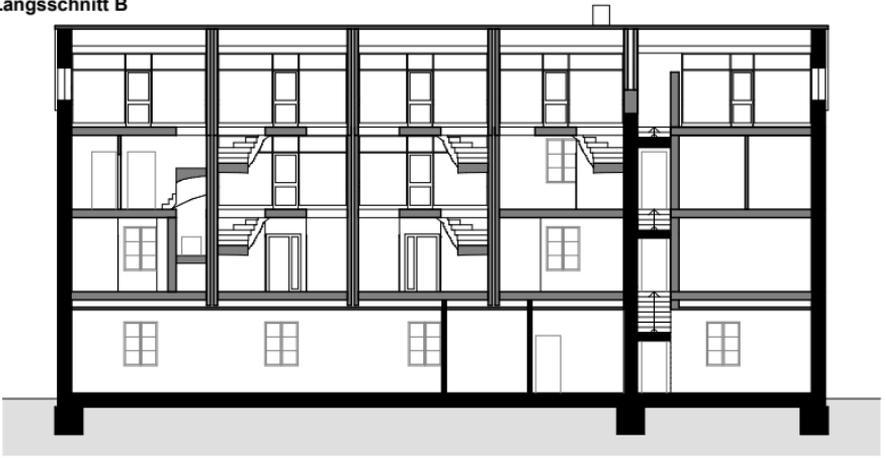


Abb. 35: Grundrisse des Nutzungsvorschlags.

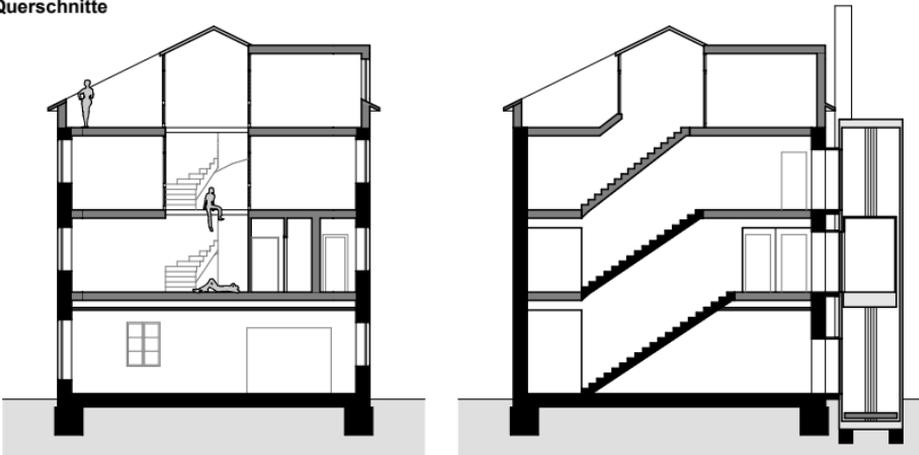
Längsschnitt A



Längsschnitt B



Querschnitte



5m 

Abb. 36: Schnitte des Nutzungsvorschlags.

eigenes Gerät anschaffen muss. Die sieben Wohnungen dieses Vorentwurfs werden mit drei Maschinen das Auslangen finden. Das Gleiche gilt für die Garderobe oder die große Küche. Viele Menschen planen ihr Heim mit Bedacht auf potentielle Gäste. Man will doch hin und wieder seine Freunde und Verwandten bewirten. Ein Tisch für 10 Personen und eine voll ausgestattete Küche sind daher keine Seltenheit. Auch dieses Projekt ermöglicht seinen Bewohnerinnen und Bewohnern in den Wohnungen große Tische aufzustellen, wenn ihnen das wichtig erscheint. Aber das Erdgeschoß bietet bereits eine große Küchenzeile und Raum für mehr Personen als jemals von einer Wohnung aufgenommen werden könnten.

Dieser große, im Wesentlichen neutrale Saal im Erdgeschoß des Wohnprojekts kann viele verschiedene Funktionen übernehmen. Was auch immer die Bewohnerinnen und Bewohner dort machen wollen, dieser Raum fördert die Kommunikation unter ihnen. Es muss besprochen werden, wer und wann den Raum nutzen will und ob sich das mit anderen Vorhaben verträgt. In gut funktionierenden Gemeinschaften ist zu erwarten, dass immer wieder jemand für mehrere Leute kocht. In kleinen Haushalten, in denen nur ein oder zwei Personen leben, ist das Kochen fast genauso aufwendig, wie für mehrere Menschen. Es bietet sich also an, hin und wieder mehr zuzubereiten aber dafür an anderen Tagen von anderen bekocht zu werden.

Im ersten Obergeschoß ist ein Bereich im Gang vorgesehen, der neben ein paar Schreibtischen umfangreiche Büroausstattung bieten soll. Dort ist außerdem ein Stauraum zu finden, der etwa Staubsauger, Spielsachen oder Bügeleisen und -brett für alle bereithalten kann. Es geht also darum, Dinge, die teuer sind, nicht oft genutzt werden und Stauraum benötigen, zu teilen und vor allem das Teilen selbst zu erleichtern. Das größte unter diesen Dingen ist das Gästezimmer. Der Nutzungsvorschlag sieht ein Zimmer mit Dusche, Waschbecken und WC vor, das in Kombination mit der Küche, dem Bürobereich und der Eingangshalle mit Stauraum im Garderobenbereich sogar als temporäre Wohnung dienen kann, einem Hotelzimmer ähnlich.

Zu enge Gemeinschaft kann problematisch werden und abschreckend wirken. Daher ist es wichtig, die einzelnen Wohnungen in hoher Qualität auszuführen und gut – auch akustisch – voneinander zu trennen. Außerdem bieten die fünf größeren der sieben Wohneinheiten einen privaten, also von anderen nicht einsehbaren, Freibereich am Dach. Dieses Angebot kommt dem Argument für das Einfamilienhaus entgegen, man müsse doch die Möglichkeit haben, von anderen ungestört und ungesehen in der Sonne liegen zu können. Die Freifläche für alle ist der Grünraum um die Halle. In dieser Hinsicht ist dieser Ort sehr konkurrenzfähig mit dem Einfamilienraum im Grünen. Wald, Wiese, Fluss, Fels. Alles ist im Umkreis von einem Kilometer zu finden.

Die Lage der »Schütt« zwischen Waidhofen und Ybbsitz entspricht als Wohnort leider nicht dem Ideal des zentrumsnahen Wohnens, wo man sehr viele tägliche Wege zu Fuß bewältigen kann und durch den öffentlichen Raum am öffentlichen Leben ohne Schwelle teilnehmen kann. Allerdings hat man nicht nur Wege zum Einkaufen zu bewältigen, sondern auch zur Arbeit. Die zu Fuß zu erreichende Umgebung um die »Schütt« bietet mehr als 600 Arbeitsplätze. Diese Arbeitsplätze sind zum Großteil in der Produktion zu finden, aber auch einige in leitenden Positionen der ansässigen Firmen.

Die Umnutzung der alten Halle ist nur dann wirklich ressourcenschonend, wenn die bereits investierte Energie wertgeschätzt wird. Es muss versucht werden, den Bestand so weit als möglich zu nutzen. Dieser Sichtweise folgend, lässt der hier gezeigte Vorschlag alle »gesunden« Elemente der Halle beinahe unverändert. In der Zustandsbeschreibung der Halle wurde bereits erklärt, dass viele Holzeinbauten unter fortgeschrittenem Moder leiden. Dies trifft auf fast alle Balkenenden in den Mauern und große Bereiche des Dachstuhles zu. Das Mauerwerk ist, abgesehen von ein paar Rissen und Löchern im Putz, in gutem Zustand. Dies gilt auch für die Treppe. Die Bauweise der Halle erlaubt es, das schlechte Holz zu entfernen, ohne das Mauerwerk zu beeinflussen. Dieser – bei langfristiger Sanierung ohnehin notwendige Eingriff – ermöglicht, auf

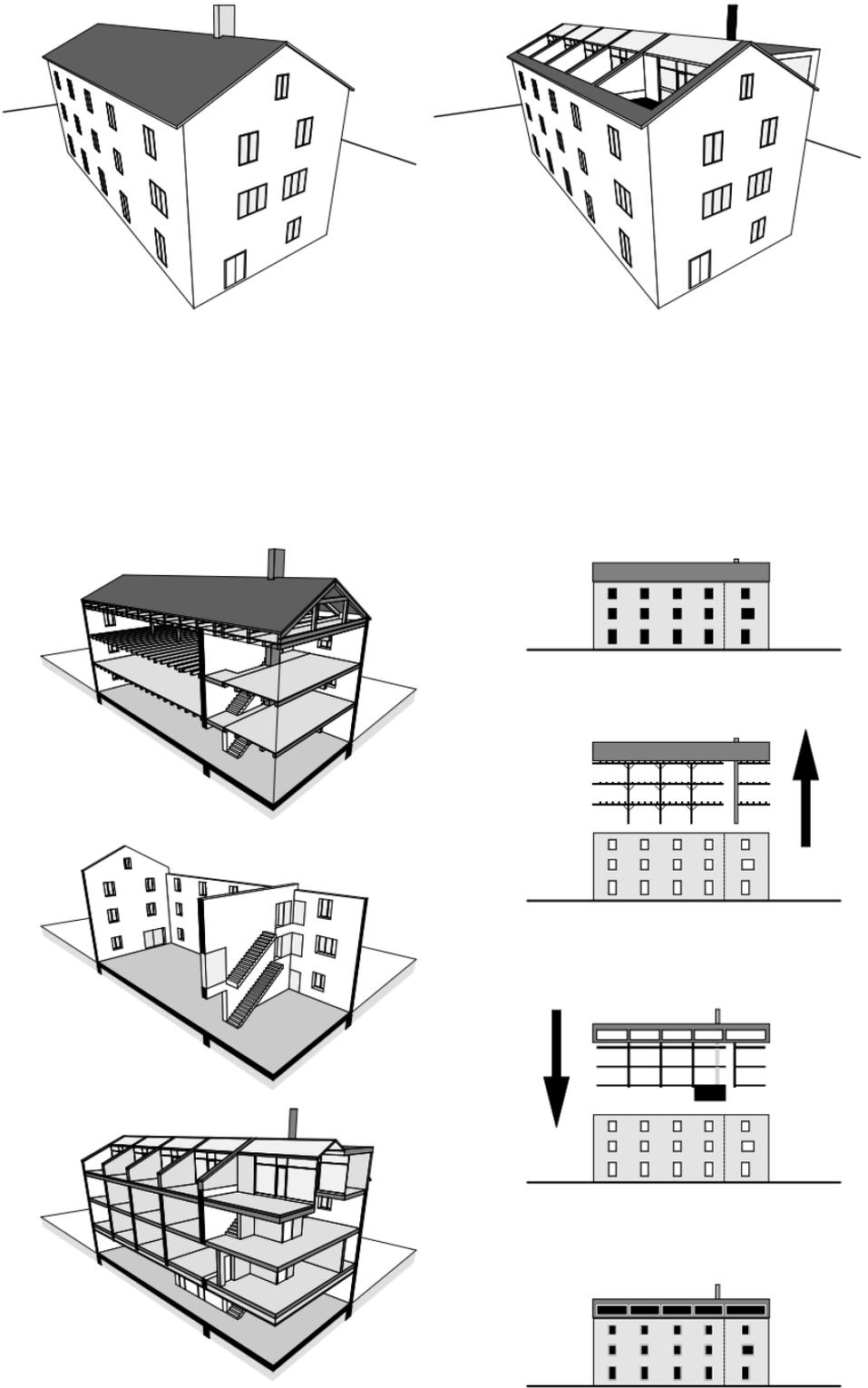
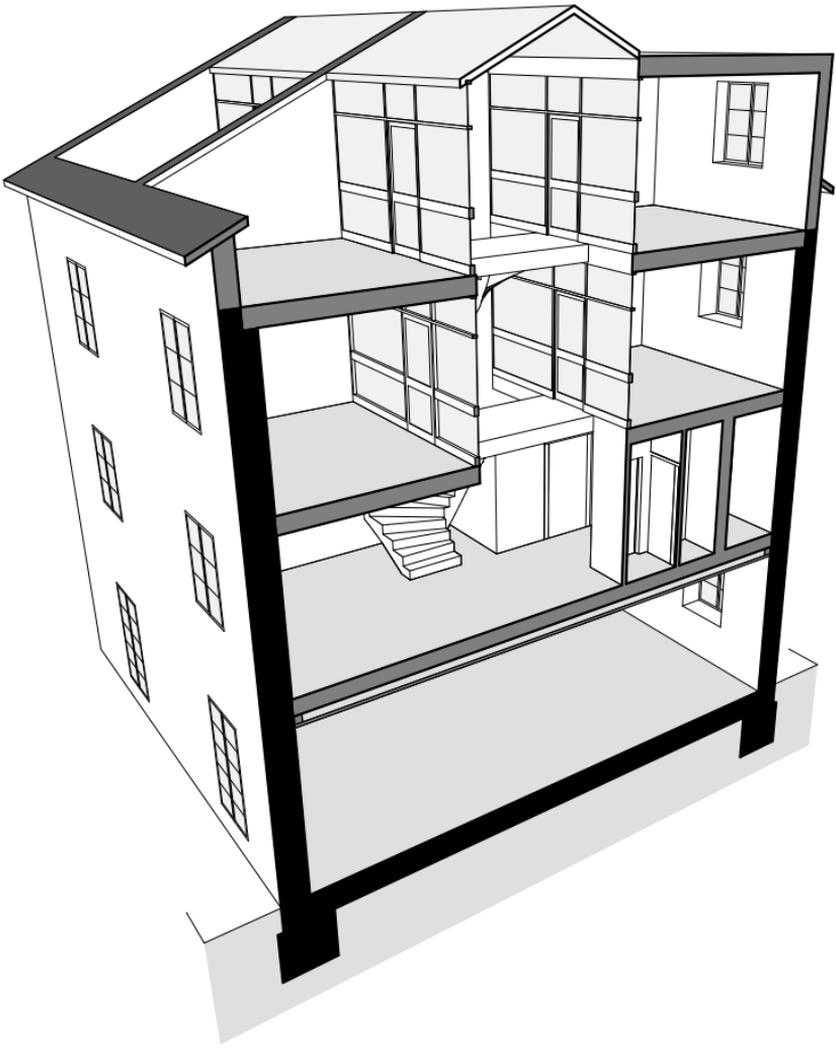


Abb. 37: Vorher-Nachher: Dazwischen wird das schlechte Dach und das modrige Holz entfernt und durch neues Holz in neuer Form ersetzt.



Flächen in m ²	EG	OG1	OG2	OG3	Terrasse	Summe
Wohnung 1	0	40	0	0	0	40
Wohnung 2	0	40	38	23	15	116
Wohnung 3	0	40	38	23	15	116
Wohnung 4	0	36	0	0	0	36
Wohnung 5	0	5	45	30	16	96
Wohnung 6	0	0	45	21	14	80
Wohnung 7	0	0	50	40	20	110
Gem.Fläche	245	45	0	0	0	290
Nebenfläche	22	34	10	0	0	66
Summe	267	240	226	137	80	950

Abb. 38: Der Lichthof in der Wohnungsmitte sorgt für gute Belichtung.

Tab. 01: Flächenverteilung des Nutzungsvorschlags.

ein grundlegendes Problem zu reagieren. Das neue Dach kann die Belichtung von oben ermöglichen und daher das Wohnen in dieser sonst recht dunklen Halle überhaupt erst attraktiv machen.

Die räumliche Situation der Halle gibt die Neugestaltung selbst vor: Das Dach und die Holzkonstruktion werden entfernt. Die Belichtung von Wohnräumen ist in der Bauordnung klar geregelt. Diese Regeln zeigen, dass aufgrund der Fenstergrößen die vorhandene Fläche im Sinne eines Aufenthaltsraumes nicht ausreichend belichtet wird. Somit muss man versuchen, das Licht über das Dach in beide Obergeschoße zu holen. Um alle Wohnungen an der Südseite teilhaben zu lassen, ist es notwendig, sie »durchgesteckt«, also zwischen Nord- und Südfassade, zu gestalten. Damit auch das erste Obergeschoß im Mittelbereich ausreichend Licht erhält, wird jeweils in der Wohnungsmitte ein Lichthof eingesetzt. Die verglaste Überdachung des Lichthofes erhält das thermisch-kompakte Volumen und ermöglicht darin die wohnungsinterne Erschließung. Nun ist das Aufsetzen eines weiteren Raumes auf der Nordseite der Dachebene nur ein weiterer logischer Schritt, um das Raumangebot zu vervollständigen. Die Plandarstellungen in dieser Arbeit zeigen die bisherige Dachform mit aufgesetzter Gaube im Norden. Diese zurückhaltende Nicht-Gestaltung ist bewusst gewählt, um klar von einem architektonischen Entwurf abgegrenzt zu bleiben. Dies ist eine Volumenstudie.

Dem Belichtungsprinzip mit dem Lichthof folgen die zwei größten Wohnungen. Die drei mittelgroßen Wohnungen sind ähnlich aufgebaut, allerdings erstrecken sich diese nicht über das zweite, dritte und das Dachgeschoß sondern nur über das dritte und das Dachgeschoß. Die beiden kleinen Wohnungen liegen an den Gebäudeflanken, wodurch ihre Belichtung über die Fassaden problemlos möglich ist.

Die neue hölzerne Konstruktion wird – wie auch die alte – zwischen der Nord- und der Südfassade gespannt. Sie besteht aus flächigem Kreuzlagenholz, das sowohl tragend, als auch raumtrennend fungiert. Die geschoßhohen Holzscheiben grenzen die Wohnungen schottenartig

voneinander ab und nehmen die Deckenelemente auf, die ebenfalls aus Kreuzlagenholz bestehen. Um ausreichenden Schallschutz zu gewähren, werden diese Schotten zweischalig ausgeführt. Jede Wandscheibe trägt daher nur einseitig eine Deckenebene. Körperschallübertragung wird damit sehr zuverlässig unterbunden.

DIESER NUTZUNGSVORSCHLAG BIETET ALSO EIN SZENARIO, DAS GEMEINSCHAFTLICHES WOHNEN MIT GERINGEM RESSOURCENVERBRAUCH SO EINSETZT, DASS LEERSTAND REAKTIVIERT WIRD. AUSSERDEM KOMMT DER VORSCHLAG VIELEN LANDLÄUFIGEN ERWARTUNGEN AN DAS EINFAMILIENHAUS ENTGEGEN UND BIETET DURCH DIE GEMEINSCHAFT EINEN BESONDEREN MEHRWERT. DAHER KANN DIES ALS ERNSTZUNEHMENDE ALTERNATIVE ZUM FREISTEHENDEN EINFAMILIENHAUS BETRACHTET WERDEN. DER UMBAU, DIE UMNUTZUNG ODER DIE REAKTIVIERUNG DIESER HALLE ALLEINE WIRD ZWAR AN DER ZERSIEDELUNG NICHTS ÄNDERN, ABER EINE MÖGLICHE VERBREITUNG UND OFTMALIGE ANWENDUNG DIESER HERANGEHENSWEISE KANN DEN NEUBAU VIELER TAUMHÄUSER VERHINDERN.

Anhang

AUF DEN FOLGENDEN SEITEN SIND DIE TRANSKRIPTION DES IN DER DIPLOMARBEIT BEHANDELTEN HAUSBAUSEMINARS UND DIE FÜR DIESE ARBEIT ERHOBENE LEERSTANDSERHEBUNG VON WAIDHOFEN AN DER YBBS VOLLSTÄNDIG ABGEDRUCKT, UM BEIDES ZUGÄNGLICH DOKUMENTIERT ZU HABEN. AUSSERDEM IST DAMIT DER KONTEXT DER IM TEXT DER ARBEIT ZITIERTEN TEILE UND SEINE INTERPRETATION DURCH INTERESSIERTE LESERINNEN UND LESER ÜBERPRÜF- UND NACHVOLLZIEHBAR GEMACHT.

Hausbauseminar - Bauherrenabend

Sparkasse Niederösterreich Mitte West AG

25.02.2015, 18:49Uhr bis 20:56Uhr (Dauer: 02h07')

Veranstaltungssaal Sparkasse, Fisolengasse, 3390 Melk

Vortragende:

- J. W. Sparkasse Niederösterreich, Leiter der Region Mostviertel West
- N. O. Öffentliche Notarin, eingetragene Mediatorin
- T. W. Bürgermeister der Stadt Melk
- M. W. Gemeinde Melk, Bauordnung, Raumplanung
- J. S. Selbstständiger Planer, AreaVerde, Bau- und Energieberater, Gutachter
- G. B. Sparkasse Niederösterreich, Spezialist für Wohnbaufinanzierung, Mostviertel West
- H. B. Selbstständiger Wohnraumplaner, AreaVerde

Anmerkung: Dieser Vortrag wurde ohne Wissen der Anwesenden akustisch aufgezeichnet und transkribiert. Gegenüber dem Originalton ist der Text leicht verändert, um die Lesbarkeit zu gewährleisten. Sämtliche Änderungen wurden nur dann vorgenommen, wenn inhaltliche Verschiebungen ausgeschlossen werden konnten. Alle Änderungen korrigieren lediglich Wort- und Satzstellungen, wenn für die gesprochene Dialektsprache keine gut lesbare, schriftsprachliche Entsprechung gefunden werden konnte. Durch Störgeräusche konnten manche Stellen nicht wiedergegeben werden. Diese Fehlstellen sind folgendermaßen markiert: [...]. Wenn notwendig wurden ergänzende Bemerkungen der Markierung hinzugefügt.

J. W.: Die Tür zu und alles ist
leise, das wollten wir eigentlich nicht.
Geschätzte Damen und Herren! ein
herzliches Willkommen hier bei uns. Ich
darf Sie im Namen der Sparkasse, im
Namen unserer Kooperationspartner zu
diesem BauHerrenabend recht herzlich
willkommen heißen. Ich darf mich selbst
gleich kurz vorstellen: Mein Name ist J.
W., ich bin Leiter der Region Mostviertel
West der Sparkasse Niederösterreich.
Vielleicht nur ganz kurz: was ist in der
Region oder woraus besteht sie: Sie
beginnt in Loosdorf geht über Hilm,
Mank, Melk weiter nach Pöchlarn, Ybbs,
Blindenmarkt, Persenbeug und hinein
ins Ybbstal, Waidhofen/Ybbs, mit den
Filialen in Kematen, Rosenau, Böhler-
werk und hinein, ganz weit hinein nach
Lunz und Göstling. Das ist ein relativ
weit gestreutes Gebiet. Und ich bin
also seit heuer auch zuständig für Melk
und es macht mir riesen Spaß auch die
Kollegen hier betreuen zu dürfen. Und
wir haben heute diese Veranstaltung
und ich freue mich sehr, dass Sie die-
ser Einladung gefolgt sind und dass Sie
heute bei uns sind. Es ist so: Es ist ganz,
ganz wichtig, wenn man ein BauProjekt
vor hat, dass man sich ausführlich infor-
miert und Information ist das Wichtigste.
Wir haben grad darüber gesprochen: Neun
Monate mindestens, das ist die
Entwicklung von einem Baby im Bauch.
Damit muss man rechnen, wenn nicht
sogar länger. Und ich hab das selbst
auch miterlebt, ich habe auch ein-
mal ein Haus gebaut und ich kann es
bestätigen: informieren, planen, planen
und wieder planen und dann ruck-zuck
das Projekt empor ziehen und dann
ist, glaube ich, das ganze sehr, sehr
erfolgreich. Warum machen wir als Bank
überhaupt solche Veranstaltungen? Wir
sehen uns natürlich als starker Partner
in der Region. Wir sind eine Regional-
bank. Wir haben hier unsere Kunden,
die uns ihre Spareinlagen anvertrauen
einerseits und andererseits haben wir
hier auch unsere Kreditnehmer. Die
kommerziellen Kreditnehmer, sprich die
Unternehmer, aber ein wesentlicher Teil
sind natürlich auch die Hausbauer, die
Hauskäufer, die Haussanierer. Und uns
ist ganz, ganz wichtig, dass wir hier in
der Region unsere Finanzierungsmittel
vergeben, weil dann wissen auf der
einen Seite auch die Sparer, dass ihre
Gelder hier in der Region wieder ein-
gesetzt werden und die Kreditnehmer
wissen auf der anderen Seite, dass die
Gelder, die wir ihnen als Kredit geben,
die Finanzierung Ihres Bauvorhabens,
letztendlich von den Sparern hier vor
Ort kommen. Das ist ein ganz wichtiger
Punkt. Darauf sind wir sehr, sehr stolz,
dass wir eine Regionalbank sind und
dass der Kreislauf innerhalb der Region
bleibt. Neben den Finanzierungsgeschäf-
ten, den Beratungsgeschäften wollen wir
auch einen Mehrwert bieten und so können
Sie auch diese heutige Veranstaltung
betrachten. Wir wollen Kompetenzen
bereitstellen und das ist uns ganz,
ganz wichtig, dass wir nicht nur auf
schnelle Geschäfte aus sind, sondern
dass wir auch gute Information geben,
auf die Bedürfnisse unserer Kunden
eingehen. Und Sie werden sehen,

dass wir sehr von unserer Veranstaltung
überzeugt sind, dass Sie sehr wichtige
Informationen für Ihr Projekt, für Ihr
Vorhaben bekommen werden. Warum
bin ich davon überzeugt, dass Sie
Informationen oder wichtige Informati-
onen bekommen werden: Weil wir sehr
hochkarätige Referenten heute bei uns
haben. Ich darf die Referentin und die
Referenten des heutigen Abends rechts
herzlich begrüßen: An vorderster Stelle.
Ich beginn einfach mit der Reihenfolge,
wie dann die Vorträge ablaufen: Die Frau
Mag. N. O., sie ist Notarin in Ybbs an
der Donau. Recht herzlich willkommen
und danke für die Bereitschaft, dass
Sie heute bei uns sind. Ich sag gleich
noch etwas dazu, weil es grad passt:
Sie haben auf Ihren Plätzen drei Zettel
vorgefunden und da ist ein Zettel dabei
für ein Gewinnspiel. Wir verlosen dann
nach dem Vortrag von der Frau Mag.
N. O. diese drei Rucksäcke. Da sind
Materialien drinnen, die Sie garantiert
für Ihr Bauvorhaben verwenden können
[...]. Wenn Sie bitte die Zettel ausfüllen,
wir werden die dann absammeln und
wir werden dann die Verlosung unter
notarieller Aufsicht durchführen. Ich bin
auch sehr glücklich und erfreut darüber,
dass wir den obersten Repräsentanten
der Stadt Melk bei uns begrüßen dürfen,
den Herrn Bürgermeister T. W.. Herzlich
willkommen! Er hat einen Mitarbeiter
mitgenommen: Herrn M. W. und Sie wer-
den uns ein wenig informieren: Wie geht
man mit einer Baubehörde um, was sind
diese Notwendigkeiten? Wir werden
aber auch Informationen bekommen,
was durch die Stadt Melk in Richtung
Hausbauer oder Wohnungssuchende
und der Gleichen mehr [...]. Ich glaube,
ein ganz ein wesentlicher Punkt - wobei
der Herr Bürgermeister hat das sehr
schön vorher schon gesagt - im Prinzip:
Baubehörde gibt's in jeder Gemeinde!
[...] herzlich willkommen und danke! Ein
besonderer Gruß gilt natürlich auch dem
Ing. J. S. und in weiterer Folge kommt
später dann noch der Herr H. B. von
AREA VERDE dazu. AREA VERDE ist
ein Team von Fachleuten, AREA VERDE
ist auch Mitveranstalter und hauptsäch-
lich auch eben verantwortlich für das
kommende Bauseminar und auch dann
für die Exkursion. Herzlich willkommen
Herr Ingenieur! Ich möchte gleich noch
erwähnen in dem Zusammenhang, dass
wir noch Karten vorgefunden haben für
das Bauseminar. Es sind noch ein paar
Plätze frei, Sie können sich auch heute
noch anmelden beziehungsweise auch
für die Exkursion zu diesen Häusern.
Ein Kollege wird dann im Anschluss hier
vorne, wenn sich noch jemand anmel-
den möchte. Das können Sie dann
nachher noch machen. Begrüßen darf
ich natürlich auch meine Kolleginnen
und Kollegen. Insbesondere vor allem
unsere drei Wohnbauspezialisten. Alle
drei: Lang erfahrene Mitarbeiter, die sich
wirklich auf dem Gebiet exzellent aus-
kennen. Ich begrüße nach dem Alpha-
bet meinen Kollegen G. B., er ist unser
Spezialist in Waidhofen. Dann den J. W.
[...] und den S., er ist der Hausher so
quasi, er ist in Melk und in den Filialen
in Loosdorf, Kilm und Mank zuständig. G.
B. wird in seinem Vortrag auf die ganze

01
02
03
04
05
06
07
08
09
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79

01 Förderthematik eingehen und natürlich
02 auch zum Thema Finanzierung einiges
03 berichten. Eines kann ich auch gleich
04 dazusagen, Sie haben sicher den güns-
05 tigsten Zeitpunkt jetzt gewählt, wenn Sie
06 jetzt ein Bauvorhaben vorhaben, Sie
07 haben historische Zinsen, die Sie vorfin-
08 den. So billig kriegen Sie wahrscheinlich
09 nie wieder mehr einen Kredit. Von dem
10 her haben Sie einen guten Zeitpunkt
11 und einen [...]. Damit bin ich schon fast
12 am Ende und möchte dann nur noch
13 sagen: Bitte Fragen nach Möglichkeit
14 vielleicht doch für den Schluss oder für
15 danach aufzuheben. Die Referenten
16 stehen dann gerne zur Verfügung. Wir
17 werden diese Vorträge in Einem durch-
18 machen. Bleiben Sie dann noch da, wir
19 haben etwas zum Essen vorbereitet und
20 wir diskutieren dann gerne weiter und
21 stehen dann alle miteinander gerne für
22 Fragen zur Verfügung. In diesem Sinne
23 wünsch ich Ihnen wirklich einen top-
24 informativen Abend und ich bin davon
25 überzeugt, dass Sie wertvolle Inputs
26 mitnehmen für Ihre Projekte. Danke-
27 schön! [...] Jetzt kommt die Frau Notar
28 N. O. [...].

29 **N. O.:** Vielen dank für die Begrüßung,
30 vielen dank für die Einladung und die
31 Möglichkeit, dass ich heute vor ihnen
32 sprechen darf. Einen schönen guten
33 Abend auch von meiner Seite. Ich
34 werde, wie gesagt, versuchen, den Vor-
35 trag kurz zu halten und stehe gerne
36 dann im Anschluss an die Vorträge zur
37 Verfügung für individuelle Fragen. Ich
38 habe auch Karten und Folder aufgelegt.
39 Die erste Auskunft von einem Notar ist
40 immer kostenlos. Sie können also gerne
41 einen anderen Termin vereinbaren für
42 allfällige Auskünfte. Zum heutigen
43 Thema: Immobilienkauf und -übergabe.
44 Ich habe die Übergabe auch mit rein
45 genommen, weil man nicht immer nur
46 durch einen Ankauf einer Immobilie in
47 dieses Projekt einsteigt, sondern sehr
48 oft ja auch im Familienkreis Übergaben
49 stattfinden und man dann so [...] in eine
50 Immobilie zu investieren. Als erstes hab
51 ich sozusagen einen kleinen Fahrplan
52 zusammengestellt zum Immobilienkauf:
53 Nämlich was kommt der Reihe nach.
54 Das Erste ist, wohin Sie kommen, die
55 Objektauswahl, die Objektüberprüfung
56 bevor man wirklich zu einer soliden
57 Kaufentscheidung kommen kann. Der
58 Kaufvertrag [...]. Um einen Kaufvertrag
59 erstellen zu können, nämlich auch einen
60 individuellen Vertrag, einen für Ihre
61 Bedürfnisse angepassten, erstellen zu
62 können, ist es wichtig, die ersten zwei,
63 drei Punkte gut abgewickelt zu haben,
64 weil wir auch diese Informationen für die
65 Kaufvertragsgestaltung benötigen. Als
66 gelernter Österreicher weiß man, dass
67 nix ohne Steuern von statten geht bei
68 den Immobilientransaktionen. Das heißt,
69 ich werde auch kurz beleuchten, was an
70 Steuern und Gebühren für Sie anfällt.
71 Wie der Leistungsaustausch vorgenom-
72 men wird, und schlussendlich die
73 grundbücherliche Durchführung, bis
74 man grundbücherlicher Eigentümer der
75 Immobilie wird. Zur Objektauswahl: Da
76 hab ich ein bisschen was zusammenge-
77 fasst: Was ist wichtig, was sind Kriterien,
78 was sollte man sich überlegen? Ganz
79 wichtig meines Erachtens: Die Lage und

Umgebung, was hab ich in meiner
Lebensplanung vor? Was brauch ich in
unmittelbarer Umgebung? Ist es wich-
tig, in einer Stadt zu leben? Ist es mir
wichtig, am Land zu leben? Wie schaut
es mit der Familienplanung aus? Ist es
mir wichtig, dass Schulen in der Nähe
sind? Einkaufsmöglichkeiten? Wie
schaut es aus mit der Umgebung: Was
wird sich da in der Zukunft tun, Nach-
barGrundstücke usw.? Dann natürlich
auch wichtig: Die Größe der Wohnung,
ob es ein Haus ist, oder ob es eine
Eigentumswohnung ist. Wenn man
Eigentum erwirbt, ist es ja oft meistens
längerfristig. Dann sollte man auch die
persönliche Planung miteinbeziehen
und sich ansehen: ist das Objekt ent-
wicklungsfähig? Kann man das unter
Umständen auch im Alter nutzen? Das
ist auch ein häufiges Thema, sollte aus
irgendwelchen Gründen Barrierefreiheit
oder behindertengerechte Einrichtung
erforderlich sein. Hab ich ein Objekt,
das auch in der Richtung ausbaufähig
ist? Wie sieht es aus mit der Aufschlie-
ßung? Wie kann man das erreichen?
Welche Anschlüsse sind vorhanden?
Strom, Gas, Telefon, überhaupt: Tele-
kommunikation, Wasseranschluss usw.?
Das sind alles wichtige Punkte! Weil
man das alles tagtäglich im Leben
braucht und für die Kaufentscheidung
und vor allem auch für die Kaufpreisbil-
dung wichtig ist. Kann ich das Objekt
sofort nutzen? Oder welche Investition-
en stehen mir noch bevor? Die allge-
meine Objektprüfung habe ich gezeich-
net. Da sind wir in Österreich oder in
Europa doch in einem sehr gesegnetem
Land, weil unser Grundbuch ein öffent-
liches Grundbuch ist, auf das man sich
verlassen kann. Das heißt, man kann
sich darauf verlassen, dass derjenige,
der im Grundbuch eingetragen ist, auch
tatsächlich Eigentümer und verfügungs-
berechtigt ist. Im Grundbuch sind dann
auch noch Rechte, Pflichten und Lasten
usw. vermerkt. Das ist ganz wichtig,
wenn man einmal ein Objekt ins Auge
gefasst hat, einen Grundbuchauszug
erstellen zu lassen. [...] da sieht man
dann schon: ist es lastenfrei, das
Objekt? Gibt es irgendwelche Beschrän-
kungen, die man beachten muss, oder
die vielleicht auf den Kaufpreis einen
Einfluss haben? Zum Beispiel Hinterlas-
sungsveräußerungsverbote, das heißt
gibt es auch noch Dritte, die mitreden,
ob das Objekt überhaupt veräußert wer-
den darf? Oder ob Sachwalterschaft
besteht, dann steht das automatisch im
Grundbuch angemerkt. Oder wenn da
jemand noch minderjährig ist, das
würde man am Geburtsdatum sehen.
Oder gibt es Vorkaufsrechte für andere
und ganz wichtig, welche lasten sind zu
übernehmen? Dienstbarkeiten: ist
irgendjemand berechtigt auf dem
Grundstück oder Objekt, das ich
erwerbe, darüber zu gehen oder zu fah-
ren, irgend sonstige Rechte auszu-
üben? Oder gibt es Belastungen, die
vielleicht noch nicht getilgt sind, dazu
muss das Pfandrecht eingetragen wer-
den mit dem Betrag der ursprünglich
aufgenommen wurde. Das heißt: Nur
weil im Grundbuch ein Betrag steht,
heißt das nicht, dass dieser Betrag dann

auch aushaftet. Da darf man sich nicht täuschen lassen. Da muss man natürlich nachfragen bei der Bank, wie hoch ist die Aushaftung dahinter, weil das nicht aktualisiert wird. Oder Reallasten: Das wäre so etwas wie Ausgedinge oder wie die Erhaltung einer Stützmauer. Da gibt es verschiedenste Varianten, die im Grundbuch eingetragen sind. Und deshalb ist der Blick ins Grundbuch und einen aktuellen Grundbuchauszug machen zu lassen einer der wichtigsten Punkte. Dann im Besonderen sollte man sich anschauen, ob bei einem Haus - wenn Umbauten getätigt wurden. Wie stimmt das zusammen mit dem Bauplan, mit Parifizierungsplänen bei Eigentumswohnungen? Sehr oft ist das so, dass sich ein Haus während einiger Jahre, die das bewohnt wird, oder Jahrzehnte, verändert, Bauliche Maßnahmen vorgenommen werden, aber nicht immer werden sie der Baubehörde gemeldet oder bewilligt. Das spielt natürlich auch für den Käufer eine wesentliche Rolle: Ist das sozusagen Bauordnungskonform oder nicht? [...] dann natürlich auch: Gibt es Rückstände an öffentlichen Abgaben - zum Beispiel - die aushaften, um dann nicht vor Überraschungen zu stehen, weil nämlich immer der Eigentümer für die Abgaben haftet, auch wenn er es nicht wüsste. Das ist ein wesentlicher Punkt. Auch bei Eigentumswohnungen zum Beispiel ist es so, dass die anderen Mit-eigentümer haften, wenn der seine Vorschreibung nicht bezahlt und dann ein neuer Eigentümer auch wieder in eine Haftung kommen könnte. Dann sollten wir uns anschauen, was ist das für ein Objekt, das ich kaufe? Brauche ich irgendwelche Genehmigungen, um überhaupt Eigentümer werden zu können? Und da hab ich angeführt als erstes den Grundverkehr, weil wenn man landwirtschaftliche Grundstücke erwirbt, ist das nicht so ohne Genehmigung möglich. [...] in jedem Fall ohne Genehmigung zulässig, oder auch wenn ein Wald, ein Forst dabei ist, zum Beispiel. Oder es kommt darauf an, wer der Verkäufer ist, ob ich vielleicht eine Aufsichtsbehörde brauche [...] dass ich da eine Genehmigung einholen muss. Dann ist es natürlich wichtig anzuschauen, welche Auswirkungen der Verkauf steuerlich und gebührentechnisch hat. Ich glaube es ist den meisten bekannt, dass wir seit 2012 die Immobilienertragssteuer haben, das heißt, dass es also auch den Verkäufer trifft, wenn er etwas verkauft und den Käufer durch die Grunderwerbssteuer. Dann sollte man sich anschauen, wenn es sich um ein bestehendes Objekt handelt, wie schaut das versicherungstechnisch aus? Ist das Gebäude versichert? Wie ist die Versicherung abgeschlossen? Grundsätzlich tritt der neue Käufer in die Versicherung ein, er kann sie aber kündigen innerhalb von 4 Wochen, nachdem er im Grundbuch eingetragen ist. Dann muss man sich noch überlegen, wie finanziert man das Ganze? Gibt es vielleicht Geldschenkungen von den Eltern? Könnten natürlich auch andere Verwandte sein [...]. Was hat das für Folgen, wenn man Geldschenkungen

bekommt und dann: Ganz wichtig, wenn man nicht alleine ein Objekt erwirbt, sondern als Ehepartner, als Lebensgefährtin, als mehrere Erwerber gemeinsam, dann sollte man sich auch überlegen, dann ist es vielleicht sinnvoll ein Benützungsbereinkommen zu schließen, sich abzusichern mit gegenseitigen Vorkaufsrechten, ob man bei Ehelichung die Scheidungsfolgen bedenken möchte und dass man da weiß, man hat immer auch die Ablebensfolgen. [...] das in unvorhergesehenen Fällen oft dramatische Auswirkungen haben kann, wenn erbrechtlich keine Regelungen erfolgt sind. Welche Möglichkeiten der Versicherung gibt es, damit diese ganze Transaktion sicher abläuft und niemand zu Schaden kommt? Einerseits [...] Grundbuch verlassen können, alle Eintragungen, die im Grundbuch gemacht werden, werden nur aufgrund öffentlicher Urkunden oder öffentlich beglaubigter Urkunden gemacht. Die Beglaubigung stellt einfach sicher, dass derjenige der unterschrieben hat, auch derjenige ist. Und dadurch ist auch der Schutz gegeben im Grundbuch, dass man sich darauf verlassen kann. Es gibt noch die so genannte Rangordnung für die Veräußerung: mit der man sich im Grundbuch den Rang sichern kann und sich schützen kann, dass der Verkäufer nicht doppelt verkauft, oder noch schnell irgendwelche Lasten eintragen lässt, nachdem der Kaufvertrag unterschrieben ist. Nur, wer diese Rangordnung in Händen hält, kann dann Eintragungen in diesem Grundbuch vornehmen. Dann muss man natürlich, wenn fremd finanziert wird, allfällige Schulden [...] Urkunden unterfertigen. Und bei der Vertragsrichtung - weil wir oft als Treuhänder fungieren - was heißt das, als Treuhänder fungieren: Das heißt, dass man einerseits für die Finanzierung haftet, das heißt, dass die Finanzierung sichergestellt wird am Objekt aber man auch dafür haftet, dass der Käufer zu seinem Eigentum kommt und der Verkäufer sein Geld bekommt. Dass da niemand in der Luft liegt und dass der Leistungsauftrag [...] und dass nicht einer der Vertragspartner in Konkurs geht und plötzlich vielleicht das Geld weg ist oder das Objekt schon hin ist. Dann hab ich Ihnen die Steuer kurz angeführt: 3,5 % Grunderwerbssteuer, 1,1% Eintragungsgebühr, die da jeweils zu bezahlen ist. Und 1,3% ist die Gebühr zu Darlehen [...] eingetragen werden. Die Immobilienertragssteuer hab ich zwar nicht angeführt, weil die ist sehr kompliziert und sehr kasuistisch, die [...] würde einen ganzen Abend füllen. Dann wird im Grundbuch die Durchführung vorgenommen [...] eingetragen, allfällige Finanzierungsmittel werden eingetragen und man erhält dann seinen Grundbuchauszug und [...]. Zu Schenkung und Übergabe: Was ist der Unterschied sozusagen zwischen einem Kauf und einer Schenkung oder Übergabe: Der Unterschied ist der, beim Kauf [...] erhält man etwas gegen Geld. Bei der Schenkung erhalte ich meist etwas ohne Gegenleistung und ohne Bedingungen. Das findet eher im Familienkreis statt, am besten bekannt

01 ist, wenn einem die Eltern den Bauplatz
02 schenken ohne irgendwelche Gegen-
03 leistungen. Übergabe mit Übergabever-
04 trag nennt man dann, wenn mit der
05 Übertragung der Liegenschaft Bedin-
06 gungen oder Geldleistungen verbunden
07 sind. Das heißt: Zum Beispiel jemand
08 lässt sich ein Wohnrecht oder ein Nut-
09 zungsrecht einräumen am Wohnobjekt.
10 Oder ein Fruchtgenussrecht. Das heißt
11 er kann weiter die Liegenschaft bewirt-
12 schaften, darf sie bewirtschaften, er
13 darf sie vermieten. Es können andere
14 Pflegeleistungen usw. sein [...] das ist
15 dann immer individuell anzupassen an
16 die jeweilige Situation. Im engeren
17 Familienkreis haben wir steuerlich ein
18 bisschen eine Begünstigung. Da zahlt
19 man nur 3% Grunderwerbssteuer und
20 diese vom dreifachen Einheitswert und
21 nicht vom Kaufpreis und auch die Ein-
22 tragungsgebühr von 1,1% wird auch
23 vom dreifachen Einheitswert [...] in der
24 Landwirtschaft [...] nur vom einfachen.
25 Der engere Familienkreis ist mittlerweile
26 auch sehr eng gefasst worden. Es ist
27 nur mehr bei Übertragungen zwischen
28 Eltern, Kindern, Enkelkindern, Schwie-
29 gerkindern oder Ehegatten so. Das
30 heißt, die Nichten und Neffen sind weg-
31 gefallen. Auch zwischen Geschwistern.
32 In diesen Fällen muss man 3,5% vom
33 Verkehrswert Immobiliensteuer zahlen.
34 Grundsätzlich können die Steuern alle
35 vom Notar selbst berechnet werden.
36 Das heißt, es wird Ihre Steuer für das
37 Finanzamt berechnet. [...] ihnen auch
38 vorschreiben und dann monatsweise für
39 alle Verträge, die in einem Monat
40 geschlossen wurden, ans Finanzamt
41 abzuführen. Der Vorteil ist, dass wir
42 schneller die Grundbuch Durchführung
43 machen können und nicht warten müs-
44 sen, bis das Finanzamt dann den
45 Bescheid erlässt. [...] gut damit bin ich
46 auch schon am Ende meiner Ausführungen.
47 Ich hoffe, ich konnte Ihnen ein biss-
48 chen erläutern, warum es vielleicht sinn-
49 voll ist, einen Notar beizuziehen beim
50 Kauf: Um eben all diese Punkte zu
51 besprechen und durchzugehen um
52 dann einen individuellen Vertrag ausstellen
53 zu lassen, der auch [...] passt für
54 Dinge, die für mich wichtig sind für die
55 Kaufentscheidung oder auch Übergabe-
56 beentscheidung wichtig sind, und der
57 eben dann noch die Abwicklung so vor-
58 nimmt, dass alle Parteien zu ihrem
59 Recht kommen. Wenn Sie [...] Interesse
60 haben: Dort hinten sind Karten aufge-
61 legt und ich stehe auch nach den Vor-
62 trägen gerne für Fragen zur Verfügung.
63 Dankeschön.

64 **J. W.:** Das ist eine wunderschöne
65 Möglichkeit, dass wir jetzt die Verlosung
66 machen, damit da nichts passiert. [...]
67 Verlosung, die Preise werden gezeigt:
68 Rucksäcke mit Inhalt [...] das ist ein
69 Stressball. Das kann man dann drü-
70 cken, wenn die Baukosten immer mehr
71 werden, oder weniger werden usw. Zum
72 Schluss, wenn das Geld aus ist, wenn
73 es zum Einrichten wird. [...] Durchfüh-
74 rung der Verlosung [...] Wir begrüßen
75 den Herrn Bürgermeister und den Herrn
76 M. W.. Die Baubehörde ist ein ganz ein-
77 wesentlicher Punkt. Wir haben heute
78 ja schon gesehen: jedes Bauvorhaben
79 sollte der Behörde gemeldet werden,

dass das auch aktenkundig ist. Aber es
geht nicht nur ums Thema Baubehörde,
sondern es geht auch darum: Was kann
eine Gemeinde für [...] die Bauherren?
...] tun.

T. W.: Ganz herzlichen Dank! Wir
stehen heute für Ihre Gemeinde da. Der
Herr Baumeister M. W. von der Bauabtei-
lung und ich, in meiner Person als Bau-
behörde. Wir sind Dienstleister für Sie.
Egal in welcher Gemeinde Sie wohnen
und leben. Wenn das in Niederöster-
reich ist, dann ist das die selbe Bauord-
nung, wenn's ein anderes Bundesland
ist, dann gibt's da andere Grundlaga-
gen. Aber so muss man es sehen. Die
Gemeinde ist eigentlich Dienstleister
für Sie. Im Bereich des Ankaufs einer
Liegenschaft, Zubau, Sanierung, wie
auch immer. Und in der Bauland- und
Baugrundbeschaffung. Wir haben ein
paar Informationen für Sie vorbereitet
und dürfen da gleich beginnen. Ja, wir
haben so einen Ablauf auch Ihren unter-
lagen beigelegt, den stellen wir gerne
zur Verfügung. Wenn man es elektro-
nisch übermitteln kann. Wir haben uns
Gedanken gemacht: Wo kommt man
dann das erste Mal mit der Baubehörde
in Verbindung und in Berührung? Das
sollten ja positive Ereignisse sein, so
denke ich. Weil wenn man einmal sein
Herz fasst und sagt, man möchte eine
Zukunftsinvestition tätigen, dann sollte
man das gut vorbereiten. Hier gibt's
diese einzelnen Bereiche, die die Schaf-
fung: BauGrundlagen, Entwurfsplana-
ng. Grobkostenschätzung ist ein
wichtiger Punkt. Einreichplanung und
die Einreichung selbst. Und dann bei
der Ausführung und bei der Fertigstel-
lung. Und zwischendurch brauchen Sie
uns vielleicht auch noch. Wenn's um die
Förderbestätigung für das Bundesland
Niederösterreich geht. Da brauchen Sie
meistens von der Gemeinde, von der
WohnsitzGemeinde, wo Sie dann die
Liegenschaft haben, eine Bestätigung.
Ja, wir sind schon beim ersten Bereich
kurz angewiesen: Sanierung, An- und
Umbau. Es ist ja manchmal so, dass
man nicht unbedingt ein neues Haus
Baut, sondern vielleicht bei den Eltern
[...] sanieren möchte. Da geht's darum,
dass man einfach wichtige Bereiche
überprüft, so wie die Frau Notar schon
gesagt hat, gibt es eben dann von der
Baubehörde auch noch Unterlagen
die Sie zur Einsicht nehmen können.
Der Bauakt, wenn Sie die Vollmacht
besitzen oder bereits den Kaufvertrag
haben. Vielleicht schon vorher wär's
gut, wenn Sie in die Bauakten einmal
hineinschauen. Bei einem Bestands-
objekt: Was gibt's denn da, was ist da
drinnen? Und welche Grundlagen sind
in diesem Bereich ausgeführt. Bei uns
gibt's noch den Bereich Ensemble- und
Denkmalschutz. Bei InnenstadtProjek-
ten - kann sehr schön sein, kann aber
auch die eine oder andere Auflage mit
sich bringen, die man am besten vorher
weiß, bevor man zum Notar geht und
den Kaufvertrag unterschreibt. Ja, Bau-
platzsuche. Die Frau Notar hat schon
gesagt: Ich möchte wissen, wo wohne
ich dann, was kommt auf mich zu? Jede
Gemeinde könnte ein Stadtentwick-
lungs- oder ein Gemeindeentwicklungs-

konzept haben. Hier haben Sie ein Samensurium von Farben. Unterlegt sind sie mit Benchmarks dazu. Was bedeutet es, wenn ich dort diesen Baugrund erwerbe? Was passiert dann um mich rundherum? Ist dort weiter Einfamilienhausbau? Oder ist dort großvolumiger Wohnbau? Ist dort ein Betriebsgebiet in der Nähe? Welche Grünviertel sind eingerichtet in der Nähe? Also das sind die Fragen, die Sie sich stellen können. Sodass, wenn Sie Ihre Kinder und Ihren Alterswohnsitz dort noch haben, immer zufrieden und glücklich mit dem Objekt sind. Wir haben noch angeführt: Bei uns gibt's auch Baugründe zu erwerben. Hier zum Beispiel auch in der Herrieder Straße und in einem Ortsteil der Stadt, das ist in diesem Bereich. Und in Pielachberg. Dort verfügt auch die Stadt bei uns über Baugründe. Das wird in Ihrer Gemeinde auch so sein. [...] ob die Gemeinden vielleicht Baugründe zur Verfügung haben oder was im Angebot. Ja dann gibt's in den meisten Gemeinden einen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan. Das könnten Sie nutzen. Da sieht man wie das aussehen könnte. Wo Bauplätze eingezeichnet sind. Da gibt's ein Orthofoto dazu. Da kann man sich ein paar Gedanken machen, bevor man einfährt. Oder bevor man auswählt. Was können Sie daraus ablesen? Wichtig: Was kann ich dort überhaupt tun, auf diesen Grundstück? Das ist wesentlich für Ihr Vorhaben, glaube ich. Kann ich dort ein Einfamilienhaus bauen? Welche Bauklasse etc.? Welche Bebauungstiefen habe ich? Das sollten Sie aus einem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan ablesen können. Und das wäre auch für Sie wichtig, dass Sie auch Ihren [...] prüfen. Das wäre auch gut. Mit der Baubehörde und Ihnen. Dass sich der Planer mit diesen Grundlagen entsprechend [...] Sie sollten zumindest wissen, dass es das gibt. Der Planer, ob das die Finanzierungspartner oder die Baupartner sind, sollten sich dann entsprechend fachlich noch auseinandersetzen. Gut, dann darf ich den Baumeister M. W. von der Bauabteilung weiter bitten.

M. W.: Sehr geehrte Damen und Herren, ich möchte mich ebenfalls bedanken für die Einladung. Ich will Ihnen anhand eines Bauablaufes erklären, welchen Punkten Sie, also welche Berührungspunkte es mit der Baubehörde, mit der Gemeinde gibt. Das fängt schon einmal an mit der Entwurfsplanung. Grundlagenbeschaffung, das hat der Herr Bürgermeister jetzt schon vorher kurz erklärt. Dann geht's weiter: Wenn man diese Grundlagen eingeholt hat, dann entsteht natürlich durch den Planer und durch den Bauwerber der Entwurf. Der Entwurf sollte eigentlich die Wünsche und die Bedürfnisse des Bauherrn unter Berücksichtigung der Bauvorschriften, der Normen - also die niederösterreichische Bauordnung und die niederösterreichische Bautechnikverordnung, Raumordnungsgesetz - berücksichtigen. Und unter anderem natürlich auch die Kosten. Sinnvoll wäre es, ist es, wenn Sie vor Ausarbeitung der Einreichung schon bald mit Ihrem Entwurf zu uns, zu der Baubehörde,

kommen, und die Baubehörde einen Blick auf diesen Entwurf machen lassen. Dann kann die Baubehörde schon sagen: Ja, das Gebäude funktioniert in dieser Art und Sie können dann mit diesem Entwurf in den nächsten Schritt gehen und quasi die Grobkostenschätzung für Ihr Projekt machen. Im Entwurf, in der Beurteilung des Gebäudes schauen wir uns genau an: Stimmt die Widmungsart des Grundstückes mit dem Bauprojekt überein, also steht das Bauwerk quasi im Bauland bzw. ist das Grundstück vorbelastet? Das kann sein durch Bausperre oder eine Flächenwidmungsplanänderung oder durch einen rote Zone oder eine gelbe Zone oder wenn das Grundstück im Überflutungsgebiet liegen würde. Das sind alles Punkte die man berücksichtigen muss. Ein weiterer Punkt sind die Eigentümerverhältnisse. Ist der Bauwerber Eigentümer oder hat er dementprechend Berechtigungen? Sind die Baubestimmungen eingehalten, sprich: die Abstände zu den Grundgrenzen? Ist die Bauklasse eingehalten, die Bebauungsweise, die Bebauungsdichte? [...] es gibt Sonderauflagen wie zum Beispiel durchs Bundesdenkmalamt [...] ist das Grundstück [...] dann ein weiterer Punkt: die Nachbarrechte, ob die gewahrt sind. Und ob die gesetzlichen Grundlagen eingehalten sind. Wenn jetzt dieser grobe Entwurf steht, kommt man zur Grobkostenschätzung. Das betrifft den Bauwerber. Mit dieser Grobkostenschätzung kann nachher dieser Finanzierungsplan erstellt werden und ein Teil der Kosten fallen dann an die Gemeinde. Das sind Abgaben an die Behörde. Das sind Aufschließungsabgaben, die werden eingehoben für den Straßenbau, also für die Erschließung des Grundstückes. Für die Aufschließungsabgaben kann man bei der Gemeinde um eine Bauförderung angesucht werden. Bei uns sind das 20% der Aufschließungsabgaben oder [...] eine weitere Abgabe sind die Kanaleinmündungsabgaben und Wasseranschlussabgaben und natürlich auch bei der Bauverhandlung die Kommissionsgebühren bzw. die Verwaltungsabgaben [...]. Wenn dann diese Grobkosten erfasst sind, kann man den Finanzierungsplan erstellen. Da wird Ihnen Ihre Bank auch helfen können. Wenn im Prinzip dieser Finanzierungsplan steht, kann man weitergehen zu der ausschreibungs- bzw. Detailplanung. Steht dann die Detailplanung, geht man wieder zur Einreichplanung. Die Einreichplanung, also die Einreichunterlagen sind durch den Planer zu erstellen und haben alle Informationen für die Erstellung eines Baubescheides zu enthalten. Die Einreichunterlagen bestehen grundsätzlich aus [...] der Bauplatzerklärung, dem eigentlichen Ansuchen um die Erteilung der Baubewilligung, ein Grundbuchauszug, der nicht älter als sechs Monate ist. Weiters die Baubeschreibung: Die Baubeschreibung sollte das Bauwerk funktional, also für was wird es genutzt, und andererseits technisch beschreiben. Also aus was wird es gebaut. Welche Baustoffe werden verwendet? Ein wichtiger Bestandteil der Baubeschreibung

01
02
03
04
05
06
07
08
09
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79

01 sind die statistischen Daten des Gebäudes. Die enthalten quasi Angaben über
02 die Nutzfläche, Bauteilfläche [...] usw.
03 Weiters gehören zu den Einreichunterlagen
04 Pläne in dreifacher Ausführung. Die
05 Einreichpläne sind farblich zu erstellen
06 und enthalten den Lageplan, da sind
07 die ganzen Anrainer auch enthalten, die
08 Grundrisse aller Geschosse, Schnitte,
09 Ansichten, bei Wohngebäuden natürlich
10 auch den Energieausweis. [...] Baubehörde
11 vorschreibt. Sondergutachten
12 gibt's bei statischen Berechnungen,
13 Lärmschutzgutachten oder Brand-
14 schutzgutachten. Dann geht's wieder
15 zum nächsten Punkt, der Ausführungs-
16 planung, der Musterung. Das betrifft
17 jetzt wieder den Bauherrn und die Plan-
18 ner. Wenn das abgeschlossen ist, dann
19 geht's zur eigentlichen Ausführung.
20 Dann kommt die Baubehörde wieder
21 zum Zug. Bei der Ausführung, beim Bau-
22 beginn ist quasi der Bauführer bekannt
23 zu geben und der eigentliche Baubeginn.
24 Da gibt's auch eine Frist. Zwei
25 Jahre nach Erteilung des Baubescheids
26 ist der Baubeginn anzuzeigen. Ansonsten
27 würde der Baubescheid wieder
28 verfallen. Der Bauführer bzw. der Prüf-
29 ingenieur ist quasi der verlängerte Arm
30 der Baubehörde und prüft und erstellt
31 während des Bauens zum Beispiel
32 einen Rohbaubefund oder einen Kamin-
33 befund. Oder er schaut dann, dass der
34 Kaminbefund erstellt wird durch den
35 Rauchfangkehrer. Wenn das Bauwerk
36 dann abgeschlossen ist, ist der Bau-
37 behörde eine Fertigstellungsmeldung
38 abzugeben. Die ist wiederum fünf Jahre
39 nach Baubeginn zu machen, ansonsten
40 würde wieder der Bescheid fallen. Die
41 Fertigstellungsmeldung hat folgende
42 Unterlagen zu enthalten: Einmal das
43 Ansuchen, zweifach einen Lageplan,
44 bei Neu- und Zubau einschließlich der
45 Bestätigung über die Lagerichtigkeit
46 des Bauwerkes. Die Bescheinigung des
47 Bauführers, dass die Ausführung bewil-
48 ligungsgemäß gemacht wurde, und
49 diverse Befunde, wie eben zum Beispiel
50 der Kaminbefund, der Rohbaubefund
51 oder [...]befund.

52
53 **T. W.:** Ja, das wären so die wichtigs-
54 ten Punkte, da haben Sie Ihren Partner
55 dazu. Zur Finanzierung den Wohnbau-
56 partner, heute ist das die Sparkasse.
57 Und die Baupartner, die wir noch hören
58 werden. Sie sollten nur überblicksmäßig
59 von diesen Begriffen auch Bescheid
60 wissen. Und Sie sollten wissen, was
61 Ihr Partner dann auch leisten muss,
62 damit eine Bewilligung dann ordnungs-
63 gemäß von statten gehen kann. In der
64 Gemeinde Melk gibt es diese Ansprech-
65 partner. Sie sind hier angeführt. In
66 Ihrer Gemeinde, wo Sie bauen, wo Sie
67 umbauen, Sie zubauen, wo Sie sanie-
68 ren, gibt es sicher auf der Gemeinde-
69 homepage. Ja, und dann wünschen wir
70 Ihnen für Ihr Bauvorhaben guten Erfolg.

71 **J. W.:** Ja, herzlichen Dank Herr Bür-
72 germeister, Herr Baumeister! Glaube,
73 das waren wichtige Punkte wo man auf-
74 passen muss. Und auch die Mitteilung,
75 dass es in Melk noch freie Grundstücke
76 gibt. Das ist auch wesentlich. Wir haben
77 jetzt irrsinnig viel gehört vom Planen
78 und der Gleichen mehr und jetzt gibt
79 es einen, der das wirklich beherrscht:

Planungstipps und -tricks, hab ich da
vorhin auf dem Plan gesehen. [...] unver-
ständliche Vorstellung von J. S. ...]

J. S.: Dankeschön! Meine sehr
geehrten Damen und Herren! Die Spar-
kasse hat eingangs erwähnt, dass es
sehr günstiges Geld gibt, das Sie bei
der Sparkasse bekommen können. Ich
zeig ihnen jetzt, wie Sie es ausgeben
können. Das Thema Partner [...] kommt
immer wieder. Am Anfang ist das Haus-
bauen für viele [...] Problem. Ich gebe
Ihnen immer den Tipp: machen Sie
eines nach dem anderen. Man kann
nicht alles auf einmal entscheiden, da
raucht Ihnen der Schädel, das bringt
nix. Da muss man sich überlegen: Wel-
che Bedürfnisse habe ich jetzt? Das ist
ganz wichtig, wie sind meine Bedürf-
nisse in fünf oder zehn Jahren? [...] wenn
ich dann Kinder hab. Wenn die
Kinder dann studieren und wieder aus-
ziehen: Wie groß ist das Haus dann,
wenn Sie nachher noch drinnen wohn-
en. Wie können Sie im Alter dann im
Haus wohnen? Das sollte man sich
heute, also am Anfang, einmal überle-
gen in Ruhe. Überlegen, ganz wichtig,
das Thema Finanzen. Es bringt nichts,
wenn Sie sagen: Ich baue jetzt ein gro-
ßes Haus, damit es meiner Familie, mei-
nen Kindern gut geht, wenn Sie dann
die Kinder nicht sehen, weil Sie Tag und
Nacht arbeiten müssen, damit Sie die
Schulden zurückzahlen können, da
haben Sie nichts davon. Insofern ist die
jetzige Zeit [...] sogar ein wenig gefäh-
rlich, wenn die Zinsen so niedrig sind.
Sie sollten sich das Haus auch leisten
können, wenn die Zinsen wieder fünf
oder sechs Prozent sind. Das war jetzt
vor acht Jahren, da waren die Zinsen
auch relativ hoch. Das muss man auch
realistisch durchrechnen. Vor Ausfüh-
rung ist das wichtig zu überlegen. Da
spielen das Bauteam und die Beziehun-
gen schon hinein. Oft hat man dann
Wünsche, die einiges kosten, dann
muss man sich überlegen, wie kann ich
mir das Ganze leisten? In so einem Ein-
familienhaus, wie wir es dann sehen,
stecken zweieinhalb- bis fünftausend
Stunden Arbeitszeit. Wenn ich sage, ja,
aber ich will ein großes Haus, ich mache
eh viel selber, dann muss man sich
überlegen, wie man diese fünftausend
Stunden reinbringt ins Haus. Wenn Sie
Ihre fünf Wochen Urlaub da geistig
zusammenrechnen, und ich nehme
noch meine 30 Wochenenden her, wo
ich jeden Tag zehn Stunden arbeite,
dann kommen Sie auf siebenhundert
Stunden wo Sie Ihre Familie nicht sehen,
Ihre Freunde nicht sehen, wo Sie am
Montag im Büro einschlafen oder viel-
leicht dann eine Muskelzerrung haben.
Das muss man sich dann auch realis-
tisch überlegen: Was kann ich selber
machen? Das hängt mit den Beziehun-
gen im Bauteam zusammen. [...] das
Thema Zeit: Lassen Sie sich Zeit für das
Ganze. Einerseits für die Planungs-
phase, da ist viel zu überlegen, aber
auch für die Bauphase. Es bringt nix,
wenn Sie sich einen ehrgeizigen Zeit-
plan stecken und immer unzufrieden
sind, weil Sie hinten nach laufen. Es ist
immer besser, Sie nehmen sich dazwi-
schen ein Wochenende frei, wo Sie in

die Therme fahren, weil Sie eh schon Kreuzweh haben. Oder wo Sie ein Wochenende nichts machen. Oder eben einen realistischen Zeitplan machen, wo man immer Reserven hat, wenn das Wetter einmal schirch ist. Am Anfang ist einmal wichtig, dass Sie sich überlegen, was Sie innen haben wollen im Haus. Ich empfehle Ihnen am besten ab morgen einen Maßstab und einen Block mitzunehmen und einen Kugelschreiber. Wenn Sie irgendwo zum Beispiel einen Esstisch sehen, der Ihnen gefällt, messen Sie ihn aus! Weil Sie sollten ja selber einmal überlegen: Was will ich in meinem Haus? Eine Eckbank, will ich einen freistehenden Tisch haben? Für wie viele Personen soll der Tisch sein? Das müssen Sie selber entscheiden. Das kann nicht irgend ein Planer oder Fertighausfirma entscheiden. Sie müssen wissen: Was will ich von denen haben! Bad, Küche, Essbereiche, Wohnbereiche sind sehr individuell. Da muss man sich halt überlegen, was will ich haben? Will ich zum Beispiel ein Holzhaus, wie man es dort oben sieht [zeigt auf Projektion], wo man eine [Adjektiv] Holzdecke sieht. Wo hinten dann Lehmwände sind, damit man ein gutes Raumklima erhält. Will ich einen Wintergarten? Will ich viele Pflanzen? Oder rechts unten [Projektion], das ist ein falscher Kachelofen sozusagen. Da hat die Familie gesagt, ich will so eine Wohnlandschaft haben, aber ich will jetzt nicht die 20.000€ gleich ausgeben. Da ist einfach mit normalen Ziegeln so eine Ofenlandschaft gemauert worden, wo so Fußbodenheizungs- oder quasi Wandheizungsschlangen drinnen sind mit einem eigenen Heizkreis. Da kann man sich gemütlich hinsetzen, den Rücken Wärmen lassen, das kostet nicht so viel. Aber man muss halt einmal einplanen diesen Platz. Oder wenn Sie sagen, ich will einen richtigen Kachelofen haben im Wohnbereich, dann empfehle ich meinen Kunden auch immer, dass man das so plant, dass man vom Vorraum einheizt. Dass man nicht immer dann mit dem Holz [...] durchs Wohnzimmer laufen muss. Also das sind so Sachen, die man sich am Anfang überlegen muss. Da sieht man jetzt ein paar schöne Fotos und ein paar Schlagworte, damit ich auch weiß, was ich sagen soll. Wichtig ist ein flexibler Grundriss, meiner Meinung nach. Flexibler Grundriss heißt für mich, dass er jetzt für die Bedürfnisse für Sie passt, wenn Sie jetzt neu bauen oder umbauen. Aber auch zum Beispiel wenn einmal das Thema Barrierefreiheit wichtig ist. Weil man einen Unfall gehabt hat, oder weil man im Alter dann nicht mehr so mobil ist. Das sind alles Kleinigkeiten, die nicht mehr kosten, wenn Sie ein Haus barrierefrei planen. Wenn man zum Beispiel statt zwei Stufen bei der Eingangstüre eine leichte Rampe hinauf macht, das ist in Wirklichkeit sogar billiger, weil man sich keine Granitstufen zurechtschneiden muss. Oder wenn man zum Beispiel dann im Vorraum das WC neben einen Garderobenraum, einen Abstellraum legt. Ein barrierefreies, behindertengerechtes WC braucht einen gewissen Platz. Das muss man nicht gleich ein-

bauen, aber man kann später zum Beispiel die Zwischenwand zur Garderobe wegreißen, und ganz leicht eine barrierefreie Sanitäreinheit einbauen. Das kostet auch nicht mehr, wenn Sie es gleich richtig planen, aber Sie halt [...]. Das Haus, das Sie da sehen [Projektion] ist rund ein bisschen, weil die Familie gesagt hat, sie will ein bisschen was pfiffiges und nicht so eine normale, rechteckige Schachtel haben, aber mit ein Grund für das Runde ist auch, weil Süd schräg über das Grundstück geht. Wichtig ist, wenn Sie Grundstücke anschauen fahren, oder eines haben, nehmen Sie einen Kompass mit, damit Sie wissen, wo Süden ist. Oder schauen bei den Nachbarhäusern, wo die Satellitenschüssel hinschaut, die schauen auch meistens nach Süden. Dann weiß man: Südausrichtung. Und um das geht es auch heutzutage bei den meisten Familien, dass man sich die Sonne im Haus wünscht. Da sag ich, ich möchte die Sonne in der Früh zum Frühstück am Esstisch haben. Ich möchte sie tagsüber haben, weil ich am Wochenende auch Mittagessen tue. Oder ich möchte nach der Arbeit die Sonne drinnen haben. Da ist es meistens der Essplatz einer der wichtigsten Plätze bei den Familien. Der genau im Süden ist, dann oft, wo man den ganzen Tag die Sonne hat. Wo man einen Blick in den Garten hinaus hat. Und bei diesen Südverglasungen haben Sie dann auch den Vorteil, dass man sehr leicht einen Dachvorsprung und mit einer Pergola mit einer Beschattung, die steile Sommersonne abhalten kann. Im Sommer steht die zwischen 55° und 65°, die Sonne. Wenn ich dann eineinhalb Meter Dachvorsprung habe, scheint mir die Sommersonne gar nicht rein bei den Fenstern. Und ich brauche keine Außenjalousien, keine Raffstores runterlassen. Weil einerseits kosten die Geld, heutzutage hat man meistens einen Motor dabei, damit es halt Luftdicht, also keine Leitlinie in der Außenhülle gibt. Die sind relativ teuer: Außenbeschattungen. Und wenn Sie große Fenster haben und alles zumachen am Nachmittag, sitzen Sie erst im finsternen Haus. Drum würde ich Ihnen empfehlen, drehen Sie das Haus nach Süden. Da kann man große Fensterflächen machen. Das geht so weit, da kann man auch sagen: ca. 40% der Südfront, bei einem Niedrigenergiehaus, Passivhaus, kann man mit Fenster machen. Mehr bringt dann auch wieder nix. Mit Dachvorsprüngen kann man sehr schön beschatten. Gefährlich sind Westfenster. Oder wenn Sie das ganze Haus nach Westen drehen. Weil dann steht die Sonne am Nachmittag sehr flach und scheint Ihnen tief ins Haus hinein. Da nützt dann der Dachvorsprung nichts mehr im Westen. Da müssen Sie am Nachmittag die Jalousien am Nachmittag herunterlassen, das heißt Sie sitzen im Finsternen und haben halt keine Sonne drinnen. Wichtig auch Klimaextreme beachten! Heutzutage ist es ja so, dass es immer öfter Starkregen in einer Region gibt. Hundstage im Sommer, Stürme. Das heißt, da sollte man ein bisschen schauen, zum Beispiel bei Ihrem Grund, dass Sie das Haus, wenn

01
02
03
04
05
06
07
08
09
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79

01 da ein Senke ist, genau dort in den
02 Boden hineinsetzen, sondern vielleicht
03 schauen eben, dass Sie da rauskom-
04 men. [...] das man schon schaut, dass
05 man von der Straße ganz leicht, so
06 zehn, zwanzig Zentimeter schon berg-
07 auf zum Carport oder zur Garage hat.
08 Und das Ganze dann noch 20 bis 30cm
09 über den umliegenden Garten positio-
10 niert wird. Nicht, dass mir das Wasser
11 schon bei der Türe herein rinnt. Oder
12 Hundstage, diese Hochsommertage.
13 Das ist auch wichtig, dass man wirklich
14 aufpasst auf die Beschattung im Ober-
15 geschoß. Und auch auf die Speicher-
16 masse im Haus. Man kennt das auch, so
17 alte Ziegelhäuser, Bauernhäuser sind im
18 Sommer auch angenehm kühl. Weil Sie
19 einerseits die Fenster so geplant haben,
20 dass nicht zuviel Sonne hereinkommt,
21 und andererseits ein Gewicht drinnen
22 ist, das tagsüber die Temperaturspitzen
23 ausgleichen kann. Das heißt wenn die
24 Sonne rein scheint tagsüber, oder die
25 Türe offen ist, nehmen Ziegelwände
26 oder Speichermassen bei einem Holz-
27 haus, die überschüssige Wärme auf,
28 und geben dann nachher wieder ab.
29 Am Abend, oder wenn man lüften tut. Es
30 ist auch ganz wichtig: Fenster zum Lüf-
31 ten müssen Sie einbauen. Viele Familien
32 glauben, man kann eh heute alles fix-
33 verglasen, da spart man sich ein Geld,
34 und man hat eine Wohnraumlüftungsan-
35 lage drinnen. Aber die Lüftungsanlage
36 hilft Ihnen im Sommer zum Kühlen
37 nichts. Im Sommer muss man die Fens-
38 ter aufreißen, dass kühle Luft in der
39 Nacht, in den Morgenstunden durch-
40 strömt durchs Haus. Da sehen Sie jetzt
41 immer verschiedene Stile. Da will ich
42 Ihnen auch zeigen, dann man ein Ener-
43 giesparhaus, Sonnenhaus, Passivhaus
44 so planen kann, wie es Ihnen gefällt. Oft
45 hört man, ich will jetzt kein Energiespar-
46 haus, das muss so eine schirche
47 Schachtel sein. Stimmt ja gar nicht.
48 Energiesparhaus heißt, dass man es
49 nach Süden dreht, dass man schaut,
50 dass die Wohnräume nach Süden
51 schauen, im Süden hab ich dann groß-
52 zügige Fenster. Im Norden, wo nie die
53 Sonne rein scheint, wo man nur Energie-
54 verluste hat, hat man kleine Fenster. Das
55 sind die Grundprinzipien. Einen Erker,
56 einen Vorsprung, Rücksprung, kann
57 man immer noch machen. Das ist nicht
58 so schlimm für die Energiekennzahl.
59 Dann sieht man zum Beispiel auch wie-
60 der, oben auf dem Dachvorsprung, wo
61 die Fenster oben beschattet werden
62 und unten hat die Familie im Sommer
63 ein paar Sonnensegel hängen, wo das
64 Erdgeschoß beschattet wird. Oft ist es
65 dann doch so, wenn man große Fenster
66 hat, dann fühlt man sich, wenn es finster
67 ist, ein bisschen unbehaglich. Dann
68 kann man innen einfach einen Lamellen-
69 vorhang oder was anderes aufhängen.
70 Das muss auch nicht unbedingt eine
71 teure Außenbeschattung sein. Das
72 sehen Sie jetzt einen Grundriss von dem
73 Haus, das am Anfang gekommen ist
74 [Projektion]. Das mit dem runden. Da
75 sehen Sie herunten den Südpfeil. Ist
76 immer wirklich wichtig, schauen Sie, wo
77 Süden ist auf Ihrem Grund. Und wenn
78 es möglich ist, schauen Sie, dass Sie
79 das Haus nach Süden orientieren. Im

Endeffekt ist es dann so, wenn Sie das
Haus gescheit planen und gescheit
gedreht haben, dann sparen Sie sich
allein durch die Planung rund 50% der
Heizkosten. Weil große Glasflächen im
Süden kostenlos Sonnenwärme rein-
bringen im Winterhalbjahr. Und kleine
Fenster im Norden keine Energie ver-
loren gehen lassen. Weil im Norden große
Fenster, wie gesagt, nur Energieverluste
bringen. Da scheint nie die Sonne rein.
Im Süden kann sie schön hinein. Die
Familie hat gesagt [entspr. Haus in Pro-
jektion], Sie hätte gern ein Esszimmer,
wo Sie den ganzen Tag das Licht haben.
Das heißt, da hat man schon die Vormit-
tagssonne, die Morgensonne schon am
Esstisch, bis am Abend. Und einen
schönen Blick in den Garten hinaus.
Und wenn Sie sich selber Pläne erstel-
len wollen, das ist ja gar nicht so schwer,
wenn man mit einem karierten Papier
und einem Lineal einmal anfängt. Ist
immer wichtig. Naja, nicht schwer, aber
man kann's probieren. Aber ist immer
wichtig, dass Sie sich überlegen, wie
will ich es einrichten? Weil oft kommen
Kunden zu mir, die sagen: He, ich
möchten jetzt 250m², damit ich alles
hineinbringe. Und wenn ich mir dann
die Pläne anschau, dann haben Sie
zwar Möbel eingezeichnet, aber dazwi-
schen so riesige, weiße Flächen. Das
sieht man da ja einfach, wenn diese wei-
ßen flecken zwischen den Möbeln zu
viel sind, wenn dann da schon Tischten-
nis spielen kann, ist irgendwas zu groß
beim Haus. Die Kunst der Planung ist
wie beim Gewand, dass das halt nicht
zu groß ist und nicht zu klein ist. Und so
sollte das Haus auch sein. Es sollte pas-
sen für Sie. Sie sollten überlegen: Wie
viele Leute sollten drinnen sitzen, eine
Eckbank, ein freistehender Tisch, oder
ein Kachelofen? Will ich die Küche
offen, oder nicht? Oder im Wohnzimmer
Schiebetüren? Das sollten Sie gleich
einmal aufschreiben, am besten ab
morgen gleich ausmessen beim Freund
oder selber. Damit Sie dann wissen, wie
es ausschaut. Dann hat man eben die
Aufenthaltsräume im Süden. Und im
Norden, wo man keine Fenster braucht,
ist in dem Fall die Garderobe und Bad,
die man dann barrierefrei zusammenle-
gen könnte. Dann ist unten ein Zimmer,
das halt jetzt einmal als Büro dient und
später auch schon als Schlafzimmer
dienen könnte. Wenn man vom Platz-
sparen oder vom Geldsparen redet, ist
das Thema Garage, Carport auch noch
ganz interessant. Ich behaupte immer
ein bisschen zynisch: Ein Auto ist
eigentlich gebaut, damit es im Freien
überlebt. Da muss ich jetzt nicht ein klei-
nes Haus um 50.000€ bauen, das
könnte eigentlich auch draußen stehen.
Und das ist so: Sobald Sie ein Carport
haben, eist das Auto nicht an, trocknet
aber schneller und rostet nicht so
schnell und Sie sparen sich mindestens,
im Vergleich zu einer Garage, 25.000
bis 30.000€. Der Vorteil, oft aus planeri-
scher Sicht, ist der, [...] das Carport
auch vorne an der Straßenflucht, an der
Straßengrenze schon bauen darf, mit
einer Garage muss man meistens fünf
Meter reinrutschen, wenn's ein ebenes
Grundstück haben. Das sind auch so

Sachen, wo Sie sich überlegen müssen: Was will ich mir leisten? Will ich jetzt eine riesige Garage haben, und kann mir dafür keine schöne Küche leisten oder bauen wir jetzt einmal gar nichts und dafür später vielleicht eine Garage dazu. Diese Sache muss man sich überlegen. Da sieht man ein Beispiel von einem alten Haus, wo die Familie gesagt hat, ich möchte gern Sonne, Energie reinbringen [...] Wintergartenzubau bekommen. Da muss man sich immer die Gesamtkosten in Planungsphase schon rechnen lassen. Ein guter Planer, wie wir vorhin gehört haben, der rechnet schon in der Planungsphase eine Baukostengrobschätzung. Dann gehen Sie zur Hausbank, dann wissen Sie, kann ich mir das leisten, oder nicht. In der Planungsphase kann man eben noch was ändern. Entweder Garage oder Carport machen. Keller eventuell andeuten: Brauch ich ihn überhaupt oder brauch ich ihn nicht? Oder einfach kleiner machen. Das sind verschiedene Möglichkeiten. Das kleiner Machen ist ein sehr wichtiger Tipp. Da darf man jetzt nicht vergessen: Wenn man ein Haus schlüsselfertig bauen lässt von einer guten Firma, ist man mittlerweile bei Baukosten von 2.100€ pro Quadratmeter Wohnnutzfläche, wenn das Haus schlüsselfertig ist! Da sind halt nur die Fliesen drinnen, die Böden, die Heizung, alles mögliche, aber noch keine Einrichtung. Jetzt haben Sie einmal diese 2.100€. Wenn man sagt: Ich kann viel machen, weil ich aus einer Landwirtschaft bin, eben mit den Geschwistern, Onkeln und Tanten, dann kann man realistisch vielleicht 40% einsparen aber mehr auch wieder nicht. Und da sollten Sie dann einfach überlegen: Jetzt wollen Sie vielleicht 150 oder 200m² bauen, bei dem Quadratmetersatz zucken dann manche schon zusammen. Und bei diesen Quadratmeterpreisen darf man nicht vergessen: Da kommt dann schon noch der Keller dazu, wenn Sie einen wollen, Nebengebäude, ein Gartenzaun und so Sachen. Und es liegt in der Kunst der Planung das so zu machen, dass nicht unnötig groß ist und Sie es sich leisten können. Also unnötige Quadratmeter einsparen und unnötige Sachen halt diskutieren und weglassen im Idealfall. Kostengünstig bauen ist auch oft eine Möglichkeit, wenn man bei einem Bestand dann noch dazu baut. Diese Familie aus dem Dunkelsteinerwald hat zuerst in der Nähe von Wien einen Grund kaufen wollen, weil sie beide in Wien arbeiten. Dann haben sie gesehen, wenn sie einen Grund kaufen, können sie kein Haus mehr bauen, weil das so teuer ist. Und haben dann gesagt: Dunkelsteinerwald ist eh schön. Haben [...] das Elternhaus, wo nur das Erdgeschoß ausgebaut ist, und das Dachgeschoß nicht ausgebaut ist. Da haben sie gesagt, ja, wie ziehen zu den Eltern. Wollen das aber schon gescheit machen, dass wir uns treffen, wenn wir uns vertragen und doch jeder einen eigenen Eingang hat. Und jeder eine eigene Gartenfläche oder eine eigene Terrassenfläche hat. Und das ist dann so entstanden, dass man sieht. [...]

Rechts unten ... Projektion ...] [...]. Da treffen sie sich, wenn sie wollen, passen gegenseitig schon auf aufeinander. Das sind so Möglichkeiten. Da sieht man links diesen Treppenhausturm. Da ist das Stiegenhaus angebaut worden, wo die junge Familie raufgeht. Dieser Stiegenhausbereich trennt halt gleich ein bisschen das Grundstück. Da rechts die Terrasse für die junge Familie, links dann hinten die Terrasse und Garten für die Eltern, die drinnen sind. Und im Obergeschoß ist gleich so ausgebaut worden, dass eben der Wohn- Essbereich, dass das eben offen geblieben ist. Das hat halt ein tolles Raumklima, sieht gut aus. Und im hinteren Bereich, diesem schattigen auf der Nordseite, ist eben dann das Elternschlafzimmer und auf der Westseite ist das Kinderzimmer. Dann müssen Sie dann halt auch schon bei der Gemeinde nachfragen, oder der Planer macht das, wegen der Bauklasse. Das ist zum Beispiel Bauklasse eins. Eben, wenn Sie sagen, ich will jetzt ein volles Stockwerk darauf bauen, brauchen's halt wieder Bauklasse zwei [...]. Was da vielleicht noch interessant war, im Erdgeschoß war eine Pelletsheizung schon vorhanden, aber noch. [...] so mittelschlecht war. So zwanzig Jahre alt. Die sind gerade noch so gut, dass man sie nicht rausreißt, aber auch nicht mehr ganz zeitgemäß. Diese haben wir drinnen gelassen. Aber im Zuge von der Aufstockung ist auch das alte Haus unten gedämmt worden. Der Zubau, der oben drauf gekommen ist, hat natürlich eh schon eine gescheite Dämmung. Im Endeffekt ist es so, dass das Haus jetzt die doppelte beheizte Fläche hat, aber die Heizkosten gleich geblieben sind. Das sind auch oft so Vorteile, wenn man zubaut. Die Heizkosten werden nicht mehr dann. Weil bis jetzt war die alte Decke schlecht gedämmt, ist die Wärme eh noch oben weggegangen, jetzt ist oben der neue Teil drauf [...], und durch die gute Dämmung dann im Erdgeschoß hat die Familie unten jetzt quasi nur die halben Kosten und mit der selben Heizung kann man eben beide heizen. Da sieht man ein anderes Beispiel. Links oben, das ist Bauklasse zwei. Das ist jetzt ein ganz ein modernes Beispiel. Wenn Sie sagen, ja mir taugt was modernes, ist natürlich auch kein Problem. Da muss man schon ein bisschen aufpassen. Die Familie hat halt gesagt, sie wollen wirklich einen Würfel, keine Vorsprünge, da gibt's dann bei den großen Glasflächen außen Raffstores. Die rauf und runter fahren. Die brauchen dann auch einen Windfühler, das heißt, wenn der Sturm einmal 70km/h wird, dann werden die rafffahren, dass es nicht hin wird. Solche Sachen muss man sich eben überlegen, bei großen Glasflächen. Ob im Sommer die Sonne scheint, und der Wind geht, dann wird's halt trotzdem heiß im Haus. Da muss man als Planer halt vorher dazusagen. Bei den Fensterflächen ist es auch ein bisschen gefährlich. Heutzutage gibt es schöne große Ganzglasfenster, Ganzglasecken. Da gilt das Motto, je weniger man vom Fenster sieht, desto teurer wird's. Je weniger man von der Konstruktion sieht. Das sieht man bei dem

01 vorderen, oberen, rechten Elementen
02 gar keine Rahmen mehr. Da sind die
03 Fensterecken verklebt. Ganzglastecken,
04 Nurglastecken. Die schauen super aus,
05 aber kosten auch einiges. Ich empfehle
06 meinen Kunden auch immer schon in
07 der Planungsphase zu einem Fenster-
08 händler zu gehen, sich das anzu-
09 schauen, schätzen zu lassen. Viele sind
10 dann wieder gekommen und haben
11 gesagt, na eigentlich brauch ich das eh
12 nicht, das ist es mir nicht wert. Links
13 unten dann wieder ein traditionelles Bei-
14 spiel. In Holzbauweise. Wie Sie sehen:
15 Energiesparende Häuser können so
16 aussehen, wie es Ihnen gefällt. Da ist
17 alles möglich. Links oben hat die Familie
18 einen Schwager gehabt, der Zimmerer
19 ist, also da hat sich angeboten, dass
20 man wieder mehr in Holz macht. Ein
21 bisschen abgerundet die Fassade. Weil
22 da so ein schöner Blick ins Alpenvor-
23 land ist. Beim Thema Holz auf der Fas-
24 sade muss halt ein bisschen aufpassen.
25 Wir Männer sagen immer, wenn wir grau
26 werden, sind wir immer schöner. Beim
27 Holzhaus muss man halt auch überlegen,
28 lass wir es grau werden, wird es
29 immer schöner? Andere sagen: Nein,
30 das gefällt mir nicht, dann fängt man
31 zum Streichen an beim Holz. Das Strei-
32 chen muss man dann aber alle fünf
33 Jahre machen. Das ist halt dann nach
34 15 Jahren auch nicht mehr lustig. Ich
35 sage: Gescheiter man tut kein Holz
36 drauf, sondern es kommt halt dann ein
37 fertiger Putz auf die Fassade. Rechts
38 oben sieht man ein Beispiel von einem
39 alten Bauernhaus. Das ist straßenseitig
40 original belassen worden, saniert wor-
41 den wieder mit alten Kastenfenstern.
42 Und hofseitig, wo Süden ist, sind halt
43 große Glasfüllungen reingekommen,
44 damit man Licht und Sonne reinholt.
45 Auch solche Sachen lassen sich sehr
46 schön machen. Rechts unten ist ein
47 interessantes Beispiel: Das Haus steht
48 eben eh in St.Pölten an einer Kreuzung
49 wo im Norden halt Straßen sich treffen.
50 Der Südpfeil, der übers Grundstück
51 geht. Darum hat sich angeboten, dass
52 das Haus ein bisschen L-förmig gebaut
53 wurde. Das heißt, das L ist hinten zur
54 Straße eher geschlossen, damit kein
55 Lärm reinkommt oder die Leute rein
56 schauen. Und die Schräge, die Sie da
57 sehen, mit den großen Glasflächen, die
58 schaut ganz genau nach Süden. Wie
59 man da auch wieder sieht: Der Dachvor-
60 sprung oben, der Balkon in der Mitte.
61 Und eben so, dass die Sonne im Som-
62 mer gar nicht so tief rein scheint ins
63 Haus. Und im Winter, wenn die Sonne
64 flach steht, dann hat man sie tief drin-
65 nen. Und der Dachvorsprung im Süden
66 ist 1,5 Meter. Da geht das gut. Wenn Sie
67 im Süden dann einmal drei Meter Vor-
68 sprung machen, mit einer Terrasse,
69 oder irgendwas, dann haben Sie das
70 ganze Jahr zuwenig Sonne drinnen. So
71 eineinhalb Meter im Süden, wäre da
72 empfehlenswert. Da ein anderes Bei-
73 spiel: Da hat's eine eingeschränkte Bau-
74 höhe gegeben. Da hat man eben sechs
75 Meter fünfzig hoch bauen dürfen. Also
76 auch grad kein volles Geschoß oben
77 drauf. Aber die Familie hat gesagt,
78 eigentlich wollen wir oben ein großes
79 Volumen haben. Und da hat sich dann

dieses Tonnendach ergeben, wo das
innen sichtbar gelassen ist. Da muss
man zwar runde Leimbinder kaufen, mit
ein bisschen Mehrkosten, aber innen
mit Gipskartonplatten hat man das sehr
schön rund herausarbeiten können. Da
sieht man oben dann zwei Kinderzim-
mer, die nach Süden schauen, das
empfehle ich an und für sich auch: Kin-
derzimmer sollten Sie so planen, dass
sie nach Süden oder nach West orien-
tiert sind. Wenn die Kinder dann einmal
so ins Hauptschul- oder Gymnasialalter
kommen, oder Teenager werden, dann
sind sie meistens am Nachmittag im
Kinderzimmer. Da sollten sie eine Sonne
haben. Weil oft sieht man schöne Eltern-
schlafzimmer, die im Süden sind. Aber
als Eltern weiß man, dass man meistens
mit Kindern eh nicht mehr ins Schlafzim-
mer kommt, tagsüber. [...] ich würde
speziell die Kinder nach Süden blicken
lassen und Sie sollten eher unten schlaf-
en. Ist meistens auch klüger dann. Und
auch wieder Dachvorsprünge und Bal-
kon als Beschattung. Sie sehen schon,
[...] überlegen. Sie sollten selber auch in
die Hand nehmen was Sie wollen. Nicht
irgend ein Fertighaus nehmen, wo Sie
irgendwas kriegen. Das ist halt oft ein
bequemer, verführerischer Weg, dass
man sich das Haus Nummer 47 nimmt,
dass man glaubt, das ist alles sowieso
so, wie es in den Prospekten steht.
Meistens ist es alles nicht so. Weil dann
kommt man drauf, dass es irgendwo mit
der Südausrichtung nicht so passt.
Oder die Haustür auf der falschen Seite,
oder die Straße wo anders ist. Oder mit
den Preisen, dass da oft kein Keller, kein
Rauchfang dabei ist und solche Sachen.
Das sollten Sie wirklich ernst nehmen.
Und in Ruhe überlegen mit Fachleuten,
die auf Sie zukommen würden. Drum
muss man da am Anfang ein wenig flexi-
bel sein. Wirklich überlegen: Was will ich
haben? [...] Da haben wir wieder ein
Beispiel: Wenn Sie sanieren oder
umbauen. Da sieht man: Das Haupt-
haus schaut nach Süden. Und jetzt
sehen Sie, dass gerade zwei, drei kleine
Fenster gegen, nach Süden geschaut
haben. Die Familie war jahrelang
unglücklich, weil keine Sonne ins Ess-
zimmer reingekommen ist. Dann ist die
Idee gekommen: Eben eh, dass man
einen Wintergarten dazu baut als Ess-
zimmer, der Wintergarten hat eben eine
spezielle [...], dass man auch im Winter
heizen kann. Und oben am Dach ein [...]
drauf und eine Lichtkuppel, damit man
lüften kann. Und die Energieseite ist
jetzt so bei diesem Haus, dass die Heiz-
kosten unterm Strich gleich geblieben
sind. Wenn die Sonne scheint, liefert der
Wintergarten die Wärme, die einfach
dann nach hinten ins Haus bei einer
großen Schiebetüre reinkommt. [...] und
umgekehrt, wenn man das im Winter ein
bisschen ausheizt, dann gleicht sich
das wieder aus. Was man da auch sehr
schön sieht ist, dass der Blick dann vom
Wintergarten auf den Schwimmteich
fällt. Das ist eine schöne Sache von der
Optik her, aber so eine Wasserfläche
vorm Haus, wenn es ganz knapp ist,
bringt ihnen auch den Effekt, dass da
die flache Wintersonne noch zusätzlich
in Haus rein reflektiert wird und so noch

ein bisschen mehr Energie reinkommt. Das ist auch immer wichtig für mich: Gartenplanung. Ich gehe davon aus, dass ich deswegen ein Haus baue, weil ich einen Garten will. Weil sonst könnte man eine Wohnung im dritten Stock ja auch irgendwo nehmen. Wenn Sie sagen: Ich will Haus bauen, dann ist für mich die Schlussfolgerung: Sie wollen einen Garten auch haben. Dann sollte man sich auch ein bisschen überlegen: Was tue ich in dem Garten? Weil wer nur eine Wiese und eine Silberfichte will, [...]. Ich sage immer: Wenn man im Haus sich Räume überlegt, können Sie es draußen auch machen. Also das, was drinnen das Esszimmer ist, ist draußen die Terrasse zum Beispiel. Die Küche ist der Grillplatz. [...] das Kinderzimmer drinnen kann draußen der Spielbereich sein. WC der Komposthaufen und so weiter. [...] was tu ich wo hin, damit es passt? Es geht halt darum, dass man sich meistens [...] aber zumindest das sollte man sich überlegen, wo tu ich meine Stromanschlüsse hinlegen? Oder wenn der Bagger da ist, vielleicht gleich eine Grube ausheben. Dann einmal. Das kann man gleich machen. Wichtig zu überlegen ist: Schwimmteich oder Swimmingpool? Ein Swimmingpool zu knapp vorm Haus ist, behaupte ich einmal, nicht schön. Weil dann haben Sie drei Monate ein schönes, blaues Wasser und die anderen neun Monate schauen Sie auf eine grüne Suppe oder auf eine Plastikfolie. Einen Pool sollten Sie immer ein bisschen verstecken. Ja, das ist so. Einen Pool sollte man immer verstecken, entweder links oder rechts weg von der Hauptaussicht. Oder hinter einen kleinen Natursteinmauer. Da kommt dann eh noch ein Foto. Links oben hat die Familie gesagt, sie wollen ein bisschen ein verspielteres Haus. Da war jetzt die Energiekennzahl jetzt nicht so im Vordergrund. Sie wissen jetzt schon, man sollte mehr kompakt bleiben, aber andererseits behaupte ich auch, man soll Freude haben mit dem Haus. Wenn Sie sagen, ich hab ein Energiesparhaus, aber es gefällt mir nicht, [...] bringt auch nix dann. Und in Wirklichkeit ist es ja auch so [...] vielleicht hat man dann zehn, fünfzehn Kilowattstunden Energieunterschied im Energieausweis, aber man muss umrechnen, das sind vielleicht 80€ Heizkosten im Jahr, das ist dann auch schon Wurscht. Rechts oben sehen Sie ein Passivhaus. Da werden sich manche denken: Aha, schaut ja gar nicht so schlecht aus. Passivhaus heißt ja im Endeffekt einfach, dass die Energiekennzahl unter zehn runter kommt. Das erreicht man über große Fenster nach Süden, das haben wir im Haus, wenig Fenster im Norden, haben wir auch, nur das sieht man nicht, und halt einfach eine dicke Wärmedämmung rundherum. Und eine kontrollierte Wohnraumlüftungsanlage. Das kommt noch dazu. Aber da sieht man ein Passivhaus mit einem Vorsprung in normaler Optik lässt sich auch machen. Da sieht man noch das Thema Pultdach. Ist auch oft gewünscht. Wie bring ich auf einem Pultdach eine Photovoltaik- oder Solaranlage unter? Das sieht man, wenn

man genau schaut, eben im Obergeschoß, wo so dieser Lamellenrost ist, dort ist die Solaranlage drauf gesetzt. Wo ein Wille ist, ist auch ein Weg, wenn man Solar-, oder Photovoltaikanlage montieren will. Bringt man immer irgendwo unter. Wenn Sie jetzt ein bisschen wissen, wie das Haus ausschaut, ist noch wichtig für die Behaglichkeit, dass Sie auf ein bisschen was aufpassen. Behaglichkeit erreicht man zum Beispiel, wenn man mit Ziegeln arbeitet. Entweder mit einem 50er-Ziegel, das wird immer moderner, da braucht man kein Styropor draufgeben. Oder mit einem 25er-Ziegel, wo man Styropor oder eine ökologische Dämmung draufgibt, das halt einfach eine Geschmacksache. Aber auch mit einem Holzriegelbau kann man auch ein gutes Raumklima erzielen, man muss halt nur schauen, dass man innen ein Gewicht reinkriegt. Betonestriche, durch schwere Zwischenwände, wo man zum Beispiel Heraklith oder einen Putz draufgibt. So geht das genauso. Oder Holzmassivbau. Das ist eigentlich eine sehr hochwertige Variante aber leider halt eher die teuerste. Bei den Fenstern schaut man auf den UW-Wert. Das ist der durchschnittliche Fensterwert, wo Rahmen und Glas berechnet wird, das sollte unter 0,8 sein. Die Südfront kann wirklich bis zu 40% Glasfläche haben. Mehr bringt meistens auch wieder nichts. Ab und zu hab ich schon Kunden gehabt, die wollten alles im Süden verglasen. Wenn man sich dann überlegt, wie kann man das nur einrichten, ist dann wieder nicht so einfach. [...] aber aufpassen bei Westverglasungen. Die bereiten oft Probleme. Die Möglichkeit der natürlichen Lüftung darf man nicht unterschätzen. Das ist wirklich wichtig, dass man in der Nacht, in den Morgenstunden durchlüften kann. Geschickt ist zum Beispiel wenn man im Erdgeschoß oder im Stiegenhaus ein Fenster kippen kann, und wenn man oben ein Fenster aufmacht, dann kann die Luft über zwei Stockwerke ziehen, da hat man einen Kamineffekt. Wo es wirklich gut durchzieht und gut lüftet. Jetzt haben Sie das Haus, jetzt muss es noch warm werden. Mit der Sonne alleine geht es sich nicht ganz aus, weil wenn's nicht scheint, muss man Energie reinbringen. Das macht man heutzutage üblicherweise mit Fußbodenflächenheizung oder Wandflächenheizung. Da muss man jetzt beim neuen Haus keine Angst haben, dass man geschwollene Füße kriegt. Da hat man einfach ein gut gedämmtes Haus, und schaut dann, dass man ein Niedertemperatursystem hat. Das heißt: einen engen Verlegeabstand bei den Röhren, viele Laufmeter reinlegen. Dann hat man eine geringe Vorlauftemperatur. Wandflächen kommen auch immer mehr, wenn man eine Wärmepumpe als Hauptheizung hat. Weil mit den heutigen Wärmepumpen kann man im Sommer sogar ein bisschen kühlen über die Heizflächen. Das wird dann oft schon im Schlafbereich gemacht, dass man dann gleich statt der Fußbodenheizung eine Wandheizung macht, die man dann im Sommer zum Kühlen verwenden kann. Die Fuß-

01
02
03
04
05
06
07
08
09
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79

01 bodenheizung zum Kühlen bringt nix, weil dann haben Sie kalte Zehen und
02 einen heißen Kopf, weil die warme Luft
03 oben steht. Wenn man Kühlung über
04 Wärmepumpe macht, dann macht man
05 das über Wand- oder Deckenelemente.
06 Das ist die Wärmeverteilung. [...] Die
07 Wärmeerzeugung kann man über unter-
08 schiedliche Varianten machen. Entwe-
09 der über Pelletsöfen, das funktioniert
10 vollautomatisch, das ist ein Brennstoff
11 der meistens eh aus Österreich oder
12 Niederösterreich kommt. Das ist eben
13 auch für unsere regionale Wertschöpf-
14 ung und Landwirte sehr wichtig. Den
15 Pelletsofen kann man sich ins Wohnzim-
16 mer oder in den Keller stellen. Bei dieser
17 Kellerlösung hat man eigentlich im End-
18 effekt den selben Komfort, wie bei
19 einem Öltransport. Da kommt der Tank-
20 wagen, da braucht nicht einmal jemand
21 zuhause sein, der schaltet von außen
22 ab, füllt das an, fährt wieder weg und
23 haut ihnen die Rechnung in den Post-
24 kasten. Das ist eigentlich ziemlich voll-
25 automatisch. Sie brauchen auch nur
26 mehr eigentlich zwei Mal im Jahr die
27 Asche austragen. Wenn Sie sagen, ich
28 will nicht Pellets kaufen, ich hab selber
29 einen Wald, kann man eine Kachelofen-
30 ganzhausheizung machen. Wo man
31 dann eben eh den Kachelofen entweder
32 mit Stückgut oder wahlweise sogar
33 automatisch mit Pellets heizen kann. Mit
34 einer Solaranlage [...] Wand- oder Fuß-
35 bodenheizungen machen kann. Das
36 sind auch ganz geschickte Systeme.
37 Ich empfehle oft meinen Familien dann
38 kein Heizungsmuseum einzubauen.
39 Weil oft hört man ja: Ich will einen
40 Kachelofen, ich will eine Wärmepumpe
41 fürs Sommerwarmwasser, dann viel-
42 leicht noch eine Pelletsheizung oder
43 eine andere Wärmepumpe für den Win-
44 ter. Dann haben Sie schon wieder drei
45 Heizsysteme. Im Endeffekt genügt
46 eines, das halt alles abdeckt. Das kann
47 man zum Beispiel mit [...] Wärmepum-
48 pen gehen natürlich auch, da muss man
49 halt immer schauen, wo kriegen Sie die
50 Energie her? Da haben Sie die Möglich-
51 keit vom Grundwasser die Energie raus-
52 zuholen. Das ist eine sehr effiziente
53 Möglichkeit. Tiefenbohrung geht auch,
54 ist aber meistens die teuerste Variante.
55 Dann gibt's noch die Möglichkeit Erd-
56 kollektoren einzulegen. Muss man halt
57 schauen, dass der Grund groß genug
58 ist, oder Luftwärmepumpen, wo man
59 der Umgebungsluft Energie entzieht.
60 Das wird aber an und für sich nur em-
61 pfohlen, wenn Sie eine geringe Energie-
62 kennzahl haben. Weil die relativ viel
63 Strom brauchen. Und bei Luftwärme-
64 pumpen muss man auch immer auf den
65 Schall aufpassen, weil es leider viele
66 Geräte gibt, die unangenehm laut sind.
67 Wenn Sie eine geeignete Dachfläche
68 haben, und eine Wohnbauförderung
69 wollen, können Sie auch noch zusätz-
70 lich eine Solar- oder Photovoltaikanlage
71 einbauen. Geeignete Dachfläche heißt,
72 dass [...] geneigte Fläche mit 25° oder
73 mehr eben nach Süden schaut. Entwe-
74 der macht man eine Warmwasser Solar-
75 anlage, das ist im Endeffekt vom Wir-
76 kungsgrad, Kosten-Nutzen, eine sehr
77 gute Möglichkeit. Das ist sehr einfach
78 [...] da hat man außen ein Glas unten ein

schwarzes Blech, wo Leitungen einge-
lötet sind, eine Dämmung dahinter.
Sobald die Sonne scheint, so wie es
jetzt schon ist, erhitzt sich diese Fläche
auf 60°, 70° und transportiert Ihnen über
eine kleine Umwälzpumpe die Wärme in
den Boiler rein. Da genügen fürs Warm-
wasser ungefähr sechs Quadratmeter,
wenn Sie sagen, ich will auch dazu hei-
zen, dann hat man Flächen von 16 bis
20 Quadratmeter, das ist dann interes-
sant, wenn ich sag, ich hab zum Bei-
spiel einen Swimmingpool, den ich auch
mit heizen will, oder ich habe eine Holz-
heizung, wo ich nicht so oft nachlegen
will, dann macht man größere Solaran-
lagen. Man sieht, wenn der Wille da ist,
kann man es auf eine Garage, auf eine
Fassade oder wo anders hingeben. Es
gibt verschiedene Möglichkeiten. Die
andere Überlegung ist die, man macht
eine Solar-, eine Photovoltaikanlage, wo
man Strom erzeugt. Das ist meistens
oder oft auch ein bisschen eine
Geschmacksfrage dann auch bei den
Familien. Da rechnet man ca. vier Kilo-
watt beim vier Personen Haushalt,
ungefähr 24 Quadratmeter. Eines von
den beiden brauchen Sie, wenn Sie [...]
Dachfläche haben. Man kann zum Bei-
spiel mit den Anlagen auch gleich die
Verschattung einbauen und Kosten spar-
en dadurch. Das Thema CO₂-Belas-
tung, das trifft uns da herinnen auch
schön langsam, wenn die Fenster zu
sind, weil die Luft verbraucht. Ein Eltern-
schlafzimmer sehen Sie da rechts mit
den komischen [...]. Das [...] nach Mit-
ternacht die Luft ungesund ist. Wenn
zwei Erwachsene in einem 15 Quadrat-
meter Raum schlafen und die Fenster zu
sind im Winter, wird es ungesund. Da
muss ich mir überlegen, was tu ich
dann? Mach ich die Fenster auf, wenn
es stürmt und schneit, das mag nicht ein
jeder. Lass ich die Tür zum Gang offen?
Das mag auch nicht ein jeder. Dann
kommt das Thema Lüftungsanlage.
Diese kontrollierte Wohnraumlüftung
funktioniert so, dass die verbrauchte
Luft abgesaugt wird, aus der Küche,
aus Bädern aus WCs. Das heißt: Da hab
ich auch gleich den Geruch weg und
die Feuchtigkeit weg. Wird abgesaugt,
kommt zu einem Wärmetauscher, bei
dem Wärmetauscher wird die Energie
gleich wieder rückgeführt an die Luft,
die rein kommt. Dadurch haben Sie den
Effekt, dass die Zuluft, wenn es draußen
nur 10°C hat, bei einem guten Gerät
schon mit 18°C im Raum herinnen ist,
ohne dass Sie nachheizen müssen. Weil
Sie eh einen Wärmetauscher haben.
Und wenn Sie einen guten Installateur
verwenden, der das einbaut, dann spü-
ren und hören Sie nichts und haben
auch eine gesunde angenehme Luft
drinnen. Vorteile sind einerseits, dass
man in den Schlafzimmern eine
gesunde Luft hat, andererseits, aber
auch, dass man Heizkosten reduziert.
Das sind schon bei so einem Haus zwi-
schen 20% bis 25% weniger Heizkos-
ten, wenn Sie ein gutes Lüftungsgerät
einbauen. Ich empfehle auch immer bei
der Planung, schon in der Planungs-
phase, einen Energieausweis zu
machen zu lassen oder [...] weil man da
in der Planungsphase auch schon sieht,

wo kann ich da was verbessern? Das Problem ist ab und zu schon, wenn man eben das Haus nicht gescheit plant und keine Lüftungsanlage drinnen hat, dass man gar keine Förderung nicht bekommt. Das sollten Sie ja eigentlich vorher wissen und das muss im Einreichplan abgegeben haben. Drum muss man immer schon in der Planungsphase rechnen, da kann man noch etwas optimieren. Vorteile sind, wie gesagt, Heizkostenreduktion, Lärmreduktion, wenn man an einer stark befahrenen Straße wohnt, bei einem alten Haus ist es auch gut oft, dass man die Feuchtigkeit regulieren kann. Da ist oft so viel Feuchtigkeit. [...] bei Althausanierung eingebaut. Für Allergiker hat man einen Pollenfilter drinnen. [...] ist auch gut, weil weniger Feinstaub auf den Kästen liegt. Weil das in die Anlage rein gesaugt wird. Ist wirklich weniger dann. Mann muss halt dann, wie beim Staubsauger, vierteljährlich den Filter reinigen und ab und zu wechseln. Bei Passivhäusern muss man aufpassen, da wird ab und zu die Lüftungsanlage auch zum Heizen verwendet, dass nicht die Luft austrocknet. Wenn es im Winter kalt ist draußen, kommt ja eine trockene Luft schon rein und wenn ich heizen muss über die Lüftungsanlage und oft dann auch die Ventilatoren auf eine höhere Drehzahl schalte, trocknet die Luft aus. Drum empfehle ich an und für sich, die Lüftungsanlage und die Heizungsanlage zu trennen. Dass die Lüftung wirklich nur zum Lüften da ist und die Heizung nur zum Heizen da ist. Aber im Sommer bringt die Lüftungsanlage nichts zum Kühlen, da müssen Sie einfach die Fenster aufreißen. Es gibt ja jetzt auch noch den Ausdruck, den man immer wieder hört, Plus-Energiehaus, energieautark, das heißt auf deutsch gesagt einfach, dass man mehr Energie erzeugt in seinem Haus, als man verbraucht. Und das macht man im Endeffekt einfach durch Solar- oder Photovoltaikanlagen oder irgendwelche Kombinationen, wo man einfach rechnerisch mehr erzeugt, als man verbraucht. Hier sieht man im Süden wieder die Photovoltaikanlage und im Westen dann die Warmwasser-Solaranlage. Nachdem das Dach flach ist, haben beide einen optimalen Wirkungsgrad, auch das ist möglich. Beim Thema Althausanierung, da sagen wir jetzt: Die Energiekennzahl bei einem alten Haus: 236, das kann man so ganz grob sagen, das ist ein Auto, das 23 Liter verbraucht, die Familie hat 14cm Dämmung bei der Außenwand raufgegeben, 8cm bei der Kellerdecke, bei der oberen Geschoßdecke zum Dachboden 26cm und neue, dreifach verglaste Fenster und die Energiekennzahl ist auf 68 runtergekommen. Das ist jetzt nur noch ein 6-Liter-Auto. Das heißt: 60% eingespart! Da hat man einerseits zwei Effekte: Man hat weniger Heizkosten, das ist heutzutage schon einmal gut, aber man zusätzlich auch mehr Wohnkomfort. Weil früher hat man bei einem alten Haus, wenn es dünne Wände hat, kalte Oberflächen gehabt, das heißt, da war es immer ein bisschen ungemütlich, wenn man bei der Außenwand geses-

sen ist. Und der zweite Effekt war, dass es oft einen Schimmel gegeben hat. Weil mir an der kalten Wand eine warme, feuchte Luft halt schnell kondensiert und sobald es kondensiert, wird es feucht und schimmelt. Und diese Sachen hat man, wenn man gescheit saniert, nicht mehr. Das Thema Energie sollte man sich schon noch einmal durch den Kopf gehen lassen. Haben wir am Anfang schon gesagt: Wenn man es richtig dreht und die Fenster richtig anordnet. Da kann man schon einmal 50% Energie einsparen und je nachdem welches Heiz- oder Lüftungssystem Sie wählen, können Sie noch mehr Energie reduzieren. Das ist wirklich so: Zwischen einem gescheit geplanten Haus und einem nicht gescheit geplanten Haus können das pro Jahr 1.000€ Heizkostenunterschied sein. [...] Das sind eh nur ein paar Hundert Euro im Monat. Aber wenn man auf 20 Winter, auf 20 Jahre rechnet, sind es halt dann 20 Winter, 20.000 € Heizkosten, die Sie einsparen. Das ist dann schon eine größere Summe, wo man sagt, da kann ich ja 2 Jahre Urlaub nehmen und brauche gar nicht mehr arbeiten. Da sehen Sie zur Erholung wieder verschiedene Häuser: Links oben, das ist ein interessantes Beispiel, jetzt nicht, weil es aus Holz ist und die Solaranlage an der Fassade hat, sondern weil es so schmal und langgezogen ist. Das steht in Krustetten bei Krems, und da hat die Familie quasi die Situation, dass im Norden die schöne Aussicht auf die Donau und auf die Stadt runter hat und im Süden die Sonne reinkommt und wo die Weinberge sind. Wir haben das Haus so geplant, dass es schmal und lang ist, wo in der Mitte dann das Esszimmer, Wohnzimmer ist, wo man auf beide Seiten raussehen kann. [...] wo die Aussicht schön ist, die Energiekennzahl aber trotzdem 25 ist, eh noch super. Damit will ich zeigen, man kann auch ruhig ein paar Nordfenster - wenn man eine schöne Aussicht hat - auch einplanen. Man sollte halt in der Planungsphase mit der Energie [...] rechnen. Rechts unten ein Beispiel, das steht eh da in Loosdorf, da hat die Familie gesagt, sie wollen dieses zwiebelförmige Dach haben. Und ganz oben durch diese steile Dachneigung, sollte sich da noch ein 30m² Spitzbodenraum ergeben. Der nur als Rückzugsraum da ist. Wo man sagt, das kostet nicht so viel mehr, das ist gleich mit gedämmt worden. Und oben haben wir 30m² Fläche, wo man sich aufhalten kann. Und da haben wir die neun Monate. Ich sag immer, es dauert wirklich ein Weilchen, bis Sie einmal wissen, was Sie wollen. Ich vergleiche das mit einem Baby, das dauert auch neun Monate, bis was gescheites herauskommt, und das Haus ist im Endeffekt ein riesen Projekt, ein riesen Baby. Da sollte man sich Zeit lassen. Weil meistens Baut man eh nur einmal. Kostet meistens eine Menge Geld. Meistens will man dann ein Leben lang glücklich drinnen wohnen. Und da sollte man sich ein paar Monate auf oder ab nichts antun. Und sich alles wohl überlegen. Damit Sie dann in Ruhe drinnen wohnen, wenn das Haus steht,

01
02
03
04
05
06
07
08
09
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79

01 ist es wichtig, dass der Wümschelrutengeher
02 meiner Meinung nach schon wäh-
03 rend der Planungsphase kommt. Dass
04 man wirklich schon weiß, wo stehen die
05 Betten. Diese Wümschelrutengeher
06 kann man zwar belächeln, aber wenn
07 man weiß, dass [...] erlebt hat, dass die
08 auch was finden. Im Endeffekt kostet
09 das 250 bis 300 Euro und das sollte
10 man vorher machen. Weil das Problem
11 ist meistens, nicht so sehr das Kinder-
12 zimmer wenn ein Kind schlecht schläft,
13 dann sind die Zimmer eh so groß, dass
14 man das Bett auf die andere Seite stel-
15 len kann. Das Problem ist meistens das
16 Elternschlafzimmer, weil ein Doppelbett
17 kann man nicht nicht mehr zwei Meter
18 verrutschen. Das müssen Sie vorher
19 machen. Wände, Böden mit Naturfar-
20 ben streichen, wäre auch noch wichtig.
21 Jetzt haben Sie vielleicht einen guten
22 Kalkputz drinnen, wenn Sie dann die bil-
23 ligste Kunststoffdispersion rauf strei-
24 chen zum Schluss, dann kann der gute
25 Kalkputz keine Feuchtigkeit mehr regu-
26 lieren, keine Schadstoffe werden regu-
27 liert und Sie haben nicht mehr ein so
28 gutes Raumklima. Sollte man wirklich
29 aufpassen! Das ist jetzt noch ein schö-
30 nes Beispiel: Das Haus ist oft eine dritte
31 Haut. Die erste haben wir quasi ange-
32 wachsen, die zweite das Gewand, das
33 Haus, die dritte Haut, soll uns schützen.
34 Dort wollen wir unsere Ruhe da sollen
35 wir gesund werden drinnen, da sieht
36 man jetzt ein altes Bauernhaus, da ist
37 ein Teil abgerissen worden, weil er
38 schon schlecht war. Und dann ist was
39 Neues hingebaut worden. Das Material
40 kann man alles wieder verwenden: Zie-
41 gel, das Holz wird zum Teil auch schon
42 verkauft. Wenn Sie sich jetzt vorstellen,
43 dass da ein modernes Fertigteilhaus
44 abgerissen wird, da muss man mehr als
45 die Hälfte oder noch mehr wegführen.
46 Weil das darf nicht auf normale Depo-
47 nien, weil in Faserdämmstoffen, Ver-
48 bundmaterialien, lackierte Hölzer gar
49 nicht mehr auf eine normale Deponie
50 dürfen. Das sollte man sich auch einmal
51 ein bisschen überlegen: Will ich jetzt
52 mein Haus mit Materialien bauen, die
53 gesund sind, oder nicht so? Für den
54 Innenraum geht das relativ einfach. Die
55 Häuser, die Sie da gesehen haben, die
56 haben ja meistens so eine Fläche so
57 gehabt, zwischen 130 und 180, 190m².
58 Kosten je nach Eigenleistung 280.000
59 bis 400.000€, [...] wobei dann sind die
60 Häuser nur bezugsfertig, ohne Möbel
61 dann. Und Nebengebäude und so
62 Sachen. Das heißt umgerechnet: Beim
63 Quadratmeter Wohnfläche sind wir
64 ungefähr bei 2.100€, Eigenleistungen
65 kann man, wenn man will, weg rechnen.
66 Wenn ich sagen will, ich hab Zeit [...]
67 kann man vielleicht 40% einsparen. Keller
68 ist mittlerweile auch sehr teuer
69 geworden. Weil meistens möchte man
70 dann im Keller einen Hobbyraum haben,
71 wo man eine Musik, eine Eisenbahn
72 oder einen Whirlpool hineinstellen kann.
73 Das heißt, er hat dann schon eine Heiz-
74 ung, ist besser gedämmt. Kostet halt
75 immer mehr. Nebengebäude muss man
76 dazurechnen dann. Links sehen Sie
77 dann noch ein Beispiel von einem Keller,
78 der als Wohnkeller verwendet wurde. Da
79 hat die Familie außen einfach den Gar-

ten abgegraben, so ein kleines Amphi-
theater, kann man sagen. Aber wir
haben das so gemacht, wir haben im
Erdgeschoss das Haus kleiner gemacht,
ein Zimmer weggenommen, und dafür
unten im Keller, da seitlich eben, ein
Zimmer rein gebaut, das als Büro und
Hobbyraum verwendet werden kann.
Das ist schon eine Möglichkeit, wenn
man sagt, ich kann das Haus kleiner las-
sen, und tu halt dann den Keller dafür
gescheit ausführen. Geht aber nur,
wenn Sie mit dem Grundwasser kein
Problem haben. [... Kommentar Publi-
kum: Sonst ist es ein Hallenbad ...
Gelächter ...]. Wo ist unser 3D-Haus?
Da gibt es ein schönes 3D-Haus. So ist
das Haus, wenn Sie es sich nicht über-
legen [... zeigt auf leere Folie ...Geläch-
ter ...]. Im Endeffekt, ich mein, es ist eh
ein super Bild. Im Endeffekt, da gibt
manche Familien, die sehen den Plan,
den Einreichplan, aber können sich
nicht vorstellen, wie das Haus aussehen
soll. Das ist eigentlich recht gefährlich,
da steht der Rohbau und dann hört man
hört man: Aha, so schaut das aus, jetzt
weiß ich es endlich! Das ist aber gefähr-
lich. Und an und für sich sollte dann da
ein 3D-Foto sein, wo man mit den heuti-
gen Software Möglichkeiten, kann man
dann realistisch innen und außen durch-
wandern, den Sonnenstand simulieren
und Sie sehen schon vorher wie es aus-
schaut. Das sieht halt wieder richtige
Fotos. Wo man sieht: Unten haben wir
ein Massivholzhäuser. Holzriegelhäuser,
Massivhäuser. Es ist alles möglich,
rechts unten ein Beispiel wo Süden
schräg ist, dort ist das Haus so abge-
schnitten worden. Rechts oben ist ein
Passivhaus mit einem Nordhang. Da ist
die Straße hinten drei Meter weiter unten
und der Garten im Süden drei Meter
höher. Das ist so gelöst worden, dass
unten im Keller der Eingangsbereich ist.
Seitlich, wo es so rot angemalt ist, ist ein
Büro, wo man auch in den Garten raus
gehen kann. Drum ist das Haus oben
schon relativ [...], weil der Vorraum, Gar-
derobe ist schon unten, Büro ist auch
unten und im Erdgeschoß gibt es dann
quasi nur mehr Esszimmer, Wohnzimmer,
Küche und im Obergeschoß ist dann
Kinderzimmer, Schlafzimmer,
Badezimmer. Man sieht, wenn man da
ein bisschen gescheit überlegt, dann
findet man meist eine gute Lösung. Zum
Mitschreiben hab ich da so einen [...] Zettel.
Das ist einerseits unser Netz-
werk, da sag ich nachher noch ein biss-
chen was dazu. Mich gibt es auch, ich
bin in Gabersdorf, im Dunkelsteiner-
wald. Ein Buch gibt es zum Lesen, wo
ich für Familien auf lustige Art und
Weise beschrieben habe, auf was man
aufpassen muss, was alles schief gehen
kann. So könnt es passieren, wenn's Sie
es vorher lesen, dass Sie vielleicht doch
nicht gleich Haus bauen wollen. Das ist
das, was ich Ihnen jetzt abschließend
wünsche mit Ihrem Haus. Da sieht man
rechts unten die Bauherren, die Profes-
sionisten. Die Familie hat uns angerufen
und hat gesagt wir sind zufrieden gewe-
sen, kommt, wir laden euch ein auf eine
Jause, schaut euch das Haus an! Und
das ist das, was man sich wünscht:
Dass man mit keiner Firma so zerstritten

ist, dass man sie nicht mehr rein lässt. Das ist das, was man wünschen sollte. Das alles gepasst hat, dass der Preis, die Qualität gepasst hat. Das man sich nachher noch einmal zusammen setzt. Meisten muss man realistisch sagen, können immer Kleinigkeiten passieren, aber wichtig ist, dass die wieder ausgebügelt werden. Das wünsch ich Ihnen, dass das Ihnen gelingt, dass Sie Ihr Haus kriegen und nachher noch gern reden drüber. Danke!

J. W.: Vielen Dank für die Informationen, man merkt: Ein Meister seines Faches. Ja? Es ist sehr angenehm ihm zuzuhören. Ich glaube, man kriegt richtig Lust drauf, wenn man das sieht [... Zustimmung des Publikums ...], oder? Also das reizt schon gewaltig heraus. Ja, da gibt's wieder wen, der [...] helfen kann, ja? Es gibt auf der einen Seite die ganzen Fördermöglichkeiten. Und es gibt natürlich auch die Finanzierungsmöglichkeiten. Und wir haben zwei Kollegen heute da, die da wirklich genau so professionell unterwegs sind, wie der Ingenieur J. S.. Mit Erfahrung, ja! Und ich werde jetzt den G. B., der schon seit Jahren in dem Geschäft ist, [...] immer grauer wird. Wir bitten, uns etwas über Fördermöglichkeiten zu erzählen. Beziehungsweise von der Finanzierungsseite kurz und prägnant und ich darf dich bitten.

G. B.: Meine sehr geehrten Damen und Herren, Teilnehmerinnen und Teilnehmer. Bei der heutigen Infoveranstaltung. Geschätzte Frau Magister N. O., sehr geehrte Herren Referenten, liebe Kolleginnen und Kollegen. Ich darf mich sehr herzlich bedanken für die Einladung, dass ich heute ca. zehn Minuten, die Eckdaten zur Finanzierung näher bringen darf. Hier hab ich den Bereich Sanieren und den anderen Bereich Wohnbau, Neubau. Lassen Sie mich aber ganz kurz beginnen mit der strategischen Ausrichtung der Sparkasse in der Kundenbetreuung. Jeder Kunde in der Sparkasse hat einen Kundenbetreuer und der Kollege J. W. hat uns drei, den Kollegen M. und den Kollegen S. und meine Person als Wohnbaupezialisten vorgestellt. Wir sind Wohnbaupezialisten. Wir dürfen in unserem Einzugsgebiet von den Kolleginnen und Kollegen bei der Kundenbetreuung unterstützen, wenn es um das Thema Bauen und Wohnen geht. Wenn Sie ans Neubauen oder auch Hauskaufen und so weiter und so fort, also alles was mit dem Thema Bauen und Wohnen zu tun hat. Wir haben einige Fotos gesehen, viele Fotos gesehen, die sich auf Sanieren oder Neubauen beziehen. Das Ganze ist sehr individuell gestaltet und ich kann mir sehr gut vorstellen, dass viele von Ihnen heute mit einer sehr konkreten Vorstellung her gekommen sind. Was Sie vorhaben. Das Sie vielleicht einfach ein bisschen gustieren und schauen einmal, in welche Richtung kann es gehen. Und wenn ich jetzt sage, die Individualität ist in der Finanzierung ganz ähnlich, wie beim Hausbauen, beim Sanieren. Nur kann ich die nicht durch Bilder unterlegen. Aber das werden Sie bei der Beratung zu spüren bekommen. Ich bin sehr froh darüber,

dass man zwischenzeitlich die Bank sehr früh in der Beratung auch einbindet. Es ist unübersehbar, dass ich schon sehr lange in der Firma tätig bin. Ich kann mich noch sehr gut an Zeiten zurück erinnern, wo man ganz zum Schluss, wenn man nicht ausgekommen ist mit dem Geld, ist man zur Bank gegangen und hat gesagt ich brauch jetzt ein Geld weil, im Idealfall war der Rohbau eh schon fertig und solche Dinge. Hätte aber schon wesentlich früher sein können und dann hat man sich Gedanken gemacht: Wie finanziert man das Ganze? Das ist jetzt wirklich anders. Man wird sehr häufig bereits eingebunden, wenn es einmal den Entwurfsplan gibt. Das ist also wirklich ein idealer Zeitpunkt wo man die Baukosten feststellt. Dann melden wir einmal den Betrag, der möglicherweise aus der Förderung heraus zu lukrieren ist. Und dann die langfristige Bankenfinanzierung. Dann bieten wir [...] und so weiter und so fort. Zu dem Zeitpunkt sind dann eben Änderungen noch wesentlich kostengünstiger, mit wesentlich weniger Gesamtaufwand umzusetzen. Also wenn man draufkommt, jetzt haben wir eigentlich einen zu großen Wohn[...]. [...] Sie bestärken, dass man wirklich mit dem Entwurfsplan oder vielleicht sogar noch früher einmal, wenn ich einmal in der Gegend bin, einmal zur Bank schaue, zum Bankberater der dann den Termin mit dem Wohnbaupezialisten herstellen wird. Damit Sie dann ungefähr wissen, wo die Reise dann hingehen kann. Aber wir haben mit der Wohnbaufinanzierung als Drehscheibe das Wohnbaukonto. Was ist ein Wohnbaukonto? Das ist an und für sich nichts anderes, als ein ganz normales Konto. Aber [...], dass man die baulichen [...] also alles was mit Geld zu tun hat, abbilden kann. Das heißt: Wenn ich später einmal nachschauen will, dann schau ich am Wohnbaukonto nach und sehe wem hab ich was überwiesen und so weiter und so fort. Das heißt: Wenn ich dann die Förderung auf dieses Wohnbaukonto bekomme [...] und wenn ich Ihnen da vielleicht noch mitgeben kann. [...] der eine oder der andere oder vielleicht eh schon alle von „George“ etwas gehört haben. Da würde ich Sie einfach bitten, dass Sie mit Ihrem Berater sprechen [...] der kann behilflich sein. [...] Gelächter lärm ...] Das Thema Eigenmittel ist ein sehr spannendes. Wobei ich gleich dazusagen möchte, und ich hoffe nicht, dass ich jetzt jemanden die Illusion vom Bauen nehme. Vom Neubau nehme. Aber eigentlich sollten Mittel in einer Form vorhanden sein. Eigenmittel sind sehr vielfältig. Das kann also Bargeld sein, das auf irgend einem Konto, auf einem Sparkonto vorliegt. Eigentlich auch in anderer Form, wie wir auf der nächsten Folie sehen werden. Aber so komplett mit Null einen Baugrund kaufen und ein Haus bauen. Da denk ich schon an ein junges Ärzte Ehepaar, zum Beispiel, ja? Die haben auch entsprechend studieren müssen und dann vielleicht mit wenig oder keinen Eigenmitteln, weil sie eine gute Perspektive vom Einkommen her haben. Dort wird man sich vielleicht drüber trauen können.

01 Beim klassischen Normalverdiener wird
02 es notwendig sein, weil wir haben die
03 Baukosten gehört. Die haben oft über
04 400.000€. Das klingt absolut realistisch,
05 das kann ich nur bestätigen. Und wenn
06 man noch einen Baugrund decken
07 muss, je nach Lage und [...] aber 60€
08 pro Quadratmeter kostet er bald einmal
09 wo und so weiter. Aufschließung: Also
10 Eigenmittel ein wesentlicher Teil. Auch
11 wieder eben ganz wichtig in der Beratung
12 wird das Stück für Stück aufgearbeitet.
13 Was wichtig auch ist sind die
14 Förderungen. Aber es gibt gewisse Voraussetzungen
15 für die Förderungen. Also in der Neubauförderung
16 und in der Altbauanierung. Und dann wird es
17 im Normalfall eine langfristige Ausfinanzierung
18 über die Sparkasse oder Bausparkasse geben.
19 [...] bei den Eigenmitteln, [...] und wenn man
20 das in liquider Form zur Verfügung hat, dann
21 kann ich auch empfehlen. Wir haben gehört von
22 diesen neun Monaten Planungsphase. Die kann
23 auch nutzen um, zum Beispiel, wenn Sparguthaben
24 ablaufen, weil sie gebunden waren, dass man
25 die in Form von [...] anlegt, dass das jederzeit
26 in liquider Form verfügbar ist. Wenn Bausparverträge
27 ablaufen, [...] wenn das Versicherungen
28 [...] das Geld dann verfügbar ist. Wobei natürlich
29 auch Vermögenswerte in Form von Wertpapieren
30 können in der Zeit zu liquiden Mitteln gemacht
31 werden können. Oder auch in Rückzahlungen
32 bestehende Lebensversicherungen einbinden.
33 Bedeutet also zum Beispiel eine Versicherungen,
34 die 2025 abläuft, wird an dem tag X für die
35 Kreditfinanzierungen verwendet. Was auch sehr
36 häufig vorkommt ist, dass diese eingezahlten
37 Eigenmittel, diese eingezahlten Grund- und
38 Baukosten bei Wohnungen, wo man ein Kaufrecht
39 drauf hat, dass man die dann wieder zurückbekommt.
40 Oder man verändert seine Wohnsituation dahingehend,
41 dass wenn man jetzt eine Eigentumswohnung hat
42 und dann Haus baut, aus dem Verkauf der
43 Eigentumswohnung die Eigenmittel lukriert.
44 Also Eigenmittel sind in irgendeiner Form nach
45 Möglichkeit, wenn man es hat, sehr positiv und
46 wir haben es heute auch schon gehört. Es kann
47 durchaus auch aus einer Schenkung heraus sein,
48 was Eigenmittel betrifft. Eine meiner Fragen ist
49 auch immer: Haben Sie in mittlerer Zukunft
50 irgendwelche Zuwendungen von dritter Seite zu
51 erwarten? Und es ist gar nicht so selten, dass
52 man dann draufkommt, dass eigentlich eh der
53 Opa auch gesagt hat, er wird sich in irgendeiner
54 Form beteiligen. [...] es gibt immer wieder
55 sehr positive Überraschungen bei der Bestandsaufnahme.
56 Zur Förderung: Zum Einen haben wir einmal die
57 Neubauförderung, wo man unterscheiden kann:
58 Objektförderung, das heißt: Für das Objekt,
59 das errichtet wird. Da gibt es eine Mindestenergiekennzahl
60 die man zu erreichen hat, zu erfüllen hat, damit
61 man überhaupt Anspruch auf eine Förderung hat.
62 Auf die Heizungskomponenten. Öl- oder Gasheizung
63 wird schlicht und einfach nicht gefördert. Das
64 heißt, also die Heizung muss in irgend einer
65 Form mit [...] Energieträgern beheizt werden,
66 damit da eine För-

derung möglich ist. Und dann gibt's zusätzlich
67 die Familienförderung. Familienförderung haben
68 wir heute irgendwann, wenn es Kinder gibt, wenn
69 Förderung möglich ist aus dem Familientopf
70 heraus und [...] Jungfamilie [...]. Nun noch
71 einige, wenige Sätze zur Sanierungsförderung:
72 Wenn es so ist, dass die thermische Verbesserungen
73 bei Bestandsobjekten, wo die Baubewilligung
74 grundsätzlich erteilt wurde, gefördert wird,
75 dort ist die Bank Darlehensgeber und vom Land
76 gibt es einen drei-prozentigen, nicht rückzahlbaren
77 Geldzuschuss für einen Zeitpunkt [...]. Dass man
78 damit das einzelne Objekt, das Vorhaben im
79 Detail anschaut: Bei der Neubauförderung ist das
80 Land Niederösterreich, die Landeshypothek, direkter
81 Darlehensgeber, läuft seit 27,5 Jahren mit 1%
82 verzinst, also ein sehr günstiges Darlehen. Sehr
83 günstig auch in Zeiten, wo [...] bekommt und wir
84 haben es heute auch schon gehört: Das gehört halt
85 auch dazu zu den Zinsen: die 6% und weit darüber.
86 Als aktive Sparkassen Mitarbeiter schauen [...] im
87 ganzen Gespräch. Wie wir in der Runde zusammenge-
88 standen sind: Wir hatten und das wird kaum
89 jemand für möglich halten: Um 1980 herum, und
90 wir waren beide damals schon aktiv, 13,25% Zinsen
91 für Wohnbaudarlehen. Nach menschlichem Ermessen
92 wird das so schnell nicht wieder kommen. Aber es
93 hat es wirklich gegeben. [...] und 2009 haben wir
94 wirklich, tatsächlich zum letzten Mal die Situation
95 gehabt, dass man bei der Bausparkasse, wo es den
96 Zinsdeckel mit 6% gibt. Den Zinsdeckel bei 10%
97 hatte. [...] klar 6% sind halt schon viel Zinsen,
98 aber [...] Zinsdeckel gibt. Dann gibt's die
99 Bundesförderung, das muss man sich immer zum
100 gegebenen Zeitpunkt anschauen. Heute ist wieder
101 eine Mitteilung gekommen, dass zum Beispiel aus
102 der Sanierung heraus wieder für die Erneuerung
103 von Holz- Pelletskesseln jetzt wieder eine
104 Förderung gibt. Da gibt es laufend was Neues.
105 Das ist auch mit der Grund, warum es die Wohnbauspezialisten
106 gibt. Weil Sie sich mit dem Thema auch beschäftigen
107 und dann beim Kunden halt einfach schauen: Was
108 hat er vor? Was gibt für Förderungsmöglichkeiten?
109 Es wird halt einfach geschaut, was es für Förderungsmöglichkeiten
110 gibt. Handwerkerbonus ist auch etwas, das es
111 aktuell gibt. Individuelle Gemeindeförderung haben
112 wir vom Herrn Bürgermeister gehört, in der Stadt
113 Melk gibt es eine Gemeindeförderung. Da muss man
114 einfach bei der jeweiligen Gemeinde, dort wo man baut,
115 nachfragen. Gibt's was? Da kann man nicht generell
116 sagen, es gibt generell die 20% auf die Aufschließung.
117 Das ist [...] festgelegt. [...] bitte einfach bei der
118 jeweiligen Gemeinde nachfragen, ob es eine Förderung
119 gibt. Kurzfristige Zwischenfinanzierungen, das ist
120 zum Beispiel so etwas: Wenn ich heute eine Wohnung
121 zurück gebe, dann bekommt man ein paar Monate
122 später das Geld von der Wohnungsgenossenschaft
123 wieder zurück. Das kann ich zum Beispiel bequem
124 über ein Wohnbaukonto zwischenfinanzieren.
125 Das ist nichts anderes, als wenn ich das Konto um das

überziehe, was ich dann hoffentlich von der Wohnbaugenossenschaft wieder zurückbekomme. Was auch wichtig ist, dass man den globalen Überblick hat, wie ich eingangs schon gesagt habe. Wir haben die Trennung von den sonstigen Geldgeschäften. Das heißt, dort wo mein Gehalt eingeht und die laufenden Aufwendungen zu tätigen sind, das soll nicht unbedingt mit dem Wohnbaukonto vermischt sein. Daher ist das separate Konto wirklich sehr von Vorteil. Und was ganz wichtig ist: Es kommt gelegentlich vor, dass es nicht genutzt wird: Skontofristen unbedingt ausnützen! Ganz wichtig, weil da geht es meistens um 2%, 3% für einen Zeitraum von acht Tagen. Innerhalb von acht Tagen ist Skonto zu bezahlen. [...] 30 Tage netto. Also wenn Sie die zwei bis drei Prozent auf einen Jahreszinssatz hochrechnen, das rechnet sich immer! Also Skontofristen immer zum Einen nutzen und Skonto immer abziehen. Das ist leicht verdientes Geld, wenn man so sagen kann. Die langfristige Wohnbaufinanzierung beim Antreten der Wohnbaufinanzierung. Man rechnet im Normalfall von Laufzeiten von 20 bis 30 Jahren und da gibt's halt derzeit die Möglichkeit, dass man wirklich diese Phase [...] ausnutzen. Da gibt's eben den Aufschlag, der hängt von der Bonität, von der Besicherung usw. ab, das heißt, man kriegt derzeit Wohnbaufinanzierungen, wo an der ersten Stelle ein Einser steht. Und dann je nach Bonität und Besicherung an der zweiten Stelle die nächste Zahl, aber an der ersten Stelle ein einer steht. Schwer vorstellbar, dass man jetzt von 6, 7, 8% Zinsen redet, wenn man das in der Beratung sagt, wird der Kunde dann [...] aber derzeit ja kein Thema. Das stimmt. Aber wir reden von Laufzeiten sehr häufig von 20 Jahren und mehr. Ich vergleiche das so ähnlich mit der Sachversicherung. Ich bin der festen Überzeugung, wir sollten alles versichern, was existenzgefährdend ist. Wir können über Glasbruch reden, das ist zwar auch nicht billig, wenn so eine Eckglasscheibe einmal zu Bruch geht, aber es ist nicht existenzgefährdend. Ein Sturmschaden gehört für mich schlicht und ergreifend in jedem Fall dazu. Weil das kann existenzgefährdend sein. Und so bin ich auch in der Finanzierung der Meinung, dass es schon sehr wertvoll sein kann, wird über diese Laufzeit, wenn einer einen Zinsdeckel nach oben hat, daher gibt es zum Einen von den Bausparkassen die Darlehen, wo der Zinsdeckel mit 6% nach oben fixiert ist, und es gibt auch Sparkassenkredite, wo man Zinsobergrenzen hat. Und das ist sehr positiv und es ist auch eingangs schon gesagt worden, und es ist durchaus legitim. Die Kredite sind derzeit so billig wie noch nie davor. Das heißt, Sie kriegen auch diese Bandbreiten Kredite bereits mit 2%. Natürlich, wenn wir in der Beratung mit dem Kunden das Gespräch führen, müssen wir auch eine 6%-Rate nicht nur rechnen, sondern dem Kunden auch mitteilen, damit er zum Einen auch registriert, was bedeutet 1% Zinssatzveränderung. Und das ist ganz wichtig, dass man sich die 6%-Rate auch leisten kann. Das ist aber

bitte als Service zu verstehen und nicht als Kundenschreck mit Zinssätzen, die es derzeit aktuell nicht gibt. Ja, da S-Wohnkredit [...] grundsätzlich sehr flexible Gestaltung dieser Finanzierungsform, nach persönlichen Möglichkeiten gestaltbar gibt, können wir dort auch Produkte einfließen lassen, die zu einem späteren Zeitpunkt [...]mittel, zum Beispiel Lebensversicherungen, als Sondertilgungen. Und Reduzierung der laufenden Rückzahlung. Variabel oder fixe Zinssätze oder mit Zinsabsicherung, wobei die Zinsabsicherung durch den Zukauf von Sicherungsinstrumenten kann ich in der derzeitigen Situation nicht empfehlen, weil man einfach mit den Banbreitenprodukten, wie ich sie in der kurzen Ausführung beschrieben habe, wirklich sehr, sehr günstig bekommt. Das Bauspardarlehen ist eine [...] Finanzierungsform, wobei wir auch bei den Fixzinskrediten jetzt, bei Laufzeiten bis zu 10 Jahren [...] bekommen. Das sind lauter Angebote, die man sich vor einigen Jahren gar nicht vorstellen konnte. Derzeit hat man die Möglichkeit diese Zinsen wirklich auch bis über zehn Jahre zu besagten Konditionen zu fixieren. Und man hat wirklich eine fix kalkulierbare Rückzahlungsgröße, das was ja sehr angenehm ist. Ja, in der Beratung die Eckpunkte sind die Absprachen des Finanzierungsplans mit dem Bauzeitplan, man muss auch sehr häufig mit berücksichtigen, dass man eine gewisse Zeit drinnen hat, wo man vielleicht auf der einen Seite noch Miete bezahlt, auf der anderen Seite bereits [...]. Da kann man, da gibt es die Möglichkeit, dass man sich eine Zeit rückzahlungsfrei stellen lässt usw. Ich hab ja eingangs bereits gesagt: Individuell wie die Bauwerke selbst, wird auch die Finanzierung sein. Gebührenbefreiung nur unter der Voraussetzung - es passiert eher relativ selten, dass man nicht größer wie 130 m² Wohnnutzfläche Baut - und dass die Zusicherung des Landes für die Wohnbauförderung bereits vorliegt. Dann gebe es die Möglichkeit, dass man um Gebührenbefreiung ansucht, und was auch wichtig ist, wenn Sie heute eine Wohnbaufinanzierung beantragen, jetzt nehmen wir einen runden Betrag mit 100.000€, dass Ihnen der nicht auf einmal auf das Konto übertragen wird, auf das Wohnbaukonto. Sie verwenden das nicht gleich und zahlen auf der einen Seite für den Kredit bereits die Zinsen auf der anderen Seite kriegen Sie natürlich am Wohnbaukonto - es ist ja derzeit ganz allgemein, dass es nur sehr geringe Zinsen gibt - Relativ wenig Zinsen. Das heißt [...] bedeutet in der praktischen Umsetzung, ich nehme nur das Geld, das ich auch tatsächlich brauche. Das Geld, das ich genommen habe, wird dann mit dem Zinssatz von angenommen 3% sollverzinst und der Rest steht einfach zur Verfügung und das ohne Bereitstellungsentgelt. So ist das bei unserem Produkt. Ah, kostengünstige [...] Versicherung des Eigenheims. Standardmäßig gehört dazu die Wohnbauversicherung vor allem in dem Bereich. Zum Einen damit Ihnen nichts passieren kann und zum Anderen die Wohnbauversicherungen [...] frei zur

01 Verfügung stehen. Ja, ich kann Sie wirk-
02 lich nur einladen, dass Sie unser Ange-
03 bot, dass Sie sehr frühzeitig in einen
04 Erstkontakt mit uns treten dürfen, anneh-
05 men. Das was ich Ihnen auch wünsche,
06 ist dass das was Sie jetzt in der Pla-
07 nung, was Sie als Vision, als Vorhaben
08 für Ihre persönlichen Wohnbedürfnisse
09 Ihnen jetzt vorschwebt, dass Sie dass
10 umsetzen können, dass Sie hoffentlich
11 mit der Sparkasse, das Ganze finanzieren
12 und wir würden uns wirklich sehr,
13 sehr freuen, wenn Sie unsere Dienste in
14 Anspruch nehmen. Und die Sparkassen-
15 mitarbeiter sind auch im Anschluss
16 jetzt für Beratungen gerne zur Verfü-
17 gung stehen. [...]maßgeschneidertes
18 Paket für Sie [...] ich bedanke mich!

19 **J. W.:** Vielen Dank Herr G. B.. Wir
20 haben gekauft, ja? Wir haben uns mit
21 der Behörde auseinander gesetzt, wir
22 haben geplant, wir haben es finanziert,
23 wir haben Förderungen. Jetzt geht's
24 darum, wie lebt es oder wohnt es sich
25 in diesen Häusern? Der Herr H. B. ist
26 da, oder?

27 **H. B.:** Ja!

28 **J. W.:** Schönen guten Abend! Ja, ich
29 darf Sie jetzt bitten, dass Sie ein biss-
30 chen was sagen? Wie jetzt so ein Traum-
31 haus funktioniert, bzw. wie ist es, wenn
32 man da drinnen wohnt?

33 **J. S.:** Wir machen es gemeinsam!

34 **J. W.:** Ihr macht das gemeinsam?

35 **H. B.:** Wir machen es gemeinsam!

36 **J. S.:** Ein Kollege von mir.

37 **H. B.:** Naja, ein Mitbewerber. [...
38 Gelächter...] Der Vorteil ist, wir planen
39 gemeinsam.

40 **J. S.:** Genau.

41 **H. B.:** Aber wir sind nicht immer einer
42 Meinung.

43 **J. S.:** Genau.

44 **H. B.:** Darum habe ich gesagt, das
45 müssten wir eigentlich einmal einem
46 breiteren Publikum einmal darlegen, wie
47 das so ist.

48 **J. S.:** Dass es immer ein paar Mög-
49 lichkeiten gibt, wie man ein Haus plan-
50 en oder einrichten kann. Fangen wir
51 gleich an. Es gibt jetzt die Möglichkeit
52 einmal einen Entwurf zu zeichnen. Einen
53 Entwurf, wo man einmal sieht, wie kann
54 der Wohn-, Ess-, Küchenbereich aus-
55 schauen. Und die Praxis, als Planer,
56 ist die, dass man weiß, es gibt halt für
57 jede Küche, für jedes Badezimmer in
58 Wirklichkeit drei, vier andere Möglich-
59 keiten auch noch. [...] Und da sage
60 ich als Planer: Gehen Sie doch zu ver-
61 schiedenen Fachleuten oder gleich zum
62 gescheiterten Spezialisten, der wäre mir
63 natürlich lieber. Zu einem Schauraum,
64 wo man sich einmal anschaut, was gibt
65 es für Möglichkeiten. Und dann kann
66 man sich überlegen: Was kann man
67 verändern? Dann wird einmal ein Ent-
68 wurf gezeichnet, der schon genauer
69 ist. Und dann ist es oft noch so, dass
70 dann meine Kunden zum H. B. kommen
71 und der sich die Entwürfe anschaut, die
72 ich gezeichnet habe. Und da, wo zum
73 Beispiel das Ostfenster da rechts noch
74 vorhanden ist, damit die Morgensonne
75 rein scheint, und wenn sie dann beim H.
76 B. waren, manchmal die Fenster wieder
77 verschwinden aus verschiedenen Über-
78 legungen.

H. B.: Wohin? [... Gelächter ...] Ich
vermute, sicher ist es ist so, wenn die
Kunden zu mir kommen, muss ich
sagen, ich war früher in der Großfläche
und hab auch gleich den Plan verkauft.
Der Kunde, wenn hinaus geht, ist der
weg, jetzt hab ich das Problem nicht
mehr, jetzt bin ich selbstständig. Es
bedeutet, man hat nur zwei Stunden
Zeit mit dem Kunden zu sprechen, ja?
Und soll trotzdem die Bedürfnisse [...] zu
schreiben. Und grundsätzlich macht
der J. S. eh sehr gute Pläne, wir spre-
chen ja eigentlich die gleiche Sprache.

J. S.: Ja, da kann man noch was ler-
nen.

H. B.: [...] aufgrund der ausgelassen-
nen Stimmung schwer verständlich ...
Inhalt in etwa: Der Plan vom J. S. sieht
so aus [...] Und ich hab das dann ein-
fach nachgezeichnet. Weil der Kunden-
wunsch war wirklich so, eine große
Speis zu haben, das war wichtig, aus
den Erfahrungen von früher wahrschein-
lich. Und grundsätzlich ist das auch
eine sehr funktionsfähige Küche. Man
hat eine riesen Arbeitsfläche bei den
Fenstern, man die Spüle-Herd-Situation
mit einem Meter zwanzig Abstand opti-
mal. Die Hochschränke auf der Seite,
wo eh nur [...] man kann sich eigentlich
gar nicht irren.

J. S.: Hab ich eigentlich gar nicht
schlecht gemacht.

H. B.: Wirklich sehr gut! Und dann
haben wir so ein kleines Fenster
irgendwo. Und dann hab mir gedacht,
ich schau mir das einmal von der Per-
spektive an, wo man so im Esszimmer
sitzen täte. Und was fällt uns da auf?

J. S.: Das Ostfenster!

H. B.: Das ist richtig schirch, nicht?
Also das Möbelschergewicht passt
nicht! Wir haben links so viele Möbel,
bis an die Decke, weil das brauchen
wir, die Speis muss ja abgeschlossen
sein. Und rechts nur das Fenster. Jetzt
hab ich mir gedacht, ich tu das weg.
Und das hat dann so ausgeschaut,
ich hab eigentlich den Urwunsch des
Kunden erreicht, also dieser Hausfrau.
Und habe ihr eine riesige Kochinsel rein
gemacht mit über drei Meter! Nein, drei
Meter sind es genau. Mit den Seitentei-
len dann drei Meter vier. Das weiß ich
so genau, weil ich hab den Grundriss,
also die Pläne ihnen mitgegeben und
habe gesagt, bitte überlegt Euch das in
Ruhe. Ich weiß, das ist eine schwierige
Entscheidung für die nächsten 30 Jahre
zu machen. Und wenn man sich jetzt die
Perspektive anschaut, dann sieht man
das sehr gut: Das Gleichgewicht ist her-
gestellt. Noch dazu hab ich diesen Kun-
den das Passepartout gegeben, und wo
ich gesagt habe: Du kannst in fünf Jah-
ren ein Kilo Farbe kaufen und dann ein-
fach statt Grün Rot machen. Du kannst
auch Violett machen. Das war auch ein-
mal groß in Mode. Oder, ja, eben dies-
es Grün. Und, ja, wie gesagt, vor drei
Wochen war ich im Rohbau. Das Fen-
ster war weg, damit hab ich gewusst: Sie
haben die richtige Entscheidung getrof-
fen. [... Gelächter ...]

J. S.: Jetzt könnten wir so weit gehen, die Morgensonne kommt jetzt nicht mehr hinein. Jetzt kommt die Sonne so erst um 10, halb 11 Uhr dann in den Eckbereich.

H. B.: Aber die schlafen immer so lange. [... Gelächter ...]

J. S.: Aber jetzt könnten wir den Gedanken weiterspinnen. Da gibt's ja so einen schönen Dampfgarer und ein Backrohr: Da gibt's ja schon die Displays darauf. Jetzt könnte man mit einer Kamera den Sonnenaufgang da drauf spielen. [... Gelächter ...] Gut, anderes Haus: Da sieht man so eine geschwungene Linie. Das ist jetzt nicht ein Bacherl, das durchs Haus geht, das ist die Wasserader. Und das Rufzeichen im Gästezimmer. Jetzt könnte man sagen: Die Gäste sollen eh nicht so lange da bleiben [... Gelächter ...]. Aber in Wirklichkeit ist es schon so, dass es später als Elternschlafzimmer in der Pension dienen soll. Man muss sich dann schon überlegen, was tut man dann damit? Darum ist wichtig: In der Planungsphase [...]. Der Wunsch ist halt auch wieder: Eh die Speis, die Küche, Eckbank, wo man an der Mittelmauer sitzt und den Blick in den Garten und in die Weite hat. Und dann eben eh Ofen zum Wohnbereich so mit einer halbhohen Mauer, wo der Fernseher ist. Doch ein bisschen abgetrennt. Das ist dann beim Computerplan im Endeffekt auch so geblieben. Dann ist der H. B. dazugekommen.

H. B.: Der hat aber nichts verändert, im Prinzip. Der H. B. hat einfach die Hochschranke gelassen, wie sie sind. Und jetzt hab ich mir gedacht: OK, wenn das so gewünscht wird, dann mach ich das auch so. Ich hab allerdings die Hochschranke nicht bis an die Decke gegeben, das sieht man dann im nächsten Grundriss. Das war eine wesentliche Entscheidung.

J. S.: Darf ich schauen?

H. B.: Jaja, das schaut ja schön aus. Und ich hab den Kunden ein bisschen mehr Holz gegeben. Und hab die Küche nur auf zwei Meter 16 Zentimeter verbaut. Und die restlichen paar Zentimeter dann mit Rigips gemacht, damit das einfach nicht so dominant wird. [...] Da kommt noch das mit [...]. Im Eingang so viel Holz in Richtung Esszimmer. Wenn man da nur kurz Frühstückchen will zu zweit, ist das optimal.

J. S.: Aber es ist wichtig, dass Sie sich das vorher schon vorstellen. Nicht nur in der Küche, sondern überall. Wie das nachher aussieht. [...] Das ist halt oft so, wenn Süden am Grundstück schräg ist, und die Leute sagen, ja ich will ein bisschen etwas Pfiffiges, kann man so eine Ecke hineinmachen. Das ist auch wieder ein großer Wohn-Essbereich. Da muss man dann halt oft auch überlegen wenn man in Ruhe tratschen will im Essbereich und die Kinder fernsehen und laut sind im Wohnzimmer: Bau ich mir dann eine Schiebetüre ein, oder hab ich irgendwo ein anderes Zimmer, wo sie reingehen. Das sind auch so Sachen, wo ich Ihnen empfehle, da Küche, Wohn-Essbereich gemeinsam überlegen sollten. Am Computerplan ist dann so eine halbhohle Mauer dazwi-

schon gekommen und ein [...]. Da sieht man halt auch wieder die Speis. Weil sich die Kunden oft wünschen eine Speis. Und ein braver Planer macht halt, was die Kunden sagen.

H. B.: Mich stört das wahnsinnig.

J. S.: Genau darum bin ich mittlerweile schon vorsichtig mit einer Speis. Weil ich weiß, wenn Sie zu ihm kommen, dann schimpft er wieder.

H. B.: Nein, ich mach ja nichts. [...] Darum bin ich so arm, ich mache immer zwei Pläne. Ich mache einen Plan, wie es der Kunde gern hätte, mit einer Speis mit Falltür. Schaut gar nicht aus wie eine Speis, das ist ja unsichtbar. Ich lasse ihnen das Fenster. Ich sage Ihnen: Wunderschön, also von der praktischen Seite perfekt. Man kann sich es nicht besser wünschen. Aber es hat mir nicht gefallen. Das hat schon wieder so komisch ausgeschaut, wie in einer Kirche. [... Gelächter ...]

J. S.: Du hast es auch so schmal gezeichnet [... gemeint ist ein Fenster ...]!

H. B.: [...] Manchmal kann man sich ein bisschen helfen, nicht? So ein Strich kann schnell einmal verrutschen und [...]. Aber ja, wie gesagt, das mach ich heute noch gerne. Diese Speistüren schauen bei mir aus wie Hochschranke. Und die sind wirklich, tatsächliche Türen, die kann man wirklich auseinander schieben. Das brauche ich sehr, sehr oft. Weil an und für sich, das sollte nicht für mich ein Fremdkörper sein. [...] Ich hab dann das Fenster weggeben und einen zweiten Plan gemacht. Das sieht man da schon sehr gut. Also da war das Fenster drinnen, das habe ich ersetzt durch die Hochschranke und habe ein bisschen eine klare Linie hineingebracht. Und für mich ist das sehr einfach. Man macht einfach, ein, zwei Striche und die Sache ist erledigt. [... Gelächter ...] Da kauft man sich so etwas um 20.000€ - so herum wird das kosten - für die nächsten 25 bis 30 Jahre. Damit ist es sehr, sehr entscheidend: Wie lebe ich da drinnen? Ich weiß, wenn meine Kunden, so wie da, wenn man da in der Früh Frühstückt, oder am Abend, wenn ich heimkomme - ich habe auch so etwas Ähnliches - ich lehn mich da immer ein bisschen an und schau in die Küche rein. Das ist wirklich sehr angenehm, man hält sich wirklich sehr, sehr viel da auf. In der Küche. Küche ist wieder sehr gesellschaftsfähig. Die neuen Dampfgarer, die können sogar wir [... gemeint sind die Männer ...] bedienen. Wirklich! Ich habe es selbst schon probiert. Da ist alles vorgeplant. Ich mache immer [...] im Studio, wenn Leute da sind [...]. Das ist wie beim iPhone: Da schwenkst Du drüber. Das glauben die Kunden nicht. Und dann steht da: Basmatireis - bitte eineinhalb Liter Wasser dazu, also eins zu fünf mischen. Ja, wo du es reingeben musst und dann sagst du, soll es gleich starten oder soll es bis morgen warten. Nein, gleich! Und dann kommt nach zirka 25 Minuten der Basmatireis fertig heraus. Und das Interessante ist: Meine Kunden haben das noch immer geschafft. Die stehen da vorm Ding und dieser iPhone-Spezialist, der mit dem

01
02
03
04
05
06
07
08
09
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79

01 Apfel, der hat das wirklich super erfunden. [... Gelächter ...] Ja, da hab ich
02 auch anscheinend einen Perspektive
03 gezeichnet. Da wird auch noch mit der
04 Hand so ein bisschen dazu gezeichnet:
05 Man sieht einfach klare Linien, man geht
06 rein und [...]. [... Frage aus dem Publi-
07 kum, ob es bei dem Projekt eine Speis
08 gibt ...] Nein, ich habe sie überredet. [...
09 Gelächter ...]

10 **J. S.:** Das hab ich außen nicht foto-
11 grafiert, weil das Fenster fehlt.

12 **H. B.:** Ich habe gestern mit denen
13 noch gerade geredet und die sind voll
14 glücklich, weil sie ja innen leben und
15 nicht außen. Ich will ja nicht sehen, ob
16 der Nachbar da drüben schläft, oder
17 sonst was.

18 **J. S.:** Gut, wieder ein Beispiel: Das
19 haben wir am Anfang schon gesehen
20 einmal mit den eckigen Vor- und Rück-
21 sprüngen. Das ist halt ein sehr interes-
22 santes Thema: Ein Erker, ein kleiner, wo
23 die Eckbank drinnen ist. Da könnte man
24 jetzt sagen, man sitzt mit dem Rücken
25 zum Garten und schaut immer in das
26 finstere Haus rein.

27 **H. B.:** Nein, das ist ja nicht. Nein,
28 wir haben da eine grundsätzlich eine
29 andere Idee dazu.

30 **J. S.:** Absolut, ja.

31 **H. B.:** Ich komme von der Feng-Shui
32 Seite, ja. Und Feng-Shui sagt nichts
33 anderes, als dass man sich eine gute
34 Rückendeckung geben muss. Zum
35 Beispiel so steh ich bequem, ich habe
36 eine unheimlich gute Rückendeckung.
37 Ich kann mich einfach sprechen trauen,
38 weil einfach dahinter eine Stärkung ist.
39 Würde ich da mitten im Raum stehen
40 und.

41 **J. S.:** Dann würde ich dir in den
42 Rücken fallen.

43 **H. B.:** Dann wäre das schon ein biss-
44 chen unangenehm. Und darum finde
45 ich, wenn man so sitzt, man hat wirklich
46 eine volle Kontrolle, man schaut halt
47 bis zum Eingangsbereich. Man kann
48 sogar in den Garten rausschauen. [...] Und
49 man sieht in die Küche. Das ist
50 so, wie wenn ich mit meiner Frau essen
51 gehe, da ist das speziell ungünstig,
52 man nimmt ihr den Mantel ab, bis man
53 den Mantel aufgehängt hat, kommt man
54 zurück, hat man natürlich schon wieder
55 den ungenutzten Sitz, das man die Frau wie-
56 der zwei Stunden anschauen muss. Die
57 Frau sitzt an der Wand, die sieht welche
58 Kellner es gibt, die sieht in der Gegend
59 herum. Der Onkel Franz ist auch da! [...
60 Gelächter ...] Dann ist es endlich zum
61 Zahlen, wo ist der Kellner? Ah, der ist eh
62 da! Man muss sich ständig umdrehen,
63 man hat es nicht einfach. Da ist es aber
64 im Prinzip so, zu Hause ist es so, da ist
65 es eine ähnliche Situation. Ich empfehle
66 jeden Kunden gute Rückendeckung
67 zu haben. Und das sind dann auch
68 die Plätze, die am meisten Frequen-
69 tiert sind. Wenn ich wo hin kommen, in
70 ein Haus, wo umgebaut wird, sag ich
71 immer: Hören Sie, das braucht man gar
72 nicht, weil da sitzt ja nie jemand. Weil
73 der Stoff noch wie nagelneu ist. Sagt der
74 ja, da sitzt nie jemand. Man sieht das
75 sofort. Und darum, wenn man eine neue
76 Situation schafft, in einem neuen Wohn-
77 raum, in einem neuen Haus, schaue
78 ich einfach, dass man das [...]. Aber

das kommt von den Kunden von deren
Elternhaus. Seine Eltern haben genau
die selbe Situation so zu sitzen, und das
hat er praktisch aus seiner Information
mitgenommen und hat gesagt: Wenn
ich ein Haus baue, will ich so sitzen. Was
ich da noch dazu sagen will: Der Kunde
ist sehr, sehr früh zu mir gekommen
und hat erst einmal mich kennen lernen
wollen. Und da will er einen Unterzug.
Und der Unterzug ist dann verschoben
worden und er ist dann da vorne her-
gekommen. Und die Säule haben sie in
die Mitte verschoben und war da unge-
fähr. Ich hab gesagt: Bitte verschieben
Sie die Säule! Das ist unmöglich, Sie
können nicht da reingehen, in so einen
riesen Wohn-Essbereich und stehen an
der Säule an. Und wir haben das dann
gemeinsam geschafft, wir sind zum J.
S. gegangen und zu seinem Statiker.
Und der hat gesagt: Okay, ich erlaube
Euch das, und Ihr könnt die Säule da
rück-versetzen. Und ich habe gesagt:
Okay, wenn es da im Küchenbereich
ist, da finden wir eine Lösung. Haben
wir so gemacht. [...] Und da sieht man
jetzt eigentlich vom Eingangsbereich,
da ist die Säule, wir haben sie dann mit
Rigips verkleidet und ein paar Steckdo-
sen rein gemacht. Zusätzlich haben wir
noch eine Barlösung gemacht, so dass
man das ein bisschen kaschiert. Und in
Wirklichkeit fällt es gar nicht mehr so
auf. Sie sehen eh: Der Kunde hat sich
da ein bisschen was einfallen lassen,
die Frauen sind ja da sehr geschickt,
wenn es um Dekorationen geht.

J. S.: Es ist immer so: Die Männer
dürfen sich meistens die Ziegel aus-
suchen und Frauen dann die schönen
Sachen. Aber Sie sehen ja, das muss
man sich vorher überlegen, diese vielen
Kleinigkeiten. Und gemeinsam kriegen
wir das hin, das wir das Haus so planen,
wie es Ihnen gefällt und nicht, wie es
Ihrem Planer gefällt. Weil im Endeffekt
ist mir dann eh auch Wurscht, ob die
Eckbank im Erker ist, oder drinnen ist,
man muss drüber reden und Sie suchen
sich dann aus, was Sie haben wollen.
Das liegende Fenster, da müssen wir
darüber reden.

H. B.: Ja, grundsätzlich hab ich den
Kunden abgemessen und dann haben
wir gesagt: Okay, ungefähr 92,5 Zen-
timeter wäre die ideale Höhe [... der
Arbeitsplatte ...]. Er hat gesagt, er kocht
sowieso nicht, er hätte gerne einen
Dampfgarer gekriegt. Darum haben wir
nur sie [... seine Frau ...] berücksichtigt
in der Höhe. Und ich hab das dann
genau gezeichnet, sie ist mit dem Plan
zum Baumeister gegangen und siehe
da, ich komme zum Abmessen und es
hat punktgenau gepasst! Also wenn Sie
wirklich einen guten Baumeister haben,
das sagt man dem im Vorfeld, ohne,
dass man lästig ist. Dann ist das wirklich
hundert-prozentig zu schaffen, dass die
ideale Arbeitsplattenhöhe auch [...] die
Fensterbankoberkante ist. Ich mag die
Fenster recht gerne. Schauen modern
aus und passen dem Haus wirklich gut.

J. S.: Aber im Endeffekt, bei die-
sem liegenden Fenster kann man nicht
hinausschauen, oder gerade auf das
Gras kann man schauen. Und die Mor-
gensonne, die da rein scheinen könnte

im Osten, die haben Sie entweder am Bauch oder auf der Arbeitsplatte oder [...]. Also ich bin eher ein Freund von einem stehenden Fenster, wo man mehr Licht und Sonne rein kriegt. Auch wenn es vielleicht gut aussieht, aber das ist wieder eine Geschmackssache. [... Einwand aus dem Publikum: Aber beim Arbeiten ...] Naja. [...] Sagen wir was dazu [... zu neuer Folie ...]? Nein, schaut eh schön aus oder?

H. B.: Ja, da sag ich noch, ja genau! Wegen der Speis. Wir haben keine Speis [...] verkauft. Und der Kunde hat gesagt: Naja, so eine kleiner Vorratsschrank wäre nicht schlecht. Jetzt habe ich einen Auszug gefunden, der 120kg aushält und hab ihr da einen Auszug gemacht, der Auszug ist einen Meter zwanzig tief. 60 Zentimeter breit und zirka zwei Meter hoch. Und die Kundin kann man das ohne Weiteres so alleine herausziehen und hat da einfach eine irre Übersicht. [...] Man sieht es vielleicht da, ich hab den Kunden einmal [...] aufgegeben, was nicht funktionell ist, und da dahinter dann die Speis, ja. Also diesen Speisaufzug. Das ist eigentlich eine sehr formschöne Lösung. Man sieht gar nicht, dass das eine Speis ist und trotzdem kann man kurz den [...] rausgeben. Und das habe ich auch einmal gemacht und nie wieder, ich weiß nicht, vielleicht kommt wieder irgend jemand, der so spezielle Sachen braucht. Wie gesagt, man muss sich halt einfach was einfallen lassen, wenn der Kunde spezielle Wünsche hat. [...] Was mir da auch gefällt: Wir haben drei verschiedene Lichtbeleuchtungen. Das heißt, wir können ein verdecktes Licht einschalten, wir können das Hauptlicht einschalten, und das integrierte. Ich mag das unheimlich gern. In einem Wohnraum, wo drei, vier verschiedene Lichtquellen sind, das ist Stimmung [...]. Das sind schon schöne Sachen.

J. S.: Muss man vorher planen! [...] Ja, da haben wir außen einen Schwimmbereich. Das ist eine sehr windige Gegend. Da hat die Terrasse gleich so eine Windschutzmauer, wo man eben auch im Schatten sitzen kann im Sommer. Gut! Das war's! Der H. B. ist nachher eh auch noch da für Fragen! [...] Wie es weiter geht mit dem Seminar. Der heutige Abend, da will ich Ihnen einmal gratulieren, da waren Sie tapfer, haben Sie schon fast gut überstanden. Und Wie geht's jetzt weiter? In diesen zwei, drei Stunden kann man natürlich nicht alles sagen. Es gibt dann am 13., Freitag, der 13., ein besonders guter Tag, die Möglichkeit, dass Sie noch mehr Informationen bekommen. An diesem Nachmittag schaut es so aus, dass der erste Teil von zehn Fachleuten abgehalten wird. Auch mit einem Fachmann von der Umweltberatung. Energie- und Umweltagentur heißt das jetzt. Wo Sie dann alle Themen noch genauer hören. Planung, Bau-, Dämmstoffe, Holzhaus, Ziegelhaus bis hin zum Garten, Einrichtung und so weiter, das ist der erste Teil, auch noch einmal sehr intensive Vorträge. Und der zweite Teil an diesem Nachmittag ist ein Workshop, wo Sie dann mit Ihren eigenen Entwürfen, Plänen, Fragen von einem Fachmann zum

anderen gehen können. Und da einmal eben eh erste Infos kriegen dann. Und auch wieder alle zehn Stationen, alle zehn bis zum Hausbauen werden da behandelt. Wichtig ist, damit es sich halbwegs ausgeht mit der Zeit, nehmen wir maximal 15 Projekte, es sind schon sehr viele angemeldet, aber wenn Sie noch dazu kommen wollen, dann bitte im Anschluss jetzt da heraußen stehen die Fachleute von der Sparkasse, da können Sie sich bitte anmelden. Dann gibt es am 24. eine Exkursion, [...] im Raum Dunkelsteinerwald drei Häuser anschauen. Wo man verschiedene Stile sieht, modern, traditionell. Und einfach mit den Leuten dann reden kann. Die Häuser sind jetzt schon fast zehn Jahre bewohnt. Wo man sieht: Lüftungsanlage mit Wärmepumpe, Photovoltaik, Solaranlage und so weiter. Da bin ich dann auch dabei und erzähle etwas dazu. Das Ganze kostet ein bisschen was: Jetzt nicht, dass wir reich werden, sondern für das Seminar 25€ pro Familie oder Projekt. Wo eben dann eh der Referent oder [...] wo man ein bisschen eine Jause auch kriegt. AreaVerde, jetzt noch zum Abschluss, was heißt das? Wir sind jetzt zehn Firmen, die wir gemeinsam schon seit vielen Jahren gut zusammenarbeiten. Das hat so angefangen, dass ich als Planer immer wieder gehört habe von Kunden, dass der Baumeister, dass der Installateur gut ist. Dass sie zufrieden sind mit dem und mit jenem. Und dann habe ich mich natürlich immer wieder erkundigt, was gibt es Neues bei Lüftungsanlagen, auf was muss man aufpassen bei Rollläden, bei der neuen Technik und so sind wir zusammengewachsen. Wo wir untereinander immer einen guten Erfahrungsaustausch haben, was es Neues gibt, damit man den Kunden die neuen Informationen dann schon von der Planung weg weitergeben kann, und jetzt gemeinsam seit vielen Jahren eben auch diese Seminare und Messen machen. Und für zehn Leute einen gescheiten Namen für eine Gruppe zu finden, war nicht so einfach. Da haben wir dann einen Fachmann dazu eingeladen. Und AreaVerde heißt: Der gute, der grüne Platz. Das soll einfach zeigen, wo Sie sich halt dann wohlfühlen. [...] da liegen dann eh die Folder auf. Und zum Abschluss gebe ich jetzt dem Hausherrn das Wort.

J. W.: Gut, dann möchte ich mich recht herzlich bedanken bei allen Referenten und bei der Frau Notar. Für die Ausführungen. Das war wirklich sehr informativ, war eine tolle Sache. Ich hoffe, dass Sie auf Ihre Rechnung gekommen sind. Dass Sie wirklich wichtige Infos bekommen haben. Ich kann Ihnen noch anbieten, wenn irgendwelche Fragen, die wir heute nicht lösen haben können, die in nächster Zeit auftauchen, vereinbaren Sie eine Beratung: Nehmen Sie die in Anspruch [...]. Und ich würde Sie bitten, bleiben Sie da noch ein bisschen, wir haben auch zum Essen etwas vorbereitet. Die Jause haben Sie sich natürlich verdient für das lange Ausharren da. Aber ich glaube die Zeit ist irrsinnig schnell vergangen. Ich habe es gar nicht so als lange emp-

01
02
03
04
05
06
07
08
09
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79

01 funden. Ja, und diskutieren Sie mit den
02 Experten [...] noch. Am besten ist die
03 Möglichkeit, wenn Sie sagen, Sie möch-
04 ten gerne das Seminar besuchen, S.,
05 er ist unübersehbar, er wird gerne Ihre
06 Anmeldungen annehmen. Und ich wün-
07 sche Ihnen wirklich viel, viel Erfolg, viel
08 Freude. Das sind wirklich ja Entschei-
09 dungen, die man trifft für sein zukünft-
10 ges Leben. Horchen Sie in sich hinein,
11 was sind Ihre, was sind Ihre Wünsche,
12 was hätten Sie gerne und ich wünsch
13 Ihnen wirklich für die Umsetzung alles
14 Gute! Toi, toi, toi! Und bedanke mich
15 nochmals für Ihren Besuch und für Ihr
16 Kommen. Dankeschön!

17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79

Hausbauseminar - Informationsabend

Sparkasse Niederösterreich Mitte West AG

13.03.2015, 13:15Uhr bis 17:27Uhr (Dauer: 04h12')

Veranstaltungssaal Sparkasse, Fisolengasse, 3390 Melk

Vortragende:

- J. W. Sparkasse Niederösterreich, Leiter der Region Mostviertel West
- J. S. Selbstständiger Planer, AreaVerde, Bau- und Energieberater, Gutachter
- M. S. Energie- & Umweltagentur NÖ - Bereich Energie & Klima, Lehrtätigkeit an der Donauuniversität Krems, Master-Lehrgang Akademischer Energieberater
- G. B. Sparkasse Niederösterreich, Spezialist für Wohnbaufinanzierung, Mostviertel West
- A. H. Selbstständiger Josko-Partner, Spezialist für Fenster
- H. B. Selbstständiger Wohnraumplaner, AreaVerde
- A. P. Selbstständiger Baumeister, Bauführung, Ausschreibung, Bauleitung, Baukoordination
- K. S. Selbstständiger Zimmermeister, Holzbauspezialist
- J. W. Firma Etek, Spezialist für innovative Elektroinstallationen, Lichttechnik, Alarmanlagen
- W. S. Spezialist für Heizsysteme, Wärmepumpen, Solaranlagen, Photovoltaik

Anmerkung: Dieser Vortrag wurde ohne Wissen der Anwesenden akustisch aufgezeichnet und transkribiert. Gegenüber dem Originalton ist der Text leicht verändert, um die Lesbarkeit zu gewährleisten. Sämtliche Änderungen wurden nur dann vorgenommen, wenn inhaltliche Verschiebungen ausgeschlossen werden konnten. Alle Änderungen korrigieren lediglich Wort- und Satzstellungen, wenn für die gesprochene Dialektsprache keine gut lesbare, schriftsprachliche Entsprechung gefunden werden konnte. Durch Störgeräusche konnten manche Stellen nicht wiedergegeben werden. Diese Fehlstellen sind folgendermaßen markiert: [...]. Wenn notwendig wurden ergänzende Bemerkungen der Markierung hinzugefügt.

01 **J. W.:** Gut, dann fangen wir an!
02 Einen herzlichen, schönen Nachmit-
03 tag! Kommen's nach vor! Ich darf Sie
04 recht herzlich willkommen heißen. Die
05 meisten hab ich schon gesehen, ja? Es
06 geht hinein. Letztens haben wir noch
07 geschaut, ob wir eine Genehmigung
08 kriegen, oder [...] die Grundstücke [...]
09 Verträgen machen müssen. Und heute
10 starten wir durch mit Planung und der
11 Gleichen mehr. Mit Baumaterialien und
12 was sonst noch alles am Programm
13 steht.

14 **J. S.:** Alles!

15 **J. W.:** Alles, alles, ja! Und wenn es
16 sich unterm Strich nicht ausgeht, der
17 Kollege [...] Finanzierung und so weiter.
18 [...] Ich wünsche Ihnen wirklich einen
19 spannenden Nachmittag. [...] eine Fülle
20 von Informationen geben. [...] Sie sind
21 heute da, damit Sie wirklich viel Infor-
22 mation kriegen. Und nehmen Sie viel
23 mit und verwirklichen Sie letztendlich
24 Ihre Träume und wir als Sparkasse ste-
25 hen Ihnen natürlich zu jeder Zeit bereit.
26 Wünsch' Ihnen wirklich einen spannen-
27 den Nachmittag, alles Gute und viel, viel
28 Erfolg. In diesem Sinne, darf ich weiter-
29 geben.

30 **Aus dem Publikum:** Dürfen wir eh
31 vor der Sparkasse parken, längere Zeit?

32 **J. W.:** Wo stehen Sie denn vor der
33 Sparkasse?

34 **Aus dem Publikum:** Direkt.

35 **J. W.:** Direkt vorm Eingang? Da ist
36 das kein Problem. Das ist ein Kunden-
37 parkplatz.

38 **Aus dem Publikum:** Okay, passt!

39 **J. W.:** Wenn Sie aber vor dem Park-
40 platz stehen, der seitlich ist [...]

41 **M. S.:** Gut, ich darf Sie auch ganz
42 herzlich begrüßen, danke für die Ein-
43 ladung. Ich freue mich immer, wenn ich
44 bei solchen Veranstaltungen - so in der
45 Art - dabei sein kann. Meine heutige
46 Aufgabe ist einmal grundsätzlich Ihnen
47 mein Haus zu präsentieren, ein Passiv-
48 haus. Da steht es eh, wir haben es seit
49 14 Jahren in Betrieb. Das heißt vor -
50 damals 2001 - vor 14 Jahren, eine
51 Sache, die ziemlich utopisch war. Heute
52 ist das Passivhaus in aller Munde.
53 Grundsätzlich auch gar nichts besonde-
54 res mehr. Können wir am Anfang gleich
55 einmal so sagen: Ich versuche da die-
56 sen Mythos ein bisschen aufzuklären.
57 Aber Sie werden sehen, dass dieser
58 Mythos eigentlich keiner mehr ist, son-
59 dern da gibt's ein paar [...] Punkte,
60 wenn man die einhält, beziehungs-
61 weise, wenn die fehlen, dann ist das
62 Passivhaus überhaupt kein Problem. Ich
63 möchte Ihnen aber nicht nur irgendwel-
64 che subjektiven Erfahrungen berichten,
65 sondern ich möchte Ihnen auch - ich bin
66 auch zertifizierter Passivhausplaner,
67 das heißt, ich habe auch ein bisschen
68 die Fachkenntnis dazu - ich möchte
69 Ihnen auch von der Seite grundsätzlich
70 ein paar Tipps und Eizes geben und ich
71 bitte Sie auch gleich, wenn Sie Fragen
72 haben heute, jetzt während der nächs-
73 ten Dreiviertelstunde, während ich mei-
74 nen Vortrag präsentiere, die Fragen zu
75 stellen. Ich bin beim Workshop heute
76 leider nicht dabei. Also Sie dürfen mich
77 jederzeit gerne unterbrechen. Ich werde
78 zum Schluss nochmals Fragen, ob noch
79 irgendwelche größeren Fragen offen

sind. Ja, dann werden wir einmal star-
ten. [...] funktioniert natürlich. Das ist
einmal ganz kurz Werbung in eigener
Sache. Wo komme ich her? Damit Sie
wissen, mit wem Sie es zu tun haben.
Ich arbeite bei der ENU, Energie- und
Umweltagentur, viel kennen das viel-
leicht noch unter der früheren Bezeich-
nung bis 2012, Umweltberatung. Wir
sind praktisch die Anlaufstelle in Nieder-
österreich für alle Fragen rund um
Umwelt und natürlich die ganzen Ener-
gieethemen. Und ich bin von Seiten des
Fachkreises Bauen, Wohnen, Energie.
Da gibt's jetzt viele Unterbereiche, die
Ihnen zum Teil vielleicht bekannt vor-
kommen. Next-Bike oder die Energiebe-
ratung. Da habe ich Ihnen auch eine
Menge Unterlagen mitgebracht, wo es
um Neubau, Sanierung und so weiter
geht. Heizungen. KlimaAktiv. Das kön-
nen Sie sich alles gerne nehmen. Für
heute - weil ich weg muss dann nach
dem Vortrag - als Entschuldigung habe
ich auch ein Malbuch dazugelegt. Das
erste ENU-Malbuch. Also nicht für Sie
jetzt persönlich, aber vielleicht zum Wei-
terschenken. Oder vielleicht brauchen
Sie es in wenigen Jahren ja doch selbst.
Viel Spaß damit, auf jeden Fall. Und jetzt
starten dann wirklich los: Was macht die
Energieagentur noch? Die Energie-
agentur, wollte ich noch sagen [...]. Da
fehlt eh eine Folie, da kann ich lange
suchen. Komisch, die war doch letzte
Woche noch da. Ich wollte Ihnen noch
sagen: Ein Thema, mit dem sich die
Energie- und Umweltagentur beschäf-
tigt, ist das Ziel, das sich Niederöster-
reich gesetzt hat: nämlich 100% erneu-
erbarer Energie in der Stromproduktion.
Da hätte ich ein Bild vorbereitet gehabt.
Es gibt einen Live-Ticker, wen das inter-
essiert, unter www.energiebewegung.at, da können Sie nachschauen und da
sehen Sie ganz genau, wie viel Strom
momentan in Niederösterreich mit
erneuerbaren produziert wird. Wir sind
momentan bei 92%. Das Ziel für Nieder-
österreich, als Vorbild für ganz Öster-
reich, sind 100% für das Jahr 2015. Ich
sage das deshalb so, weil momentan
das ein Thema in der EU ist. In der EU
haben wir zum jetzigen Zeitpunkt 24%,
der erneuerbar ist, das heißt, der Strom
der produziert wird, ist nur zu einem
Viertel erneuerbar. Alles andere sind
fossile Brennstoffe, das heißt, [...] das ist
alles Erdöl, Erdgas und so weiter. Das
heißt, man sieht, wie wir da abhängig
davon sind. Also alles Gründe, warum
man von dem weggehen soll. Auch
beim Passivhaus deswegen, Sie wer-
den es dann sehen bei meinen Zahlen.
Das Passivhaus braucht nicht mehr die
meiste Energie für die Beheizung, wie
man das üblicherweise annimmt, son-
dern die meiste Energie für den Haus-
haltstrom. Das heißt: Für den Kühl-
schrank, für die Belichtung, für den
Fernseher und so weiter. Das ist mehr
als das Doppelte von dem an Energie -
übers Jahr gesehen - was Sie im Winter
für die Heizung brauchen. Und noch
eines vorweg, was man auch beim Pas-
sivhaus - leider Gottes - bei neuen
Gebäuden, ob es jetzt ein Passivhaus
ist oder ein Niedrigenergiehaus ist, ist
egal, aber was momentan läuft ist, dass

viele Häuser, die neu gebaut werden, momentan mehr Energie im Sommer zur Kühlung brauchen, als zum Beheizen im Winter. Das zeigt dann, dass da auch etwas falsch läuft, ja. Jetzt haben wir es geschafft, dass wir im Winter so wenig Energie brauchen, müssen es aber im Sommer zum Kühlen nehmen. Weil man auch extrem viel Glasfläche, zu viel Glasfläche, braucht und damit Überhitzung zustande kommt. Aber zu dem kommen wir dann nachher noch. Zu unserem Gebäude: Sie da jetzt einmal den Hinweis - das ist ein interessante Sache, seit 15 Jahren, seit 20 Jahren beschäftige ich mich mit dem Passivhaus, seit 15 Jahren mache ich die Vorträge - und es hat sich wirklich gehalten: Viele dieser Vorurteile, die man vor 15 Jahren gehört hat zum Passivhaus, gibt es auch jetzt noch. Die halten sich einfach extrem. Zum Beispiel, man darf keine Fenster öffnen. Übrigens, wenn hier Sanierer darunter sitzen, gibt Sanierer oder haben wir nur Neubauer? Haben wir Sanierer auch in der Runde? Nein? Oh ja, ein paar! Können sich schon ausweisen. Das ist eine super Sache, das Sanieren. Es gibt nämlich viele Elemente des Passivhauses, die heute in der Sanierung eines Gebäudes auch hineingehören. Ich sage einmal ganz provokativ, es gibt immer Diskussionen dazu, aber das ist meine Überzeugung, jedes sanierte Gebäude braucht eine Lüftungsanlage heute! Nur einmal zum Nachdenken. Es kommt dann noch was über Lüftungsanlage, es gibt nachher noch eine Firma, die über die Lüftungsanlage berichtet. Wir haben einfach eine so dichte Hütte heute, dass Sie auch für ein saniertes Gebäude, sobald Sie neue Fenster reinmachen, eine Lüftungsanlage einplanen sollten. Da können Sie hier vergleichen [...], wenn Sie hier herschauen, das habe ich extra deswegen aufgestellt, das ist eine CO₂-Ampel, das heißt, da messen wir jetzt wirklich das CO₂ in der Luft. Und die Grenze, die man eigentlich nicht überschreiten sollten, sind 1000ppm. Also 1000 Parts per Million. Die sollten wir eigentlich nicht überschreiten. Wir jetzt momentan sehr knapp darüber. 1116. Wie es vorhin ausgepackt habe, waren wir bei 900. Wenn Sie rausgehen würden, in der so genannten frischen Luft haben wir ungefähr 500ppm. 450 bis 500. Das CO₂ steigt an, also vor 100 Jahren hätten Sie noch weniger gehabt. Also jetzt sind wir schon bei 500ppm. Das wäre jetzt das, was Sie in der Außenluft haben. Darunter kommt man einfach nicht. In den Räumen, die wir so oft besuchen, in Altbestandsgebäuden mit neuen Fenstern drinnen zum Teil. [...] Im Schlafzimmer nach zwei Stunden sind wir da bei 2000, 3000. Ich habe einmal einen Vortrag gehalten in einem alten Gasthaus, wir haben ungefähr 100 Besucher gehabt, wir haben dann gehabt in der Hütte, das war der Rekord bei knapp 7000ppm. Die Grenze ist 1000ppm. Der gute, alte Pettenkofer (Anmerkung: Max von Pettenkofer, 1818–1901, deutscher Chemiker und Hygieniker) hat vor über 100 Jahren gesagt - das war zwar eine andere Einheit, aber umgerechnet waren es die

1000ppm. Das ist so die Grenze, die praktisch auch über lange Frist gesehen der Gesundheit zuträglich ist. Wenn wir darüber kommen, wird es irgendwann unangenehm beziehungsweise, über die Gesundheit kann man oft streiten, aber was wichtig ist, wenn wir zuviel CO₂ haben, wird man müde. Also wenn man längere Zeit über 1000ppm ist und Sie merken so irgendwo, wenn Sie sitzen, oft in kleinen Räumen geht das umso schneller, dann wird man einfach müde, man kann sich nicht mehr gescheit konzentrieren. Und wir sagen dann bei uns bei unseren Vorträgen oft dazu: Das muss jetzt nicht unbedingt an unserem Vortrag liegen, wenn Sie müde werden und Ihnen die Augen zufallen. Kann auch an der Luft liegen. Und bei einem Haus mit Lüftungsanlage, die heutigen Passivhäuser, da sollte man über 800 nicht mehr kommen, wenn die Lüftungsanlage läuft. Auch mit einem [...], weil das ist dann ganz egal, ob es ein kleines Schlafzimmer mit zwei Personen plus Kind ist, da haben Sie immer die entsprechende Luftqualität. So, das war nur ein kleiner Ausflug. Wir sind deswegen dahin gekommen, weil es um die Vorurteile geht. Und es geht darum, dass ich über die 15 Jahre oftmals festgestellt habe: Ja, die Fenster darf man nicht öffnen, diese Aussage stimmt. Die Lüftungsanlage ist laut, es zieht. Das stimmt auch alles zum Teil. Im Sommer ist es heiß in der Baracke, im Winter ist es kalt. Das stimmt natürlich alles nur dann, wenn Sie sich nicht dieser drei Punkte da unten bedienen. Nämlich sich wirklich gut informieren. Deswegen sind Sie heute da, Sie sind am besten Weg, dass Ihnen das nicht passiert. Sie bedienen sich eines erfahrenen Planers, also die haben wir heute auch da. Und - es hilft alles nichts, da kann man am weißen Blatt planen, zeichnen was man möchte - wenn man nicht dann die Professionisten hat, die anschließend auf der Baustelle auch wissen, was sie dort tun sollen. [...] wo wirklich Dampfbröseln mit dem Messer durchgeschnitten werden und sich überhaupt nichts denken dabei. Und viele andere Sachen. Das ist ganz wichtig und Sie haben halt dann mit, deswegen diese Aufstellung (Anm.: der Stühle), die verschiedenen Professionisten da, [...] einige Tipps dazu geben werden. Und ich empfehle Ihnen auch, wenn Sie dann spätestens beim Workshop mit den Professionisten beisammen sitzen, mit dem Planer, mit der Bank, lassen Sie die Herrschaften nicht mehr aus, bevor Sie nicht alles erfahren haben, was Sie wissen wollen. Sie haben heute die einmalige Chance wirklich viele kompetente Personen hier beisammen zu haben. Schauen Sie einfach, dass Sie so viel, wie möglich an Wissen da mitnehmen können. Gut, jetzt kommen wir zu dem Passivhaus Begriff. Und ich möchte nur vorausschicken, das Passivhaus ist, wie gesagt, eigentlich nicht nur eine Bezeichnung für einen gewissen Energieverbrauch, und heute muss alles nach Zahlen festgelegt werden, es gibt eine Energiekennzahl und diese Energiekennzahl muss eine gewisse Größe haben und nicht darüber sein. Das sind diese zehn bis fünfzehn

01 Kilowattstunden [...] verschiedene Zahlen
02 [...]]. Wenn ich darunter bin, bin ich
03 ein Passivhaus, wenn ich darüber bin,
04 bin ich kein Passivhaus. Niedrigstenergiehaus,
05 Niedrigenergiehaus, schlechter geht es heute eh nicht mehr. Das
06 heißt es gibt so viele Gesetze, Vorgaben,
07 Förderungen die sowieso schon
08 sehr gute Vorgaben verlangen und da
09 haben wir eine Qualität im heutigen
10 Neubau [...]. Und deswegen ist das mir
11 auch nicht so wichtig. Mit allem Muss
12 muss ich unbedingt das Passivhaus
13 starten. Alles andere ist böse. Das ist es
14 sicherlich nicht. Es ist eigentlich ein fließender
15 Übergang, wir werden Ihnen am
16 Schluss auch noch sagen, warum man sich
17 sowieso mehr von der Seite [...]. Es
18 lassen uns die Gesetze auch von der
19 EU bis 2021 gar keine andere Chance
20 mehr. Wie werden bis dahin alle Passivhäuser
21 bauen. Das ist im Neubau
22 eigentlich schon passiert. Und zwar in
23 ganz Europa und nicht nur in Österreich,
24 wobei es dann nicht Passivhaus heißt,
25 es wird dann wieder zu einem Fast-Null-Energie
26 [...] so wird das dann heißen. Das
27 Passivhaus wird in seiner Form aber
28 trotzdem bestehen bleiben. Diesen
29 Begriff gibt es seit dem Jahre 1991. Das
30 heißt, es ist keine neue Errungenschaft,
31 das ist nichts, wo man sagt, da muss
32 man erst draufkommen, wie es geht und
33 Sie sind ein Versuchskaninchen. Die
34 Zeiten sind Gott sei Dank vorbei. Das
35 war ich damals, das Versuchskaninchen
36 vor 15 Jahren. Aber das ist einstweilen
37 wirklich, das können genug Firmen. Es
38 gibt genug Materialien, es gibt genug
39 [...]. Gut. Der Hinweis, das was wir in
40 den letzten 25, 30 Jahren mit Wärmedämmung
41 und mit der Verbesserung der Außenhülle
42 [...] entwickelt haben, das ist für die
43 Natur seit vielen Jahrtausenden nichts
44 Neues. Die hat das schon immer dieses
45 System praktisch bedient. Und zwar, Sie
46 sehen hier unser Versuchsvogel in drei
47 verschiedenen Temperaturen. Außentemperaturbereichen.
48 So praktisch durchgeschnitten [...] das
49 Federkleid, wir haben ganz links so
50 zirka 20° und ganz rechts dann -20°C
51 und da sieht man schon, dass hier,
52 wenn es so extrem kalt wird: Die
53 Wärmedämmung durch das Gefieder extrem
54 verstärkt wird und diese Wärmebrücken,
55 die es da gegeben hat, einfach auf Null
56 reduziert werden. Und wenn das eben
57 gegen ist vom Prinzip her, dieses
58 Thermoskannenprinzip, dann kann ich
59 auch bei -20° noch halbwegs existieren.
60 Das Selbe haben wir bei unserem Gebäude,
61 das Federkleid ist in dem Fall die gelbe
62 Linie rundherum, das heißt, hier drinnen
63 haben wir die warmen Räume, die beheizt
64 sind, und rundherum machen wir die
65 Wärmedämmung, damit diese Wärme nicht
66 hinausgehen kann. Im Sommer, wenn es
67 heiß ist, genau umgekehrt: Wenn es
68 draußen die Hitze hat und drinnen soll es
69 kühl bleiben, da brauche ich auch dazwischen
70 das Thermoskannenprinzip, damit ich
71 einfach diese Temperaturen trennen kann.
72 Sie sehen aber auch gleich dort, wo die
73 Kältelinie unterbrochen ist, haben wir
74 genau die Schwachpunkte. Das gilt für die
75 Sanierer genauso, wie für die Neubauer,
76 die müssen schauen, wie

kann man gut die Fenster, zum Beispiel,
einbauen, damit sie dicht sind, damit wir
keine Wärmeverluste haben. Für das
Passivhaus ist eine Stiege in den Keller
natürlich grundsätzlich eine ganz
schwierige Sache, nämlich nicht jetzt
vom [...], da aber gibt's genug Lösungen,
sondern es sind da Durchführungen,
so wie Abluft von der Lüftungsanlage
und so weiter, die muss man sich
genau anschauen. Die Anschlüsse
dafür entsprechend luftdicht herstellen.
Keine Wärmebrücken einbauen, dann
funktioniert das perfekt. Ist heute
aber grundsätzlich egal, ob Niedrigenergiehaus
oder Passivhaus. [...] die man in der
Realität sowieso braucht. Aber das ist
so der erste und wesentlichste Punkt
überhaupt, dass Sie jetzt heimgehen
könnten, wäre das das Wichtigste, wenn
Sie das mitnehmen. Weil nämlich die
Gebäudehülle muss durchgehend,
rundherum, vom Keller bis zum Dach,
durchgehend ohne irgendwelche
Auslässe durch funktionieren. Das ist
das aller wesentlichste. Da sind wir
schon ganz knapp beim Passivhaus
dort. Es gibt dann noch den zweiten
Punkt und den dritten Punkt, den wir
da angeführt haben, das ist die dicke
Wärmedämmung rundherum eingepackt.
Dann haben wir hier noch die Fenster.
Die Fenster haben noch eine zweite
Funktion, nämlich, Sie lassen das Licht
herein. Und das Licht für die
Sonnenenergie. Das macht ganz viel aus.
Ich sehe das bei meinem Haus, die
letzten Tage, wenn es nur nebelig ist,
wie jetzt und draußen um die null Grad,
das ist nämlich die schwierigste Zeit
fürs Passivhaus. Wenn es minus 10
oder 20° hat, scheint unter Tags die
Sonne. Wir kriegen eine Menge Energie
über die Glasscheiben auf der Südseite
herein. Wenn wir es dann noch
geschickt machen, haben wir eine
Speichermasse, selten am Fußboden
und das Gleiche funktioniert auch mit
den Zwischenwänden. Sie brauchen
also irgendwo Speichermasse, sprich
so etwas Ähnliches wie mit einer
Batterie, wo diese Wärme gespeichert
wird. Wenn Sie es über die Fenster
reinkriegen und Sie haben da unten
zum Beispiel eine Betondecke, oder
einen Estrich, dann wäre das ideal.
Da kann die ganze Wärme aufgenommen
werden. Das Problem ist nur beim
Fußboden, wenn Sie oben drüber,
und wenn wir da so dick Beton hätten,
einen zwei Zentimeter Holzfußboden
brauchen, dann ist das Ganze wieder
für die Fische, weil da kommt diese
Speichermasse nicht zur Geltung.
Deswegen die Wände, wo die
Sonnenstrahlen draufkommen, wo die
Wärme aufgenommen wird. Sie haben
praktisch, diese 20°, von denen wir
immer sprechen, oder auch mehr, 22°,
23° Lufttemperatur, können Sie erst
schaffen, wenn die Außenwände auch
diese Temperatur haben. Wenn diese
kälter sind, dann geht die Wärme vom
Raum immer sofort in diese Wände,
in diese Energiespeicher hinein. Dann
kühlt's wieder ab und Sie fühlen sich
dann wieder nicht so aufgewärmt.
Von dem her muss praktisch die gute
Wärmedämmung, zusammenpassen mit
der Lufttemperatur, dann funktioniert
das recht. Und zum Abschluss bei die-

ser gut gedämmten und dichten Hülle, das ist der vierte und fünfte Punkt, [...] dann haben wir das Mysterium schon aufgeklärt, dann haben wir die Komfortlüftung. Das heißt, wir brauchen eine Lüftungsanlage. Einerseits deswegen (zeigt auf CO2-Ampel) und andererseits auch deswegen, weil wir ja ein komplett dichtes Gebäude bauen. Wir wollen ja nicht mehr, dass durch irgendwelche Ritzen bei den Fenstern oder beim Dachstuhl oder sonst wo, diese warme Luft nach außen geht. Und das haben wir technisch alles geschafft in den letzten Jahrzehnten. Wir haben alles ganz dicht. Nur das ist dann so, wie wir es da sehen, wir haben keinen Luftaustausch mehr mit draußen. Und wenn wir den nicht mehr haben, dann dampfen da vom Teppichboden, von den Wandmalereien und von den Spanplatten und so weiter, heutzutage viele, viele hundert verschiedene Stoffe da durch die Gegend und die atmen wir ein. Und die durch die Lüftungsanlage kann ich die [...] praktisch wegbringen. Das ist die Lüftung, so schaut ein Lüftungsgerät zum Beispiel aus. Also nicht viel größer als ein Kühlschrank, da kommt aber dann noch dazu, da mit dem Wärmetauscher drinnen, und Filtern zum Beispiel. Und das ist schon der Warmwasserspeicher dazu. Das Lüftungsgerät ist dieser Teil hier. Damit das gut funktioniert müssen wir diese Luftdichtheit, die ich zuerst habe, auch [...] berücksichtigen. Eben auch bei den Sanierern. Deswegen hab ich das zuerst mit der Lüftungsanlage gesagt. Es ist so ähnlich, die Lüftungsanlage kann nur gut funktionieren mit absaugen und einblasen der Luft. Das ist das ganz einfache Prinzip, wenn die Lufthülle, wenn die Hülle, wirklich dicht ist. Das ist so ähnlich, wenn Sie das Plastiksackerl nehmen und hundert Löcher reinstopfen, dann versuchen Sie es zum Aufblasen. Das wird nicht funktionieren. Deswegen muss das dicht sein, dann kann ich es aufblasen und zerplatzen. Also das ist das ganz Wichtige, für das Haus. Das sind die fünf Punkte, die wir jetzt erwähnt haben. Nochmals zusammengefasst: Wärmedämmung, die solaren Einträge, wenn sie zuviel sind brauchen wir natürlich einen Sonnenschutz, Speicher-masse, die Luftdichtheit, die da auf der Innenseite mit dieser roten Linie, wenn Sie das in Ihrem Plan, im Schnitt durchzeichnen können und sagen können, da sind alle Anschlüsse dicht, also das sollte zumindest der Planer, der Baumeister machen. Wenn Sie das haben, dann haben Sie eine Luftdichte Hülle. Das funktioniert, das kann man auch überprüfen. Und die Lüftungsanlage dazu, ob die im Dach ist, im Keller, im Erdgeschoss, egal. Dann ist es das System, grundsätzlich das Passivhaus vollkommen gegeben. Und das geht jetzt von der Sanierung, es gibt da einzelne Fälle, wo man eine Sanierung zum Passivhaus sogar macht, bis hin zum Passivhaus und dazwischen Niedrigenergiehaus. Weil ob das Haus jetzt die Energiekennzahl 15 hat, 10 hat oder 20 hat, ist eigentlich egal. Sie müssen überall im Endeffekt eine luftdichte Hülle machen. Sie müssen einen Luftdicht-

heitstest machen zumindest, wenn Sie eine Förderung haben möchten. Und Sie müssen die Wärmedämmung auch in einer entsprechenden Weise einmal produzieren, weil sonst, wenn Sie nicht mindestens die Energiekennzahl 36 haben, dann kriegen Sie nicht einmal mehr Förderung. Das heißt, es ist vieles vorgegeben. Und ob man jetzt auf 20 geht, auf 10 geht, bleibt Ihnen überlassen. Die Qualität ist es grundsätzlich gut und das System gilt für alle Neubauten. Auf jeden Fall. [...] Was da noch ein Vorteil ist, dazu kommt dann auch noch ein Kollege, der wird das genauer erklären, aber Sie haben den Vorteil, dass Sie, wenn Sie wirklich als Passivhaus einreichen und eine Energiekennzahl von 10 [...] nicht überschreiten, dass Sie ohne Nachweis von Einkommengrenzen oder auch Einhaltung von Einkommengrenzen 40.000€ Darlehen erhalten, kriegen. Und mit einer Photovoltaikanlage mit mindestens 2kW-Peak, auch noch 6.000 dazu. Der große Vorteil, der [...] gestellt ist, Sie sind ja sonst nach einer ersten Beratung und dann nach der Planung und so weiter eher alleingelassen mit den Professionisten. Und wissen dann oft selber nicht so: Ist das jetzt wichtig? Was muss ich als nächstes machen? Wie ist das mit der Lüftungsanlage? Was muss ich jetzt für Nachweise bringen, damit ich die Förderung kriege? Da gibt es eine kostenlose Baubegleitung von den Fachleuten der Donauuniversität, die Sie mehr oder weniger nutzen können, je nach dem, wie Sie das wollen, begleitet Sie der von Anfang bis zum Ende. Intensiver oder weniger intensiv. Und sagt Ihnen ab und zu, so oder so müssen Sie weiter tun. Oder er sagt Ihnen wirklich alle Tipps, die Sie für die nächsten Nachweise brauchen. [...]. Das bekommt man, wenn man, und nur dann einsteilen, wenn man eben ein Passivhaus plant und baut. So, ganz kurz: Aus Zeitgründen, jetzt nur ganz kurz als Impressionen, ein paar Bilder. Da haben wir immer diese Diskussion, wie so ein Passivhaus ausschaut, ja, wie es ausschauen muss. Ihr Passivhaus, Ihr Haus kann ausschauen, genauso wie Sie sich das vorstellen. Man kann, etwas überspitzt gesagt, wirklich aus jedem Gebäude ein Passivhaus machen. Das heißt, ich kenn gerade hier in Melk eines, von einem Schulkollegen, den ich lange nicht gesehen habe, der hat damals ein Haus gebaut in Melk. Hat auf der Nordseite, wo man normalerweise möglichst wenig Fenster machen soll, sich geleistet ein besonders großes Fenster zu machen. Und zwar ein horizontales, flaches Fenster, weil er von der Südseite genau auf das Stift Melk schaut. Und am Abend, wenn man über das Stiegenhaus, also das ist wirklich da im Stiegenhaus, wenn man über die Stiege raufgeht, hat er praktisch wie in einem Bilderrahmen das ganze Stift beleuchtet. Ein sehr großes, ich glaube zwei Meter, Quadratmeter oder noch ein bisschen größer, ein großes Fenster eingebaut, was man normalerweise nicht machen sollte. Aber das ist kein Problem, das muss man halt mit einem Zentimeter mehr Wärmedämmung oder noch

01
02
03
04
05
06
07
08
09
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79

01 besseren Fenstern und so weiter, aus-
02 gleichen. Das kann man ja über die
03 Berechnungen, die man sowieso not-
04 wendig sind, machen. Das heißt, Sie
05 können Ihre Träume, Ihre Vorstellungen,
06 umsetzen. Davon sollten Sie sich auf
07 keinen Fall abhalten lassen. Schon gar
08 nicht in der ersten Phase, wenn der
09 erste berechnet: Ui, das geht sich alles
10 nicht aus. Bleiben Sie bei den Vorstel-
11 lungen. Jeder sollte sich gewisse, jeder
12 der Partner sollte sich wirklich seine,
13 eine, zwei der Wünsche, die er immer
14 schon gehabt hat, einfach bis zum
15 Schluss durchhalten und durchziehen.
16 Sonst, immer nur auf Kosten des ande-
17 ren nachzugeben, ist vielleicht auf lange
18 Frist nicht ideal. Kann man sagen, ja.
19 Gut! Das ist das aller erste Mal zirka
20 gewesen vor 20 Jahren. Das war noch
21 ein Selbstbau. Aber was will ich da zei-
22 gen: Das kann ein Satteldach haben,
23 das kann eine Holzfassade haben, das
24 kann eine Putzfassade haben. Das ist
25 sogar mit Wintergärten, den man eigent-
26 lich überhaupt nicht braucht, aber das
27 ist grundsätzlich auch nicht [...]. Das ist
28 da zum Beispiel das Haus, irgendwo in
29 der Nähe, nicht so weit weg von da,
30 Richtung Amstetten, aber [...], das war
31 dann deswegen interessant, weil das
32 Grundstück eine sehr schwierige Vor-
33 lage gehabt hat. Da ist diese, diese
34 Seite hier ist die Südseite. Und das war
35 ein schmales Grundstück, weil da die
36 Straße war. Und es ist trotzdem damals
37 schon, das ist auch schon über, das ist
38 sogar älter als meines, also das ist
39 schon über 15 Jahre, funktioniert wun-
40 derbar, hat praktisch nur diese kleine,
41 kurze Seite als Energieeintragsseite.
42 Und trotzdem funktioniert es als Passiv-
43 haus perfekt. Das ist in Deutschland
44 eine Reihenhaussiedlung. Also auch
45 das, natürlich umso leichter, wenn an
46 der anderen Seite Gebäude anstehen,
47 hat man weniger Energieverluste. Funk-
48 tioniert umso besser. Wohngebäude mit
49 vielen Wohnungen funktioniert sowieso
50 am einfachsten und am besten. Und in
51 der Mitte meistens fesch beim Nach-
52 barn mit heizen, aber das ist dann ein
53 bisschen fairer im Passivhaus. Das ist
54 noch ein, aus Pöchlarn, ein Kollege von
55 mir. Das zeige ich auch noch einmal her.
56 Das ist auch ein Passivhaus. Der ist
57 schon einen Schritt weiter gegangen.
58 Der hat jetzt schon praktisch ein Plus-
59 Energiehaus daraus gemacht. Ich sag
60 Ihnen dann noch, was man darunter
61 versteht. So, und jetzt komme ich zu
62 meinem Gebäude. Ich möchte da ein-
63 fach nur ein paar Bilder bringen. Und ja,
64 über Geschmack lässt sich streiten. Es
65 geht jetzt nicht darum, ob Ihnen das
66 Gebäude gefällt oder nicht gefällt, es
67 geht darum, dass Sie das einmal sehen,
68 dass Sie überlegen: Würde ich das
69 auch so machen? Was würde ich anders
70 machen? Das Wichtigste, wenn Sie
71 nahher heim gehen, dass Sie diese
72 Überlegungen das ganze Wochenende
73 dann in der Zweierkonfrontation durch-
74 spielen können. Oder auch mehrere
75 Wochenenden, auch aus meiner Erfah-
76 rung. So, Gefühl ist der Ort, wo ich her-
77 komme. Die wenigsten werden das ken-
78 nen, es gibt Lilienfestspiele, von da
79 kennt man es vielleicht ein bisschen.

Und es liegt zwischen Krems und
Zwettl. Und es ist so, sehr oft das Wetter
so, richtig, wie da rechts, das heißt, es
gibt sehr oft Nebel und wenig Sonne.
Und ich kann Ihnen trotzdem berichten,
dass das Passivhaus super funktioniert.
Ich zeige Ihnen dann auch noch den
Energieverbrauch und die Kosten, die
wir pro Jahr für dieses Passivhaus
haben. Also, es hat nichts damit zu tun,
auch wenn jetzt da öfters einmal hier
Nebel sein sollte, das Passivhaus funkti-
oniert trotzdem. Es ist so widerstandsfä-
hig in dem Bereich und so träge, dass
dem ein, zwei Tage Nebel oder drei völ-
lig egal sein. Noch ein Jahr lang, ich
hab viel Freizeit investiert, um das zu
planen. Damals hat man auch noch
wenige Beispiele gehabt, wo man sich
etwas anschauen hätte können. Da
glaube ich, das könnte auch in Ostös-
terreich, in Vorarlberg hat's das schon
gegeben, aber sonst gab's noch nicht
viel. In zwei Tagen, Holzfertigteil, der
große Vorteil, da wird die ganze Wand,
ich dann gleich her, einfach angeliefert,
und in zwei Tagen ist das gestanden.
Dann noch zwei Tage Fenster und Türen
und ein Tag für die Dachdeckung. Das
heißt, wenn Sie es gut timen, dann
haben Sie in fünf Tagen die Bude kom-
plett dicht. Und aufgrund der Glasflä-
chen im Süden, und wenn da sie Sonne
scheint, ist das eigentlich schon einmal
ohne Heizkanonen und solchen Sachen
mitten Winter super betriebsbereit. Das
ist also sehr schnell gegangen, das Auf-
stellen und dann zehn Monate haben
wir dann noch mit sämtlichen Verwand-
ten, Bekannten und Freunden, ja Freun-
den auch, da ist die Freundschaft dann
oft schon ziemlich an die Grenzen
gegangen, wenn wir wieder: Könnt Ihr
noch einmal kommen? Habt Ihr noch
Zeit? Und da haben wir eben die gan-
zen Zwischenwände aufgebaut. Da
kann man auch überlegen, ob das,
wenn es irgendwie geht, man ein biss-
chen finanziell Luft hat, ob man da nicht
sagt: Das ersparen wir uns wirklich. Die
anderen haben auch Haus gebaut. Und
jeder hat eigentlich Haus gebaut und
jeder hat jedem geholfen. Da kommt
man dann schon ziemlich an die Gren-
zen. Was sonst ganz wichtig war, von
den Wünschen her, wie wir damals drü-
ber nachgedacht haben und überlegt
haben. Ein Ziel war natürlich der Ener-
gieverbrauch. Damals war das Niedrig-
energiehaus [...]. Eigentlich, wenn man
das weiterdenkt, kommt man immer wei-
ter mit dem Energieverbrauch runter.
Der Aufwand ist nur der Gleiche. Lüf-
tungsanlage brauche ich bei 20, Ener-
giekennzahl, genauso wie bei 10. Also
da kommen keine Kosten mehr dazu.
Also warum gehen wir nicht einfach
noch runter? Und so weit runter, dass
man beim Passivhaus sind. Diese Zahl
bringe ich seit auch schon 15 Jahren
ungefähr. Nämlich was kostet, was sind
die Energiekosten für das Gebäude?
Also wie viel muss ich reinstecken,
damit ich nur meine zumindest 20, 21°
im Gebäude habe. Und das kann Dau-
men mal Pi sagen, das stimmt noch
immer: 1€ pro Quadratmeter. Nutzflä-
che. Wenn Sie 150 Quadratmeter plan-
nen, Wohnfläche, dann multiplizieren

Sie es mit eins und dann wissen Sie, was Sie für Heizkosten haben. In Euro. Wenn Sie sich jetzt den Luxus leisten und sagen, ich möchte ein etwas größeres Gebäude, ich habe irgendwo vielleicht ein bisschen weniger Wärmedämmung, oder irgendwas in der Richtung, dann sind wir vielleicht bei zwei oder eins fünfzig. Und sollten Sie 200 oder 250€ Heizkosten haben, Sie damit nur, wo man sich bewegt, wenn man im Passivhaus unterwegs ist. Und bei meinen 140€, also ein Euro pro Quadratmeter, sind dann auch schon zu, na eigentlich die Warmwasserkosten auch dabei. Also 100%, weil wir das Warmwasser, Sie werden es gleich sehen dann zu zwei Drittel über die Solaranlage gemacht wird. Und der Rest geht hier mit diesem Euro mit. Was wir nicht wollen, waren irgendwelche komplizierten Leitungssysteme. Da gehört [...] Heizkessel und Heizräume riesig groß, die warm sind, wo es laut ist, wo irgend welche Ungetüme drinnen stehen. Es gibt Leute die noch immer stolz sind, dass sie einen 40jährigen Öfen, Ölkessel im Keller haben. Die ENU macht sogar Gewinnspiele damit, die suchen den ältesten Heizkessel grad wieder. Da können Sie sich noch bewerben, falls bei irgendwem den Verdacht haben, oder vielleicht kennen Sie wen. Auch so groß-aufwendige Kachelöfen oder so was war eigentlich auch nicht unseres, aber nicht wegen der Optik sondern einfach, weil man gemerkt hat, die waren gar nicht für so gut gedämmte Häuser. Weil das steht in einem Niedrigenergiehaus, knapp vor meinem gebaut, wo dann, wenn man da einmal einheizt, das dann wirklich so warm wird, dass alle bei 25° mit kurzen Ärmeln herumlaufen. Das ist dann auch, zwar auch nett, aber eigentlich auch nicht unbedingt notwendig. Ich hab das auch zum Teil, dass es 25° hat, aber bei mir ist das, wenn die Sonne scheint. Wenn der Ofen eingeheizt war. Das wollten wir eher nicht, also auch das wollten wir natürlich vermeiden. [...] Das Wichtigste war bei uns grundsätzlich, ein Gebäude zu haben, das so am letzten Stand der Technik ist, damit es auch für den Stand der Technik in 20 Jahren auch noch praktisch mithalten kann und dabei ist. Und das kann ich jetzt schon nach 15 Jahren sagen, das ist es. Also das Passivhaus ist immer noch das Non-Plus-Ultra. Und wird es auch weiter hin sein. Wir reden da von den, die EU-Vorgaben gehen trotzdem in diese Richtung. Und damit man sich noch das besser vorstellen kann, wie das mit dem Energieverbrauch beim Passivhaus ist. Auch zehn Watt pro Quadratmeter kann man da ganz gut herannehmen. Und zwar, ich nehme das nur als Beispiel, die zehn Watt, was sind zehn Watt? Zehn Watt sind das, was ich maximal an Energie hineinstecken muss ins Gebäude, damit ich +20° Raumtemperatur habe am kältesten Tag des Jahres. Also angenommen, wir haben da draußen -15°, und wir haben einen Raum mit [...] fünf mal fünf, nein, vier mal vier, 15 Quadratmeter sagen wir. 15 Quadratmeter! Kinderzimmer. Und wir haben draußen -15°C. Das heißt, wenn ich zehn Watt pro Quadrat-

meter maximal verbrauchen darf, dann sind das bei 15 Quadratmetern, 15 mal 10, sind das maximal 150 Watt, die ich an Energie verbrauchen darf. Dann ist es noch ein Passivhaus. Und ich habe da jetzt so ein Kerzler mitgebracht. Falls Sie das noch nicht kennen. Wenn wir uns jetzt so ein Kerzler [...] anzünden, dann haben Sie normalerweise so ungefähr 30 Watt, die Sie da an Wärmeenergie abgeben durch diese Kerze. Und das heißt jetzt, wenn ich im Kinderzimmer, wo ich die 150 Watt brauche, am kältesten Tag diese fünf Kerzler aufstellen würde, würde das praktisch die Heizung sein. Das heißt, das ist die Restwärme, die Sie im Passivhaus für diesen Raum noch brauchen, damit Sie ihn zumindest auf 20° halten. Gut, das ist also ein, das ist die Restenergie. Das ist kein Null-Energiehaus, das ist ein Passivhaus mit einem minimalen Restheizbedarf. So schaut unsere Lüftungsanlage aus. [...] das Bild vorher. Das kann ich auch sagen für alle Familienmitglieder. Auch wenn es da vorher ein bisschen Skepsis gegeben hat mit der Lüftungsanlage, das ist etwas, das keiner mehr missen möchte, das wird ganz vehement verteidigt. Die Lüftungsanlage. Wenn ich hergehe, und will sie einmal abdrehen, weil die ein paar Stunden ja nicht laufen muss, ständig durchgehend im Winter, dann geht meine Frau her und dreht wieder auf. Weil wir wollen 24 Stunden frische Luft haben. Sie will einfach darauf nicht mehr verzichten. Das ist nur ein Bild, wie das Wohnzimmer aussieht. Nicht zusammengeräumt, einfach nur so ein Aktionsbild, damit Sie einfach sehen, auch innen kann das Gebäude ausschauen wie sie das wollen. Ob das jetzt eine Holzbalkendecke ist oder Holzmöbeln sind oder was auch immer. Das ist völlig egal, das schaut einfach aus, wie jedes normale Zimmer. Das ist jetzt einfach nur der Vorteil, dass Sie einfach nur gleichmäßige Luftqualität und Temperatur da drinnen haben. Das ist das Angenehme und der Wohnkomfort. So schaut das jetzt aus, wie es gebaut worden ist. Also links das ist noch nicht mein Haus, das sind die Nebengebäude, die notwendig waren. Und rechts dann ist es los gegangen. Sie sehen eh, das war der 12. und 13. Februar, also -17° glaube ich oder -16° gehabt. Die Bauteile sind Geschoß hoch. Also so drei Meter, drei Meter fünfzig und zehn Meter, zehn Meter fünfzig lang. Die sind angeliefert worden und dann mit dem Kran herein gehoben worden. Schon mit der Holzfassade drauf, außer dort, wo angebaut worden ist. Und ist am ersten Tag ist das Erdgeschoß mit der Tramdecke montiert worden, am zweiten Tag das Obergeschoß und das Dach darauf. So hat das dann ausgeschaut von der Nordseite her. Sie sehen auf der Nordseite ganz wenige Fensterflächen um keine Energie durch die Fenster zu verlieren. Sie haben im Norden immer, alle Fenster im Norden sind, übers Jahr gesehen, energieverlustig und auf der Südseite haben Sie immer, über das Jahr gesehen, Gewinne. Deswegen auf der Nordseite möglichst wenig. Das sind Nebengebäude. Das ist der Ein-

01
02
03
04
05
06
07
08
09
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79

01 gangsbereich mit dem Treppenhaus im
02 Keller. Damit das Treppenhaus nicht im
03 Passivhaus drinnen ist. Und dann noch
04 ein Carport, das inzwischen zu einer
05 Garage zuwächst. Das ist dann noch
06 die zweite Seite, da sind wir schon an
07 diese Kiste, die natürlich grundsätzlich
08 wärmetechnisch der Idealfall ist, zwei-
09 geschößig, im Grundriss möglichst qua-
10 dratisch. Es sind dann verschiedene
11 Anbauten dazugekommen. Das Ganze,
12 das hat schon einen Sinn auch gehabt,
13 weil es also optisch eine Aufwertung
14 gewesen ist. So schaut es auf der Süd-
15 seite aus. Das war eine Anlage, es ist
16 eine Anlage, der Keller unten massiv,
17 verputzt. Nicht im Passivhausverbund
18 drinnen. Das ist ein normaler Keller,
19 ganz einfach. Und oben drauf das zwei-
20 geschößige Gebäude mit möglichst viel
21 Fensterfläche, also möglichst vieles, zu
22 den Einzelheiten komme ich dann
23 gleich. Soll nicht zu viel sein [...]. Und
24 den Balkon noch drüber, der wunderbar
25 wirklich an der Südseite die beste Ver-
26 schattung darstellt, die man sich wün-
27 schen kann für das Geschöß darunter.
28 Und da haben wir die Solaranlage mit
29 8,4 Quadratmetern für das Warmwasser.
30 Und wichtig auch, was wir [...] haben,
31 auch wenn es im Waldviertel ist, wo es
32 oft sehr kühl ist, aber sehr viel Neben-
33 gebäude im Freien hat, wo dann der
34 Tisch draußen steht, sogar ein Bett
35 zum Schlafen draußen, wo man auch
36 draußen leben kann. Also diese Neben-
37 gebäude mit einem großen Dach ein-
38 fach dazu. [...] Ist auch einfach sehr
39 wesentlich, damit man einfach sich auch
40 viel draußen aufhalten kann. Der Weg
41 von der Terrasse zur Küche: so kurz,
42 wie möglich. Dann nutzen Sie das wirk-
43 lich. Wenn Sie immer durch drei andere
44 Zimmer durch marschieren müssen,
45 dann werden Sie es dann irgendwann
46 aufgeben und nicht mehr draußen sit-
47 zen, sondern drinnen bleiben. Das ist
48 noch ein Blick mit dem Schwimmteich
49 da runter. Mit der Terrasse und dem Bal-
50 kon davor. Und wir wollten dann auch
51 noch natürlich das Passivhaus, das ist
52 einmal ganz wesentlich, dass man mög-
53 lichst wenig Energie verbraucht. Super,
54 aber wir wollten auch, dass die Produk-
55 tion dieses Gebäudes, statt den ganzen
56 Materialien, die dazu verwendet, durch
57 die graue Energie, möglichst gering ist.
58 Und da haben wir natürlich mit Holzkon-
59 struktion, das ist die Decke, die vollge-
60 füllt wird, 30 Zentimeter, mit Wärmedäm-
61 mung zum Keller. Und rechts den
62 Lehmputz, der mit der Maschine aufge-
63 bracht worden ist. Das sind Materialien,
64 mit denen man ökologisch besonders
65 gut aussteigt. Das ist ein großer Vorteil.
66 Und um die Ökologie geht es ja immer-
67 hin auch. Bei den heutigen Gebäuden,
68 mit dem Energieausweis ist das nachzu-
69 weisen. Da sehen Sie auch noch einmal,
70 die Dämmung ist erfolgt mit Außenwand,
71 35 Zentimeter, Zellulosedämmung.
72 Das heißt, die alten Zeitungspapier-
73 e, Schnitzeln und die alten Tausender
74 und so weiter die da alle zerfleddert
75 eingblasen worden sind. Und das funk-
76 tioniert ganz wunderbar beim Holzbau,
77 weil da wirklich jeder Zwischenraum
78 perfekt ausgefüllt wird. Das können
79 Sie mit einer festen Platte Styro-

por gar nicht so machen. Dann, diese
Luftdichtheit, die ich angesprochen
habe: Damit dieses, die Lüftungsanlage
gut funktioniert und damit wir keine Luft-
verluste haben, kann überprüft werden
mit dem Blower-Door-Test. Da will ich
jetzt einfach das zeigen und sagen:
Bitte haben Sie keine Angst davor. Das
merke ich immer noch, dass der dann
zum Teil, einstweilen brauchen wir das
sowieso, aber er wurde gerne einfach
dann weggelassen, weil man wirklich da
mit Freunden etwas aufgemauert hat
und irgendwo man sich dann selber
nicht sicher war ob das auch wirklich
dicht ist und bevor wir das wissen, wol-
len wir das gar nicht wissen. Sondern
der Vorteil ist, schon im Zustand des
Rohbaus, wenn gerade einmal die
Fenster dann drinnen sind, dass die
Hülle wirklich dicht ist und abgeschlos-
sen ist. Den ersten Test zu machen,
wenn Sie ihn dann machen müssen,
wenn Sie ihn machen sollen, ist dann
der, eigentlich wenn Sie in Betrieb
gehen. Das heißt, wenn dann alles fertig
ist. Das ist der Test, den Sie auch nach-
weisen müssen. Das ist der erste, ist der
freiwillige Test. Aber das ist der wesent-
liche, weil wenn Sie da einen Fehler fin-
den, können Sie noch was machen.
Beim zweiten ist das dann schon zu
spät. Ja, die Lüftungsanlage haben wir
schon erwähnt. Der Vorteil eben: Luft-
qualität. Sie können Partys feiern,
durchgehend, Sie haben einfach immer
die gleiche, gute Luftqualität.

Aus dem Publikum: Haben Sie seit
15 Jahren jetzt, wo Sie das Haus haben,
immer noch den selben Luft-Wärmetau-
scher? Die selbe Technik?

M. S.: Ja.

Aus dem Publikum: Hauptargument
von manchen Leuten, die nicht so viel
Technik im Haus haben wollen. Weil oft
glaubt man, das wird in ein paar Jahren
kaputt. Garantie fünf Jahre, nach sechs
Jahren ist es hin...

M. S.: Nein, das fällt unter die, da hab
ich gestern erst damit zu tun gehabt, es
gibt für alle diese Geräte aber auch für
alle Gebäudeteile bis zum Fenster so
genannte Garanzzeiten oder Lebens-
zeiten. Und die sind, da gibt es sogar
eine Norm dazu, die sind bei der Lüf-
tungsanlage genauso, wie beim Heiz-
kessel 20 Jahre. Von dem kann man ein-
mal ausgehen. Das ist genauso bei der
Solaranlage. Es gibt aber Solaranlagen,
die sind auch schon 30 Jahre alt. Es gibt
Heizkesseln, die sind 40 Jahre alt. Das
funktioniert. Die Effizienz ist eine zweite
Geschichte. Aber bei dieser einfachen
Technik der Lüftungsanlage, da haben
Sie überhaupt kein Problem. Sie müs-
sen ein Mal im Jahr, idealer ist zwei Mal
im Jahr, die Filter wechseln. Die Wärme-
pumpe und das einfache System: Luft
ansaugen, Luft absaugen ist gerade
bei der Lüftungsanlage so banal, dass
eigentlich da nichts sein kann. Da ist
der Heizkessel noch viel schwieriger mit
den Typen und mit den [...] und weiß ich
was alles.

Aus dem Publikum: Mit den Lagern
oder so etwas....

M. S.: Das ist das Einzige, was ein-
mal sein kann: Sie haben da zwei Ven-
tilatoren drinnen, und die sind schon,

bei manchen fängt das bei 10 Jahren an, bei anderen bei 15 Jahren, dass die dann leicht unrund werden. Die muss man dann einmal auswechseln zum Beispiel. Zum Teil genügt es, wenn man die Lager auswechselt, zum Teil muss man das ganze Teil dann auswechseln. Aber nach 15 Jahren ist das OK. Aber nicht da ganze Gerät, das ist üblicherweise als Ganzes, also ich wüsste überhaupt kein Beispiel, wo das [...].

Aus dem Publikum: [...]

M. S.: Ich kann es nur von mir aus sagen. Ich kenne auch die Bilder aus dem Internet. [...] Meistens kenne ich es von so manchen Gasthäusern und Lokalen. Wenn man da so Abluft-Anlagen ansieht im WC und so weiter, da gibt es schon einiges an Leben, da drinnen, das stimmt. Ich kann an meinem Gebäude nur sagen, man kann das mit einer Kamera überprüfen, ich hab das auch mit Fotoaufnahmen gemacht. Das sind Metallrohre, wie man es schon gesehen hat, man sieht das später noch einmal. Metallrohre sind überhaupt kein Problem. Da setzt sich praktisch nichts an. Also ich hab jetzt seit 14 Jahren nichts gemacht. Ich dachte, nach zehn Jahren, lass ich es reinigen, oder überhaupt einmal durch putzen, es ist nicht notwendig. Nicht einmal in dem Bereich in der Küche. Das einzige Thema ist, wenn dann, meistens die Küche, weil dort gibt es gewisse Fettablagerungen üblicherweise. Und wenn das Fett dann ist und dann bleibt dann auch der Staub und so weiter picken. Dann könnte es ein Problem sein. Das sind auch dann die Bilder, wo schön langsam immer mehr Leben da drinnen entsteht. Das gibt es bei den üblichen Häusern, wie meinem, im Hausbereich ist.

Aus dem Publikum: Aber der Dunst-abzug aus der Küche [...]

M. S.: Das wollte ich gerade als nächstes sagen: Das, was da wichtig ist in der Küche, es gibt nämlich, wir haben im Detail, kommt nachher vielleicht noch genauer. Sie haben von der Abluft her, das sagt nur im Bad, im WC ab. Also dort, wo feuchte Luft und vom Geruch her Belastungen sind, da wird abgesaugt. In den anderen Räumen wird eingblasen, die frische Luft. Und dann haben Sie so einen Kreislauf, wo einfach aus den einen Räumen abgesaugt wird, und in den anderen eingblasen wird. Die Küche ist der dritte Raum, wo auch Abluft abgezogen wird. Also das heißt, wo abgesaugt wird, die Luft. Damit jetzt nicht vom Kochen vom Herd jetzt direkt das Fett da rein marschier, gibt es natürlich schon den Dunstabzug, aber der ist erstens nicht an die Lüftungsanlage angehängt, und das ist aber auch kein üblicher Dunstabzug, der nach außen geht, sondern das ist ein Umluft Dunstabzug. Weil wenn der nach außen geht, haben Sie so ein Rohr durch die Wärmedämmung durch das ständig kalte Luft kriegt. Das ist bei einem alten Haus früher egal gewesen. Das ist bei den heutigen Häusern ein Thema. Deswegen gibt es von allen Firmen, in allen Größenordnungen, mit ein, mit zwei, mit vier Ventilatoren, mit allen Vorstellungen, die aber wirklich gut funktionieren. Und wenn man die volle Last, der fast schon

so etwas wie eine Lüftungsanlage hat, der saugt Ihnen wirklich das ab. Der saugt Ihnen die ganzen, da sind Metallfilter dann drinnen normalerweise, das Fett und alles ab, Und nur der Geruch geht dann über die Absaugung der Lüftungsanlage, die dann üblicherweise schon vom Herd ein paar Meter entfernt ist. Zwei, drei Meter, aber in der Küche. Das ist grundsätzlich, aber sonst, nicht das Thema. Und ich kenne Bilder davon, und ich habe immer wieder Diskussionen: Die Häuser, die wir besuchen, die Häuser von Leuten, die ich kenne, und auch bei meinem eigenen, ist das Thema hast Du nicht gegeben. Es ist schon ein Thema, dann, wenn Sie Kunststoffrohre verwenden. Da wäre ich sehr vorsichtig. Die sind einfach ein bisschen billiger und deswegen werden Sie heute sehr oft verwendet. Aber wenn Sie dann Fragen haben, dann nachher vielleicht den Kollegen wegen der Lüftungsanlage fragen oder dann mir die Fragen zukommen lassen. Wenn es dann beim Workshop vielleicht noch Fragen gibt. [...] Gut, so schaut das aus! Das sind die zwei Lüftungsrohre, einmal Zuluft, einmal Abluft, dazwischen ein Gerät, da ist der Ventilator, und das war's eigentlich. Das sind diese SPIRO-Rohre aus Metall. Die sind einfach komplett glatt. Heute gibt es Kunststoffrohre, die sind innen gerillt, [...] der Wahnsinn natürlich. Sie können sich vorstellen, wenn da jetzt innen eine Rippe ist, viele Rippen sind, das schaut aus, wie so ein Drainagenschlauch, wenn Sie da Luft durchblasen, das muss einen Widerstand geben. Das muss einfach zu Zirkulationen kommen, das muss zu Geräuschen führen. Ganz klar. Und da bleibt auch einiges drinnen, zwischen den Rippen. Da bleibt dann der Dreck drinnen. Staub. Das war mir noch wichtig zu sagen: Einfach mit planen, selber ein bisschen darauf schauen. Das ist dann noch zugewachsen mit lauter Elektroleitungen. Das ist immerhin ungefähr 35 mal 90 Zentimeter, der Deckendurchbruch. Das ist einfach eine wichtige Sache. Nachher so etwas zu öffnen ist in der Sanierung oft dann der große Aufwand, den man berücksichtigen muss. Da unten, vielleicht aus Zeitgründen nur noch kurz erwähnt, das sorgt für Staunen. Nämlich ich, oder wir, drehen unsere Lüftungsanlage von Mai bis September, Oktober ab. Die ist fast immer abgedreht. Es gibt selbst bei uns natürlich im Sommer, selbst im Juli, August, ab und zu eine Nacht, wo es ziemlich kalt ist und wo man sagt, das gekippte Fenster macht man über Nacht zu, dann schalten wir für ein paar Stunden über Nacht die Lüftungsanlage ein. Aber an sonst ist die abgedreht. Warum soll ich eine Lüftungsanlage laufen lassen im Sommer, wenn es draußen warm ist? Und ich kann eines nicht machen: Nämlich kühlen. Das darf man sich nicht erwarten, was manche auch glauben: Ich habe eine Lüftungsanlage, jetzt kann ich kühlen. Das ist keine Klimaanlage, das ist eine Lüftungsanlage. Sie schaffen kein Grad Unterschied. Da läuft dann nur 24 Stunden die Lüftungsanlage, und es wird in Ihrem Haus trotzdem immer wärmer werden. Weil ja

01
02
03
04
05
06
07
08
09
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79

01 über die Fensterscheiben natürlich die
02 Energie rein kommt und die Lüftungs-
03 anlage kann das gar nicht so schnell
04 weg saugen, als was die Wärme wieder
05 rein kommt. Also da ist es einfacher,
06 diagonal zu lüften. Die Fenster gekippt
07 zu haben, auf der Nordseite vor allem
08 gekippt zu haben. Dann macht sich das
09 viel besser als mit der Lüftungsanlage.
10 Sie sparen Strom und die Lebensdauer
11 wird auch wesentlich gehoben. Warum
12 sind wir jetzt bei dem Punkt? Das ist
13 ungefähr die Richtlinie, ein paar Prozent
14 auf oder ab sind Okay, aber man sollte
15 auf der Südseite ihres Hauses nicht
16 mehr als 35% an Glasfläche haben.
17 Alles was weniger Glasfläche ist, haben
18 wir zu wenig, können wir die Sonnen-
19 energie nicht wirklich nutzen, wenn sie
20 denn scheint, die Sonne. Und wenn Sie
21 es zu groß machen und zu viel haben,
22 es gibt genug Zeiten, so wie heute,
23 wo die Sonnen nicht scheint, da ist es
24 dann schon so, dass Sie leichte Ener-
25 gieverluste nach außen haben. Und in
26 der Nacht sowie so, wenn es finster ist
27 und wenn es meistens draußen kühl ist,
28 haben wir Wärmeverluste. Und je grö-
29 ßer das Fenster ist, wir haben auch da
30 einen U-Wert beim Fenster von 0,8 oder
31 so was und bei der Außenwand von 0,1,
32 das heißt Sie haben sechs, sieben acht-
33 fach mal so viel Energieverlust durch die
34 Fenster, auch durch die neuen Fenster.

35 **Aus dem Publikum:** Wenn man
36 einen Raffstore hat und den herunter
37 hat in der Nacht, dann habe ich [...]
38 weniger Verluste [...].

39 **M. S.:** Ich sage jetzt einmal, das ist zu
40 99% ein guter Verkaufsgag. Da werde
41 ich jetzt ein paar böse Blicke ernten,
42 aber zumindest einige Firmen machen
43 das so. Wenn das heute, wir haben das
44 einmal über die Donau-Uni nachre-
45 chen lassen. Da kommt 0,000irgendwas
46 heraus. Das ist noch mehr der Einbruch-
47 schutz und so Sachen, das lasse ich
48 gelten, aber wärmedämmungsmäßig
49 [...]. Nicht das Thema. Ja, die Behag-
50 lichkeit, unsere Kinder sind wirklich, aus
51 wenn es draußen kalt war, einfach zum
52 Licht hingegangen, zu den Glasschei-
53 ben hingegangen, die haben einfach
54 keine, früher hat man die kalten Fen-
55 sterscheiben gehabt, da hat man schon
56 das Gefühl gehabt, da zieht es kalt her,
57 das war hier alles nicht der Fall. Bei die-
58 sen heutigen Fenstern ist das einfach
59 nicht das Thema. Ja, da habe ich, das
60 ist wirklich ein alter Vortrag, deswegen
61 haben da ein paar Fotos gefehlt heute.
62 Das ist ein älterer Vortrag, da habe
63 ich aber trotzdem schon vom Vorjahr
64 einen Energieverbrauch drauf. Bei den
65 neuen Folien hätte ich jetzt auch den
66 vom heurigen Jahr schon drauf. Wir
67 haben Nachtstrom und Tagstrom. Ich
68 habe zwei Stromzähler. Die zwei zei-
69 gen praktisch an, wie viel Energie ich,
70 das ist rein die Heizung über die Wär-
71 mepumpe, wie viel Kilowattstunden ich
72 verbrauche. Man sieht schon, dass da
73 in der Nacht öfters die Wärmepumpe
74 angesprochen ist und gelaufen ist, als
75 unter Tags. Ist auch deswegen gut, weil
76 der Nachtstrom etwas billiger ist, als der
77 Tagstrom. Insgesamt sind das 784KWh.
78 Das war genau, laut Rechnung der EVN
79 142€. Ich habe 140€ (sic!) Nettonutzflä-

che, das heißt 1€ sind die Kosten. Das
passt mit dem zusammen, was ich Ihnen
am Anfang gezeigt habe. Heuer sind wir
bei dem Verbrauch ganz ähnlich, nur
der Haushaltsstrom ist wieder gestie-
gen, sehe ich gerade. Und das sehen
Sie auch hier schon, im vergangenen
Jahr war es so, dass dieser direkte Ver-
gleich auch durch die Kosten her, was
Sie Haushaltsstromkosten haben beim
Passivhaus, im Verhältnis eins zu vier,
eins zu fünf. Nein, eins zu vier, eins zu
drei. Und da bei den Kosten auf jeden
Fall eins vier. Das heißt, das sind doch
ganz immense Summen, die grund-
sätzlich der Kühlschrank und der Fern-
seher und fünf Laptops und alle diese
Sachen betreffen, die wir im Haushalt
haben. Und das ist auch zukünftig der
Punkt, wo die EU hin will und wo wir hin
müssen [...]. Zum Abschluss, das war
das, was ich am Anfang angesprochen
habe: Warum uns die Gesetze und die
EU auch weiterhilft in der Richtung. Wei-
terhilft: Sie sehen es vielleicht ein biss-
chen anders, aber den [...] 2021 muss
man ein Fast-Null-Energiehaus, ein so
genanntes Nearly-Zero-Energy-Building
machen. Was da interessant ist, jetzt nur
einmal zum Überblick, da könnten wir
lange diskutieren, 2021 ist nicht mehr
ganz so lange hin. Also ich habe schon
gesagt, wenn Sie alles ausnutzen laut
Bauordnung und Sie sagen, Sie tun jetzt
sofort um eine Baubewilligung ansu-
chen, und man kriegt dann die Bewil-
ligung und dann haben Sie eigentlich
zwei Jahre Zeit bis Sie beginnen. Und
dann haben Sie fünf Jahre Zeit, bis Sie
es fertig stellen. [...] Wenn das wer mag,
bis dort hin sind wir locker im Jahr 2021
und dann könnten diese Vorgaben näm-
lich das Gebäude, das Sie in Zukunft
betreiben und einen Energiebedarf,
und der muss, momentan steht's noch
so drinnen, zum überwiegenden Teil
aus erneuerbaren Energiequellen stam-
men. Das heißt: Kein Öl, kein Gas. Das
ist absolut vorbei [...] für Neubauten.
Und das andere interessante ist, diese
nachwachsenden Energien müssen
am Standort ihres Gebäudes oder in
unmittelbarer Nähe, das ist auch noch
genauer zu definieren, aber jetzt steht es
so in der Rechtsprechung der EU drin-
nen. Das heißt, es gibt die Möglichkeit,
Sie produzieren sich Ihre Energie direkt
im Haus, am Haus, um das Haus herum,
oder es wird dann natürlich auch diese
Mikronetze geben. Wo Sie dann zum
Beispiel eine Pellets-Anlage fünf Häuser
versorgt und so weiter. Gibt's zum Teil ja
auch schon. Dort will die EU auf jeden
Fall hin. Das heißt, wenn ich möglichst
raus kommen möchte, dann muss ich
einerseits schauen, dass ich möglichst
wenig Energie verbrauche, das ist die
eine Richtung, da sind wir wieder beim
Passivhaus. Und das andere ist, dass
ich versuche, die Energie, nachwach-
sende, zu produzieren. Das heißt: Pho-
tovoltaikanlage am Dach und so weiter
ist bei uns sowieso absoluter Usus.
Auch jetzt zum Teil schon, aber bald
geht's gar nicht mehr anders. Jetzt bin
ich einmal bei meinem Gebäude zum
Abschluss von meinem Kollegen. Das
Passivhaus, das er zum Null-Energie-,
Plus-Energie-Haus, eigentlich Plus-

Energie-Haus, weil er erzeugt mehr Energie, als er selber braucht übers Jahr gesehen. Er hat folgendes gemacht: Das war das Passivhaus, daneben das Carport. Und hier 40 oder noch mehr Quadratmeter von den Photovoltaikzellen. Darunter hat er das Elektroauto stehen. Da mit einen Kindern, die das gerade bedanken. Und in diese Richtung wird es einfach gehen und 2021 ist nicht mehr so weit weg. Man kann es auch jetzt schon haben. Jetzt gibt es für viele Sachen noch Förderungen und Sie haben noch [...] Nachfrage. Aber Selbstproduktion, bei einer Energie, die wir verbrauchen, auch noch dazu, wie gesagt, diese Stromerzeugung selbst zu machen ist natürlich sehr gescheit, wie wir gesehen haben. Der Strompreis und die Stromkosten, die zwar momentan ein bisschen unten sind, aber die werden wieder raufschieben. Der Stromverbrauch, der viel höher ist, als das, was wir für die Heizung brauchen, schon ein Thema und gescheit, wenn man Richtung Photovoltaik überlegt. Ja, mit diesem Spruch, mit diesem Zitat darf ich Sie dann einmal in Ihren Gedanken kurz alleine lassen, bevor die nächsten Vortragenden kommen. Wir haben damals auch lange überlegt und lange geplant. Und haben auch, jetzt rückblickend gesagt, können wir wirklich entschieden sagen, wir haben die richtige Entscheidung getroffen. Ich habe beim Verfahren noch überlegt, ob es irgendwas gibt, wo ich sagen könnte, das würden wir anders machen. [...] Wir haben damals auf ein Pferd gesetzt, das noch ziemlich unsicher war, wo man nicht gewusst hat, wo man sich hinbeigt und ob es wirklich so funktioniert. Wie erwähnt, es funktioniert heute alles. Ich empfehle Ihnen auf jeden Fall in die Richtung zu gehen. Wie gesagt auch in Hinblick auf die EU, Vortrag 2021. Und wünsche Ihnen dazu einmal viel Erfolg und ich hoffe, dass Sie dann auch in zehn oder in zwanzig Jahren so wie wir sagen können: Es war die richtige Entscheidung. Bis dahin alles Gute und ich wünsche Ihnen viel Erfolg bei der Umsetzung des Traumhauses. Dankeschön!

J. S.: Dürfen wir lüften, M. S.?

M. S.: Es ist höchste Zeit, oder?

J. S.: Gell, ja. Gibt es jetzt noch Fragen? Wenn, dann bitte gleich, weil der M. S. muss nach Hause.

Aus dem Publikum: [...] Größe [...]?

M. S.: 141 Quadratmeter.

Aus dem Publikum: [...] Familie [...]?

M. S.: Vier Personen und das ist eine spannende Sache, ich empfehle bei der Planung der Zwischenwände, bei den Innenwänden, grundsätzlich so flexibel, wie möglich [...]. Das heißt, also da war ich zum Beispiel froh, dass man Leichtbauwände gemacht haben, weil es mit Ziegel doch mehr Aufwand gewesen wäre. Da hat alles Vor- und Nachteile. Ziegel haben wieder einen besseren Schallschutz, aber dafür beim Leichtbau, es sind jetzt relativ viele Türen entstanden, wo vorher keine Türen waren. Das heißt, es sind Zimmer etwas umfunktioniert worden. Wenn Kinder von ganz klein bis jetzt, 20 Jahre, drinnen leben, ändern sich einfach die

Bedürfnisse. Von dem her war das Haus mit 140 Quadratmeter kurzfristig schon einmal fast zu klein und jetzt wird es schon wieder zu groß.

J. S.: Gut, wenn es noch Fragen gibt, dann jetzt.

Aus dem Publikum: Tun Sie den Keller auch mit heizen?

M. S.: Nein, der ist außerhalb. Der ist völlig außerhalb.

Aus dem Publikum: Der hat ja auch ausgesehen, wie ein Wohnkeller.

M. S.: Nein, es ist sogar so: Die Außenwände habe ich rein mit Ziegeln, ohne Dämmung, ohne irgendein Styropor zu verwenden, hab ich mit einem Ziegel gemacht, der damals schon der Bauordnung entsprochen hat, das heißt, es wäre wohnraummäßig möglich, aber nur wenn man die Fenster und die Türen dementsprechend macht. Es gibt sogar, damals musste ich einen Kamin machen, das brauchen Sie auch nicht mehr. Aber ich habe einen Kamin machen müssen, obwohl es ein Passivhaus ist. Der ist aber nicht an das Passivhaus angeschlossen, sondern den hab ich in den Keller gezogen und dort steht ein kleiner Ofen, eine Sauna. Der kleine ist zehn Mal im Jahr vielleicht eingheizt. Aber das ist völlig außerhalb von der Passivhaushülle. Gut, das Kerzerl darf ich da lassen?

J. S.: Dankeschön, damit es nicht kalt wird. Danke. Gut, jetzt geht es weiter! Der zweite Teil schaut jetzt so aus, dass Sie jetzt geballte Kompetenz da sitzen sehen. Das sind fast 500 Jahre Kompetenz. Manche sieht man es fast an [...]. Zwei Kollegen sind leider krankheitsbedingt ausgefallen. Das sage ich Ihnen gleich, wer das ist. [...] Sonst wären es 1000 Jahre. [...] Genau die jungen sind heute alle da. Wir zeigen Ihnen jetzt anhand eines Hausablaufes, wie es so der Reihe nach verschiedene Fragen auf Sie zukommen. Wie Sie damit umgehen, was zu beantworten ist. Dann machen wir jetzt einmal einen Durchgang von ungefähr einer Stunde, dann gibt es eine kurze Pause und eine kleine Kräftigung. Dann machen wir einen zweiten Durchgang danach, wo wir dann vom Rohbau zum fertigen Haus kommen. Und dann zum Schluss, dann wechseln wir das Lokal für die Beratung, für die persönliche. Ausschauen tut es jetzt so, die geballte Kompetenz, ich gehe sie der Reihe nach durch, wie sie da sitzen. Das ist der Herr W. S., unser Fachmann für Installationen, Haustechnik, Photovoltaikanlagen. Daneben sitzt unser Herr J. W., Fachmann für Elektrotechnik, Licht, Alarmanlagen. Daneben der Herr A. H., Fachmann für Fenster, Innentüren und alles was dazugehört, auch Rollläden, die man vielleicht braucht, oder nicht. Ich bin als Planer da herinnen, oder auch nicht. [...] Daneben sitzt mein Kollege der Herr A. P., ist zuständig für Ausschreibung, Baubegleitung und alles was so dazugehört. Und als Psychologe oft [...]. Und daneben unser Zimmermeister, der Herr K. S., der Dachdecker. Daneben der Herr H. B., unser Mann für Einrichtung, Wohnen und Fenster streichen, kann man sagen. [...]

01 **H. B.:** Ich habe neulich [...] von
02 einer Dame, beim Hinausgehen hat Sie
03 gesagt: Herr H. B., eine Speis brauchen
04 wir. [...]

05 **J. S.:** Wer heute fehlt ist unser Kol-
06 lege der Herr K., der leider krank gewor-
07 den ist. Der hat bis gestern gegen seine
08 Familie gekämpft, die schon seit
09 Wochen krank sind, und hat verloren.
10 Da machen wir den Vortrag mit, was
11 Energiekennzahl und Polierplan anbe-
12 langt. Und beim Workshop können Sie
13 dann entweder meinen Kollegen, den
14 Herrn A. P. fragen, was Polierplan anbe-
15 langt, oder auch mich wegen dem Ener-
16 gieausweis. Und der Kollege N. für Gar-
17 tengestaltung, da werden wir
18 einspringen als fertige Planer den Vor-
19 trag machen. Und dann haben Sie so,
20 wie bei uns allen, dann auch natürlich
21 die Möglichkeit in den nächsten
22 Wochen, wenn es sich heute nicht aus-
23 geht, oder wenn es zuviel wird, auch
24 persönlich einen Termin auszumachen.
25 Die zwei Stunden, das kostet ja nichts.
26 Da können Sie dann noch alles Weitere
27 fragen, was sich heute nicht ausgeht.
28 Gut! Wir starten. Es gibt mehrere Wege,
29 damit Sie zu Ihrem Traumhaus kommen.
30 Das eine ist einmal, dass man sagt,
31 eben eh, ich gehe jetzt dann nach
32 Hause und dann suche ich mir irgend
33 ein Fertighaus. Das ist bequem. Da
34 unterschreibe ich Nummer 47, das hat
35 130 Quadratmeter. Und lasse mich
36 dann überraschen, [...]. Da kann man
37 nicht mitreden: Welches Fenster kriegen
38 Sie? Welche Verglasung? Möbeln und
39 Küche und so weiter. Das ist bequem,
40 das muss man ehrlich sagen. Es gibt
41 einen Generalunternehmer, oft so regio-
42 nale Baumeister- oder Zimmereibet-
43 triebe, die dann auch nach Ihrem Haus
44 als Generalunternehmer das, Ihr
45 geplantes Haus als Generalunterneh-
46 mer bauen, dann kann man schon ein
47 bisschen mitreden. Wenn man sich
48 einen Baumeister, einen Zimmermeister
49 sucht in der Region. Da ist es ein biss-
50 chen mehr zum Mitreden. Dann gibt es
51 schon auch noch die Variante, gerade
52 wenn so ein bisschen am Land draußen
53 ist, wo man selber mitbaut, oder selber
54 baut eben eh. Wenn man aus einer
55 Landwirtschaft kommt. Wenn dann vier,
56 fünf Verwandte und Freunde mitarbei-
57 ten, auch das ist eine Möglichkeit. Ist
58 einerseits bequem, weil es weniger kos-
59 tet, aber andererseits wird es schon
60 unbequem, weil es anstrengend ist. Das
61 ist halt oft so, wenn es günstig ist, dann
62 kann es anstrengend werden, dann.
63 Dann gibt es natürlich auch die Mög-
64 lichkeit, dass es kein Generalunterneh-
65 mer ist, dass man sagt: Individuelle Fir-
66 men sucht man sich zusammen. Und es
67 gibt halt dann einen Bauleiter, der das
68 Ganze da koordiniert und abwickelt.
69 Das ist auch eine Möglichkeit. Man darf
70 nicht unterschätzen, dass so General-
71 unternehmer ja auch einen gewissen
72 Aufschlag für das Service dazurechnen.
73 Wenn Sie sagen, ich bin ein Baumeister,
74 ich mache mir das als Generalunterneh-
75 mer, dann muss er ja auch einen Baulei-
76 ter für Sie abstellen, der mit Ihnen dann
77 Fenster aussucht, den man zum Instal-
78 lateur schickt und was auch immer es
79 ist. Und das sind meistens auch um die

10% für diesen Generalunternehmer,
was der aufschlägt. Für Gewährleistun-
gen, für Organisationen. Wenn man sich
das bei so einem 300.000€ Haus [...] nimmt,
kann man sich leicht etwa zwei
Bauleiter sogar leisten, die Tag und
Nacht auf der Baustelle sein können
dann. Und wir haben jetzt als Club der
AreaVerde können Ihnen alles anbieten.
Entweder mit unserem Zimmermeister,
der meistens Generalunternehmer des
Hausbaues, Sie können auch nur die
Küche nehmen, weil wir eben die Speis
so schön streichen. Das können Sie sich
aussuchen dann, wie Sie wollen. Der
Name kommt daher, dass wir zehn Fir-
men sind, wo man ja nicht weiß, wie
nennen wir uns als Gruppe. Und da
haben wir eben mit einem kreativen
Kopf dann den Namen AreaVerde, der
gute, grüne Platz, herausgesucht. Und
heute werden Sie es sehen, es sind
ungefähr 1000 Fragen, die Sie beant-
worten sollten. Das ist eigentlich ein
bisschen ein unbequemer Weg, man
hat Fragen zu beantworten, aber dafür
wissen Sie halt zum Schluss, was für ein
Haus Sie kriegen. Zu den Fragen: Es
geht ja an und für sich schon, dass man
schon ernsthaft einmal überlegen muss,
auf was lasse ich mich da ein. Das fängt
an mit der Planung, da sollten Sie sich
natürlich Zeit lassen. Da geht es um
Baudetails, die man einmal überlegen
muss, weil man kann jetzt nicht sagen:
Lieber Baumeister bau mir ein Haus, ich
weiß noch gar nicht, wo dann die
Dusche oder die Küche hinkommt. Man
muss ja dann wissen, wo die Ablfüsse
liegen dann. Die Kontrolle der Ausfüh-
rung ist auch wichtig. Da sagt natürlich
jede Firma: Ich bin super, ich bin der
Beste, die anderen sind nicht so gut.
Aber wichtig ist schon, dass man sich
die Referenzen zeigen lässt, und dann
fragt man nach bei einem neutralen, der
dem dann auch auf die Finger schaut.
Egal, ob Sie jetzt ein Fertighaus nehmen
oder was auch immer. Es ist immer gut,
wenn man einen Fachmann hat, den
man ab und zu herholt, der drüber
schaut. Der Zeitplan ist auch ganz wich-
tig. Ich sehe halt oft bei den Familien,
dass immer alles schneller, schneller
gehen muss. Da macht man sich selber
einen unnötigen Stress. Weil es ist
anstrengend, das Hausbauen, aber
eine gewisse Freude sollte man auch
haben, wenn dann einmal was steht,
wenn der Rohbau steht oder eine Dach-
gleichenfeier gemacht wird, dass man
sagt: Okay, jetzt nehme ich mir einmal
ein Wochenende frei zum Feiern und
das nächste Wochenende fahre ich in
die Therme zur Erholung dann. Man
sollte sich auch immer einen bisschen
einen lockeren Zeitplan nehmen mit ein
paar Puffertagen zum Erholen. Oder
wenn das Wetter schlecht ist, oder wenn
man krank ist, dass man nicht einem
engen Zeitplan immer hinten nach rennt
und dann unzufrieden ist. Weil das halt
dann so mit der Familie auch dann
zusammenhängt. Wenn man sagt: Ich
mache alles selber auf meiner Bau-
stelle, dann sehen Sie vielleicht die
Familie ein halbes Jahr nicht und das
Haus ist fertig und die Familie futsch
dann weil sie es nicht mehr aushalten.

Man muss wirklich überlegen: Brauche ich meine Eigenleistung im [...] und gehe ich Tag und Nacht arbeiten auf der Baustelle und einen gescheitern Beruf auch noch erfüllen möchte, geht sich das oft auch nicht aus. Wenn Sie jetzt neu bauen oder umbauen ist das am Anfang ganz einfach gewisse Sachen für die Zukunft vorzubereiten. Barrierefreiheit. Weil das merke ich oft bei meinen Kunden, dass man sagt, machen wir das gleich so: Wenn ich einmal alt bin oder wenn ich mir einen Fuß gebrochen habe, dass ich halt dann auch noch bequem in meinem Haus wohnen kann. Und das kostet meistens keinen Euro mehr, wenn man es gleich mit plant. Einen ebenen Stufeneingang bei der Haustüre, also keine Stufen machen, sondern gleich eine leichte Rampe hinauf, in Wirklichkeit ist das sogar billiger, wie wenn man sagt, dass man Stufen machen muss. Man ist ja dann auch mit einem Kinderwagen oder einmal mit einem [...] leichter drinnen. Wenn man es ernsthaft nimmt und sagt, ich will sogar mit einem Rollstuhl ein- und ausrollen, dann brauche ich vor und hinter der Haustüre einen Meter fünfzig Platz, das sind immer diese Radien, wo man sich mit einem Rollstuhl halt umdrehen können muss. Das brauche ich dann später einmal in einem Badezimmer, wenn es barrierefrei sein soll. Innentüren mindestens 80 Zentimeter, das kostet auch nicht viel mehr, wenn ich die Mauer ein bisschen weniger mache, und die Türe ein bisschen breiter mache. Und so [...] wie ich es beim letzten Mal schon gezeigt habe, im Erdgeschoß eine Garderobe und ein WC, das nebeneinander ist. Weil da kann man dann die Zwischenwand rausreißen, zusammenlegen und dann habe ich wieder ein großes barrierefreies WC, Bad im Erdgeschoß. Und das kostet, wenn man gescheit plant, keinen Euro mehr, in der Planungsphase. Dann ist es einmal gut, wenn Sie einmal wissen, was Sie wollen, einmal selber am besten versuchen einen ersten Entwurf zu zeichnen. Beim ersten Entwurf ist einmal wichtig, dass Sie schon schauen, dass Sie das halbwegs maßstäblich machen. Entweder mit einem Lineal, wo ein Zentimeter ein Meter ist, oder ein kariertes Papier nehmen, wo zwei Kasterl dann ein Meter sind. Und da ist einmal wichtig zu schauen, wo ist Süden. Tun Sie wirklich das ganze Grundstück immer aufzeichnen, den Südpfeil hinzeichnen, und dann schauen Sie, dass das ganze Haus möglichst genau nach Süden geht. Weil dann haben Sie im Süden Sonne, die rein scheint, das ganze Winterhalbjahr, im Norden möglichst wenig Fenster, weil da keine Sonne reinkommt, da haben Sie nur Energieverluste. Wenn Sie ganze jetzt schön nach Süden drehen, dann haben Sie von vorne herein 50% der Heizkosten gespart. Wenn das Haus nach Süden schaut mit den Aufenthaltsräumen. Und wenn es dort Fensterflächen gibt, so 40% von der Fassadenfläche einbauen. Das kostet auch wieder keinen Euro mehr. Einfach das Haus richtig hinstellen und die Fenster nach Norden und nach Süden richtig verteilen. Aufpassen muss man, wenn das Haus zu sehr nach Westen wandert, weil wenn im Westen dann die Nachmittagssonne flach steht, gibt es Überhitzungsprobleme. Das ist gefährlich. Südfenster kann man leicht beschatten mit einem Dachvorsprung, mit einem Balkon. Bei Westfenster müssen Sie immer eine Außenbeschattung herunterlassen und dann haben Sie ein finsternes Haus, oder bei den Raffstores schauen Sie bei den Staberl wie aus einem Gefängnis hinaus. Das weiße, was Sie da sehen, sind Wasseradern, Störzonen. Das sollten Sie auch einen Wüschelrutengeher ansehen lassen, dass Sie nicht Ihre Betten darauf stehen haben. Kinderzimmer und Betten sind meistens nicht so schlimm, weil die kann ich, wenn ein Kind schlecht schläft nach 10 Jahren, auf die andere Seite hinüber stellen im Zimmer. Das Elternschlafzimmer geht meistens nicht mehr zum Umstellen, weil Sie so ein Doppelbett mit zwei Meter nicht mehr verrutschen können. Und da sieht man jetzt, die Familie hat gesagt, ich hätte gern vorne große Glasflächen beim Garten raus. Der Essplatz ist da auch einer der wichtigsten Plätze, der ist vorne in der Mitte. Wo bei dem Ostfenster, in der Küche ist ein großes, hohes Ostfenster, da scheint die Vormittagssonne rein. Tagsüber kommt die Sonne vom Süden rein und am Nachmittag gibt's da im Westen auch noch einmal ein Eck, wo eben die Abendsonne reinkommt. Und da sollten Sie immer die Einrichtung rein zeichnen, auf Ihren Entwurf. Weil dann sieht man: Ist es irgendwo zu groß oder zu klein. Wenn Sie da große, weiße Flecken haben und da keine Einrichtung steht, dann sieht man gleich, es ist unnötig groß. Und jeder Quadratmeter, den Sie einmal bauen, kostet ungefähr 2.000€ je nach Eigenleistungen. Da macht das schon etwas aus, wenn Sie fünf Quadratmeter im Erdgeschoß sparen, fünf oben sparen, der Keller kleiner wird, das sind unterm Strich 20-, 25.000 Euro, wo das Haus günstiger wird, ohne, dass es Ihnen weh tut. Und wichtige Einrichtungen überlegen. Einmal überlegen, was will ich? Will ich einen Tisch für vier Leute, für zehn Leute, das muss man halt einmal planen. Und da muss man sich halt einmal überlegen, was will ich drinnen haben? Große Möbel, Eckbank, keine Eckbank. Muss man auch planen, dass es reingehet. Dass man ein gescheit Eck hat. Wenn ich viele Bücher habe, muss man sich überlegen: Wo tu ich das hin? Wenn ich eben sage, eben, ich will einen überdachten Sitzplatz haben, muss ich das auch von Anfang an ein bisschen überlegen. Weil wir die Entwürfe jetzt nicht nur das Haus innen zeichnen, sondern auch außen: Terrassen, Carport, Garagen, sollten Sie immer mit zeichnen, dazu. Wenn Sie es traditionell wollen. Wintergarten oder so einen überdachten Laubengang, kann man alles machen. Und das müssen Sie sich selber am Anfang einmal überlegen. Und nicht sagen: Lieber Planer, zeichne mir irgendwas auf, weil das ist immer so eine 50-50-Chance für den Planer, ob es Ihnen gefällt oder nicht. Aber wenn Sie vorher schon wissen, was Sie wollen, dann geht es halt ein-

01 fach effizienter. Oder wenn Sie umbauen
02 oder sanieren, hat man da ein Beispiel,
03 eben eh, wo ein Familienhaus, eben eh
04 das alte Haus, eine Familie, die zwei
05 Kinder hat, die Kinder sind schon groß,
06 haben selber eine Familie gehabt. Und
07 haben gesagt, ich will jetzt nicht einen
08 Grund kaufen, und ein ganzes Haus neu
09 bauen, weil im Elternhaus steht die
10 Hälfte leer, da hat eben die junge Familien
11 beim Elternhaus dazu gebaut. Einen
12 eigenen Eingang, wo eben Küche, Ess-
13 zimmer da in dem Zubau drinnen sind.
14 Dann ist ein Zimmer im Erdgeschoß mit
15 verwendet worden, mit der Stiege
16 kommt man auf den Dachboden rauf,
17 aufs Dachgeschoß, weil dort oben die
18 anderen Zimmer mit verwendet werden.
19 Weil da die Kinderzimmer, Schlafzimmer
20 waren. Auch so kann man Kosten sparen,
21 wenn man halt wo eine Möglichkeit
22 hat, zu zweit [...] da umzubauen. Und
23 da müssen Sie sich schon ernsthaft
24 überlegen, dass das Ganze ein bisschen
25 eine Zeit braucht. Ich sage immer:
26 Ein Baby braucht neun Monate bis es
27 auf die Welt kommt, dann kommt was
28 gescheites heraus. Ein Haus ist eigentlich
29 ein riesen Baby: Sehr anstrengend
30 am Anfang, wie beim normalen Baby
31 und nachher dann auch genau so
32 anstrengend. Da sollen Sie sich auch
33 neun Monate Zeit nehmen, dass was
34 gescheites herauskommt. Wenn Sie
35 jetzt einen Entwurf haben und dann wissen
36 was das ungefähr kosten wird, mit
37 Ihrem Entwurf kann Ihnen ein Planer, da
38 kommt immer eine Kostenschätzung
39 dazu, dann wissen Sie in etwa die Kosten
40 für das Haus. Und dann kommt der
41 Kollege von der Sparkassa und sagt
42 Ihnen dann, ob Sie sich das überhaupt
43 leisten können, das Haus. Das sollten
44 Sie vorher wissen. Nicht erst, wenn der
45 Einreichplan fertig ist. Weil in der
46 Planungsphase kann man noch etwas
47 verändern. Ich gebe jetzt das Wort weiter
48 [...]

49 **G. B.:** Einen schönen Nachmittag
50 auch von meiner Seite. Ich darf mich
51 auch kurz vorstellen. Mein Name ist G.
52 B.. Ich trage wesentlich zu den 500 Jahren
53 [...]. Ich gehe davon aus, das sieht
54 man auch, weil jemand gesagt hat: Man
55 sieht es aber eigentlich nicht.

56 **J. S.:** Aber dafür weißt Du wahr-
57 scheinlich einiges.

58 **G. B.:** Ich bin bereits seit 39 Jahren
59 bei der Sparkassa tätig. Und mache das
60 nach wie vor sehr, sehr gerne. Und ich
61 bin zwischenzeitlich seit 13 Jahren in
62 dem Bereich Bauen und Wohnen. Bevor
63 ich zu den drei Säulen komme, darf
64 ich noch ganz kurz auf die Struktur der
65 Sparkassa eingehen. [...] im Großraum
66 Niederösterreich [...] vertreten. Und wir
67 haben das so organisiert, dass jeder
68 unserer Kunden einen Kundenbetreuer
69 hat. Ich nehme an, dass die meisten,
70 die heute dabei sind, Sparkassenkunde
71 sind. Und die, die es noch nicht sind,
72 darf ich sehr herzlich einladen, das zu
73 werden. Zusätzlich haben wir für einige
74 Fachgebiete Unterstützung durch Spezialisten,
75 nennt sich das im Haus. Zum
76 Einen im Bereich Veranlagung, zum
77 Anderen im Bereich Wohnbau. Und wir
78 werden dann angefordert, wenn die
79 Kundenbetreuer, wenn man einen Kun-

den hat, der entweder Geld verlangen
möchte, das ist heute nicht das Thema.
[...] wenn irgendjemand das Bedürfnis
hat, den Wohnstil zu verändern, ob
das jetzt Hausbauen oder Sanieren
ist, sei dahingestellt. Oder auch, wenn
jemand ein Haus kaufen möchte. Für
den Bereich, für das Einzugsgebiet von
Melk, macht das mein Kollege S., der
dann auch im Anschluss an die Vorträge,
am späteren Nachmittag zur Verfügung
stehen wird. Und für den Bereich
Waidhofen darf das ich machen. Darf
ich meine Kolleginnen und Kollegen
unterstützen. Auch diese Vorträge, den
Bereich Wohnbau gibt es ja bereits seit
vielen Jahren, der J. S. weiß das wahr-
scheinlich ganz genau, wie viele Jahre
es sind. Und in der ersten Zeit sind wir
von der Abfolge her wesentlich später
gekommen, weil da hat man erst einmal
ein Haus geplant und zu bauen begon-
nen. Dann um die Wohnbauförderung
angesucht und irgendwann hat man sich
dann mit dem Thema beschäftigt. Wie
viel brauche ich an Fremdmittel? Wie
viel Kredit brauche ich von der Bank?
Dann ist man halt wieder zur Bank
gegangen und hat sich zur Ausfinanzierung
beraten lassen. War nicht immer so,
aber die Anzahl der Fälle, die was so
gelaufen ist, waren nicht wenige. Jetzt
sind wir nicht nur relativ weit vorne
mit einem Vortrag, sondern wirklich auch,
es ist ein üblicher Weg, dass man, wenn
man einmal den Plan hat, das Haus,
wenn man die Quadratmeter weiß, wenn
man weiß, wird es unterkellert oder nicht
unterkellert. Und wenn man die erste
Baukostenschätzung kennt, dann ist es
zweckmäßigerweise, dass man also
auch einmal mit einem Mitarbeiter der
Bank mit einem Wohnbauspezialisten,
der dann hergezogen wird, Kontakt auf-
nimmt und da kommen dieses drei Säulen
unweigerlich zum Tragen. Die erste
Säule wird dann meistens als [...], das ist
das Thema Eigenmittel. Die Baukosten
sind von-bis, sage ich jetzt einmal. Aber
wenn ich von-bis sage, dann meine ich
nicht von, und nicht unter 250.000 Euro.
Und jetzt spreche ich nicht vom Grund-
stück, sondern vom Haus. Und bei bis
haben wir überhaupt oft unendlich, sag
ich jetzt einmal. Andere, wie gesagt,
um die Quadratmeter einmal, der Basisaufwand.
Weil man da ungefähr beim Wohnbereich
bei ungefähr 2000 Euro das Minimum
annehmen. Das kommt jetzt auch immer
wieder darauf an, wie viel Eigenleistung
man einbringen kann. Und so weiter und
so fort. Das bedeutet: Eigenmittel sind
fast immer Thema bei dem Ganzen, weil
natürlich die Größenordnung bei den
Eigenmitteln, man spricht von 20 bis 30%,
das ist auch wirklich eine gute Startposition.
Kommt auf verschiedene Parameter drauf
an. Zum Beispiel, wenn jemand sehr jung
ist, der jetzt studiert hat und dann recht
bald in den Hausbau einsteigt, können
natürlich die Eigenmittel nicht so groß
sein, als wie bei jemand, wenn er
vielleicht jetzt 40 oder so ist. Der kann
dann schon etwas größer nach Möglichkeit
sein. Beziehungsweise ist natürlich immer
die Einkommenssituation ganz mitentscheidend.
Wie viel Kredit kann und will ich mir
leisten? Das macht

das Ganze auch sehr spannend für die Berater, weil ich kann Ihnen versichern, ich bin schon sehr lange dabei, dass kein Geschäftsfall mit einem anderen identisch ist. Weil die Bedürfnisse genauso, wie beim Hausbauen, auch in der Finanzierung unterschiedlich sind. Und ich werde dann im letzten Teil darauf zu sprechen kommen, dass es eben Finanzierungen gibt, die etwas mehr Risiko beinhalten, dass es Finanzierungsmöglichkeiten gibt, wo man das Risiko sehr stark abfedert. Jetzt rede ich nicht von Fremdwährungskrediten, die derzeit nicht mehr zu kriegen sind, die es also bis 2008 gegeben haben, sondern da rede ich jetzt vom Zinsdeckel: Ja oder nein. Solchen Dingen. Wie gesagt: Eigenmittel sind sehr, sehr positiv, wenn man die mitbringt. Am besten ist, wenn man sie in liquider Form hat, das heißt, auf dem Sparbüchlein liegen hat oder auf der Profi-Card liegen hat. Eigenmittel können natürlich auch in Versicherungen, die bereits seit Jahren angespart werden vorhanden sein. Oder in Bausparverträgen. Oder auch, wenn Sie eine Mietwohnung mit Kaufoption haben, wo Sie sich in die Grund- und Baukosten eingebracht haben, die Sie ja dann am Ende des Mietverhältnisses mit einer gewissen Abzinsung wieder zurückbekommen. Der zweite Teil ist die Förderung. Wir haben schon gehört: Grundsätzlich Förderung möglich, wenn man gewisse Parameter erfüllt. Wobei schon sehr erstrebenswert ist, dass man diese Mindestanfordernisse von den Parametern her erfüllt. Dann gibt es eben die Förderung für Niedrigenergiehaus oder für Passivhaus beziehungsweise die, die sanieren, da gibt es ein Punktesystem. Je nach dem, ob man den thermischen Zustand des Objektes verbessert, beziehungsweise für diejenigen, die ein Haus angekauft haben, die Ankaufsförderung als Zusatz. Dann haben wir die dritte Säule der Finanzierung, wo es auch eine breite Produktpalette gibt, wo auch die Laufzeiten auf diese Kundenbedürfnisse abgestimmt werden. Die Details zu den Förderungen, zu den Finanzierungen gibt es dann in den [...] zwei und drei, die also heute Nachmittag noch stattfinden. Und so war es das schon für mich und danke schön! [...]

J. S.: Nein, passt schon, danke!

Aus dem Publikum: Darf ich noch ganz kurz fragen: Gibt es irgendwen, der schon Erfrierungserscheinungen hat? Weil dann mach ich das Fenster wieder zu. [...]

J. S.: Jetzt wissen Sie vom Herrn G. B., ob Sie sich das Haus leisten können oder nicht. Wichtig ist ja schon, dass Sie ruhig schlafen können. Es bringt nichts, wenn Sie sagen, ich mach ein riesen Kinderzimmer und dann sehen Sie Ihre Kinder nie, weil Sie Tag und Nacht arbeiten müssen oder krank sind vor Sorge, wenn die Zinsen wieder einmal steigen. Da muss man wirklich realistisch überlegen: Wie groß kann ich es mir leisten, das Haus? Und kann ich es mir auch leisten, wenn die Zinsen vielleicht wieder einmal auf sechs Prozent oben sind, im schlimmsten Falle. Das sollte man schon realistisch durchrechnen. Und da

kann man ja noch was kleiner machen. Da kann man statt einer riesen Garage doch ein Carport bauen. Da sparen Sie sich mit einem Schlag mindestens 25.-, 30.000 Euro. Man könnte behaupten, das Auto ist eh gebaut, dass es im Freien steht. Da muss ich kein Haus machen dann. Weil sobald es dann ein Dach darüber hat, wird es Ihnen nicht an eisen und es trocknet auch schneller im Winter. Da könnte man theoretisch überlegen, ob ich einen Keller brauche oder nicht. Oft frage ich meine Kunden: Was tut Ihr denn hinein in den Keller? Und wenn Ihnen dann nichts einfällt in den ersten fünf Minuten, dann muss ich überlegen, brauche ich ihn überhaupt? Wenn es ein Hanggrundstück gibt, dann ist es meistens eh sinnvoller. Wenn es eine ebene Wiese ist, oder vielleicht sogar das Grundwasser hoch ist, muss man das halt hinterfragen. So, wie Sie im Haus innen überlegen, was Sie haben wollen, eh Einrichtung und so weiter, sollte man draußen überlegen, was Ihnen im Garten wichtig ist. Das habe ich das letzte Mal schon gesagt: Ich behaupte, dass man ja sonst eine Wohnung auch haben könnte, wenn einem der Garten egal ist. Aber wenn ich schon sage, ich will ein eigenes Haus haben, ist einem der Garten ja auch, zumindest unbewusst, wichtig. Sollte man sich auch überlegen. Was will ich sehen, wenn ich rausschau bei meinem Esstisch? Wo will ich dann meinen Spielbereich haben? Wo will ich meinen Schwimbereich oder Wasser haben? Will ich einen Swimmingpool oder einen Schwimmteich sehen vor der Haustüre? Das muss man sich einfach einmal überlegen. Da sieht man ein Beispiel vom Pool. Pool ist meiner Meinung nach drei Monate schön und neun Monate schirch im Jahr. Das heißt, dass im Winter immer eine grüne Suppe drinnen ist oder ein Plastik darauf ist. Da sollte man ihn nicht sehen. Da kann man es ja so machen, dass man ihn halt hinter einer Natursteinmauer versteckt, oder seitlich von der Blickachse vom Esszimmer links oder rechts wegschiebt. Dass man nicht mehr hinschaut. Oder Sie machen einen Schwimmteich, wo man halt dann den ganzen Winter sich auch freut, wenn man rausschaut. Das muss man sich halt auch vorher überlegen. Da sieht man schön: Obergeschoß oder Dachvorsprung, wo eben die oberen Fenster beschattet werden. Unten gibt es eben auf der linken Seite einen Vorsprung, wo unten beschattet wird. Und nur beim rechten Erker-Vorbau, wo eben der Essplatz drinnen ist, da gibt es dann außen Raffstores, die man halt dann teilweise herunterlassen muss. Die Einrichtung innen ist auch etwas, was man am Entwurf einmal auch aufzeichnet. Aber es ist in der Realität ja so, dass man, wenn Sie jetzt Küche, WC, 12 Quadratmeter haben und ich als Planer das aufzeichne, da sieht man auch, dass man das auch drei, vier andere Varianten auch noch einrichten kann. Das ist so bei der Küche, beim Essbereich, beim Wohnbereich. Da gibt es immer verschiedene Varianten. Und da empfehle ich Ihnen, [...] in der Planungsphase Hausaufgaben zu machen. Genau. Und

01
02
03
04
05
06
07
08
09
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79

01 da sind Hausaufgaben: Küche, Bad,
02 Fenster anzuschauen, damit Sie sehen,
03 was gibt es bei den Fenstern und was
04 wollen Sie sich leisten. Will ich so fünf
05 Meter Schiebetür? Da sollte man vorher
06 wissen, was die kostet und nicht erst,
07 wenn der Einreichplan fertig ist. Das
08 sagt Ihnen der Herr A. H..

09 **A. H.:** Ja, wir haben jetzt einen Ent-
10 wurf und sollten in dieser Phase zu
11 einem Fenster- und Türenberater gehen.
12 Warum? Schon eine schöne Folie: Häu-
13 ser können sehr unterschiedlich ausse-
14 hen. Fenster können auch sehr unter-
15 schiedlich aussehen. Und wenn Sie jetzt
16 mit dem Entwurf kommen, dann können
17 Sie irgendwelche Ideen, die man dann
18 noch hat, oder wenn Sie in einen Schau-
19 raum kommen und schauen die Fen-
20 stergrößen an, können Sie das Ganze
21 dann in den Einreichplan dann noch
22 einfließen lassen. Es gibt riesige Glas-
23 flächen, wo man das Ganze verglasen
24 kann mit einer Nurglas-Ecke. Das kann
25 aber auch sein, dass man sagt, bei der
26 Nurglas-Ecke ist es immer statisch ein
27 bisschen schwieriger. Wenn man da
28 statt einer Nurglas-Ecke eine Beton-
29 säule macht, ist es vielleicht ein biss-
30 chen günstiger.

31 **J. S.:** Darf ich dazu was sagen?

32 **A. H.:** Ja, gerne.

33 **J. S.:** Bei diesen Nurglasecken ist es
34 ja das Phänomen: Je weniger man sieht
35 vom Rahmen, umso teurer wird es. Das
36 muss man wirklich vorher wissen. Weil
37 das Glas, wenn man das [...] zwei Mal
38 so viel, wie ein normales. Und oben die
39 Betonarbeiten kosten vier Mal so viel,
40 oder je man sieht, umso teurer wird's.
41 Das ist wichtig, dass Sie sich das vorher
42 sagen lassen.

43 **A. H.:** Ganz so arg ist es nicht, das
44 muss ja nicht gleich abschreiben. Es
45 gibt auch leistbare Nurglasecken, aber
46 es ist schon richtig, wie er das sagt,
47 dass auch Fenstersysteme, die kom-
48 plett rahmenlos sind, so wie man es
49 da sieht. Man sieht weniger, es ist aber
50 teurer.

51 **A. P.:** Nurglas: Heißt Nurglas, aber
52 so ist es nicht. Das ist eine Mehrschei-
53 benverglasung, die hat einen Randver-
54 bund und da sieht eben auch bei einer
55 Nurglas-Ecke links und rechts sechs bis
56 acht Zentimeter einen schwarzen Strei-
57 fen. Eine Nurglas-Ecke ist nicht wirklich
58 nur Glas.

59 **A. H.:** Man kann sich das auch ein-
60 mal anschauen, wie schaut das aus?
61 Und wie gesagt, solche Sachen sollte
62 man auch einfließen lassen. Es gibt
63 dann auch, man sieht das bei dem Haus
64 da unten, ein ganz klassisches Haus,
65 hat runde Fenster. Es gibt schräge
66 Fenster. Man muss sich dann nur vie-
67 leicht überlegen: Ich habe ein rundes
68 Fenster Richtung Süden, wie beschatte
69 ich das? Das kann ich nicht wirklich gut
70 beschatten. Da muss man sich dann
71 halt auch andere Sachen überlegen.
72 [...] Also es gibt sehr viele Möglichkeiten
73 und diese Möglichkeiten sollen Sie ein-
74 fach vorher ausloten. Und dann in den
75 Einreichplan einfließen lassen. Auch,
76 wie gesagt, die Fenstergrößen. Mir hat
77 einmal ein Kunde gesagt, mein Planer
78 hat mir jetzt eingezeichnet ein Fenster
79 mit zwei Meter mal ein Meter vierzig.

Wie groß ist das wirklich? Wie kann man
es teilen? Das sind alles Dinge, die man
vorher so schon ein bisschen festlegen
kann und soll. Ja, renovieren. Auch
beim Renovieren ist es so, es gibt halt
so viele Möglichkeiten im Fensterbau,
die man vielleicht vorher gar nicht weiß.
Und darum sollten Sie sich da wirklich
sehr, sehr gut erkundigen. Das ist auch
so bei den Haustüren. Es gibt Haustü-
ren mit Seitenteile, mit zwei Seitenteile.
Auch da viele Möglichkeiten, die man
vielleicht dann auch noch für die Pla-
nung einfach berücksichtigen soll. Im
[...] beim Thema Innentüren, man soll
ja nicht glauben, eine Innentüre kann ja
auch sehr unterschiedlich ausschauen.
Sie kann raumhoch sein, sie kann flä-
chenbündig sein. Auch diese Geschich-
ten sollten Sie schon vorher festlegen.
Da kann man auch wieder in den Ein-
reichplan einplanen lassen. Und hat
dann nicht nachher wieder eine Ände-
rung. Und wenn, muss man nur den
Plan umzeichnen. Also vorher für den
Fensterberater Zeit nehmen. Da dauert
eine Erstberatung zirka zwei bis drei
Stunden. Und mit diesen Erkenntnissen
gehen Sie dann weiter zur Haustechnik.
[...] Und da erzählt Ihnen jetzt was der
Herr W. S..

W. S.: Ja, schönen Nachmittag an
alle. So, wie wir gehört haben: Jetzt
haben wir einen Entwurf, jetzt haben wir
eine Planung. Und jetzt kommen halt
wir Haustechniker ins Spiel. Und die
Haustechniker, die gehen ja von Rohr-
wasserabfluss, Heizung bis dann zur
letzten Armatur. So baubegleitend. Und
wie man halt da sieht, [...] so ein Sys-
tem ist, das kann maßgebend, wirklich
ein großzügiges Badezimmer dimensio-
nieren mit oben [...] Duschen. Oder das
Bad ist auch noch barrierefrei, wie das
vorher der Herr J. S. schon gesagt hat.
Das ist mit der ganzen Planung auch für
uns wichtig, weil was Bodenlegen ist, da
sind vielleicht noch Fußbodenheizungen
darunter oft. Auch bei der [...] wel-
cher Fußbodenaufbau. Eh, was wieder
für den Plan, für den Baumeister ganz
wichtig ist. Und da zum Beispiel [...]
Duschrinne [...] Deckenduschen und
da muss man auch die Platzverhältnisse
in der Sanitärplanung berücksichtigen.
Und auch die Bäder- und Sanitärpla-
nung braucht seine gewisse Zeit trotz
modernster 3D-Pläne und Computer-
unterstützung. Und natürlicher Weise:
Das Thema Energie, Energieträger, wie
beheize ich mein Haus? Mit welcher
Energieform? Hier sehen wir zum Bei-
spiel eine Wärmepumpe mit Kombina-
tion Wohnraumlüftung. Das ist einmal
die Grundidee von der Vorgabe. Also
welche Energieträger, Fußbodenhei-
zung, Wandheizung, will ich das Haus
auch gleich aktiv kühlen? Oder nicht?
Das sind die ganzen Thematiken, die
man [...] folgen. Und das sind jetzt halt
die Themen, die für Kunden auch noch
ganz wichtig ist. Damit man dann in die
Detailplanung gehen kann [...]. So, ich
gebe jetzt an den Elektriker, Herrn J. W.
weiter.

J. W.: Danke. Auch für die Elektro-
installation ist natürlich eine Planung
notwendig. Grundsätzlich würde man
einmal hergehen und einen Plan,

den Einreichplan hernehmen, sich anschauen wo brauche ich die Lichtauslässe, die Schalter, die Steckdosen? Will ich ein Büro vielleicht irgendwo ausbauen? Das sind einmal so die grundlegenden Überlegungen. Auch vielleicht für den Außenbereich. Als nächstes ist sicher ein großer Punkt die Beleuchtung. Die wird so immer wieder auch nur durch den Einrichtungsplaner übernommen, aber wenn ich zum Beispiel ein Büro einrichte, sollte ich eine andere Beleuchtung ausführen, als für einen Vorraum. Hausnummer. Was dann noch auf der Folie auch zu sehen ist und das spiegelt sich dann auch in den Deckenleuchten wider. Es kommen immer wieder Leute, die sagen, ich möchte in die Betondecke gleich so Einbauspots einmauern. Da hat dann unser Statiker oder unser Planer nicht recht viel Freude oder müsste es im Vorfeld wissen, weil ja dann natürlich die Statik anders aussehen muss. Und das muss halt auch rechtzeitig eingeplant werden. Klarerweise im Vorfeld haben wir auch schon gehört jetzt: Heizung braucht elektrische Versorgung. Oder wir haben auch die obligatorischen Jalousien oder Raffstores, all diese Sachen müssen dann auch irgendwie geplant werden. Brauche ich einen Windwächter? Brauche ich eine Steuerung dazu? Also all diese Dinge muss man auch im Vorfeld ein bisschen planen. Auch wieder, dass Sie sich das in den Plan einzeichnen und andererseits [...]. Ja, Badplanung haben wir eh schon angesprochen. Das ist für uns auch ein Thema, wie die Beleuchtung ist. Und dann ist noch ein großes Thema die Küche.

H. B.: Meistens eine große Küche.

J. W.: Ja, meistens eine große Küche, aber gut. Damit wir halt alle Auslässe haben und dass das passt.

H. B.: Vor allem kommen die Kunden vorm Einreichplan zu mir. Sehr oft ist es ja auch, die Arbeitsplattenhöhe gleich der Fensterbankoberkante. Und das misst man so ab, wie auf dieser Folie sichtbar. Das heißt, man winkelt die Hand einfach ab, man misst 15 Zentimeter runter und dann hat man die ideale Höhe. Ich habe die Folie noch immer da, obwohl sie nicht mehr stimmt, weil meine Kunden wollen meistens so um die 12 Zentimeter. Das ist jetzt eine Vorgabe von Leuten, die das untersucht haben. Wie gesagt, meine Kunden reduzieren das meistens. Ich habe da jetzt noch ein Foto mitgebracht, wo das sehr gut ersichtlich ist. Das wir haben im Essbereich eine normale Fensterbank, die geht da über praktisch in die Arbeitsplatte. Und nachdem ja diese Speis immer wieder vorkommt, so bei mir, Sie sehen dahinter eine [...] Schiebetüre. Da ist die Speis drinnen. Das habe ich beim letzten Mal auch schon gehabt, das ist auch so ein Lieblingsthema, das hab ich auch einmal gemacht, diesen Speis-Ersatz-Auszug. Das kann einen Meter zwanzig in der Tiefe sein, zwei Meter hoch und sechzig breit, ja. Also wenn man gar keine Lösung nicht findet, dass man irgend eine Mauer irgendwo aufstellt.

J. S.: Sollen wir über das liegende Fenster noch etwas sagen?

H. B.: Architektonisch ist es perfekt, wenn man die richtige Höhe halt mag. Wir haben eine übertiefe Arbeitsplatte, das ist ja voll perfekt, also der hat statt 60 Zentimeter 75 gehabt, ja! Das heißt man dahinter, so wie die Frau da, die Espressomaschine aufstellen, und trotzdem kann man voll arbeiten.

J. S.: Und es kommt Licht rein.

H. B.: Sie kann nicht raussehen, aber man hat ein Licht.

J. S.: Genau. Und das Licht hat man auf dem Bauchnabel oder auf den Zehenspitzen, aber man sieht es nicht. Es kommt die Sonne nicht herein.

H. B.: Nein, aber wenn der Mann heimkommt, dann sieht er seine Frau schon dort stehen und dann weiß er, es gibt was Gutes zu essen.

A. P.: [...] haben ein Planungsgespräch gehabt, das hat mir der Fensterbauer erklärt, dass diese Fensterbänke, dass sie wirklich bündig mit dem Fenster anschließen, davon weg kommen, dass sie mit der Wischleiste kommen. Hat er gemeint, weil wenn Du dort einen Nudelteil machst, dann schmelzt der dann sozusagen den Fensterstock an sozusagen, oder du siehst eh gleich bei dem Fenster ist auch unten, da hat man ja die Bänder auch, wenn es kein verdeckt liegendes Band ist. Ich habe jetzt wieder zwei Fälle, wo wieder das Fenster in die Höhe gehoben wird. Wo die Hausfrauen sagen, ich möchte aber schon zehn Zentimeter noch ein bisschen einen Platz haben. [...]

A. H.: Da kann ich jetzt sagen, ich habe 90 Zentimeter Küchenarbeitsplatte, dann mache ich noch zehn Zentimeter Wischleiste und dann habe ich mindestens 100 Zentimeter Parapethöhe. Wenn ich jetzt nebenbei auch ein Fenster habe, muss ich das durchs ganze Haus aber auch durchziehen. Weil sonst habe ich von außen dann unterschiedliche Ansichtshöhen.

J. S.: Ja, sehr brav!

A. H.: Das muss man sich halt einfach ein bisschen anschauen. Die können auch verschieden sein, wenn das Fenster ganz alleine auf einer Hausfront ist, wird es auch egal sein, ob das zehn Zentimeter niedriger ist oder höher ist wie ein anderes Fenster.

A. P.: Aber man sieht, zu welchen blöden Diskussionen so eine Fensterbank führen kann [...].

A. H.: Eines ist noch wichtig: Ein Fenster gehört eine Küche.

H. B.: Weil wir gerade bei der Technik sind, obwohl mich das nichts angeht, aber [...] Bücher verkaufen. Der Kunde hat den Keller fertig und jetzt und jetzt sagt er, fängt er zum Aufmauern an. Jetzt gib mir noch die letzten Eizes, auf was muss ich achten? Und wir haben die Wände nicht mehr verändert, auch die Fenster haben wir nicht mehr verändert bei dem Kunden. Wir haben alles drinnen gelassen, wie es war weil wir das im Vorfeld eh schon einmal geklärt haben vor einem Jahr, und jetzt geht es um das Finale und ich habe gesagt: Ich möchte Fenster, wo Ihr innen keine Fensterbank habt. Und zwar, der A. H. kann Euch das später erklären, normal hat man innen beim Holz so einen Falz und da ist genau die [...] gelegen. Und

01 ich habe gesagt, ich möchte das in der
02 Küche nicht haben, weil man das nicht
03 100-prozentig so festlegen kann und
04 dann passt die Arbeitsplatte [...] dann
05 wieder. Jetzt haben wir noch schnell
06 eine Skizze gemacht, wir haben das
07 eingescannt und dem Fensterbauer
08 geschickt. Und nur durch die kleine
09 Information hab ich jetzt kein Problem.
10 Weil, wenn ich da jetzt ein [...] aus-
11 messe und er ist wirklich zu breit, da
12 kann man wirklich sagen, da kommt nur
13 mehr die Fliese drauf. Und dann kann
14 man genau sagen, wo kommt dann die
15 Arbeitsplattenoberkante hin.

16 **J. S.:** Sollen wir das aufzeichnen?
17 Oder weiß jeder, was gemeint ist? (A.
18 H. zeichnet) Also da sieht man, wir sind
19 nicht nur Theoretiker, wir können das
20 auch zu Papier bringen.

21 **A. H.:** Da ist jetzt unten die ganze
22 Geschichte, wo dann da die Küchen-
23 arbeitsplatte reinrennt. Und damit man
24 dann da nicht so genau rein zielen
25 muss, dann der Küchenbauer, lässt man
26 den Bereich vom Fenster dann, so ist es
27 nur beim Holz-Alu-Fenster und nicht
28 beim Kunststofffenster, da macht man
29 keine Falz, also man fräst das nicht aus
30 und dann hat der Küchenbauer da die
31 Möglichkeit, dass er da wirklich genau
32 hinkommt. Ja, weil sonst ist es...

33 **H. B.:** Und vor allem ist es so, wenn
34 der Kunde, hat er gesagt, wenn jetzt
35 noch 2.500 Euro übrig bleiben, dann
36 nimmt er sich eine Granitplatte. Und bei
37 einer Granitplatte mache ich nie mehr
38 wie drei Zentimeter. Eher nur zwei Zen-
39 timeter. Das heißt, ich bin da komplett
40 flexibel. Ich habe da, wie viel habe ich
41 da, A. H.? Sechs Zentimeter! Dass ich
42 mich da wirklich genau anpasse. Und
43 das ist nur ein kleines Detail. Und das
44 macht das Leben einfach unheimlich
45 leichter. So, wo sind wir stehen geblie-
46 ben? Beim Speis-Ersatz. [...] Das ist eh
47 ein Plan vom J. S., also da habe ich das
48 Ostfenster gelassen. Da ist es jetzt so,
49 dass das der Speiseingang ist, ja. Ich
50 sage immer Falttüre dazu, die Leute
51 stellen sich dann immer so eine Plastik-
52 Falttüre vor, die was normal früher in das
53 WC gegangen sind oder in den Abstell-
54 raum. Also im Prinzip schaut das aus,
55 wie zwei Küchenfronten mit 60 Zenti-
56 meter, die Griffe sind in der Mitte, das
57 heißt ich ziehe in der Mitte an und die
58 zwei Flügeln schlagen einfach zusam-
59 men. Sehr, sehr einfache Kombination.
60 Und es schaut einfach optisch schöner
61 aus, als ob einfach ein [...] Türgriff. So
62 schaut das dann aus. Ich habe einmal
63 so einen Spei-Ersatz einmal gegenüber
64 der Küche gemacht, weil sich diese
65 Ecke sehr gut angeboten hat, das war
66 eine Sanierung. Und da hat die Kun-
67 din gesagt, er will [...] Stauraum in der
68 Küche, weil wir eine Wand weggerissen
69 haben. Sieht man eh da, wir haben da
70 ziemlich aufgemacht Richtung Wohn-
71 Esszimmer und natürlich war dann
72 wenig Platz. Jetzt habe ich gesagt, okay
73 dann machen wir so eine Falttüre, und
74 jetzt hat sie eine jede Menge Stauraum.
75 Also sie kann hunderte Marmeladeglä-
76 ser machen. Da ist es auch so, das ist
77 auch eigenartig, weil da kommt ja nicht
78 einmal ein Oberkasten. Aber das war so
79 gewünscht und das muss man auch im

Vorfeld wissen. Und da ist es so, dass
das der Speiseingang ist. Eine normale
60 Zentimeter Türe. Der Kunde hat
dahinter einen Weinkühler oder einen
Kühlschrank, einen zusätzlichen. Also,
da muss man auch aufpassen, wenn
man so etwas plant, dass man die Kun-
den im Vorfeld unterrichtet, dass man
sagt, da muss man die zwei Seitenhalter
weg schrauben, weil man hat ja nur [...].
[...] Türen einfach aufmacht. In meinen
Beratungen verschwendet immer wieder
Zeit die Beratung: Was soll ich mir
für einen Ofen kaufen? Und ich habe mir
gedacht, ich nehme das heute zum er-
sten Mal als Anlass, mit Ihnen jetzt schon
einmal ein bisschen zu philosophieren,
was braucht man? Ich selber habe seit
fünf Jahren einen Dampfgarer mit Heiß-
luft. Und habe ein Sologerät, das heißt,
für mich ist das ein Gerät. Dampfgarer
und Heißluft. Wir kommen mit dem ganz
gut zurecht, außer wir haben Besuch.
Und wir machen Gemüsesuppe drin-
nen, wir machen die Gans drinnen,
wir machen auch Knödel drinnen und
machen dann auch noch die Nach-
speise drinnen. Dann wird das natürlich
sehr, sehr eng. Aber wir können uns
dann helfen, meine Frau und ich, wir
machen das wie in der Gastronomie.
Wir machen alles fertig, ja. Und wenn
die Gäste kommen wird das einfach
regeneriert. Und dann kommt das prak-
tisch schon als Regeneration heraus
und schmeckt genau so, wie es um elf
geschmeckt hätte. Funktioniert! So kann
man sich ein bisschen helfen.

J. S.: Gemüsesuppe mit Heißluft?

H. B.: Nein, mit Dampf. Also wir
tun die Karotten rein, das wird dann
gedämpft, dann kommt der Pürierstab
rein, wird gewürzt und die Suppe ist
fertig.

Aus dem Publikum: Die Gans
machen Sie im Dampfgarer?

H. B.: Perfekt...

Aus dem Publikum: Das wird knusprig?

H. B.: Soll ich Ihnen was sagen? Das
war meine erste Sache, was ich gekocht
habe. Und zwar deswegen, meine Nach-
barin hat uns zum Gänseessen eingela-
den, und ich habe gesagt: Wir machen
einen Test. Ich packe mein neues Gerät
aus, das haben wir auf den Küchentisch
hingestellt, in der Küche, und sie hat
ihren alten Siemens angeworfen. Sie
hat zwei Gänse gekauft, waren Bruder
und Schwester, [... Gelächter ...], drei-
einhalb Stunden. Das ist wirklich kein
Spaß, ich habe nicht gewusst, was ich
machen soll. Das ist so, man hat 200
Rezeptspeicher drinnen. Aber eine
Gans mit dreieinhalb Kilo habe ich nicht
gefunden. Da ist ein Hendl drinnen mit
ein Kilo vierzig. Was sich halt normale
Menschen machen. Und wir haben das
dann wirklich gemeinsam, man muss
sagen, ich habe keine Zeitersparnis
gehabt. Also ich habe genau die drei
Stunden 10 gebraucht, wie im Siemens-
ofen. Und wir haben die zwei Gänse
herausgegeben, haben sie auf einen
großen Tisch gelegt und haben die dort
zerlegt. Und es war 100 und 1. Weil im
Dampf das so ist, durch diesen Dampf
wird einfach das Fleisch viel mürber.
Also das ist ja richtig heruntergefallen,

ja! Das war knusprig und braun, also von außen haben sie gleich ausgesehen. Ziemlich gleich. Aber innen war es einfach richtig. Aber jetzt, und meine Frau ist Vegetarier [... Gelächter ...], nein, aber [...]. Unser neuer Dampfgarer kommt von einem anderen Hersteller mittlerweile seit Weihnachten. Und ich habe von meinem Jäger einen Rehrücken gekriegt. Einen echten. Und ich habe gesagt, Ernst, was soll ich mit dem machen? Sagt er: Nimm 65° Kerntemperatur und das passt! Und das ist wirklich so, man gibt es einfach in den Dampfgarer, sagt, man möchte jetzt 40% Dampf haben 180°, den Bratenthermometer rein, der hat geklingelt bei 65° und ich habe das dann gelassen und es war wirklich perfekt. Also das Kochen wird immer leichter, auch für uns Männer. Das ist auch selbsterklärend durch die 300 Rezepte. Nur, es ist so, es gibt so viele verschiedene Einflüsse von außen. Der eine sagt: Kauf Dir nur einen Dampfgarer, das reicht, da kannst Du alles kochen, was Du sonst auch kochen tätest. [...] Und dann gibt es diese Kombi-Geräte, Dampf mit Heißluft, bis zum Bratenthermometer. Und dann gibt's natürlich noch ganz normale Backöfen, wie man sie früher gehabt hat, aber mit Dampfstoß! Das ist für die, die viel Brot backen tun, zum Beispiel. Da kann ich sagen, ich nehme halt jetzt einen normalen Backofen und mach halt einen Dampfstoß dazu. In beiden Geräten, sobald ich einen Dampf habe und Heißluft, kann ich was [...].

J. S.: Sag, gibt es ein Seminar zum Dampfgarer kochen?

H. B.: Das wäre ein Endloses Thema. [...] Ich lade die Leute normal zum Essen ein. [...] Das ist meine Ausstellung und ich habe das dann in geöffnetem Zustand noch einmal fotografiert, weil man erkennt da nicht diese Wärmeschublade, die was da unten eingebaut ist. Und zwar ist das so, wenn Sie etwas regenerieren, das kommt mit 120° heraus, und die Nudeln oder so, das kühlt dann relativ schnell aus. Deswegen ist es nicht schlecht, wenn Sie es schnell wieder regenerieren oder portionsweise den Schweinsbraten machen. Dass man dann immer Wärmeschubladen hat. Also für mich, ja, aufgrund meiner Erfahrung ist es besser, man macht einen kleinen Heißluft mit Dampf, man macht einen normalen Backofen, der eh nicht so viel können muss und dann habe ich da noch die Wärmeschubladen. Ich glaube, dann ist man sehr gut ausgestattet. Ein Hersteller ist jetzt ganz neu vorgeschritten und macht jetzt Dampf mit Mikrowelle. Mir ist ganz schlecht geworden, weil ich bin der Anti-Mikrowellen-Verkäufer. Ich bin sehr stolz, dass ich in den letzten 20 Jahren nur drei Mikrowellen verkauft habe. Und jetzt einen sehr guten Ersatz habe mit Dampf. Ich weiß nicht, für was man das braucht. Ich kann es Ihnen nicht sagen. Da ist ein Bild jetzt, wie man da sieht, da ist so ein kleines Wasser[...], es gibt aber, wenn es dampfunterstützt ist, dann sagt der Ofen: Bitte halte mit Glas hin, ich brauche jetzt 150 Milliliter Wasser. Und dann tut man das weg, das ist hinten gespeichert und der gibt es dann

ab, wenn er es braucht. Also Sie sehen eh, Geräte nehmen auch sehr, sehr gut ab.

J. S.: Kann man aufs Handy auch schicken, oder?

H. B.: Kann man aufs Handy auch schicken, ja. Das geht mittlerweile schon. Wenn man ganz viel Geld hat, kann man sich natürlich drei Wärmeschubladen kaufen und einen Kaffee[...]. Allerdings da müssten wir dann ein Fenster zumauern, damit wir das schön verteilen können. [...] Ich habe da eine Situation mit Standkühlschrank, das kommt auch immer wieder das Thema vor, bitte beachten Sie, dass Sie Standkühlschränke mindestens fünf bis zehn Zentimeter seitlich zur Küche Abstand sein muss. Aufgrund der großen Türen, aufgrund der Dicke der Türen geht sich das nicht aus, dass man einfach gadenlos anschließt. Und ich mache das dann einfach nur [...], aber für manche Leute ist das einfach so wichtig, so ein Eiswürfelschrank. Das habe ich fotografiert, weil mir das so gut gefallen hat, weil mich der Architekt gelobt hat, das ist die erste Küche, die was in mein Haus passt. Ist nicht aufgefallen. Wir haben sieben Hochschränke. Und alles weiß und schwarz.

Aus dem Publikum: Ja, aber da wird wahrscheinlich auch nicht gekocht, in der Küche.

H. B.: Die hat drei Kinder, die Frau.

Aus dem Publikum: Aber das heißt noch lange nicht, dass die dort kocht.

H. B.: Die war noch nie beim Macy. [... Gelächter ...]

J. S.: Ich glaube, die können kein Geld herschenken. [... Gelächter ...]

H. B.: Nein, die Küche hat 17.000 Euro gekostet, der Architekt war sehr teuer. Die neue Küche 17.000 Euro gekostet.

J. S.: Ein Klacks.

H. B.: Ich lege sehr viel Wert auf Beleuchtung in der Küche. Speziell wenn es so große Eckfenster sind oder überhaupt Fenster in der Küche sind, das sollte man gut beleuchten. In dem Fall haben wir einfach dann im Nachhinein Edelstahlteile aufgehängt, womit wir auch die Barplatte sehr gut beleuchten können. [...] Da ist vom selben Haus der Wohnbereich. Auch da sieht man auch gleich sofort, da wird der Kachelofen mit beleuchtet in der Nische. Sie sehen eh, ich glaube, das ist je nach Stimmung, ist es gut, wenn man drei, vier so verschiedene Beleuchtungskörper hat. Das haben wir beim letzten Mal schon gehabt. Mein Lieblings-Esszimmer. Ich finde es einfach sehr gemütlich. Da ist auch wieder mit der Lichtquelle, mit diese [...] in der Rigips-Decke sehr gut. Da kann ich Euch das Foto schicken. [...] Das war in Wien, da haben wir so eine Wohnung umgebaut. Da hat sich eigentlich auch oben alles verändert. Der Kunde wollte nicht [...] herumstemmen. Und da habe ich gesagt, da tut man sich am leichtesten, wenn man einfach eine Rigips-Decke macht. So wie da, da kann ich geführtes Licht machen. Da war ich leider zu schnell mit dem Fotografieren, wie Sie sehen.

J. S.: Da fehlt die Lampe.

01 **H. B.:** Ganz eine spezielle Sache.
02 Der Kunde hat sich vom Flohmarkt was
03 geholt. Diese roten Lampen. Da hat er
04 gesagt: Kann ich die auch aufhängen?
05 Sag ich: Na sicher, wenn es Dir Spaß
06 macht und Dir gefällt. Da muss man
07 auch einfach nur sagen, wichtig ist,
08 dass es gutes Licht gibt. Ich brauche
09 sehr oft auch Raumteilerüren, wenn
10 ich jetzt irgendwo eine Wand wegreiße,
11 dann haben wir oft vielleicht doch zu
12 wenig Stauraum. Ich möchte Sie nur ein
13 bisschen sensibilisieren darauf. Es gibt
14 raumhohe Regale, die auch in Schienen
15 fahren. Man kann dann flächenbündig
16 einen [...] hineinbauen. Und man kann
17 das Regal auch verschieben. Wenn
18 es jetzt nicht eine Tür sein soll. Man
19 kann auch so Raumhohe Schiebetüren
20 machen. Ich mein, ich weiß schon, da
21 kannst Du wieder eine Innentüre wen-
22iger verkaufen, wenn ich das einbaue,
23 aber es kann durchsichtig sein, dass
24 der Wohnraum erweitert wird. Oder
25 kann auch mit Mattglas sein. In dem Fall
26 haben wir einen Fernseher mitten hinein
27 gestellt, weil die Kundin den Büroraum
28 abgetrennt haben wollte. So schaut das
29 auch aus mit einem Schrankraum zum
30 Beispiel. Haben wir dann mit Holz unter-
31 legt. Und das war's schon! Danke!

32 **J. S.:** Das war's noch nicht ganz.

33 **H. B.:** Aja, wir kommen noch dran.

34 **J. S.:** Aber Sie sehen, jetzt haben Sie
35 mit Ihrem Entwurf verschiedene Inputs
36 gekriegt. Sie sind draufgekommen: Die
37 Küche muss größer sein, kleiner. Das
38 Badezimmer ganz anders. Und da ist es
39 so, bei meinen Kunden, dass halt dann
40 die Pläne in Wirklichkeit fünf, sechs
41 mal verfeinert werden. Am Anfang tut
42 man schon die Zimmer noch größer,
43 kleiner machen. Beim fünften Mal geht
44 es dann schon um Fenstergrößen und
45 Dachneigungen. Aber wichtig ist eben,
46 dass die Pläne immer genauer werden.
47 Weil das Ziel soll ja sein, dass Sie dann
48 einen Einreichplan haben, nachdem Sie
49 dann bauen können. Wo Sie dann nicht
50 mehr überlegen müssen: Wo kommt
51 eine Dusche hin? Was kostet eine Bade-
52 wanne? Kriege ich jetzt mein Eckfenster
53 oder nicht? Die Familie hat das verstan-
54 den, der hat das Fenster drinnen gelas-
55 sen in der Küche auf der Seite. Und
56 so geht es halt. Pläne werden immer
57 genauer, immer feiner. Im Obergeschoß
58 sieht man da ja diese Höhen, dieses
59 Haus hat Bauklasse 1. Da kann man
60 eineinhalb Meter im Obergeschoß auf-
61 mauern. Dann fängt die Dachschräge
62 an. Da hat man die Kinderzimmer auf
63 der Westseite, damit am Nachmittag
64 die Sonne rein scheint, wenn sie Auf-
65 gaben machen. 15 Quadratmeter, 16
66 ist ein Kinderzimmer. Links ist dann ein
67 Schlafzimmer auf der Nord-Ost-Seite,
68 das heißt, das ist die kühlere Seite, weil
69 da ja ab Mittag schon keine Sonne mehr
70 hin scheint. Der Schrankraum auf dieser
71 Seite, Badezimmer. Und da in der Mitte
72 ist da so eine sonnige Diele, das ist oft
73 so ein Multifunktionsbereich. Wo man
74 halt einmal für Kinder eine Eisenbahn
75 aufbauen kann oder auch ein Piano
76 hinstellen kann oder einen Schreibtisch
77 sich selber hinstellen kann oder einen
78 Lesesessel. Solche Sachen kann man
79 sich halt überlegen. Die Pläne werden

immer genauer. Ich empfehle Ihnen,
dass Sie am Anfang von der Planungs-
phase wirklich nur ans Planen denken.
Und nicht alles gleichzeitig. Wenn Sie,
bevor Sie den Plan zeichnen, schon
überlegen, wie viele Ziegel Sie kriegen
und welchen Ofen, dann fängt Ihnen
der Kopf zum Rauchen an. Eines nach
dem Anderen. Wenn Sie die Entwürfe
einmal so weit haben, dass Sie wis-
sen: Wie groß ist mein Haus, wie wird
es ausschauen? Dann ist der Kopf ein
bisschen freier, und dann geht es zum
nächsten Schritt weiter in der Planungs-
phase. Bevor dann der Energieausweis
und die Einreichpläne gemacht werden.
In der Planungsphase überlege ich,
welche Materialien nehme ich? Beim
Entwurf ist das noch egal: ist es ein
Holzhaus, ist es ein Ziegelhaus? Da wird
Ihnen jetzt mein Kollege, der Herr K. S.
sagen, warum Sie ein Holzhaus machen
sollen.

K. S.: warum, ja warum? Ja, das Holz
ist einer der ältesten und ein sehr flexi-
bler Baustoff. Man kann natürlich nicht
nur Neubauten, Umbauten, Zubauten
machen, wir machen auch Aufstockun-
gen. Eines ist natürlich klar: solange
man mit Holz baut, die Ausführungs-
sorgfalt ist natürlich wesentlich genauer
zu nehmen als bei den Massivbauten.
Vor allem Sockelanschlüssen, Fenster-
bankanschlüssen, Deckenanschlüs-
sen, Dachanschlüssen ist natürlich der
Werkstoff, ... der verträgt sich nicht gut
mit Wasser. Auf so etwas sollte man
unbedingt Rücksicht nehmen. Bei den
Holzbauten unterscheidet man prinzi-
piell zwischen zwei große Bauweisen
einmal: das ist der Holzrahmenbau und
der Holzmassivbau. Der Holzrahmen-
bau hat den Vorteil, ... das besteht aus
stehenden Stilen, auf der Innenseite
eine OSB Platte eingebracht für die
Luftdichte und aussteifende Gebäude-
ebene. Auf der Außenseite wird eine
Putzträgerplatte angebracht, die was
nachher verputzt wird. Oder bei hinter-
lüfteten Fassaden wird dann eine DHF
Platte oder je nach dem, ... man kann
jede Fassadengestaltung entweder mit
einer Eternit-Fassade oder mit einer
Holzfassade gestalten.

J. S.: DHF Platten, was ist das?

K. S.: Das sind diffusionsoffene Hart-
faserplatten. Das ist so ähnlich, wie
eine OSB Platte auf der Innenseite, die
kann man auf der Außenseite genauso
einsetzen, damit mein Wandaufbau
immer Diffusionsoffen bleibt. d.h. die
Wandaufbauten sollten so aufgebaut
sein, von innen nach außen, diffusions-
offen. Sollte es zu einem Kondensat im
Bauteil kommen, sollte prinzipiell mög-
lichst sowieso nicht sein, kann das nach
außen weg diffundieren. Die Holzmas-
sivbauweise, sogar beim Holzrahmen,
bringt aber meistens auf der Innenseite
noch eine Installationsebene, wo ich
dann die Elektroleitungen relativ einfach
verlegen kann und meine Luftdichte
Ebene nicht durchdringen muss. Das
kann eine Heraklith-Platte sein, das
kann eine Installationsebene sein aus
einer Staffelekonstruktion. Die kann man
sich zum Beispiel selber machen, wenn
man so was möchte. Und dann entwe-
der Gipskarton oder Gipsfaser drauf.

[...] Das ist natürlich auch wieder einer Kostenfrage, klar. Bei den Holzmassivbauweisen unterscheidet man quasi, also das sind dann immer übereinander geleimte Kreuzlagen, übereinander, bis man eine dicke Wand hat. Eben in Massivbauweise, in Holzmassivbauweise 10cm. 10cm deswegen, weil ab 10cm ist die Wand selbst dampfdicht. D.h. ich brauche nur noch die Stöße verkleben auf der Innenseite und ich kann außen einen Fassadenaufbau machen. Und innen entweder die Elektroleitungen einfräßen, oder auch wieder drüber eine Installationsebene machen. Bitte eines nur, wenn Sie mit Holz bauen, geben Sie keine Vollwärmeschutz-Fassaden da drauf. Ich finde, das ist nicht stimmig, dass man da dann Styropor-Fassade oder eine EPS Fassade drauf gibt und das dann verputzt. Zur Bauphysik gibt es eigentlich eh nur zu sagen, dass ... bezüglich Brandschutz ist eigentlich seit Februar alles über den Haufen geworfen. Also wir haben jetzt für die Bauklasse 1 keinen Brandschutz mehr im Einfamilienhaus. Was ich so arg finde, Carport, also Carport heißt das jetzt nicht mehr, Stellplätze, Garage, also was immer an der Grundgrenze steht braucht einen Brandschutz und im Gebäudeinneren brauche ich gar keinen Brandschutz mehr. Ist halt so. [...] Und überall Rauchmelder. Auch im Ziegelhaus.

A. P.: Also wenn sie ein Holzhaus bauen wollen, müssen Sie nur, wenn Sie einen Keller haben, die Kellerdecke in 3-60 bauen. Oder betonieren, dann haben Sie das eh automatisch. [...]

K. S.: Ja puncto Schallschutz ist zu sagen, die Außenwände sind prinzipiell ja sowieso um 10dB besser, wie Außenfenster also... und es gibt natürlich auch noch Schallschutzfenster, aber das werden Sie natürlich alles noch hören. Masse ist natürlich immer besser, also das heißt, natürlich ist der Massivbau im Schallschutz besser.

Aus dem Publikum: [...] Trittschall [...].

K. S.: Entschuldigung, das habe ich noch vergessen: Das ist natürlich ein wesentlicher Punkt also, da sollte bei der Decke unbedingt eine Holz-Massivdecke nehmen. Weil die Massivdecke leicht nicht so schwingt, jede Tramedecke schwingt ein bisschen. Eine Holz-Massivdecke schwingt nicht und da ist natürlich auch der Trittschall wesentlich besser.

A. P.: Das Problem ist, ich mein ich das schon ein paarmal gemacht, das Problem ist nicht in der Decke selber, sondern die Flanken. Also der Übergang Außenwand auf... da bringe ich nicht den Schallschutz zusammen. Da ist meistens irgend eine Beschwerde dann vom Bauherrn.

K. S.: Ein wesentlicher Vorteil natürlich im Holzbau ist natürlich der Baufortschritt. Also die Wände werden im Werk gefertigt, auf die Baustelle transportiert und dort eben versetzt. Da auch einmal in der Rohbauphase. Das Haus ist im Erdgeschoß verputzt worden. Und im Obergeschoß ist eine Eternit-Fassade eben mit dieser [...] was wir vorher schon besprochen haben, angebracht.

Das ist ein Beispiel einer Aufstockung. Das ist eh da bei uns in der Gegend. Da hat die Familie [...], da ist der wesentliche Vorteil beim Holz sowieso. Ich habe innerhalb von drei Tagen wieder ein dichtes Dach. Das heißt, wenn man da drunter im Erdgeschoss noch wohnt, ist das eine große Erleichterung. Ja, zu den Grundrissformen ist zu sagen, es ist prinzipiell natürlich jede Grundrissform möglich. Wesentlich bei auskragenden Bauteilen, so wie beim linken Bild, ist der Vorteil beim Holz sowieso beim Auskragen, dass das im Holzbau relativ leicht herstellt, wie beim Massivbau. Der Massivbau braucht dann natürlich irgendwelche Betonunterzüge, das geht im Holzbau mit Fachwerk oder diversen Holzverstärkungen. Hier zum Beispiel noch: Eine Balkonausbildung. Da fehlt noch das Geländer, drum schaut es auch besser aus! Ja, zu den Dachstühlen ist zu sagen, prinzipiell die Dachstuhlform richtet sich meistens nach der Gestaltung. Ob man Flachdach, Mansarddach, Satteldach, Walmdach, ... das ist eigentlich rein der Gestaltung überlassen. Prinzipiell sollte man nur beachten, dass man die Dachneigung, sollte man einen Ziegel decken, eben die Mindestdachneigung von 22° einhält, also das ist die Regeldachneigung für Dachziegel. Vorher sollte man sich natürlich überlegen, ob man Solaranlagen oder Photovoltaikanlagen auf das Dach macht, weil das natürlich für das Dach ja wesentlich ist. Weil es ja natürlich zu einer höheren Belastung kommt. Und in der ÖNorm steht, Last für Photovoltaik- oder Solaranlage. Dachvorsprünge kann man natürlich auch machen. Die sind nicht nur konstruktiver Schutz für das Gebäude, sondern auch, ... kann man natürlich auch als Beschattung nutzen, wenn man eine [...] machen will. Bei der Photovoltaikanlage ist es so, dass erhöhte Schneelast gerechnet wird. [...] Das sagt die Norm. Es ist nur zu vermeiden, dass der Schnee vom Dach abrutscht. Wenn wir überhaupt einen Schnee haben. Ja so prinzipiell bei der Schräge und Dachneigung habe ich etwas zu sagen. Wie gesagt, Mindestdachneigung bei Dachziegeln sind 22°, es gibt natürlich auch Hersteller, die garantieren auch noch darunter. Ich würde das mit Vorsicht genießen, weil gerade, wie es jetzt ist, die Tage werden warm, mit dem [...] schneeverhalten sollte man ein bisschen aufpassen mit der Regeldachneigungsunterschreitung. Unter 22° kann man natürlich auch meistens dann entweder eine Blecheindeckung oder eine Foliendeckung. Unter 15° muss man sagen... prinzipiell immer eine Ausführung mit erhöhter Regensicherheit. Bis 7° kann man das Blechdach noch ausführen. Unter 7° geht eigentlich nur mehr Foliendeckung. Also Kautschukfolie. Die Materialien von den Dachziegeln sind meistens Beton oder Ton. Bei Blecheindeckung ist es meistens Aluminiumeindeckung. Das Produkt Prefa wird wahrscheinlich jedem etwas sagen. Zink-Titan würde es auch noch geben. Das ist Edelmetall genauso wie Prefa. Kupfer ist momentan wahrscheinlich eher kein Thema. [...] Entweder

01 Foliendeckung oder Blecheindeckung.
02 Also bis 7° kann man Blecheindeckung
03 machen, unter 7° Foliendach.

04 **J. S.:** Was machen wir, dass wir den
05 Wind nicht hört bei der Blecheinde-
06 ckung?

07 **K. S.:** Entweder Strukturmatte unter-
08 legen oder [...]. Vorher hat man die
09 Blechdeckung 62cm breit gemacht,
10 jetzt sind es nur mehr 50cm. Weil es
11 eben passiert ist, dass diese Bahnen
12 sich im Wind teilweise [...]. Das kann
13 auch nicht mehr passieren. Das hat man
14 damit verhindert.

15 **Aus dem Publikum:** Das heißt, Du
16 hast nur einen Blechstreifen hinunter
17 über das ganze Dach?

18 **K. S.:** Genau, bis 12 Meter. Ab 12
19 Meter muss es gestüekelt werden. Eben
20 wegen der Längenausdehnung der
21 Bahnen.

22 **Aus dem Publikum:** Das geht in
23 einem durch?

24 **K. S.:** Ja, Du kannst es auch 30
25 Meter machen. Produktionstechnisch
26 kein Problem. Transportieren muss man
27 es können. [...] Na, prinzipiell machen
28 wir Blecheindeckung eher sowieso nur
29 deswegen, weil es wegen dem Winkel
30 anders nicht mehr geht. Weil eine
31 Blecheindeckung ist wesentlich teurer
32 als eine Ziegeleindeckung. Günstiger
33 ist eine Ziegeldeckung immer.

34 **Aus dem Publikum:** Von der Lebens-
35 dauer: Wird wahrscheinlich auch länger
36 halten, das Blech?

37 **K. S.:** [...] Also Blecheindeckungen
38 gibt es auch schon 100 Jahre, oder so.

39 **A. P.:** Wir haben ja damals keine
40 wirklich windsicheren Dächer gebaut.
41 Sondern haben nur am Rand vernagelt.
42 Das hat sich jetzt auch in der Norm ver-
43 ändert. Die Dächer werden jetzt abge-
44 nommen für die jeweilige Belastung.
45 Und daher sind ja eigentlich die Ziegeln
46 alle mit Halteklammern befestigt, also
47 so wird das Dach an sich nicht undicht.
48 Weil es kann kein Ziegel verrutschen
49 und Ton hält auch 80 Jahre.

50 **K. S.:** Also prinzipiell muss man
51 sowieso sagen, dass sich in den letz-
52 ten zweieinhalb Jahren Ziegel- und
53 Blecheindeckungen am meisten durch-
54 gesetzt haben. Und am besten bewährt.

55 **A. P.:** Freifläche auch! In Wahrheit
56 schon.

57 **K. S.:** Ja... Was soll ich da jetzt
58 sagen? [...] Wie gesagt, das hat sich
59 auch am besten bewährt, dass man
60 eigentlich Flächen mit größerer Nei-
61 gung, dass die einfach länger halten.
62 Also diese Folieneindeckung funktio-
63 niert.... nicht überall.

64 **Aus dem Publikum:** Eine Frage: auf
65 der Energiesparmesse habe ich gese-
66 hen, die Eternit hat auch einen Stand
67 gehabt und verkauft auch noch immer
68 Eternit-Dächer. Das ist ja nicht... das
69 Asbestzeugs gibt es zwar nicht mehr,
70 aber

71 **K. S.:** Ach so, Faserzement! Das
72 habe ich vergessen. Entschuldigung.

73 **Aus dem Publikum:** Geht das auch
74 für flachere Dächer?

75 **K. S.:** Nein, Regeldachneigung laut
76 Norm: 22°! Es gibt, wie gesagt, [...] zum
77 Beispiel hat einen Dachziegel, der geht
78 bis 15°. Da würde ich vorsichtig sein.
79 Vor allem, grad wie wir es vor 14 Tagen

gehabt haben, wo ein relativ starker
Wind und Schneefall war, also jedes
Unterdach war 100prozentig voll mit
Schnee. 100prozentig!

A. P.: Und man muss auch dazusa-
gen, dass unsere Unterdächer ja diffusi-
onsoffener geworden sind. Früher hat es
Bitumenplatten gegeben, die was dicht
waren, jetzt haben wir diffusionsoffene
Bahnen, die nicht so regensicher sind.

K. S.: Genau!

J. S.: Man sieht, es ist was dahinter!

K. S.: Ja, also wenn man sich fragt,
warum man eigentlich mit Holz bauen
sollte: Holz ist eben langlebig, Holz
ist zeitlos. Der wesentlichste Punkt ist
aber: Holz wächst nach und ist biologi-
sch abbaubar. Und es ist CO2-neu-
tral beziehungsweise ich habe keinen
Bedarf an Primärenergie, so wie es zum
Beispiel Kohle oder Erdöl. Und das ist
meiner Meinung nach der wesentlichste
Punkt: die Nachhaltigkeit! Ja, man kann
natürlich nicht nur in Holz bauen, son-
dern auch in Ziegelbauweise. Da wird
Ihnen der Herr A. P. jetzt etwas erzählen.

A. P.: Nach dem der K. S. eh schon
viel erzählt hat. Ich bin selber kein aus-
führender Baumeister und sehe das
sehr neutral. [...] Und sehe halt dort
und dort die Probleme. Ziegelbau, alles
was im Bereich des Erdreiches geht, wenn
man sich ein Holzhaus baut, bitte, man
sieht es oft in so Fertigteilhausdetails
drinnen. Da steht praktisch die Wand-
konstruktion direkt auf der Rohdecke
drauf. Man macht dann einen Terrassen-
aufbau, man hat dann barrierefreie
Anschlüsse, man macht praktisch Fuß-
bodenniveau gleich Ausgang Terrasse.
Hat dann vielleicht einen Terrassenbe-
lag, der ... dann hab ich dort einen Drain-
agebeton und der Oberbeton hängt
dann Richtung Holzbau. Und dann gibt
es, das was jetzt dann öfters in einem
bestimmten Fernsehsender gezeigt
wird. Die großen Probleme. Das heißt:
wenn man Holzbau macht, dann bitte
schauen Sie, dass Sie das irgendwo
wegbringen und von der Wasserfüh-
renden Ebene, das sind 30 Zentimeter
in der Norm, [...]. Also wirklich einen
Betonsockel betonieren und dann den
Holzbau drauf stellen. Also, wenn wir
zwei miteinander Holzhäuser bauen,
dann hat er eben einen Sockel im
Beton. Ist ja eigentlich so die geschei-
tere Lösung. Weil die Abdichtung, wie
Sie richtig vorher gesagt haben, wie
lange hält so eine Abdichtung? Wenn
ich Ihnen da so eine Bitumenpappe
oder irgendwas drauf tue, das hat dann
eine Lebensdauer von 10 Jahren, 15
Jahren. Die können schön langsam
undicht werden, ich merke nichts und
so wie der Herr richtig gesagt hat, Holz-
bau ist halt ein Bauteil oder Baustoff,
der mit Wasser eine Wirkung zeigt, also zum
Modern anfängt. Und dann habe ich
irgendwann einmal ein statisches Pro-
blem. Das ist der große, große Vorteil vom
Massivbau. Da sehe ich nichts, da habe
ich zwar auch einen Mangel, ich merke
nichts, außer ich habe nasse Flecken.
Das bringt eben der Massivbau. Aber
über das Thema werden wir nicht so
viel reden, ich möchte eigentlich nur ein
bisschen was drüber sagen, über Zie-
gelbau. Es gibt diverse Arten. Man kann

einen Massivbau in Fertigteilbauweise machen, es gibt Ziegelteilbauweise, da kann man ganze Fertigteilwände hinsetzen. Ist so ähnlich wie beim Holzbau zu sehen. Das man auch mit dem Autokran hinkommen kann, man das aufstellen lassen kann. Da gibt es ein paar Erzeuger. Sieht man nicht oft, das ist eher mehr für den Fertigteilhausbau. Die Variante des Holzbau, ich glaube, dass es auch ein Kostenfaktor ist. Dann gibt es nach wie vor die klassische Mauermethode, dass ich herkömmlich mauere. Mauerwerke in Massivbauweise mit Ziegeln, Ytong, das ist eher ein anderer Baustoff, den man verwenden kann. Da hat sich auch etwas getan: Es war zu meinen Beginnzeiten als Bautechniker so, dass man alle Einfamilienhäuser mit 38er gebaut haben. Dann hat es den Schwenk gegeben, so Ende der 90er, hin zu Wärmedämmfassaden mit erhöhten Wärmedämmstoffstärken. Dann ist 10 Jahre alles im 25er gebaut worden mit starkem Vollwärmeschutz draußen. Hat auch gewisse Vor- und Nachteile. Vorteil ist bei solcher Bauweise, dass ich mich gestalterisch schon ein bisschen auslassen kann. Ich kann Auskragungen machen, ich kann Mauerwerk mixen, indem ich in Ziegelbauweise Stahlbetonelemente... ich kann große Öffnungen machen, so dass ich zum Beispiel sechs Meter Schiebetür reinbringe. Das funktioniert alles ganz gut in Kombination mit einem dünnen, tragfähigen Mauerwerk und das kombiniere ich mit Stahlbeton. Hat unter ökologischen Gesichtspunkten auch wieder ein bisschen eine Rückbesinnung, weg vom EPS zu kommen. Ist die letzten 5 Jahre der Trend im Massivbau zu spüren, dass man wieder auf vollmineralische Aufbauten geht. Der Trend geht zurück zu noch einem stärkeren Ziegel. Zum 50er Ziegel. Und hat dann wirklich verzichtet dann draußen auf Vollwärmeschutzsysteme. In dieser Bauweise sollte man darauf achten, dass man halt sich überlegt, wie schauen meine Fensterausbildungen aus? Brauche ich große Fenster nicht? Weil für mich persönlich ist es immer sehr schlecht, wenn ich sage, jetzt will ich sehr modern bauen, hab große Öffnungen, und mische dann einen sehr hochwertigen Ziegel dann mit Stahlbeton und muss dann einen Wandanteil von 25% wieder mit einem Vollwärmeschutz machen. Den Rest macht man mit einem mineralischen Putz. Und das ist halt immer nicht gut, wenn ich zwei verschiedene Putzoberflächen habe, und -untergründe. Das eine ist Ziegel und das andere ist dann EPS und mische das mit einem Putz darüber. Weil da auch Unterschiede sind. Also wenn man mit einem 50er Ziegel bauen will, vielleicht zwei oder drei Elemente lassen offen, aber den Rest sehr konventionell bauen. Ohne irgendwelche Auskragungen, weil sonst ist schade um diesen Baustoff. Also vom Bauteil her. Weil sonst mixe ich viel zu viel... ich habe eine Gebäudefassade gesehen, da sind... auf der Südseite ist ein Drittel Ziegel und zwei Drittel Stahlbeton. 50er Ziegel! Also das ist ein Horror, technisch gesehen. Was man noch sieht heutzutage, was Sie wahrschein-

lich eh schon wissen, herkömmlicher Mauermörtel ist nicht mehr gefragt. Weil es erstens Personal einspart auf der Baustelle. Die meisten Ziegelhersteller haben ihre Merksätze dabei, dass sie den Dünnbettmörtel im Mittelbettmörtel verarbeiten. Das heißt, das ist ein Kleber, der Ziegel wird geklebt. Oder im linken Bild sieht man auch einen Hersteller, der praktisch mit Schaumkleber arbeitet. Das ist auch irgendwo aus der Situation gekommen, dass die Baustoffindustrie der Ziegelindustrie gesagt hat, man muss auch unter 5°C bauen können. Und mit einem Schaumkleber kann ich zum Beispiel auch bis minus ein zwei Grad im Winter arbeiten.

Aus dem Publikum: Das ist aber sich nicht recht gesund, oder?

A. P.: Ich sage einmal: Der Ziegelhersteller sagt, es ist nichts chemisches drin. [...] Nichts tragisches, was einen Umwelt... oder einen Einfluss hat.

Aus dem Publikum: [...]

A. P.: Das ist aber die andere Frage, wie gut ist das Klebeband bei einem Holzriegelbau. Das ist halt die Thematik, wo ich sage, wenn mich einer fragt: Widerspruch Holzbau oder nicht oder Ziegelbau? Es werden ja im Holzbau viele Klebemittel verwendet. Das heißt, das weiß ich ja auch nicht, wie lange der Kleber hält und wie lang ist das dampfdiffusionsdicht? Ich habe einmal mit dem ISOCELL geredet, der hat mir gesagt, wir wissen es nicht, wir haben praktisch noch Versuchsreihen laufen, wo das simuliert wird, die Lebensdauer. Und dann wird ein Prüfzeugnis darauf geschrieben. Also 15 Jahre oder so etwas. [...] messen lassen, nach 15 bis 20 Jahre, wie verändert sich das? Das wird undicht, klar. Das ist halt der Nachteil, der Nachteil, wo ich sagen muss, das bringt die Baumeister und die Massivbauweise ein bisschen in den Vordergrund, weil man sieht, da habe ich einen Riss, da ist meine undichte Stelle, die habe ich gleich im Visier. Beim Holzbau mit Vorsatzschale, da sehe ich eigentlich nicht was dahinter mit den abgeklebten Folien passiert. Mein Anhaltspunkt zum Holzbau wäre eigentlich eh der, der aber leider der teuerste ist, wie es vorhin der K. S. gesagt hat, mit Kreuzlagenholz. Weil da brauch ich das Ganze nicht wirklich. Da bin ich automatisch ganz dicht. Die Stöße, ja, muss man überkleben. Aber es ist auf jeden Fall gescheiter. Die Dämmung liegt außen hinterlüftet.

K. S.: Wobei aber dann die Dampfdichte Ebene, wenn die innen liegt, sehe ich wirklich auch kein Problem.

A. P.: Ja, [...] verputzte Oberflächen.

K. S.: Da mache ich aber trotzdem die Hauptdichtebene mit der OSB

H. B.: Also ich finde, dass das Wohnraumklima im Thoma Haus, diese Vollmassivwände, eigentlich uns Menschen am besten entspricht. Ja, ich habe es selber erlebt. [...] Wir können einen Test machen, [...] es ist 100 und 1. Also ich würde kein Zimmer anders bauen. Ich fühle mich zwar daheim auch wohl, aber es ist einfach das Wohnklima irgendwie... glaube mir, das Holz atmet. Also das ist meine persönliche Wahrnehmung.

01 **A. P.:** [...] Der 50er Ziegel muss eh
02 auskragen über die Bodenplatte oder
03 den Keller, da verliere ich nicht wirklich
04 Nutzfläche. [...]

05 **J. S.:** Da wird der Dachstuhl um 5
06 Quadratmeter größer.

07 **A. P.:** Das ist das einzige [...]. Was
08 man auch noch hat [...] hitzeempfindlich
09 ist. Das ist auch das, was der Massiv-
10 bau bringt. Wenn man zum Beispiel
11 sagt, man macht Massivdecken oben
12 und habe praktisch dann einen hinter-
13 lüfteten Dachboden sozusagen, dann
14 habe ich das ist halt nicht so, wie
15 wenn ich ein Flachdach plane in Holz-
16 bauweise, wo ich eine Zwischenspar-
17 rendämmung drinnen habe, dann habe
18 ich mehr Hitzestau. Der Massivbau
19 ist halt [...] Speichermasse bildet. [...] Hitzeperioden. Ob zwei Wochen oder
20 drei Wochen es 35° hat, ist egal. Dann
21 ist das und das warm. Aber ich sage
22 einmal so: ist eine Woche sehr warm,
23 dann ist halt der Massivbau besser.
24 Kostenfaktor, wenn man es rechnet, ist
25 egal. [...] Ja, Kühldecke... da tu ich mir
26 aber im Massivbau leichter, weil da baut
27 der Willi dann seine Deckenkühlung
28 ein, in die Massivdecke. Also das, was
29 meine Erfahrung ist, dass der Holzbau,
30 weil er ein Mehrteiliger Bau ist. Und der
31 Massivbau ist ja... da habe ich nur das
32 Mauern, dann den Innenputz und die
33 Fassade. und Beim Holzbau habe ich
34 praktisch die Unterkonstruktion, dann
35 die Installationsebene, dann eine Tro-
36 ckenbauebene oder einen Innenputz
37 und dann eine Fassadenebene. Das
38 ist so ca. 25 - 30% teurer. [...] Gesamt-
39 kosten. Man hat immer die große Angst
40 [...] normal, also jetzt sag ich einmal so
41 150 bis 200m², 250 bis 300m² Außen-
42 wand. Und wenn ich das jetzt rechne
43 mit 120€, ist das nicht so dramatisch
44 zu den Gesamtbaukosten, nicht? Da
45 geben Sie also für die Haustechnik, für
46 die Fenster mehr aus, sozusagen, im
47 Vergleich zur Außenwand. Das muss
48 man auch ehrlich sagen. Oder für die
49 Küche. Jetzt muss ich für mich und die
50 Holzbauer reden, die keine Ausstatter
51 sind. Das Gerippe des Hauses, das sie
52 aber 100 Jahre haben. Die Ausstattung
53 oder irgend ein elektrisches Inventar
54 das wechselt.

55 **H. B.:** Das hält auch schon 25 Jahre...

56 **A. P.:** Naja, meistens nicht, [...].
57 Brandschutz, das ist eh kein Thema
58 mehr. Das haben wir eigentlich eliminiert
59 mit der neuen Bauordnung. Ja, Vollwär-
60 meschutz ist ein Thema. Will man ihn
61 haben, will man ihn nicht haben. Was
62 passiert, was ist mit der Entsorgung?
63 Wobei das Entsorgungsthema wird
64 immer wieder hochgespielt, das sehe
65 ich nicht so dramatisch, wie wenn man
66 sagt, das ist alles Müll. Wenn man es
67 entsorgt, kann man es heutzutage gut
68 recyceln. EPS lässt man wieder ver-
69 packen, damit das recycelt wird. Und
70 viele glauben, wenn sie ein altes Haus
71 haben, dass sie den Vollwärmeschutz
72 herunterreißen müssen. Man kann eine
73 Dämmbeschichtung wirklich herunter-
74 reißen. Das kann richtig herunterziehen,
75 sozusagen. Und sie können mittlerweile
76 auch die Dämmplatten herunternehmen
77 und das selbst entsorgen. Wobei man
78 jetzt auch wieder zu einem Erzeuger

gehen müsste. Man versucht jetzt Hanf-
fassaden wieder mehr auf den Markt zu
bringen. Das wäre zum Beispiel ökolo-
gische Bauweise im Vollwärmeschutz.
Das ist gegenüber dem EPS ca. 25-30%
teurer. 50er Ziegel und solche Sachen
haben wir dann im Seminar, also dann
später beim Workshop.

J. S.: Wir müssen ein bisschen auf
die Zeit schauen. Und ich bin jetzt ganz
schnell. Energieausweis: jetzt haben
sie ihren Plan, wissen in etwa, was sie
wollen. Wichtig ist, in der Planungs-
phase einmal den Energieausweis zu
rechnen. Weil da kann man noch etwas
verändern, in der Planungsphase. Da
kann man sich jetzt anschauen, wie
verändert sich der Energieausweis mit
verschiedenen Baumaterialien, mit ver-
schiedenen Haustechnikkomponenten,
Wohnraumlüftungsanlage: ja-nein, drei-
fach Fenster, gute Fenster oder auch
nicht. Das ist wichtig. Einerseits ist da
die Energiekennzahl, die wir da sehen.
Kann man wie beim Auto so verglei-
chen. Ob sie ein 5Liter oder ein 4Liter
oder ein 10Liter Auto haben. Umso
weiter der Balken hinauf wandert, umso
besser wird es. Das ist wichtig, diese
Energiekennzahl, einerseits damit sie
einmal wissen, wie viel Energie braucht
das Haus, wichtig ist auch für den Ins-
tallateur, wie groß muss die Heizung
dimensioniert werden, Wärmepumpe,
Pelletsheizung oder was auch immer.
Wichtig ist es auch für die Wohnauför-
derung, weil sie da gewisse Grenzen
einhalten müssen, um überhaupt eine
Förderung zu bekommen. Da ist ja auch
gut, man weiß das vorher schon in der
Planungsphase, nicht erst, wenn der
Einreichplan fertig ist und dann kom-
men sie drauf, sie bekommen für ihren
Bungalow ohne Wohnraumlüftung gar
keine Wohnauförderung. Wenn ich
einen Bungalow habe, wo die Energie-
kennzahl ein bisschen schlechter ist,
aber dann keine gescheite Dämmung
rundherum hat, und das Haus ver-
kehrt plant, dass halt im Norden große
Fenster sind und im Süden kleine sind,
dann werden Sie ohne Lüftungsanlage
gar keine Förderung kriegen. Darum
ist besser, man rechnet sich das vor-
her durch, in der Planungsphase, weil
da kann man noch etwas optimieren.
Wichtig ist, der Energieausweisrechner
sollte sich auskennen. Damit er halt
weiß, wie gewisse Materialien zusam-
menpassen, dass man halt dann auch
einmal sinnvoll bauen kann. Dass man
weiß, auf welche Details muss ich jetzt
aufpassen. Wie wirkt sich das auf die
Förderung aus? Weil dieser Ausweis
die Basis für die Baubewilligung ist, für
die Förderung, für die Firmen. Energie-
ausweis Muster habe ich auch da, kann
ich Ihnen zeigen, wie das aussieht.
Damit Sie ein bisschen wissen, worum
es da geht. Und man kann jetzt in der
Planungsphase sehr leicht alles verän-
dern. Das ist eine Arbeit auf 5min, dass
man schaut: mit und ohne Lüftungsan-
lage, mit Ziegel, mit Holz, das ist nicht
so viel Arbeit. Und dann kann man sich
entscheiden. Beim Energieausweis ist
ganz wichtig zu wissen, welche Fens-

ter Sie haben. Da gibt es verschiedene Werte, die Ihnen jetzt der Herr A. H. sagt, wie die heißen.

A. H.: Danke... Ich bin zuständig für Fenster, Ganzglassysteme, Haustüren, Innentüren und Zubehör. Erste Frage: welche Fenster gibt es? Ich hab da die erste Folie, das sind moderne Fenster. Was heißt das das? Moderne Fenster sind Außenstock ohne Flügel und innen der Stock und Flügel in einer Ebene. Dichtere Ausführung, werden eher im modernen Hausbau verwendet. Was unterscheiden wir? Holz-Alu-Fenster: innen schönes, behagliches Holz, es gibt natürlich dann auch schöne Holzarten, wir verarbeiten Fichte, [...] und Lärche in verschiedenen Farben. Holz innen kann auch weiß sein, kann auch grau sein. Und außen die Aluschale ...ja. Gestaltungsmöglichkeit farblich natürlich Ende nie, sag ich jetzt einmal. Zweite Kategorie ist dann innen Kunststoff außen Aluminium. Das Aluminium außen, den Kunststoff braucht man nur für die Farbgebung. Es gibt dann auch - auf der nächsten Folie - das sind klassische flächensetzte Fenster. Es gibt auch das reine Kunststofffenster. Außen Kunststoff, innen Kunststoff. Das ist auch die günstigste Variante eines Fensters. Das Ganze gibt es dann auch im Kern innen gedämmt. Das heißt, die Wärmedämmung beim Kunststofffenster ist jetzt nicht schlechter als beim Holz-Alu-Fenster. Es gibt das reine Holzfenster noch immer. Aussterbende Gattung. Für mich ist es immer noch das schönste und natürlichste. Müssen Sie leider streichen und daher wird es eher weniger eingesetzt. Man kann aber auch, wenn man jetzt ein schönes Holzhaus baut, ein Lärchenfenster geölt machen und das dann mit der Lärchenfassade mit vergrauen lassen. Auch das ist möglich. Was ist noch zu sagen? Man kann in einem Hausprojekt die ganzen Systeme auch mischen. Das ist so abgestimmt, das ich sage, ich habe die gleiche Optik draußen. Man kann jetzt sagen, ich möchte in meinem Wohn-Ess-Bereich Holz-Alu-Fenster haben und in allen anderen Räumen macht man dann Kunststoff-Alu-Fenster weil sie doch ein wenig günstiger sind, als die Holz-Alu-Fenster. Ja, was ist noch zu sagen? Bei Holz-Alu vielleicht ein bisschen bei den Raumarbeiten muss man mehr aufpassen. Holz ist Feuchte empfindlich, das heißt beim Innenputzen, beim Estrich machen muss ich da einfach irrsinnig mehr lüften als wie bei den Kunststofffenstern. Ja, jetzt kommen wir zu den Glasarten. Zweifachverglasung, zweifach Wärmeschutzverglasung oder dreifach Wärmeschutzverglasung. Zweifachwärmeschutzverglasung wird eigentlich kaum mehr verwendet. Bei der dreifach Wärmeschutzverglasung - das ist jetzt eigentlich Standard - was gibt es für Werte, die Sie wissen müssen. Es gibt den U-Wert, der den Wärmeschutz des jeweiligen Baustoffes angibt. Das heißt den U-Wert des Glases nennt man U_G, ist bei der Zweifachverglasung 1,1, bei der Dreifachverglasung 0,6 oder 0,5. Je niedriger, desto besser ist der Wärmeschutz. Der RG-Wert ist der Schallschutzwert. Das gibt an, welchen

Schallschutz das Glas hat. Es gibt aber auch noch den UW-Wert. Das ist der U-Wert des Fensters. Das heißt, es ist Fensterrahmen plus Glas, gesamt. Was ergibt das für einen Wert. Und genauso beim Schallschutz ist der RW-Wert. Gibt an, welchen Schallschutz ergibt das gesamte Fenster. Es gibt Schallschutzgläser, wenn Sie jetzt einen erhöhten Bedarf an Schallschutz haben, und dass wir nicht schlechter sind als eine Holzwand, kann aber auch den Schallschutzwert erhöhen. Eine Verglasung wird dann einfach stärker gemacht und dadurch ergibt sich ein besserer Schallschutz. Der J. S. hat gesagt, ich muss jetzt was zum Psi-Wert sagen. Diese Werte sind auch wichtig für den Energieausweis. Der Energieausweisrechner wird sie fragen, was haben Sie für Fenster, was verbaut man für ein Glas, welchen U-Wert hat der Rahmen und dann gibt es noch den Psi-Wert. Der gibt an, was habe ich da für einen Randverbund im Glas drinnen. Da gibt es jetzt drei Möglichkeiten. Aluminium, Edelstahl oder Kunststoff. Aluminium vergessen Sie. Aluminium ist ein guter Wärmeleiter, schlechte Wärmedämmung, Edelstahl ist schon wesentlich besser und der Kunststoff ist noch um eine kleine Spur besser. Und da gibt es dann eben diesen entsprechenden Psi-Wert und der fließt dann auch wieder in die Energiekennzahl ein. Und mit diesen Werten berechnet Ihnen dann der Herr J. S. zum Beispiel dann den Energiewert. Ja, Lichtdurchlass: 80% ... es gibt immer so die Meinung, bei der Dreifachverglasung ist es innen immer komplett finster... bei der Zweifachverglasung kommen 80% des Lichtes in den Raum, bei der Dreifachverglasung 72%. Also das ist um eine Spur weniger, aber nicht wirklich viel weniger. Ja, E-Wert: Der gibt an, wie viel Energie wird durch das Glas gewonnen. Der wäre grundsätzlich wieder bei der Zweifachverglasung besser, da gewinne ich mehr Energie, als wie bei der Dreifachverglasung. Aber der Wert ist, wie gesagt, auch nicht viel schlechter geworden.

Aus dem Publikum: Wie viel Prozent ist das Schallschutzglas teurer als die Dreifachverglasung?

A. H.: Das kommt jetzt darauf an: 33dB Schallschutz ist Standard. Es gibt einen 38dB, es gibt 41dB, es gibt 45dB, es gibt 48dB. Mein höchster dB-Wert war 51dB. Also Glas ist ein ganz ein breites Thema. Da müsste man jetzt einen eigenen Fachmann wieder herholen, der erzählt Ihnen einen Tag etwas über Glas. Man kann das entsprechend noch erhöhen. Und je nachdem ist auch der Preis. Ich sage jetzt einmal zwischen 33 und 38dB ist nicht viel Unterschied. Das sind 20€ pro Quadratmeter Glas.

Aus dem Publikum: Na, weil ich gerade mit einem besseren Wert, nämlich bei Lichtdurchlässigkeit und dem E-Wert habe im Vergleich zur Dreifachverglasung, wenn die Zahlen (zeigt auf Projektion) stimmen.

A. H.: Ja, da wird es schon relativ teuer. Aber wenn Ihnen lieber ist, dass Sie 7% mehr Licht drinnen haben, dann brauchen wir ein Schallschutzglas. Die

01
02
03
04
05
06
07
08
09
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79

01 Gläser sind mit einem Edelgas gefüllt.
02 Da gibt es Argongas und [...]gas. Das
03 nur ganz kurz dazu. Sicherheitsgläser
04 oder Sicherheit ganz allgemein. Fenster
05 können wir mechanisch sichern,
06 das heißt, grundsätzlich sind ein oder
07 zwei Sicherheitsschließteile im Fenster
08 eingebaut. Das heißt, der Einbrecher
09 kann das nicht so leicht ausheben, das
10 Fenster. Aber man kann jetzt auch
11 viele Sicherheitsschließteile in ein Fenster
12 einbauen. In Verbindung mit einem
13 Sicherheitsglas. Das heißt, es gibt ein-
14 bruchhemmende Gläser, also da kommt
15 er durchs Glas nicht durch, und dann
16 kann man im Prinzip auch noch eine
17 [...]lippe dazu machen. Da gibt es so
18 Widerstandsklassen. Man sagt, ja ich
19 möchte meine mechanische Sicherheit
20 von Gläsern erhöhen. Zweite Mög-
21 lichkeit der Sicherheit ist... wir kennen
22 Alarmanlagenkontakte einbauen und
23 die Fenster sind dann verbunden mit der
24 Alarmanlage. Das sind Öffnungsmelder.
25 Das sind zwei Kontakte. Einer ist im Flü-
26 gel, einer ist im Stock. Sobald die zwei
27 auseinandergehen schlägt die Alarman-
28 lage aus. Das ist das eine Thema zum
29 Sicherheitsglas und Einbruchschutz.
30 Sicherheitsglas braucht man auch noch
31 von der NO Bauordnung. Das heißt, alle
32 Verglasungen [...] bis 1 Meter 50 müs-
33 sen mit Sicherheitsglas ausgestattet
34 sein. Da gibt es zwei Arten. ESG ist Ein-
35 scheibensicherheitsglas, ein gehärtetes
36 Glas, das, wenn es zerbricht, in tausend
37 kleine Brösel zerfällt. Oder ein Verbund-
38 sicherheitsglas. Da hat man dann zwei
39 Scheiben beisammen und dazwischen
40 eine hochreißfeste Folie. Also einbruch-
41 hämmendes Glas ist immer so mit einer
42 Folie dazwischen drinnen. Das ist zum
43 Thema Verglasung. Ja, Sonnenschutz:
44 Was gibt es? Wir unterscheiden Rolllä-
45 den und Raffstore. Das hat, wie alles im
46 Leben, Vor- und Nachteile. Der Vorteil
47 vom Rollladen ist, er ist windunempfind-
48 lich. Der Nachteil beim Rollladen ist, ich
49 kann nicht so große Flächen beschatten,
50 wie beim Raffstore und ich kann das
51 Licht nicht so gut regulieren. Aber dafür
52 kann ich es auch ganz finster machen.
53 Da kann ich zum Beispiel in Schlafräu-
54 men, wenn ich im Sommer ganz kleine
55 Kinder niederlegen will, lass ich den
56 Rollladen herunter, dann ist es stockfin-
57 ster drinnen. Kann auch ein Vorteil sein.
58 Ja, das ist der Rollladen. Raffstore, ganz
59 klar, ich kann mein Licht gut regulieren.
60 Er ist windempfindlicher, das heißt, man
61 braucht dann einen Windwächter. Ja,
62 an sich funktioniert so etwas - Rollladen
63 oder Raffstore - heute mit Elektromotor.
64 Und da braucht man dann einen Wind-
65 wächter. Das heißt der Windwächter
66 misst die Windgeschwindigkeit und ab
67 einer gewissen Geschwindigkeit zieht
68 sich der automatisch zurück. Wenn sie
69 also grad beim Heurigen sitzen und der
70 Sturm kommt, dann holt es Ihnen nicht
71 die Raffstore, sondern die gehen auto-
72 matisch K.O. Das ist heute ganz ein-
73 fach. Ja, es gibt dann auch noch den
74 Insektenschutz, das ist auch noch ein
75 Thema, aber, wie gesagt, wir können
76 dann auch noch später über die Dinge
77 reden. Was ist noch zum Einbau zu
78 sagen? Was ist wichtig? Da haben wir
79 jetzt einen 25er Ziegel mit Vollwärme-

schutz. Fenster werden durch den Stock
durch verschraubt. Innen kommt dann
eine dampfdiffusionsdichte Abdichtung,
wer das bei einem Haus schon gesehen
hat, es ist meistens da die Fensterlai-
bung herausgeputzt damit wir unsere
Abdichtung, unser Dichtband dar-
auf legen können. Und außen ist eine
dampfdiffusionsoffene Abdichtung. So
schaut die Montage eines Fensters aus.
Jetzt haben wir eine Vertikalschnitt. Da
sieht man jetzt einen 50er Ziegel. Beim
Sonnenschutz muss man auch darauf
achten, dass man hinter dem Rollladen-
oder Raffstorekasten eine gute Däm-
mung hat. Im Kasten selbst ist kalte Luft.
Damit wir keine Kältebrücke kriegen,
muss da drinnen gut gedämmt sein.

J. S.: Da sieht man auch bei der
Fensterbank, was man gut machen soll.

A. H.: Da sieht man den Fenster-
bankfalz, den man nicht machen muss.
Da sieht man jetzt eine [...]abdeck-
leiste, das in der heutigen Zeit auch
schon sehr wichtig ist. Weil nämlich,
Sie müssen vor Allem auch in gewissen
[...] Innenfensterbank, außen und eine
Scheifensterbank. Die Systeme müs-
sen heute auch so abgestimmt sein,
dass das Ganze auch dicht ist. Gerade
beim Holzbau noch mehr als beim Zie-
gelbau. Da darf einfach keine Feuchtig-
keit eindringen. Man muss es einfach
gut planen und vorher wissen. Dem
Fensterbauer müssen Sie schon sagen,
was wollen Sie für Fenster haben. Es
gibt Interputzführungsschienen beim
Raffstore und aufgeschraubte Füh-
rungsschienen. Hier sind Fenster mit
aufgeschraubten Führungsschienen,
weil das einfach viel weniger Problema-
tik bei der Abdichtung wieder hat.

A. P.: Nach dem es massive Män-
gel gegeben hat, dass Wasser eintritt
im Übergang zwischen den Führungs-
schienen und Fensterbänken, hat man
vor zwei Jahren eine Fensterbankricht-
linie herausgebracht, ich glaube, das
ist jetzt die zweite Auflage, 35 Seiten
technische Details, wie man richtig eine
Außenfensterbank einbaut.

J. S.: Darum will es keiner mehr ein-
bauen.

A. H.: Ich sag es ja immer, man kann
nicht viel verdienen, es ist total schwie-
rig und aufwändig.

A. P.: Also auf das muss man auf-
passen. Je einfacher man das Beschat-
tungssystem macht, Führungsschienen
kann man wieder herunternehmen, da
brauche ich nicht Fensterbänke ausklin-
ken, ...

A. H.: Fensterbänke ist ein brei-
tes Thema geworden. Vor 10 Jahren
war das überhaupt kein Thema, aber
das ist heute auch alles genormt und
man muss viel wissen. Man muss wis-
sen, welches Fenster ich bestelle, was
kriege ich für eine Fensterbank. Ja, gut,
dann kommen wir zu den Haustüren.
Haustüren gibt es aus den unterschied-
lichsten Materialien: Holz, Holz-Alu oder
[...]bauweise. In den unterschiedlich-
sten Ausstattungen: Seitenteile, Rahmen,
welches Glas wollen Sie haben, es gibt
verschiedene Flügelgriffe, es gibt Fin-
gerprint und Motorschloss, damit Sie
ohne Schlüssel in das Haus hineinkön-
nen.

A. P.: Haustüren ist auch noch so ein Thema. Eine Haustüre ist heute wirklich ein Luxusartikel. Groß, brav, schaut schön aus, kostet auch viel Geld. Aus meiner Erfahrung aus Bauaufsicht und Bauüberwachung gehen aber alle Profesionisten durch die Haustüre rein. Leisten Sie sich, wenn Sie eine schöne Haustüre haben wollen, einen Blindstock und bauen Sie die Türe ganz zum Schluss ein. Ich kenne kaum Baustellen, wo man nicht am Ende zum Diskutieren und Streiten anfängt, wer hat die fünf Schrammen in die Türe rein geschlagen. Wer zahlt die Ausbesserungsarbeiten?

A. H.: Blindstock, wer es nicht weiß, ist ein Rahmen, den man in der Rohbauphase in die Öffnung einbaut. Man kann dann den Innenputz machen, man kann die Außenfassade machen, man kann den [...] von innen und außen machen, und dann erst dann wir die Türe eingesetzt. Und, ja, es ist genau so, die Diskussion gibt es bei jeder zweiten Baustelle: Wer hat die Schrammen hinein geschlagen? So eine Sanierung kostet relativ viel Geld. War es der Elektriker, war es der Installateur, ... gewesen ist dann sowieso keiner. Übrig bleibt dann meistens der Bauherr. Haustüren können auch so ausschauen, also traditionell, [...] Innentüren: haben wir eh schon gesagt. Es gibt raumhohe Innentüren, flächenbündige - Türstock und Türnaht in einer Ebene, es gibt Türen, wo ich gar keinen Türstock mehr sehe. Auch wieder wichtig: vorm Baubeginn muss das festgelegt sein, was für eine Türe kommt zur Anwendung, weil dann auch unterschiedliche Auslässe gemacht werden müssen. So ganz flächenbündige Türen sollten nur zwei Meter hoch sein. Die wirken nicht so gut. Oder auch traditionelle Innentüren, oder ganz glatte Innentüren, querfurniert, längsfurniert, ... ist alles möglich. Es gibt auch Windfänge, egal mit viel Glas oder mit Füllungen, ja, das war es von meiner Seite. Es bleibt noch eine Frage: Passivhaus ja oder nein? Das beantwortet Ihnen der Herr J. S..

J. S.: Dankeschön, gute Überleitung! Sie sehen ja eh, Sie haben wieder viel unterschieden, sie kommen jetzt wieder zum Planer zurück. Jetzt weiß ich ja eh, mach ich die Wand aus Ziegel, aus Holz, welche Fenster kommen rein? Energieausweis wird Ihnen angepasst, und jetzt zum Schluss wissen Sie schon, was kosten die besseren Fenster, was kostet dieses und jenes, jetzt muss ich noch entscheiden, wird das Ganze ein Passivhaus oder nicht? Wenn Sie von vorne herein gescheit geplant haben, nicht viele Vor- und Rücksprünge, im Süden große Flächen, im Norden kleine Glasflächen, geht es jetzt um den Feinschliff. Und jetzt kann man sagen, was kostet es nun mehr, wenn ich Passivhausfenster nehme oder normale Fenster, was kostet es mehr, wenn ich noch eine bessere Dämmung nehme, damit ich meine Energiekennzahl 10 erreiche. Da sollten Sie jetzt in der Phase noch einmal entscheiden, bevor die Einreichunterlagen fertig werden. Da tut man einfach ein Energieausweisprogramm mit dem Lüftungstechniker, Fensterbauer, mit fast allen Beteiligten das

Haus verfeinern. Wo man sich überlegen muss, was kostet das mehr? Nur bringt mir das mehr? Da können Sie nur entscheiden: Steht es dafür oder nicht? Ehrlicherweise muss man sagen: Ein Passivhaus kostet so 5 bis 10% mehr, als ein gutes Niedrigenergiehaus. Das ist einerseits nicht so viel, aber andererseits sind es auch 15- bis 25.000€, wo Sie überlegen müssen. Steht das dafür oder nicht? Wichtig ist, dass Sie das entscheiden in der Phase, weil es einerseits um die Baukosten geht, die ein bisschen mehr werden und andererseits die Förderung für das Passivhaus auch ein bisschen höher sind. Und da sage ich Ihnen jetzt, also ich nicht viel, sondern der Herr G. B. sagt Ihnen noch, bevor wir in die Pause gehen, worauf Sie aufpassen müssen, ob Sie das teure Haus finanzieren können oder nicht.

G. B.: Bevor ich auf die Förderungen eingehe, darf ich Ihnen vorweg noch ein paar der Helfer der Sparkasse vorstellen. Für Ihr Bauvorhaben gibt es das Wohnbaukonto, das die Drehscheibe für die Abwicklung der Zahlungen ist. Wo auch die Eingänge auch hingehen können, zum Beispiel Fördergeld oder Eigenmittel. Selbstverständlicher Weise verwalten Sie das ganze Wohnbaukonto über „George“. Wenn Sie vielleicht die Werbung gesehen haben, was George alles kann. Vereinfachungen bei den Überweisungen, hat so eine wunderbare Datenbank auch, wenn man später [...] will, dann kann man aus den vorhergegangenen auswählen, und so weiter und so fort. Und wer auch Ihnen helfen können wird, ist der Wohnbauberater, beim Antrag stellen der Förderung. In dem Fall der Gerwald Stromer, der Sie sicher gerne unterstützt. Förderungen im Neubaubereich, da haben wir also zwei Förderblöcke. Das eine ist also für Niedrigenergiehaus und das andere ist für das Passivhaus. In der Summe wird nicht der ganz große Unterschied herauskommen, wir haben aber Basisförderungen beim Hundert-Punkte-Haus von 30.000€, pro Punkt 300€. Der zweite Teil ist die Familienförderung und die ist einmal grundsätzlich identisch beim Passivhaus und beim Niedrigenergiehaus. Wir haben dann noch ein paar kleine Zusatzförderungsmöglichkeiten. Das ist die Arbeitnehmerförderung, und Förderungen bezüglich der Bauweise und so weiter und so fort. Ich schau mir das immer von Fall zu Fall an. Was einen Unterschied macht, ist also... wir haben bei der Förderung für das Niedrigenergiehaus eine Einkommensgrenze zu berücksichtigen. Beide sind sehr großzügig gehalten. Es sind die Einkommensgrenzen, das ist die absolute Ausnahme, dass man dort wegen der Förderung scheitert. Beim Passivhaus ist die Einkommensgrenze nicht relevant, sofern Sie diese Basisförderung von 40.000€ als Objektförderung [...] Einkommen darüber wäre. Ja, ganz wenige Sätze zum Thema Sanierungsförderung. Dort gibt es die Möglichkeit, dass man als Ausgangsbasis auf einen [...] Energieausweis bei der Sanierung eine Verbesserung feststellen möchte. Da muss man erst einmal den Bestand feststellen und dann im Energieausweis

01
02
03
04
05
06
07
08
09
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79

01 voraussichtliche Verbesserungsmaß-
02 nahmen umgesetzt werden. Um die
03 Verbesserung zu berechnen haben wir
04 Punkte. Zusatzpunkte haben wir für die
05 Heizung, dann [...]. Wenn jemand ein
06 Haus erworben hat, und das ist ja sehr
07 häufig, dann muss das in der Berech-
08 nung für die Förderung, einen Zusatz
09 von 20.000€, also die Förderungsbe-
10 rechnung, haben wir innerhalb von drei
11 Jahren den Wert dieses Hauses, ist das
12 thermisch saniert [...]. Das heißt, wenn
13 ich eine Verbesserung von mindestens
14 40% in thermischer Hinsicht erreiche.
15 Was auch wichtig ist, bei der Althaus-
16 sanierung gibt es auch wieder keine
17 Einkommensgrenzen. Und es kann
18 also jeder, der so ein Haus kauft, um
19 diese Förderung ansuchen. Was jetzt
20 wieder sehr aktuell ist, ist die Bundes-
21 förderung. Die gibt es also seit Anfang
22 März wieder. Auch diesmal haben wir
23 bei der Antragstellung [...], es handelt
24 sich um 100.000€ insgesamt, was man
25 maximal an Förderung erreichen kann.
26 Das ist also eine einmalige nicht rück-
27 zahlbare Förderung. Bei der Althaus-
28 sanierung haben Sie grundsätzlich
29 [...] Zuschuss auf 10 Jahre. Bei der
30 Bundesförderung wird eine einmalige
31 Förderung ausgezahlt nach Abschluss
32 der Arbeiten. Und diese Förderung ist
33 also nicht rückzahlbar. Was auch noch
34 eine Art von Förderung ist, ein Detail am
35 Rande, ist der Handwerkerbonus. Wenn
36 man nur was ganz was kleines vor hat.
37 Wo bis zu 600€ rückvergütet wird. Was
38 auch schon relativ selten ist, aber wir
39 haben es gehört. In Melk gibt es noch
40 eine Gemeindeförderung. Wenn Sie in
41 anderen Gemeinden Ihr Objekt haben
42 und das Haus errichten oder die Sanie-
43 rung machen, brauchen Sie sowieso
44 immer eine Bauanzeige. Wenn Sie da
45 machen, da einfach nachfragen ob es
46 in der jeweiligen Gemeinde auch eine
47 Gemeindeförderung gibt. Ja, ich stehe
48 jetzt dann in der Pause gerne für Rück-
49 fragen zur Verfügung, [...].

50 **J. S.:** Also 10min Pause, weil wir
51 eh schon spät dran sind, [...]. [19 min
52 Pause] Wir machen weiter! Jetzt geht
53 es weiter mit dem Installateur über die
54 Lüftungsanlage...

55 **W. S.:** Ja, gut! [...] Wir wissen ja, die
56 ganzen Gebäude werden immer dichter
57 gebaut. Das Thema Wohnraumlüftung
58 gibt es bei uns jetzt auch schon 15
59 Jahre, wo man das aktiv einbaut. Da
60 scheiden sich manchmal die Geister.
61 Einbau: Ja, Nein? Man kann jetzt nicht
62 sagen, dass jedes Haus unbedingt eine
63 Wohnraumlüftung haben muss. Es gibt
64 noch genug, die sagen, ich verzichte
65 darauf. Vorteil der Wohnraumlüftung ist
66 wirklich dann die komprimierte, konzen-
67 trierte Bildung einer Lüftung des Haus-
68 ses. Da sehen wir zum Beispiel ein paar
69 Fotos einer Anlage, damit man einmal
70 sieht, wie so etwas aussieht. Wichtig
71 ist vielleicht, moderne Systeme zu ver-
72 wenden, wie man das hier sieht. Mit Ein-
73 zelstrang-Auftteilung, das heißt, ich kann
74 jedes Zimmer einzeln versorgen, ich
75 habe keinen Schall von Raum zu Raum.
76 Es sind auch keine Zwischendecken
77 notwendig, [...] anpassen, wie man es
78 hier sieht. Das heißt, das ist für die Bau-
79 leute wichtig, dass eben dann hier im

Bereich der Lüftung [...], wobei ein ganz
ein wichtiger Aspekt, ... Wir entwickeln
solche Systeme seit 10, 12 Jahren, wo
der Bauherr diese [...], das heißt man
kann Dienstleister sparen. Das ist auch
der Hintergrund. Ja, wie entwickelt sich
mein Gebäude? Da gibt es heute, ... im
Prinzip ist der Trend natürlich momen-
tan in Richtung Wärmepumpentechno-
logie. Oder Biomasse, CO2 neutrale
Brennstoffe. Bei den Wärmepumpen
unterscheiden wir vier Arten. Eine Was-
ser-Wasser-Wärmepumpe, wer einen
Brunnen hat, kann natürlich das Wasser
nutzen zur Erwärmung des Hauses. Das
ist die effizienteste Technologie, weil
das Grundwasser konstant acht bis 10°
hat, das ganze Jahr. Und auch natürlich
bedingt, dass ich Grundwasser habe
und natürlich Brunnen errichten muss
und natürlich auch eine Wasserrechtli-
che Bewilligung brauche. Die nächste
Art der Wärmepumpe haben wir dann
Direktverdampfer. Das kann man sich
vorstellen, wie eine Fußbodenheizung
im Erdreich wo Kältemittel läuft in
Kupferrohren. Da brauche ich natür-
lich dementsprechende Flächen, die
zur Verfügung stehen auf der Grund-
stücksgröße. Dann gibt es noch die
Sole-Wärmepumpen. Da läuft in diesen
Rohren im Erdreich Wasser[...]. Kann
man auch als Tiefenbohrung machen,
wo man eben nach Heizleistung des
Gebäudes einige Meter Tiefenbohrung
braucht. Und der neueste Trend jetzt bei
Wärmepumpen ist halt bei modernen
Niedrig- oder Tiefenergie-Häusern die
Luft-Wasser-Wärmepumpe. Das kann
man sich eigentlich vorstellen, so ähn-
lich wie ein Klimagerät. Das hat jeder
schon einmal gesehen bei einer Außen-
einheit. So schaut das Aggregat aus.
Es muss halt dann aber für jedes Haus
passen. Das heißt, wir heizen mit Fuß-
bodenheizung oder Wandheizung. Das
ist natürlich Bedingung. Mit normalen
Radiatoren, Heizkörpern wird man nicht
recht glücklich sein mit einer Wärme-
pumpe. Zweiter großer Part: Biomasse.
Das ist auch einem jedem bekannt.
Für das Privathaus eher zu empfehlen
eine automatisierte Anlage mit Pellets.
Bei Pellets ist der Brennstoff genormt
und geprüft. Da haben Sie eine kleine
Pellets-Anlage drinnen stehen. [...] Hackschnitzel-Anlagen für Privathäuser
ist halt von der Preis-Leistung eher
noch im oberen Segment angeordnet.
Darum eher die geprüfte Pelletsqualität.
Die Pellets werden gelagert in Lager-
räumen oder in Tanks. Die werden mit
Förderschnecken oder im Saugsystem
individuell für jedes Haus angepasst,
kann man sagen. Da sieht man bei der
ganz linken Abbildung die Regelmög-
lichkeit. Die sind moderne Regler fast
schon wie ein Smartphone. Es gibt alles
schon auf App. Es gibt alle Möglichkei-
ten, die man will. Da sieht man jetzt zum
Beispiel [...] wie die Leistung eingestellt
ist und das CO2. Also das gibt es heute
alles. Ja, dann fragen noch viele Kun-
den was ist die beste Energie. Natürlich
die kostenlose Energie. Aus der Sonne,
keine Frage. Da sieht man gleich ganz
ein schönes Foto. Wir kennen heute die
Energie aus der Sonne durch Photovol-
taik zu Stromgewinnung oder mit Solar-

anlagen für Warmwasser oder Heizung. In dem Fall ist das hier eine Solaranlage, Heizungsunterstützend. Natürlicherweise, damit man auch die Energie im Winter, im tiefen Sonnenstand, nutzen kann, werden die dann eher senkrecht gestellt. Dahinter sehen Sie eine Photovoltaikanlage in Ost-West-Ausrichtung. Warum Ost-West? Bei Photovoltaikanlagen ist der Trend jetzt in der Richtung, dass wir zwar weniger Spitzenstrom erreichen als bei der Südausrichtung, aber ich habe einen konstanten Eigenverbrauchswert. In Ost und West anordnen. Ja und natürlich nutzt man so eine Anlage auch fürs Schwimmbad, zur Schwimmbad-Beheizung. Das ist keine Frage. Und so schaut das fertig aus. Da sieht man die Rohbau-Kranmontage. Das wird also komplett mit Kran geliefert. Und da ist es dann fertig. Ja, dann haben wir natürlich auch noch eine Vielzahl an Fassadenlösungen, wie in diesem Fall. Das ist so bei Solaranlagen, vielleicht haben Sie das schon gehört, aufgrund der gestrichenen Förderung natürlich dementsprechend in Österreich zurückgegangen. Jetzt ist aktuell wieder eine da, aber nur für Bestandsbau. Eine Direktförderung. Also für den Neubau gibt es keine Direktförderung, außer jetzt für den Energieausweis. Das wäre jetzt noch ganz kurz zu den Pellets. Also von den fossilen Brennstoffen erzähle ich hier heute nichts. Wenn dann anschließend jemand Fragen hat, da kann man auch drüber reden. Danke.

J. W.: Stromverteilungen ist natürlich ein wichtiger Punkt in der Elektroinstallation. Weil, wie man da in dem rechten Bild sieht, da sehr viele Schalter eingebaut sind, die letztendlich dazu dienen, dass die Leitungen, die Elektroleitungen, geschützt sind, aber auch Geräte bis hin zum Schutz vor Stromschlag. Die sind eben hier eingebaut. Ja, was ist wirklich wichtig? Eben, dass alles ordentlich dokumentiert ist. Dass eben alles so beschriftet ist, dass es im Normalfall von einem Laien bedienbar ist. Und in weiterer Folge soll es natürlich so geprüft sein, dass das dann für die Fertigstellungsanzeige, da wird immer ein Sicherheitsprotokoll verlangt, ordentlich dokumentiert ist. Wo platzieren wir es? Man schaut schon meistens, dass man irgendeinen Technikaum zur Verfügung stellt, wo man halt unsere Stromverteilung eben auch ziehen können, neben der Heizungstechnik. Grundsätzlich ist zu sagen, er kann überall platziert werden, es muss nur trocken und zugänglich sein. Das ist eigentlich der einzige Punkt, der erfüllt werden muss. Ja, zur Größe wird oft eine Frage gestellt. Wir haben halt teilweise sehr viele Steuerungssysteme. Wir heute schon ein paar Mal gehört: Raffstore-Anlagen, ... wir haben aber auch andere Steuerungssysteme, sei es in der Heizungstechnik, in anderen Anlagentechniken. Daher hilft man sich oft, dass man mehrere Verteiler macht beziehungsweise auch Keller und Obergeschoß, was zusätzlich den Vorteil hat, dass Sie, wenn Sie dann später einmal umbauen beziehungsweise vielleicht, ... der Keller ist noch nicht ausgebaut, Sie wollen eine Sauna oder

irgend einen Fitnessraum nachträglich machen, oder ich denke da, Pool ist meistens so ein Thema, das dann irgendwann einmal kommt, dann haben Sie den Vorteil, dass das dann einfach näher zu dem Projekt sitzt und Sie dann natürlich kürzere Öffnungswege haben und dann nicht durch das ganze Haus mit den Leitungen fahren müssen, alles mögliche aufstemmen. Das hat man auf der vorigen Folie gesehen. Oben waren viele Aktoren. Da sind genug Stromkreise drinnen. Also das ist auch der Verteiler von meinem Haus. Da hat mich einmal mein Vater gefragt: Warum hast Du nicht die Schläuche hingestellt und rundherum aufgemauert, weil einfach so viele Elektroleitungen drinnen sind. Aber das ist immer die Diskussion unter meinen Kollegen, wozu brauchen wir das? Das braucht so viel Platz. Aber weil einfach so viel im Hintergrund läuft, eben gerade bei diesen Stromverteilungen. Sie brauchen sich ja eigentlich nicht wirklich damit befassen, sondern es funktioniert so alles auch einfach so. Sie als Kunde kommen und sagen, wir wollen jetzt diese Installationen haben. Sie bringen vom H. B. den Plan, da sind die ganzen Elektrogeräte eingezeichnet, und bringen die Pläne vom Installateur, da sind die Geräte eingezeichnet und wenn der Herr A. H. seine Raffstore verkaufen darf, dann kommt der auch noch zu uns und wir nehmen das alles zusammen und machen dann dementsprechend ein Paket, dass das dann halt so ausschaut, wie es eben da oben auf der rechten Folie abgebildet ist. Also das belastet Sie dann eigentlich wenig. Ja, ein weiterer Punkt in unserer Tätigkeit ist Alarmanlagen. Grundsätzlich unterscheidet man zwischen Funk und einer verkabelten Alarmanlage. Meistens, bei den neuen Anlagen, wird verkabelt, oder eigentlich hauptsächlich verkabelt ausgeführt. Wobei die modernen verkabelten Anlagen sogar Möglichkeiten haben, dass man auch Funkkontakte oder Funkgeräte einbindet. Der grundsätzliche Aufbau einer Alarmanlage funktioniert so: Mit dem Außenmauerschutz habe ich einen Magnetkontakt und einen Glasbruchmelder. Im Innenbereich sichern wir das Ganze mit einem Bewegungsmelder. Und ich habe aber heute noch die Möglichkeit, dass ich Wasserstandsmelder, Rauchmelder, Gasmelder, ... auch alles in diese Anlagen einbinden kann. Ja, es gibt dann noch für den Außenbereich und Innenbereich [...] und das kann ich dann mit einem GSM-Modul oder mit der Telefonleitung mit einem Telefonwählgerät an die Polizei oder nur privat weiterleiten. Da auf der Folie ist abgebildet, was der Herr A. H. schon angesprochen hat. Also da ist ein Magnetkontakt eingebaut und wir haben das dann halt weitergeführt zur Verteilung. Und da kommt dann noch für die luftdichte Bauweise eine spezielle Folie darüber. Und damit ist das sauber ausgeführt.

Aus dem Publikum: Wie passiert das bei einem Holzfenster, Holz-Alu? Wird da ausgeschnitten beim Fenster?

A. H.: Also bei der Firma Josko weiß ich es, weil da hab ich es schon selbst gesehen. Ich baue das selber ein, dann

01
02
03
04
05
06
07
08
09
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79

01 kommt nur noch unten das Kabel raus, das ist auch geprüft, das heißt da kann
02 man sich eigentlich darauf verlassen, dass der Kontakt schaltet und wir haben
03 eigentlich nur noch die Drahtkupplung und da haben wir geschaut, dass man dann unten reinkommt zum
04 Schlauch.
05
06
07
08

09 **J. W.:** Ja, wir machen das auch manchmal, wenn wir zuwenig Platz
10 haben, dann nehmen wir so, ich sage einmal wie Biegeschläuche, so ganz
11 kleine Schläuche, dass ...
12
13

14 **A. H.:** Wir haben das ein paar Mal gehabt, wenn es Bodenfenster sind,
15 dass dann der Estrich ansteht und dass das dann nicht ganz verbunden wird
16 und dann eben in der Bauphase, dass vielleicht eine Fliese ansteht. Da habe
17 ich vor Kurzem ein Projekt gehabt, ein gemeinsames, wo das halt dann einfach
18 beschädigt ist. Und darum versuchen wir Beschädigungen zu vermeiden. Ich
19 schütze das dann mit einer Schraube. In dem Fall ist es ideal, wenn keiner
20 darauf achtet, dass man das ordentlich ausfädeln kann.
21
22
23
24
25
26
27

28 **J. W.:** Gut, wie manche Kollegen sagen, wenn dann noch ein bisschen
29 Geld übrig bleibt, dann kann man sich so ein Bussystem leisten oder gönnen.
30 Das ist so ein Tableau, wo man halt kommunizieren kann mit der Elektroinstalla-
31 tion. Grundsätzlich der Elektroinstallationsbus funktioniert so, dass ich diesen
32 sogenannten Schalter, so man es bei den ersten Folien gesehen hat, da sind
33 diese Schalter drinnen, alle Lichtauslässe, alle Schaltkontakte laufen zentral
34 zusammen und die Schalter hängen nur noch an der Kleinspannung und die
35 kann ich im ganzen Haus aufgreifen. Das geht auch wieder zentral und das
36 kann ich dann auf ein Tableau legen. Da kann man halt dann so Szenen,
37 Stimmungen machen. Mit Beleuchtungen, mit Heizungssteuerungen, einen
38 Terminwecker kann ich einbinden. Das kann man noch herzeigen: Wir haben
39 jetzt draußen 34km/h Wind, ich kann da Musik abspielen, ich kann da Räume
40 hinterlegen, ich kann die Helligkeit einstellen. Das ist ein nettes Feature heute
41 für die jungen Leute ist das ja schon wieder altmodisch. Das kann man alles
42 auf einem Handy oder Smartphone machen und mittels App machen. Es
43 stellt sich dann aber auch immer wieder die Frage, wie kompliziert oder wie ein-
44 fach ist das Ganze. Ich sage jetzt einmal meistens sind das Menschen, die
45 halt sehr Technik-affin sind halt mit dem spielen. Raumtemperatur oder so wird
46 man nicht ständig so verändern.
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64

65 **J. W.:** Kurz ein paar Worte noch zur Photovoltaik und Stromgewinnung.
66 Unterschied zwischen Solar und Photovoltaik ist Ihnen, glaub ich, eh klar.
67 Solar ist im Bereich Warmwasser und Heizungsunterstützung. Bei der Photo-
68 voltaik erzeuge ich Strom. Ganz kurz zum Wechselstromerzeuger oben. Bei
69 Gleichstromgewinnung braucht man immer einen so genannten Wechsel-
70 richter. Da wird das dann in Wechselstrom umgewandelt. Der Großteil der
71 Anlagen ist, ich weiß nicht, ob Ihnen das etwas sagt, ist eigentlich Eigenver-
72 brauch mit Überschusseinspeisung an

die EVU, also an den Energieanbieter. Das ist halt so, dass ich sage, ich kann
halt im besten Falle von mir aus sagen wir 30%, vielleicht 35% Eigenbedarf
wirklich zapfen. Und den Rest verkaufe ich so um 7,8 bis 8 Cent/kWh an den
jeweiligen Energielieferanten. Jetzt gibt es ganz was neues, das gibt es noch
nicht einmal auf der Folie. Das ist jetzt seit Dezember, was ganz gut kommt.
Das ist ein PV-System, Velba heißt das, da tun wir zu hundert Prozent in einen
Pufferspeicher oder Warmwasserspeicher zu hundert Prozent einspeisen. Ich
brauche keine Genehmigung vom Energieversorger und langwierige Einreich-
prozesse. Ich sage einmal [...] liegt so bei viereinhalb-, fünftausend Euro. Das
heißt, ich habe hundert Prozent Eigenverbrauch. Sobald Strom da ist, ist mein
warmes Wasser, ich kann es in den Puffer geben, ich kann es in den Warmwasser-
boiler geben, da. Wir bekommen es bald als Musteranlage, aber ich schätze
in einem Monat.

Aus dem Publikum: Wie ist das im Sommer dann zu verwerten, ich brau-
che ja nicht....

J. W.: Nein, es ist so. Ich habe hundert Prozent Eigenverbrauch. Gerade
wenn ich jetzt bedient bin mit dem System, dann schaltet die Anlage ab. Dann
habe ich halt Null in dem Fall. [...] Wir werden es auf der Wirtschaftsmesse in
St. Pölten schon ausgestellt haben. Ich wollte es nur erwähnen, weil viele Kunden
sagen: Ich mag [...] der Eigenverbrauch ist halt teilweise so schlecht, darum sind
wir ja auf Ost-West-Ausrichtung gegangen und vom Süden dann manchmal
weg. Wie gesagt: [...], das System kommt jetzt. Wird vielleicht sicher noch
weiterentwickelt, das wissen wir nicht. Ja, ganz kurz zum Wärmepumpenregler
mit der Photovoltaik: Also wir können heute schon bieten....

A. P.: Einspeisung in Batterien...

J. W.: Naja Batteriespeichern ist nicht das Thema, da unterscheiden sich die Geister in welcher Qualitätsstufe,
Lebensdauer, wie langlebig sind sie, und die Kosten sind halt noch entsprechen-
d hoch. Ich meine, wenn ich heute ein Wochenendhaus habe, ohne Energiever-
sorgung habe irgendwo am Berg, dann ist das ein Thema, keine Frage. Wir
haben zwei, drei Anlagen laufen, aber das waren eher Elektrotechniker, wirkliche
Tüftler, die da selber viel gemacht und gebaut haben. Dann ist das leistbar.
Ja, Wärmepumpenregler haben wir jetzt sehr moderne. Die erfassen teilweise
schon Wetterdaten, Winddaten. Und was macht der? Sobald die Photovoltaikanlage
Überschuss produziert, erkennt das der Wärmepumpenregler in dem Gerät und sagt
automatisch, wenn ich jetzt mehr Sonne zur Verfügung habe, heize ich meinen
Pufferspeicher um ein, zwei Grad mehr auf oder ich gebe ein Grad mehr Raumtemperatur,
das heißt, aufgrund der Wetterdaten, wenn zu erwarten ist, in den nächsten
Tagen wird es wieder schlechter, dann [...] Sonnenleistung [...]. Ja, Photovoltaik
gibt es im Dach, wie hier, aufs Dach. Und eine Förderung gibt es hier, ich weiß
nicht, ob Sie es wissen, die Investmentförderung ist immer pro Jahr.

Das heißt, wer nicht heuer schon baut, der was schon was hat, ... da muss ich nicht auf 2016 warten, ich sage es nur kurz, das haben wir erst seit 10. März jetzt gekriegt, 275€ fürs kW bei Aufdach-Anlagen und 375€/kW für Indach. Begrenzt für 5kW. Also die ist jetzt wieder da, aber nur von Jahr zu Jahr. Weil die läuft wieder aus im November 2015, das heißt, wer dann für nächstes Jahr baut, muss wieder auf 2016 warten. Ja, das war's von meiner Seite, danke.

J. S.: Gut, jetzt sind Sie in einer unangenehmen Lage. Jetzt haben Sie alles gesehen, was es gibt, wollen wahrscheinlich alles haben, weil das alles toll ist. Aber das ist eine gefährliche Situation, weil Sie wollen alles haben, haben die Einreichpläne fertig, lassen sich alles genau durchrechnen und kriegen irgendwann den Schock, weil das soviel kostet, weil Sie überall das schönste, beste wollen. Dann überlegt man, was kann ich mit Eigenleistung vielleicht machen um Kosten zu sparen. Das müssen Sie jetzt einmal realistisch durchdenken, dass an so ein Einfamilienhaus so zweieinhalb- bis viertausend Stunden Arbeitszeit stecken. Das heißt, wenn ich sage, ich will alles selber machen, ich nehme mir die fünf Wochen Urlaub im Jahr her, die man hat, dann sagt man, OK ich tue 30 Wochenenden durcharbeiten, Samstag Sonntag. Und wenn man das ausrechnet, dann kommt man auf 700 Stunden. Dann kann man noch sagen, OK, ich arbeite drei Jahre, habe nachher vielleicht keine Frau oder keinen Mann mehr vor lauter Arbeit. Das muss ich mir halt realistisch überlegen. Das ist einmal das eine Thema, das mit dem Einreichplan und allem was Sie sich wünschen, auf Sie zukommt. Das zweite Thema ist das, wo Sie jetzt sind, mit Eigenleistungen zu überlegen, will ich jetzt selber die Angebote einholen, kann ich sie selber vergleichen? Weil das auch schwierig ist. Als Planer merke ich das oft. Da kommen die Kunden, dann sage ich, ich habe Angebote gekriegt, bei einer Firma habe ich auf zwei Seiten ein ganzes Haus angeboten, bei der anderen auf 50 Seiten und ich weiß nicht, ist da das selbe drinnen oder nicht. Wem soll ich den Auftrag geben? Das ist jetzt die Überleitung, ... dann ist es gut, wenn man einen Fachmann hat, der sich da auskennt und Sie unterstützt.

A. P.: Ich weiß nicht, ob ich Ihnen das schon gesagt habe, dass ich Bauausschreibung und Bauaufsicht mache. Es gibt auch ein anderes Mittel, wie man zum Weisen kommt. Wobei ich beides mache. Ich mache auch Angebotsvergleiche. Wobei das ist für mich eine Thematik, wie das auch der J. S. sagt, es gibt Handwerker, die sind halt Handwerker und keine Schriftsteller, da dann halt nicht viel drinnen, sozusagen. Und das muss man dann halt Leistungsmäßig hinterfragen. Dann einen Vergleichbarkeit zu einem anderen Angebot zu stellen, wird immer schwieriger. Weil ich habe dann unterschiedliche Texte, der eine formuliert zum Beispiel eine Kellerwand mit Schalung, Beton und mit Bewehrung. Eine fertige Kellerwand, wobei es mit der Gütequalität des

Betons wirklich ein hinweisender Garant drinnen ist. Dann steht aber nur der Einheitspreis dort, pro Quadrat. Das ist also irrsinnig schwer das zu vergleichen. Wer ist jetzt wirklich der Bestbieter, nicht der Billigstbieter, der Bestbieter. Es kann ja auch bedeuten, dass einer um 15% teurer ist, aber wo der alles drinnen hat und der andere ist billiger und hat weniger drinnen. Und da tut man sich schwer. Das kann man dann aber nur über Hinterfragen, mit dem hin und her Schicken von Angeboten, Punktlisten aufstellen und an die Firma schicken. Meine Erfahrung ist auch manchmal, dass das dann manchen Firmen zu mühselig wird und nach drei Mal anfragen, warum ist die Position... ist dieses und jenes enthalten... gibt der irgendwann weh-o. Heutzutage merkt man auch, dass die Firmen auch mehr Zeit investieren in der Ausführung oder ihnen sehr wichtig ist, dass halt praktisch arbeiten können. Das Handelswesen ist halt immer schwer. Ich hab das selber einmal als Arbeiter bei einer Baufirma gemacht. [...] Wenn Sie zu einer Firma gehen und dort, wenn der zwei Stunden Zeit hat, Anbot ausfüllen oder sich dazusetzen und Maße ermitteln. Dann ist er wieder zwei Tage weg und macht etwas anderes. Dann muss er sich wieder hineindenken. Dann ist also meistens so, dass dann die Angebote, so wie sie vorher gemeint haben, so ausschauen, dass sie nicht vollständig sind. Gar nicht mutwillig, also das will ich keiner Firma unterstellen, dass sie irgendwelche Positionen vergisst, sondern der hat da vielleicht ein bisschen einen Stress und hat dann etwas vergessen. Für das gibt es die Möglichkeit, dass Sie sagen, Sie gehen zu einem Architekten, Ausschreiber, wie auch immer, der diese Anbotsausschreibung macht. Das ist nichts anderes... es gibt auch Leistungsverzeichnisse. Das haben wir vom Bundesministerium für Wirtschaft. Das ist ein eigenes Zahlensystem, da gibt es Positionsnummern, das gibt es Leistungsgruppennummern. Diese ganzen Positionen sind wieder hinterlegt mit Kalkulationen. Das heißt, Firmen, die dieses Leistungsverzeichnis verwenden, kommen dann relativ schnell und einfach zu Preisen. Der weiß genau die Nummer 01.158, da muss er 25kg Bewehrung reinlegen und die Menge an Beton und kann dann schnell zu einem Einheitspreis kommen. Da kriegen Sie dann auch relativ schnell Angebotspreise, wenn Sie Leistungsverzeichnisse ausschicken an Firmen. Weil das für sie viel einfacher ist. Ein anders Mittel bei der Wohnbauausschreibung, man kann in einem Leistungsverzeichnis in die Vorbemerkung die Vertragsgrundlagen schon mit reinnehmen. Die Deckungsrückklasse, die Haftungsrückklasse, Zahlungskonditionen schon vordefinieren und gleichzeitig das Leistungsverzeichnis auch schon als Vertragsbasis nehmen. Das heißt, Sie haben dann auch schon ein Vertragswerk auch schon drinnen stehen in dem Ganzen. Weil es ist ja dann oft so, wenn zum Beispiel irgend wo eine Situation auf der Baustelle entsteht, wo man sagt, na gut, die fünf Bäume habe ich jetzt nicht

01
02
03
04
05
06
07
08
09
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79

01 gesehen... das macht man also in einem
02 Leistungsverzeichnis. Man beschreibt,
03 man macht Fotos, man setzt ein, wie
04 die Baustellenzufahrt ist, man tut da
05 dadurch schon auch den Bauherrn
06 rechtlich absichern, damit dann nicht im
07 Hinterher ein Problem entsteht. Also das
08 muss ein Ausschreiber auch irgendwo
09 auch machen. Das ist auch der große
10 Vorteil, dass der mehr ins Detail hinein-
11 arbeiten kann. Was macht man noch
12 beim Leistungsverzeichnis? Der große
13 Vorteil ist die Vergleichbarkeit. Sie dann
14 das praktisch transparent über ein
15 Preisspiegelprogramm. Da können Sie
16 jeden einzeln, der einen Angebotspreis
17 abgegeben hat, in einem Preisspiegel
18 darstellen und können dann in einem
19 Gespräch mit ihm reden und sagen,
20 warum ist die eine Position so hoch? Hat
21 das einen anderen Hintergrund? Haben
22 Sie das anders gesehen? Warum ist die
23 andere Position billiger? War es viel-
24 leicht ein Kalkulationsfehler? Kommt ja
25 auch öfters vor. Wenn ich mir meinen
26 Preisspiegel erstelle, schau ich mir das
27 an und wenn da so Ausrutscher von
28 1500% sind, dann sind das einfach
29 Kalkulationsfehler. Kann sich aber auch
30 relativ gut auswirken auf die Gesamt-
31 summe. Wenn ich keine genauen Leis-
32 tungsverzeichnisse habe, kann ich mir
33 das auch nicht so genau anschauen.
34 Ja, das wäre zum Thema Ausschrei-
35 bung, Leistungsverzeichnis. Ich hab
36 dann im Workshop drüben schon eines
37 mit, da kann man sich das anschauen,
38 wie das ausschaut und wie das auf-
39 gegliedert ist. Man muss auch sagen,
40 so ein Leistungsverzeichnis sind zirka
41 100 Seiten und da sind ungefähr 400
42 Positionen drinnen für ein Baumeister-
43 angebot. Und vom Baumeister kriegen
44 Sie meistens eines mit 7, 8 Seiten. Das
45 ist schon viel mehr mit Raumtext-Hin-
46 tergrund, Ö-Normen sind da drinnen
47 detailliert. Wie habe ich irgendwas
48 abzurechnen? Wie muss ich irgendwas
49 praktisch vermessen und in Rechnung
50 stellen. Das ist auch oft immer dann
51 die Diskussion.. darf ich außen nicht
52 mitrechnen bei einer Baustelle mit Mau-
53 erwerk? Wie viele Quadratmeter Größe
54 darf ich vom Fenster abziehen, wie viel
55 Quadratmeter Innenputz darf ich abzie-
56 hen? Das ist schon irgendwo geregelt.
57 Sie müssen sich das so vorstellen: Jede
58 Leistung ist bei uns in Normen deklin-
59 niert. In Werksvertragsnormen wo dann
60 Abrechnung auch drinnen steht. Wenn
61 Sie es gar nicht wissen oder nicht deklin-
62 nieren, wissen Sie ja so etwas nicht.
63 Mein Zugang ist, wenn Sie ein Raum-
64 buch haben, wo Sie die Massen prüfen
65 können. Versuchen Sie das Anbot mit
66 der Firma auf eine Vollständigkeit, auf
67 eine ÖNORM zu beziehen. Sozusagen,
68 dass es praktisch [...] im Zustand ist,
69 das kann man mit der ÖNORM deklin-
70 nieren. Und machen Sie es in einer [...]
71 Pauschale. Weil dann haben Sie das
72 Massenrisiko abgewälzt, sozusagen.
73 Sie müssen, in der ÖNORM steht sogar
74 drinnen, 15% müssen Sie gestatten,
75 dass der mehr verrechnet, nur dass Sie
76 es vorher wissen. Ist so drinnen. Und
77 gleichzeitig über 15% haben Sie dann
78 Anspruch auf Preisänderung. Aber
79 auch für Sie, wenn Sie jetzt praktisch

um 15% weniger beauftragen, hat eine
Firma ein Anspruchsrecht, die Preise
zu verändern. Es sollte meistens aber
nicht so weit kommen. Man sollte vorher
abklären, dass die Situation dann nicht
kommt, dass man zum Schluss dann
streitet.

J. S.: Während Sie jetzt auf die Ange-
bote warten, kann man die Zeit zum
Gartenplanen nehmen. Nachdem unser
Gartenplaner krank ist, machen wir zwei
die Gartenplanung. Wir kennen uns da
aus. So, wie man Haus plant, gehört
Garten geplant. Wie werden jetzt ein
bisschen zeigen, wie wir das machen.
[...]

H. B.: Ich bin ja schon vor 17 Jah-
ren in mein Haus eingezogen. Und wir
haben auch fünf verschiedene Plätze
zum Sitzen im Garten. Ich hoffe, es
erweitert sich nicht heuer wieder um
einen. Weil einen haben wir eh noch
tragbar. Und das ist aber schon sehr
wichtig, dass man sich das Haus auch
von der anderen Seite einmal anschaut.

J. S.: Falls irgendwas gestrichen
gehört. Das ist ja schon das Thema,
man muss sich überlegen, wo tut man
zum Beispiel, wenn man schöne Garten-
möbel hat, dann die Polsterauflagen
hin. Da ist es immer gut, wenn dann
irgendwo in der Nähe einen Geräte-
schuppen hat. Zum Beispiel hinterm
Carport, wo man solche Sachen hin-
eingibt, wo der Rasenmäher, die Schie-
betruhe drinnen steht. Das muss man
sich auch überlegen und nicht immer
alles in den Keller hinunter schleppen,
weil das macht man ja nicht gerne. Gut.
Wasser im Garten ist auch super. Da
kann man zum Beispiel an der Grund-
grenze einen Teil vom Erdaushub gleich
aufschütten und ein paar Sträucher
ansetzen und hat dann von vorne herein
eine Oase. Man sieht nichts, man hört
nichts rundherum. Wenn die Sträucher
einen halben Meter hoch sind, hat man
schon einen Sichtschutz auf dem Wall.
Und dann kann man ganz leicht mit
einer Folie ein Bacherl machen. Das
ist doch einfach schön, wenn man das
Plätschern hört, dann muss man nicht
auf Urlaub fahren, manche sagen auch,
man kann nicht mehr auf Urlaub fahren,
wenn man das Haus bezahlt hat, aber
man fühlt sich dann auch wohl wenn
man zu Hause ist. [...] Streng genom-
men darf man drei Meter neben der
Grenze gar nichts mehr verändern. Also
auch aufschütten. Aber reden wir über
die schönen Sachen. Das schaut schön
aus... Beschattung, statt einem Raffes-
tore kann man auch ein Sonnensegel
vor das Haus hängen. Wasserfläche vor
dem Esszimmer kann auch ganz schön
sein, wenn es ein Schwimmteich ist, weil
dann die flach stehende Herbst- oder
Wintersonne auch ins Haus rein reflek-
tiert wird. Also Wasser vorm Haus bringt
schon auch was.

H. B.: Es ist praktisch, wenn hinter
dem Pool diese Abstellfläche ist. Die
Wand schützt das. Das ist auch, was Du
vorher gemeint hast.

J. S.: [...] eine zweite Küche kommt
rein, schöne Nurlas-Ecken kommen
rein, also wenn man schon so ein Pool-
gebäude macht, freuen sich alle Betei-

ligten. Und so ein Pool sollte irgendwo versteckt sein, nicht vorm Esszimmer. Weil drei Monate schaut das super aus, aber die anderen neun Monate haben Sie eine grüne Suppe oder eine Plastikfolie darauf. Darum den Pool immer rechts oder links ein bisschen zur Seite schieben oder hinter einer kleinen Mauer verstecken.

H. B.: Das ist mein Lieblingsfoto, das ist fast, wie bei mir zu Hause. [...] Carpool, heißt das eigentlich. Das ist ein Naturschwimmteich. Man hat eine Umwälzpumpe und man simuliert dem stehenden Gewässer, es ist im Fluss. Und das ist neben dem Wintergarten. Es ist unheimlich schön, es kommen die Vögel jetzt zum Trinken und zum Waschen. Und das ist im Winter voll lässig, weil wir waren da Schlittschuhlaufen, mein Bub und ich. Und es ist ganz vorteilhaft, weil die Pflanzen im Winter abgeschnitten werden müssen. Wir machen das immer gleich mit den Schlittschuhen...

Aus dem Publikum: Der ist aber auch viel Arbeit der Teich, oder? Da müssen Sie doch auch viel tun.

H. B.: Ich habe mir einen Staubsauger gekauft, das ist mein Staubsauger. Es ist so, ich habe ein Lärchenbecken reingesetzt, das habe ich selber gebaut, ja. Das ist sieben Meter lang und drei Meter fünfzig breit. Und ich tu nur da Lärchenholz saugen. Das mache ich zwei Mal im Jahr und sonst tu ichnix.

Aus dem Publikum: Und Sträucher brauchen Sie keine setzten und pflegen und so?

H. B.: Nein, nein, nein. Ich lasse es dort, wo die Pflanzen sind, am Rand, das lasse ich so natürlich, wie es ist.

Aus dem Publikum: Und Algen kriegen Sie dann nicht jede Menge?

H. B.: Algen? Das kann ich Ihnen sagen. In den zehn Jahren, ich habe das jetzt ungefähr zehn Jahre. Die Algen habe ich nur im Frühling, aber nicht immer im Frühling, sondern nur - so wie es voriges Jahr war - wenn starke Wechsel sind. Wenn in einer Woche einmal 25° sind und dann sind es wieder 8°. Also sehr starke Temperaturunterschiede. Sonst habe ich keine.

Aus dem Publikum: Das Lärchenholz ist im Wasser versenkt? Und das verfault nicht?

H. B.: Nein. Also angeblich, das hat mir ein alter Zimmermann gesagt, hält das 300 Jahre. Im Wasser.

J. S.: Wir haben heute eh schon über Holzbau geredet. Also wenn Sie es gut machen, dann hält es sehr lange...

H. B.: Der Martin hat gesagt, wir machen eine Art Turm, da kommt diese Folie rein. Und dann komme so Kunststoffbahnen rein und daneben kommt dann eben die Technik und die [...]. Also, wie gesagt, ich kaufe Dir jetzt nicht ein Plastik ab, das mag ich nicht. Sagt er, das tun wir dann mit Lärchenholz verkleiden. Sag ich, ich kaufe mir nicht ein Plastik tu das mit Lärchenholz verkleiden. Da mach ich es gleich aus Lärchenholz. Das hat er nicht. OK, dann baue ich mir das selber und habe selber angefangen, ohne Schrauben zu verwenden, habe Löcher gebohrt und habe Holznägel reingegeben, wie ein alter

Zimmermann. Hab das lange im Wasser stehen gelassen, bis das aufquillt. Dann habe ich versucht, diese Verbindungen zu lösen.. es ist mir nicht gelungen. Hab mir gedacht, gut, dann wird es halten. Wir waren dann so erfolgreich, dass ich einige Pools gebaut habe. Und das hat sehr gut funktioniert. Mittlerweile nimmt er für die Kunden eher Edelstahlteile. Das ist einen Meter hoch. Wenn ich in meinem Holzkistchen stehe, auf den Knien, dann geht mir das Wasser bis zum Hals. Weil ich mag nicht gerne schwimmen. Aber grundsätzlich immer schön anzusehen. Wir haben auch ein Licht rundherum gemacht. Und in der Nähe einer großen Glasfläche ist Licht im Außenbereich ganz, ganz wichtig. Sonst haben sie einfach eine schwarze Fläche.

J. S.: So wie man im Inneren, im Haus die Räume plant, so kann man es ja draußen auch planen. Was herinnen der Ofen ist, ist draußen die Feuerstelle. Was drinnen das Kinderzimmer ist, ist draußen der Spielplatz. Küche ist draußen der Grillplatz und so weiter. So kann man wirklich im Garten die Räume definieren, wie es drinnen ist. [...] Kräuter sollten Sie in der Nähe von der Küche gleich haben. So Kräuterspirale oder irgendwas, nicht, dass man dann 500 Meter quer durch den Garten rennen muss, sollten sie also gleich planen in der Nähe.

H. B.: Hochbeete....

J. S.: So eines, wie Du es im Schwimmteich versenkt hast.

H. B.: Wie lange hält Lärchenholz, wenn es unter Wasser ist [... Frage an K. S. ...]?

K. S.: Ewig!

J. S.: Man braucht nur das Haus unter Wasser setzen und dann hält es ewig.

H. B.: Der M. S. behauptet immer bei dieser Stelle, er macht einfach oft so Gestaltungen für Kinder. Und diese Einfassung nutzt er nachher, wenn die Kinder groß sind, für andere Zwecke. Und wie man sieht, wird das dann ein...

J. S.: Das ist etwas Wichtiges, muss man auch schon in der Planungsphase überlegen, ob man vielleicht Zuleitungen für Strom für Wasser braucht. Da gibt es dann genaue Pläne. Das gehört dann zum Schluss auf einem genauen Plan eingezeichnet. Damit Sie wissen wo es liegt, damit es nicht versehentlich losgeht, wenn Sie draufhauen. Das gehört also überlegt und genau geplant. Das ist was für Bequeme: Da müssen Sie nicht mehr Rasen mähen. Da machen wir einen großen Schwimmteich, eine große Terrasse und für das Bisschen, das übrig bleibt, fährt halt dann der Rasenroboter herum. Da muss man sich aber auch schon überlegen, wo ist die Ladestation, da brauche ich auch einen Strom. Am Rand und an den Wegkanten wird immer ein Kabel eingelegt, damit der dann nicht die Karotten um mäht, zum Beispiel. Das muss man also auch einplanen. Wo habe ich meine Stationen, meine Lichter, wo habe ich Strom? Außenbeleuchtung. Muss man halt einzeichnen. Wenn ich das sehe, sag ich immer: Man soll auch nicht zu viel pflanzen. Ich habe selber

01
02
03
04
05
06
07
08
09
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79

01 auch den Fehler gemacht am Anfang,
02 wenn alles erledigt ist, setzt man 5000
03 Sträucher, alle zwanzig Zentimeter
04 nebeneinander. Dann tut man sie drei
05 Jahre gießen und dann schaut man drei
06 Jahre zu und dann jahrelang immer nur
07 zurückschneiden.

08 **H. B.:** Ich habe auch alle dreißig
09 Zentimeter eine Pflanze gesetzt. Es ist
10 halt klasse auf einem Hügel. Aber jetzt
11 ist das unmöglich. Edelstahlpool. Das
12 kann man leichter reinigen. Aber ich
13 sage immer. Den muss man reinigen.
14 Mein Lärchenholz brauche ich nicht so
15 viel reinigen. Weil wenn da ein Flankerl
16 drinnen ist, das sieht man nicht. Also
17 das ist schon viel pflegeleichter.

18 **J. S.:** Sie haben jetzt gesehen, viele
19 Sachen, die im Hausgarten eingegraben
20 werden. Da tu ich jetzt von meinem
21 Kollegen den Polierplan hernehmen.
22 Vielleicht machen wir das gemeinsam.
23 Es ist so: es gibt einen Einreichplan.
24 Ein Einreichplan hat einen Maßstab von
25 1:100. Da gibt es eine Planzeichen-Ver-
26 ordnung was am Einreichplan drinnen
27 sein muss und was nicht drinnen sein
28 darf, weil es sich einfach nicht ausgeht.
29 Und gewisse Sachen muss man dann
30 einfach auf dem Polierplan einzeichnen.
31 Wie zum Beispiel jetzt der Zimmeran-
32 schluss, wo der Installateur 5000 Rohre
33 durch die Kellerdecke rein und raus
34 lässt. Und der Elektriker und was in den
35 Garten raus kommt. Und das wird dann
36 einfach genau im Plan festgehalten. Wo
37 dann gewisse Details heraus gezeich-
38 net werden.

39 **A. P.:** Ich muss dann schon wissen,
40 wie breit ist meine Oberlichte von der
41 Türe, was für einen Türstock verwende
42 ich, wo habe ich Leitungsführung, das
43 ist immer ein Thema, in welchen Abstän-
44 den, Haustechnik, vor allem jetzt, wo
45 relativ viel beim Gebäude unterkellert
46 wird, das heißt, ich muss jede Zu- und
47 Versorgungsleitung einbauen. Welchen
48 Querschnitt muss er wissen, brauche
49 ich da eine Manschette darauf, brauche
50 ich eine [...]montierung, ist es Grund-
51 wasser gefährdet, also das sollte alles
52 da drinnen sein. Darum heißt es auch
53 Polierplan, weil der Plan muss baubar
54 sein. Das ist ein Ausführungsplan. Das
55 ist einer der wichtigsten Sachen. Gibt es
56 Detailschnitte, gibt es Übergänge? Das
57 ist dann klar der Grund, warum ich weiß,
58 wenn man dann davon ausgeht, dass
59 da die Technik eingezeichnet ist, wie
60 das Haus gebaut wird.

61 **J. S.:** Ich muss sagen, der Einreich-
62 plan ist zu 80% für die Baubehörde. Wo
63 Abstände, Höhen, Materialien drinnen
64 sind, Fenstergrößen. Aber der zweite
65 Plan, wo eben auch die vielen, vielen
66 Details geklärt werden, die man ja meis-
67 tens bei einer Einreichplanung noch gar
68 nicht weiß. Da wissen Sie ja noch nicht,
69 welche Kästen, wie wird dann die Lüf-
70 tungsanlage eingebaut. Das wird eben
71 dann im Nachhinein am Polierplan fest-
72 gehalten. Wenn es da dann Fragen gibt,
73 [...]. Danke. Gut, jetzt weiß ich nicht, wie
74 es weitergeht. Wer ist der Nächste?

75 **A. P.:** Das war einmal der Polierplan.
76 Jetzt noch zum Bauzeitplan, Bauablauf.
77 Das kann ein Planer, oder das kann man
78 sich auch selber erstellen. Das ist dann
79 im Prinzip Wurscht, wer das dann auch

immer macht. Aber ich finde es ganz
wichtig, dass man sich nicht erst in der
Bauphase, sondern ... weil heutzutage
das Bauen ist ja nicht mehr so wie vor 15,
20 Jahren, wo man gesagt hat, na gut,
ich baue jetzt sechs oder sieben Jahre.
Finanzierungstechnisch will man das
auch haben, dass es meistens in einem
Jahr oder eineinhalb Jahren abgewickelt
ist. Und in so einem Bauzeitplan
steht dann mehr oder weniger drinnen,
für alle die dann halt einen sehr starken
Ablauf haben wollen, wann ist der Bau-
beginn, wann muss ich irgendwo etwas
machen, wann muss ich etwas bestel-
len, ich kann mir dort die Fenstertermine
fixieren. Ich kann mir dann auch etwas
wesentliches, die Außen[...]. Wann habe
ich eine Austrocknung, wie lange dauert
das? Wann darf ich wieder weiterarbei-
ten? Innenputz, Estrich. Das Ganze wird
dann in eine Abfolge hineingepackt.
Das kann man verschachteln, das kann
man auseinander ziehen, da kann man
gewisse Gewerke parallel machen, das
ist alles möglich. Da kann man zum Bei-
spiel Fliesenlegen aber auch Außenan-
lagen schon gestalten. In echt werden
dann halt, ... innen, wenn noch nicht der
Estrich ist, aber es wird schon an der
Fassade gearbeitet. Das ist, wie man es
im sozialen Wohnbau schon gemacht
hat. Das ist halt dann immer schlimm.
Das macht man im Privaten nicht. Aber
da haben wir den genormten Ablauf mit
den normalen Austrocknungszeiten.
Das kann man mit Zeichen codieren,
damit man sich dann auch auskennt.
Man kann das dann auch wieder als Ver-
tragsgrundlage verwenden. Man kann
das schon, wenn man es wirklich genau
einhalten will, auch den Firmen überge-
ben. Dann weiß ich genau, im Juli habe
ich meinen Einsatz mit der Rohinstalla-
tion und im Dezember, November muss
ich hinkommen und die Feininstallation
oder die Ausstattung, die Sanitär oder
die Installationssachen machen. Dann
haben die Firmen ein bisschen eine [...]
Möglichkeit. Vertragsbestandteil kann
das auch werden, so ein Bauzeitplan.
Privat ist es meistens nicht so, aber
wenn sie im öffentlichen Bereich wird
auch eine Pönalisierung damit verbun-
den. Meine Erfahrung ist meistens so,
der Bauzeitplan wird dann eingehalten
meistens eh brav von den Baufirmen,
meistens mache ich den Bauzeitplan
dann noch ein zweites Mal, nach der
Rohbau-Fertigstellung. Weil die Bau-
herren dann meistens noch nicht so
weit sind mit der Ausstattung. [...] Da
geht nach meinem Empfinden dann
manchmal den Bauherren die Luft aus
und die Entscheidungen. Weil da sind
sie schon sehr angestrengt. Da wird das
dann noch einmal neu nachjustiert. Das
ist soweit zum Bauzeitplan zu sagen.
Man kann es auch, wenn er jetzt zum
Beispiel den Vertrag pauschaliert, fünf
Leistungsgruppen einfügen. Zum Bei-
spiel Keller. Wie lange dauert der Kel-
ler, wie lange dauert das Erdgeschoss,
Dach? [...] pauschaliert, Zahlungen mit
einbinden. Dann weiß ich, in welchem
Monat habe ich welche Leistung zu
zahlen und wie viel wird das sein? Das
wär's eigentlich zum Bauzeitplan.

G. B.: Wir haben hier das Wohnbaukonto, wie bereits gesagt, als Drehscheibe für die [...] und Sanierungsmaßnahmen. Die Möglichkeiten der Finanzierung, der langfristigen Finanzierung, die man dann im Normalfall brauchen wird, [...] Sanierung, Althausanierung [...] Rahmenbedingung für die Verzinsung gegeben. Das ist so, das geförderte Darlehen seitens der Bank bis jeweils zwei Prozent über [...] Zinsen [...] in der letzten Beobachtungsperiode 18%, das ist praktisch ein Althausanierungsdarlehen. [...] abgeschlossen werden, oder abgeschlossen wurden mit 2,18% verzinst. Und nicht rückzahlbare [...] an Klienten [...] 3%, das heißt, das ist das Geschäft für jemanden, der [...] aufnimmt. Den Zuschuss gibt es zehn Jahre lang und ich bin überzeugt, dass die Zinsen [...] hoch halten können. Wie hoch sie steigen wird man sehen. Sehr viel fallen können sie ja nicht mehr. [...] in den nächsten Jahren [...] bleiben wird. [...] haben wird. Bei der Neubauförderung ist es so, dass es verschiedene Möglichkeiten gibt. Das Zinsniveau ist so niedrig, wie es überhaupt noch nie gewesen ist. Das heißt, wenn ich jetzt auf Zinsobergrenzen verzichte, dass ich als Ausgangsbasis [...] habe, habe ich mit ziemlicher Sicherheit [...] dass an der ersten Stelle ein Einser steht. [...] Man vergleicht das Wohnbauförderungsdarlehen [...] 1% Verdienst. [...] der besten Überzeugung bin, dass es Sinn macht, dieses Darlehen in Anspruch zu nehmen. [...] Laufzeit [...] ein Prozent hat. Bei einem günstigen Bankdarlehen, wie gesagt, ohne Zinsabsicherung an der ersten Stelle auch einen Einser stehen. [...] auch überzeugt. Wir sprechen ja jetzt von Laufzeiten und mit hoher Wahrscheinlichkeit, je nach dem welche Raten man sich leisten kann und will, von 15 Jahren und mehr. Bis 30 Jahre haben diese Wohnbaudarlehen Laufzeit. Daher bin ich persönlich in der Betrachtung, weil es ganz wichtig ist, dass man unnötige [...] auslotet. Mir liegt eher der Zugang, dass man sagt, man sollte Zinsdeckel von 6% nutzen. Den hat man sowohl bei Bauspardarlehen, als auch im Normalfall bei der Sparkasse bei Wohnbaudarlehen. Das bedeutet, man hat eine Ausgangsbasis und was in den letzten Jahren und Monaten auch passiert ist, diese Zinsuntergrenze, die es bei diesen Darlehen gibt, wurde von 3% [...] aufgrund des niedrigen Zinsniveaus auf 2% heruntersetzt. Das heißt, wenn jetzt da Zins abgesicherte Darlehen, die mit 6% den Deckel nach oben haben, bereits 2% beträgt. Da denke ich mir wirklich, dass das eine sehr günstige Möglichkeit ist. Ich habe auf der einen Seite ein sehr kostengünstiges Darlehen bekommen mit wirklich 2%, und trotzdem ist diese Zinsobergrenze mit 6%, die man in Anspruch nehmen kann. Wenn ich dann im Kundengespräch das durchrechne, die aktuelle monatliche Rückzahlung, und dann diese 6% Rate annehme, dann kommt, je nachdem welcher Betrag das ist, ein wirklich sehr großer Unterschied heraus. Und wir haben heute einmal gehört, wenn wir uns jetzt quasi in die Situation versetz-

ten, dass die Zinsen auch wieder einmal 6% sind, und es hat in der Vergangenheit, wobei ich will die Vergangenheit nicht in die Zukunft projizieren, auch wesentlich höhere Zinsen schon gegeben, wie diese 6%. Der Kollege J. W. und ich, wir beide sind schon sehr lange in der Sparkasse, [...] Anfang 1980 hat der Wohnbaukredit 13,25% gekostet. Unvorstellbar! In der jetzigen Situation wird es mit hoher Wahrscheinlichkeit in der Ausprägung auch in Zukunft nicht geben. Wobei es... wir haben schon von vielen Dingen angenommen, dass sie nicht möglich sind. So zum Beispiel vor zwischenzeitlich sechs, sieben Jahren, dass der Schweizer Franken einen Kurs von unter 1,40 haben kann. War nicht vorstellbar. Jetzt haben wir auch einmal gesehen, dass es auch unter einem... also teurer als eins-eins [...]. Gott sei Dank nur vorübergehend. Jetzt haben wir einen Kurs vom Schweizer Franken von 1,07, 1,08 [...]. Das heißt die Finanzierung wird grundsätzlich einmal im Euro stattfinden. Ich habe damit die Möglichkeit, dass ich sage, Zinsdeckel ja oder nein. Nachdem der Mindestzinssatz [...] mit dem Zinsdeckel gewünscht wird, dann haben wir wieder die Möglichkeit, entweder in Sparkassen [...] oder über die Bausparkassen. Wir haben erst vor wenigen Wochen hier den Bauherrenabend gehabt, wo Sie auch dabei gewesen sind. Und es hat sich in der Zeit auch schon wieder etwas getan. Es hat seit dem Zeitpunkt vor wenigen Wochen... hat die Bausparkasse ein Fixzins-Darlehen mit 10 Jahren Fixzinssatz angeboten. Zwischenzeitlich gibt es bei der S-Bausparkasse sogar die Möglichkeit von einem Fixzinssatz von 2,5% auf 15 Jahre zu vereinbaren. Das heißt, da ist ständig etwas in Bewegung. Das was wichtig ist, [...]. Zum Einen wünsche ich Ihnen in der Planungsphase, wo die meisten jetzt wahrscheinlich noch drinnen sind [...] viel Freude, Erfolg und Ausdauer. Ich darf Sie wirklich einladen, nachdem die Finanzierung genauso individuell auf Sie maßgeschneidert erfolgen muss, wie es beim Haus selbst der Fall ist, dass Sie die Beratung in Anspruch nehmen. Es gibt die Möglichkeit eine Erstberatung auch in Anspruch zu nehmen. Und wenn Sie dann wirklich konkrete Zahlen dazu haben, dann die Kosten wirklich relativ exakt feststehen, dass Sie sich dann wirklich eine Beratung in Anspruch nehmen, wo aufgrund ihrer Bedürfnisse dann ein Paket geschnürt wird, was wirklich für Sie passt. Dazu darf ich Sie jetzt noch einladen. Ich halte Ihnen ganz fest die Daumen, dass Sie Ihre Traumimmobilie, so wie Sie sich das vorstellen dann auch haben.

J. S.: Das hört sich fast wie ein Schlusswort an. Ja, jetzt wollen Sie noch wissen, wie Sie das Geld ausgeben können.

A. P.: Ja, das Thema ist dann, wer koordiniert meine Baustelle? Wer macht das alles? Gibt es einen der irgendwo das managed oder nicht managed? Gibt es einen Generalunternehmer, der das alles macht? Oder haben Sie einen in der Familie, der das alles kann? Das Thema ist halt immer so,

01
02
03
04
05
06
07
08
09
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79

01 wie man es betrachtet, das Bauen ist
02 nicht einfacher geworden. Also die Zeit
03 ist schneller geworden, es sind immer
04 mehr neue Techniken entwickelt wor-
05 den. Es sind viele Produkte [...]. So, wie
06 ein Maurer einmal gesagt hat: Vor zehn
07 Jahren hätte ich nicht geglaubt, dass
08 man 34 Seiten für einen Fensterbank-
09 Einbau braucht, sozusagen. Es ist so.
10 Jedes Jahr kommt eine neue Norm
11 heraus. Und es wird einfach nichts ein-
12 facher, wenn man es sich nach diesen
13 Gesichtspunkten anschaut. Darum ist
14 es auch wichtig, dass das was eigent-
15 lich normiert ist und alles was da ist auf
16 der Baustelle auch funktioniert und pas-
17 siert. Im klassischen Sinn ist das Bau-
18 aufsicht, Bauüberwachung. Ich sehe
19 es immer eher auf Zeit, wenn ich das
20 für einen Bauherrn mache. Das kann
21 anfangen von Teilnahme an Vergabe-
22 gesprächen mit Firmen, Preise verglei-
23 chen, Ausgabe streiten, dann Bau über-
24 wachen, dass man wirklich schaut, wo
25 sind irgendwelche Schnittpunkt-Proble-
26 matiken, wo kann etwas schief gehen,
27 wo gibt es Verständigungsschwierig-
28 keiten zwischen den Firmen. Es ist halt
29 so, dass auf der Baustelle heute bin ich
30 die Drehscheibe. Das ist mein Empfin-
31 den. Es gibt so viele Fachspezialisten,
32 die irgendwo am Werk sind. Aber so
33 wirklich breit untereinander, miteinander
34 kommunizieren tun sie oft nicht. Das ist
35 mein Empfinden, wenn ich irgendwo
36 hinkomme, und da passieren die meis-
37 ten Mängel. Es ist nicht so, dass einer
38 eine schlechte Leistung macht, sondern
39 das ist meist ein kommunikatives Pro-
40 blem auf der Baustelle. Und da braucht
41 es irgendwo einen, der den Überblick
42 über das Ganze hat und das Ganze in
43 die richtigen Bahnen bringt. Bauaufsicht
44 klassisch. Da gibt es also auch diverse
45 Normen, wo man sagt... das habe ich
46 jetzt vor einer Woche auf einer Bau-
47 stelle gehabt... Wie schief oder uneben
48 darf eine Wand im verputzten Zustand
49 sein. Auf zweieinhalb Meter gibt es
50 eine ÖNORM dazu, die das deklariert.
51 Es gibt Einbautoleranzen. Es gibt aber
52 auch oft Diskussionen, wo einer sagt,
53 Deine Sache ist so buckelig, das kann
54 ich nicht dort nicht so anschließen. Ein
55 typisches Beispiel ist auch der Fliesen-
56 leger, der irgendetwas modernes, wie
57 etwa 60 mal 60 Bodenplatten legen will,
58 und die dann ramponiert sind und viel
59 Geld kosten, weil der Estrich auf einen
60 Meter drei Millimeter Buckel hat. Das
61 ist natürlich schwer zu verlegen. Das
62 muss einem aber bewusst sein. Das
63 müsste eigentlich bei der Hinweispflicht
64 des Fliesenlegers sein. Dass man sagt,
65 wenn wir so große Platten haben, dann
66 gehört aber der Estrich vorher mit einer
67 höheren Güte ausgeschrieben und her-
68 gestellt. Oder es wird repariert. Aber
69 dann hat man immer diesen Streitpunkt.
70 Weil der eine sagt, der ist schuld, dass
71 es buckelig ist. Es gibt schon Normen
72 auch im Internet. Und die sollte immer
73 einer wissen, dass es dann nachher
74 nicht die zwei Firmen [...]. Also das
75 kann man schon irgendwo immer rich-
76 ten. Mit jedem einzelnen irgendwo fest-
77 stellen. Das gibt es auch. Was auch
78 wichtig ist auf Baustellen, was ich auch
79 einmal gehabt habe, Fugendichtbänder

ist immer ein großes Thema. 80% der
Schäden, die passiert sind, haben Was-
ser betroffen. Ins Dach rinnt es rein, der
Keller ist undicht. Die Durchführung im
Keller ist undicht. Das sind die Klassiker
bei den Mängeln auf Baustellen. Da ist
es eigentlich so, dass man zeitgerecht
schaut, das ist ja eigentlich nicht pro-
blematisch. Ich habe es auch einmal
gehabt auf einer Baustelle. Da bin ich
auf die Schalung raufgeklettert, habe
mir die Fugenbäder angesehen und da
ist ein Fugenband weggestanden
aus der Bodenplatte heraus. Das war
eigentlich eine Erleichterung, weil ich
das gefunden habe. Die Baufirma hat
das eigentlich nicht so gesehen, dass
ich der Böse bin und ich decke sie auf.
Die haben die Schalung aufgemacht,
die Betonpumpe war noch gar nicht
da, das hat maximal eine halbe Stunde
gedauert, dass das wieder gerichtet
worden. Es ist wieder geschlossen
worden und war dann kein Mangel. Im
Nachhinein betrachtet haben wir alle
profitiert. Die Firma, die keinen Mangel
produziert hat, der Bauherr, der dann
im fertigen Zustand keinen Wasserein-
bruch hat, was auch immer unange-
nehm ist. Es wird zwar dann eh meis-
tens der Schuldige gefunden, oder die
Versicherung zahlt es, aber Sie haben
dann trotzdem das Problem mit dem
Aus- und Umsiedeln mit Materialien,
wenn Sie im Keller schon etwas drinnen
stehen haben. Also auf das sollte man
eigentlich schon schauen, dass das
funktioniert. Und es gibt sowieso auf der
Baustelle vielleicht so 100, 150 Punkte
auf die man aufpassen sollte. Und diese
gehörten kontrolliert. Eine Bauaufsicht
muss nicht jede Woche dort sein. Ich
brauch dem Elektriker nicht zusehen,
wie er Schlitze stemmt. Ich muss ihm
sagen, dass er die Schlitze nicht groß
und zu tief sein dürfen... aber das ist halt
klassische Bauaufsicht. Wichtig ist, bei
gewissen Schnittpunkt-Problematiken,
wo es Probleme geben könnte, dass
eine Bauaufsicht dann vor Ort ist und
das prüft. Es gibt so klassische Aufga-
ben, die man gerne macht, da ist man
auch gerne dabei. Wo man die Funk-
tionstüchtigkeit des Gebäudes kont-
rolliert. Aber das muss ich auch noch
loswerden, denn das ist wie Ostereier
suchen. Der Blower-Door-Test, da sind
auch meistens die Bauherren dabei. Da
merke ich dann wirklich, wo sind meine
Fehlstellen im meinem Gebäude. Wo ist
es undicht und man kann das wirklich
mit der Hand überall fühlen. Frauen
sind da noch sensibler wie die Männer
in dem Bereich. Aber man findet dann
mehr oder weniger die ganzen Fehlstel-
len, tut sie dann ausbessern. Das ist
auch oft, was Bauherren nicht wissen.
Der Blower-Door-Test ist förderungs-
technisch vorgeschrieben, wenn ich
eine Lüftungsanlage habe. Dann muss
ich das nachweisen mit einem Prüfungs-
zertifikat. Aber es steht in der Förderung
so drinnen, dass es im gebrauchsferti-
gen Zustand [...] sein muss. Die wich-
tigste Messung ist die Rohbaumessung,
wo ich meine Mängel praktisch finde,
und wenn es fertig ist, braucht man
noch eine Messung. Da sind die Bau-
herren meistens schon eingezogen.

Und dann wird diese Messung eben noch einmal gemacht. Man merkt dann meistens, dass noch ein bisschen eine Leistung abfließt, nach der Sanierung, weil das dann meistens nach einem Monat noch einmal irgendwo ein bisschen etwas herausgebohrt worden. Die Rohbaumessung müssen Sie sich so vorstellen, wenn Sie ein klassisches Haus haben. Da ist der Innenputz drauf, da sind die Rohbetondecken oder der Holz-Rohbau, im Dachgeschoßausbau haben Sie praktisch schon das Rigips drauf geplankt, dass es praktisch die Dampfbremsen-Übergänge anschauen können, ob die Bänder passen. Da wird das kontrolliert. Und wenn dann der Messwert dem entspricht, was das Lüftungsgerät fordert, oder von der Förderungsstelle kommt, dann können Sie wieder weiterarbeiten sozusagen. Die Endmessung ist dann nur mehr eine Sicherstellung dass im Gebrauchsfertigen Zustand [...]. Ja, soviel zum Thema Bauaufsicht. Aja, das muss ich auch noch zum Thema Türen sagen zum Schluss: Die eine Türe ist eigentlich ein Sonderfall, weil die Türen, die ich alle in den letzten fünf, sechs Jahren gehabt habe... waren zwei oder drei Türen wirklich undicht. Die Stockaufdoppelung. Aber sonst sind die Türen und Fenster meistens sehr, sehr dicht. Die meisten Fehler passieren durch den Elektriker. Der hat auch die meisten Durchdringungen durch die Dampfebene im Massivbau. Im Holzbau ist es bei ihm leichter. Aber er durchschneidet praktisch durch [...] den Innenputz, das ist die Dampfdichte Ebene im Massivbau.

J. W.: Ich muss zu meiner Verteidigung sagen: Mittlerweile, haben wir die Materialien dazu, die... dampfdichte Dosen...

A. P.: Was ganz wichtig ist, Verteiler, Elektroverteilerdosen nicht in die Außenwand, sondern in die tragenden Mittelwände. Weil damit habe ich dieses Problem nicht.

J. S.: Tun wir dann nachher weiter. Ich muss ein bisschen auf die Zeit schauen. Und was ich auch noch möchte: Sie loben. Sie waren sehr tapfer! Jetzt sind Sie hier einmal fertig mit dem Haus, haben die letzten Löcher zugetan. Tausend Fragen jetzt einmal im Kopf sind beantwortet. Wie geht es jetzt weiter? Jetzt machen wir einen Spaziergang, damit Sie sich ein bisschen erfrischen können. Das heißt, das packen wir da alles zusammen und marschieren gemeinsam mit unserem Begleiter von der Sparkassa rüber ins Sparkassenhauptgebäude. Dort gibt es dann Beratungsinseln von Fachleuten, wo Sie dann mit Ihren Fragen, mit Ihren Entwürfen von einem zum Nächsten gehen können und einfach alles fragen, was Ihnen halt einfällt. Bei diesen Beratungsinseln können ruhig drei, vier dann jeweils zuhören, weil diese Themen meisten ja eh jeden betrifft. Nur nicht bei der Finanzberatung, weil das meistens doch etwas persönlicher ist. Nehmen Sie hier noch die Broschüren mit, es gibt so schöne. Was mir auch noch wichtig ist, noch nicht davonlaufen, wenn es Ihnen gefallen hat, schreiben Sie uns bitte ein Mail. Da freuen wir

uns. Wenn es Ihnen nicht gefallen hat, freuen wir uns nicht, aber schreiben Sie uns bitte trotzdem ein Mail, weil dann lernen wir etwas davon. Was es auch noch für eine Möglichkeit gibt, wenn Sie dann heute nicht mehr wollen, weil Sie nicht mehr können oder die Zeit zu eng wird, dann können Sie jederzeit uns Vortragende kontaktieren. Da gibt es auch die Adress- und Datenlisten davon. Und da hat jeder dann auch die Möglichkeit danach irgendwann im Büro auszumachen. Auch von dem Kollegen, der heute nicht dabei war. Gut, von meiner Seite kommt der Schlusssatz: Überlegen Sie sich wirklich, was Sie wollen. Wenn Sie von einem kleinen Haus auf einer Insel träumen kann so etwas auch herauskommen. Also schauen Sie, dass Ihre Träume, Ihre Wünsche auch realistisch sind. Damit auch etwas realistisches herauskommt. Ich und meine Kollegen sagen einmal Danke fürs Zuhören, jetzt übergebe ich noch dem Chef des Hauses das Wort, dass der auch noch was sagen kann.

J. W.: Auch ich muss Sie loben. Natürlich auch die Vortragenden. Es war eigentlich immer sehr still und leise, alle sehr aufmerksam. Ganz, ganz toll. Ich wünsche Ihnen natürlich auch alles erdenklich Gute. Dass die Erwartungen, die Sie jetzt setzen, dass Sie die auch alle Erfüllen können. Vor Allem aber auch, dass Sie viel Spaß und viel Freude haben mit Ihren Häusern. Und ich finde es so spannend, wenn man dann so mithört. Da juckt es einen dann immer. Das ist auch viel Arbeit, sage ich gleich dazu, ich habe nämlich selber auch gebaut. Ohne Arbeit geht es nicht, aber es macht auch irrsinnig viel Freude und wenn man dann diese Platzerl so sieht, dann... das ist schon voll, voll lässig. Ein Haus gibt auch immer eine Beschäftigung. Es gibt ein altes Sprichwort: Der Besitz nimmt einen ständig in Besitz. Aber das ist voll lässig, wenn man in Besitz genommen wird. Ich wünsche Euch alles erdenklich Gute, viel Freude damit, und wir stehen gerne zur Verfügung. Meine Kollegen sowieso, wie auch Ihr als Professionisten. Es ist unser ursächliches Geschäft, wir haben so viele Sparer, dann muss das Ersparte auch rausgehen als Kredite. Und das ist uns ganz wichtig, dass wir in der Region die Sparer haben und dass wir auch in der Region die Kredite wieder hinausbringen. Also von dem her ist das ein Kreislauf. Das ist ein Regionalitätsprinzip, genauso wie auch die Professionisten in der Region tätig sind. In diesem Sinne, viel Freude, alles Gute dabei und eine spannende Zeit. Danke.

Leerstand Waidhofen

Folgende Leerstandsliste beruht auf Beobachtungen und Einschätzungen, nicht auf offiziellen Daten. Häuser wurden dem äußeren Anschein nach und aufgrund von Auskünften benachbarter Menschen auf Leerstand eingeschätzt. Gezählt wurden Wohnungen, die längerfristig leer stehen und die nicht zum Kauf oder zur Miete ausgeschrieben sind. Eine sich daraus ergebende Unschärfe ist unvermeidlich. Der Gehalt der Daten liegt weniger in der Anzahl an leeren Wohnungen, als in der Verteilung und Lage. Erhebungszeitraum Januar bis Februar 2016.

Straße und Nummer	Wohnungen	davon leer	%-Leer	
Bindergasse	1	6	4	67 %
Ederstraße	5	1	1	100 %
Ederstraße	14	2	1	50 %
Ederstraße	16	2	1	50 %
Fuchslueg	6	2	2	100 %
Fuchslueg	12	1	1	100 %
Graben	23	1	1	100 %
Graben	25	3	1	33 %
Hammergasse	4	1	1	100 %
Hammergasse	10	5	2	40 %
Hammergasse	14	3	3	100 %
Hauptplatz	1	2	2	100 %
Hauptplatz	3	2	2	100 %
Hauptplatz	4	1	1	100 %
Hauptplatz	5	2	2	100 %
Hauptplatz	20	1	1	100 %
Hauptplatz	24	1	1	100 %
Hintergasse	13	2	2	100 %
Hintergasse	18	3	1	33 %
Hintergasse	19	4	1	25 %
Hintergasse	27	3	3	100 %
Hintergasse	31	2	2	100 %
Hintergasse	36	2	1	50 %
Höhenstraße	17	1	1	100 %
Hoher Markt	1	2	1	50 %
Hoher Markt	9	1	1	100 %
Hoher Markt	10	2	1	50 %
Hoher Markt	25	3	1	33 %
Hoher Markt	27	2	2	100 %
Hoher Markt	31	1	1	100 %
Hörtlergasse	3a	2	1	50 %
Hörtlergasse	4	3	3	100 %
Hörtlergasse	5	2	1	50 %
Hörtlergasse	6	2	1	50 %
Krautberggasse	12	1	1	100 %
Lothar Bieber-Gasse	4	2	2	100 %
Messerergasse	7	2	2	100 %
Mühlstraße	2	2	1	50 %
Mühlstraße	10	3	1	33 %
Mühlstraße	12	4	1	25 %
Neglergasse	5	1	1	100 %
Oberer Stadtplatz	6	1	1	100 %
Oberer Stadtplatz	9	2	1	50 %
Oberer Stadtplatz	13	2	2	100 %
Oberer Stadtplatz	16	6	3	50 %
Oberer Stadtplatz	20	4	2	50 %
Oberer Stadtplatz	24	2	2	100 %
Oberer Stadtplatz	25	2	2	100 %

Oberer Stadtplatz	26	4	1	25 %
Ölberggasse	3	1	1	100 %
Ölberggasse	6	2	1	50 %
Paul Rebhuhn Gasse	4	4	2	50 %
Plenkerstraße	6	2	2	100 %
Plenkerstraße	24	2	2	100 %
Plenkerstraße	25	3	2	67 %
Pocksteinerstraße	7	3	2	67 %
Pocksteinerstraße	9	3	1	33 %
Pocksteinerstraße	19	1	1	100 %
Reichenauerstraße	6	1	1	100 %
Reichenauerstraße	8	1	1	100 %
Reichenauerstraße	20	1	1	100 %
Reichenauerstraße	26	1	1	100 %
Reichenauerstraße	36	1	1	100 %
Riedmüllerstraße	8	4	4	100 %
Unter der Burg	13	3	3	100 %
Unter der Burg	15	4	3	75 %
Unter der Leithen	3a	1	1	100 %
Unter der Leithen	10	2	2	100 %
Unter der Leithen	11	1	1	100 %
Unter der Leithen	12	1	1	100 %
Unter der Leithen	14	3	3	100 %
Unterer Stadtplatz	3	2	2	100 %
Unterer Stadtplatz	7	2	2	100 %
Unterer Stadtplatz	8	2	1	50 %
Unterer Stadtplatz	12	1	1	100 %
Unterer Stadtplatz	13	2	2	100 %
Unterer Stadtplatz	17	1	1	100 %
Unterer Stadtplatz	25	20	10	50 %
Unterer Stadtplatz	26	4	2	50 %
Unterer Stadtplatz	31	2	2	100 %
Unterer Stadtplatz	37	6	3	50 %
Unterer Stadtplatz	44	2	2	100 %
Weyrerstraße	9	2	2	100 %
Weyrerstraße	10	3	3	100 %
Weyrerstraße	11	4	2	50 %
Weyrerstraße	13	3	1	33 %
Weyrerstraße	15	3	1	33 %
Weyrerstraße	17	1	1	100 %
Weyrerstraße	18	3	2	67 %
Weyrerstraße	33	4	4	100 %
Weyrerstraße	34	1	1	100 %
Weyrerstraße	37	2	1	50 %
Wienerstraße	1 - 3	2	2	100 %
Wienerstraße	3	1	1	100 %
Wienerstraße	9	2	2	100 %
Wienerstraße	9a	2	2	100 %
Wienerstraße	24	1	1	100 %
Wienerstraße	26	1	1	100 %
Wienerstraße	32	1	1	100 %
Wienerstraße	37	4	2	50 %
Wienerstraße	41	2	2	100 %
Windspergergstraße	3	1	1	100 %
Ybbsitzerstraße	1	1	1	100 %
Ybbsitzerstraße	13	1	1	100 %
Ybbsitzerstraße	20	1	1	100 %
Ybbsitzerstraße	21	1	1	100 %
Ybbsitzerstraße	29	2	2	100 %
Ybbsitzerstraße	33	1	1	100 %
Ybbsitzerstraße	34	2	1	50 %
Ybbsitzerstraße	38	2	2	100 %
Ybbsitzerstraße	38	2	1	50 %
Ybbsitzerstraße	42	2	1	50 %
Ybbsitzerstraße	51	4	4	100 %
Ybbsitzerstraße	53	1	1	100 %
Ybbsitzerstraße	122	8	5	63 %
Ybbsitzerstraße	124	8	7	88 %
Ybbsitzerstraße	126	2	2	100 %

Literatur

- AUTORENKOLLEKTIV:** Der Große Herder. Nachschlagewerk für Wissen und Leben. Band 9. Freiburg: Verlag Herder 1956.
- CHURCHILL,** Winston S.: Never Give In!. The Best of Winston Churchill's Speeches. New York: Hyperion Books 2003.
- FELBER,** Christian: Gemeinwohl-Ökonomie. Das Wirtschaftsmodell der Zukunft. Wien: Deuticke im Paul Zsolnay Verlag 2010.
- FUHRHOP,** Daniel: Verbiertet das Bauen!. Eine Streitschrift. München: oekom verlag 2015.
- GILBERT,** Mark: Identitätssysteme. Zu den komplexen Mustern sozialen Raums. In: House Rules. Vorlesungsskriptum. Herausgeber: Institut für Architekturwissenschaften, Fachbereich Architekturtheorie, TU Wien. Wien: 2014.
- LECHNER,** Christine: Nicht nur eine Frage des Geldes. Masterarbeit. TU Wien, 2015.
- MAAK,** Niklas: Wohnkomplex. Warum wir neue Häuser brauchen. München: Carl Hanser Verlag 2014.
- MAIER,** Peter: Waidhofen an der Ybbs. Spuren der Geschichte. Herausgeber: Magistrat der Stadt Waidhofen an der Ybbs. Waidhofen an der Ybbs 2006.
- MITSCHERLICH,** Alexander: Die Unwirtlichkeit unserer Städte. Anstiftung zum Unfrieden. Frankfurt am Main: Suhrkamp Verlag 1965.
- PETERSEN,** Palle: Unter Druck. In: Hochparterre 11/15 (2015), S. 22.
- QUINN,** Daniel: Beyond Civilization. Humanity's Next Great Adventure. New York: Three Rivers Press 1999.
- SCHNEIDEWIND,** Uwe: Vorwort. In: Fuhrhop: Verbiertet das Bauen!. Eine Streitschrift. München: oekom verlag 2015.
- SCHRAMM,** Helmut: Low Rise - High Density. Horizontale Verdichtungsformen im Wohnbau. Wien: Springer-Verlag 2008.
- SONNLEITNER,** Bertl: Die Schütt. Eine Familiengeschichte aus dem Ybbstal. Herausgeber: Marktgemeinde Ybbsitz. Ybbsitz 2012.

Onlinequellen

- APA/OTS:** So wohnt Österreich. Trendstudie zur Lücke zwischen Wunsch und Wirklichkeit. URL: http://www.ots.at/presseaussendung/OTS_20130206_OTS0038/so-wohnt-oesterreich-2013-grafik. Stand: 06.02.2013. Gesehen: 18.02.2016.
- BAUEN UND ENERGIE:** Hallenplan. URL: http://www.bauen-energie.at/RXAT/RXAT_BauenEnergieWien/documents/2016/BE16_Hallenplan_Final.pdf. Gesehen: 02.03.2016.
- BAUEN UND ENERGIE:** Rahmenprogramm: URL: <http://www.bauen-energie.at/programm#>. Gesehen: 02.03.2016.
- BUNDESMINISTERIUM FÜR VERKEHR, INNOVATION UND TECHNOLOGIE:** Verkehr in Zahlen 2011. URL: <http://www.bmvit.gv.at/verkehr/gesamtverkehr/statistik/viz11/index.html>. Gesehen: 26.02.2016.
- BUNDESMINISTERIUM FÜR VERKEHR, INNOVATION UND TECHNOLOGIE:** Verkehr in Zahlen 2007. URL: http://www.bmvit.gv.at/verkehr/gesamtverkehr/statistik/downloads/viz07_kap11.pdf. Gesehen: 26.02.2016.
- ETYMONLINE:** traffic. URL: <http://www.etymonline.com/index.php?term=traffic>. Gesehen: 26.02.2016.
- FORSCHUNGSANSTALT WSL,** eidgenössische: Zersiedelung messen und vermeiden. URL: <http://www.wsl.ch/dienstleistungen/publikationen/pdf/11308.pdf>. Stand: 11.02.2015. Gesehen: 21.02.2016.
- GEMEINDEBUND,** Österreichischer: Was ist der Finanzausgleich und wie funktioniert er?. URL: <http://gemeindebund.at//was-ist-der-Finanzausgleich-und-wie-funktioniert-er>. Gesehen: 28.02.2016.
- HASBRO:** Spiel des Lebens | Spielzeug für Kinder | The Game of Life. URL: <http://www.hasbro.com/de-de/product/game-of-life:938EB0B4-6D40-1014-8BF0-9EFBF894F9D4>. Stand: 18.02.2016. Gesehen: 18.02.2016.
- LAND NIEDERÖSTERREICH:** Art der Förderung. Derzeit gültiges Fördermodell. URL: http://www.noel.gv.at/Bauen-Wohnen/Bauen-Neubau/Wohnbaufoerderung-Wohnungsbau/wohnungsbau_1_art-undpunktesystem.html#263224. Stand: 12.03.2015. Gesehen: 10.03.2016.
- LAND NIEDERÖSTERREICH:** Statistische Daten Waidhofen/Ybbs. URL: <http://www01.noel.gv.at/scripts/cms/ru/ru2/stat.asp?NR=303>. Gesehen: 07.03.2016.

- MANDLBAUER**, Andreas: Flächenverbrauchsindikatoren. URL: <http://www.raumordnung-noe.at/index.php?id=157>. Gesehen: 29.02.2016.
- ÖBB WERBUNG**: ÖBB Lok-Finder. <http://werbung.oebb.at/de/Loks/index.jsp>. Gesehen: 01.03.2016.
- RAIFFEISEN BAUSPARKASSE**: Lebensträume. URL: http://www.lebenstraeume.at/eBusiness/01_template1/880152647728677159-NA-NA-NA-39-NA.html. Gesehen: 02.03.2016.
- STÄDTEBUND**, Österreichischer: Abgestufter Bevölkerungsschlüssel gerechtfertigt. URL: <http://www.staedtebund.gv.at/presse/presseaus-sendungen/presse-archiv/details/artikel/abgestufter-bevoelkerungs-schluessel-gerechtfertigt.html>. Gesehen: 28.02.2016.
- STÄDTEBUND**, Österreichischer: Gemeindefinanzbericht 2012. Ergebnisse, Analysen, Prognosen. URL: http://www.staedtebund.gv.at/fileadmin/USERDATA/themenfelder/finanzen/Gemeindefinanzbe-richt12Web_6475_DE.pdf. Gesehen: 28.02.2016.
- STÄDTEBUND**, Österreichischer: Grundlagen der Gemeindefinanzie-rung. URL: <http://www.staedtebund.gv.at/themenfelder/finanzen/grundlagen-der-gemeindefinanzierung.html>. Gesehen: 28.02.2016.
- STATISTIK AUSTRIA**: Ausführliche Tabellen zur kleinräumigen ÖROK-Bevölkerungsprognose 2014. Mit der Bevölkerungsprognose von Statistik Austria abgeglichenen Version. URL: http://statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/bevoelkerung/demogra-phische_prognosen/bevoelkerungsprognosen/index.html. Stand: 10.02.2016. Gesehen: 07.03.2016.
- STATISTIK AUSTRIA**: Bevölkerungs- und Bürgerzahl, Nebenwohnsitz-fälle 2011. Bevölkerungsentwicklung seit 2001. URL: http://statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/bevoelkerung/volkszaehlungen_registerzaehlungen_abgestimmte_erwerbsstatis-tik/bevoelkerungsstand/index.html. Stand: 14.12.2015. Gesehen: 07.03.2016.
- STATISTIK AUSTRIA**: Durchschnittlicher Stromverbrauch der Haushalte 2008 nach Verbrauchskategorien. URL: http://statistik.at/web_de/statistiken/energie_umwelt_innovation_mobilitaet/energie_und_umwelt/energie/energieeinsatz_der_haushalte/index.html. Stand: 20.01.2016. Gesehen: 27.02.2016.
- STATISTIK AUSTRIA**: Einsatz aller Energieträger in allen Haushal-ten nach Verwendungszwecken. URL: http://statistik.at/web_de/statistiken/energie_umwelt_innovation_mobilitaet/energie_und_umwelt/energie/energieeinsatz_der_haushalte/index.html. Stand: 20.01.2016. Gesehen: 28.02.2016.

STATISTIK AUSTRIA: Energiedaten Österreich 2014. Änderung wichtiger Kennzahlen und Einflussfaktoren im Vergleich zum Vorjahr. URL: http://statistik.at/web_de/statistiken/energie_umwelt_innovation_mobilitaet/energie_und_umwelt/energie/index.html. Stand: 07.01.2016. Gesehen: 26.02.2016.

STATISTIK AUSTRIA: Erwerbstätige 1971 bis 2011 nach Entfernungskategorie. Ergebnisse im Überblick. URL: http://statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/bevoelkerung/volkszaehlungen_registerzaehlungen_abgestimmte_erwerbsstatistik/pendlerinnen_und_pendler/index.html. Stand: 25.02.2016. Gesehen: 29.02.2016.

STATISTIK AUSTRIA: Gebäude und Wohnung nach Art des (Wohn-) Gebäudes und politischen Bezirken. URL: http://statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/wohnen/wohnungs_und_gebaeudebestand/index.html. Stand: 21.01.2016. Gesehen: 07.03.2016.

STATISTIK AUSTRIA: Gebäude und Wohnungen 2011 nach Gemeinden. URL: http://statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/wohnen/wohnungs_und_gebaeudebestand/index.html. Stand 21.01.2016. Gesehen: 07.03.2016.

STATISTIK AUSTRIA: Gebäude- und Wohnungsbestand 1991 bis 2011 nach politischen Bezirken. URL: http://statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/wohnen/wohnungs_und_gebaeudebestand/index.html. Stand: 21.01.2016. Gesehen: 07.03.2016.

STATISTIK AUSTRIA: Gesamtenergiebillanz Österreich 1970 bis 2014 Detailinformationen. URL: http://statistik.at/web_de/statistiken/energie_umwelt_innovation_mobilitaet/energie_und_umwelt/energie/energiebilanzen/index.html. Stand: 27.11.2015. Gesehen: 28.02.2016.

STATISTIK AUSTRIA: Jahresstromverbrauch 2012 alle Haushalte. URL: http://statistik.at/web_de/statistiken/energie_umwelt_innovation_mobilitaet/energie_und_umwelt/energie/energieeinsatz_der_haushalte/index.html. Stand: 20.01.2016. Gesehen: 27.02.2016.

STATISTIK AUSTRIA: Land- und forstwirtschaftliche Betriebe und deren Gesamtfläche. 1990, 1995, 1999, 2005, 2010 und 2013. URL: http://statistik.at/web_de/statistiken/wirtschaft/land_und_forstwirtschaft/agrарstruktur_flaechen_ertraege/betriebsstruktur/index.html. Stand: 22.01.2016 Gesehen: 29.02.2016.

- STATISTIK AUSTRIA:** Privathaushalte 1985 - 2014. Ergebnisse im Überblick. URL: http://statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/bevoelkerung/haushalte_familien_lebensformen/haushalte/index.html. Stand: 21.01.2016. Gesehen: 04.03.2016.
- STATISTIK AUSTRIA:** STATcube - Statistische Datenbank von STATISTIK AUSTRIA. URL: <http://statcube.at/statistik.at/ext/statcube/jsf/tableView/tableView.xhtml>. Gesehen: 01.03.2016.
- STATISTIK AUSTRIA:** Wanderungen 2014 nach politischen Bezirken. URL: http://statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/bevoelkerung/wanderungen/wanderungen_insgesamt/index.html. Stand: 11.02.2016. Gesehen: 10.03.2016.
- STATISTIK AUSTRIA:** Wohnbautätigkeit 2002. Bewilligungen und Fertigstellungen 2002, Wohnbaukosten 2001. URL: http://statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/wohnen/wohnungs_und_gebaeudeerrichtung/index.html. Stand: 18.11.2015. Gesehen: 28.02.2016.
- STATISTIK AUSTRIA:** Wohnen 2013. Tabellenband. URL: http://statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/wohnen/wohnsituation/index.html. Stand: 10.02.2016. Gesehen: 18.02.2016.
- VCÖ,** Verkehrsclub Österreich: Wohnbau, Wohnumfeld und Mobilität. URL: <https://www.vcoe.at/themen/themenschwerpunkt-wohnbau-wohnumfeld-und-mobilitaet>. Gesehen: 28.02.2016.
- VEREINTE NATIONEN:** Resolution 217 A. URL: http://www.ohchr.org/EN/UDHR/Documents/UDHR_Translations/ger.pdf. Stand: 27.11.2008. Gesehen: 18.02.2016.
- VERKEHRSVERBUND OST-REGION:** Tickets & Preise. URL: <http://www.vor.at/tickets-preise/einzeltickets>. Gesehen: 26.02.2016.
- VOLKSHILFE ÖSTERREICH:** Fakten und Forderungen. URL: <http://www.volkshilfe.at/pflege-forderungen/index.html>. Gesehen: 25.02.2016.
- WIKIPEDIA:** Eristische Dialektik. URL: https://de.wikipedia.org/wiki/Eristische_Dialektik. Stand: 02.09.2015. Gesehen: 03.03.2016.
- WIKIPEDIA:** Finanzausgleich (Österreich). URL: https://de.wikipedia.org/wiki/Finanzausgleich_%28%C3%96sterreich%29. Stand: 25.02.2016. Gesehen: 28.02.2016.
- WIKIPEDIA:** Spiel des Lebens (Spiel). URL: [https://de.wikipedia.org/wiki/Spiel_des_Lebens_\(Spiel\)](https://de.wikipedia.org/wiki/Spiel_des_Lebens_(Spiel)). Stand: 25.12.2015. Gesehen: 18.02.2016.
- WIKIPEDIA:** Waidhofen an der Ybbs. URL: https://de.wikipedia.org/wiki/Waidhofen_an_der_Ybbs. Stand: 22.02.2016. Gesehen: 10.03.2016.

- WIKIPEDIA:** Werbepsychologie. URL: <https://de.wikipedia.org/wiki/Werbepsychologie>. Stand: 23.02.2016. Gesehen: 02.03.2016.
- WIKIPEDIA:** Wohnung. URL: <https://de.wikipedia.org/wiki/Wohnung>. Stand: 23.01.2016. Gesehen: 18.02.2016.
- WIKIPEDIA:** Zersiedelung. URL: <https://de.wikipedia.org/wiki/Zersiedelung>. Stand: 17.12.2015. Gesehen: 21.02.2016.
- WIND,** Günter: Graue Energie. Ein wesentlicher Faktor zur Energieoptimierung von Gebäuden. Mitarbeit: Ch. Heschl. URL: <http://www.ibwind.at/download/GraueEnergie081121.pdf>. Gesehen: 27.02.2016.
- WIRTSCHAFTSKAMMER ÖSTERREICH,** Werbung und Marktkommunikation: Bruttowertschöpfung zu Faktorkosten 2013. URL: https://www.wko.at/Content.Node/branchen/oe/sparte_iuc/Werbung-und-Marktkommunikation/Bruttowertschoepfung-Umsatzerloese.html. Stand: 26.02.2016. Gesehen: 01.03.2016.
- WIRTSCHAFTSKAMMER ÖSTERREICH,** Werbung und Marktkommunikation: Übersicht nach Berufszweigen. URL: https://www.wko.at/Content.Node/branchen/oe/sparte_iuc/Werbung-und-Marktkommunikation/Beschaefigungsstatistik.html. Stand: 28.02.2016. Gesehen: 01.03.2016.
- WIRTSCHAFTSKAMMER ÖSTERREICH,** Werbung und Marktkommunikation: Werbilanz und Werbeprognoze 2015. URL: https://www.wko.at/Content.Node/branchen/oe/sparte_iuc/Werbung-und-Marktkommunikation/Werbeaufwand.html. Stand: 09.02.2016. Gesehen: 01.03.2016.
- WOHNEN IM WALDVIERTEL:** Wohnen im Waldviertel. URL: <http://www.wohnen-im-waldviertel.at>. Gesehen: 29.02.2016.
- WÖRTERBUCHNETZ:** wohnen. URL: <http://www.woerterbuchnetz.de/DWB?lemma=wohnen>. Gesehen: 11.03.2016.

Andere Medien

- WIR SIND AUTO.** Dokumentarfilm. Gestaltung: Wolfgang Stickler. ORF2. 09.12.2015. 22.30Uhr bis 23.20Uhr.
- KLIMAFALLE INTERNET.** Dokumentarfilm. Gestaltung: Laurent Lichtenstein, Coline Tison. Produktion: Camicas Productions, France Télévisions 2013. ORF III. 23.02.2015. 22.40Uhr bis 23.35Uhr.
- GEMEINDERATSSITZUNG,** Waidhofen/Ybbs. 21.12.2015. URL: <http://waidhofen.at/index.php?a=8&b=366&c=369&lang=de>. Gesehen: 10.03.2016.

Abbildungsverzeichnis

- ABB. 01** (S. 000): PKW-abhängige Kleinsiedlung in Niederösterreich. Fotografie des Verfassers. 2011.
- ABB. 02** (S. 006): Nach Hause kommen. Eingangssituation in Roland Rainers Puchenau II. Fotografie des Verfassers. 2009.
- ABB. 03** (S. 028): Einfamilienhaus mit Doppelgarage. Das Gesicht der Zersiedelung. Fotografie des Verfassers. 2007.
- ABB. 04** (S. 040): Frank Stronachs »Aqualina Wohnpark« in Ebreichsdorf. Präsentationsfoto der MAGNOLIA Projektentwicklungs GmbH. URL: <http://www.aqualina-wohnpark.at>. Gesehen: 24.03.2016.
- ABB. 05** (S. 064): Der ehemalige Maurer und Schirennläufer Hermann Maier wirbt für Wohnbaukredite der Raiffeisenbank. Foto eines Artikels des Onlinemagazins »News«. »Wohnen Sie doch, wie Sie wollen!«. URL: <http://www.news.at/a/wohnen-finanzieren-raiffeisen>. Gesehen: 24.03.2016.
- ABB. 06** (S. 086): Tor im Altbestand kurz vor dessen Renovierung. Fotografie des Verfassers. 2008.
- ABB. 07** (S. 098): Die Altstadt von Waidhofen am Ufer der Ybbs. Fotografie des Verfassers. 2009.
- ABB. 08** (S. 104): Waidhofen an der Ybbs. Die Dichte nimmt zum Zentrum hin zu. Grafik des Verfassers auf Grundlage des öffentlichen Katasters des geografischen Kartendienstes der Abteilung Hydrologie und Geoinformation des Amtes der niederösterreichischen Landesregierung. NÖ Atlas. URL: <http://atlas.noee.gv.at>.
- ABB. 09** (S. 105): Waidhofens Bevölkerungs-, Wohnungs- und Haushaltzahl. Darstellung des Verfassers auf Grundlage der im Text zitierten Zahlen der Statistik Austria.
- ABB. 10** (S. 108): Bereiche des Leerstands in Waidhofen. Im Altbestand und entlang von Verkehrsachsen Grafik des Verfassers auf Grundlage des öffentlichen Katasters des geografischen Kartendienstes der Abteilung Hydrologie und Geoinformation des Amtes der niederösterreichischen Landesregierung. NÖ Atlas. URL: <http://atlas.noee.gv.at>.
- ABB. 11** (S. 111): Dem Verfall preisgebener Leerstand. Baujahr 1905. Fotografie des Verfassers. 2016.

- ABB. 12** (S. 111): Leerstand entlang der Hauptverkehrsachse Richtung Amstetten. Fotografie des Verfassers. 2016.
- ABB. 13** (S. 114): Die Einfamilienhäuser klettern die Hänge hinauf. Fotografie des Verfassers. 2016.
- ABB. 14** (S. 114): Billig wohnen in der »Sensen- und Hammerschmiedsiedlung«. Fotografie des Verfassers. 2016.
- ABB. 15** (S. 118): Die Schütt in Richtung Süd-Ost. Links die Winter-trocknungshalle, am rechten Bildrand die »Große Ybbs«. Fotografie des Verfassers. 2016.
- ABB. 16** (S. 122): Die Lage der »Schütt« in Waidhofen. Vier Kilometer Flussaufwärts des Zentrums. Grafik des Verfassers auf Grundlage des öffentlichen Katasters des geografischen Kartendienstes der Abteilung Hydrologie und Geoinformation des Amtes der niederösterreichischen Landesregierung. NÖ Atlas. URL: <http://atlas.noel.gv.at>.
- ABB. 17** (S. 125): Plan über die »Schütt« des Franz Luber 1846. Norden links. Plankopie vom Objektbesitzer zur Verfügung gestellt.
- ABB. 18** (S. 125): Das Walzwerk von Franz Zeillinger 1858. Norden rechts-unten. Plankopie vom Objektbesitzer zur Verfügung gestellt.
- ABB. 19** (S. 126): Zeillingers Walzwerk von Westen aus gesehen. Um 1870. Sonnleitner: Die Schütt, S.225.
- ABB. 20** (S. 126): Erste Erweiterung der Pappefabrik. Plan einer Trocknungshalle 1883. Plan vom Objektbesitzer zur Verfügung gestellt.
- ABB. 21** (S. 129): Blick nach Norden. Im Vordergrund das Herrenhaus. Ca. 1899. Sonnleitner: Die Schütt, S.37.
- ABB. 22** (S. 129): Die Pappefabrik um 1915 von Westen aus gesehen. Fotografie vom Objektbesitzer zur Verfügung gestellt.
- ABB. 23** (S. 130): Dieser Plan wurde anlässlich des Verkaufs 1920 angefertigt. Plankopie vom Objektbesitzer zur Verfügung gestellt.
- ABB. 24** (S. 130): Wehr, Eisenbahnbrücke, Straßenbrücke und Fabrik um 1920. Postkarte vom Objektbesitzer zur Verfügung gestellt.
- ABB. 25** (S. 133): Fabrik der Neusiedler AG in Hausmening im Jahr 1913. Sonnleitner: Die Schütt, S.139.
- ABB. 26** (S. 133): Winter- und Sommertrocknungshalle von Norden in den 1920ern. Postkarte vom Objektbesitzer zur Verfügung gestellt.
- ABB. 27** (S. 134): Luftaufnahmen der jüngeren Vergangenheit. Die Jahre 2002 bis 2013. Montage von Luftaufnahmen des geografischen Kartendienstes der Abteilung Hydrologie und Geoinformation des Amtes der niederösterreichischen Landesregierung. NÖ Atlas. URL: <http://atlas.noel.gv.at>.

- ABB. 28** (S. 138): Der aktuelle Kataster der »Schütt«. Die alte Trocknungshalle liegt süd-östlich der Mündung der »Kleinen Ybbs« in die »Große Ybbs«. Grafik des Verfassers auf Grundlage des öffentlichen Katasters des geografischen Kartendienstes der Abteilung Hydrologie und Geoinformation des Amtes der niederösterreichischen Landesregierung. NÖ Atlas. URL: <http://atlas.noel.gv.at>.
- ABB. 29** (S. 140): Die Südseite der Wintertrocknungshalle im Herbst 2015. Fotografie des Verfassers. 2015.
- ABB. 30** (S. 143): An der Nordseite ist der gegenwärtige Zustand der Halle ist gut zu erkennen. Fotografie des Verfassers. 2016.
- ABB. 31** (S. 144): Die Schlitz in der Wand und der Zustand des Gebälks sind zu sehen. Fotografie des Verfassers. 2015.
- ABB. 32** (S. 144): Das zweite Obergeschoß. Fehlender Boden und Moder. Fotografie des Verfassers. 2015.
- ABB. 33** (S. 146): Plandarstellung des Bestandes. Plangrafik des Verfassers.
- ABB. 34** (S. 151): Räumlich möglich aber nicht sinnvoll: die Halle mit Bühnennutzung. Plangrafik des Verfassers.
- ABB. 35** (S. 154): Grundrisse des Nutzungsvorschlags. Plangrafik des Verfassers.
- ABB. 36** (S. 155): Schnitte des Nutzungsvorschlags. Plangrafik des Verfassers.
- ABB. 37** (S. 158): Vorher-Nachher: Dazwischen wird das schlechte Dach und das modrige Holz entfernt und durch neues Holz in neuer Form ersetzt. Plangrafik des Verfassers.
- ABB. 38** (S. 159): Der Lichthof in der Wohnungsmitte sorgt für gute Belichtung. Plangrafik des Verfassers.
- TAB. 01** (S. 159): Flächenverteilung des Nutzungsvorschlags. Tabelle des Verfassers.
-

