

Die approbierte Originalversion dieser Diplom-/
Masterarbeit ist in der Hauptbibliothek der Techni-
schen Universität Wien aufgestellt und zugänglich.

<http://www.ub.tuwien.ac.at>



The approved original version of this diploma or
master thesis is available at the main library of the
Vienna University of Technology.

<http://www.ub.tuwien.ac.at/eng>

Gemeinsames Bauen und Wohnen - Vöcklabruck



Die approbierte Originalversion dieser Diplom-/Masterarbeit ist in der Hauptbibliothek der Technischen Universität Wien aufgestellt und zugänglich.

<http://www.ub.tuwien.ac.at>



The approved original version of this diploma or master thesis is available at the main library of the Vienna University of Technology.

<http://www.ub.tuwien.ac.at/eng>



DIPLOMARBEIT

Gemeinsames Bauen und Wohnen - Vöcklabruck

**ausgeführt zum Zwecke der Erlangung des akademischen Grades
eines Diplom-Ingenieurs/ Diplom-Ingenieurin
unter der Betreuung**

Univ.Prof. Arch. Mag.Arch. Gerhard Steixner

E253 Institut für Architektur und Entwerfen

E253/5 Abteilung Hochbau 2 - Konstruktion und Entwerfen

eingereicht an der Technischen Universität Wien

Fakultät für Architektur und Raumplanung

von

Simon Maria Neururer

1130933

Wien Juni, 2018

Gemeinsames Bauen und Wohnen – Vöcklabruck

Ein gesellschaftliches und politisches **Umdenken unserer aktuellen Wohnkultur** ist unumgänglich, denn der Zerfall von Institutionen wie Kirche, Sozialstaat oder Großfamilie werden weitreichende Konsequenzen auf sozialer sowie auf wirtschaftlicher Ebene für uns haben.

Den Trend zum „**Einfamilienhaus im Grünen**“ gibt es erst seit Mitte des 20. Jh. – das Versiegeln von Flächen auf Kosten der Landwirtschaft und Mehrkosten für Infrastruktur und Energie ist für die zukünftige Entwicklung kein tragbares Modell mehr. Im Laufe des Lebens gibt es mehrfach **Veränderungen** aufgrund Kinder, Einkommen und Beziehungen, die auch die Bedürfnisse für Eigenheim und Milieu ständig neu formulieren. Gegenwärtige Wohnungsangebote können die Erwartungen für **flexiblere Lebensformen** und wechselnde Bedürfnisse häufig jedoch nicht erfüllen.

Gemeinsames Bauen und Wohnen – Vöcklabruck untersucht realisierte Bauprojekte, die als Gruppenprojekte errichtet wurden und entwickelt eine innovative Wohntypologie für künftiges Zusammenleben im Kontext einer Kleinstadt.

Collective Building and Living – Voecklabruck

A socially and politically **fundamental rethinking of our current housing culture** seems to be impossible to avoid, since the disintegration of institutions such as church, state, or traditional ^large family constellations are consequently impacting our community, economically as well as on a social level.

The dream of a **“single family household amidst greenery”** gained popularity in the mid 20th century – seizing and therefore squandering lands originally meant for agricultural use, furthermore increasing costs for infrastructure and energy, thus not offering a sustainable model for our impending future. Over the course of a lifetime there are **changes due to family, relationships, and incomes**, which all contribute to the requirements of what is colloquially known as “home”. The existent housing market does not cover the needs or expectations for our highly **individual living constellations** and ever changing demands.

Collective Building and Living – Voecklabruck

investigates realized collective building projects, devising new innovative housing typologies for prospective cohabitation regarding provincial cities and towns.

Danke!

Vielen Dank an alle, die mich bei meiner Arbeit unterstützt haben. Besonders bedanken möchte ich mich bei Rebeka und meinen Eltern, die mein Studium unterstützt haben.

Univ. Prof. Mag. arch. Gerhard Steixner, für den inspirierenden Austausch und seine konstruktive Kritik.

05	KURZEXPOSE
13	THEMA EINLEITUNG Gemeinsames Bauen und Wohnen Geschichtliche Entwicklung ab dem 19. Jh.
27	VERORTUNG VÖCKLABRUCK Geschichte der Stadt Demographische Situation und Analyse Lebensentwurf - Identität - Im ländlichen Kontext
53	STÄDTEBAULICHE ANALYSE Analyse des Ortes Bauplätze Städtebauliche Typologien - Kernstruktur
65	WOHNEN IM ZENTRUM ENTWURFSARBEIT Umfeld Konzept Grundrisse Schnitte Ansichten Wohnungsdetails Fassadenschnitte 3D Schaubilder
105	RECHERCHETEIL Rechtsverhältnisse und Finanzierung Organisation einflussreicher Projekte Experten im Interview
127	ANHANG Quellverzeichnis Abbildungsverzeichnis



THEMA | EINLEITUNG

Gemeinsames Bauen und Wohnen

Geschichtliche Entwicklung ab dem 19. Jh.

Gemeinsames Bauen und Wohnen

Persönliche Motivation zum Thema

Im Rahmen meiner Abschlussarbeit „Gemeinsames Bauen und Wohnen – Vöcklabruck“ habe ich mich dazu entschieden, den Bezirk Vöcklabruck näher zu untersuchen und in der Folge innovative Ideen zum Wohnen in Hinblick auf den gesellschaftlichen Wandel im ländlichen Bereich zu entwickeln. Da ich selbst in der Bezirkshauptstadt Vöcklabruck aufgewachsen bin und zukünftiges Potenzial im Wohnbau dieser Region sehe, ist es auch mein persönliches Anliegen, mich für neue Wohnkonzepte zu engagieren.

Thema – Entwurfsarbeit

Die aktuelle Situation in der ländlichen Umgebung zeigt nach wie vor den Wunsch junger Familien, ein „Einfamilienhaus im Grünen“ zu besitzen. Jedoch werden bei dieser Idealvorstellung unser gesellschaftlicher Strukturwandel bzw. auch der sich stetig verändernde Flächenanspruch in der Familienphase völlig außer Acht gelassen.

In der Entwurfsarbeit handelt es sich um einen Wohnbau, dessen Standort optimal gewählt ist, ein alters- und zielgruppenunabhängiges, eigenständiges Alltagsleben zulässt und dabei den Bewohnern einen ökologischen Wohnflächenverbrauch ermöglicht – ohne Verzicht auf Luxus. Privatflächen, die nicht ständig benützt werden, können mit Anderen geteilt werden, dadurch steht den Bewohnern in Summe ein enormes Angebot an Gemeinschaftseinrichtungen zur Verfügung.

Konstruktiv ist das Gebäude so geplant, dass es auf die zukünftigen Entwicklungen der Stadt reagieren kann und eine phasenweise Umnutzung der Erdgeschosszone erfolgen kann.

Aktualität und Bedeutung des Projekts

Wir leben in einer Welt, die von ständigen Veränderungen geprägt ist, wie die Tendenz zur Alterung der Gesellschaft oder die Zunahme der Individualisierung.

Die aktuellen Wohnoptionen reflektieren nicht diese neuen Bedürfnisse der Gesellschaft, daher muss das Wohnen als wichtiger Lebensaspekt neu überdacht werden und innovative Optionen entwickeln.

Die begrenzten Ressourcen unserer Erde stellen auch für den Wohnbau ein Problem dar, wobei durch das Bevölkerungswachstum immer mehr von diesen Ressourcen beansprucht wird. Zudem verbrauchen wir überproportional mehr versiegelte Fläche als für das Wachstum der Bevölkerung nötig wäre. Besonders in Österreich ist dies in der Flächenversiegelung ersichtlich, wo vom Dauersiedlungsraum bereits 1/3 versiegelt ist und jede weitere Versiegelung die Landwirtschaft gefährdet. Ein weiteres Phänomen in Österreich stellt die starke Neigung zur Zersiedlung dar, die mit ihren enormen Kosten, wie etwa Infrastruktur, die Allgemeinheit belastet. Zusätzlich führt diese Art von Zersiedlung zu einem Mangel von sozialen Interaktionen und führt besonders mit zunehmendem Alter zur Vereinsamung. Durch ihre isolierte Lage

sind freistehende Einfamilienhäuser abhängig vom PKW Verkehr und der dazugehörigen Infrastruktur, wo ein alltägliches Leben ohne Auto nicht denkbar wäre. Während die Stadt in ihrer ursprünglichen Funktion eine Befreiung von den Autos ermöglicht, neigen heutzutage immer mehr Städte dazu, die schon beschränkten Freiflächen für unsere Autoabhängigkeit zu verschwenden. Hier könnte eine Nachverdichtung der Städte, wie in diesem Projekt vorgestellt, eine mögliche Lösungsoption darstellen, um ein Leben unabhängig vom Autoverkehr zu gestalten. Durch die Nachverdichtung entstehen städtische Funktionen, wo zum Beispiel das Konzept des Teilens gefördert wird und ein Wohnen auf reduzierter Fläche ermöglicht. Dies wiederum widerspiegelt sich in den niedrigen Wohnkosten, ohne Verzicht auf Luxus.

Dieses kollektive Konzept zeigt einen Weg, der als zukunftsweisende Variante verstanden werden kann – es ist aber keine allgemein gültige Lösung für den konventionellen Wohnbau – vielmehr soll es den Menschen die Möglichkeit geben, das Wohnen anders zu leben. Schlussendlich repräsentiert der Wohnbau eine Stadt und macht sie zu dem was sie ist.

Forschungsfragen

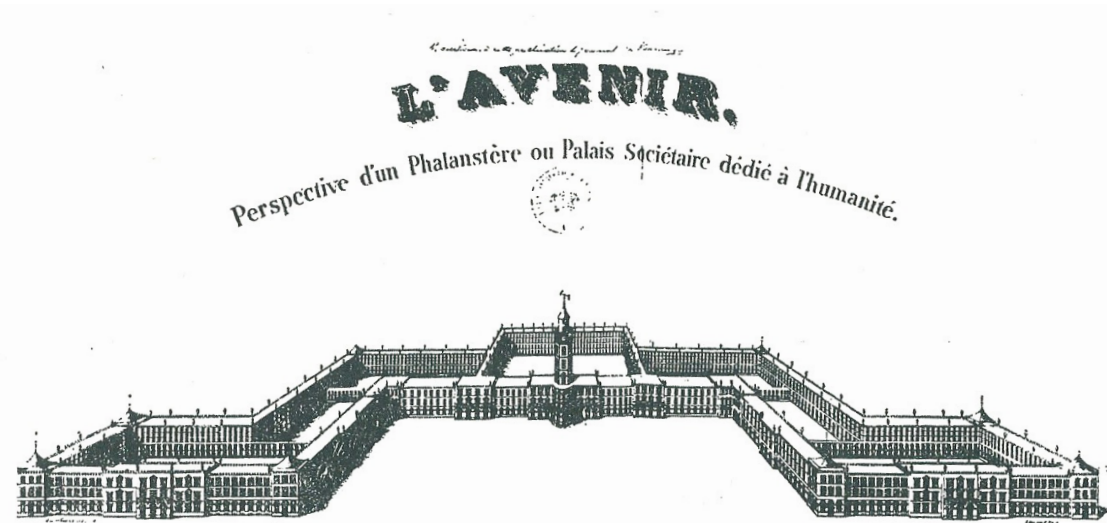
Wie sieht eine kollektive Wohnform in einem ländlichen Kontext (Vöcklabruck) aus? In einer kollektiven Wohnform können Privatflächen ausgelagert werden. Welches Angebot entsteht dabei für die Gemeinschaft und wie weit kann der Rückzugsbereich reduziert werden? Wie

funktioniert diese kollektive Wohnform in einem ländlichen Kontext und wo ist sie optimal verortet?

Projekttablauf

Im ersten Kapitel „Thema“ wird die geschichtliche Entwicklung des Wohnens bis ins 19. Jh. zurückverfolgt, dabei unterstützen historische Leuchtturmprojekte die Herleitung und führen in die Gegenwart. Im zweiten Abschnitt „Verortung“ wird die Stadt Vöcklabruck historisch, demografisch und nach den Bedürfnissen der Gesellschaft untersucht. Das Kapitel für die städtebauliche Analyse teilt die Stadt in Quartiersentwicklungen, zeigt Strukturen im Zentrum und es werden fünf mögliche zentrumsnahe Projektstandorte eruiert. Der favorisierte Standort wird im Kapitel „Wohnen im Zentrum“ weiterverfolgt. Zunächst werden das nähere Umfeld mit den Beziehungen zum Stadtkern und das zukünftige Entwicklungspotenzial untersucht. In den folgenden Schritten wird der Wohnbau in seinem räumlichen Konzept und der inneren Organisation erläutert. Die Entwurfsarbeit selbst ist ohne partizipatorischen Prozess gestaltet, mit dem Ziel der Entstehung eines im höchsten Maße innovativen und zukunftsweisenden Entwurfs. Der Aufbau, die räumlichen Beziehungen und Entwicklungen werden in Plänen veranschaulicht. Der Rehercheteil befasst sich mit den in Österreich möglichen Rechtsformen für Baugruppen und erläutert anhand von drei Projekten Organisation und Ablauf.

Geschichtliche Entwicklung ab dem 19. Jh.



Utopie Phalanstere, Frankreich [Abb. 2]



Familistere, Frankreich [Abb. 3]

Individualisierung und das Schaffen von Privatsphäre

Vor dem 18. Jahrhundert war das Wirtschaften und Haushalten in einem „**ganzen Haus**“, unter einem gemeinsamen Dach organisiert. Es gab in den Haushalten keine klare Trennung zwischen dem Wohnen und der Herstellung von Waren. Zu dieser Zeit lebten neben den Familienangehörigen auch Knechte, Mägde und Gehilfen im selben Komplex. Erst durch das Wachsen der Bewohnergruppen und der fortschreitenden Industrialisierung wurden Arbeits- und Wohnort voneinander getrennt (Hof wurde zur Fabrik mit Wohnbauten). Die Trennung ermöglichte ein selbstverantwortliches und freies Leben der Arbeiter bzw. ein Individualisierungsprozess der Bevölkerung konnte stattfinden. Einher ging auch die Veränderung der Rollen, Aufgaben und Beziehungen der Haushaltsmitglieder.¹

Die Mitte des 19. Jahrhunderts wurde geprägt von **Wohnungsknappheit** in den Städten, wegen der zuwandernden Arbeiterkräfte. Städte

wie Wien, Paris und Berlin reagierten mit Plänen für Umgestaltung und Erweiterungen, dabei entstand zum Beispiel die Ringstraße in Wien. Durch die soziale Ungleichheit standen Wohnviertel der gutbürgerlichen Gesellschaft mit Etagenwohnungen gegenüber den Mietskasernen in den Arbeiterbezirken.² Die große Wohnungsnot ließ das „Zimmer des möblierten Herren“ und später um 1900 in Wien die „Bettgeher“ aus rein ökonomischen Gründen entstehen. Diese Untermieter teilten sich den Haushalt, um sich einen leistbaren Wohnraum zu ermöglichen.

Trotz der neuen Trennung von Arbeit und Wohnen sind auch Anfang des 19. Jh. gem. Projekte entstanden. Diese entwickelten sich aus sozialer- und wirtschaftlichen Veränderungen der Gesellschaft heraus und befanden sich oft im Kontext industrialisierter Städte.³

Zu einem der ersten beispielhaften Wohnprojekte zählt das **Phalanstere** [Abb.2], das bereits um 1820 von Charles Fourier entworfen, aber nie umgesetzt wurde. Dieses utopische Konzept ergriff Andre Godin 40 Jahre später (1859-

84), um daraus seine Idee des **Familistere** [Abb.3] zu entwickeln, eine Verwirklichung des **Arbeiterpalastes**. Die Wohnungen der Bewohner gruppierten sich um einen überdachten Innenhof herum. Die gesamte Anlage bot 1.600 Arbeitern eine Fabrik nahe Unterkunft in hygienischen Verhältnissen und hat viele Einrichtungen wie Schule, Kindergruppe, Badehaus, Theater etc.⁴ So wie das Familistere zählt auch das **Industrial Village** in New Lanark (1818), Schottland, zu den Vorreitern der sozialen Wohnbauten. Robert Owens's Werksiedlung beweist ebenfalls einen ausgeprägten Gemeinschaftssinn durch verschiedene Gemeinschaftseinrichtungen, idealisiert gegenseitige Hilfe im alltäglichen Leben. Die Lebensbedingungen der Arbeiterfamilien wurden auf lange Sicht reformiert, was auch im Sinne der Fabrikbesitzer war, da die verbesserten Lebensbedingungen die Bewohner befähigte, länger und produktiver zu arbeiten.⁵

Vor dem 1.WK

Die **wirtschaftliche Not** und Befreiung von **häuslichen Zwängen** bzw. die Emanzipation der Frau, inspirierte den Bau von innovativen Projekten zu Beginn des 20. Jh. Progressive gemeinschaftliche Wohnprojekte entwickelten sich für die unterschiedlichsten Zielgruppen. Englische Studenten kreierten **Toynbee Hall** (1884), das den angehenden Akademikern eine leistbare Unterkunft in den Armenvierteln von London verschaffte. Für Berufstätige oder Alleinstehende entwickelte man zum Beispiel das **Ansonia** (1899-1904), denn die Apartment-Hotels ermöglichten einen Hotel-ähnlichen Service mit längerem Aufenthalt. Bemerkenswerte, frauengerechte Wohnmodelle, - bezüglich der Arbeit und dem Haushalt - hatte Lily Braun in ihrem Werk „**Frauenarbeit und Hauswirtschaft**“ (1901) festgehalten, dass auch ein weitreichendes Umdenken veranlasste. Braun beschrieb die Zentralisierung der Hauswirtschaft in Ihren Wohnmodellen, wo etwa die Küche ein gemeinschaftliches Organ darstellt, und nicht als Teil eines privaten Haushaltes angesehen

1 Feuerstein/ Leeb 2015, 12, 13, 14.

2 Feuerstein/ Leeb 2015, 14, 15.

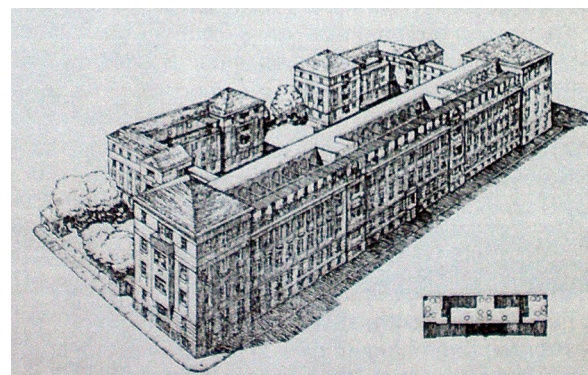
3 Becker/Kienbaum/Ring 2015, 80, 81.

4 Kries/Müller/Niggli 2017, 45-57.

5 Becker/Kienbaum/Ring 2015, 80-81.



Arch. Josef Frank
SIEDLUNG HOFFINGERGASSE
Wiener Siedlerbewegung, Wien [Abb. 4]



Heimhof, Wien [Abb. 5]

wird.⁶ Eine der europaweit ersten Alternativen zu den üblichen Mietshäusern entstand in Kopenhagen. Das „Service Haus“ (1903), ermöglichte verschiedene Wohnungsformate, die besonders Familien mit Kindern unterstützten, wo die gemeinsame Nutzung der technischen Ausstattung wie, Großküche und Serviceeinrichtungen, eine große Errungenschaft waren.⁷

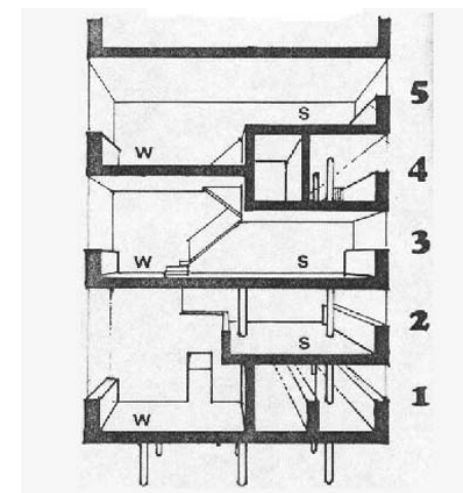
Entwicklung nach dem 1.WK (1914-18)

Nach dem 1.WK sind in Wien aufgrund der Wohnungsnot viele Sozialbauten durch die Stadtverwaltung entstanden. Parallel haben sich auch „Selbsthilfegruppen“ genossenschaftlich zusammengeschlossen, welche die Entstehung von diversen Kleinsiedlungen ermöglichte. Diese Siedlungen machten 10% des Wiener Wohnungsbaus aus, charakterisiert durch Eigenversorgung, einfacher Bauweise und hoher Flexibilität.⁸

In den 20er Jahren waren Architekten **Adolf Loos** und **Josef Frank** die Vorreiter in der Zusammenarbeit mit Genossenschaften für die Umsetzung von günstigen Bauweisen und

Organisationsformen.⁹ Das von Frank realisierte Projekt der „**Wiener Siedlerbewegung**“ [Abb.4], erbaut um 1918, ist ein gutes Beispiel für die vermehrt aus der Not heraus in Wien entstehenden Selbstversorger-Siedlungen nach dem 1.WK.¹⁰ Ebenfalls fand die bauliche Umsetzung Wiener Sozial-Gedanken eine Realisierung durch den Heimhof. Der **Heimhof** [Abb.5] (1926) von Otto Poak-Hellwig, situiert im 15. Bezirk, ist als Einküchenhaus konzipiert, und bot für die damalige Zeit besonders fortschrittliche gem. Einrichtungen für alleinstehende wie berufstätige Frauen. In ganz Europa verbreitete sich in der ersten Hälfte des 20. Jh. das Konzept der **Einküchenhäuser**. Einflussreiche Häuser mit Zentralküche waren das **Isokon Building** (London, 1934) [Abb.8] und **Kollektivhuset** (Schweden, 1932), dennoch fand das vorbildliche Experiment Heimhof in Wien, nach der Machtübernahme durch die Nationalsozialisten 1938, sein Ende.¹¹ Dem Einküchenhaus-Modell stand in der Zwischenkriegszeit verstärkt die **groß angelegten Siedlungstypologie** gegenüber.¹² Für das weltbekannte rote Wien ist der **Karl Marx Hof** [Abb.9] ein prägendes Symbol, eine Stadt in der Stadt. Der **Gemeindebau** ist

⁹ Freisitzer/Koch/Uhl 1987, 41.
¹⁰ Kries/Müller/Niggli 2017, 45-57.
¹¹ Kries/Müller/Niggli 2017, 45-57.
¹² Kries/Müller/Niggli 2017, 45-57.



Schnittansicht, Narkomfin [Abb. 6]



Narkomfin, Moskau [Abb. 7]

1930 in Wien entstanden, für die Arbeiterklasse eine erhebliche Verbesserung der allgemeinen Wohnsituation, denn im Vergleich zu den damaligen Mietkasernen hatten diese bereits eigene Spülen mit fließendem Wasser, WC, und diverse gemeinschaftlichen Einrichtungen wie Kinderbetreuung, Bibliotheken, Badeeinrichtungen etc.¹³

Die Russische Avantgarde in den 20/30er Jahren, unterwarf sich einer grundlegend anderen politischen Idealvorstellung, welche mit neuen Lebensweisen für die sozialistische Gesellschaft experimentierte. Das staatliche Komitee für Bauwesen (1928) entwickelte für die Kommunehäuser (**Kommunalka**) mehrere maisonette-artige Wohnungstypen. Das Kommunehaus **Narkomfin** (Moskau, 1930) [Abb.6,7] entsprach dieser Ideologie, es wurde dennoch als Übergang zwischen dem konventionellen „Ein Familienleben“ und der „kommunalen Ent-familisierung“ angesehen. Man ermöglichte das traditionelle Familienleben und vereinte es mit gemeinschaftlicher Wohnform, die zu gemeinschaftlichen Zusammenleben umerziehen soll.¹⁴



Isokon Building, London [Abb. 8]



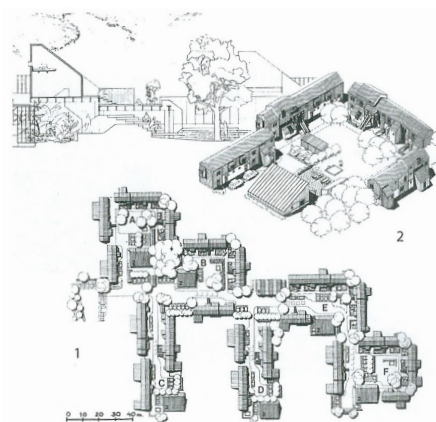
Karl Marx Hof, Wien [Abb. 9]

⁶ Kries/Müller/Niggli 2017, 45-57.
⁷ Feuerstein/ Leeb 2015, 14.
⁸ Schramm 2008, 20.

¹³ Feuerstein/ Leeb 2015, 18.
¹⁴ Sonderhausen/Stevens/Anne 2011, 168-173



Unite Habitation, Marseille [Abb. 10]



Herfolge, Dänemark [Abb. 11]



Freistadt Christiania, Dänemark [Abb. 12]



Terrassenhaussiedlung, Graz [Abb. 13]

Entwicklung nach dem 2.WK (1939-45)

Nach dem 2.WK begann der Wiederaufbau in Österreich, während der Drang bestand, die Bevölkerung mit allem Notwendigen zu versorgen. In den Nachkriegsjahren wurden keine Individualwünsche berücksichtigt bzw. keine Gedanken an Gemeinschaft verschwendet; Architekten und Bauträger planten an Betroffenen vorbei und es dominierte das Gefühl der Auslieferung an „Apparaten“, wo nur das Glück entschied, ob eine Wohnung den Bedürfnissen entsprach.¹⁵ Die Zeit nach dem Krieg wurde geprägt von der Verfolgung der **großangelegten Siedlungstypologie**, wo diese zunehmend der Urbanisierung unterlag.¹⁶

Ein herausragendes Projekt der Nachkriegszeit 1947, für den modernen Siedlungsbau mit zahlreichen Angeboten für seine Bewohner, ist das **Unite Habitation** [Abb.10], welches Corbusier bereits 1925 in Paris vorstellte. Obwohl eine große Ähnlichkeit zu den Kommunalka der Sowjets herrscht, liegt dieses Projekt einem

westlichen Familienbild zugrunde. Das Unite Habitation erlaubt eine stärkere Privatsphäre wo die Gemeinschaftsbereiche nicht drastisch erzwungen werden, was der Quintessenz der Kommunalka Projekte widerspricht.¹⁷

60er Jahre

In den 60er Jahren sind die ersten **CO-Housing** Siedlungen in Skandinavien, Niederlanden und später auch in den USA entstanden. Dabei griffen sie das Prinzip Owens wieder auf und kombinierten ihre dörflichen Strukturen mit städtischen Qualitäten. Diese meist hermetisch abgegrenzten Siedlungen, sind selbst finanziert und verwaltet, wobei das Gemeinschaftsgefühl durch verschiedene private wie gemeinschaftliche Räume oder Gebäude gefördert werden soll. Eine solche abgeschlossene CO-Housing Einheit, die geprägt ist von den Typologien der Einfamilienhäuser, entstand in Herfolge, Dänemark (1978) [Abb.11].¹⁸

Simultan wurde in Österreich Architekt

Hans Purin (1964) mit der Planung einer gemeinschaftlichen Siedlung für fünf Familien in Vorarlberg beauftragt.¹⁹ Interessanterweise zirkulierte zu der Zeit bereits ein Artikel in der Presse, der die Problematik des Bodenverbrauchs von Einfamilienhäusern beschrieb.

Denn genau zu diesem Zeitpunkt verstärkte sich der **Einfluss der Automobilindustrie** auf die breite Bevölkerungsmasse und ermöglichte das gegenwärtig volkstümliche, freistehende Einfamilienhaus im Grünen, welches immer noch die begehrteste Wohnform illustriert.²⁰

Die **gegenkulturellen Bewegungen** Ende der 60er, wie die **Kommune 1** (Berlin, 1967) oder **Freistadt Christiania** (Dänemark, 1971) [Abb.12], die sich als politisch motivierte Gemeinschaft als Gegenmodell zur bürgerlichen Kernfamilie entwickelte, sah sich als Revolution des Privatbesitzes bzw. Wohnens.²¹

70er Jahre

Anfang der 70er Jahre wuchsen die partizipatorischen Wünsche der Bewohner beträchtlich, was grundsätzlich die Prinzipien der Demokratie widerspiegelte, die zu diesem Zeitpunkt bereits in allen Lebensbereichen implementiert wurde, nur nicht im Wohnen. Die **Partizipation** ist ein entscheidender Schritt in Richtung Individualisierung der Bevölkerung, für ein selbstbestimmtes und verantwortungsvolles Handeln bzw. Leben.²² Partizipation verkörpert die Idee, dass der Bürger ein Recht auf die Mitbestimmung seines Wohnumfeldes besitzt, teilnimmt an dem Prozess der Kreation, was subsequent eine Demokratisierung des Bauen und Wohnens darstellt.

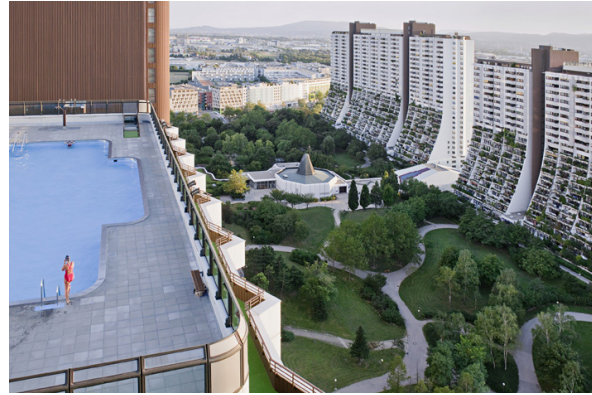
Die Werkgruppe Graz hat die **Terrassenhaussiedlung** [Abb.13] in St. Peter (1978) als ersten österreichischen Großkomplex entworfen. Die öffentlich geförderte Siedlung hat heute 528 Wohnungen und bietet ca. 2.000 Menschen Platz zum Leben. Die **Werkgruppe** entwickelte bereits 1963 ein

15 Freisitzer/Koch/Uhl 1987, 13-15.
16 Kries/Müller/Niggli 2017, 45-57

17 26.03.18 https://de.wikipedia.org/wiki/Unit%C3%A9_d%2E%80%99Habitation
18 Becker/Kienbaum/Ring 2015, 82-84.

19 24.09.2017 <https://www.nextroom.at/building.php?id=29878>
20 Schramm 2008, 11,20.
21 Kries/Müller/Niggli 2017, 45-57

22 Freisitzer/Koch/Uhl 1987, 24.



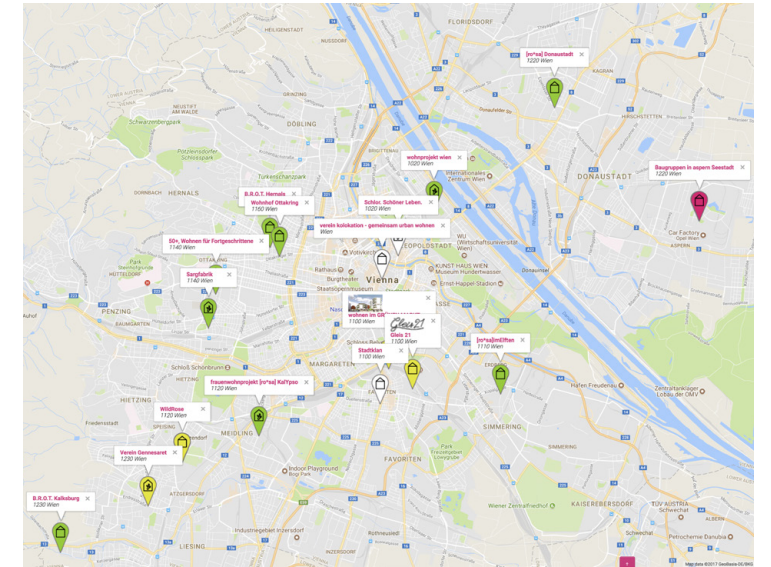
Alt Erlaa, Wien [Abb. 14]



Atriumhaus Gugl Mugl, Linz [Abb. 15]



Sargfabrik, Wien [Abb. 16]



Projektkarte Rasenna - aktuelle Wohnprojekte in Wien 2017 [Abb. 17]

Konzept für den Bau, dennoch wurde es erst mit der Terrassenhaussiedlung realisiert. Die Architekten kreierten für mehr als 520 Eigentümer persönlich-individuelle Wohnungen mit Grün- und Freiräumen samt Wohnumfeld.²³

Die von Harry Glück konzipierte wie ausgeführte Wohnanlage **Alt Erlaa** (Wien, 1985) [Abb.14], ist fast parallel zu dem vorher beschriebenen Grazer Projekt entstanden. Die öffentlich geförderte Anlage für ca. 9.000 Menschen hat nahezu fünf Mal mehr Platz und beinhaltet zudem noch diverse Infrastrukturen für den täglichen Bedarf. Dieser Wohn- und Kaufpark dient zusätzlich als Vorzeigeprojekt einer funktionierenden **Satellitenstadt** mit hoher Nutzerzufriedenheit.²⁴

Den großen Durchbruch der Partizipation in den ländlicheren Umgebungen gelang dem Architekten Fritz Matzinger 1974, in Leonding bei Linz, mit dem Pionierprojekt **Les Paletuviers** [Abb.15]. Dieses Vorhaben, konzipiert als Atriumhaus mit 15 Wohneinheiten, wurde ohne öffentliche Förderung umgesetzt, da

verantwortlichen Politikern das Vertrauen in die Umsetzung fehlte. Darauf folgten eine Vielzahl von Realisierungen, darüber hinaus gewannen Vorhaben an politischer Unterstützung, schlussendlich wurden Fördergelder freigemacht.

Nach mehreren erfolglosen Anläufen an Überzeugungsarbeit, rückte schließlich die **Baulücken-Verbauung in der Festgasse in Wien** die Diskussion in ein neues Licht. In Wien 1977 initiierte Ottokar Uhl die erste Veranstaltung, die partizipatorische Ideen wie Anschauungen reflektierte. Nach dem vierjährigen Planungs- und Bauprozess erreichte das Projekt eine substantielle Bekanntheit, da es eine hohe Wohnzufriedenheit widerspiegelte und die Baukosten lediglich nur ein Prozent höher waren, als bei vergleichbaren Wohnbauten. Die Wiener Politik reagierte konsequent mit einer Zusage für 23 weitere Projekte der gleichen Art, während neue Regelungen für kommunalen Wohnhausbau in Wien herausgegeben wurden.²⁵

Ottokar Uhl ging mit dem Projekt **Wohnen mit Kindern** (Wien, 1984) auf familienfreundliche

Maßstäbe ein. Es waren 16 Familien an der Mitsprache beteiligt, als Grundbestreben galt eine große Entfaltungsmöglichkeit sowie flexible Grundrissveränderungen. Beispielsweise erlitt das Wohnzimmer zu Gunsten der Kinderzimmer eine Verkleinerung, um eine kinderfreundliche Wohnanlage zu verwirklichen.²⁶

Das größte sowie international bekannteste Wohnprojekt Wiens ist die **Sargfabrik** (1996) [Abb.16]. Die Entstehungsgeschichte dieses Projektes kann bis in die Mitte der 80er Jahre zurückverfolgt werden. Ende der 80er erlebte der Stadtrat für Wohnbau in Wien eine Auswechslung. Durch diesen neu etablierten politischen Beistand und mit großzügigen Förderungen, konnte schlussendlich das lang ersehnte Vorhaben - von anfänglich dreißig Gruppenmitgliedern - umgesetzt werden. Nach diesem großartigen Triumph folgte im Jahr 2000 eine Erweiterung, die Miss Sargfabrik.²⁷ In Wien gewann das Thema Partizipation im Wohnbau an Bedeutung, so wurden von der Stadt Wien und einigen gemeinnützigen Baurägern

ein **Mitbestimmungsstatut** (ermöglicht verstärkt Bewohnern und Mietern eine gewisse Mitbestimmungsmöglichkeit und tritt für die Interessen ein) (1989) errichtet. Jedoch wurden in den Jahren danach keine derartigen Bauprojekte umgesetzt. Erst seit 2009 entstehen wieder entsprechende Wohnprojekte (Frauenprojekte wie Rosa in Kagran und Kabelwerk, B.R.O.T. in Kalksburg) während die Stadt Wien die Kultivierung solcher Projekte anstrebt in dem sie speziell für **Baugruppen Grundstücke** ausschreibt.²⁸

23 Jany 2015, 10-11.

24 27.03.2018 https://de.wikipedia.org/wiki/Wohnpark_Alterlaa

25 Freisitzer/Koch/Uhl 1987, 33-37.

26 27.03.2018 <https://www.nextroom.at/building.php?id=2428>

27 Kries/Müller/Niggli 2017, 333-337.

28 Wippel 2014, 52.



Hausbesetzer Berlin-Kreuzberg [Abb. 18]



Kalkbreite, Zürich [Abb. 19]

Deutschland

Anfang der **70er Jahre** gab es in Deutschland vermehrt Baugruppen, die in Eigeninitiative ihre Gebäude planten, finanzierten und errichteten. Meist organisierten sich befreundete Gruppen mit einem gemeinsamen Fokus auf ökologische Bau- und Lebensweise sowie alternative und soziale Wohnformen. Erst in den **90er Jahren** wurden diese neuen Wohnformen von den Baugemeinschaften im Urbanen Kontext erkannt und weiterentwickelt. Für die damalige Zeit führende Städte der Quartiersentwicklung waren Tübingen und Freiburg.²⁹


Schweiz

In den **1980er Jahren** entstanden internationale vernetzte **Hausbesetzer-Bewegungen** [Abb.18], die aus Gruppen aus Amsterdam, Genf, Berlin und Zürich bestanden. Aus dieser vernetzten Bewegung sind zahlreiche Genossenschaften gegründet worden, wie zum Beispiel in Zürich die Genossenschaft Dreieck und Karthago.³⁰ In der Schweiz entstanden **ab den 90ern** Wohnprojekte, die Gemeinschaftsideale der früheren Hausbesetzer übernehmen.³¹ Auch das gelungene Gemeinschaftsprojekt **Kalkbreite** [Abb.19] ist von den zuvor genannten Züricher **Genossenschaften** unterstützt worden. Der Wohn- und Gewerbebau Kalkbreite (2014), der sich mitten in der Stadt Zürich über dem Straßenbahndepot der Verkehrsbetriebe Zürich erstreckt, bietet 200 Arbeitsplätze, 250 Menschen Wohnraum und wertet das gesamte Quartier auf.

²⁹ Becker/Kienbaum/Ring 2015, 83-84.

³⁰ Hugentobler/Hofer/Simmendinger 2016, 38-39.

³¹ Kries/Müller/Niggli 2017, 45-57.



VERORTUNG | VÖCKLABRUCK

Geschichte der Stadt

Demographische Situation und Analyse

Lebensentwurf - Identität - Im ländlichen Kontext

Geschichte der Stadt



Stadtansicht von Georg Matthäus Vischer 1674 [Abb. 21]



Urmappe Vöcklabrucker Stadtkern 1817 [Abb. 22]

Erste Erwähnung

Erstmals wird Vöcklabruck urkundlich im Jahre **1134 erwähnt**. Pilgrim von Weng kaufte die Brücke über die Vöckla, die den damaligen Namen „Pons Veckalahe“ trug. Neun Jahre später (1143) belegt eine weitere Urkunde den Bau eines Spitals und der Ägidiuskirche am linken Vöcklaufer. Beide Stiftungen sind durch Pilgrim von Weng errichtet worden daher kann dieser auch als Gründer Vöcklabrucks gesehen werden. Um die Kirche, das Spital und den Pfarrhof herum, sowie durch die gute Lage der Brücke, die bereits als Teil der Handelsroute Wien- Salzburg fungierte, siedelte sich ein Dorf an.³² Bemerkenswert ist die Schöndorfer Kirche, etwas abseits der ursprünglichen Siedlung gelegen, bereits im Jahre **823** erwähnt, wird sie zum ältesten Gotteshaus im Bezirk bekundet.³³

32 Satzinger 2015, 17-18.

33 Satzinger 2015, 22.

Der Stadtkern

Der eigentliche Stadtkern entwickelte sich an der rechten Uferseite der Vöckla, die jedoch nicht urkundlich oder durch Nachweise genau datiert werden kann. Aufgrund festgestellten Mustern der damaligen typischen Stadt- und Marktgründungen, ermöglicht es die Annahme, dass sich gegen **Ende des 12. Jh.** ein Markt entwickelte. Für die nächsten 100 Jahre fehlen belegte Nachweise. Anhand neuesten Forschungen ist es gelungen, die Theorie zu bestärken, dass die Verleihung des Stadtsiegels – also der Übergang von Markt zu Stadt – **Mitte des 14. Jh.** stattgefunden hatte.³⁴ Der Landesfürst übertrug die Rechte dem Landeshauptmann, da er nicht für die Ausübung seiner Rechte persönlich in der Lage war. Dies folgend, zu **Beginn des 15. Jh.** erhielt die Stadt mitsamt ihrer Bürger ein Sonderrecht, um Rechtsfälle autonom zu entscheiden, dennoch bei schwierigen Fällen das Entscheidungsprivileg dem Landeshauptmann weiterzugeben.³⁵

34 Satzinger 2015, 28-29.

35 Satzinger 2015, 30.

Dunkle Zeiten - Neuzeit

Das **16./17. Jh.** wird von Glaubenskriegen, Bauernrevolutionen wie schwierigen Zeiten der Pfandherrschaft geprägt. Nach der Verbreitung der Lehre Martin Luthers um **1570**, war Vöcklabruck bereits streng protestantisch, was aber einen Konflikt mit dem Stift St. Florian mitsamt seinem katholischen Pfarrer, mit sich brachte. Nach dem Tod von dem herrschenden, toleranten Kaiser Maximilian II, gingen die Nachfolger konsequent gegen die Protestanten vor.³⁶ Das Land sollte zurück zum Katholizismus konvertiert werden, was subsequent als Gegenreaktion **1626** den großen Bauernkrieg auslöste. Erst im Jahre **1648** wurde Frieden geschlossen, nachdem ganze Landstriche entvölkert wurden und was die Ausrottung von mehr als die Hälfte der Bevölkerung im deutschsprachigen Raum mit sich brachte. In Vöcklabruck standen zu diesem Zeitpunkt 110 Häuser, die von 16 Bürgern bewohnt wurden. Kaiser Ferdinand III. verpfändete das stark zerstörte Vöcklabruck

36 Satzinger 2015, 39.

und Engelhartzell für die Ausrüstung einer Armee, dabei waren die Pfandinhaber wenig an der Erholung der Stadt interessiert. **1720** wurde die Pfandherrschaft durch den Kaiser Karl VI aufgelöst, und die Stadt erhielt wieder Rang und Privilegien einer landesfürstlichen Stadt. Durch das Toleranzpatent herrschte ab **1781** endgültig ein Religionsfrieden in unserer Heimat.³⁷

Industrie - Entwicklung

Der **Beginn des 19. Jh.** wurde markiert durch den Abriss der Stadtmauern, die Auffüllung der Stadtgräben, während sich zeitgleich die ersten industriellen Betriebe ansiedelten. Erhalten sind bis heute noch Mauerreste, Heimathaus, Mutterhaus, Museum „Alte Stadtmauer“ und Schlosserei Museum.³⁸ **Mitte des 19. Jh.** wurde die Kaiserin-Elisabeth-Westbahn eröffnet, welche ein wesentlicher Beitrag zur Weiterentwicklung war und den Handel vereinfachte. Vöcklabruck blieb unversehrt nach beiden Weltkriegen, dies trug zur Erhaltung des prägenden

37 Satzinger 2015, 38-39.

38 1.10.17 <http://www.voeklabruck.info/wp-content/uploads/2012/11/Folder-Historischer-Rundgang.pdf>



Aktueller Panoramablick über Vöcklabruck 2017 [Abb. 25]



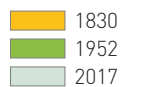
Luftaufnahme Vöcklabruck 2014 [Abb. 23]



Stadtplatz Vöcklabruck 2017 [Abb. 24]



Geschichtliche Entwicklung Vöcklabruck [Abb. 26]



Kleinstadtcharakters bei.³⁹

Nachkriegsjahre

In den **Nachkriegsjahren** entwickelte sich die Wirtschaft sehr rasant und wurde nach dem Zentralraum Linz-Wels-Steier zum zweitwichtigsten Wirtschaftsraum.⁴⁰ Eine Gebietsreform, die eine Ausweitung der Gemeindegrenzen einschließt, war eine der Voraussetzungen für eine rasch aufblühende Wirtschaft.

Gegenwart - Stadt Vöcklabruck

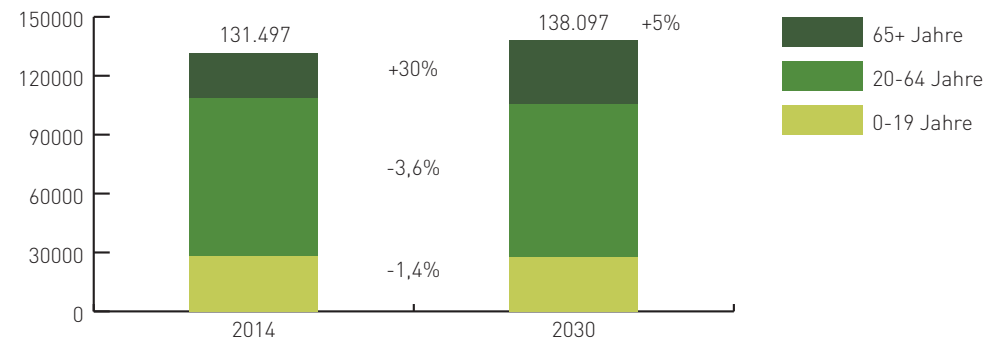
Aktuell hat die Bezirkshauptstadt 12.300 Einwohner⁴¹ auf einer Fläche von knapp 16 km², situiert am Alpenvorland auf etwa 433 m ü.A. zwischen Salzburg und Linz in Oberösterreich. Der ganze Bezirk Vöcklabruck besteht aus 52 Gemeinden mitsamt seinen rund 135.000 Einwohnern.⁴² Eine sehr günstige Verkehrslage zeichnet sich durch die Westbahnstrecke obendrein der Autobahnanschluss in Regau aus. Zudem stellt die Stadt südlich abwärts das „Tor zum Salzkammergut“ dar mit den Seen Attersee, Traunsee, Mondsee etc. sowie nördlich den Erholungsraum des Hausruckwaldes.⁴³

39 Satzinger 2015, 42.
40 Satzinger 2015, 44.

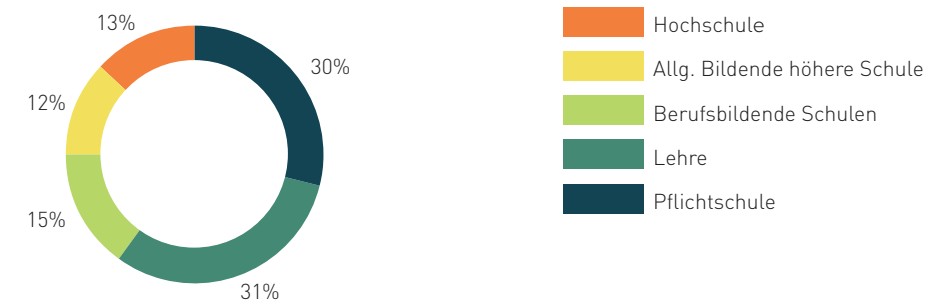
41 29.09.2017 <https://de.wikipedia.org/wiki/V%C3%B6cklabruck>
42 29.09.2017 https://de.wikipedia.org/wiki/Bezirk_V%C3%B6cklabruck
43 Satzinger 2015, 6.

Demographische Situation und Analyse

Altersstruktur in Vöcklabruck (ÖROK-Prognose 2014)



Bildungsstand in Vöcklabruck (2015 Abgestimmte Erwerbstatistik)



Altersstruktur

Oberösterreich gliedert sich gut in die prognostizierte Gesamtsituation in ganz Österreich ein. Wenn man jedoch das Bundesland etwas genauer betrachtet, zeichnen sich die Gemeinden sehr oft durch eine unterschiedliche Bevölkerungsstruktur aus. Bis 2030 ist allgemein für Oberösterreich ein Bevölkerungszuwachs vorausgesagt, der vor allem durch den Zuzug verursacht wird. Von einem starken Zuwachs sind besonders Regionen entlang der Ost-West Achse im Verlauf der Westautobahn A1 betroffen.⁴⁴ Sehr deutliche Verschiebungen der Altersklassen sind im Zeitraum 2014-2060 erkennbar. Die Bevölkerung in Oberösterreich wird immer älter, dabei auch weniger erwerbstätig. Dem Zentralraum Linz-Wels kommt eine bedeutende Rolle zu, da keine raschen, erheblichen Änderungen zu erwarten sind, eine stabilisierende Wirkung hervorrufen wird.⁴⁵

Im Bezirk **Vöcklabruck** wurden im Jahr 2014 insgesamt 131.497 Einwohner gezählt, somit liegt der Bezirk mit jährlich 5% Zuwachs an vierter Stelle, nur Linz (Stadt), Linz-Land und Braunau am Inn können sich mit mehr Bevölkerungszuwachs in Oberösterreich brüsten. Bis 2030 wird jeder Bezirk in Oberösterreich wachsen, nur Rohrbach stagniert.⁴⁶ Für den demographischen Wandel spielt die Altersgruppe 65+ eine bedeutende Rolle. 2014 wurden insgesamt 22.939 Personen (65+) erfasst, bis 2030 wird ein Zuwachs von mehr als 30% prognostiziert. Ein Wachstum von 2014 auf 2060 mit mehr als 40%, wird in der Regionalprognose vorausgesagt.⁴⁷

30-50% Kostensparen bei Altersgruppe 65+
Gerade das Reduzieren der Wohnfläche, wobei damit nicht der Verzicht auf Luxus gemeint ist, demonstriert für die Altersgruppe der über 65-Jährigen wesentliche Vorteile. In einem gemeinschaftsorientierten Projekt, ist nicht nur durch das gegenseitige Unterstützen ein langes

und selbständiges Leben möglich, sondern es birgt auch enorme volkswirtschaftliche Vorteile für alle Beteiligten. Bei einer Untersuchung, bei der mehrere kollektive Gruppen mit einer konventionellen Wohnform verglichen wurden, stellte sich heraus, dass besonders ältere Bewohner mit einem Unterstützungsbedarf (Pflege) eine Kosteneinsparung von 30-50% haben.⁴⁸

Bildungsstand Vöcklabruck

In der Gemeinde Vöcklabruck absolviert fast jeder dritte Einwohner eine Berufslehre (31%). Jede vierte Person kann eine Matura vorweisen (25%). Vermutlich liegt es daran, dass Vöcklabruck ein Schulzentrum ist. Die Akademikerquote der 25 bis 65-Jährigen liegt in der Gemeinde Vöcklabruck bei 17,5%.⁴⁹

Gegenwärtiger Typus des Baugruppenmitglieds – Akademiker als Potenzial

Obwohl die vorliegende Untersuchung sich

mit der breiten Gesellschaft beschäftigt, sind die Bewohner in den bereits verwirklichten kollektiven Wohnformen meist homogener als zunächst angenommen. In einer Recherche der Zeitschrift Bauwelt wurden zwölf deutsche Baugruppen auf Alter, Beruf, Familienstand und Vermögen untersucht. Es stellte sich heraus, dass die Baugruppen nicht sozial gemischt sind, wobei alle mehr oder weniger ähnliche Interessen demonstrierten. Hauptsächlich handelt es sich um die Mittelschicht, 40- bis 60-Jährige Akademiker, die meist in kreativen Berufen arbeiten.⁵⁰ Ein ähnliches Bild der Homogenität signalisiert die Terrassenhaussiedlung in St. Peter, Graz. Die Forschungsarbeit (SONTE) zum Thema Sanierung der Terrassenhaussiedlung in St. Peter, Graz, stellte bei einer Erhebung der Bewohnerdaten fest, dass ein überwiegender Teil der Bewohner eine akademische Ausbildung vorweisen konnte (86%). Das hohe Bildungsniveau in der Terrassenhaussiedlung ist zudem auch ein Richtwert für die Diskussionsbereitschaft sowie ein Indiz für das Interesse an der Umgebung bzw. am Auseinandersetzen mit Baukultur, fügte Jany

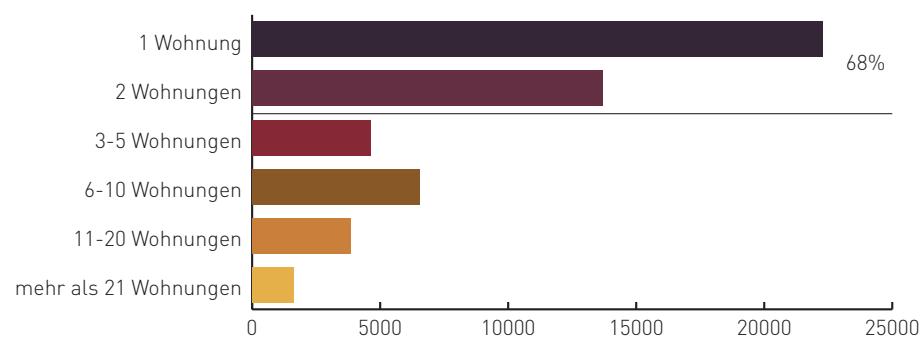
⁴⁴ ÖROK-Regionalprognosen 2015, 56.
⁴⁵ Rapberger 2016, 14-15.

⁴⁶ ÖROK-Regionalprognosen 2015, 56-58.
⁴⁷ 2.10.2017 Ausführliche Tabellen zur kleinräumigen ÖROK-Bevölkerungsprognose 2014 - 2075 https://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/bevoelkerung/demographische_prognosen/bevoelkerungsprognosen/index.html

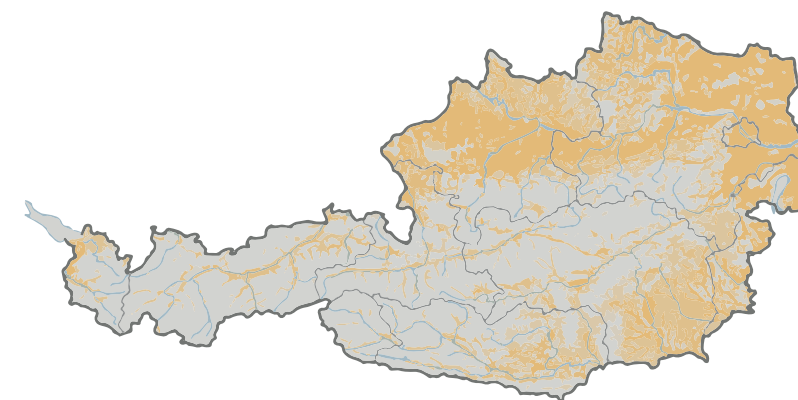
⁴⁸ Becker/Kienbaum/Ring 2015, 220-221.
⁴⁹ 2.10.2017 Abgestimmte Erwerbstatistik 2015 – Bildungsstand und laufende Ausbildung <http://www.statistik.at/blickgem/gemDetail.do?gemnr=41746&gemnam=V%F6cklabruck>

⁵⁰ Kleinlein/Ballhausen 2008, 18-21.

Wohnungen pro Gebäude in Vöcklabruck (2017 statcube.at)



Von der gesamten Fläche Österreichs können 38% (gelb) besiedelt werden.



Quelle: Statistik Austria CORINE 2006; Zugriff am 28.03.2018 - www.addendum.org/platzverbrauch

als Begründung hinzu.⁵¹

Auch für die breite Bevölkerungsschicht gibt es Potenzial

Auch für die breite Schicht der Gesellschaft gibt es Projekte wie zum Beispiel die weltbekannten, sozialen Gemeindebau-Superblöcke des roten Wien der 1920er und frühen 30er Jahre; Wenn dabei auch keine vergleichbare Mitbestimmung stattfand, waren diese aber bereits mit zahlreichen Gemeinschaftseinrichtungen ausgestattet.

„Wohnen wie die Reichen, und zwar für alle“

- so lautet, der Grundsatz des Architekten Harry Glück, er nutzte auch den sozialen Gemeindebau der 20er und 30er als Vorbild für seine Arbeiten. Sein Ziel war es, 1970 den Wohnungsmarkt mit einer Großform des Wohnbaus zu stillen. Besonderes Augenmerk legte er dabei auf leistbares Wohnen mit einer Vielfalt von sozialen, kulturellen und kommerziellen Angeboten und zusätzlich einer naturnahen Wohnatmosphäre. Durch die Einsparungen in der Gebäudekonstruktion (Schottenbauweise) und durch die große Masse

51 Jany 2017.

an Bewohnern, ermöglichte es dem Architekten mehr Spielraum für Zusatzangebote, wie etwa die Dachschwimmbäder mit Ausblick über Wien. Auch nach 40 Jahren zeichnet sich der robuste Wohnbau Alt Erlaa durch Zufriedenheit der Bewohner aus.

Nach den Prinzipien eines kommunikativen, freiraumbezogenen und autofreien Wohnens, plante auch Roland Rainer Alternativen für das freistehende Einfamilienhaus im Grünen, wie die Gartenstadt Puchenau in Linz.⁵²

Wohnbestand - Hauptsitzwohnungen, Gebäudegröße (Anzahl der Wohnungen)

Schätzungsweise die Hälfte (47,3%) der Hauptsitzwohnungen in Österreich sind Gebäude mit ein bzw. höchstens zwei Wohnungen. Die andere Hälfte der Personen lebt in mittleren und größeren Wohnungsgebäuden. Ein starker Kontrast zeichnet sich in der Bundeshauptstadt **Wien** ab, wo 9,0% der Wohnungen Ein- oder Zweifamilienhäuser darstellen und 79,0% in

52 Seiß 2017, 17-18.

Gebäuden mit zehn oder mehr Wohnungen leben.⁵³

In **Vöcklabruck** bestehen etwa zwei Drittel der Gebäude (68%) aus maximal zwei Wohnungen oder weniger.⁵⁴

Traum – Österreich als „Land der Häuslbauer“

Laut einer Umfrage im ÖROK (Österreichische Raumordnungskonferenz) wünschensich 68% der 18-39-Jährigen ein eigenes Haus als Wohnform, zudem wollen 50% in einem Dorf leben.⁵⁵ Dieser ausgeprägte Wunsch der Zersiedelung unterstützt den Hintergedanken, dass die Politik dieses Ziel der Traumimmobilie absichtlich durch Lobbying unterstützt. Interessanterweise hat das allgegenwärtige Einfamilienhaus eine sehr junge Geschichte, erst seit den 60er Jahren, mit dem Aufschwung der Automobilindustrie, wurde diese Art von Wohnform für jeden „leistbar“.⁵⁶

Tägliche Versiegelung

Dieser Trend der Zersiedelung kreierte in Österreich ein kontinuierlich wachsendes

53 Statistik Austria: Wohnen 2016, 19-20.
 54 9.10.2017 ONLINE STAT CUBE http://statcube.at/statcube/opendatabase?id=derzgwz_rzgwz2011_hwswohnungen
 55 ÖROK Empfehlung Nr. 56 2017, 8.
 56 Schramm 2008, 1.

Problem, da der Flächenverbrauch bereits ein erschreckendes Maß einnimmt.

Täglich werden in Österreich 147.000 m² (2016) durch Bau-, Verkehrs- und sonstige Flächen versiegelt. Der Bodenverbrauch ist mit dem Wirtschaftswachstum gekoppelt, doch auf lange Sicht gesehen, führt dies zu ökologisch als auch wirtschaftlich negativen Folgen. Um zwei repräsentative Beispiele zu nennen: Bei ständiger Verringerung der Agrarflächen steigt die Abhängigkeit von Lebensmittelimporten, ebenso sind Gemeinden durch hohe Ausgaben für die Erhaltung der Verkehrsflächen gefordert.⁵⁷

Versiegeltes Österreich

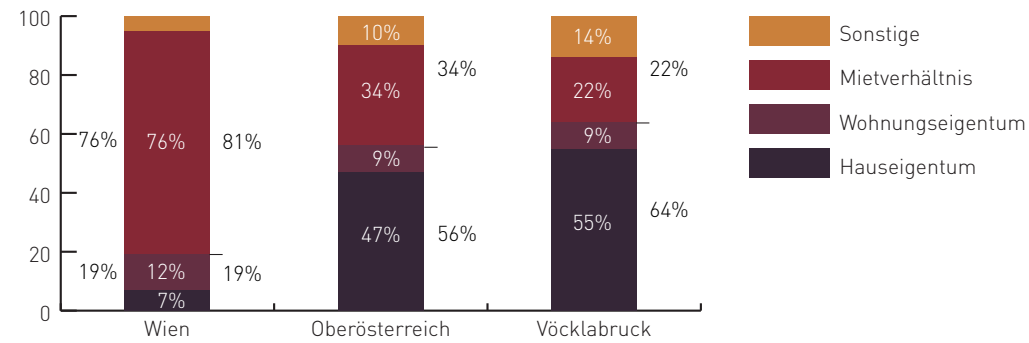
Österreich hat eine Fläche von 83.877 km², wo nur 38% davon besiedelt werden können. Von diesem Dauersiedlungsraum (38%) ist bereits ein Drittel bewohnt und jede weitere Ausdehnung geschieht auf Kosten der Wald- oder Agrarflächen.⁵⁸

Versiegeltes Vöcklabruck

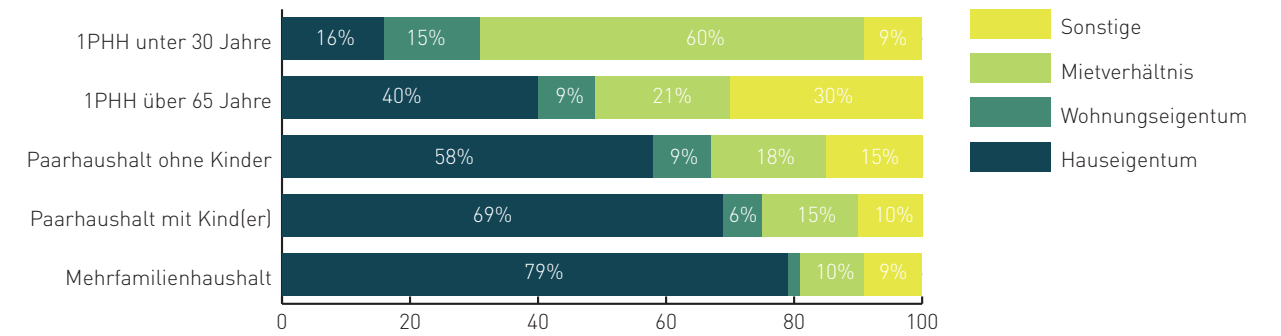
Die Stadt Vöcklabruck hat eine Fläche von 16 km², wo davon nur 10km² als Dauersiedlungsraum

57 21.10.2017 http://www.umweltbundesamt.at/umweltsituation/raumordnung_grp_flaecheninanspruchnahme/
 58 28.03.2018 <https://www.addendum.org/platzverbrauch/>

Rechtsverhältnis (2017 statcube.at, Registerzählung 2011)



Rechtsverhältnis nach Haushaltstypen in Vöcklabruck (2017 statcube.at)



geeignet sind. 2006 sind bereits 1,6km² versiegelter Boden. Dies erlaubt lediglich 130m² pro Kopf. Im Vergleich beträgt der Österreichische Durchschnitt 267m²/Person.⁵⁹

Agrarflächen verschwinden

Wenn Österreich seine Strategie des Flächenverbrauchs in nächster Zeit nicht auf eine nachhaltigere Strategie ändert, kann dies unter Umständen bedeuten, dass in 200 Jahren keine Agrarflächen mehr in Österreich vorhanden sind. Jährlich verliert Österreich 0,5% an Agrarfläche, was einer Fläche von 75 km² entspricht. Davon kann der Nahrungsbedarf von 100.000 Menschen gestillt werden.⁶⁰ Im Vergleich hierzu: Deutschland und die Schweiz verbauen 0,25 %, Tschechien 0,17 %.⁶¹

Leerstand Österreichweit

Laut dem Umweltamt existieren 400.000.000 m² an leerstehender Fläche durch Industriebrachen, Gewerbeflächen und leestehenden Häusern; dies

entspricht in etwa der Fläche von Wien.⁶²

Wohnsituation - Rechtsverhältnis (Eigentum vs. Miete)

In Österreich befinden sich etwa 48% der Hauptsitzwohnungen im Eigentum, während 43% als Gemeinde-, Genossenschafts-, Hauptmietwohnungen oder Untermiete bewohnt werden. **Wien** sticht aus dieser Statistik hervor, denn hier besitzt nur jeder fünfte ein Eigentum und fast 80% wohnen in Mietverhältnissen.⁶³ Ein Wohnungs- oder Hauseigentum besitzen mehr als 64% im Bezirk **Vöcklabruck**. In der Altersklasse der über 60-Jährigen befinden sich 49% in einem Eigentum, das als Einpersonenhaushalt geführt wird. In einem Einpersonenhaushalt unter 30-Jähriger besitzen nur 31% ein Eigentum oder deutlicher dargestellt: 69% in dieser Altersklasse sind in einem Mietverhältnis.⁶⁴

Junge Vöcklabrucker im Mietverhältnis

Annähernd 30% in der Altersklasse der unter 30-Jährigen in Vöcklabruck besitzen ein Eigentum. Dies besagt, dass sich etwa 70 % sich in einem Mietverhältnis befinden. Direkt hier liegt die Schwierigkeit, denn in Vöcklabruck gehören 64% der Wohnungen und Häuser Eigentümer, währenddessen nur 22% der Gebäude der Vermietung zur Verfügung stehen. Gegenwärtige Wohnungsangebote können die Erwartungen für flexiblere Lebensformen sowie wechselnde Bedürfnisse häufig nicht erfüllen, somit bleibt oft als alleinige Option der Rückzug ins Elternhaus oder einer kleinen Wohnung.

Erwerbstätige Altersgruppe

Auch derjenigen Zielgruppe der unter 35-Jährigen sollte angemessene Beachtung geschenkt werden, denn junge Familien wie erwerbstätige Menschen sind gerade in ländlichen Regionen, wie auch in der Broschüre „Modernes Leben und Wohnen“ vom Land OÖ thematisiert wird, ein zukünftig wichtiges Thema. Zusätzlich ist die Rückkehr nach der Ausbildung eine wesentliche Problematik, oftmals sind die Gründe für das Abwandern ländlicher Regionen

das Fehlen adäquater Arbeitsplätze, begrenzte Ausbildungsmöglichkeiten und kaum leistbares Wohnungsangebot. Um genau dieser Gruppe ein Zurückkommen zu ermöglichen, subsequent deren Sesshaftigkeit zu befähigen, müssen mehr Wohnformen für den dynamischen Lebensstil in ländlichen Regionen angeboten werden.⁶⁵

Co-Working-Space

Über dies hinaus, müssen für die jüngeren Altersgruppen bessere Möglichkeiten für den Weg der Selbständigkeit geschaffen werden. Mietbare Geschäftsräume mit einer geteilten Infrastruktur könnten, wie in dem Vorzeigeprojekt Co-Working-Space im Töpperschloss Neubruck in Scheibbs, junge Menschen, die ortsunabhängig arbeiten, unterstützen und ein Leben am Land ermöglichen.⁶⁶

Haushalts- und Wohnungsgröße

In **Oberösterreich** gibt es insgesamt 589.950 Privathaushalte mit einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,36 Personen. Diese

59 28.03.2018 <https://www.addendum.org/platzverbrauch/>

60 28.03.2018 <https://www.addendum.org/platzverbrauch/>

61 28.03.2018 https://www.ots.at/presseaussendung/OTS_20170613_OTS0028/bodenverbrauch-gefaehrdet-die-lebensgrund-lage-der-naechsten-generationen-bild

62 28.03.2018 https://www.ots.at/presseaussendung/OTS_20170613_OTS0028/bodenverbrauch-gefaehrdet-die-lebensgrund-lage-der-naechsten-generationen-bild

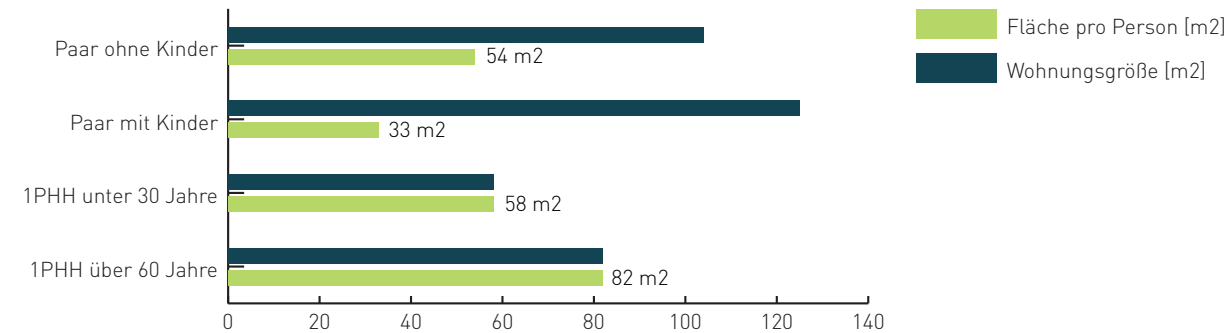
63 Statistik Austria: Wohnen 2016, 21.

64 9.10.2017 ONLINE STAT CUBE http://statcube.at/statcube/opendata-base?id=derzgwz_rzgwz2011_hwswohnungen

65 Amt der Oö. Landesregierung 2017, 4.

66 Amt der Oö. Landesregierung 2017, 38-39.

Durchschnittliche Wohnfläche der Haushaltstypen in Österreich (Wohnen, Statistik Austria 2016)



Haushaltsgröße im Durchschnitt wird durch die hohe Anzahl an „kleinen“ Haushalten besonders durch die Städte Linz (1,85), Steyr (2,00) und Wels (2,20) niedrig gehalten. Der Bezirk **Vöcklabruck** befindet sich im Vergleich zu den restlichen 15 Bezirken im Mittelfeld, mit einer Haushaltsgröße von 2,44 Personen.⁶⁷ Die Stadt Vöcklabruck hat bereits eine durchschnittlich geringere Haushaltsgröße von 2,05 Personen erreicht.⁶⁸ Im Jahr 2016 war der Anteil der Einpersonenhaushalte österreichweit bei 37%. Der Höchste Anteil findet sich in den **Wiener Haushalten** mit 44,7%.⁶⁹

Flächenverbrauch der kleinen Haushalte

Betrachtet man die durchschnittliche Wohnfläche nach dem Haushaltstyp, ist zu erkennen, dass Familien mit Kinde auf 125m² leben (33m²/Person). Hingegen an der Spitze der durchschnittlichen Wohnflächen pro Kopf sind die Einpersonenhaushalte der unter 30-Jährigen mit 58m² und über 60-Jährigen mit 82m². Besonders einen großen Einfluss auf die Flexibilität des Wohnungsangebots haben die über 60-Jährigen, denn zusätzlich zu dem hohen Flächenverbrauch fallen 37% ins Eigentum.⁷⁰

Gedankenexperiment mit der Altersgruppe +65

Im Jahr 2015 wohnen im Bezirk Vöcklabruck

6.749 Personen⁷¹ der über 65-jährigen in Einpersonenhaushalte. Wenn man 10% der Haushalte auf 50m² pro Person umsiedelt (zuvor 82m²/Person), entsteht eine freie Wohnnutzfläche von 21.596m². Diese enorme freiwerdende Fläche könnte weiteren 433 Personen (50m²/P) Wohnraum bieten. Alleine im Zeitraum von 2001-2009, sind in Vöcklabruck durch die positive Wanderungsbilanz von 5%, 360 Personen mehr, welche auf dem Wohnungsmarkt aktiv Wohnraum suchen. Diese 360 zusätzlichen neuen Einwohner, könnten mit den freistehenden Flächen der +65 kompensiert werden.⁷²

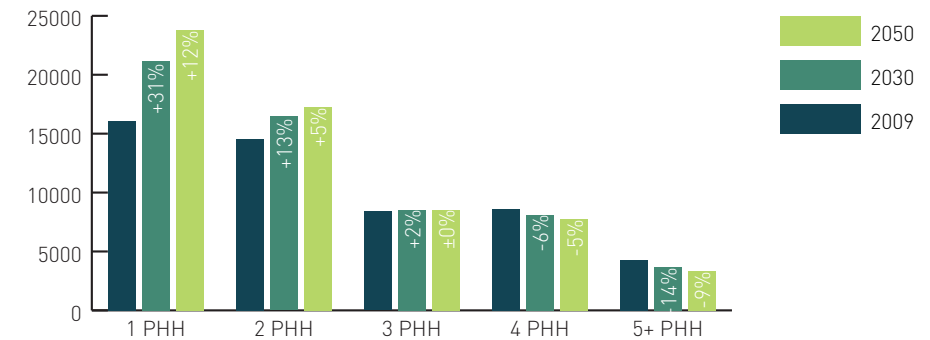
Einpersonenhaushalte

Die Anzahl der alleinlebenden Menschen wird sich vom Basisjahr 2011 bis 2030 österreichweit um 25% erhöhen, darüber hinaus im Projektionszeitraum bis 2080 sogar um 47%. Der Trend zur Individualisierung, Trennungshäufigkeit und ganz besonders durch die Alterung der Bevölkerung in Kombination mit Verwitwern unterstützen diese Entwicklung. **Oberösterreich** wird vermeintlich bis 2030 einen Anstieg von 26% zu verzeichnen haben.⁷³

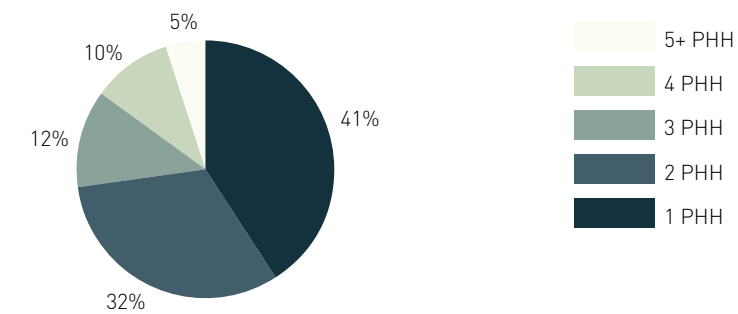
Zunehmender Trend der 1PHH

Unbestreitbar ist der aktuell zunehmende Trend,

Privathaushalte in Vöcklabruck (Haushaltsprognose, Statistik Austria 2010)



Privathaushalte in Stadt Vöcklabruck (2015 Abgestimmte Erwerbsstatistik)



die sogenannte Zersiedelung. Allein im Bezirk Vöcklabruck entstehen bis 2030 jährlich 580 Ein- und Zweipersonenhaushalte.⁷⁴ (Siehe Graphik)

Wohnkosten -Kosten für Hauptmietwohnungen

Die Mietkosten sind je nach Mietdauer unterschiedlich hoch. Bei neuen Verträgen mit einer kürzeren Bindung als 2 Jahre wird im Durchschnitt monatlich 8,9 €/m² inkl. BK verlangt. Im Vergleich zu einer Bindung über 30 Jahre wird monatlich nur 5,0 €/m² inkl. BK bezahlt.⁷⁵

Kleine Wohnung

Eine zusätzliche Diskriminierung ergibt sich durch überhöhte Preise für kleine Wohnungen,

denn deutlich erkennbar werden diese durch Mietdauer und Zimmeranzahl negativ beeinflusst. (Siehe Graphik)

Kreditlaufzeit für Eigentum

Aktuell im Jahr 2017 haben die Kredite gute Konditionen, konsequent verleiteten diese damit zum Eigentumsbesitz. Bei den Käufern ist das Schaffen von Eigentum der meist genannte Grund für eine Kreditaufnahme, dazu beantragt jeder Fünfte (21%) österreichische Privathaushalt ein Darlehen, um Haus- oder Wohneigentum zu finanzieren.⁷⁶ ⁷⁷ Durchschnittlich nehmen laut publizierten Statistiken in 2017, die Kunden einen

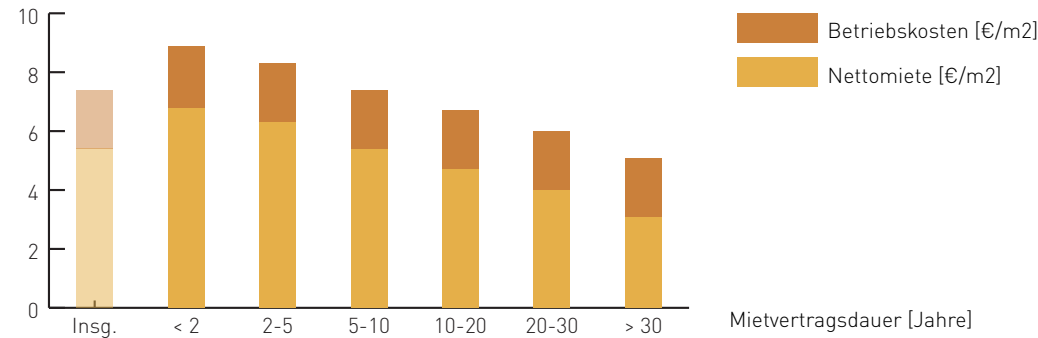
67 Schöfecker/Larndorfer/Kölblinger u.a. 2015, 103.
68 Abgestimmte Erwerbsstatistik 2015 – Haushalte und Familien <http://www.statistik.at/blickgem/gemDetail.do?gemnr=41746&gemnam=V%F6cklabruck>
69 Statistik Austria: Wohnen 2016, 25.
70 Statistik Austria: Wohnen 2016, 24-27.

71 28.03.2017 Statistik Austria Abgestimmte Erwerbsstatistik 2015. <http://statcube.at/statistik.at/ext/statcube/jst/tableView/tableView.xhtml>
72 Hauser 2011, 6-11.
73 Hanika 2011, 79 ff.

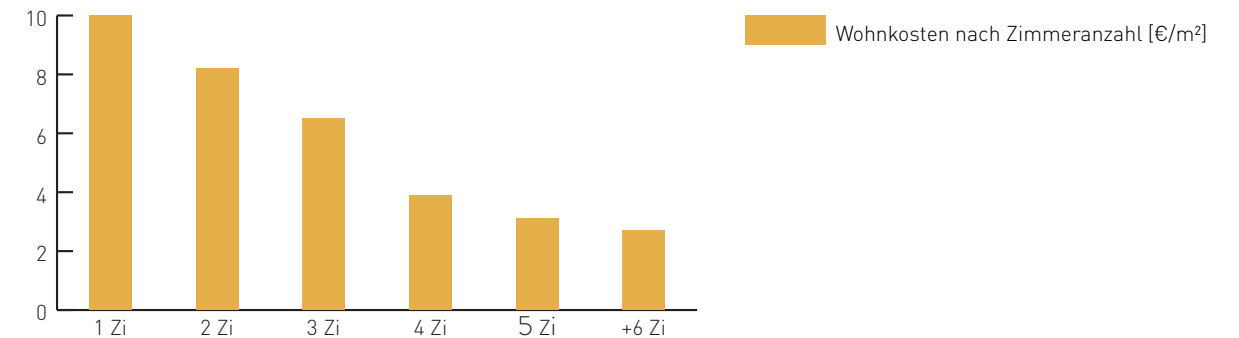
74 Hanika 2011, 79 ff.
75 Statistik Austria: Wohnen 2016, 42-43.

76 2.11.2017 <http://derstandard.at/2000031787946/60-Prozent-der-Oesterreicher-besitzen-eine-Immobilie>
77 Statistik Austria: Wohnen 2016, 45.

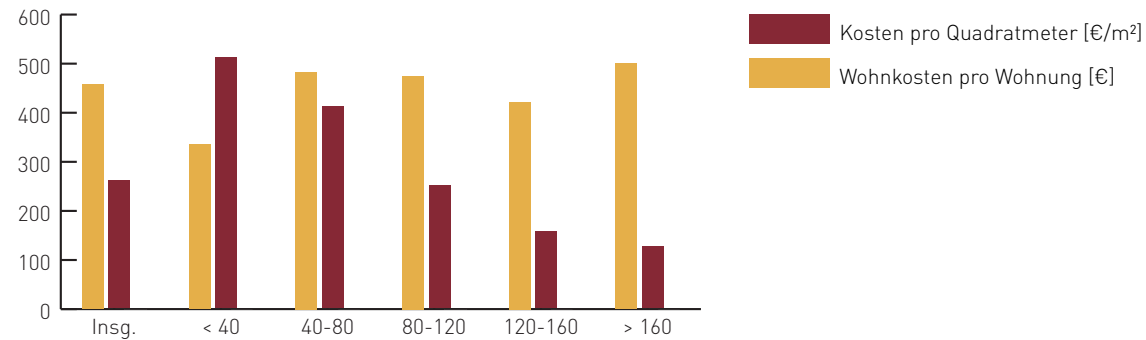
Wohnkosten Hauptmietwohnungen in Österreich (Wohnen, Statistik Austria 2016)



Kosten pro Zimmeranzahl in Österreich (Wohnen, Statistik Austria 2016)



Kosten pro Wohnung und pro Quadratmeter in Österreich (Wohnen, Statistik Austria 2016)



Kredit von 180.000 € auf, wobei 700€ monatlich an die Banken zurück gezahlt wird.⁷⁸

Jahrelange Bindung

Eine Kreditaufnahme erfordert meist eine festgelegte Lebensplanung für mindestens 20 Jahre, hierbei muss jedem Individuum bewusst sein, dass ein stabiler Job wie Lebenspartner, Voraussetzungen darstellen, die zudem Gebundenheit an einen Ort schaffen.⁷⁹ Laut der Beschreibung in der Ausgabe „Modernes Leben und Wohnen“ vom Land Oberösterreich, benötigen insbesondere die jungen Generationen im ländlichen Bereich attraktive wie zukunftsorientierte Wohnformen

und Mietangebote, um sie am „Dableiben und Zurückkommen“ zu unterstützen, da der Anteil junger Haushalte mit Wohneigentum seit 1983 um ein Drittel zurückgegangen ist. Als wesentlicher Einfluss auf dies gelten die längeren Ausbildungszeiten und späteren Erbantritte als ausschlaggebend.⁸⁰

Eigenheim für viele außer Reichweite

Einer Studie der Österreichischen Nationalbank nach, können Privathaushalte im Schnitt 344€ pro Monat sparen, was 12% des Nettoeinkommens ausmacht. Dabei ist die Sparschere bei genauerer Betrachtung viel brisanter: das unterste Zehntel der Haushalte ist befähigt nur etwa 7% des Einkommens beiseite zu legen, während das oberste Zehntel mindestens 16%

des Einkommens zum Sparen verfügt. 23% der Haushalte sehen keine Möglichkeit von deren Einkünften etwas beiseite zu legen. Der Traum vom Eigenheim ist erfüllt durch das Einsparen von 500€ im Monat (entspricht dem oberen Fünftel der Bevölkerung) was sich nach 30 Jahren auf 210.000€ summiert (Verzinsung 1% auf 30 Jahre) wobei zum Vergleich bei 3% Zinsen auch nur 290.000€ erworben werden können. Nimmt man die durchschnittliche Sparmöglichkeit aller Haushalte von 200€ im Monat an, werden durch 1% Verzinsung in 30 Jahren 84.000€ oder mit drei Prozent Zinsen 117.000€ angespart.⁸¹

Immobilien – Spekulation von Wohnraum

In einem Zeitungsausschnitt von dem Kurier geht hervor, dass die Wohnungskaufpreise in Oberösterreich im Zeitraum von 2010 bis 2015 um 38% gestiegen sind.⁸² Dieser Fünf-Jahresvergleich widerspiegelt den großen Trend für die Immobilienspekulation und es wird auch laut der RE/MAX-Immobilien-Experten für 2017 eine Zunahme der Immobiliennachfrage um +2,6% prognostiziert.⁸³

Gesamte Wohnkosten und Wohnkostenanteile (Hauseigentum, Wohnungseigentum, Miete)

Je größer die Wohnung, desto höher die Miete. Dennoch, wenn die Wohnkosten pro Quadratmeter aufdividiert werden, ergibt sich je mehr Fläche gemietet, desto günstiger der Preis pro Quadratmeter. Kleine Wohnungen unter 40 m² demonstrieren die höchsten Wohnkosten. Im Schnitt wird für eine Garconniere Wohnung 10 €/m² gezahlt, während für eine Vierzimmerwohnung nicht einmal halb so viel: 3,9 €/m² verlangt wird.⁸⁴ Die österreichischen Privathaushalte geben etwa 16% ihres Haushaltsgeldes für das Wohnen aus. Auch die Rechtslage ist hier von Bedeutung, da das Mieten von Wohnsitzen mehr als 20% des Haushaltsgeldes beansprucht, während Wohneigentum weniger als 15% des vorhandenen Einkommens abverlangt. Den höchsten Wohnkostenanteil demonstrieren private Hauptmietwohnungen (gemietete Hauptwohnsitze), mit einem Wohnkostenanteil von 28%. Zusätzlich unterscheiden sich die Kosten je nach Gemeindegröße – Gemeinden mit über 100.000 Einwohnern weisen 21% Wohnkostenanteil auf, zugegen Gemeinden mit weniger als 10.000 Einwohnern nur einen mittleren Wohnkostenanteil von 13% aufzeigen.⁸⁵

78 2.11.2017 <http://derstandard.at/2000062344602/Oesterreicher-nutzen-Niedrigzinsphase-fuer-Wohnungskauf-auf-Kredit>

79 2.11.2017 <http://derstandard.at/2000063640530/Wann-es-fuer-Sie-klueger-ist-eine-Wohnung-zu-mieten>

80 2.11.2017 <http://derstandard.at/2000065348368-1293370495567/Eigenheim-fuer-Junge-immer-spaeter-leistbar>

81 2.11.2017 <https://derstandard.at/2000066850140/Warum-das-Eigenheim-fuer-viele-ausser-Reichweite-ist>

82 21.10.2017 <https://kurier.at/wirtschaft/immobilien-experte-in-wien-10-000-wohnungen-pro-jahr/191.233.272>

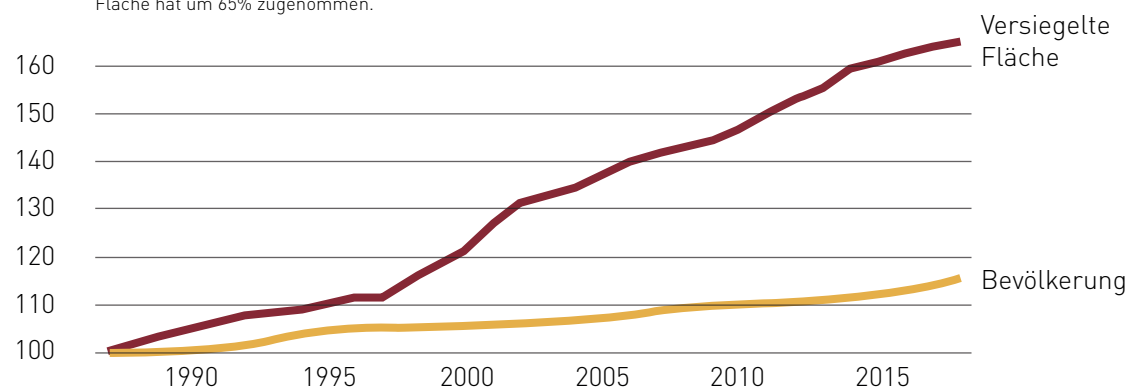
83 21.10.2017 <https://www.remax.at/presse/presseaussendungen/Immobilienmarkt-2017:-Preise-in-Ballungszentren-steigen-sp%C3%BCrbar-10554.html>

84 Statistik Austria: Wohnen 2016, 46-48.

85 Statistik Austria: Wohnen 2016, 48-49.

Versiegelung des Bodens wächst schneller als die Bevölkerung

Die Bevölkerung Österreichs ist im Zeitraum von 1985 und 2016 um 15% gewachsen. Die versiegelte Fläche hat um 65% zugenommen.



Index 1985= 100

Quelle: BEV, Statistik Austria; Zugriff am 28.03.2018 - www.addendum.org/platzverbrauch

Energiekosten

Den Hauptanteil der Energiekosten beansprucht das Heizen von Gebäuden. Dabei ist auch das Hauseigentum bzw. Ein- und Zweifamilienhaus Spitzenreiter vor allen anderen Haushalten. Die durchschnittlichen Energiekosten der Hauseigentümer belaufen sich im Mittel auf 168 €/Monat, dies sind 38% mehr, als das monatliche Mittel 2016 aller Haushaltsformen. Dabei muss berücksichtigt werden, dass ein Hauseigentum wesentlich mehr Fläche zu beheizen hat als durchschnittliche Wohnungen. Also verringern sich die Energiekosten auf den Quadratmeter gerechnet und gleichen sich an.⁸⁶

Infrastrukturkosten

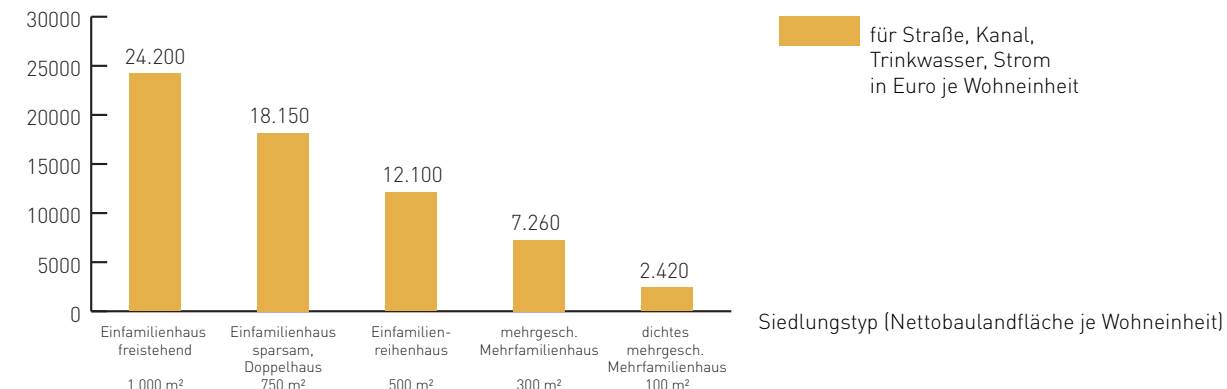
Die Infrastruktur ist die Einrichtung für die Versorgung der Bevölkerung wo großteils der Staat für dessen Erbau und Instandhaltung die Verpflichtung trägt. Jede noch so abgelegene Splittersiedlung sowie freistehendes Einfamilienhaus muss mit einem PKW erschlossen werden können, zusätzlich muss eine Versorgung mit Strom, Wasser und Kanal gewährleistet sein. Ganz abgesehen von dem

86 Statistik Austria: Wohnen 2016, 52-55.

Verbrauch ökologisch und landwirtschaftlich wertvoller Flächen, sind diese Erschließungen sehr kostenintensiv. Modellberechnungen für Österreich sagen voraus, dass Siedlungs- und Verkehrsflächen bis 2060 um 55% zunehmen werden. Die Siedlungs- und Verkehrsflächen haben im Zeitraum 2006-2013 pro Person in Wien um 4% abgenommen, nur im übrigen Österreich weisen diese Flächen eine 9%ige Zunahme auf.⁸⁷ Die Flächenbilanz der Stadt Vöcklabruck belegt, dass 295m² gewidmete Baulandfläche pro Einwohner zur Verfügung stehen, allgemein liegen die oberösterreichischen Gemeinden zwischen 163 – 1.083 m²/Einwohner. Wie aus der Tabelle der Baulandreserven des ÖEK Vöcklabruck hervorgeht, halbierte die Stadt im Zeitraum von 2001 bis 2010 von ihren ursprünglichen 96,42 ha Baulandreserven auf 47,35 ha. Im Zuge einer Überarbeitung des Entwicklungskonzepts, wurden Besitzer von größeren, unbebauten Baugrundstücken über ihr zukünftiges Vorhaben sowie Nutzung der Grundstücke befragt. Die vorhandenen Baulandreserven für Wohnen betragen insgesamt 31,8 ha. Aus vorher erwähnten Befragungen geht hervor, dass davon nur 27 ha (entspricht einem Bau Feld von 520 x 520 m) zur Nutzung zur Verfügung stehen, denn 4,8

87 ÖROK Empfehlung Nr. 56 2017, 8-9.

Erschließungskosten unterschiedlicher Siedlungstypen (ÖIA Dallhammer 2014)



ha sind derzeit für den Eigenbedarf reserviert.⁸⁸

Baulandreserven

Ein maßgebliches Problem entsteht durch die Halbierung des Baulandes innerhalb kürzester Zeit (9 Jahre), während simultan die Bauintensität keine Verlangsamung aufweist, was unvermeidlich zum Aufbrauchen der Reserven führt. Bemerkenswerterweise ist in dieser Zeit die Einwohnerzahl lediglich um 209 Personen gestiegen – dies deutet drauf hin, dass die bebaute Fläche überproportional zur Bevölkerung steigt.^{89 90}

Technische Infrastruktur

Errichtungskosten für 1km Gemeindestraße betragen im Schnitt 1.210.000€, dazu kommen jährliche Instandhaltungskosten in einer Höhe von 25.700€.⁹¹ Ebenso werden persönliche Mobilitätskosten völlig unterschätzt, eine Investition für besseren öffentlichen Verkehr wäre anzustreben, denn durchschnittlich gibt eine Person, welche täglich 30 km mit dem Auto zurücklegt, 5.670€ pro Jahr aus.⁹² Wie in

88 Hauser 2011, 15-17.

89 Hauser 2011, 6.

90 28.03.2018 <https://www.addendum.org/platzverbrauch/>

91 Dallhammer 2014, 11-15.

Errichtungskosten: Gemeindestraße 5,5m Breite 460€/m, Gehsteig je 1,5m Breite inkl. Beleuchtung 190€/m, Abwasserkanal 320€/m, Trinkwasser versorgung 140€/m und Strom 100€/m Instandhaltung: Straße 5,5m Breite 12€/m, Gehweg je 1,5m Breite 2,9€/m, Beleuchtung 1,2€/m, Schneeräumung 1,2€/m, Abwasser 5,4€/m und Trinkwasser 2,9€/m.

92 Dallhammer 2014, 20.

der Graphik „Dichtewerte in Abhängigkeit der Bauform“ ersichtlich, können diese Kosten durch verschiedene Bauformen bzw. Siedlungstypen erheblich gesenkt werden, was einen Vorteil für die Gemeinden schaffen würde.

Soziale Infrastruktur

Mobile Infrastruktur wie Essen auf Rädern und Heimbefuche kommen einer Gemeinde 20-mal teurer als in einer kompakten Siedlung.

Tote Verkehrsflächen am Beispiel Wien

Es werden 27% der Wege mit dem Automobil zurückgelegt, dabei sind 60% der öffentlichen Straßenflächen für den PKW bestimmt. Das Auto befindet sich im Durchschnitt 98% der Zeit im geparkten Zustand, also weit entfernt von der so oft angestrebten Effizienz. Wien ist Spitzenreiter in Sachen Parkflächen für PKW, denn 28% aller Straßenflächen sind Parkplätze (München 21%, Kopenhagen 15% aber mit kontinuierlichen, jährlichen Reduktionen) Auf 1.000 Einwohner kommen gerade einmal 371 PKWs während mehr als 40% der Wiener Haushalte Auto-los sind, das zusätzlich für die Platzverschwendung durch das Erschaffen von Parkplätzen spricht.⁹³

93 3.11.2017 <https://derstandard.at/2000066657011/Motorisierung-der-Wiener-sinkt-rasant>

Dichtewerte in Abhängigkeit der Bauform (ÖIA Dallhammer 2014)

Siedlungstyp (Nettobaulandfläche in m ²)	Wohneinheiten/ha	Einwohner/ha
Freistehendes Einfamilienhaus (1.000m ²)	10	23
Einfamilienhaus, sparsam Doppelhaus (750m ²)	13	30
Einfamilien-Reihenhaus (500m ²)	20	45
mehrgeschossiges Mehrfamilienhaus (300m ²)	33	76
dichtes mehrgeschossiges Mehrfamilienhaus (100m ²)	100	227

1 Hektar (ha) = 10.000m²
 Annahme: Haushaltsgröße im Österreichschnitt von 2,27 Personen je Haushalt, Quelle:
 Statistik Austria
 Quelle: SIR, 2016; Berechnungen ÖIR auf Basis Statistik Austria



Beispiel Einfamilienhaus-Umwidmung Vöcklabruck ÖEK 2011 [Abb. 27]

Politische Manöver

In Österreich obliegt es den Gemeinden selbst, wo und wieviel im eigenen Wirkungsbereich gebaut werden darf. Diese Entscheidungen werden im Flächenwidmungsplan festgehalten und von der Landesregierung, die als Aufsichtsbehörde agiert, kontrolliert [Abb.27]. Im Interview erwähnt Gerlind Weber, eine pensionierte Professorin für Raumplanung an der Universität Wien für Bodenkultur, dass die Behörden sehr nachgiebig handelten und selbst auch nur übergeordnete Pläne mit zu wenig Aussagekraft für ein gemeindeübergreifendes Konzept entwarfen.

Bei diesen Entscheidungen können sehr leicht Wertsteigerungen oder -minderungen entstehen, somit gibt es ständig einen Interessenskonflikt. Die Gemeinde muss dafür sorgen, dass möglichst viele Menschen wohnhaft sind und gleichzeitig leistbares Wohnen zur Verfügung steht. Ein weiterer Interessenspunkt liegt in der Ansiedelung der Betriebe, denn auch dabei verdient die Gemeinde Geld. Änderungen in der Raumpolitik sind sehr langwierig, es wird mehrere Jahrzehnte dauern bis Auswirkungen einer neuen Strategie spürbar sind. Problematisch ist auch, dass Gemeinden aktuell nicht in der Rechtslage sind, Bauland in Grünland, ohne Ausgleichszahlungen rückzuwidmen. Zentral gelegene Baulandreserven oder Leerstand, stellen ein großes Problem für Weiterentwicklungen dar.

Salzburg geriet in den letzten Jahren zunehmend unter Druck, denn im städtischen Bereich stand kein attraktives Bauland mehr zur Verfügung. Daher wurden neue Regeln entwickelt: Eine Infrastrukturabgabe für unbenutztes Bauland ab einer Fläche von 900 ha, wo neues Bauland auf zehn Jahre gewidmet ist. Nach dieser zeitlichen Begrenzung verfällt es wieder und zusätzlich müssen neue Widmungen eine öffentliche Erreichbarkeit aufweisen.⁹⁴ Weitere Lösungsansätze wären, eine erhöhte Förderung für flächensparende Bauformen sowie eine verstärkte Einforderung der tatsächlichen Erschließungskosten, um der Zersiedelung

entgegen zu wirken. Zusätzlich könnte die Landesregierung regionale Baupläne den Gemeinden vorgeben, bzw. eine österreichweite Regelung für den Bodenschutz.⁹⁵ Ein anderer Ansatz wäre gegen Spekulationen anzukämpfen, sodass nur Grundstücke umgewidmet werden, die der Gemeinde gehören. Dabei zahlt die Gemeinde dem Besitzer einen Preis im Niveau über dem Grünland und unter dem Bauland. Wird das Grundstück wieder weiterverkauft, muss innerhalb einer Frist begonnen werden zu bauen. In einer Studie der Raumordnungskonferenz 2015 wird deutlich, dass mehr als ein Viertel des Baulandes reserviert fernerhin unbebaut ist.⁹⁶

Leerstandsmobilisierung präsentiert eine weitere Lösungsmöglichkeit, denn Leerstand und ungenützte Baulücken müssten dokumentiert werden, Kontakt zu den Eigentümern müsste aufgenommen werden sowie eventuelle Sanktionen wegen zu mangelnder Nutzung müssten erteilt werden. Ebenso kann man Anstoßfinanzierungen für den Leerstand geben, indem man jemanden für eine gewisse Zeit von der Kommunalsteuer befreit oder einen gestützten Quadratmeterpreis einführt.⁹⁷

⁹⁴ 29.03.2017 <https://www.addendum.org/platzverbrauch/politische-struktur/>

⁹⁵ 30.03.2018 <https://www.addendum.org/platzverbrauch/politische-loesungsansetze/>
⁹⁶ 29.03.2017 <https://www.addendum.org/platzverbrauch/buergermeister-raumordnung/>
⁹⁷ 30.03.2018 <https://www.addendum.org/platzverbrauch/politische-loesungsansetze/>

Lebensentwurf - Identität - Im ländlichen Kontext



Die Multigrafie des 21. Jahrhunderts [Abb. 28]

Lebensentwurf-Bedarf an Gemeinschaft

Unsere Lebensentwürfe mitsamt Lebensläufe erleben in den kommenden zwei Jahrzehnten eine Individualisierung, wobei mehrere Lebensphasen parallel ablaufen.

Die lineare Biografie wie Kind/Jugend – Erwerbszeit/Familienzeit – Ruhestand wird durch eine sogenannte „Multigrafie“ abgelöst [Abb.28].⁹⁸ Zusätzlich entstehen für die Gemeinschaften neue Bedürfnisse durch die vorher genannte fortschreitende Individualisierung, in einer vernetzten (virtuellen) Welt, wo die zunehmende Lebenserwartung sowie Aktivität im Alter eine wichtige Rolle spielen.

Formen dieser neuen Gemeinschaften sind selbstorganisierte Interessengemeinschaften wie zum Beispiel Car-Sharing, Co-Working-Spaces, oder auch Co-Gardening. Das „neue“ Bild der Gesellschaft wird durch die Bedarfserhebung im Sommer 2014 bestätigt, wo durch die zunehmende Flexibilisierung, steigende Eigenverantwortung und ändernden Haushaltsgrößen sich auch die Anforderungen der Bedürfnisse für das Wohnen

verändern.⁹⁹ Bei der Erhebung haben mehr als 2/3 der Umfrageteilnehmer angegeben, dass ihnen diese „kollektive“ Wohnform ihnen bekannt ist, das wiederum die Aktualität des Themas widerspiegelt. Weiterhin konnten sich 39% der Befragten vorstellen, in einem gemeinschaftlichen Wohnprojekt zu wohnen. Speziell auf die Lebensphasen aufgeteilt, wären Pensionisten (33%), Verwitwete (25%) und junge Familien (24%) nicht abgeneigt, Teil einer kollektiven Wohnform zu werden. Die Meisten erwähnten folgende Vorteile: Gegenseitige Unterstützung im Alltag, keine Vereinsamung und das Teilen von Räumen, Gegenständen und Fahrzeugen. Zudem erwarten sich ältere Menschen gegenseitige Hilfe und Jüngere eine Kostenersparnis.¹⁰⁰

⁹⁹ Amt der Oö Landesregierung 2017, 27-34.
¹⁰⁰ Brandl /Gruber 2014, 4.

⁹⁸ Amt der Oö Landesregierung 2017, 5.



Baugruppengemeinschaft [Abb. 29]

Identität-Gemeinschaft-Familie

In ländlichen Regionen grüßt man sich stets bei der Begegnung, zudem findet auch hie und da eine kurze Konversation statt, wenn es die Situation erlaubt. Doch je größer eine Stadt wird, desto mehr steigt das Empfinden an Anonymität. Vor 1950 war es zum Beispiel in der Stadt Wien üblich, einem Grätzel anzugehören. Dabei lebten oft Menschen mit einer homogenen Tätigkeit wie etwa die Eisenbahner am Südbahnhof nebeneinander, welche dadurch ähnliche Lebensarten führten, was den Zusammenhalt im Grätzel dem entsprechend stärkte.¹⁰¹ Heutzutage kann jeder frei seinen Lebensstil nach eigenen Entscheidungen wählen, stellt damit ein Individuum unserer Gesellschaft dar. Aber umso entwurzelter die Menschen sind, desto wichtiger werden die sozialen Netzwerke und das Wohnumfeld. Das Fachbuch „Generationen Wohnen“ bekräftigt die Aufwertung nachbarschaftlicher Beziehungen in überschaubaren Kleinstrukturen, denn

¹⁰¹ 24.10.2017 <http://derstandard.at/2000020234994/Der-Anonymitaet-zum-Trotz>

das ist für alle Generationen attraktiv.¹⁰² Gerade aus diesem Grund ist ein Trend von gemeinschaftlichen Organisationen und Wohnbedürfnissen besonders in den größeren Städten zu verzeichnen. Alleine in Wien entstehen seit 2009 wieder vermehrt Kollektive Kooperationen. Es formieren sich Gruppen in städtischen Gebieten, die sich Gedanken über künftige Nachbarn, alltägliche Wohn- und Arbeitsstationen machen, sowie überlegen, welche Aktivitäten das zukünftige Zuhause bieten soll. Bei der Gruppenfindung werden gewisse Themen wie zum Beispiel „Ökologisch Leben“ zur Leitidee des gemeinsamen Grundverständnisses der Gruppe, wo jeder Teilnehmer sich im besten Fall damit identifizieren kann, somit sich im Klaren ist, ob die Gruppe den eigenen Idealen entspricht. Dies schafft die soziale Bindung, so Hendrich im Interview. Es wird einem ermöglicht das eigene Wohnumfeld zu gestalten, keine zufälligen Nachbarschaften, sondern erlaubt die Mitbestimmung wer nebenan wohnt. Laut einer Studie im Standard von der Uni Wien, kennt in

¹⁰² Feuerstein/ Leeb 2015, 34.

Österreich nur jeder Zweite seine Nachbarn.¹⁰³ Die gegenseitige Hilfe im Alltag kann neben Einkaufen, Kinderbetreuung, gemeinschaftliches Abendessen auch über den sozialen Rückhalt in Notlagen gehen.

Ein Beispiel für die Vorteile einer nicht anonymen Nachbarschaft beschreibt Nothegger, in einem persönlichen Bericht, wo die älteste Nachbarin im Wohnhaus plötzlich kollabierte und ihr dann zwei Wochen Bettruhe verschrieben wurden. Insgesamt haben sich 14 Nachbarn zur Unterstützung angeboten und sich um sie gekümmert.¹⁰⁴

Vorallem gibt es zwei Lebenssituationen, in denen der steigende Bedarf an sozialen Rückhalt besonders von Vorteil ist. Zum einen sind es Familien mit Kinder bzw. besonders Alleinerziehende können den Tagesablauf in Kombination mit Berufsleben nicht ohne jegliche Hilfe meistern. Ebenso wichtig ist eine vertrauensvolle Nachbarschaft für ältere Menschen ab 55 Jahren, denn dabei sind vermehrt Frauen von Altersarmut und Vereinsamung betroffen.¹⁰⁵ Man spricht auch von der „Diskriminierung älterer Singles“, laut einer Studie befinden sich in der Altersgruppe der 65-69-Jährigen bereits 20% verwitwete Frauen, nur 5% der Männer sind verwitwet.¹⁰⁶ In der Altersgruppe (70-79-Jährige) steigt die Vereinsamung rapide an, 40% der Einpersonenhaushalte sind durch Frauen zu verzeichnen, lediglich 17% der Männer leben alleine. Der Grund dafür ist die höhere Lebenserwartung von Frauen, weiterhin sind Männer in Beziehungen meist älter.¹⁰⁷

Ein markanter Vergleich, aber im Grunde eine wahre Erkenntnis von Harry Glück, „Wir Strafen mit Einzelhaft“, ist ein passendes Kommentar, um die gesellschaftliche Situation zu beschreiben.¹⁰⁸

Die Wichtigkeit von sozialer Beziehungen sowie Netzwerke wird oft unterschätzt, denn die familiären Strukturen in unserer Gesellschaft nehmen ständig ab. Die Kinder leben immer

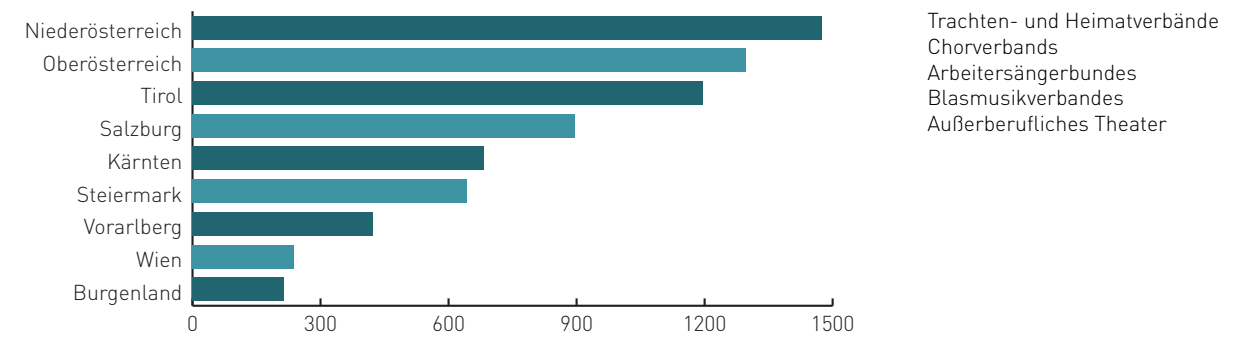
seltener im näheren Umfeld der Eltern, so belegt eine zwölfjährige Studie, dass die Häufigkeit von 55% auf 45% gesunken ist.¹⁰⁹ Jedoch muss es nicht immer die Familie sein - großzügige Gemeinschaftsflächen bieten Platz für gemeinsame Unternehmungen, während zwischen den Bewohnergruppen ein verstärkter Zusammenhalt, ähnlich einer Familie, geschaffen wird. Auch Rituale können dabei sehr unterstützend wirken, denn die Gruppendynamik muss gepflegt werden, meint die Baugruppen-Betreuerinnen Hendrich von Realitylab.

Bauliche Maßnahmen wie die „Rue interieure“ in der Kalkbreite, Zürich verschaffen durch die Architektur Orte der Begegnung, wie zum Beispiel eine Erschließung den Kindern eine Spielfläche ermöglicht. Eine neue Lebendigkeit erfrischt das konventionelle Stiegenhaus und auch die bewusste Begegnung verwickelt die Bewohner in kleine Gespräche - ganz wie am Dorfplatz.¹¹⁰

Architekt Matzinger fördert die Gemeinschaft in seinen Projekten durch das zusätzliche Angebot eines Schwimmbades, das die Kommunikation untereinander stärkt. Ein afrikanisches Sprichwort, das sein Konzept präzise beschreibt wäre: „Es braucht ein ganzes Dorf um ein Kind zu erziehen“. Matzinger ordnet in seinen Atriumhäusern die Wohnungen um einen zentralen Hof an, der sich als überdachter Dorfplatz eignet - ein Ort der Begegnung. Obendrein sind aus ökonomischen Gründen, kollektive Wohnformen für kleine Haushalte sinnvoll, da die Ausgaben für Erwerb und Erhaltung oft durch die geringe Anzahl der im Haushalt lebenden Menschen eine Verschlechterung vorweisen. Zudem gilt dies für Konsumgüter sowie Dienstleistungen, die normalerweise geteilt verwendet werden.¹¹¹ Bei einer Gegenüberstellung von Haushalten hat sich herausgestellt, dass sich im gemeinschaftlichen Haushalt die Pflege als „wertvollste“ Dienstleistung heraushebt und eine Einsparung von 30-50% bewirken kann.¹¹² Zusätzlich könnte das Projekt selbst einen

109 25.10.2017 <https://www.siebter-altenbericht.de/der-siebte-altenbericht.html>
 110 Nothegger 2017, 109.
 111 Feuerstein/ Leeb 2015, 32.
 112 Becker/Kienbaum/Ring ua. 2015, 220-221.

Vereine (Volkskultur, Statistik Austria 2014)



wesentlichen Beitrag für eine Umgebung darstellen, denn in der Kalkbreite, Zürich sind neben Wohnraum auch Gewerbe- und Geschäftsräume mit Arbeitsplätzen für 200 Personen entstanden. Die Hausgemeinschaft wertet das Quartier durch seine Nutzungswirkung nach Außen hin auf, indem im Erdgeschoßsockel Gewerbeflächen, Gastronomie, Läden, Praxen, Kita, Geburtshaus und ein Kino untergebracht sind. In mehreren öffentlichen Workshops unter dem Titel „Ein neues Stück Stadt“ wurde auch die umliegende Nachbarschaft miteinbezogen, während man über die Grundstücksgrenzen hinausdachte. So wurde ein Mischung von 60% Wohnen und 40% Gewerbe verwirklicht, die das Quartier zu einem lebendigen Ort erhebt.¹¹³

Im ländlichen Kontext

In den ländlichen Bereichen gibt es weniger bis gar keine kollektiven Wohnprojekte, dies bestätigte auch Architekt Matzinger. Von seinen aktuell 36 umgesetzten Atriumdörfer ist kein einziges in wirklich ländlichen Gebieten entstanden, denn hauptsächlich liegen die Projekte in einer Stadt (mehr als 100.000 Einwohner) oder an der Peripherie einer solchen.

113 Feuerstein/ Leeb 2015, 75-77.

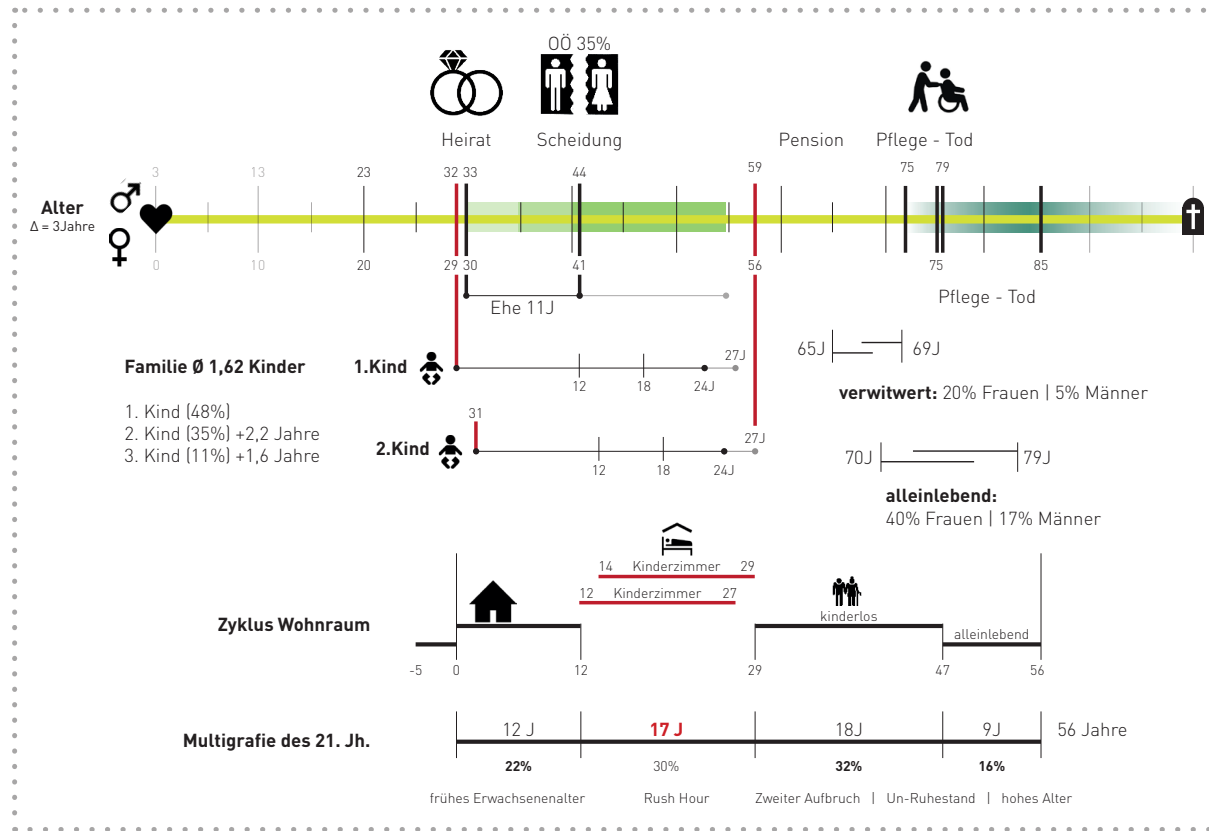
Die Gründe für die geringe Aktivität am Land erklärte Architekt Matzinger im Interview:

„Das Interesse ist nicht da, weil im ländlichen Bereich eine gewisse Vereins-Struktur vorhanden ist. Wie zum Beispiel die Feuerwehr, der Musikverein, Fußballverein, Turnverein und viele andere Vereine - dabei ist das Bedürfnis nach Kommunikation abgedeckt. Im großstädtischen Raum gibt es diese Netzwerke nicht.“

Alle Eltern mit Kinder haben ähnliche Themen die sie beschäftigen (Tipps, Ratschläge, Austausch) dies schafft Anknüpfungspunkte für neue Vernetzung - Dank der Kinder.¹¹⁴ Eine Analyse der Volkskultur (Statistik Austria) demonstriert, dass Oberösterreich mit mehr als 1.200 Vereinen an zweiter Stelle aller Bundesländer liegt. Wien hat im Vergleich weniger als ein fünftel des oberösterreichischen Angebotes. Schlussendlich ist es auch verständlich, warum man sich das Dorf in die Stadt holt. Im Dorf ist das Verlangen nach Kommunikation mehr oder weniger erfüllt, was durch die Vielzahl der Vereine ersichtlich wird. Somit muss in den ländlichen Regionen, mit

114 24.10.2017 <http://derstandard.at/2000020234994/der-anonymit-aet-zum-trotz>

103 24.10.2017 <http://derstandard.at/2000020234994/der-anonymit-aet-zum-trotz>
 104 Nothegger 2017, 130-131.
 105 Becker/Kienbaum/Ring ua. 2015, 18-19
 106 Becker/Kienbaum/Ring ua. 2015, 31.
 107 25.10.2017 <https://www.siebter-altenbericht.de/der-siebte-altenbericht.html>
 108 Häuser für Menschen - Humaner Wohnbau in Österreich (Film von Reinhard Seif)



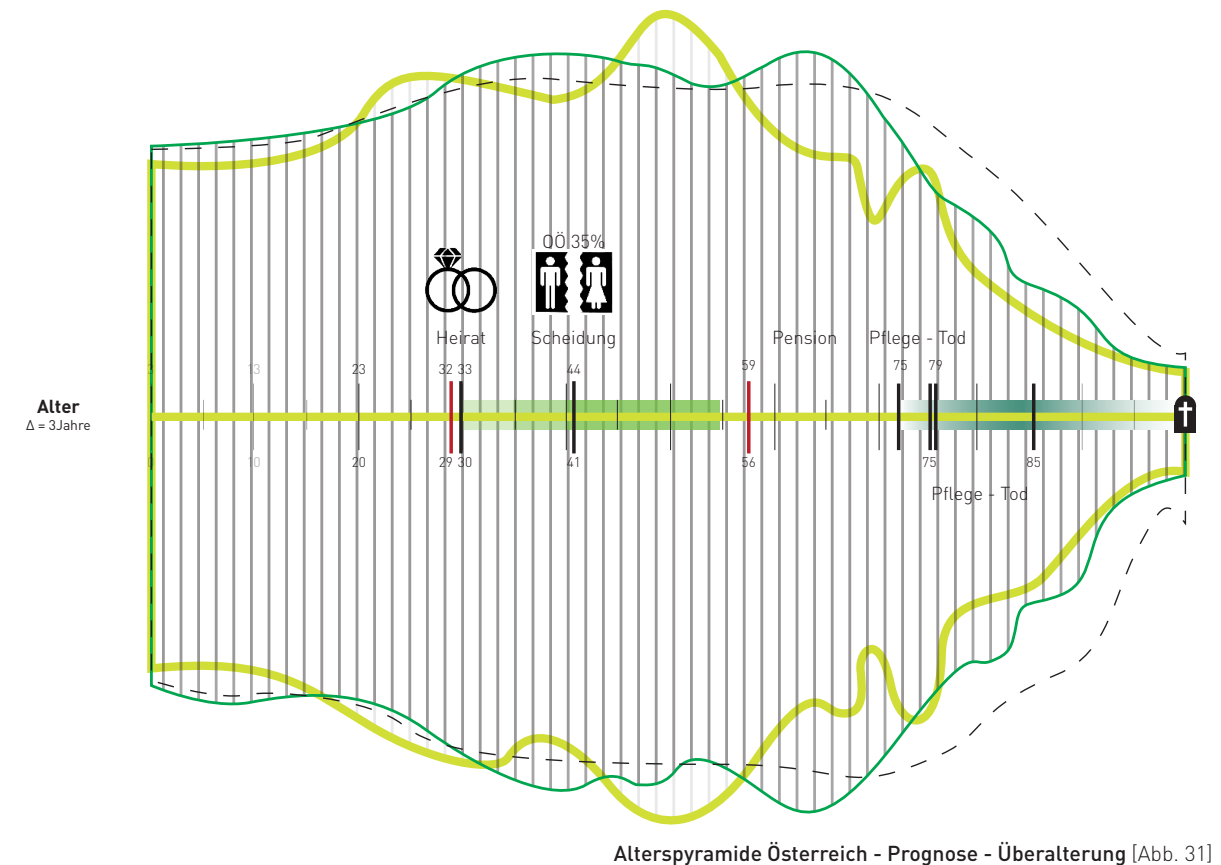
Ein durchschnittlicher Familienzyklus in Österreich, 2017 [Abb. 30]

Ein durchschnittlicher Familienzyklus in Österreich

In der vorliegenden Grafik wird ein Familienleben anhand statistischer Durchschnittswerte (Austria Statistik) skizziert. In den meisten Beziehungen sind die männlichen Partner um drei Jahre älter als die weiblichen Partner. Durchschnittlich bekommt die Frau im Alter von 29 Jahren das erste Kind, das zweite 2,2 Jahre später und heiratet im Alter von 30 Jahren. Die Scheidungsrate liegt in Oberösterreich bei 35% und im Schnitt hält die Ehe elf Jahre lang. Männer beanspruchen ab dem Alter von 75 Jahren eine verstärkte Pflege und haben im Mittel eine Lebenserwartung bis 79 Jahre. Bei den weiblichen Partnern tritt der erhöhte Pflegebedarf aufgrund des Altersunterschieds drei Jahre versetzt ein

und zusätzlich haben sie eine sechs Jahre höhere Lebenserwartung als Männer.

Der Zyklus innerhalb einer Familie für Wohnraum verdeutlicht, für wie lange die Familie tatsächlich einen erhöhten Platzanspruch benötigt. Es kann angenommen werden, dass Kinder ab dem Alter von 12 Jahren ein eigenes Zimmer als Rückzugsort brauchen. Im Durchschnitt ziehen die erwachsenen Frauen im Alter von 24 Jahren und die Männer mit 27 Jahren von Zuhause aus. Bei gegebenenfalls einer Familie mit zwei Kindern (1,62) zeichnet sich ab, dass für den Zeitraum von 17 Jahren zwei zusätzliche Zimmer notwendig sind. Das freistehende Einfamilienhaus mit einer Fläche von 100-200 m² ist für über 70% der Familien-Phase zu groß.

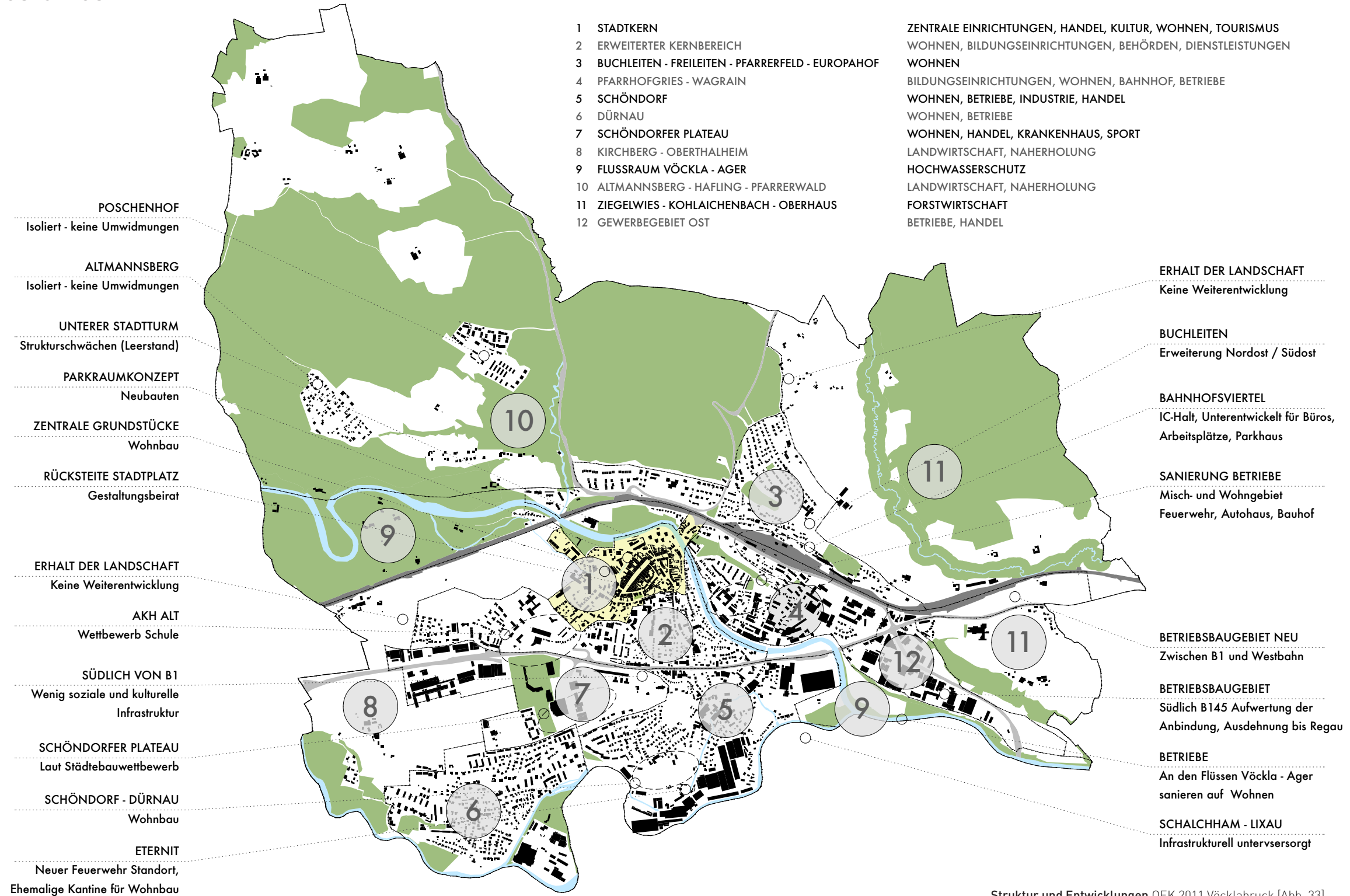


Alterspyramide Österreich - Prognose - Überalterung [Abb. 31]



STÄDTEBAULICHE ANALYSE
Analyse des Ortes
Bauplätze
Städtebauliche Typologien - Kernstruktur

Analyse des Ortes



- 1 STADTKERN
- 2 ERWEITERTER KERNBEREICH
- 3 BUCHLEITEN - FREILEITEN - PFARRERFELD - EUROPAPHOF
- 4 PFARRHOFGRIES - WAGRAIN
- 5 SCHÖNDORF
- 6 DÜRNAU
- 7 SCHÖNDORFER PLATEAU
- 8 KIRCHBERG - OBERTHALHEIM
- 9 FLUSSRAUM VÖCKLA - AGER
- 10 ALTMANNBERG - HAFLING - PFARRERWALD
- 11 ZIEGELWIES - KOHLAICHENBACH - OBERHAUS
- 12 GEWERBEBEBIET OST

- ZENTRALE EINRICHTUNGEN, HANDEL, KULTUR, WOHNEN, TOURISMUS
- WOHNEN, BILDUNGSEINRICHTUNGEN, BEHÖRDEN, DIENSTLEISTUNGEN
- WOHNEN
- BILDUNGSEINRICHTUNGEN, WOHNEN, BAHNHOF, BETRIEBE
- WOHNEN, BETRIEBE, INDUSTRIE, HANDEL
- WOHNEN, BETRIEBE
- WOHNEN, HANDEL, KRANKENHAUS, SPORT
- LANDWIRTSCHAFT, NAHERHOLUNG
- HOCHWASSERSCHUTZ
- LANDWIRTSCHAFT, NAHERHOLUNG
- FORSTWIRTSCHAFT
- BETRIEBE, HANDEL

POSCHENHOF
Isoliert - keine Umwidmungen

ALTMANNBERG
Isoliert - keine Umwidmungen

UNTERER STADTTURM
Strukturschwächen (Leerstand)

PARKRAUMKONZEPT
Neubauten

ZENTRALE GRUNDSTÜCKE
Wohnbau

RÜCKSTEITE STADTPLATZ
Gestaltungsbeirat

ERHALT DER LANDSCHAFT
Keine Weiterentwicklung

AKH ALT
Wettbewerb Schule

SÜDLICH VON B1
Wenig soziale und kulturelle Infrastruktur

SCHÖNDORFER PLATEAU
Laut Städtebauwettbewerb

SCHÖNDORF - DÜRNAU
Wohnbau

ETERNIT
Neuer Feuerwehr Standort,
Ehemalige Kantine für Wohnbau

ERHALT DER LANDSCHAFT
Keine Weiterentwicklung

BUCHLEITEN
Erweiterung Nordost / Südost

BAHNHOFSVIERTEL
IC-Halt, Unterentwickelt für Büros,
Arbeitsplätze, Parkhaus

SANIERUNG BETRIEBE
Misch- und Wohngebiet
Feuerwehr, Autohaus, Bauhof

BETRIEBSBAUGELÄNDE NEU
Zwischen B1 und Westbahn

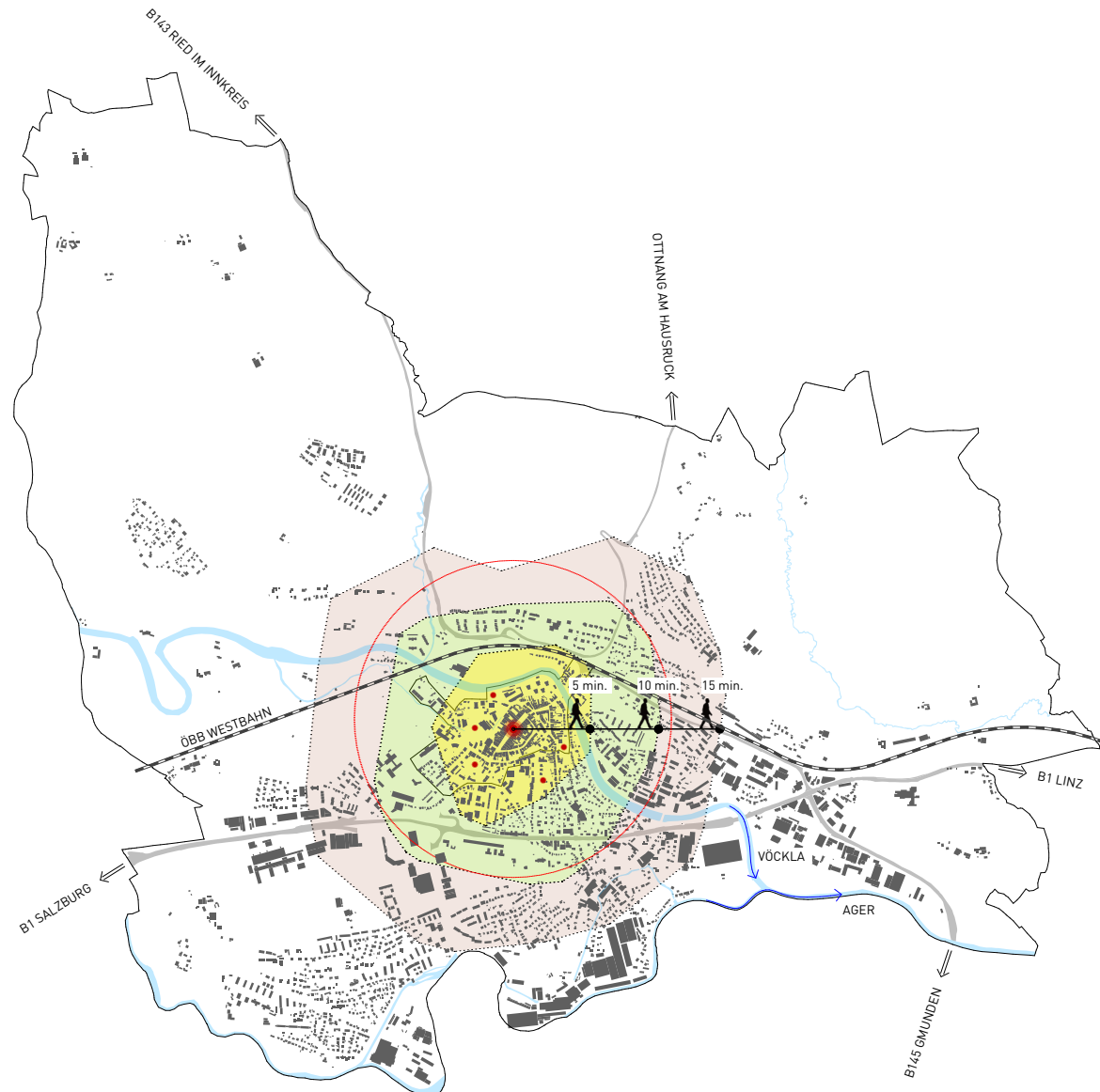
BETRIEBSBAUGELÄNDE
Südlich B145 Aufwertung der
Anbindung, Ausdehnung bis Regau

BETRIEBE
An den Flüssen Vöckla - Ager
sanieren auf Wohnen

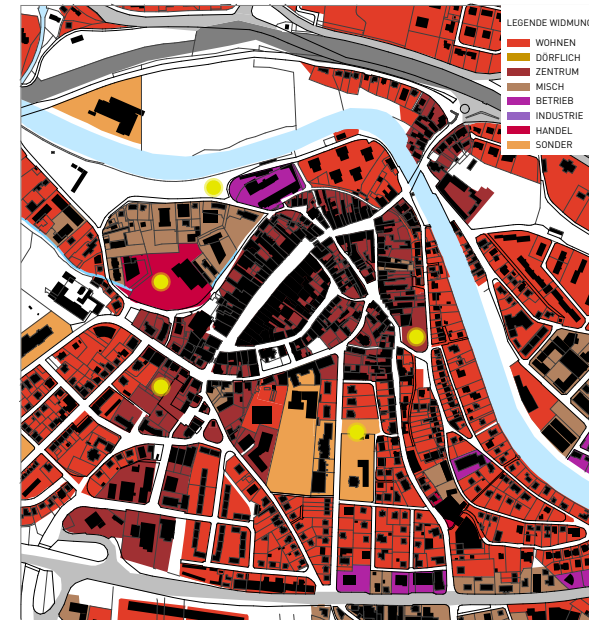
SCHALCHHAM - LIXAU
Infrastrukturell unterversorgt

Struktur und Entwicklungen OEK 2011 Vöcklabruck [Abb. 33]

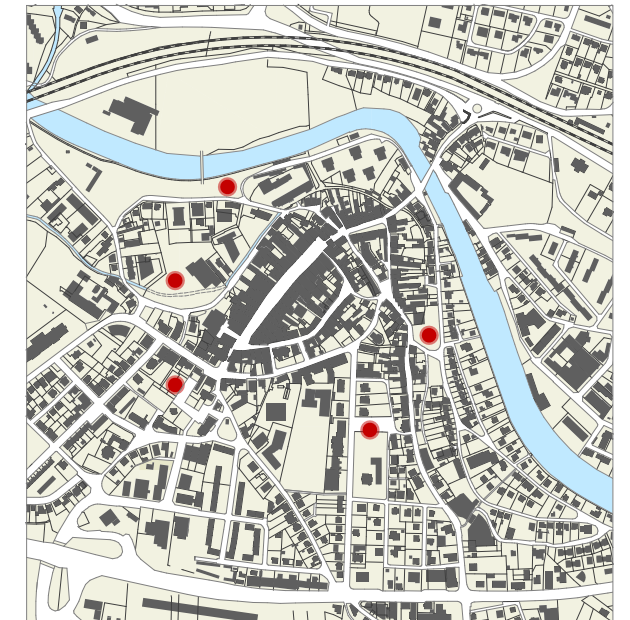
Bauplätze



Fußläufige Erreichbarkeit Stadtplatz Vöcklabruck



Flächenwidmungen Projektstandorte [Abb. 34]



Struktur Zentrum Projektstandorte

Standorte

Bei der Suche nach einem geeigneten Standort für das Wohnprojekt, war eine fünfminütige, fußläufige Erreichbarkeit des Stadtzentrums sehr von Bedeutung. Dadurch können die täglichen Besorgungen altersunabhängig erledigt werden und ermöglichen somit einen weitgehend eigenständigen Alltag. Zusätzlich soll die reduzierte PKW-Abhängigkeit die Gründung einer Car-Sharing Plattform ermöglichen.

Bei der Analyse der städtebaulichen Struktur von Vöcklabruck sind große PKW-Abstellflächen in zentraler Lage besonders auffällig. Es wird die Annahme getroffen, dass mit der zukünftigen Entwicklung der Stadt die Parkplätze in Parkdecks und Hochgaragen an den Stadtrand verlagert werden. Dadurch entsteht sehr viel freie Fläche, die für eine neue und dem Standard entsprechende Nachverdichtung verwendet werden kann. Die Aufwertung des Zentrums bringt unweigerlich eine Gentrifikation mit sich, diese Wertsteigerung wird von der Stadt zum Eigennutzen verwendet,

indem sie eine Parkdeckanlage finanziert und in die Verbesserung des öffentlichen Verkehrs investiert. Diese nachhaltige Investition verschafft allen Stadtbewohnern eine bessere Lebensqualität und Eigenständigkeit bis in das hohe Alter.

Die Raumpolitik (Raumordnungsgesetz 1994, § 22 Widmungen im Bauland) macht zu den bevorzugten Standorten keine besonderen Vorgaben, dennoch unterstützt ein Gestaltungsbeirat die Stadtgemeinde bei der Entscheidungsfindung. Der Flächenwidmungsplan enthält keine Vorgaben für eine Bebauungsdichte (GFZ), womit die Stadtgemeinde je nach Bauvorhaben individuell die Bebauungsdichte vorgeben kann. Diese politische „Freiheit“ birgt einen Nährboden für die Bodenspekulation und zeigt, dass kein langfristig konkretes Stadtentwicklungsziel besteht.

Im folgenden Luftbild werden Vor- und Nachteile der fünf Areale aufgelistet.

WOHNEN IM STADTKERN

- 3.200 m²
- + Besitzer: GSG - Wohnbau
- + Stadtgarten
- + sehr zentral
- + Verlängerung Stadtplatz
- + Widmung: Kerngebiet
- + sehr ungeordnet (Autos)
- + täglicher Bedarf <300m erreichbar
- + hybride Funktionen im Erdgeschoss
- + Stadterweiterung
- muss sich Grünzone schaffen

GRÜNES WOHNEN AM STADTKERN

- 1.800 m²
- + Sonderwidmung
- + Spielplatz
- + NMS, VS, LMS
- + Einfamilienhaus struktur
- + sehr grüne Umgebung
- + Mitnutzung LMS/ Spielplatz
- + nur reines Wohnen
- täglicher Bedarf <400m erreichbar
- kleines Grundstück

WOHNEN AM STADTEINGANG

- 1.900 m²
- + Widmung: Kerngebiet
- + Einfamilienhausstruktur
- + Stadtkern
- + gute Erreichbarkeit
- + täglicher Bedarf <300m erreichbar
- + Nähe Vöckla Fluss
- Lärmemission - Stadteinfahrt
- keine besonders grüne Umgebung
- nur Wohnen
- kleines Grundstück



WOHNEN IM STADTKERN

- 11.500 m²
- + ermögliche Naherholung für Städter
- + sehr zentral
- + großes Grundstück
- + Mühlbach offenlegen
- + täglicher Bedarf < 200 m erreichbar
- + hybride Funktionen im Erdgeschoss
- + Stadterweiterung
- Widmung: Handel
- Mühlbach (Tiefgaragen nicht möglich)
- Umgebung nichts besonderes
- kein Grün
- sehr große Dimension

WOHNEN IN/AN VÖCKLA/BRUCK

- 2.600 m²
- + Grünraumaufwertung
- + am Fluss
- + sehr zentral
- + Naherholung (Wald)
- + täglicher Bedarf < 250m erreichbar
- + sehr schöne Umgebung Vöckla
- + Stadtpark
- keine Widmung (Hochwasser)
- Baumbestand ersetzen
- Kürzung Grünraumzunge
- Lärmemission durch Straße
- Veranstaltungsgelände
- nur reines Wohnen

Stadtkern vs. Parkfläche

Die linke und rechte Stadtplatzbebauung hat eine Fläche von 27.000m² und ist somit annähernd gleich groß wie die Summe der fünf Projektstandorte, die insgesamt 21.000m² ausmachen.

Luftaufnahme Zentrum Vöcklabruck Projektstandorte [Abb. 35]

Städtebauliche Typologien - Kernstruktur

Bebauung

Die Bebauungsdichte ist durch stichprobenartiges Überprüfen einzelner Bebauungen geschätzt worden. Sie dient dazu, dass der wahre bzw. verdichtete Kern der Stadt und die umliegenden Speckgürtelzonen ersichtlich werden.

Ortskern

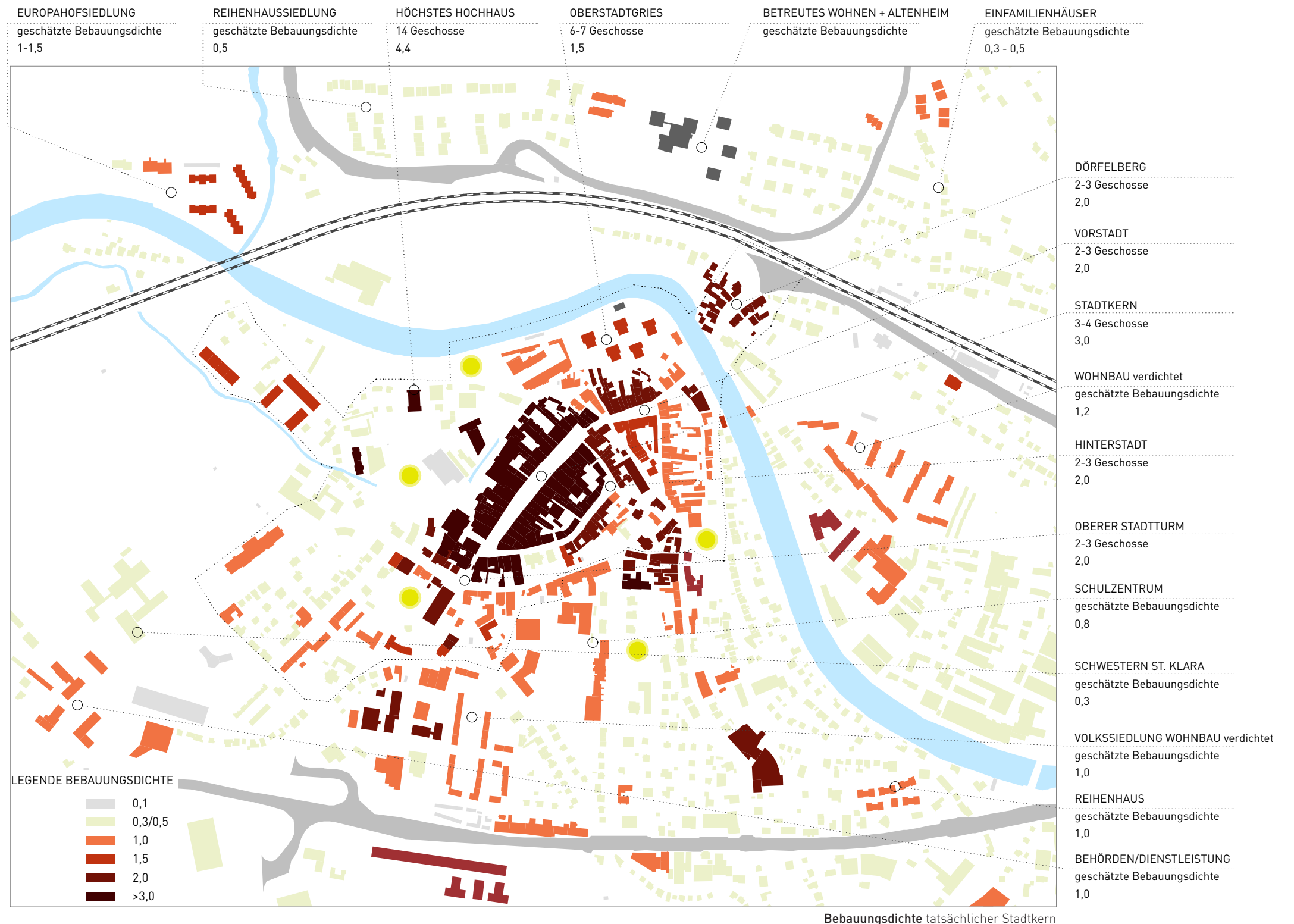
- Bebauungsdichte 2,0 und >3,0
- Entstehung Ende des 12. Jh.
- 3-4 Geschosse
- Zur Gänze ausgenützte Grundstücke, ein großes Angebot für den täglichen Bedarf;

Mehrgeschossige Bebauung

- Bebauungsdichte 1,0 und 1,5
- Entstehung teilweise vor 1952 (Siehe S. 31)
- 2-3 Geschosse
- Einige große Siedlungsbauten mit Grünflächen, befinden sich in unmittelbarer Nähe zum Stadtzentrum, gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr;

Einfamilienhausstruktur (Speckgürtel)

- Bebauungsdichte 0,3 - 0,5
- Entstehung vermehrt ab 1950/60
- Klassische Baufelder 800-1000 m² parzelliert und mit ausschließlich offener Bauweise, maximal zweigeschossig mit einer BGF von 150-250m² pro Geschoss, weitläufiges Siedlungsgebiet, ineffizient genutzt und weitab von Gemeindezentrum und öffentlichen Verkehr;





Öffentliche Einrichtungen Stadtkern



Betriebsformen Stadtkern

Kernstruktur

Die Analyse der öffentlichen Einrichtungen und Betriebsformen zeigt deutlich, dass sich das Stadtzentrum mit seinen Angeboten vom Stadtkern aus nach Süden weiterentwickelt bzw. ausdehnt. Im letzten Jahrzehnt sind einige neue Einrichtungen entstanden: Gebietskrankenkasse, Finanzamt, offenes Kunst- und Kulturhaus Vöcklabruck, BFI-AK-ÖGB Zentrum, Sanierung Bezirksgericht, Architektur Wettbewerb (2017) Schulcampus und die Raiffeisenbank um einige Beispiele zu nennen.

Einen weiteren positiven Aspekt für die südliche Entwicklung bringt die Verkehrssituation der Stadt, denn die nahe gelegene Anbindung an die B1 für den PKW-Verkehr und der südlich-zentrale Busbahnhof begünstigen diesen Stadtteil. Öffentliche Parkmöglichkeiten sind in großer Anzahl vorhanden, denn zusätzlich stehen auch Kundenparkplätze zur Verfügung.



Verkehrsanbindung Stadtkern



Öffentliche Parkplätze Stadtkern



Arbeitsmodell [Abb. 36]

WOHNEN IM ZENTRUM | ENTWURFSARBEIT

- Umfeld
- Konzept
- Grundrisse | Schnitte | Ansichten
- Wohnungsdetail | Fassadenschitte
- 3D Schaubilder

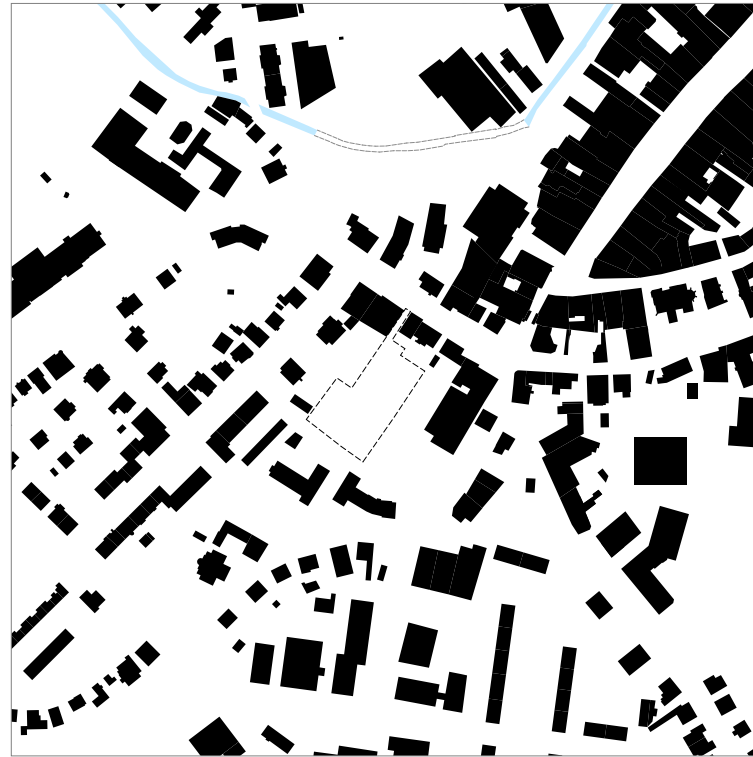
WOHNEN IM ZENTRUM

Umfeld

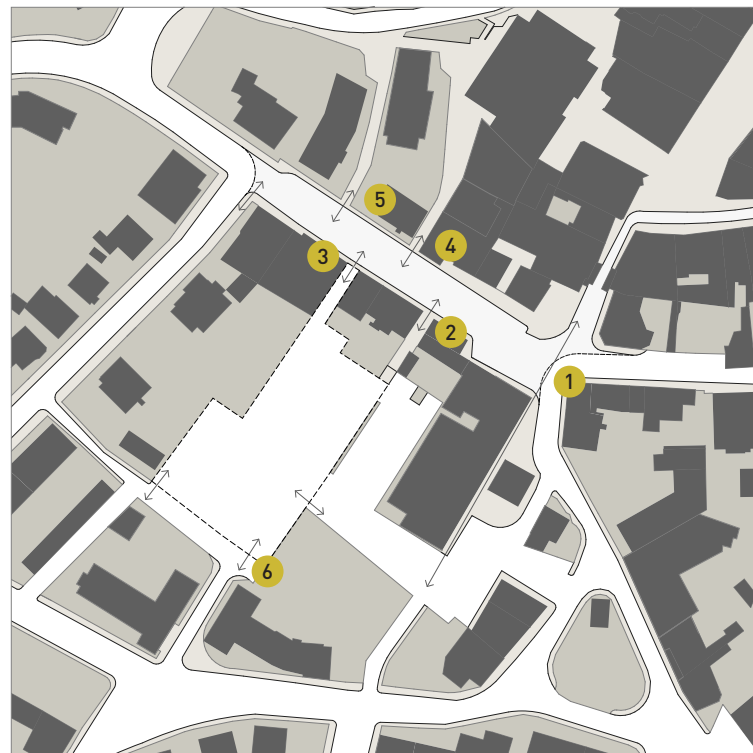
Standortumgebung

Von den fünf möglichen Standorten wurde das im südlichen Stadtteil liegende „Wohnen im Zentrum“ gewählt. Es zeichnet sich durch die hervorragende Lage zum historisch bestehenden Stadtkern aus und liegt quasi in dessen Verlängerung über die Luftlinie. In die Salzburger Straße münden von beiden Straßenseiten mehrere fußläufige Verbindungen, diese Querverbindungen zeigen die strake Verflechtung mit der alten Kernstruktur. Naheliegend dabei ist, dass bei zukünftiger Entwicklung des Stadtkerns ein Teil der Salzburger Straße, nämlich zwischen Stadtturm und Hatschek-Straße, als eine verkehrsberuhigte Zone ausgewiesen wird.

An das Grundstück grenzen unterschiedliche Strukturen der öffentlichen Einrichtungen und Bauweisen. Die Geschäftslokale erstrecken sich nur vom Zentrum bis in den Bereich der Salzburger Straße und unterhalb des Projektstandortes kaum fortgesetzt. Auch die bauliche Struktur und Dichte ist von allen Seiten höchst unterschiedlich, denn während der nordöstliche Bereich eine mindestens drei geschößige Bebauung aufweist, befindet sich westlich des Grundstücks eine freistehende Einfamilienhaus-Struktur mit geringer Dichte.



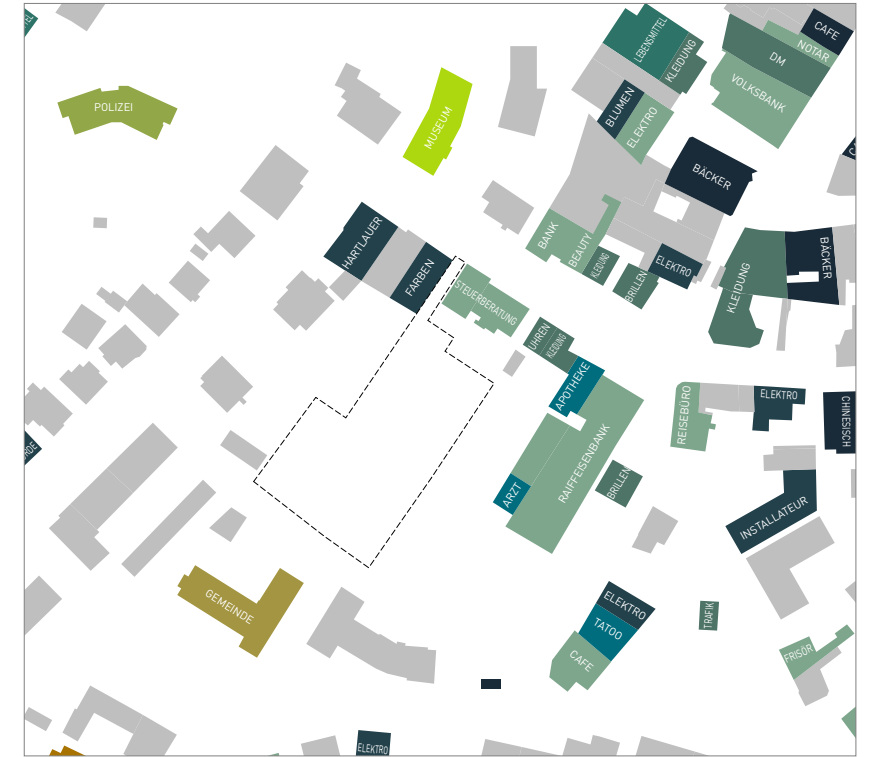
Schwarzplan Projektstandort



Anknüpfung an die Umgebung Beziehungen Stadtkern



Anknüpfung Zentrum [Abb. 37]



Öffentliche Einrichtungen und Betriebsformen Projektstandort



Unmittelbare Bebauungsdichte Geschosshöhen



Gesamtansicht NR. 5 Parkplatz im Zentrum, links Süden - rechts Norden [Abb. 38]



Ansicht NR. 1 Salzburger Strasse [Abb. 39]



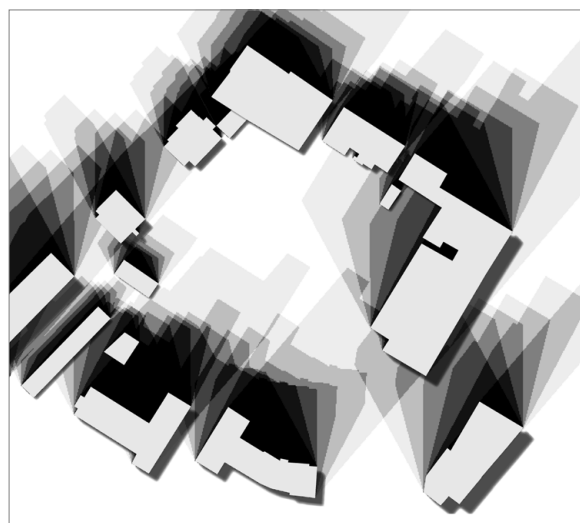
Ansicht NR. 2 Grundstück im Süden [Abb. 40]



Ansicht NR. 3 Richtung Stadtturm [Abb. 41]



Ansicht NR. 4 Zweiter Teil der Parkfläche [Abb. 42]



Schattenanalyse Sonnenstand am 21. Dezember



Blickrichtungen Standort



Ansicht NR. 6 Östlich Richtung Parkplatz kommend [Abb. 43]



Ansicht NR. 7 Raiffeisenbank [Abb. 44]



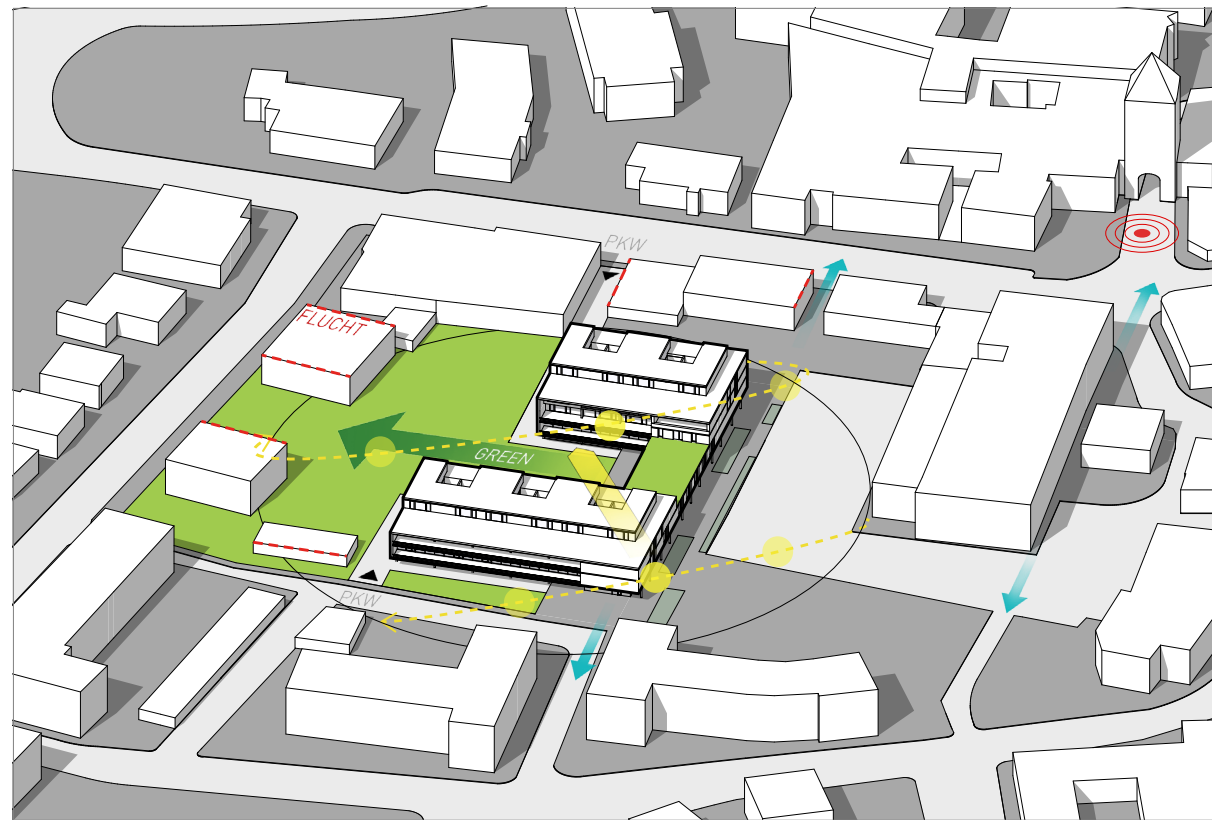
Schwarzplan Wohnen im Zentrum



Dachdraufsicht Lageplan



Erdgeschoss Lageplan



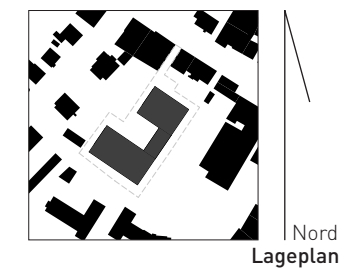
ISO-Ansicht Sonnenstand Sommer/Winter - Grünraum zur Umgebung - Wegverbindungen - Fluchtlinien Baukörper

Städtebau/ Räumliches Konzept

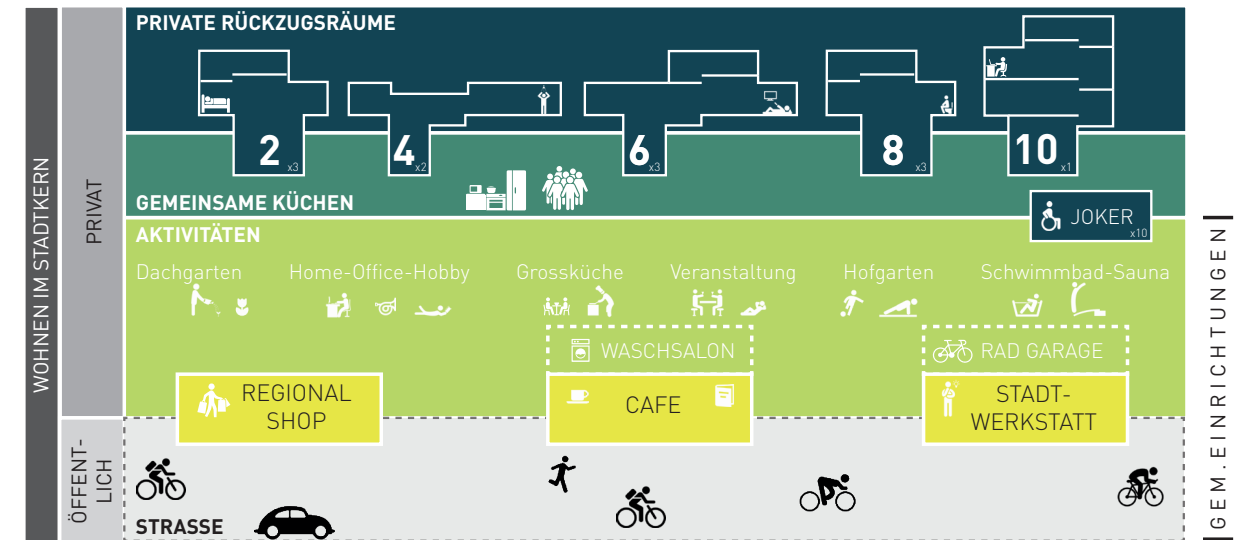
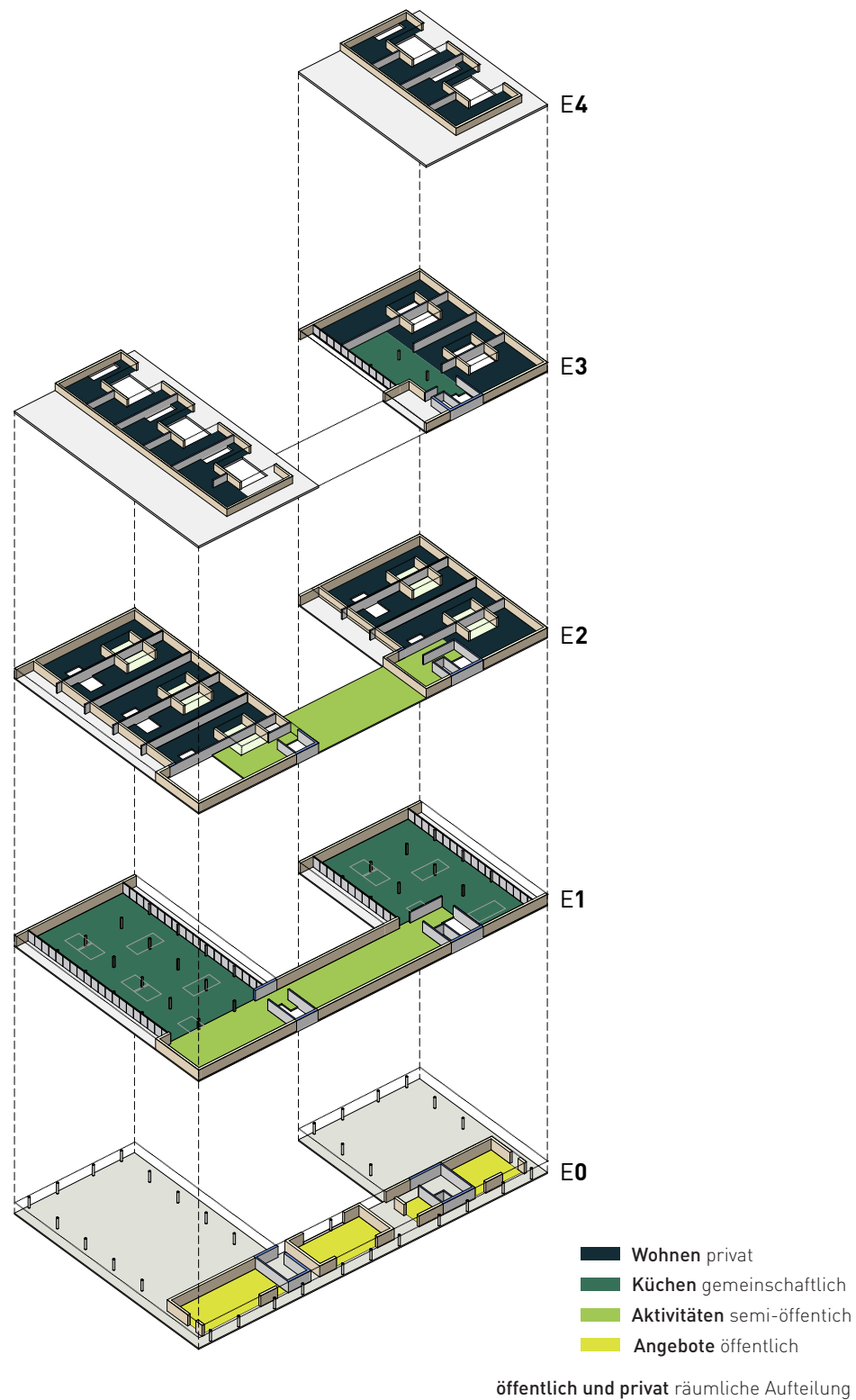
Die zwei mehrgeschossigen Baukörper nehmen die Ausrichtung und Durchwegung der existierenden Umgebung auf und setzen diese fort. Der nördliche viergeschossige Baukörper hat ein zurückversetztes fünftes Dachgeschoss und öffnet sich mit der Fassade nach Süden.

Der zweite Baukörper, ein Geschosß niedriger, ist unter Berücksichtigung der Wintersonne südlich positioniert. Diese beiden Gebäude sind im Erdgeschoss als zukünftig erweiterbares Parkdeck ausgebildet und durch einen zweigeschossigen Längsriegel verbunden. Die Baukörpervolumina umfassen den Hofgarten an drei Seiten und öffnen ihn nach Westen.

Im Osten zeigt sich in den oberen Geschossen eine durchgehende Fassade, während die Erdgeschosszone durch drei zurückversetzte Volumen strukturiert wird. Die Ostseite bietet einen überdachten Vorbereich und ermöglicht einen wettergeschützten Durchgang und Aufenthalt für Besucher des Cafés.



Konzept



öffentlich - semi-öffentlich - gemeinschaftlich - privat Überlagerung der Gemeinschaftseinrichtungen

Innere Organisation/ Architektur

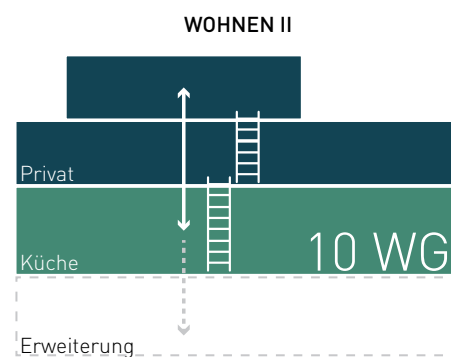
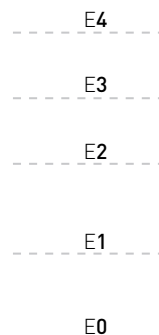
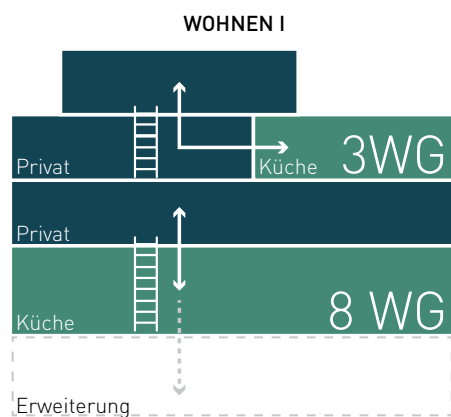
Im Erdgeschoss ist das Volumen in drei Blöcke unterteilt, in der Mitte befindet sich ein Café und die attraktiven Räumlichkeiten an den Enden werden an externe Benutzer vermietet. Die Erdgeschoßzone stellt mit ihren Angeboten den Übergang von der öffentlichen Straße zum semi-öffentlichen Raum dar und besonders das Café greift in die vorgelagerte Durchgangszone ein und setzt sich räumlich bis in den Hofgarten fort.

Der gedeckte Vorbereich zwischen den Volumen ist der Hauptzugang zu den insgesamt 21 Wohneinheiten. Im ersten Obergeschoss sind kollektive Aktivitäten, barrierefreie Joker-Wohnungen und die Haupt-Erschließungsstraße mit den gemeinsamen Küchen untergebracht.

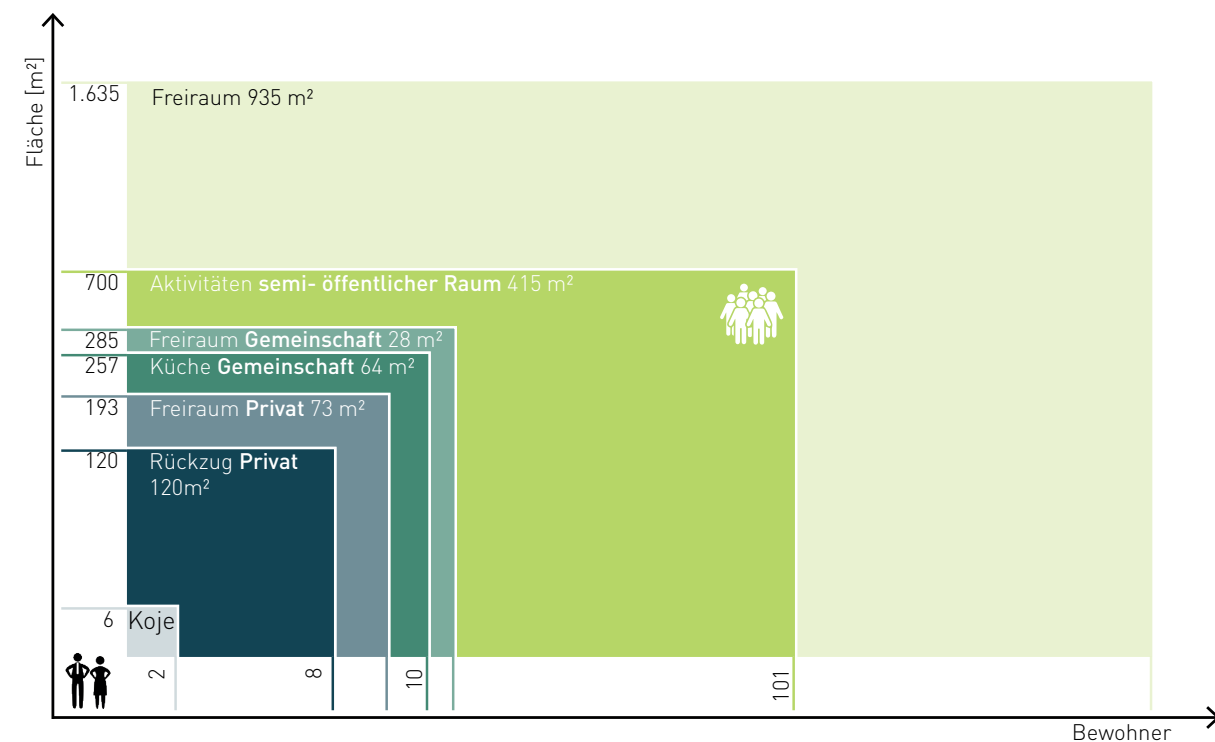
Von den kollektiv benützten Küchen im 1. Obergeschoss werden über Treppen 18

Wohneinheiten erschlossen. Weitere drei Wohneinheiten befinden sich im 3. Obergeschoss. Im 2. Obergeschoss setzen sich die kollektiven Aktivitäten und Joker-Wohnungen fort und es befindet sich auch ein großer kollektiver Dachgarten.

Ein bunter Mix aus Wohnungen von einer zweiseitig orientierten Wohneinheit bis zu einer Einraumwohnung stehen als privater Wohnraum zur Verfügung. Durch das Öffnen des Sanitärbereichs, das Reduzieren des Schlafbereichs auf eine Koje und den Verzicht auf dauerhaft eingebaute Wandelemente entstehen großzügig beispielbare Wohnflächen. Jede Wohneinheit ist mit einem südlich orientierten Balkon oder einer Dachterrasse ausgestattet, zudem sind die tiefen Baukörper zusätzlich durch einen eingeschnittenen Hof belichtet.



3 Wohngruppen vertikale Verbindungen - Treppe



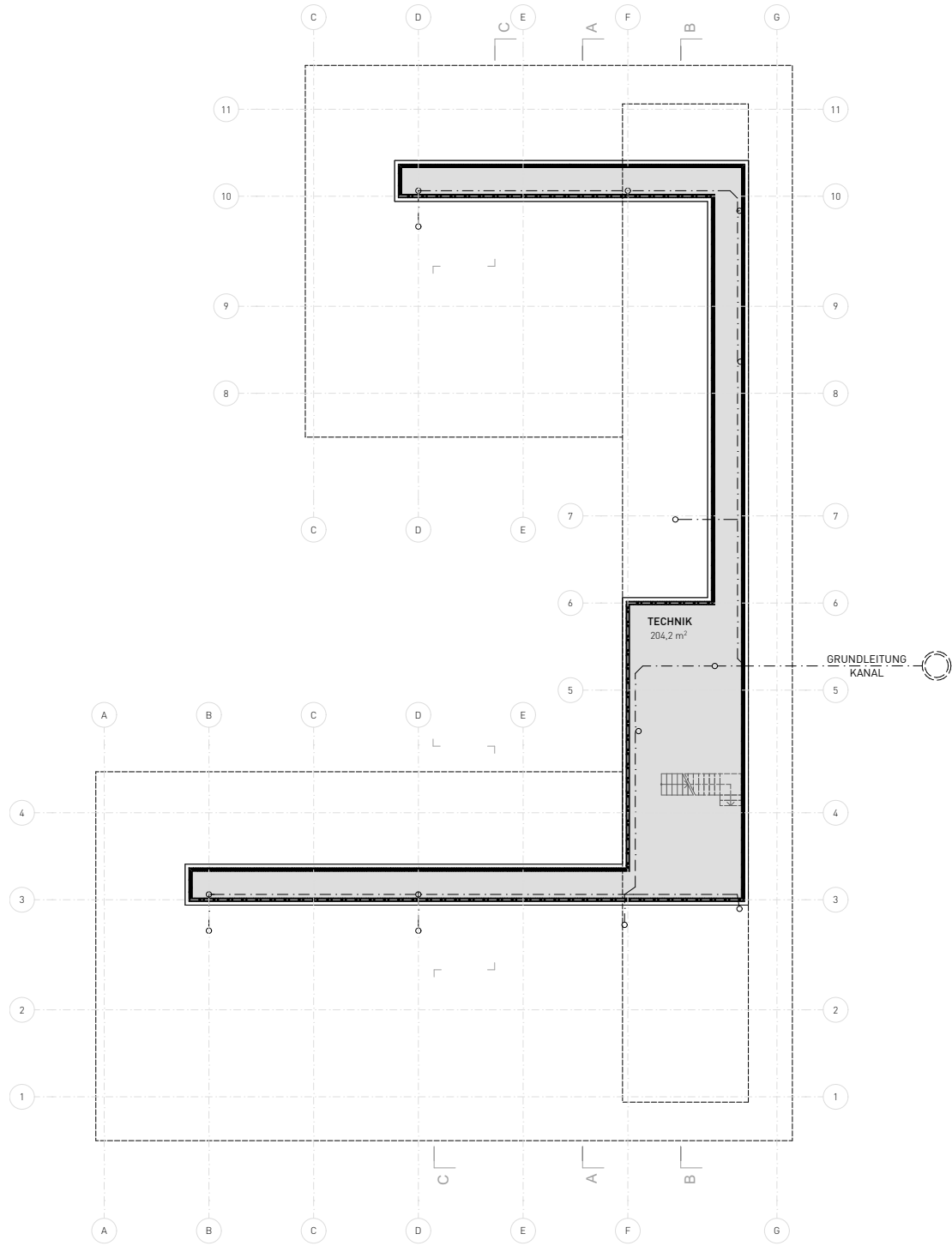
Schwellen der Privatheit Konzept des Teilens

Konzept des Teilens

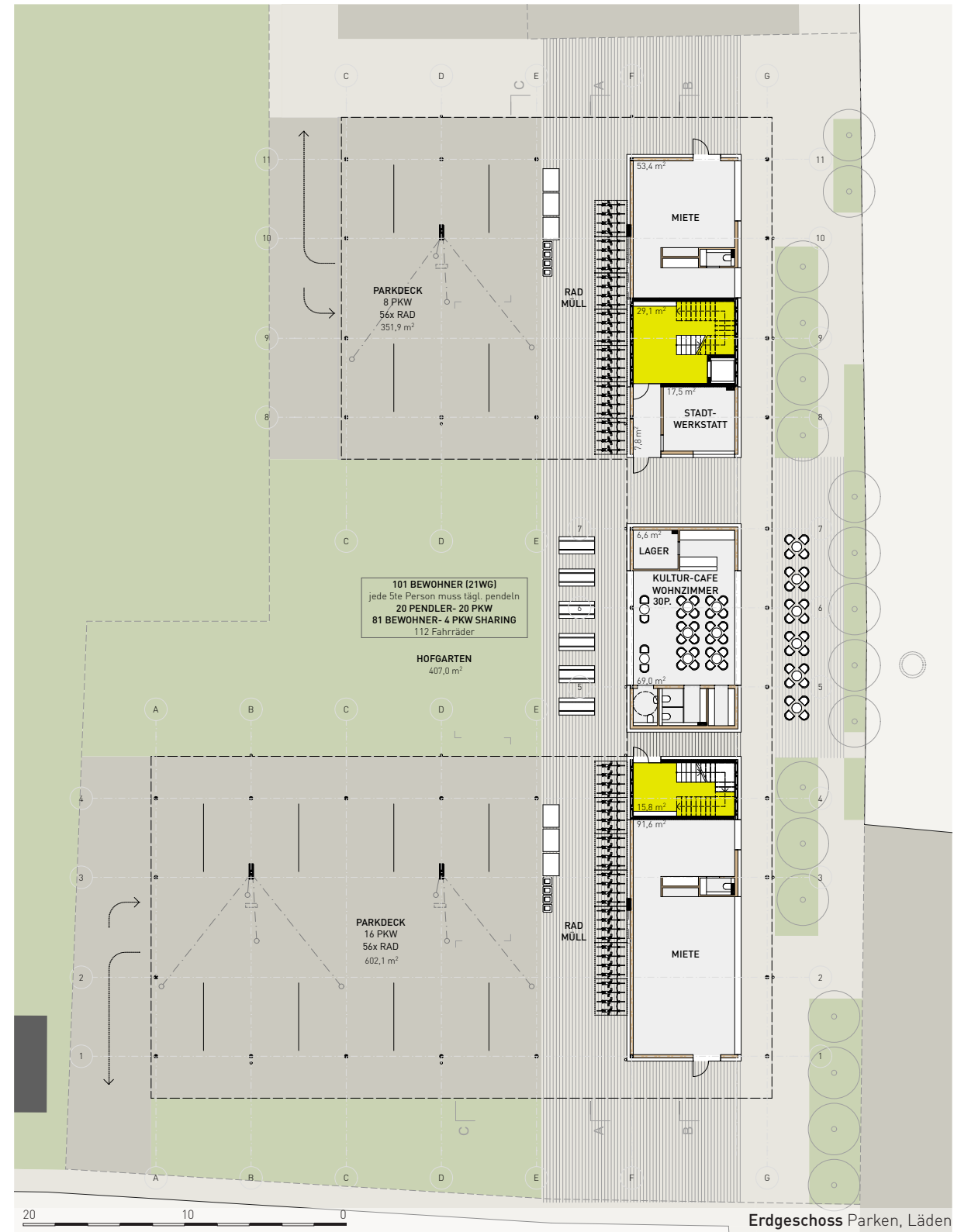
Durch das Auslagern und das gemeinschaftliche Benützen der Privatflächen können die Bewohner auf einem wesentlich reduzierteren Fußabdruck leben. Durch die Vorteile des Teilens können die private Wohnfläche auf 25 Quadratmeter pro Person reduziert werden –weitere gibt es neben den gemeinsamen Küchen halböffentliche Bereiche (Aktivitäten), die nur den Bewohnern des Wohnhauses zur Verfügung stehen. Dazu gehören Gemeinschaftseinrichtungen wie: Waschsalon, Schwimmbad, Sauna, Hobbyraum,

Großküche, eine Stadt-Werkstatt, ein Hof- und Dachgarten. Zudem gibt es auch zehn zeitlich begrenzt zumietbare Joker-Wohnungen, die als Gästearnements vermietet werden bzw. körperlichbeeinträchtigtenPersonenvorbehalten sind. Die Gemeinschaft verfügt zudem mehrere Räumlichkeiten im Erdgeschoss, die an externe Benützer vermietet werden. Im ebenerdigen Parkdeck befinden sich Fahrradabstellplätze, Abfallplatz und 20 Pendler-PKW sowie vier Carsharing-Fahrzeuge.

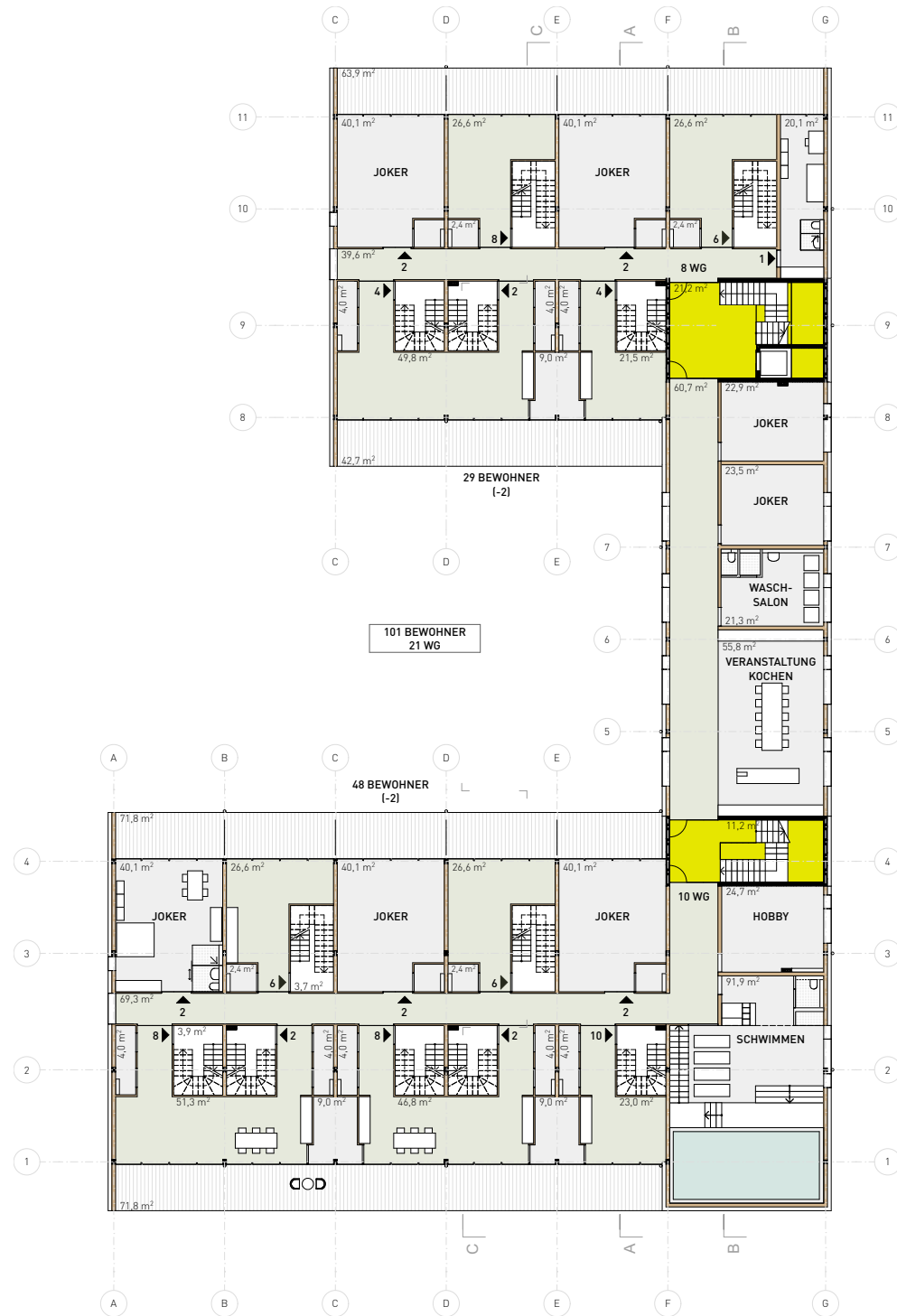
Grundrisse | Schnitte | Ansichten



Untergeschoss Kollektorgang



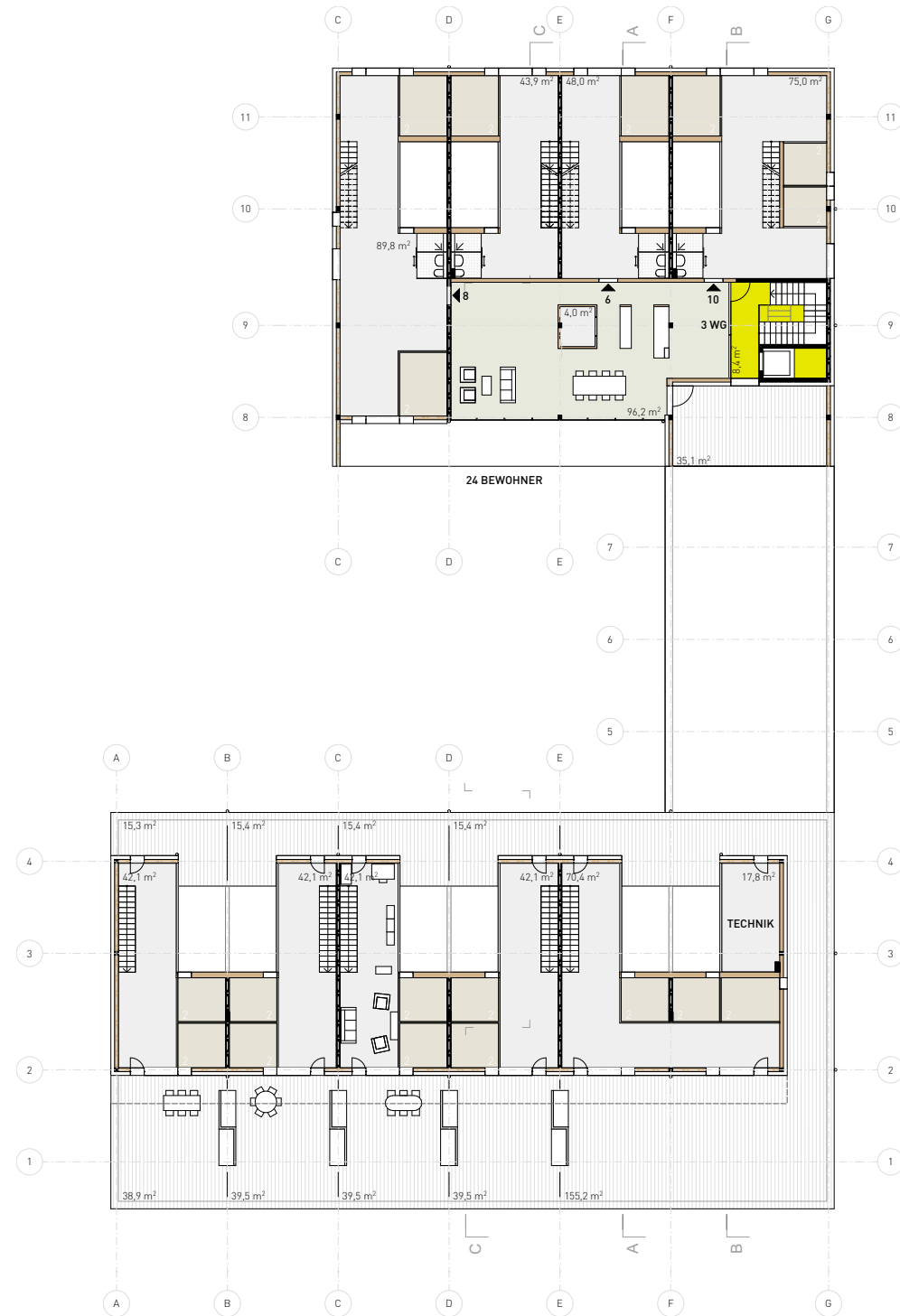
Erdgeschoss Parken, Läden



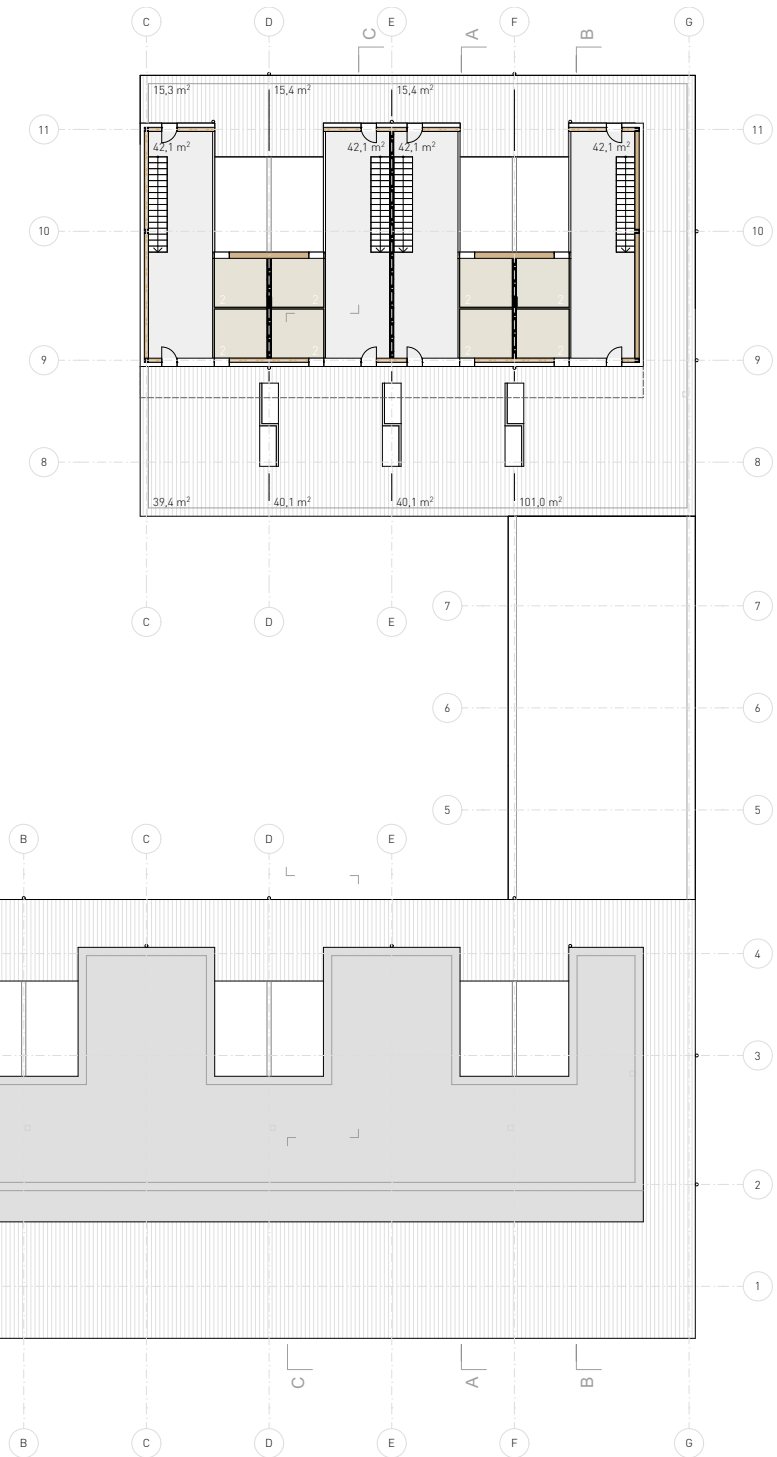
1.Obergeschoss kollektive Einrichtungen, Küchen



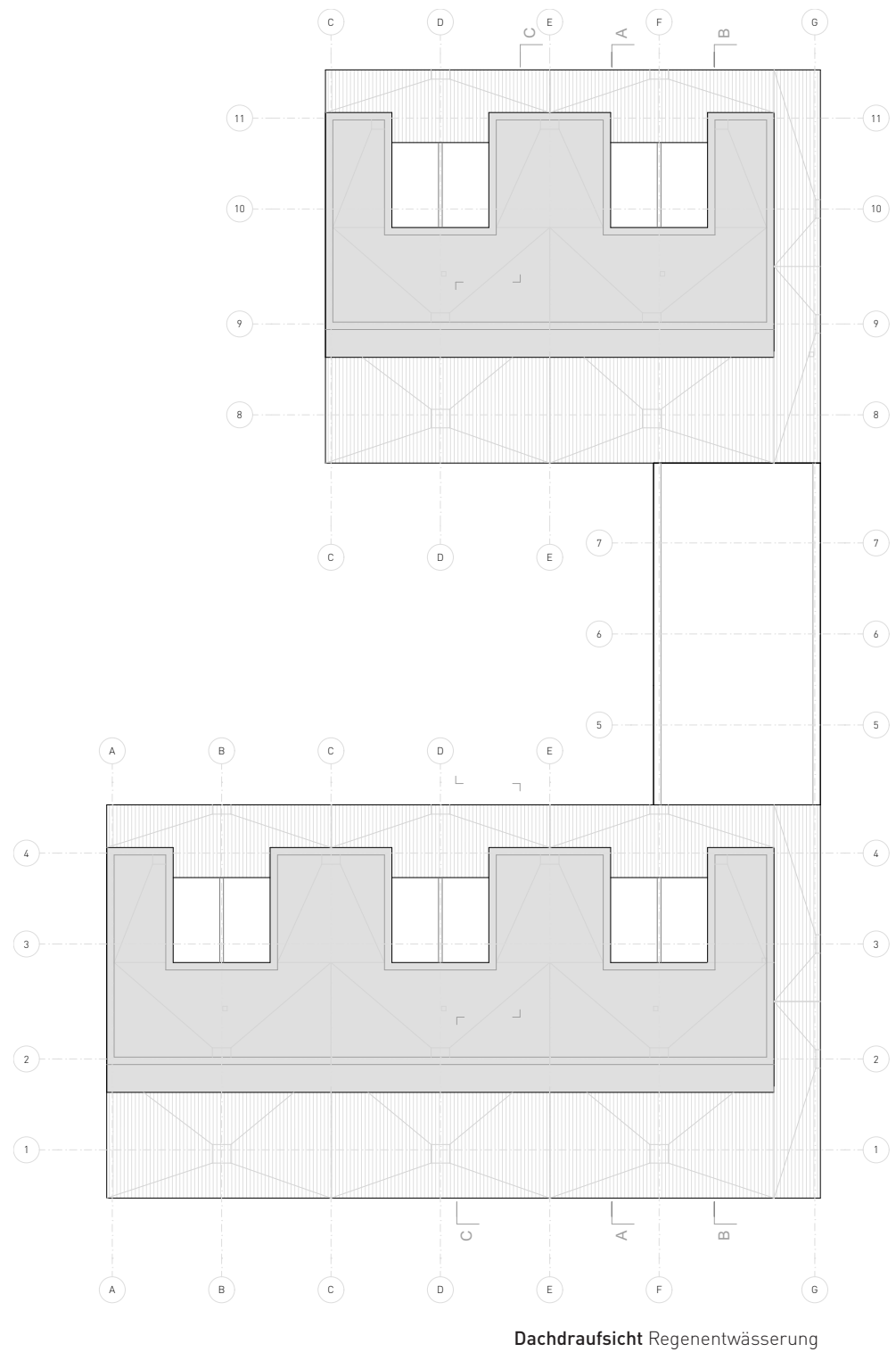
2.Obergeschoss Dachgarten



3.Obergeschoss Dachterrassen, dritte Wohngemeinschaft

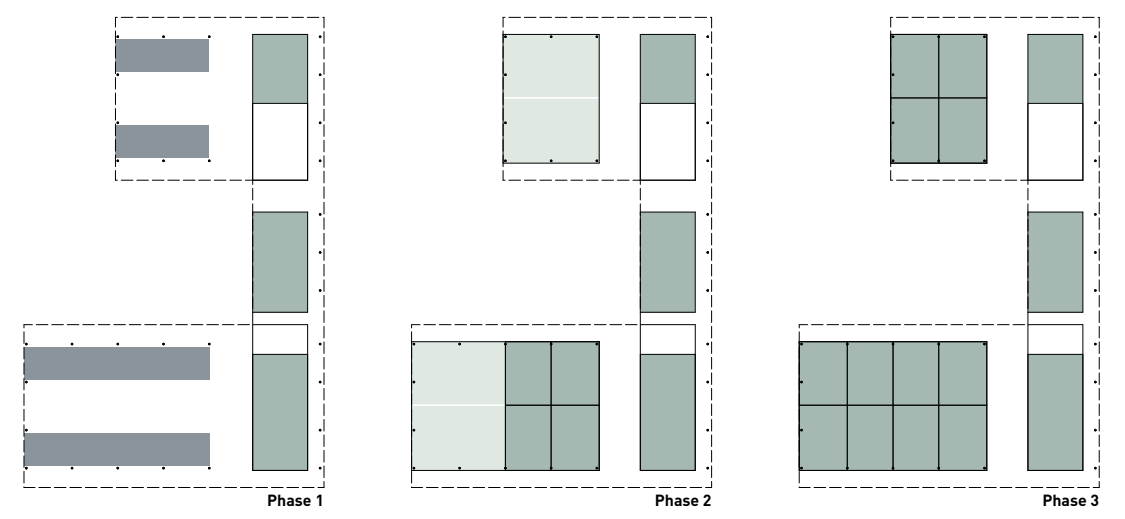


4.Obergeschoss Dachterrassen



Dachdraufsicht Regenentwässerung

Erdgeschoss | 3-Phasen Umnutzung



- Parkdeck
- Gewerbe- und Dienstleistung
- Wohnen

Parkdeck – Umnutzung

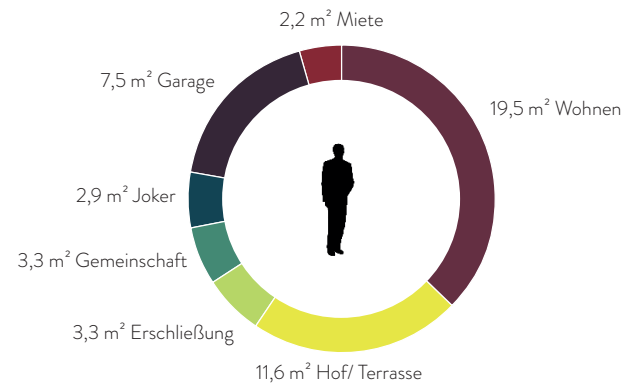
Auf lange Sicht kann das Parkdeck, welches zurzeit als Abstellfläche (Phase 1) benutzt wird, in Wohnungen und vermietbare Geschäftslokale transformiert (Phase 2) werden. Während der Hybrid-Nutzung des Erdgeschosses hat jeder Bewohner der Gemeinschaft Zugriff auf einen der acht Carsharing-Fahrzeuge. Bei fortschreitender Entwicklung der städtischen Struktur, kann das gesamte Erdgeschoss für Gewerbe- und Dienstleistungen freigegeben (Phase 3) werden.



Phase 2 - Erdgeschoss Wohnen, Sharing Car, Läden



Phase 2 - 1.Obergeschoss kollektive Einrichtungen, Küchen - Erweiterung

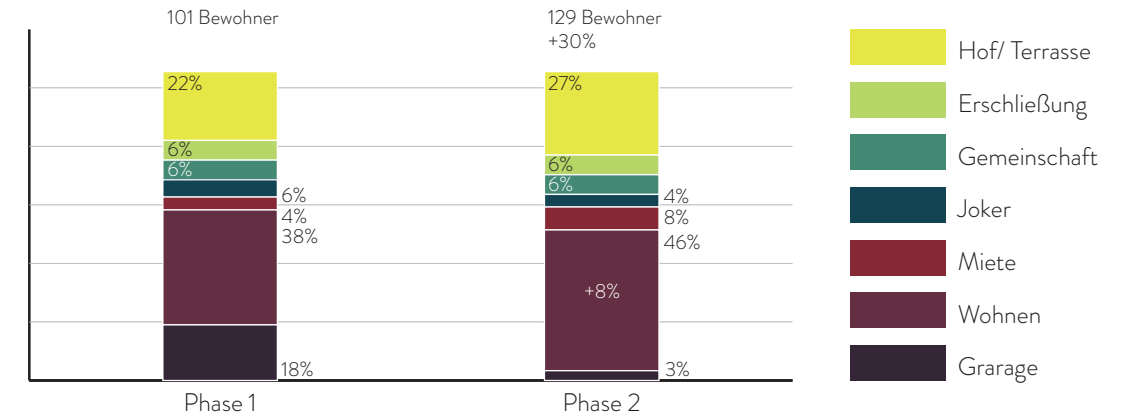


Flächenverbrauch: 29,0 m² pro Bewohner

In Österreich liegt der aktuelle durchschnittliche Wohnflächenverbrauch 2016 bei 44,6 m²/Person, wobei es große geografische Abweichungen gibt. In der Stadt Wien ist der geringste Wert von 36,6 m²/Person zu verzeichnen. Das Burgenland befindet sich im Vergleich zu den restlichen Bundesländern mit 52,6 m²/Person an der Spitze. Oberösterreich zählt österreichweit mit 46,7 m²/Person zu den Spitzenreitern.¹ In der historischen Gegenüberstellung zeigt sich, dass 1971 eine Person auf 23,1 m² kommt, nur halb so viel Fläche wie derzeit üblich.²

¹ 05.05.18 https://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/wohnen/wohnsituation/index.html

² 05.05.18 https://www.ots.at/presseaussendung/OTS_20141229_OTS0026/oesterreicher-wohnen-auf-immer-mehr-wohnflaeche

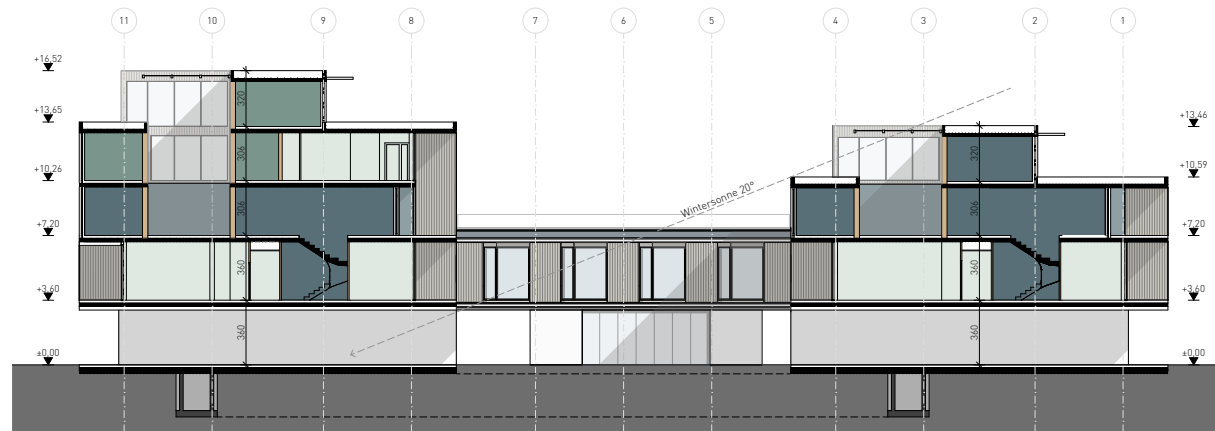


Phase 1

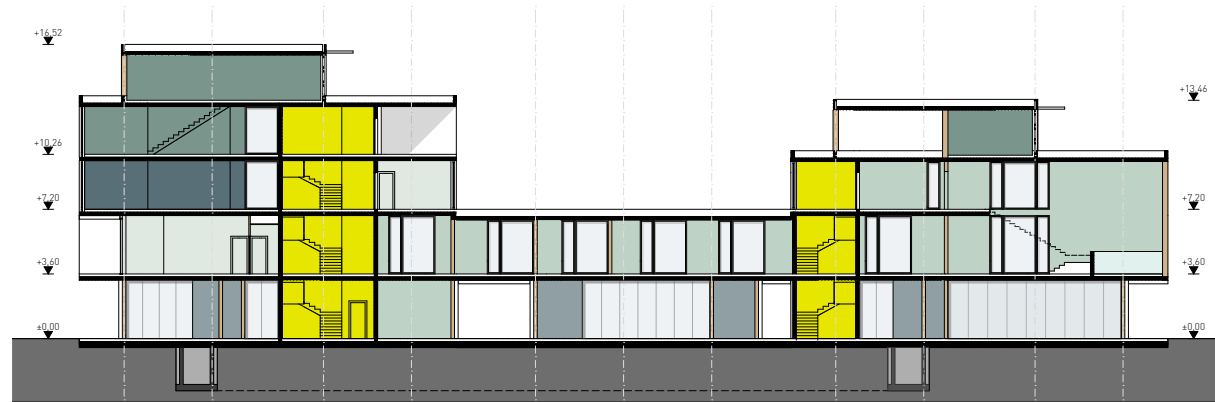
In dem vorliegenden Entwurf beansprucht jeder Bewohner 19,5 m² für das Wohnen (Gem. Küche, Rückzugsräume), dazu kommen 3,3 m² für Erschließungs- und Technikräume, zusätzlich fallen 3,3 m² für Gemeinschaftsbereiche (Großküche, Schwimmbad, Sauna, Hobbyraum, Werkstatt, Waschsalon) an. Die Joker-Wohnungen (2,9 m²/P) stehen als zumietbare Einheiten zur Verfügung. Für Terrassen- und Hoffreiflächen stehen 11,6 m² pro Person zur Verfügung (ohne Hof- und Dachgartenflächen). Der Wohnflächenverbrauch ist in Summe 29,0 m² pro Bewohner (ohne Garage, Hof, Miete).

Phase 2

In der Entwicklungsstufe 2 werden einige Joker-Wohnungen im 1.Obergeschoss zu Küchen umgebaut und im Erdgeschoss findet für die knapp 30 neuen Bewohner eine Umnutzung des Parkdecks zu Wohnungen und Mietflächen statt. Um die Abmessungen für Wohnfläche, Terrassen- und Hoffreiflächen pro Bewohner (18,6 m² und 11 m²) aufrecht zu halten, verringern sich die Joker-Wohnungen. Im selben Entwicklungsschritt verdoppeln sich die vermietbaren Erdgeschosszonen. Der Anteil für Abstell- und Verkehrsflächen (PKW) im Erdgeschoss wird von 18% des gesamten Nutzflächenanteiles auf 3% reduziert.



Schnitt A-A durchgesteckte Wohnung, Höfe, Küchen



Schnitt B-B kollektive Einrichtungen, Läden



Schnitt C-C Wohnungerschließung, Treppen



Bewohner 101
 Pendler-Anteil 20,2
 Stellplätze 24
 Grundstück 3242,0
 BGF 4921
 GFZ 1,52

Netto Fläche	NF Ga/Ra/Mü	NF Gang/Tech/Stg	NF Wohnen	NF Hof/Balkon	Gemeinschaft	Joker	Miete/Cafe	Garten
E-1	-	204,0	-	-	-	-	-	-
E0	761,0	52,6	-	-	17,5	-	220,0	407,0
E1	-	32,4	522,0	250,2	253,5	266,5	-	-
E2	-	23,7	676,2	246,9	65,1	29,3	-	177,4
E3	-	24,7	597,9	411,3	-	-	-	-
E4	-	-	168,4	267,2	-	-	-	-
E5	-	-	0,0	0,0	-	-	-	-

% Anteil NF	19,4%	8,6%	50,2%		8,6%	7,6%	5,6%	
Summe NF m2	761,0	337,4	1964,5	1175,6	336,1	295,8	220,0	584,4

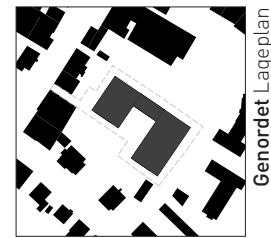
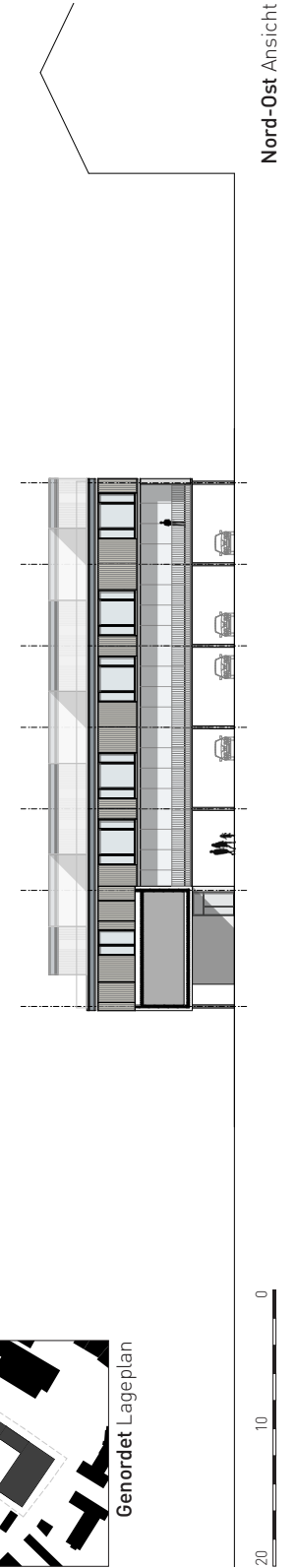
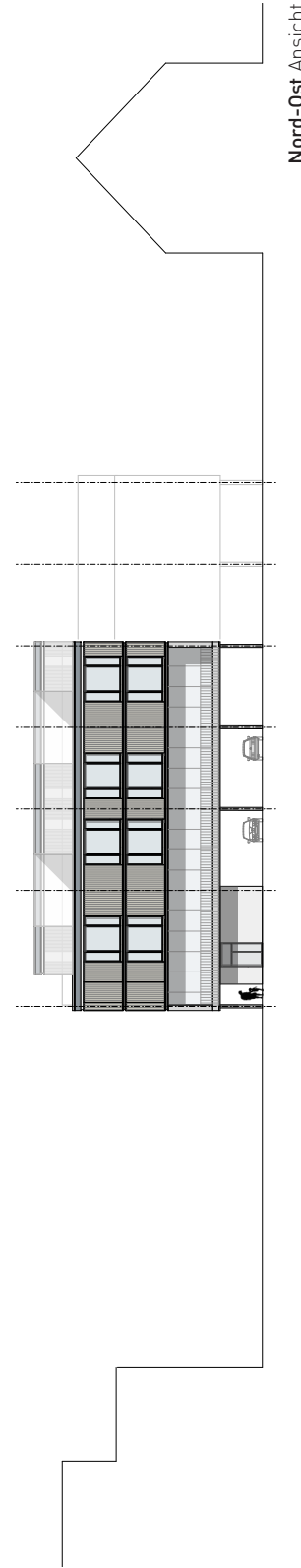
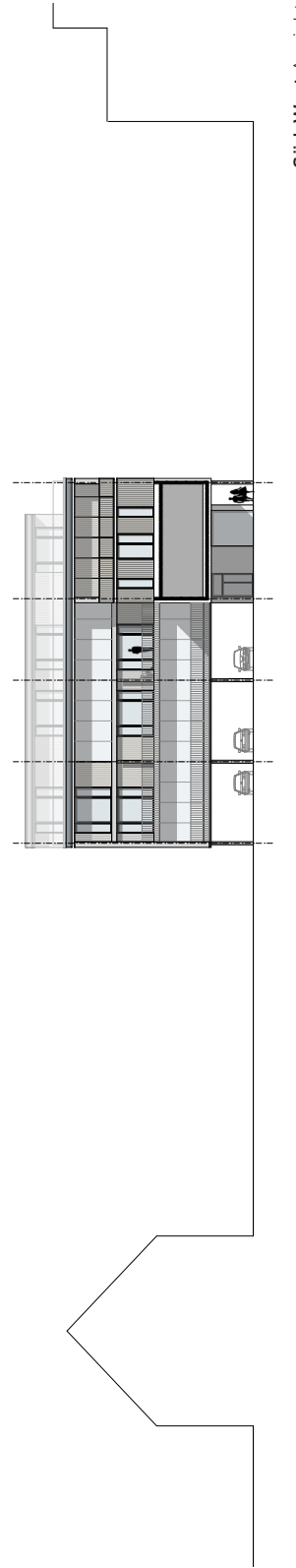
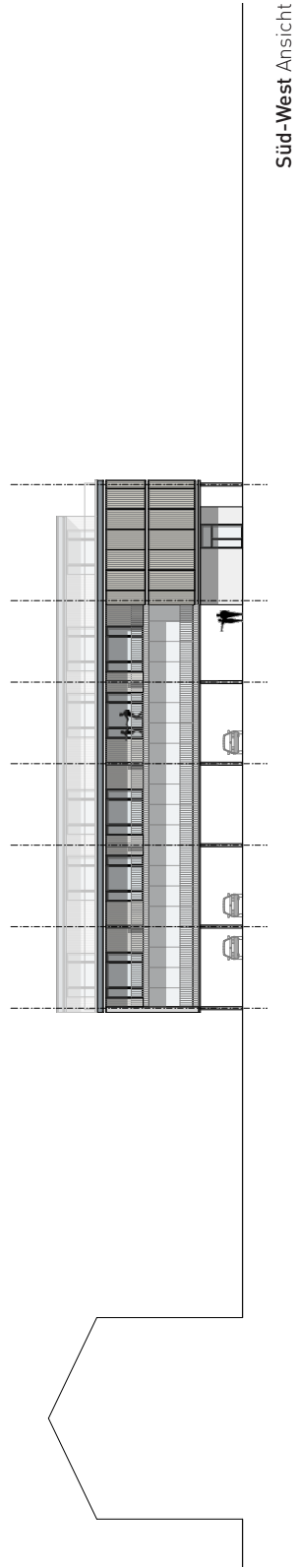
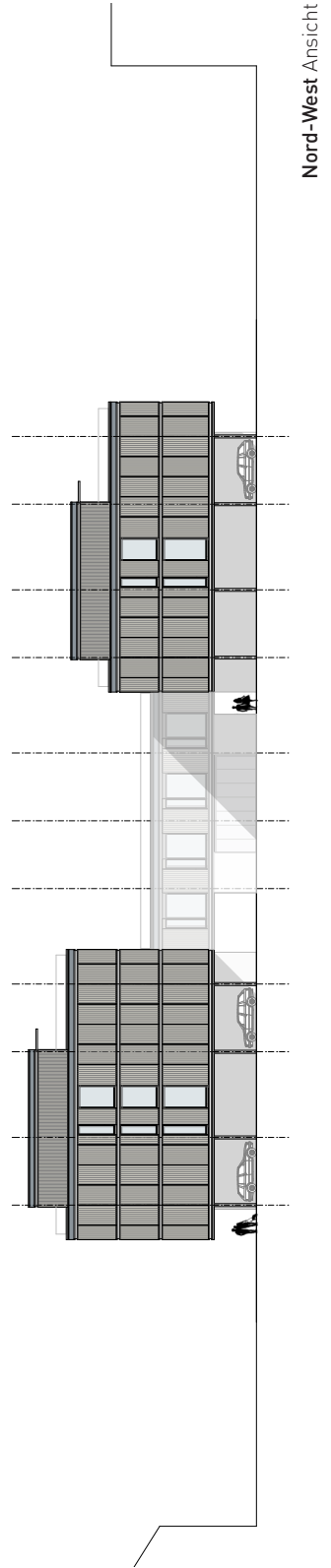
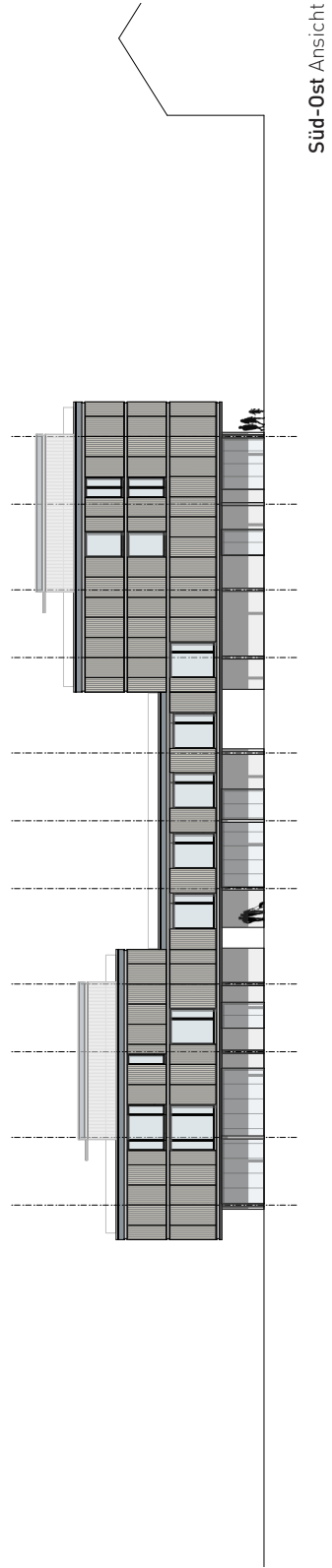
NF Gesamt	3914,8	warm mit Garage						
m2/Person	7,5	3,3	19,5	11,6	3,3	2,9	2,2	5,8
WOHN m2/P	22,8							
WOHN m2/P	26,1	+ GEM.						
WOHN m2/P	29,0	+ GEM. + JOKER						
GRÜN m2/P	17,4							

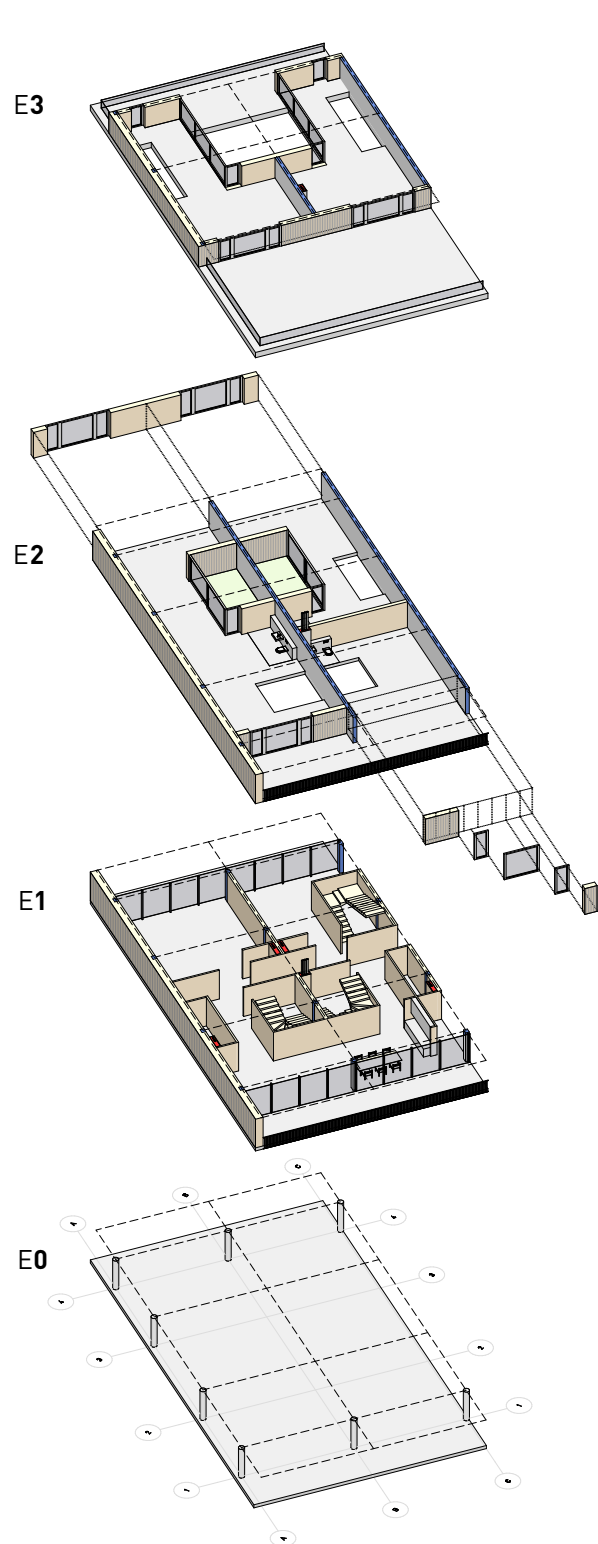
Bewohner 129
 Pendler-Anteil -
 Stellplätze 8
 Grundstück 3242,0
 BGF 4921
 GFZ 1,52

Netto Fläche	NF Ga/Ra/Mü	NF Gang/Tech	NF Wohnen	NF Hof/Balkon	Gemeinschaft	Joker	Miete/Cafe	Garten
E-1	-	204,0	-	-	-	-	-	-
E0	167,4	52,6	361,2	249,6	17,5	-	392,2	407,0
E1	-	32,4	602,0	250,2	253,5	186,5	-	-
E2	-	23,7	676,2	246,9	65,1	29,3	-	177,4
E3	-	24,7	597,9	411,3	-	-	-	-
E4	-	-	168,4	267,2	-	-	-	-
E5	-	-	0,0	0,0	-	-	-	-

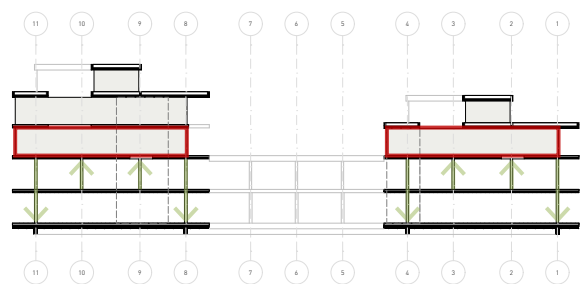
% Anteil NF	4,3%	8,8%	62,4%		8,7%	5,6%	10,2%	
Summe NF	167,4	337,4	2405,7	1425,2	336,1	215,8	392,2	584,4

NF Gesamt	3854,6	warm mit Garage						
m2/Person	1,3	2,6	18,6	11,0	2,6	2,1	3,0	4,5
WOHN m2/P	21,3							
WOHN m2/P	23,9	+ GEM.						
WOHN m2/P	26,0	+ GEM. + JOKER						
GRÜN m2/P	15,6							





ISO Darstellung Schächte, Fassadenelemente, Ausbau



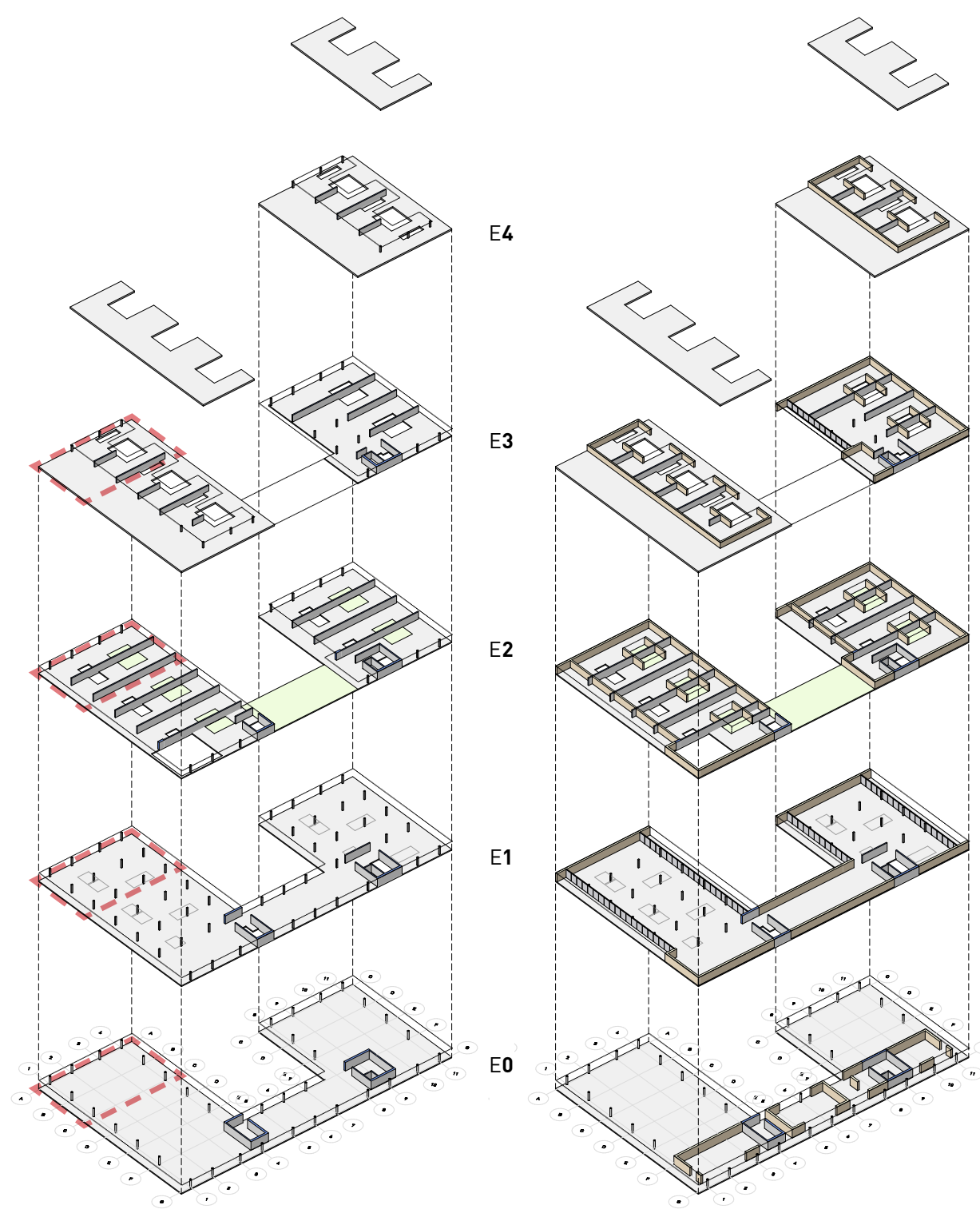
Lastabtrag Überzug im E2

Konstruktion/ Nachhaltigkeit/ Haustechnik

Das Erscheinungsbild des Wohnprojekts wird vom Spiel mit Materialien wie Beton, Glas und Holz bestimmt. Gebaut wird in Mischbauweise: massive Tragkonstruktion, Ortbetondecken, zwei massive Kerne mit Stiegenhaus als Aussteifung. Die Außenwände bilden nichttragende Holzelemente.

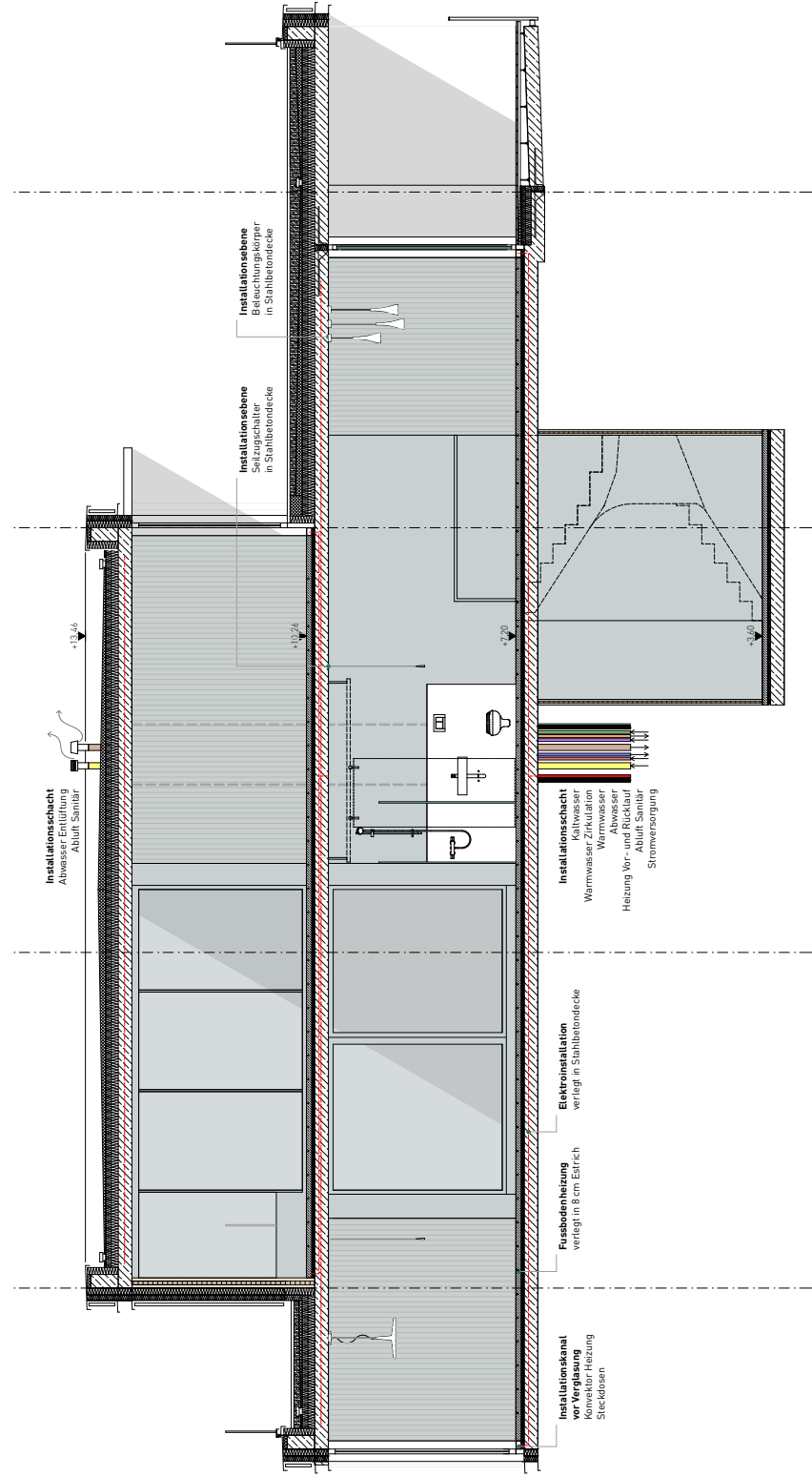
Konstruktiv ist das Gebäude im Erdgeschoß auf Stahlbetonstützen konzipiert. Ein geschosshoher Überzug im 2. Obergeschoss, an dem das 1. Obergeschoss abgehängt ist, ermöglicht einen stützenfreien Grundriss im Erdgeschoss. Die in den ersten zwei Geschossen flexible Konstruktion ohne tragende Wände bietet eine im höchsten Maße individuelle Gestaltung der Raumaufteilung und ermöglicht in Zukunft eine leichte Um- bzw. Nachnutzung der Räumlichkeiten. Ab dem 2. Geschoß ist das Gebäude in Schottenbauweise konzipiert. Der Grundriss zwischen den Wandscheiben ist flexibel und kann beliebig verändert werden.

Durch den hohen Vorfertigungsgrad der Fassadenelemente kann die Bauzeit erheblich verkürzt werden und die Montage kann weitgehend witterungsunabhängig stattfinden. Die Fertigelemente können in drei Kategorien eingeteilt werden: KLH-Element mit Wärmedämmung und hinterlüftete Vertikallattung, raumhohe Fixverglasung und Türflügel.

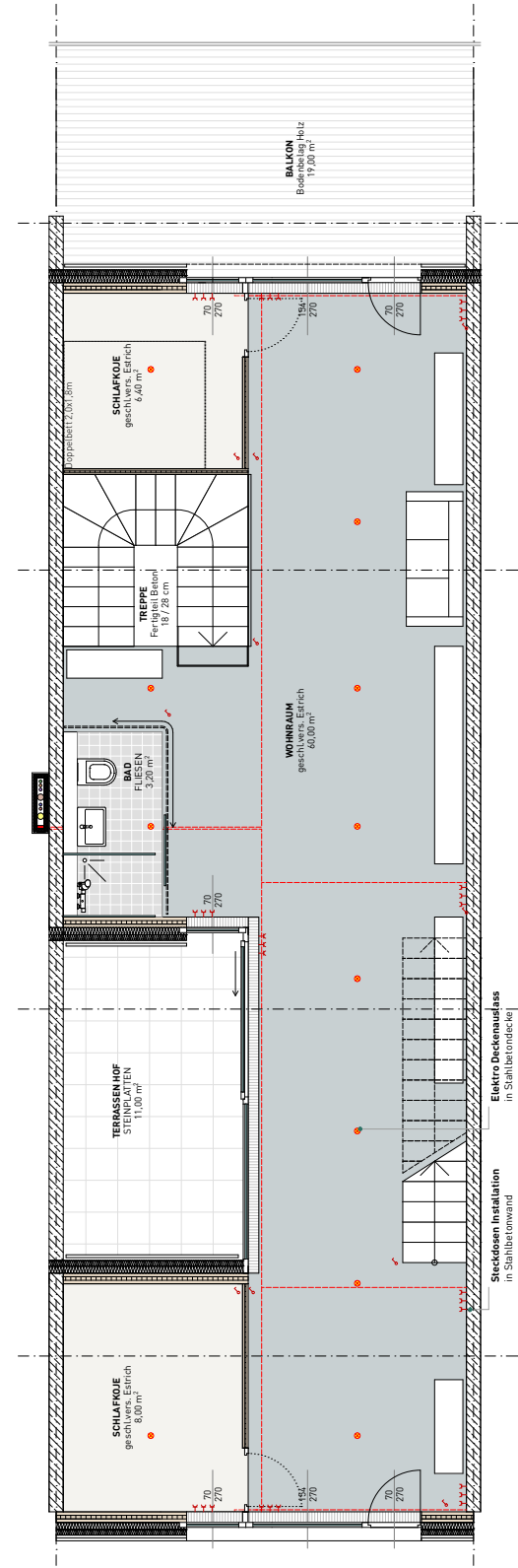


ISO Darstellung Betonarbeiten - Statik

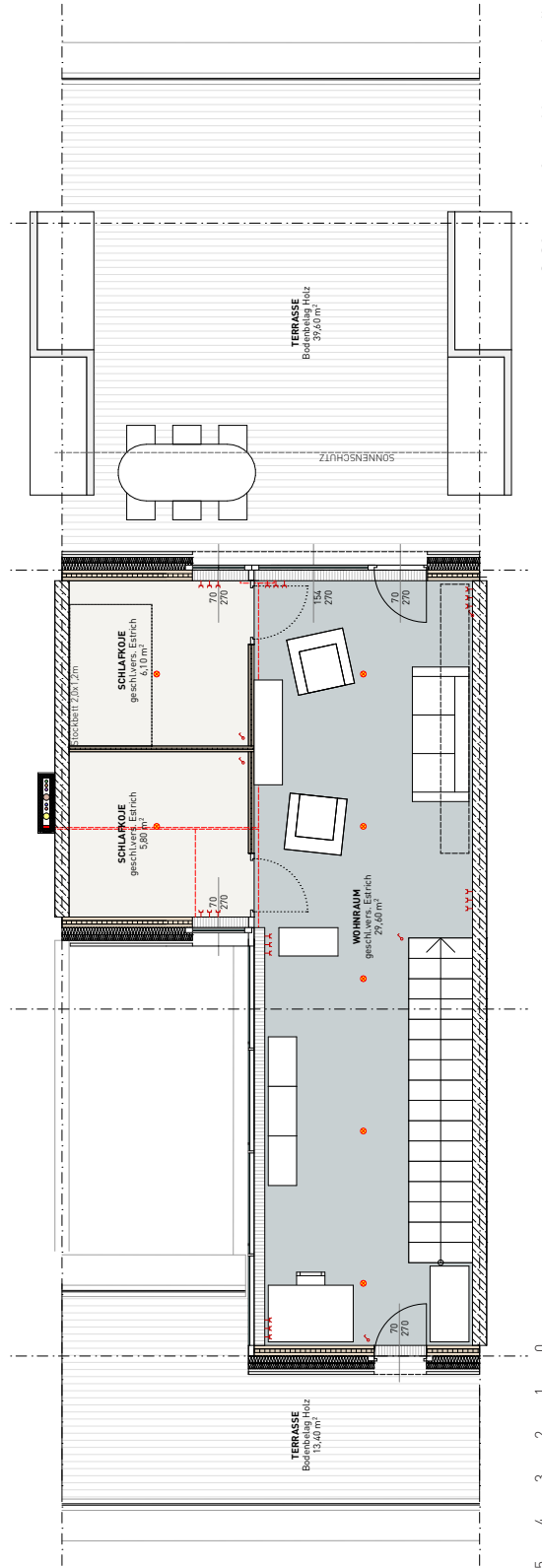
ISO Darstellung mit Fassade



Detail Schnitt Wohnung Haustechnik



2.Obergeschoss Haustechnik



3.Obergeschoss Haustechnik



3D Schaubilder



Außenperspektive Süd-Nord



Innenraumperspektive Gemeinsame Küchen



Innenraumperspektive Aufgang, durchgesteckter Wohnungstyp



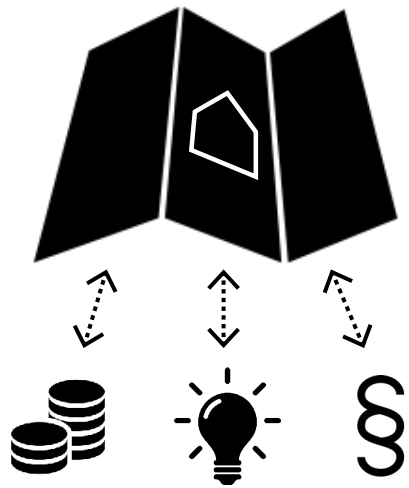
Innenraumperspektive Treppe in das Dachgeschoss, durchgesteckter Wohnungstyp



RECHERCHETEIL

- Rechtsverhältnisse und Finanzierung
- Organisation einflussreicher Projekte
- Experten im Interview

Rechtsverhältnisse und Finanzierung



Die Rechtsform bestimmt das Zusammenleben in Gemeinschaftsbauten und kann auch als ein Gradmesser für die „Vergemeinschaftung“ der Projekte angesehen werden. Welches Zusammenleben in der Nutzungsphase gelebt werden soll, ist schon am Anfang entscheidend, denn entweder werden die Mitglieder der Baugemeinschaft zu Eigentümer, oder das gesamte Projekt bleibt in den Händen des Vereins bzw. der Gesellschaft, die es dauerhaft verwalten.¹

Zwei Möglichkeiten zur Errichtung von kollektiven Bauten

Die häufigste Variante involviert Bauträger, diese haben einen gewohnten Ablauf mit einer wirtschaftlichen Orientierung. In Kooperation mit einem Bauträger ist es einfacher Grundstück zu finden, sowie eine Wohnbauförderung zu bekommen.

Ein Nachteil liegt in der Mitbestimmung, die sich wesentlich schwieriger

Ein Nachteil - der zwischen Bauträgern variiert - ist, dass die Mitbestimmung wesentlich schwieriger zu gestalten ist bzw. der Dialog nur zwischen Bauträger - Architekten stattfindet und der Bauträger einen konventionellen Standard umsetzen möchte. Auch bei der Wohnbauförderung werden nur Wohnflächen gefördert und keine gemeinschaftlich genutzten Flächen, diese werden bekanntlich auf ein Minimum reduziert. Ohne Bauträger muss die Grundstücksuche selbstständig organisiert werden, alle Zahlungen selbst vorfinanziert, sowie ein Rechtsberater zugezogen werden, um Regeln vor, während und nach dem Bau aufzustellen, welche auf Risiken hinzuweisen.

Finanzierungsmodelle

Alle bekannten Varianten mitsamt Vor- und Nachteilen² kurz erläutert:

1. Mit Bauträger – zur Miete/ Mietkauf

Verfügt die Baugruppe über wenig finanzielle Mittel, eignet sich diese Variante, dennoch bleibt für das Projekt weniger Handlungsspielraum. Der Bauträger errichtet das Projekt, das finanzielle Risiko trägt dieser und dementsprechend verringert sich der Einfluss der Mitbestimmung, da der Bauträger an der Vermarktung interessiert ist. Nach individuelle Lösungen wird selten gestrebt, denn auch die Verwaltung obliegt dem Bauherrn. Bei einem Mietkauf besteht nach 10 Jahren Miete eine Kaufoption.

2. Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) - Kaufoption ab Fertigstellung

Der Bauträger errichtet das Gebäude, dabei übernimmt er das finanzielle Risiko und verkauft das Wohnhaus anschließend an die Baugruppe. Durch einen Vorvertrag, zwischen Gruppe und Bauträger, können Mitbestimmungen leichter stattfinden. Der Kauf ist mit gewissen Mehrkosten verbunden, da eine Grunderwerbssteuer (4,5%) auf Grundstück und Haus anfallen und ein Bauträgeregewinn (5-10% bei Wohnprojekt Wien³) aufgeschlagen wird. Nach dem Kauf überträgt sich die Verantwortung auf die Gemeinschaft, dann sollte intern oder extern eine Verwaltung die gemeinschaftlichen Bereiche übernehmen.

² Hendrich 2010, 86-93.

³ Nothegger 2017, 88.

Beispiel: Wohnprojekt Wien (Verein)

Der Bauträger spielt eine minimale Rolle, daher wäre das Projekt auch ohne ihm möglich. Von den 4,5% Grunderwerbssteuer profitiert niemand, während der Architekt die Verwaltung sowie die Übermittlung der Baukosten an die Förderstelle übernehmen könnte, erläutert Matzinger im Interview.

3. Trägerverein - Gemeinnütziger Wohnverein

Der Verein errichtet ohne Bauträger (trägt somit selbst die finanziellen Risiken) sein Wohnheim, alternativ kann auch eine Wohnbauförderung angesucht werden, die gemeinschaftliche Flächen unterstützt, doch es ist nicht möglich als Bewohner eine Wohnbeihilfe zu beantragen, wenn etwas als „Wohnheim“ konzipiert wird. Einige Vereine richten einen Solidarbeitrag ein, um Bewohnern in finanziellen Schwierigkeiten zu helfen. Grundsätzlich sollte es, wie bei einem konventionellen Mietverhältnis, ein Mietrechtsgesetz zum Schutz bzw. Sicherheit für die Mieter geben. Ansonsten befähigt diese Art von Projekte maximalen Gestaltungsfreiraum für Regeln.

Beispiel: Sargfabrik und B.R.O.T. Kalksburg

4. Wohnungseigentümergeinschaft (WEG)

Die WEG ohne Bauträger müssen selbst vorfinanzieren, alle finanziellen Risiken selbst tragen und es sind viele zusätzliche Vereinbarungen für Verwaltung etc. notwendig. Eine Wohnbauförderung im Alleingang zu beantragen ist schwierig, allerdings entfallen die zusätzlichen Kosten für einen Bauträger und in der Gestaltungsmöglichkeit liegt mehr Freiheit.

5. Alternative Finanzierungsmöglichkeiten - Miethäusersyndikat

Es handelt sich hierbei um eine organisierte Beteiligungsgemeinschaft zum Erwerb von Häusern, um diese der Bodenspekulation zu entziehen. Deutschlandweit gibt es bereits 124 Wohnprojekte.⁴ Aktuell gibt es österreichweit nur das Projekt „Willy*Fred“ in Linz, das durch diese Form finanziert wird.⁵

⁴ 16.04.2018 https://de.wikipedia.org/wiki/Mieth%C3%A4user_Syndikat

⁵ 16.04.2018 <https://www.syndikat.org/de/oesterreich/>

6. Gesellschaft bürgerlichen Rechts und Genossenschaften

Diese beiden Organisationsformen wurden bei den Baugruppen österreichweit nicht verwendet. Als Begründung kann man annehmen, dass diese rechtlichen Konstellationen in Österreich zu aufwendig, kostenintensiv und langwierig sind.

Eigentum oder Miete - Matzinger und Hendrich im Interview

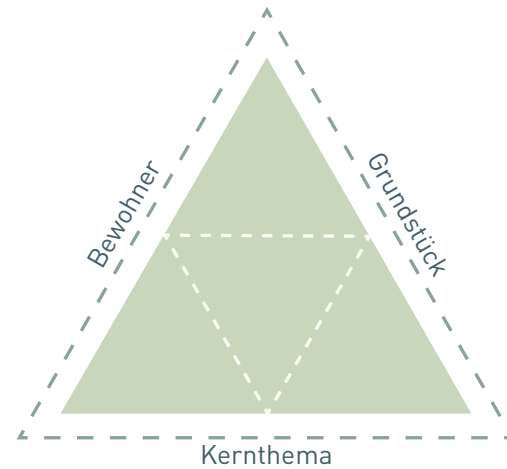
Matzinger, geprägt durch seine Erfahrungen erklärt, dass durch das Mietkonzept eine gewisse Unabhängigkeit entsteht und der Mieter keine Bindung/Verantwortung zur Gruppe entwickeln muss. Die Variante „Eigentum“ ist natürlich unflexibler für die jeweiligen Lebensphasen, aber man trägt die Verantwortung für seinen Anteil und zeigt mehr Interesse an Gemeinschaft. Eine schlechte Konstellation, wie zum Beispiel durch eine Kaufoption entstehen kann, ist das Vermischen von Mieter und Eigentümer.

Dieser Ansicht von Eigentum/Miete teilt Baugruppenbetreuerin Hendrich nicht, denn sobald Eigentum vorhanden ist, besteht keine Notwendigkeit mit dem Nachbarn in Verbindung zu treten. Bei Vereinen mit Mietkonzepten hingegen, ist es notwendig Entscheidungen zu treffen.

Matzinger sowie Hendrich kommen zur selben Erkenntnis, dass die historische Genossenschaft die beste Option für gemeinschaftliches Wohnen darstellt (aktuell nur in Deutschland möglich). Dabei besitzt die Genossenschaft das Gebäude, entzieht es der Bodenspekulation, während der Mieter Mitglied ist und seinen Beitrag leistet.

¹ Gemeinschaftlich Bauen und Wohnen, 162

Organisation einflussreicher Projekte



Die Organisation der Gruppen sowie der Projekte weisen ähnliche Phasenverläufe auf, können im Detail jedoch sehr differenzieren. Grundsätzlich gliedern sich die Wohnprojekte in drei Schwerpunkte: Kernthema, Grundstück, und schlussendlich Bewohner.

Diese drei Schwerpunkte lassen sich in einem Dreieck darstellen, indem sich Kernthema, das Grundstück und Bewohnergruppe gegenseitig beeinflussen. Ziel ist es, das Gleichgewicht im Dreieck herzustellen – zum Beispiel: steht das Grundstück erst zu einem späteren Zeitpunkt fest, verlassen Interessenten aufgrund der Lage die Gruppe, wobei dennoch eventuell neue Interessen beitreten.

Die Schwerpunkt-Themen, oder Philosophie für eine Gruppe, sind immer von den Initiatoren bzw. einer Kerngruppe abhängig, die meistens das Grundstück vorschlägt und auch die ersten Randbedingungen für die Art und Weise des Zusammenlebens definiert.

Die Projektgröße für partizipative Prozesse

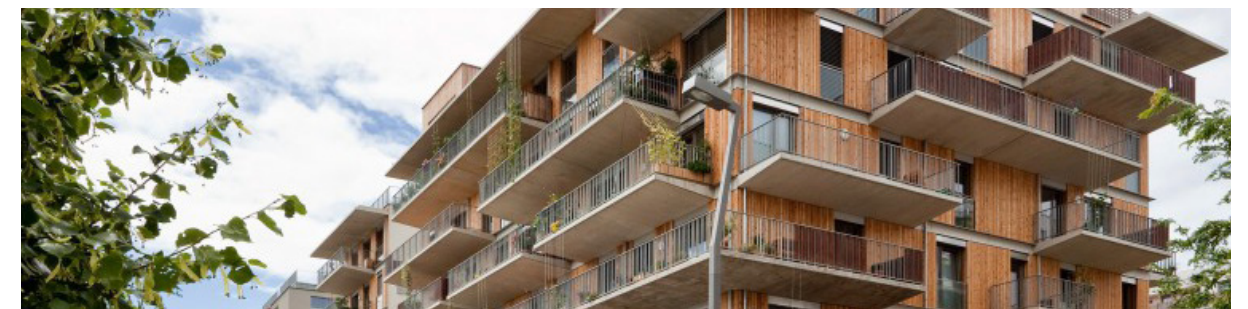
liegt laut Expertin für Baugruppen-Betreuerin Hendrich, bei maximal 35 Erwachsenen. Architekt Matzinger ist der Meinung, dass es unter zehn Familien problematisch sein kann, ebenso bei mehr als 25. Die Größe ist besonders wichtig, denn nur so besteht die Garantie, dass sich jeder Teilnehmer einbringen und sich auch mit der Leitidee identifizieren kann.

All diese Projekte nehmen viel Zeit in Anspruch, um ein gutes Miteinander zu stärken. Dabei gibt es auch unterschiedlichste Ansätze wie regelmäßige Gruppenmeetings oder ein Gemeinschaftswochenende in den Bergen. Diese Art von Ritual kostet Zeit, aber genau das verbindet die Gemeinschaft und macht sie stark, so Hendrich.

Die drei persönlich besichtigten Projekte: Kalkbreite, Wohnprojekt und Sargfabrik sind in ihrer Organisation mitsamt dem Ablauf sehr unterschiedlich geregelt und können zugleich als relevante Leuchtturmprojekte für weitere Gemeinschaftsbauten betrachtet werden.



Kalkbreite Zürich [Abb. 46]



Wohnprojekt Wien [Abb. 47]



Sargfabrik Wien [Abb. 48]

Kalkbreite | Zürich

Die „Kalki“, wie die Gewerbe- und Wohnbebauung auch liebevoll genannt wird, befindet sich direkt über einer Tramabstellanlage der städtischen Verkehrsbetriebe. Das Gebäude ähnelt dem Aufbau einer Blockrandbebauung und umrahmt einen erhöhten, großen, öffentlich zugänglichen Hof, der auch die Schnittstelle zur Wohnanlage darstellt. Insgesamt beherbergt der Wohnbau 250 Bewohner in 93 unterschiedlichsten Wohneinheiten. Die Wohnformen sind sehr durchmischt, es gibt Kleinraumwohnungen bis große Gemeinschaftswohnungen. Alle Wohneinheiten werden durch eine „Rue Intérieure“, einer inneren Straße erschlossen, die zugleich die Anbindung an die großzügigen Gemeinschaftsräume, sowie Freibereiche darstellt. Um den individuellen Raumbedarf möglichst niedrig zu halten, existieren im ganzen Komplex verteilt zumietbare Arbeits-, Wohnräume, Gästezimmer und Großküchen. Im Durchschnitt beträgt der individuelle Raumbedarf etwa 32,6 m² pro Person. Der 6-8 geschosige Baukörper ist an der unteren Sockelzone mit einem bunten Mix an Gewerben ausgestattet: Ein Kino, drei Cafés, neun eigenständige Geschäfte, neun Büros, fünf Arztpraxen, sowie eine Kindertagesstätte.⁶ Der einzigartige Stadtblock entwickelte sich zu einem lebendigen Zentrum, mitten in der Stadt von Zürich. Weiterhin ist er daher nicht nur für seine Bewohner besonders attraktiv zum wohnen, sondern wertet das ganze Quartier mitsamt seiner Umgebung auf.

Kernthema | Leitfaden

Die Genossenschaft nahm sich die Nachhaltigkeit bzw. die 2000 Watt-Gesellschaft als Ziel vor. Dieser Schwerpunkt bedeutet für die Kalkbreite neben sozialer Durchmischung, wirtschaftlich sowie ökologisch zu Leben. Alle Bewohner verpflichteten sich vertraglich keinen Privatwagen zu besitzen und somit mehr öffentliche Verkehrsmittel zu nützen. Diese Zielsetzungen zeigten bereits Wirkung, denn im Jänner 2017 wurde das Bauprojekt Kalkbreite als 2000 Watt Areal zertifiziert.⁷

Initiatoren | Bewohner

Im Rahmen eines öffentlichen Workshops entwickelten Quartiersbewohner und Fachleute mögliche Nutzungskonzepte für die Abstellanlage der Züricher Trams. Durch einen breiten, partizipativen Prozess, wo auch Personen aus der Nachbarschaft ihre Wünsche äußern konnten, mit der Unterstützung von erfahrenen Personen der Genossenschaften Karthago und Dreieck, entstand in kürzester Zeit ein Verein. Besonders schwierig gestaltete sich die anfängliche Ausgangslage, denn auch die Stadt Zürich und die Verkehrsbetriebe mussten in das Vorhaben eingebunden werden.

Es sollte ein lebendiger Mix aus Gewerbe und Wohnen (60/40) entstehen, der auch für das gesamte Quartier eine städtebauliche Aufwertung bedeutet. Die zukünftigen Kalkbreite-Bewohner mitsamt Gewerbetreibenden setzten sich in dem Jahr vor dem Bezug des Gebäudes, intensiv mit dem Betriebsablauf bzw. Zusammenleben auseinander, obendrein wurde ein regelmäßig getagter Gemeinrat für Entscheidungen und Informationen eingeführt.

Grundstück | Standort

Das Kalkbreite Areal befindet sich mitten in der Stadt Zürich, das seit dem 19. Jh. als Tram Remise diente. Besitzer des 6.350m² großen Grundstücks ist die Stadt Zürich, diese vergab der Genossenschaft bis 2070 ein Nutzungsrecht.

Ablauf | Zeitplanung

Die Wurzeln dieses Projekts reichen bis in die Zeit der Züricher Hausbesetzer in den 70er Jahre bzw. in die Gründung der Genossenschaften Karthago und Dreieck in den 1990er Jahren zurück. 2006 wurde der Verein Kalkbreite gegründet, durch das erhaltene Nutzungsrecht wurde der Verein 2007 in eine Genossenschaft umgewandelt. Durch groß angelegte öffentliche Workshops, das Versenden von Newslettern, und dem Miteinbeziehen von der Öffentlichkeit, gewann das Projekt an medialer Resonanz. 2009 fand ein offener Architektur Wettbewerb statt, 2010 war Planungsbeginn, während schlussendlich der Bau von 2012-2014 erfolgte.



Kalkbreite Quartier Zürich [Abb. 49]



Kalkbreite Hof Zürich [Abb. 50]

Finanzierung | Kosten

Die Stadt Zürich stellte das Grundstück, samt Bau- und Nutzungsrecht, bis 2070 vertraglich zur Verfügung. Die Banken benötigten 6% Eigenmittelanteil, der durch die Genossenschaftsmitglieder bzw. Bewohner durch Einlagen gesichert ist. Jeder Bewohner hat eine Pflichteinlage, die bei Verlassen der Genossenschaft zurückerstattet wird. Zu Mietbeginn ist das Anteilskapital pro Quadratmeter zu entrichten, und monatlich Mietzins und Betriebskosten zu bezahlen. Da das Projekt der Bodenspekulation entzogen ist, wird nur der reine Mietzins verrechnet.⁸



Kalkbreite Rue Interior Zürich [Abb. 51]

⁶ Kries/Müller/Niggli 2017, 292.

⁷ 20.04.18 <https://anleitung.kalkbreite.net/nachhaltigkeit/nachhaltigkeit>

⁸ Becker, Kienbaum, Ring 2015, 212.

Wohnprojekt | Wien

Der achtgeschossige Neubau bietet seinen knapp 100 Bewohnern mehrere Wohnungsgrößen von 36-137 m² an. Zudem existieren Gemeinschaftsflächen wie eine Großküche, Werkstätte im Erdgeschoss, ein Dachgeschoss mit Gästeapartments, Meditationsraum mit Sauna und eine Bibliothek. Das Treppenhaus ist hell sowie freundlich, als eine Begegnungszone für die Bewohner angelegt, während Kinder es auch als Spielzimmer-Erweiterung nutzen. In der Sockelzone befinden sich Geschäftslokale, wo auch ein wohnungsnahes Arbeiten ermöglicht wird.

Kernthema | Leitfaden

Die Bewohnergruppe verwaltet das gesamte Projekt selbst und legte schon zu Beginn des Projekts großen Wert auf Mitbestimmung sowie Gleichwertigkeit aller Mitbewohner. Der partizipative Prozess hält sich an ein Organisationsprinzip der Soziokratie.⁹ Im Laufe des Projekts sind verschiedene Arbeitsgruppen in Kreisstrukturen folgender Themen entstanden: Nachhaltigkeit, Solidarität, Freiraum, Architektur, Gemeinschaft, Öffentlichkeit, Finanzen-Recht und Organisation. Durch die Bewerbungen ergänzt mit Interviews der zukünftigen Bewohner, wurde die soziale Durchmischung bewusst gelenkt und nach verschiedene Generationen, Sprachen, Kulturen und Berufe ausgewählt.¹⁰ Ebenso von Bedeutung ist der ökologische Fußabdruck, da in der Planungsphase bewusst gegen eine Tiefgarage entschieden wurde, für eine Ressourcen schonende Bauweise und großzügigere Gemeinschaftsflächen. Für diese Bemühungen erhielt das Wohnprojekt 2012 den Umweltpreis der Stadt Wien.¹¹

⁹ Entscheidungsprozesse
In selbstorganisierten Projekten, wie zum Beispiel das Wohnprojekt Wien, werden Entscheidungen soziokratisch getroffen. Es erleichtert die Entscheidungsfindung in Organisationen, wobei alle Beteiligten Gleichberechtigt sind. Dieses Modell basiert auf vier Säulen: 1.) Das Konsensprinzip – die Entscheidung gilt, wenn kein Teilnehmer einen Einwand mit nachvollziehbaren Gegenargumenten hat. 2.) Organisation in Kreisen – es organisieren sich Gruppen in denen ein gemeinsames Ziel verfolgt wird 3.) Koppelung der Kreise – die kleineren Themenkreise werden durch zwei Personen im großen Kreis vertreten 4.) Die soziokratische Wahl – die Funktionsträger und Delegierten werden offen gewählt und besprochen.
17.04.18 <http://www.partizipation.at/soziokratie.html>

¹⁰ Nothegger 2017, 51.

¹¹ 20.04.18 <http://www.einszueins.at/project/wohnprojekt-wien/>

Initiatoren | Bewohner

Der Anstoß für dieses Projekt entstammte von einer Privatperson, was sich schließlich zu einer 15-köpfigen Kerngruppe entwickelte. Über einen zweijährigen Zeitraum wurden Informationsveranstaltungen abgehalten, bis dies dann zur Einzahlung von 1.250 Euro und letztlich zur Gründung von dem „Verein für nachhaltiges Leben“ führte.¹² Nach dem gewonnenen Wettbewerb, wuchs die Mitgliederanzahl auf 55 Personen an. Durch weitere Bewerbungen mit Interviews wurden zusätzliche Gruppenmitglieder gewonnen, damit sind derzeit 67 Erwachsene und 25 Kinder beteiligt.

Grundstück | Standort

Die Gruppe nahm 2010, mit einem Bauträger, an einem Bauträgerwettbewerb für den Nordbahnhof teil, wo sie diesen für sich entscheiden konnte.¹³

Ablauf | Zeitplanung

Die Initiative gab es seit 2009, der Bauträgerwettbewerb wurde 2010 gewonnen, darauf folgte ein Planungszeitraum von 2010-2013, die Fertigstellung im Dezember 2013.¹⁴

Finanzierung | Kosten

Das Mehrfamilienhaus wurde von einem Bauträger umgesetzt, wo sich der Verein für eine Kauf-Option ab Fertigstellung entschied.

Das Bauprojekt benötigte für die gesamte Finanzierung etwa 9,8 Mio. Euro. Davon gewährte die Stadt Wien ein Förderdarlehen von 2,3 Mio. Euro. 300.000 Euro wurde von den Vereinsmitgliedern als privates Darlehen erstellt. 5,4 Mio. Euro deckte ein Bankkredit bei der GLS Bank und die restlichen 1,8 Mio. Euro mussten die Bewohner als Eigenmittel aufbringen.¹⁵

Pro Bewohner wird 3.000 Euro für die Ausstattung der Gemeinschaftsflächen gezahlt, und je Quadratmeter werden 570 Euro eingehoben, die beim Auszug teilweise zurückerstattet werden. Für die Rückzahlung des Kredits, sowie Deckung der Heizkosten, zahlen die Vereinsmitglieder einen monatlichen Beitrag von 9,6€ pro

¹² Nothegger 2017, 43.

¹³ Becker, Kienbaum, Ring 2015, 128.

¹⁴ 20.04.18 <http://www.einszueins.at/project/wohnprojekt-wien/>

¹⁵ Nothegger 2017, 91.



Wohnprojekt Gemeinschaftsküche Wien [Abb. 52]



Wohnprojekt Areal Wien [Abb. 53]



Wohnprojekt Wien [Abb. 54]

Quadratmeter an den Verein.

um dem Einkommen des Vereins beizusteuern.¹⁶

Im Erdgeschoss und Untergeschoss befinden sich Geschäftslokale, die zeitweise vermietet werden,

¹⁶ Gespräch im afo, Nothegger 2018.

Sargfabrik | Wien

Seit 2009 finden in Wien die Baugemeinschaften-Projekte wieder begeisterte Anhänger, doch die Sargfabrik ist mit dem Zeitgeist der 80er von allen das größte und international bekannteste Gemeinschaftsprojekt.

Das Wohnheim beherbergt insgesamt 112 Wohneinheiten für etwa 160 Erwachsene und 50 Kinder.¹⁷ Das Wohnungsangebot ist sehr vielfältig, es bietet mehrere WGs, die entweder temporär mietbar sind oder anderen soziale Schwerpunkte, wie zum Beispiel spezialisierte Wohnungsangebote für körperlich Beeinträchtigte zum Inhalt haben. Neben dem Wohnprojekt engagiert sich der Verein auch als Kulturprojekt, er betreibt ein gemeinnütziges Unternehmen, das öffentlich zugängliche Einrichtungen wie Kulturhaus, ein Lokal, Seminarzentrum, einen Kindergarten und Hort beinhaltet. Unter anderem existiert eine Vielfalt an Gemeinschaftseinrichtungen, vom Badehaus bis zum Dachgarten stehen den Bewohnern Plätze für ihre Freizeitgestaltung zur Verfügung.¹⁸

Kernthema | Leitfaden

Die Gruppe reagierte auf die damals herrschende Wohnraumverteuerung und suchte nach Alternativen des urbanen Lebens. Es war das Streben nach Gemeinschaftseigentum, sowie ein Loslösen vom traditionellen Bild der Kleinfamilie, wie sie in den 80ern üblich war. Ebenfalls wirkte der Geist der 68er Jahre mit, denn wie die Mitbegründerin Ute Fragner betonte, wollte man eine „eigene Organisation erfinden“. Die neuen Arten des Zusammenlebens wurden vielfach diskutiert, es war zudem möglich, in einem eigens angefertigten Modul-Prototypen probezuwohnen.

Heute funktioniert die Sargfabrik nach wie vor durch Selbstorganisation, mit etwa 20 Angestellten. Der Verein selbst steht für die Vielfalt des Lebens und setzt sich damit die urbane Integration zum Ziel.

Grundstück | Standort

Die Baugruppe erwarb 1989 aus einer Konkursmasse das 0,47 ha große Grundstück inklusive einer leerstehenden Fabrikhalle – die aus der Donaumonarchie größte Sargtischlerei von Julius Maschner & Söhne.

Ablauf | Zeitplanung

Mitte 1980 begaben sich die Utopisten auf die Suche nach neuen Wohnalternativen, die schließlich im Jahre 1987, mit der Gründung des Vereins mit der Absicht ein Wohn- und Kulturprojekt zu verwirklichen, ein Ende fand. Auch von Bedeutung erwies sich der neue Stadtrat für Wohnbau Ende der 80er Jahre, da dieser das Vorhaben unterstützte. Im Jahr 1989 erwarb der Verein die leerstehende Fabrikhalle einer Sargfabrik, sogleich wurden Umbaupläne für den Erhalt der alten Sargfabrik in Kombination mit einem Modulkonzept geplant, doch 1992 kam es zum Stillstand wegen Anrainerbeschwerden. 1994 entschied man sich für den Abriss des Bestands und einen Neubau, der diese bereits erarbeiteten Konzepte des Zusammenlebens weiterführte. Noch im Herbst 1996 konnte die Wohnanlage feierlich eröffnet werden.¹⁹

Durch die positiven Erfahrungen kaufte der Verein 1998 ein benachbartes Grundstück und errichtete bis zum Jahr 2000 die Miss Sargfabrik als Erweiterung.

Letztlich blieb nur der Schornstein als Relikt der alten Fabrik, die orange Farbe ist auch eine historische Anlehnung an den roten Klinkerbau von damals.

Finanzierung | Kosten

Jedes der 30 Gruppenmitglieder musste ca. 7.300 Euro einzahlen und nochmal mit der selben Summe bürgen, um etwa eine Million Euro aufzubringen.

Der Verein baute für seine Vereinsmitglieder ein Heim, konnte somit die Heimförderung nützen. Die Unterstützung des Wiener Wohnbauförderungssystems gab ehemals einen rechtlichen Spielraum, den es später nicht mehr gab. Das Projekt konnte als Heim mit



Sargfabrik Wien [Abb. 55]



Sargfabrik Kantine Wien [Abb. 56]



Sargfabrik Badehaus Wien [Abb. 57]

nur zehn PKW Stellplätze umgesetzt werden, somit die großzügigen, unterirdischen Flächen für gemeinschaftliche Zwecke nutzen. Als Vereinsmitglied bzw. Bewohner war es nicht möglich, durch das Heimmodell um Wohnbeihilfe anzusuchen; es musste intern ein Solidaritätsfond eingerichtet werden, um bei Bedarf die Bewohner zu unterstützen.

Die Rechte und Pflichten der Vereinsmitglieder

bzw. Nutzer sind in einem internen Vertrag geregelt. Bei Auszug fällt die Wohnung wieder an den Verein zurück.²⁰

Das Objekt ist der Bodenspekulation entzogen und die Mieter zahlen nur die reinen Mietkosten, diese belaufen sich derzeit auf siebeneinhalb bis achteinhalb Euro pro Quadratmeter.²¹

17 20.04.18 <https://www.sargfabrik.at/Home/Die-Sargfabrik/Wohnen>
18 Kries/Müller/Niggli 2017, 333-337.

19 20.04.18 <https://www.sargfabrik.at/Home/Die-Sargfabrik/Architektur>

20 20.04.18 <https://www.sargfabrik.at/Home/Die-Sargfabrik/Wohnen>
21 Diewald 2017, 48.

Experten im Interview

Interview mit Petra Hendrich

Wien, 10. Oktober 2017

Was kann man generell zum Thema Partizipation sagen?

Partizipation ist planbar wie ein Gebäude geplant wird. Es gibt natürlich verschiedene Aus- und Einwirkungen, die den Verlauf ändern können. Eine flexible Planung ist wichtig. Die Baugruppen können sich generell auf gewisse Typen von Grundrissen eingrenzen.

Wie finden sich die Baugruppen?

Es ist immer von ein paar Initiatoren abhängig – die den Kern bilden und über welche sich das dann alles ausbreitet bzw. verbreitet. In Wien gibt es Ausschreibungen für Grundstücke, dann wird nach einer Gruppe gesucht. Die braucht eine Idee – einen Leitfaden, warum sie gemeinsam überhaupt wohnen will.

Es gibt ein Dreieck, das immer im Gleichgewicht sein soll bzw. wenn nicht, verändern sich ständig Dinge im Prozess. IDEE – GRUNDSTÜCK – GRUPPE

Wenn man eine starke Idee hat, ist das Grundstück weniger wichtig – aber oft ist das Grundstück das, was einen verortet und man dazu Beziehungen aufbauen kann. Hat man eine Idee und die Gruppe, dann gibt es oft wieder Abspaltungen, anders rum hat man Gruppe und Grundstück, dann muss man über die Regeln(Idee) Herr werden und diese genau ausformulieren.

Meistens beginnt man mit dem Grundstück und einem Gruppenkern.

Was ist Baugruppen-Betreuung?

Eher Begleitung, es wird geholfen, beim Gründen einer Vision (Idee), Partner für das Projekt zu finden, beim Erstellen einer passenden Organisation für die Entscheidungsstruktur, besonders die Erweiterung für eine große Gruppe – Vermittlung und Lernprozess. Dies ist aber auch ein Luxus für die Gruppe, dabei kann Realitylab mit der Erfahrung helfen und auch bei der Finanzierung Tipps geben.

Wem sieht man sich näher Architekt – Bauträger – Baugruppe?

Näher der Gruppe und eine intensive Arbeit mit den Architekten, auch für unerfahrene Architekten, wo und wie weit die Klienten mitbestimmen können/sollen, dann kommt erst der Bauträger ins Spiel, dieser spricht oft in seiner Fachsprache, dabei wird beim Übersetzen geholfen und es wird auf die Konsequenzen hingewiesen. Ich verstehe es mehr als Projekt-Gruppen Adviser.

Wer kommt wann zu Realitylab?

Sie selbst sind oft die Initiatoren, indem sie mit einem Architekten auftreten und ein Grundstück finden. Sie bewerben sich für ein Grundstück mit Kerngruppe, Architekten und Bauträger.

Wie kann ich am Land die Aufmerksamkeit gewinnen?

Motive des Zusammenschlusses herausfinden, vielleicht Vereine und Gemeinschaften untersuchen. Es wird aber auch eher eine Bildungsarbeit sein, denn in der Stadt ist das Thema eher üblich. Eine Möglichkeit ist eine Kerngruppe von drei bis vier Personen zu sammeln, die Interesse daran haben und eine Vision entwickeln bzw. einen gemeinsamen Leitfaden – Idee. Weiter ist auch das Kennenlernen im Vordergrund.

Gibt es besondere Referenzen?

Das Wohnprojekt Wien.

Die Sargfabrik und B.R.O.T. – diese haben den Weg geebnet, haben auch ein gutes Ziel, das sie verfolgen. Es ist auch der Beweis, dass auch nach 20 Jahren die Idee noch alle zusammenhält. Dabei kann man sich die Frage stellen: Wie haben die das geschafft und was bindet so stark?

Wagnis in München, da sich diese den Bodenspekulationen entzogen haben, obwohl das Umfeld sehr hochpreisig ist.

Natürlich sind auch interessant: Kraftwerk, Mehr als Wohnen in Zürich – sie versuchen ein Modell Projekt zu sein und sind auch für die breite soziale Schicht.

Partizipation im Entwurf – wie weit soll man als Architekt gehen?

Architekt muss selbst seine Grenzen der Mitbestimmung wissen, es soll klar sein, welche Optionen er öffnet und wie viele Optionen er zulässt. Das Projekt muss im Ganzen passen und nicht bis ins Detail partizipiert werden. Funktionen wie Bereiche/Räume sind eine Möglichkeit. Eigene Wohnung – das hängt auch von der Gruppe ab, die könnte einen Standard festlegen und dann gegen Aufpreis

Veränderungen machen. Die Sargfabrik hat alle Grundrisse von Bewohnern machen lassen, die sie aber dann nicht bewohnen – somit ist eine gewisse faire Standard Aufteilung möglich.

Nach dem Auszug ist die partizipativ gestaltete Wohnung wieder umsonst, doch vielleicht kann man genau das als Lohn für die harte gemeinsame Arbeit sehen und bekommt einen individuellen Grundriss. Der Architekt soll schon über das Gesamte drüber sehen und eine weitere Verwendbarkeit garantieren. Diese Regeln können leicht in der Gruppe ausdiskutiert werden.

Wie könnte eine Partizipation in meine Abschlussarbeit einfließen?

Drei bis Vier Personen, die den Kern als Stellvertreter bilden und eine Vision entwickeln.

Partizipation – setzt man ein, um bei Leuten etwas Spezifisches, Individuelles zu kreieren, das zu ihnen passt. Eine Umfrage/Statistik kann nur ein anonymes Wohnen/Leben als Resultat haben. Partizipation ist ein individuelles Erarbeiten von Lebensräumen und kann nicht durch einen Durchschnitt/Umfrage der Gesellschaft fixiert werden.

Die beste Idee/ Maßnahme für eine starke Bindung bzw. maximalen Wirkungsgrad für Gemeinschaft?

Nicht das Bauen soll im Vordergrund stehen, sondern das Thema der Gemeinschaft, sonst ist es nichts anderes, als Schaffen von Eigentum.

Die besten Themen: Ressourcen schonend Bauen, im Alltag gegenseitige Unterstützung, Familie, ältere Personen, möglichst langes selbstbestimmtes Aktivsein in den 4 Wänden (Barrierefreiheit?), gemeinsame Büros-Sharing (wirtschaften), oft holt man in Wien das Dorf in die Stadt – umgekehrt wäre es bei der Abschlussarbeit - am Land ist es die Stadt ins Dorf.

Ein weiterer Punkt ist die Rechtsform: Eigentum, Verein oder Genossenschaft bestimmt eigentlich die Bindung zur Gemeinschaft. Die Grazer Terrassenhaussiedlung als Beispiel – wenn Eigentum vorherrscht, dann muss man nicht mit dem Nachbarn reden, was bei einem Verein oder einer Genossenschaft nicht der Fall wäre. Es ist ein Grad der Vergemeinschaftung. Sehr aktive Beispiele sind die Sargfabrik und B.R.O.T.

Welche Wirkung gibt es für maximale Bindung der Gemeinschaft?

Motivation fürs Wollen, Wissen, dass es Arbeit

bedeutet, ein solches Projekt zu planen, professionelle Unterstützung zu nehmen, Gemeinschaftswochenende, Zeit nehmen, enormes Verbinden durch Rituale und Treffen, das Verlassen auf etwas, aktive Konfliktbearbeitung (Pflege der Konflikte)

Was ist eine optimale Gruppengröße für partizipatives Planen?

Maximal 35 Erwachsene, dabei wird schon eine Arbeitsteilung notwendig. Stichwort Soziokratie.

Welche Vorteile kann man einer Gemeinde gegenüber konventionellen Bauten anbieten?

Wohnen für Ältere (Betreuung) und gegen Vereinsamung; junge Leute, die in Wien die Flexibilität gewohnt waren binden; soziale Integration (zumindest ein Anteil);

Kleinstunternehmen durch CO Working Space unterstützen (oft Leute die mit Laptop dezentral arbeiten können)

Interview mit Fritz Matzinger

Linz, 17. Oktober 2017

Wer kommt zu Ihnen: Bauträger – Baugruppe – öffentliche Hand?

Wie ist die Situation für Baugruppen in OÖ? Welche Schwierigkeiten gibt es?

Die Menschen wissen nichts vom Thema, meistens sind die Projekte selbst initiiert. 1974 – Durch das erste Projekt hat Matzinger getestet, ob sich Leute finden für seine Ideen. Eine Inspiration von Westafrika war wegweisend – dort gibt es diese Wohnform schon viel länger und speziell vom Friedrich den 2ten in Süditalien. Damals hatte er Interessenten für sein Projekt 1974 gefunden – heute herrscht eine ganz andere Zeit! Die Zeit nach 1968 war totaler Aufbruch, es gab viele Alternativen und das ist im Vergleich zu heute Geschichte (zumindest gibt es in dieser Form nichts). 150 Personen wurden durch eine kleine Announce in der Zeitung aufmerksam und es wurde eine Informationsveranstaltung abgehalten. Darauf kamen weitere Interessenten.

Die meisten Projekte haben sich ähnlich entwickelt, nur eine einzige Genossenschaft ist in der Vergangenheit auf ihn zugekommen, weil der Direktor von einer Siedlungsreferenz fasziniert war. Genossenschaften kommen nicht von sich aus, denn die waren nur einbezogen, weil die Finanzierung der Förderung gebraucht wurde. Zinsen 7, 8, oder 9% hat es gegeben, dazu bauchte man unbedingt die Wohnbauförderung. Genossenschaften sind nicht der eigentliche Partner.

Nach der entstandenen Referenz sind dann interessierte Leute auf ihn zugekommen. Welche aus dem städtischen Bereich kamen. Es sind auch schon Projekte gescheitert, wie zum Beispiel in Bayern, wo nur eine Person zur Infoveranstaltung gekommen ist. Der ländliche Bereich ist nicht so interessant, weil oft jemand das Grundstück geschenkt bekommt, Selbstbau und Pfluschmöglichkeiten – geringe bis keine Nachfrage.

Steigt die Nachfrage für „Gemeinsames Bauen und Wohnen“?

Früher war die Nachfrage größer – 70, 76, 80er Jahre war sie sehr stark und hat mit der Jahrtausendwende 2000 nachgelassen. Es melden sich auf

Dokumentationen keine Enthusiasten, mehr so wie es früher der Fall war, denn früher war die Begeisterung so groß, dass nicht einmal gefragt wurde wo gebaut wird.

Wie bringen Sie die Leute zusammen? Gibt es ein Netzwerk?

Es kommen fast nie Gruppen, das ist eher die Ausnahme. Matzinger entwickelt das Projekt und informiert die Leute, die sich zuvor einmal bei ihm gemeldet haben. Freunde informieren Freunde und dann entstehen Gruppen – Schneeballeffekt. Langsamer Prozess.

Wie lange dauert so ein durchschnittlicher Prozess?

Der Zeitaufwand war bei dem LP1 am Wöberweg in Leonding am geringsten: Der erste Vortrag fand am 15. März 1974 statt und im Dezember 1975 konnte eingezogen werden.

Es kann aber sehr lange dauern bis die Finanzierung steht und wenn es zu lange dauert, zerstreut sich die Gruppe wieder. Wie zum Beispiel mit einer Baugenehmigung am Pöstlingberg, hier herrscht seit 4 Jahren ein Rechtsstreit.

Betreuen Sie die Gruppen oder gibt es eine externe Baugruppenbetreuung?

Fremdbetreuung, ist nicht optimal – In Wien zum Beispiel hat ein Psychologe einen Wohndorfindex für die Eignung berechnet hat. Das war Übertrieben. Wichtiger sind die Gespräche, da lernen sich die Leute kennen und erfahren ob sie zur Gruppe passen. Je mehr Köche desto schlechter der Brei.

Wie treten Sie gegenüber den Bewohnern auf? Architekt, Team mit Bauträger, Moderator

Als Moderator und Architekt in einem, noch ohne Bauträger. Im letzten Projekt gab es jemanden in der Gruppe, der abwechselnd die Moderation übernahm. Matzinger konnte sich dadurch zurückziehen. In der Gruppe gibt es immer jemanden, der vorantreibend ist – lenken und steuern, sonst zerfallen die Gruppen. Matzinger hat während der Planung mit den Leuten selbst gesprochen, während der Bauzeit hat der Geschäftsführer die Informationen der Gruppe gesammelt und dann zu ihm weitergeleitet.

Früher lag die Vermittlerrolle bei der Genossenschaft, jedoch beabsichtigt diese möglichst viel Geld zu verdienen. Matzinger hatte Kontakt mit allen Leuten – sehr intensiv – 20/30 Familien nehmen viel Zeit

in Anspruch. Mindestens einmal im Monat war ein Gespräch notwendig, abhängig von der Projektphase ab.

Was erwarten sich die Bewohner: Kostengünstiges Wohnen oder gegenseitige Unterstützung, Gemeinschaft?

Wesentlich sind immer die Kosten, aber durch die Atmosphäre oder das Ambiente in einer Referenz – werden die Kosten zweitrangig. Zum einen plant Matzinger normale Wohnungen, dabei werden die Gemeinschaftsflächen nicht separat berechnet. Matzinger hat ein anderes bzw. zusätzliche Bereiche im Raumprogramm, welche die Bauträger nicht haben (wie zum Beispiel Harry Glück). Wesentlich ist, das Wollen für die Gemeinschaft zu haben.

Was ist das verbindende Thema? Was macht den Gemeinschaftssinn aus?

Sir Winston Churchill: „Zuerst formen wir die Häuser und dann formen die Häuser uns!“

In gewisser Weise kann man die Leute durch das Bauwerk anregen, aber es könnte auch jemand hier wohnen, der nicht an der Gemeinschaft teilhaben will. 36 Atrien wurden bis jetzt gebaut, jede Gruppe benützt das Atrium auf unterschiedlichste Art und Weise. Vom Wohnzimmer bis hin zum attraktiven Vorraum oder einfach nur als Durchgang – die negativste Form. Es macht aber keinen Sinn, wenn jemand einzieht und mit Gemeinschaft nichts anfangen kann – das kommt sehr selten vor.

Was bringt die Menschen dazu in einer Gemeinschaft zu leben, wie argumentieren Sie um in einem Ihrer Projekte leben zu wollen?

Matzinger steht in keiner Konkurrenz und muss quasi niemanden überreden – die Leute kommen zu ihm. Versucht man dieses Konzept in einem Architektur Wettbewerb einzubinden, wird es von den Juroren oft nicht verstanden – zwei Versuche hat Matzinger gestartet.

Welche Maßnahmen gibt es baulich oder architektonisch um einen maximalen Wirkungsgrad für die soziale Gemeinschaft zu erreichen?

Schwimmbäder stärken die Kommunikation, im Atrium spielen die Kinder und man begegnet sich; Matzinger wollte keine Resträume als Gemeinschaftsräume. Dachboden oder Keller – werden auch langfristig nicht genutzt. Viele kommen oft mit Wünschen nach

Räumen für Meditation, Basteln, Besprechungen – das kann man alles im Atrium machen und braucht keine extra Räumlichkeiten.

Da die Rechtsform das Zusammenleben bestimmt, welche ist empfehlenswert? Eigentum, Miete, Genossenschaft, Verein – beste Erfahrung? Im ländlichen Raum möchte jeder Eigentum besitzen – geht das trotzdem mit gemeinschaftlichen Wohnen?

Die Bewohner wollen in der Regel ein Eigentum, finanziell geht sich das nicht aus. Und bei den Mietern hat man immer einen Vermieter und somit hat man schon einen Konflikt. Durch das Mietkonzept entsteht eine gewisse Unabhängigkeit, also keine Bindung – Eigentum ist bindend und auch unflexibler.

Ob Miete die Gemeinschaft fördert, hängt vom Lebensplan ab. Die besten Organisationen sind die historischen Genossenschaften, für jedes Gebäude wird eine eigene Genossenschaft gegründet, geht aber nur in Deutschland. Die Genossenschaft besitzt das Gebäude und dann ist man Mitglied von der Genossenschaft (Mieter). Der Verein hat rechtlich keine Bedeutung – es könnten auch Briefmarkensammler sein, das würde allerdings die Glaubwürdigkeit für Geschäfte negativ beeinflussen.

Man kann Eigentum und Miete nicht mischen.

In diesem Haus (LP1 am Wöberweg in Leonding) gab es einen Fall: Eine Familie ist ausgezogen und dann kaufte eine Stewardess die Wohnung – diese vermietete die Wohnung, der Mieter hatte kein Interesse an Sitzungen und Beschlüssen.

Mietkauf, das haben viele Bauträger gemacht und dabei hatte man nach 10 Jahren eine Mischung von Eigentum und Miete.

Gibt es eine ideale Gruppengröße für partizipative Prozesse? Was ist eine ideale Gruppengröße fürs Zusammenleben (Dorfleben)?

Die Siedlung sollte mindestens mehr als zehn Familien haben und über 25 Familien wird es mitunter schwierig. Dabei steigt die Anonymität wie im historisch bekannten Familistere mit mehreren hundert Menschen. Auch die Bauten von Harry Glück in Alt Erlaa mit 10.000 Menschen erzeugen ein großstädtisches Leben. In einer zwei Mio. Stadt wie Wien ist das „Dörfliche“ ist kein Bedürfnis. Einige Projekte in Wien sind einfach zu groß.

Was verstehen Sie unter „kostengünstigem Bauen“ – Möglichkeiten in ihren Projekten? (Selbstbau, Verzicht)

Selbstbau ist eine Illusion. Ungefähr 50% der Baukosten ist die eigentliche Arbeit und davon können sie ¼ selbstmachen. Dann ist man im Endeffekt bei 10% oder weniger. Matzinger hatte auch ein Projekt 1984, wo die Familien selbst beim Bau Hand angelegt haben (2 Jahre und 32 Familien). Wenn man solche Arbeiten verrichtet welche nicht deiner Profession entsprechen, ist es vielleicht besser, wenn man Überstunden macht und sich einen Handwerker leistet.

Thema Gewährleistung beim Holzbau?

Es muss eine exakte Schnittstelle zwischen Rohbau und Ausbau geben.

Halten Sie die Kosten immer ein?

Grundsätzlich werden die Kosten eingehalten. Matzinger teilt den Baugruppen am Anfang die Baukosten nicht mit. Zuerst kommt die Ausschreibung und wenn diese fixiert ist, gibt es nur noch wenig Veränderungen und erst dann werden die Kosten mitgeteilt.

Leute können schon einmal abspringen, wie bei einem Projekt in Graz, dabei waren die Kosten höher als von den Leuten erwartet, das Vorhaben wurde dadurch nicht ausgeführt. Schade um das Projekt – mit oder ohne MwSt., mit Grundstück etc. das muss man den Kunden klar erklären. Das Problem bei dem Grazer Konzept war die Situation am Hang. Seine Vorleistung ist unbezahlt – jedoch ist die Chance für eine Umsetzung höher, als bei einem Wettbewerb zu gewinnen. Bei dem aktuellen Projekt (Garsten) ist beim Vierkanter ist eine Seitenwand zerbröselte – somit sind 10% mehr Baukosten entstanden.

In letzter Zeit kommt das Bauen mit Bestand öfter vor, auch das kommende Projekt wird wieder mit Bestand sein. Die grüne Wiese zu versiegeln, dazu sind wir viel zu wenig Menschen in Anbetracht vom Verhältnis zum Bauvolumen.

Im Laufe des Lebens gibt es mehrfach Veränderungen (Einkommen, Kinder, Beziehungen) reagieren Ihre Atriumhäuser darauf? (flexibel in den Lebensphasen) Barrierefreiheit geht nicht überall, hier (LP1 am Wöberweg in Leonding) wohnen Menschen bis 80 Jahre und die Jüngsten sind gerade erst geboren. Alle

Generationen. Wendeltreppenlift, Normabmessungen für Türen etc. sind nicht so sinnvoll, also zumindest nicht in allen Wohnungen – in Berlin ist das anders geregelt: 2% der Wohnungen sind barrierefrei auszuführen.

Das Wohnzimmer kann sich nicht verändern – man bräuchte zumietbare Pufferzonen. Die Chinesen haben das vor 800 Jahren bereits gemacht – ist inzwischen Weltkulturerbe.

Wer ist die Zielgruppe, kann in den Dörfern jeder wohnen? Bei anderen Referenzen hört man die Mehrheit der Bewohner sind Akademiker zwischen 40-60 Jahre.

Das hängt davon ab wie es finanziert ist. In dem letzten Projekt gab es jemanden, der sogar Wohnbeihilfe beantragte. Natürlich ist es von der Ausstattung abhängig und ob es auch Eigentumswohnungen sind. Die Genossenschaft errichtet das Haus und verkauft es an Eigentümer (4,5% Grunderwerbssteuer und Grundbuchseintragung – davon hat niemand etwas) Auch die Genossenschaft kassiert für Verwaltung etc. in Summe dann 10%

Welche Familientypen, Haushaltstypen zeigen am meisten Interesse?

Es gibt keinen Typ – eher die Frage, wer sich informiert und wie viel.

Spüren Sie einen Trend bzw. die Änderung der Demographie (Singlehaushalte)? (Senioren WG, Generationen)

Letztes Projekt ist total durchschnittlich – eher wenig Männer, Frauen haben mehr Interesse an diesen sozialen Aspekten. Es ist keine WG, es ist ein Vierkanter mit 20 Wohnungen. Matzinger hat nie Wohngemeinschaften im Sinne von WGs umgesetzt, besonders als Familie ist das nicht zielführend. Zudem ist eine selbständige Wohneinheit auch Voraussetzung für eine Förderung – Matzinger fügt nur die Zwischenzonen hinzu wo sich die Bewohner treffen können.

Geschichtlich gesehen, ändern sich die Wünsche, Ansprüche, Qualität der Bewohner?

Es hat sich stark verändert – das Fertigteilssystem aus Raumzellen (Fertigelemente die zusammengesetzt sind) kann man heute gar nicht mehr vermarkten – es gibt keine Bauherren. Fertigbäder, die aus Italien stammten, haben die Meisten im aktuellen

Wohnprojekt (LP1) entfernt. Vor allem liegen Fliesen im Trend.

Jeder will etwas individuell realisieren. Die Raumzellen-Produktion (Fertigteilsystem) wurde wieder eingestellt, weil das Zimmer 3,2 m breit sein muss. Raumzellen haben eine Breite von 2,8 m.

Wie geht das Wohnprojekt los?

Suche: Potenzial (Gruppe), Gruppe mit Idee, Grundstück, Gebäude, eigener Vorschlag?

Matzinger sucht auch selbst die Grundstücke und macht sich schlau. Gugl Mugl – hat er selbst gefunden. Das Beste ist, wenn das Projekt vom Grundkonzept her festgelegt ist und dann nur noch die Leute gesucht werden die einsteigen wollen. Wenn die Gruppe zuerst besteht und dann erst das Grundstück gesucht wird, verliert sich die Gruppe schon meist bei der Standortwahl. Und die Leute wollen schon im Vorfeld wissen, wie hoch die Kosten sind, deswegen ist der Standort von Bedeutung. Vorschlag von Matzinger – wie zum Beispiel die Kapuzinerstraße, Linz – Leute waren begeistert. Auch hier war das Projekt bereits fertiggestellt.

Wie kommt man an die Bewohner, wie wird geworben? Er hat keine aktualisierte Webseite – was bestimmt auch ein Weg wäre. Seine Erfahrung zeigt, es ist am Besten mit einer Gruppe verschiedene Referenzen zu besichtigen.

Konzept „Atriumhaus“ (Dorf) steht schon am Anfang fest?

Steht fest und macht nichts Anderes. Maximal die Atriumform – Rechteck, Kries, Rund...

Wie weit geht Mitbestimmung in Ihren Projekten – wo fängt sie an? Und wo hört sie auf?

Nach Festlegung des städtebaulichen (und Grund) Konzepts, können die künftigen Bewohner ihre eigene Vorstellung einbringen.

Welche Optionen geben Sie frei? Fenster/Fassade/ Grundriss/Gemeinschaftsbereiche/Außenanlagen

Beispiel: Wagnis in München – ist ein Blödsinn, kommen sowieso auf die gleiche Höhe und ist ja auch unpraktisch. Die Lebendigkeit der Fassade wird durch Freigabe von französischem Balkon, rundes Fenster, eckiges Fenster ... gefördert (ganz individuell eben wie der Vöcklabrucker Stadtplatz).

Vollkommenes Mitreden/ Mitbestimmen passiert bei den Grundrissen. Jeder Grundriss ist individuell,

Hausbreite, Erker rund oder eckig, zB.: eine Wendeltreppe ist außen, weil der Mieter im Inneren keine Stiege wollte.

Was passiert nach dem Auszug? Ist der Individualisierungs-Grad ein Problem?

Man kann theoretisch alles rausreißen – die sekundäre Konstruktion ist leicht veränderbar. Das ist immer das Problem der Mitbestimmung und den getätigten Überlegungen des Architekten. Man will die Bewohner glücklich machen und dass sie sesshaft werden. Von einer reinen Miete ist Matzinger nicht überzeugt, weil dann ist ein ständiger Wechsel und es entsteht keine Gemeinschaft.

Materialien/ Bauweise Einfluss?

Materialien sind nicht vorgegeben – das Konzept ist wichtig.

Was sind sinnvolle Beiträge von den Bewohnern für Ihre Planung? (Tagebuch, m² Angaben, Atmosphären)

Unterschiedlich – bestimmte Vorstellungen, Räume, was sie brauchen, wie sie leben, nach dem ersten Entwurf zeigen die Bewohner verstärktes Interesse.

Mitbestimmung ist vom Initiator abhängig – wo gibt es das beste Ergebnis für Bewohner oder Architekt?

Der Architekt braucht nicht zufrieden zu sein. Adolf Loos, der arme Mann. Der Mann bekommt ein Bild und darf sein Bild nicht an die Wand hängen. Die Bewohner sind Auftraggeber – aber es gibt Grenzen, beim letzten Projekt wollten sie ihm das Schwimmbad streichen. Er nützte in diesem Fall die Autorität und änderte die Fragestellung, damit es positiv ausgeht. Wenn es um höchste Qualität für die Bewohner geht – wird Matzinger aktiv.

Wie groß ist der Aktionsradius der Atriumhäuser, können die Nachbarn auch Einfluss auf das Projekt nehmen? Sonstige Angebote? (Co Working Space, Nahversorger) Gibt es Aufwertung eines Quartiers?

Der Aktionsradius bzw. nachbarschaftlicher Kontakt ergibt sich durch die Kinder automatisch, denn über Kindergarten, Kirche, Schule, Gemeinderat (die natürliche Integration in die Gemeinschaft). Die Kalkbreite in Zürich oder Sargfabrik in Wien haben öffentliche Einrichtungen und wollen etwas verdienen. In seinen Projekten hat jeder einen Beruf, es geht hier ausschließlich um das Wohnen.

Warum gibt es gerade in ländlichen Regionen weniger Projekte – obwohl es vorteilhaft wäre?

Interesse ist nicht da, weil im ländlichen Bereich eine gewisse Vereins-Struktur vorhanden ist. Wie die Freiwillige Feuerwehr, Musikverein, Fußballverein und viele andere Vereine – dabei ist das Bedürfnis nach Kommunikation abgedeckt. Im großstädtischen Raum gibt es diese Netzwerke nicht.

Matzinger selbst ist in Linz in eine Eigentumswohnung gezogen, aber es war kein befriedigendes Wohnen – es war isoliert und das gibt es im ländlichen Bereich nicht. In Vöcklabruck kennen sich wahrscheinlich weitgehend alle und das fehlt in einer Stadt mit über 100.000 Einwohner – zum Beispiel grüßt man sich am „Land“.

Das Land ist anders anzugehen. Dabei muss man durch Qualität überzeugen. (Vergleich mit Einfamilienhaus) Argumente sind: Schwimmbäder der Einfamilienhäuser (Bild von oben) im Vergleich zu einem gemeinsamen großen Schwimmbad, Energievergleich durch die Oberfläche (A/V-Verhältnis) einer Siedlung von Einfamilienhäuser zu verdichteter Bauweise – 80% mehr Energie, eingezäunte Gärten statt einer gemeinsamen großen Wiese, 20% Verkehrsfläche für 28 Einfamilienhäuser, im Vergleich dazu: 3 Atriumhäuser brauchen nur 4%, ein Kanalanschluss für die ganze Siedlung im Vergleich zu 28 Häuschen, verbaute (versiegelte) Fläche

Der volkswirtschaftliche Nutzen liegt klar auf der Hand – aber die Politik ist wenig engagiert.

Wo ist Ihrer Meinung nach der gravierendste Unterschied zwischen dem Wohnkonzept der Stadt und dem am Land? Am Beispiel eigener Projekte.

Matzinger hat hauptsächlich nur Projekte an der Peripherie oder in der Stadt (>100.000 Einwohner) verwirklicht. Bei versuchten Projekten in Mühlviertel und Bayern ist er gescheitert.

Siedlungen in der Stadt sind am Land falsch adressiert, da der Hintergrund immer die Vereinsamung der Menschen in der Stadt war. Im ländlichen Bereich könnte interessant werden, wo ältere Menschen wohnen können. Für Altenheime und Seniorenheime sollte eine Alternative geschaffen werden. Die Italiener sind einiges voraus – diese revitalisieren aussterbende Ortschaften, indem sie Ältere ansiedeln. Sie können wieder in einer Gemeinschaft wohnen und der Ort leidet nicht an Entvölkerung. Die gebaute Gemeinschaft ist in Italien im Vergleich noch mehr vorhanden als bei uns.

Wie sehen Sie die Wiener Wohnbau Projekte und sind die Entwicklungen für Sie interessant?

Diese sind nicht interessant, denn für Matzinger passen sie von der Dimension (Bewohneranzahl) nicht, Baubehörden sind oft problematisch, Berlin ist besser – da muss man wenigstens keine Pateispenden abgeben.

Kann eine Gemeinde unterstützend mitwirken ohne finanzielle Mittel/Grundstück zu besitzen? Ein kollektives Projekt hat volkswirtschaftlichen Vorteil (Infrastruktur) - Was kann man von der Gemeinde als Gegenleistung erwarten?

In Württemberg hat die Gemeinde ein Grundstück zur Verfügung gestellt, im Land der Häuslebauer.

Eine Unterstützung wäre schon getan, wenn keine Behinderung der Baugenehmigung stattfindet. Er selbst hatte zwei Projekte, die an einem Bürgermeister gescheitert sind.

Wie würden Sie in Vöcklabruck ein Projekt umsetzen wollen?

Gemeinde – hat keine Mittel – Grundstück/ Umnutzung/ Leerstand – kein Know-how, es gibt keine Anfragen, Initiativen – kennen nur freistehende Häuser oder Wohnblock und Investoren bieten nur konventionelles Wohnen an; Wo fangen Sie an?

Gemeinde ist in dem Fall nur eine Genehmigungsbehörde, leerstehende Gebäude – Eigentümer eventuell überzeugen – denn wir (Architekten) sind kreativ!

Leute gewinnen? Potenzial abtasten? Impulsveranstaltung – Bildungsarbeit?

Veranstaltung ist schon gut, denn da kann man Leute motivieren, der richtiger Termin ist wichtig, Inhalt muss ansprechend sein, alle Wohnversorgten werden kaum kommen, es hängt vom Wohnbedarf/ Nachfrage ab, die Politiker sind auch schwer zu überzeugen;

Was kann man heutzutage bei „Gemeinsames Bauen und Wohnen“ besser machen als vor 30 Jahren?

An Inhalten und am Konzeptionellen würde er nichts ändern. Konzept bleibt gleich, nur die technischen Voraussetzungen und die Wünsche der Leute ändern sich.

Was ist Ihnen am Atrium Wohnhaus besonders wichtig?

Dass man den Innenraum im Sommer gut belüftet, besser wäre ein Schiebedach.

Ist dieser Typus die richtige Antwort bei immer mehr individualisierender Gesellschaft?

Ein Protest gegen das Einfamilienhaus, denn es ist aus sozialer- energetischer- ökologischer- und ökonomischer Sicht ein falscher Weg. Auch als junger Architekt würde er kein Einfamilienhaus bauen. Verwüstet die Landschaft – kommt man nach Bayern, da stehen sie wenigstens geordnet.

Gibt es Förderungen in ÖÖ? Wenn nein, warum nicht? Gründe für eine nicht überzeugte Politik?

Keine spezielle Förderung – eine ganz normale Wohnbauförderung. In Wien hat es für Gemeinschaftszonen eine Förderung gegeben – es sind große Hallen entstanden. So wird das Ganze nur noch teurer, denn man muss versuchen, dass die Räume nicht als Abfallprodukt mitrealisiert werden. Heimbuchner´s-Wohnbauförderung braucht er zurzeit nicht. Viele Eitelkeiten/ Verschönerungen, die von den Kollegen (Architekten) umgesetzt werden wollen, bringen für das Wohnen selbst nichts.

Wenn Sie an meiner Stelle wären und eine Diplomarbeit schreiben, was hätten Sie noch gefragt?

Ob es in Linz ein Grundstück gibt für so ein Projekt – es ist wirklich schwierig am Land – Vöcklabruck und bei Politikern Nachfragen, ob es Bedarf gibt, wie zum Beispiel in Salzburg.

Interview mit Bürgermeister Mag. Herbert Brunsteiner und Ing. Cuskic (Hochbau, Baurecht, Raumplanung)

Vöcklabruck, 11. Oktober 2017

Gab es in letzter Zeit Anfragen zu dem Thema „gemeinsames Bauen und/ oder Wohnen“?

Nein, es gab keine Anfragen. 2015 erkundigte sich jemand (2015) zu diesem Thema, aber man hörte nichts mehr in der Folge.

Neue Überlegungen wären auf jeden Fall sinnvoll, denn es gibt hohe Ausgaben für Verkehr und Infrastruktur; Ein Carsharing wäre zusätzlich interessant.

Werden in Vöcklabruck aktive Wohnalternativen zum Einfamilienhaus oder zur konventionellen Wohnung angeboten?

Nein, lediglich eine Reihenhauses-Bebauung an der Tegetthoffstraße/Dürnau wird angeboten werden. Vielleicht kann man auch das Seniorenheim Vöcklabruck dazu zählen, das aber bekanntlich für ältere Menschen ist.

Gibt es Wohnbauvorhaben?

Ja, die GSG hat den Parkplatz im Stadtzentrum gekauft und möchte eine Wohnbebauung errichten. Weiters wird in der Anton-Hesch-Gasse ein Hochhaus entstehen.

Gibt es eine Erhebung für Leerstand in Vöcklabruck?

Nein es gibt von der Gemeinde keine Daten. Eventuell von der Statistik Austria.

Viel Leerstand ist zurzeit in der Umgebung Dörfelbrücke/ Vorstadt.

Gibt es Erfahrung mit dem Konzeptvergabe Verfahren?

Nein.

Was wird für die Raumplanung unternommen? Gibt es Vorgaben?

Die örtliche Raumentwicklung ist im „Flächenwidmungsplan Nr. 5 – ÖRK Nr. 2 Vöcklabruck, 2011“ festgelegt.

Am Stadtplatz wird die Generali Passage saniert und umgebaut.

Es gibt neue Widmungen und Änderungen im Bereich der Feuerwehr Vöcklabruck, denn diese wird

übersiedelt.

Grundsätzlich hat die Gemeinde keine eigenen Gebäude/ Grundstücke zur Verfügung, also kann sie auch keine neuen Richtungen im Wohnbau beeinflussen. Alle Besitze sind im Gebrauch und können nicht verändert werden.

Ist ein Netzwerk für die Wohnungsvergabe vorhanden?

Nein, es gibt keine Webseite, aber es stehen die 800 Gemeindewohnungen im Internet, für welche man sich bewerben kann.

Würden Informationsveranstaltungen für Wohnalternativen von der Gemeinde unterstützt werden?

Prinzipiell ja, dazu muss ein Ansuchen an die Landesregierung gestellt werden.

Interview mit Markus Zilker

Wien, 25. September 2017

Wie kann man eine Initiative anstoßen und als Arbeitsbasis verwenden? Wären Flyer, Facebook und eine Umfrage bzw. Partizipation ein richtiger Anfang?

Flyer, FB-Page bzw. Umfrage sind nicht sehr aussagekräftig, da diesen das gewisse Leben (blutleer) fehlt. Umfragen könnten ganz nach Belieben ausgefüllt werden, welche dann eine sehr schwammige Basis für meine Studie wären.

Die Diplomarbeit von Klaus Scheibl mit dem Projekttitel „cooheim-Gemeinschaftliches Wohnen im ländlichen Raum“ hat ein ähnliches Konzept.

Partizipation ist eine direkte Betroffenheit, die das Projekt, die Ideen und Inspirationen lebendig machen lässt. Um so etwas zu erreichen, ist eine Umfrage nicht das richtige Werkzeug, viel besser wäre ein Projekt – je konkreter, desto besser.

In Wien gibt es oft Architekten, die diesen Begriff Partizipation verkehrt herum machen: Sie entwickeln und planen ein Projekt, das Begegnungs- und allgemeine Aufenthaltsräume hat, ohne jegliches Miteinbeziehen von Bewohnern. Ist dieses fertig konzipiert, wird nach Bewohnern gesucht. Partizipation ist dabei nur an der Flexibilität des Grundrisses zu finden – man kann zwischen unterschiedlichen Varianten wählen. Sie kreieren oft eine To-Do-Liste, die jedoch Bewohner nicht berücksichtigt.

Wie sahen die ersten Schritte des “Wohnprojekt Wien” aus?

Sie haben als 15 Personen Gruppe angefangen, danach zwei Infoabende veranstaltet. Es haben 200 Personen die Veranstaltung besucht. Und zum Thema Flyer – von den 200 Besuchern waren nur zwei Personen aufgrund des Flyers aufmerksam geworden.

Gibt es aktuell Baugruppenprojekte?

Das Architekturbüro einszueins hat zurzeit sieben Baugruppenprojekte am Laufen. Es werden direkt Workshops mit den Beteiligten abgehalten und Realitylab ist für die Betreuung der Gruppen zuständig. Das Büro zeichnet keinen einzigen Strich auf das Papier, bevor nicht die Gruppe und eine Vision

feststehen.

Wie könnte eine Anfangs-Initiative für ein Bauprojekt aussehen?

Veranstaltungen sind immer eine gute Möglichkeit sich auszutauschen und Erfahrungen mitzuteilen. Zilker selbst hatte die beste Erfahrung bei „Langzeiterfahrung von Baugruppen Projekte 1980“ gehabt, dabei haben mehrere 60-65 Jahre alte Personen über ihre persönlichen Erlebnisse berichtet. Am Besten ist es, wenn man selbst zwei bis drei Personen einlädt (nicht Architekten), Matzinger (OÖ Architekten) und dann eine gemeinsame Frage stellt. Was könnte man heutzutage aktuell besser machen als vor 30 Jahren? Haben sich die Wünsche geändert? Was waren anfangs die Träume und sind sie dann auch wirklich in Erfüllung gegangen? Architekt Matzinger antwortet auf die Gemeinschaftsprojekte immer mit dem Typus Hofhaus, ist das richtig so? Nach der Veranstaltung, kann man immer noch die Flyer und Facebook-Seite anpreisen bzw. eine Umfrage starten – die zu diesem Zeitpunkt dann bestimmt mehr Blut hat und von motivierten Personen ausgefüllt wird.

Notwendig für ein Projekt sind immer Grundstück, Gruppe und Vision. Wenn ich also nur eine Studie machen möchte, sollte ich zumindest Stellvertreter für zwei Tage suchen. Mit diesen dann einen Workshop für eine Vision bzw. Planung machen. Dabei könnte eine realistische und verwendbare Information rauskommen. Wichtig wäre, dass die Gruppe mit dem gleichen Thema konfrontiert und eine gemeinsame Vision entstehen kann.

Wie kann man die Politik erreichen und davon überzeugen?

Eine Exkursion ist in jedem Fall immer hilfreich, am besten Kommune, Bauträger und Politiker zusammen. Eine eintägige Fachexkursion – am besten Politiker und Bauträger – dabei geführte Projekte zeigen, die auch Fragen beantworten können.

ANHANG

Quellverzeichnis

Abbildungsverzeichnis

Quellverzeichnis

Bücher

Amt der Oö. Landesregierung (Hg.): Modernes Leben und Wohnen. Zukunftsorientierte Wohnmodelle für junge Erwachsene im ländlichen Raum, Linz 2017

Amt der Oö. Landesregierung (Hg.): Demografische Zeitreise. Oberösterreich 2037, Linz 2017

Becker/ Kienbaum/ Ring u. a.: Bauen und Wohnen in Gemeinschaft. Ideen Prozesse Architektur, Basel 2015

Binder, Karin: Herausforderung bei Finanzierung von Bottom-Up-Baugruppen in Wien. Wien 2016

Feuerstein/ Leeb: Generationen Wohnen. Neue Konzepte für Architektur und soziale Interaktion, München 2015

Freisitzer/ Koch/ Uhl: Mitbestimmung im Wohnbau. Ein Handbuch, Wien 1987

Hanika, Alexander: Kleinräumige Bevölkerungsprognose für Österreich 2010 bis 2030 mit Ausblick bis 2050. ÖROK-Regionalprognosen Teil 3: Endbericht zu den Modellrechnungen zur regionalen Haushaltsentwicklung, Wien 2011

Hauser, Christoph: Stadtgemeinde Vöcklabruck. Raumforschung und Erläuterungsbericht, in: Flächenwidmungsplan Nr. 5 - ÖEK Nr. 2, Vöcklabruck 2011

Hugentobler/ Hofer/ Simmendinger (Hg.): Mehr als Wohnen. Genossenschaftlich planen – ein Modellfall aus Zürich, Basel 2016

Kries/ Müller/ Niggli u. a.: Together! Die Neue Architektur der Gemeinschaft, Weil am Rhein 2017

Nothegger, Barbara: Sieben Stock Dorf. Wohnexperimente für eine bessere Zukunft, Salzburg-Wien 2017

Österreichische Raumordnungskonferenz: ÖROK-Empfehlung Nr.56: „Flächensparen, Flächenmanagement & aktive Bodenpolitik“. Ausgangslage, Empfehlungen & Beispiele, Wien 2017

Österreichische Raumordnungskonferenz: ÖROK-Regionalprognosen; 2014-2030. Teil 1: Bevölkerung. – ÖROK, Wien 2015

Rapberger, Sybille: Siedlungsentwicklung im demographischen Wandel: generationenübergreifend – nachfrageorientiert – zukunftsweisend. Masterarbeit, Wien 2016

Satzinger, Franz: Vöcklabruck. Stadtgeschichte von den Anfängen bis 1850, Vöcklabruck 2006

Satzinger, Franz: Vöcklabruck. Eine Stadt mit Tradition und Zukunft. Vöcklabruck 2015

Scheibl, Klaus: cooHeim. Gemeinschaftliches Wohnen im ländlichen Raum, Masterarbeit, Linz 2014

Schöfecker/Larndorfer/Kölblinger u. a.: Leben in Oberösterreich. Ergebnisse der Registerzählung 2011 in Oberösterreich, Linz 2015

Schramm, Helmut: Low Rise – High Density. Horizontale Verdichtungsformen im Wohnbau, Wien 2008

Statistik Austria: Wohnen 2016. Zahlen, Daten und Indikatoren der Wohnstatistik. Wien: Verlag Österreich GmbH, 2017

Wippel, Jörg (Hg.): Wohnbaukultur in Österreich. Geschichte und Perspektiven, Innsbruck 2014

Zeitschriften, Online-Artikel

Addendum: **Platz ein Strukturproblem**, <https://www.addendum.org/platzverbrauch/politische-struktur/>, 29.03.2017

Addendum: **Verbrauchen wir zu viel Platz?**, <https://www.addendum.org/platzverbrauch/>, 28.03.2018

Addendum: **Wie lokale Interessen die Raumordnung sabotieren**, <https://www.addendum.org/platzverbrauch/buergermeister-raumordnung/>, 29.03.2017

Addendum: **Wie man den Platzverbrauch eindämmen könnte**, <https://www.addendum.org/platzverbrauch/politische-loesungsansaeetze/>, 30.03.2018

APA OTS: **Bodenverbrauch gefährdet die Lebensgrundlage der nächsten Generationen**, https://www.ots.at/presseaussendung/OTS_20170613_OTS0028/bodenverbrauch-gefaehrdet-die-lebensgrundlage-der-naechsten-generationen-bild, 28.03.2018

Der Standard (2016): **60 Prozent der Österreicher besitzen eine Immobilie**, <https://derstandard.at/2000031787946/60-Prozent-der-Oesterreicher-besitzen-eine-Immobilie>, 2.11.2017

Der Standard (2017): **Motorisierung der Wiener sinkt rasant**, <https://derstandard.at/2000066657011/Motorisierung-der-Wiener-sinkt-rasant>, 3.11.2017

Der Standard (2017): **Österreicher nutzen Niedrigzinsphase für Wohnungskauf auf Kredit**, <https://derstandard.at/2000062344602/Oesterreicher-nutzen-Niedrigzinsphase-fuer-Wohnungskauf-auf-Kredit>, 2.11.2017

Diewald, Felix: Begegnung am Bauzaun. In: Kurier Trendo Wohnen 2017, 44-51

Einszueins: **Wohnprojekt Wien**, <http://www.einszueins.at/project/wohnprojekt-wien/>, 20.04.18

Erich, Dallhammer (2014): **Die Folgekosten der Infrastruktur bestimmen die Handlungsspielräume der Zukunft. Österreichisches Institut für Raumplanung**, http://www.ooe-zukunftsakademie.at/Erich_Dallhammer_KommunaleZukunftsgespraechen_Nov2014.pdf, 20.04.2018

John, Gerald (2017): **Warum das Eigenheim für diele außer Reichweite ist**, <https://derstandard.at/2000066850140/Warum-das-Eigenheim-fuer-viele-ausser-Reichweite-ist>, 2.11.2017

Kalkbreite: **Nachhaltigkeit**, <https://anleitung.kalkbreite.net/nachhaltigkeit/nachhaltigkeit>, 20.04.18

Kleinlein/Ballhausen: Auf dem Weg zur Stadtbaugruppe. In: Bauwelt 39-40 2008, 18-21

Kurier (2016): **Immo-Experte: In Wien fehlen 10.000 Wohnungen pro Jahr**, <https://kurier.at/wirtschaft/immobilien-experte-in-wien-fehlen-10-000-wohnungen-pro-jahr/191.233.272>, 21.10.2017

Nextroom (2003): **Wohnen mit Kindern**, <https://www.nextroom.at/building.php?id=2428>, 27.03.2018

Nextroom (2007): **Siedlung Halde**, <https://www.nextroom.at/building.php?id=29878>, 24.09.2017

Partizipation: **Soziokratie**, <http://www.partizipation.at/soziokratie.html>, 17.04.18

Remax (2017): **Immobilienmarkt 2017: Preise in Ballungszentren steigen spürbar**, <https://www.remax.at/presse/presseaussendungen/Immobilienmarkt-2017:-Preise-in-Ballungszentren-steigen-sp%C3%BCrbar-10554.html>, 21.10.2017

Sargfabrik: **Architektur**, <https://www.sargfabrik.at/Home/Die-Sargfabrik/Architektur>, 20.04.2018

Sargfabrik: **Wohnen**, <https://www.sargfabrik.at/Home/Die-Sargfabrik/Wohnen>, 20.04.2018

Seiß, Reinhard: Am Menschen orientiert. In: Bauwelt 5.2017, 16-19

Statistik Austria: **Abgestimmte Erwerbsstatistik 2015 – Bildungsstand und laufende Ausbildung**, <http://www.statistik.at/blickgem/gemDetail.do?gemnr=41746&gemnam=V%F6cklabruck>, 2.10.2017

Statistik Austria: **Abgestimmte Erwerbsstatistik 2015 – Haushalte und Familien**, <http://www.statistik.at/blickgem/gemDetail.do?gemnr=41746&gemnam=V%F6cklabruck>, 2.10.2017

Statistik Austria: **Ausführliche Tabellen zur kleinräumigen ÖROK-Bevölkerungsprognose 2014 – 2075**, https://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/bevoelkerung/demographische_prognosen/bevoelkerungsprognosen/index.html, 2.10.2017

Statistik Austria: **Online Stat Cube, Abgestimmte Erwerbsstatistik 2015**, <http://statcube.at/statistik.at/ext/statcube/jsf/tableView/tableView.xhtml>, 28.03.2017

Statistik Austria: **Online Stat Cube**, http://statcube.at/statcube/opendatabase?id=derzgwz_rzgwz2011_hwswohnungen, 9.10.2017

Stator, Andreas (2017): **Wann es für Sie klüger ist, eine Wohnung zu mieten, anstatt sie zu kaufen**, <https://derstandard.at/2000063640530/Wann-es-fuer-Sie-klueger-ist-eine-Wohnung-zu-mieten>, 2.11.2017

Stefan, Leopold (2017): **Eigenheim für Junge immer später leistbar**, <https://derstandard.at/2000065348368-1293370495567/Eigenheim-fuer-Junge-immer-spaeter-leistbar>, 2.11.2017

Syndikat Mietshäuser: Österreich, <https://www.syndikat.org/de/oesterreich/>, 16.04.2018

Tourismusverband Vöcklabruck (2012): **Historischer Rundgang**, <http://www.voeklabruck.info/wp-content/uploads/2012/11/Folder-Historischer-Rundgang.pdf>, 01.10.17

Umweltbundesamt: **Flächeninanspruchnahme**, http://www.umweltbundesamt.at/umweltsituation/raumordnung/rp_flaecheninanspruchnahme/, 21.10.2017

Wikipedia: **Bezirk Vöcklabruck**, https://de.wikipedia.org/wiki/Bezirk_V%C3%B6cklabruck, 29.09.2017

Wikipedia: **Mietshäuser Syndikat**, https://de.wikipedia.org/wiki/Miets%C3%A4user_Syndikat, 16.04.2018

Wikipedia: **Unite Habitation**, https://de.wikipedia.org/wiki/Unit%C3%A9_d%E2%80%99Habitation, 26.03.18

Wikipedia: **Vöcklabruck**, <https://de.wikipedia.org/wiki/V%C3%B6cklabruck>, 29.09.2017

Wikipedia: **Wohnpark Alterlaa**, https://de.wikipedia.org/wiki/Wohnpark_Alterlaa, 27.03.2018

Interview

Gespräch mit **Barbara Nothegger und Renate Kinzl**, geführt von Peter Arlt, (afo) Linz, 14.03.2018

Interview mit **Bürgermeister Mag. Herbert Brunsteiner** und Ing. Cuskic, geführt von Simon Neururer, Vöcklabruck, 11.10.2017

Interview mit **Fritz Matzinger**, geführt von Simon Neururer, Linz, 17.10.2017

Interview mit **Markus Zilker**, geführt von Simon Neururer, Wien, 25.09.2017

Interview mit **Petra Hendrich**, geführt von Simon Neururer, Wien, 10.10.2017

Podiumsdiskussion mit **Andrea Jany**, geführt von Georg Wilbertz, (afo) Linz, 03.10.2017

Film

Seiß, Reinhard: Häuser für Menschen - Humaner Wohnbau in Österreich. Wien 2013

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Fat House, Erwin Wurm

[Quelle: <http://skulpturenpark-waldfrieden.de/ausstellungen/aktuell/detailansicht/erwin-wurm-am-i-still-a-house.html>]

Abbildung 2: Utopie Phalanstere, Frankreich

[Quelle: Kries/ Müller/ Niggli u. a.: Together! Die Neue Architektur der Gemeinschaft, Weil am Rhein 2017, S.2]

Abbildung 3: Familistere, Frankreich

[Quelle: <http://clioweb.canalblog.com/archives/2015/08/07/32455072.html>
Guise, Bild: Vincent Tournaire, Survol de France, 06.06.2009]

Abbildung 4: Wiener Siedlerbewegung, Wien

[Quelle: Kries/ Müller/ Niggli u. a.: Together! Die Neue Architektur der Gemeinschaft, Weil am Rhein 2017, S.15]

Abbildung 5: Heimhof, Wien

[Quelle: https://de.wikipedia.org/wiki/Otto_Polak-Hellwig#/media/File:Heimhof2.JPG, 05.05.18]

Abbildung 6: Schnittansicht, Narkomfin

[Quelle: <http://www.zeroundicipiu.it/2012/10/30/xiii/10/>, 05.05.18]

Abbildung 7: Narkomfin, Moskau

[Quelle: <http://www.narkomfin.net/>, 05.05.18]

Abbildung 8: Isokon Building, London

[Quelle: Kries/ Müller/ Niggli u. a.: Together! Die Neue Architektur der Gemeinschaft, Weil am Rhein 2017, S.21]

Abbildung 9: Karl Marx Hof, Wien

[Quelle: <http://www.wiedenmeier.ch/wordpress/2016/09/28/karl-marx-hof-wien/>, 05.05.18]

Abbildung 10: Unite Habitation, Marseille

[Quelle: <http://www.heathershimmin.com/wp-content/uploads/2012/05/Unite-dHabitation-at-Marseilles-France.jpg>, 05.05.18]

Abbildung 11: Herfolge, Dänemark

[Quelle: Becker/ Kienbaum/ Ring u. a.: Bauen und Wohnen in Gemeinschaft. Ideen Prozesse Architektur, Basel 2015, S.84]

Abbildung 12: Freistadt Christiania, Dänemark

[Quelle: Kries/ Müller/ Niggli u. a.: Together! Die Neue Architektur der Gemeinschaft, Weil am Rhein 2017, S.28]

Abbildung 13: Terrassenhaussiedlung, Graz

[Quelle: <https://www.bauforum.at/architektur-bauforum/die-real-gewordene-utopie-66629>, 05.05.18]

Abbildung 14: Alt Erlaa, Wien

[Quelle: <https://www.architektur-aktuell.at/news/ein-abend-fuer-harry-glueck-buchpraesentation-und-podiumsdiskussion>, 05.05.18]

Abbildung 15: Atriumhaus Gugl Mugl, Linz

[Quelle: <http://www.bauwelt.de/das-heft/heftarchiv/Ein-Baum-als-Modell-fuer-den-Wohnbau-Fritz-Matzinger-Architektur-Konzept-2615435.html>, 05.05.18]

Abbildung 16: Sargfabrik, Wien

[Quelle: <http://www.gat.st/news/johnny-winter-1949-2012>, 05.05.18]

Abbildung 17: Projektkarte Rasenna

[Quelle: <http://projekte.rasenna.at/projektkarte/>, 05.05.18]

Abbildung 18: Hausbesetzer Berlin-Kreuzberg

[Quelle: https://de.wikipedia.org/wiki/Hausbesetzung#/media/File:Instandbesetzer_Berlin_Kreuzberg_1981.jpg]

Abbildung 19: Kalkbreite, Zürich

[Quelle: Becker/ Kienbaum/ Ring u. a.: Bauen und Wohnen in Gemeinschaft. Ideen Prozesse Architektur, Basel 2015, S.215]

Abbildung 20: Vöcklabruck, Sommer 2017

[Quelle: Simon Neururer 2017]

Abbildung 21: Stadtansicht von Gregor Matthäus Vischer 1674

[Quelle: Satzinger, Franz: Vöcklabruck. Eine Stadt mit Tradition und Zukunft. Vöcklabruck 2015, S.29]

Abbildung 22: Urmappe Vöcklabrucker Stadtkern 1817

[Quelle: <http://doris.ooe.gv.at/>, 05.05.18]

Abbildung 23: Luftaufnahme Vöcklabruck 2014

[Quelle: Kilian Verlag, Vöcklabruck]

Abbildung 24: Stadtplatz Vöcklabruck 2017

[Quelle: Simon Neururer 2017]

Abbildung 25: Aktueller Panoramablick über Vöcklabruck 2017

[Quelle: Simon Neururer 2017]

Abbildung 26: Geschichtliche Entwicklung Vöcklabruck

[Quelle: <http://doris.ooe.gv.at/>, 05.05.18, Flächenwidmungsplan 1952 und Satzinger, Franz: Vöcklabruck. Stadtgeschichte von den Anfängen bis 1850, Vöcklabruck 2006, S.469]

Abbildung 27: Beispiel Einfamilienhaus-Umwidmung Vöcklabruck ÖEK 2011

[Quelle: **Hauser, Christoph:** Stadtgemeinde Vöcklabruck. Raumforschung und Erläuterungsbericht, in: Flächenwidmungsplan Nr. 5 - ÖEK Nr. 2, Vöcklabruck 2011, S.18]

Abbildung 28: Die Multigrafie des 21. Jahrhunderts

[Quelle: Amt der Oö. Landesregierung (Hg.): Demografische Zeitreise. Oberösterreich 2037, Linz 2017, S.28]

Abbildung 29: Baugruppengemeinschaft

[Quelle: Collage Simon Neururer 2017]

Abbildung 30: Ein durchschnittlicher Familienzyklus in Österreich, 2017

[Quelle: Kinder Auszug <https://derstandard.at/2000036129525/Kinder-verlassen-das-Hotel-Mama-mit-25-Jahren>, 05.05.18
Scheidung OÖ https://www.statistik.at/web_de/statistiken/

[menschen_und_gesellschaft/bevoelkerung/eheschliessungen/index.html](https://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/bevoelkerung/eheschliessungen/index.html), 05.05.18

Eheschließung https://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/bevoelkerung/eheschliessungen/index.html, 05.05.18

Lebenserwartung
Amt der Oö. Landesregierung (Hg.): Demografische Zeitreise. Oberösterreich 2037, Linz 2017, S.15
Heiratsalter

https://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/bevoelkerung/eheschliessungen/index.html, 05.05.18
Kinderabstand

https://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/bevoelkerung/geborene/index.html, 05.05.18
Kinder in Familie

Amt der Oö. Landesregierung (Hg.): Demografische Zeitreise. Oberösterreich 2037, Linz 2017, S.14

Verwitterte
Becker/ Kienbaum/ Ring u. a.: Bauen und Wohnen in Gemeinschaft. Ideen Prozesse Architektur, Basel 2015, S.31

Alleinlebende
<https://www.siebter-altenbericht.de/der-siebte-altenbericht.html>, 25.10.2017]

Abbildung 31: Alterspyramide Österreich – Prognose – Überalterung

[Quelle: https://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/bevoelkerung/demographische_prognosen/bevoelkerungsprognosen/index.html, 05.05.18]

Abbildung 32: Vöcklabruck Luftaufnahme

[Quelle: Kilian Verlag, Vöcklabruck]

Abbildung 33: Struktur und Entwicklungen ÖEK 2011 Vöcklabruck

[Quelle: Flächenwidmungsplan Stadtgemeinde Vöcklabruck, ÖEK 2 2012]

Abbildung 34: Vöcklabruck Luftaufnahme

[Quelle: Flächenwidmungsplan Stadtgemeinde Vöcklabruck, ÖEK 2 2012]

Abbildung 35: Luftaufnahme Zentrum Vöcklabruck
Projektstandorte
[Quelle: Kilian Verlag, Vöcklabruck]

Abbildung 36: Arbeitsmodell
[Quelle: Simon Neururer, 2017]

Abbildung 37: Anknüpfung Zentrum
[Quelle: Simon Neururer, 2017]

Abbildung 38-44: Ansicht
[Quelle: Simon Neururer, 2017]

Abbildung 45: Matzinger im Gespräch
[Quelle: Simon Neururer, 2017]

Abbildung 46: Kalkbreite Zürich
[Quelle: Martin Stollenwerk, <https://inspiration.detail.de/prozess-wohn--und-gewerbebau-kalkbreite-in-zuerich-113104.html>, 05.05.18]

Abbildung 47: Wohnprojekt Wien
[Quelle: Martin Grabner, <http://wohnprojekt.wien/>, 05.05.18]

Abbildung 48: Sargfabrik Wien
[Quelle: <http://www.architektenlexikon.net/architour.at/www/index.php?a=detail&site=sargfabrik>, 05.05.18]

Abbildung 49: Kalkbreite Quartier Zürich
[Quelle: Martin Stollenwerk, <https://inspiration.detail.de/prozess-wohn--und-gewerbebau-kalkbreite-in-zuerich-113104.html>, 05.05.18]

Abbildung 50: Kalkbreite Hof Zürich
[Quelle: Volker Schopp, <https://inspiration.detail.de/prozess-wohn--und-gewerbebau-kalkbreite-in-zuerich-113104.html>, 05.05.18]

Abbildung 51: Kalkbreite Rue Interior Zürich
[Quelle: Martin Stollenwerk, <https://inspiration.detail.de/prozess-wohn--und-gewerbebau-kalkbreite-in-zuerich-113104.html>, 05.05.18]

Abbildung 52: Wohnprojekt Gemeinschaftsküche Wien
[Quelle: Hertha Hurnaus, <https://inspiration.detail.de/prozess-wohnprojekt-wien-113101.html>, 05.05.18]

Abbildung 53: Wohnprojekt Wien
[Quelle: Hertha Hurnaus, <https://inspiration.detail.de/prozess-wohnprojekt-wien-113101.html>, 05.05.18]

Abbildung 54: Wohnprojekt Wien
[Quelle: Martin Grabner, <http://wohnprojekt.wien/>, 05.05.18]

Abbildung 55: Sargfabrik Wien
[Quelle: Wolfgang Zeiner, <https://www.sargfabrik.at/>, 05.05.18]

Abbildung 56: Sargfabrik Kantine Wien
[Quelle: Gerd Kressl, <https://www.sargfabrik.at/>, 05.05.18]

Abbildung 57: Sargfabrik Badehaus Wien
[Quelle: Hertha Hurnaus, <https://www.sargfabrik.at/>, 05.05.18]