

WOHNBAUFORSCHUNG  
NIEDERÖSTERREICH;  
WOHNBAUFORSCHUNGSERFASSUNG 2000

ERFASSUNGSNUMMER: 822057

SIGNATUR: WBF2000 822057

KATALOG: A, INDEX ST. PÖLTEN

STATUS: 22 2

BESTART: E

LIEFERANT: WOHNBAUFORSCHUNG  
DOKUMENTATION 2000, WBF2000,  
WBFNOE

ERWAR: B

EXEMPLAR: 1

EINDAT: 2000 07 10

BDZAHL: 1 Flügelmappe, 1 Zwischenbericht. 1  
Buch; Veröffentlicht als Nr.1 der neuen  
Reihe der NÖ-Wohnbauforschung, 131  
Seiten, herausgegeben v. Amt der NÖ  
Landesregierung, Abt. F2-A,B im  
September 2000

HAUPTETRAGUNG: Ausgewählte Siedlungen und  
Siedlungsprojekte in Niederösterreich

TYP: 1

VERFASSER – VORL: F&E-Werkstatt: Wohnen und  
Stadtentwicklung  
  
Dr. Kurt Leitner  
Arch. Franz Kuzmich

NEBEN – PERSONEN W. Hofrat Dipl.-Ing. Friedrich Fischer  
Mag. Margarete Havel  
Direktor Josef Klemen  
W. Hofrat Dipl.-Ing. Franz Schörghuber  
Univ.Prof.Dipl.-Ing. Franziska Ullmann

Dr. Thomas Belazzi

NEBEN – SACHTITEL: Zwischenbericht, Projektinformationen für die Auswahl der geplanten Dokumentation

ZUSÄTZE: F 2057

VERLAGSORT, BEARBEITERADRESSE:

F&E-Werkstatt: Wohnen und  
Stadtentwicklung  
Lederergasse 20  
A-1080 Wien

VERLAG, HERAUSGEBER:

Herausgeber ist die NÖ-  
Wohnbauforschung, Redaktion hat die  
NÖ Landesakademie – Bereich Umwelt  
und Energie A-3109 St. Pölten, Neue  
Herrngasse 17A inne.  
E-Mail: wohnbauforschung@noe-  
wohnbauforschung.at  
November 1997

E-Jahr:

UMFANG: 135 Seiten

FUSSNOTEN HAUPTGRUPPEN  
ABGEKÜRZT:

PLAGL

SACHGEBIET(E)/ EINTEILUNG  
BMWA:

Sonderwohnformen

ARBEITSBEREICH (EINTEILUNG  
NACH F-971, BMWA):

Wohnungswirtschaft

SW – SACHLICHE (ERGÄNZUNG) Architektur, Bauwesen

PERMUTATIONEN: S1 / S2

BEDEUTUNG FÜR NIEDERÖSTERREICH:

Siedlungen befinden sich in NÖ.

BEDEUTUNG FÜR DEN WOHNBAUSEKTOR:

Dokumentation gelungener Dorf- und Stadterweiterungen, die im Sinne alternativer Siedlungsformen errichtet wurden.

**Hinweis: Unter kf2057-1.pdf liegt der vollständige Endbericht als Band 1 der Schriftenreihe der NÖ Wohnbauforschung zum Download zur Verfügung.**

## KURZFASSUNG

### **Problemstellung**

- In NÖ Gemeinden träumt im allgemeinen Jung und Alt vom freistellenden Einfamilienhaus, ohne sich über Bau- und Erschließungskosten sowie über die ökologischen Folgen der „Zersiedlung“ Gedanken zu machen.
- Steigende Bodenpreise, knapper werdende Förderungsmittel, unsichere Einkommensperspektiven, aber auch angespannte kommunale Budgets veranlassen die NÖ Baudirektion und die Abt. R2, qualitäts- und kostenbewußte Alternativen zu Siedlungen mit freistehenden Einfamilienhäusern zu forcieren.
- Erfahrungsgemäß ist es schwierig, Bürgermeister und „Häuslbauer“ zu überzeugen, daß die Qualität des Einfamilienhauses mit Reihenhäusern oder mit reihenhausartigen Bebauungsformen wesentlich kostengünstiger erreicht werden kann.
- Es fehlen im allgemeinen Informationen über gelungene Siedlungen, insbesondere einprägsame Publikationen über die „guten Vorbilder“, in denen nicht nur das Einzelgebäude, sondern die gesamte Siedlung dokumentiert ist. Derartige Publikationen würden vermutlich zu Besichtigungen animieren und zur Meinungsbildung über alternative Bebauungsformen beitragen.

### **Zielsetzungen**

- Auswahl und Dokumentation gelungener Dorf- und Stadterweiterungen in NÖ, die zeigen, daß es erstrebenswerte alternative Siedlungsformen zu Bebauungen mit freistellenden Einfamilienhäusern gibt.
- Verfassen einer Publikation mit Projektinformationen, Farbbildern und Plänen.
- Vorbereiten, Moderieren, Durchführen und Auswerten von zwei halbtägigen Diskussionsveranstaltungen mit Opinion Leaders (Bürgermeistern, Planern, Beratern, Bauproduzenten).
- Erarbeiten von Vorschlägen für eine weiterführende Fachdiskussion

### **Arbeitsprogramm**

1. Präzisieren der Zielsetzungen mit dem Auftraggeber und Präzisieren des Arbeitsprogramms.

2. Befragen gut informierter Personen, die wissen, in welchen NÖ-Gemeinden in den letzten 20 Jahren interessante Siedlungen gebaut wurden.
3. Informationssammlung von 60 Siedlungen und Siedlungsprojekten in NÖ (Pläne, Fotos)
4. Verfassen eines Zwischenberichts.
5. Auswahl von 30 Siedlungen und Siedlungsprojekten für die Dokumentation durch eine Jury
6. Schriftliche und grafische Bearbeitung der Dokumentation und Besprochen mit dem Auftraggeber.
7. Redaktionelle Bearbeitungen, Erstellung druckfertiger Unterlagen.
8. Vorbereiten, Durchführen und Moderieren von zwei halbtägigen Workshops mit einer ausgewählten Gruppe von max. 25 Personen:
9. Verfassen eines Kurzberichts über die Ergebnisse der Workshops

### **Jury für die Auswahl der Siedlungen und Siedlungsprojekte**

W.Hofrat Dipl.-Ing. Friedrich FISCHER, NÖ Baudirektion;  
Mag. Margarete HAVEL, Österr. Wohnbund;  
Direktor Josef KLEMEN, Neues Leben;  
W. Hofrat Dipl.-Ing. Franz SCHÖRGHUBER, NÖ Baudirektion, gemeinsam  
Ing. Hans LENDL, NÖ Wohnbauförderung;  
Univ.Prof. Dipl.-Ing. Franziska ULLMANN, Architektin;  
Dr. Thomas BELAZZI, Wohnungsinteressent.

### **Punktebewertungssystem für die Auswahl**

Die Mitglieder der Jury wurden ersucht, in Form einer Einzelbewertung aus den gesammelten 61 Siedlungen und Siedlungsprojekten etwa 30 für die geplante Dokumentation zu empfehlen.

Zusätzlich können aus der Liste der Siedlungen und Siedlungsprojekte fünf Objekte bezeichnet werden, die sie für die Publikation besonders empfehlen, und fünf, die sie besonders ablehnen.

In dem vorgeschlagenen Bewertungssystem war angegeben, dass die von den einzelnen Juroren ausgewählten 30 Siedlungen und Siedlungsprojekte je einen Punkt erhalten. Die besonders empfohlenen Objekte erhielten zusätzlich zwei Punkte, die besonders abgelehnten minus drei Punkte.

Die 30 Siedlungen und Siedlungsprojekte, die die höchste Punkteanzahl enthielten wurden somit für die Dokumentation ausgewählt. Für die ausgewählten 30 Siedlungen und Siedlungsprojekte wurden weitere Informationen, Pläne und Fotos eingeholt und grafisch bearbeitet.

### Beispiel „Ökosiedlung Ried am Riederberg“

Adresse der Siedlung	Zahl der Wohneinheiten	3004 Ried am Riederberg, Hauptstraße 7
Bauträger		Verein Netzwerk Ried
Planer		Architekt Dipl.-Ing. Gerd Köhler
Rechtsform der Wohnungen		Wohnungseigentum
Chronologie:		1986 Projektimpuls: Bewohnerinitiative 1986 Grundkauf 1987 Baubeginn 1989 Wohnungsbezug
Zur Lage der Siedlung:		Entfernung zum nächsten Kindergarten 1,0 km Entfernung zur nächsten Volksschule 3,0 km Entfernung zur Stadt Purkersdorf und Tulln 10,0 km Entfernung zur Bushaltestelle 0,4 km
Grundstückgröße		insgesamt 5.000 m <sup>2</sup> , d.s. 714 m <sup>2</sup> je WE (2.800 m <sup>2</sup> Bauland und 2.200 m <sup>2</sup> Grünland)
Wohnungsgrößen		6 x 130 m <sup>2</sup> und 1 x 150 m <sup>2</sup>
Wohnnutzflächen Gemeinschaftsräume		insgesamt 930 m <sup>2</sup> , d.s. 133 m <sup>2</sup> je WE Gemeinschaftsraum (36 m <sup>2</sup> ), Werkstätte (30 m <sup>2</sup> )
Gesamtbaukosten		S 14,0 Mio. (Bezugsjahr-. 1990), d.s. 14.000,-- S/m <sup>2</sup> WN F, S 2,0 Mio. je WE

(inkl.NK und MWST) Grundkosten  
Wert der Eigenleistung (insges.)

S 1,0 Mio. d.s. 200,-- S/m<sup>2</sup>  
S 1,0 Mio.

NÖ Wohnbauförderung 1968  
derGesamtbauposten

S 10,0 Mio. Förderdarlehen,d.s.70%

Wohnungsaufwand

Eigenmittel (Baukosten,  
Grundkostenanteil) je WE- von S 0,3  
Mio. bis 0,8 Mio. monatl. Rückzahlung  
(Wohnbauförderung, Hypo.darlehen): S  
4.000,- bis 7.000,- Laufzeiten: 35 Jahre  
und 20 Jahre  
monatl. Betriebskosten (ohne Heizung):  
S 850,--

Heizung

Gas-Etagen, Kachelöfen,  
Sonnenkollektoren für Warmwasser

Stichworte des Besonderen

Gemeinschaftsprojekt. Wohnen im  
Grünen. Kinderfreundlich.  
Mitbestimmung bei der Grundstückswahl  
und bei der Planung. Handwerkliche  
Eigenleistungen der Bewohner.

Informationsquellen

Dr. Erich und Dr. Gerda Köhler.  
Walter Zschokke: ORTE, Architektur in  
Niederösterreich 1986-1996.