

BAU-LAND-GEWINN ohne Erweiterung

Weiterentwicklung von Einfamilienhaus-Siedlungen

Endbericht

**Raimund Gutmann
Thomas Pletzer
Paul Schweizer**

Auftragnehmer

bautänzer architektennetzwerk
Paul Schweizer Thomas Pletzer OEG
Hellbrunner Straße 3/8
5020 Salzburg
Tel./Fax 0043(0)662 82 77 50
E-Mail psw@salzburg.co.at

Salzburg, Dezember 2003



Impulsprogramm Nachhaltig Wirtschaften

Im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr, Innovation und Technologie
Gefördert vom Land Salzburg - Abteilung 10 für Wohnbauförderung

Projektteam

Planung

DI Paul Schweizer
(Projektleitung)
DI Thomas Pletzer

Sozialwissenschaft

wohnbund:consult
Dr. Raimund Gutmann
Mitarbeit:
Mag. Sabine Gruber

Bestandsaufnahmen/Bewertung

DI Paul Raspotnig
Mitarbeit:
DI Gerhard Wallner

Kooperationspartner

Satz/Druck Leitfaden, Beratung

Salzburger Institut für Raumordnung & Wohnen (SIR)

Beratung

Salzburger Gemeindeverband

Mit vielen Dank an die Salzburger Projektgemeinden für das Interesse und die
vorbildliche Kooperation:

Altenmarkt im Pongau
Bürmoos
Elixhausen

Teil C

B Handbuch

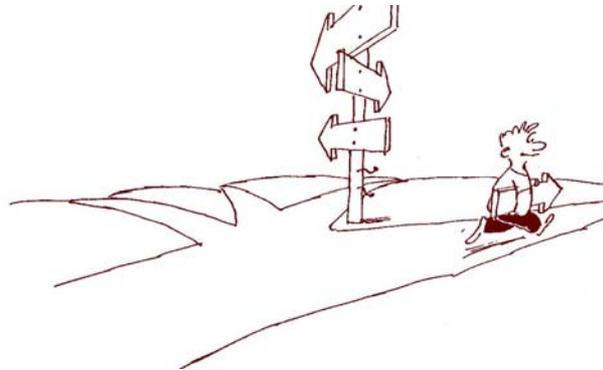
B 1 Projektumsetzung

Zweck und Handhabung des Leitfadens

Der vorliegende Leitfaden, der in Form eines Handbuchs genutzt werden kann, möchte die Kommunen dabei unterstützen, Potenziale der Weiterentwicklung von Einfamilienhaus-Siedlungen in ihrem Gemeindegebiet besser einschätzen zu können. Darüber hinaus stellt der Leitfaden eine praktische Handreichung für mögliche Vorgehensweisen zur Aktivierung von Grundstücksreserven in den Gemeinden dar.

Beim Forschungsprojekt „Bau-Land-Gewinn ohne Erweiterung“ hat sich gezeigt, dass nur die freiwillige Mitarbeit (Partizipation) der Eigentümer/innen auf der Basis eines attraktiven Angebots (z. B. neutrale Bauberatung) ein entsprechendes Problembewusstsein schafft und den Zugang zu den notwendigen Informationen garantiert.

Die jeweilige Gemeinde geht in diesem Projekt gewissermaßen eine „partizipative Siedlungsentwicklungs-Partnerschaft“ mit Hauseigentümern des ausgewählten Einfamilienhaus-Gebietes ein. Diesen Prozess der Partnerschaft will der Leitfaden mit Anregungen und Beispielen unterstützen.



Im vorliegenden Leitfaden sind einzelne Projektbausteine beschrieben die einzeln oder in Kombination entsprechend der Problemstellung eingesetzt werden können. Welcher Projektbaustein letztlich zum Einsatz kommt, hängt zum einen stark vom Entwicklungs-Leitbild und zum anderen vom Handlungsbedarf (z. B. Wohnraumnachfrage) sowie der allgemeinen demografischen Situation in der Gemeinde ab. In einer Gemeinde mit Abwanderungstendenzen wird zum Beispiel die optimale Nutzung der bestehenden Reserven eine untergeordnete Rolle spielen. Dort geht es viel mehr um infrastrukturelle Verbesserungen und Differenzierung des Wohnungsangebotes, damit wichtige Zielgruppen nicht in die größeren Orte bzw. Städte mit besseren Angeboten abwandern.

B 2 Projektbausteine

Potenziale erkennen, steuern und nutzen

Die Voraussetzungen in den ausgewählten Siedlungsgebieten können sehr unterschiedlich sein und daher spezielle Vorgangsweisen sowie Ablaufphasen erfordern. Auch besondere regionale Unterschiede müssen berücksichtigt werden. Im Regelfall können wir jedoch von der Zweckmäßigkeit folgender **9 Projektbausteine** ausgehen, von denen die ersten 3 die Basis bilden und hauptsächlich der Analyse dienen:

Analyse:

-  **Grundlagenermittlung**
-  **Festlegung Untersuchungsgebiet**
-  **Formulierung Projektziele**

Umsetzung:

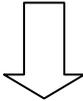
-  **Öffentlichkeitsarbeit**
-  **Befragung**
-  **Begehungen**
-  **Einzelberatungen**
-  **Berechnungen**
-  **Maßnahmen Siedlung**

Die Auswahl und Kombination der Projektbausteine kann zumeist erst nach Auswertung der Grundlagenermittlung, der Festlegung des Untersuchungsgebietes und der Diskussion der Projektziele im Gemeindevorschuss getroffen werden. Je nach ermittelter Ausgangssituation werden die Bausteine individuell für das jeweilige Siedlungsgebiet zusammengestellt.

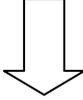
Wesentlich ist ferner die Festlegung einer Strategie, die verhindert, dass das Projekt nach Abschluss in einer Schublade verschwindet und seine Erkenntnisse nicht laufend in die Entwicklungskonzepte und Bebauungspläne der Gemeinde einfließen. Dies wäre gewissermaßen ein **10. Projektbaustein!**

Im Folgenden die schematische Darstellung eines möglichen Projektablaufes:

Grundlagenermittlung, Problemanalyse

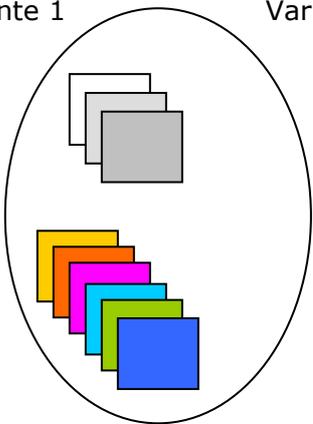


Festlegung Untersuchungsgebiet

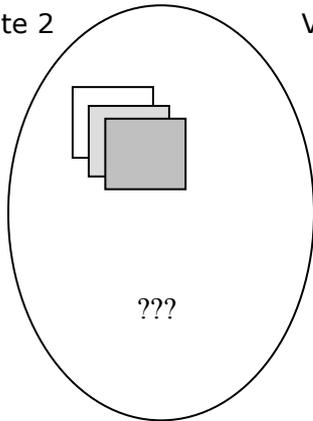


Auswahl der Projektbausteine
(einzeln oder kombiniert)

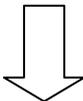
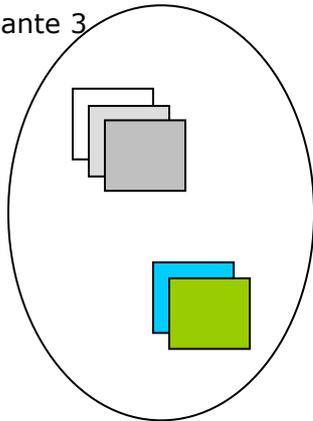
Variante 1



Variante 2



Variante 3

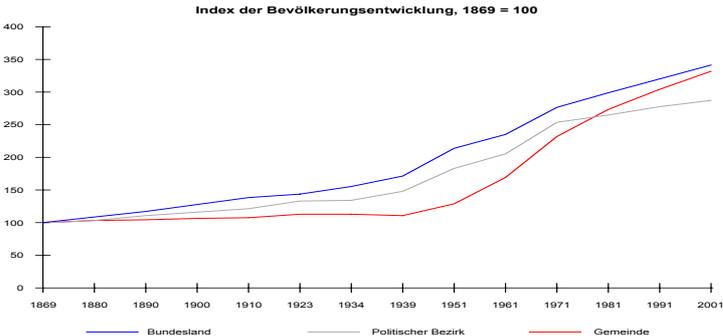


Umsetzung Gemeindeprojekt

Im Folgenden werden die Projektbausteine mit ihren einzelnen Aufgaben und Methoden beschrieben:



B 2.1 Grundlagenermittlung
Standortanalyse, Datenerhebung



Die Grundlagenermittlung dient dazu, die regionalen demografischen, sozialen und wirtschaftlichen Besonderheiten einer Gemeinde und ihrer Teilgebiete herauszufiltern. Damit können die Defizite und Potenziale im Hinblick auf das Projektthema aufgezeigt werden. Nötig sind dazu neben der Sichtung der vorhandenen Grundlagen wie Räumliches Entwicklungskonzept, Flächenwidmungs- und Bebauungspläne

- eine **Datenauswertung** (Sekundäranalyse) zu
 - Bevölkerungsstruktur und -entwicklung,
 - Infrastruktur,
 - Anbindung,
 - Wirtschaftsstruktur und
 - Wachstumsprognosen
- sowie eine genaue **Standortanalyse** der für das Gemeindeprojekt in Frage kommenden Teilgebiete.

Die zur Verfügung gestellten Unterlagen (Katasterpläne etc.) betreffend Grundstücksteilung und Baukörper sollten überprüft sein, d. h. keine Diskrepanzen zwischen Plan und gebauter Realität aufweisen. Gerade für die Berechnung der Dichtekennzahlen ist es notwendig, über aktuelle und gültige Grundlagen zu verfügen.



B 2.2 Festlegung Untersuchungsgebiet

Kriterien, Auswahl Siedlungsgebiet

Nach Auswertung und gründlicher Analyse aller Daten kann ein Untersuchungs- bzw. Planungsgebiet entsprechend der möglichen Bearbeitbarkeit (Anzahl der Häuser, Handlungsbedarf etc.) eingegrenzt und festgelegt werden.



Bei der Auswahl des zu untersuchenden Siedlungsgebiets ist die vorherige Definition von **Kriterien** hilfreich. Folgende Kriterien können herangezogen und im Hinblick auf die Fragestellung bewertet werden:

- Handelt es sich um ein weitgehend geschlossenes Einfamilienhaus-Siedlungsgebiet?
- Umfasst die Größe des ausgewählten Siedlungsgebietes mindestens 60 bis 80 Parzellen?
- Ist Handlungsbedarf vorhanden? (Alter, baulicher und energetischer Zustand, Strukturwandel)

- Ist genug Entwicklungspotenzial vorhanden? (geschätzte 30 % mindestens)
- Sind Problembewusstsein und Akzeptanz der Eigentümer grundsätzlich gegeben?



B 2.3 Formulierung Projektziele

Ziele, Aufgaben, Projektbausteine



Wenn die erste Analyse des ausgewählten Untersuchungsgebietes (oder mehrerer) einen entsprechenden Handlungs- und Planungsbedarf ergeben hat, ist der politische Konsens herzustellen. Die Unterstützung möglichst aller politischen Vertreter ist für das Gelingen des Vorhabens ein wesentlicher Faktor. Danach wird das Gemeindeprojekt beschlossen und dessen Steuerung bzw. Begleitung einem Gemeinde-Ausschuss zugeteilt.

Gleichzeitig wird auch eine Projektleitung bestellt, die in der Regel durch externe Berater wahrgenommen werden soll, damit persönliche Befangenheiten möglichst vermieden werden.

Die Formulierung der Projektziele erfolgt im Ausschuss gemeinsam mit der Projektleitung. Festgelegt wird auch, welche der weiteren Projektbausteine zur Anwendung gelangen sollen.

Die Grundlagenermittlung, Analyse und Zieldiskussion kann natürlich auch ergeben, dass kein Handlungsbedarf besteht oder für ein gewähltes Siedlungsgebiet kein derartiges Gemeindeprojekt sinnvoll erscheint.



B 2.4 Öffentlichkeitsarbeit

Information, Präsentation, Partizipation



Das Projekt berührt naturgemäß einen sehr sensiblen Punkt, nämlich die alleinige Bestimmung über das eigene Grundstück und Eigentum. Das Projekt der Gemeinde will und darf diese auch nicht in Frage stellen. Die empfohlenen Maßnahmen sind daher als Empfehlungen zu sehen. Das Forschungsprojekt Bau-Land-Gewinn wie auch die Erfahrung aus anderen europäischen Ländern zeigen, dass eine neutrale, sachliche und unabhängige Beratung von vielen Bürgern wie auch von Gemeindevertretern sehr gerne angenommen wird. Wichtig oder sogar wesentlich ist, dass der Gemeinderat und/oder der Bürgermeister das Vorhaben in der Praxis unmittelbar unterstützen.

Als Vorbereitung ist dafür eine angemessene Öffentlichkeitsarbeit im ausgewählten Siedlungsgebiet notwendig, die zumindest folgende Aktivitäten beinhaltet:

- Versand von Gemeinde- oder Bürgermeisterbrief (verständliche Darstellung des Anliegens),
- offizielle Einladung zu einem Info-Abend,
- klare Projektpräsentation am Info-Abend und eine
- Abschlusspräsentation zu den Ergebnissen.

Als Grundsatz der Öffentlichkeitsarbeit gilt eine größtmögliche Partizipation: Die Eigentümer/innen selbst sind die Experten ihrer Wohnumgebung.



B 2.5 Befragung

Bedürfnisse, Haushaltsstruktur, Zukunftserwartung

Gesprächsleitfaden/Fragebogen Hauseigentümer/innen:

<p>Ort/Adresse:</p> <p>Kontakt/Name:</p> <p>Interviewer/in:</p>
--

Erklärungen zum Interview: z.B. Anonymität, Auswertung

Haus

H 0) Jahr der Errichtung?

H1) Wie viel (ausgebaute) Nutzfläche/m² hat Ihr Haus (ohne Keller)?

- bis 100 m²
 101-120 m²
 121-150 m²

Mittels einer Befragung aller Eigentümer (Interviews oder schriftlicher Fragebögen) im ausgewählten Siedlungsgebiet werden deren Haushaltsstruktur (Entwicklungsdynamik, Ökonomie, Lebensstil etc.), deren Problemsicht und künftigen Bedürfnisse sowie ihre Erneuerungsbereitschaft und Präferenz für mögliche Anreize erhoben. Die Ergebnisse sollen zum einen Aufschluss darüber geben, welche Entwicklungsszenarien denkbar (realistisch und visionär) sind und zum anderen welche Strategien der Umsetzung dafür gewählt und daher in einen Maßnahmenkatalog übernommen werden sollen. In der Befragung wird auch ermittelt, ob ein Beratungsgespräch erwünscht ist oder nicht.

Die Interviews bzw. Fragebögen werden ausgewertet und in einer Gesamtübersicht gemeinsam mit den Volkszählungsdaten (ÖSTAT) grafisch dargestellt. (Entwurf Fragebogen siehe Kapitel C Formulare, Muster)



B 2.6 Begehungen

Bestandsaufnahmen Siedlung wie Einzelparzelle

BAU-LAND-GEWINN ohne Erweiterung		DATENBLATT 1.1	
		SIEDLUNGSGEBIET	
Gemeinde	Siedlung	Datum der Aufn.	Blatt-Nr.
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Straßennamen		Interne Nr.	
<input type="text"/>		<input type="text"/>	
BEBAUUNGSSTRUKTUR - LAGE			
Lage im Gemeindegebiet	Beschreibung	Lage/Bezug	
<input type="text"/>		zentrale Lage	<input type="checkbox"/>
		Randlage (Ortsrand)	<input type="checkbox"/>
		Radiale Lage	<input type="checkbox"/>
		freie Lane (Trabant)	<input type="checkbox"/>

Bestandsaufnahme Einzelparzelle

Die Dokumentation der Bestandsaufnahme einzelner Parzellen erfolgt mittels projektspezifisch entwickelter Datenblätter (Blatt 2.1 und 2.2 siehe Kapitel C Formulare, Muster), wobei neben der baulichen und freiräumlichen Bestandsaufnahme auch eine erste optische Schätzung vorhandener Reserven notiert wird.

Bestandsaufnahme Siedlung

Die Siedlungsgebiete werden jeweils in eigenen Datenblättern erfasst (Blatt 1.1. bis 1.3 siehe Kapitel C Formulare, Muster). Dabei werden Aspekte der Bebauungsstruktur und Details der Infrastruktur sowie Besonderheiten aufgenommen. Auch hier wird eine Bewertung von Reserven durchgeführt, allerdings aufgrund der geltenden Baudichtebeurteilung mittels Grundflächenzahlen.

Zusätzlich zur Auswertung der digitalen Katasterpläne werden – falls notwendig – noch Plangrundlagen zu einzelnen Parzellen in den Bauämtern behoben.



B 2.7 Einzelberatungen

Gespräche, Problemanalyse, Lösungen in Varianten



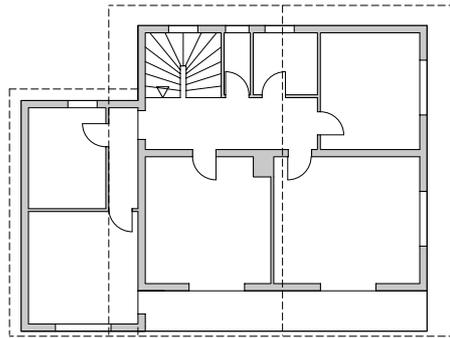
Mit allen Eigentümern, die sich für eine Beratung bezüglich der Potenziale ihrer Liegenschaft interessieren, werden ausführliche, ein- bis zweistündige Gespräche geführt. In der Regel besucht ein interdisziplinäres Team aus Soziologen und Architekten die Eigentümer. Ausgehend vom Bestand und seiner Geschichte wird im Rahmen dieses ersten Treffens die aktuelle Nutzung der Grundstücke und Gebäude samt aller Vor- und Nachteile mittels Fragebogen (siehe Kapitel C Formulare, Muster) erhoben. Die Wünsche bzw. Bedürfnisse der Bewohner hinsichtlich angestrebter oder notwendiger Veränderung werden aufgenommen und denkbare Lösungsvarianten andiskutiert.

In diesem Zusammenhang kann auch angeregt werden, dass die betreffenden Haushalte so genannte „Wohndialoge“ mit ihren Familienmitgliedern (z. B. Mehrgenerationen-Wohnen) führen. Diese Gespräche machen Gemeinsamkeiten und Unterschiede der Geschlechter, Generationen und Lebensstile sichtbar und können damit einen Beitrag zur Lösung potenzieller und aktueller Konflikte leisten, aber auch Veränderungspotenziale sichtbar machen.

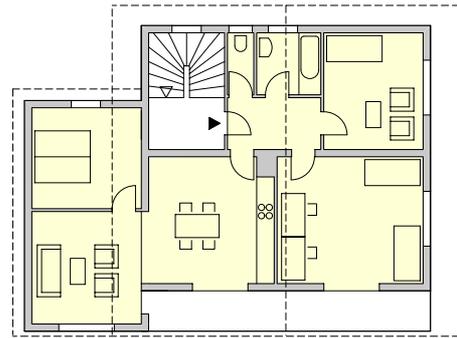
Im Anschluss an die Bestandsaufnahme werden die gesammelten Wünsche und Anforderungen gesichtet und geordnet. Darauf aufbauend erfolgt die Erarbeitung von Lösungen für die Einzelfälle, z. T. in mehreren Varianten. Die Qualität der entwickelten Lösungen, die Realisierbarkeit der Bewohnerwünsche mit einfachsten Mitteln und möglichst geringem Aufwand (Kostenaspekt) sowie die Flexibilität der Vorschläge und deren langfristiger Nutzen sind Kernpunkte dieser Arbeit.

Die Darstellung der Lösungen erfolgt im Maßstab 1:200, in der Regel Grundrisse, in sinnvollen Fällen erweitert durch Schnitte oder schematische Ansichten. Ein Lageplan im Maßstab 1:1.000 verdeutlicht die Zugangssituationen und die Nutzbarkeit der Freiräume sowie den Kontext mit der Umgebung.

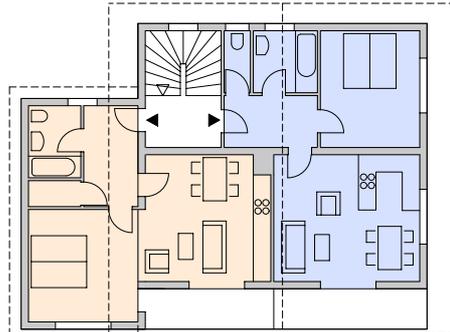
Bestand 1.OG: Gästezimmer (gewerblich)



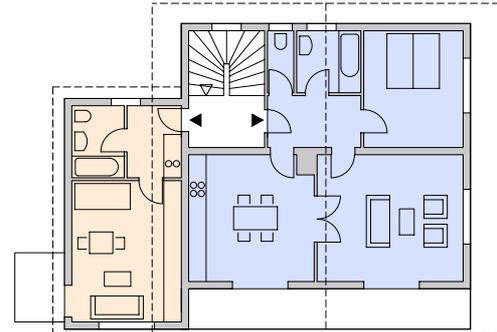
Vorschlag 1: Familienwohnung



Vorschlag 2: Zwei Singles (2-Zi.Whg)



Vorschlag 3: Paar u. Single



Beispiel Umnutzung Pension in Wohnungen

Nach Darstellung der Lösungen in Form von Systemskizzen werden diese den Bewohnern präsentiert und erläutert sowie auch mögliche Abwandlungen und Anpassungen umfassend diskutiert.

Abschließend erfolgt die Bewertung der Resonanz auf die vorgeschlagenen Lösungsansätze sowie deren Verwertbarkeit für die Eigentümer (Grad der Zustimmung und Entscheidungshilfe, Einschätzung Realisierungshorizont).



B 2.8 Berechnungen

Reserven intern/extern, Dichtepotenziale

Haushaltszahlen

Formular 4.0

STAND: 05.12.2003

Straße	Haus-Nr.	interne Nr.	Parzellen-Nummer	Einlage-zahl	bebaut	nicht bebaut	Einzel	Doppel	2. Reihe	Versiegl. (1)(2)(3)	Reserven (1)(2)(3)(4)(5)	Haushalt vorhanden	Haushalt neu intern	Haushalt neu extern
x weg	1	B8	1130	732	1		1			1	5		3	
x weg	2	B1	1134	736	1		1			1	5	1		1
x weg	3		1127	731	1		1			1	3	2	2	
z gasse 27			1128	731										
x weg	4		1133	735	1		1			2	3	2		
x weg	5		1121	726	1		1			2	5		1	
x weg	6	B10	1132	734	1		1			2	3	2		

Aufbauend auf den Erhebungen werden die baulichen Reserven des ausgewählten Siedlungsgebietes quantitativ ermittelt. Dabei geht es nicht so sehr um den allge-

meinen Zugewinn an Wohnfläche (Haushaltserweiterung), sondern letztlich primär um den maximal möglichen Zuwachs an neuen Haushalten.

Um Aussagen hinsichtlich zusätzlich möglicher Haushalte treffen zu können, erscheint eine Kombination der klassischen Berechnung der Reserven über Bruttogeschossfläche (BGF), Grundflächenzahl (GRZ) und/oder Geschossflächenzahl (GFZ) mit einer qualitativen Bewertung der Eignung der vorhandenen Gebäudehüllen und Parzellenstruktur sinnvoll. Im Rahmen des Forschungsprojekts Bau-Land-Gewinn hat sich die klassische Methode der Dichteberechnung als nicht ausreichend erwiesen, um die tatsächlichen räumlichen Reserven insbesondere im Sinne von zusätzlichen Haushalten zu erfassen. Aus diesem Grunde wurde eine neue Dichtekennzahl, das „**Dichtepotenzial**“ (Annäherung an Volumen-Formel), eingeführt.

Ergänzt werden kann das rechnerische Dichtepotenzial im Sinne der Bewertung der maximal möglichen Anzahl der Haushalte um qualitative Informationen wie Ergebnisse der Befragung der Hauseigentümer/innen, zusätzlichen Beobachtungen und Angaben vor Ort, eine Bautypen vergleichende Hochrechnung sowie der erzielbaren Summe für unbebaute Grundflächen. Zusammen ergibt dies eine realistische **Maximalberechnung** der möglichen Zahl an Haushalten, welchen Nettonutzflächen von ca. 70 bis 100 qm zugrunde gelegt werden. (Berechnung Dichtekennzahlen, Berechnung Haushaltszahlen siehe Kapitel C Formulare, Muster)

Unterschieden wird zwischen „**internen**“ und „**externen**“ Reserven einer Liegenschaft. Eine Nutzung dieser Reserven kann daher auf zweierlei Art erfolgen:

- **Ausbau im Bestand** (Nutzung interner Reserven)

Dies betrifft den Ausbau und/oder die Sanierung von noch nicht oder wenig genutzten Räumen innerhalb der bestehenden Gebäudehülle.

- **Neubau am Bestand** (Nutzung externer Reserven)

Darunter wird hier das Hinzufügen eines externen Neubauvolumens durch Aufstocken, Anbauen, Zubauen oder Neubauen verstanden.

z. B.:



B 2.9 Maßnahmen Siedlung

Verkehr, Freiflächen, Plandarstellung, Dokumentation

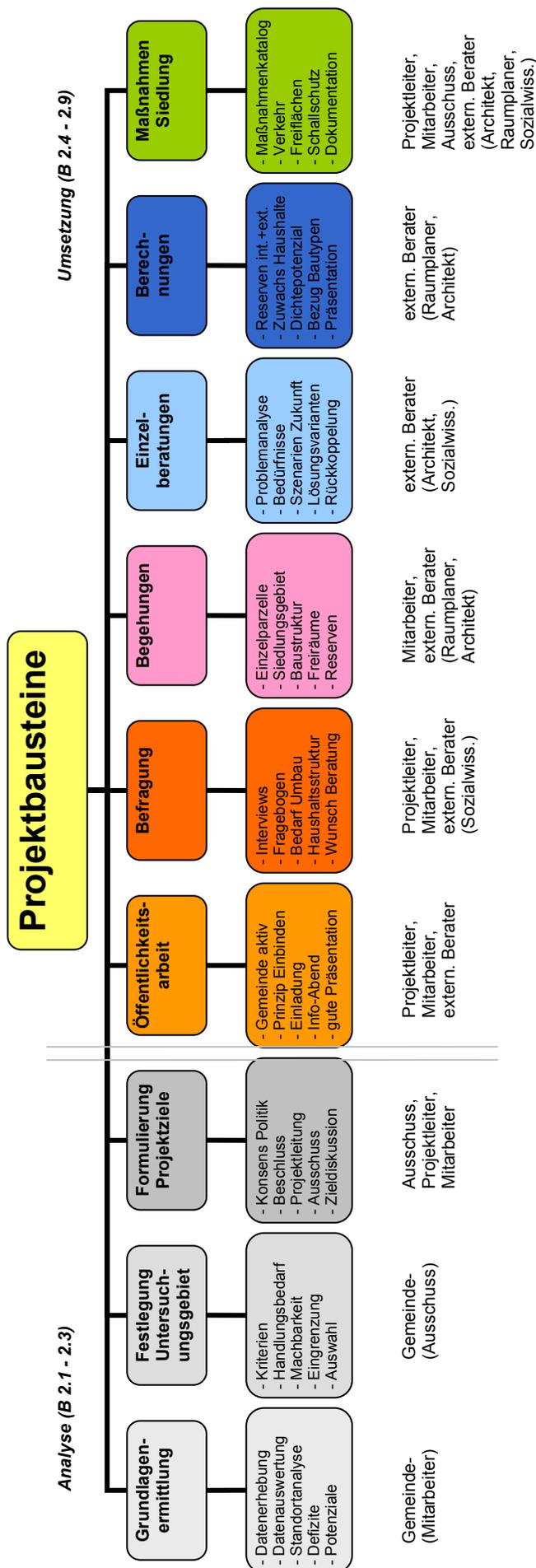
In einzelnen Lageplänen werden übergeordnete Maßnahmen zur Weiterentwicklung der jeweiligen Siedlung maßstäblich (z. B. M = 1:2.000, Darstellung Siedlungsreserven/Maßnahmen siehe Kapitel C Formulare, Muster) in Form von Skizzen und Plänen dargestellt. Folgende Darstellungen werden empfohlen:



- Ist-Stand: Bestandsbauten inklusive Parzellengrenzen
- Maximale Erweiterung: Darstellung der Bestandsbauten mit und ohne interner Änderung, ein- und zweigeschossige Neubauten sowie die der maximalen Reserven in Prozent (Haushaltszuwachs)
- Siedlung: wichtige Parameter wie Verkehr (Schallschutz, Parkierung), öffentlicher Raum (Platzgestaltung, Freiflächen) und Naturraum (zusammenhängende Waldflächen etc.)
- Flächen- und Reservenmanagement: tabellarische Darstellung der Kennzahlen

Da Siedlungsreserven erst dreidimensional sichtbar werden, ist auch eine räumliche Darstellung sinnvoll.





B 3 Projektorganisation

Rollen, Projektablauf und Controlling

Projektentscheidung, Projektauftrag

Das Thema Weiterentwicklung von Einfamilienhaus-Siedlungen sowie der Handlungsbedarf in der Gemeinde müssen in der Gemeindevertretung ausführlich diskutiert werden können. Wenn eine erste Grundlagenermittlung erfolgt ist und die Ergebnisse analysiert sind, muss der politische Konsens über die Durchführung eines Gemeindeprojekts hergestellt werden. Die zumindest grundsätzliche Zustimmung möglichst aller politisch Verantwortlichen ist für das Gelingen eines derartigen Projekts unumgänglich.

Nach der formalen Beschlussfassung ist es sinnvoll, das Projekt eindeutig einem Gemeinde-Ausschuss zuzuteilen, der in der Folge als Steuerungsgremium agiert und die Ergebnisse auch beurteilt.

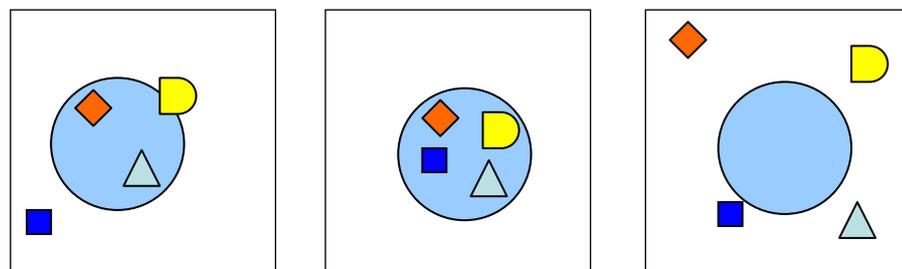
Der Ausschuss bestimmt dann eine Projektleitung und eventuell weitere Mitarbeiter, die sich aus dem Gemeindepersonal rekrutieren, aber auch an externe Berater vergeben werden können. Jedoch wird zur Vermeidung möglicher Befangenheiten insbesondere die Vergabe der Projektleitung an Externe empfohlen.

Mit dem Projektauftrag ist auch die definitive Sicherung der veranschlagten finanziellen Mittel zu bewerkstelligen. Darüber hinaus ist die längerfristige Verankerung der Projektergebnisse in den entsprechenden Planwerken und Entwicklungskonzepten vorzusehen.

Projektleitung, Mitarbeiter

Eine professionelle Projektleitung hilft, das Projekt gut zu planen, effizient durchzuführen und erfolgreich abzuschließen.

Unter Berücksichtigung des besonderen Schwerpunkts des gewählten Projektes (Sozialplanung, Ermittlung Reserven oder Bauberatung) kann die fachliche Qualifikation der Projektleitung auch unterschiedlich (Soziologie, Raumplanung, Architektur) sein. Grundsätzlich bewährt sich jedoch der Einsatz eines eingespielten interdisziplinären Teams externer Berater.



Die ersten drei Projektbausteine (B 2.1 bis B 2.3) sind so aufgebaut, dass sie zur Gänze oder zu großen Teilen von internen Mitarbeitern der Gemeinde bewältigt werden können. Für den grundsätzlichen Projektentscheid des Gemeinde-

Ausschusses empfiehlt es sich, fachlich qualifizierte Beratung beizuziehen. Für die meisten der weiteren Bausteine (B 2.4 - B 2.8) ist dies ebenfalls zu empfehlen.

Im Folgenden sind den einzelnen Bausteinen mögliche Personen und/oder Institutionen zugeordnet:

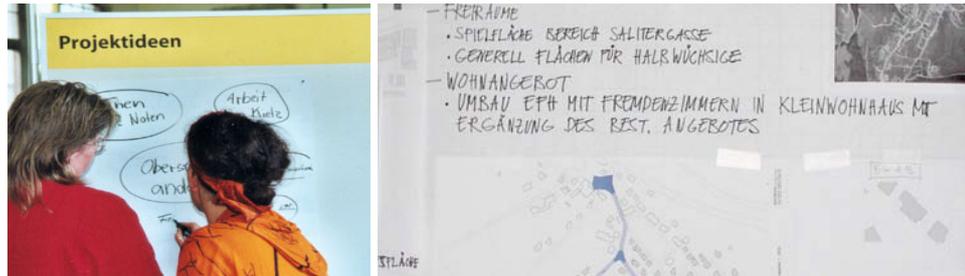
	Grundlagenermittlung: Mitarbeiter der Gemeinde
	Festlegung Untersuchungsgebiet: Gemeinde(-Ausschuss)
	Formulierung Projektziele: Projektleiter, Mitarbeiter
	Öffentlichkeitsarbeit: Projektleiter, Mitarbeiter o. externe Berater
	Befragung: Projektleiter, Mitarbeiter o. externe Berater (Sozialwiss.)
	Begehungen: Mitarbeiter, externe Berater (Raumplaner, Architekt)
	Einzelberatungen: externe Berater (Architekt, Sozialwiss.)
	Berechnungen: externe Berater (Raumplaner, Architekt)
	Maßnahmen Siedlung: Projektleiter, Mitarbeiter, Ausschuss, externe Berater (Architekt, Raumplaner, Sozialwissenschaftler)

Projektabgrenzung, Zielsetzung

Eine genaue Festlegung des Projektumfangs und damit seiner Grenzen ist für eine erfolgreiche Abwicklung unumgänglich. Die Abgrenzung des Projekts erfolgt in

- sachlicher,
- zeitlicher,
- finanzieller und
- organisatorischer Hinsicht.

Bei einem Gemeindeprojekt kommt der Zieldefinition große Bedeutung zu. Die konkrete Zielsetzung ist daher klar und nachvollziehbar zu formulieren und nach Möglichkeit auch zu quantifizieren (Messbarkeit). Ferner sollen die Projektziele auch in Teilziele unterteilt werden, denen messbare Erfolgskriterien zugeordnet werden können (Controlling).



Wichtig ist insbesondere auch die Abgrenzung gegenüber dem normalen Verwaltungshandeln bzw. diversen Alltagsroutinen. Selbstverständlich müssen die Projektzielsetzungen im Hinblick auf die Zeit und das bereitgestellte Budget auch realistisch und nicht überzogen sein.

Im Falle der Einfamilienhaus-Siedlungen können die aufgestellten Projektziele durchaus unterschiedlich sein, d. h. in manchen Fällen geht es um eine eher quantitative Analyse der baulichen Reserven, in einem anderen Fall kann es z. B. um das exemplarische Herausarbeiten einer typischen Ausbauvariante gehen.

Mittels der dargestellten einzelnen Projektbausteine (B 2.1 - B 2.9) können sowohl die Ziele definiert als auch der Umfang des Gesamtprojekts beschrieben und abgegrenzt werden.

Kommunikationsstrategie, Partizipation

Ein Gemeindeprojekt zur Weiterentwicklung von Einfamilienhaus-Siedlungen bietet durchaus einen geeigneten Rahmen, Menschen zu aktivieren. Einbinden nach dem Prinzip der „Offenen Planung“ ist also auch hier das Prinzip. Die Kommunikation zwischen der Gemeinde und den Hauseigentümern erhält dabei eine Schlüsselfunktion.

Die betroffenen Bürger/innen werden von Kunden zu Partnern. Wer zur Planungsbeteiligung einlädt, muss primär einmal möglichst umfassend informieren und insgesamt ein transparentes Verfahren garantieren.



Das Interesse der Hauseigentümer/innen an einem derartigen Projekt kann trotz unmittelbarer Betroffenheit nicht als selbstverständlich angenommen werden. Vielmehr kann es so sein, dass ein derartiges Projekt sogar als Einmischung in die freie Verfügung über das Eigentum interpretiert wird. Außerdem wird das Bauen im Bestand von den Bewohnern bzw. Anrainern eher ablehnend gesehen, da sie davon grundsätzlich eher Belastungen als Vorteile erwarten.

Der Projektbaustein „Öffentlichkeitsarbeit“ (B 2.4) ist daher besonders wichtig und sollte nicht vernachlässigt werden. Ein entsprechender Kommunikationsplan ist vom Projektleiter zu erstellen.

Wichtig ist auch die Kommunikation innerhalb des Projektteams sowie mit dem begleitenden Ausschuss.

Beim Pilotprojekt Bau-Land-Gewinn hat sich ferner gezeigt, dass es sinnvoll sein kann auf Architekturdebatten und Gestaltungsfragen – wenn möglich – zu verzichten. Eine sachliche und auf die Probleme bezogene pragmatische Beratung, das Eingehen auf die Bedürfnisse und Lebensentwürfe der Eigentümer/innen ist effizienter und zielführender.

Auswahl Berater (z. B. aus „Beraterpool“)

Grundsätzlich kann das Gemeindeprojekt auch von Gemeindebediensteten geleitet werden, zumeist werden jedoch externe Berater/innen zu engagieren sein. Diese können unterstützend oder für einzelne Projektbausteine hinzugezogen bzw. mit der gesamten Projektabwicklung betraut werden.

Professionelle Projektbegleitung durch externe Fachleute sichert die Unabhängigkeit und kann die Qualität von Untersuchungen und Planungen entscheidend verbessern.

Eine erfolgreiche Zusammenarbeit mit externen Beratern hat jedoch Voraussetzungen:

- klare Definition des Umfangs und der Projektziele,
- eindeutige Aufgabenbeschreibung,
- aktive Mitarbeit der Gemeinde am Projekt,
- Evaluierung des Prozesses und der Ergebnisse.

Name / Institution	Funktion	Name / Institution	Funktion
LANDBRECHT	PRELIMINÄRE ARCHITECT BEIPL. UMFANGS- UND PLANUNG	G. Steiner Gde. Allensmarkt	BauAL v. Allensmarkt
MAYERHÖFER TU-UIEN, IPR + freundl. Arch./Plan.	Exp. für Bebauungsplanung	WINTER RUPERT ALTENMARKT	BCH ALTENMARKT
WILHELM RAUMPLANER	WILHELM WALLER	HELMUT SR	PROJEKT-TEAM

Von Vorteil ist der Zugriff auf einen entsprechenden „Beraterpool“. Dieser besteht aus verschiedenen Fachleuten (Sozialwissenschaftler, Architekten, Raumplaner), die bereits Erfahrungen bezüglich des Themas besitzen. Eingespielte interdisziplinäre Teams sind zu bevorzugen. Die Teilnehmer des Beraterpools verpflichten sich, ihr Wissen auf dem neuesten Stand zu halten und ihre eigenen Erfahrungen weiterzugeben. Einige Bundesländer in Österreich besitzen schon einen Beraterpool, andere richten gerade derartiges ein.

Der Auftraggeber (Gemeinde) hat die Möglichkeit, in diesem Beraterpool genau jene auszuwählen, die er mit der Durchführung des Projektes beauftragen möchte.

Um Interessenskonflikte zu vermeiden, muss jedoch eine strikte Trennung zwischen Gemeindeprojekt und der damit verbundenen Beratertätigkeit einerseits und einer eventuellen konkreten Bauplanung und -umsetzung andererseits eingehalten werden.

Kostenplanung, Zeitplan

Bei der Kostenplanung ist festzulegen, ob auch die nicht ausgabewirksamen Kosten wie der Einbezug von Bediensteten der Gemeinde im Projektbudget berücksichtigt werden sollen. Ansonsten sind die Kosten für externe Beratung, Material- und Fahrtkosten bezogen auf die gewählten Projektbausteine zu kalkulieren.

Projektkostenplan

Projekttitel:

Datum:

Arbeitspaket	Verantwortlich	Arbeitsaufwand	Stundensatz	Fixkosten	Gesamtkosten

Die Projektbausteine sind so aufgebaut, dass eine gute Kostenübersicht möglich ist und Angebote differenziert erstellt werden können. Bei den erforderlichen Beratungsgesprächen hat sich bewährt, jede Einzelberatung zu honorieren, da deren Anzahl schwer abzuschätzen ist.

Die Projektlaufzeit hängt vom Projektumfang ab und kann auf ca. 8 Monate geschätzt werden. Spielt die Partizipation in einem Projekt eine besonders große Rolle, zeigt sich aus der Erfahrung, dass mit bis zu einem Jahr zu rechnen ist.

Projektbausteine (z. B. Begehung), die nicht der Partizipation der Eigentümer/innen bedürfen, lassen sich zeitlich straff planen. Sollten Beratungsgespräche gewünscht sein, ist ihnen auf jeden Fall genügend Raum und Zeit zu geben.

Da diese Art von Projekt auf die Gemeindeentwicklung abzielt, können auch die diversen Förderstellen des Landes angesprochen werden.

Projektumsetzung

In der Projektumsetzung ist darauf zu achten, dass die geplanten Arbeitsschritte durchgeführt, die Kosten- und Terminvorgaben eingehalten und die inhaltlichen Sachziele in möglichst hoher Qualität erreicht werden.

Ein laufendes „Controlling“ des Projektleiters sowie eine Qualitätskontrolle nach Durchführung entsprechend wichtiger Teilschritte auch durch den Ausschuss gewährleisten, dass Abweichungen und Probleme rasch erkannt und behoben werden können. Controlling wird dabei als eine unterstützende Funktion angesehen.

gut	kritisch	Anregungen
THEMATISIERUNG Weiterentwickl. NACHVERDICHTUNG Stadtlsg. geben PARTIZIPATIVER ANSATZ	AUSWAHL DER SIEDLUNGEN WACHSTUMSBEZOGEN 1. SCHWACHWEICHTER 2. SCHWACHWEICHTER	MÖGLICHKEIT D. WEITERBEGLEITUNG (LMB, GEMEINDE...) GEMEINDEPOLITIK STÄRKER EINBINDEN Baulandgewinn- Bauland erweiterung nicht

Je nach Größe des Projektes und der Themenstellung können auch laufende Statusberichte an den begleitenden Ausschuss verlangt werden.

Dokumentation

Je nach Art des Projektauftrages wird die Dokumentation extern oder durch einen Mitarbeiter der Gemeinde erstellt. Um die Ergebnisse nachvollziehen zu können (Dichte-Berechnungen, Haushaltsdynamik etc.) ist möglichst lückenlose Dokumentation in Form von Skizzen und/oder Plänen sowie Grafiken und Gesprächsprotokollen anzustreben.

Die Dokumentation bildet auch die Grundlage für den Schlussbericht, sofern ein solcher gefordert ist.

B 4 Projektevaluierung

Bewertung der Zielerreichung, Stärken/Schwächen

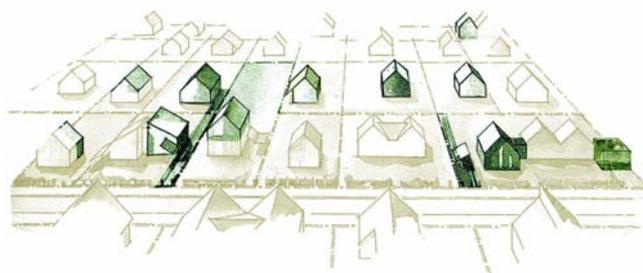
Die Evaluierung des Gemeindeprojekts stellt eine Schlussbewertung dar: Sind wir dort, wo wir hinwollten? Eine Evaluierung stellt mehr dar als das laufende Controlling. Die Evaluierung des Projekts wird gemeinsam vom Projektteam und dem Gemeinde-Ausschuss auf der Basis des Projektplans und der Zielsetzungen durchgeführt.

Das Projekt verfolgt nicht das Ziel, spektakuläre Neubauprojekte zu realisieren. Die Resultate werden auch nicht sofort sichtbar werden. Die langfristigen Ziele der Trendumkehr zu einer kontrollierten Innenentwicklung stehen im Vordergrund. Es ist auch nicht zu erwarten, dass alle in der Rechnung ausgewiesenen maximalen Reserven genutzt werden. Dazu besteht auch keine Notwendigkeit.

Gelingt es mit dem Projekt, erschlossene Siedlungen optimiert über einen längeren Zeitraum für die Schaffung von neuen Haushalten zu nutzen und gleichzeitig die Neuerschließung von Bauland zu minimieren bzw. zu verhindern, wäre ein wichtiges Ziel im Sinne des Flächensparens erreicht.



„Nachhaltige“ Entwicklungen greifen nur, wenn entsprechende Maßnahmen mit einem längeren Zeithorizont (mindestens 5 Jahre) versehen werden. Realisierte Projekte der „Innenentwicklung“ in Deutschland und der Schweiz zeigen, dass es einen Zeithorizont von 10 bis 20 Jahren benötigt, bis die Resultate in größerer Zahl in Form von Baumaßnahmen erkennbar werden. Viele Maßnahmen werden überhaupt nicht nach außen sichtbar, wenn z. B. interne Reserven optimierter genutzt werden.



Die Erreichung des Zieles, neue Haushalte in bestehenden Einfamilienhaus-Siedlungen zu schaffen, muss – so paradox es klingt – nicht mit aufwändigen Baumaßnahmen einhergehen, denn häufig genügen kleine Eingriffe.

C Formulare, Muster

Jedes Gemeindeprojekt hat seine lokalen Besonderheiten, die natürlich bei der jeweiligen Umsetzung berücksichtigt werden müssen. Dennoch kann es hilfreich sein, wenn es Vorlagen, Formulare und Muster gibt, die man einfach verwenden oder entsprechend im Hinblick auf die lokalen Bedürfnisse adaptieren kann. Im Folgenden finden sich entsprechende Formulare und Muster zu allen wichtigen Projektbausteinen:

Siedlungsgebiet Beispiel Datenblatt

BAU-LAND-GEWINN ohne Erweiterung

DATENBLATT 1.1

SIEDLUNGSGEBIET

Gemeinde	Siedlung	Datum der Aufn.	Blatt-Nr.
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

Straßennamen	Interne Nr.
<input type="text"/>	<input type="text"/>

BEBAUUNGSSTRUKTUR - LAGE

Lage im Gemeindegebiet	Beschreibung	Lage/Bezug	
<input type="text"/>		zentrale Lage	<input type="checkbox"/>
		Randlage (Ortsrand)	<input type="checkbox"/>
		Radiale Lage	<input type="checkbox"/>
		freie Lage (Trabant)	<input type="checkbox"/>

Topografie	Beschreibung	Gelände	
<input type="text"/>		ebenes Gelände	<input type="checkbox"/>
		Hanglage	<input type="checkbox"/>
		Terrassenlage	<input type="checkbox"/>
		unterschiedl. Gelände	<input type="checkbox"/>

BEBAUUNGSSTRUKTUR - ERSCHLIESSUNG

	ja	übersichtlich	ausreichend	Reserven	wirtschaftlich
MIV (Motor. Individualverkehr)	<input type="checkbox"/>				
ÖVn (Öffentlicher Verkehr nah)	<input type="checkbox"/>				
ÖVf (Öffentlicher Verkehr fern)	<input type="checkbox"/>				
Fuß-/Radwege gesondert	<input type="checkbox"/>				
	Beschreibung			Bewertung	
<input type="text"/>	<input type="text"/>			<input type="text"/>	

BEBAUUNGSSTRUKTUR - FREIRAUM / NATURRAUM

	ja	zusam.häng.	schutzwürdig	nutzbar	ursprüngl.	gestaltet
Siedlungsgebiet	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Siedlung Umgebung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Beschreibung (Topografie, Vegetation, Gewässer etc.)					Flächenverhältnis ca.%
<input type="text"/>	<input type="text"/>					
	Siedlung	<input type="text"/>	Freiraum	<input type="text"/>	Naturraum	<input type="text"/>

BEBAUUNGSSTRUKTUR - STÄDTEBAULICHE ASPEKTE

Dichtekennzahlen				
Dichte lt. Baurecht	Dichte vorhanden	Bebaut m2	Unbebaut m2	Bebaut/Unbebaut
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

Dominante Strukturen (Gebäudetypologie)	Beschreibung	Reserven
<input type="text"/>		vorhanden
		gering
		nicht vorhanden

BESONDERHEITEN

<input type="text"/>	Schutzzonen, Vorbehaltszonen etc.
----------------------	-----------------------------------

BAU-LAND-GEWINN ohne Erweiterung

DATENBLATT 1.3

SIEDLUNGSGEBIET

Gemeinde	Siedlung	Datum der Aufn.	Blatt-Nr.
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

Straßennamen	Interne Nr.
<input type="text"/>	<input type="text"/>

FOTODOKUMENTATION

Fotos digital	Nrn.	mit Umfeld	Straßenzüge	Luftaufnahme	Sonstige
<input type="text"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

PLANDARSTELLUNGEN

Gemeinde	Lage/Bezug Zentrum	<input type="checkbox"/>	Siedlung	Orientierung	<input type="checkbox"/>
	Verkehrliche Infrastruktur	<input type="checkbox"/>		Verkehrliche Infrastruktur	<input type="checkbox"/>
	ÖVM-Plan	<input type="checkbox"/>		Dichteverteilung	<input type="checkbox"/>

Siedlungsgebiet Beispiel Parzelle

BAU-LAND-GEWINN ohne Erweiterung

DATENBLATT 2.1

PARZELLE

Gemeinde	Siedlung	Datum der Aufn.	Blatt-Nr.
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Parzellennr.	Adresse	Einlagezahl	Interne Nr.
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

GRUNDSTÜCK

Topografie	Beschreibung	Topografie	
<input type="text"/>		ebenes Gelände	<input type="checkbox"/>
		Hanglage	<input type="checkbox"/>
		Einzellage	<input type="checkbox"/>
		2. Reihe (mit Zufahrt)	<input type="checkbox"/>

Bepflanzung	Beschreibung	Bepflanzung	
<input type="text"/>		natürliche Vegetation	<input type="checkbox"/>
		Nutzgarten	<input type="checkbox"/>
		Obstbaumbestand	<input type="checkbox"/>
		lebende Zäune	<input type="checkbox"/>

Freiräume, Einsehbarkeit/Zonierung	Beschreibung	Versiegelte Fl.	
<input type="text"/>		Anteil an Grundstück:	
		niedrig	<input type="checkbox"/>
		durchschnittlich	<input type="checkbox"/>
		hoch	<input type="checkbox"/>

BAULICHE GEBÄUDESTRUKTUR

Gebäudeteile	ja	Alter	Original	san.bedürft.	saniert	
Hauptbauteil	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Anbau	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Garagenanbau	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Garagenbau freistehend	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Gartenhaus/Werkstatt	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Bautyp		frei	doppel	reihen	mehrfam.	block
rechtlich	<input type="text"/>	<input type="checkbox"/>				
Bauweise		Ziegel/Putz	Ziegel/Holz	Holzbau	VWS-Fass.	Fertigteilhaus
		<input type="checkbox"/>				
Dachdeckung		Ziegel	Eternit	Blech	Flachdach	sonstiges
		<input type="checkbox"/>				

DICHTE

Baukennzahlen	Dichte lt. Baurecht	Dichte vorhanden	BGF	Bebaut m2	Grundstück m2
	<input type="text"/>				

Verteilung der Baumassen auf dem Grundstück	Beschreibung	Reserven	
<input type="text"/>		vorhanden	<input type="checkbox"/>
		gering	<input type="checkbox"/>
		nicht vorhanden	<input type="checkbox"/>

BESONDERHEITEN

Bewohnerstand (Großfamilie, Ausländer etc.)	Haustechnik (Heizmat., Kollektoren etc.)
<input type="text"/>	Werkstatt/Betrieb
	Kinderspieleinrichtungen
	Behinderteneinrichtungen

BAU-LAND-GEWINN ohne Erweiterung

DATENBLATT 2.2

PARZELLE

Gemeinde	Siedlung	Datum der Aufn.	Blatt-Nr.
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Parzellennr.	Adresse	Einlagezahl	Interne Nr.
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

FOTODOKUMENTATION

Fotos digital	Nrn.	Strassenseite	mit Nachbarn	Fassaden	Details	Sonstige
<input type="text"/>		<input type="checkbox"/>				

PLANDARSTELLUNGEN

Parzelle	Nachbarparzellen	<input type="checkbox"/>	Gebäude	Skizze	<input type="checkbox"/>
	Strassenanbindung	<input type="checkbox"/>		Bauplan	<input type="checkbox"/>

Siedlungsgebiet Beispiel Fotoblatt

BAU-LAND-GEWINN ohne Erweiterung

FOTOBLATT

PARZELLE

Gemeinde	Siedlung	Datum der Aufn.	Blatt-Nr.
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Parzellennr.	Adresse	Einlagezahl	Interne Nr.
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

FOTODOKUMENTATION



Beispiel Darstellung Siedlungsreserven/Maßnahmen

50m | 100m | 200m |



Bestand



Erweiterung maximal



Maßnahmen Siedlung

-  Freiflächen/Platz
-  Wald
-  Verkehr/Parkierung
-  Schallschutz

Bestand	Int. Res.	Ext. Res.	1G
100 %	29 %	83 %	2G

Beispiel Berechnung Dichtekennzahlen (GRZ, DPZ)

Bebbauung 2 Vollgeschosse, Dachgeschoss ausbaubar (DPZ=2,5 x GRZ)

Formular 3.0
STAND: 05.12.2003

Straße	Nr.	Parzellen- Nummer	Einlage- zahl	Grundst.- fläche	Unbebaute Fläche	Bebaute Fläche	Fläche GRZ- relevant	Fläche DPZ- relevant	Baufl. max. It. GRZ	Freifl. min. It. GRZ	Baufl. res. Reserve	GRZ max. It. Baurecht	GRZ It. Bestand	GRZ res. Reserve	DPZ It. Bestand	DPZ res. Reserve
x weg	1	1130	732	1385	1155	230	193	341	208	1177	15	0,15	0,139	0,011	0,246	0,129
x weg	2	1134	736	2198	1994	204	204	188	330	1868	126	0,15	0,093	0,057	0,086	0,289
x weg	3	1127	731	213	0	213	24	0	0	0	0	0,15	0,150	0,000	0,389	-0,014
z gasse 27		1128	731	1365	1341	24	237	614	237	1341	0	0,15	0,106	0,044	0,266	0,109
	Sume			1578	1341	237	237	1016	788	864	44	0,15	0,146	0,004	0,219	0,156
x weg	4	1133	735	1016	788	228	108	270	152	657	3	0,15	0,094	0,056	0,236	0,139
x weg	5	1121	726	773	680	113	113	170	116	900	59	0,15	0,164	-0,014	0,289	0,086
x weg	6	1132	734	1059	901	158	100	250	159	906	-15	0,15	0,202	-0,052	0,456	-0,081
z gasse 23	7	1119	724	1066	885	181	175	308	160	723	44	0,15	0,109	0,041	0,218	0,157
...										1468	259	0,15	0,000	0,150	0,000	0,375
y Straße	47	1020/2	657	851	661	190	172	388	128	723	-44	0,15	0,202	-0,052	0,456	-0,081
y Straße	48	1035	665	1149	972	177	125	250	172	977	47	0,15	0,109	0,041	0,218	0,157
y Straße	(50)/(52)	1038	999	1727	1727	0	0	0	259	1468	259	0,15	0,000	0,150	0,000	0,375
Summe				106277	91712	14565			16116	90161	3647		0,1333	0,0173	0,2407	0,1357
Wald		Durchschnitt:		1168	1008	160			177	991	40		0,000	0,000	0,000	0,000
Wald		1036	663	3438	3438	0	0	0	0	3438	0	0,00	0,000	0,000	0,000	0,000
Wald		1037	663	924	924	0	0	0	0	924	0	0,00	0,000	0,000	0,000	0,000

RES. (GRZ): 13% RES. (DPZ): 56%

RESERVEN:
 Dichtepotenzialzahl DPZ
 Geschosshöhenzahl GFZ
 Grundflächenzahl GRZ
 Baumassenzahl BMZ

Berechnung: Vollgeschosse abzgl. ungenutzter Flächen, genutzte Dachgeschossflächen mit 50% der Vollgeschossfläche*
 Berechnung: lt. ROG
 überbaute Grundfläche: Bauplatzfläche
 Baumasse: Bauplatzfläche

Anmerkung:
 BMZ : GFZ = 3 : 1
 bei GRZ: Geschosshöhe = 3 Meter

Faustregel
 Faustregel (lt. ROG 3,50 Meter)

* Einrechnung lt. ROG-Berechnung nicht relevant

Beispiel Berechnung Haushaltszahlen

Haushaltszahlen

Formular 4.0

STAND: 05.12.2003

Straße	Haus-Nr.	Interne Nr.	Parzellen- Nummer	Einlage-zahl	Einlage-zahl		Einzel	Doppel	2. Reihe	Versiegl. (1)(2)(3)	Reserven (1)(2)(3)(4)(5)	Haushalt		Haushalt neu extern
					bebaut	nicht bebaut						vorhanden	neu intern	
x weg	1	B8	1130	732	1		1			1	5		3	
x weg	2	B1	1134	736	1		1			1	5	1		1
x weg	3		1127	731	1		1			1	3	2	2	
z gasse 27			1128	731										
x weg	4		1133	735	1		1			2	3	2		
x weg	5		1121	726	1		1			2	5		1	
x weg	6	B10	1132	734	1		1			2	3	2		
x weg	7		1119	724	1		1			2	3	1	1	
z gasse 23														
x weg	(8)		1131	733		1				0	5			2
...														
...														
...														
y Straße	45		1020/1	656	1		1			1	2	1		
y Straße	46		1040	667	1		1			1	1	1		1
y Straße	47		1020/2	657	1		1	1		3	1	2		
y Straße	48	B5	1035	665	1		1			2	3	1	1	
y Straße	(50) (52)		1038	999		1				0	5			4
Summe/Mittelwert					74	16	73	1	5	1,3	3,4	97	28	81

Parzellen- Nummer	Einlage-zahl	bebaut	nicht bebaut	Einzel	Doppel	2. Reihe	Versiegl. (1)(2)(3)	Reserven (1)(2)(3)(4)(5)	Haushalt vorhanden	Haushalt neu intern	Haushalt neu extern
----------------------	--------------	--------	--------------	--------	--------	----------	------------------------	-----------------------------	-----------------------	------------------------	------------------------

Ges: 90 Ges: 74

1 niedrig 5 vorhanden
 2 durchschn. 3 gering
 3 hoch 1 nicht vorh.
Summe: 212%

Formular: Beispiel für Design Info-Abend

Info-Abend 1, ...

Detaildesign

Wann	Was	Wer	Methode	Requisiten
INFO- ABEND 19-20.30		Hauseigentümer im Untersuchungs- gebiet		1 Video-Beamer 1 Leinwand 1 Flipchart Digitalkamera
19.00 Uhr	Begrüßung, Zeitplan - Vorstellung Projektteam	Moderator	Input (Auflegen Vormerkzettel)	Plakat mit Zeitplan
19.10 Uhr	Begrüßung Gemeinde - Darlegung Interesse Gemeinde - Beschreibung Gebiet	Bürgermeister/in	Input	
19.20 Uhr	Projektziele, -inhalte - Warum dieses Projekt? - Interesse Eigentümer/Gemeinde - Beispiele	Projektleiter/in	Präsentation (PPP oder mit Plakaten)	Video-Beamer oder Plakate
19.45 Uhr	Art der Teilnahme-Möglichkeit - Erwartungen des Projektteams (Interview, Beratungster- min)tümer + Gemeinde	Projektleiter/in	Input	
19.50 Uhr	Anfragen, Diskussion, Wünsche	Projektteam alle Teilnehmer	Fragen, Antworten (Moderation u. Mitschrift)	Packpapier
20.15 Uhr	Blick in die Zukunft - wie geht es weiter? - To Do's: (wer? macht was? bis wann?)	Bürgermeister/in und/oder Projektleiter alle Teilnehmer	Input; Sammeln per Zuruf Präsentation Vormerkzettel (Bitte zum Ausfüllen)	Packpapier mit 3 Spalten
20.25 Uhr	Verabschiedung	Bürgermeister/in		
20.30 Uhr	Ende			

Formular: Beispiel für Einladung Info-Abend

>Briefkopf Gemeinde<

Datum

RUNDSCHREIBEN

An alle Grundstücks- und Hauseigentümer im Bereich

Betrifft: **Modernisierung und Erweiterung von Einfamilienhäusern
Einladung zu einem „Info-Abend“**

Sehr geehrte Damen und Herren!

Neuen Wohnraum schaffen ohne weiteres Bauland zu erschließen ist für viele Gemeinden – auch für ... – ein ernstes raumordnerisches Anliegen geworden. Ein Gemeindeprojekt untersucht nun die Möglichkeiten der bedarfsgerechten Erneuerung und Anpassung älterer Einfamilienhäuser durch umbauen, erweitern und aufstocken. Ein Projektteam bearbeitet dabei ein entsprechendes Siedlungsgebiet und stellt Know-how kostenlos zur Verfügung.

In der Beilage übermitteln wir Ihnen ein Infoblatt, worin die Projektziele näher erläutert sind. Auch wenn Sie sich nicht aktuell mit baulichen Veränderungsmaßnahmen beschäftigen, würden wir uns freuen, wenn Sie dem Team für Auskünfte zur Verfügung stehen würden.

Seitens der Gemeinde ... dürfen wir Sie daher recht herzlich zu einem ersten Info-Abend am

Freitag, den 12. Mai 2003 um 19 Uhr im Gemeindesaal

recht herzlich einladen.

Wir ersuchen um zahlreiche Teilnahme und freuen uns auf einen interessanten, anregenden Abend. Falls Sie interessiert sind, aber nicht kommen können oder wollen, teilen Sie es uns (oder gleich dem Projektteam) bitte mit.

Mit freundlichen Grüßen

Der Bürgermeister

Kontakt Projektteam: ..., Straße, Tel/Fax ...

Formular: Beispiel für einen Gesprächsleitfaden/Fragebogen

Gesprächsleitfaden/Fragebogen Hauseigentümer/innen:

Ort/Adresse:

Kontakt/Name:

Interviewer/in:

Erklärungen zum Interview: z. B. Anonymität, Auswertung

Haus

H 0) Jahr der Errichtung?

H1) Wie viel (ausgebaute) Nutzfläche/m² hat Ihr Haus (ohne Keller)?

- bis 100 m²
- 101-120 m²
- 121-150 m²
- über 151 m²

H2) Hat das Haus einen Keller?

- ja nein

Wenn ja, wie groß ist der Keller?

- bis 20 m²
- 21-50 m²
- 51-70 m²
- über 70 m²

H3) Gibt es einen ausbaubaren Dachboden?

- ja nein

Wenn ja, wie groß ca.?

- bis 10 m²
- 11-30 m²
- 31-50 m²
- über 50 m²

H4) Wie viele Zimmer hat Ihr Haus?

- 3
- 4-5
- 6 und mehr

H5) Haben Sie Ihr Haus... (*Mehrfachantworten möglich*)

- neu gekauft (Erstbezug)
- gebraucht gekauft
- das Grundstück geerbt/geschenkt bekommen
- das Haus geerbt/geschenkt bekommen
- selbst gebaut
- sonstiges: _____

H6) Haben Sie – seit Sie das Haus bewohnen – eine Sanierung durchgeführt?

- ja nein (*springen zu Frage H9*)

H7) Wenn ja, welche der folgenden Sanierungsmaßnahmen haben Sie durchgeführt?

- Wärmedämmung
- Heizung
- Dach
- Fassade

- Fenster
- Sanitäre Einrichtungen
- sonstige: _____

H8) Wie zufrieden sind Sie mit den Sanierungsergebnissen?
Ich bin mit den Ergebnissen...

1	2	3	4
sehr zufrieden	eher zufrieden	eher nicht zufrieden	gar nicht zufrieden

H9) Wenn nein, welche der folgenden Sanierungsmaßnahmen wären erforderlich?

- Wärmedämmung
- Heizung
- Dach
- Fassade
- Fenster
- Sanitäre Einrichtungen
- sonstige: _____

H10) Warum waren/sind die Sanierungsmaßnahmen erforderlich? Weil...
(Mehrfachantworten möglich)

- das Haus bauliche Mängel aufweist
- alte oder kaputte Teile repariert oder ersetzt werden müssen
- die Ausstattung nicht mehr den heutigen Standards entspricht
- Ausstattung und Raumaufteilung nicht Ihren Bedürfnissen entsprechen
- sonstiges: _____

Nachfragen: Was entsprach nicht? Was wurde geändert und warum?

H11) Wie sehr sind Sie mit Grundriss und Raumaufteilung zufrieden?

1	2	3	4
sehr zufrieden	eher zufrieden	eher unzufrieden	sehr unzufrieden

H12) Ist eine Erweiterung, Umnutzung, Teilung des Hauses/Grundstücks Ihrer Einschätzung nach möglich?

- gut möglich
- teilweise möglich
- nicht möglich

Garten, Balkon oder Terrasse

G1) Wie wichtig ist Ihnen der eigene Garten?

1	2	3	4
sehr wichtig	eher wichtig	eher unwichtig	sehr unwichtig

G2) Für welche Aktivitäten nutzen Sie hauptsächlich ihren

	Aktivitäten
Garten	
Balkon (wenn vorh.)	
Terrasse (wenn vorh.)	

G3) Wie viele PKW gibt es in Ihrem Haushalt? _____ Stk.

G4) Wie ist die Garagierung gelöst? Gibt es...

- 1 abgeschlossene Garage Parkdeck (1 od. 2)
 Doppelgarage freier Stellplatz

Bewohner/innen

B1) Leben Sie in diesem Haus...

- alleine
 Paar mit Kind/ern
 Paar ohne Kind
 alleinerziehend mit Kind/ern
 sonstiges: _____

B2) Welchen Beruf üben Sie aus?

FRAU

Bezeichnung: _____

- selbstständig
 angestellt
 Karenz (derzeit)
 Pension
 arbeitslos
 Hausfrau (derzeit)

MANN

Bezeichnung: _____

- selbstständig
 angestellt
 Karenz (derzeit)
 Pension
 arbeitslos
 Hausfrau (derzeit)

B3) Darf ich Sie auch nach Ihrem Alter fragen? _____

B4) Seit wann leben Sie schon in dem Haus?

- da geboren/Kindheit hier verbracht
 seit _____ Jahr(en)

B5) Wie beurteilen Sie Ihr Wohngebiet? Ist es besser oder schlechter als die anderen Gebiete der Umgebung, oder ist es gleich gut?

1	2	3
besser	gleich	schlechter

B 6) Welche Beschreibung trifft am ehesten das Verhältnis zu Ihren Nachbarn?

- kein Kontakt**
 beschränkt auf Grüßen
 hin und wieder kurze Gespräche
 gegenseitige Besuche od. gemeinsame Aktivitäten

Blick in die Zukunft

Z1) Für wie lange wollen Sie in diesem Haus bleiben?

- 3 Jahre
 5 Jahre
 10 Jahre und länger
 für immer (*springen zu Frage Z4*)
 weiß nicht

Z2) Wenn Sie aus diesem Haus ausziehen, in welcher Wohnform würden Sie zukünftig am liebsten wohnen?

- Wohnung
 Einfamilienhaus
 Reihnhaus
 sonstiges: _____
 weiß nicht

Z3) Und wo soll dieser neue Wohnort sein

- in der Stadt
- am Stadtrand
- am Land
- weiß nicht

Z4) Welche Entfernung zu Ihrem Arbeitsplatz würden Sie in Kauf nehmen bzw. was wäre für Sie nicht mehr vertretbar?

Ich würde lieber wegziehen, wenn mein Arbeitsplatz hin und retour

- mehr als 1 Stunde entfernt ist
- 2 Stunden entfernt ist
- 3 Stunden entfernt ist

Z5) In welchem der folgenden Punkte sollte Ihr Haus verbessert werden?

(Mehrfachantworten möglich)

- erledigen notwendiger Instandhaltungsarbeiten
- Ausbau für Kinder
- Ausbau für (Groß-)Eltern
- Teilung mit 2 getrennten Eingängen
- Bau einer Garage (PKW, Fahrrad, Motorrad)
- Umbau für Vermietung
- Schaffung eines Arbeitsplatzes
- Home-Office
- Gewerbe
- sonstiges: _____

Z6) Welchen Wert legen Sie darauf, dass etwaige Veränderungen einer ökologischen Bauweise entsprechen?

- großen Wert
- keinen Wert

Z7) Welche Voraussetzungen müssen für einen Um- od. Ausbau gegeben sein?

- Eigenfinanzierung
- Förderung
- Gesundheit
- sonstige: _____

Z8) Haben Sie an der Verbesserung ihres unmittelbaren Wohnumfeldes (Straße, Platz, Grüngestaltung etc.) Interesse?

- ja nein

Z9) Was stört Sie im unmittelbaren Wohnumfeld (Straße, Platz, Grüngestaltung etc.)?

Wie wird das Haus aus Ihrer heutigen Sicht in 10 Jahren aussehen?

Z10) Wer wird in 10 Jahren da wohnen?

Z11) Was wird sich in 10 Jahren baulich verändert haben?

Herzlichen Dank !

Nützliche Adressen

Erfolgen im Zuge der Publikation

Literaturtipps

Erfolgen im Zuge der Publikation
