

Man kann von seinem Garten auch mehr haben, als den Mindestabstand - und dafür weniger zahlen

Martin Schönherr

Wie bekannt, sind die höchsten Wohnbauförderungssätze¹ zu bekommen, wenn der durchschnittliche Grundverbrauch der Wohneinheit unter 350 m² liegt. Dass das auch bei Eigenheimen möglich ist, beweisen umgesetzte Bauvorhaben in verdichteter Bauweise im gesamten Alpenraum².

Wenn es darum geht, diese bereits vorhandenen und erprobten Möglichkeiten bei der Befriedigung der eigenen Wohnbedürfnisse umzusetzen, wird jedoch oft gezweifelt, ob die angestrebte Verdichtung nicht mit einem Verlust an Privatsphäre in den eigenen vier Wänden und der Nutzbarkeit des eigenen Gartens einhergeht.

Dass dem nicht so ist, zeigt ein Beispiel in der Ausgabe von Architektur Aktuell, Heft 348, März 2009, in dem ein Einfamilienhaus in Wien³, geplant von den Architekten Hubmann & Vass, präsentiert wird. Auf den ersten Blick mag das Bauwerk gar nicht so bodensparend aussehen. Die Kontrolle der Bauwerksfläche zuzüglich notwendiger Freiflächen bei Fensterfronten zeigt jedoch, dass dieses Objekt auf einer Grundstücksfläche von knapp 300 m² errichtet werden könnte⁴.

Allen Bauherren, die planen, ein Haus neu zu errichten, ebenso wie den Gemeinden, die zum wiederholten Mal ein herkömmliches Einfamilienwohngebiet projektieren, wird dieser Beitrag und die folgenden Beispiele (siehe auch Linktips in den Referenzen, v.a. aus der Nextroom-Architekturdatenbank) ans Herz gelegt.

Freiraum, Privatsphäre und hohe Förderungen - ist es nicht *das*, von dem jeder für sein eigenes Wohnumfeld geträumt hat?

¹ Wohnbaufibel 2009,

<http://www.tirol.gv.at/fileadmin/www.tirol.gv.at/themen/bauen-und-wohnen/wohnbauforderung/downloads/wohnbaufibel-2009.pdf>

² In Tirol sind als Beispiele zu nennen:

Reihenhausanlage Patriasdorf (Lienz, arch. Jungmann/Suntiger), Siedlung Mooserkreuz (St. Anton, Arch. Rainer), Siedlung Pumpligahn (Innsbruck, Arch. Fritz) etc.

³ Eine Beschreibung des Objekts „Haus am Wolfersberg“ findet sich auch in der Nextroom - Architekturdatenbank:

<http://www.nextroom.at/building.php?id=31113>

⁴ Das „Haus am Wolfersberg“ ist tatsächlich auf einem ca. 640 m² großen Grundstück errichtet. Von diesem kann man aber ca. 1/3 (mit bestehender Bebauung) als für die Raumbildung um den Neubau als irrelevant werten. Von den verbleibenden ca. 400 m² ist wiederum ein 4m-Streifen lediglich für die Abstände der offenen Bauweise und die Bildung eines Vorgartens notwendig, da auch in diesem Gebiet noch die frei stehende Einfamilienhausbebauung vorherrscht, sodass letztendlich 300 m² Grundfläche für Haus und notwendige Freiflächen übrig bleiben.

Die Ausgangslage: Was noch heute leider passiert

Knapper Raum und hohe Grundstückskosten zwingen zu immer kleineren Grundstücken. Umgesetzt darauf wird weiterhin der Traum des frei stehenden Einfamilienhauses.

Vom „Frei-Stehen“ bleiben jedoch immer häufiger nur die Mindestabstandsflächen übrig, die mangels ausreichender Privatsphäre im Garten meist mit der „ortsüblichen“ Thujenhecke bepflanzt werden. Diese Art der Hecke entsteht meist, wenn eigentlich beabsichtigt ist, um das Grundstück eine drei Meter hohe Mauer anzulegen, was aber aufgrund raumordnungs- und bauordnungsrechtlicher Vorgaben nicht ohne weiteres erlaubt ist.

Zugleich wird der eigene Garten durch überdimensionale Vordachkonstruktionen für Terrassen abgeschattet, die auf freiem Feld ihre Berechtigung als Wetterschutz haben mögen, nicht jedoch im dichten Siedlungsgebiet.

Der Traum ist sowohl hinsichtlich des finanziellen Aufwands als auch der damit erreichten vergleichsweise geringen Wohnqualität zum Albtraum geworden.

Einzelne Vorstöße in die richtige Richtung

- Wettbewerbsbeitrag Wohnbebauung Birchfeld, Gemeinde Mutters, 2009

Im Jahre 2009 fand ein Wettbewerb für die Bebauung eines größeren Siedlungserweiterungsgebietes in Mutters bei Innsbruck statt⁵. In die engere Wahl kamen zwei Projekte, die zu interessanten Diskussionen in der Jury führten.

Bemerkenswert ist dabei das Projekt von Arch. Martin Scharfetter⁶, der eine Gartenhofhaussiedlung⁷ konzipierte, deren siedlungsplanerische Qualität es zulässt, die einzelnen Bauwerke nicht unbedingt aus der Hand eines einzelnen Architekten planen zu lassen, sondern deren Typologie so stark ist, dass durchaus jeder im Rahmen einer entsprechenden Bebauungsplanvorgabe seine eigenen Gestaltungswünsche umsetzen kann, ohne dass die Siedlung im Gesamtbild leidet.

Die Siedlung ist so geplant, dass mit dieser Typologie sowohl eine herkömmliche Straßenerschließung (Parken beim eigenen Haus) als auch zeitgemäße Lösungen (Sammelgaragen und autofreies Wohnen) umgesetzt werden können.

Die Anordnung der Gebäude bietet windgeschützte und vor neugierigen Blicken abgeschottete Gärten und die Möglichkeit zur Gestaltung halböffentlicher Bereiche vor den einzelnen Häusern.

⁵ Architekturwettbewerbe: <http://www.architekturwettbewerbe.at/competition.php?id=523>

⁶ Architekturwettbewerbe: <http://www.architekturwettbewerbe.at/competition.php?id=523&cid=3169&sort=number#>

⁷ Allgemein bezeichnet man solche Häuser als Atrienhäuser, doch wird der Begriff den Nutzungsmöglichkeiten, die sich aus dem Typus ergeben, nicht gerecht. Daher wurde der ebenfalls in der Fachliteratur übliche sprechende Begriff „Gartenhofhaus“ verwendet.



Abb. 1: Arch. Martin Scharfetter, Gartenhofsiedlung Birnfeld in Mutters: Das Demonstrationsmodell zeigt L - förmige Baukörper, die durch verschiedene Orientierungen zu kleinen oder größeren Atrien (Höfen) zusammengefügt werden. Durch die Hanglage entsteht außerdem ein Eingangsgeschoß, in dem Lagerräume und Stellplätze untergebracht werden können.

▪ Beispiele von Gartenhofhaus-Siedlungen in Deutschland und Österreich

Unweit des Abteibergs in Mönchenglöblich entsteht gerade die kleine Siedlung *Quartier am Vituspark*⁸ (Planung: Büro Schrammen). Der Entwurfsgedanke ist programmatisch und die einzelnen Häuser wurden hier sehr konsequent durchgestaltet. Vor allem die Patiohäuser⁹ zeigen, wie mit starker Durchgrünung und geringer Höhenentwicklung hohe Nutzungsdichten im Einfamilienhausbau (Nutzflächendichte ca. 0,5) erreicht werden können.

Bemerkenswert sind auch die Siedlungen *Alphawolf*¹⁰ und *Liquid Sky*¹¹ in Graz, die vom Architekturbüro Pentaplan entworfen wurden. In beiden wurden Siedlungs- bzw. Bauwerksteile in überzeugender Qualität als Atrienhäuser ausgeführt.

Roland Rainer hat in der *Wohnanlage Tamariskengasse*¹² in Wien ein kleineres Gartenstadtkonzept (als das in Puchenau bei Linz) in jüngerer Zeit umgesetzt. Auch hier wurden Teile der Anlage als Hof bzw. Atrienhäuser ausgeführt.

⁸ Patiohäuser und Hofhäuser am Karl Bartholdweg: http://www.quartieramvituspark.de/index.php?article_id=6

⁹ Patiohäuser sind Häuser, deren Belichtung der Aufenthaltsräume zur Gänze über einen Innenhof umgesetzt wird. Der Begriff „Patio“ ist dem Spanischen entlehnt und bezeichnet den Innenhof eines Hauses.

¹⁰ <http://www.grazpoint.at/referenzen/alphawolf>, <http://www.nextroom.at/building.php?id=19376>

¹¹ <http://www.nextroom.at/building.php?id=18811>

¹² <http://www.nextroom.at/building.php?id=2618>

- Beispiele bestehender Einzelbauten, deren Typologien „das Zeug zur maßvollen Verdichtung“ haben

Bei Gartenhofhäusern, die als Einzelobjekte umgesetzt werden, krankt es meist daran, dass einerseits eine konsequente Umsetzung möglich wäre, dann aber doch auch Fenster nach „außen“ zusätzlich eingeplant werden, da ja ohnehin die Mindestabstandsflächen erhalten bleiben müssen. Auch das eingangs erwähnte Beispiel der Architekten Hubmann & Vass gehört dazu. In der Folge werden exemplarisch einige aktuelle und ältere Beispiele aufgezählt, die im Grundriss so gestaltet sind, dass dieser auch in einer geschlossenen Bauweise¹³ gut verwendet werden könnte.

*Haus Prandstetter - Aldrans (A)*¹⁴

von Arch. Horst Parson– 1986

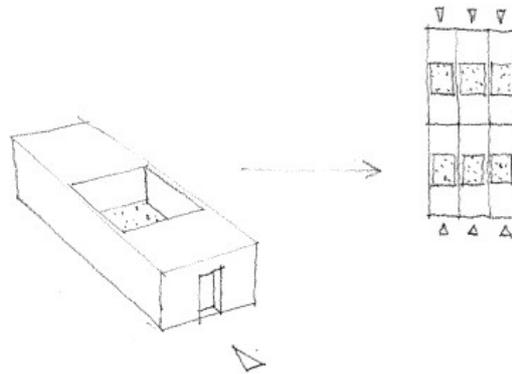


Abb. 2: Systemskizze: Durch die Einsenkung in den Hang ist dieses Objekt der Archetypus eines Atriumhauses. Es hat nur auf einer Seite Öffnungen und ist dreiseitig eingeschüttet. Damit lässt sich dieser Bautyp, wie skizziert, kombinieren und stellt die konsequenteste Umsetzung des Atriums bzw. Gartenhofs als reiner Patio dar. Arch. Parson selbst hat in einer damaligen Entwurfszeichnung die Kombination mehrerer solcher Häuser dargestellt.

*Haus H., Rorschachberg (CH)*¹⁵

von Arch. Rainer Köberl, Paul Pointecker - 2006

*Atriumwohnhaus Frei Heinzle - St. Margrethen (CH)*¹⁶

von Arch. Nik Bucher - 2005

*Einfamilienhaus Schwechat - Schwechat (A)*¹⁷

von Arch. Jürgen Radatz - 2009

¹³ Unter „geschlossener Bauweise“ wird in diesem Zusammenhang das unmittelbare Aneinanderbauen (mit Ausnahme der Eingangsseite) der betreffenden Objekte verstanden

¹⁴ <http://www.nextroom.at/building.php?id=1023>

¹⁵ <http://www.nextroom.at/building.php?id=19308>

¹⁶ <http://www.nextroom.at/building.php?id=29114>

¹⁷ <http://www.nextroom.at/building.php?id=32757>

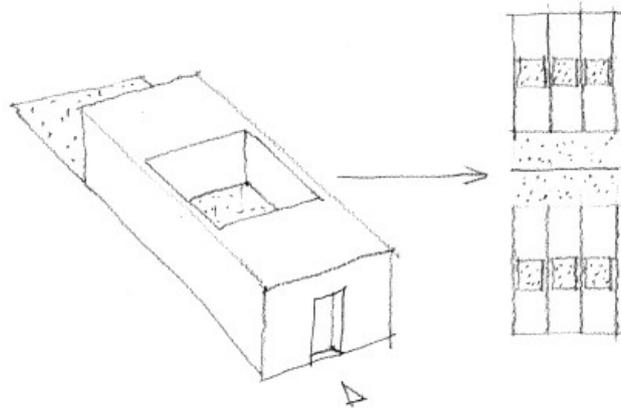


Abb. 3: Systemskizze: Die drei aufgezählten Beispiele lassen sich als Reihenhäuser in zwei Baureihen mit gemeinsamen Höfen umsetzen. Die Höfe sind notwendig, da einzelne Aufenthaltsräume auch von der Fassade her, die der Eingangsseite gegenüber liegt, wesentliche Belichtungsflächen erhalten.

*Haus Graber - Absam (A)*¹⁸

von Arch. Gerhard Blasisker – 2002

*Zubau EFH Schedler - Niederösterreich (A)*¹⁹

von a-plus - 2009

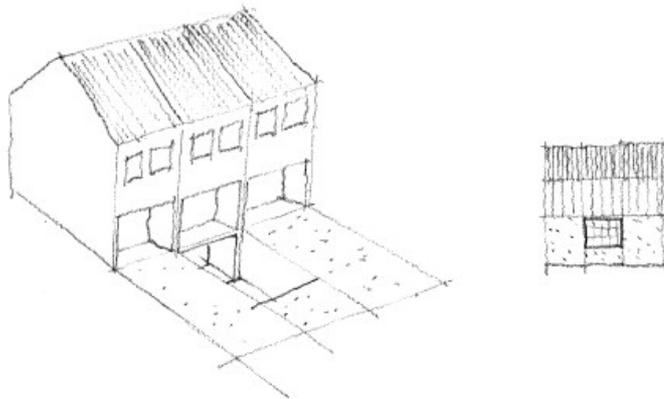


Abb. 4: Diese beiden Objekte zeigen, wie mit einem Atrium Bestände erweitert werden können. Hier wird ein abgesenkter Gartenhof geschaffen, um die Kelleräumlichkeiten des Hauses besser nutzen zu können.

Gesetzliche Rahmenbedingungen und nächste Schritte

Man könnte angesichts der baurechtlichen Situation schon eine gewisse Mutwilligkeit in der Gesetzgebung unterstellen, da die hier gezeigten Lösungen im Rahmen der Standardregelung „offene Bauweise“ nicht möglich sind und vor allem, weil im Zweifel in der Praxis ein Siedlungsgebiet eher mit offener Bauweise als mit geschlossener Bauweise belegt wird.

¹⁸ <http://www.nextroom.at/building.php?id=17801&inc=home>

¹⁹ <http://www.nextroom.at/building.php?id=33419>

Oft wird angenommen, dass die geschlossene Bauweise nicht generell festgelegt werden könne, weil die Wohnqualität darunter litte. Die vorher aufgezählten Beispiele zeigen aber, dass das nicht der Fall ist.



Abb. 5, Arch. Köberl / Pointecker: Haus H., Rorschachberg (CH), Photo: Lukas Schaller (www.lukasschaller.at/), mit freundlicher Genehmigung von Architekt Köberl (<http://www.rainerkoeberl.at/>): Das geräumige Atrium bildet einen windgeschützten intimen Freibereich für die Bewohner; kein Abstandsgrün, sondern wirkliche Erweiterung des Wohnraumes unter freiem Himmel.

Es gibt Bestrebungen seitens der Tiroler Architektenschaft, auf die Gestaltung der Ausnahmeregelungen²⁰ in der offenen Bauweise gem. § 6 Tiroler Bauordnung so einzuwirken, dass zumindest eine teilweise ebenerdige Verbauung der Mindestabstandsflächen für Wohnzwecke erfolgen darf.

Bang um die „Wohnqualität“ braucht einem angesichts solcher Bestrebungen nicht werden, da die Regelungen zur Belichtung der Aufenthaltsräume und zum nachbarschaftlichen Brandschutz (OIB-Richtlinien²¹) streng sind und Wildwuchs mit mangelnder Qualität ausschließen.

²⁰ Bereits jetzt dürfen in einem bestimmten Umfang Bauten in den Mindestabstandsflächen errichtet werden – allerdings nur Ställe (!) und Lager.

²¹ Z.B. wurde in der Richtlinie Nr. 3, Pkt. 9.2. des Österreichischen Instituts für Bautechnik (OIB-Richtlinie) zur Belichtung der Aufenthaltsräume festgelegt: „Zumindest eines dieser Fenster muss in 120 cm Höhe eine freie waagrechte Sicht nach außen von nicht weniger als 6 m, normal zur Fassade gemessen, ermöglichen.“ Diese Regelung bedeutet, dass Patios (Gartenhöfe u.ä.) faktisch nicht schmaler als 6 m ausgeführt werden können.