

# MODERNES LEBEN UND WOHNEN

ZUKUNFTSORIENTIERTE  
WOHNMODELLE FÜR  
JUNGE ERWACHSENE  
IM LÄNDLICHEN RAUM

# INHALT

- 3 Vorwort
- 4 Einleitung
- 5 Gebrauchsanleitung
  
- 7 **DIE ERSTE WOHNUNG**
- 8 Startwohnungen
- 9 Jugend-WG
- 10 Wohnjoker Kalkbreite
- 12 Wohn-Loft im Supermarkt
  
- 15 **DYNAMISCHE LEBENSPHASEN**
- 16 Stadtvillen Metzgerbildstraße
- 18 Stair Case Study House
- 20 Dachausbau Linz
- 21 Raumschicht Sütten
- 22 Minimalhaus
- 24 Bau in meine Lücke
- 26 Modulhäuser AllQuartier
  
- 29 **GEMEINSCHAFT & NACHHALTIGKEIT**
- 30 Gemeinsam in Clusterwohnungen
- 32 Wohnen am Bauernhof
- 33 Stafelalp
- 34 Co-Housing Pomali
  
- 37 **WOHNEN UND MEHR**
- 38 Co-Working Neubruck
- 40 SmartUp Co-Working & Co-Housing
- 41 Urbanes Wohnen
- 42 Wohnanlage Eppan
- 44 Bebauung Hirschenwiese
- 45 Siedlung Dorfbach
  
- 46 Bildverzeichnis
- 47 Literaturverzeichnis

## IMPRESSUM

### Medieninhaber und Herausgeber:

Amt der Oö. Landesregierung | Direktion Präsidium, Oö. Zukunftsakademie  
Kärntnerstraße 10–12, 4021 Linz, Austria | Tel.: +43 732 7720 14402  
E-Mail: zak.post@ooe.gv.at, www.ooe-zukunftsakademie.at | DVR: 0069264

**Redaktionsteam:** DI Richard Steger (Kunstuniversität Linz), Mag. Dr. Johann Lefenda, MA  
DI Günther Humer, MSc, Mag. Josef Neuböck, Sylvia Aistleitner (Oö. Zukunftsakademie)  
Mag.ª Sonja Hackl (Regionalmanagement OÖ GmbH / Geschäftsstelle Steyr-Kirchdorf)  
Mag. Johannes Brandl (SPES Zukunftsakademie)

**Foto Titelseite:** Uwe Scholz

**Grafische Gestaltung:** Gerald Pilz

**Korrektur:** Merle Rüdiger

**Druck:** Druckerei Haider Manuel e.U.

**Ersteller:** Kunstuniversität Linz – Abteilung „die Architektur“, Prof. Roland Gnaiger, DI Richard Steger

**Team:** DI Richard Steger, Mag. Maria Zamut, Mag. arch. Ann-Kathrin Freude, Barbara Friesenecker

## kunstuniversität linz

Universität für künstlerische und industrielle Gestaltung

im Auftrag der Oö. Zukunftsakademie in Kooperation mit der Regionalmanagement OÖ GmbH  
Geschäftsstelle Steyr-Kirchdorf und der SPES Zukunftsakademie

**Genderhinweis:** Wir legen großen Wert auf geschlechtliche Gleichberechtigung.

Aufgrund der Lesbarkeit der Texte wird bei Bedarf nur eine Geschlechtsform gewählt.

Dies impliziert keine Benachteiligung des jeweils anderen Geschlechts.

1. Auflage 2017 | Alle Rechte vorbehalten.

Die vorliegende Publikation ist urheberrechtlich geschützt.

Vorbehaltlich Änderungen, Irrtümer und Druckfehler.

# VORWORT



Junge Menschen sind das Zukunftspotenzial für den ländlichen Raum. Urbane Räume haben angesichts ihrer vielfältigen Bildungs-, Arbeits-, Wohn- und Freizeitmöglichkeiten eine hohe Anziehungskraft für junge Erwachsene. In der Lebensphase zwischen 20 und 35 Jahren werden lebensprägende und weitreichende Entscheidungen hinsichtlich Beruf, Familie und dauerhaftem Wohnort getroffen. In diesem Alter werden erste Wurzeln für das weitere Leben geschlagen. Oft fällt die Entscheidung zugunsten der städtischen Räume aus.

Bedarfsorientierte, attraktive und leistbare Wohnformen sind ein großes Thema für junge Erwachsene im ländlichen Raum.

Das unterstreichen die Ergebnisse der von der Oö. Zukunftsakademie beauftragten Studie „Weggehen. Zurückkommen. Verbunden bleiben.“ über das Wanderungs- und Bleibeverhalten junger Menschen in peripheren ländlichen Regionen aus dem Jahr 2014. Darin wurden für einen Wegzug aus einer ländlichen Region drei wichtige Gründe genannt: das Fehlen eines adäquaten Arbeitsplatzes, geringe Ausbildungsmöglichkeiten und mangelnde Wohnangebote bzw. kaum leistbare Wohnungen.

Nur wenn es gelingt, die ländlichen Lebensräume für junge Menschen entsprechend ihren spezifischen Lebens- und Wohnbedürfnissen attraktiv zu gestalten, können Perspektiven zum Bleiben und Zurückkommen geschaffen werden. Viele würden gerne, entgegen dem Urbanisierungstrend, vor Ort wohnen bleiben oder nach der Ausbildung bzw. nach ersten Berufserfahrungen zurückkommen. Gerade gut ausgebildete junge Menschen schätzen die Naturverbundenheit, wollen ökologiebewusst leben oder haben eine emotionale Verbundenheit zum Landleben. Die digitalisierte Arbeitswelt eröffnet zudem auch am Land sinnstiftende Arbeits- und attraktive Karrierechancen.

Die Oö. Zukunftsakademie hat daher an die Kunstuniversität Linz – Abteilung „die Architektur“ – eine Studie zur Recherche geeigneter Wohnmöglichkeiten, die insbesondere dem dynamischen Lebensstil junger Erwachsener zwischen 20 und 35 Jahren entsprechen, in Auftrag gegeben. Der Hauptfokus liegt dabei auf inspirierenden Wohnideen und zukunftsorientierten Wohnformen, die den Bedürfnissen der jungen Erwachsenen im ländlichen Raum bestmöglich entsprechen und somit Perspektiven zum Bleiben und Zurückkommen vermitteln.

Das vorliegende Handbuch skizziert eine bunte Vielfalt an attraktiven Wohnlösungen für junge Erwachsene. Es dient als Ideengeber, um auch andere Wohnmöglichkeiten anzudenken, urbane Elemente zu integrieren oder Neues zu wagen. Lassen Sie sich inspirieren und gestalten Sie die Zukunft des ländlichen Raums mit!

Mag. Thomas Stelzer  
Landeshauptmann

# EINLEITUNG

Das Wohnen junger Erwachsener ist ein Zukunftsthema für den ländlichen Raum. Viele der vorhandenen Wohnformen entsprechen derzeit nicht den Wünschen und Bedürfnissen junger Erwachsener im Alter zwischen 20 und 35 Jahren. Deshalb hat sich die Oö. Zukunftsakademie gemeinsam mit dem Regionalforum Steyr-Kirchdorf intensiv mit diesem Thema befasst.

Hintergrund sind die Ergebnisse der von der Oö. Zukunftsakademie beauftragten Studie „Weggehen. Zurückkommen. Verbunden bleiben.“ über das Wanderungs- und Bleibeverhalten junger Menschen in peripheren ländlichen Regionen aus dem Jahr 2014. Als wichtiger Grund für einen Wegzug aus einer ländlichen Region wurde neben dem Fehlen eines adäquaten Arbeitsplatzes und begrenzten Ausbildungsmöglichkeiten insbesondere ein mangelndes bzw. kaum leistbares Wohnungsangebot genannt.

Arbeitsplätze und höhere Bildungsangebote sind von ländlichen Gemeinden nur schwer zu beeinflussen bzw. von der Lage oder Erreichbarkeit abhängig. Infrastruktur- und Mobilitätsthemen haben in der Regel einen mittel- bis langfristigen Horizont und sind daher für Gemeinden nur bedingt gestaltbar. Um jungen Erwachsenen das Dableiben und Zurückkommen zu erleichtern bzw. zu ermöglichen, können ländliche Gemeinden am ehesten das Thema Wohnangebote durch kurzfristige, effektive Maßnahmen beeinflussen.

Die Ergebnisse und Erkenntnisse der genannten Studie wurden im Rahmen eines „Regionalen Agenda 21“-Prozesses in der Region Steyr-Kirchdorf als Basis für die Weiterarbeit genutzt. So wurde eigens eine Fokusgruppe mit jungen Erwachsenen eingerichtet, um zu erarbeiten, welche Bedürfnisse junge Erwachsene haben und welche Maßnahmen Gemeinden setzen können, damit sich diese vor Ort wohlfühlen. Daraus wurde der Gemeindecheck „Modernes Landleben“ entwickelt, mit dem Gemeinden überprüfen können, wie attraktiv sie für junge Erwachsene sind.

Aber welche Wohnformen muss eine Gemeinde bzw. Region schaffen, um dem dynamischen Lebensstil junger Erwachsener zwischen 20 und 35 Jahren gerecht zu werden? Derzeit stehen jungen Erwachsenen in ländlichen Gemeinden nur wenige Möglichkeiten offen. Sie können nach der Ausbildung in das Kinderzimmer im elterlichen Wohnhaus zurückkehren oder sich gegebenenfalls dort eine kleine Wohnung schaffen. Oftmals sind die „Ein-Familienhäuser“ im ländlichen Raum aber für eine Wohnung zu groß und für zwei zu klein. Eventuell können sich junge Erwachsene eine Genossenschafts-Wohnung mieten oder selbst ein Eigenheim errichten. Darüber hinaus gibt es für die 20- bis 35-Jährigen meist kaum maßgeschneiderte Angebote.

Haben junge Erwachsene bereits in einer Stadt gelebt, dann kennen sie den dort oftmals verfügbaren Mix an Wohnungsgrößen, die individuellen Zuschnitte der Wohnungen wie beispielsweise der durchaus beliebten Altbauwohnungen oder haben schon Erfahrungen mit gemeinschaftlichem Wohnen etc. gemacht.

Die Oö. Zukunftsakademie hat daher an die Kunstuniversität Linz – Abteilung „die Architektur“ – eine Studie in Auftrag gegeben, um visionäre Modellprojekte, zukunftsorientierte Lösungen und inspirierende Ideen für ein modernes Leben und Wohnen junger Menschen im ländlichen Raum aufzuzeigen.

Der Hauptfokus liegt dabei auf zukunftsorientierten, attraktiven Wohnformen, die den Bedürfnissen der jungen Erwachsenen bestmöglich entsprechen, die jungen Menschen Zukunftsperspektiven im ländlichen Raum bieten und sie damit zum Verbleib in der Region motivieren.

Auf Basis einer über Österreich hinausgehenden Recherche durch die Kunstuniversität Linz wurden mögliche Modelle mit Unterstützung der Oö. Zukunftsakademie, der Regionalmanagement OÖ GmbH (Fachbereich Nachhaltigkeit & Umwelt), des Regionalforum Steyr-Kirchdorf sowie der SPES Zukunftsakademie gesichtet, ausgewählt und anschaulich im vorliegenden Handbuch aufbereitet.

Wenn der ländliche Raum für junge Menschen attraktiv sein soll, so braucht es dort auch urbane Elemente und Qualitäten. Daher sind in dieser Studie auch städtische Beispiele zu finden. Um das Denken nicht von vorneherein einzuschränken, wird neben der Schwerpunktlegung auf bereits realisierte Projekte auch auf Projekte verwiesen, die sich noch in der Konzeptphase befinden. Die Modelle wurden praxisnah aufbereitet und sollen Gemeinden, Hausbesitzern und jungen Erwachsenen wertvolle Denkipulse liefern.

Die ländlichen Gemeinden in Oberösterreich sollen sich inspiriert fühlen, attraktive Wohnmodelle für junge Erwachsene zu entwickeln, zu unterstützen und umzusetzen.

# GEBRAUCHSANLEITUNG

Basierend auf einer mehrmonatigen, über Österreich hinausgehenden Recherche geeigneter Wohnmodelle, einer umfassenden Diskussion und Auswahl dieser im Rahmen der begleitenden Projektgruppe als auch der Abschätzung der Attraktivität dieser Modelle im Rahmen eines Resonanzworkshops mit Entscheidungsträgern und jungen Erwachsenen vor Ort in der Region Steyr-Kirchdorf wurde das vorliegende Handbuch entwickelt. Dieses Handbuch bezieht sich primär auf gestalterische und organisatorische Wohnlösungen, die sich vorwiegend am Bestand und an der Nutzung von Leerflächen orientieren. Es geht darin nicht um Wohnbau, sozialen Wohnbau oder Wohnbaupolitik.

Im Sinne einer zielgruppenorientierten Arbeit geht die Studie von den Bedürfnissen junger Erwachsener aus. Wir bieten in diesem Handbuch 21 inspirierende Projekte, die einem der vier Bedürfnisse zugeteilt wurden:

- **Die erste Wohnung:** Bei der ersten Haushaltsgründung junger Erwachsener kommt es vor allem auf günstige Miete, rasche Verfügbarkeit, geringe Verbindlichkeit, individuelle Förderungen etc. an.
- **Dynamische Lebensphasen:** Die Lebensphase zwischen 20 und 35 Jahren ist häufig geprägt durch hohe Flexibilität und Multifunktionalität, multilokale Lebensformen, kurzfristiger Planung und Spontaneität.
- **Gemeinschaft & Nachhaltigkeit:** Junge Erwachsene möchten häufig nicht alleine und doch selbstständig leben, einen sozialen und nachhaltigen Lebensstil führen, sich gegenseitig unterstützen und austauschen und/oder Kinder in Gemeinschaft erziehen können.
- **Wohnen und mehr:** Nicht nur die „eigenen vier Wände“, sondern auch die Möglichkeiten bzw. Angebote hinsichtlich Mobilität, Freizeitangebote, Kombinationen von Wohnen und Arbeit, Gemeinschaft mit Nachbarn sind wesentliche Faktoren bei der Standortwahl.

Im Handbuch ist jedes der dokumentierten Projekte nach folgendem Schema beschrieben:

- Eckdaten des Projekts kurz und prägnant in Form von Hard Facts.
- Im Vorspann sind Geschichten aus der allgemeinen Lebenspraxis exemplarisch angeführt. Diese beschreiben eine bestimmte Lebenssituation, die ein spezielles Wohnbedürfnis hervorrufen kann. So soll die Anwendbarkeit der angeführten Projekte noch besser vor Augen geführt werden.
- In der Beschreibung sind die wesentlichen Charakteristika des jeweiligen Projekts näher erläutert, und abschließend wird die mögliche Bedeutung für junges Wohnen am Land aufgezeigt.



# DIE ERSTE WOHNUNG

**Wenn junge Menschen sich entschließen, das Elternhaus zu verlassen, um auf eigenen Beinen zu stehen, kann das verschiedene Gründe haben: sei es nun, um einer Ausbildung oder einem Beruf nachzugehen oder um mit dem/der Partner/in zusammenzuleben.**

Betrachtungen ausgewählter Datensätze von Statistik Austria unterstreichen, warum es vor allem in der Zielgruppe der jungen Erwachsenen Unterstützung bei der Wohnungsgründung bedarf: In österreichischen Gemeinden mit weniger als 10.000 Einwohner/innen befinden sich zwei Drittel der Hauptwohnsitz-Wohnungen im Haus- oder Wohnungseigentum, nur 20 Prozent der Hauptwohnsitzwohnungen sind in dieser Gemeindegrößenklasse Mietwohnungen.<sup>2</sup> Gleichzeitig besitzen nur 10 Prozent aller Einpersonenhaushalte unter 30 Jahren eine Wohnung, 79 Prozent der Hauptwohnsitzwohnungen in dieser Altersklasse werden gemietet.<sup>3</sup> Es liegt der Rückschluss nahe, dass in Gemeinden mit einer Bevölkerungszahl unter 10.000 deutlich weniger Mietwohnungen für junge Erwachsene zur Verfügung stehen als in größeren Städten.

Die durchschnittlichen Wohnkosten von Hauptmietwohnungen steigen rasant, je geringer die Mietvertragsdauer ist. Beträgt die Miete inklusive Betriebskosten bei einer Mietvertragsdauer von 10 bis 20 Jahren beispielsweise 6,5 Euro/m<sup>2</sup>, so steigt der Quadratmeterpreis auf 8 Euro bei einer Mietvertragsdauer von unter zwei bis zu fünf Jahren<sup>4</sup>, einem häufigen Mietzeitraum in der Zielgruppe junger Erwachsener. Zweizimmerwohnungen weisen in Österreich durchschnittliche Wohnkosten pro Quadratmeter von 8,1 Euro/m<sup>2</sup> auf, Einzimmerwohnungen 10,4 Euro/m<sup>2</sup>. Dreiraumwohnungen liegen bei vergleichsweise weit geringeren 6,6 Euro/m<sup>2</sup>.<sup>5</sup> Alleinlebende Männer und Frauen haben einen durchschnittlichen Wohnkostenanteil von rund 30 Prozent des Haushaltseinkommens. Bei Mehrpersonenhaushalten mit ein bis zwei Kindern reduziert sich der Wohnkostenanteil auf durchschnittlich 16 Prozent des Haushaltseinkommens.<sup>6</sup>

Günstige Miete, maßgeschneiderte Modalitäten, rasche Verfügbarkeit, geringe Verbindlichkeit sowie individuelle Förderungen bis hin zu attraktiven Finanzierungsmöglichkeiten sind nur einige der Faktoren, die die erste Wohnung eines jungen Menschen idealerweise erfüllen sollte.

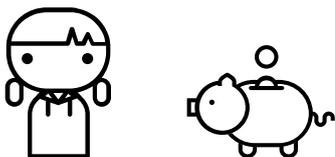
## FÖRDERGEBER

Marktgemeinde Schwertberg  
WSG – Gemeinnützige Wohn-  
und Siedlergemeinschaft  
Schwertberg  
Österreich

## FAKTEN

- Förderung in Form einer rückzahlbaren Vorfinanzierung der Wohnungskautions
- 50 Prozent Nachlass der Nettomiete bei erster Haushaltsgründung für drei Jahre Österreich

# START- WOHNUNGEN



**Eine junge Frau ist auf der Suche nach der ersten Wohnung. Sie möchte gerne auf dem Land leben, weil sie es so gewohnt ist und das Landleben toll findet. Sie bekommt aber jetzt erst ihr erstes Gehalt und findet es schwierig, eine Wohnung zu finden. Sie sucht Möglichkeiten ...**

Die Förderungen für Startwohnungen in Schwertberg werden angeboten in Form einer rückzahlbaren Vorfinanzierung einer Wohnungskautions (maximal 3.500 Euro), wenn die/der Mieter/in das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet hat und ein maximales Jahreseinkommen EUR 50.000 bzw. 30.000 (bei Einzelpersonen) nicht übersteigt. Weiters wird eine zinsfreie Rückzahlung ab dem zweiten Jahr nach Wohnungsbezug in vier gleichen Halbjahresraten vereinbart. Sichergestellt wird dies durch Hinterlegung einer Bankgarantie durch den Förderungswerber.<sup>7</sup> Zusätzlich bietet die WSG (Gemeinnützige Wohn- und Siedlergemeinschaft) im Zuge eines Pilotprojekts ein Modell zur Reduzierung der Nettomiete um 50 Prozent für drei Jahre an. Vorausgesetzt wird ein begründeter Wohnungsbedarf (Erstwohnung), und das Einkommen muss den OÖ. Wohnbauförderungs-Richtlinien entsprechen. Der Hauptwohnsitz muss seit mindestens drei Jahren im Bezirk Perg sein oder die Person war früher schon einmal mindestens fünf Jahre dort wohnhaft. Die Förderung kann von 18- bis 35-Jährigen beantragt werden, Familien mit Kindern werden bevorzugt.<sup>8</sup>

Diese Formen der Finanzierungsmöglichkeiten verringern für junge Erwachsene die finanzielle Hemmschwelle für die erste eigene Wohnung. Auch der Kucheneinbau erleichtert die Vermietbarkeit in dieser Altersgruppe enorm, da die Kucheneinrichtung für junge Menschen meist eine große Investition ist. Startwohnungen nach dem Modell der WSG gibt es inzwischen auch in Lembach und Ulrichsberg.<sup>9</sup>

Zahlreiche Modelle für „Junges Wohnen“ gibt es vor allem in teureren Stadtrandlagen wie beispielsweise in Niederösterreich (Baden bei Wien, Perchtoldsdorf etc.). „Junges Wohnen im Burgenland“ verfolgt das Ziel, die Mietkosten von 5 Euro/m<sup>2</sup> ohne Betriebskosten bei einer Wohnnutzfläche von 50 bis maximal 55 m<sup>2</sup> nicht zu überschreiten.<sup>10</sup>

Durch attraktive Mietzins-Unterstützungen ziehen Städte seit Langem junge Menschen an. Ländliche Regionen reagieren z. T. mit Beihilfen zu Semestertickets. Mit dem Förderprogramm „Mietwohnungen für junge Menschen“ bietet das Land OÖ erstmals landesweit eine attraktive Förderung für den Neubau von Einraum- und Zweiraumwohnungen.<sup>11</sup>

Im Bürgerservice der Marktgemeinde Schwertberg können die Förderungen beantragt werden.



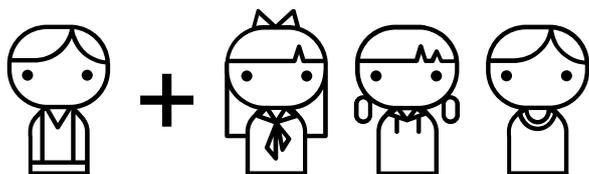
## VERMIETERIN/MIETERIN

LAWOG – gemeinnützige Landeswohnungs-  
genossenschaft für Oberösterreich / Gemeinde Klaus  
Klaus an der Pyhrnbahn  
Österreich

## FAKTEN

- Nutzung großer, leer stehender Genossenschafts-  
wohnungen, die sonst schwer zu vermieten sind
- Junge Erwachsene leben gemeinsam in einer  
Wohngemeinschaft
- Bei Interesse Anmeldung am Gemeindeamt
- Inzwischen gibt es schon zwei WGs dieser Art

# JUGEND- WG



**Junge Erwachsene schließen sich für die erste Wohnung zusammen. Sie wollen nicht alleine wohnen und können beim Teilen der Ausgaben viel sparen.**

Nachdem die Gemeinde die offizielle Mieterin ist, muss sich der Vermieter nicht ständig um neue Mieter kümmern. Da in dieser Zielgruppe eine große Fluktuation herrscht, verringert dies das Risiko für den Vermieter. So konnte die Wohnungsgenossenschaft von dem Konzept Jugend-Wohngemeinschaft überzeugt werden. Die Kücheneinrichtung ist bereits in der Wohnung vorhanden. Das erspart Diskussionen, wer die Kücheneinrichtung bezahlt oder wer sie bei einem Auszug mitnimmt.<sup>12</sup>

Dieses Modell kommt der großen Dynamik in der Lebensführung entgegen, die bei jungen Erwachsenen häufig herrscht. Außerdem ist es für die jungen Menschen günstig. Ein Ein- oder Auszug ist mit geringerem Aufwand verbunden, da wenige Möbel benötigt werden. Außerdem kommt es dem Bedürfnis von jungen Menschen nach Gemeinschaft und Gesellschaft entgegen.



v. l. n. r.: Franz Buder, Simon Wagenhofer,  
Martin Forster, Florian Pangraz, Sarah Prentner,  
Bgm. Rudi Mayr und Manuel Stolz



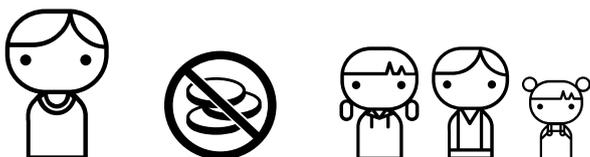
## BAUHERR/PLANUNG

Genossenschaft Kalkbreite  
Müller Sigrist Architekten AG  
Zürich  
Schweiz

## FAKTEN

- Separates Zimmer in einem Mehrfamilienhaus
- Individuell erschlossen
- Lage direkt bei den Treppenhäusern
- Zimmer 27 bis 29 Quadratmeter groß, mit Nasszelle
- Ohne Küche, Essen in der Stammwohnung bzw. in der Gemeinschaftsküche der Gesamtanlage
- Vermietung zwischen sechs Monaten und zwei Jahren
- Reservierung ist möglich

# WOHNJOKER KALKBREITE

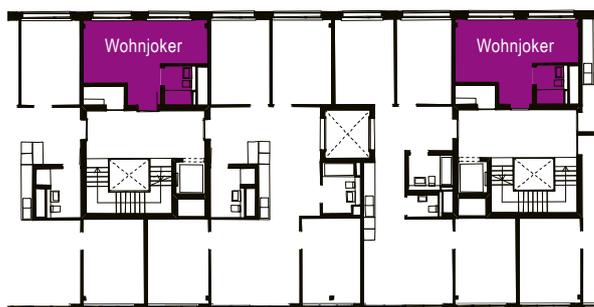


**Ein junger Mann möchte bei seinen Eltern ausziehen, hat aber noch nicht das Geld, sich eine Wohnung zu mieten, und möchte eigentlich auch für den Anfang in der Nähe seiner Familie bleiben. Er spart für eine spätere Wohnung.**

In der Wohnanlage Kalkbreite stehen derzeit neun Wohnjoker für 250 Bewohner/innen zur Verfügung, die Nachfrage ist jedoch deutlich größer. Ob man Anspruch auf einen Wohnjoker hat, hängt von der Anzahl der Bewohner/innen in der Stammwohnung ab. Voraussetzung ist eine Mindestbelegung. Diese wird berechnet durch die Anzahl der Wohnräume in der Stammwohnung abzüglich eins. Wohnjoker können bei Leerstand auch befristet an Außenstehende vermietet werden, das Risiko für einen Leerstand ist somit gering.

Alle zahlen die Errichtung der Wohnjoker-Zimmer mit, gemietet wird es von den Nutzer/innen auf Zeit. Man braucht eigentlich nur einen Wohnjoker pro Wohnhaus oder sogar weniger. Die Wohnjoker eignen sich auch ideal für Patchwork-Familien, wo nach dem Zusammenzug vorübergehend erhöhter Raumbedarf besteht, wenn die Großmutter ihr Haus aufgibt und zur Familie zieht oder wenn eine 24-Stunden-Pflege für ältere Bewohner/innen untergebracht werden muss etc.<sup>13</sup>

Oft braucht man nur vorübergehend zusätzlichen Wohnraum. Der Wohnjoker ist gerade für junge Menschen, die sich mehr (Frei-)Raum wünschen, aber noch nicht ganz aus dem Familienverband ausziehen können oder wollen, eine ideale Lösung. Denn diese Wohnform ermöglicht gleichzeitig Nähe und Privatsphäre.



Die Wohnjoker bestehen aus einem Wohn-Schlafrum und sind unmittelbar an den Treppenhäusern angeordnet.



Die Wohnjoker (Bild oben) werden nur mit einer Sanitärzelle ausgestattet. Kochen und Essen erfolgt in der Stammwohnung bzw. in der Gemeinschaftsküche, die von einem Großhaushalt, einer neuen Wohnform bestehend aus zirka 20 Einzelwohnungen, betrieben wird. Die Eingangshalle (Bild unten) ist betont einladend gestaltet und Ausgangspunkt für die Erschließung aller Wohnbereiche und der gemeinschaftlichen Dachgärten und Terrassen.



## PLANUNG

Architektin DI Marie-Theres Süßner  
Schwanenstadt  
Österreich

## FAKTEN

- Ehemaliger Supermarkt stand drei Jahre lang leer
- Jetzt: Sieben Wohnungen mit je 50 Quadratmetern samt Kellerabteilen
- Terrassen mit Gemeinschaftsgarten
- Die private Eigentümerin kann ortsübliche Mieten einheben

## DIE ERSTE WOHNUNG

# WOHN-LOFT IM SUPERMARKT



**Eine junge Frau will im Ortszentrum wohnen, um das Gemeindeleben zu spüren, bei Vereinen dabei sein und Cafés, Geschäfte usw. zu Fuß erreichen zu können. Individuelles Wohnen ist ihr wichtig. Vielleicht lernt sie hier auch ihren zukünftigen Partner kennen?**



Einer der großen Vorteile des Gebäudes ist die zentrale Lage in unmittelbarer Nähe zum Stadtplatz von Schwanenstadt. In der Projektentwicklung wurde auch der Neubau eines mehrgeschossigen Wohnhauses angedacht. Dieser wäre für die private Eigentümerin jedoch nicht finanzierbar gewesen. Nachdem es günstiger als ein Neubau war, diesen Leerstand zu Wohnungen umzubauen, handelt es sich um eine ökonomisch sinnvolle Variante.

Zumal: Nach einem Abbruch wäre die Dichte nicht mehr erlaubt gewesen, da der Abstand zur Grundgrenze nur zwei Meter beträgt. Hier wohnen derzeit Jung und Alt gemeinsam, zwei Bewohner/innen sind zwischen 50 und 60 Jahre alt, fünf Bewohner/innen zwischen 25 und 35 Jahre.

Dieses Projekt führt vor Augen, dass aus einem leer stehenden Supermarkt auch etwas anderes entstehen kann als erneut ein Geschäft. Es demonstriert, dass so zentrales, günstiges, praktisches, aber auch individuelles Wohnen für junge Menschen möglich ist – anstatt eines Leerstandes mitten im Ort.



In den ehemaligen Supermarkt wurden sieben Kleinwohnungen und Abstellräume eingebaut. Der ehemalige Vorplatz wird für Privatgärten genutzt.



## INDIVIDUELLES WOHNEN IN LEER- STÄNDEN

Durch die Abwanderung in urbane Gebiete, geänderte Produktionsbedingungen, aber auch Einkaufsmöglichkeiten an den Ortsrändern sind gerade in ländlichen Regionen viele Leerstände entstanden. Dies betrifft neben Einzelhandels-Geschäften auch Betriebs- und Fabriksgebäude. Oft befinden sich diese in zentraler Lage in den Ortskernen und sind verkehrstechnisch gut erschlossen.

Es gibt daher in vielen Regionen zahlreiche ungenützte Gebäude, die meist günstig zu erwerben sind. Viele davon befinden sich in den Ortszentren, wie etwa Geschäfte oder Gasthäuser, während leer stehende Bauernhöfe oder aufgelassene Fabriksgebäude oft besondere, naturnahe Lagen aufweisen. Ein weiterer Vorteil von Leerständen ist: Die nötige Infrastruktur wie Zufahrt, Strom und Wasseranschlüsse sind durch die vormalige Nutzung bereits vorhanden.

Unter jungen Erwachsenen ist der gestalterische Ansatz von einem Mix aus „Alt und Neu“ sehr begehrt. Das gilt auch als Erfolgsrezept von Projekten wie Pixel Hotel, dem Grätzlhotel oder Airbnb. Hier steht die Befriedigung einer Sehnsucht nach dem Ursprünglichen, Authentischen, Originellen im Vordergrund.

Dieser Trend ist derzeit auch im Bereich Design und Innenausbau zu beobachten. Die überwiegend vorhandenen Einfamilienhäuser und Genossenschaftswohnungen in ländlichen Gegenden werden von ihrem Erscheinungsbild her oft als recht monoton und wenig identitätsstiftend wahrgenommen, während das Besondere, Individuelle eher in der Stadt gesucht wird. Leerstands-Gebäude kommen also dem Bedürfnis nach einzigartigen und individuellen Wohnformen nach. Leer stehende Volksschulen, alte Feuerwehrgebäude, ehemalige Geschäfte, ausrangierte Produktionsgebäude oder Bezirksgerichte können sich so in begehrte Wohn-Immobilien verwandeln.



# DYNA- MISCHE LEBENS- PHASEN

**Die allgemeine Tendenz hin zu Individualisierung und Urbanisierung schlägt sich auch in den Wohnbedürfnissen junger Menschen nieder. Zudem ist Multilokalität, sei es nun aufgrund von Arbeit, Schule, Studium oder zum Aufrechterhalten sozialer Beziehungen, sehr verbreitet bei den unter 35-Jährigen. Günstige, kleine Wohnungen und WGs sind gefragt für das alternierende Wohnen an mehreren Standorten.**

Gerade junge Erwachsene befinden sich oftmals noch in der beruflichen Ausbildungs- und Aufbauphase, geprägt von Auslandspraktika, kurzfristigen Projekteinsätzen, Traineeprogrammen etc. Dies erfordert ein rasches, flexibles Wechseln des Wohnstandortes bzw. das Wohnen an mehreren Standorten. Obwohl die finanziellen Mittel für die Gründung eines dauerhaften Haushalts vielleicht schon gegeben wären, möchte man für die beruflichen Herausforderungen gerüstet sein und sie flexibel wahrnehmen können. Für manche ist aber die Leistbarkeit von Wohnraum ein großes Thema, angesichts der Zunahme unsicherer Arbeitsverhältnisse. Denn junge Erwachsene sind heute auch von atypischen Arbeitsformen und prekären Arbeitsverhältnissen, wie zum Beispiel Teilzeitjobs oder geringfügigen Beschäftigungen, betroffen.

Die Lebensumstände von jungen Menschen sind also häufig vielen, oft auch kurzfristigen Veränderungen unterworfen. Sie müssen auf eine hohe Lebensdynamik reagieren, sowohl beruflich als auch privat. Den Wohnbedürfnissen von jungen Erwachsenen entspricht es also, kurzfristig und spontan entscheiden zu können. Gleichzeitig steigern rasche Verfügbarkeit, geringe Verbindlichkeit sowie Leistbarkeit die Attraktivität einer Wohnmöglichkeit. Junge bleiben heute häufig länger im Elternhaus, leben in Mehrgenerationen-Haushalten, auch über die Ausbildungszeit hinaus in Wohngemeinschaften oder sind auf günstige Startwohnungen angewiesen.

## BAUHERR/PLANUNG

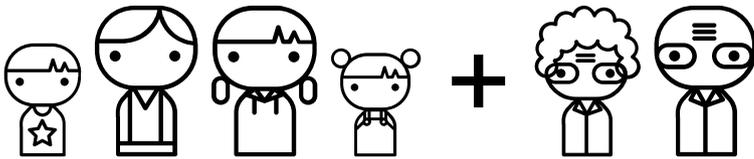
Errichtergemeinschaft Metzgerbildstraße  
Architekten Roland Gnaiger und Gerhard Gruber  
Bregenz  
Österreich

## FAKTEN

- Variables und anpassungsfähiges Grundrissmodul mit 50 m<sup>2</sup>
- Vier Häuser mit 14 Wohneinheiten und zehn Eigentümerfamilien
- Zwei Treppen und zwei Eingangstüren
- Vielzahl an Wohnlösungen möglich
- Neben Wohnen auch für Praxis oder Büro geeignet

**DYNAMISCHE  
LEBENSPHASEN**

# STADTVILLEN METZGERBILD- STRASSE



**Eine junge Familie mit zwei Kindern möchte in einem Haus mit den Eltern der Frau wohnen. Solange die Kinder klein sind, springen die Großeltern immer wieder bei der Kinderbetreuung ein. Später unterstützen die Jüngeren ihre betagten Eltern. Sind die Enkelkinder erwachsen, können sie über eine eigene, unabhängige Wohnung im Haus verfügen. Außerdem kann eine Wohnung ohne Verlust der Privatsphäre vermietet, als Büro oder Praxis genutzt werden.**



Werden verschiedene Varianten bzw. Nutzungsmöglichkeiten schon beim Planen mitgedacht, so kann später mit wenig Aufwand der Grundriss verändert werden. In der Metzgerbildstraße wurde zusätzlich zu einer außenliegenden Treppe eine innenliegende vorgesehen. Unterhalb dieser innenliegenden Treppe ist ein Durchgang möglich. Die dadurch mögliche Flexibilität entsteht lediglich durch den Einbau oder das Verschließen von Türöffnungen, einer vergleichsweise geringen baulichen Maßnahme. Eine große Wohnung kann somit ohne viel Aufwand in zwei kleinere Wohneinheiten umgewandelt werden. Dies bringt den Vorteil der flexiblen Nutzung eines Gebäudes je nach Lebensphase und Bedarf der Nutzer/innen mit sich.

Hohe Flexibilität bei der Gebäudenutzung erhöht den Wert eines Objekts und senkt die Wahrscheinlichkeit, dass es irgendwann nur noch teilweise oder gar nicht mehr genutzt oder zum Leerstand wird.

Durch ein variables, anpassungsfähiges Modul mit zwei 50-m<sup>2</sup>-Einheiten und einer schlaun Positionierung der Installationsschächte werden verschiedene Wohnlösungen möglich.



Zwei Einheiten mit je 50 m<sup>2</sup> werden getrennt genutzt. Die innen liegende Treppe dient als Abstellraum.



Die gesamte Ebene wird zu einer 4-Zimmer-Wohnung mit 100 m<sup>2</sup>. Die innen liegende Treppe dient als Durchgang und Abstellraum.



Die 50-m<sup>2</sup>-Einheiten werden durch die Innentreppe mit der darunter oder der darüber liegenden Wohnung verbunden.

# FLEXIBLE GRUNDRISSE

## Häusertausch zwischen den Generationen?

Die durchschnittliche Lebensdauer eines Hauses beträgt in der Regel 60 bis 80 Jahre. Verglichen damit ist die Zeit, in der die Kinder im Elternhaus leben, eigentlich kurz, oft nur zwanzig Jahre. Einfamilienhäuser mit zwei Kinderzimmern sind danach oft jahrzehntelang unterbelegt – müssen aber dennoch aufwändig und teuer erhalten werden.

Gleichzeitig lassen zu groß dimensionierte Wohnhäuser die Zersiedelung und Versiegelung des Bodens gerade im ländlichen Raum stetig voranschreiten. Dies geht mit hohen Infrastrukturkosten für die Gemeinden einher. Bei der „Babyboomer-Generation“, der heutigen Generation 50 plus, ist bereits ein Umdenken feststellbar: Ein knappes Viertel dieser großen Bevölkerungsgruppe denkt daran, in nächster Zeit den Wohnsitz zu wechseln. Das mehr oder weniger leere Einfamilienhaus samt überdimensioniertem, arbeitsintensivem Garten oder die große Wohnung wird gegen eine kleinere Wohnung getauscht. Bei der Wahl des Wohnorts gewinnen Faktoren wie gute Infrastruktur, Nahversorgung sowie Barrierefreiheit an Bedeutung.<sup>14</sup>

Für junge Menschen, die daran denken, eine eigene Familie zu gründen, und deshalb mehr Wohnraum benötigen, können die großen Domizile der Älteren eine kostengünstige und bodensparende Alternative zum Neubau auf der grünen Wiese sein. Die Attraktivität solcher Objekte steigt allerdings mit der Möglichkeit, die alten Häuser an die Wohnbedürfnisse der jungen Generation in Bezug auf Grundriss und Raumaufteilung anzupassen.

Maßgeschneiderte „Architektenhäuser“ mit spezifisch nutzbaren Räumen erschweren oft eine spätere Anpassung an neue, geänderte Bedürfnisse. Einfache Gebäudestrukturen mit ausreichend dimensionierten und belichteten Räumen bieten häufig ein höheres Maß an Nutzungsflexibilität. Gute Beispiele dafür sind die zahlreichen Häuser aus der Gründerzeit oder einfache Siedlungshäuser aus der Zeit während und nach dem Zweiten Weltkrieg. In der jüngeren Vergangenheit gibt es verschiedene Konzepte für flexible Grundrissgestaltung.



Bei zentraler Positionierung der Sanitärräume können die einzelnen Zimmer unterschiedlich angeordnet werden. Dadurch entsteht ein hohes Maß an Planungsflexibilität.<sup>15</sup>

Das Vorsehen von Schallräumen (Räume, die wahlweise einer angrenzenden Wohnung zugeschaltet werden) ermöglicht Variationen hinsichtlich der Wohnungsgrößen, sowohl in der Planung als auch in der Nutzung.<sup>16</sup>

Verschiebbare Trennwände ermöglichen zahlreiche Raumabfolgen für unterschiedliche Lebensphasen und Nutzer/innen.<sup>17</sup>

## PLANUNG

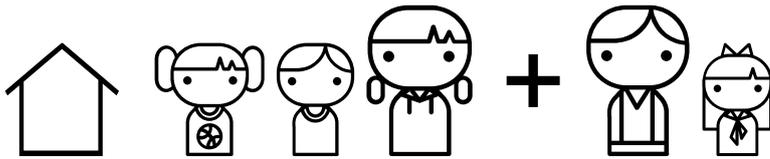
Architekt DI Gerd Streng  
Hamburg  
Deutschland

## FAKTEN

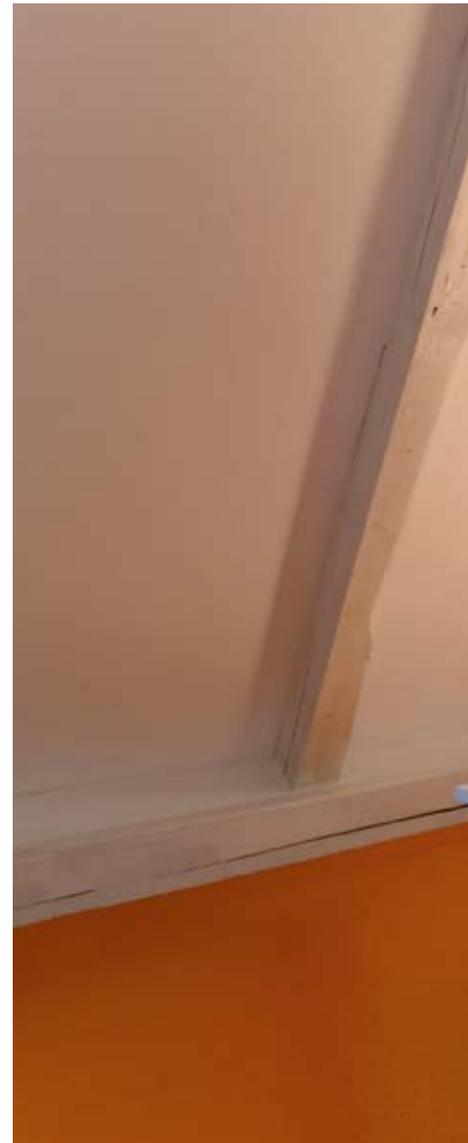
- Ausbau des Dachspitzes
- Wohnfläche wird von 98 auf 115 Quadratmeter erweitert

DYNAMISCHE  
LEBENSPHASEN

# STAIR CASE STUDY HOUSE



Ein kleines Einfamilienhaus bietet für eine Patchwork-Familie zu wenig Platz, denn auch der Sohn des neuen Partners zieht mit ein. Die Familie will wegen des sozialen Anschlusses der Kinder nicht umziehen. Eine Aufstockung wäre zu teuer, außerdem würden die schönen Proportionen des Hauses verloren gehen.



Der Dachspitz wurde erschlossen durch eine extrem sparsame Wendeltreppe, die durch ihre Konzeption nur ein Viertel der Grundfläche einer herkömmlichen Wendeltreppe braucht. Es entsteht ein vollwertiges Schlafzimmer mit praktischem Einbauschränk. Im neuen Aufgang fungiert eine begehbare Klappe gleichzeitig als Zimmertür, Boden, Lichtquelle (da lichtdurchlässiges Material) und als Absturzsicherung. Diese erfüllt zudem die Funktion als Brandschutz. Der zusätzliche Raum vergrößert die Wohnnutzfläche und steigert somit den Verkaufswert und die Individualität des Hauses.<sup>18</sup>

Durch neue Familienkonstellationen wird oft nur vorübergehend mehr Wohnraum nötig. Häufig wird ungenutzter Raum im Dachboden, in Nebengebäuden oder im Keller zu wenig in die Überlegungen einbezogen. Hier schlummert oft ungeahntes Potenzial, vor allem, wenn man mit Fantasie und Mut an die Sache herangeht. Die baubehördliche und feuerpolizeiliche Genehmigungsfähigkeit ist im Einzelfall abzuklären.

## RAUMRESERVEN AKTIVIEREN

Mehrfache Raumnutzung oder effiziente Raumausnutzung ist möglich, indem die Möblierung für Schlafen, Arbeiten und Wohnen entsprechend angepasst wird – man denke nur an ein Schrankbett, eine Ausziehcouch, ein Wohnregal, verschiebbare Möbel etc. In vielen Häusern gibt es ungenutzten Raum beispielsweise am Dachboden, im Keller, einzelne Räume bis hin zu ganzen Stockwerken, die nicht (mehr) genutzt werden. Diese können gezielt durch entsprechende bautechnische Adaptierungen aktiviert werden.

Auch indem Räume gemeinsam genutzt werden, wie etwa in Form einer attraktiven Gemeinschaftsküche, eines Waschrums, eines Gästezimmers oder einer gemeinsamen Bibliothek etc. kann in der eigenen Wohnung Raum gespart werden. Dadurch verringern sich für die einzelnen Nutzer/innen Kosten für Betrieb, Miete sowie Erhaltung des Gebäudes. Die Mehrkosten für die zusätzlichen Gemeinschaftsräume amortisieren sich rasch, weil so Raum in der eigenen Wohnung eingespart werden kann.



## PLANUNG

Architekt DI Andreas Kleboth  
Linz  
Österreich

## FAKTEN

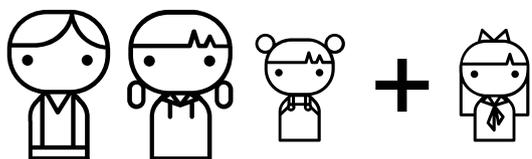
- Dachraum des Nachbargebäudes wird erworben
- Bestehende Wohnung wird um Wohnraum, Schlafzimmer und Dachterrasse erweitert

DYNAMISCHE  
LEBENSPHASEN

# DACH- AUSBAU

# LINZ

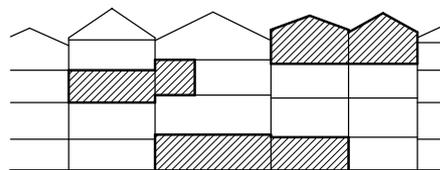
ZWEI DACHBÖDEN VERSCHMELZEN  
ZU EINER FAMILIENWOHNUNG



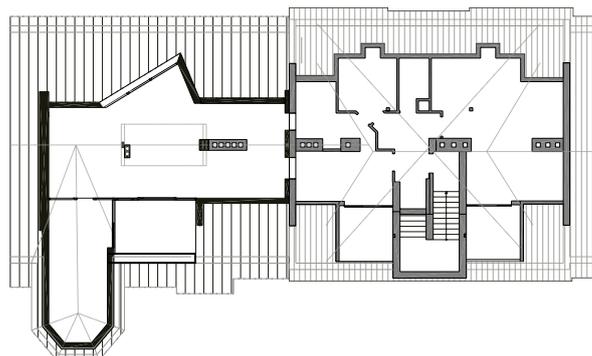
**Ein junges Paar mit einem Kind kauft eine Altbau-Dachgeschosswohnung. Nach der Geburt des zweiten Kindes wird die Wohnung zu klein. Der benachbarte Dachboden wird dazugekauft und ausgebaut.**

In einem Mehrparteienhaus mit drei Treppenhäusern wird eine Wohnung in einem bereits ausgebauten Dachboden gekauft. Es gibt die Option für den Erwerb des benachbarten, nicht ausgebauten Dachgeschosses. Zu einem späteren Zeitpunkt wird dieser erworben und ausgebaut. Ein großzügiger Dacheinschnitt mit Dachterrasse bringt Licht in den neuen Wohnraum und das Schlafzimmer. Eine Tür zum Gang wird zur Brandschutztür, somit können die baupolizeilichen Anforderungen einfach erfüllt werden. Die bestehenden Brandabschnitte bleiben unverändert.

Vor allem in zentralen Lagen finden sich häufig aneinander grenzende, nicht ausgebaute Dachgeschosse oder leer stehende Erdgeschoss-Teile.



Bei gemeinsamer Nutzung einzelner Räume oder Raumgruppen benachbarter Gebäude sind Verbindungsöffnungen hinsichtlich des Brandschutzes zulässig, wenn die verbundene Raumgruppe gegenüber den restlichen Gebäudeteilen abgegrenzt und als eigener Brandabschnitt ausgebildet wird. Diese Regelung kommt häufig bei innerstädtischen erdgeschossigen Geschäften zur Anwendung und ist auch auf Wohnfunktionen übertragbar.



## PLANUNG

Architekt Roland Gnaiger und  
Bernardo Bader Architekten  
Hittisau  
Österreich

## FAKTEN

- Bauernhaus wird erweitert und saniert
- Wohnung in die Tenne eingebaut

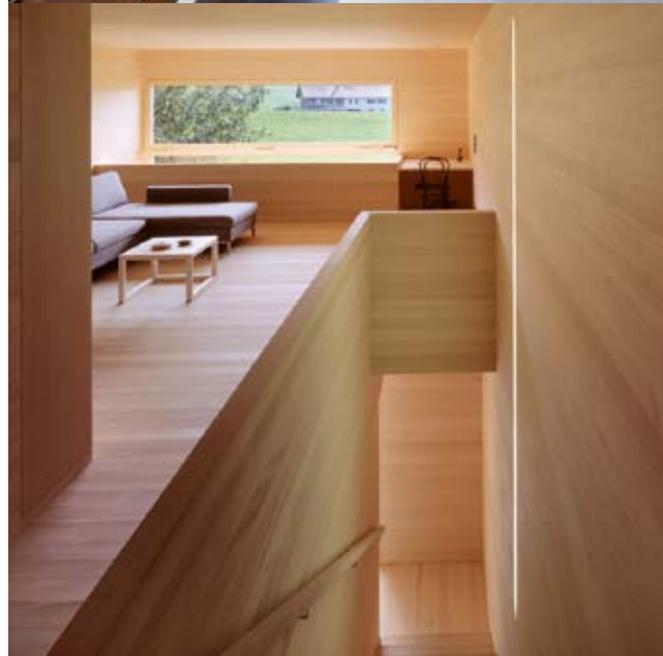
# RAUMSCHICHT SÜTTEN



**Multilokal leben: Wohnung gesucht für einen multilokal lebenden jungen Mann, der an einer Universität lehrt und sowohl in der Stadt als auch am Land leben will. Im Bauernhaus der Eltern ist genug Platz vorhanden. Der Mann will das Wochenende am Land verbringen und sich erholen sowie nah bei den Eltern sein. Später wird er einmal das ganze Haus erben.**

Mit dem Ausbau der Wohnung entsteht dank der Glasfront, die sich über Erd- und Obergeschoss zieht, eine lichtdurchflutete Kleinwohnung in der ehemaligen Tenne. Der Neubau fügt sich harmonisch in den Altbau ein. Es soll das Gefühl vermittelt werden, das Haus wurde einfach nur „weitergebaut“. Platzreserven für später wurden gelassen, ausgebaut wurde nur so weit wie nötig. Das zurückversetzte Obergeschoss mit seiner versteckten Treppe wirkt wie ein Möbel.

Dies stellt eine moderne, funktionelle Möglichkeit dar, Wohnraum z. B. für ein erwachsenes Kind zu schaffen. Der Neubau nutzt auf kreative Weise vorhandene Raumreserven und integriert sich dennoch harmonisch in das landwirtschaftliche Gebäude mit langer Historie. Später, wenn der Sohn mehr Wohnraum braucht, können er und die Eltern einfach die Wohnungen tauschen, oder es kann eine weitere Raumschicht der Tenne ausgebaut werden.



## PLANUNG

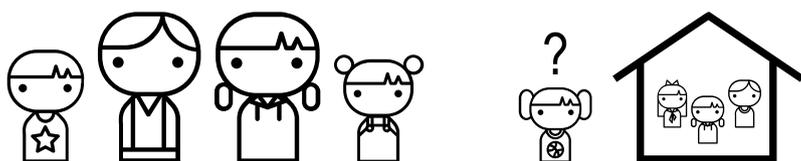
LOSTINARCHITECTURE  
Korneuburg  
Österreich

## FAKTEN

- Seitlicher Zubau zu Siedlungshaus
- Nur 2,60 Meter Breite bis zur seitlichen Baufluchtlinie
- 2,17 Meter Breite der Innenräume

DYNAMISCHE  
LEBENSPHASEN

# MINI- MAL- HAUS

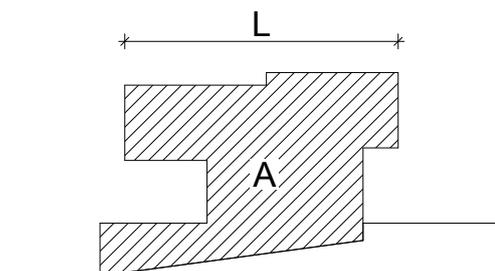


**Eine junge Familie mit zwei Kindern erbt ein Haus aus dem Jahr 1926. Das neue Heim hat nur ein Kinderzimmer. Außerdem ist der Eingangsbereich im Erdgeschoss zu eng. Die Familie will nicht aufstocken, weil das Haus und der Garten im Originalzustand bleiben sollen.**

Das bestehende Siedlungshaus mit zirka 80 Quadratmetern Wohnnutzfläche wurde um zwei Kinderzimmer mit Bad, ein großzügiges Spielzimmer und ein Foyer erweitert. Die für die Bauherren wertvolle Gartenfläche bleibt dank des schmalen seitlichen Anbaus möglichst groß, dieser wirft auch kaum Schatten auf die Terrasse sowie auf die mit Efeu bewachsene Fassade des Bestandes. Die Bauarbeiten gehen rasch vonstatten durch die Holzriegel-Bauweise. Der Zubau ist statisch unabhängig vom Bestand.<sup>19</sup> Zudem entspricht die skulpturale Form des Anbaus nicht nur ästhetischen Anforderungen. Durch die Auskragung im Obergeschoss ist es möglich, den Platz maximal auszunutzen und den Abstandsbestimmungen der Nö. Bauordnung zu entsprechen.

Ohne viel Platzverbrauch sowie finanziellen und baulichen Aufwand werden die Bedürfnisse der Familie nach mehr Platz für die Kinder und einem großzügigeren Eingangsbereich befriedigt. Zahlreiche Siedlungshäuser könnten in dieser Weise erweitert und die Siedlungen nachverdichtet werden.

$$H = A/L = 6 \text{ m}$$



Der Quotient aus Ansichtsfläche (A) und größter Länge (L) der Fassade wurde auf sechs Meter rechnerische Höhe ausgelegt. Zum vorgeschriebenen Abstand von der Hälfte der Höhe (H/2) zur Grundgrenze konnte somit bis unmittelbar auf den in Niederösterreich vorgeschriebenen seitlichen Mindestabstand von drei Meter herangerückt werden.



## PLANUNG

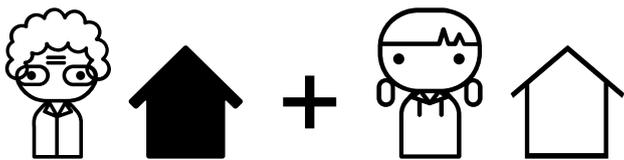
Christina Mittendorfer, Masterarbeit  
Marchtrenk  
Österreich

## FAKTEN

- Masterarbeit an der Kunstuniversität Linz
- Nachverdichtung einer bestehenden Siedlung in Marchtrenk
- 2,5-fache Geschossfläche
- Verschiedene Gebäudetypologien

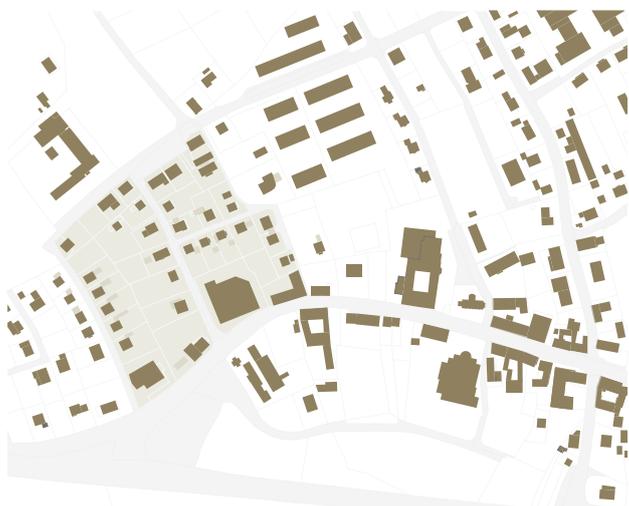
DYNAMISCHE  
LEBENSPHASEN

# BAU IN MEINE LÜCKE



**Eine junge, allein lebende Frau entscheidet sich für ein Eigenheim, sie baut an das Siedlungshaus der Großmutter seitlich an. Im Obergeschoss können später, wenn die junge Frau einmal Kinder hat, noch Räume dazugebaut werden. Gleichzeitig bekommt die Großmutter neue Fenster und ein barrierefreies Bad im Erdgeschoss und muss nicht mehr so oft Stiegen steigen.**

Links: Bisherige Siedlung (in dem Fall Teil von Marchtrenk)<sup>24</sup>  
Rechts: Diese Siedlung nachverdichtet macht Platzreserven gut sichtbar.<sup>25</sup>



In den Siedlungen der 1950er-, 1960er- und 1970er-Jahre erfolgt derzeit ein Generationenwechsel. Die meist sanierungsbedürftigen Häuser entsprechen häufig nicht den zeitgemäßen Standards. Die bestehenden Strukturen werden oft nicht den Bedürfnissen älterer Menschen nach weniger Stufen und weniger Nutzfläche gerecht. Mit einer zusätzlichen Wohneinheit, die vermietet oder verkauft werden kann, lässt sich die Sanierung leichter finanzieren.

Steigende Grundstückspreise erschweren den Traum vom Eigenheim beträchtlich. Das Nachverdichten bestehender Siedlungen wird zur leistbaren Option in der Errichtung wie später auch in der Erhaltung.<sup>23</sup>

In Gemeinden gibt es oftmals unternutzte Siedlungen, wo wenige Menschen auf relativ großer Fläche (Wohn- und Grünflächen) wohnen und leben. Eine entsprechende Verdichtung mit zusätzlichem Wohnraum führt dazu, dass auf gleicher Siedlungsfläche mehr Menschen wohnen und leben können, sodass auch lebendigere Siedlungen entstehen.

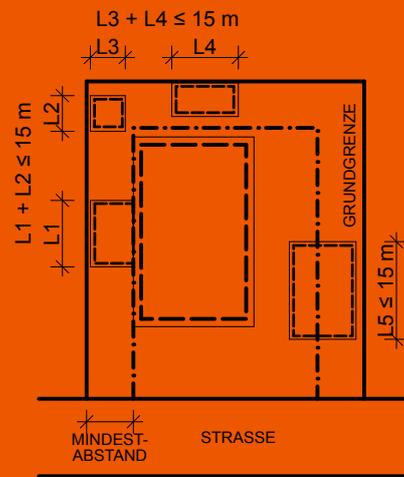
Mit Nachverdichtung können sich Gemeinden entwickeln, ohne ihr Siedlungsgebiet weiter auszudehnen bzw. neue Flächen zu verbauen. Infrastrukturkosten können so reduziert werden, weil keine zusätzlichen Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen bereitgestellt werden müssen. Bestehende öffentliche Infrastrukturen und Einrichtungen können intensiver genutzt werden.

# LÜCKEN SCHLIESSEN

Gemäß dem oberösterreichischen Bautechnikgesetz ist beim Neu- und Zubau von Gebäuden, sofern der Bebauungsplan nichts anderes festlegt und sofern es keine Sonderbestimmungen gibt, zu den Bauplatz- oder Nachbargrundgrenzen ein Mindestabstand von drei Metern einzuhalten. Bei Gebäudeteilen, die höher als neun Meter sind, muss der Abstand wenigstens ein Drittel ihrer Höhe betragen.<sup>20</sup>

Ausgenommen von diesen Abstandsbestimmungen waren im Wesentlichen bisher nur Garagen und Abstellräume für Fahrräder sowie Gartenhütten und ähnliche Nebengebäude, jeweils bis zu einer bestimmten Größenordnung. Diese Ausnahme wurde mit der Novelle 2013 ausgeweitet auf Gebäude (und Schutzdächer), sofern diese keiner betrieblichen Nutzung oder der Haltung von Tieren dienen.<sup>21</sup> Unter anderem dürfen seither Gebäudeteile, die Wohnzwecken dienen, im seitlichen Grundstücksabstand errichtet werden. Im Interesse des Nachbarnschutzes gelten enge Beschränkungen hinsichtlich Höhe und Längsausdehnung.

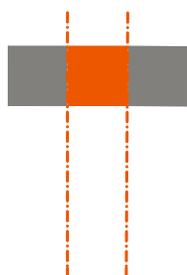
Die Summe aller im Abstand gelegenen Bauwerke einschließlich Dachvorsprüngen darf 15 m nicht überschreiten. Die Traufenhöhe darf 3 m über dem Erdgeschossfußboden nicht überschreiten. Reicht der einzige Fußboden unter das künftige Gelände, ist die Traufenhöhe über dem höchsten angeschnittenen künftigen Gelände zu messen. Die Gesamthöhe von im Abstand gelegenen Bauwerksteilen darf 7 m nicht überschreiten.<sup>22</sup> Fensteröffnungen in Wänden parallel zur Grundgrenze haben einen Mindestabstand von 2 m, Fensterflächen senkrechten Wänden einen Mindestabstand von 1 m aufzuweisen.



Ursprüngliche Struktur



Bündeln



Zubauen



Neubau



## PLANUNG

BASEhabitat  
Kunstuniversität Linz – die Architektur  
Architekten Roland Gnaiger und  
Marcus Brückner  
Linz  
Österreich

## FAKTEN

- Basiselement sind Container aus massiven Holzschichtplatten
- Außenmaße max. 14,5 mal 4,25 Meter, angepasst an Transportgrößen auf LKWs
- Rohbau ist gleich Ausbau: Decken, Wände und Böden bleiben in unbehandeltem Holz
- Elemente werden in der Halle gefertigt
- Büros und Räume für Kinder, Gäste etc. können beliebig ergänzt werden
- Kurze Montagezeit
- Bei Bedarf demontier- bzw. transportierbar
- Zweizimmerwohnung bei serieller Fertigung ab ca. 70.000 Euro möglich

DYNAMISCHE  
LEBENSPHASEN

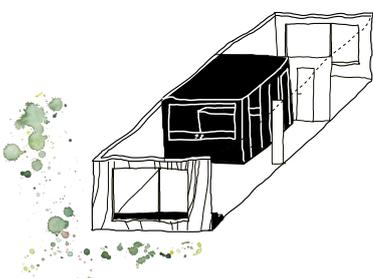
# MODULHÄUSER ALLQUARTIER



Ein junger Mann möchte sein eigenes Haus haben, er hat aber noch nicht genug Geld für ein voll ausgebautes Einfamilienhaus und auch noch nicht die passende Partnerin. Deshalb will der Mann nicht an einem festen Ort bauen, sondern ein Haus haben, mit dem er örtlich flexibel bleibt. Er kauft sich ein Modulhaus und stellt es neben das Haus seiner Eltern. So spart er auch Geld für den Baugrund. Er kann das Modulhaus, wenn er es nicht mehr benötigt, auch wieder verkaufen, weil es offen für viele Nutzungen ist. Vielleicht nimmt er sein Haus später aber auch mit und stellt es auf ein eigenes Grundstück.

Oder er kauft irgendwann ein Modul dazu und verwendet es als Büro, damit er nicht in die Stadt pendeln muss. Möglicherweise bekommt er später auch Kinder und stellt noch ein Modul dazu.

Wenn seine Kinder erwachsen sind, kann er ihre Module einfach verschieben, damit sie es privater haben. Eventuell nehmen sie ihr eigenes Modul dann auch irgendwann einmal mit, oder er behält es als Gästezimmer und kann es später für eine 24-Stunden-Pflege nutzen.



In einer Halle gefertigtes Basiselement mit 14,5 x 4,25 m (L x B) als komplette Zweizimmereinheit mit ca. 54 m<sup>2</sup>.

Ob SU-SI, Fred, Variahome, Freedomky, Robin Modulbau, Ecospacestudios, Microhouse, Mikrohaus, Smallhouse, Weehouse oder AllQuartier, das Grundprinzip ist immer dasselbe: in Produktionshallen vorgefertigte, seriell herstellbare Häuser in Holzbauweise, mit LKWs transportiert und am Bestimmungsort nur noch aufgestellt und angeschlossen. Modulhäuser bieten den Vorteil hoher Flexibilität hinsichtlich Standort sowie auch in der Nutzung des Hauses. Zudem bringt ein Modulhaus finanzielle Vorteile, vor allem wenn der Baugrund eingespart werden kann.

Die Wohnmodule bieten die Möglichkeit, daraus Einzel-, Klein-, Familienwohnungen bis hin zu mehrgeschossigen Häusern mit gemeinschaftlich genutzten Räumen entstehen zu lassen.

Im mehrgeschossigen Bau kann zudem ein aus Betonfertigteilen errichtetes Gerüst ergänzt werden. Dieses kann gleichermaßen als Fluchtweg und für Balkone bzw. Loggien dienen. Wenn der Bedarf überholt ist, kann jeder Basiscontainer abmontiert, abtransportiert und woanders wieder aufgebaut werden.<sup>27</sup>

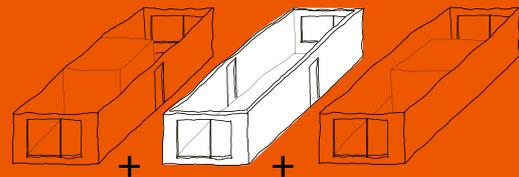
Modulhäuser bieten genau jene Flexibilität und Unverbindlichkeit, die junge Menschen in dieser dynamischen Lebensphase suchen. Darüber hinaus kann es in ein späteres Familienleben integriert werden, bei größtmöglicher Anpassung an sich verändernde Bedürfnisse in Bezug auf Kinder und Lebensalter. Das heißt, die Anschaffung erfolgt erst dann, wenn der zusätzliche Platz tatsächlich gebraucht wird.

# MODULHÄUSER

Was ist ein Modulhaus? Darunter versteht man eine flexible Wohneinheit, die aus einzelnen vorgefertigten Bauelementen besteht. Da diese Bestandteile industriell vorgefertigt werden, sind sie kostengünstig. Ein weiterer Vorteil der Modulhäuser oder Modulbauten, Systembauten, modularen Raumsysteme, Raumzellen, Systemgebäude oder Container, wie sie auch genannt werden, ist, dass sie nicht an einen Standort gebunden sind: Modulhäuser lassen sich abbauen und woanders wieder aufbauen.<sup>26</sup>

Weil man mit dem Modulhaus in der Regel umziehen kann, wird es auch mit nomadischem Wohnen assoziiert. Es ist ideal für Menschen, die örtlich flexibel bleiben wollen und folglich mit ihrem Wohnort nicht so stark verwurzelt sind. Neben der örtlichen Flexibilität der Modulhäuser sind diese Bauten zudem rasch aufgebaut. In der Regel dauert es nicht länger als sechs Wochen. Sie sind beliebig erweiterbar, aber bei Bedarf auch wieder verkleinerbar.

Die Errichtung von Modulhäusern unterliegt denselben raumplanerischen und baubehördlichen Vorschriften wie herkömmliche Hochbauten, eine entsprechende Flächenwidmung ist erforderlich, und bei der Baubehörde ist um Bewilligung anzusuchen.





# GEMEIN- SCHAFT & NACH- HALTIG- KEIT

Für viele junge Menschen sind ökologische und soziale Aspekte überaus wichtig beim Wohnen. Dabei geht es um achtsames und nachhaltiges Verhalten, einen möglichst kleinen ökologischen Fußabdruck, umweltverträgliche Baumaterialien aus regionaler Produktion, aber auch um den Einsatz erneuerbarer Energieträger. Durch die Nutzung vorhandener Strukturen im Bestand, z. B. im Zentrum oder in zentrumsnahen Bereichen, in leer stehenden Häusern oder Bauernhöfen, sowie durch Umnutzungen und Nachverdichtungen kann dem in Österreich überdurchschnittlich hohen Flächenverbrauch entgegengewirkt werden.

## BAUHERR/PLANUNG

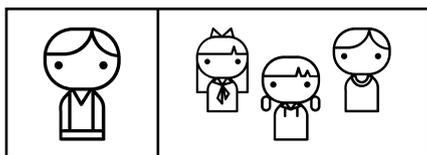
Baugenossenschaft mehr als Wohnen  
Duplex Architekten  
Zürich  
Schweiz

## FAKTEN

- Innerhalb einer großen Wohnung gruppieren sich separate Wohneinheiten, die sogenannten Cluster
- Jedes Cluster misst 30 bis 50 Quadratmeter, hat ein Bad und eine kleine Kochgelegenheit
- Großzügige Gemeinschaftsräume mit Wohnbereich, Küche/Essbereich, Foyer und Garderobe, Büro, Abstellraum, Wasch- und Trockenraum
- Die insgesamt benötigte Fläche kann dadurch reduziert werden, geringe Miete bei gleichzeitig hohem Komfort.

GEMEINSCHAFT &  
NACHHALTIGKEIT

# GEMEINSAM IN CLUSTER- WOHNUNGEN



**Ein junger, alleinstehender Mann möchte zwar mit Freunden zusammenleben, wünscht sich aber ein höheres Maß an Privatheit und Autonomie, als in einer herkömmlichen WG möglich ist.**

Nicht nur der Grundriss, sondern auch das Vermietungsmodell ist ungewöhnlich. Die großen Wohnungen werden von der Genossenschaft nicht an einzelne Mieter/innen, sondern an Vereine vermietet. Alle Bewohner/innen sind Vereinsmitglieder. Das macht diese Wohnform flexibler als herkömmliche Mietverhältnisse, was jungen Menschen in häufiger wechselnden Arbeits- oder Ausbildungsverhältnissen sowie Partnerschaften entgegenkommt. Für die Genossenschaft wird der Verwaltungsaufwand reduziert, es kommt kaum zu WG-Auflösungen. Die WG-Vereine sind autark, kümmern sich selbstständig um die Belegung und führen interne Wartelisten. Bei Neugründungen bietet die Genossenschaft sechs Monate lang finanzielle Unterstützung, sodass schon eine kleine Gruppe von nur drei Leuten eine größere Wohngemeinschaft formieren kann.

Cluster-Wohnungen sind eine interessante Wohnform, die jungen Erwachsenen sehr entspricht. In jedem Cluster hat man sowohl eine vollwertige Wohnung als auch großzügige Gemeinschaftsbereiche. Cluster-Wohnlösungen stellen eine Weiterentwicklung des WG-Gedankens dar. Während man in einer WG oftmals nur ein Zimmer hat, so verfügt man in einer Cluster-Wohnung über eine eigene komplette Wohnung. Diese Cluster-Wohnungen machen flexibles Wohnen ohne übermäßig großen Verwaltungsaufwand möglich, da sich der Verein und nicht die Genossenschaft um die Mieter und deren Vertragsverhältnisse kümmert.



Grundriss Regelgeschoss mit zwei Clusterwohnungen bestehend aus Ein- und Zweiraum-Satelliten mit dazwischenliegenden Gemeinschaftsflächen.



## BAUHERREN

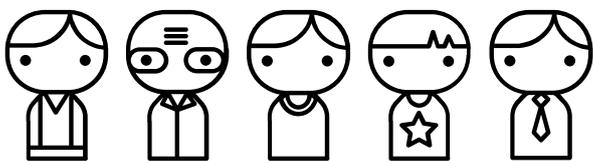
Fünf Privatpersonen  
Aschach an der Steyr  
Österreich

## FAKTEN

- Bauernhof, der von fünf Parteien besessen und bewohnt wird
- 12 Bewohner/innen, Familien mit und ohne Kinder
- Gemeinschafts-Küche, -Werkstatt und -Garage, gemeinsamer Garten und Innenhof

GEMEINSCHAFT &  
NACHHALTIGKEIT

# WOHNEN AM BAUERNHOF



## Fünf Freunde möchten leistbares Eigentum, um gemeinschaftlich und umweltbewusst zu leben.

Vor 25 Jahren haben sich fünf Freunde zusammengeschlossen, um den Bauernhof im Zentrum von Aschach an der Steyr vor dem geplanten Abriss zu retten. Der Vierkanter gegenüber dem Sportplatz in Aschach ist eines der ältesten Häuser im Ort und hat auch historischen Wert. Das Gehöft wurde von den fünf Freunden günstig erworben und danach umfangreich saniert.

Der Bauernhof wird heute noch immer von fünf Parteien bewohnt, wobei jede ein Fünftel des Hofes besitzt und zu je einem Fünftel für den Erhalt sorgt. Es handelt sich um Eigentumswohnungen. Jede Partei bezahlt für Betriebskosten und Instandhaltung des gesamten Hofes aliquot mit.

Hofgebäude sind als Leerstände oder teilweise Leerstände oft ein Thema am Land. Die beschriebene gemeinschaftliche Eigentums- und Wohnform bedeutet viel Potenzial für das Leben am Land, vor allem, wenn ein Bauernhof relativ günstig erworben werden kann oder passende Förderungen genutzt werden können. Meist ist der Bestand sanierungsbedürftig, sodass ein finanzieller Anreiz für die Adaptierung eines alten Gehöfts nötig ist. Viele junge Menschen sind aufgeschlossen gegenüber einem geschmackvollen Mix aus Alt und Neu beim Wohnen.

Im Zuge der Novellierung des Oö. Raumordnungsgesetzes 2015 wurden die Möglichkeiten für eine (Nach-)Nutzung bestehender land- und forstwirtschaftlicher Gebäude im Grünland erweitert. Beispielsweise dürfen seither für insgesamt höchstens vier Wohneinheiten auch das Wohnumfeld ergänzende infrastrukturelle Bauwerke (wie Carports, Garten- und Gerätehütten, Schwimmbäder etc.) errichtet werden. Der Abbruch und Neubau von Gebäudeteilen ist im untergeordneten Umfang jetzt ebenso möglich wie die Errichtung von Auszugshäusern durch die Übernehmer/innen, anstatt bisher nur durch die Übergeber/innen.



## BAUHERREN

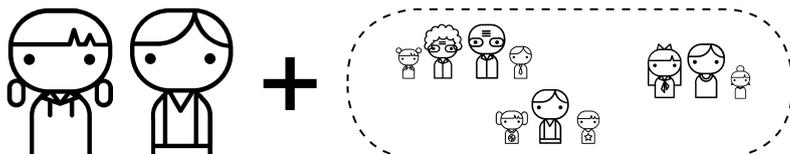
Privat  
Wattenwiel  
Schweiz

## FAKTEN

- 19 Personen (davon 7 Kinder) leben gemeinschaftlich auf 1000 Metern Seehöhe
- Ehemaliges Kurhotel auf einer Alm, wurde 2013 erworben und saniert
- Fünf (Miet-)Wohnungen mit etwa 70 Quadratmetern und ein Einzelzimmer
- Wohneinheiten mit je einem Wohn- und Schlafraum, kleiner Küche und Bad
- Gemeinschaftsleben in ehemaliger Hotelküche, im Hotelrestaurant sowie im vormaligen Veranstaltungs-Saal
- Gemeinsames Kochen einmal am Tag, jeden Tag sorgt eine andere Partei für das Mittagessen

GEMEINSCHAFT &  
NACHHALTIGKEIT

# STAFELALP



**Ein junges Schweizer Paar hat 2013 die Stafelalp, ein ehemaliges Kurhotel, gekauft und danach selbst saniert. Es wollte seinen Besitz nicht einfach nur untervermieten, sondern hat Gleichgesinnte gesucht und gefunden, um zusammen „an einem Ort mitten in der Natur gemeinsam mit Freunden zu leben, zu arbeiten, zu gestalten und Kinder in einem lebendigen und natürlichen Umfeld aufwachsen zu lassen“.**

Das Haus wurde ohne Fremdfinanzierung saniert. Die Stafelalp wird heute als GmbH geführt. Lebensmittel, z. B. Käse aus einer nahen Käserei, werden gemeinsam eingekauft und die Kosten durch elf geteilt.

Entscheidungen werden demokratisch gefällt, alle 10 bis 14 Tage werden Organisationssitzungen abgehalten, es gibt einen Erziehungskreis, Gartenkreis etc. Auf lange Sicht gesehen besteht der Plan, gemeinsam Workshops und Seminare anzubieten.

Es handelt sich um eine Art der Leerstands-Nutzung, die im Eigentum oder in Mietverhältnissen gleichermaßen möglich ist. Es gibt zahlreiche leer stehende Gebäude im ländlichen Raum, die sich für gemeinschaftliches Wohnen anbieten würden, wie etwa ehemalige Fabriks- oder Gastronomiegebäude.



## BAUHERREN/BAUTRÄGER

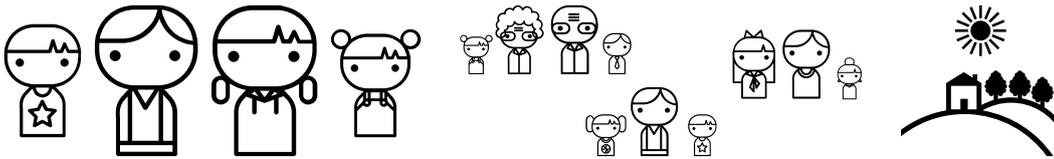
Verein „Miteinander Zukunft Bauen“  
Wohnbaugenossenschaft Heimat Österreich  
Oberwölbing  
Österreich

## FAKTEN

- 29 Wohneinheiten, 78 Menschen (0 bis 74 Jahre), unterschiedlichste Familienformen
- Inkludiert 10.000 m<sup>2</sup> Grünfläche für Permakultur-Bewirtschaftung
- Zentraler Gemeinschaftswohnraum mit Küche, Speisesaal, Kinderraum, Gemeinschaftsbüro, Werkstatt, Wellnessbereich
- Einkaufsgemeinschaft für Lebensmittel
- Fünf Car-Sharing-Autos mit eigenem Reservierungssystem

GEMEINSCHAFT &  
NACHHALTIGKEIT

# CO-HOUSING POMALI



**Junge Familien mit kleinen Kindern schließen sich mit Gleichgesinnten aller Altersgruppen und Familienkonstellationen zusammen. Es geht um gemeinsames Wohnen, Garteln, Kochen, Kinderbetreuen und um geteilte Mobilität.**



Pomali steht für „praktisch, ökologisch, miteinander, achtsam, lustvoll und integrativ“ leben. Menschen mit verschiedensten Kompetenzen und Berufen haben sich im Zuge des Pomali-Projekts in Oberwölbling angesiedelt, überwiegend Akademiker und Freiberufler. Oberwölbling liegt in Niederösterreich südlich der Donau zwischen Melk und Krems, also in einer eher strukturschwachen Gegend.<sup>28</sup>

2013 wurden in der ersten Bauphase 17 Wohnungen fertiggestellt, weitere zwölf Wohneinheiten wurden 2015 übergeben. Gebaut wurde mit dem Bauträger „Heimat Österreich“ in Passivbauweise.<sup>29</sup>

Das Co-Housing-Projekt Pomali kann wie viele andere dieser Art als Zuzugsmodell für Gemeinden in der ländlichen Peripherie gesehen werden. Co-Housing zieht häufig Familien und generell Menschen mit hohem ökologischem Bewusstsein an.

Neben Wien entstehen auch im ländlichen Österreich derzeit einige Co-Housing-Projekte wie beispielsweise das Projekt „Gemeinsam Wohnen B.R.O.T.“ in Pressbaum, NÖ; der Baubeginn erfolgte 2016. Für das Projekt „COOHEIM – Cohousing Ottensheim“ ist der Spatenstich für 2017 geplant.

## WAS IST CO-HOUSING?

Die ursprüngliche Idee des Co-Housings stammt aus Dänemark. Unter Co-Housing versteht man grundsätzlich private Wohnungen oder Häuser, die durch umfangreiche Gemeinschaftseinrichtungen ergänzt werden. Das Beteiligungsprinzip wird groß geschrieben. Co-Housing-Projekte werden in der Regel von den Bewohner/innen selbst aktiv geplant, gestaltet, verwaltet und bewirtschaftet. Die Häuser oder Wohnungen sind architektonisch so angeordnet, dass die Kommunikation unter den Nachbarn erleichtert wird, die Interaktion aber nicht erzwungen wird.

Die Vorteile für junge Erwachsene liegen auf der Hand. Neben einem sozialen, nachhaltigen Lebensstil sind dies:

- Für Singles: Man wohnt nicht alleine, hat ausreichend Kommunikationsmöglichkeit und kann trotzdem den Wunsch nach Selbstständigkeit leben.
- Für Familien ergeben sich Synergien in der Kinderbetreuung, Gartennutzung etc.
- Für alle bedeutet Co-Housing leistbares, kommunikatives Wohnen mit gegenseitiger Unterstützung bei Bedarf.

### Baugruppen oder Co-Housing?

Während Baugruppen gemeinsam und selbstbestimmt planen, steht beim Co-Housing der Gemeinschaftsgedanke auch im alltäglichen Leben im Vordergrund. Beim Co-Housing wird das Beteiligungsprinzip intensiv gelebt (Ideenfindung, Planung, Entwicklung).

Zum Co-Housing gehören stets mehr oder weniger großzügige Gemeinschaftseinrichtungen, die als Erweiterung der individuellen Wohneinheiten in den sozialen und praktisch-alltäglichen Bereich verstanden werden. Die einzelnen Wohneinheiten können somit meist kleiner ausfallen.

Aufgaben aus dem individuellen Wohnraum können in die Gemeinschaft verlagert werden, um sie rationeller erledigen zu können. Ein weiteres Kriterium neben der Selbstverwaltung sind Strukturen, bei der jede/r eine bestimmte Rolle oder Position in der Gemeinschaft einnimmt.





# WOHNEN UND MEHR

**Die Anforderungen, die junge Leute an eine Wohnung und die Wohnumgebung stellen, können mitunter weit über das eigentliche Wohnen hinausgehen. Wohn- und Siedlungsformen mit Freiflächen, Spielplätzen, Wohnstraßen, gemeinschaftlich genutzte Gärten oder sonstige Freizeitanlagen können die Attraktivität steigern, wenn junge Menschen eine Familie gründen und die Kinder in der näheren Umgebung Spielkameraden finden sollen. Gut angelegte und gestaltete Straßenräume sowie Übergänge von öffentlich genutzten Räumen zum privaten Raum wie etwa Hauseingänge sind auch wichtig. Es geht um Straßen, die nicht nur Verkehrsflächen sind, sondern als Bewegungs- und Begegnungsraum dienen. In der deutschen Sprache haben wir viele Wörter für diese öffentlichen Räume: Allee, Dorfstraße, Siedlungsstraße, Wohnstraße, Platz, Weg, Gasse, Pfad, Steig etc. Gemeinsam mit dem Zuschnitt der Grundstücke und der Anordnung der Bauwerke stellen diese Strukturen gewissermaßen die „Hardware“ einer Siedlung dar und sind mit größter Sorgfalt und Weitblick zu planen.**

Junge Menschen wollen Wohnen auch mit ihrer Arbeit verknüpfen bzw. attraktive Arbeitsbedingungen vorfinden. Viele Firmen ermöglichen schon Tele-Arbeit, zudem gibt es unter jungen Erwachsenen auch viele Selbstständige bzw. Ein-Personen-Unternehmen. Dafür ist eine gute Internet-Breitbandanbindung essenziell. Unterstützend wirken vor allem Co-Working- und Co-Living-Möglichkeiten, aber auch gute Verkehrsanbindungen, Car-Sharing-Initiativen oder Mitfahrbörsen etc.

Ein Raumwechsel zwischen Arbeit und Freizeit ist oftmals wünschenswert. Co-Working ermöglicht es Freiberuflern, Kreativen, Start-Ups gemeinsam, meist in größeren, offenen Räumen zu arbeiten. Sie können einerseits unabhängig voneinander agieren oder in unterschiedlichen Firmen und Projekten aktiv sein, können aber auch die Vorteile der Zusammenarbeit bei Projekten, beim Firmenaufbau, beim Teilen von Büro-Infrastruktur oder auch beim gemeinsamen Personal nutzen.

Beim Co-Living als Weiterentwicklung von Co-Working leben und arbeiten Start-Ups, Freiberufler, Kreative etc. in Wohngemeinschaften und profitieren so voneinander. In angenehmer Atmosphäre unterstützen sich die Bewohner/innen gegenseitig bei beruflichen Herausforderungen, tauschen sich aus und lernen voneinander.

## PROJEKTTRÄGER

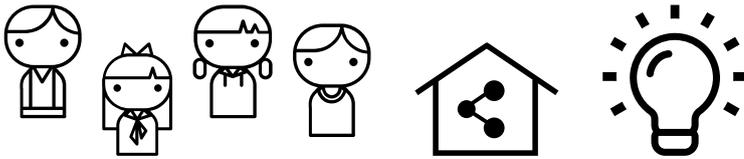
Verein Eisenstraße Niederösterreich  
Scheibbs  
Österreich

## FAKTEN

- Co-Working-Space im Töpperschloss Neubruck in Scheibbs
- 14 fixe und 10 flexible Arbeitsplätze

WOHNEN UND MEHR

# CO-WORKING NEUBRUCK



Ein Journalist besucht einen Co-Working-Space, um eine Story darüber zu schreiben. Ein Elektroniker öffnet ihm die Tür, ein Architekt macht Kaffee und führt durch die Räume. Um neun Uhr kommt eine Werbegrafikerin und beginnt zu arbeiten, dann ein Filmemacher. Später holt eine Kundin der Grafikerin ein Plakat ab. Sie erkundigt sich gleich bei dem Filmemacher wegen eines Konzertmitschnitts und fragt den Journalisten um eine Ankündigung in den Medien. Gewünschte Synergien und Impulse entstehen.<sup>30</sup>



Die Monatsmiete für einen Arbeitsplatz im Co-Working-Modell Neubruck beträgt 240 Euro. Man kann auch nur einzelne Tage um 20 Euro oder einen 10er-Block buchen, was besonders für Ein-Personen-Unternehmen (EPU) interessant ist. Im Preis sind Betriebskosten, WLAN, Nutzung von Teeküche und Besprechungsraum inkludiert. Eine Steuerberaterin, eine Grafikerin und ein Webdesigner sowie ein Architekt nutzen die Co-Working-Spaces regelmäßig, das Interesse weiterer Personen ist vorhanden.

Co-Working Neubruck ist Teil des vom Land NÖ und der Europäischen Union kofinanzierten LEADER-Projekts „Co-Working Eisenstraße“. Es verfolgt das Ziel, ein regionales Netz von Gemeinschaftsbüros in Scheibbs, Wieselburg und Waidhofen an der Ybbs zu etablieren.<sup>31</sup>

Laut einer Motivforschung der FH Wiener Neustadt in der Region Eisenstraße sollte die maximale Anfahrtszeit zum Co-Working-Space 15 Minuten nicht überschreiten. Aufgrund des Preises eignet sich das Konzept eher für EPU und weniger für Unternehmen mit zwei oder mehreren Mitarbeitern. Für diese sollten laut Studie separate Räume im Co-Working-Space eingerichtet werden. Eine gute technische Infrastruktur kann zu Kostenersparnis bei den Nutzer/innen führen.<sup>32</sup>



## VON WOHNEN UND ARBEITEN ODER: WAS IST EIGENTLICH CO-WORKING?

Wohnen über der eigenen Werkstatt, die Bäckerei im Erdgeschoss des Wohnhauses, der Bauernhof, der Wohn- und Wirtschaftstrakt beherbergt – wir kennen diese Formen einer ganzheitlichen Lebens- und Wohnsituation. Mit der Industrialisierung kam die Trennung von Wohnen und Arbeiten, die sich auch in unseren gegenwärtigen Raumstrukturen widerspiegelt.

Heute gibt es Technologien (Internet, Videochats, Mails, Clouds, Sharing-Websites), die es nicht mehr zwingend nötig machen, zum Arbeiten ins Büro zu fahren. Arbeiten wird zunehmend ortsunabhängig. Viele Arbeitsbereiche können von überall erledigt werden, die dafür erforderliche Arbeitsplatz-Infrastruktur beschränkt sich auf WLAN-Zugang und Steckdose, Kontakt zu Kollegen erfolgt über Skype etc. Für Angehörige vieler Berufsfelder sind dies ausschlaggebende Faktoren, die ein Leben auf dem Land (wieder) ermöglichen.

Die Grenzen zwischen Arbeiten und Wohnen verändern sich, die Arbeit kommt ins Privatleben, aber auch mehr Privatleben in die Arbeit. Flexible Zeiteinteilung passt zu den zeitgemäßen Bedürfnissen vieler junger Erwachsener. Gleichzeitig beklagen viele Tele-Arbeitende eine Vereinsamung in den eigenen vier Wänden. Hier bieten neue Lösungen wie Co-Working-Spaces Abhilfe. Dieses vorerst urbane Konzept findet auch im ländlichen Raum immer mehr Interessenten und Anbieter. Vor allem dann, wenn Co-Working-Spaces mit entsprechender Infrastruktur sowie der Möglichkeit zur Vernetzung mit anderen Arbeitnehmer/innen und/oder (Jung-)Unternehmer/innen vorhanden ist. Dafür müssen die entsprechenden Gebäudeobjekte angemessen ausgerüstet sein und die nötige Flexibilität bieten.

Für am Land Lebende entsteht so die Möglichkeit, mehrere oder sogar alle Lebensabschnitte in der Nähe des Wohnortes zu verbringen. Pendeln wird hinfällig oder zumindest auf wenige Tage in der Woche begrenzt. Ein Zweitauto wird überflüssig. Ein flexibler gestaltbares Arbeitsleben, angepasst an persönliche Lebensumstände, wird möglich. Um dies zu verwirklichen, braucht es aber eine durchdachte räumliche und infrastrukturelle Ausstattung.

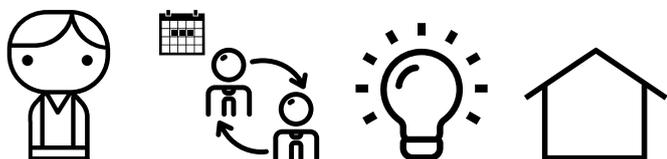
## PROJEKTTRÄGER

Autonome Provinz Bozen – Südtirol  
Bozen  
Italien

## FAKTEN

- Seit 30 Jahren leer stehendes Gebäude wird neu genutzt
- Für Bürger/innen öffentlich zugängliche Räumlichkeiten
- Gründung eigener Haushalte für junge Erwachsene
- Aufbau von Start-Up-Unternehmen unterstützen
- Synergien fördern
- Mit 3D-Drucker, Audioanlagen, Fotoausrüstung etc. ausgestattete Werkstätten

# SMARTUP CO-WORKING & CO-HOUSING



**Ein FH-Absolvent möchte in einer Gemeinschaft mit Gleichgesinnten leben. Außerdem möchte er Möglichkeiten für einen Weg in die Selbstständigkeit ausprobieren und mit seinem Handeln etwas für die Gesellschaft beitragen können.**

Im Zentrum Bozens wird ein leer stehendes Gebäude einer staatlichen Telefongesellschaft vom Land Südtirol saniert und zur Verfügung gestellt. Co-Working-Spaces fördern vor allem Synergien zwischen verschiedenartigen Start-Ups und Freiberuflern sowie die Entwicklung neuer Arbeitsmodelle. In Werkstätten können künstlerische, handwerkliche oder technologische Berufsgruppen zusammenarbeiten.

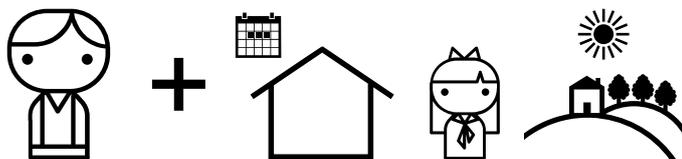
In den oberen Geschossen ist Platz für Co-Housing mit individuellen Wohneinheiten mit Bett, Bad und Kochecke. Küche, Ess- und Waschraum, Räume für Veranstaltungen und Cafeteria werden gemeinschaftlich von allen Bewohner/innen genutzt.<sup>33</sup>

SMARTUP bedeutet eine kulturelle Aufwertung einer dicht bebauten Wohngegend und soll auch den Anwohner/innen neue Möglichkeiten bieten. Dass die Kombination von Co-Working und Co-Housing Potenzial hat, zeigt auch ein Projekt aus New York: Die Co-Working-Anbieter WeWork betreiben 80 Gemeinschaftsbüros weltweit und testen derzeit ein kommerzielles Co-Living-Angebot (Co-Working + Co-Housing) in einem Wall-Street-Gebäude samt Zugang zu einem Yogastudio, Konferenzraum und Waschstudio. Inkludiert sind individuelle Ein- bis Zwei-Zimmer-Appartements mit Küche und Bad sowie die monatliche Reinigung.<sup>34</sup> Zielgruppe sind sogenannte digitale Nomaden, die fast ausschließlich digitale Arbeit verrichten und zudem ein ortsunabhängiges bzw. multi-lokales Leben führen wollen.



- Zehn modulare Einfamilienhäuser
- Baukastensystem
- Hausgrößen zwischen 120 und 230 m<sup>2</sup>
- Individuelle Gartengeschosse
- Jedes Haus hat einen kleinen Garten

# URBANES WOHNEN



**Ein junger Erwachsener möchte seine freiberufliche Arbeit weiterhin in den eigenen „vier Wänden“ erledigen, die bisherige Mietwohnung wird ihm jedoch zu klein. Vor allem an den Wochenenden, an denen seine kleine Tochter bei ihm ist, wäre auch eine kleine Gartenfläche schön. Das neue Heim sollte später auch erweiterbar sein, vielleicht findet er eine neue Partnerin oder die Tochter bekommt eine kleine Wohnung.**

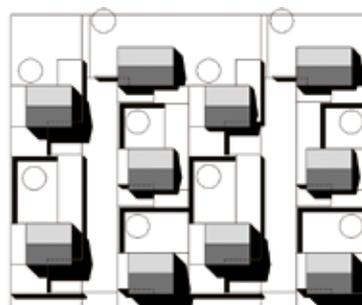
Auf einem ehemaligen Kasernengelände wurde eine Wohnsiedlung errichtet, die den verschiedenen Lebensentwürfen der Bewohner/innen gerecht werden sollte. Jedes Haus erhielt einen zentralen Baukörper mit Satteldach, das Gartengeschoß besteht aus erweiterbaren, begrünten Flachbauten und wurde individuell angepasst. So entstand ein modulares Baukastensystem mit Häusern, deren Wohnflächen 120 bis 230 Quadratmeter aufweisen. Daraus entwickelte sich eine heterogene Sozialstruktur mit jungen Familien, älteren Paaren und Freiberuflern, welche sich im Erdgeschoss ein kleines Büro einrichten konnten.

Durch die kleinen Grundstücke und durch die Verwendung weniger, standardisierter Bauelemente für Dach und Fenster konnte darüber hinaus eine deutliche Kostensenkung bewirkt werden. Das charakteristische Erscheinungsbild verleiht dem „Cluster“ eine eigene Identität.<sup>35</sup>

In Deutschland wie auch in Österreich werden zahlreiche ehemals militärisch genutzte Flächen nicht mehr benötigt und sind – aufgrund der vorhandenen Ver- und Entsorgungsinfrastrukturen und der bestehenden Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz – für eine Nachnutzung mit Wohngebäuden besonders gut geeignet. Das vorliegende Beispiel oder der Sternpark in Kirchdorf an der Krems belegen dies.



Durch die individuell erweiterbaren Erdgeschosse entstehen flexible Häuser mit unterschiedlichen Privatgärten. Die einheitlichen Dächer und Fenster verleihen der Siedlung ein identitätsstiftendes einheitliches Erscheinungsbild.



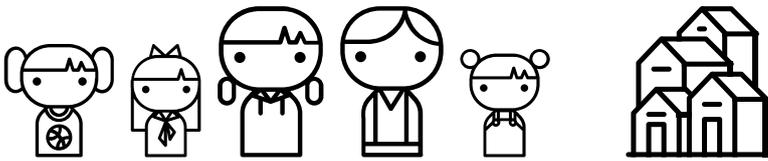
## AUFTRAGGEBER/PLANUNG

Arche KVW  
Feld72 Architekten ZT GmbH  
Eppan  
Italien

## FAKTEN

- Genossenschaftsbau mit 23 Wohnungen
- Häuser gruppieren sich um einen begrünten Innenhof
- Jede Wohnung hat eine Terrasse
- Baukosten unter 1.500 Euro pro Quadratmeter
- Gemeinschaftlich nutzbare Räume
- Tiefgarage

# WOHNANLAGE EPPAN



**Eine junge Familie sucht eine leistbare Wohnung, möchte nicht in einer üblichen Genossenschaftswohnung leben, sondern die Identität einer Siedlung am Land spüren. Der Grünraum sollte für die Kinder angenehm zum Spielen sein. Sie sollen nicht alleine im Garten sein. Gute Nachbarschaft, aber gleichzeitig ein hohes Maß an Privatheit ist erwünscht. Geht das?**



Diese Siedlungsvariante fügt sich wohlthuend in die historisch gewachsene Siedlung ein. Die zurückhaltende Gestaltung trifft den traditionell vorherrschenden Stil. Die Fassaden bestehen aus vorgefertigten erdfarbenen Betonelementen mit integrierter Wärmedämmung, die Fensteröffnungen sind in ihrer Größe und Lage differenziert. Dabei hat man sich an den im Dorf bereits bestehenden Wohnhäusern orientiert.

Bereits während der Realisierung standen die künftigen Bewohner/innen fest. Deren Wünsche und Bedürfnisse konnten in direkter Abstimmung berücksichtigt werden.

Wohnbauten sind häufig so eigenwillig und eigenständig, dass sie wie ein Fremdkörper im Ortsbild wirken. Eine Siedlung oder ein neues Wohnprojekt, das sich – obwohl funktionell und modern – dennoch harmonisch in das vorhandene Ortsbild einfügt, lässt seine Sympathie für die künftigen Bewohner/innen wie auch für Alteingesessene steigen.

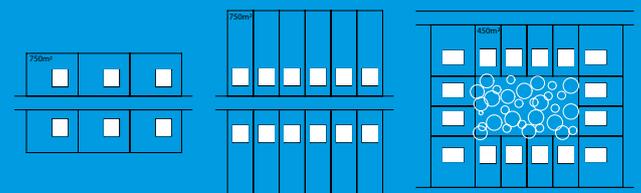


# WOHNEN UND IDENTITÄT/ FREIZEIT

Unsere gesellschaftlichen und kulturellen Strukturen prägen unsere räumlichen Strukturen, welche umgekehrt auch die Gesellschaft beeinflussen. Die bauliche Struktur unserer Siedlungen gestaltet somit maßgeblich die Kultur des Zusammenlebens. Ganz konkret kommt es dabei in erster Linie nicht auf die Gestaltung der Oberflächen der Straßen- und Freiräume an, sondern auf den Zuschnitt der Grundstücke, auf den Verlauf der Straßen und der Grenzlinien. Oftmals werden dabei die Aspekte soziales Miteinander und Nachhaltigkeit zu wenig berücksichtigt.

Dabei ist es ganz einfach: So können beispielsweise bei schmalen und tiefen Grundstücken auf derselben Straßenlänge mehr Parzellen erschlossen werden. Im Fall einer Siedlungsstraße führt das dazu, dass der Raum intensiver genutzt wird, was wiederum mehr soziale Kontakte zur Folge hat. Wird auf eine ausreichende Anzahl von Treffpunkten und kleinen Plätzen (zum Beispiel an Kreuzungspunkten) geachtet, kann so eine qualitativ hochwertige Wohnstraße entstehen. Darüber hinaus spart diese Struktur der Gemeinde Erschließungs- und Erhaltungskosten.

Ob streng geometrisch oder angepasst an die Struktur der Umgebung – die Ausbildung einer gemeinsamen Mitte (Platz, Gemeinschaftsgarten, Laube etc.) schafft ein hohes Maß an Identität und Zugehörigkeitsgefühl innerhalb einer Siedlung oder in Teilen von Siedlungen. Vielfältig nutzbare Freiräume mit vielfältigen Ausblicken und Wegen können entstehen und die Individualität der Bewohner/innen fördern.

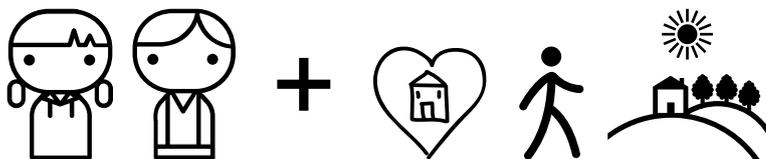


Die Maßstäblichkeit der neuen Häuser orientiert sich an den Dimensionen der bestehenden Gebäude in der Ortschaft. Im Zentrum bildet die Häusergruppe einen Hof.



- Neue Siedlung mit zirka 40 Wohnhäusern
- Gestaltungskonzept im Zuge von Agenda-21-Prozess entwickelt
- Attraktive Freiraumgestaltung der Straßen und Grünflächen
- Geländemodellierung im Zuge der Grundstücksaufschließung

# BEBAUUNG HIRSCHENWIESE

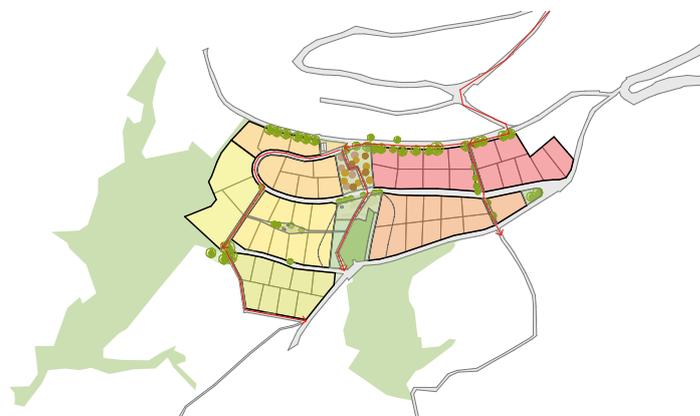


**Ein junges Paar hat sich vor einigen Jahren dafür entschieden, eine günstige Wohnung zu mieten. Langfristig ist jedoch ein eigenes Haus das Ziel. Die Nähe zum Ortszentrum und die Möglichkeit, sich bei der Planung der Siedlung einzubringen, bestärken sie in der Entscheidung, im Ort zu bleiben.**

Entgegen der herkömmlichen Bebauungsplanung wird besonderes Augenmerk auf fußläufige Verbindungen sowie attraktive Aufenthaltsorte wie kleine Plätze, Gärten, Bänke etc. gelegt. Neben einem bestehenden Waldstück wird ein Spielplatz errichtet. Zusammenhängende Freiflächen unterteilen die Siedlung in überschaubare Nachbarschaften. Durch die kleinteilige Gliederung der Siedlung erhält jedes Haus ein charakteristisches Grundstück und seine Identität im Zusammenspiel mit den Nachbarn. So wird es einfach, sich in der Siedlung zurechtzufinden.

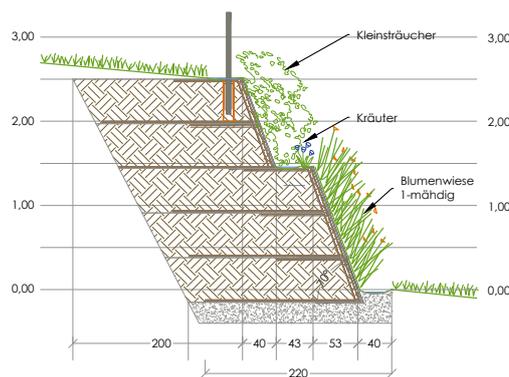
Eine Besonderheit stellt der Umgang mit dem stark geneigten Gelände dar. Bereits im Vorfeld werden die Stützmauern geplant und errichtet. Dadurch wird nicht nur die gestalterische Qualität der Straßenräume bestimmt, sondern auch möglichen Nachbarschaftskonflikten vorgebeugt.

Eine Identität stiftende und bedachtsam an die Landschaft angepasste Siedlungsstruktur fördert dauerhaft die sozialen Beziehungen. Das Vorhandensein ausreichender Treffpunkte und Aufenthaltsbereiche stärkt die Kommunikation unter den Siedlungsbewohnern, sodass eine lebendige Siedlung mit gegenseitiger Unterstützung, quer durch alle Altersbereiche, ermöglicht wird.



Durch die Grünstreifen und Wege werden Hausgruppen, sogenannte Nachbarschaften, gebildet. Die Wege zwischen den Häusern schaffen kurze Verbindungen innerhalb der Siedlung.

Geländemodellierungen mit bewehrter Erde werden für die gesamte Siedlung geplant, auch ein großer Vorteil für eine gute Nachbarschaft.



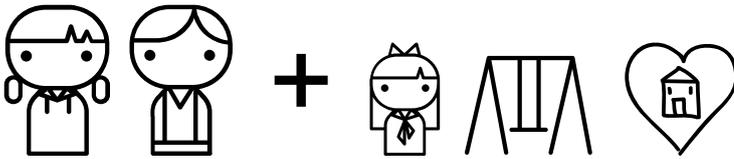
## AUFTRAGGEBER/PLANUNG

Gemeinde Oberndorf in Tirol  
Kleboth Lindinger Dollnig ZT GmbH  
Oberndorf in Tirol  
Österreich

## FAKTEN

- Neue Siedlung mit Doppel- und Reihenhäusern
- Häuser gruppieren sich um jeweils eine gemeinsame Freifläche in der Mitte
- Grundstücksgrößen zwischen 250 und 400 Quadratmeter

# SIEDLUNG DORFBACH



**Ein junges Paar möchte zur Familiengründung aufs Land ziehen. In der Heimatgemeinde der Frau haben die jungen Erwachsenen vom Entstehen einer neuen Siedlung gehört und folgen der Einladung des Bürgermeisters, sich im Rahmen eines Architekten-Workshops bei der Planung einzubringen.**

Mit dem nicht auf Gewinn ausgerichteten Tiroler Bodenfonds unterstützt das Land Tirol seine Gemeinden bei ihrer aktiven Bodenpolitik und ermöglicht es unter anderem, die Grundstückspreise für Einheimische zu regulieren.<sup>36</sup> Nach einem vorgeschalteten städtebaulichen Wettbewerb zum Finden des besten Bebauungsvorschlages erfolgt die anschließende Vergabe der Bauplätze primär durch die Gemeinde.

Im Falle der Siedlung Dorfbach wurden auf Vorschlag der Architekten die Bürger/innen im Zuge eines einwöchigen Planungsworkshops eingebunden. Dabei ging es um die Gestaltung der gemeinsamen Mitte und die Anbindung an das Ortszentrum. Durch die Möglichkeit zu Beteiligung und Mitsprache (Vorschläge, Kritik, Meinungen) in der Planungsphase wurde auch die Identifikation der Bauwerber mit der künftigen Siedlung gestärkt.

Aktive Bodenpolitik durch die Gemeinden mit städtebaulichen Entwürfen durch Architekten gewährleisten einen qualitätsvollen und effizienten Umgang mit der Ressource Boden. Kombiniert mit einer Beteiligung der Bürger/innen sind dies gute Voraussetzungen für intakte Nachbarschaften, eine lebendige Gemeinschaft in der entstehenden Siedlung und für eine hohe Lebensqualität des Einzelnen. Außerdem können die Beteiligten ihre Wünsche und Bedürfnisse gut in die Projektplanung einbringen.

In Oberösterreich werden die Gemeinden bei ihrer aktiven Bodenpolitik durch die Real-Treuhand Baulandentwicklung und Bauträger GmbH unterstützt.<sup>37</sup>



Rund 45 Häuser mit bis zu 80 Wohneinheiten stehen hochverdichtet rund um zwei Anger. Diese bieten attraktive gemeinschaftliche Frei- und Kommunikationsräume und bilden die räumliche Mitte für Nachbarschaften.<sup>38</sup>



# BILDBERZEICHNIS

- Seite 3 Foto: Bree Corn / Land OÖ
- Seite 8 Foto: Marktgemeinde Schwertberg  
Piktogramme: Sumana Chamrunworakiat / Noun Project, Slawek Jurczyk / Noun Project
- Seite 9 Außenaufnahme: Richard Steger  
Gruppenfoto: Christian Kerbl  
Piktogramme: Sumana Chamrunworakiat / Noun Project
- Seite 10 Grundriss: Müller Sigrist Architekten AG  
Piktogramme: Sumana Chamrunworakiat / Noun Project, Ron Hogue / Noun Project
- Seite 11 Fotos: Mario Weber (oben), Volker Schopp (unten)
- Seite 12 Foto: © paul ott fotografiert  
Piktogramme: Sumana Chamrunworakiat / Noun Project, Pham Thi Dieu Linh / Noun Project
- Seite 13 Foto: © paul ott fotografiert  
Grundriss: Architektin DI Marie-Theres Süßner
- Seite 16 Foto: Ignacio Martinez  
Piktogramme: Sumana Chamrunworakiat / Noun Project
- Seite 17 Grundrisse (links): Architekten Roland Gnaiger und Gerhard Gruber
- Seite 18 Foto: Uwe Scholz  
Piktogramme: Chiara Galli / Noun Project, Sumana Chamrunworakiat / Noun Project
- Seite 19 Foto: Uwe Scholz
- Seite 20 Foto: Andreas Kleboth  
Piktogramme: Sumana Chamrunworakiat / Noun Project
- Seite 21 Fotos: Marc Lins  
Grundriss: Architekt Roland Gnaiger und Bernardo Bader Architekten  
Piktogramme: Sumana Chamrunworakiat / Noun Project, Chiara Galli / Noun Project, BomSymbol / Noun Project
- Seite 22 Piktogramme: Sumana Chamrunworakiat / Noun Project, Chiara Galli / Noun Project
- Seite 23 Fotos: Franz Ebner
- Seite 24 Piktogramme: Sumana Chamrunworakiat / Noun Project, Landan Lloyd / Noun Project, Chiara Galli / Noun Project  
Pläne: Christina Mittendorfer
- Seite 25 Skizzen: Christina Mittendorfer
- Seite 26 Piktogramme: Sumana Chamrunworakiat / Noun Project, Linseed Studio / Noun Project, Ron Hogue / Noun Project  
Skizze: Katja Seifert
- Seite 27 Skizzen: Katja Seifert
- Seite 30 Grundriss: Duplex Architekten  
Piktogramme: Sumana Chamrunworakiat / Noun Project
- Seite 31 Fotos: Walter Mair
- Seite 32 Foto oben: Andreas Unterbrunner  
Foto Mitte und unten: Architekt DI Richard Steger  
Piktogramme: Sumana Chamrunworakiat / Noun Project
- Seite 33 Fotos: Manfred Germ  
Piktogramme: Sumana Chamrunworakiat / Noun Project
- Seite 34 Fotos: Verein Miteinander Zukunft Bauen  
Piktogramme: Sumana Chamrunworakiat / Noun Project, Maurizio Fusillo / Noun Project
- Seite 38 Foto: dphoto.at  
Piktogramme: Sumana Chamrunworakiat / Noun Project, Chiara Galli / Noun Project, BomSymbol / Noun Project, Oksana Latysheva / Noun Project
- Seite 40 Foto: <http://www.altoadigeinnovazione.it/smartup-progetto-per-gli-ex-telefoni-di-stato/>  
Piktogramme: Sumana Chamrunworakiat / Noun Project, Muneer A. Safiah / Noun Project, Karolina Bueno / Noun Project, Oksana Latysheva / Noun Project, Chiara Galli / Noun Project
- Seite 41 Fotos: Fetzi Baur / bruckerarchitekten.de  
Lageplan: bruckerarchitekten.de  
Piktogramme: Sumana Chamrunworakiat / Noun Project, Muneer A. Safiah / Noun Project, Chiara Galli / Noun Project, Maurizio Fusillo / Noun Project
- Seite 42 Foto: Hertha Hurnaus  
Piktogramme: Sumana Chamrunworakiat / Noun Project, Pham Thi Dieu Linh / Noun Project
- Seite 43 Schwarzplan: Feld72 Architekten ZT GmbH
- Seite 44 Piktogramme: Sumana Chamrunworakiat / Noun Project, Linseed Studio / Noun Project, Makarenko Andrey / Noun Project, Maurizio Fusillo / Noun Project  
Planskizze: Architekt DI Richard Steger  
Schemaschnitt: DI Kumpfmüller KG
- Seite 45 Lageplan: Kleboth Lindinger Dollnig ZT GmbH  
Modellfoto: Nik Fleischmann  
Piktogramme: Sumana Chamrunworakiat / Noun Project, Identidea / Noun Project, Linseed Studio / Noun Project

# LITERATURVERZEICHNIS

- 1 Tatjana Fischer, Institut für Raumplanung und ländliche Neuordnung (IRUB), Department für Raum, Landschaft und Infrastruktur, Universität für Bodenkultur Wien: Weggehen.Zurückkommen.Verbunden bleiben. Wanderungs- und Bleibeverhalten junger Menschen im Alter von 20 bis 29 Jahren in peripheren ländlichen Regionen am Beispiel der LEADER Region Nationalpark Kalkalpen – Motive und Handlungsansätze. Wien: 2014
- 2 Statistik Austria: Wohnen 2015. Zahlen, Daten und Indikatoren der Wohnstatistik. Wien: Verlag Österreich GmbH, 2016, S. 23
- 3 Ebd. S. 24
- 4 Ebd. S. 43
- 5 Ebd. S. 48
- 6 Ebd. S. 50
- 7 Ansuchen um Förderung von Startwohnungen für Schwertberger Jugendliche. [http://www.schwertberg.at/Wohnungsmarkt/Startwohnungsfoerderung\\_Jugendliche](http://www.schwertberg.at/Wohnungsmarkt/Startwohnungsfoerderung_Jugendliche) (Stand: 13.04.2017)
- 8 Startwohnungen Schwertberg. <http://www.wsg.at/index.php/aktuelles/startwohnungen-schwertberg> (Stand:13.04.2017)
- 9 Ebd. (Stand:13.04.2017)
- 10 Junges Wohnen im Burgenland. [http://www.burgenland.at/fileadmin/user\\_upload/Junges\\_Wohnen\\_im\\_Burgenland\\_-\\_Broschuere.pdf](http://www.burgenland.at/fileadmin/user_upload/Junges_Wohnen_im_Burgenland_-_Broschuere.pdf) (Stand: 13.04.2017)
- 11 Mietwohnungen für junge Menschen. <https://www.land-oberoesterreich.gv.at/140704.htm> (Stand: 13.04.2017)
- 12 „Junges Wohnen“ in der Gemeinde Klaus. [http://www.gemeinde-klaus.at/fileadmin/Gemeindezeitungen/2015\\_08.pdf](http://www.gemeinde-klaus.at/fileadmin/Gemeindezeitungen/2015_08.pdf) (Stand: 13.04.2017)
- 13 Genossenschaft Kalkbreite: Projektdokumentation 2014. [https://www.kalkbreite.net/projekt/bauprojekt/20140923\\_Kalkbreite-Projektdokumentation\\_2014\\_web.pdf](https://www.kalkbreite.net/projekt/bauprojekt/20140923_Kalkbreite-Projektdokumentation_2014_web.pdf) (Stand: 13.04.2017)
- 14 Individuelle Wohnbedürfnisse heute und morgen. Wohnnet.at, 19.06.2015. <http://www.wohnet.at/wohnen/lifestyle/wohnen-nach-wunsch-28879> (Stand: 13.04.2017)
- 15 querkraft architekten ZT GmbH: LEE Wohnbau. <http://www.querkraft.at/?story=13> (Stand: 13.04.2017)
- 16 Jens Peter Kühne: Wohnbauten am Glockenbach. <http://www.planet-kuehne.de/jens/arch/glocken/glocken.htm> (Stand: 13.04.2017)
- 17 wup ZT GmbH: Wohnbau Grieshofgasse. <http://www.querkraft.at/?story=13>
- 18 Gerd Streng: SCSH 02. <http://www.gerdstreng.de/> (Stand: 13.04.2017)
- 19 LOSTINARCHITECTURE: KOR. <http://www.lostinarchitecture.at/ger/Architektur/Residential/KOR> (Stand: 13.04.2017)
- 20 Bundeskanzleramt der Republik Österreich: Rechtsvorschrift für Oö. Bautechnikgesetz, § 40, Abs. 1 und 2, <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LROO&Gesetzesnummer=20000726> (Stand: 13.04.2017)
- 21 Ebd. § 40, Abs 1, Pkt. 5 a)
- 22 Ebd. § 40, Abs. 1, Pkt 5 b) bis f)
- 23 Christina Mittendorfer: Bau in meine Lücke, örtliche Innenverdichtung und Nachverdichtung: Studien zum nachhaltigen Umgang mit bestehenden Einfamilienhaussiedlungsstrukturen. Masterarbeit, Linz: 2015
- 24 Ebd. S. 83, 97
- 25 Ebd. S. 114f
- 26 Gina Doormann: Modulhäuser – besser als ihr Ruf? [architekten-scout.com](https://architekten-scout.com), 07.11.2017. <https://architekten-scout.com/allgemein/modulhaeuser-besser-als-ihr-ruf> (Stand: 13.04.2017)
- 27 BASEhabitat, Kunstuniversität Linz: AllQuartier, Erschwinglich gut behaust. Allquartier.org, Februar 2016. <http://www.allquartier.org/ALLQUARTIER/home.html> (Stand: 13.04.2017)
- 28 Cohousing Pomali. <http://www.pomali.at/index.html> (Stand: 13.04.2017)
- 29 Ebd. (Stand: 13.04.2017)
- 30 Roland Mayr: Reportage: Synergien in Neubruck. [Meinbezirk.at](https://www.meinbezirk.at/scheibbs/lokales/reportage-synergien-in-neubruck-d2015519.html), 13.02.2017. <https://www.meinbezirk.at/scheibbs/lokales/reportage-synergien-in-neubruck-d2015519.html> (Stand: 13.04.2017)
- 31 Coworking Eisenstraße. <https://coworking.eisenstrasse.info/> (Stand 13.04.2017)
- 32 FH Campus Wieselburg: Motivforschung Coworking Eisenstraße, 13.09.2016. [https://coworking.eisenstrasse.info/wp-content/uploads/2016/09/Projektbericht\\_Coworking\\_final\\_13.09.2016.pdf](https://coworking.eisenstrasse.info/wp-content/uploads/2016/09/Projektbericht_Coworking_final_13.09.2016.pdf) (Stand 13.04.2017)
- 33 Servizio Giovanni, Autonome Provinz Bozen, Abteilung 15: SMART UP, Coworking und Cohousing: neue Chancen für Jugendliche. [Provinz.bz.it](http://www.provinz.bz.it/news/de/news.asp?news_action=300&news_image_id=842166), April 2016. [http://www.provinz.bz.it/news/de/news.asp?news\\_action=300&news\\_image\\_id=842166](http://www.provinz.bz.it/news/de/news.asp?news_action=300&news_image_id=842166) (Stand: 13.04.2017)
- 34 Sarah Kessler: From WeWork to WeLive: Startup moves members into its first residential Building. [Fastcompany.com](https://www.fastcompany.com/3055325/from-wework-to-welive-company-moves-members-into-its-first-residential-building), 01.11.2016. <https://www.fastcompany.com/3055325/from-wework-to-welive-company-moves-members-into-its-first-residential-building> (Stand: 13.04.2017)
- 35 Attraktive Konversionen. <http://www.braas.de/local-devtest-area-de/presse/ansprechpartner/fachpresse/pressemitteilung/article/attraktive-konversion.html> (Stand 17.04.2017)
- 36 Tiroler Bodenfonds. <https://www.tirol.gv.at/bauen-wohnen/bodenfonds/> (Stand 13.04.2017)
- 37 Regionalprojekte Oö. [http://www.realtreuhand.at/eBusiness/rlbooe\\_template2/543170394681457708-866690993464812086\\_896180443475119196-896180443475119196-NA-25-NA.html](http://www.realtreuhand.at/eBusiness/rlbooe_template2/543170394681457708-866690993464812086_896180443475119196-896180443475119196-NA-25-NA.html) (Stand: 13.04.2017)
- 38 Kleboth Lindinger Dollnig ZT GmbH. [http://www.kld.as/de/projekte/detail/dorferweiterung\\_oberndorf.html](http://www.kld.as/de/projekte/detail/dorferweiterung_oberndorf.html) (Stand: 15.04.2017)

MODERNES LEBEN UND WOHNEN  
ZUKUNFTSORIENTIERTE WOHNMODELLE FÜR  
JUNGE ERWACHSENE IM LÄNDLICHEN RAUM

