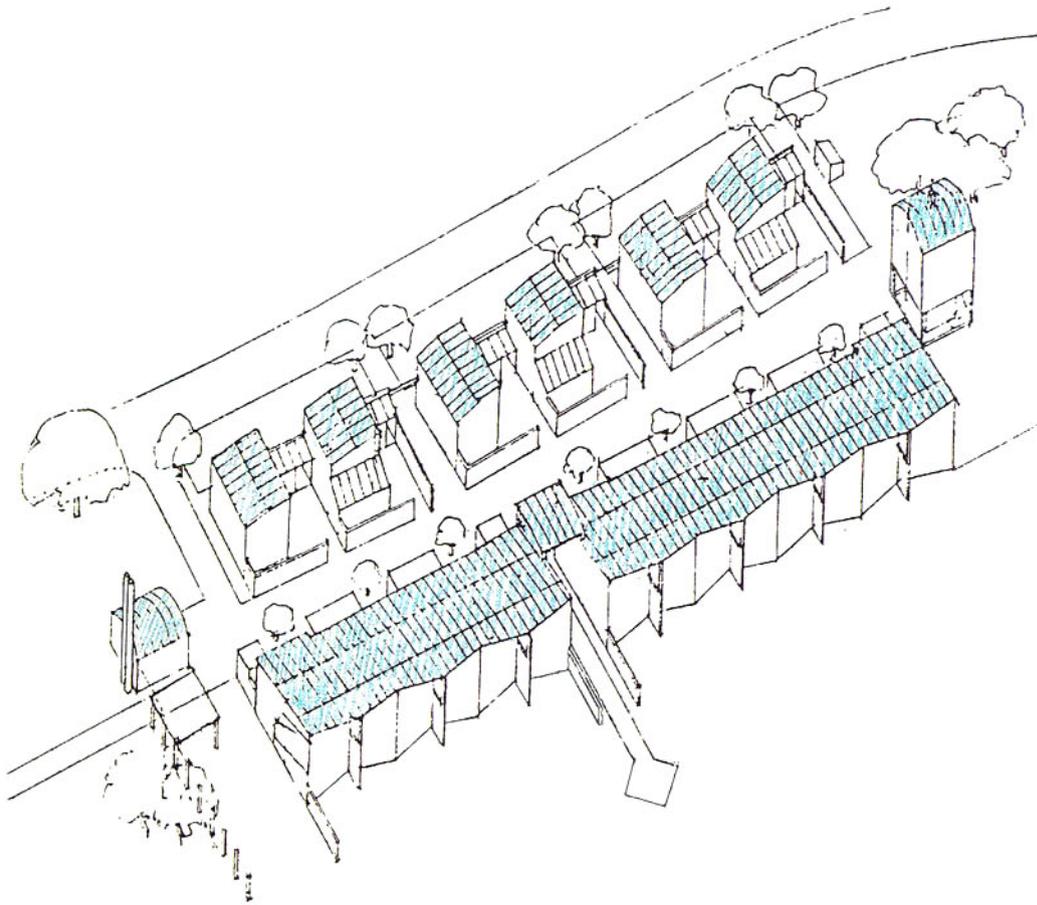


# Flächensparende Wohngebiete



Oberste Baubehörde  
im  
Bayerischen Staatsministerium des Innern



# Flächensparende Wohngebiete



Oberste Baubehörde  
im  
Bayerischen Staatsministerium des Innern



---

EINFÜHRUNG	PROBLEME UND ZUSAMMENHÄNGE	6
	HISTORISCHE ENTWICKLUNG	8

---

ENTWURFSELEMENTE	GARTENHOFHÄUSER	12
	REIHENHÄUSER	14
	GESTAPELTE WOHN-EINHEITEN	16
	WOHNUMFELD	18
	ERSCHLIESSUNG	22

SIEDLUNGSSTRUKTUR	TYPOLOGIE	26
	BEISPIELE	28
	GRUPPE	29
	ZEILEN	30
	ZEILEN AM HANG	36
	ZUSAMMENGEFASSTE ZEILEN	40
	HOFUMBAUUNG	44
	VERNETZTE BEBAUUNG	50
	ORTSTEIL	54

RECHTSGRUNDLAGEN UND FACHLICHE HILFEN		60
--	--	----

---

QUELLEN		62
---------	--	----

---

## PROBLEME UND ZUSAMMENHÄNGE

Das freistehende Einfamilienhaus mit Garten ist nach wie vor Wohnwunsch eines großen Teils der Bevölkerung. Individualität, größere Gestaltungsfreiräume und ungestörte Privatsphäre lassen das Einfamilienhaus gegenüber der Etagenwohnung besonders attraktiv erscheinen. Die Entwicklung der letzten Jahre zeigt jedoch, daß wir uns stark flächenbeanspruchende Siedlungsformen in Zukunft kaum mehr werden leisten können.

Die knapper werdenden Baulandreserven zwingen dazu, mit der nicht vermehrbaren Ressource „Boden“ sparsam umzugehen. Die Notwendigkeit, Energien und Rohstoffe wirtschaftlich zu nutzen, Freiräume mit Entlastungsfunktion für die Siedlungsbereiche zu erhalten, die Siedlungsentwicklung mit den Erfordernissen der öffentlichen Verkehrsmittel abzustimmen und nicht zuletzt die steigenden Bodenpreise als Resultat der Baulandverknappung werden die Planung neuer Wohngebiete künftig bestimmen. Das locker bebaute Einfamilienhausgebiet, das großflächig die Landschaft überzieht, kann dabei kein zukunftsweisendes Siedungsleitbild sein.

Der Bedarf an neuem Wohnraum ist weiterhin groß. Angesichts der begrenzten Baulandreserven müssen deshalb neue Siedlungen verstärkt in flächensparender, verdichteter Bauweise geplant und gebaut werden. Mit höherer Dichte werden allerdings Siedlungsformen assoziiert, die dem Wunsch nach Individualität und Distanz nur wenig entsprechen: Wohnblöcke, Wohnhochhäuser und Trabantenstädte mit gleichförmiger Gestaltung, wenig Spielraum für ein individuelles Wohnen und einem oft vernachlässigten Wohnumfeld.

Ein Blick in die Geschichte des Städtebaus zeigt jedoch, daß ein hoher Wohnwert auch mit verdichteten Bauformen erreicht werden kann. Viele Wohnbereiche in den Altstädten, genossenschaftliche Wohnanlagen der 20er Jahre und auch Reihenhaussiedlungen der 50er und 60er Jahre beweisen, daß qualitativ volles Wohnen auf engem Raum möglich ist.

Aktuelle Projekte für ein flächensparendes Bauen orientieren sich an diesen Vorbildern, bei denen Dichte nicht durch Höhe,

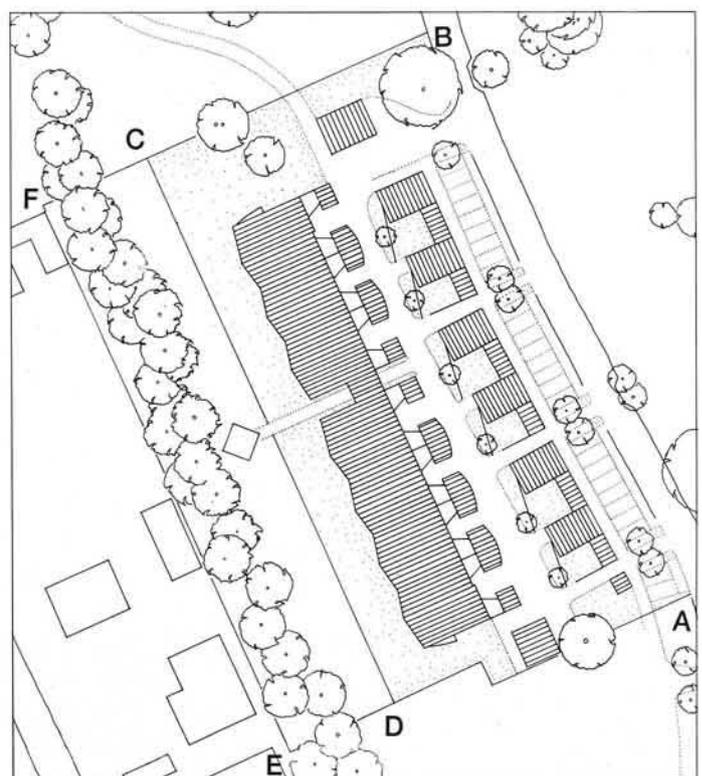
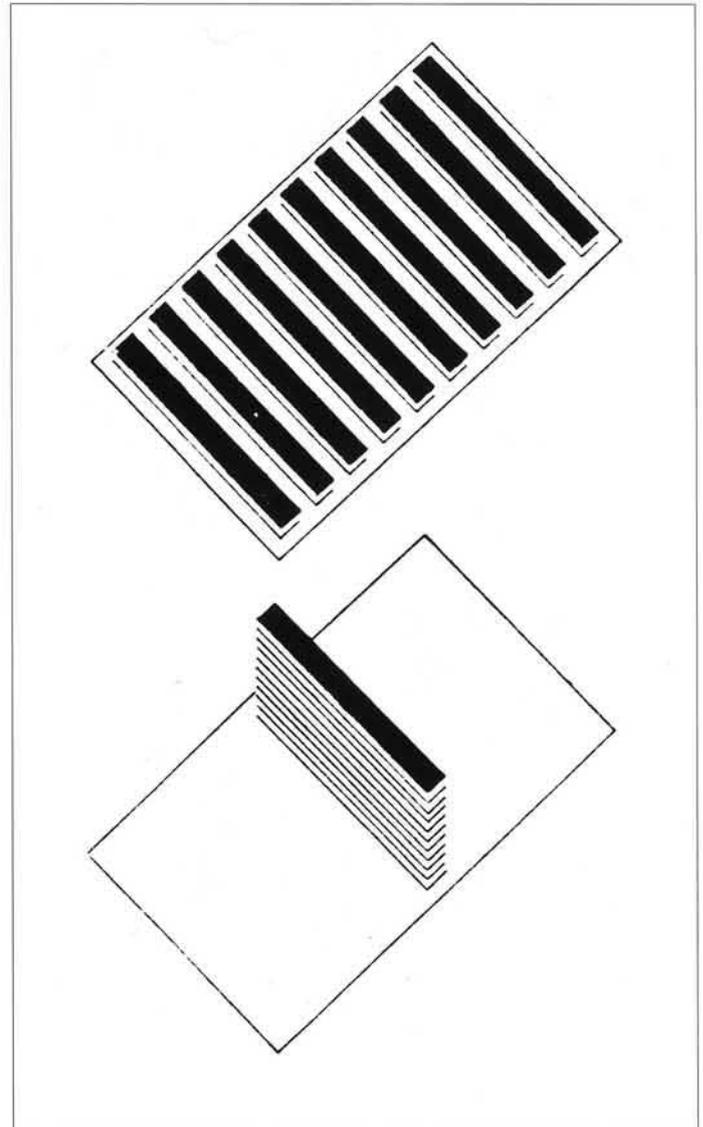


sondern durch Zusammenrücken erreicht wird. Straßen und Plätze gewinnen in diesen Siedlungen wieder eine Maßstäblichkeit, die in alten Städten und Dörfern selbstverständlich schien.

Der Wiener Architekt Roland Rainer hat bereits 1947 die Abhängigkeiten zwischen Gebäudehöhen und Flächenbedarf aufgezeigt. Da größere Gebäudehöhen auch größere Abstandsflächen erfordern, kann trotz Stapelung der Wohnungen zu fünf oder mehr Geschossen die Dichte nicht wesentlich zunehmen. „Low rise – high density“ (geringe Höhe – hohe Dichte) unter diesem Schlagwort wurde in den 60er und 70er Jahren in England eine Abkehr von Hochhausiedlungen gefordert. Die damaligen Argumente für flächensparende, aber maßstäbliche Wohngebiete sind heute aktueller denn je.

Im Bebauungsplan wird die geplante Dichte eines Wohngebiets als Geschößflächenzahl (GFZ) festgesetzt. Mit dieser Verhältniszahl zwischen Bruttogeschoßfläche und privater Grundstücksfläche wird eine Obergrenze für die zulässige Baudichte festgelegt. Da bei der Realisierung des Baugebietes der Dichtewert jedoch in aller Regel nicht ausgeschöpft wird, ist die GFZ nach Bebauungsplan kein geeigneter Wert, um die tatsächliche Dichte von Baugebieten vergleichen zu können. Auch bleiben alle öffentlichen und halböffentlichen Flächen – z. B. Straßen, Wohnwege, Wohnhöfe, Parkplätze und Grünflächen – bei der Berechnung der GFZ unberücksichtigt, der Wert bezieht sich also nicht auf die Gesamtfläche eines Baugebiets.

Im Arbeitsblatt beschränken sich deshalb die Angaben zu den einzelnen Wohngebieten auf die Zahl der Wohneinheiten, die Grundstücksfläche und eine aus den beiden Werten errechnete Verhältniszahl. Dabei werden unabhängig von den tatsächlichen Grundstücksverhältnissen alle Flächen, die für die inneren Funktionsabläufe des Wohngebiets notwendig sind, erfaßt (im abgebildeten Beispiel die Fläche A – D). Die Flächenangaben liegen damit regelmäßig über den Nettogrundstückflächen, da auch Erschließungswege, Parkplätze, Spielbereiche, usw. angerechnet werden. Haupterschließungsstraßen, Grünzüge, Waldflächen und dergleichen bleiben dagegen unberücksichtigt (im Beispiel die Fläche C – F).





## HISTORISCHE ENTWICKLUNG

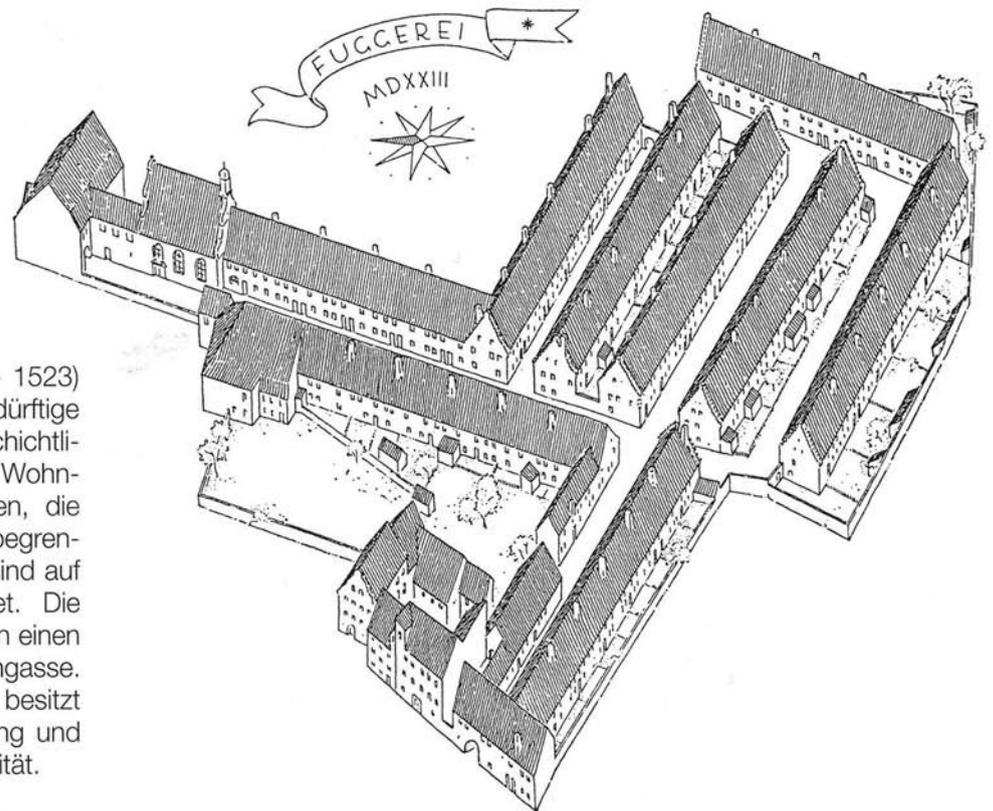
Die Geschichte des Städtebaus kennt zahlreiche Beispiele flächensparender Wohnbauformen. Der sparsame Umgang mit Bauland war auch in der Vergangenheit notwendig, um wertvolles Acker- und Gartenland zu schonen, das Haus in der Gemeinschaft zu schützen, kurze Wege zur Arbeit und zu öffentlichen Einrichtungen sicherzustellen und den Aufwand für die Erschließung möglichst gering zu halten. Nach diesen Anforderungen wurden Haustypen und Siedlungsstrukturen entwickelt, die noch heute Grundlage für das flächensparende Bauen sind. Hof- und Reihenhäuser, Zeilen- und Blockbebauung sind wiederkehrende Elemente der Stadt von der Antike bis zur Moderne.

Die regelhafte Anlage der antiken griechischen und römischen Städte stellt einen Höhepunkt rationalen Städtebaus dar. Grundeinheit war das Hofhaus, das zu regelmäßigen Baublöcken, den „insulae“, zusammengefaßt wurde. Dieser Haustyp ermöglichte einen Anbau ohne Abstandsflächen und damit eine besonders flächensparende Siedlungsform. Die Abbildung zeigt eine Rekonstruktion des antiken Priene. Deutlich zu erkennen sind die von jeweils acht Hofhäusern gebildeten insulae im schachbrettartigen Stadtgrundriß.



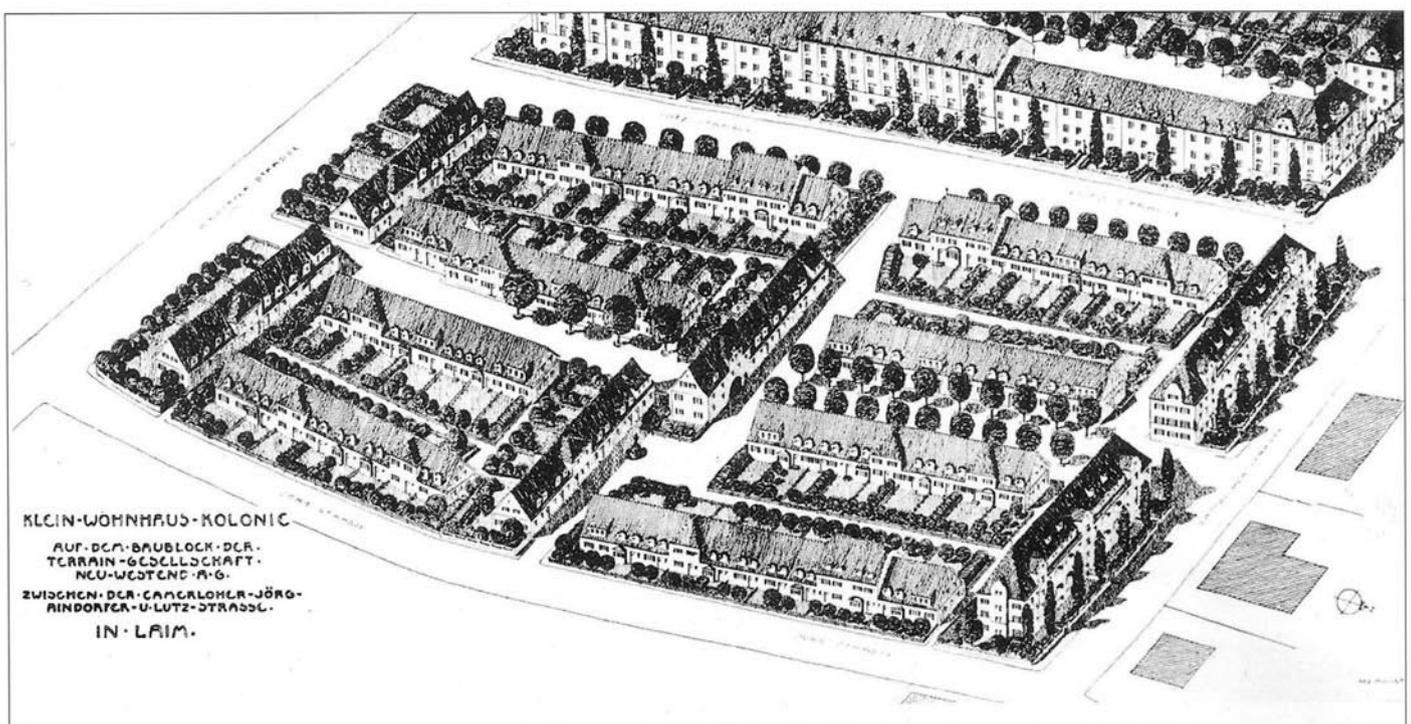
Das Bild der mittelalterlichen europäischen Stadt prägten in langen Zeilen gereihete, zur Straße orientierte Bürgerhäuser mit rückwärtigen Wirtschafts- und Gartenflächen. Das knappe Bauland innerhalb der Stadtbefestigung erforderte eine rationelle Einteilung. Größe und Zuschnitt der Grundstücke erfolgten nach wirtschaftlichen Erfordernissen und sozialer Stellung. Wohnen und Arbeiten bildeten grundsätzlich eine Einheit; Ackerbürger benötigten daher andere Grundstückszuschnitte als Kaufleute oder Handwerker.

An dem Luftbild der Altstadt von Landshut läßt sich das Schema eines mittelalterlichen Querrippensystems noch deutlich ablesen: Die breiten Straßenmärkte der Altstadt und Neustadt mit ihren Kaufmannshäusern nahmen den Fahrverkehr auf, die Querstraßen mit den Anwesen der Handwerker dienten der inneren Erschließung.



Die Fuggerei in Augsburg (1516 – 1523) hat als erste Wohnsiedlung für bedürftige Familien eine besondere sozialgeschichtliche Bedeutung. Zweigeschossige Wohnhäuser bilden langgestreckte Zeilen, die ohne Vorgärten die Wohnwege begrenzen. Den Erdgeschoßwohnungen sind auf der Rückseite Gärten zugeordnet. Die Wohnungen im Obergeschoß haben einen eigenen Zugang von der Wohngasse. Trotz knapp bemessener Flächen besitzt die Anlage durch klare Raumbildung und ihre Maßstäblichkeit eine hohe Qualität.

Sozialreformerische Ideen waren um 1900 Ausgangspunkt für zahlreiche Wohnungsbauprojekte, mit denen für breite Bevölkerungsschichten gesunde, wirtschaftliche und preiswerte Wohnungen geschaffen werden sollten. Beispielhaft sind die Siedlungen Theodor Fischers in München-Laim. Die Wohnhauskolonie Neu-Westend (1910 – 11) besteht durch individuelle Gestaltung der einzelnen Häuser bei einheitlicher Formensprache.



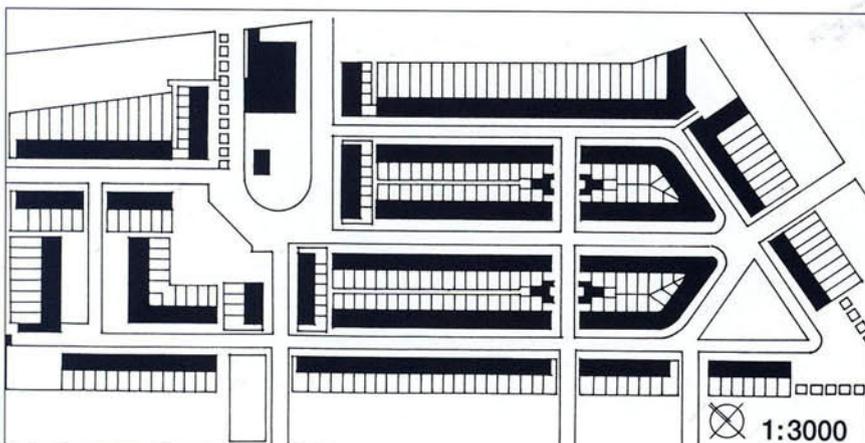


Die Gartenstadtbewegung zählt zu den für den Städtebau des frühen 20. Jahrhunderts wichtigsten Reformideen. Nach den Theorien des Engländers Ebenezer Howard sollte ein System radial angelegter Kleinstädte, in denen sich Stadt- und Landleben verbindet, die Großstädte entlasten.

Die von Richard Riemerschmid konzipierte Siedlung Hellerau bei Dresden gilt als erste Gartenstadt Deutschlands. Sie wurde im Zuge der Betriebsverlagerung der „Deutschen Werkstätten“ errichtet, unterscheidet sich von anderen Werksiedlungen aber dadurch, daß Leitung und Durchführung des Projekts auf eine gemeinnützige Gesellschaft und eine Bau-genossenschaft übertragen war. Es entstand eine räumlich differenzierte Anlage, bei der Reihenhauszeilen, Einzel- und Doppelhäuser auf sparsam zugeschnittenen Parzellen kraftvoll die geschwungenen Straßen begrenzen.

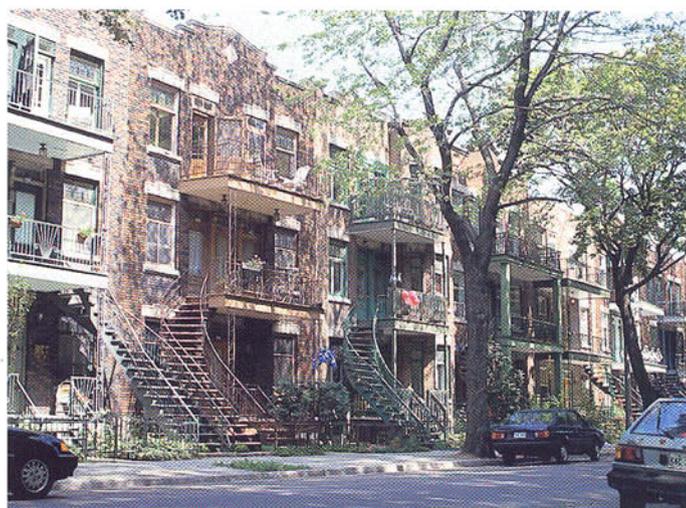


Nach dem ersten Weltkrieg erreichte die Wohnungsnot in Europa erneut einen Höhepunkt. Wohnungsbau hatte politische Priorität und wurde zu einer Hauptaufgabe der Architektur. Zu den herausragenden Siedlungen des Sozialen Wohnungsbaus dieser Zeit zählt die Wohnanlage „De Kiefhoek“ des Holländers J.J.P. Oud in Rotterdam (1925 – 30).

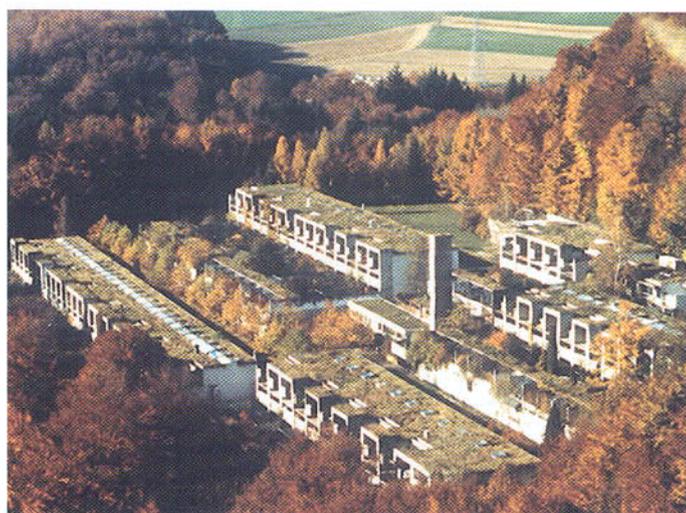


Die langen Reihenhauszeilen sind aus einem einzigen Haustyp entwickelt, dessen 4-Zimmer-Standardwohnung auf einem nur 70 m<sup>2</sup> großem Grundstück von äußerster Effizienz ist. Die Geschlossenheit der Anlage, das rationelle städtebauliche Konzept und die Konsequenz der modernen, funktionalistischen Architektur stellen einen Höhepunkt des Neuen Bauens dar.

Bis in die 70er Jahre erforderte es enorme wirtschaftliche Anstrengungen, das durch Kriegszerstörungen, Flüchtlingsströme und Land-Stadtwanderung entstandene Wohnungsdefizit abzutragen. In dieser Zeit der städtebaulichen Großformen wurde aber auch mit verdichteten Einfamilienhaussiedlungen experimentiert. Beispielhafte Ideen kamen dabei auch aus Nordamerika. Die rechts abgebildete Siedlung in Montreal/Kanada zeigt, wie eine individuelle Erschließung auch bei Stapelung von Wohneinheiten erreicht werden kann. Hier führen außenliegende Treppen zu jeder einzelnen Wohnung in den Obergeschossen.

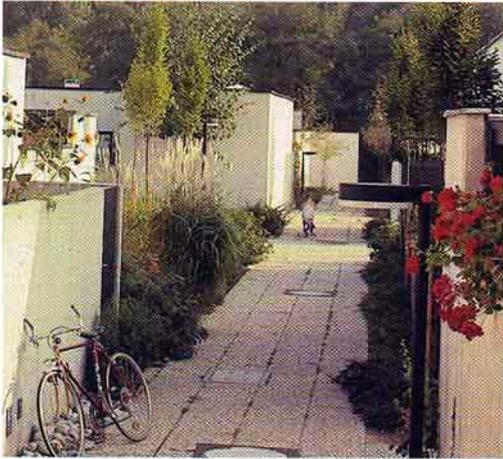


Neue Wege wies auch die Siedlung Halen bei Bern (Atelier 5, 1960, rechtes Foto mitte). Durch eine geschickte Anordnung dreigeschossiger Reihenhaustypen am Hang sind enge Bezüge aller Ebenen zum Freibereich möglich. Die Siedlung zeichnet sich trotz starker Verdichtung durch hohe Wohn- und Freiraumqualitäten aus.



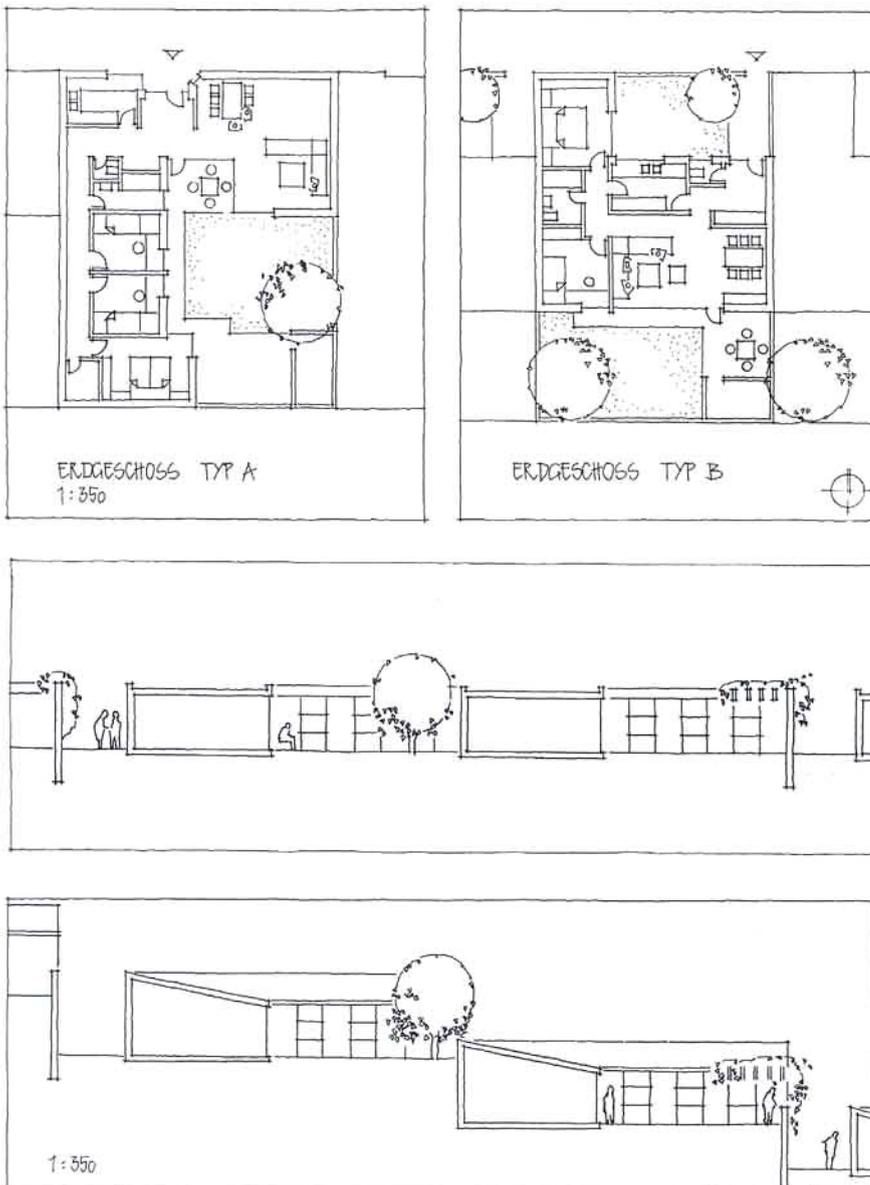
Das für die Olympischen Spiele 1972 in München errichtete „Olympische Dorf“ verbindet die städtebauliche Großform mit niedrigen, verdichteten Wohnbereichen. Zwischen den Terrassenhochhäusern, die das Rückgrat der Anlage bilden, erstrecken sich ein- und zweigeschossige Flachbauten und drei- bis fünfgeschossige Terrassenhäuser (Architekten Heinle, Wischer und Partner, Stuttgart, unteres Foto).





HAUSTYPEN

Mit der Entscheidung für einzelne Haustypen als Grundelemente einer Siedlung wird die städtebauliche Konzeption bereits maßgeblich vorbestimmt. Der folgende Abschnitt gibt einen Überblick über Haustypen, die sich für flächensparende Wohngebiete besonders eignen.



GARTENHOFHÄUSER

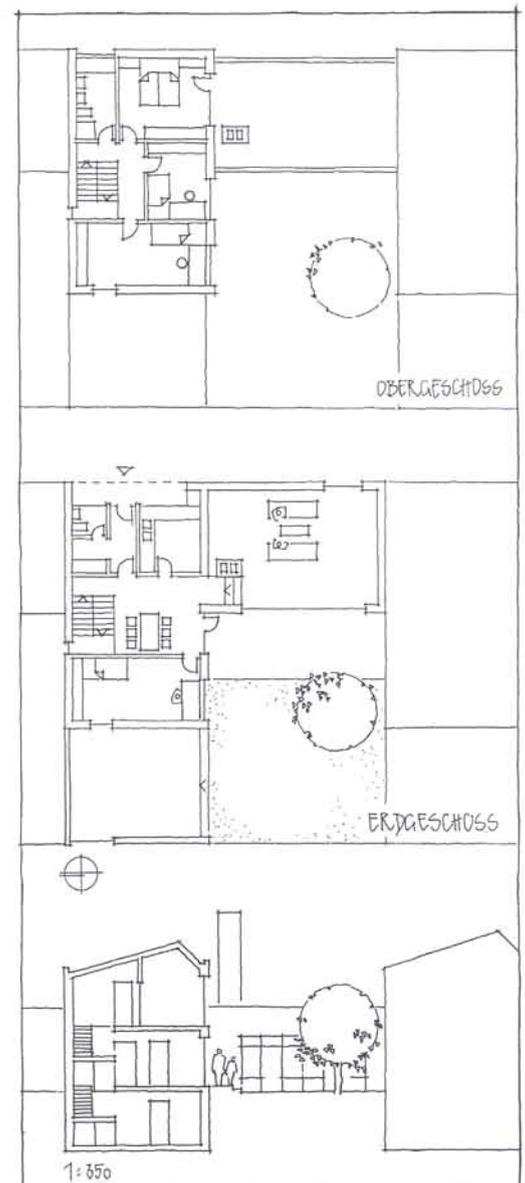
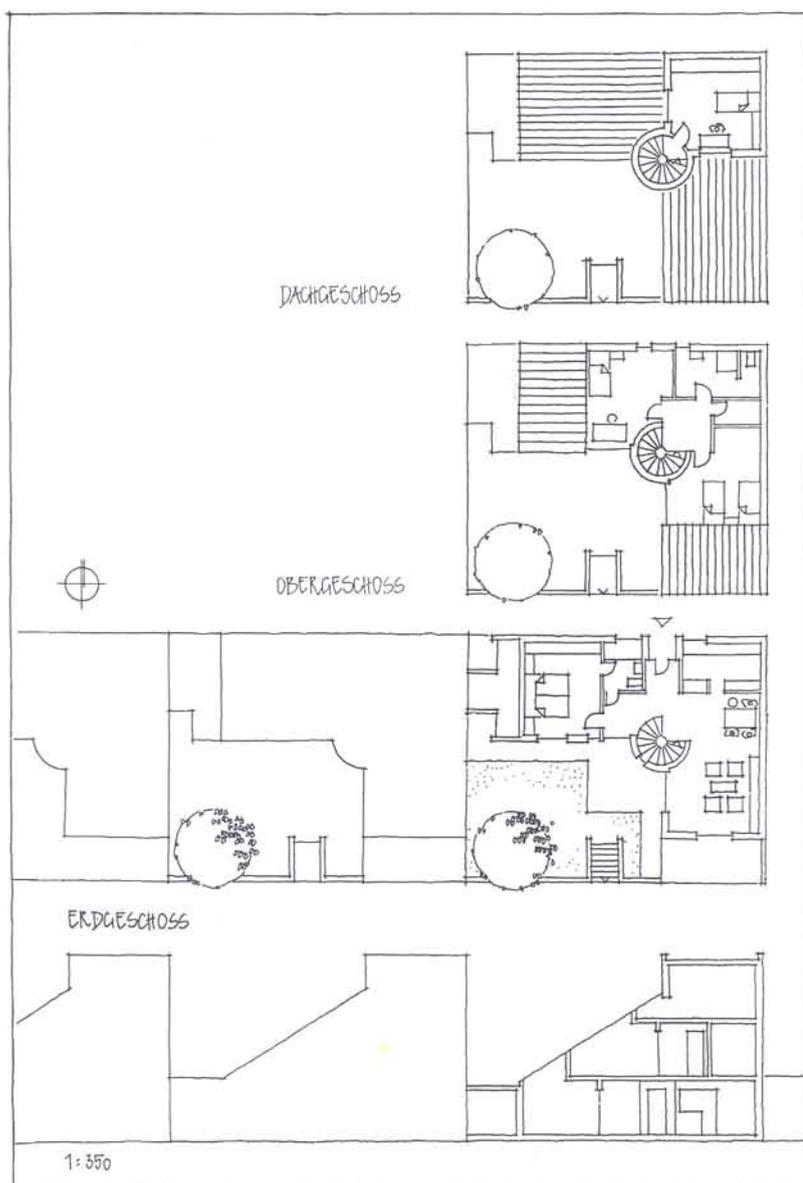
Das Gartenhofhaus ermöglicht eine sehr effiziente Grundstücksausnutzung. Die Parzellengrößen liegen bei den gezeigten Beispielen zwischen 190 und 260 m<sup>2</sup>; demgegenüber werden für das freistehende Einfamilienhaus normalerweise 600 – 800 m<sup>2</sup> für erforderlich gehalten. Da das Hofhaus auf drei Seiten angebaut werden kann, ist es für eine flächenhafte Bebauung geeignet. Es bietet eine gute Abschirmung gegen Einblicke und Lärmbelästigung sowohl von Straße oder Weg als auch vom Nachbarn. In der Regel öffnen sich alle Wohn- und Schlafräume zum Hof. Dabei orientieren sich die Wohnräume meistens nach Westen oder Süden, die Schlafräume nach Süden oder Osten. Der Eingangsbereich liegt am günstigsten im Winkel zwischen Wohn- und Schlaftteil.

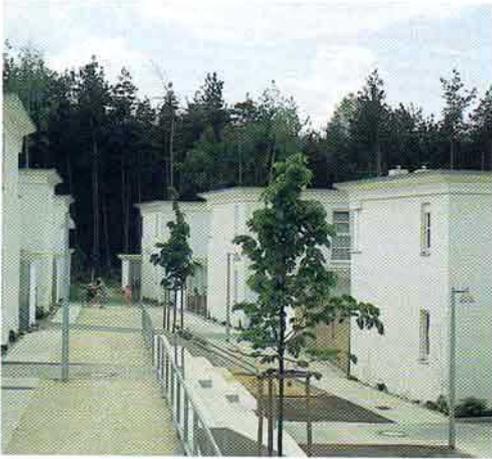
Der Wohnhof ist oft schon mit 30 bis 40 m<sup>2</sup> gut nutzbar. Bei ausreichender Grundstücksgröße kann ein zusätzlicher Hof im Eingangsbereich eingeplant werden. Der nebenstehende Schnitt verdeutlicht die flächensparende Addierbarkeit des Gartenhofhauses: Jeweils zwei Zeilen können zu einem Baublock zusammengefaßt werden. Schmale Wohnwege erschließen die Häuser.

Bei Ausnutzung von Hanglagen bieten sich Ausblicke in die freie Landschaft. Der Wohnwert des Gartenhofes wird dadurch weiter gesteigert.

Höhere Dichten können erzielt werden, wenn die Gartenhofhäuser ganz oder in Teilen mehrgeschossig ausgebildet werden. Eine zweite Ebene bietet die Möglichkeit, die Schlafräume von den Wohnräumen oder den Schlaftteil der Kinder von dem der Eltern zu trennen. Die im Erdgeschoß gewonnenen Flächen können dann beispielsweise für ein Büro, eine kleine Einliegerwohnung oder auch für einen Stellplatz genutzt werden.

Es ist darauf zu achten, daß trotz Mehrgeschossigkeit der Hof in seiner Maßstäblichkeit erhalten bleibt. Bei den gezeigten Beispielen wird dies durch versetzte Ebenen, gestaffelte Geschosse und geneigte Dächer erreicht. Einblicke in die Nachbarhöfe werden sorgfältig vermieden.

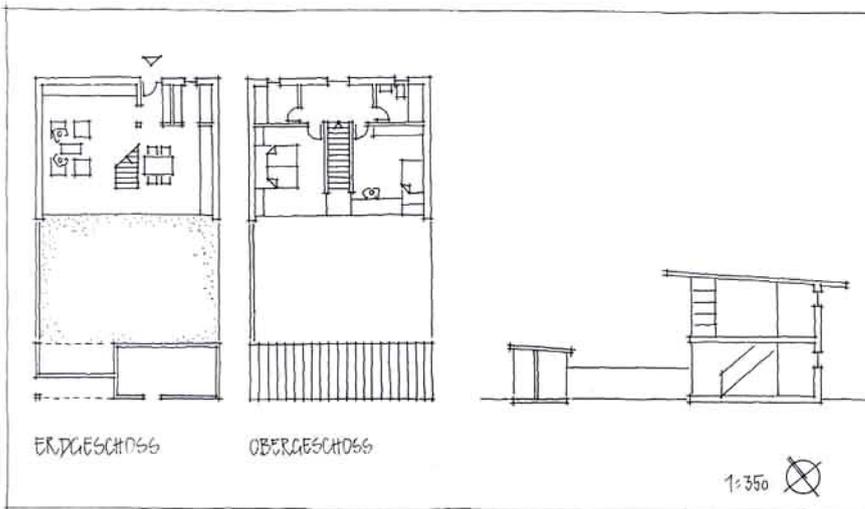




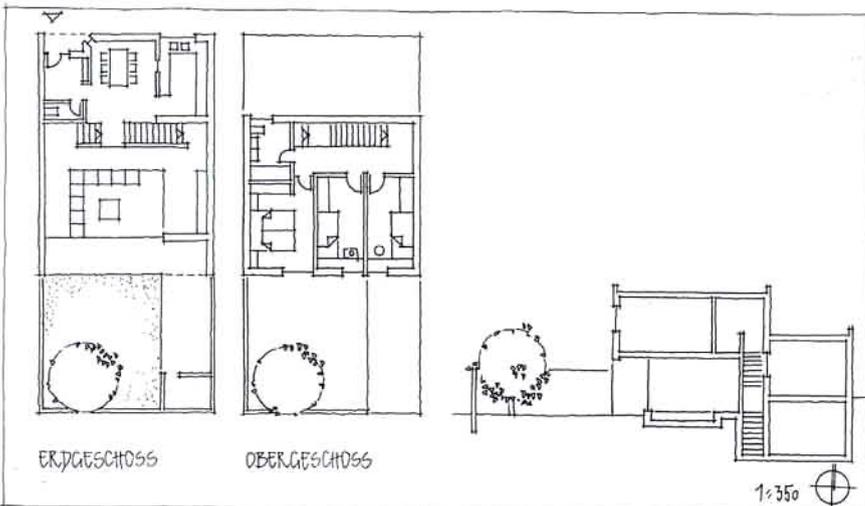
REIHENHÄUSER

Das zweiseitig angebaute Reihenhaus ist der am häufigsten verwendete Haustyp im flächensparenden Bauen. Durch die Verteilung der Wohnflächen auf mehrere Ebenen läßt es sich gut an unterschiedliche Grundstückszuschnitte, topographische Gegebenheiten und Orientierungen anpassen. Im Gegensatz zum nach innen gerichteten Hofhaus sind beim Reihenhaus besondere Maßnahmen gegen Einblicke und Lärm zum Schutz der Privatheit erforderlich.

Beim nord-süd-orientierten Reihenhaus öffnen sich alle Wohn- und Schlafräume vorzugsweise nach Süden. Im Norden bilden die Nebenräume eine klimatische und ggf. schallschützende Pufferzone. Die Nord-Süd-Orientierung erfordert in der Regel weniger tiefe, dafür aber breitere Haustypen mit entsprechendem Grundstückszuschnitt.

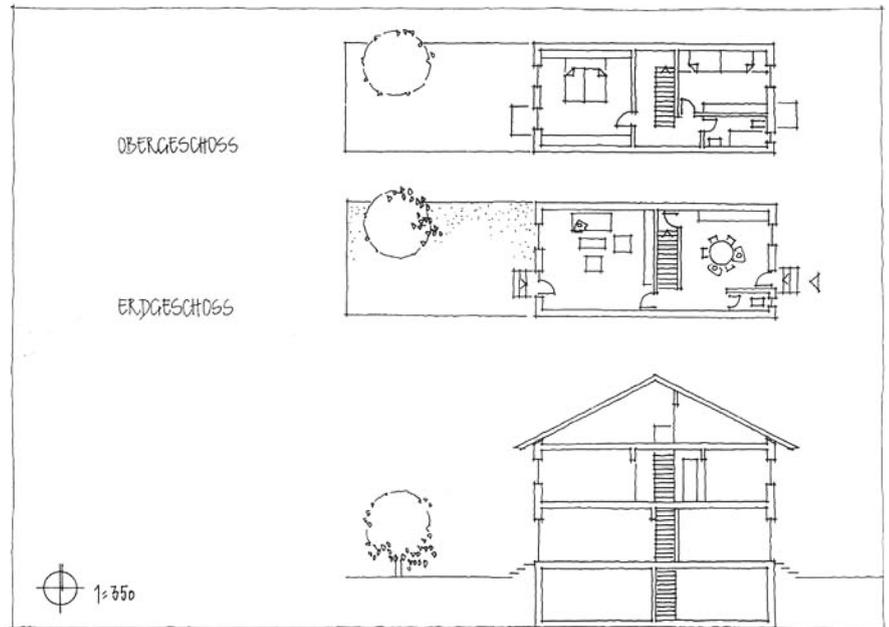


In dem gezeigten Beispiel wird der nahezu quadratische, gut nutzbare Vorgarten durch einen Schuppen als Kellerersatzraum und einen gedeckten Freisitz gegen Einsicht von der im Süden anschließenden Zeile geschützt.

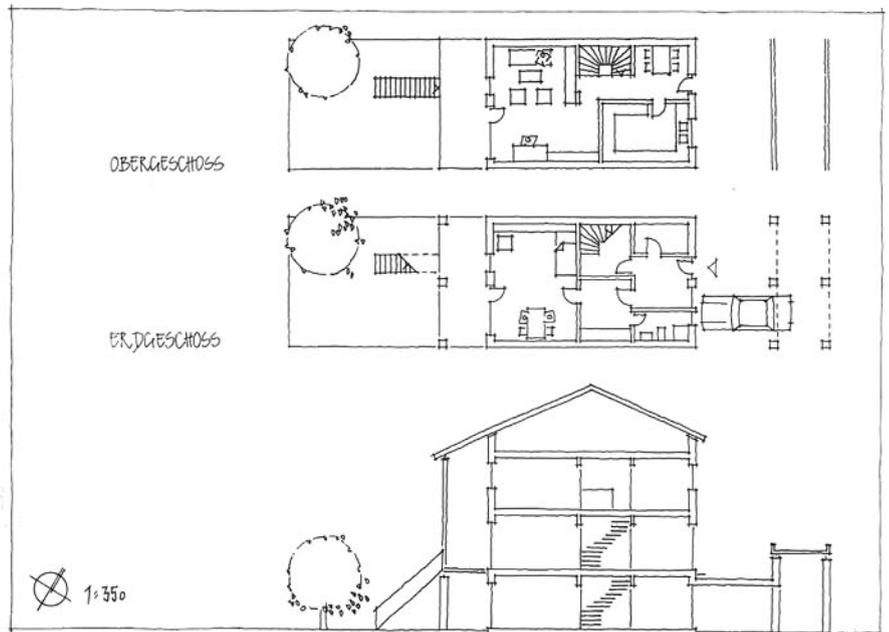


Durch Höhenstaffelung einzelner Gebäudeteile ergeben sich für Reihenhäuser vielfältige Grundrißvarianten.

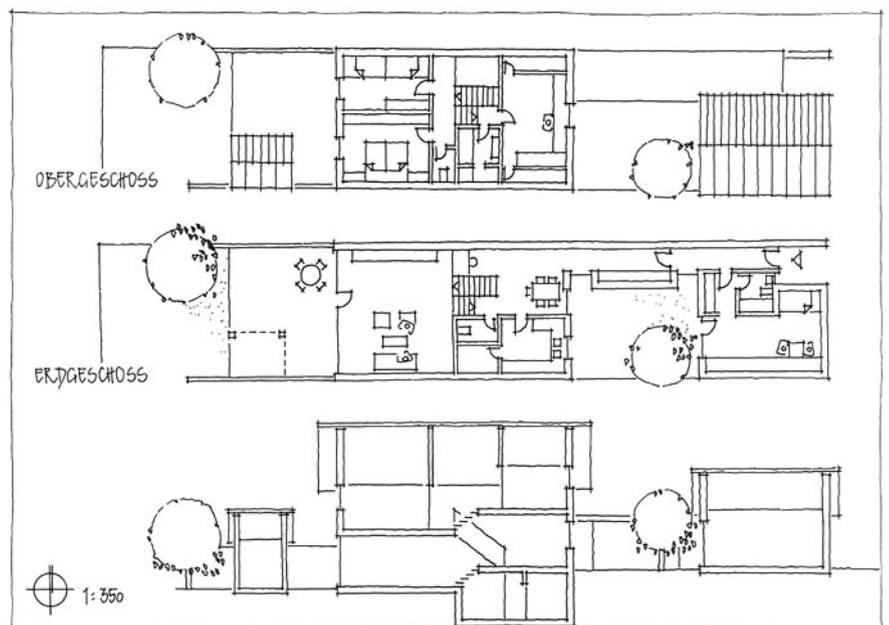
Die beidseitig gut besonnten ost-west-orientierten Reihenhäuser ermöglichen schmale und tiefe Grundrisse. Die Nebenräume und das Treppenhaus liegen vorzugsweise im Kern des Hauses. Wie das Beispiel zeigt, erlauben dabei steile, querliegende Treppen besonders einfache und wirtschaftliche Grundrisse. Die Sattel- oder Pultdächer lassen sich nachträglich ausbauen. Mit geringem Außenwandanteil und folglich auch niedrigen Energieverlusten sind ost-west-orientierte Reihenhäuser besonders günstig im Unterhalt.



Durch die Verwendung von drei- (und mehr) geschossigen Reihenhäusern mit schmalen Grundriß auf kleiner Grundfläche können Dichtewerte erreicht werden, die dem Geschößwohnungsbau vergleichbar sind. Dieser Reihenhaustyp wird auch als Stadthaus bezeichnet, denn er läßt sich sehr gut in innerstädtische Wohngebiete integrieren. Im Erdgeschoß kann eine Einliegerwohnung oder auch eine Garage untergebracht werden.



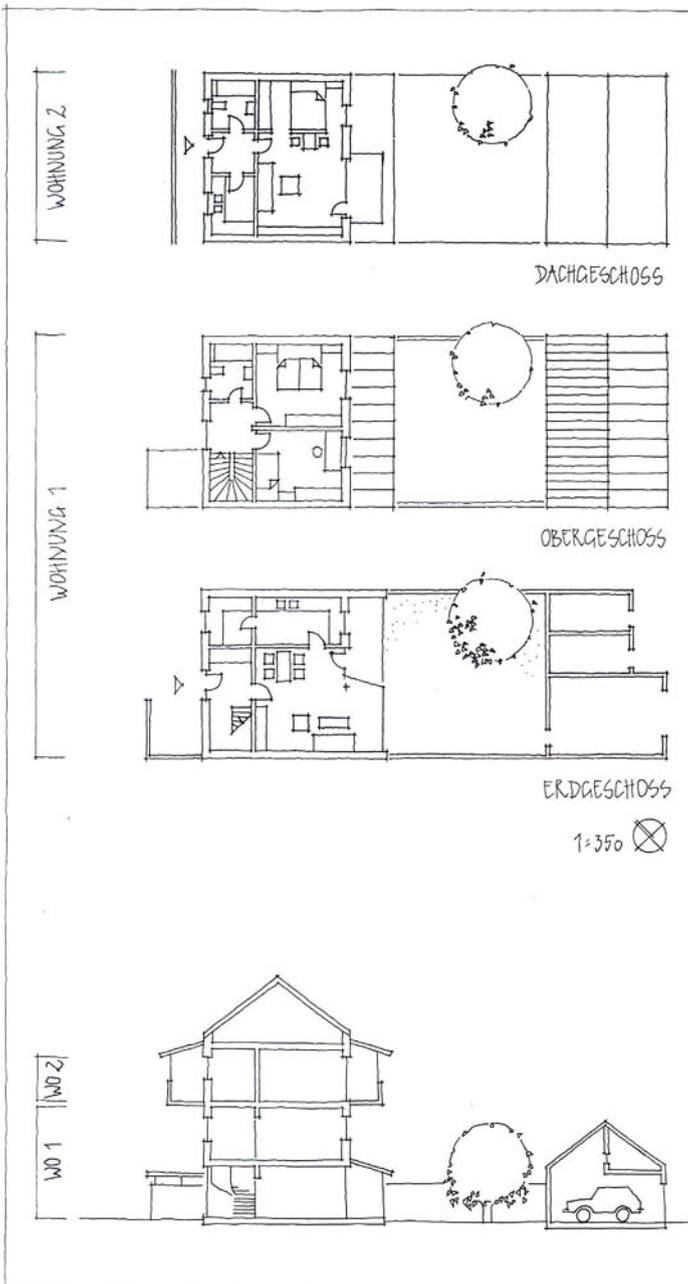
Versetzte Geschosse ermöglichen eine lebendige Grundrißgestaltung, die Anpassung an bewegtes Gelände sowie eine wirtschaftliche Teilunterkellerung. Durch eine vorgelagerte Einliegerwohnung oder Büroeinheit entsteht bei dem dargestellten Beispiel ein geschützter Innenhof.





GESTAPELTE WOHNHEINHEITEN

Die mit Hofhäusern oder Reihenhäusern zu erzielende Dichte ist insofern begrenzt, als die Höhenentwicklung in der Regel nicht über zwei oder drei Geschosse hinausgeht. Werden höhere Dichtewerte angestrebt, so müssen die Wohneinheiten gestapelt werden. Die geschoßweise Trennung der Wohneinheiten im sog. Geschoßwohnungsbau ist dabei die übliche Form. Will man jedoch die Vorzüge des Eigenheims mit den Möglichkeiten der Stapelung verbinden, so ergeben sich andere Lösungen: Laubengänge erschließen die einzelnen Maisonette- und Geschoßwohnungen. Den unteren Wohnungen können private Gartenbereiche zugeordnet werden; die oberen Wohnungen erhalten eine geräumige Loggia.

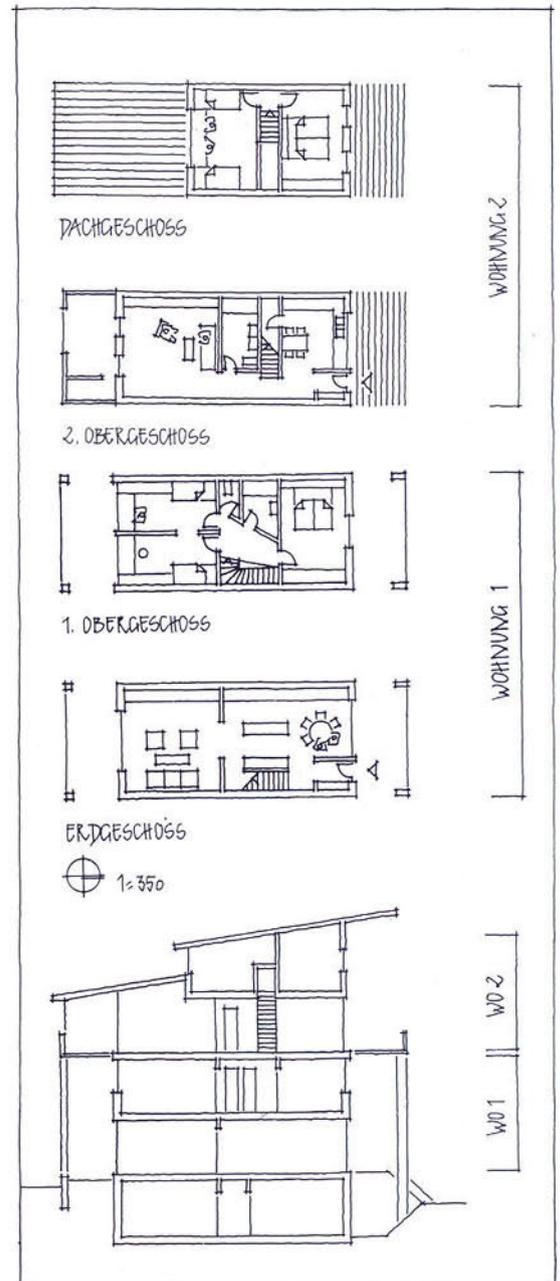


Die mehrgeschossige Maisonettewohnung ist ein „Haus im Haus“. Sie läßt sich stapeln oder mit anderen Wohnungstypen kombinieren. Auf diese Weise kann ein vielfältiges Wohnungsangebot geschaffen werden, das vom Appartement bis zur zweigeschossigen Familienwohnung mit Garten reicht. Bei dem abgebildeten Beispiel wird eine zweigeschossige Maisonettewohnung (1) als Familienwohnung mit einer Kleinwohnung im 2. Obergeschoß (2) kombiniert. Die Maisonettewohnung hat den direkten Zugang zum Garten, der nach Süden durch ein Garagengebäude abgeschlossen wird. Die darüberliegende Wohnung mit Balkon wird über einen Laubengang erschlossen.

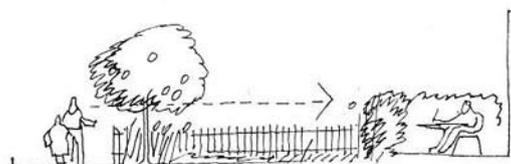
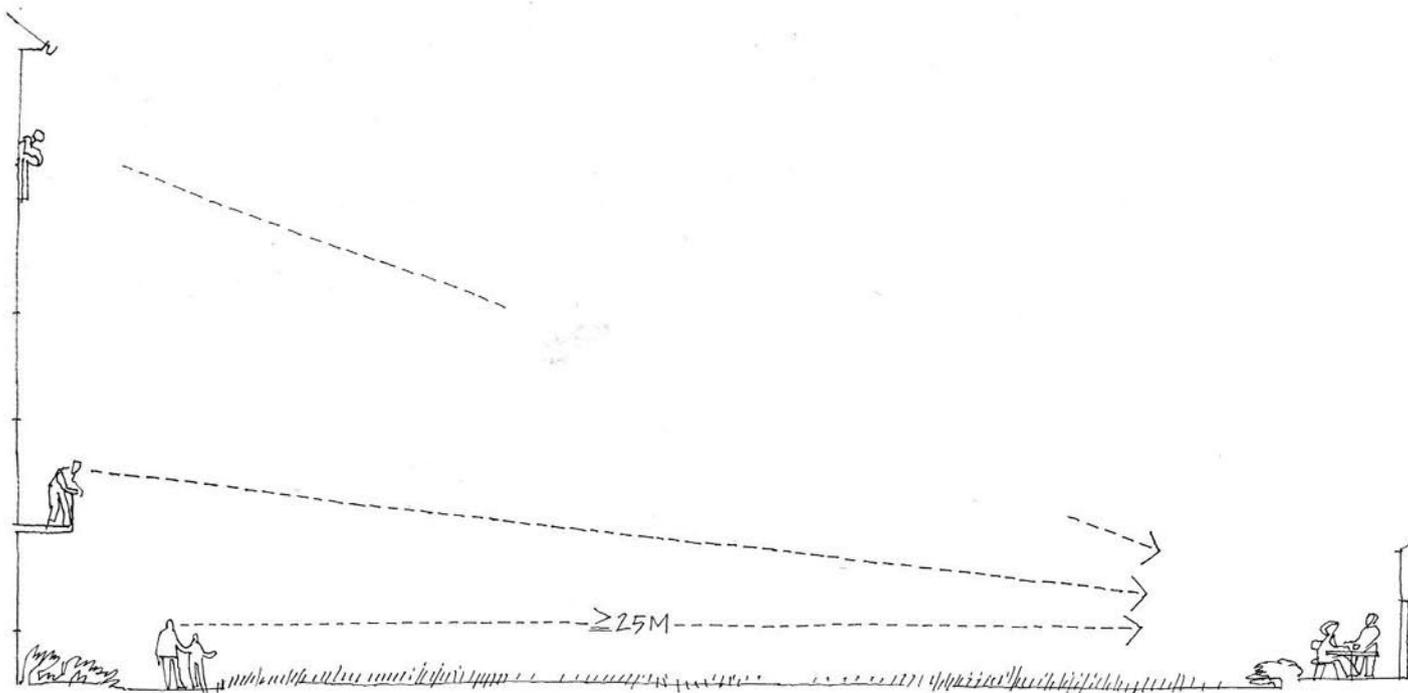
Mit übereinander gestapelten, unterschiedlich großen zweigeschossigen Maisonettewohnungen wird bei dem hier gezeigten Beispiel eine viergeschossige Bebauung und damit eine besonders hohe Ausnutzung des Grundstücks erreicht.

Große 5-Zimmer-Maisonettewohnungen (1), denen auch die Gärten zugeordnet sind, werden mit kleineren Maisonettewohnungen im 2. Obergeschoß und Dachgeschoß (2) kombiniert. Den oberliegenden Wohnungen ist nach Süden eine Tragkonstruktion vorgelagert, die als Terrasse genutzt oder mit einem Wintergarten als Wohnraumerweiterung ausgebaut werden kann.

Die insgesamt 39 Wohneinheiten bilden einen langgestreckten Baukörper mit einem prägnanten, in der Höhe gestaffelten Pultdach. Die Erschließungszone mit Wohnungszugängen und Stellplätzen im Norden wird über zwei Durchgänge mit dem Gartenbereich im Süden verbunden.





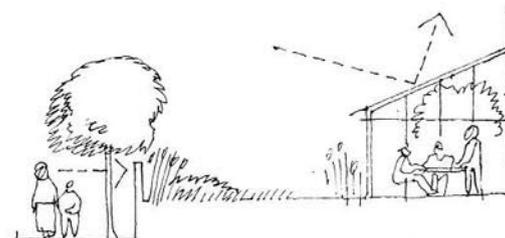
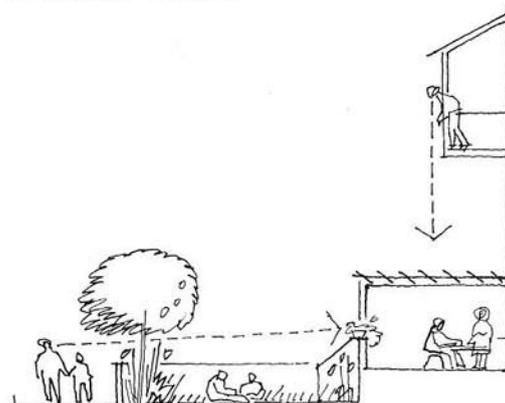


Sichtschutz

In verdichteten Wohngebieten, in denen der Wohnung meist nur ein kleiner Garten oder ein Hof zugeordnet ist, kann der Schutz der Privatsphäre nicht durch große Abstände hergestellt werden. Doch auch bei flächensparender Bebauung kann der private Freiraum von nachbarschaftlicher Kontrolle, störenden Einblicken und Geräuschen gut abgeschirmt werden.

Erforderlich sind hier klare bauliche Barrieren und Pflanzungen, die den privaten Gartenbereich wirkungsvoll von öffentlichen und halböffentlichen Wegen und Plätzen abgrenzen.

Durch Mauern oder Holzwände entstehen Wohnhöfe, die vor Einblicken geschützt sind. Angehobene Terrassen haben einen ähnlichen Effekt. Zum Schutz gegen Einsicht von oben dienen Pergolen oder ein auskragendes Obergeschoß. Loggien, in den Baukörper eingezogene Freisitze oder Wintergärten sind weitere Möglichkeiten, einen geschützten Sitzplatz an der Gartenseite des Hauses anzuordnen.





## Eingänge

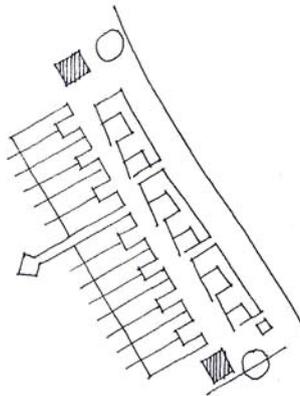
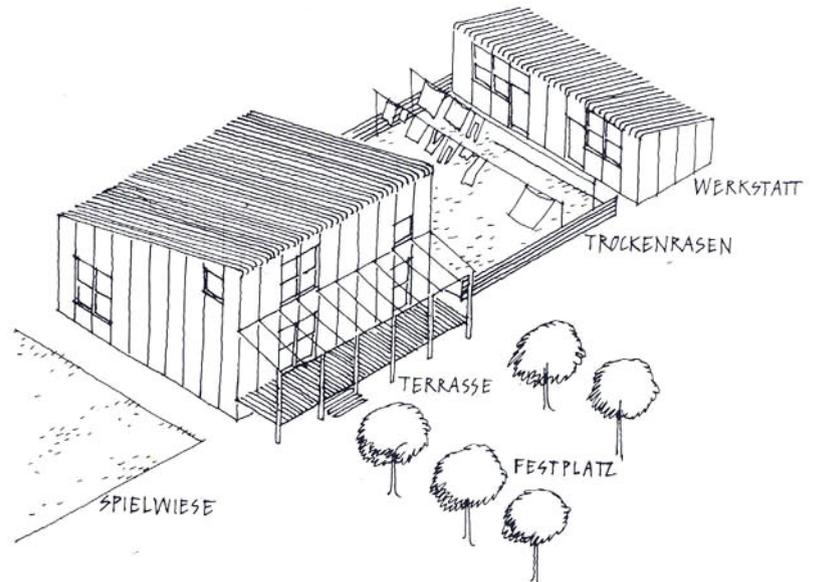
In dicht bebauten Quartieren liegen die Hauseingänge möglichst nah an Straße oder Wohnweg. Doch auch hier läßt sich ein halbprivater Übergangsbereich schaffen, der Distanz und Privatsphäre der Wohnung sichert, ohne daß jedoch die nachbarschaftlichen Beziehungen verlorengehen. In dem abgebildeten Beispiel entsteht dieser Übergangsbereich durch vorgelagerte Abstellschuppen für jeweils zwei Häuser, die einen geschützten Eingangshof bilden.



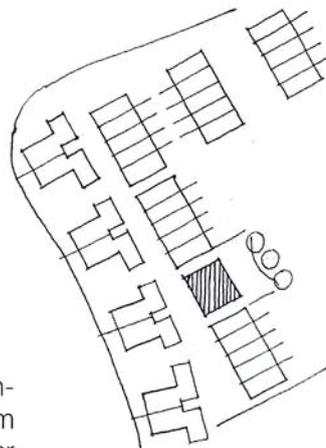
Werden die Häuser von Westen oder Süden erschlossen, sollten sie an ihrer Eingangsseite als Ergänzung zu ihren weniger gut besonnten rückwärtigen Wohngärten einen zusätzlichen Sitzplatz erhalten. Durch Anheben dieses Eingangsbereichs, durch gemauerte Brüstungen, Überdachungen und Bepflanzungen entsteht auch hier eine geschützte Übergangszone zwischen Straße und Wohnung.

## Gemeinschaftseinrichtungen

Eine wichtige Ergänzung zum privaten Wohnbereich stellen gemeinschaftliche Flächen und Einrichtungen dar. Sie bieten Raum für Sport, Hobby, Kinderspiel, Autoreparatur, Hauswirtschaft, Feste und vieles mehr. Gemeinschaftlich genutzte Räume erlauben zwanglose Treffen und fördern den Kontakt der Bewohner untereinander. Die Gemeinschaftseinrichtungen erfüllen damit eine wichtige soziale Aufgabe; sie können sich zum beliebten Mittelpunkt eines Wohngebiets entwickeln.

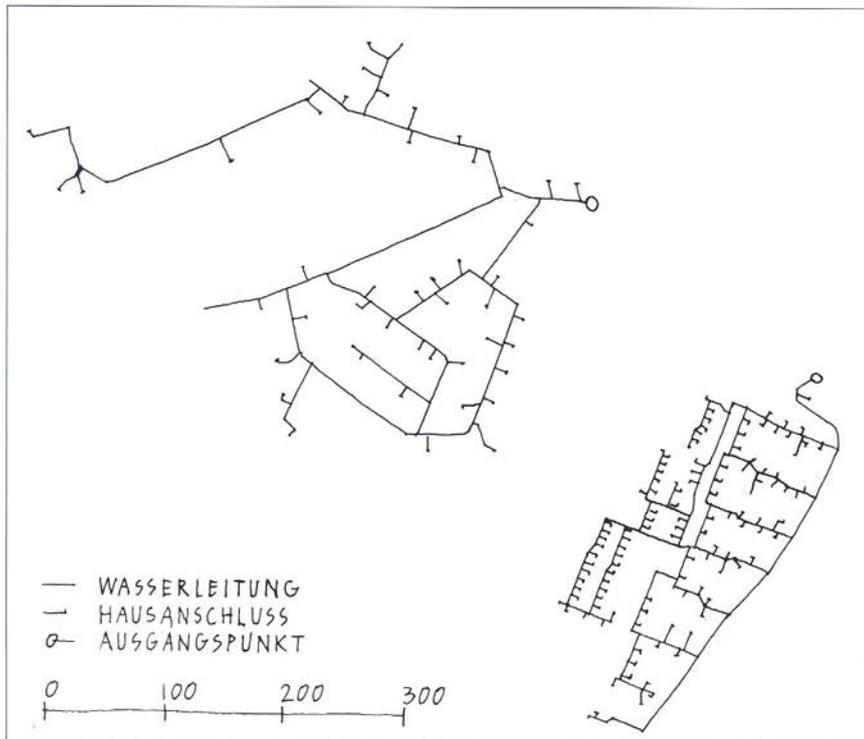


In dem gezeigten Beispiel bildet ein Turm, in dem die Gemeinschaftsräume und die Heizanlage für die Siedlung untergebracht sind, den räumlichen Abschluß der inneren Erschließungsgasse. Er gibt der Siedlung ihre Identität. Am anderen Ende, nahe der Straße, steht den Bewohnern ein Autowaschplatz zur Verfügung.



Das sich in die Wohnbebauung einfügende Gemeinschaftshaus hat über einem Allzweckraum eine offene Halle, in der neben gemeinschaftlichen Aktivitäten der Bewohner regelmäßig ein Wochenmarkt für die Siedlung und ihre Nachbarschaft abgehalten wird.





ERSCHLIESSUNG

Mit verdichteten Bauformen läßt sich auch der Erschließungsaufwand deutlich verringern, denn durch das Zusammenrücken der Wohneinheiten kann das Straßen- und Wegenetz oft erheblich verkürzt werden. Im gleichen Maße reduzieren sich die Aufwendung für Elektro-, Gas- und Wasserleitungen und für die Kanalisation.

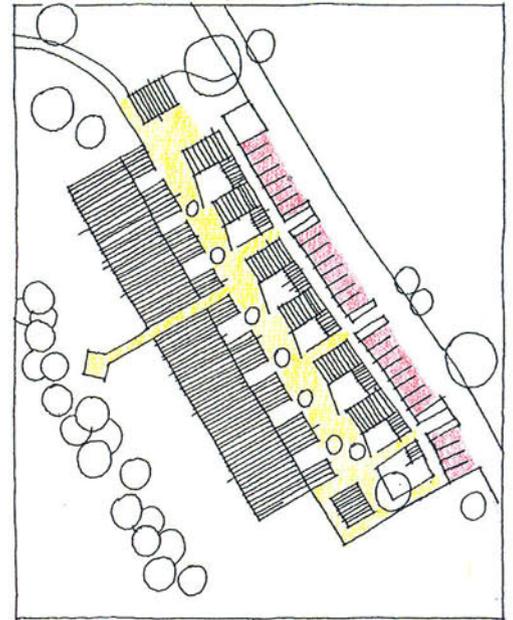
Das Luftbild zeigt rechts die in verdichteter Bauweise erstellte Siedlung Puchenau II von Prof. R. Rainer, links die locker bebaute Einfamilienhaussiedlung Puchenau Nord. Mit der nebenstehenden Zeichnung hat Prof. R. Rainer am Beispiel des Wasserleitungsnetzes den unterschiedlich hohen Erschließungsaufwand der beiden Siedlungen verdeutlicht: Die Leitungslängen – und damit auch die Erstellungskosten – konnten in Puchenau II aufgrund der verdichteten Siedlungsform gegenüber Puchenau Nord um etwa 40 % reduziert werden.

Die Entwicklung eines wirtschaftlichen und sinnvoll dem Siedlungsgefüge zugeordneten Erschließungssystems ist ein wesentlicher Schritt im Planungsprozeß. Dabei ist zu entscheiden, ob jedes einzelne Haus mit dem Pkw angefahren werden soll, oder ob eine Bündelung der Flächen für Fahrerschließung und Stellplätze möglich ist.

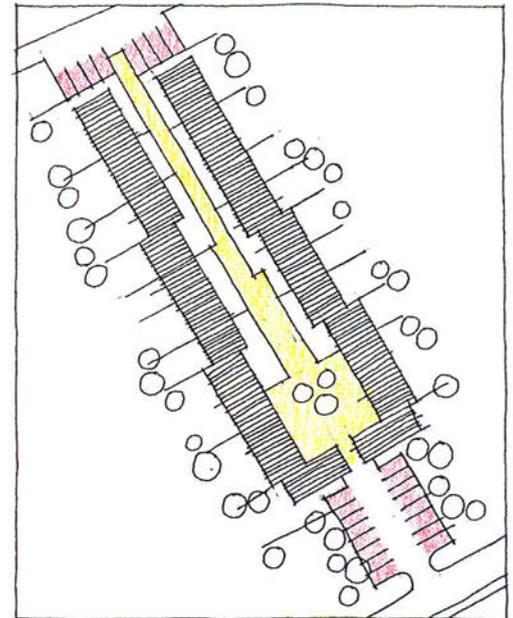


## Parken

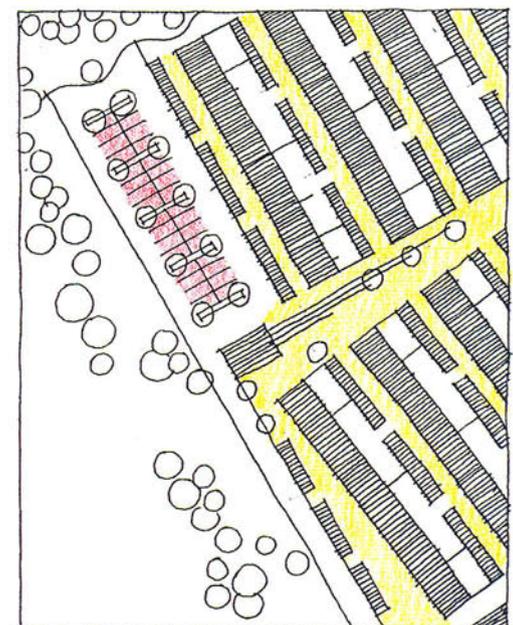
Die sparsamste Lösung ist es, den Fahrverkehr nur bis zum Rand des Wohngebiets zu führen und dort die Stellplätze zusammenzufassen. Die innere Erschließung erfolgt über Wohnwege, die nur zur Anlieferung oder in Notfällen befahren werden können. Ist der Straßenverkehr nicht allzu groß, können die Stellplätze als Senkrechtparker direkt an der Straße angeordnet werden. Der Flächenbedarf beträgt dann nur 12,5 m<sup>2</sup> je Stellplatz.

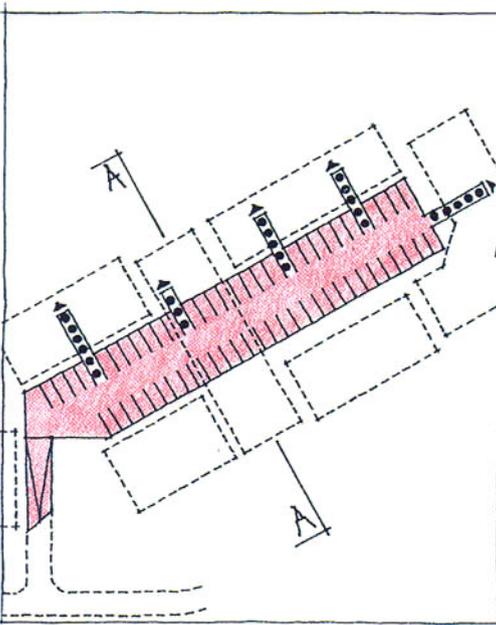
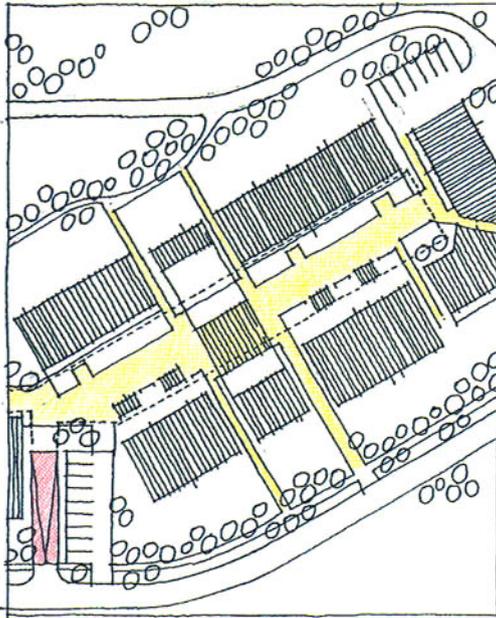


Bei stärker befahrenen Erschließungsstraßen ist ein getrennter Parkplatz anzulegen. Der Flächenbedarf steigt hier auch bei wirtschaftlicher Anordnung auf 20 bis 24 m<sup>2</sup> je Stellplatz. Bei der Zusammenfassung von Stellplätzen zu größeren Einheiten ist besondere gestalterische Sorgfalt notwendig.



Als maximale Entfernung zwischen Stellplatz und Haustür ist eine Richtgröße von etwa 100 m anzunehmen. Bei größeren Wohngebieten kann es deshalb erforderlich werden, auch in rückwärtigen Bereichen wohnungsnaher Stellplätze anzuordnen und diese über Stichstraßen zu erschließen. In dem abgebildeten Wohngebiet sind außerhalb des Planausschnitts die Stellplätze für den vorderliegenden, unteren Bereich entlang der Haupteerschließungsstraße angeordnet. Ausführliche Hinweise zur Anlage von Stellplätzen gibt das Arbeitsblatt Nr. 11 „Parkplätze“.



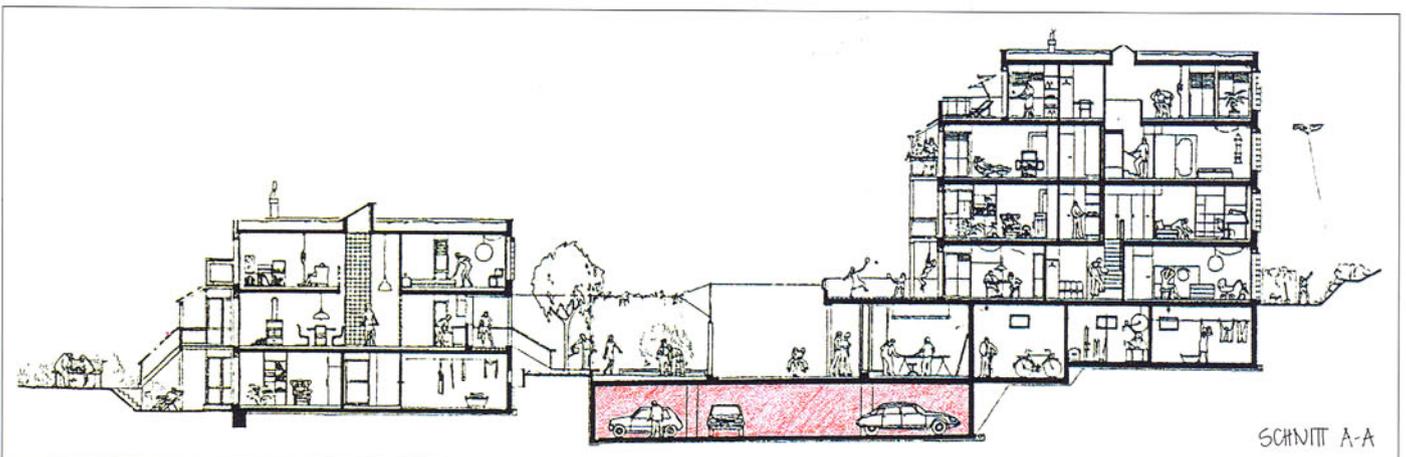


Tiefgaragen

Die ebenerdige Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfordert große Flächen. Insbesondere in Wohngebieten mit höherer Dichte wird deshalb zu prüfen sein, ob der Parkierungsverkehr in Tiefgaragen untergebracht werden soll.

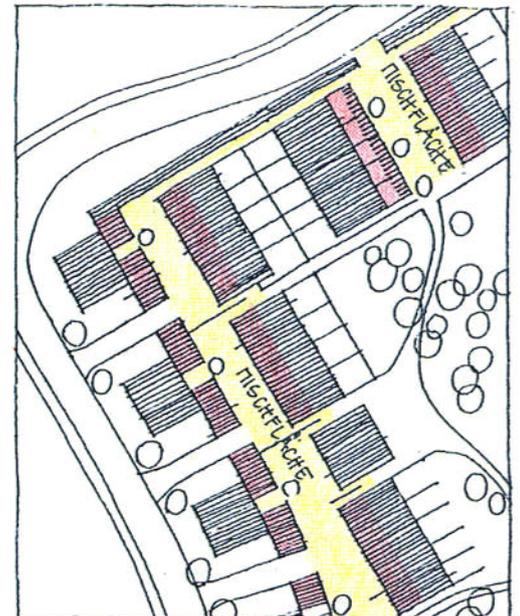
Die Verlagerung des Kraftfahrzeugverkehrs in eine zweite Ebene schafft Ruhe für die Anlieger und erlaubt zugleich eine direkte Zuordnung von Stellplatz und Wohnung. Tiefgaragen sind zwar mit einem erheblichen finanziellen Mehraufwand verbunden, bei hohen Grundstückspreisen kann jedoch die mit Tiefgaragen erzielte Flächensparnis die Mehrkosten rechtfertigen.

Eine Tiefgarage läßt sich häufig so konzipieren, daß jedes Haus in der Kellerebene direkt vom eigenen Stellplatz aus betreten werden kann. Mit der Verlagerung des Parkierungsverkehrs in eine zweite Ebene lassen sich darüber ruhige Garten- und Freiflächen entwickeln.



## Mischflächen

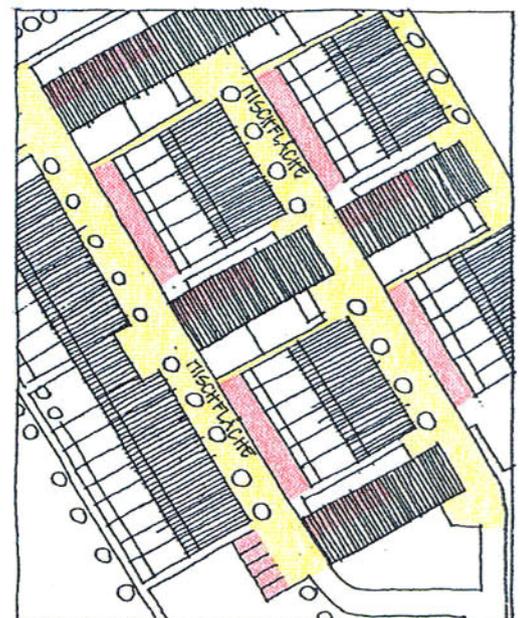
Der Erschließungsaufwand läßt sich auch verringern, indem auf eine Trennung zwischen Fußgänger- und Fahrverkehr vollständig verzichtet wird. Sofern diese Mischflächen im öffentlichen Straßenraum liegen, hält die Straßenverkehrsordnung dafür eine eigene Kategorie vor, den „verkehrsberuhigten Bereich“ (Zeichen 325/326 StVO). Die Mischflächen können in ihrer ganzen Breite von Fußgängern, Radlern und Autos gleichermaßen benutzt werden, es erfolgt also weder eine funktionale noch eine gestalterische Trennung in Fahrbahn, Rad- und Fußweg. Sie dienen nicht nur der Erschließung, sie sind auch gemeinschaftlich nutzbarer Freiraum für die Bewohner.



Möglichkeiten für die Zuordnung von Wohnhaus und Stellplatz an einer Mischfläche zeigen die beiden nebenstehenden Beispiele:

Die Stellplätze sind in dem oben abgebildeten Wohngebiet in die Wohnhäuser integriert. Sie begrenzen einen vielfältig nutzbaren breiten Wohnhof.

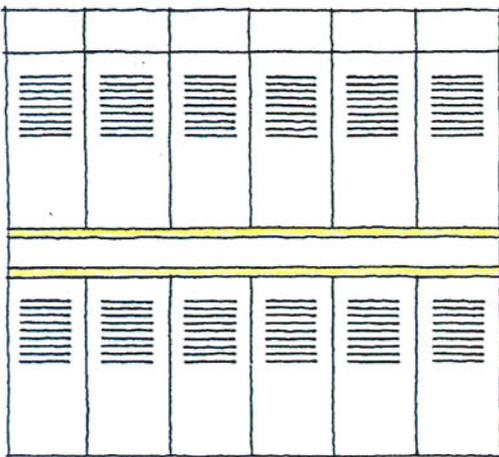
Eine direkte Zuordnung von Wohnhaus und Stellplatz kennzeichnet auch die unten abgebildete Siedlung: Die Stellplätze liegen den Reihenhausezeilen gegenüber auf der anderen Seite der Wohnstraße. Bei den quergestellten Wohnhäusern sind die Stellplätze in das Untergeschoß integriert.



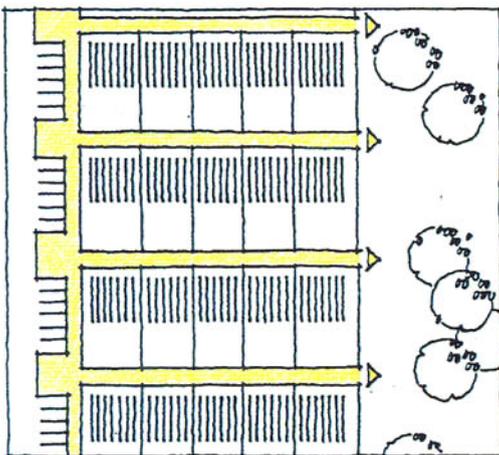


TYOLOGIE

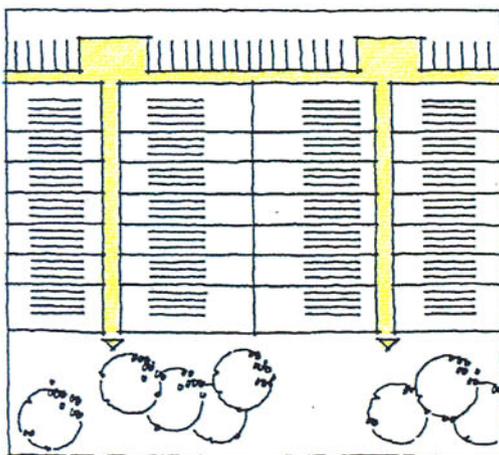
Mit der Zusammenfügung der einzelnen Haustypen zu einem strukturierten Siedlungsgefüge werden die entscheidenden Weichen für ein flächensparendes Bauen gestellt. Die Auswahl einer bestimmten Baustruktur – auch einer Mischform – ist abhängig von den örtlichen Gegebenheiten, wie Grundstückszuschnitt und -größe, Topographie und Einbindung in bestehende Siedlungszusammenhänge sowie von den städtebaulich-räumlichen Zielvorstellungen des Planers.



Das Wohngebiet mit freistehenden Einzelhäusern steht am Anfang der Systematik. Der große Flächenverbrauch ergibt in der Regel kein Mehr an Wohnqualität: Die Abstandsflächen sind wenig nutzbar und die Privatheit der Gärten wird durch Straßenlärm und Einblicke beeinträchtigt.

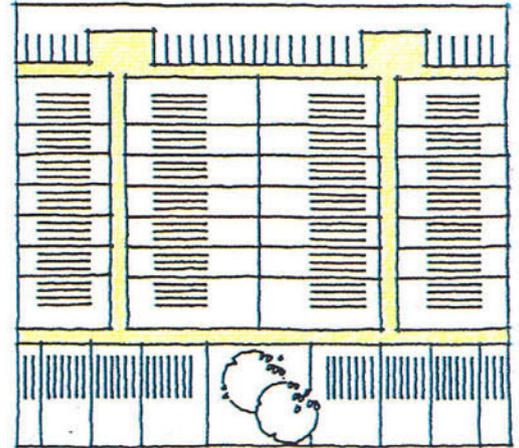


Linear angeordnete nord-süd-orientierte Hauszeilen bieten allen Wohnungen die gleichen guten Belichtungs-, Belüftungs- und Besonnungsverhältnisse. Jeder Wohnweg erschließt aber nur eine Hauszeile.

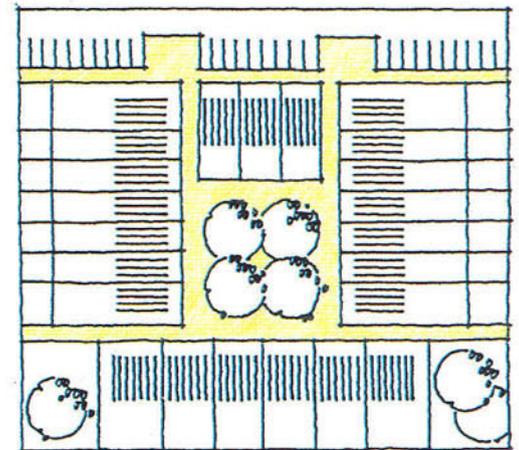


Bei einer ost-west-Orientierung der Hauszeilen ist eine zweibündige Anlage möglich. Eingangs- und Gartenseite sind wechselseitig nach Osten und Westen ausgerichtet. Der Straßenraum wird durch die Baukörper klar begrenzt, die rückwärtigen Gartenbereiche sind abgeschirmt und ruhig.

Quergestellte Hauszeilen können den räumlichen Abschluß einer zweibündigen Anlage bilden. Ein Wohnweg erschließt in dem abgebildeten Beispiel die nord-süd-orientierten Baukörper und verbindet gleichzeitig die Hausgruppen untereinander.



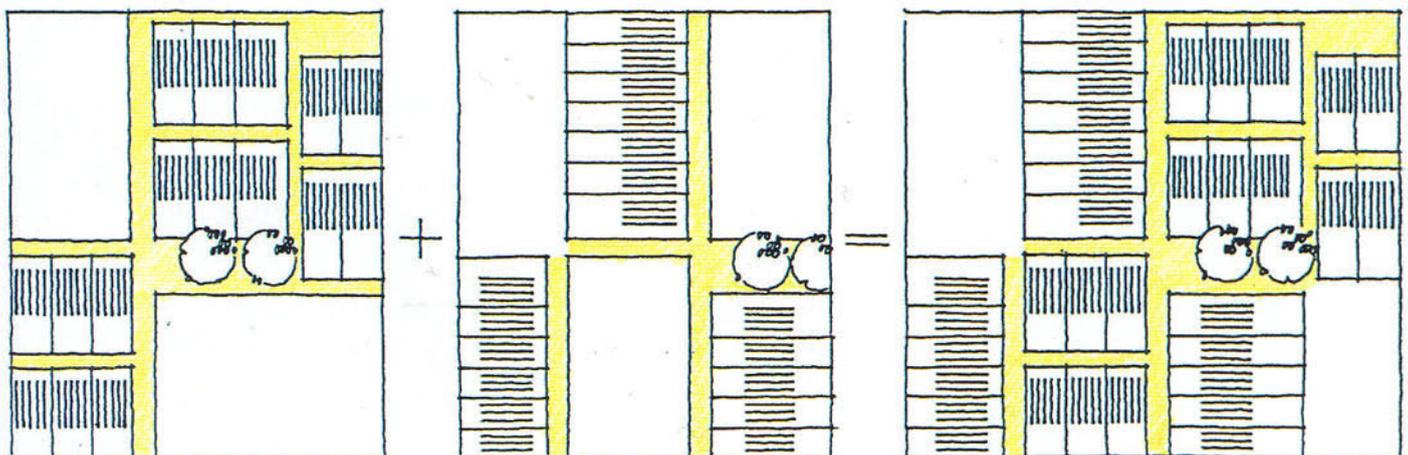
Bei einer Gruppierung um einen gemeinsamen Hof ist die räumliche Geschlossenheit am stärksten. Für die nördliche Hauszeile müssen dabei allerdings Grundrisse entwickelt werden, die ein ungestörtes Wohnen auch bei einer zum Platz orientierten Südseite ermöglichen.



Bei der im Luftbild gezeigten Siedlung wurden zwei Hofumbauungen zu einer spannungsreichen Anlage zusammengefügt.



In der unteren Reihe ist die Vernetzung und Durchdringung von Hausgruppen zu einer flächenhaften Bebauung im Schema dargestellt. Sie wird im folgenden als „vernetzte Bebauung“ bezeichnet.



BEISPIELE

Die auf den folgenden Seiten dargestellten Beispiele flächensparender Wohngebiete stammen aus dem süddeutschen Raum, aus Österreich, der Schweiz und aus den Niederlanden. Sie sind der Typologie der Baustrukturen zugeordnet: Gruppe, Zeile, Hofumbauung und vernetzte Bebauung. Die Beispiele sollen die vielfältigen Möglichkeiten der Kombination von baulichen Elementen und strukturellen Systemen zu flächensparenden Wohngebieten aufzeigen. Ein Teil der Projekte entstand im Rahmen geförderter Wohnbauprogramme, andere sind genossenschaftliche oder freifinanzierte Anlagen.

Allen Beispielen gemeinsam ist der Versuch, mit einer kleinmaßstäblichen Bebauung flächensparende und gleichzeitig qualitätvolle Wohngebiete unter Berücksichtigung der vorhandenen Siedlungs- und Landschaftsräume zu entwickeln.

Die Siedlungen in Röthenbach a.d. Pegnitz und in Puchheim wurden als vom Bayer. Staatsministerium des Innern geförderte Demonstrativbaumaßnahmen errichtet. Sie wurden zusammen mit weiteren Projekten in dem Buch „Wohnmodelle Bayern 1984 – 1990“ erstmals veröffentlicht.

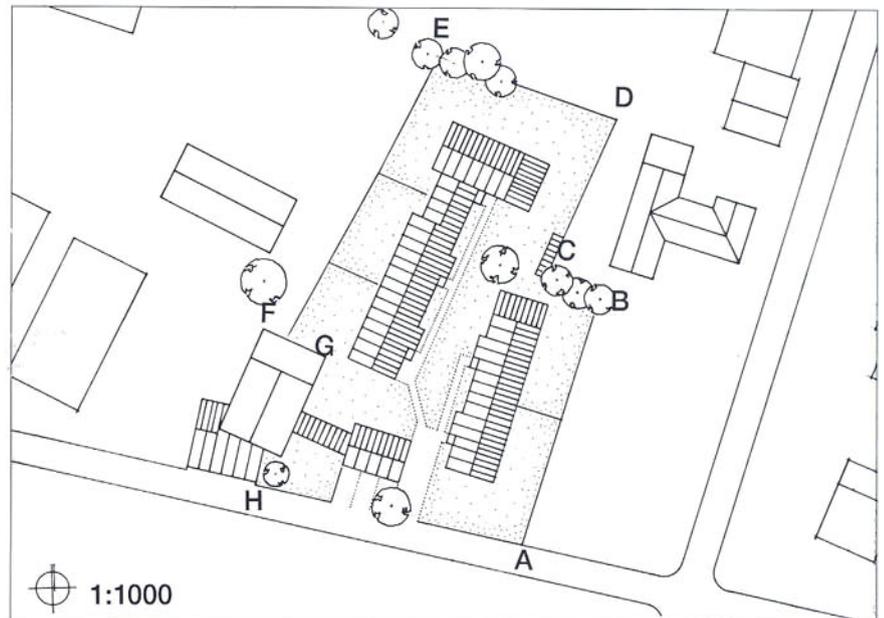
Zu den in dieser Veröffentlichung bereits ausführlich dargestellten Beispielen – die deshalb hier nicht noch einmal aufgenommen sind – zählt auch das Wohngebiet „Nördliche Kleiststraße“ in Eching bei München. Im Gegensatz zu den gemeinschaftlich errichteten Wohnsiedlungen, die auf den folgenden Seiten im einzelnen vorgestellt werden, wurden dort die Reihenhäuser überwiegend als private Einzelvorhaben errichtet. Das Wohngebiet „Nördliche Kleiststraße“ zeigt damit, daß auch individuelles Bauen flächensparende Konzepte zuläßt.



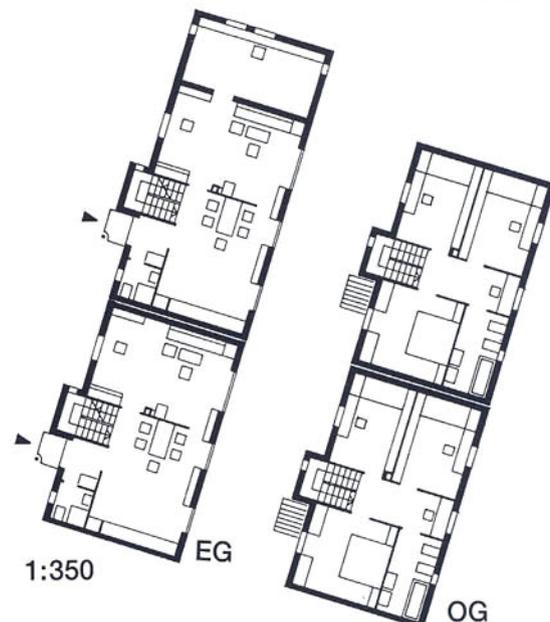
## Dietersheim b. München

Architekten: S. Wagner und F. Wanner

Wohneinheiten: 5

Grundstücksfläche A-H: 1.700 m<sup>2</sup>  
entspricht 340 m<sup>2</sup>/Wohneinheit

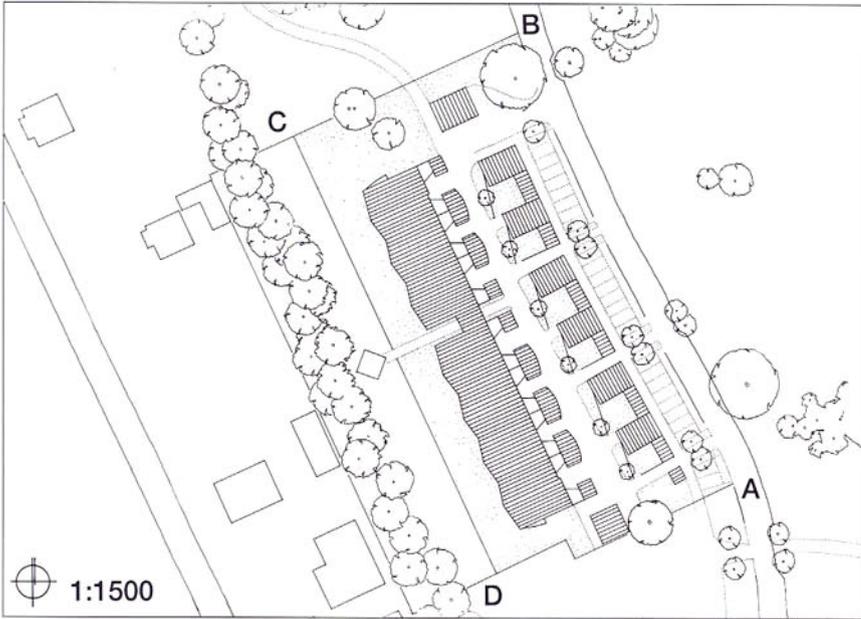
Flächensparen beginnt im Kleinen. Auch Bereiche innerhalb bereits bebauter und erschlossener Gebiete können, wie hier in Dietersheim bei München, wirtschaftlich bebaut werden und zu einer Intensivierung der Nutzung beitragen. Auf einem besonders tiefen und sehr schmalen Grundstück wurde mit einer Gruppe von fünf Häusern auf privaten Parzellen von etwa 300 m<sup>2</sup> eine Dichte erreicht, die für ländliche Siedlungen beispielgebend ist. Selbst unter Hinzurechnung der Gemeinschaftsflächen ergibt sich pro Wohngebäude eine Durchschnittsfläche von 340 m<sup>2</sup> – ein Wert, der bei nur gut der Hälfte des meist üblichen Flächenbedarfs in vergleichbaren Situationen liegt.



Die Hausgruppe wird über eine bestehende Straße erschlossen, an der die überdachten Stellplätze und Garagen auf einfache Weise angeordnet werden konnten. Die Häuser umschließen dreiseitig einen schmalen Hof und übernehmen damit die Struktur eines landwirtschaftlichen Anwesens.

Die Hausgruppe setzt sich zusammen aus einem breiten Hausgrundtyp mit offenem Grundriß im Erdgeschoß und einem geschlossenen, kompakten Schlafgeschoß darüber. Dabei konnten individuelle Wünsche durch Zwischenglieder und Anbaumöglichkeiten an den Hausenden im Erdgeschoß erfüllt werden. Aus der Anordnung der Hauseingänge um den sparsamen Erschließungshof ergeben sich ruhige Wohngärten auf den Rückseiten.





Puchheim

Architekt: Prof. M. Kovatsch

Wohneinheiten: 20

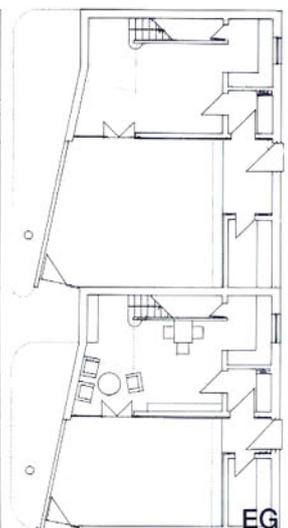
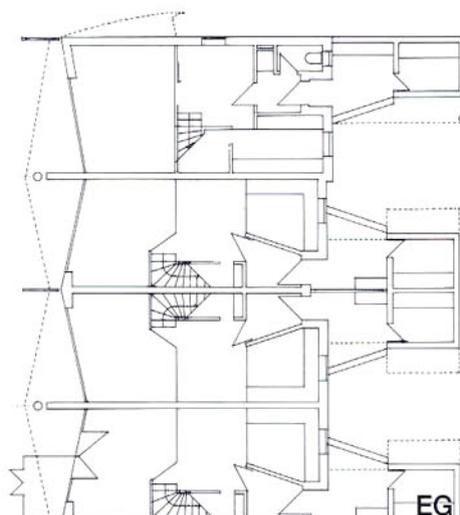
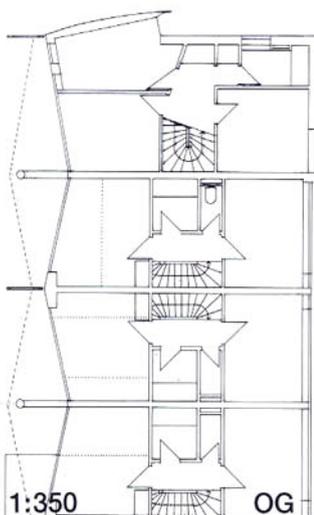
Grundstücksfläche A-D: 4.700 m<sup>2</sup>  
entspricht 235 m<sup>2</sup>/Wohneinheit

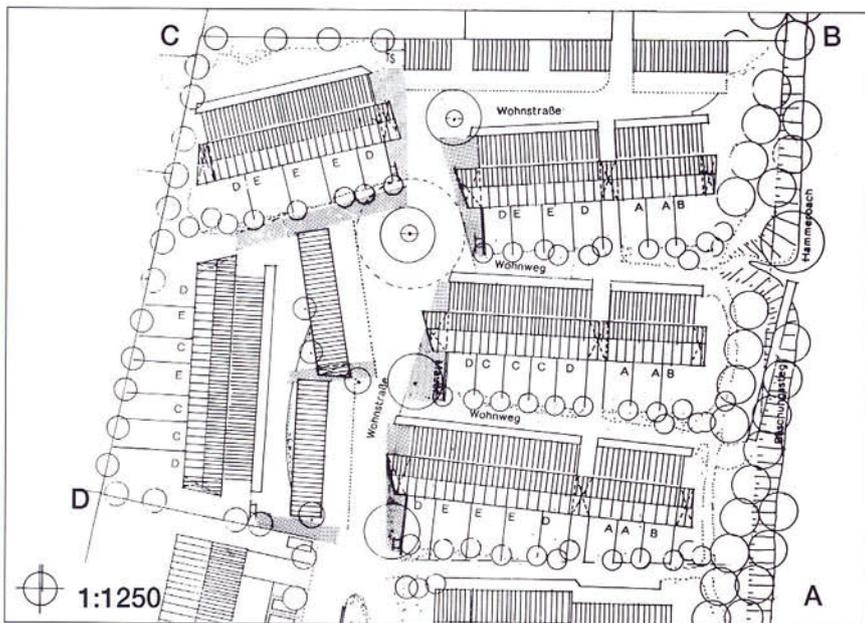
Die Mietwohnanlage in der Gemeinde Puchheim ist ein weiteres Beispiel dafür, wie Zeilen zu einer städtebaulich spannungsreichen Form zugeordnet werden können. Dabei wurden zwei ganz unterschiedliche Haustypen kombiniert: Das Reihenhaus und das Gartenhofhaus. Eine Zeile von sechs Gartenhofhäusern schirmt das Wohngebiet gegen die Erschließungsstraße im Osten mit den senkrecht angeordneten Stellplätzen ab. Die Wohnräume dieser kleinen Zwei-Zimmer-Häuser orientieren sich zum ruhigen Gartenhof im Süden. Parallel zu dieser Bebauung ist im Westen eine zweigeschossige Reihenhauszeile angeordnet. Die insgesamt 14 Reihenhäuser mit ihren vorgestellten ebenerdigen Abstellräumen begrenzen zusammen mit den Giebelseiten und Gartenmauern der Hofhäuser einen breiten gemeinschaftlichen Wohnweg. Dieser begrünte Fußgängerbereich macht eine der wesentlichen Qualitäten der Wohnanlage aus.



Den räumlichen Abschluß des Wohnwegs bildet im Süden das dreigeschossige Gemeinschaftshaus, in das auch die Heizzentrale integriert ist. Das hohe Gebäude mit seinen prägnanten Giebelfassaden ist das Merkzeichen der Siedlung. Ihm gegenüber steht am Nordende ein halboffener Pavillon, der als Unterstand für Autoreparatur und Heimwerkerarbeiten gedacht ist.

Ebenfalls gemeinschaftlich genutzt werden kann der hinter der Reihenhauseszeile gelegene Grünbereich. Nur ein schmaler Streifen ist den Reihenhäusern als privater Garten mit Sitzplatz zugeordnet, die anschließende Wiese mit dem alten Baumbestand steht allen Bewohnern offen.





Rosenheim

Architekten: Planungsgemeinschaft  
Zwischenräume  
Wohneinheiten: 35  
Grundstücksfläche A-D: 8.600 m<sup>2</sup>  
entspricht 246 m<sup>2</sup>/Wohneinheit



Einen Beitrag zur Innenentwicklung stellt die Wohnbebauung an der Mozartstraße im Norden Rosenheims dar. Das Grundstück wird auf drei Seiten von bestehenden Wohnhäusern umrahmt, im Osten führt ein den Inn begleitender Bachlauf vorbei.

Die Bebauung nimmt diese Standortvorgaben konsequent auf: Drei nord-süd-orientierte Reihenhauszeilen werden senkrecht zum Grünraum im Osten gestellt, so daß die Hausgärten sich mit der freien Landschaft verzahnen und das Grün in die Siedlung hineinführen. Die Hauszeilen sind nach Osten auf zwei Geschosse reduziert; damit wird auch in der Baugestaltung der Übergang zum Freiraum verdeutlicht.

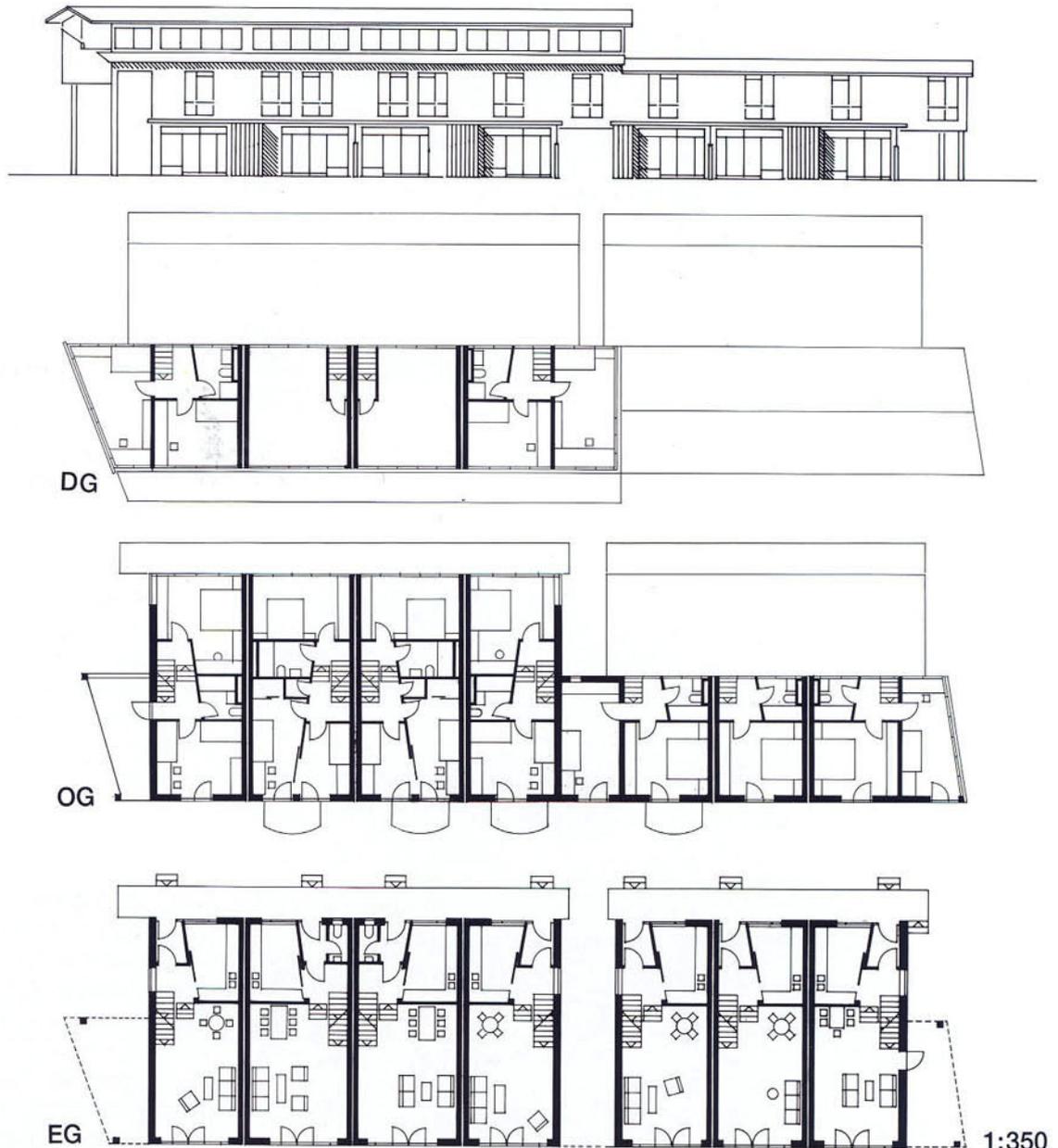


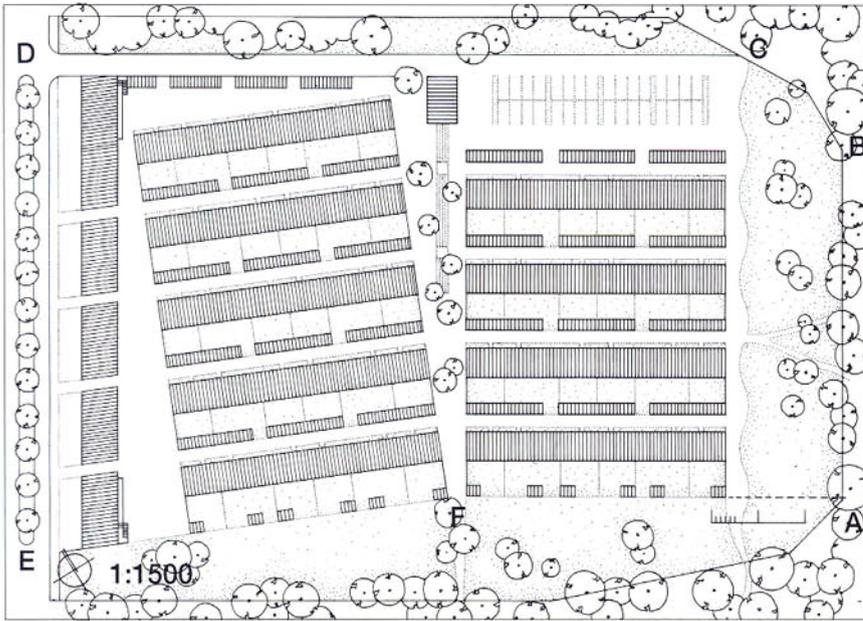
Die Erschließung erfolgt in Verlängerung einer bestehenden Stichstraße, die nach Norden fortgeführt wird. Die als Mischfläche ausgebildete Wohnstraße weitet sich angerartig auf, so daß hier ein Mittelpunkt der Wohnsiedlung entsteht. Entlang der Wohnstraße sind die in langgestreckten Baukörpern zusammengefaßten Stellplätze gestaffelt angeordnet.

Sein charakteristisches Erscheinungsbild erhält der Straßenraum durch die markant ausgebildeten Giebelseiten der Reihenhauszeilen, bei denen die Obergeschosse in den Straßenraum hineinragen. Die darunterliegenden Flächen sind gepflastert; sie können als Spielfläche, Sitzplatz oder Werkfläche von den Bewohnern gemeinschaftlich genutzt werden.

Der Bereich westlich der Wohnstraße wurde geschickt mit einer nord-süd- und einer ost-west-orientierten Reihenhauszeile bebaut. Zusammen mit den parallel gestellten Zeilen östlich der Wohnstraße ergibt sich eine spannungsreiche, lebendige Gesamtanlage.

Durch unterschiedlich breite, in der Höhe differenzierte Haustypen und die Ausbaumöglichkeit des obersten Geschosses entsteht ein vielfältiges Angebot vom 2 bis zum 5-Zimmer-Haus. Neben dem Dachausbau bestehen weitere Variationsmöglichkeiten: Der flexible Grundriß mit versetzten Geschossen läßt unterschiedliche Aufteilungen zu, und durch Anbau einer Außentreppe kann das Obergeschoß getrennt vom Erdgeschoß auch als selbständige Wohneinheit genutzt werden.





Röthenbach a.d. Pegnitz

Architekten: Metron-Architekten AG,  
M. Gasser

Wohneinheiten: 60

Grundstücksfläche A-F: 16.700 m<sup>2</sup>  
entspricht 278 m<sup>2</sup>/Wohneinheit



Die städtebauliche Konzeption der Siedlung in Röthenbach an der Pegnitz besteht durch eine konsequente Addition von nach Süden orientierten Reihenhauszeilen und die strikte Trennung von Fußweg- und Fahrerschließung.

Das Wohngebiet wird über eine Sammelstraße im Westen angefahren, an der überdachte Stellplätze, Werk-, Geräte- und Abstellräume so angeordnet sind, daß diese die Siedlung vom Fahrverkehr abschirmen. Zur Erschließung des östlichen Siedlungsteils führt im Norden eine Stichstraße zu einem hinterliegenden Parkplatz. Die Wohnwege innerhalb der Siedlung bleiben dem Fußgänger vorbehalten.



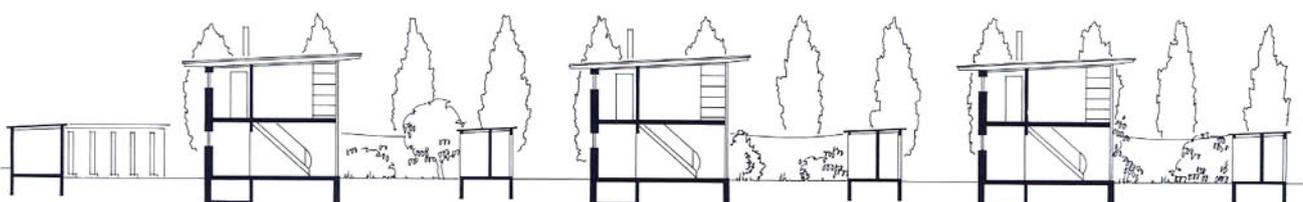
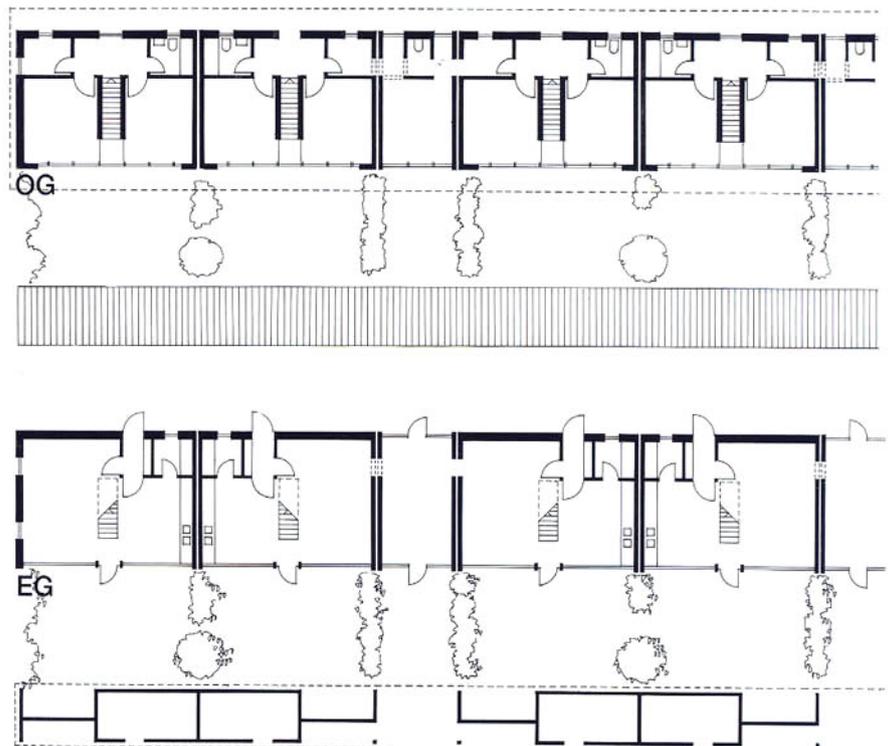
Einen Ausgleich in der strengen Zeilenbebauung der Siedlung bilden die beiden platzartig aufgeweiteten Erschließungswege, die als baumbestandene Hartplätze mit Brunnen und Sitzstufen angelegt sind. Die Wohnwege auf den Nordseiten der Reihenhauszeilen verbinden diese Plätze miteinander, so daß ein Netz differenzierter, vielfältig nutzbarer Freiräume entsteht.

Das Wohnumfeld wird ergänzt durch einen Spielplatz am Waldrand und durch ein turmartiges Gemeinschaftshaus am Nordende der mittleren Wegachse. Dieses erleichtert die Orientierung und trägt ganz wesentlich zur Identifikation der Bewohner mit ihrer Siedlung bei.

Alle Hauszeilen sind aus dem gleichen zweigeschossigen Haustyp entwickelt. Zur passiven Nutzung von Sonnenenergie

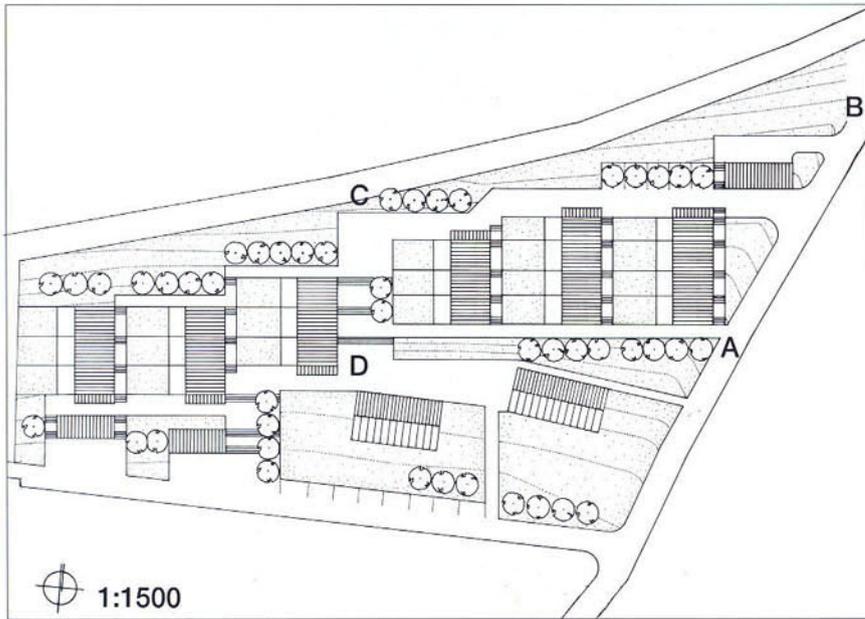
sind alle Wohnräume nach Süden orientiert. Zwischen den Häusern liegen sog. Schalträume, mit denen die angrenzenden Häuser um ein oder zwei Zimmer erweitert werden können.

Die Hausgärten sind – den Haustypen entsprechend – breit und dafür weniger tief. Zur Abschirmung gegenüber der nächsten Hauszeile sind am Gartenende Abstellräume angeordnet, durch die der private Freiraum ein hohes Maß an Intimität erhält.



1:350

ZEILEN AM HANG



Schopfheim – Wiechs

Architekt: GPF & Assoziierte,  
 Prof.G. Pfeifer, R. Mayer  
 Wohneinheiten: 11 (1.BA)  
 Grundstückfläche A-D: 3.100 m<sup>2</sup>  
 entspricht 282 m<sup>2</sup>/Wohneinheit



Außergewöhnliche Situationen verlangen besondere Lösungen. Ein steil nach Norden abfallendes Grundstück am Ortsrand sowie die Lage im spitzen Winkel zwischen zwei Straßen und im Lärmbereich einer Schnellstraße im Tal sind Vorgaben, die normalerweise Bauherren und Architekten abschrecken. Trotz der schwierigen Grundstücksbedingungen und des damit verbundenen höheren Aufwands für die Erschließung ließ sich mit einer gestaffelten Zeilenbebauung eine Dichte erreichen, die weit über dem ortsüblichen liegt.

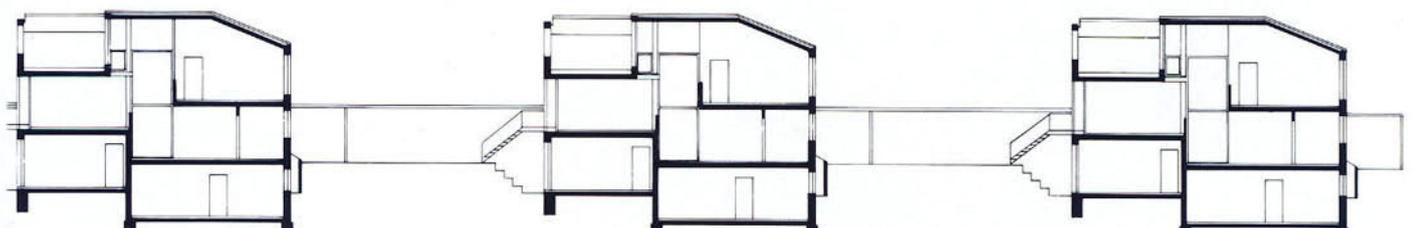
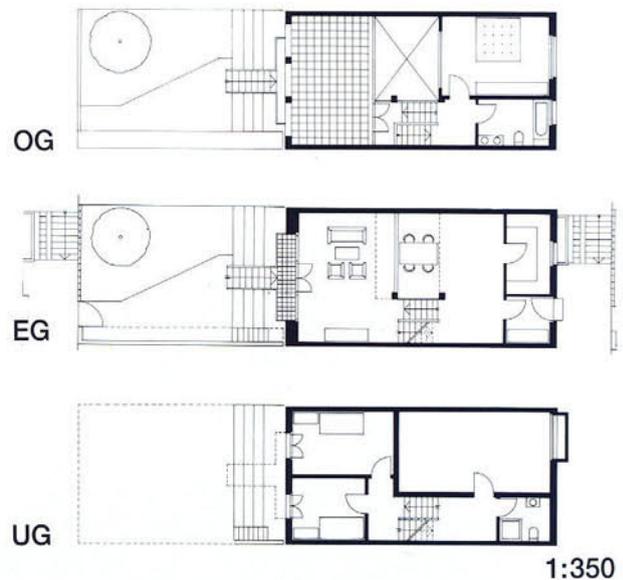


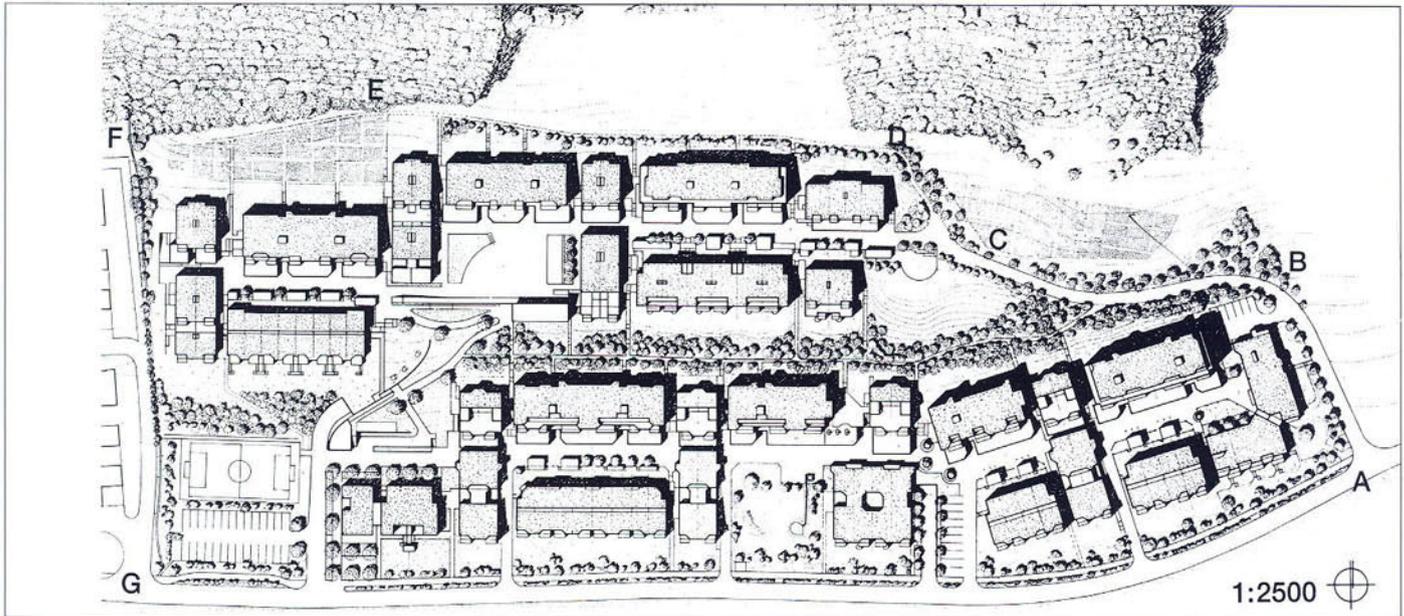
Der erste Bauabschnitt des Wohngebiets wird von einer Stichstraße im Norden unterhalb der Siedlung erschlossen, an der die Stellplätze teilweise überdacht und in zwei Ebenen angeordnet sind. Darüber wurden die Häuser, jeweils um ein halbes Geschöß gegeneinander versetzt, in drei ost-west-gerichteten Zeilen senkrecht zum Hang gestaffelt. Sie werden an ihrer Ostseite über abgetrennte Wege erschlossen.

An der Westseite hat jedes Haus einen kleinen, umschlossenen Gartenhof mit einem Zugang vom Erschließungsweg der nächsten Zeile. Gegen Einblicke ist der Hof an dieser Seite durch eine mannshohe Glasbausteinwand geschützt, die ihm durch ihre Lichtdurchlässigkeit die Enge nimmt.

Durch versetzte Geschosse innerhalb der Häuser ist der Gartenbereich keiner Wohnebene direkt zugeordnet, sondern sowohl vom Wohnraum als auch von den darunter liegenden Kinderzimmern über eine halbe Treppe erreichbar. Eine großzügige Dachterrasse mit weitem Blick ins Tal ergänzt den knappen Außenraum.

Dem Architekten kam es auf einen sparsamen Flächenverbrauch und, als Ausgleich dafür, auf die Durchlässigkeit aller Bereiche im und am Haus an. Das einfache, klare Konzept wird durch die Beschränkung auf wenige Materialien wohl-tuend unterstützt.





Hinterkappelen b. Bern – Aumatt II

Architekten: ARB Arbeitsgruppe  
K. Aellen, F. Biffiger, P. Keller, T. Keller  
Wohneinheiten: 184  
Grundstücksfläche A-G: 49.300 m<sup>2</sup>  
entspricht 268 m<sup>2</sup>/Wohneinheit

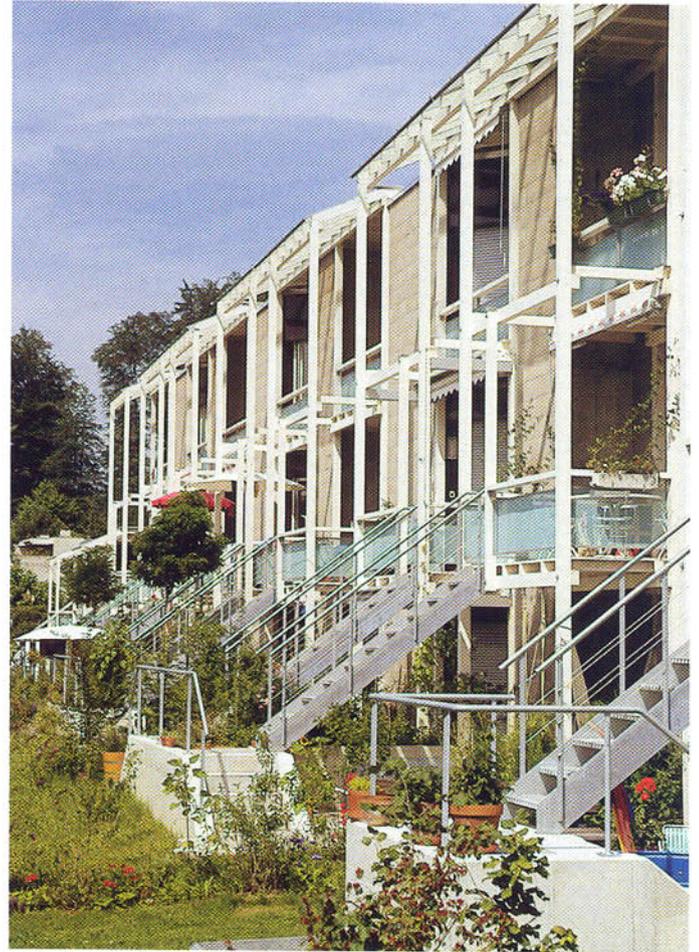
Das Wohngebiet „Aumatt II“ wurde in landschaftlich reizvoller Umgebung an einem Südhang oberhalb der Aare errichtet, liegt aber dennoch nur wenige Kilometer vom Zentrum Berns entfernt. Diese besondere Lage war für das städtebauliche Konzept, einer Verknüpfung von städtischer Dichte und ländlichem Umfeld, bestimmend.

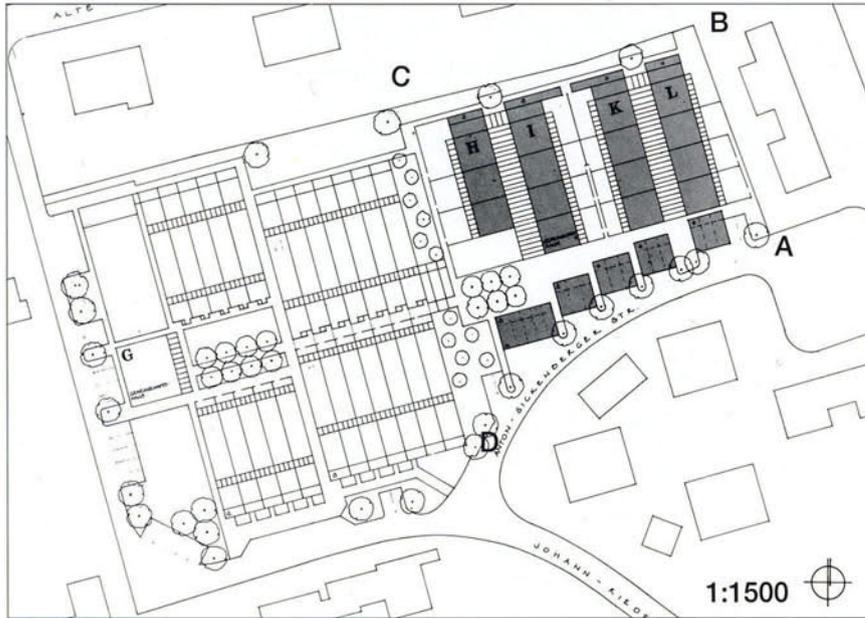
Die nord-süd-orientierten Wohnzeilen sind parallel zum Hang gestaffelt. Jeweils eine Zeile mit Geschöß- und Maisonettewohnungen und eine Reihenhausezeile begrenzen einen langgestreckten Fußgängerbereich, der an einigen Stellen zu Plätzen aufgeweitet ist. Darunter liegen in einer zweiten Ebene Fahrerschließung und Stellplätze.

Für eine Belebung der Fußgängerebene tragen die in den Sockelgeschossen der Nordzeilen eingerichteten Gemeinschaftsräume, Ateliers und Büros bei. Auf der Südseite der Wohnstraßen bilden Vorgärten und Abstellschuppen auch bei diesem Beispiel einen Puffer zwischen dem öffentlichen und dem privaten Bereich.

Durch quergestellte Baukörper werden die Wohnstraßen in überschaubare, hofähnliche Abschnitte unterteilt, von denen jeder einen eigenen Charakter hat. Senkrecht zu den Höhenlinien verlaufen Fußwege, die die Wohnstraßen verbinden und die Gebäudezeilen gliedern.

Das Wohnungsangebot ist breit gefächert. Großer Wert wurde darauf gelegt, jeder Wohnung in Form eines Gartens, eines Balkons oder einer Dachterasse einen privaten Freiraum mit Aussicht auf Wald und Fluß zu geben. Mit einem Grünzug, der parallel zum Hang mitten durch die Bebauung verläuft, wurde die Umgebung aber auch direkt in die Siedlung hineingezogen. Die durch die relativ hohe Dichte eingesparten Flächen kommen als Wiesen und Nutzgärten am Rand des Wohngebiets sowohl dem Wohnwert der Siedlung als auch dem Schutz der umgebenden Landschaft zugute.





Passau – Neustift II

Architekten: Prof.H. Schröder und S. Widmann  
 Wohneinheiten: 14  
 Grundstücksfläche A-D: 3.000 m<sup>2</sup>  
 entspricht 214 m<sup>2</sup>/Wohneinheit



Einen besonderen experimentellen Beitrag stellen die beiden Bauabschnitte der Genossenschaftssiedlung Neustift auf einer Anhöhe am Stadtrand von Passau dar. Grundstückszuschnitt und Vorgaben aus der Nachbarbebauung führten zu zwei unterschiedlichen städtebaulichen Konzepten, für die jeweils entsprechende Haustypen mit unterschiedlicher Orientierung entwickelt wurden. Beiden Abschnitten gemeinsam ist die Gestaltung der Gebäude mit Holz, Metall und Glas sowie der Versuch, mit passiver Solarnutzung Energie zu sparen.

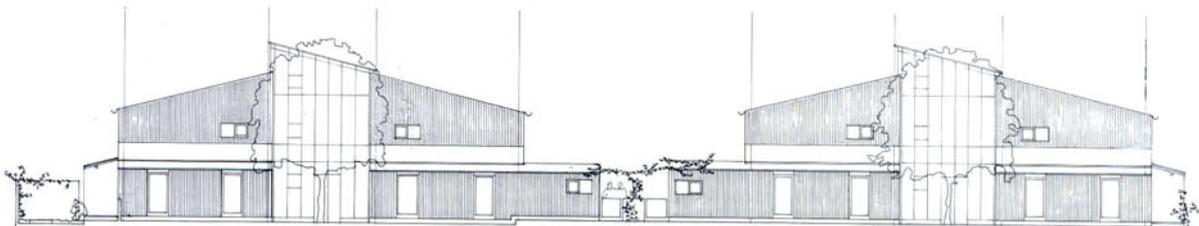
Die gesamte Siedlung bleibt frei vom Fahrverkehr. Entlang den im Westen und Süden tangierenden Straßen können die Bewohner ihre Autos auf teils offenen, teils gedeckten Stellplätzen parken.



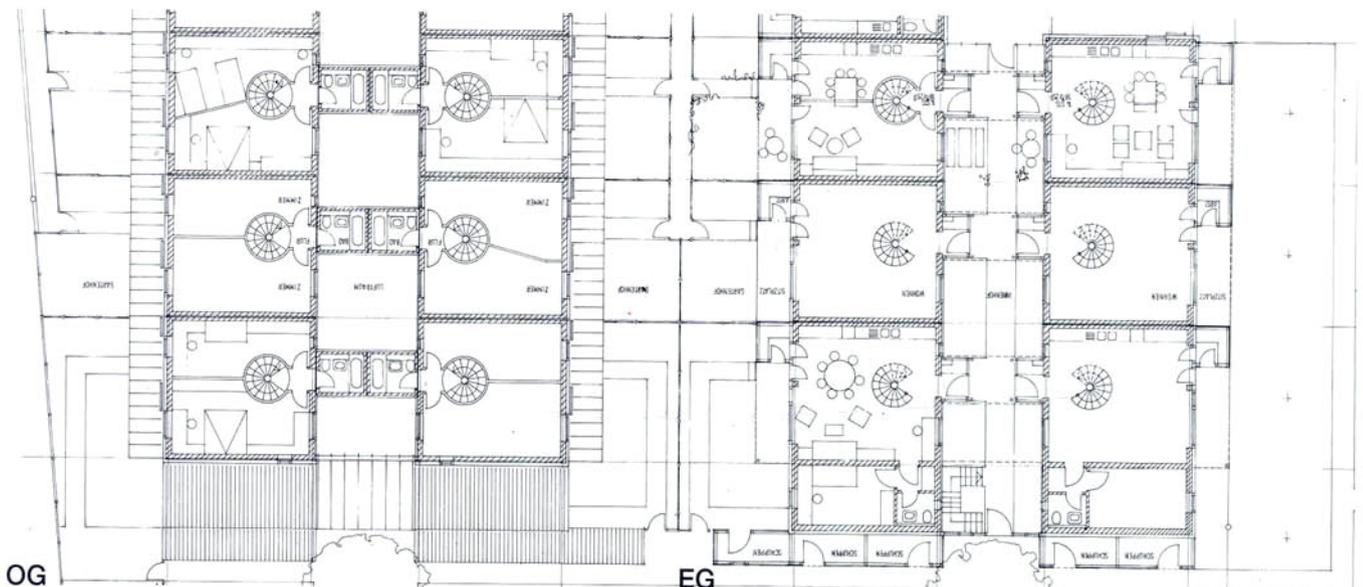
Der erste Abschnitt entstand als bayerische Demonstrativbaumaßnahme für den Wohnungsbau im Jahr 1989 (veröffentlicht in „Wohnmodelle Bayern 1984 – 1990“). Im Osten schließt sich dann der 1992 fertiggestellte zweite Bauabschnitt an. Jeweils zwei ost-west-orientierte zweigeschossige Reihenhauszeilen wurden einander zugeordnet und über eine verglaste Erschließungshalle miteinander verbunden. Die Zeilen sind nur ein Zimmer tief, wodurch jeder Raum eine Belichtungsseite nach außen zum privaten Gartenhof und nach innen zur gemeinschaftlichen Halle hat. Diese wirkt als klimatische Zwischenzone; die Wärmeverluste der einzelnen Reihenhäuser werden dadurch deutlich reduziert. Die Halle ist als Übergangszone vom öffentlichen zum privaten

Bereich ein von den Bewohnern gut nutzbarer Aufenthaltsraum.

Zu jeder Wohnung gehört ein überdachter Stellplatz, der zusammen mit dem dahinterliegenden Schuppen für Fahrräder und Geräte die Häuser gegen die Straße abschirmt. Auf der Gartenseite schützen ein kleiner Abstellraum und ein gläsernes Vordach als Übergang vom Haus zum Gartenhof den privaten Sitzplatz jeder Wohnung vor Einblicken. An einem kleinen Platz, der die Verbindung zum ersten Bauabschnitt herstellt, liegt im Erdgeschoß einer Hausgruppe ein Gemeinschaftsraum für die Bewohner dieses Siedlungsteils.



1:350





Graz – Tyroltgasse

Architekt: Prof.M. Kovatsch mit  
H. Bielenski und G. Breu  
Wohneinheiten: 50 (1.BA)  
Grundstücksfläche A-F: 10.400 m<sup>2</sup>  
entspricht 208 m<sup>2</sup>/Wohneinheit



In einer sehr heterogenen, locker bebauten Stadtrandssituation von Graz entsteht ein Wohngebiet mit prägnanter Grundform als ordnender neuer Schwerpunkt.

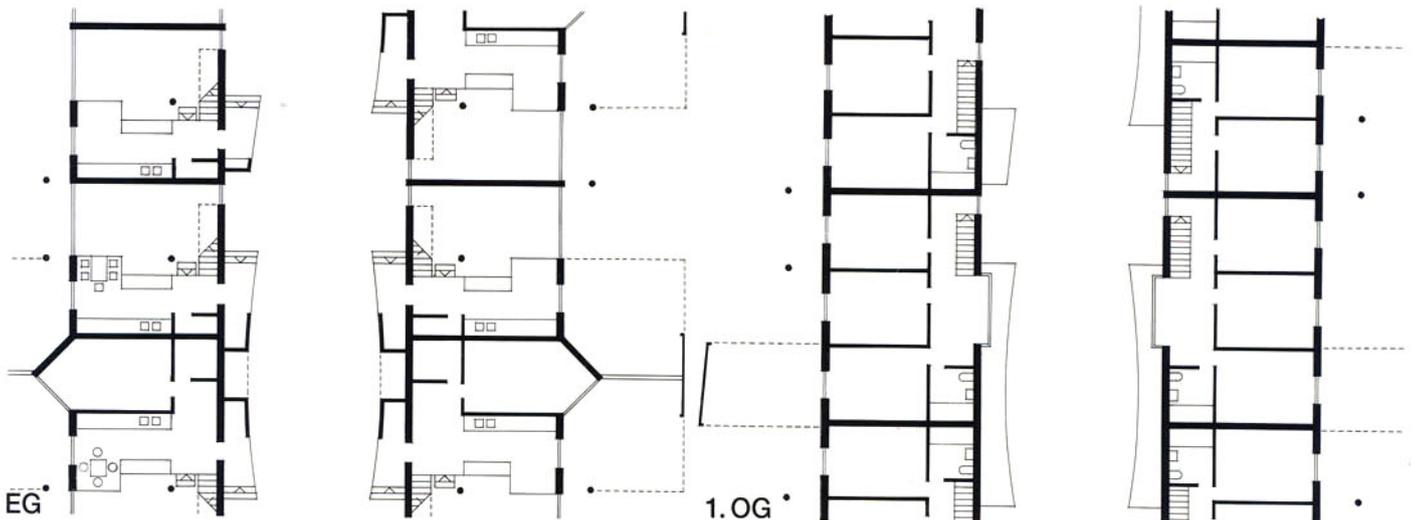
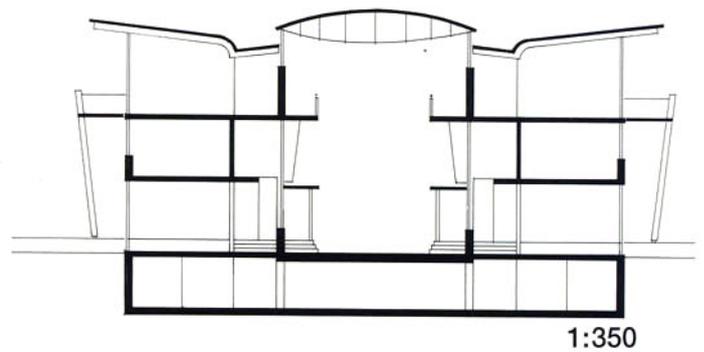
Kernstück des neuen Wohngebiets sind zwei parallel gestellte Hauszeilen, die über eine Glashalle miteinander verbunden sind. Wie bei der Siedlung Neustift II in Passau ist diese Glashalle zugleich Erschließungszone und geschützter Gemeinschaftsbereich. Unter der Halle liegt die Fahrstraße der Tiefgarage; die Stellplätze sind beidseitig unter den Hauszeilen angeordnet.

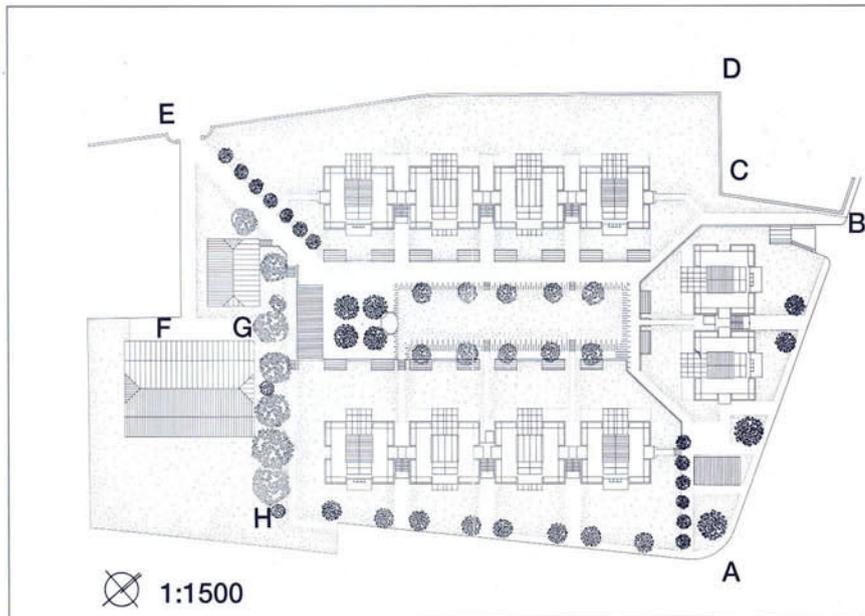
In den dreigeschossigen Wohnzeilen sind Erdgeschoß und 1. Obergeschoß jeweils zu Maisonettewohnungen zusammengefaßt. Die Eingänge werden durch in die Glashalle hineinragende Windfänge und ein Podest betont. Auf den Außenseiten ist jeder Maisonettewohnung ein kleiner Garten zugeordnet.



Das 2. Obergeschoß wird von der Halle über einen Laubengang erschlossen. Hier sind Geschößwohnungen unterschiedlicher Größe – vom Ein-Zimmer-Appartement bis zur Vier-Zimmer-Wohnung – angeordnet. Jede Wohnung hat einen nach Osten oder Westen orientierten Balkon mit einem weit auskragenden Dach über der aufgeglasten Fassade. Diese Elemente rhythmisieren die etwa 150 m langen Hauszeilen und geben ihnen ein unverwechselbares Gepräge. Auch die Kopfenden mit Gemeinschaftsraum und Werkstatt werden durch besondere Gestaltungselemente betont.

Die Planung sieht im Osten und Westen der Wohnanlage zwei weitere Wohnbereiche mit Reihenhäusern und Gartenhofhäusern vor. Diese etwas weniger dichte Bebauung soll dann zwischen der strengen Wohnzeile und der amorphen Umgebungsbebauung vermitteln.





Bern – Baumgarten

Architekt: J. Althaus

Wohneinheiten: 38

Grundstücksfläche A-H: 9.100 m<sup>2</sup>  
entspricht 239 m<sup>2</sup>/Wohneinheit



Das Grundstück ist Teil einer der letzten größeren zentrumsnahen Entwicklungsbereiche der Stadt Bern. Eine effektive Nutzung des Geländes mit angemessener Dichte wurde daher angestrebt.

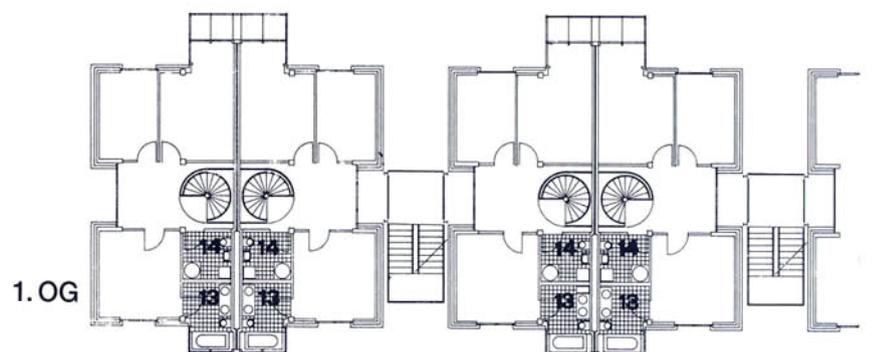
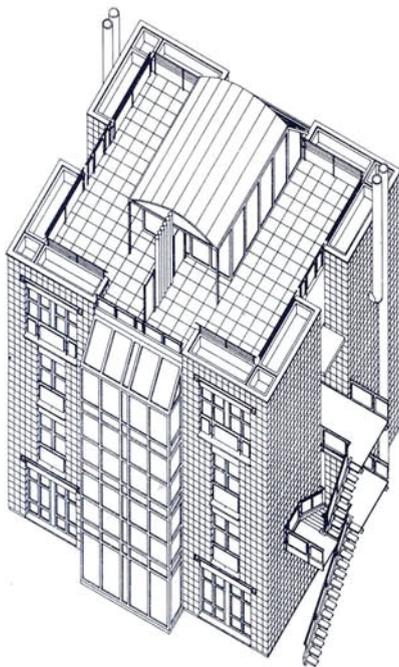
Das städtebauliche Konzept hatte Rücksicht zu nehmen auf das ursprünglich zum Abbruch vorgesehene große alte Bauernhaus mit seinen Wirtschaftsgebäuden im Südwesten des Grundstücks, das im Verlauf der Planungsphase unter Denkmalschutz gestellt wurde, sowie auf eine alte Sandsteinmauer im Nordwesten, welche die Erschließungsmöglichkeiten von dieser Seite einschränkte.

Die Wohnbebauung ist aus quadratischen Baukörpern zusammengefügt und gruppiert sich um einen terrassierten Hof. Das alte Wirtschaftsgebäude des landwirtschaftlichen Anwesens wurde versetzt und bildet, nach seiner Renovierung als Gemeinschaftshaus genutzt, mit einem gedeckten Spielplatz den westlichen Abschluß des Hofes.

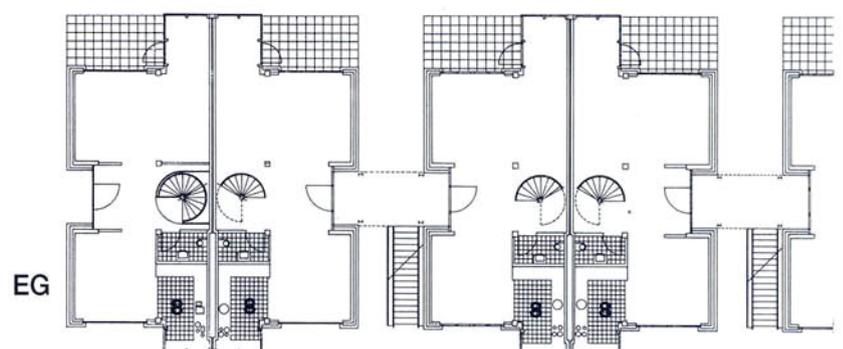
Unter dem autofreien Hof liegt dem Geländeverlauf folgend eine Tiefgarage mit Zufahrt von der bestehenden Straße im Osten. Der Zugang zu den vier nördlichen Hauseinheiten erfolgt vom Hof aus, die Eingänge der übrigen Wohnhäuser liegen an den bestehenden Straßen im Osten und Süden. Der ruhige Hof ist ein gemeinschaftlich und privat genutzter Freiraum. Gärten, Sitzplätze und Spielbereiche mit Pergolen, Rampen und Treppen als verbindenden Elementen schaffen eine hohe Qualität im Wohnumfeld.

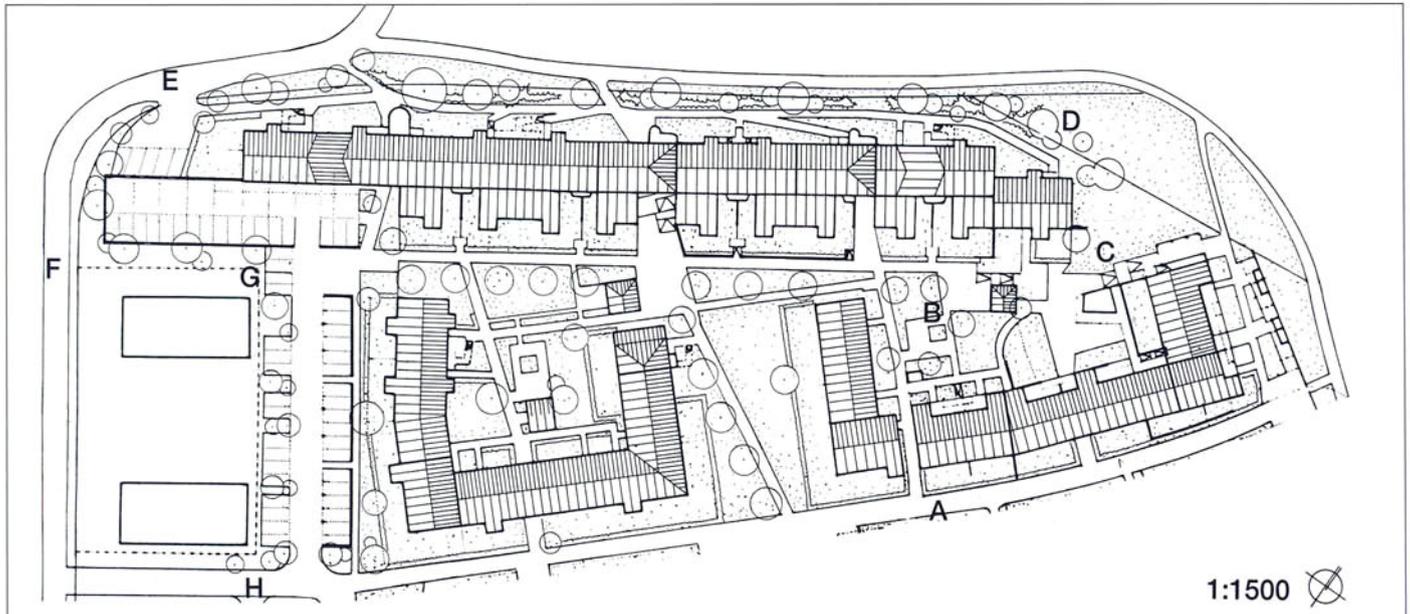
Die drei- und viergeschossigen Einzelgebäude mit ihrem stadtvillenartigen Charakter werden durch zwischengeschaltete offene Treppenhäuser verbunden. Verglaste Erker, Balkone, Rankgerüste und Dachaufbauten sind die prägnanten Merkmale in der äußeren Gestaltung der einzelnen Wohnhäuser.

Die Ecken, die bei Hofumbauungen immer Sonderlösungen verlangen, bleiben bewußt offen. Sie geben dem Hof Transparenz und schaffen eine Verbindung zwischen dem inneren Grünbereich und der angrenzenden Parklandschaft.



1:350





Graz – Wienerberger Gründe I

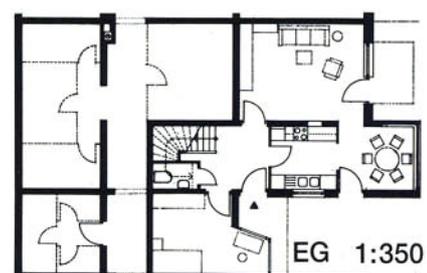
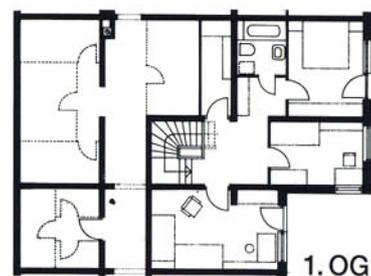
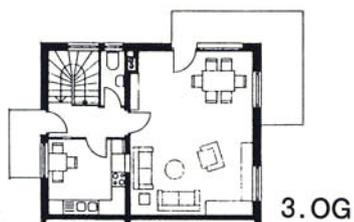
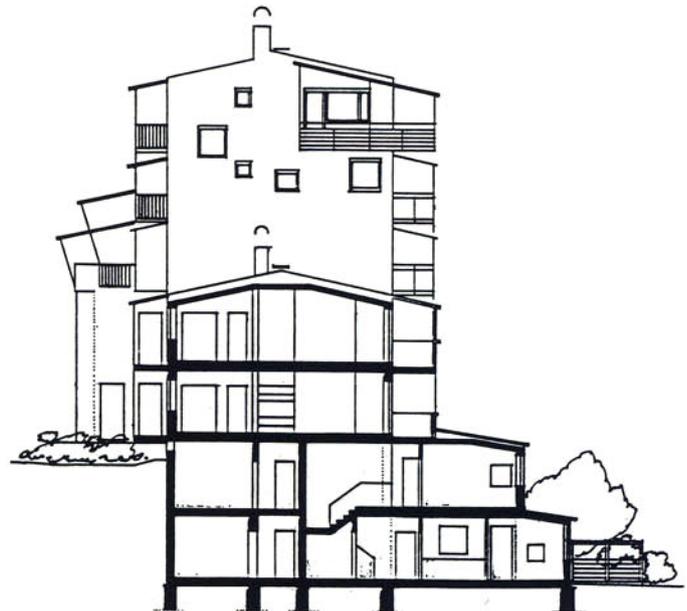
Architekten: R. Erskine und H. Riess  
 Wohneinheiten: 72 (1.BA)  
 Grundstücksfläche A-H: 12.800 m<sup>2</sup>  
 entspricht 178 m<sup>2</sup>/Wohneinheit

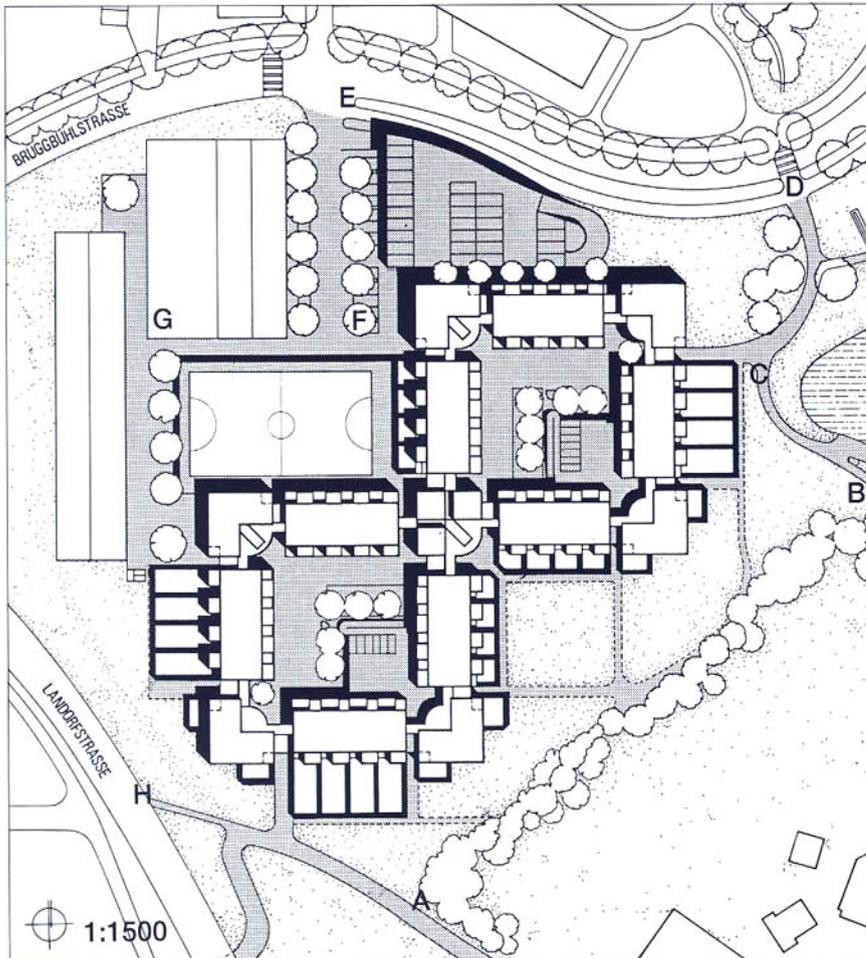
Die Wohnanlage auf einem ehemaligen Ziegeleigelände am Stadtrand von Graz ist Teil einer Planung für insgesamt 476 Wohnungen. In einem ersten Abschnitt wurden zwei große Höfe verwirklicht, die sich u-förmig zu einer langen, bis zu sechs Geschossen hohen Randbebauung öffnen.

Diese Hauszeile wurde entlang einer hohen Böschung entwickelt und bildet den dominierenden räumlichen Abschluß der Siedlung nach Norden. Zweigeschossige Maisonettewohnungen, die individuell erschlossen bis zur halben Tiefe in dieses Gebäude hineingreifen, stellen den Übergang zur niedrigeren Hofumbauung im Süden her. Deren Höfe bilden kleine Quartiere, in denen alle Wohnungseingänge zusammengefaßt und, im Sichtbereich der Wohnungen, die Spielplätze angeordnet wurden. An markanten Schnittstellen der Erschließungswege liegen die Gemeinschaftseinrichtungen, wie Wasch-, Fahrrad- und Abstellräume.

Die unterschiedlichen Baukörperfigurationen erforderten ebenso vielfältige Wohnungsgrundrisse. Durch Maisonettetypen, über außenliegende Treppen und Laubengänge erschlossene Wohnungen, Balkone, Erker und den Erdgeschoßwohnungen zugeordnete Gärten kann ganz individuellen Wohnbedürfnissen entsprochen werden.

Zur hohen Wohnqualität trägt auch die Trennung von Fahrerschließung und Fußwegenetz bei. Das Wohngebiet wird von Südwesten her angefahren. Dort ist ein großer Sammelparkplatz angeordnet, der sich bis in das Erdgeschoß des Hauswalls erstreckt. Torartige Zugänge schirmen die beiden ruhigen, grünen Wohnhöfe gegenüber den außenliegenden Erschließungszonen ab. Der nordöstliche Wohnhof leitet über in die angrenzende freie Landschaft.





Niederwangen b. Bern – Ried W2

Architekten: Atelier 5

Wohneinheiten: 93

Grundstücksfläche A-H: 13.700 m<sup>2</sup>  
entspricht 147 m<sup>2</sup>/Wohneinheit

Ein strenges Konzept liegt der Siedlung Ried W 2 in einer Stadtrandgemeinde von Bern zugrunde. Zwei über Eck miteinander verknüpfte Höfe bilden in der fast klösterlich anmutenden Wohnanlage den gemeinschaftlichen Eingangsbereich für alle Wohnungen. Je nach Typ und Lage erfolgt die Zuordnung direkt vom Hof aus oder über die in den Ecken angeordneten offenen Treppenhäustürme, von denen drei mit Aufzügen ausgestattet sind. Über eine Stichstraße im Norden werden zwei mehrgeschossige Parkdecks und ein Besucherparkplatz erschlossen. Die Zufahrt zu den Höfen über Rampen ist nur im Ausnahmefall gestattet.

Ein Teil der Hofflächen ist zweigeschossig ausgebildet. Auf der unteren Ebene sind in Verbindung mit den Eingangs- und Spielbereichen überdachte Abstellflächen für Fahrräder angeordnet, auf der oberen Ebene können sich die Bewohner unter einer Pergola zum Feiern und Grillen treffen. Die Wohnungseingänge sind durch eine durchlaufende, überdachte Übergangszone, die eine Stufe über der Hofebene liegt, oder durch vorgelagerte hochliegende Terrassen vom öffentlichen Bereich abgesetzt. Gleichzeitig sind die Wohnungen im Erdgeschoß von der Ebene der Höfe so abgehoben, daß die privaten Bereiche vor direkten Einblicken geschützt sind.

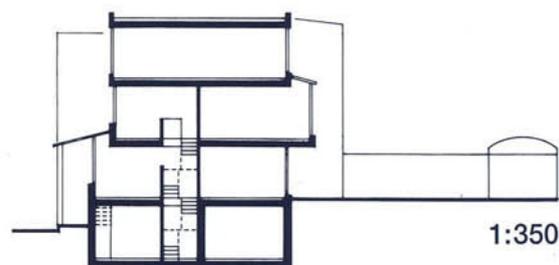
Die nach außen gerichteten privaten Gärten werden durch Holzwände abgeschirmt. Gegliederte Fassaden mit Vor- und Rücksprüngen, ergänzt durch Sichtschutzelemente sowie zwischengeschaltete Schuppeneinbauten und einheitliche Pergolen in den Gärten sorgen zusätzlich für Privatheit.

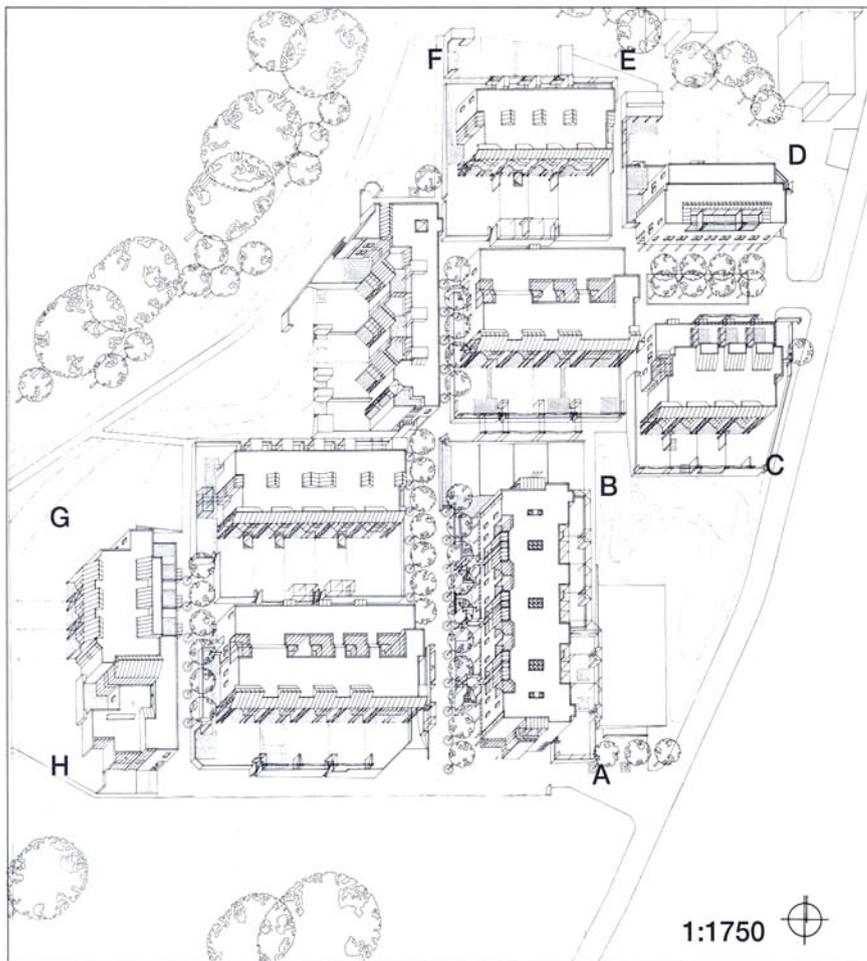


Um die bei Hofumbauungen normalerweise entstehenden Einblicke über Eck zu vermeiden, wurden die Treppentürme mit den kleineren Wohnungen von den hofumschließenden Hauszeilen abgesetzt.

In den Erdgeschossen der Nordzeilen und der Erschließungstürme sind Ateliers, Gewerberäume und Gemeinschaftseinrichtungen wie Wasch-, Küchen- und Clubraum untergebracht.

Das breitgefächerte Angebot an Wohnungsgrößen und -typen vom Studio bis zur Maisonettewohnung mit 5 1/2 Zimmern erlaubt die Mischung unterschiedlichster Bewohnergruppen und ermöglicht es, bei sich ändernden Ansprüchen durch Wohnungstausch im gewohnten Wohnumfeld zu bleiben.





Bern – Merzenacker

Architekten: ARB Arbeitsgruppe  
 K. Aellen, F. Biffiger, P. Keller, T. Keller  
 Wohneinheiten: 42  
 Grundstücksfläche A-H: 14.400 m<sup>2</sup>  
 entspricht 343 m<sup>2</sup>/Wohneinheit

Aus einer Kombination von ost-west- und nord-süd-gerichteten kurzen Zeilen ist die Genossenschaftssiedlung Merzenacker bei Bern zusammengefügt. Dabei wurden Elemente der Nachbarbebauung aufgegriffen und so gemischt, daß ein Wohngebiet mit eigenständiger Gestalt innerhalb der weitergeführten Siedlungsstruktur entstand.

Über mehrere Zufahrten erreicht man von einer Wohnstraße aus zwei kleine Tiefgaragen und die oberirdischen Stellplätze, die zum Teil in die Eingangsbereiche der Häuser integriert sind. Die hierarchische Gliederung der öffentlichen Freiflächen führt zu einer differenzierten räumlichen Abfolge mit hohem Erlebniswert. An den Hauptplätzen werden Wohnen und Arbeiten überlagert: In den Räumen im Erdgeschoß haben sich Dienstleistungsbetriebe angesiedelt, darüber liegen Geschößwohnungen. Von den Hauptplätzen führen Fußwege zu den Wohnhäusern, zum Teil an kleinen Innenhöfen entlang sogar durch die Baukörper hindurch.

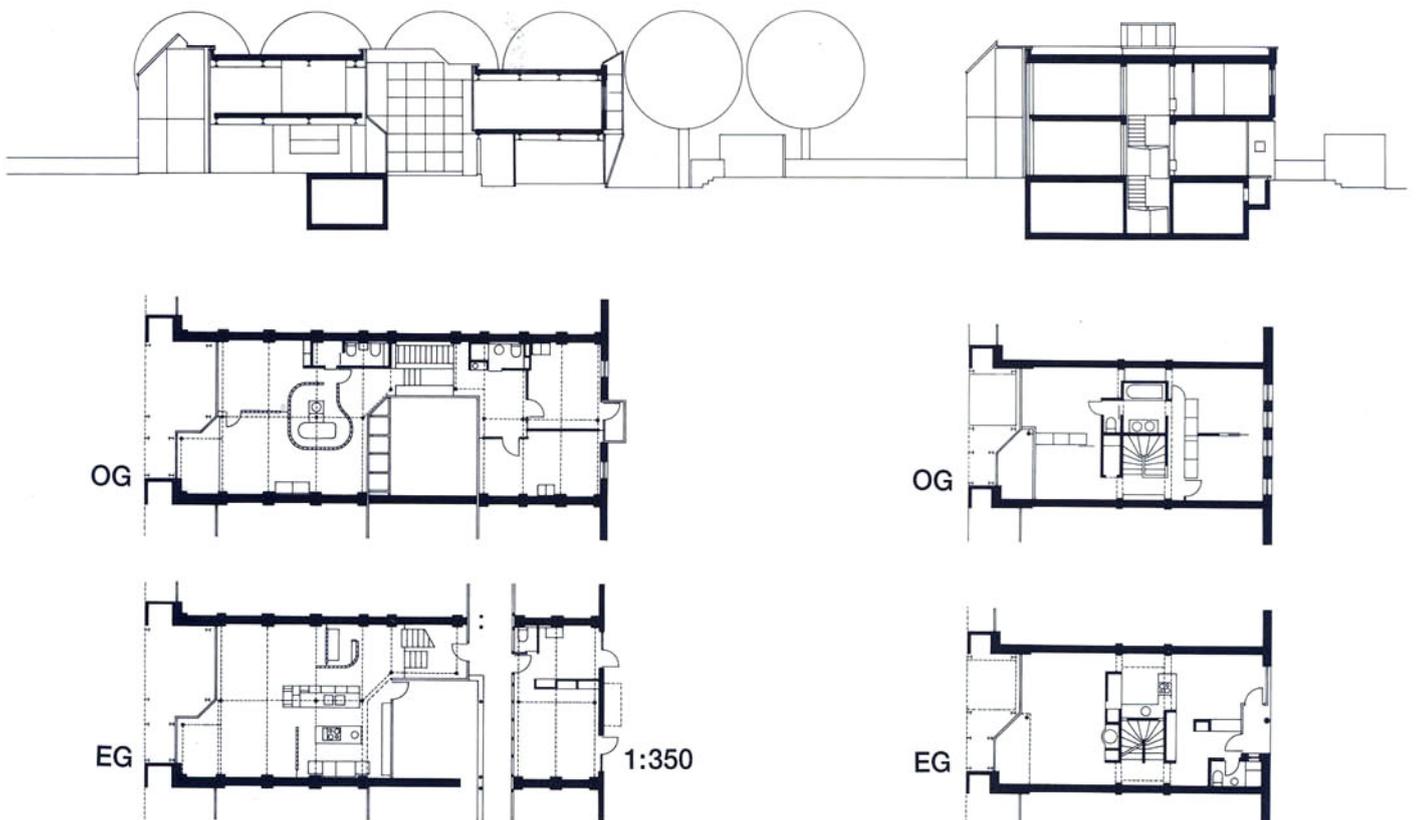
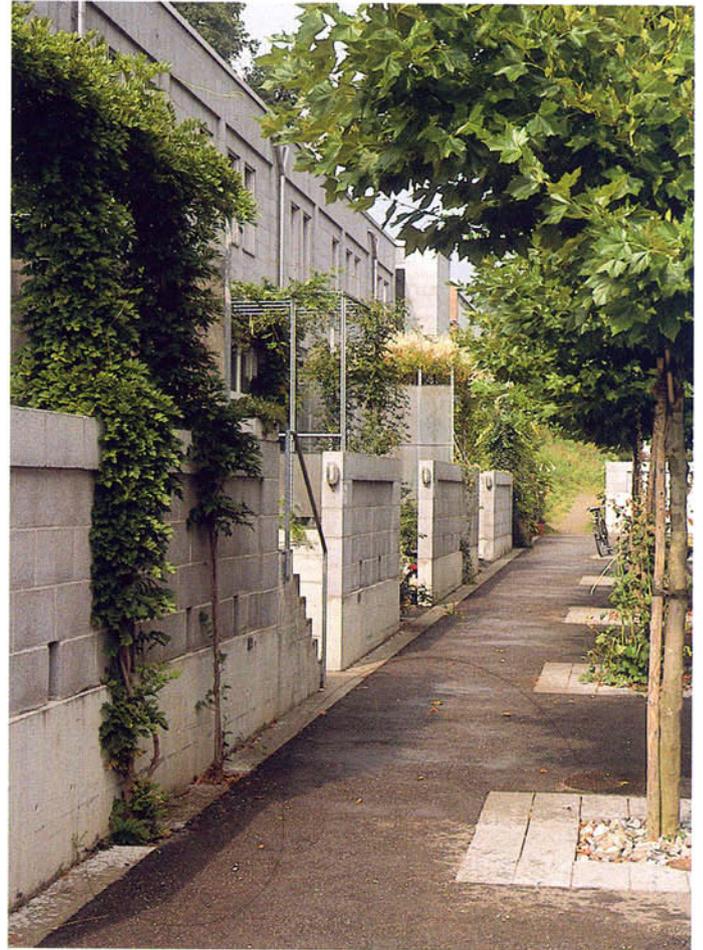
Eine mit Treppen und Niveauunterschieden plastisch gestaltete Zone vor den Hauseingängen bildet den Übergang vom öffentlichen zum privaten Bereich. Das Erdgeschoß ist gegenüber der Ebene der Erschließungswege so angehoben, daß direkte Einblicke in die Privaträume weder am Eingang noch auf der Gartenseite möglich sind.

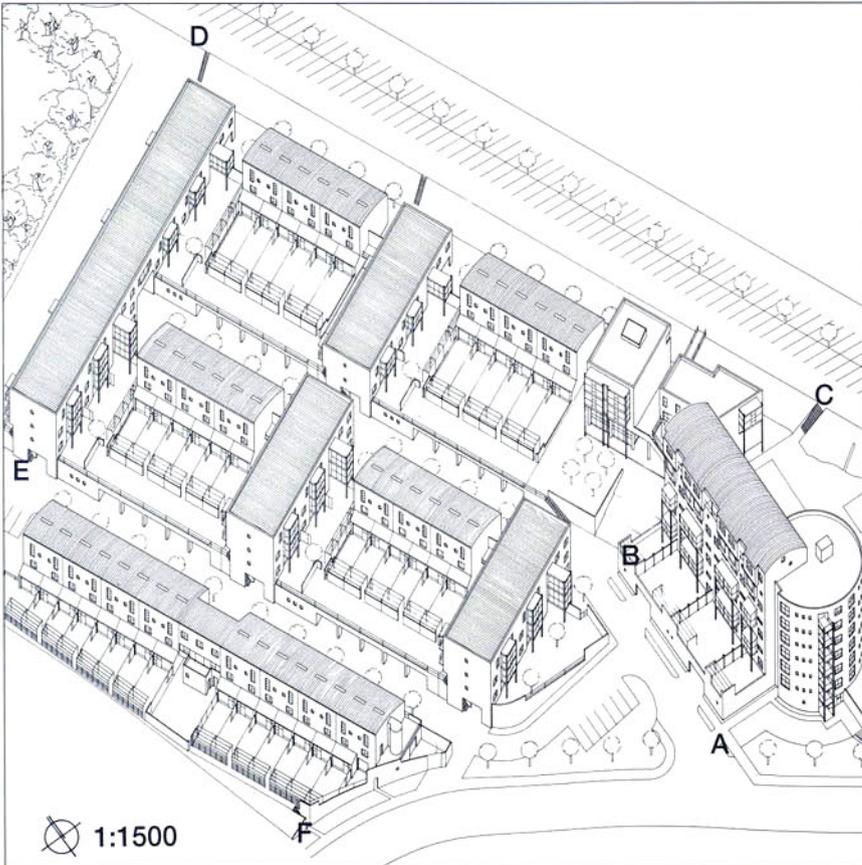


Innerhalb einer vorgegebenen Raumstruktur konnte jeder Bewohner den Grundriß frei gestalten und so die Hülle nach seinen Vorstellungen und Bedürfnissen ausfüllen. Vor der Fassade umschließen und schützen Stahlgerüste mit Markisen die gedeckten Sitzplätze als erweiterten Wohnraum auf der Gartenseite. Ein dort integrierter Abstellbereich schirmt zusätzlich zum Nachbarn ab.

Stahl, Glas und rhythmisch profiliertes Sichtmauerwerk aus einfachen, großformatigen Betonformsteinen als konstruktive Elemente geben der Siedlung ihren besonderen Charakter.

Mit einer durchschnittlichen Grundstücksfläche von 343 m<sup>2</sup> je Wohneinheit liegt die Siedlung nicht zuletzt wegen der großzügigen Freiflächen zwischen den Baukörpern im oberen Bereich der in diesem Arbeitsblatt vorgestellten Beispiele. Der Wert ist jedoch noch immer deutlich niedriger als bei vielen Wohngebieten in vergleichbarer Lage.





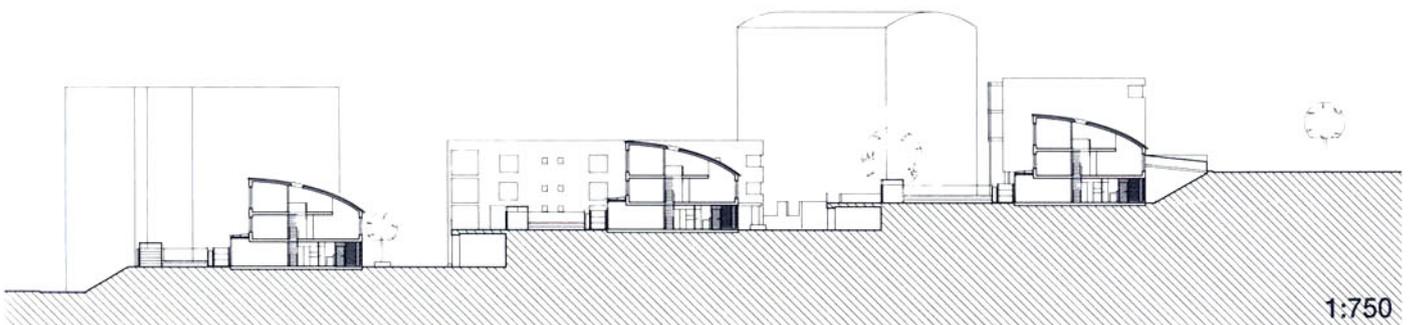
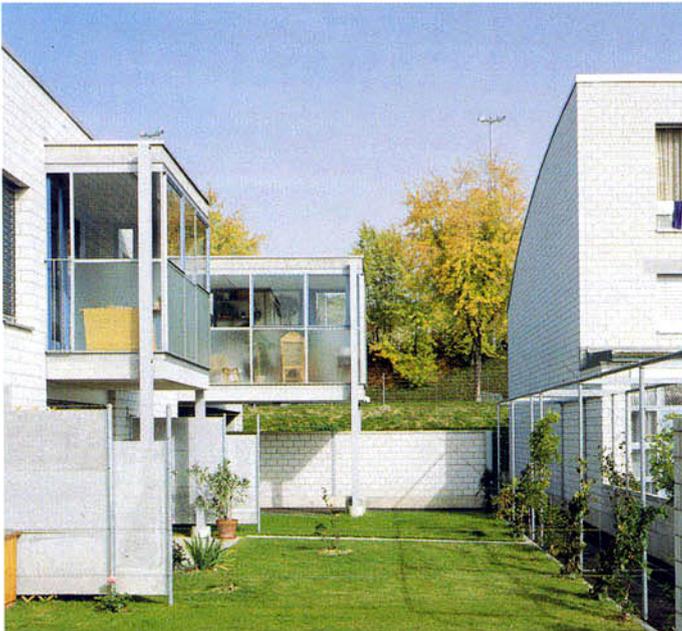
Lausanne – Boissonet II

Architekten: Atelier Cube  
 Wohneinheiten: 79 (2.BA)  
 Grundstücksfläche A-F: 13.000 m<sup>2</sup>  
 entspricht 165 m<sup>2</sup>/Wohneinheit

Die Besonderheit dieses Wohngebiets besteht in dem außerordentlich dichten Gefüge der Baumassen mit hangparallelen Reihenhauszeilen und senkrecht dazu angeordnetem Geschößwohnungsbau.

Die hangwärts gestaffelten ost-westorientierten Reihenhauszeilen mit 4,50 m breiten Haustypen werden von zwei Stichstraßen parallel zu den Höhenlinien erschlossen. An ihrer Bergseite liegen unter den gemeinschaftlichen Spielflächen und Hausgärten der benachbarten Zeile überdachte Stellplätze. Auf der Hausseite entstanden durch überdachte Nischen, in denen jeweils die Eingänge für zwei Reihenhäuser zusammengefaßt sind, und durch vorgelagerte Bauminseln geschützte Bereiche, in denen Kinder in Sichtweite zu den Wohnungen spielen können.

Senkrecht zum Hang verlaufende Fußwege verbinden mit Rampen und Freitreppen die verschiedenen Ebenen der Wohnanlage. Entlang der Fußwege liegen die nord-südorientierten, dem Hangverlauf entsprechend abfallenden zwei- bis dreigeschossigen Hauszeilen mit Ge-

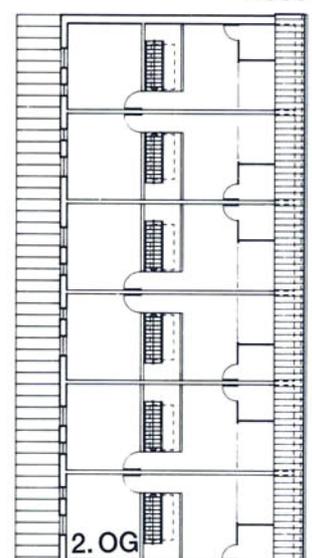
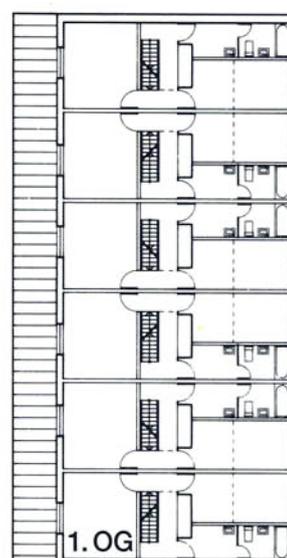
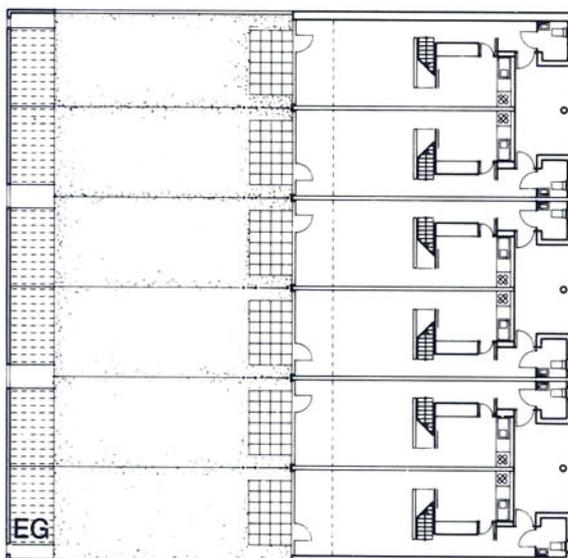


schoßwohnungen. Die nördlichste dieser Zeilen schirmt mit ihrer Erschließungszone und den Nebenräumen das Wohngebiet gegen die im Norden vorbeiführende Autobahn ab.

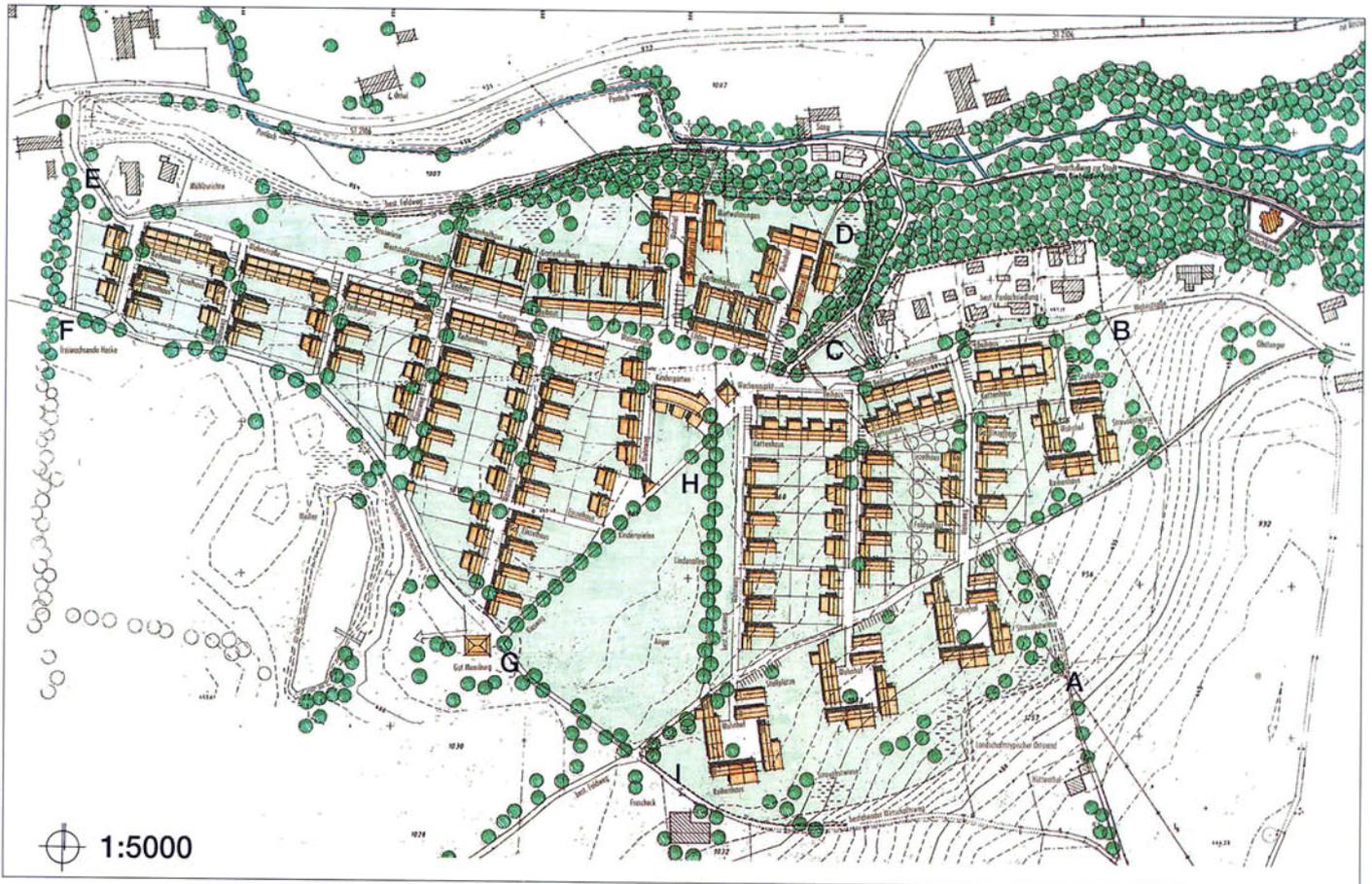
Die Wohnungen im Erdgeschoß der Mehrfamilienhäuser verfügen über eigene Hausgärten; die Obergeschoßwohnungen sind mit Wintergärten ausgestattet. An den Enden der Hauszeilen sind gut belichtete, gemeinschaftliche Hauswirtschaftsräume untergebracht.

Ein Wohn- und Geschäftshaus mit Läden und Cafe im Erdgeschoß, Büros im ersten Obergeschoß und Wohnungen in den darüberliegenden Geschossen bildet an einem kleinen öffentlichen Platz den Übergang zum ersten Bauabschnitt, einem siebengeschossigen Hochhaus mit Maisonette- und Geschosswohnungen.

Bemerkenswert ist, daß die mit der verdichteten, niedrigen Wohnbebauung erzielte Dichte nur unwesentlich unter der des kompakten Hochhauses liegt.



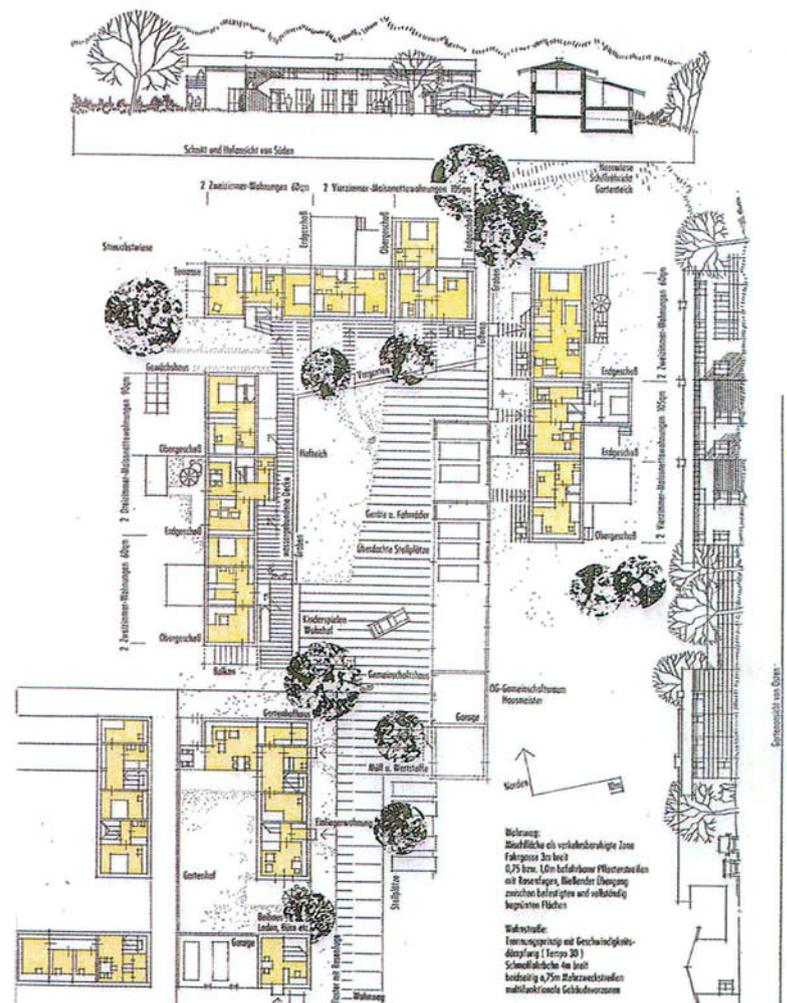
1:350

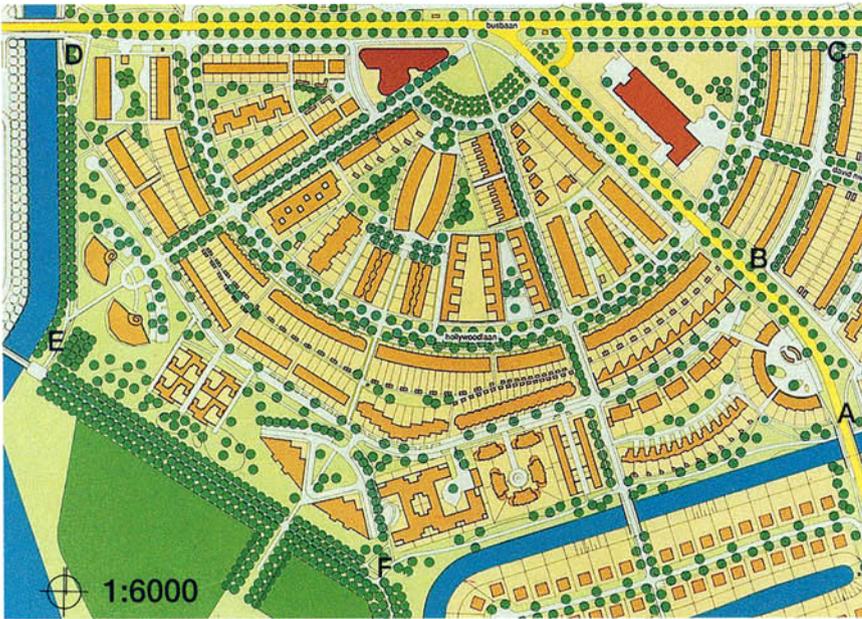


Mittelpunkt des Wohngebietes ist eine platzartige Aufweitung der zentralen Wohnstraße mit Läden, Kindergarten und Wochenmarkt. Bis an diesen Platz schiebt sich von Süden keilförmig eine große Freifläche in das Baugebiet hinein und gliedert die Siedlung in einen westlichen und einen östlichen Abschnitt.

Die Planung besteht durch die klare städtebauliche Ordnung einerseits und durch die Vielzahl unterschiedlicher Haustypen mit hohem Wohnwert auf der anderen Seite. Die Bandbreite reicht dabei von den flächensparenden verdichteten Bauformen entlang der zentralen Wohnstraße bis hin zu Einzelhaustypen auf vergleichsweise großzügig zugeschnittenen Grundstücken entlang der Wohnwege.

Im Zuge der Überarbeitung des Wettbewerbsentwurfs wurde eine maßvolle Verdichtung der Einzelhausbebauung vorgesehen: Bei den Grundstücken auf den Westseiten der Wohnwege soll durch Anbau auf der Südseite des Wohnhauses jeweils eine zweite Wohneinheit möglich sein. Damit ergibt sich für das Wohngebiet insgesamt eine Bebauungsdichte, die angesichts der abseitigen Lage im ländlichen Raum beachtlich ist.





Almere – Filmwijk

Architekten: 38 niederländische Planungsbüros  
 Wohneinheiten: 586  
 Grundstücksfläche A-F: 16 ha  
 entspricht 273 m<sup>2</sup>/Wohneinheit



Almere ist eine Stadtneugründung aus den 70er Jahren auf dem durch Eindeichung vom Meer gewonnenen Polderland östlich von Amsterdam. Von den geplanten sechs Siedlungseinheiten sind bis heute Almere-Haven, Almere-Stadt und Almere-Buiten weitgehend realisiert. Almere ist mit 88.000 Einwohnern bereits die viertgrößte Stadt der Niederlande.

Der Stadtteil Filmwijk wurde am Rand von Almere-Stadt als Mustersiedlung für den Wohnungsbau errichtet. Er ist das Ergebnis einer im Jahr 1992 von der Nationalen Vereinigung der kommunalen Wohnungsbau-gesellschaften (NWR) veranstalteten Bauausstellung, bei der neue Ideen im flächensparenden Wohnungsbau gefunden werden sollten.

Das Wohngebiet setzt sich zusammen aus Projekten von 38 namhaften holländischen Architekten. Bei der Mehrzahl der Musterhausgruppen handelt es sich um zwei- und dreigeschossige Reihenhauszeilen, die zu einer streng geometrischen, halbkreisförmigen Anlage zusammengefügt wurden.

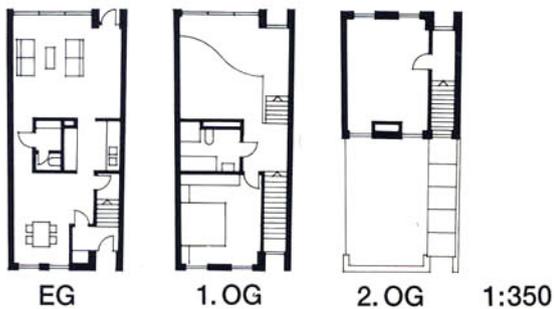
Das Wohngebiet Filmwijk überzeugt vor allem durch die Kreativität bei der Entwicklung unkonventioneller, für eine städtebauliche Verdichtung geeigneter Haustypen.

Folgende Ziele wurden vom NWR vorgegeben: Variable Grundrisslösungen trotz Fertigbau und Standardisierung, kurze Bauzeit, niedrige Kosten und Übertragbarkeit auf andere Standorte.





Mit dem „Almeerhuis“ hat das Architekturbüro BNA einen Reihenhaustyp entwickelt, der durch erdgeschossige Anbauten und durch Ausbaumöglichkeit im zweiten Obergeschoß eine Anpassung an unterschiedliche Wohnbedürfnisse zuläßt. Bei vollständiger Ausnutzung der Erweiterungsmöglichkeiten kann die Wohnfläche verdoppelt werden.

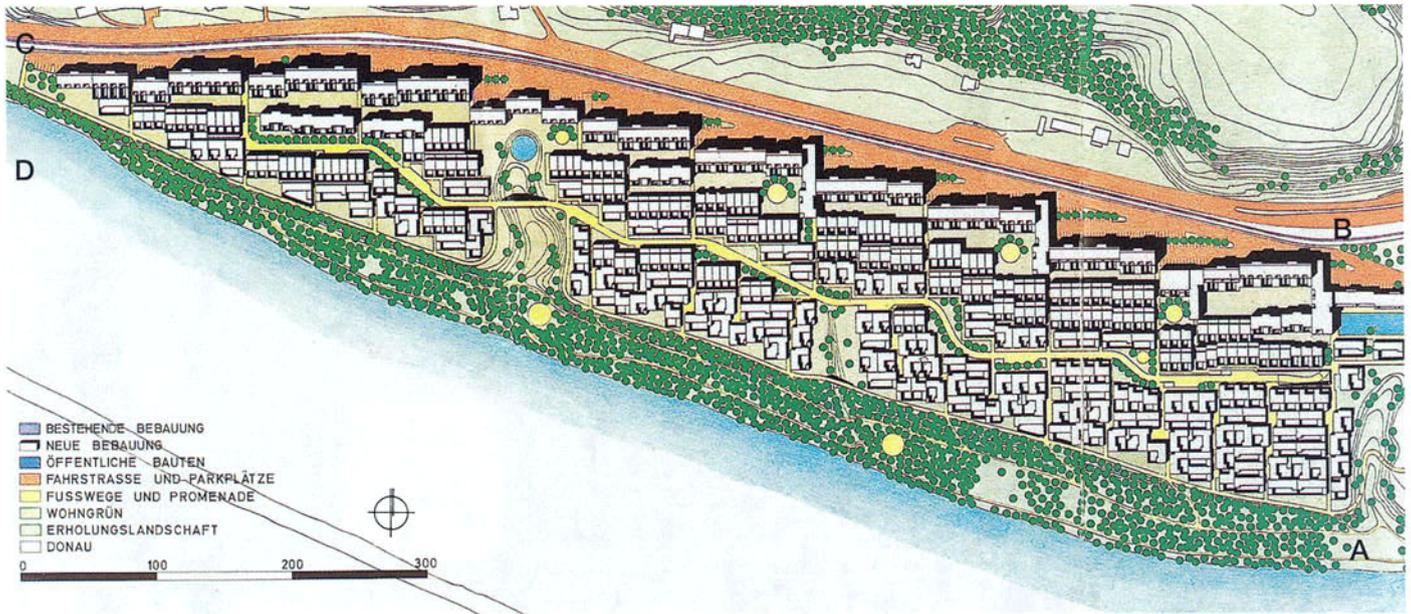


Auffallendes Merkmal der nebenstehenden „Soli-Dwellings“ (Atelier Büro Architekten B.V.) sind die zwischen die Reihenhäuser gestellten schmalen Treppenhauseiseln. Durch die vollständige Aufgläserung dieser „Himmelsleitern“ kann Tageslicht bis in die Hausmitte geleitet werden.



Die „Trendsetter“ genannten Doppelhäuser der Architektengruppe Mecanoo können über zwischengeschaltete Terrassen im 1. Obergeschoß zu einer Zeile zusammengebunden werden. Die beiden realisierten Zeilen wurden besonders flächensparend als „back-to-back-Häuser“ direkt aneinander gebaut.





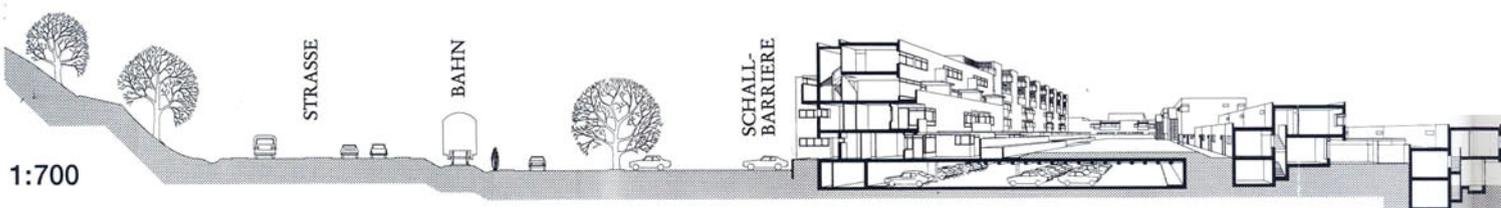
Puchenau b. Linz

Architekt: Prof. Dr. R. Rainer  
 Wohneinheiten: 760 (2.BA)  
 Grundstücksfläche A-D: 15 ha  
 entspricht 197 m<sup>2</sup>/Wohneinheit



In der prägnanten topographischen Situation des Donautals erstreckt sich die Siedlung Puchenau II auf einem etwa 1 km langen Grundstück zwischen einem Verkehrsband im Norden und dem Fluß im Süden.

Im Anschluß an das Wohngebiet Puchenau I, das 1965 bis 1967 entstand, wurde ein städtebauliches Konzept mit Geschößwohnungsbau im Norden und einer sich zur Donau abstufoenden Reihenhous- und Gartenhofhausbebauung entwickelt, das bei der schrittweisen Verwirklichung von 1978 bis heute konsequent beibehalten wurde.



1:700

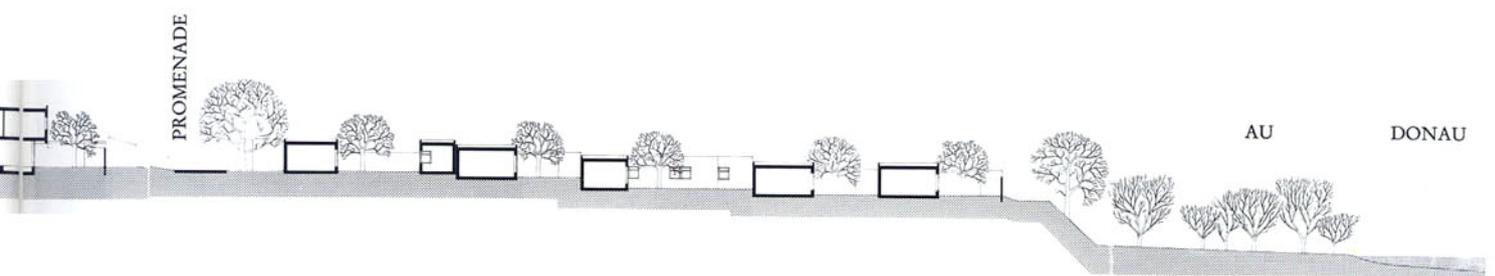
Das Erschließungssystem ist sehr sparsam ausgelegt. Das Gebiet wird auf die gesamte Länge von einer Fahrstraße erschlossen, die parallel zur Trasse einer Vorortbahn und einer Bundesstraße geführt wird. An dieser Straße sind offene Stellplätze und die Zufahrten zu den unter einer vier- bis fünfgeschossigen Randbebauung gelegenen Tiefgaragen angeordnet. Die Geschößbauten sind als Lärmschutzbebauung ausgebildet, bei der Wohn- und Schlafräume der Geschöß- und Maisonettewohnungen ausschließlich auf der Südseite liegen. Auf dieser lärmabgewandten Seite entwickelt sich eine kleingliedrig verdichtete Einfamilienhausbebauung bis zum Flußufer.

Das Rückgrat der niedrigen Einfamilienhausbebauung bildet die sog. Mittelpromenade. Diese geschwungene Ost-West-Verbindung ist für Notdienste und Anlieferung befahrbar, im übrigen ist sie Spiel- und Wohnstraße. Nördlich von ihr sind überwiegend zweigeschossige Reihenhäuser in versetzten Zeilen angeordnet, südlich davon eine Teppichbebauung aus erdgeschossigen Hofhäusern unterschiedlicher Größe.

Zwischen der hohen Randbebauung und der Aue wurde ein Netz aus Hauptfußwegen und Wohngassen entwickelt, das mit häufigen Versätzen in der Baukörperstellung und vielen kleinen Plätzen für Abwechslung sorgt und so zu Aufenthalt und Kinderspiel anregt.

Das Wohngebiet wird in der Querrichtung durch großzügige Grünräume gegliedert, die in die Auenlandschaft mit großzügigen Spiel- und Badeplätzen überleiten.

Charakteristisch für das Wohngebiet sind die mannshohen Umfassungsmauern der kleinen privaten Gärten, die Sicht- und Schallschutz von Nachbarn und Passanten garantieren und den schmalen Wohngassen räumliche Qualität geben.



Die Verwirklichung flächensparender Wohngebiete wird durch die im folgenden kurz dargestellten Rechtsvorschriften, fachlichen und sonstigen Hilfen ermöglicht und begünstigt. Von besonderer Bedeutung für die Planung flächensparender Wohngebiete ist dabei die Forderung des Baugesetzbuches in § 1a Abs. 1 nach einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden.

Diese Verpflichtung müssen die Gemeinden in ihrer Bauleitplanung umsetzen. Dabei steht ihnen selbstverständlich im Rahmen ihrer Planungshoheit ein gewisser Gestaltungsspielraum offen. Sie müssen jedoch im Erläuterungsbericht des Flächennutzungsplans bzw. der Begründung zum Bebauungsplan darlegen, wie sie diesem gesetzgeberischen Auftrag nachgekommen sind.

### Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung für das ganze Gemeindegebiet in den Grundzügen dar. § 5 Abs. 2 BauGB nennt beispielhaft die wichtigsten Darstellungsmöglichkeiten, die Auflistung ist aber nicht abschließend. Weitere Darstellungen sind aufzunehmen, wenn sich ein Erfordernis aus den Grundsätzen der Bauleitplanung nach § 1 Abs. 4 und 5 BauGB und der gerechten Abwägung der von der Planung berührten öffentlichen und privaten Belange nach § 1 Abs. 6 BauGB ergibt.

Dem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden kann im Flächennutzungsplan insbesondere dadurch entsprochen werden, indem auf eine flächensparende Zuordnung und Anbindung der geplanten Wohngebiete zu bestehenden Siedlungsflächen und Gemeinbedarfseinrichtungen geachtet wird. Auch die Möglichkeiten einer Nachverdichtung sind bereits auf der Ebene der Flächennutzungsplanung zu überprüfen. Darüber hinaus können im Flächennutzungsplan Angaben zur geplanten Dichte gemacht werden, die im Erläuterungsbericht begründet und ggf. durch Vorschläge für bestimmte Siedlungsformen ergänzt werden.

### Bebauungsplan

Der Bebauungsplan enthält gemäß § 8 BauGB die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung eines Baugebiets. Die möglichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind in § 9 BauGB abschließend aufgeführt. Die Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen werden durch die Vorschriften der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ergänzt.

Das Maß der baulichen Nutzung kann im Bebauungsplan jeweils als Obergrenze durch Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl, Baumassenzahl oder Baumasse festgesetzt werden. Bei der Zahl der Vollgeschosse und der Höhe baulicher Anlagen besteht auch die Möglichkeit, diese zwingend festzusetzen.

Von besonderer Bedeutung für die Realisierung flächensparender Wohngebiete sind Festsetzungen über Höchstmaße für die Größe, Breite und Tiefe der Baugrundstücke aus Gründen des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden.

Neben den Bestimmungen des Baugesetzbuchs und der Baunutzungsverordnung spielen die Bauvorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO) über die Abstandsflächen für die Realisierung flächensparender Bauweisen eine große Rolle. Danach besteht die Möglichkeit, durch örtliche Bauvorschriften oder durch Bebauungsplan die in Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO regelmäßig vorgeschriebenen Abstandsflächen zu unterschreiten.

## Städtebaulicher Rahmenplan

Der städtebauliche Rahmenplan ist das geeignete Instrument, um in Vorbereitung oder Ergänzung zur Bauleitplanung rahmensetzende Zielvorstellungen zu entwickeln. So kann eine Rahmenplanung beispielsweise gesamtgemeindliche Entwicklungsleitlinien vorgeben als Grundlage für die Erarbeitung des Flächennutzungsplans. Ein Rahmenplan kann auch die Zielvorgaben des Flächennutzungsplans konkretisieren und damit ein wichtiges Bindeglied zwischen Flächennutzungsplan und den aus dem Flächennutzungsplan zu entwickelnden Bebauungsplänen sein. Als informelle Planung kann er flexibel der konkreten Aufgabenstellung angepaßt werden. Der Rahmenplan verdeutlicht städtebauliche Zusammenhänge und ist ein sehr geeignetes Instrument, um auch die Bürger stärker in Planungsprozesse einzubeziehen.

## Städtebaulicher Wettbewerb

Vor der Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein neues Baugebiet können mit der Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbs alternative Bebauungsmöglichkeiten aufgezeigt und damit qualitativ hochwertige Lösungen gefunden werden. Auch bei schwierigen städtebaulichen Rahmenbedingungen können Handlungsspielräume durch den Wettbewerb ausgelotet und Planungsalternativen gefunden werden. Deshalb ist gerade in diesen Fällen die Auslobung eines Wettbewerbs empfehlenswert.

Einzelheiten zu Wettbewerben, die regelmäßig in enger Abstimmung mit der jeweiligen Architektenkammer durchgeführt werden, enthalten die Grundsätze und Richtlinien für Wettbewerbe auf den Gebieten der Raumplanung, des Städtebaus und des Bauwesens (GRW 95). Sie wurden mit Bekanntmachung des Bayer. Staatsministeriums des Innern vom 16.07.1998 eingeführt.

## Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen – EAE 85/95

Die EAE 85/95 dienen der Planung und dem Entwurf von Straßenräumen mit maßgebender Erschließungs- und Aufenthaltsfunktion. Sie stellen eine Planungs- und Entscheidungshilfe für eine den städtebaulichen Anforderungen entsprechende, umweltfreundliche Gestaltung der Erschließungsstraßen dar. Sie geben Hinweise für eine wirtschaftliche und flächensparende Erschließung als eine der wichtigen Voraussetzungen für die Realisierung flächensparender Wohngebiete. Die EAE 85/95 wurde mit Bekanntmachung des Bayer. Staatsministeriums des Innern vom 10.09.1997 eingeführt.

## Öffentlichkeitsarbeit

Flächensparende Wohngebiete können dem Erfordernis eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden bei gleichzeitig hoher Wohnqualität Rechnung tragen. Zur Sensibilisierung der Bürger sollten in den Planungsverfahren verstärkt die Notwendigkeit flächensparender Wohngebiete und die Vor- und Nachteile auch anhand bereits realisierter Beispiele erörtert werden.

Dies kann geschehen durch

- die Vorstellung des städtebaulichen Planungskonzeptes und der Planungsvorbilder durch die Gemeinde und ihren Planer
- Ausstellung von Wettbewerbsergebnissen
- Bau von Modellen, die das Planungskonzept verdeutlichen
- Besichtigung einzelner der hier gezeigten Beispiele und Gespräche mit den Bewohnern und Kommunalpolitikern
- Vorträge von Fachleuten bei Bürgerveranstaltungen

- Seite 12 Puchenu b. Linz, Gartenstadt Puchenu II,  
Arch. Prof.Dr.R. Rainer
- Seite 13 links: Gaggenau, Kettenhäuser „Zur Gass“,  
Arch. Prof.Dr.J. Dahinden  
rechts: Ottobrunn, Eichbauer-Siedlung, Arch. F.  
Goergens
- Seite 14 mitte: Röthenbach a.d. Pegnitz, Siedlung Stein-  
berg II, Metron-Architekten AG  
unten: Puchenu b. Linz, Gartenstadt Puchenu II,  
Arch. Prof.Dr.R. Rainer
- Seite 15 oben: Baden-Rütihof, Siedlung Haberacker II,  
Metron-Architekten AG  
mitte: Deggendorf-Scheuering, Arch. Prof.F. Os-  
wald
- Seite 16 Eching, Nördliche Kleiststraße, Arch. R. Huber  
und H. Gropper
- Seite 17 Erding-Altenerding, Arch. Doris und Ralph Thut
- Seite 18 Hinterkappelen b. Bern, Aumatt II, ARB Arbeits-  
gruppe K. Aellen, F. Biffiger, P. Keller, T. Keller
- Seite 20 oben: Puchheim, Arch. Prof.M. Kovatsch  
unten: Niederwangen b. Bern, Siedlung Ried,  
Atelier 5
- Seite 21 mitte: Puchheim, Arch. Prof.M. Kovatsch  
unten: Deggendorf-Scheuering, Arch. Prof. F.  
Oswald
- Seite 22 Puchenu b. Linz, Gartenstadt Puchenu II,  
Arch. Prof. Dr. R. Rainer
- Seite 23 oben: Puchheim, Arch. Prof.M. Kovatsch  
mitte: Veitshöchheim, Wohntraube, Tegnestuen  
Vandkunsten - Arch. S. Kragh und C. Lorenzen  
unten: Röthenbach a.d. Pegnitz, Siedlung Stein-  
berg II, Metron-Architekten AG
- Seite 24 Hinterkappelen b. Bern, Aumatt II, ARB Arbeits-  
gruppe K. Aellen, F. Biffiger, P. Keller, T. Keller
- Seite 25 mitte: Deggendorf-Scheuering, Arch. Prof. F.  
Oswald  
unten: Lausanne, Siedlung Boissonet II, Atelier  
Cube
- Seite 26 oben: Röthenbach a.d. Pegnitz, Siedlung Stein-  
berg II, Metron-Architekten AG
- Seite 27 unten: Niederwangen b. Bern, Siedlung Ried 2,  
Atelier 5

Beim überwiegenden Teil der Pläne handelt es sich um Originale, die von den Architekten zur Verfügung gestellt wurden. Diese wurden zum Zweck der besseren Vergleichbarkeit teilweise überarbeitet. Die Zeichnungen stammen – soweit unten nichts anderes angegeben ist – vom Büro Dittmann & Dittmann, Ebenhausen (Seiten 18, 19, 21–25, 29, 30, 34, 36), und Barbara Thiel-Lintner, München (Seiten 10, 12–17, 26, 27, 33, 35, 43, 49, 57). Die Fotos stammen – soweit unten nichts anderes vermerkt – vom Büro Dittmann & Dittmann, Ebenhausen.

Titelseite Prof. Manfred Kovatsch, München

Seite 6 mitte: Herbert Kallmayer, München

Seite 7 oben: Prof. Dr. Roland Rainer, „Die Behausungsfrage“, Wien 1947  
unten: Prof. Manfred Kovatsch, München

Seite 8 oben: Prof. Dr. Hoepfner, Berlin  
unten: Herbert Kallmayer, München

Seite 9 oben: Hess, „Konstruktion und Form im Bauen“, J. Hoffmann, Stuttgart 1946  
unten: Theodor Fischer, Wohnhauskolonie Neu-Westend, Architektursammlung TU München

Seite 10 oben: Hermann Muthesius, „Landhäuser“, F. Bruckmann, München 1922  
mitte: Herbert Kallmayer, München

Seite 11 oben : Barbara Kallmayer, München  
mitte: Atelier 5, Bern  
unten: Stephan Lintner, München

Seite 22 oben : nach Prof. Dr. Roland Rainer, Gartenstadt Puchenau II“, Wien 1984  
unten: Gemeinde Puchenau b. Linz

Seite 25 oben: Stephan Lintner, München

Seite 27 unten: Atelier 5, Bern

Seite 32 Fotos: Zwischenräume, München

Seite 33 oben: Stephan Lintner, München

Seite 42, 43 Fotos: Helmut Bielenski, Gerhard Breu

Seite 46, 47 Fotos: Hubert Riess, Graz

Seite 52, 53 oben: Atelier Klaus Kinold, München

Seite 54 mitte: Ortsplanungsstelle f. Oberbayern,  
unten: Landratsamt Traunstein

Seite 56 Fotos: Stephan Lintner, München

Seite 57 oben, unten: Martin van Hazebrouck, München  
mitte: Astrid Ziller, München

- 
- Herausgeber Oberste Baubehörde im  
Bayerischen Staatsministerium des Innern  
Franz-Josef-Strauß-Ring 4  
80539 München
- Bearbeitung Oberste Baubehörde im  
Bayerischen Staatsministerium des Innern  
Dipl. Ing. Herbert Kallmayer  
Dipl. Ing. Stephan Lintner
- Materialbeschaffung, zeitweise konzeptionelle und sonstige Mitarbeit:  
Dipl. Ing. Elmar Dittmann  
Dipl. Ing. Reg. Bmstr. Sigrid Dittmann-Hotop  
Architekten und Stadtplaner, Ebenhausen
- Layout Dipl.-Ing. Stephan Lintner, München
- Herstellung J. Gotteswinter GmbH, München
1. Auflage, Dezember 1993  
2. Auflage, Mai 2001

Für die Herstellung des Arbeitsblattes wurde chlorfrei gebleichtes Papier verwendet.

Die Arbeitsblätter für die Bauleitplanung sind Bestandteile der „Planungshilfen für die Bauleitplanung“ (Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 30. 07. 1982 Nr.II B 8-4611-1.6, MABI S. 517).

Die „Arbeitsblätter für die Bauleitplanung“ können über den Verlag Ernst Vögel GmbH, Kalvarienbergstr. 22, 93491 Stamsried, bezogen werden.



