

Grundstück

und Standort

Der Zusammenhang von Standortwahl und Verkehrsverhalten, von Grundstücksstruktur und Bauform - und damit verbunden der Energie- und Ressourcenverbrauch - wird oft übersehen.

Betrachtung und Planung über die Grundstücksgrenzen hinaus hilft, eine geeignete Wahl zu treffen.

Unsere Siedlungsentwicklung ist in weiten Teilen von einem Konflikt zwischen individuellen Erwartungen und Wünschen eines Teiles der Bevölkerung und den erforderlichen nachhaltigen Entwicklungen geprägt. 70 bis 80 % der Bevölkerung wünschen sich in einem freistehenden Einfamilienhaus in möglichst stadtnaher Lage zu wohnen. Grundsätzlich ist nichts gegen diesen Wunsch nach Individualität und einem eigenen Grundstück einzuwenden. Insbesondere das Einfamilienhaus steht hier oftmals auch für Selbstverwirklichung. Diesem individuellen Wunsch gegenüber steht, dass das Einfamilienhaus eine Reihe von Herausforderungen für die Siedlungsstruktur mit sich bringt, beispielsweise:

- Hoher Bodenverbrauch
- Mehr Verkehrsflächen
- Große fußläufige Distanzen in Einfamilienhaus-siedlungen für tägliche Erledigungen (Einkaufen, Schule, ...)
- Unrentable attraktive öffentliche Verkehrsmittel (in Puncto Takt, Betriebszeiten, etc.)
- Unrentable Dichte für andere infrastrukturelle Einrichtungen (Schule, Arzt, ...)
- Strukturlose Wohnquartiere durch viele kleine, ähnliche Baukörper
- Relativ starre unflexible Wohnungsform
- Höhere Bau- und Erschließungskosten für Gemeinden und Grundeigentümer (Straße, Kanal, Telefon, ...)
- Energieintensiver in Erstellung und Betrieb als andere Baukörper

Standortwahl

Offt ist es angesichts knapper finanzieller Mittel verlockend, einen kostengünstigen Bauplatz am Ortsrand, in einer abgelegenen Lage oder einer peripheren Gemeinde zu erwerben. Dabei wird

übersehen, dass man damit abhängig vom Besitz eines oder gar mehrerer Autos wird und dadurch langfristig höhere Kosten generiert als man kurzfristig einspart.

Neben den erhöhten laufenden Kosten, kommt auch der Faktor Lebensqualität ins Spiel: Aktiv und nachhaltig Mobil zu sein, vermeidet Stress und hält gesund. Einkaufen mit dem Fahrrad, mit dem Bus zur Schule oder weniger Fahrten als Elterntaxi stehen somit für bessere Lebensqualität.

Achten Sie daher bei der Wahl des Grundstücks nach Möglichkeit auf

- Nähe/Fußläufigkeit zu wichtigen Zielpunkten wie Kindergarten, Schule, Lebensmittelladen
- Anbindung an den öffentlichen Verkehr, Nähe zu Haltestellen, Taktichte
- Fahrradtauglichkeit durch gute Anbindung ans Radwegenetz, geringe Steigungen
- Alternative Anreise-Optionen neben dem PKW zu ihrem Arbeitsplatz



» Baugrund in den Voralberger Zentrumslagen ist sehr teuer. Gegenüber der Peripherie können im Lauf der Zeit aber Mobilitätskosten im sechsstelligen Bereich eingespart werden.

Das Quartier

Eine ökologische und vernetzte Bauweise versucht dem Anspruch der Stimmigkeit in möglichst vielen Bereichen gerecht zu werden.

- Die raumplanerischen Voraussetzungen (Bebauungsplan, etc.) sollten die qualitative Verdichtung unterstützen und vorgeben.

- Qualitative Verdichtung ist für eine ganzheitlich orientierte Bauweise zentral. Sie ist flächensparend, kostengünstig und macht Investitionen in Infrastruktur rentabel.
- Die Durchmischung von Wohnen und Arbeiten sollte angestrebt werden (Zeit- und Wegersparnis, Erlebniswert, ...).
- Generell behutsam mit Ressourcen wie Boden, Wasser, Luft und Energie umgehen.

Weiters sollte die Möglichkeit bestehen, Wohnen mit Freiflächen und Garten verbinden zu können.

Die wesentliche Frage ist, inwieweit Sie Ihre Wünsche und Interessen zu hinterfragen bereit sind, um Lösungen zu finden, die auf oben Beschriebenes eingehen.

Nach wie vor sind viele unserer Freiflächen und Gärten wenig nutzbare Abstandsflächen zu Grundgrenzen. Eine frühzeitige Beratung durch versierte Planerinnen und Planer kann mehr Wohn- und Quartierqualität schaffen und Kosten sparen. Auch die Abstimmung im Quartier kann Vorteile für jedes einzelne Grundstück bringen.

Durch einfache konzeptionelle Maßnahmen, die qualitative verdichtete Bauformen fördern, können nutzbare Funktionsbereiche (privat und öffentlich) geschaffen werden, die viel Fläche für die Natur einsparen und ein größerer Nutzen und Erlebniswert der Freiflächen (Garten, Spiel, ...) erreichen.

Kosten

Die Kosten sind, je nach Gemeinde und Standort, in den vergangenen Jahren stark gestiegen. Kurzfristig kostet ein Bauplatz in zentraler Lage zwar mehr. Langfristig können diese Kosten über geringere Mobilitätskosten wieder ausgeglichen werden.



» Verdichteter Wohnbau als sparsamer Umgang mit Grund und Boden kann Kosten reduzieren und interessante private Aussenräume schaffen.

Info und Beratung

Energieinstitut Vorarlberg - Fachbereich Mobilität

www.energieinstitut.at

Vorarlberger Landesregierung - Raumplanung

www.vorarlberg.at/raumplanung

Siehe auch

Grundrissflexibilität, Gebäudestruktur, Gebäudevolumen,

Tipps

- Erkundigen Sie sich über die verschiedenen Bauformen (am besten vor Ort).
- Besprechen Sie das Thema mit Ihrer Architektin oder Ihrem Architekten.
- Planen Sie die Möglichkeit einer Nachverdichtung ein.
- Die Nähe zu den wichtigsten Infrastruktureinrichtungen (Kindergarten, Schule, Einkaufen, Post) berücksichtigen.
- Flexible und veränderbare Wohnungsgrößen bzw. nutzungsneutrale Grundrisse beachten.