

Die approbierte Originalversion dieser Diplom-/  
Masterarbeit ist in der Hauptbibliothek der Tech-  
nischen Universität Wien aufgestellt und zugänglich.

<http://www.ub.tuwien.ac.at>



The approved original version of this diploma or  
master thesis is available at the main library of the  
Vienna University of Technology.

<http://www.ub.tuwien.ac.at/eng>



## DIPLOMARBEIT

### geWOHNte Verbindung

Neue Wohnsiedlung als dezentrale Ortserweiterung  
der Marktgemeinde Hellmonsödt, Oö.

ausgeführt zum Zwecke der Erlangung des akademischen Grades  
einer Diplom-Ingenieurin  
unter der Leitung von

Ao.Univ.Prof. Dipl.-Ing. Dr.techn. Helmut Schramm  
e253.2 Abteilung Wohnbau und Entwerfen  
Institut für Architektur und Entwerfen

eingereicht an der Technischen Universität Wien  
Fakultät für Architektur und Raumplanung  
von

Tina Anzinger BSc  
0725794

Wien, am 17.02.2015

## Abstract

Diese Arbeit setzt sich mit meinem Heimatort - Hellmonsödt, welcher sich in Oberösterreich nördlich der Landeshauptstadt Linz befindet, auseinander.

Durch die unmittelbare Nähe zum Ballungsraum von Linz bietet die Marktgemeinde Hellmonsödt mit ihren Erholungsgebieten sowie ihrem ländlichen Ambiente eine attraktive Lage zum Wohnen.

Aufgrund des Neubaus eines Bezirksseniorenheimes, welcher dezentral und östlich gelegen vom Ortszentrum geplant ist, werden die Grünflächen zwischen diesem und dem Ortskern zukünftig als Wohngebiet umgewidmet.

Diese Diplomarbeit beschäftigt sich mit der Erstellung des Masterplans für dieses neue Wohngebiet, welches das Bezirksseniorenheim mit dem bestehenden Zentrum verbinden soll, sowie auch die genauere Ausarbeitung der einzelnen Wohntypologien dieser Siedlung. Hierbei wird die Problematik des am Land vorherrschenden Wohntyps des

Einfamilienhauses aufgegriffen und versucht gegensätzlich dazu auf die dichterem und Flächen einparenderen Formen des verdichteten Flachbaus zurückzugreifen.

This work refers to my home village - Hellmonsödt, which is situated in Upper-Austria, north of the provincial capital Linz.

Its close location to the conurbation of Linz combined with pictorial green landscape and rural ambience of the village, creates an attractive place to live. Due to the new construction of a provincial nursing home, which will be placed in the northeast outskirts of the village centre, the green spaces in between the site and the village will be developed into residential areas.

This project includes the design masterplan for this new residential area, which will connect the nursing home with the village, furthermore it investigates and develops detailed design of its housing typologies.

Addressing the single-family housing typology, which dominates Austria's countryside, the masterplan tries to establish the more atypical typologies, such as higher densities in area-saving, low-rise forms of housing.



## Vorwort

In meiner Arbeit beschäftige ich mich mit meinem Heimatort Hellmonsödt, Oberösterreich. Anlass dafür, ist ein neu geplantes, dezentrales Wohngebiet, für welches, aufgrund der Lage des neuen Bezirksseniorenheimes, 7,5ha Grünland umgewidmet werden.

Das neu geplante Wohngebiet weist flächenmäßig ein sehr großes Areal aus, welches in Zukunft eine neue Siedlungsstruktur am Rande des Zentrums werden soll.

Obwohl im Ortskern selbst noch ein Viertel aller Baugebiete unbebaut sind, wird für das neue Gebiet eine große Grünfläche in Bauland umgewidmet.

## Zielsetzung

Ziel meiner Arbeit ist es mit den gegebenen Herausforderungen dieses Grundstückes in Form eines Masterplans für das gesamte Gebiet neue Lösungsansätze für den Siedlungsbau am Land zu finden.

Die teils fragliche Situierung des Planungsgebietes bringt jedoch auch neue Denkweisen mit sich.

In meinem Entwurf versuche ich durch flächensparende Wohnformen kombiniert mit attraktiven Gemeinschaftsflächen eine neue Form der Wohnsiedlung, verglichen mit den jetzig vorherrschenden Siedlungsformen in Hellmonsödt, zu situieren. Diese soll einerseits eine Verbindung zwischen dem Ortszentrum und dem Bezirksseniorenheim darstellen, sowie zwischen den sozialen Strukturen der Siedlung und den bestehenden Strukturen des Ortes.

Gleichzeitig soll meine Arbeit einen Denkanstoß geben, wie man zukünftig am Land flächen- und ressourcenschonender bauen kann.



## ANALYSE

In der Analyse wird auf die Marktgemeinde Hellmonsödt näher eingegangen, und deren vorhandene Strukturen sowie soziale Kompetenzen erläutert. Weiters wird die Bevölkerung des Ortes und die daraus resultierende Siedlungsstruktur, angefangen von deren historischen Entstehung bis heute, behandelt.

In einem weiteren Schritt wird erklärt wie und warum das Planungsgebiet, welches Thema meiner Arbeit ist, entstand.

## Planungsgebiet - Marktgemeinde Hellmonsödt

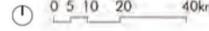
Fakten	
Gemeinde	Hellmonsödt
Politischer Bezirk	Urfahr Umgebung
Katastralgemeinden	Hellmonsödt Pelmberg
Ortschaften	Althellmonsödt Auedt Eckartsbrunn Hellmonsödt Oberaigen Pelmberg Weberndorf Weignersdorf <sup>01)</sup>
Einwohner (Stand 1.1.2014)	2194 <sup>02)</sup>
Fläche	18,1 km <sup>2</sup>
Seehöhe	825m <sup>01)</sup>
Geographische Lage	48° 25' 57" N, 14° 18' 1"E <sup>03)</sup>

01) vgl. Amt der Oö. Landesregierung: Landschaftserhebung Gemeinde Hellmonsödt

02) vgl. Statistik Austria: Bevölkerung nach Gemeinden am 1.1.2014

03) GeoHack - Hellmonsödt



Lage der Gemeinde Hellmonsödt im Land Oö.  Abb. 01



Lage der Gemeinde Hellmonsödt im Bezirk Urfahr Umgebung  Abb. 02

### “Hoch über Linz”

Die Marktgemeinde Hellmonsödt befindet sich im Bundesland Oberösterreich, ca. 16km nördlich von der Landeshauptstadt Linz. Inmitten des Mühlviertels, im Bezirk Urfahr Umgebung, liegt der Ort auf einer Hochebene auf 824m bis 850m über dem Meeresspiegel.<sup>04)</sup> Der Ortskern von Hellmonsödt befindet sich östlich von der Bundesstraße, welche Linz mit der Stadt Bad Leonfelden verbindet und im Anschluss nach Tschechien führt. Das Zentrum selbst wird durch die Landstraße erschlossen, welche östlich zum nächstgelegenen Ort weiterführt.

### Infrastruktur

Das öffentliche Verkehrsnetz mit regelmäßigen Busverbindungen nach Linz ist nur zu den Stoßzeiten wochentags gut ausgebaut. Außerhalb der stark frequentierten Zeiten, vor allem an den Wochenenden, ist die Situation eher schwierig, die Nachbarorte und das nahe gelegene Umland mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen. Der private PKW spielt hier also eine sehr große Rolle: der Großteil der Bevölkerung arbeitet in der Stadt Linz, wo auch ein hoher Anteil an Nahrungsmitteln und Konsumgütern erworben und danach nach Hause gebracht wird. Das Auto ist am Land sozusagen eine Grundausstattung, um mobil und unabhängig zu sein. Im Regelfall sind auch mehrere PKWs pro Familie nicht selten.

### Freizeit und Tourismus

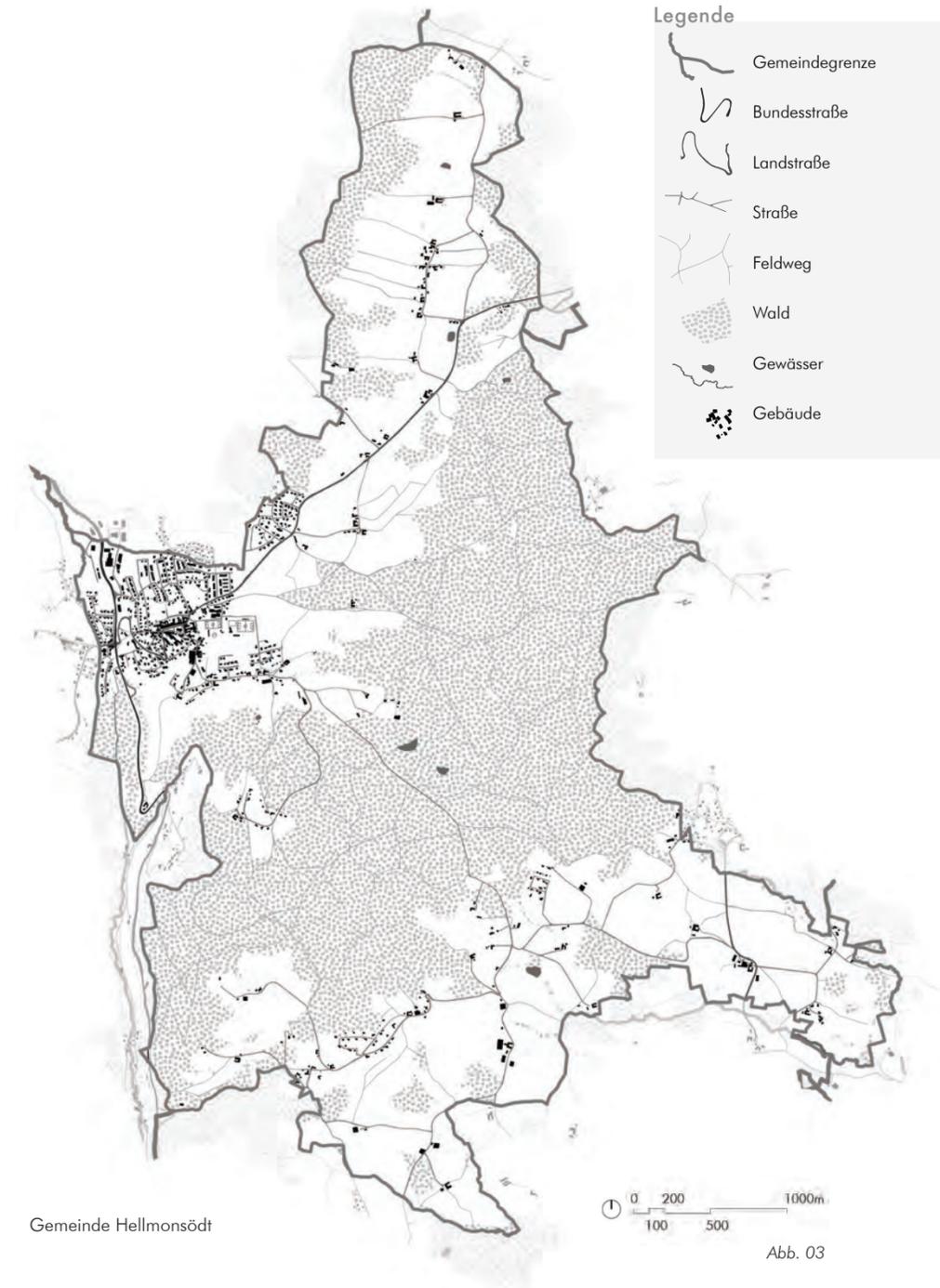
Aufgrund der Höhenlage mit Blick über Linz hinweg bis zu den Alpen, sowie des bereits ländlichen Erscheinungsbildes mit unzähligen Wäldern und Grünflächen, bietet Hellmonsödt ein attraktives Erholungsgebiet nahe der Stadt Linz. Weiters locken auch Sport- und Freizeiteinrichtungen, wie etwa Wander- und Radwege oder im Winter die insgesamt 14km langen Langlaufloipen<sup>04)</sup>, nicht nur Ortsbewohner an, sondern vor allem an Wochenenden Besucher aus der nahe gelegenen Stadt. Der Tourismus besteht fast ausschließlich aus Tagesgästen.<sup>05)</sup>

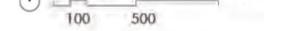
### Sport und Einrichtungen

Verschiedenste Initiativen für die unterschiedlichsten Interessen und Altersgruppen sind in Hellmonsödt vertreten - neben Vereinen zum Thema Sport, Musik, Kultur, Bildung, sowie Jugend- und Sozialeinrichtungen gibt es auch ein Freilichtmuseum und ein Kunstmuseum. Das Sportzentrum mit Fußballplätzen, Tennisplätzen, Skaterpark und einem Freibad mit Beachvolleyballplatz dient im Winter mit Eislaufplatz

04) vgl. www.oberoesterreich.at: Hellmonsödt

05) vgl. Statistik Austria: Gebäude und Wohnungen 2011



Gemeinde Hellmonsödt  Abb. 03

und Eisstockbahnen. Mit dem Neubau des Turnsaals der Schulen sowie der Umstrukturierung des Mehrzwecksaales und dem alten Turnsaal wurden neben einer Kletterhalle Räume geschaffen, in denen auch schulunabhängige kulturelle und sportliche Veranstaltungen stattfinden.

### Ein Ort zum Wohnen

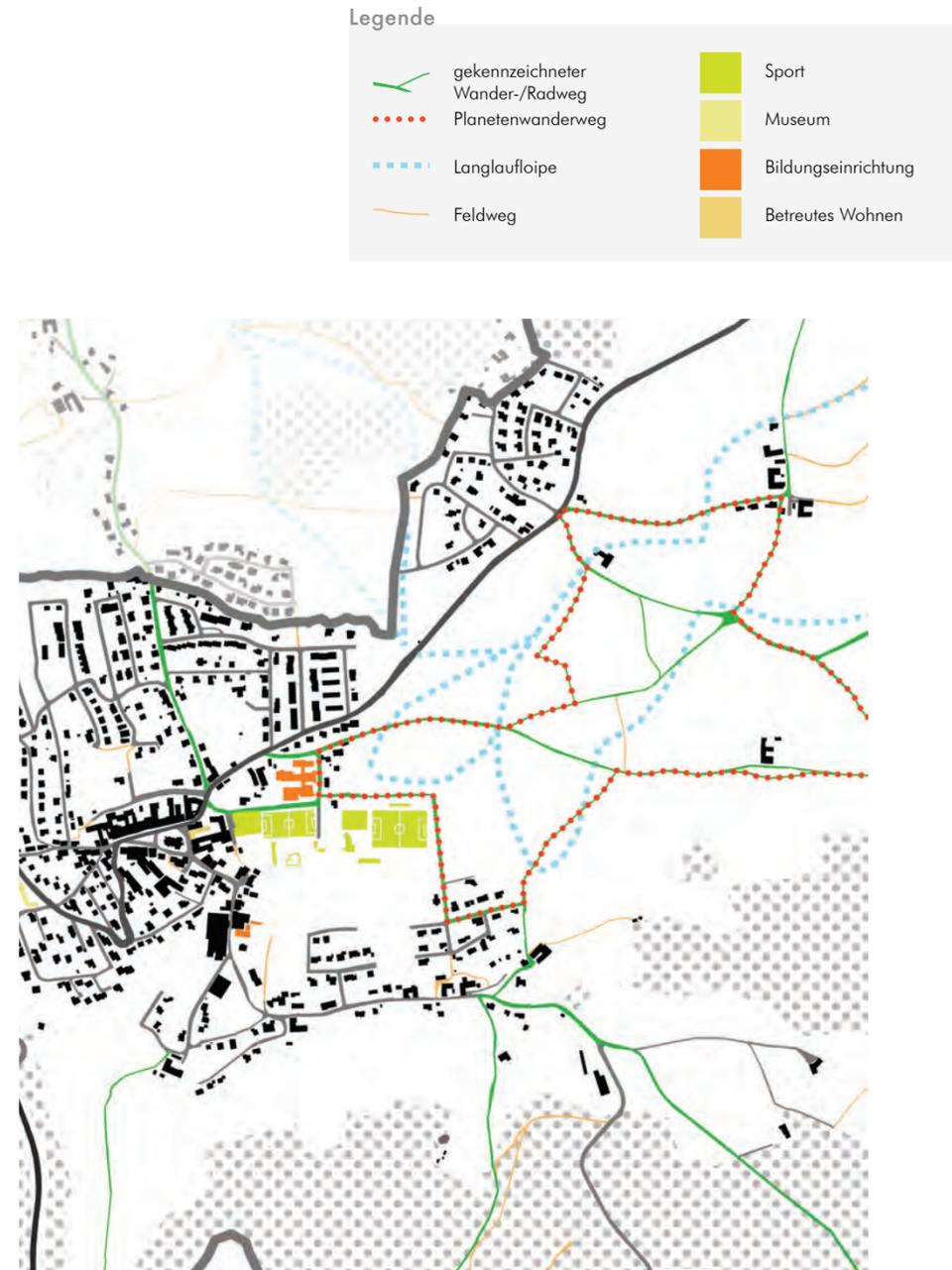
Die Nähe zu Linz in Kombination mit den Erholungs- und Freizeitangeboten, sowie dem ländlichen Ambiente, bietet Hellmonsödt eine gute Basis zum Wohnen. Dies ist auch in der Gebäudeverteilung des Ortes zu erkennen. Bis auf ein paar wenige Gastronomieeinrichtungen und Geschäfte im historischen Ortskern, den Bildungseinrichtungen, sowie einigen Gewerbebauten im tiefergelegenen westlichen Teil des Ortes, beläuft sich der Großteil der Gebäude fast ausschließlich im Wohnbereich.

### Bildung

Neben einem Kindergarten gibt es für die ganz Kleinen auch eine Krabbelstube. Aufgrund der steigenden Anzahl von Kleinkindern im Ort wird in naher Zukunft ein Neubau oder eventuell Zubau zum bestehenden Kindergarten geplant.<sup>06)</sup> Zusätzlich wird auch ein Hort zur Nachmittagsbetreuung für Schulkinder angeboten. Die Schuleinrichtungen im Ort bestehen aus einer Volksschule und einer Hauptschule, bei der auch ein Integrationszweig sowie ein Musikzweig angeboten wird. Weiters gibt es auch eine Landesmusikschule in der alle Altersgruppen diverse Musikinstrumente, Gesang und Tanz erlernen können.

### Einrichtungen für ältere Mitmenschen

Das direkt am Marktplatz gelegene "Betreute Wohnen" bietet älteren Menschen die Möglichkeit, in einer geschützten Umgebung unter Hilfestellung und Betreuung, ihren Alltag zu absolvieren. Das Angebot solcher Einrichtungen wird nun mit dem Bau eines Bezirksseniorenheimes, welches voraussichtlich Ende 2017, Anfang 2018, in Betrieb genommen wird, erweitert.<sup>07)</sup>

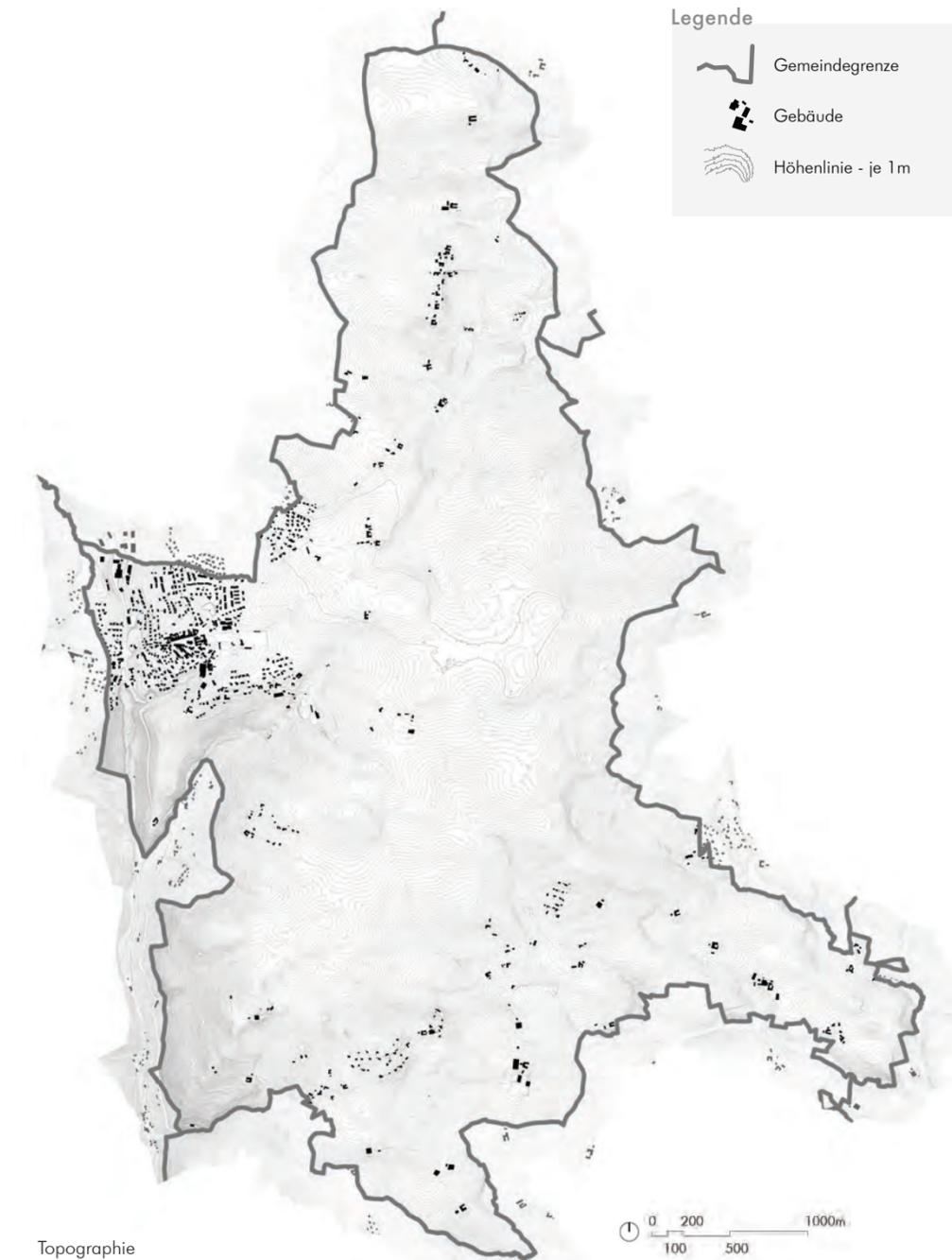


Öffentliche Einrichtungen, Sport und Freizeit

Abb. 04

### Topographie

Wie in der nebenstehenden Karte erkennbar, befindet sich die Marktgemeinde auf einer Hochebene, ca. 550m über der Stadt Linz. Die hügelige Landschaft, welche für das Mühlviertel typisch ist, ist hier auch am Ort Hellmonsödt ersichtlich.



Topographie

Abb. 05

06) mündliche Informationen des Marktgemeindefamts Hellmonsödt

07) vgl. Marktgemeinde Hellmonsödt: Gemeindezeitung Hellmonsödt 03/2014

## Bevölkerungsstruktur

Aufgrund der Nähe zu Linz bietet der Ort Hellmonsödt eine attraktive Lage zum Wohnen, die es ermöglicht am Land zu leben und in der Stadt zu arbeiten.

### Einwohner

Bis in den 1960er/70er Jahren bewegte sich die Bewohnerzahl immer um die 1000 Einwohner herum, die sich dann über die folgenden Jahrzehnte bis etwa ums Jahr 2000 hin verdoppelte. Wobei dieser Bevölkerungszuwachs zu mehr als 50% aufgrund von Zuwanderung verursacht wurde.<sup>08)</sup>

Ein Grund dafür könnte die damalige Jungfamilien-Abwanderung von der Stadt Linz ins ländliche Umfeld sein. Auch in den letzten Jahren zeigen Zu- und Abwanderungs-Studien der Stadt Linz vom Jahre 2002 und 2013<sup>09)</sup>, dass es hauptsächlich Jungfamilien sind, sowohl mit als auch ohne Kindern, und Alleinerziehende, die von Linz weg ins Umland ziehen.

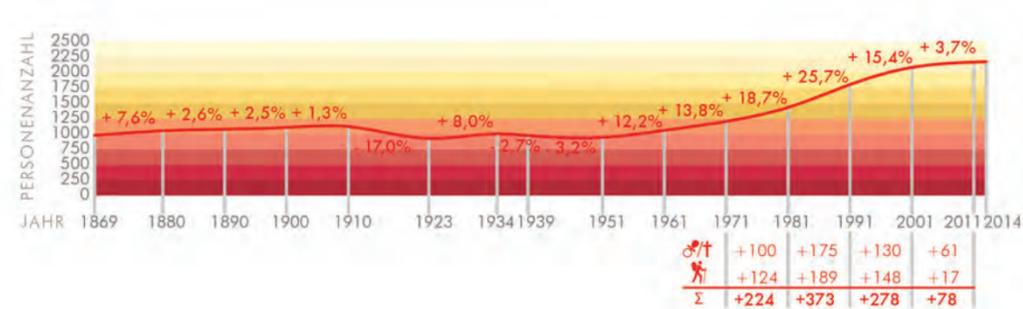
2013 geben knapp ein Fünftel (18%) als Abwanderungsgrund den Erwerb von Wohnraum-Eigentum an. Für 12% war die derzeitige Wohnung zu teuer, nicht passend,.. etc. und für 8% war mitunter das Wohnumfeld Beweggrund für den Wegzug aus Linz.

Die Hauptkriterien für die Wohnortwahl der in der Studie befragten Weggezogenen sind Umweltqualität, Natur und Landschaft, Sicherheit in der Wohngegend sowie die Höhe der Wohnkosten und die Nähe zum Arbeitsplatz. Dicht gefolgt von dem wunschgemäßen Heim und den vorhandenen Freizeitangeboten.<sup>09)</sup>

Ausschlaggebend für den rapide ansteigenden Zuzug nach Hellmonsödt in den 60er Jahren bis ums Jahr 2000 waren wohl, wie auch bei meiner eigenen Familie, der Wunsch nach einem Eigentum mit größerer Wohnfläche für die Jungfamilie. Hier konnte man sich damals ein neues Eigenheim mit Garten errichten, um dessen Kosten man sich in der Stadt nur eine gebrauchte Eigentumswohnung am Stadtrand leisten konnte. Dazu kommt, dass Hellmonsödt mit der direkt angebundenen Bundesstraße von Linz nur wenige Autominuten entfernt ist. Weiters spricht das ländliche Naherholungsgebiet, mit seiner meist nebefreien Lage und den diversen Freizeit- und Sporteinrichtungen, für sich.

08) vgl. Statistik Austria: Einwohnerzahl und Komponenten der Bevölkerungsentwicklung

09) vgl. Magistrat der Landeshauptstadt Linz: Linzer Zu- und Abwanderungsstudie 2013



Bevölkerungsentwicklung 1869 - 2014

Abb. 06

♂/♀ Geburtenbilanz = Saldo aus Geburten und Sterbefällen  
✂ Wanderungsbilanz = Saldo aus Zu- und Wegzügen

08) vgl. Statistik Austria: Einwohnerzahl und Komponenten der Bevölkerungsentwicklung

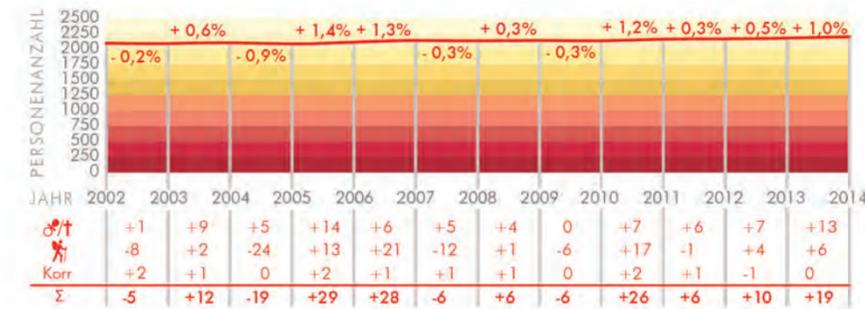
10) vgl. exclusive Bauen & Wohnen: Grundstückspreise in Oberösterreich

11) vgl. Statistik Austria: Bevölkerungsstand und -struktur 01.01.2013

Seit dem Jahr 2000 ging der rapide Bevölkerungsanstieg wieder zurück und beläuft sich jährlich zwischen unter 0 - 1,5%.<sup>08)</sup> Der seit etwa 2000 nur mehr sehr flache bzw. teilweise auch negative Anstieg der Bevölkerung kann mit der Annahme begründet werden, dass, durch den raschen und starken Zuzug der vorangegangenen Jahrzehnte, das Angebot freier und günstiger Bauplätze nach und nach abnahm. Dies führte schlussendlich zu immer höher ansteigenden Grundstückspreisen.

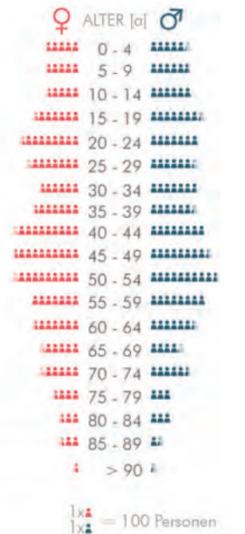
Zurzeit beläuft sich der Grundstückspreis pro m<sup>2</sup> bereits zwischen € 103,- und € 135,- (Stand: 10.2013)<sup>10)</sup>. Heute gibt es zwar noch einige unbebaute Grundstücke, jedoch befinden sich alle in privatem Besitz und jene, die vor 2012 in den neuen Besitz übergingen, haben noch keinen Bauzwang. Viele Jung-Hellmonsödter sind also teilweise "gezwungen" vom Ort abzuwandern, wenn sie für die Errichtung ihres Eigenheims kein leistbares Grundstück finden.

Abb. 08 zeigt die altersmäßige Bevölkerungsverteilung des Ortes. Die vorherrschenden Altersgruppen bewegen sich in den Bereichen der 20-24 sowie der 40-55-jährigen.<sup>11)</sup>



Bevölkerungsentwicklung 2002 - 2014

Abb. 07



Bevölkerungsstruktur 2013

Abb. 08

### Haushalte

Die Bevölkerung Hellmonsödt's lebt größtenteils in sogenannten *Kernfamilien*<sup>1)</sup>. Das sind Familien die aus einem Ehepaar oder auch einer Lebensgemeinschaft mit oder ohne Kind(er) bestehen oder auch nur ein Elternteil mit Kind(ern).

Laut einer Studie 2011 macht den Großteil dieser Kernfamilien zu 40% Ehepaare mit Kindern und zu 32% Ehepaare ohne Kinder aus.

Die durchschnittliche Personenanzahl in einer Kernfamilie beträgt 2,89 und die durchschnittliche Kinderanzahl 1,64.

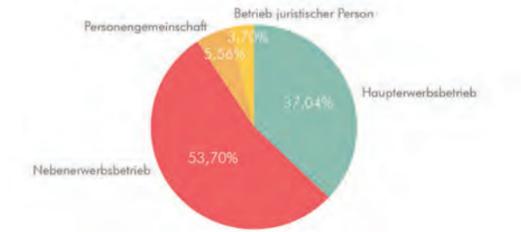
Der durchschnittliche Haushalt hat 2,4 Personen.<sup>12)</sup>

12) vgl. Statistik Austria: Haushalte und Familien 2011

13) vgl. Statistik Austria: Agrarstruktur-erhebung

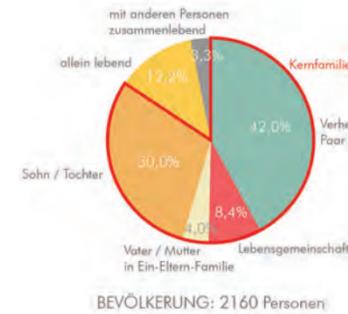
### Land- und Forstwirtschaft

Im Vergleich zum Jahr 1999 sind bis 2010 die land- und forstwirtschaftlichen Betriebe um 24% zurückgegangen. Der Großteil der Betriebe wird nur mehr zum Nebenerwerb geführt. 2012 arbeiteten lediglich 2,94% von den 1158 Erwerbstätigen im Landwirtschafts- und Forstwirtschaftssektor.<sup>13)</sup>

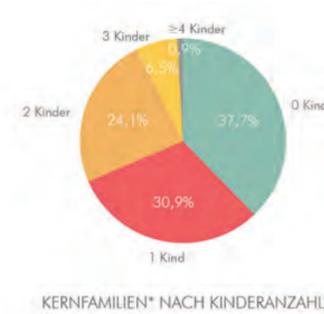


LAND- UND FORSTWIRTSCHAFTLICHE BETRIEBE: 54

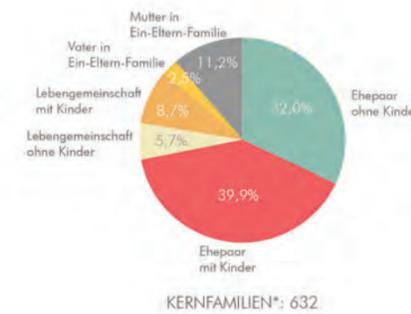
Land- und Forstwirtschaft 2011  
Abb. 10



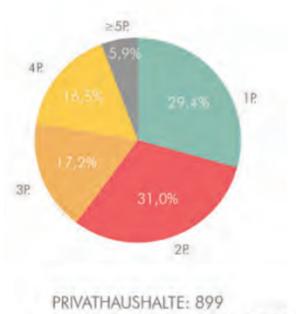
BEVÖLKERUNG: 2160 Personen



KERNFAMILIEN\* NACH KINDERANZAHL  
Durchschnittliche Personenanzahl in Kernfamilie\* = 2,89 P.  
Durchschnittliche Anzahl der Kinder in Kernfamilie\* mit Kindern = 1,64 Kinder



KERNFAMILIEN\*: 632



PRIVATHAUSHALTE: 899  
Durchschnittliche Haushaltsgröße = 2,4 P.

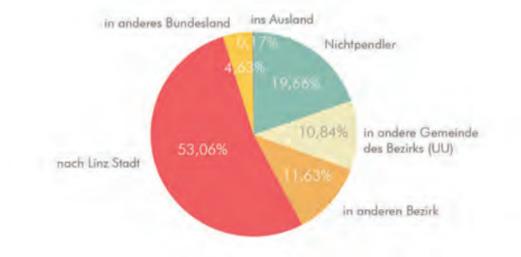
\* KERNFAMILIE = Eine Familie bilden Ehepaare und Lebensgemeinschaften mit oder ohne Kind bzw. Elternteile mit ihren Kindern. Kinder in Familien sind alle mit ihren beiden Eltern oder einem Elternteil im selben Haushalt lebenden leiblichen Kinder sowie Stief- und Adoptivkinder, die ohne eigene Partnerin bzw. eigenen Partner und ohne eigene Kinder im Haushalt leben - ungeachtet ihres Alters oder Familienstandes. Definition laut STATISTIK AUSTRIA, Registerzählung 2011.

Haushalte und Familien 2011  
Abb. 09

### Pendler

Über die Hälfte (53%) der erwerbstätigen Einwohner pendeln zu ihrer Arbeit in die Stadt Linz. Nur knappe 20% arbeiten direkt im Ort Hellmonsödt.<sup>14)</sup>

14) vgl. Statistik Austria: Abgestimmte Erwerbsstatistik 2012. Erwerbspendler nach Pendelziel



ERWÄRBSTÄTIGE AM WOHNORT: 1144 Personen

Pendler 2012  
Abb. 11

## Siedlungsstruktur

### Geschichte

Aus der heute wahrscheinlichsten Annahme, wie der Ortsname "Hellmonsödt" entstand, ist herauszulesen, dass das Ortsgebiet im 12./13.Jahrhundert besiedelt wurde.<sup>15)</sup> Demnach war das Gebiet im Besitz von Gundaker von Steyr II <sup>16)</sup>, welcher der Anherr der Familie Starhemberg war und in der Nachbargemeinde Kirchschatlag bei Linz auf der Burg Wildberg seinen Sitz hatte.<sup>17)</sup>

Er übergab die Region, auf der sich heute Hellmonsödt befindet, an seinen Bruder Helmhart, wodurch das Gebiet wahrscheinlich den Namen "Helmhartsödt" bekam. Dazumal war eine Ödt eine Region, die so groß war, dass sie eine ganze Sippe ernähren konnte. Erstmals in einer Urkunde ernannt wird der Ort 1260 unter dem Namen "Helwigsöde".

Weiters wird er 1415 als Markt im Starhemberger Teilungsvertrag urkundlich festgehalten. Kurz darauf wird die noch heutige Pfarrkirche im Jahre 1441 von Hanns von Starhemberg erbaut.

Im Laufe des 19.Jahrhunderts kam es in Hellmonsödt öfter zu Brandkatastrophen bei denen sämtliche Häuser gänzlich zerstört wurden.

Im Jahre 1849 wird die Großgemeinde Hellmonsödt gegründet von der sich die Gemeinde Sonnberg 1920 und die Gemeinde Kirchschatlag ein Jahr später ablösen.

1912 gibt es die erste Postautolinie durch den Haselgraben, welche die Stadt Linz mit der Gemeinde Hellmonsödt öffentlich anbindet.

Das Kloster des III. Orden des heiligen Franziskus wurde 1929 eröffnet, jenes beherbergte eine Nähsschule, und wie auch noch heute, den Kindergarten.

Die Bildungseinrichtungen wurden 1972 mit der Neuerrichtung einer Volksschule und einer Hauptschule erweitert. 2001 wurde im Anbau dazu eine Landesmusikschule errichtet.<sup>15)</sup>



Historisches Foto: Marktplatz  
Abb. 12



Historisches Foto: Hellmonsödt  
Abb. 13

01) vgl. Amt der Oö. Landesregierung: Landschaftserhebung Gemeinde Hellmonsödt

### Historischer Ortskern

Die ursprüngliche Siedlungsstruktur des Ortskerns weist die *Waldhufenflur* auf <sup>01)</sup>. Diese ist eine Parzellengliederungsform von landwirtschaftlichen Nutzflächen aus der sich ebenfalls die frühen bäuerlichen Siedlungsformen strukturierten. Die Waldhufenflur ist vor allem in hoch- und spätmittelalterlichen Rodungsgebieten, wie etwa dem Mühlviertel sowie dem westlichen Waldviertel, typisch. Deutlich zeigt sich hier, wie auf Abb.14 erkennbar ist, eine sehr dichte reihenhausähnliche Aneinanderordnung der Wirtschaftsgebäude mit den direkt dahinter anschließenden Feldern.

### Raumverteilung

Das gesamte Gebiet der Gemeinde Hellmonsödt erstreckt sich auf 18,1km<sup>2</sup> und umfasst insgesamt 8 Gemeinden. Wobei sich die Bebauungsstruktur hauptsächlich auf den Ortskern Hellmonsödt beläuft. Nur vereinzelt sind auf dem restlichen Gemeindegebiet kleine Siedlungsstrukturen zerstreut, die sich fast ausschließlich aus dem Landwirtschaftsbereich entwickelt haben.

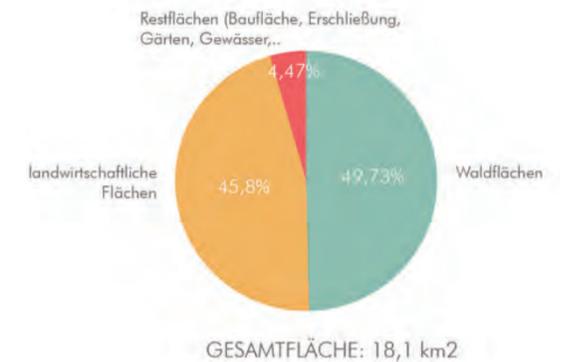
Lediglich 4,47% der gesamten Gemeindefläche sind für Bauflächen, Gärten, Gewässer und ähnliche Flächen genutzt. Den Großteil der Nutzflächen machen mit 49,73% die Waldflächen aus, dicht gefolgt von den landwirtschaftlichen Flächen mit 45,8%.<sup>01)</sup>

### Entwicklung bis heute

Die folgenden Schwarzpläne zeigen die Entstehung der Siedlungsstruktur im Ortszentrum von der Urmappe 1817 bis heute (2013).



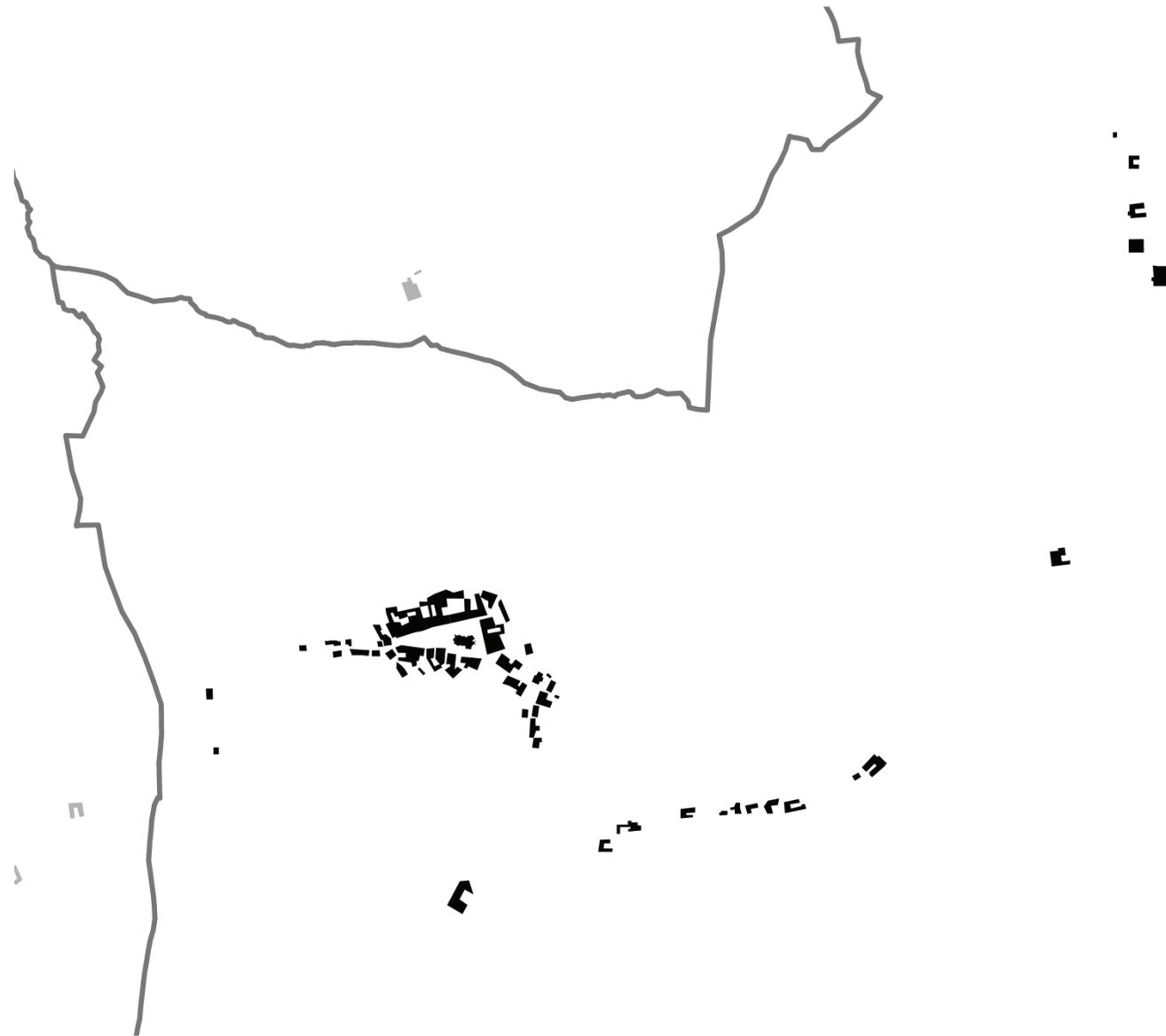
Waldhufenflur - Urmappe 1817  
Abb. 14



Flächenverteilungsdiagramm 2001  
Abb. 15

Legende

- Gemeindegrenze
- Gebäude



Schwarzplan 1817

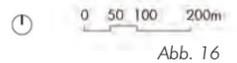
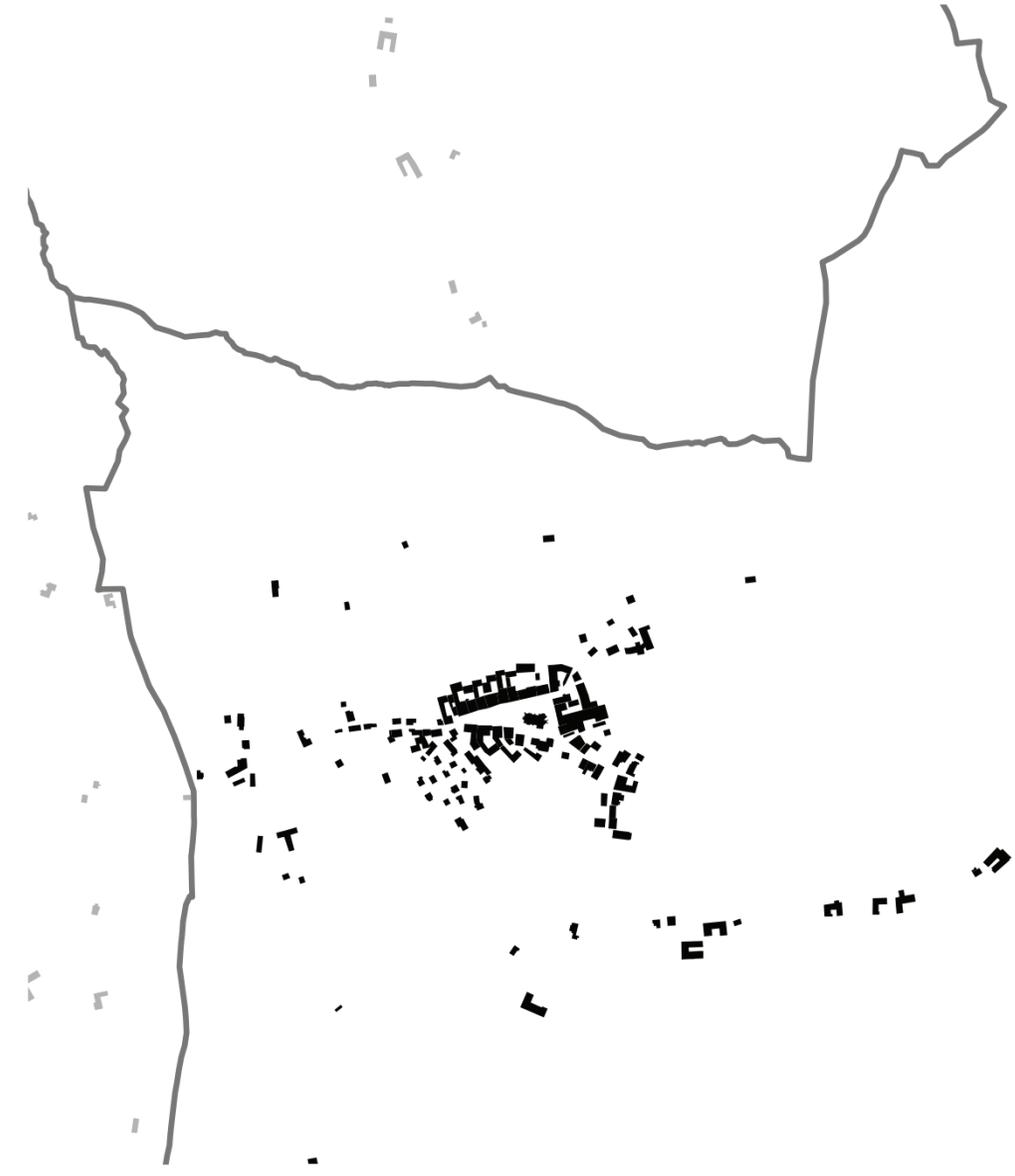


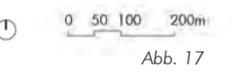
Abb. 16



Schwarzplan 1957

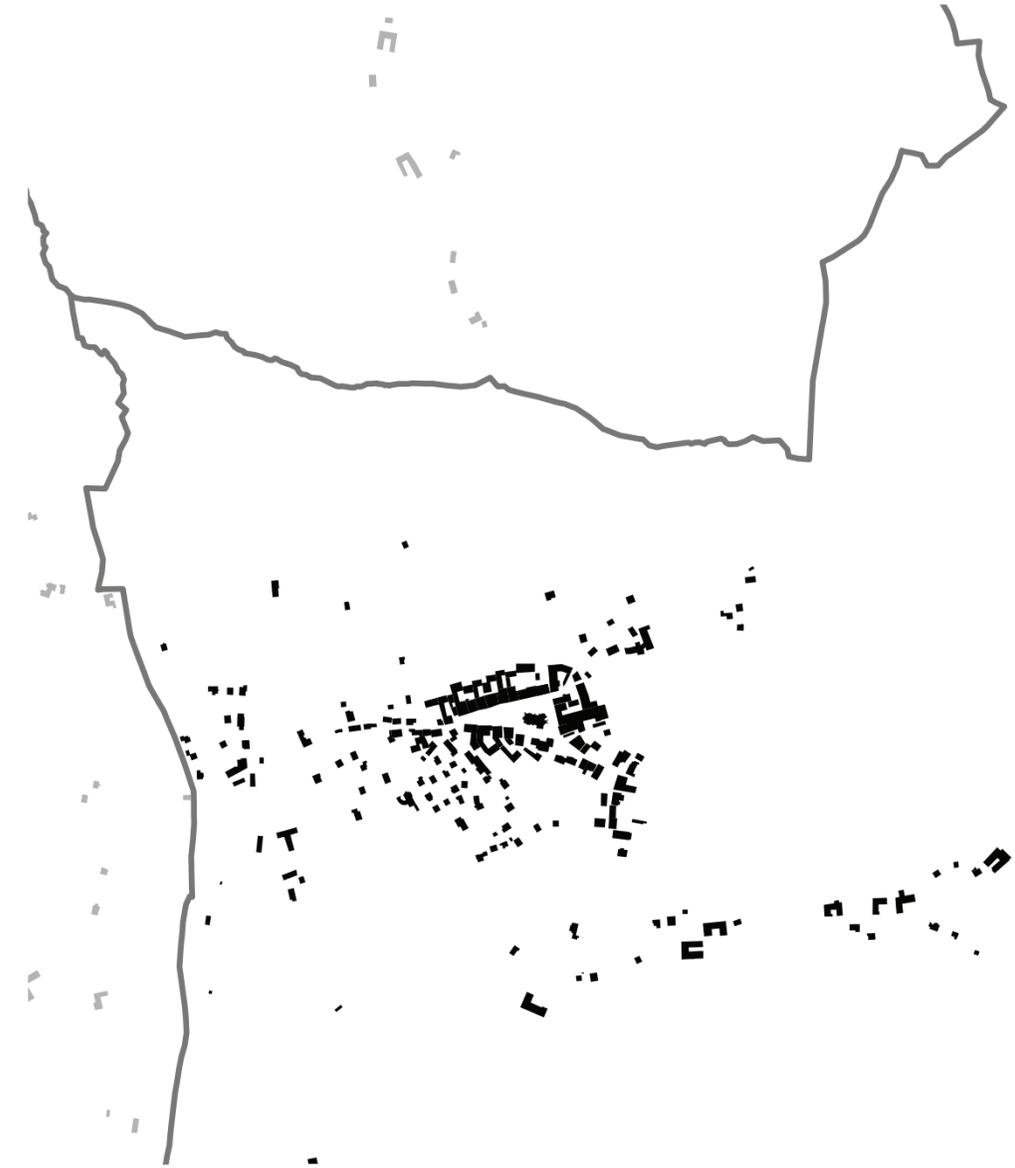
Legende

- Gemeindegrenze
- Gebäude



Legende

- Gemeindegrenze
- Gebäude



Schwarzplan 1961

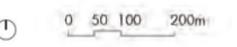
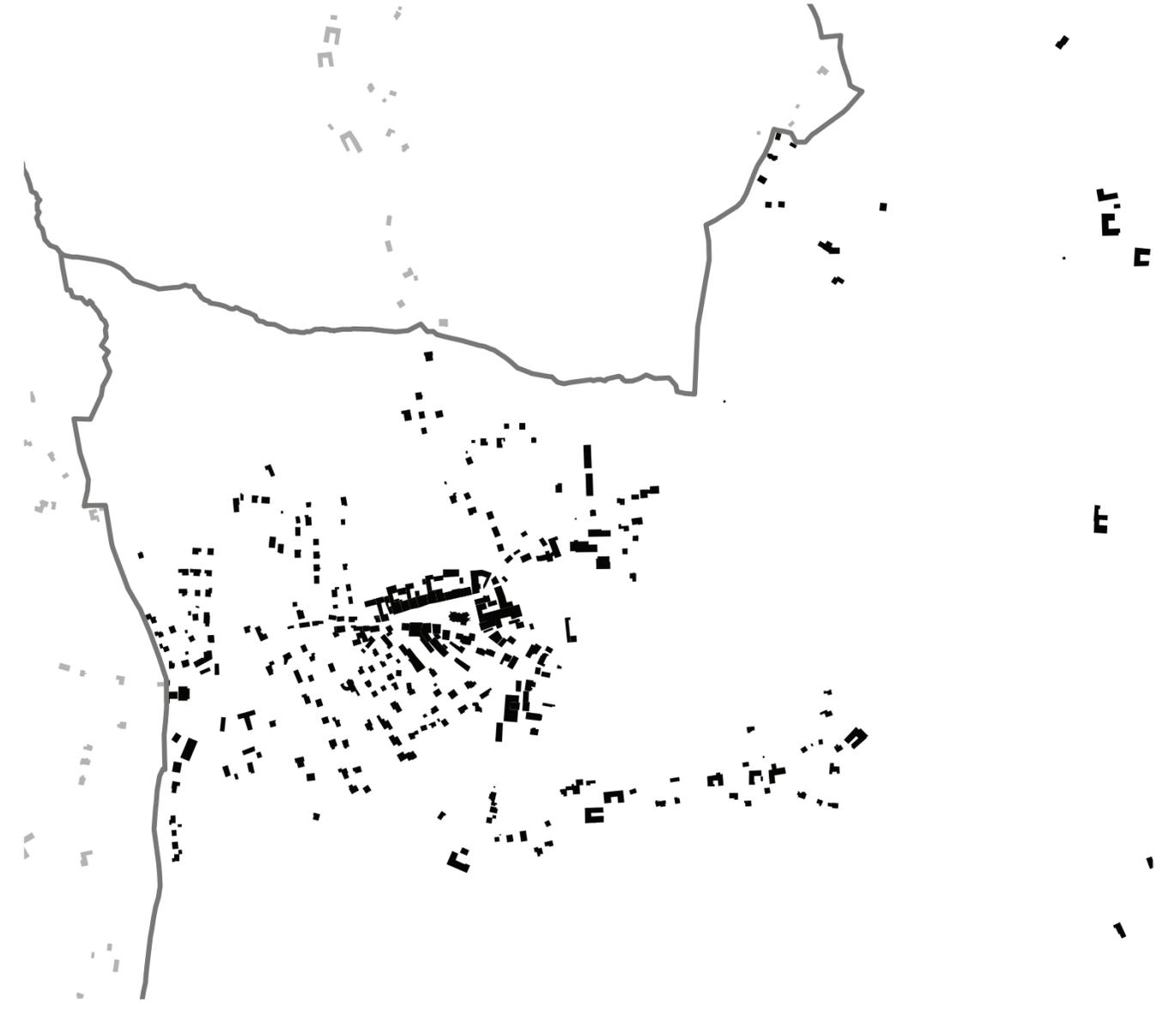


Abb. 18



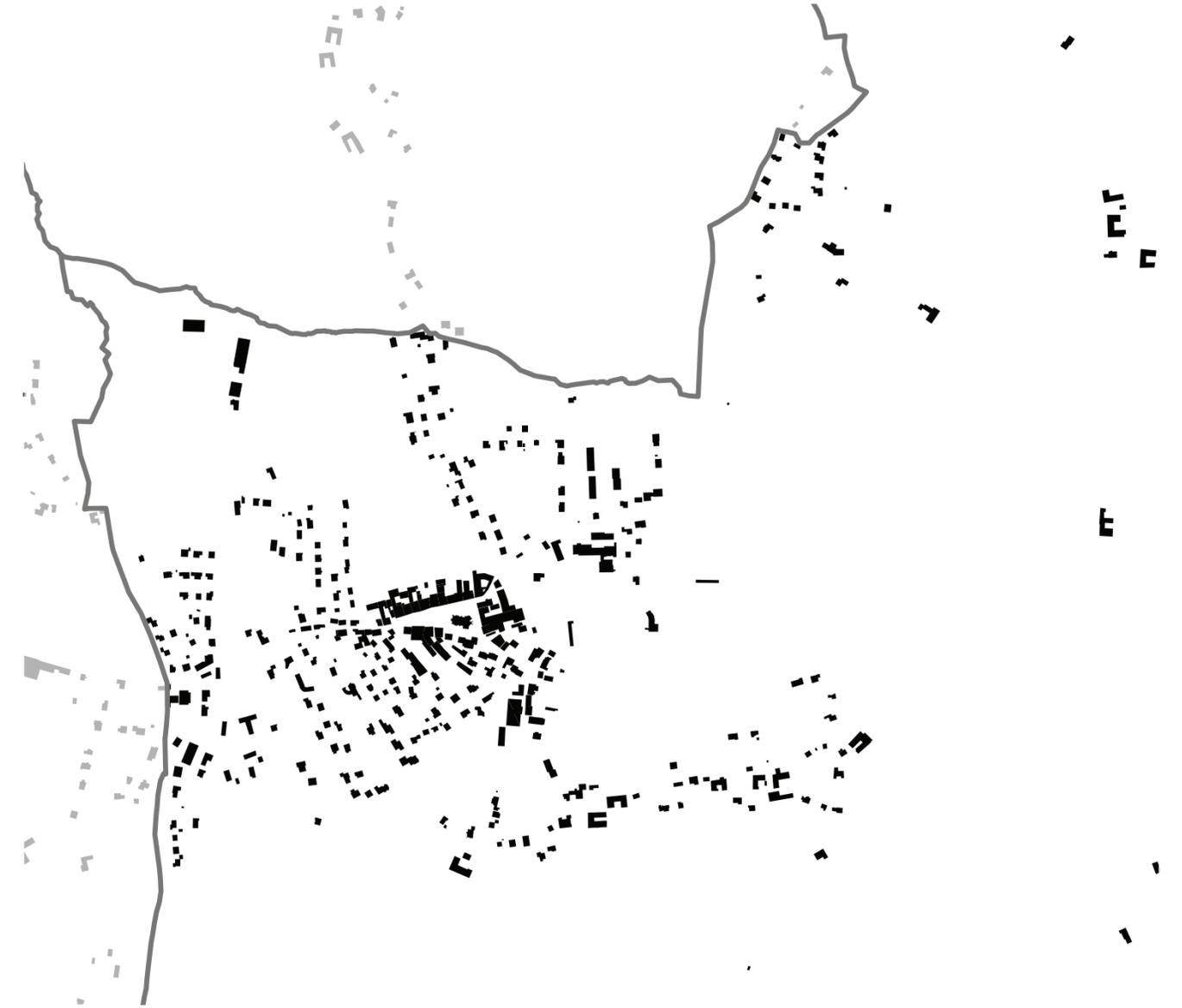
Schwarzplan 1973

Legende

- Gemeindegrenze
- Gebäude

0 50 100 200m

Abb. 19



Legende

- Gemeindegrenze
- Gebäude

Schwarzplan 1980

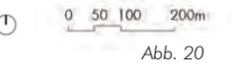
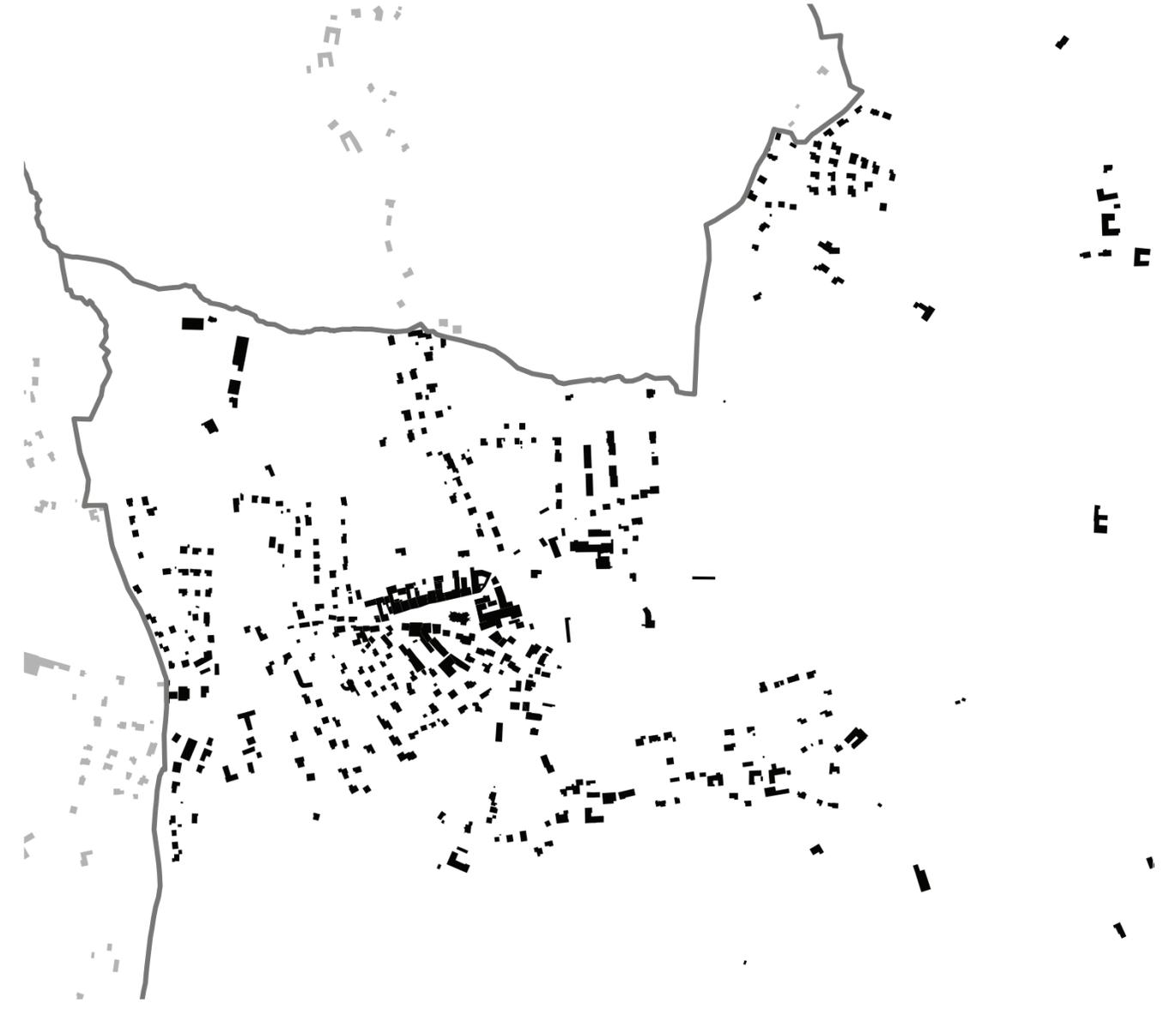


Abb. 20



Legende

- Gemeindegrenze
- Gebäude

Schwarzplan 1986

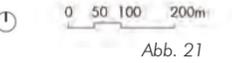


Abb. 21



Legende

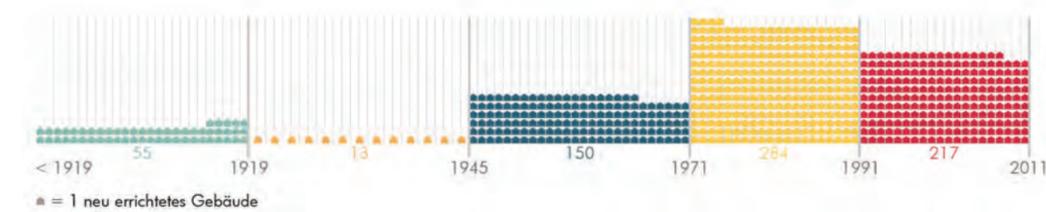
- Gemeindegrenze
- Gebäude

Schwarzplan 2013

0 50 100 200m  
Abb. 22



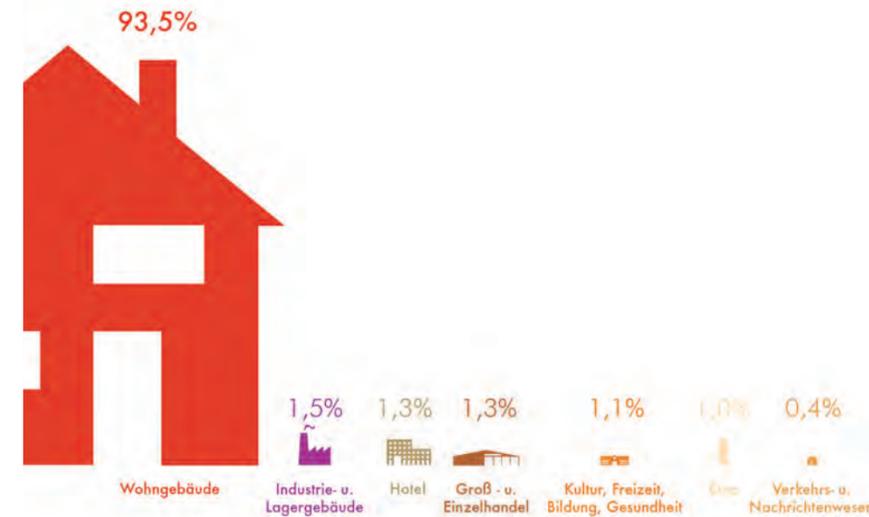
Wie in den gezeigten historischen Schwarzplänen ersichtlich, beginnt sich die Siedlungsstruktur ab den 60er Jahren, zeitgleich mit dem starken Bevölkerungszuwachs in Hellmonsödt, sichtlich zu erweitern. Zuerst nehmen vor allem die Einfamilienhäuser zu, etwas später, in den 80er Jahren, werden dann auch die ersten Geschosswohnbauten, sowie Gewerbebauten westlich an der Bundesstraße entlang, errichtet.



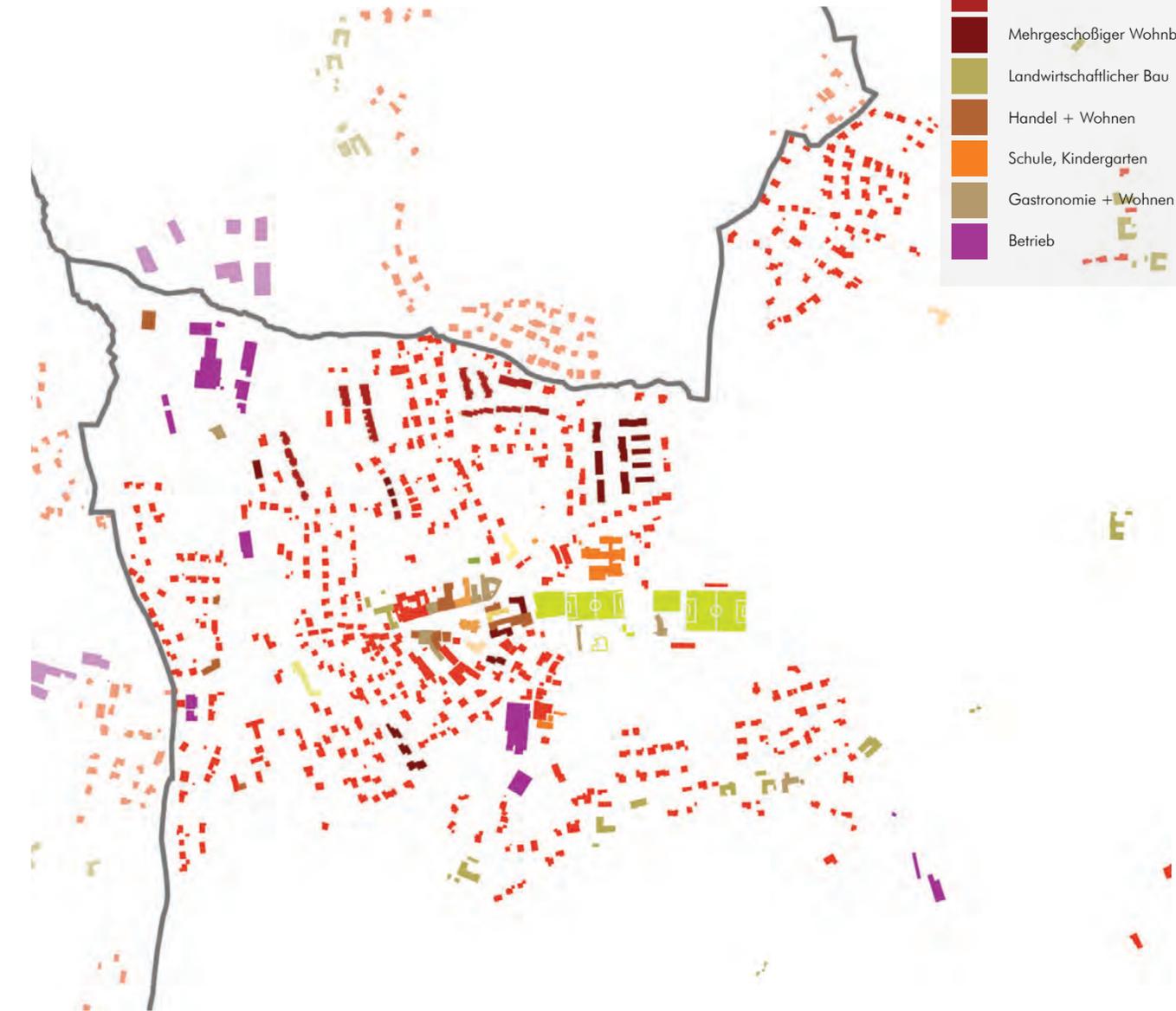
Neu errichtete Wohngebäude 1919 - 2011  
Abb. 23

### Heutige Siedlungsstruktur und deren Funktionen

Die historischen Landwirtschaftsgebäude im Ortszentrum haben bis auf einen einzigen, ihre Funktion als Bauernhof verloren und werden heute vorrangig für Wohnen und Handel, sowie Gastronomie verwendet (siehe Abb.25). Im westlichen Teil des Zentrums, topographisch niedriger, und direkt an der Bundesstraße gelegen, befinden sich ein paar wenige Betriebsgebäude. Das Schulzentrum sowie auch die Sportanlagen befinden sich östlich, nicht weit vom Ortskern. Vorherrschend jedoch beinhalten die Gebäude im Ort die Funktion Wohnen mit 93,5%<sup>05)</sup> (siehe Abb.24).



Gebäudetypologien 2011  
Abb. 24



Gebäudefunktionen 2013

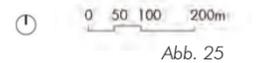


Abb. 25

05) vgl. Statistik Austria: Gebäude und Wohnungen 2011

05) vgl. Statistik Austria: Gebäude und Wohnungen 2011

### Das Einfamilienhaus (EFH)

Die Mehrheit aller Wohngebäudetypologien in Hellmonsödt bilden Einfamilienhäuser - laut Statistik Austria beherbergen im Jahr 2011 90,48% aller Wohngebäude 1-2 Wohneinheiten.<sup>05)</sup> Erst seit den 80er Jahren bis heute sind einige wenige Reihenhaussiedlungen und vor allem in den letzten Jahren mehrere Geschosswohnbauten realisiert worden. In Abb.27 ist die Aufteilung von Einfamilienhäusern, Reihenhäusern und Geschosswohnbauten sowie gemischten Wohnfunktionen im Zentrum Hellmonsödt's erkennbar.

18) vgl. Koch, Philipp, Rozynski, Daniel: Vom industrialisierten Einfamilienhaus zum verdichteten Wohnungsbau

Auch noch heute scheint das freistehende EFH der Wohnwunsch einer fast jeden Jungfamilie am Land zu sein. Ein Haus, das ganz frei nach dem individuellen Gestaltungswunsch des Bauherrn erbaut wird, mitten im Grünen, mit einem großzügigen Garten herum.

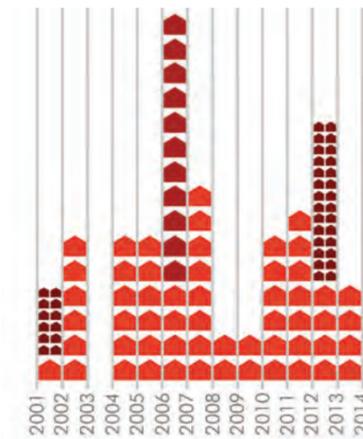
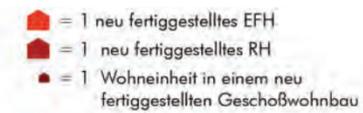
Aufgrund der größeren Grundstücksfläche eines EFH sind diese hauptsächlich am Land und in den sogenannten Speckgürteln der Großstädte aufzufinden. Günstigere Grundstückspreise sowie ein größeres Angebot an Fläche führt dazu, dass dort dieser Gebäudetyp dominiert.

19) vgl. Rainer, Roland: Ebenerdige Wohnhäuser

Weiters fordert das nur wenig vorhandene öffentliche Verkehrsnetz am Land ohnehin einen erhöhten Motorisierungsgrad, der auch die weitläufigeren Distanzen zur Erschließung von EFH-Siedlungen bewältigt.<sup>18)</sup>

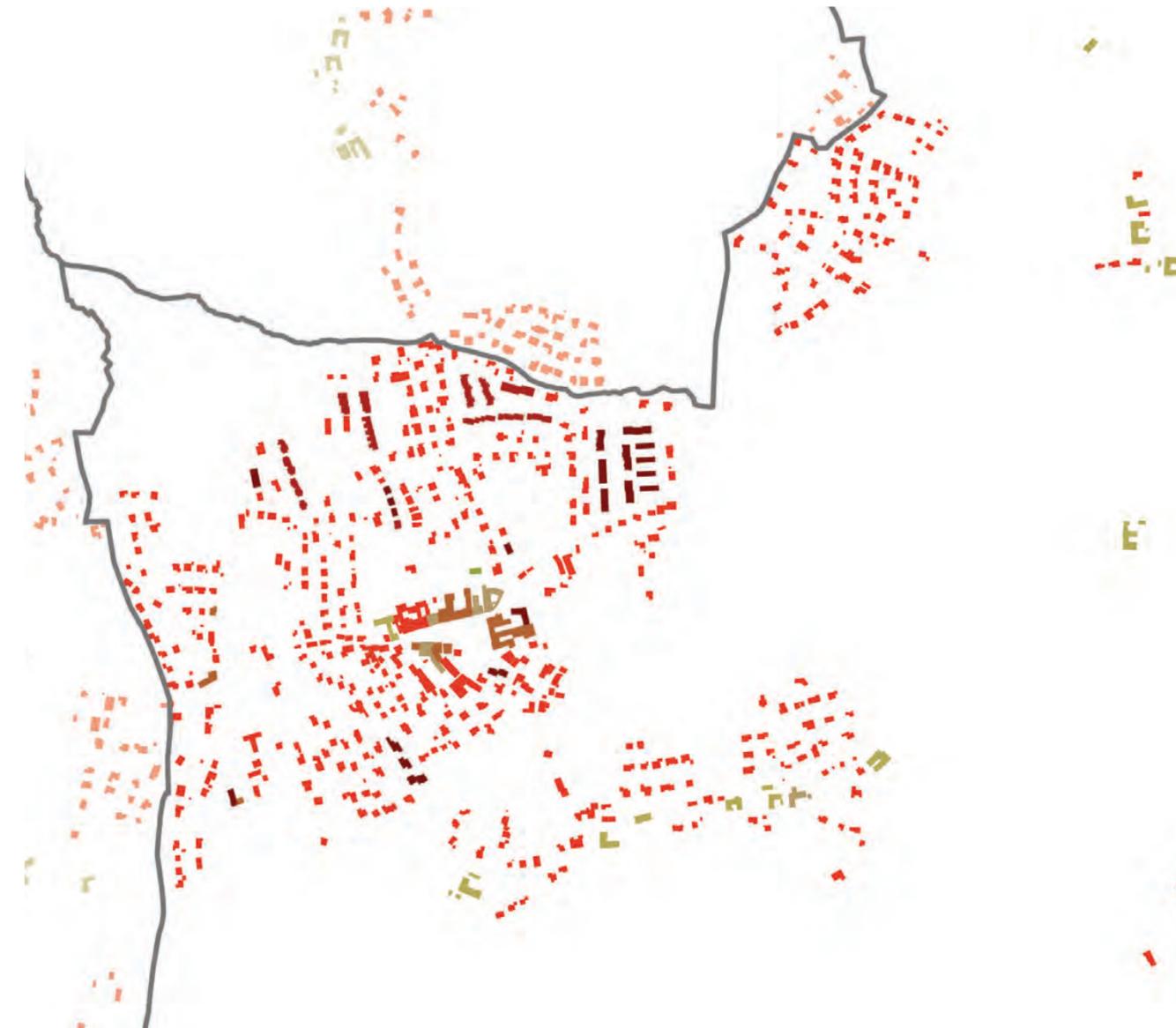
20) Mästle, Constanze: Verdichtete Wohnformen und ihre Akzeptanz bei den Bewohnern. S. 18,f.

Neben hohen Kosten, hohem Landverbrauch und daraus folglich geringer Dichte, sowie hohen Erschließungskosten und langen Wegen<sup>19)</sup>, ist fraglich ob denn der „Ausdruck persönlicher Freiheit“<sup>20)</sup> beim EFH, das „weder vertraulich dicht neben dem Nachbarhaus noch in angemessener Entfernung“<sup>20)</sup> steht und „neugierigen Blicken und Lärm ungeschützt ausgesetzt“<sup>20)</sup> ist, heute denn noch vorhanden ist!?



Neu fertiggestellte Wohngebäude 2001 - 2013

Abb. 26



Wohngebäudetypologien 2013

### Legende

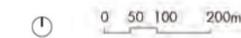


Abb. 27

21) vgl. Schramm, Helmut: Horizontale Verdichtung

### Dichte der Wohngebäude in Hellmonsödt

Die Dichte wird mit der Geschosflächenzahl angegeben. Diese berechnet sich aus

GFZ = Bruttogeschosfläche / Grundstücksfläche.

schwache Verdichtung: GFZ = 0,3 - 0,5

mittlere Verdichtung: GFZ = 0,5 - 1,0

starke Verdichtung: GFZ > 1,0 <sup>21)</sup>

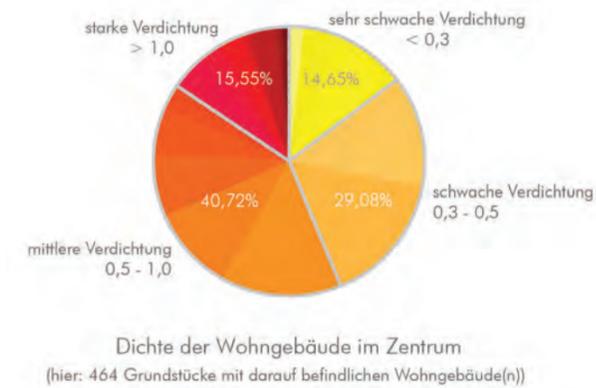
Wie auch andere Ortschaften im Umland von Ballungszentren, weist Hellmonsödt mit der unmittelbaren Nähe zu Linz eine wirtschaftliche und kulturelle Beziehung zur Stadt auf. Dem Pendeln nach Linz von mehr als der Hälfte der Hellmonsödter Bevölkerung folgt ein verstärkter Individualverkehr. Nicht selten besitzt eine Familie mehr als ein Auto. Die steigende Mobilität wird auch noch zusätzlich durch den Wohnhaustyp des EFH verstärkt, da dieser im Vergleich zu einer verdichteten Flachbauweise, wie etwa dem Reihnhaus oder dem Hofhaus, eine viel größere Grundstücksfläche besitzt und sich dadurch die Erschließungswege verlängern. Somit führt dies immer mehr zur Zersiedelung des ländlichen Ortes.

Eine weitere Herausforderung für den Ort ist, dass Dienstleistungen meist in der Nähe des Arbeitsplatzes wahrgenommen werden und somit entwickelt sich der Ortskern, vor allem unter Tags, schnell zu einem sogenannten "Schlafdorf". <sup>22)</sup>

22) vgl. Brandner, Gordana: Bauen im ländlichen Bereich

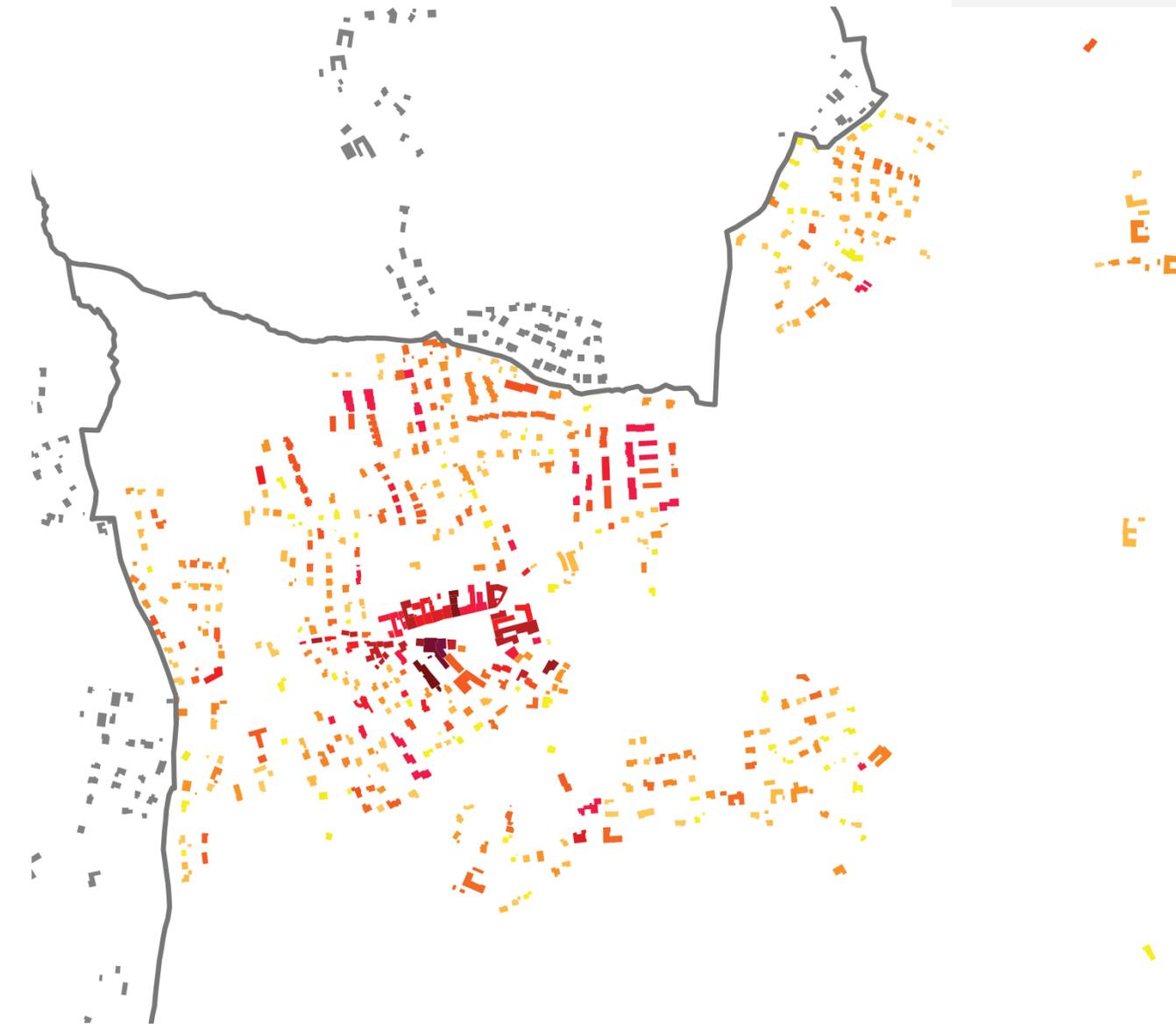
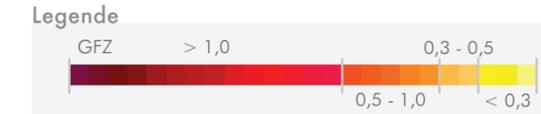
Die Dichte der Wohngebäude im Ortszentrum Hellmonsödt weist zu etwa 40% eine schwache bis sehr schwache Verdichtung auf, der Großteil ist mittel verdichtet und etwa 15% sind stark verdichtet (s. Abb.28). In Abb.29 ist gut zu erkennen, dass sich die sehr stark verdichteten Gebiete fast ausschließlich auf den historischen Ortskern beziehen, sowie auf die paar wenigen Geschoßwohnbauten nordöstlich vom Ortskern.

\* Die Werte beziehen sich auf alle Wohngebäude die auf der Karte Abb.29 innerhalb der Ortsgrenze abgebildet sind. Insgesamt sind dies 464 Grundstücke mit den darauf befindlichen Wohngebäuden + Garagen, etc., welche für diese Studie von mir als *Ortszentrum im Jahr 2013* definiert wurden (das definierte Ortszentrum beinhaltet hier Teile der Ortschaft Hellmonsödt, Althellmonsödt und Eckhartsbrunn).



Dichte der Wohngebäude im Ortszentrum 2013

Abb. 28



Dichte der Wohngebäude im Ortszentrum 2013

Abb. 29

### Örtliches Entwicklungskonzept

Das 2007 entwickelte *Örtliche Entwicklungskonzept* (ÖEK) für Hellmonsödt weist neue zukünftige Widmungen für den Ortskern auf. Wobei hier das Ziel ist, Landwirtschaftsflächen zwischen bereits bestehenden gewidmeten Gebieten umzuwidmen. Dadurch würden neue Wohngebiete zwischen bzw. angrenzend an bestehende Wohngebiete aufgeschlossen werden. Ebenfalls ist hier zu erkennen, dass sich die Widmungen innerhalb von Widmungsgrenzen bewegen, und somit versucht wird, ein rund um den historischen Kern kompaktes Wohngebiet zu schaffen.

### Bedeutung des ländlichen Raumes

Aufgrund seines großen Potentials an Fläche ist der ländliche Raum nicht nur Heimat von Land- und Forstwirtschaft, sondern bietet auch einen ökologischen Ausgleichsraum für Mensch und Natur. Neben sauberer Luft und viel Grün hält das Land auch Platz für Regeneration, Erholung und Raum für Freizeit und Sport. Deshalb ist es wichtig, dass nicht willkürlich neue Baugebiete ausgewiesen werden, sondern vorab eine regionale Planung unternommen wird, in der die langfristige Sicherung von Vorranggebieten, wie Erholungsflächen, Landwirtschaftsgebieten, .. etc., vorausschauend gesichert wird.<sup>23)</sup>

Der folgende Auszug aus dem Buch *Dorferneuerung und Dorfentwicklung* von Franz Kattler beschreibt sehr gut, wie im Idealfall mit Widmungen umgegangen werden sollte.

*Die Ausweisung von Bauland sollte einem sorgfältigen nachvollziehbaren Abwägungsprozess unterzogen werden. Die Innenentwicklung der Gemeinde, die Ausnutzung des vorhandenen Baulandpotentials (Baulücken, leerstehende Bausubstanz usw.) ist vorrangig zu betreiben neben der Abrundung bzw. Ergänzung bestehender Siedlungsflächen. In den Neubaugebieten sind flächensparende Bauungs- und Erschließungsformen festzusetzen; die Gebiete selbst sollten eine ökologische Aufwertung erfahren.*<sup>23)</sup>

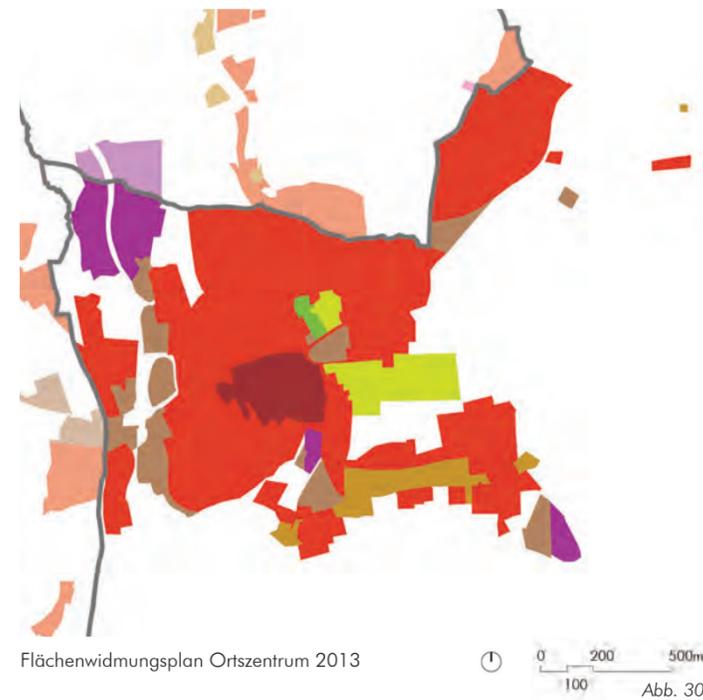


Abb. 30

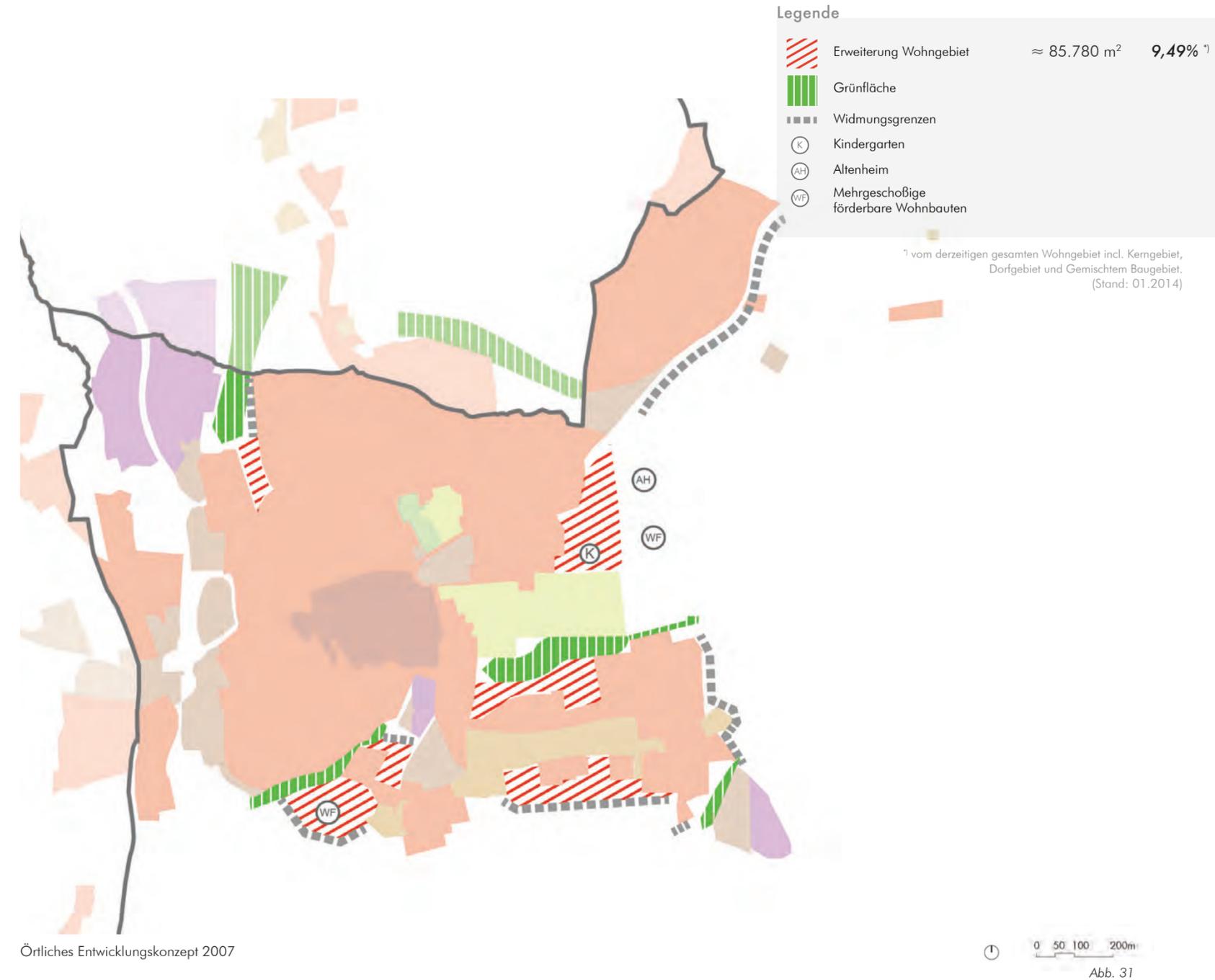


Abb. 31

<sup>23)</sup> vgl. Kattler, Franz: *Dorferneuerung und Dorfentwicklung*

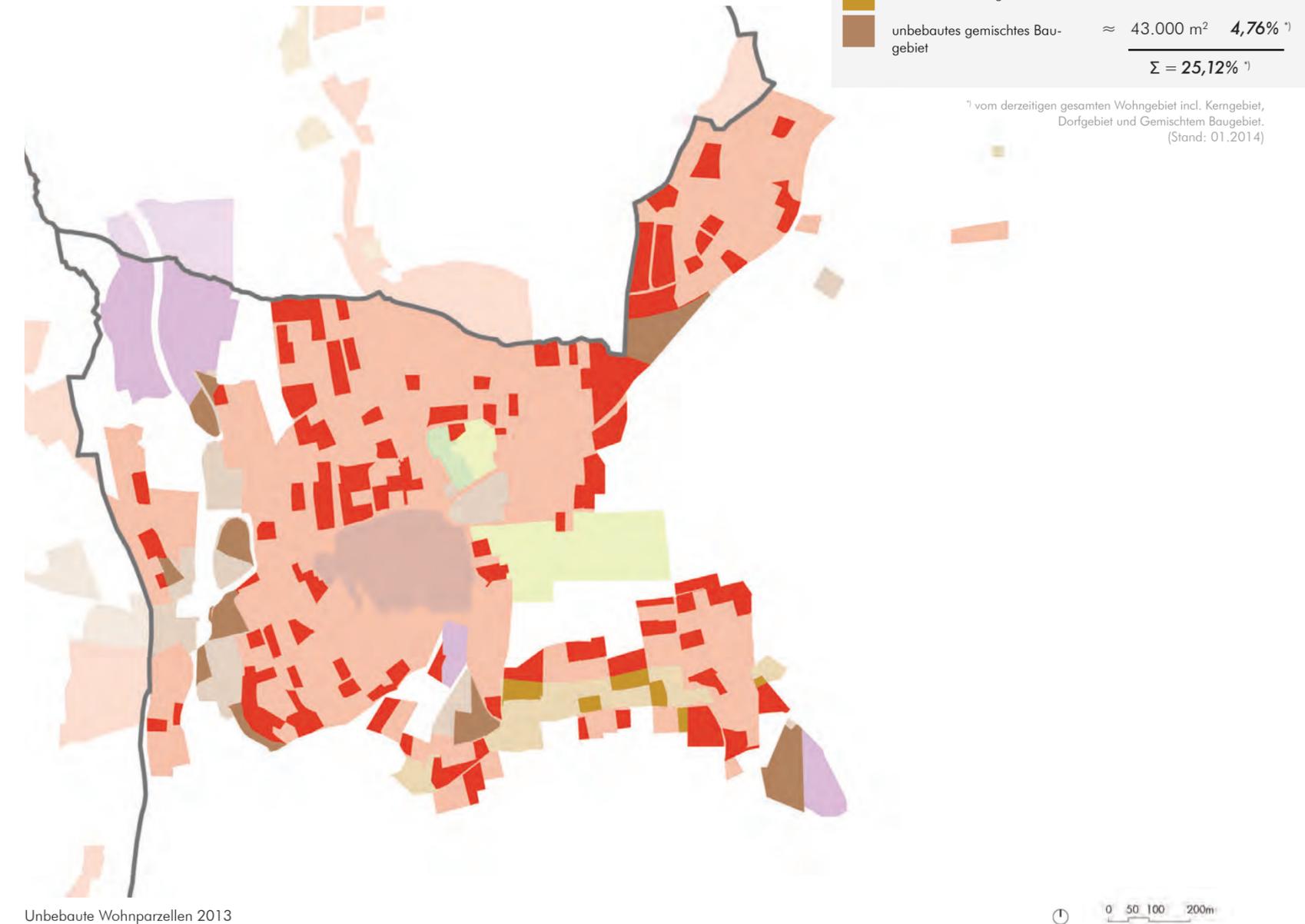
<sup>23)</sup> Kattler, Franz: *Dorferneuerung und Dorfentwicklung*

### Unbebaute Wohnparzellen

Eine große Herausforderung ist in Hellmonsödt dadurch gegeben, dass ein großer Anteil der gewidmeten Wohnflächen im Ortszentrum unbebaut sind. Dieses Phänomen entstand wohl dadurch, dass am Anfang des Baubooms am Land, als viele Jungfamilien begannen sich in Hellmonsödt ihr Eigenheim zu errichten, der Grundstückspreis noch sehr günstig war und auch viele Bauparzellen zum Verkauf frei standen. In einige davon wurde als Wertanlage bzw. als zukünftiger Baugrund für die Nachkommen investiert.

Da es in Hellmonsödt den Bauzwang erst seit 2012 gibt, stehen nun im Ortszentrum, wie in der Abb.32 eingezeichnet, ein Viertel des Baugebietes leer.

Dazu kommt, dass zurzeit Jungfamilien, die einen Bauplatz suchen, keinen leistbaren Bauplatz finden. Die wenigen zum Verkauf freigestellten Parzellen haben heute aufgrund der Relation von Angebot und Nachfrage einen sehr hohen m<sup>2</sup>-Preis. So sehen sich viele ansässige Jungfamilien aus Hellmonsödt gezwungen, in einen anderen Nachbarort abzuziehen.



## Neu geplantes Wohngebiet

Unabhängig vom ÖEK entsteht seit 2014 ein neues Widmungsgebiet. Grund dafür stellt das neu geplante Bezirksseniorenheim dar:

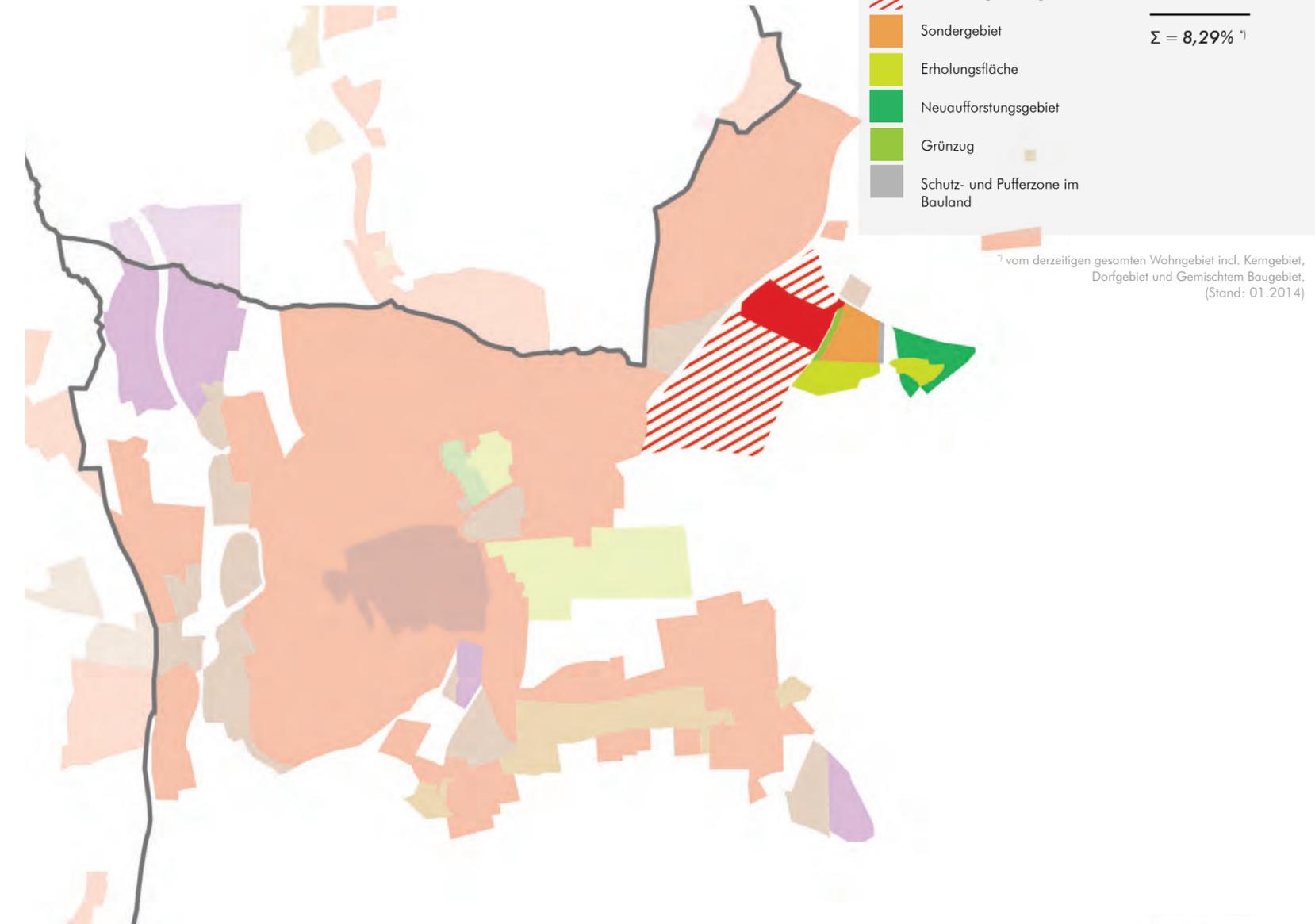
Im Dezember 2007 hat der Sozialhilfeverband Urfahr-Umgebung beschlossen bis 2015 neue Seniorenheime für den Bezirk Urfahr-Umgebung zu planen. „Am Standort Hellmonsödt soll ein Seniorenheim mit mindestens 90 Plätzen errichtet werden. Damit wird die derzeitig bestehende Lücke in der Bezirksmitte abgedeckt.“<sup>24)</sup>

Auf die genaue Standortwahl des zukünftigen Seniorenheimes im Ort Hellmonsödt geht folgender Artikel der Bezirksrundschau näher ein:

*HELLMONSÖDT (fog). Das geplante Bezirksseniorenheim des Sozialhilfeverbands Urfahr-Umgebung in Hellmonsödt darf nun am Ersatzstandort ein paar hundert Meter weiter weg vom Ortszentrum errichtet werden. Das befürwortete am vergangenen Freitag Landeshauptmann-Stellvertreter und Soziallandesrat Josef Ackerl (SP). Wie berichtet, bot der Hellmonsödter Bürgermeister Anton Schwarz (VP) dem Sozialhilfeverband an, anstatt das Grundstück für den ursprünglich beschlossenen Standort von einem Privatbesitzer anzukaufen, ein gemeindeeigenes Grundstück für das Seniorenheim zu verwenden. „Beide Standorte sind in einem eher schwierigen Bereich“, sagte Ackerl, „weil sie beide in einer exponierten Lage sind“. Der Soziallandesrat stimmte aber schließlich zu. Während Bürgermeister Schwarz und die Bezirks-VP-Spitze nur Vorteile durch den Standortwechsel sehen – vor allem die Ersparnis von Steuergeldern – hatte aus Urfahraner Sicht vor allem Josef Eidenberger (SP) seine Bedenken, weil der Standort eine „Windflach“ sei. Der Soziallandesrat stimmte dem Ersatzstandort nur unter der Bedingung zu, dass neben dem Seniorenheim andere Gebäude angeschlossen werden und es nicht vollkommen exponiert bleibt.“<sup>25)</sup>*

Der neue Standort für dieses geplante Seniorenheim ist in Abb.33 als Sondergebiet ersichtlich, sowie auch das neu geplante parkähnliche Gebiet südlich sowie südöstlich des Bezirksseniorenheimes. Weiters ist auch das Ausmaß der geplanten Widmung für das neue Wohngebiet (in Abb. 33: *Erweiterung: Wohngebiet*) eingezeichnet, welches das Seniorenheim an den bestehenden Ortskern anbinden soll und in etwa 7,5 ha Fläche ausmacht. Dies sind 8,3% aller Wohngebiete\* des Ortes Hellmonsödt. Der erste Teil dieses Wohngebietes der direkt am Seniorenheimgrundstück, nur durch einen Grünzug getrennt, angrenzt stellt den ersten Widmungsbereich dar.

<sup>1)</sup> vom derzeitigen gesamten Wohngebiet incl. Kerngebiet, Dorfgebiet und Gemischtem Baugebiet. (Stand: 01.2014)



Neu geplantes Widmungsgebiet

Abb. 33

24) Land Oberösterreich: Standortfrage entschieden - Bis 2015 weitere Seniorenheime in Hellmonsödt und Steyregg

25) Gernot Fohler, Bezirksrundschau: Ackerl bestätigte Seniorenheim Hellmonsödt, das „im schwierigen Bereich liegt“



## ENTWURF

Der Entwurf beschäftigt sich mit dem Wohngebiet, welches aufgrund des neuen Bezirkseniorenheimes entsteht, und behandelt folgende Themen:

*Masterplan* - eine Planung über das gesamte neue Wohngebiet soll die neue Siedlung einheitlich zusammenfassen und mit ihrem Umfeld verknüpfen. Neben dem Wohnen sollen weitere Funktionen das Gebiet auflockern und so auch eine Verbindung mit Leuten außerhalb der Siedlung eingehen.

*Bebauung* - eine flächenschonende und dichte Bauweise, die sich dennoch in der Umgebung einfügt, soll mit den Gebäudetypen des verdichteten Flachbaus erzielt werden. Das freistehende Einfamilienhaus weicht hier den Typologien des Reihenhauses, Hofhauses sowie dem Mehrgeschoßwohnbau.

*Wohnen für Jungfamilien* - durch die dichtere Bebauung gegenüber Einfamilienhaustypologien wird eine höhere Anzahl an kostengünstigeren Wohneinheiten geschaffen. Gleichzeitig bleibt mehr Platz für gemeinschaftliche Einrichtungen und Außenraum.

*Energie- und ressourcenschonend Bauen* - alle Gebäude werden im Holzbau errichtet und mit erneuerbaren Energien betrieben.

## Hintergründe zum Masterplan

### Herausforderungen des Grundstückes

Wie bereits im Artikel der Bezirksrundschau gesagt befindet sich der neue Standort des Bezirksseniorenheimes sowie des geplanten angrenzenden Wohngebietes in einer eher schwierigen, vom Ortskern exponierten Lage.

Auf dem Grundstück, auf dem sich in Zukunft das Seniorenheim befinden wird sowie das bereits angesprochene parkähnlich geplante Gebiet, befand sich zuvor der sogenannte "Wasserwald", der ein angelegter Nadelbaumwald war. Dieser wurde vor einigen Jahren bei einem Sturm fast gänzlich zerstört. Seit dem liegt die Fläche dort brach und wild durchwachsen. Die Fläche, auf der sich das neu geplante Wohngebiet erstreckt hingegen, ist bis heute noch landwirtschaftliche Nutzfläche, die zukünftig umgewidmet wird.

Somit verliert Hellmonsödt ein großes Gebiet an Grünfläche, in diesem Fall landwirtschaftliche Nutzfläche, welches auch einen sichtbaren Einfluss auf das heutige Landschaftsbild des Ortes mit sich bringen wird.

Eine weitere Herausforderung dieses geplanten Gebietes besteht darin, dass durch die dezentrale Lage großer Aufwand und Kosten betrieben werden müssen, um das Gebiet aufzuschließen.

Auf sozialer Ebene besteht das Risiko eines exponierten Neubaugebietes, dass diese geographische Distanz auch eine Entfremdung der Ortsbewohner mit sich bringt.

Dies ist vor allem ein Problem in der heutigen Zeit, wo die Mehrheit der Landbewohner, wie auch in Hellmonsödt, täglich zum arbeiten in die Stadt fahren. Auch Dienstleistungen werden dann meist in der Umgebung der Arbeitsstätte wahrgenommen, und selten im Wohnort selbst. Tagsüber sind bis auf Schüler, Mütter mit ihren Kleinkindern und ein paar Senioren nur wenige Bewohner im öffentlichen Raum anzutreffen.<sup>22)</sup> Vor allem bei einer Lage etwas außerhalb des Ortes, bzw. mit nur wenig Anschluss an bestehende soziale Strukturen, wird es immer schwieriger, die Bewohner einer neuen Siedlung ins Gemeindeleben mit einzubinden.

22) vgl. Brandner, Gordana: Bauen im ländlichen Bereich

### Legende

-  Ortskern
-  Bezirksseniorenheim
-  neues Wohngebiet



Situierung des Bezirksseniorenheimes

0 200 500m

Abb. 34



Areal des neuen Wohngebietes

0 200 500m

Abb. 35

### Parzellierung

Der erste Teil des neuen Wohngebietes wurde bereits 2014 umgewidmet. Wobei sich die Parzellen wieder auf das klassische EFH beschränken.

Die ohnehin aufwändigen Aufschließungs- und Erschließungswege des Gebietes, gerechnet auf die geringere Dichte durch den EFH-Typs und somit in Summe weniger Grundbesitzern auf dem gesamten Siedlungsgebiet, werden sich preislich auf die Parzellen auswirken. Somit werden neue Bauparzellen geschaffen, durch die es nun zwar mehr Angebot gibt, sich die jetzige preisliche Situation aber wahrscheinlich kaum ändern wird.

Weiters werden die Teile des neuen Wohngebietes nach und nach umgewidmet und parzelliert werden. Da es dem Gebiet einem übergeordneten Masterplan fehlt wird es im Nachhinein schwierig sein eine Zusammengehörigkeit der einzelnen Siedlungsetappen zu schaffen und neben dem Wohnen andere Anziehungspunkte und Funktionen in dem Gebiet anzusiedeln.

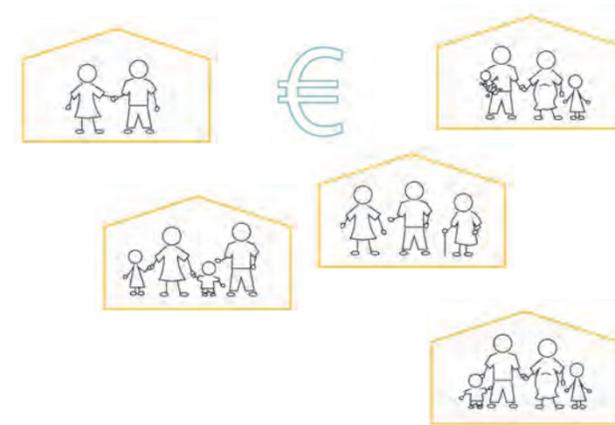
## Szenario

Aufgrund der Größe des Bearbeitungsgebiets und der Anzahl der darauf entstehenden Wohneinheiten wird der Masterplan mit einem Szenario begründet. Dieses soll den eher raschen, über die nächsten Jahre durch die Wohnsiedlung entstehenden, Bevölkerungszuwachs rechtfertigen.

## SZENARIO:

Die Marktgemeinde Hellmonsödt befürchtet aufgrund der immer höher steigenden Grundstückspreise im Ort viele junge Hellmonsödter und -Innen an andere Ortschaften zu verlieren. Aus diesem Grund beschließt sie in das neu umzuwidmende Gebiet, angrenzend an das Bezirksseniorenheim, zu investieren und mit Hilfe eines Generalunternehmers dort eine kostengünstigere Siedlung zu errichten. Dies soll auf der Basis von verdichteten Bauweisen passieren, durch welche am Gebiet eine größere Anzahl an Grundstücken generiert werden kann, um somit günstigere Grundstückspreise für potentielle Käufer erzielen zu können. Weiters sorgt eine einheitliche Planung der Siedlung, sowie der einzelnen Wohngebäude, zu preiswerteren und hochwertigeren Wohnformen.

Die Gemeinde erhofft sich mit diesem Projekt die junge Generation im Ort zu halten sowie auch neue potentielle Zuwanderer aus dem Umland anzulocken. Dadurch soll sich das Projekt langfristig gesehen durch die zunehmenden Steuereinnahmen, entstehend durch die Siedlungsbewohner, rechnen. In Folge der höheren Einwohneranzahl und der daraus resultierenden steigenden Ertragsanteile des Landes, ergeben sich neue finanzielle Investitionsmöglichkeiten der Gemeinde für die Realisierung weiterer infrastruktureller Projekte.

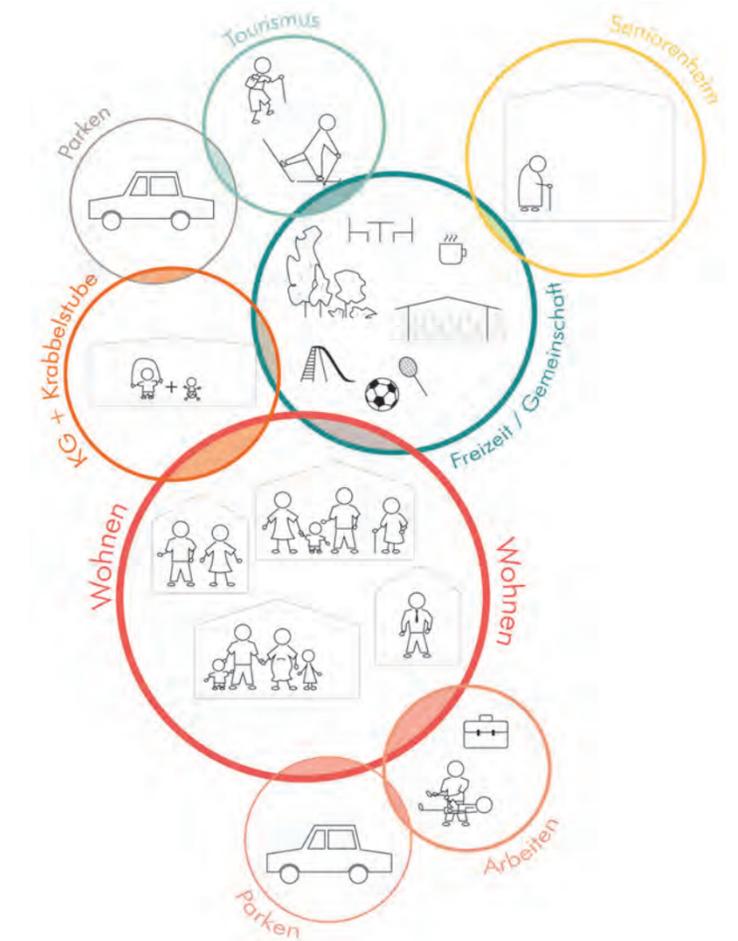


## Raumprogramm

Die Funktion des Wohnens soll vorrangig für Jungfamilien ausgelegt werden, mit Rücksicht auf deren womöglich in Zukunft entstehenden veränderten Nutzungsanforderungen. Hierbei sollen verschiedene Wohntypologien und -größen Anpassung an die Wünsche deren Bewohner bieten. Themen wie Generationenwohnen, Hausteilung sowie der Arbeitsplatz im Heim werden hier thematisiert.

Großzügige *Freibereiche* und *Gemeinschaftseinrichtungen* sollen Potenzial gewähren die Bewohner der neuen Siedlung näher zusammenzubringen sowie mit der Umgebung, wie zum Beispiel dem Seniorenheim, und den restlichen Einwohnern von Hellmonsödt zu vernetzen. Neben einem Café und einer *mietbaren Gemeinschaftsfläche* soll genügend Platz für die Interessen und Aktivitäten von Jung bis Alt zur Verfügung stehen.

Aufgrund des derzeitigen Platzmangels im bestehenden *Kindergarten* beinhaltet der Masterplan den Bau eines neuen Kindergartens mit integrierter *Krabbelstube*.



### Funktionen in der Umgebung

Wichtige Funktionen in unmittelbarer Nähe des Gebietes sind östlich das neu geplante Bezirksseniorenwohnheim und südwestlich davon gelegen die Schulen und das Sportzentrum.



### Verbindungen

Als Hauptdurchwegung des Gebietes bietet sich hier die Verbindung zwischen Ortskern und dem neu geplanten Bezirksseniorenheimes an. Als alternativer Verbindungsweg zur bestehenden Landstraße, wird dieser Weg nur fußläufig erschlossen und bietet somit eine direktere und attraktivere fußläufige Verbindung für Besucher und Arbeitnehmer des Bezirksseniorenheimes, wie auch für die Gebietsbewohner selbst.



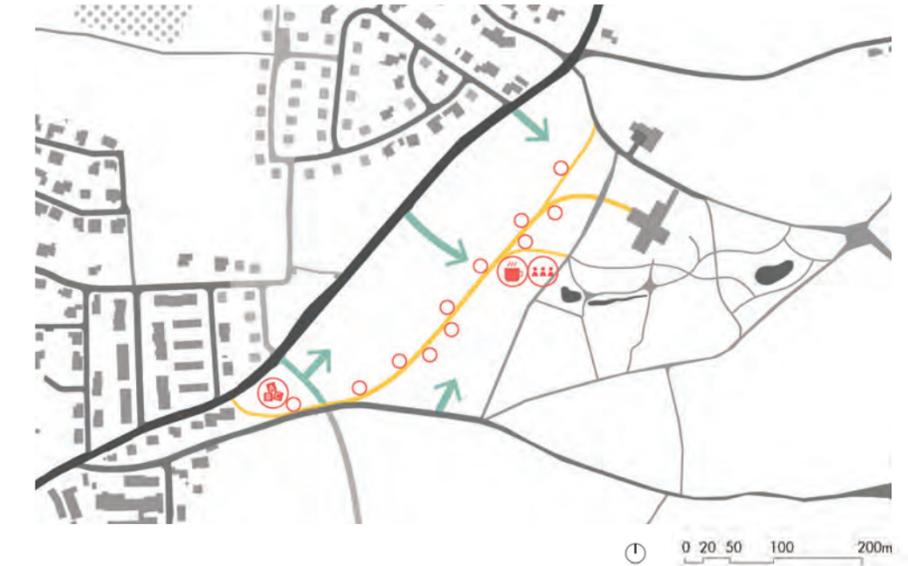
### Erschließung und Hauptzufahrten

Die Haupteerschließungszonen für KFZ befinden sich je einmal im oberen sowie mittleren Teil des Gebietes und zweimal im unteren Teil. Dabei werden die Zufahrten an direkt bestehende, sowie im ÖEK in naher Zukunft geplante, Straßenknotenpunkte angebunden.



### Funktionen am Masterplan

Entlang der fußläufigen Haupteerschließung sind die öffentlichen Funktionen des Gebietes angesiedelt wie etwa der Kindergarten und die Krabbelstube oder das Café und der mietbare Gemeinschaftsraum. Weiters findet man hier Funktionen wie etwa Spielplätze, Sandkisten, Tischtennistische, Grillplätze oder ganz einfach nur Sitzbänke.



### Wohntypologien

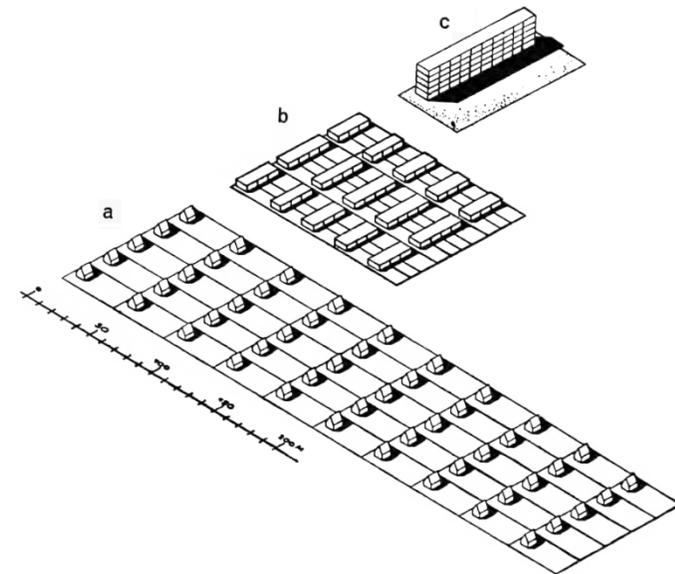
Im Entwurf wird auf die Wohnformen des verdichteten Flachbaus, sowie den Geschosswohnbaus zurückgegriffen.

Die Typologien des verdichteten Flachbaus, wie etwa das Reihenhaus und das Hofhaus, sind dem Typen des freistehenden Einfamilienhauses sehr nahe, da auch hier der Wunsch nach einem eigenen Haus mit Garten erfüllt wird. Der geringere Grundstücksverbrauch jedoch lässt eine dichtere und größere Anzahl an Wohneinheiten zu. Somit wird das Grundstück und Haus kostengünstiger und weiters wird auch mehr Platz für gemeinschaftliche Freiflächen in der Wohnsiedlung erzielt.

Das Hofhaus stellt eine introvertierte Wohnform dar. Hier wird der Garten sozusagen nach Innen verlegt und als Hof auf allen Seiten vom Gebäude selbst, bzw. von der geschoßhohen Gartenmauer, eingegrenzt. Somit stellt dieser eine geschützte, uneinsehbare Freifläche dar, auf die sich alle Räume des Hauses orientieren. Straßenseitig gibt es oft nur wenige bis gar keine Öffnungen.

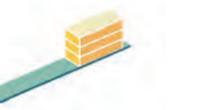
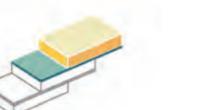
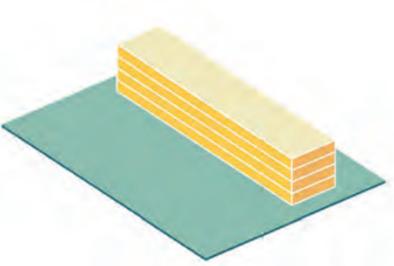
Das Reihenhaus teilt sich, bis auf die Randhäuser, zwei Außenwände mit den jeweilig angrenzenden Nachbarhäusern und orientiert sich somit in zwei Richtungen. Wobei meist auf einer Seite die Gebäudeerschließung, und auf der anderen Seite der Garten, meist Sonnenseitig ausgerichtet, liegt. Aufgrund der für gewöhnlichen Mehrgeschoßigkeit dieses Typs ist der Garten durch die Nachbargebäude teilweise einsichtig.

Der Geschosswohnbau am Land wird meist nur vorübergehend von jungen Familien bewohnt bis zur Errichtung deren Eigenheims. Aus diesem Grund bieten sich hier vor allem Mietwohnungen an.



a Einfamilienhäuser  
b verdichteter Flachbau (hier: Reihenhaus)  
c mehrgeschoßiger Wohnbau (hier: Scheibenhaus)

Wohnhaustypologien und deren Flächenverbrauch  
Abb. 36

Typologien des verdichteten Flachbaus	Grundstück m <sup>2</sup>	Geschoße	BGF	GFZ	Einwohner / ha
 Einfamilienhaus	350 - 450	1 - 2 (+D)	150 - 160	0,3 - 0,5	70 - 90
 Doppelhaus	250 - 300	1 - 2 (+D)	150 - 160	0,5 - 0,6	115 - 135
 Hofhaus	200 - 250	1 - 2 (+D)	150 - 160	0,6 - 0,8	150 - 180
 Reihenhaus	150 - 200	2 - 3 (+D)	130 - 150	0,6 - 0,9	200 - 250
 Terrassenhaus	130 - 150	1	130 - 150	1,5 - 2	300 - 350
 Geschosswohnbau	≥ 5000	>4	6000	1,2	450

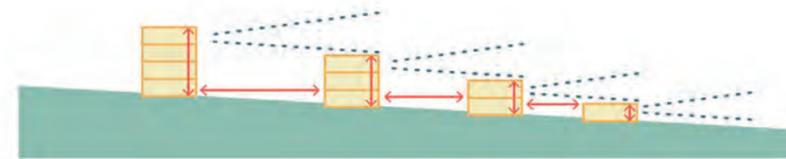
Wohnhaustypologien im Vergleich  
Abb. 37

## Konzept

### Gebäudeausrichtung zueinander

Die Gebäude sind so zueinander ausgerichtet, dass mit Hilfe der gegebenen Topographie, sowie genügend Abstand zum Nachbargebäude in Abhängigkeit zur Gebäudehöhe, alle Häuser Aussicht und Besonnung erhalten.

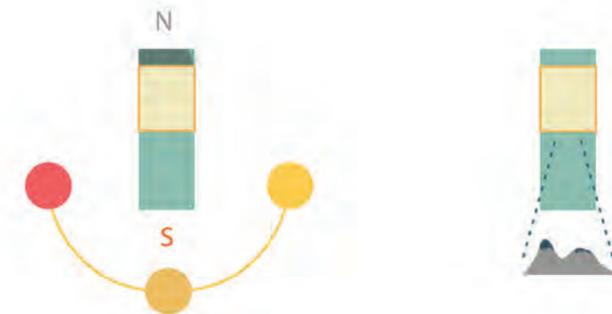
Somit werden die höheren Geschosswohnbauten im höher gelegenen nordöstlichen Teil des Masterplans angesiedelt und die Gebäudehöhen nehmen bis zum flachsten Teil im Südwesten des Gebietes ab.



### Gebäudeausrichtung zur Umgebung

Für eine gute Besonnung des Gartens sowie der Hauptfassade werden die Häuser in nordsüdlicher Richtung angeordnet.

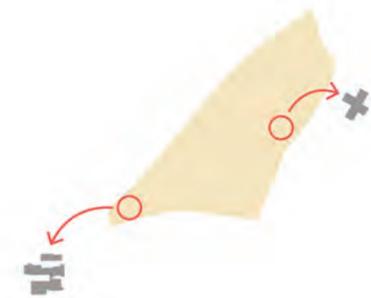
Darüber hinaus bietet diese Ausrichtung aufgrund der Topographie eine sehr gute Aussicht, die bei klarer Wetterlage den Blick auf die Alpen freigibt.



### Öffentliche Einrichtungen

Der Kindergarten wird so platziert, dass die Nähe zum vorhandenen Schulzentrum sowie dem Ortszentrum gegeben ist.

Das Café mit dem mietbaren Gemeinschaftsraum soll im Masterplan eher mittig angelegt werden und in naher Verbindung mit dem geplanten Bezirksseniorenheim stehen.



### Öffentliche Gemeinschaftsflächen

Verschiedenste Arten von Freibereichen und Einrichtungen sollen Platz für Spiel, Spaß, Sport sowie Erholung und Freizeit bereitstellen um somit den unterschiedlichen Anforderungen der Bewohner und Besucher gerecht zu werden.



### Nachbarschaften

Weitere Gemeinschaftsbereiche ergeben Zonen zwischen den Wohngebäuden. Diese sollen hauptsächlich den Bewohnern der Siedlung dienen und deren Nachbarschaft fördern.



### Private Grünräume

Jedes Wohngebäude besitzt ein oder mehrere private Freiflächen. Angefangen beim privaten Balkon bei den Geschosswohnbauten bis hin zum Garten und der Dachterrasse eines jeden Hauses.



### Generationenwohnen und Teilvermietung

Jedes mehrgeschoßige Haus (Reihenhaus und Hofhaus) kann durch nur wenige bauliche Eingriffe in 2 separate Wohneinheiten unterteilt werden. Somit kann der eine Teil vermietet oder von der jüngeren Generation separat erschlossen werden.



### Arbeiten zu Hause

Jedes Haus hat im Erdgeschoß einen universal nutzbaren Raum, der bei Bedarf als kleines Büro und Arbeitsstätte genützt werden kann.



### Nachhaltigkeit

Alle Gebäude des Masterplans werden in Holzbauweise ausgeführt. Zur Energieversorgung ist jedes Gebäude mit Photovoltaikanlagen und einer Wärmepumpe ausgestattet.



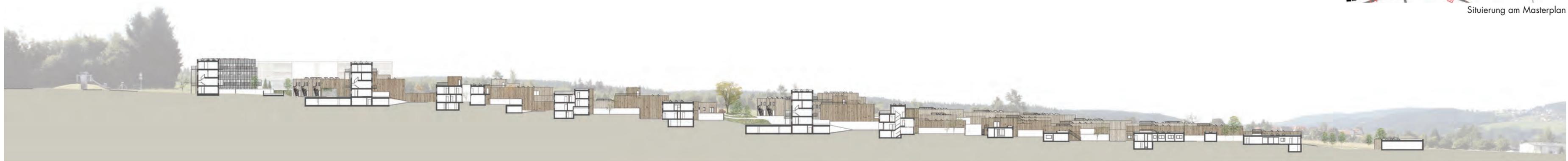
Masterplan



0 10 20 50m

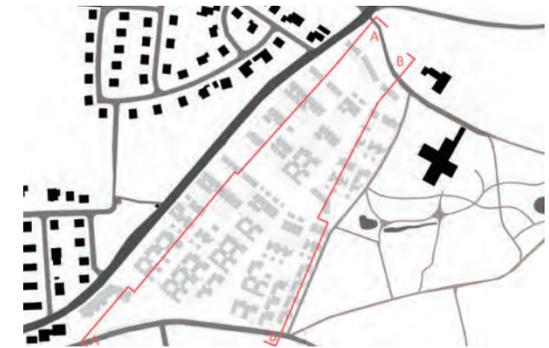
1:2000

Abb. 38



Längsschnitt A\_A

M 1 : 1 000



Situierung am Masterplan



Längsschnitt B\_B

M 1 : 1 000

## Erschließungskonzept

Die Erschließung des Gebietes erfolgt einerseits fußläufig und andererseits mit dem privaten PKW.

### Fußläufige Siedlungserschließung

Die Hauptverbindung zwischen dem bestehenden Ortskern und dem Bezirks seniorenheimes besteht aus einer ausschließlich fußläufig erschließbaren Zone. Auf diese wird im Thema *Freiflächen* (S.116,f) noch näher eingegangen.

### Erschließung mit dem PKW

Aufgrund der Relevanz des Autos am Land und dessen beinahe täglichen Gebrauches fiel die Entscheidung die Siedlung mit dem Auto erschließbar zu gestalten.

Generell gibt es drei Haupterschließungsbereiche, einen im nördlichsten Teil, einen mittig gelegen und einer am südlichen Ende des Gebietes. Im Südosten der Siedlung gibt es noch eine kleinere Einfahrtszone. Jedes Haus besitzt eine eigene Garage im Gebäude selbst bzw. unter dem nördlich davon gelegenen Gebäude. Unter den Geschosswohnbauten befindet sich je eine Tiefgarage, deren überzählige Parkplätze bei Bedarf an weitere Siedlungsbewohner vergeben werden können. Das Parken für Besucher ist auf den ausgewiesenen Plätzen erlaubt, welche sich hauptsächlich am westlichen und südlichen Rand des Gebietes erstrecken, sowie ein paar vereinzelte in den kleineren Erschließungszonen zwischen den Häusern.

### Verkehrsflächen nach dem Shared Space - Konzept

Das Erschließungskonzept für die gesamte Wohnsiedlung, mit Ausnahme der ausschließlich fußläufigen Zone, funktioniert nach dem *Shared Space* Prinzip. Bei diesem System wird, wie der Name schon sagt, der Verkehrsraum mit allen Verkehrsteilnehmern, ob nun PKW oder Fußgänger, gleichmäßig geteilt. Dabei gibt es weder Verkehrstafeln noch festgelegte Regeln nach denen der Verkehr geregelt wird. Vielmehr funktioniert es durch die Kommunikation zwischen den Verkehrsteilnehmern untereinander, die miteinander agieren müssen.<sup>26)</sup> Generell funktioniert das Verkehrssystem innerhalb von den Wohngebieten, in Hellmonsödt gesehen, zurzeit ähnlich, da es in den Straßen der Siedlungen, vor allem unter Tags, nur wenig Verkehr gibt und diese auch anderweitig genutzt werden können.

<sup>26)</sup> vgl. Bechter, Cornelius: *Shared Space Beispiele und Argumente für lebendige öffentliche Räume*



Masterplan - Erschließungszonen

0 10 20 50m

M 1 : 2 500

## Freiflächenkonzept

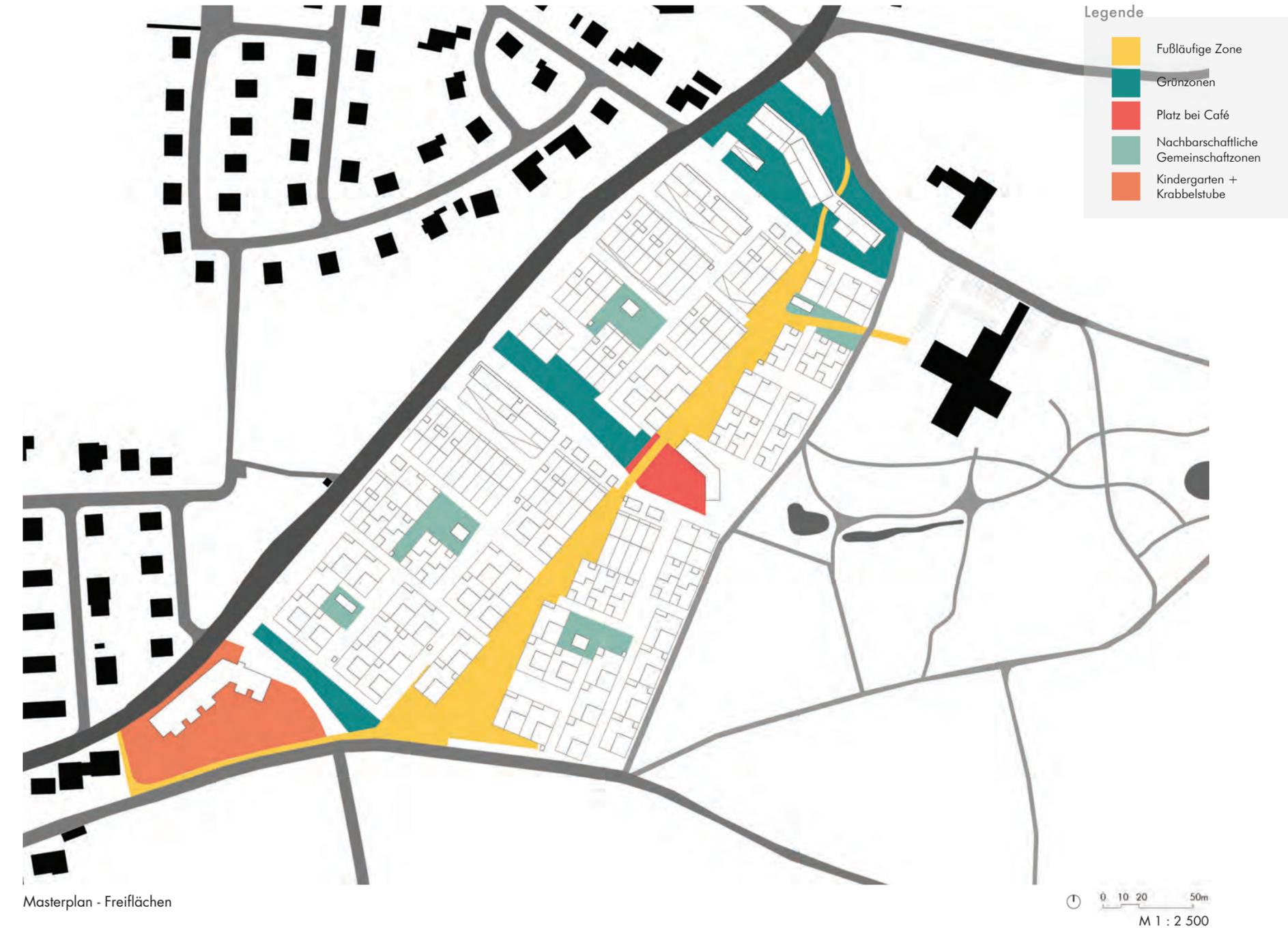
Aufgrund der verdichteten Bauweise ergeben sich hier, im Vergleich zu der vorherrschenden Siedlungsstruktur in Hellmonsödt, großflächigere gemeinschaftliche Freiflächen, die im Masterplan von großer Relevanz sind.

Die *fußläufige Siedlungerschließung* stellt die größte Freiflächenzone der Siedlung dar. Sie knüpft an den drei Haupteinfahrtszonen an großflächigere *Grünstreifen* an, welche kleinere Fußwege sowie Ruheinseln mit Sitzmöglichkeiten aufweisen. Im Anschluss an das Café bildet sich hier ein größerer Platz aus.

Die schmalen dimensionierten Erschließungswege zwischen den einzelnen Wohngebäuden halten teilweise kleinere Grünstreifen sowie vereinzelt Besucherparkplätze. Sie führen außerdem gelegentlich an kleineren Plätzen innerhalb der Siedlung vorbei, welche die *nachbarschaftlichen Gemeinschaftszonen*, mit darauf befindlichen Pavillons versehen, aufweisen.

Neben den gemeinschaftlichen Zonen gibt es noch die privaten Grünzonen der einzelnen Wohnhäuser sowie die Freifläche des *Kindergartens* und der *Krabbelstube*.

Die einzelnen Arten von Freiflächen werden ab S.114 näher erklärt.



## Gebäudetypologien

Die Wohngebäudetypologien bestehen aus:

- drei *Geschoßwohnbauplexen*, welche drei- bis viergeschoßig ausgeführt sind;
- zwei Typen von *Reihenhäusern*, welche zwei - bis dreigeschoßig ausgeführt sind;
- fünf eingeschößigen *Hofhaustypen* und
- einem zweigeschoßigen *Hofhaustyp*

Neben der Funktion des Wohnens beherbergt der Masterplan außerdem noch die *Gemeinschaftspavillons*, *Müllsammelhäuschen*, sowie das *Café* mit dem mietbaren *Gemeinschaftsraum*, und den *Kindergarten* mit der *Krabbelstube*.

Gebäudetypologie	Bruttogeschosßfläche in m <sup>2</sup>	Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	GFZ
 Reihenhaus	263,00m <sup>2</sup>	199,45m <sup>2</sup>	1,32
 Reihenhaus	245,63m <sup>2</sup>	211,00m <sup>2</sup>	1,16
 Hofhaus	259,12m <sup>2</sup>	248,52m <sup>2</sup>	1,04
 Hofhaus	183,48m <sup>2</sup>	270,21m <sup>2</sup>	0,68
 Hofhaus	272,95m <sup>2</sup>	333,90m <sup>2</sup>	0,82
 Hofhaus	249,17m <sup>2</sup>	333,90m <sup>2</sup>	0,75
 Hofhaus	282,25m <sup>2</sup>	333,90m <sup>2</sup>	0,85
 Hofhaus	265,79m <sup>2</sup>	333,90m <sup>2</sup>	0,80
 Geschosßwohnbauten (gesamt)	6639,07m <sup>2</sup>	3436,69m <sup>2</sup>	1,86 - 2,08
 Café + mietbarer Gemeinschaftsraum	316,26m <sup>2</sup>		
 Gemeinschaftspavillons			
 Müllsammelstelle			
 Kindergarten + Krabbelstube	ca. 1500,00m <sup>2</sup>	4090,00m <sup>2</sup>	

Gebäudetypologien

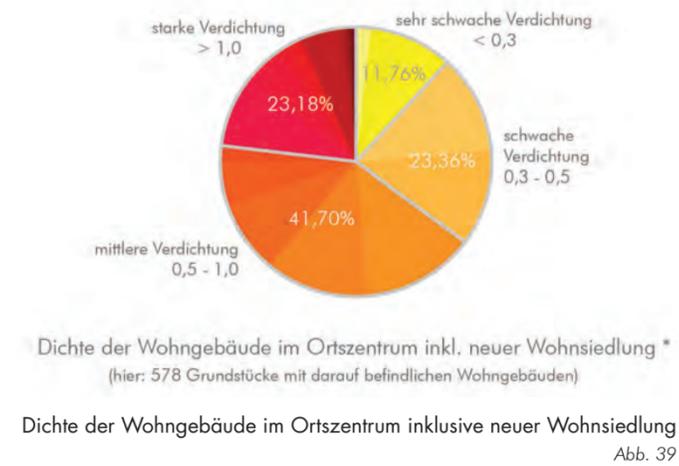


Masterplan - Gebäudetypologien

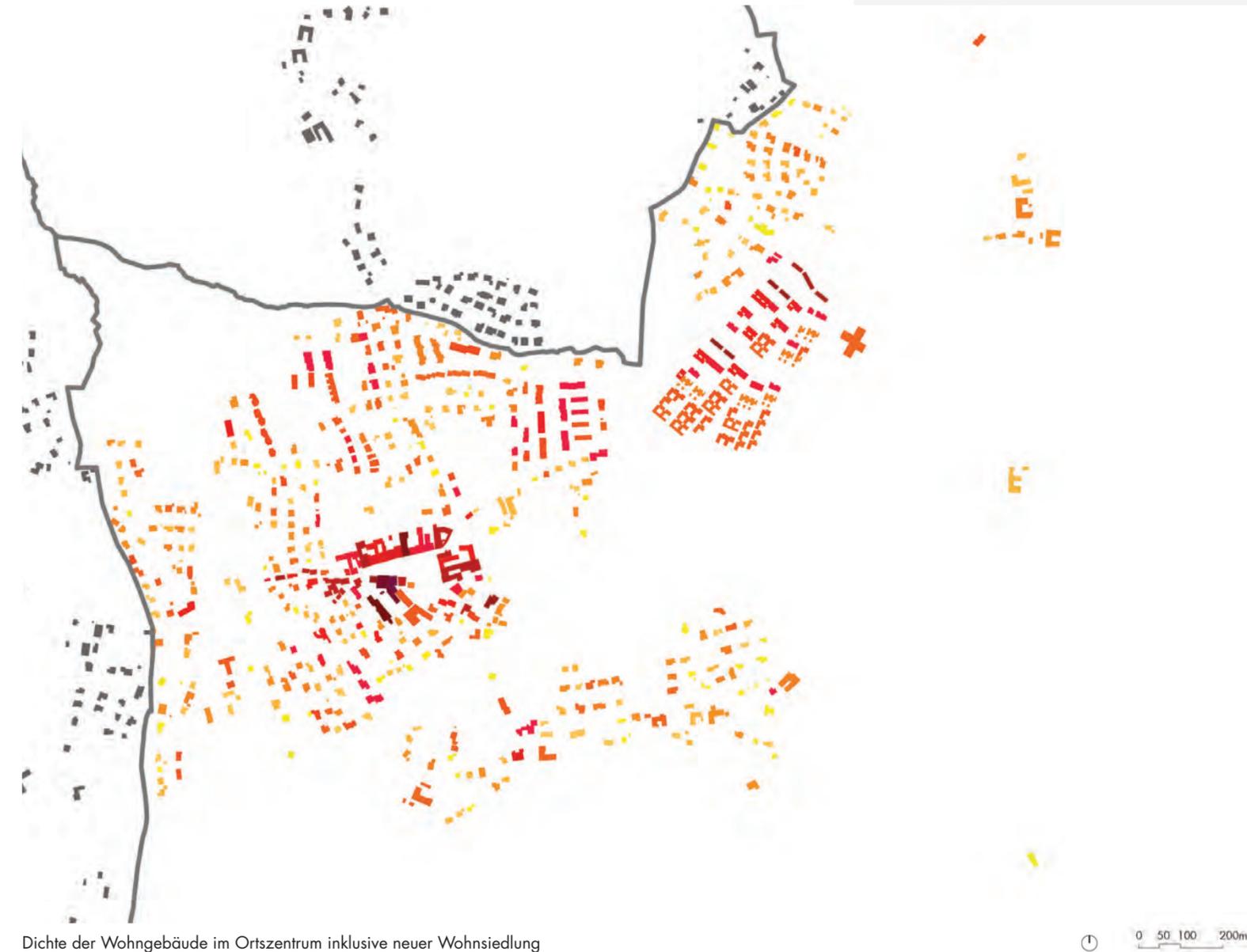
0 10 20 50m  
M 1 : 2 500

## Dichte der Wohngebäude des Masterplans

Die Wohntypologien des Masterplans belaufen sich auf über 54% auf starker Verdichtung und 45% auf mittlerer Verdichtung. Weiters können aufgrund der verdichteten Bauweise in Kombination mit den Geschosswohnbauten bis zu etwa doppelt so viele Wohneinheiten untergebracht werden als bei der herkömmlichen EFH-Parzellierung.



\* Die Werte beziehen sich auf alle Wohngebäude die auf der Karte Abb.41 innerhalb der Ortsgrenze abgebildet sind. Insgesamt sind dies 578 Grundstücke mit den darauf befindlichen Wohngebäuden + Garagen, etc., welche für diese Studie von mir als *Ortszentrum inklusive neuer Wohnsiedlung* definiert wurden (das definierte Ortszentrum beinhaltet hier Teile der Ortschaft Hellmonsödt, Althellmonsödt und Eckhartsbrunn).



## Bauphasen

### Bauphase I

Die erste Bauphase befindet sich im obersten Bereich der Siedlung und knüpft an das Bezirks seniorenheim an. Sie bespielt mitunter den Bereich der ersten Umwidmungsphase im Flächenwidmungsplan und beinhaltet zwei der Geschößwohnbau-Komplexe, sowie die oberste Erschließungszone des Gebietes.

### Bauphase II

In einem weiteren Schritt wird die Siedlung nach Südenwesten hin erweitert und die zweite Einfahrtszone mit dem Café und dem mietbaren Gemeinschaftsraum entsteht.

### Bauphase III

In einer dritten Phase wird das restliche Gebiet südwestlich zum Kindergarten hin erweitert. Hier sind alle Haupteinfahrtszonen in die Siedlung sowie der fußläufige Verbindungsweg fertiggestellt.

### Bauphase IV

Die Vervollständigung des Masterplans entsteht mit den Hofhäusern am südlichen Ende der Siedlung, welche die letzte und kleinere Erschließungszone beinhaltet.



Bauphase I



Bauphase II



Bauphase III



Bauphase IV

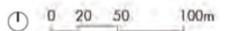


Abb. 42

## Gebäudetypologien

## Reihenhaus RH 1

Das Gebäude orientiert sich in Nordsüd-Richtung mit Zugang über einen schmalen Vorgarten im Nordosten und dem Garten im Südwesten. Ein eingeschnittener Hof dient zur Belichtung einzelner Räume und bietet zusätzlich einen Freiraum in der Erdgeschoßzone. Das Erdgeschoß ist im vorderen Bereich zum Garten hin abgesenkt und schafft somit eine höhere Raumhöhe im Wohnbereich. Das Obergeschoß kragt zum Garten hin aus und schafft darunter eine witterungsgeschützte sowie blicksichere Zone. Weiters bilden ein Balkon südseitig im Obergeschoß und die Dachterrasse zusätzliche Außenbereiche. Der Abstellplatz für den PKW ist je nach Lage am Masterplan entweder etwas abgesetzt nordöstlich vor dem Eingangsbereich als solitärer Baukörper angesiedelt, oder aber, gegenüber des Hauses unter dem Garten des nordöstlich davon gelegenen Reihenhauses (s.S.82).

### RH 1

4 Individualräume + 1 Universalraum

NGF Gesamt 214,72m<sup>2</sup>

Garten 75,64m<sup>2</sup>

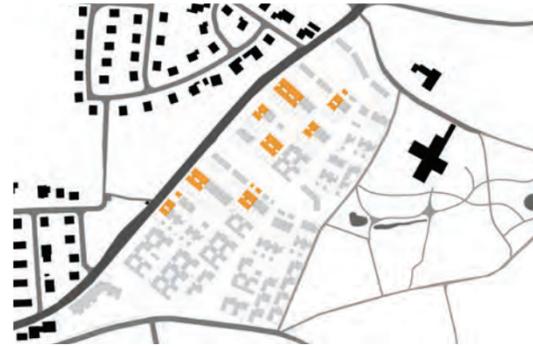
Vorgarten 15,69m<sup>2</sup>

Innenhof 11,00m<sup>2</sup>

Dachterrasse 39,54m<sup>2</sup>

Balkon 6,09m<sup>2</sup>

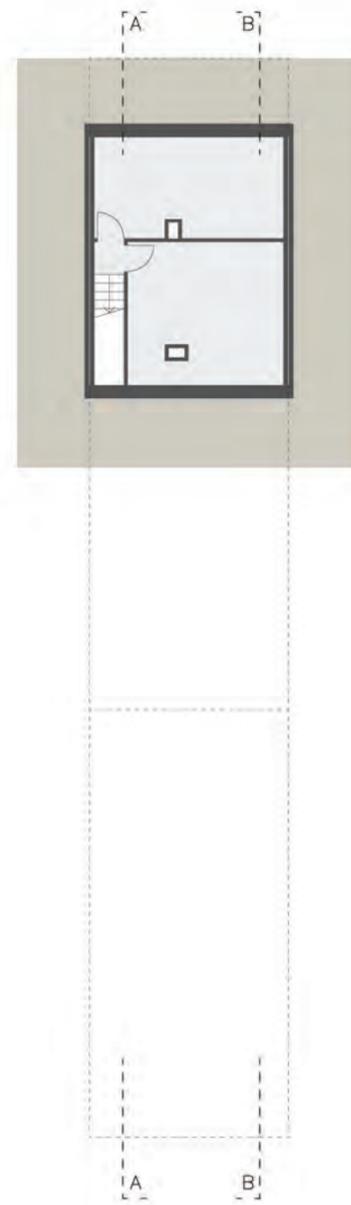
(NGF Gesamt = inkl. Keller)



Situierung am Masterplan



Axonometrie



Grundriss Keller



Grundriss EG



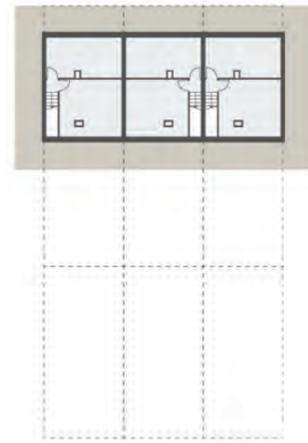
Grundriss OG



Grundriss DG  
M 1:200

### Grundrissvariationen und Nutzungsvarianten

Die Treppe ist im Grundriss so angelegt, dass bei Bedarf das Reihenhaus durch nur wenige bauliche Eingriffe in zwei separat zugängliche Wohneinheiten geteilt werden kann. Somit entsteht eine Wohneinheit im Erdgeschoß inklusive Keller und die davon abgetrennte Treppe führt direkt zur zweiten Wohneinheit, welche sich in den Obergeschoßen befindet. Das universal nutzbare Zimmer im Norden des Erdgeschoßes (in den Grundrissen rötlich schraffiert) kann bei Bedarf als Büro und Arbeitsstätte oder aber bei Gebäudeteilung bzw. einer Großfamilie mit mehreren Kindern als Schlafzimmer dienen.



Grundriss Keller



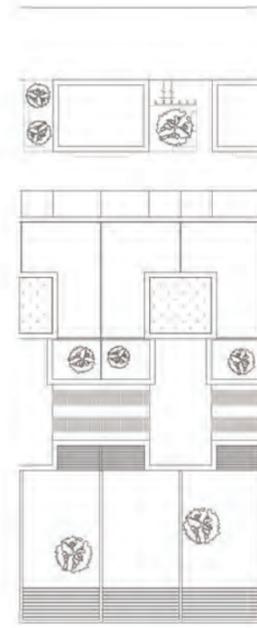
Grundriss EG



Grundriss OG



Grundriss DG



Aufsicht  
M 1:500



Schnitt A\_A



Ansicht Nordost



Schnitt B\_B



Ansicht Südwest vom Garten  
M 1:200



Visualisierung - Wohnraum und Garten, Reihenhaus RH 1

## Reihenhaus RH 2

Das Gebäude orientiert sich in Nordsüd-Richtung mit Zugang über einen schmalen Vorgarten im Nordosten und dem Garten im Südwesten.

Durch die Splitlevelerschließung befindet sich der Wohnbereich im südlichen Gebäudeteil zum abgesenkten Garten hin und erhält zu einem Teil doppelte Raumhöhe durch eine Galerie im Obergeschoß.

Die Zone des Gartens, welche direkt ans Gebäude anschließt, erhält durch das Sonnenschutzsystem in den Obergeschoßen eine witterungsgeschützte sowie blicksichere Zone. Weiters bilden ein Balkon südseitig im zweiten Obergeschoß und die nördlich gelegene Dachterrasse zusätzliche Außenbereiche.

Der Abstellplatz für den PKW ist je nach Lage am Masterplan entweder etwas abgesetzt nordöstlich vor dem Eingangsbereich als solitärer Baukörper angesiedelt, oder aber, gegenüber des Hauses unter dem Garten des nordöstlich davon gelegenen Reihenhauses (s.S.88).

### RH 2

3 Individualräume + 1 Universalraum

NGF Gesamt 194,18m<sup>2</sup>

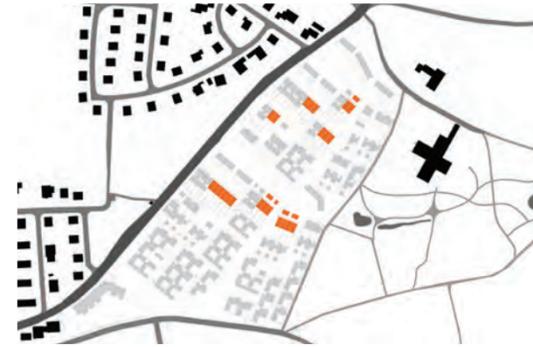
Garten 111,49m<sup>2</sup>

Vorgarten 17,09m<sup>2</sup>

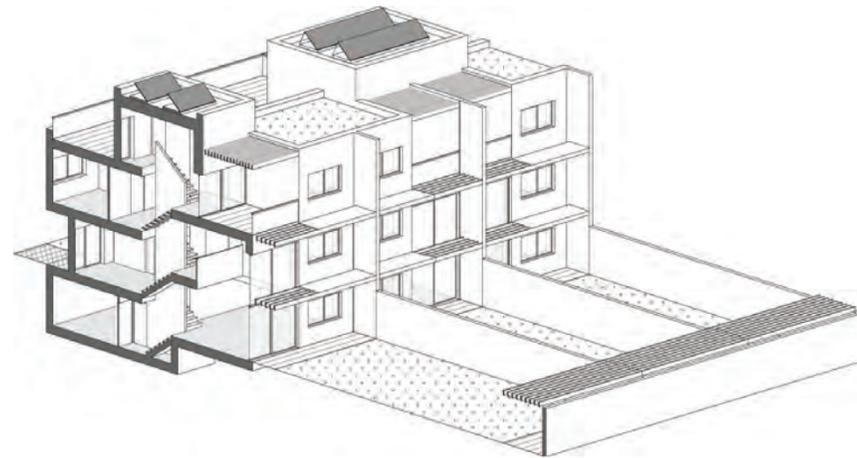
Dachterrasse 32,38m<sup>2</sup>

Balkon 8,80m<sup>2</sup>

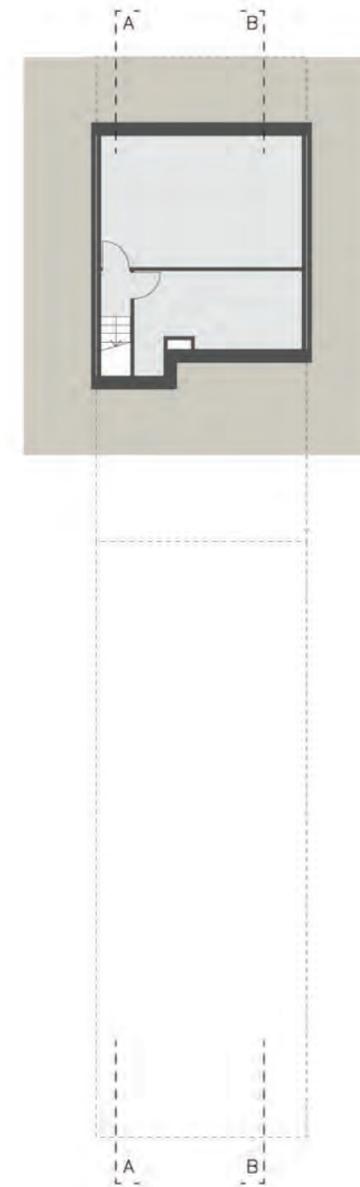
(NGF Gesamt = inkl. Keller)



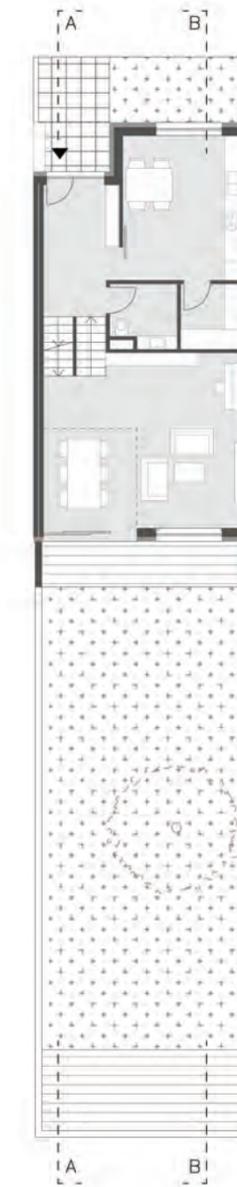
Situierung am Masterplan



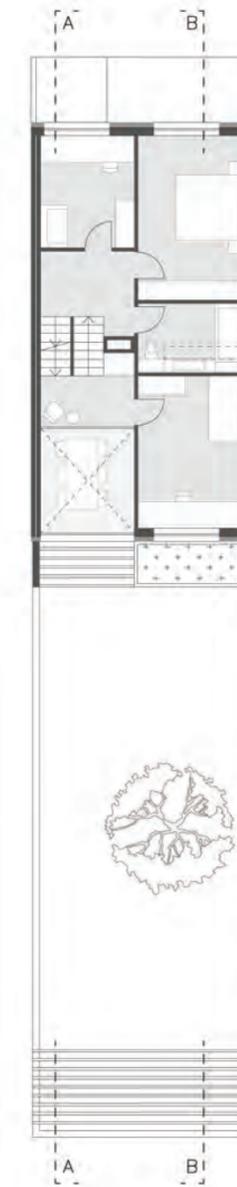
Axonometrie



Grundriss Keller



Grundriss EG



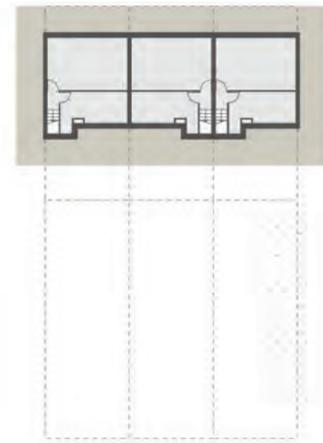
Grundriss OG



Grundriss DG  
M 1:200

### Grundrissvariationen und Nutzungsvarianten

Die Treppe ist im Grundriss so angelegt, dass bei Bedarf das Reihenhaus durch nur wenige bauliche Eingriffe in zwei separat zugängliche Wohneinheiten geteilt werden kann. Somit entsteht eine Wohneinheit im Erdgeschoß inklusive Keller und die davon abgetrennte Treppe führt direkt zur zweiten Wohneinheit, welche sich in den Obergeschoßen befindet. Das universal nutzbare Zimmer im Norden des Erdgeschoßes (in den Grundrissen rötlich schraffiert) kann bei Bedarf als Büro und Arbeitsstätte oder aber bei Gebäudeteilung bzw. einer Großfamilie mit mehreren Kindern als Schlafzimmer dienen.



Grundriss Keller



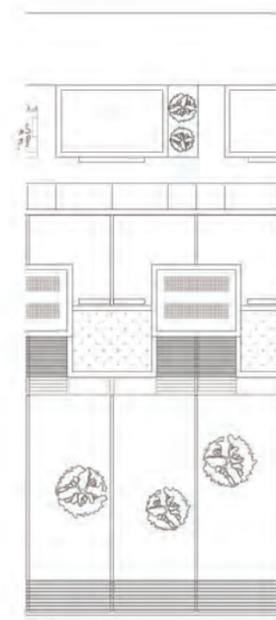
Grundriss EG



Grundriss OG



Grundriss DG



Aufsicht  
M 1:500



Schnitt A\_A



Schnitt B\_B



Ansicht Nordost



Ansicht Südwest vom Garten  
M 1:200

## Hofhäuser HH 1A - D

Die Hofhäuser HH 1A, HH 1B und HH 1C sind Atriumhäuser in L-Form, bei denen sich der Grundriss jeweils in einen öffentlicheren Teil nördlich vom Hof, und einen privateren Teil westlich vom Hof gliedert.

Das Hofhaus HH 1D weist aufgrund der Gebäudeerschließung vom Süden her eine C-Form auf und teilt sich ebenfalls in einen öffentlicheren und einen privateren Trakt.

Alle vier Hofhäuser sind eingeschößig und weisen einen Keller auf. Weiters verfügen sie über eine Dachterrasse, welche vom Garten aus erreichbar ist, sowie über einen PKW-Stellplatz im Gebäude selbst.

### HH 1A - Erschließung vom Norden

3 Individualräume + 1 Universalraum	
NGF Gesamt	229,11m <sup>2</sup>
Garten	96,92m <sup>2</sup>
Vorgarten	21,50m <sup>2</sup>
Dachterrasse	33,80m <sup>2</sup>

### HH 1C - Erschließung vom Osten

3 Individualräume + 1 Universalraum	
NGF Gesamt	239,18m <sup>2</sup>
Garten	86,61m <sup>2</sup>
Vorgarten	5,86m <sup>2</sup>
Innenhof klein	16,40m <sup>2</sup>
Dachterrasse	36,21m <sup>2</sup>

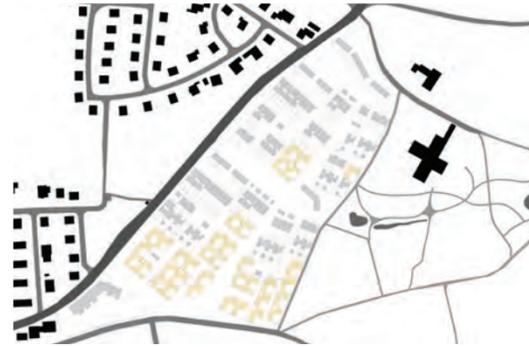
### HH 1B - Erschließung vom Westen

3 Individualräume + 1 Universalraum	
NGF Gesamt	206,99m <sup>2</sup>
Garten	99,59m <sup>2</sup>
Vorgarten	22,26m <sup>2</sup>
Innenhof klein	7,60m <sup>2</sup>
Dachterrasse	36,21m <sup>2</sup>

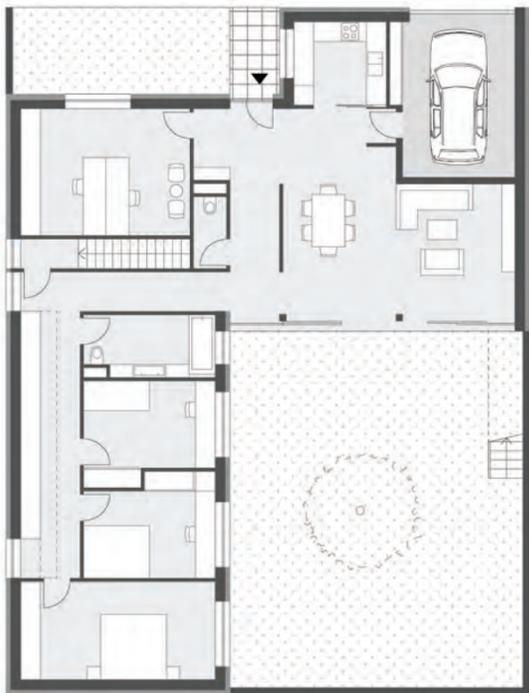
### HH 1D - Erschließung vom Süden

3 Individualräume + 1 Universalraum	
NGF Gesamt	216,93m <sup>2</sup>
Garten	103,50m <sup>2</sup>
Innenhof klein	16,55m <sup>2</sup>
Dachterrasse	27,27m <sup>2</sup>

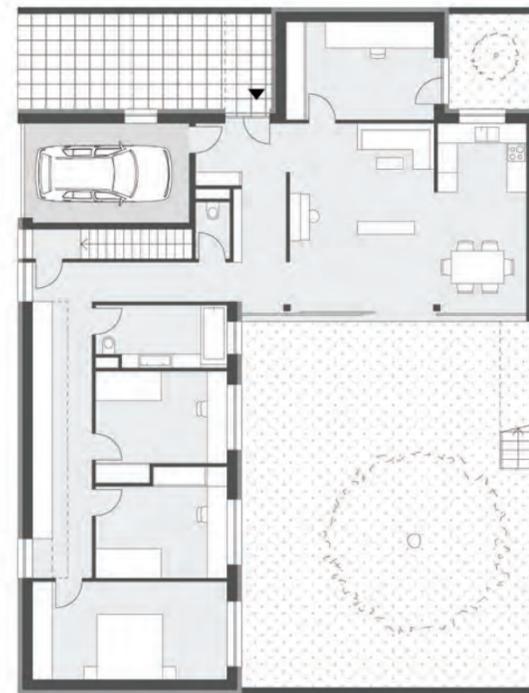
(NGF Gesamt = inkl. Garage und Keller)



Situierung am Masterplan



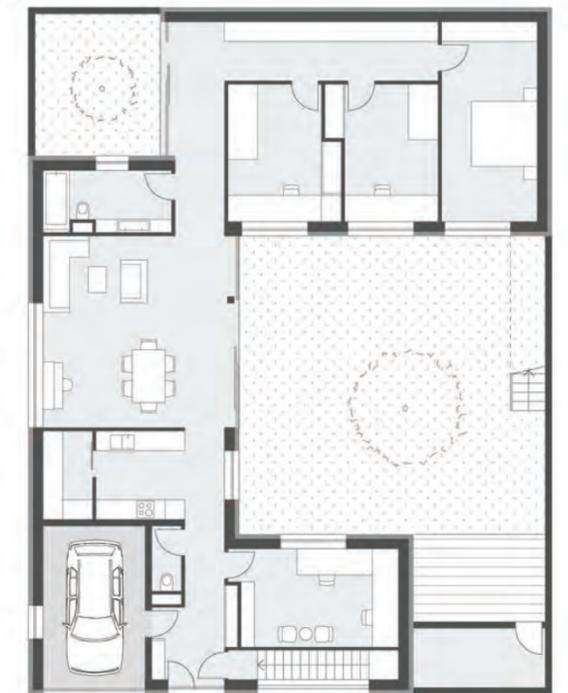
Grundriss EG HH 1A



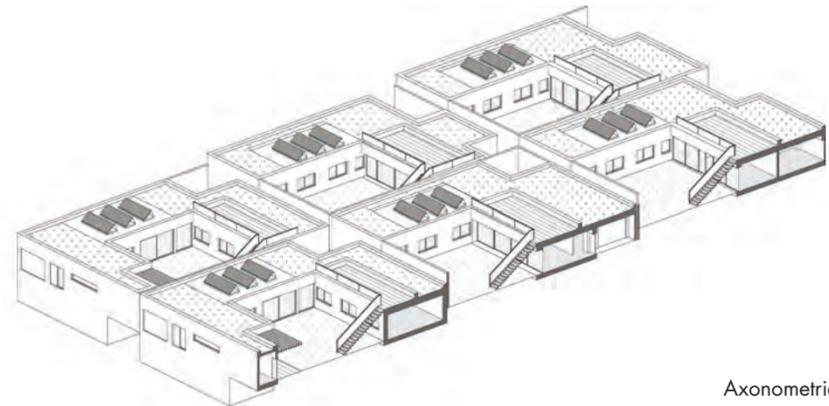
Grundriss EG HH 1B



Grundriss EG HH 1C



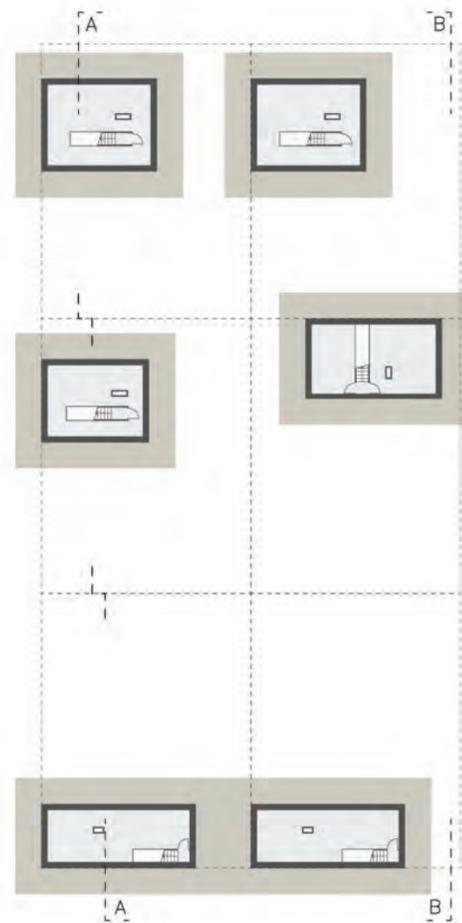
Grundriss EG HH 1D  
M 1:200



Axonometrie

### Grundrissvariationen und Nutzungsvarianten

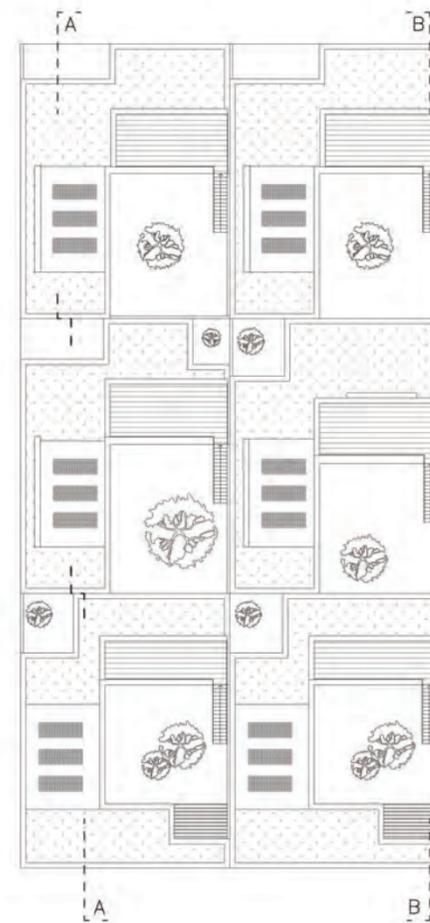
Alle Hofhäuser HH 1A - D verfügen über einen universal nutzbaren Raum (in den Grundrissen rötlich schraffiert) nahe des Eingangsbereiches, welcher bei Bedarf als Büro und Arbeitsstätte oder einer Großfamilie mit mehreren Kindern als Schlafzimmer dient.



Grundriss Keller HH 1A - D



Grundriss EG HH 1A - D



Aufsicht HH 1A - D  
M 1:500



Schnitt A\_A - HH 1A, HH 1B, HH 1D



Schnitt B\_B - HH 1A, HH 1C, HH 1D  
M 1:200



Ansicht Nordost - HH 1A



Ansicht West - HH 1A, HH 1B, HH 1D



Ansicht Südwest - HH 1D  
M 1:200



Visualisierung - Wohnraum und Garten, Hofhaus HH 1A

## Hofhäuser HH 2 und HH 3

Die Hofhäuser HH 2 und HH 3 sind so angeordnet, dass HH 2 im Norden an HH 3 angrenzt. Somit wird HH 2 vom Nordosten her erschlossen, wo sich auch die im Gebäude inbegriffene Garage befindet. Die Erdgeschoßzone weist hier die öffentlichere Zone auf mit der abgesetzten Wohnfläche zum Garten hin orientiert, die wiederum eine höhere Raumhöhe erhält. Im Obergeschoß sind die Individualräume. Von hier aus kann die Dachterrasse direkt betreten werden, diese ist sowohl auch durch eine Treppe vom Vorgarten erschlossen.

HH 3 wird von der südwestlichen Seite her fußläufig wie auch mit dem PKW erschlossen. Die Garage befindet sich als ein separater Baukörper am südlichen Beginn des Grundstückes. Dieses Atriumhaus ist eingeschößig mit einem Keller. Ein kleiner Innenhof, nordostseitig gelegen, sorgt für die Belichtung der Küche sowie des Schlafzimmers. Die Dachterrasse kann vom Garten aus betreten werden.

### HH 2 - Erschließung vom Norden

	3 Individualräume + 1 Universalraum
NGF Gesamt	221,44m <sup>2</sup>
Garten	115,50m <sup>2</sup>
Vorgarten	14,60m <sup>2</sup>
Dachterrasse	31,15m <sup>2</sup>

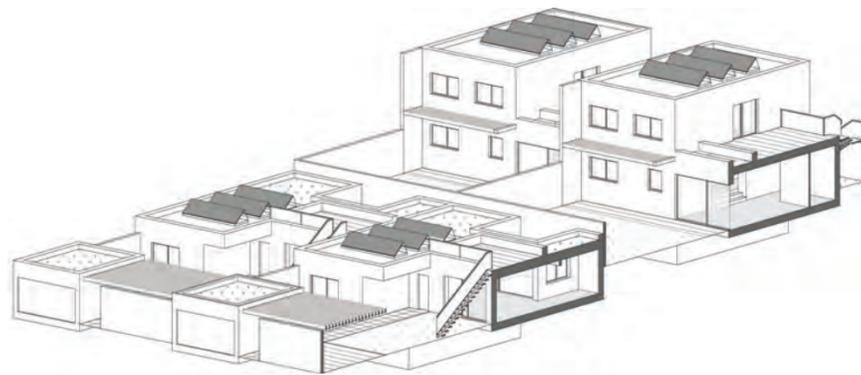
### HH 3 - Erschließung vom Süden

	1 Individualraum + 1 Universalraum
NGF Gesamt	149,84m <sup>2</sup>
Garten	115,93m <sup>2</sup>
Innenhof klein	13,01m <sup>2</sup>
Dachterrasse	19,49m <sup>2</sup>

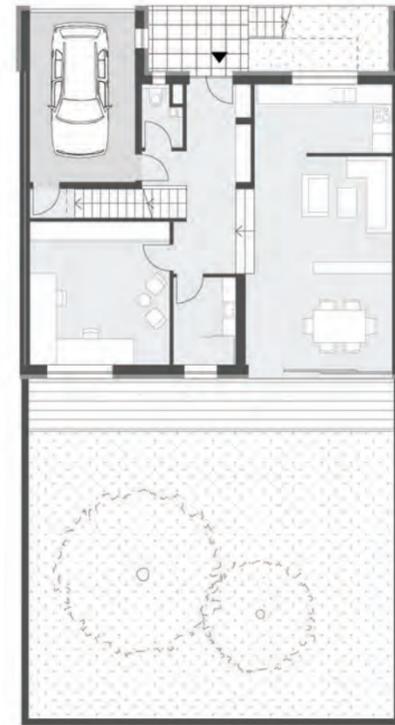
(NGF Gesamt = inkl. Garage und Keller)



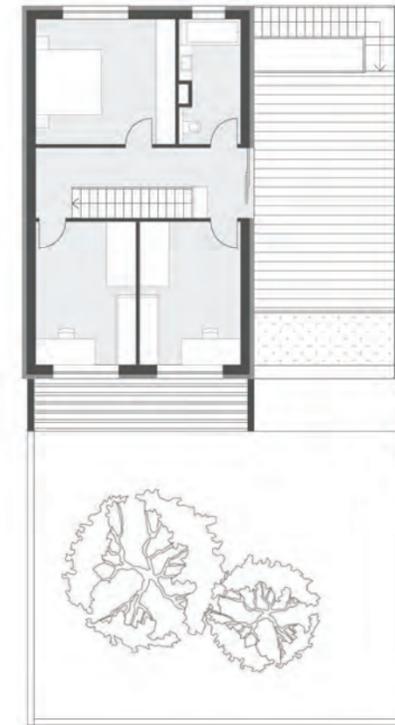
Situierung am Masterplan



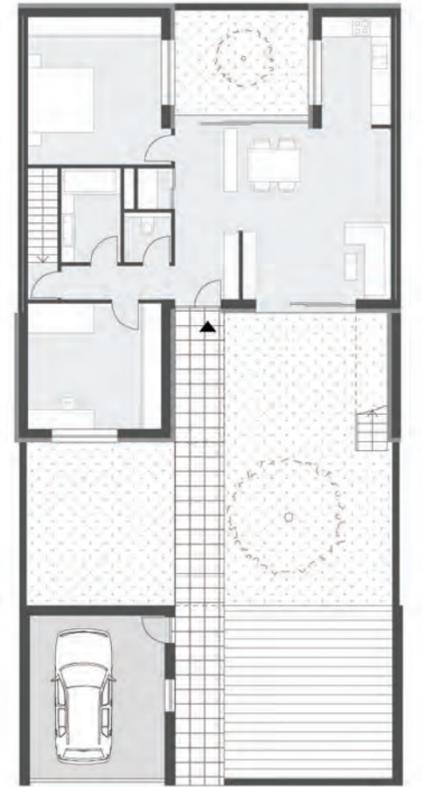
Axonometrie



Grundriss EG HH 2



Grundriss OG HH 2

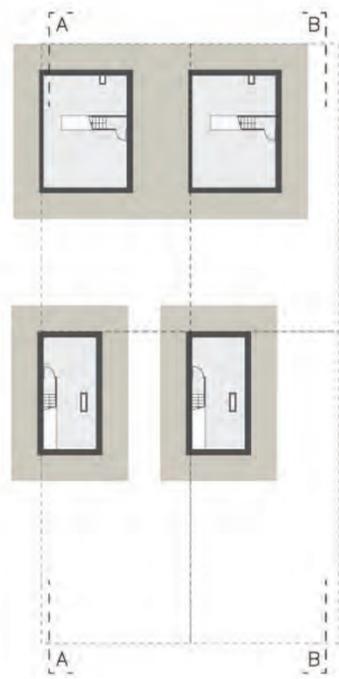


Grundriss EG HH 3  
M 1:200

### Grundrissvariationen und Nutzungsvarianten

Hofhaus HH 2 kann bei Bedarf mit nur wenigen baulichen Eingriffen in zwei separat zugängliche Wohneinheiten geteilt werden. Somit entsteht eine Wohneinheit im Erdgeschoß inklusive Keller. Die zweite Wohneinheit im Obergeschoß wird von der Dachterrasse über die Treppe vom Vorgarten erschlossen.

Beide Hofhäuser HH 2 und HH 3 verfügen über einen universal nutzbaren Raum (in den Grundrissen rötlich schraffiert) im Erdgeschoß, welcher bei Bedarf als Büro und Arbeitsstätte oder aber bei Gebäudeteilung als Schlafzimmer dient.



Grundriss Keller HH 2, HH 3



Grundriss EG HH 2, HH 3



Grundriss OG HH 2, HH 3



Aufsicht HH 2, HH 3  
M 1:500



Schnitt A\_A - HH 2, HH 3



Schnitt B\_B - HH 2, HH 3  
1:200



Ansicht Nordost - HH 2



Ansicht Südwest vom Garten - HH 2



Ansicht Südwest vom Garten - HH 3



Ansicht Südwest - HH 3  
M 1:200

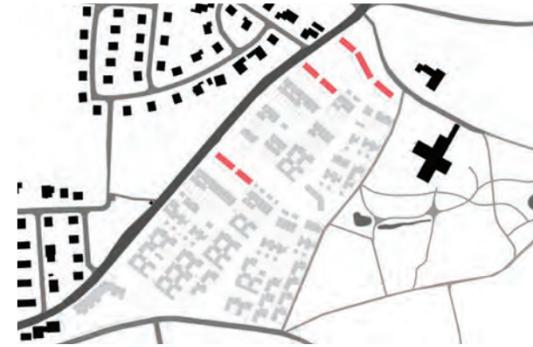
## Wohnungen

Grundsätzlich sind die Wohnungen für Paare und kleine Jungfamilien als Mietwohnungen ausgelegt.

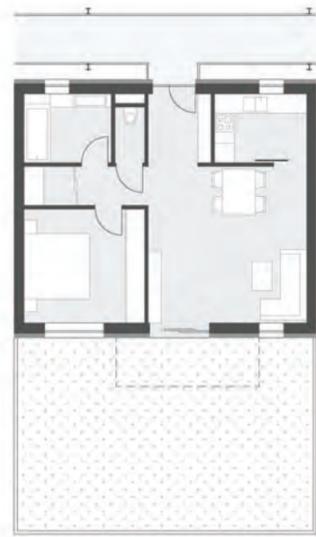
Die Wohnungen der 3 Geschosswohnkomplexe, welche auf den folgenden Seiten genauer beschrieben werden, sind über einen offenen Laubengang Nordost-seitig erschlossen.

Der Großteil der Aufenthaltsräume orientiert sich somit Richtung Sonne und Ausblick nach Südwest, während sich die bedienenden Räume Richtung Laubengang situieren.

Jede Wohnung besitzt über einen privaten Freiraum. Die eingeschößigen Wohnungen 01 und 02 im Erdgeschoß besitzen einen kleinen Garten. Darüber befinden sich die Maisonetttypen 03M, 04M und 05M und im obersten Geschoß die eingeschößigen Wohnungen 01 und 02, welche alle einen Balkon aufweisen.



Situierung am Masterplan



Grundriss Wohnung 01 - EG | 3.OG



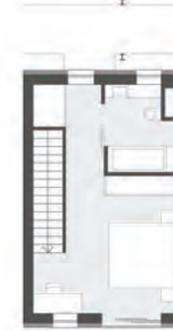
**Wohnung 01** 60m<sup>2</sup>  
+ im EG 52,86m<sup>2</sup> Garten  
+ im 3.OG 6,50m<sup>2</sup> Balkon



Grundriss Wohnung 02 - EG | 3.OG



**Wohnung 02** 90m<sup>2</sup>  
+ im EG 79,88m<sup>2</sup> Garten  
+ im 3.OG 6,87m<sup>2</sup> Balkon



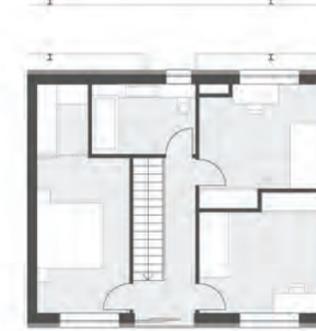
Grundriss Wohnung 03M - 2.OG



Grundriss Wohnung 03M - 1.OG



**Wohnung 03M** 56,63m<sup>2</sup>  
+ 6,87m<sup>2</sup> Balkon



Grundriss Wohnung 04M - 2.OG



Grundriss Wohnung 04M - 1.OG



**Wohnung 04M** 116,63m<sup>2</sup>  
+ 8,87m<sup>2</sup> Balkon



Grundriss Wohnung 05M - 2.OG



Grundriss Wohnung 05M - 1.OG  
M 1:200



**Wohnung 05M** 114,14m<sup>2</sup>  
+ 8,87m<sup>2</sup> Balkon

## Geschoßwohnbau-Komplex I

Der Komplex besteht aus 3 separaten Gebäuden, welche im Nordosten mit der offenen Laubengangerschließung zusammengeschlossen werden. Zwischen den einzelnen Gebäuden sind Gemeinschaftsterrassen eingezogen welche auch die vertikalen Erschließungen beinhalten und am Laubengang anschließen.

Zusätzlich treppt der Komplex zum Bezirksseniorenheim hin ab, sodass der östlichste Geschoßwohnbau im obersten Geschöß als großzügige Dachterrasse genutzt werden kann.

Im Untergeschoß des Komplexes befinden sich Kellerabteile, Fahrrad- und Kinderwagenabstellplätze sowie gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum. Weiters gibt es hier auch eine große Tiefgarage, deren überzählige Parkplätze bei Bedarf an andere Siedlungsbewohner vergeben werden können.

### Geschoßwohnbau-Komplex I

24 Wohnungen

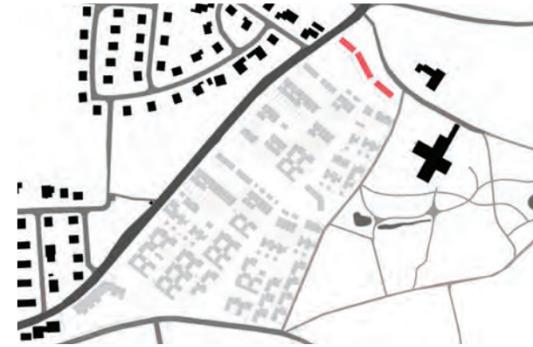
NGF Gesamt 2411,76 m<sup>2</sup>

Laubengang 455,75m<sup>2</sup>

Dachterrasse 139,23m<sup>2</sup>

Tiefgarage 67 Stellplätze

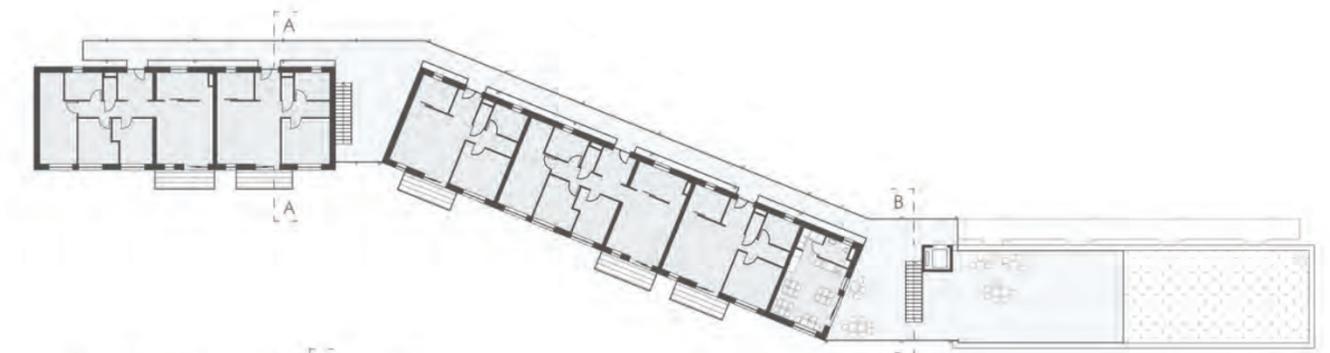
(NGF Gesamt = inkl. Keller)



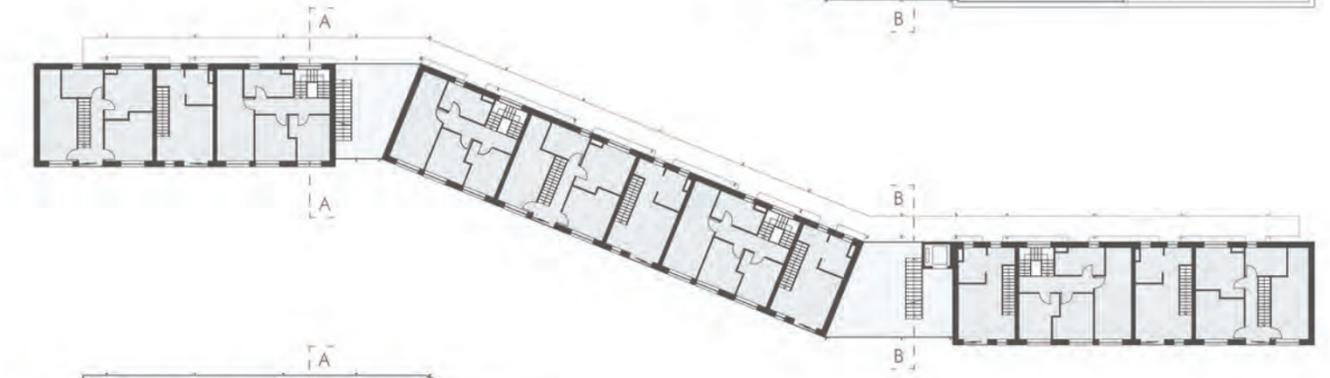
Situierung am Masterplan



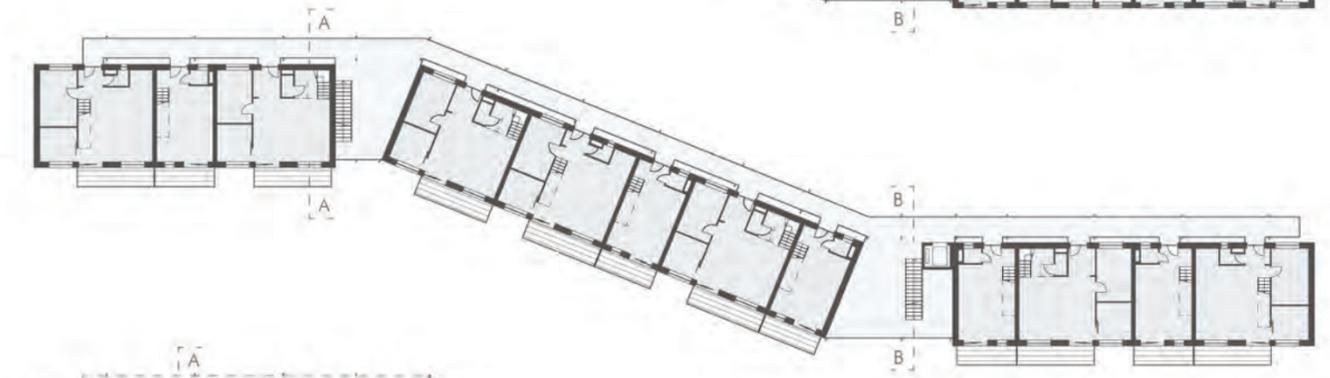
Axonometrie



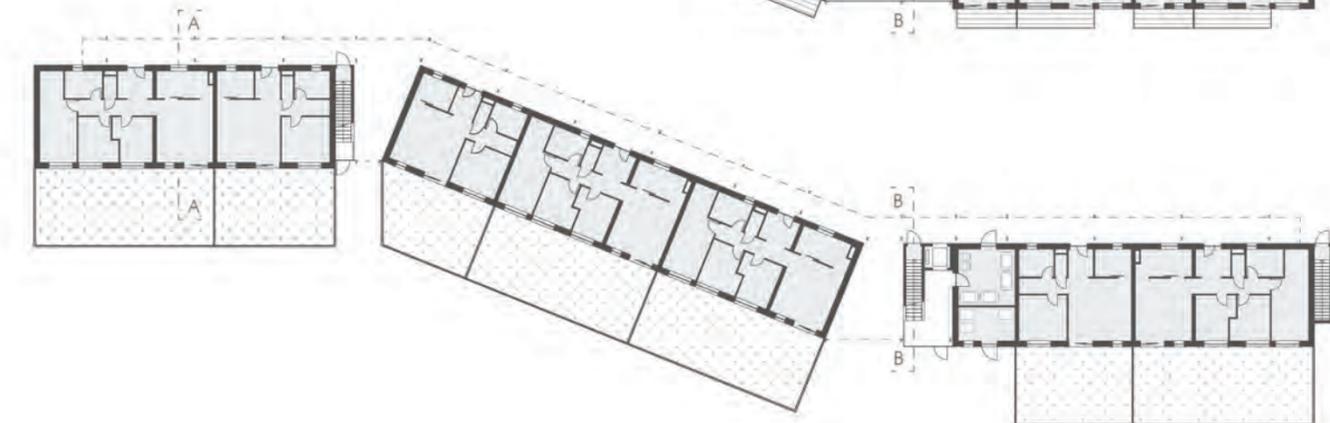
Grundriss 3.OG



Grundriss 2.OG



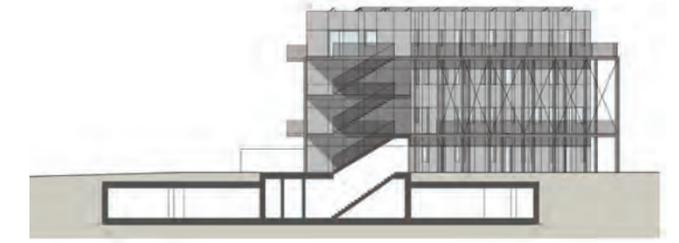
Grundriss 1.OG



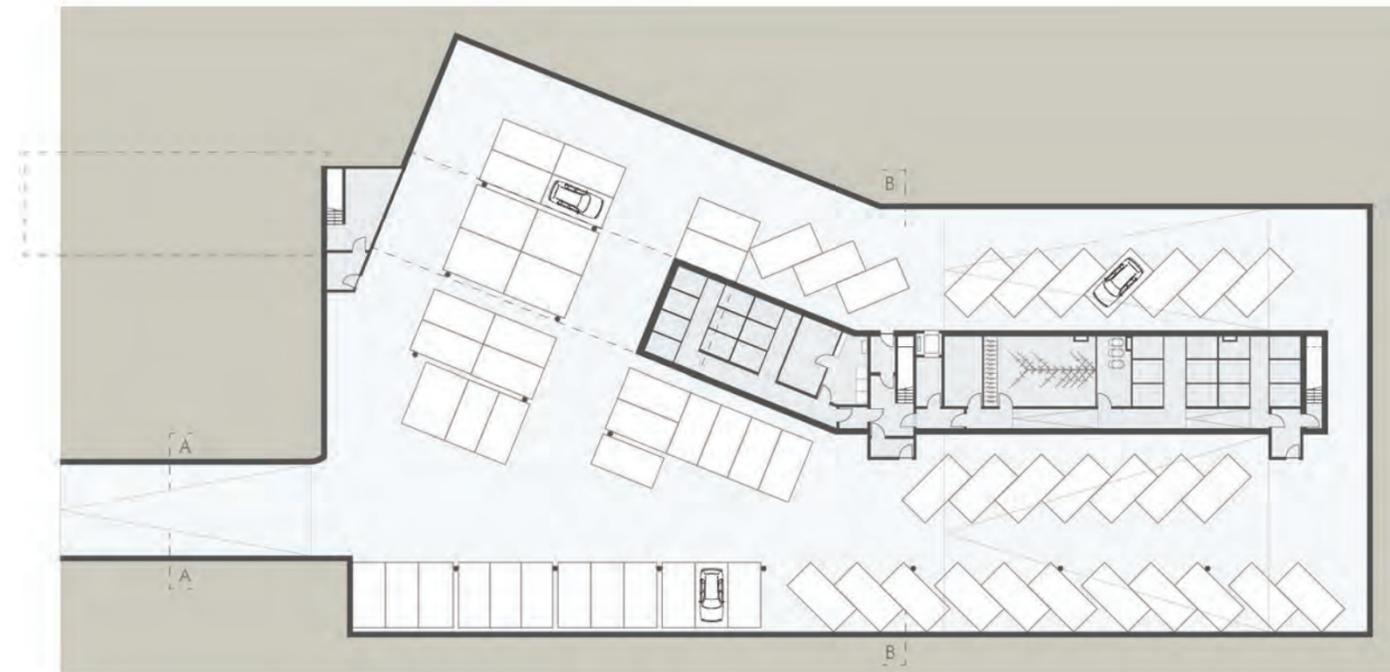
Grundriss EG  
M 1:500



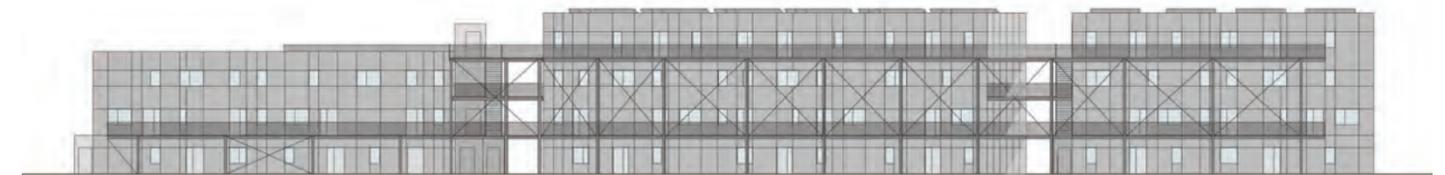
Schnitt A\_A



Schnitt B\_B



Grundriss Tiefgarage und Keller  
M 1:500



Ansicht Nordost



Ansicht Südwest  
M 1:500

## Geschoßwohnbau-Komplex II

Der Komplex besteht aus 2 separaten Gebäuden, welche im Nordosten mit der offenen Laubengangschließung zusammengeschlossen werden. Zwischen den beiden Gebäuden sind Gemeinschaftsterrassen eingezogen welche auch die vertikale Erschließung beinhalten und am Laubengang anschließen. Im Untergeschoß des Komplexes befinden sich Kellerabteile, Fahrrad- und Kinderwagenabstellplätze sowie gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum. Weiters gibt es hier auch eine Tiefgarage für die Bewohner.

### Geschoßwohnbau-Komplex II

14 Wohnungen

NGF Gesamt 1469,96 m<sup>2</sup>

Laubengang 271,67m<sup>2</sup>

Tiefgarage 32 + 9 Stellplätze

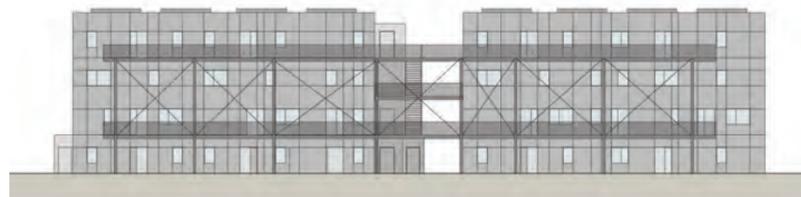
(NGF Gesamt = inkl. Keller)



Situierung am Masterplan



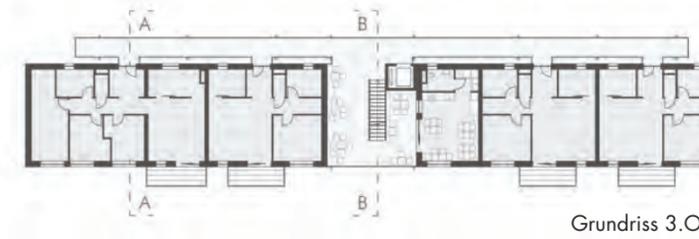
Axonometrie



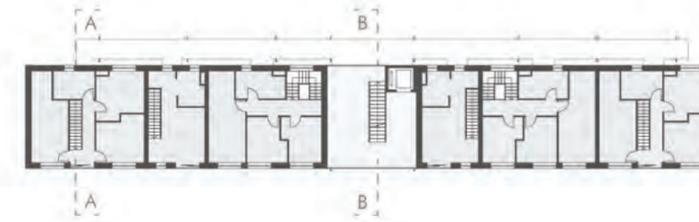
Ansicht Nordost



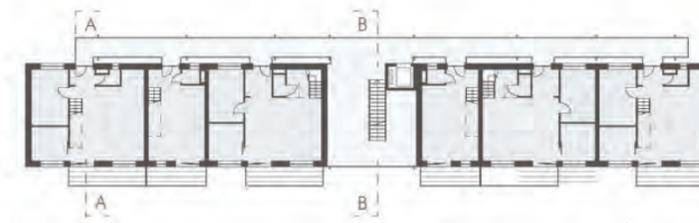
Ansicht Südwest  
M 1:500



Grundriss 3.OG



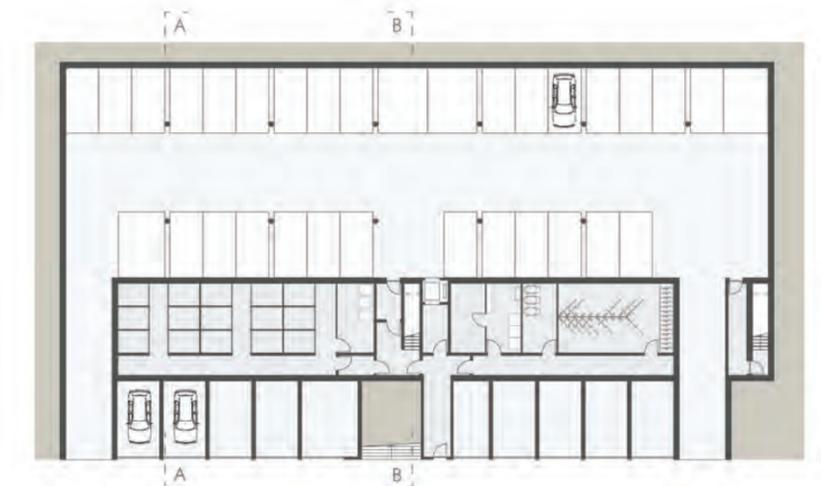
Grundriss 2.OG



Grundriss 1.OG



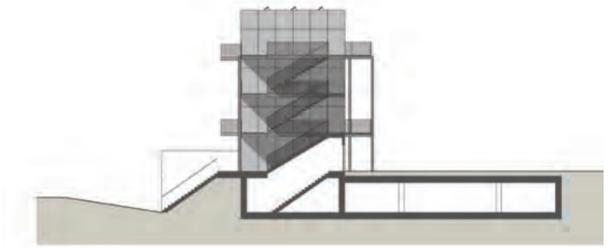
Grundriss EG



Grundriss Tiefgarage und Keller  
M 1:500



Schnitt A\_A



Schnitt B\_B

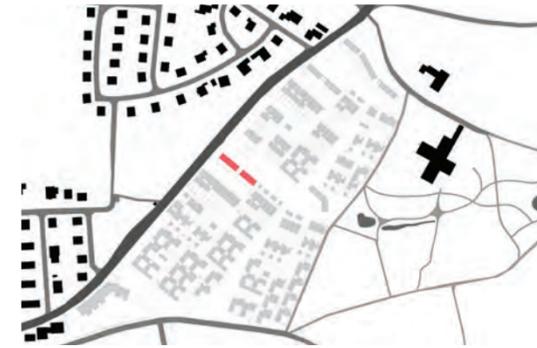
## Geschoßwohnbau-Komplex III

Der Komplex besteht aus 2 separaten Gebäuden, welche im Nordosten mit der offenen Laubengängerschließung zusammengeschlossen werden. Zwischen den beiden Gebäuden sind Gemeinschaftsterrassen eingezogen welche auch die vertikale Erschließung beinhalten und am Laubengang anschließen. Zusätzlich treppt der Komplex zur Siedlungsmitte hin ab, sodass der östlichste Geschoßwohnbau im obersten Geschoß als großzügige Dachterrasse genutzt werden kann. Im Untergeschoß des Komplexes befinden sich Kellerabteile, Fahrrad- und Kinderwagenabstellplätze sowie gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum. Weiters gibt es hier auch eine Tiefgarage für die Bewohner.

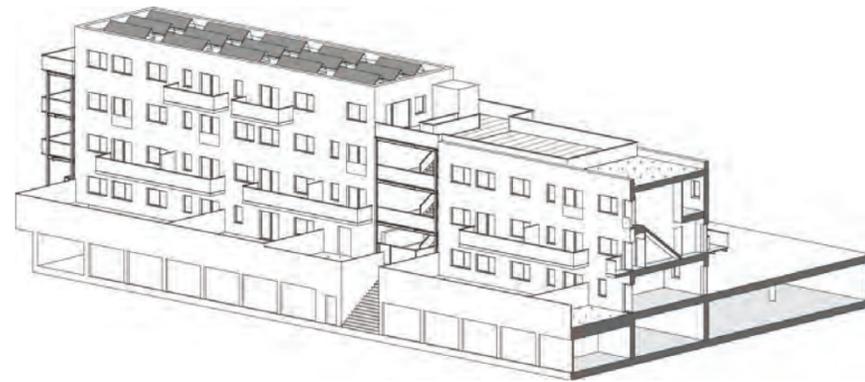
### Geschoßwohnbau-Komplex III

13 Wohnungen  
 NGF Gesamt 1451,41 m<sup>2</sup>  
 Laubengang 270,72 m<sup>2</sup>  
 Tiefgarage 34 + 11 Stellplätze

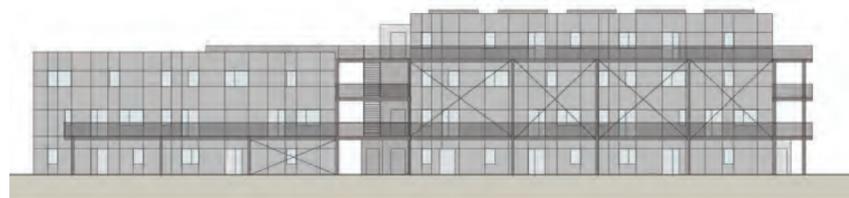
(NGF Gesamt = inkl. Keller)



Situierung am Masterplan



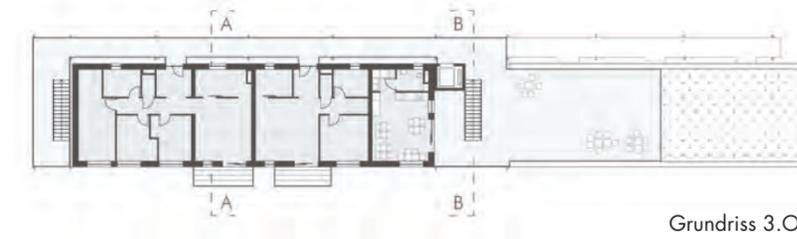
Axonometrie



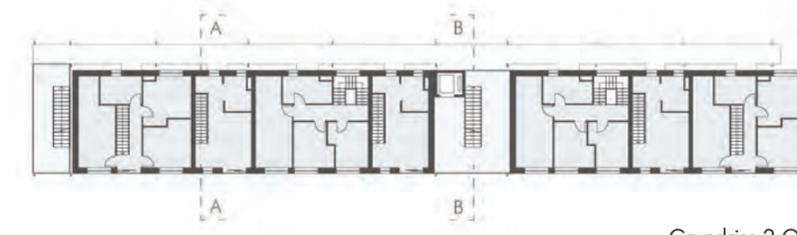
Ansicht Nordost



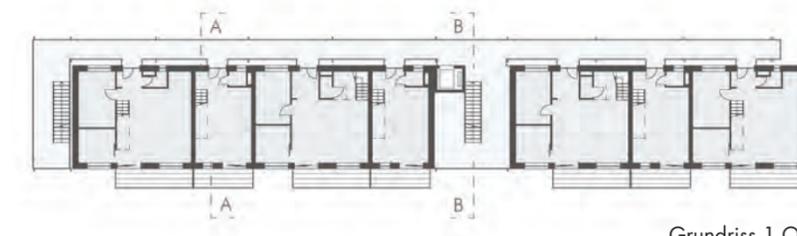
Ansicht Südwest  
1:500



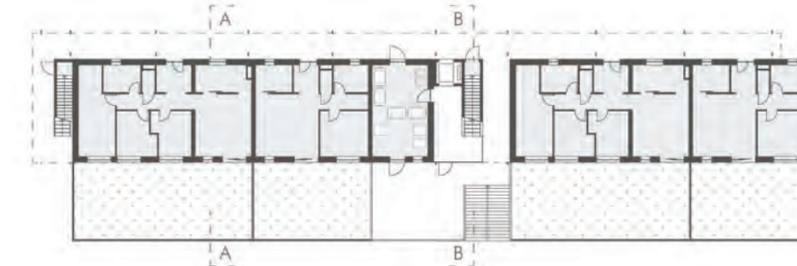
Grundriss 3.OG



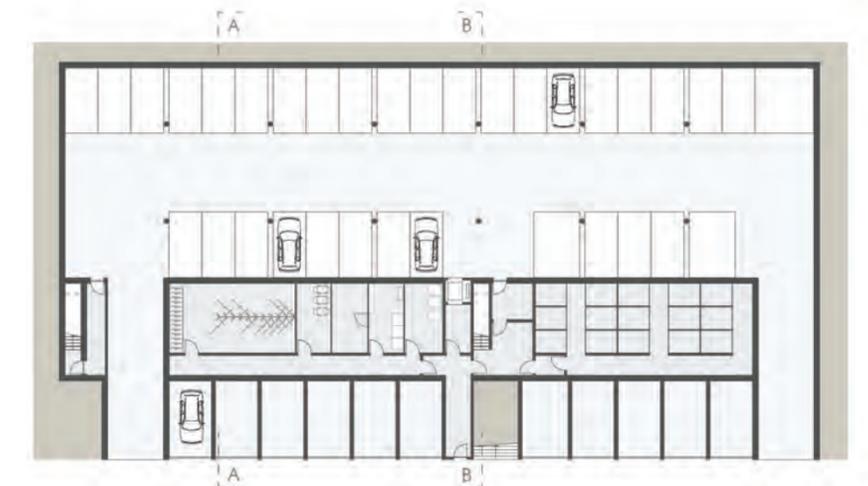
Grundriss 2.OG



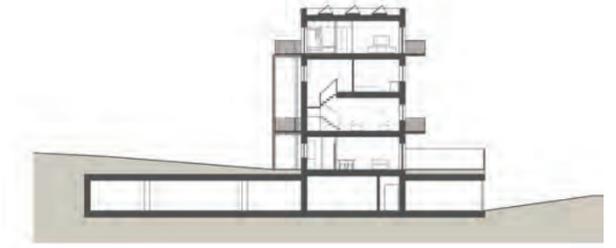
Grundriss 1.OG



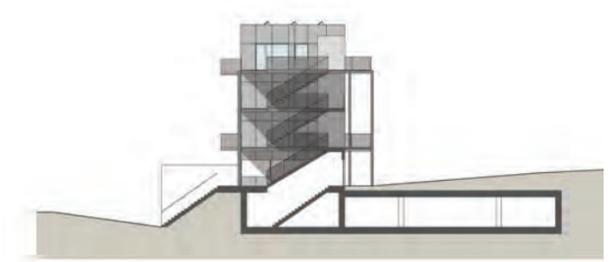
Grundriss EG



Grundriss Tiefgarage und Keller  
1:500



Schnitt A\_A



Schnitt B\_B

Freiflächen

### Fußläufige Siedlungserschließung

Die Haupteerschließung entlang des gesamten Siedlungsgebietes stellt der fußläufige Weg dar, der das Ortszentrum mit dem neuen Bezirks seniorenheim verbindet. Dieser führt längs durch das gesamte Gebiet und kreuzt alle drei großen Haupteinfahrtszonen des Masterplans. Sie stellt das Rückgrat des Masterplans dar welches die verschiedenen Bereiche der Siedlung miteinander, sowie mit der Umgebung, verknüpft und gleichzeitig die Begegnungszone der Bewohner und Besucher darstellt.

Der Weg dient jedoch nicht nur als reine Erschließung sondern hält auch verschiedenste Funktionen und Einrichtungen. Spielgeräte, Sandkisten, Tischtennistische, ... etc., bieten Platz für Spiel und Spaß. Ruhige Zonen mit Bänken laden zum Ruhen und Erholen ein.



Situierung am Masterplan

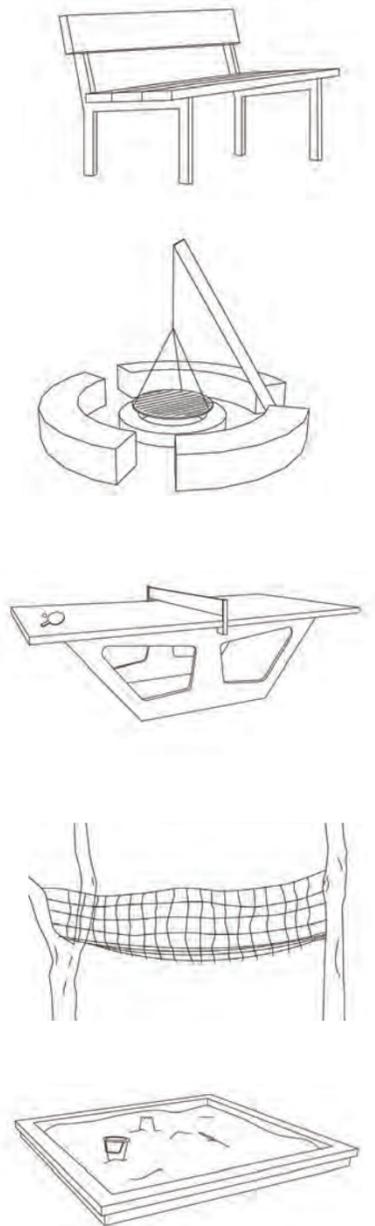


Visualisierung - Fußläufige Erschließungszone



Ausschnitt - Grundriss fußläufige Erschließungszone

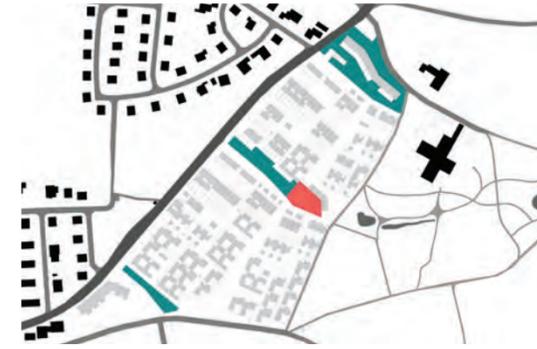
M 1 : 333



Beispiele von Elementen und Möbel

### Freiraumbereiche in den Haupteinfahrtszonen

Bei den drei Haupteinfahrtszonen lockern breitere Flächen die dichte Siedlungsstruktur auf. Neben den Zufahrtsstraßen gibt es hier größere Grünflächen, welche untereinander durch Fußwege verbunden sind und weiters Sitzmöglichkeiten zum Verweilen aufweisen. Außerdem knüpfen sie direkt an die fußläufige Siedlungerschließung an. In der zentral gelegenen Zone bildet sich vor dem Café ein Platz aus, der vorallem in warmen Monaten, mitunter vom Café und dem mietbaren Gemeinschaftsraum, bespielt werden kann und das Zentrum der Siedlung darstellt.



Situierung am Masterplan

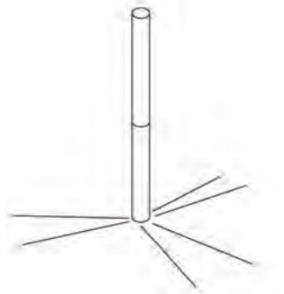
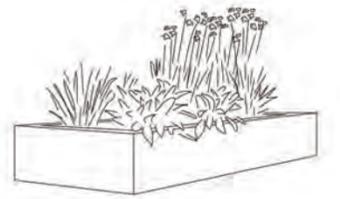


Visualisierung - Café und mietbarer Gemeinschaftsraum mit umgebenden Freiflächen



Ausschnitt - Grundriss Freiraumbereich in der zentral gelegenen Haupteinfahrtszone

M 1 : 333



Beispiele von Elementen und Möbel

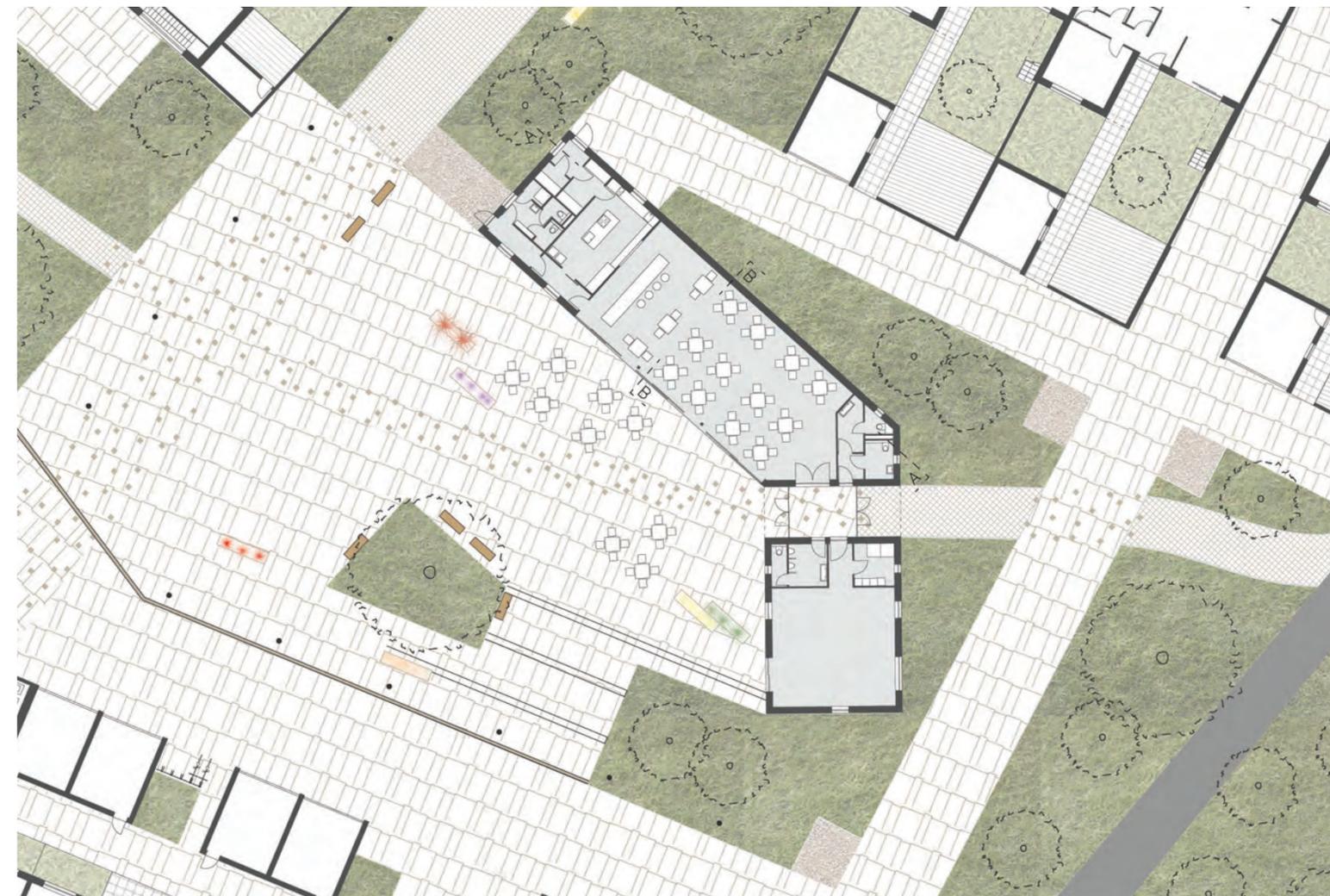
### Café und mietbarer Gemeinschaftsraum

In der mittig gelegenen Haupteinfahrtszone der Wohnsiedlung befindet sich das Café mit anschließendem mietbarem Gemeinschaftsraum. Das Café soll eine Schnittstelle zwischen der Wohnsiedlung und der Umgebung darstellen. Es liegt auch direkt an der fußläufigen Verbindung zwischen Orstkern und dem Bezirks seniorenheim und soll neben den Bewohnern des Gebietes auch Außenstehende anlocken.

Im Anschluss an das Café grenzt der mietbare Gemeinschaftsraum, der Bewohnern der Siedlung zur Verfügung steht um dort diverse gemeinschaftliche Nutzungen und Ideen, die einen Raum benötigen, auszuüben. Angefangen von einer selbstorganisierten Yogastunde, gemeinschaftlichen Strickabenden, Kindergeburtstagen bis hin zu einem Flohmarkt, etc., sind hier der Bespielung keine Grenzen gesetzt.



Situierung am Masterplan



Grundriss Café und mietbarer Gemeinschaftsraum

M 1:333



Ansicht Nord



Ansicht Ost



Ansicht Süd  
1:500



Ansicht West



Schnitt A\_A



Schnitt B\_B  
1:500

### Nachbarschaftliche Gemeinschaftszonen und Pavillons

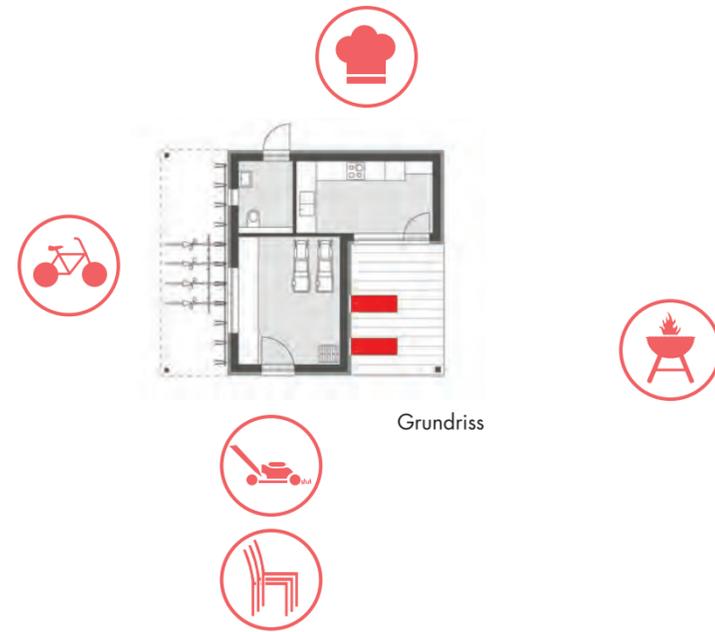
Innerhalb der Wohnsiedlung sind kleine Plätze eingeschrieben welche die Gemeinschaftszonen der umliegenden Nachbarn darstellen. Sie sollen vor allem zur Auflockerung des dichten Siedlungsgebietes dienen, sowie der Förderung nachbarschaftlicher Beziehungen. Diese Plätze verfügen über kleine Pavillons die für Bewohner der umliegenden Häuser zugänglich und nutzbar sind. Ein Pavillon beinhaltet eine Küche, eine Toilette und einen Stauraum, etwa für gemeinschaftliche Gartengeräte, wie Rasenmäher und Schneefräse, etc., sowie für mobile Gartenmöbel zur Benützung der Gemeinschaftsfläche. Weiters bietet der Pavillon eine vor Witterung geschützte Terrasse mit ausklappbaren Tischen und Abstellplätzen für Fahrräder. Am Platz selbst, im nahen Umkreis des Pavillons, ist eine fixe Grillfläche, wie auch fixe Sitzbänke eingerichtet.



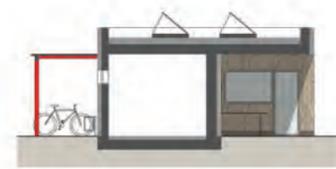
Situierung am Masterplan



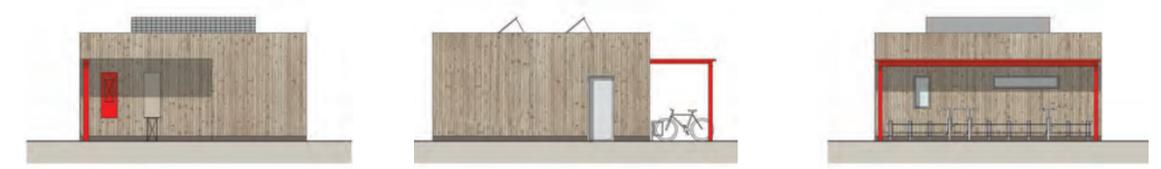
Visualisierung - Nachbarschaftliche Gemeinschaftszone mit Pavillon



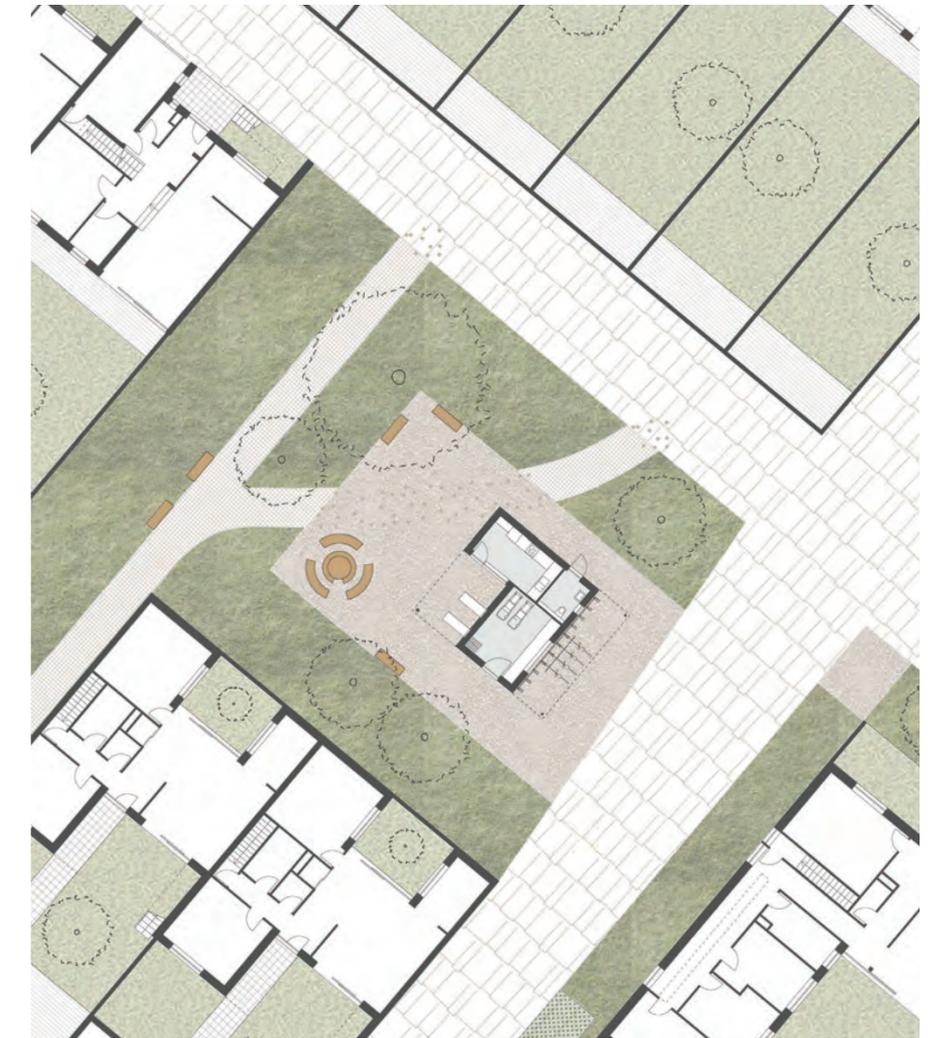
Grundriss



Schnitt



Ansichten  
1:200



Grundriss gemeinschaftlicher Pavillon

M 1:333

### Private Freiflächen

Jedem Wohnhaus gehört ein privater Garten an, der sich Richtung Südwesten hin orientiert. Neben den Photovoltaikanlagen und dem begrünten Flachdach, hält das Dach eines jeden Wohngebäudes eine großzügige Dachterrasse. Hier kann man den Ausblick über das Gebiet genießen und nach Belieben die Grünzone des Gartens in die vertikale Ebene ausweiten. Die Geschosswohnbauten verfügen über Gemeinschaftsterrassen und jede Wohnung besitzt einen Balkon oder in der Erdgeschoßzone einen kleinen Privatgarten.



Situierung am Masterplan



Visualisierung - Aussicht mit Blick über die Siedlung



Ausschnitt - Dachaufsicht

M 1 : 333



Situierung am Masterplan



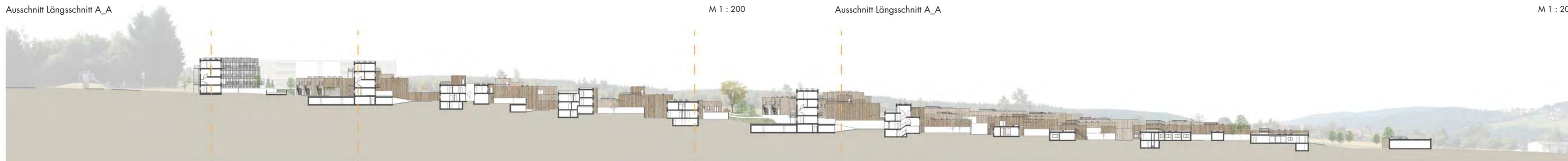
Ausschnitt Längsschnitt A\_A

M 1 : 200



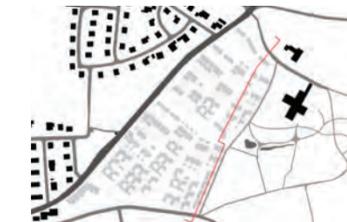
Ausschnitt Längsschnitt A\_A

M 1 : 200



Längsschnitt A\_A

M 1 : 1 000



Situierung am Masterplan



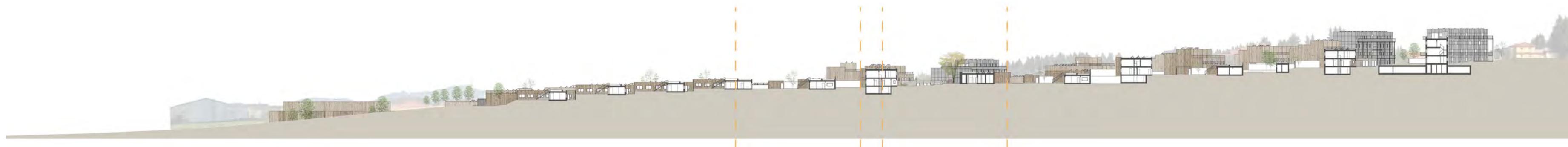
Ausschnitt Längsschnitt B\_B

M 1 : 200



Ausschnitt Längsschnitt B\_B

M 1 : 200



Längsschnitt B\_B

M 1 : 1 000

## Materialien

### Masterplan



Shared Space Zone  
Steinbelag



KFZ-Stellplätze  
Beton-Rasensteine



Fußwege  
Pflastersteine



Grünflächen  
Gras



Fußläufige Bereiche  
Wassergebundener Kiesbelag

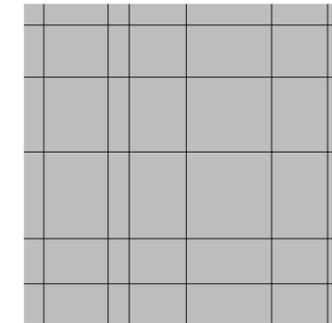
### Gebäude



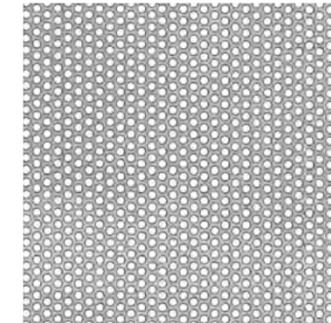
Außenfassade Häuser  
Holzschalung Lärche



Nichttragende Innenwände  
weiß verputzt



Außenfassade  
Geschäftsbau  
Schichtstoffplatten



Geländer Balkon, Terrassen,  
Außentreppen  
Lochblech



Tragende Wände, innen  
Holzschalung Föhre

## Konstruktion

Die Konstruktion aller Gebäude am Masterplan, mit Ausnahme der aus Beton gefertigten Kellergeschoße und freistehenden Garagen, ist als Holz-Tafelbauweise konzipiert. Hierbei werden die im Werk vorgefertigten Großtafeln in Rahmenbauweise an der Baustelle zusammengefügt.

### Rahmenbauweise - Holztafelbau

Die Holzrahmenbauweise kategorisiert Bauweisen, die auf einem Riegel- und Ständerwerk basieren. Der Holztafelbau ist somit eine Form der Rahmenbauweise welche mit Bauteilen in Form von Tafeln funktioniert.<sup>18)</sup>

Hier wird die Ständer- Riegelkonstruktion durch darauf aufgebrachte, flächige Verschalungen ausgesteift. Die einzelnen vorgefertigten Tafelbauelemente werden meist geschößweise gefertigt und können aus Kleintafeln im Rastermaß bestehen oder aus Großtafeln die ganze Raum- oder Hauswände ausmachen.<sup>27)</sup>

### Fertigbauweise

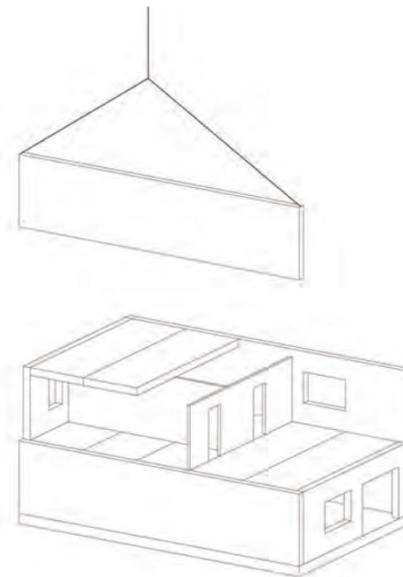
Trotz der heutzutage in der Industrie weitgehend vorhandenen standardisierten Fertigungsverfahren wird vor allem in der Baubranche auf dem Gebiet von Wohnbauten meist aber noch auf die traditionellen Bauweisen zurückgegriffen.

In den 60er und 70er Jahren gab es die ersten Wohnbauprojekte, den Plattenbau, bei dem industriell vorgefertigte Elemente erstmals zum Einsatz kamen. Jedoch ist auch noch heute der Plattenbau aufgrund seines damals stark universellen Erscheinungsbildes eher mit negativen Erinnerungen behaftet.

In den letzten Jahren jedoch, mitunter durch Weiterentwicklung der Fertigungsmethoden, entstehen vor allem im Holzbau neue individuelle Fertigbauweisen für den Wohnbau.<sup>18)</sup>

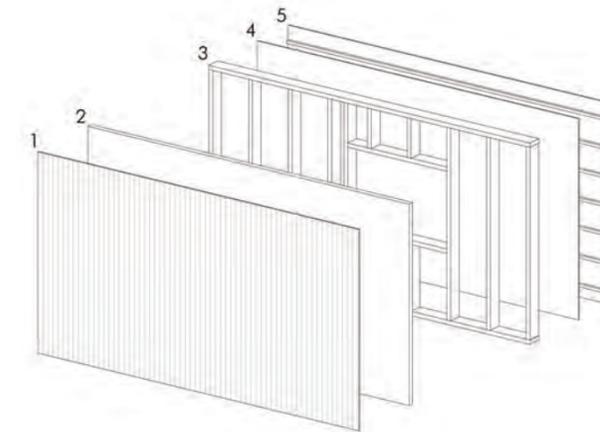
In der Holz-Fertigbauweise unterscheiden sich zwei generelle Typen - die standardisierte Fertigbauweise und die individuelle Fertigbauweise. Die standardisierte Fertigbauweise kommt vor allem beim Einfamilienhausbau, wie etwa das klassische Fertighaus aus dem Katalog, zum Einsatz. Hier werden die einzelnen Elemente, wie Wände, Decken, Dach,.. im Werk gesamt gefertigt und dann vor Ort innerhalb kürzester Zeit zusammengebaut. Diese Bauweise lässt, aufgrund ihrer seriellen Fertigung mit teils möglichen Varianten, wie auch schon der Plattenbau der 60er und 70er nur sehr wenig bis gar keinen Spielraum für Individualität.

Im Gegensatz dazu kombiniert die individuelle Fertigbauweise, wie der Name schon sagt, die Vorteile des industriell gefertigten Fertighauses mit einer komplett individuellen Gestaltung. Vor allem der Holzbau ist auf diesem Gebiet weit fortgeschritten. Mithilfe von CAD/CAM Technologien sowie Robotern, etc. ist eine kostengünstige individuelle Fertigung möglich. Die Vorfertigung im Werk ist dabei sehr hoch, wodurch Arbeitszeit- und Aufwand an der Baustelle sehr gering sind. Diese Bauweise garantiert eine hohe Qualität der Bauteile und spart aufgrund der wetterunabhängigen Produktion in der Halle, sowie der geringen Bauzeit vor Ort, Zeit. Die hier längere Planungsphase, sowie auch die Ausführung, muss von geschultem Fachpersonal vorgenommen werden und Änderungen während der Bauphase sind hier schwierig.<sup>18)</sup>



Axonometrie - System Fertigbauweise: Holztafelbau mit Großtafeln

- 1) Fassadenschalung + Lattung
- 2) Aussteifende Wand
- 3) Tragwerk in Rahmenbauweise + Dämmung
- 4) Aussteifende Wand
- 5) Innere Schalung + Lattung



Explodierte Axonometrie - Wandaufbau Rahmenbauweise

Abb. 43

### 1 Außenwandaufbau

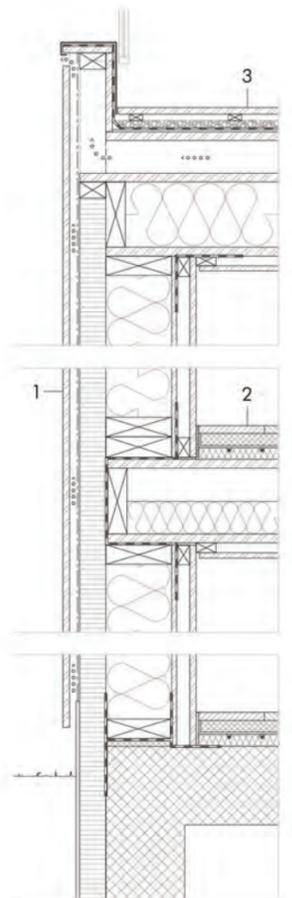
Schalung, Lärche  
 Hinterlüftung, Konterlattung  
 Holzfaserdämmplatte  
 Tragkonstruktion + Wärmedämmung  
 OSB Platte  
 Lattung + Installationsebene  
 Spanplatte, Föhre

### 2 Deckenaufbau

Parkett  
 Estrich  
 Trittschalldämmung + Fußbodenheizung  
 Schalung  
 Tragwerk, Hohlkastenelement + Mineralfaserplatte  
 Holzschalung  
 Lattung mit Federbügel  
 Spanplatte, Föhre

### 3 Dachaufbau

Nutzschicht, Terrassendielen + Lattung  
 Schutzschicht, Kiesauflage  
 Abdichtung  
 Tragschicht, Schalung  
 Durchlüftung, Gefälle  
 Abdichtung, Dämmschutzschicht  
 Schalung  
 Tragwerk, Hohlkastenelement + Mineralfaserplatte  
 Holzschalung  
 Lattung mit Federbügel  
 Spanplatte, Föhre



Fassadenschnitt 1 : 20

Abb. 44

18) vgl. Koch, Philipp, Rozyński, Daniel: Vom industrialisierten Einfamilienhaus zum verdichteten Wohnungsbau

27) vgl. Kolb, Josef: Holzbau mit System

## Energieversorgung

Die Energieversorgung der gesamten Wohnsiedlung soll über erneuerbare Energien erfolgen.

### Wärmepumpen

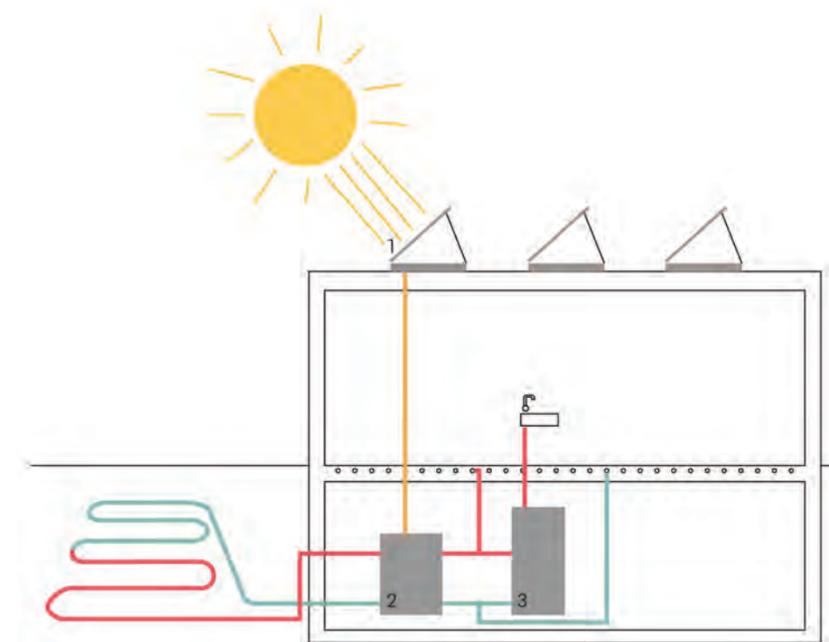
Zur Warmwasseraufbereitung sind Wärmepumpen angedacht, welche mittels Erdkollektoren dem Boden die gespeicherte Wärme entziehen und anschließend damit Warmwasser erzeugen. Dieses System wird zur Erwärmung von Heiz- und Trinkwasser angewendet.

Hierzu werden Heizschlangen bzw. Erdsonden benötigt, welche in der Erde verlegt werden, sowie die im Haus befindliche Wasserpumpe und ein Warmwasserspeicher.

### Photovoltaik

Ein Großteil der Stromversorgung soll über Photovoltaikanlagen erfolgen, deren Module auf den Flachdächern der einzelnen Wohnhäuser angebracht sind. Hier wird das gewonnene Licht mit Hilfe von Solarzellen direkt in elektrische Energie umgewandelt.

Bei der Kombination von Wärmepumpen mit Photovoltaikanlagen gibt es abgestimmte Systeme, bei denen der Wärmepumpenregler die Stromproduktion der Photovoltaikanlage erfasst und überschüssigen Strom, der nicht von Haushaltsgeräten benötigt wird, zur Erhitzung des Wassers verwendet und dies im Warmwasserspeicher lagert.<sup>28)</sup>



- 1) Photovoltaikmodul
- 2) Wärmepumpe
- 3) Warmwasserspeicher

Schema der Energieversorgung

Abb. 45

<sup>28)</sup> vgl. Viessmann: Wärmepumpen, Photovoltaik, Wärmepumpe und Photovoltaik



Visualisierung - Blick auf das Ortszentrum Hellmonsödt



Visualisierung - Blick auf das Ortszentrum Hellmonsödt

## Verzeichnisse

### Literaturquellen

Bechter, Cornelius: Shared Space Beispiele und Argumente für lebendige öffentliche Räume. Verein zur Förderung kommunalpolitischer Arbeit – Alternative Kommunikationspolitik. Bielefeld 2010, S.13.

Brandner, Gordana: Bauen im Ländlichen Bereich – Dorferweiterung für die Gemeinde Moosburg in Kärnten. Institut für Städtebau, Raumplanung und Raumordnung, TU Wien. Wien 1997, S.5, f.

Kattler, Franz: Dorferneuerung und Dorfentwicklung. Ministerium für Landwirtschaft, Weinbau und Forsten Rheinland-Pfalz. Kommunal- und Schul-Verlag KG A. Heinig. Wiesbaden 1993, S. 10, 15

Koch, Philipp. Rozyński, Daniel: Vom industrialisierten Einfamilienhaus zum verdichteten Wohnungsbau. Abschlussbericht IIKE, BBR. TU Braunschweig: Institut für Baukonstruktion und Industriebau IIKE – Abteilug Industriebau und konstruktives Entwerfen – Prof. Carsten Roth. Fraunhofer IRB Verlag. Stuttgart 2008, S.13, 21, ff., 36, f., 44, f., 62, f.

Kolb, Josef: Holzbau mit System. Dritte, aktualisierte Auflage, hg. von Lignum - Holzwirtschaft Schweiz, Zürich. Basel 2010, S.44, f., 62,f.

Marktgemeinde Hellmonsödt (Hg.): Neubauvorhaben Bezirksseniorenheim Hellmonsödt. In: Gemeindezeitung der Marktgemeinde Hellmonsödt. 03/2014. Hellmonsödt 2014, S.4.

Mästle, Constanze: Verdichtete Wohnformen und ihre Akzeptanz bei den Bewohnern: Eine Gebäudeevaluation aus der Nutzerperspektive. Cuvillier Verlag. Göttingen 2006, S. 18,f.

Rainer, Roland: Ebenerdige Wohnhäuser. Berglandverlag. Wien 1948, S.84.

Schramm, Helmut: Low Rise – High Density. Horizontale Verdichtungsformen im Wohnbau. 2.Auflage. Wien 2008, S.11,f.

## Internetquellen

Amt der Oö. Landesregierung (Hg.): Naturraumkartierung Oberösterreich. Landschaftserhebung Gemeinde Hellmonsödt. Endbericht. Kirchdorf an der Krems 2008, S.4, ff.

[http://www.landesmuseum.at/pdf\\_frei\\_remote/GUTNAT\\_0373\\_0001-0079.pdf](http://www.landesmuseum.at/pdf_frei_remote/GUTNAT_0373_0001-0079.pdf)

Zugriff am: 21.11.2014

Exclusive Bauen & Wohnen: Grundstückspreise in Oberösterreich. Stand: 10/2013.

[http://www.exclusive-bauen-wohnen.at/de/bau\\_news/grundstueckspreise/oberoesterreich.html](http://www.exclusive-bauen-wohnen.at/de/bau_news/grundstueckspreise/oberoesterreich.html)

Zugriff am: 08.12.2014

Fohler, Gernot: Ackerl bestätigte Seniorenheim Hellmonsödt, das „im schwierigen Bereich liegt“. In: Bezirks Rundschau vom 13.02.2013. Meinbezirk.at

<http://www.meinbezirk.at/ottensheim/politik/ackerl-bestaetigte-seniorenheim-hellmonsoedt-das-im-schwierigen-bereich-liegt-d476691.html>

Zugriff am: 15.12.2013

GeoHack – Hellmonsödt

[http://tools.wmflabs.org/geohack/geohack.php?pagename=Hellmonsödt&language=de&params=48.4325\\_N\\_14.3002777777777778\\_E\\_dim:10000\\_region:AT-4\\_type:city\(2194\)](http://tools.wmflabs.org/geohack/geohack.php?pagename=Hellmonsödt&language=de&params=48.4325_N_14.3002777777777778_E_dim:10000_region:AT-4_type:city(2194))

Zugriff am: 21.11.14

Land Oberösterreich: Standortfrage entschieden – Bis 2015 weitere Seniorenheime in Hellmonsödt und Steyregg.

[http://www.land-oberoesterreich.gv.at/cps/rde/xchg/ooe/hs.xsl/67488\\_DEU\\_HTML.htm](http://www.land-oberoesterreich.gv.at/cps/rde/xchg/ooe/hs.xsl/67488_DEU_HTML.htm)

Zugriff am: 28.03.2014

Magistrat der Landeshauptstadt Linz: Linzer Zu- und Abwanderungsstudie 2013. Presseaussendung vom 20.02.2014. Linz 2014.

[http://www.linz.at/presse/2014/201402\\_72318.asp](http://www.linz.at/presse/2014/201402_72318.asp)

Zugriff am: 24.11.2014

Marktgemeinde Hellmonsödt: Geschichte. Aus der Geschichte.

<http://www.hellmonsoedt.ooe.gv.at/system/web/zusatzseite.aspx?detailonr=107188463>

Zugriff am: 21.11.2014

Oberösterreich.at: HELLMONSDÖDT „Hoch über Linz“ – 15 km nördlich von Linz, bietet den idealen Ort für Erholung, Sport und Genuss.

<http://www.oberoesterreich.at/oesterreich/ort/430001229/hellmonsoedt.html>

Zugriff am: 03.11.2015

Statistik Austria: Abgestimmte Erwerbsstatistik 2012. Erwerbsspendler nach Pendlerziel. Gemeinde: Hellmonsödt (41611). Abgestimmte Erwerbsstatistik 2012 mit Stichtag

31.10., Gebietsstand 2014. Erstellt am: 04.11.2014.

<http://www.statistik.at/blickgem/ae3/g41611.pdf>

Zugriff am: 08.12.2014

Statistik Austria: Agrarstrukturerhebung. Ein Blick auf die Gemeinde Hellmonsödt <41611>. G7.1. 7.1 Land- und forstwirtschaftliche Betriebe und Flächen nach Erwerbsart. 7.2 Durchschnittliche Betriebsgröße land- u. forstwirtschaftlicher Betriebe (in ha).

<http://www.statistik.at/blickgem/blick5/g41611.pdf>

Zugriff am: 24.11.2013

Statistik Austria: Bevölkerung nach Gemeinden am 1.1.2014. Erstellt am 17.07.2014

[http://www.statistik.at/web\\_de/static/einwohnerzahl\\_nach\\_gemeinden\\_mit\\_status\\_1.1.2014\\_064320.pdf](http://www.statistik.at/web_de/static/einwohnerzahl_nach_gemeinden_mit_status_1.1.2014_064320.pdf)

Zugriff am: 03.11.2014

Statistik Austria: Bevölkerungsstand und –struktur 01.01.2013. Gemeinde: Hellmonsödt (41611). Statistik des Bevölkerungsstandes. Erstellt am: 04.09.2013

<http://www.statistik.at/blickgem/pr2/g41611.pdf>

Zugriff am : 24.11.2013

Statistik Austria: Einwohnerzahl und Komponenten der Bevölkerungsentwicklung. Gemeinde: Hellmonsödt (41611). Datenbank POPREG. Erstellt am: 04.09.2013

<http://www.statistik.at/blickgem/pr1/g41611.pdf>

Zugriff am: 24.11.2013

Statistik Austria: Registerzählung vom 31.10.2011 Gebäude und Wohnungen. Gemeinde: Hellmonsödt (41611). Registerzählung 2011 – Gebäude- und Wohnungs- zählung. Erstellt am: 22.01.2014. Gebietsstand 1.1.2013.

<http://www.statistik.at/blickgem/rg9/g41611.pdf>

Zugriff am: 20.02.2014

Statistik Austria: Registerzählung vom 31.10.2011 Haushalte und Familien. Gemeinde: Hellmonsödt (41611). Registerzählung 2011. Erstellt am: 17.12.2013. Gebiets- stand 2013.

<http://www.statistik.at/blickgem/ae6/g41611.pdf>

Zugriff am: 20.02.2014

Viessmann: Wärmepumpen – Einfaches Prinzip, effektive Wirkung

Viessmann: Photovoltaik – Strom von der Sonne

Viessmann: Wärmepumpe und Photovoltaik

[http://www.viessmann.at/de/ein-\\_zweifamilienhaus/produkte/Waermepumpen.html](http://www.viessmann.at/de/ein-_zweifamilienhaus/produkte/Waermepumpen.html)

[http://www.viessmann.at/de/ein-\\_zweifamilienhaus/produkte/Photovoltaik.html](http://www.viessmann.at/de/ein-_zweifamilienhaus/produkte/Photovoltaik.html)

[http://www.viessmann.at/de/ein-\\_zweifamilienhaus/produkte/Waermepumpen/Waermepumpe\\_Photovoltaik.html](http://www.viessmann.at/de/ein-_zweifamilienhaus/produkte/Waermepumpen/Waermepumpe_Photovoltaik.html)

Zugriff: 08.02.2015

Wikipedia: Burg Wildberg (Kirchschatz bei Linz)

[http://de.wikipedia.org/wiki/Burg\\_Wildberg\\_%28Kirchschatz\\_bei\\_Linz%29](http://de.wikipedia.org/wiki/Burg_Wildberg_%28Kirchschatz_bei_Linz%29)

Zugriff am: 21.11.2014

Wikipedia: Starhemberg

<http://de.wikipedia.org/wiki/Starhemberg>

Zugriff am: 21.11.2014

## Abbildungsquellen

*Abb. 01 Lage der Gemeinde Hellmonsödt im Land Oö.*  
auf Grundlagen von Daten von Doris-interMAP  
<https://doris.ooe.gv.at/>

*Abb. 02 Lage der Gemeinde Hellmonsödt im Bezirk Urfahr Umgebung*  
auf Grundlagen von Daten von Doris-interMAP  
<https://doris.ooe.gv.at/>

*Abb. 03 Gemeinde Hellmonsödt*  
auf Grundlagen von Daten des Gemeindeamtes Hellmonsödt

*Abb. 04 Öffentlichen Einrichtungen, Sport und Freizeit*  
auf Grundlagen von Daten des Gemeindeamtes Hellmonsödt

*Abb. 05 Topographie*  
auf Grundlagen von Daten des Gemeindeamtes Hellmonsödt

*Abb. 06 Bevölkerungsentwicklung 1869 – 2014*  
auf Grundlagen von Daten von Statistik Austria:  
Ein Blick auf die Gemeinde Hellmonsödt <41611>; G2.1; 2.1 Bevölkerungsentwicklung 1869 – 2013; 2.2 Bevölkerungsentwicklung durch Geburten- und errechnete Wanderungsbilanz; Volkszählungsergebnisse, Statistik der Standesfälle, Datenbank POPREG.  
Ein Blick auf die Gemeinde Hellmonsödt <41611>; G2.1; 2.1 Bevölkerungsentwicklung 1869 – 2014; Volkszählungsergebnisse, Statistik der Standesfälle, Datenbank POPREG.  
<http://www.statistik.at/blickgem/blick1/g41611.pdf> Zugriff am: 24.11.2013

*Abb. 07 Bevölkerungsentwicklung 2002 – 2014*  
Statistik Austria: Einwohnerzahl und Komponenten der Bevölkerungsentwicklung. Gemeinde: Hellmonsödt (41611). Datenbank POPREG. Erstellt am: 04.09.2013  
<http://www.statistik.at/blickgem/pr1/g41611.pdf> Zugriff am: 24.11.2013

*Abb. 08 Bevölkerungsstruktur 2013*  
auf Grundlagen von Daten von Statistik Austria:  
Bevölkerungsstand und –struktur 01.01.2013; Gemeinde: Hellmonsödt (41611); Statistik des Bevölkerungsstandes. Erstellt am: 04.09.2013  
<http://www.statistik.at/blickgem/pr2/g41611.pdf> Zugriff am: 24.11.2013

*Abb. 09 Haushalte und Familien 2011*  
auf Grundlagen von Daten von Statistik Austria:  
Registerzählung vom 31.10.2011 Haushalte und Familien. Gemeinde: Hellmonsödt (41611). Registerzählung 2011. Erstellt am: 17.12.2013. Gebietsstand 2013.  
<http://www.statistik.at/blickgem/ae6/g41611.pdf> Zugriff am: 20.02.2014

*Abb. 10 Land- und Forstwirtschaft*  
auf Grundlagen von Daten von Statistik Austria:  
Agrarstrukturerhebung. Ein Blick auf die Gemeinde Hellmonsödt <41611>. G7.1. 7.1 Land- und forstwirtschaftliche Betriebe und Flächen nach Erwerbsart. 7.2 Durchschnittliche Betriebsgröße land- u. forstwirtschaftlicher Betriebe (in ha).  
<http://www.statistik.at/blickgem/blick5/g41611.pdf> Zugriff am: 24.11.2013

*Abb. 11 Pendler 2012*  
auf Grundlagen von Daten von Statistik Austria:  
Abgestimmte Erwerbsstatistik 2012. Erwerbsspendler nach Pendlerziel. Gemeinde: Hellmonsödt (41611). Abgestimmte Erwerbsstatistik 2012 mit Stichtag 31.10., Gebietsstand 2014. Erstellt am: 04.11.2014.  
<http://www.statistik.at/blickgem/ae3/g41611.pdf> Zugriff am: 08.12.2014

*Abb. 12 Historisches Foto: Marktplatz*  
Postkarte; Verlag Franz Mörtl. Wien XX., Gerhardusgasse 27  
Bezogen aus privatem Besitz

*Abb. 13 Historisches Foto: Hellmonsödt*  
Postkarte; Foto Nakel, Linz – Kleinmünchen  
Bezogen aus privatem Besitz

*Abb. 14 Waldhufenflur – Urmappe 1817*  
Datenauszug von Doris-interMAP <https://doris.ooe.gv.at/>  
Urmappe 1817

*Abb. 15 Flächenverteilungsdiagramm*  
auf Grundlagen von Daten von Land Oberösterreich (Hg.):  
Naturraumkartierung Oberösterreich. Landschaftserhebung Gemeinde Hellmonsödt. Endbericht. Kirchdorf an der Krems 2008, S.4, ff.  
[http://www.landmuseum.at/pdf\\_frei\\_remote/GUTNAT\\_0373\\_0001-0079.pdf](http://www.landmuseum.at/pdf_frei_remote/GUTNAT_0373_0001-0079.pdf) Zugriff am: 21.11.2014

*Abb. 16 - 22 Schwarzplan 1817, 1957, 1961, 1973, 1980, 1986, 2013*  
auf Grundlagen von Unterlagen des Gemeindeamtes Hellmonsödt

*Abb. 23 Neu errichtete Wohngebäude 1919 – 2011*  
auf Grundlagen von Daten von Statistik Austria:  
Registerzählung vom 31.10.2011 Gebäude und Wohnungen. Gemeinde: Hellmonsödt (41611). Registerzählung 2011 – Gebäude- und Wohnungszählung. Erstellt am: 22.01.2014. Gebietsstand 1.1.2013.  
<http://www.statistik.at/blickgem/rg9/g41611.pdf> Zugriff am: 20.02.2014

Abb. 24 Gebäudetypologien 2011

auf Grundlagen von Daten von Statistik Austria:

Registerzählung vom 31.10.2011 Gebäude und Wohnungen. Gemeinde: Hellmonsödt (41611). Registerzählung 2011 – Gebäude- und Wohnungszählung. Erstellt am: 22.01.2014. Gebietsstand 1.1.2013.

<http://www.statistik.at/blickgem/rg9/g41611.pdf> Zugriff am: 20.02.2014

Abb. 25 Gebäudefunktionen 2013

auf Grundlagen von Daten des Gemeindeamtes Hellmonsödt

Abb. 26 Neu fertiggestellte Wohngebäude 2001 – 2013

auf Grundlagen von Daten des Gemeindeamtes Hellmonsödt

Abb. 27 Wohngebäudetypologien 2013

auf Grundlagen von Daten des Gemeindeamtes Hellmonsödt

Abb. 28 Dichte der Wohngebäude im Ortszentrum 2013

auf Grundlagen von Daten des Gemeindeamtes Hellmonsödt und auf eigens ermittelten Daten

Abb. 29 Dichte der Wohngebäude im Ortszentrum 2013

auf Grundlagen von Daten des Gemeindeamtes Hellmonsödt und auf eigens ermittelten Daten

Abb. 30 Flächenwidmungsplan Ortszentrum 2013

auf Grundlagen von Daten des Gemeindeamtes Hellmonsödt

Abb. 31 Örtliches Entwicklungskonzept 2007

auf Grundlagen von Daten des Gemeindeamtes Hellmonsödt

Abb. 32 Unbebaute Wohnparzellen 2013

auf Grundlagen von Daten des Gemeindeamtes Hellmonsödt und auf eigens ermittelten Daten

Abb. 33 Neu geplantes Widmungsgebiet

auf Grundlagen von Daten des Gemeindeamtes Hellmonsödt

Abb. 34 Situierung des Bezirksseniorenheimes

auf Grundlagen von Daten des Gemeindeamtes Hellmonsödt

Abb. 35 Areal des neuen Wohngebietes

auf Grundlagen von Daten des Gemeindeamtes Hellmonsödt

Abb. 36 Wohnhaustypologien und deren Flächenverbrauch

Skizzenausschnitt aus: Rainer, Roland: Ebenerdige Wohnhäuser. Berglandverlag Wien. Wien 1948, S.88, ff.

Abb. 37 Wohnhaustypologien im Vergleich

auf Grundlagen von:

Ernst Neufert: Neufert Bauentwurfslehre. 39., überarbeitete und aktualisierte Auflage. Vieweg+Teubner | GWV Fachverlage GmbH, Wiesbaden 2009, S.149

Abb. 38 Masterplan

Hintergrundgraphik von Google Maps

<https://www.google.at/maps>

Abb. 39 Dichte der Wohngebäude im Ortszentrum inklusive neuer Wohnsiedlung

auf Grundlagen von Daten des Gemeindeamtes Hellmonsödt und auf eigens ermittelten Daten

Abb. 40 Dichte der Wohngebäude der neuen Wohnsiedlung

auf Grundlagen von eigens ermittelten Daten

Abb. 41 Dichte der Wohngebäude im Ortszentrum inklusive neuer Wohnsiedlung

auf Grundlagen von Daten des Gemeindeamtes Hellmonsödt und auf eigens ermittelten Daten

Abb. 42 Bauphasen 1 - 4

Hintergrundgraphiken von Google Maps

<https://www.google.at/maps>

Abb. 43 Explodierte Axonometrie - Wandaufbau Rahmenbauweise

auf Grundlagen von Kolb, Josef: Holzbau mit System. Dritte, aktualisierte Auflage. Hrsg.: Lignum - Holzwirtschaft Schweiz, Zürich. Birkhäuser, Basel. 2010. S.63

Abb. 44 Fassadenschnitt

auf Grundlagen von Kolb, Josef: Holzbau mit System. Dritte, aktualisierte Auflage. Hrsg.: Lignum - Holzwirtschaft Schweiz, Zürich. Birkhäuser, Basel. 2010. S.259, ff.

Abb. 45 Schema der Energieversorgung

auf Grundlagen von Viessmann: Wärmepumpe und Photovoltaik

[http://www.viessmann.at/de/ein-\\_zweifamilienhaus/produkte/Waermepumpen/Waermepumpe\\_Photovoltaiik.html](http://www.viessmann.at/de/ein-_zweifamilienhaus/produkte/Waermepumpen/Waermepumpe_Photovoltaiik.html)

Zugriff am: 07.02.2015

Alle Abbildungen und Pläne, die in diesem Verzeichnis nicht angeführt sind, wurden von Tina Anzinger erstellt.

## Abkürzungsverzeichnis

BGF	Bruttogeschoßfläche
DG	Dachgeschoß
EFH	Einfamilienhaus
EG	Erdgeschoß
GFZ	Geschoßflächenzahl
HH	Hofhaus
KFZ	Kraftfahrzeug
M	Maßstab
NGF	Nettogeschoßfläche
OG	Obergeschoß
Oö	Oberösterreich
ÖEK	Örtliches Entwicklungskonzept
PKW	Personenkraftwagen
RH	Reihenhaus

### Danksagung

An dieser Stelle möchte ich mich bei allen bedanken, die mich während meinem Studium und dieser Arbeit unterstützt und ermutigt haben.

Vielen Dank an Helmut Schramm für all die hilfreichen Inputs und die ausgezeichnete Betreuung.

Danke auch an die Marktgemeinde Hellmonsödt, die mir jederzeit und sehr hilfsbereit mit Rat und Tat zur Seite stand.

Besonderer Dank geht an meine Familie für deren allzeitige Unterstützung, deren Verständnis und Vertrauen und für die Ermöglichung meines Studiums.

Und vielen herzlichen Dank an all meine Freunde die mich die letzten Jahre begleitet haben.