

## ■ Teil 3: Verdichteter Flachbau

**Serie:  
Niedrigenergie  
und Passiv-  
Häuser**

### Gedanken von Architekt Leopold Dungl

Eigenartig ist es schon: Wer würde ernsthaft bestreiten, dass wir alle im Umgang mit den Gütern der Natur zu Sorgfalt und Sparsamkeit angehalten sind? Wem ist heutzutage noch unbekannt, dass jedes neu gebaute Haus Grund und Boden in Anspruch nimmt, der nicht nach Belieben vermehrt werden kann?

Nein – vortrefflich streiten lässt sich über die Notwendigkeit zum flächensparenden Bauen wirklich nicht. Und trotzdem dauert der verschwenderische Landverbrauch seit Jahrzehnten an.

Dass das freistehende Einfamilienhaus unnötig viel Landschaft „frisst“, verringert seine große Beliebtheit keineswegs.

Fast drei Viertel aller Wohnungssuchenden wollen in den eigenen vier Wänden leben. Und das ist offensichtlich so wörtlich gemeint, dass jede Nachbarwand mindestens sechs Meter Abstand halten muss.

Offensichtlich stört dabei auch die Tatsache nicht, dass beispielsweise die Hausgärten in diesem Fall nach allen Seiten hin offen sind - also kein wirklicher Schutz vor neugierigen Blicken von außen besteht. Nimmt man diesen Nachteil in aller Regel bewusst in Kauf, weil die Vorteile, die dem gegenüberstehen, einfach überwiegen? Oder erkennen viele Hausbauer diese negativen Folgen erst, wenn es keinen Weg mehr zurück gibt, weil alles schon fix und fertig ist – und das Problem vor Baubeginn einfach nicht zu erkennen war?



*DI Leopold Dungl, der Autor dieses Beitrags, wurde 1957 in Wien geboren, wo er heute als befugter Architekt arbeitet. Er ist langjähriger Architektur-Kolumnist des „Kurier“ und realisiert derzeit u. a. eine Wohnanlage in Hainburg/NÖ.*



Das alleine ist es freilich nicht. Sicher, die Vor- und Nachteile des freistehenden Einfamilienhauses rechtzeitig zu erkennen, sie fein säuberlich gegeneinander aufzurechnen und dann – hoffentlich - den Schluss zu ziehen, dass man so besser doch nicht bauen sollte, ist ganz wesentlich. Wie aber setzt man die richtige Erkenntnis dann auch richtig um? Wo sind die Grundstücke, auf denen im flächen- und energiesparenden Verbund gebaut werden kann? Wer stellt die Regeln auf, die dabei zu beachten sind?

Hier sind die Gemeinden gefordert. Nur wenn Bauland mit Augenmaß und Sorgfalt (rück)gewidmet wird – und nur wenn Bebauungspläne entwickelt werden, die den ökologischen Rahmen für die wirtschaftlich und architektonisch entsprechende Erfüllung individueller Wohnwünsche bieten – nur dann wird die fortschreitende Zersiedelung wirklich zu bremsen sein.

Finanzielle Gründe dafür gibt es genug. Grundstücks-Erschließungskosten belasten die Gemeindekassen bekanntlich ganz wesentlich. Und die machen, wie die Österreichische Raumordnungskonferenz (ÖROK) errechnet hat, für freistehende Einfamilienhäuser etwa 14.500 EUR pro Wohneinheit aus. Das ist etwa das Doppelte der Infrastrukturkosten, die beim verdichteten Flachbau entstehen. Wenn das kein Argument für kühle Rechner ist . . .

**Wie eine Alternative zu den Einfamilienhaussiedlungen aussehen kann, zeigen die Fotos und Skizzen dieses Beitrages.**

Das Grundmotiv dieser kompakten Wohnanlage: Jeder Wohnung ist ein sichtgeschützter Freiraum zugeordnet. Zu diesem Zweck werden die drei weitgehend gleichförmigen Wohnzeilen wie im Reißverschluss einander zugeordnet.

Die Wohnungen im Obergeschoß sind entgegengesetzt zu den Erdgeschoßwohnungen ausgerichtet.

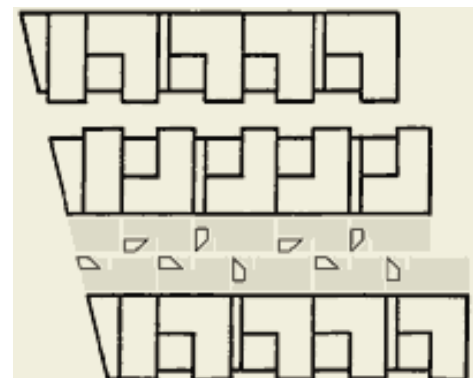
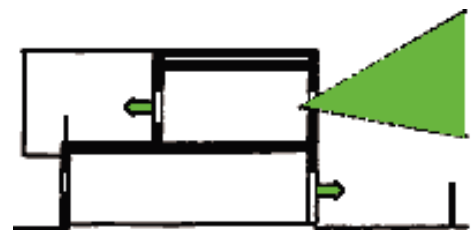
An der jeweiligen „Rückseite“ sitzen die Fenster so hoch, dass sie den Blick auf des Nachbarn Garten nicht provozieren.

Sichtschutz bieten zudem die Geräteschuppen und Wandelemente aus Fichtenholz. Sie schirmen die Gärten gegeneinander ab, ohne diese privaten Freiräume hermetisch von einander abzuschließen.

[▲ Seitenanfang](#)



*Jeder Wohnung ist ein sichtgeschützter Freiraum zugeordnet. Zu diesem Zweck werden die drei weitgehend gleichförmigen Wohnzeilen wie im Reißverschluss einander zugeordnet. An der jeweiligen Rückseite sitzen die Fenster so hoch, dass sie den Blick auf des Nachbarn Garten nicht provozieren.*



„NÖ gestalten“, Amt der NÖ Landesregierung, 3109 St. Pölten, Landhausplatz 1/13  
Tel. 0 27 42 / 90 05 – 1 56 56, Fax: DW 1 36 60  
Für den Inhalt verantwortlich: DI Peter Obleser, Leiter der NÖ Gestaltungsakademie  
Webdesign & Copyright [Die Werkstatt vom Böckl](#) 2001–2009