

MODERNES LEBEN UND WOHNEN

ZUKUNFTSORIENTIERTE
NUTZUNGSVARIANTEN FÜR
JUNGE ERWACHSENE IN DER
REGION STEYR-KIRCHDORF

Gefördert aus Mitteln des Landes Oberösterreich



OBERÖSTERREICHISCHE
ZUKUNFTS
AKADEMIE

INHALT

- 3 **VORWORT**
- 4 **WOHNEN AM DORFPLATZ**
- 6 **ATTRAKTIVE WOHNFORMEN IM „DOKTORHAUS“**
- 8 **UMBAU PENSION JOSCHI**
- 10 **GEMEINDEWOHNUNGEN IM DACHGESCHOSS**
- 12 **DO-IT-YOURSELF-WOHNUNGEN**
- 14 **WOHNEN FÜR ALT & JUNG**
- 16 **WOHNEN IM STRUWWELPETER**
- 18 **NEUNUTZUNG EINER ORDINATION**
- 20 **STARTWOHNUNGEN FÜR JUNGE LEUTE**
- 22 **WOHNGEMEINSCHAFT IM GENOSSENSCHAFTSBAU**
- 24 **REVITALISIERUNG GLOCKER-GASTHAUS**
- 26 **WOHNEN IM STADEL**

IMPRESSUM

Steuerungsteam
Projektleitung: Mag. Sonja Hackl (Regionalmanagement OÖ GmbH, Geschäftsstelle Steyr-Kirchdorf)
Fachliche Expertise: Architekt DI Richard Steger (Architekturfachgeschäft)
Prozessbegleitung: Mag. Johannes Brandl (SPES Zukunftsakademie)

Medieninhaber und Herausgeber
Verein „Regionalforum Steyr-Kirchdorf“
Obmann LAbg. Dr. Christian Dörfel
Pfarrhofstraße 1, 4596 Steinbach an der Steyr
rmooe.sk@rmooe.at
www.regionalforum.at
ZVR 959551207

Redaktionsleitung
Architekt DI Richard Steger

Redaktionsteam
Mag.a Sonja Hackl (Regionalmanagement OÖ GmbH, Geschäftsstelle Steyr-Kirchdorf)
Mag. Josef Neuböck (Oö. Zukunftsakademie)
Mag. Johannes Brandl (SPES Zukunftsakademie)
Architekt DI Richard Steger (Architekturfachgeschäft)

Konzeptskizzen
Architekt DI Richard Steger, Barbara Friesenecker MArch, Veronika Schwarzecker MArch (Architekturfachgeschäft)

Foto Titelseite: Uwe Scholz / Projekt Gerd Streng
Fotos Seite 3: Land Oö. (Lefenda), privat (Dörfel), RMOÖ (Hackl), SPES (Brandl), privat (Steger)

Fotos Seiten 4–13, 15–27: Architekt DI Richard Steger, Barbara Friesenecker MArch, Gerald Pilz

Foto Seite 14: Architekt Mag. arch. Robert Oberbichler

Fotos Seiten 20–21: Wert.Bau Errichtungs GmbH

Grafische Gestaltung: Gerald Pilz

Druck: Mittermüller

Genderhinweis

Wir legen großen Wert auf geschlechtliche Gleichberechtigung. Zum Zweck der Lesbarkeit der Texte wird bei Bedarf nur eine Geschlechtsform gewählt. Dies impliziert keine Benachteiligung des jeweils anderen Geschlechts.

Juli 2018, 1. Auflage, alle Rechte vorbehalten.
Die vorliegende Publikation ist urheberrechtlich geschützt.
Vorbehaltlich Änderungen, Irrtümer und Druckfehler.

VORWORT

Die Ermöglicher am Wort ...

Die Oö. Zukunftsakademie hat mit Unterstützung der Region Steyr-Kirchdorf und der Kunstuniversität Linz das Handbuch „Modernes Leben und Wohnen – Zukunftsorientierte Wohnmodelle für junge Erwachsene im ländlichen Raum“ erarbeitet und im Mai 2017 veröffentlicht. Die 21 darin enthaltenen Wohninspirationen sollen Gemeinden anregen, die Lebens- und Wohnbedürfnisse junger Erwachsener im Alter zwischen 20 und 35 Jahren attraktiv zu gestalten, um Perspektiven zum Bleiben und Zurückkommen zu schaffen. Das Regionalforum Steyr-Kirchdorf nahm diese Wohnideen zum Anlass, das innovative Agenda 21-Modellprojekt „Die Region Steyr-Kirchdorf als attraktiver Lebens- und Wohnraum für junge Erwachsene“ zu starten. Die Grundintention war, das Bewusstsein bei den Gemeindeverantwortlichen, Hausbesitzern und jungen Erwachsenen zu schärfen, dass das Schaffen von attraktivem Wohnraum gemeinsam angegangen werden muss. Die Region Steyr-Kirchdorf hat die 21 Wohnmodelle als Idee aufgegriffen und im Beteiligungsprozess so maßgeschneidert, dass sie gut zu den regionsspezifischen Herausforderungen passen. In leerstehenden oder untergenutzten Gebäuden lassen sich interessante ressourcen- und bodensparende Wohnkonzepte umsetzen – überzeugen Sie sich selbst von den Konzepten!



Mag. Dr. Johann Lefenda, MA
Leiter Oö. Zukunftsakademie



LAbg. Dr. Christian Dörfel
Obmann Regionalforum Steyr-Kirchdorf

Die Umsetzer am Wort ...

Zehn Gemeinden haben im letzten Jahr im innovativen Agenda 21-Modellprojekt daran gearbeitet, neue Wohnangebote für junge Erwachsene zu planen. Gemeindeverantwortliche, Hausbesitzer und junge Erwachsene konnten motiviert werden, sich mit ihren leerstehenden oder untergenutzten Wohnungen/Häusern bzw. mit ihren Ideen an unserem Projekt zu beteiligen. Die Anwendung der Methode „design thinking“ brachte nicht nur gute inhaltliche Erfolge, sondern auch ein abwechslungsreiches, freudvolles Arbeiten mit sich. In den Fokusgruppentreffen waren bestehende Hauspläne die Ausgangslage – mittels Transparentpapier konnten alle Teilnehmer ihre Ideen zu Papier bringen oder aus Holzblöcken, Spielsteinen, Papier und Knetmasse konkrete Räumlichkeiten nachbauen. Nach vielen anregenden Diskussionen haben die Gemeinden nun jeweils drei bis vier verschiedene Nutzungsvarianten, die ihnen für die Umsetzung zur Verfügung stehen. Im Beteiligungsprozess gingen wir gerne auf weiterführende Themen ein – wir planten gut durchdachte Gemeinschaftsräumlichkeiten, befassten uns mit Co-Working und zeigten schlussendlich auch Finanzierungsmöglichkeiten auf. Mit diesem Folder möchten wir Ihnen die in den zehn Gemeinden erarbeiteten Vorschläge im Überblick präsentieren!



Mag. Sonja Hackl
Projektleiterin
Regionalmanagement Oö.



Mag. Johannes Brandl
Projektbegleiter
SPES Zukunftsakademie



Architekt DI Richard Steger
Fachlicher Experte
Architekturfachgeschäft

BAUHERRIN

Gemeinde Ried im Traunkreis
Konzeptskizzen: Architekturfachgeschäft

FAKTEN

- historisches Gebäude
- Rest eines früheren Vierkanthofs
- direkt am Dorfplatz
- vor einem Jahr von der Gemeinde erworben
- Wohnungen im Obergeschoß
- öffentliche und gewerbliche Nutzung im Erdgeschoß (Co-Working, Bibliothek o. Ä.)

PROJEKTENTWICKLUNG

Die Gemeinde Ried im Traunkreis konnte ein altes, leerstehendes Haus, das direkt angrenzend zum Dorfplatz steht, kaufen. Es sollen im Obergeschoß Wohnungen für junge Erwachsene im Alter zwischen 19 und 35 Jahren geschaffen werden. Im Erdgeschoß wird ein Teil der Räumlichkeiten für eine öffentliche Nutzung zur Verfügung gestellt. Auch eine Nutzung für Kleinunternehmer soll möglich sein.

Aufgrund der immer stärker steigenden Mieten sollen Wohnungen ähnlich städtischen WGs entstehen. Die Kleinstwohnungen haben jeweils einen eigenen Sanitärbereich und eine kleine Küche, zusätzlich kann ein Gemeinschaftsraum von allen genutzt werden. Diese Wohnform wurde gemeinsam mit einer Gruppe von jungen Erwachsenen aus dem Ort entwickelt.



Perspektive
Der Anbau eines Laubenganges ermöglicht eine unabhängige Nutzung von Erd- und Obergeschoß. Die moderne Gestaltung spiegelt die innovative Nutzung wider.

UMNUTZUNG

Clusterwohnung

Drei Kleinwohnungen bilden mit einem Gemeinschaftsraum eine sogenannte Clusterwohnung. Zwei Wohnungen bestehen aus 2 Zimmern und eine Wohnung aus 1,5 Zimmern, wobei der Schlafbereich mittels Raumteiler vom Wohnbereich abgetrennt wird. Die vermietbare Fläche beträgt ca. 119 m². Zusätzlich entsteht ein 25 m² großer Gemeinschaftsraum. Der Zugang erfolgt über einen neu angebauten Laubengang. An der Westseite ist ein Balkon vorgesehen.

Diese Variante zeichnet sich durch hohen Standard aus, jede Kleinwohnung wird mit eigenem Bad und eigener Küche ausgestattet. Zielgruppe sind junge Erwachsene, die eine eigene Wohnung haben wollen und doch gerne die Gesellschaft anderer Bewohner haben.

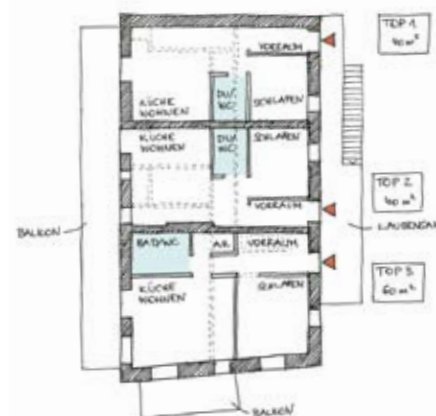
RIED IM TRAUNKREIS



Motelwohnungen

Ähnlich dem Konzept von Motels bekommt jede Kleinwohnung einen eigenen Eingang. Der Zugang erfolgt über einen neuen Laubengang. Alle drei Kleinwohnungen bestehen aus 2 Zimmern mit Bad inkl. WC. Die vermietbare Fläche beträgt ca. 144 m². An der Westseite ist ein Balkon vorgesehen.

Diese Variante zeichnet sich durch eine besonders effiziente Nutzung der vorhandenen Fläche aus. Zielgruppe sind junge Erwachsene, die eine eigene Wohnung haben wollen.



Wohngemeinschaft

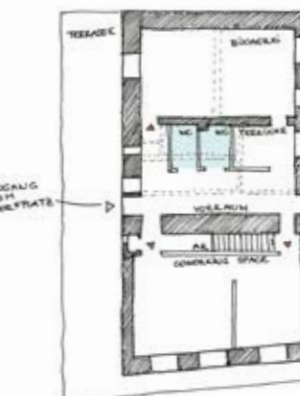
Eine Wohngemeinschaft für insgesamt vier Bewohner. Dabei wird der bestehende Grundriss nur geringfügig verändert. Die Zimmergrößen liegen zwischen 15 und 20 m². Zusätzlich werden großzügige Gemeinschaftsbereiche für Wohnen, Hauswirtschaft und Sanitärräume vorgesehen. Die vermietbare Fläche beträgt ca. 144 m². An der Westseite ist ein kleiner Balkon vorgesehen.

Diese Variante zeichnet sich durch die besonders geringen Umbaumaßnahmen aus. Auch die bestehende Treppe kann verwendet werden. Zielgruppe sind junge Erwachsene, die gerne mit anderen zusammenwohnen möchten.



Erdgeschoß

Vorgesehen ist eine Kombination aus öffentlicher und gewerblicher Nutzung. Im hinteren Bereich könnte die Bücherei einen neuen Standort finden. Die straßenseitigen Räume eignen sich besonders gut für die gewerbliche Nutzung wie beispielsweise für Kleinunternehmer oder Co-Working. Ein zentral gelegener Sanitärbereich kann für beides genutzt werden.



Im Ortskern von Ried im Traunkreis entsteht ein neues Wohnkonzept, das für junge Erwachsene die erste Wohnung in der Gemeinschaft sein kann. Das Obergeschoß des alten Hauses am Ortsplatz könnte neben den Privaträumen auch Raum für gemeinsames Kochen und Plaudern bieten. Das Erdgeschoß soll eine öffentliche und gewerbliche Nutzung bekommen.



BAUHERRIN/PLANUNG

Gemeinde Schlierbach
Konzeptskizzen: Architekturfachgeschäft

FAKTEN

- denkmalgeschütztes Gebäude
- Lage im Ortszentrum
- Ordination im EG
- ehemalige Doktorwohnung im OG
- Gartenbenützung möglich

PROJEKTENTWICKLUNG

Das Gebäude ist Teil eines historischen Ensembles in der Stiftsstraße und steht unter Denkmalschutz. Verbunden mit der Pensionierung des langjährigen Gemeindefacharztes wurde die Ordination im Erdgeschoß vor einigen Jahren neu gestaltet. Sie wird nach wie vor als Arztpraxis genutzt. Die Sanierung der früheren Doktorwohnung, die sich im Obergeschoß und bis ins Dachgeschoß erstreckt, wurde mangels finanzieller Mittel bislang nicht vorgenommen.

Für die Gemeinde sind zentrale Gebäude im Ortskern enorm wichtig. Das denkmalgeschützte historische Haus hat einen einfachen und klaren Grundriss. Mit einem zentralen Stiegenhaus bietet es auf einfache Weise flexible Möglichkeiten zur Nutzung. Es sind zwei bis drei Kleinwohnungen oder eine Kombination aus erstem Obergeschoß mit dem Dachgeschoß zu einer größeren Wohnung realisierbar. Ein Teil des Erdgeschoßes bietet sich als Co-Working-Räumlichkeit an.

Die Chance besteht darin, attraktive Räumlichkeiten für junge Erwachsene zu gestalten, die sich an urbane Wohn- und Arbeitssituationen anlehnen. Damit werden besonders aus Studienstädten in die ländliche Region Rückkehrende angesprochen.

UMNUTZUNG

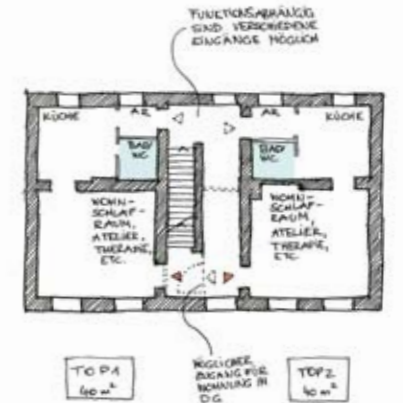
Dachgeschoß

Das Dachgeschoß wird zum Teil neu ausgebaut. Es entsteht eine Vierzimmerwohnung.



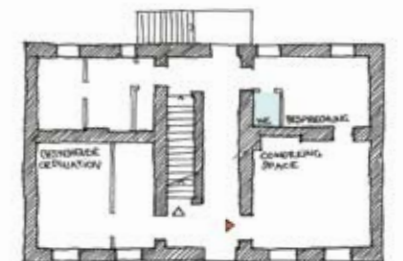
1. Obergeschoß

Die einfache Struktur bestehend aus dem zentralen Treppenhaus und je zwei seitlichen Räumen mit Nasszelle bietet viel Flexibilität in der Nutzung (Kleinwohnungen, Ateliers, Therapie etc.).



Erdgeschoß

Der Großteil wird durch die bestehende Ordination genutzt. Straßenseitig wäre ein Co-Working-Space möglich und sinnvoll.



ATTRAKTIVE WOHNFORMEN IM „DOKTORHAUS“

Für das Projekt „Wohnmodelle für junge Erwachsene“ bietet sich in Schlierbach ein Teil des gemeindeeigenen Gebäudes an. Die kleinteilige Struktur ist besonders gut geeignet für den Einbau von Kleinwohnungen sowie flexibel nutzbaren Arbeitsräumen wie beispielsweise einem sogenannten Co-Working-Space.



- im Eigentum der Gemeinde Vorderstoder
- zwei Dachgeschoßwohnungen
- bis vor Kurzem bewohnt
- Sanierung erforderlich

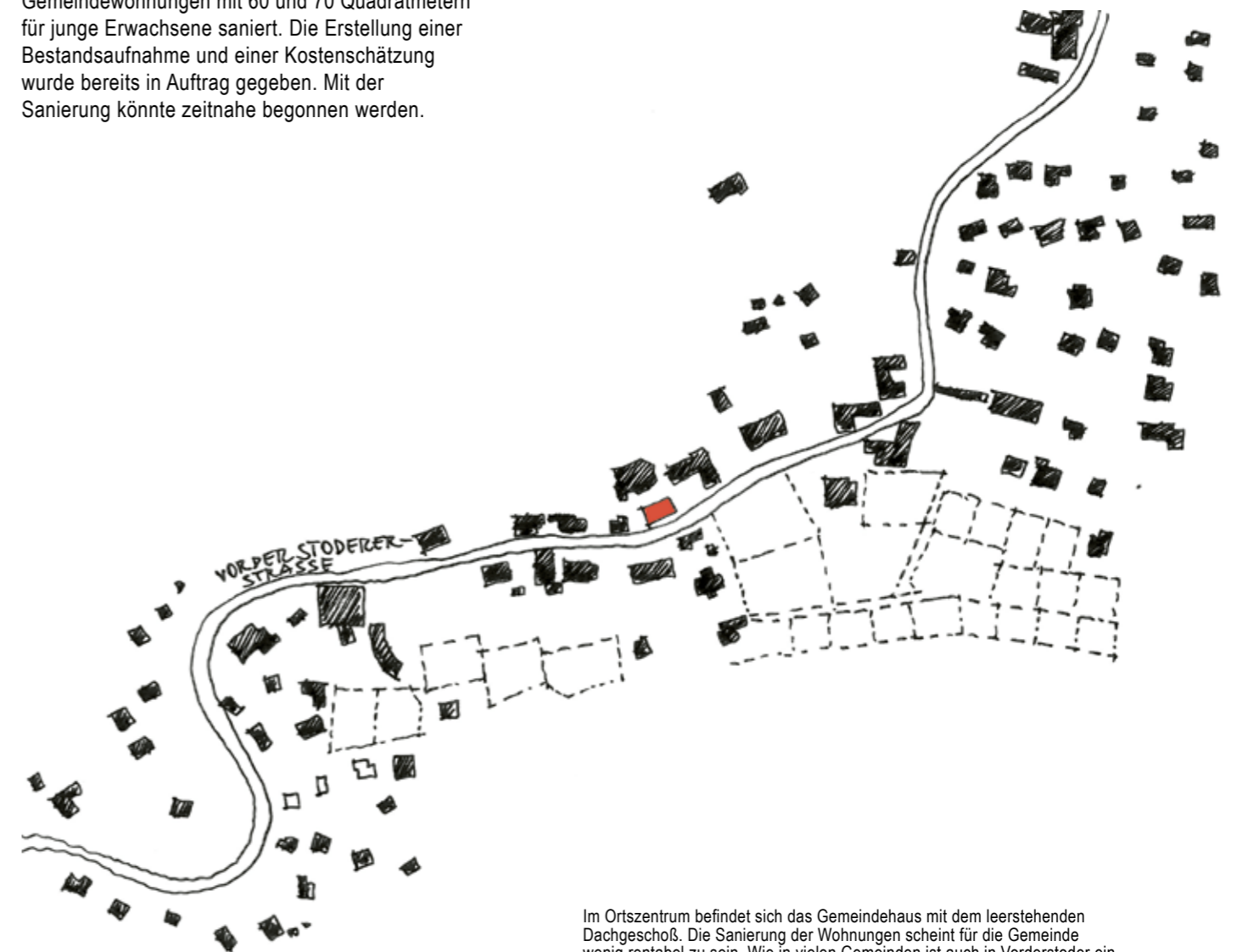
GEMEINDE- WOHNUNGEN IM DACHGESCHOSS

Im Dachgeschoß des Gemeindeamts wurden kürzlich zwei Wohnungen frei. Die letzte Renovierung liegt Jahrzehnte zurück. Nun sollen die zwei Gemeindewohnungen mit 60 und 70 Quadratmetern für junge Erwachsene saniert werden.



Der Wohnungs- und der Bauausschuss starteten das Kooperationsprojekt im November 2017 mit einer Befragung unter den 15- bis 35-jährigen Vorderstoderern, um den Bedarf an Wohnraum für junge Menschen zu erheben. Mit einer Rücklaufquote von 36 % konnten interessante Ergebnisse erzielt werden. Ein Großteil der jungen Erwachsenen möchte ganz klar in Vorderstoder bleiben, allerdings wird sich bei drei Vierteln der Befragten der Wohnraumbedarf in den nächsten fünf Jahren ändern. Das sogenannte Modell der Clusterwohnungen, bei dem Kleinstwohnungen in einem Cluster gebündelt werden, ist sehr gefragt. Manche möchten auch in einer Wohngemeinschaft leben. Bei jeder vierten Person besteht Interesse an Co-Working-Arbeitsplätzen.

Nach der Erhebung wurde gemeinsam ein Punktesystem zur Vergabe von Gemeindewohnungen erarbeitet und die Vermietung einer leerstehenden Wohnung im alten Kindergarten erzielt. Ebenso konnten zwei Projekte gemeinsam mit jungen Erwachsenen geplant werden: Ein privater Hausbesitzer konnte zur Mitarbeit gewonnen werden (siehe Folgeseiten). Weiters werden im Dachgeschoß des Gemeindeamts zwei Gemeindewohnungen mit 60 und 70 Quadratmetern für junge Erwachsene saniert. Die Erstellung einer Bestandsaufnahme und einer Kostenschätzung wurde bereits in Auftrag gegeben. Mit der Sanierung könnte zeitnahe begonnen werden.



Im Ortszentrum befindet sich das Gemeindehaus mit dem leerstehenden Dachgeschoß. Die Sanierung der Wohnungen scheint für die Gemeinde wenig rentabel zu sein. Wie in vielen Gemeinden ist auch in Vorderstoder ein Phänomen zu beobachten: Die Ortszentren werden immer leerer, während die Ränder wuchern und neues Bauland gewidmet wird. Es wird Fläche verbaut, gleichzeitig stirbt das Zentrum aus. Umso wichtiger scheint es, diesem Trend entgegenzuhalten und Leerstände im Ortskern zu vermeiden.

BAUHERR/PLANUNG

Privater Eigentümer
Konzeptskizzen: Architekturfachgeschäft

FAKTEN

- seit einigen Jahren nicht mehr in Betrieb
- Umnutzung der Pension zu Wohnhaus
- großer Gastraum mit Küche und Stüberl im EG
- großzügiger Freibereich

PROJEKTENTWICKLUNG

Wohnen ganz so, wie man will! Unter diesem Motto können Interessenten zwischen unterschiedlichen Wohnungsgrößen auswählen und, falls gewollt, im Eigenbau ganz nach eigenen Vorstellungen ihre zukünftige Wohnung umbauen. Do-it-yourself-Wohnungen – so kann individuelles Wohnen entstehen. Ein ganzes Geschoß steht dafür zur Verfügung. Es kann in verschiedenen große Bereiche abgetrennt werden – entweder zu drei Kleinstwohnungen (40–55 m²), zwei Dreizimmerwohnungen (60–73 m²) oder zu einer großen, vollgeschoßigen Wohnung (133 m²). Das zweite Geschoß wird von den Eigentümern selbst genutzt. Die Sanierung kann in Etappen erfolgen. Dabei kann ganz nach den jeweiligen Wünschen und Möglichkeiten der Mieter vorgegangen werden.

Der großzügige Parkplatz und die umgebenden Wiesen können im Sommer bestens für Ferien- und Sommerlager genutzt werden – das Haus bietet Sanitäreinrichtungen und Küche, bei Schlechtwetter ist genügend Platz für ein Indoor-Programm im ehemaligen Speisesaal der Pension. Durch verschiedenste Nutzungen und Menschen kann das Gebäude neu bespielt und belebt werden.

UMNUTZUNG

Flexible Wohnungen

An den Seiten des Grundrisses entstehen zwei Wohnungen mit 42 m² und 55 m². Eine 40 m² große Einheit liegt zwischen den beiden Wohneinheiten – diese kann bei Bedarf zu einer seitlichen Wohnung „dazugeschaltet“ werden oder als kleine Gästewohnung (z. B. Airbnb) verwendet werden. Dadurch ist auch kurzfristige Flexibilität möglich.



Wohngemeinschaft für fünf Personen

Die ehemaligen Gästezimmer eignen sich bestens zur Umnutzung als WG-Zimmer für bis zu fünf Personen. Gewohnt wird auf 14–21 m² mit jeweils einem eigenen Badezimmer. Für eine Küche mit großzügigem Ess- und Wohnbereich werden zwei Gästezimmer zusammengelegt.



Getrennte Zugänge

Das Erdgeschoß mit dem ehemaligen Speisesaal und der Gastro-Küche mit Stüberl bietet Möglichkeiten für verschiedenste Nutzungen. Durch die Verlegung der Wohnungszugänge an die Rückseite des Gebäudes steht das gesamte Geschoß zur Verfügung.



DO-IT-YOURSELF- WOHNUNGEN

In einer leerstehenden ehemaligen Pension bieten einfach strukturierte Grundrisse auf drei Etagen viel Potenzial. Die Möglichkeiten reichen von einem Mix aus Kleinstwohnungen oder einer Zweizimmerwohnung bis zu einer Wohngemeinschaft für fünf Personen.



BAUHERRIN/PLANUNG

Gemeinde Hinterstoder
Planung: Architekt Mag. arch. Robert Oberbichler
Grundrissgrafik nach Entwurf des Planers

FAKTEN

- kombinierte Wohnformen
- bleibt im Eigentum der Gemeinde
- Wohnraum für 14 Personen
- Gestaltung nach regionaler Bautradition
- Fertigstellung im Herbst 2019 geplant

PLANUNG

Errichtet wird ein Wohnhaus, das zwei Vollgeschoße und ein Dachgeschoß aufweist. Insgesamt sollen bis zu 14 Personen beheimatet werden. Das Haus nimmt auf seine Lage Rücksicht. Diese bestimmt seine Form und die Anordnung seiner Funktionen und stärkt so auch das dörfliche Gefüge.

Wichtig in der Konzeption war auch, dass die Liegenschaft aufgrund ihrer Lage auch künftig im Besitz der Gemeinde bleibt. Das Projekt wird deshalb direkt von der Gemeinde als Bauherrin und ohne Bauträger umgesetzt. Es werden die einzelnen Gewerke ausgeschrieben und beauftragt, neben der Architektenleistung wurde auch die Bauaufsicht von der Gemeinde vergeben. Dadurch kann die bauliche Qualität bestmöglich während der Projektrealisierung beeinflusst werden. Im Herbst 2018 soll mit dem Bau begonnen werden, die Fertigstellung ist für Herbst 2019 geplant. Für die Kosten gibt es eine strikte Obergrenze, finanziert wird das Projekt zum Teil über Förderungen und durch die zu erwartenden Mieteinnahmen.

Neben der sozialen und wirtschaftlichen Nachhaltigkeit war auch die bauliche sehr wichtig: Der Keller, wasserdicht ausgeführt, beherbergt die notwendigen Nebenräume, das Erdgeschoß wird massiv mit Außenwänden aus 50 cm Ziegelmauerwerk ausgeführt, Obergeschoß und Dachgeschoß werden in Massivholzbauweise errichtet. Alle Wohnungen bekommen Lüftungsanlagen, sind gut gedämmt und an die Nahwärme angeschlossen. Zusätzlich wird eventuell eine Dachfläche für Photovoltaik genutzt. Die Außenverkleidung mit Putz im Erdgeschoß und Holzverkleidung im Obergeschoß stellt ebenso einen Bezug zu regionaler Bautradition her wie das 40° steile Dach.

NEUBAU

Die modulare Konzeption der Grundrisse ermöglicht viele Nutzungsvarianten und Wohnungszuschnitte. Es bestehen Möglichkeiten für Kleinstwohnungen und eine Wohngemeinschaft im Dachgeschoß oder einen Wohnungsmix mit Kleinstwohnungen und Wohnungen mit bis zu zwei, im DG drei Wohnungen. Jede Wohnung ist barrierefrei und hat einen zugeordneten Freiraum. Besonders wichtig in der Konzeption ist der große Gemeinschaftsraum im EG mit Blick Richtung Dorfzentrum. Er dient als Kommunikationsraum für die Bewohner, aber auch als Öffnung des Hauses nach außen.

HINTERSTODER



WOHNEN FÜR ALT & JUNG

Projektstandort ist das Dorfzentrum, direkt am Platz der Vereine gelegen, auf der Fläche der ehemaligen Feuerwehr. Der alte Bestand wird, da baulich nicht verwertbar, abgebrochen. An selber Stelle wird von der Gemeinde ein neues Wohnobjekt errichtet. Es geht vor allem um zentrumsnahen Wohnraum für zwei Gruppen – ältere Menschen und junge Erwachsene.



BAUHERRIN/PLANUNG

Gemeinde Steinbach an der Steyr
Konzeptskizzen: Architekturfachgeschäft

FAKTEN

- Lage direkt am Ortsplatz
- 133 m² Nutzfläche im ersten Obergeschoß
- Möglichkeit zur Teilung
- bisherige Nutzung als Krabbelstube

PROJEKTENTWICKLUNG

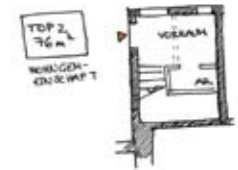
Nachteilig für die bisherige Nutzung sind die Lage im ersten Obergeschoß und das Fehlen eines eigenen altersgerechten Spielplatzes im Freien. Die Räumlichkeiten sind erreichbar über eine schmale und steile Stiege und einen zusätzlichen Außenaufgang. Die rund 133 m² Nutz- bzw. Wohnfläche sind somit von zwei gegenüberliegenden Seiten erschlossen. Dadurch entstehen interessante Möglichkeiten für die künftige Nutzung wie beispielsweise die Kombination eines Co-Working-Space mit einer Wohnung. Bei Bedarf können die Arbeitsräume auch mit der angrenzenden Wohnungseinheit verbunden werden.

UMNUTZUNG

STEINBACH AN DER STEYR

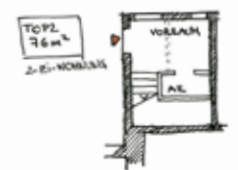
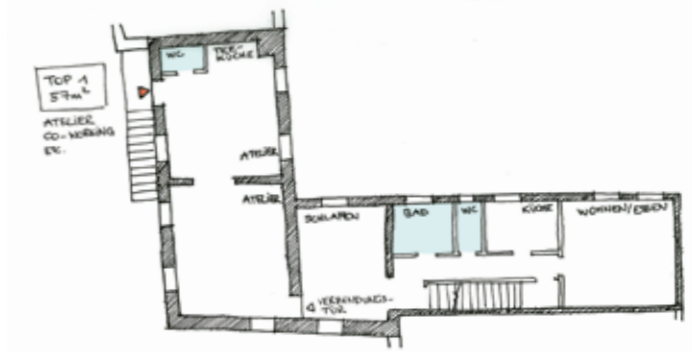
WOHNEN IM STRUWWELPETER

Für das Pilotprojekt „Attraktiver Lebens- und Wohnraum für junge Erwachsene“ standen in Steinbach an der Steyr zu Beginn zwei Objekte im Ortszentrum zur Auswahl. Eines davon befindet sich direkt am Ortsplatz und wird seit rund 15 Jahren als Krabbelstube „Struwwelpeter“ und Nachmittagshort genutzt.



Kleinwohnungen für junge Erwachsene
Die Fläche der Krabbelstube wird geteilt und zwei Kleinwohnungen werden eingerichtet. Eine Zweizimmerwohnung mit ca. 57 m² und eine Wohngemeinschaft mit ca. 76 m² sind möglich. Die Zimmergrößen der Wohngemeinschaft betragen ca. 20 m² bzw. 23 m². Die zwei Treppenaufgänge dienen jeweils als eigener Wohnungszugang.

Der Vorteil dieser Variante besteht in der leichten Vermietbarkeit von Kleinwohnungen.



Wohnung mit Atelier
Die Räume werden weiterhin als eine Einheit genutzt. Dabei entstehen Wohnräume mit insgesamt ca. 76 m² und ein Atelier bzw. Arbeitsbereich mit ca. 57 m². Durch die vorhandene Außentreppe kann dieser auch extern erschlossen werden. Dadurch werden verschiedenste Nutzungen möglich. Beispielsweise könnte auch ein Co-Working-Space entstehen.

Die einfache Kombination aus Wohnen und Arbeiten entspricht häufig den Anforderungen junger Erwachsener und macht diese Variante daher besonders attraktiv.



BAUHERR/PLANUNG

Privater Eigentümer
Konzeptskizzen: Architekturfachgeschäft

FAKTEN

- Eigentümer privat
- Lage zentrumsnahe
- 135 m² Nutzfläche
- erdgeschoßig mit Gartenbenützung

PROJEKTENTWICKLUNG

Zwei Varianten einer neuen Nutzung stehen zur Auswahl: die Verlegung der ortsansässigen Krabbelstube mit Hort oder der Einbau von Wohnungen für junge Erwachsene. Dabei wären auf Basis des vorhandenen Grundrisses mehrere Wohnmodelle mit relativ niedrigem baulichem und finanziellem Aufwand möglich. Insbesondere die Variante der sogenannten Clusterwohnung mit mehreren Kleinstwohnungen im Verbund birgt hohes Potenzial. Seitens der Gemeinde Steinbach an der Steyr bleibt nunmehr abzuwägen, welche Funktion tatsächlich umgesetzt wird.

UMNUTZUNG

STEINBACH AN DER STEYR

NEUNUTZUNG EINER ORDINATION

Beim zweiten Objekt in Steinbach an der Steyr handelt es sich um die ehemaligen Ordinationsräume des Gemeindefarztes, die wegen Umzug seit mehreren Jahren leerstehen. Ein besonderes „Plus“ bei diesem Objekt sind die dazugehörigen großzügigen Grünflächen.



Clusterwohnung
Drei Kleinstwohnungen (Satelliten) bilden mit einem Gemeinschaftsraum eine sogenannte Clusterwohnung. Jeder Satellit besteht aus 1,5-Zimmer-Wohnungen, dabei lässt sich der Schlafbereich mittels Raumteiler vom Wohnbereich abtrennen. Die vermietbare Fläche beträgt ca. 109 m² zuzüglich 30 m² Gemeinschaftsfläche. Jede Wohnung erhält einen Garagenstellplatz. Die Clusterwohnung zeichnet sich durch den hohen Standard aus. Jede Kleinstwohnung hat eine eigene Küche und ein Bad inkl. WC.

Zielgruppe sind junge Erwachsene, die eine eigene Wohnung haben wollen und doch die Gesellschaft anderer Bewohner schätzen.



Zwei Wohngemeinschaften
Vorgeschlagen werden zwei Wohngemeinschaften für jeweils zwei Bewohner. Durch die Wohnungszuschnitte sind unterschiedliche WG-Formen möglich: Ein großzügiger Gemeinschaftsraum mit zwei kleinen Zimmern ist bei Top 1 vorgesehen. Top 2 besteht aus einer Gemeinschaftsküche und zwei großen Zimmern mit Waschbecken. Die vermietbare Fläche beträgt ca. 135 m². Jede Wohnung erhält einen Garagenstellplatz.

Zielgruppe sind junge Erwachsene, die gerne mit einer gleichgesinnten Person in einer WG wohnen möchten.

BAUHERR/PLANUNG

Projektinitiator: Dorferentwicklungsverein
Lebenswertes Adlwang
Bauherr: Wert.Bau Errichtungs GmbH
Planung: Pointinger Bau GmbH
Grundrissgrafik nach Entwurf des Planers

FAKTEN

- Neubau von zwölf Wohnungen
- Grundstück im Baurecht
- Holzmassivbauweise
- frei finanziert
- Fertigstellung Dezember 2018 geplant

PLANUNG

Gebaut wird auf einem zentrumsnahen Grundstück, das an den öffentlichen Spielplatz, die Sportanlage und das Kinderhaus angrenzt. Das Grundstück befindet sich im Eigentum des Stift Kremsmünster und wird im Baurecht genutzt. Errichtet wird eine voll ökologische Wohnanlage in Holzmassivbauweise mit zwölf 50 bzw. 60 m² großen Wohnungen. Die Wohnungen sind mit Küche, Bad, Vorraum und einem eigenen Carport voll ausgestattet. Eine eigene Photovoltaikanlage und Glasfaseranschluss sind selbstverständlich.

Um die einschränkenden Förderbedingungen (Mietdauer, Alter, Staatsbürgerschaft) zu vermeiden, wird bewusst auf öffentliche Mittel bzw. Fördergelder verzichtet. Da das Baugrundstück nur gepachtet wird und damit die Kaufkosten entfallen, können die Mietkosten trotzdem vergleichsweise niedrig gehalten werden. Die Wohnungen werden vermietet, können aber auch gekauft werden. Der Baubeginn ist für Juni 2018 vorgesehen. Durch den hohen Vorfertigungsgrad der Holzbauweise ist die Fertigstellung schon für Dezember 2018 geplant.

NEUBAU

Erdgeschoß

Kleinwohnungen werden kompakt im Grundriss arrangiert. Lagerräume sind gemeinsam mit Carports neben dem Hauptgebäude vorgesehen.



Obergeschoß

Die Räume in der Achse des Treppenhauses werden als sogenannte „Schalräume“ einer seitlichen Wohnung zugeordnet.



STARTWOHNUNGEN FÜR JUNGE LEUTE

In der Gemeinde Adlwang wurde unter der Prämisse, für junge Leute leistbare und trotzdem gut ausgestattete Wohnungen zu schaffen, ein geeignetes Konzept entwickelt.



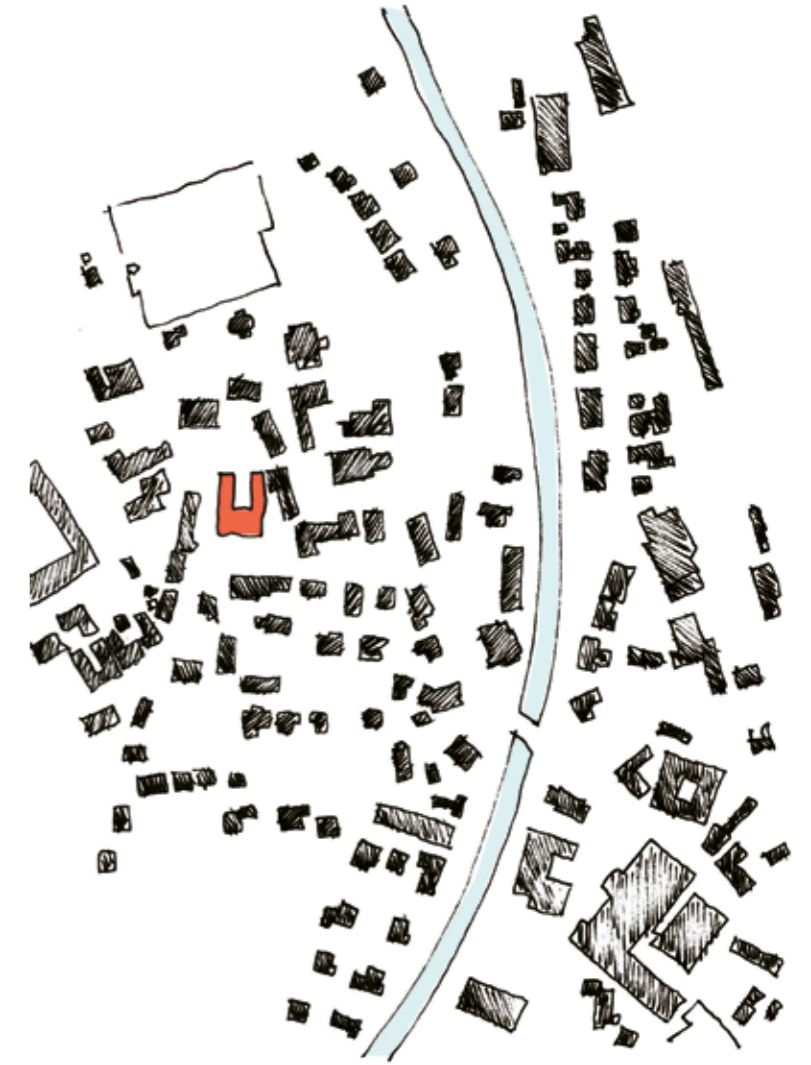
- historischer Dreiseithof
- zentrale Lage
- Dachgeschoßausbau

ALTER HOF MIT NEUEM DACH

Der marode Dachstuhl des Dreiseithofes im Zentrum von Wartberg an der Kreams muss erneuert werden. Das Gebäude wird vielseitig genutzt, das Erdgeschoß wird gewerblich verwendet, im Obergeschoß befinden sich bereits Mietwohnungen. Im neuen ausgebauten Dachgeschoß sollen nun zusätzliche Wohnungen für junge Erwachsene errichtet werden.

Die Liegenschaft im Zentrum von Wartberg an der Kreams wurde 2016 von einem privaten Investor erworben. Ziel ist es, den zentral gelegenen Dreiseithof zu erhalten und attraktiv zu renovieren, um einen weiteren lebendigen Punkt in der Gemeinde zu schaffen. Erste Maßnahmen wurden mit dem Einbau bzw. der Errichtung eines Bäckerei-Verkaufsladens im Erdgeschoß gesetzt. Als Nächstes soll der Dachstuhl aus dem Jahr 1848 erneuert werden, wobei sich die Gelegenheit des Einbaus von Wohnungen bietet.

Die Gemeinde begrüßt die Initiative des privaten Investors und versucht ihrerseits, das Gelingen des Projektes bestmöglich zu unterstützen. Die Attraktivierung des Zentrums und die Schaffung von neuen Wohnungen im Zentrum geht grundsätzlich mit der räumlichen Entwicklungsstrategie einher, welche in den vergangenen Jahren gemeinsam mit einem externen Planer erarbeitet wurde.



Die Liegenschaft befindet sich im Ortszentrum von Wartberg an der Kreams. Die Kirche mit dem Kirchenplatz, das Gemeindeamt und weitere öffentliche Einrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft.

BAUHERRIN/PLANUNG

Private Eigentümerin
Schwarzplan: Architekturfachgeschäft

FAKTEN

- historische Hofanlage
- leerstehend
- denkmalgeschützte Gewölbe
- zweigeschößiges Hofgebäude
- mit angrenzendem Grundstück

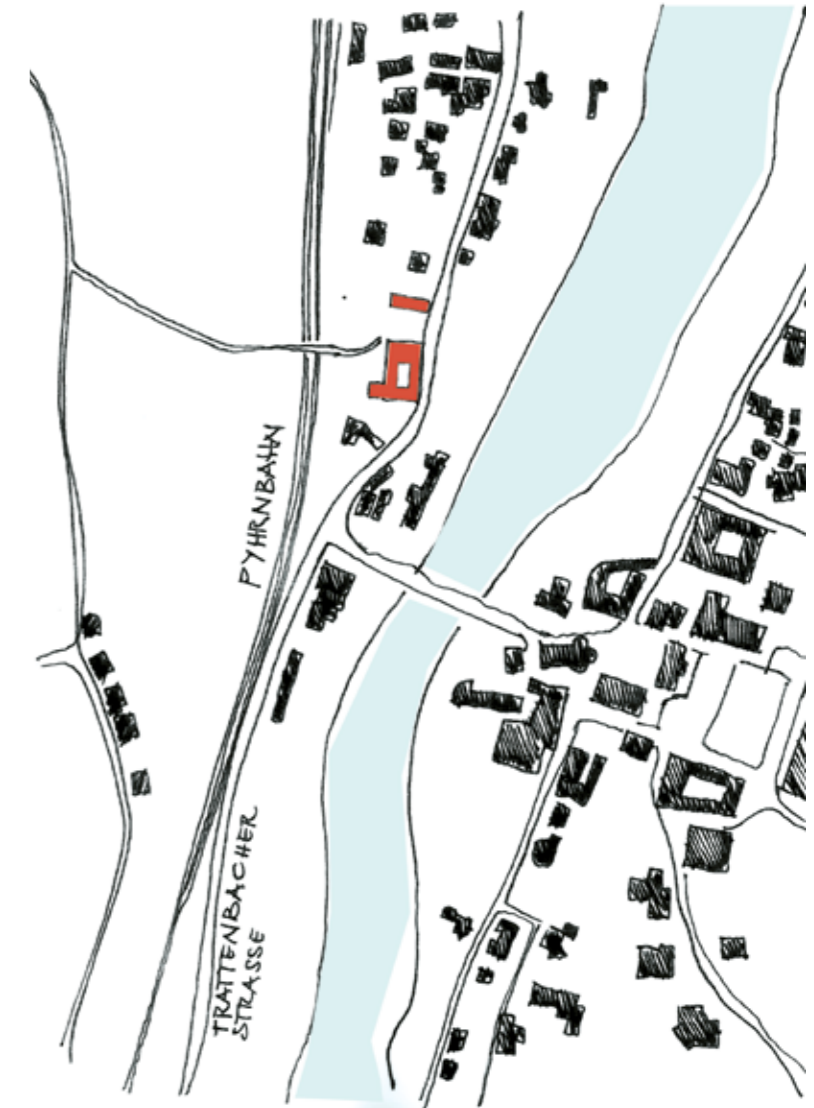
PROJEKTENTWICKLUNG

„Alt ist das neue Neu“ – dieser Trend lässt sich bereits seit Jahren erkennen. Davon war vor wenigen Jahrzehnten noch nichts zu sehen. In den Möbelhäusern und Prospekten wurden schlichte Einrichtungen in puristischen Räumen angepriesen. Heute zeigen derartige Stimmungsbilder meist eine Kombination von alten Möbeln in neuen Räumen oder umgekehrt neue Möbel in altem Gemäuer. Der Begriff „Vintage-Stil“ (altmodisch) fand längst Einzug in die Möbel- und Modewelt.

Ein zweiter erkennbarer Trend zeichnet sich in der Welt der Immobilieninvestments ab. Bei der Sanierung denkmalgeschützter Gebäude bieten die verkürzten Zeiträume der Abschreibung für Abnutzung steuerliche Vorteile. Sogenannte Bauherrenmodelle entstanden in den Ballungsräumen. Im ländlichen Raum sind in Österreich Immobilieninvestments in denkmalgeschützte Gebäude noch kaum anzutreffen.

Im benachbarten Deutschland wie auch in der Schweiz lässt sich diesen Umständen geschuldet ein regelrechter Boom zur Revitalisierung historischer Bausubstanz erkennen. Es bleibt zu hoffen, dass das alte Glocker-Gasthaus entdeckt wird von Menschen, die den Charme der alten Gewölbe schätzen und die Herausforderung einer Sanierung annehmen.

TERNBERG



REVITALISIERUNG GLOCKER-GASTHAUS

Besichtigt wurde im Rahmen des Projektes auch das historische Gebäude des ehemaligen Glocker-Gasthauses. Die Eigentümerin des leerstehenden Hauses wohnt im Ausland und möchte das Objekt verkaufen. Teile der erdgeschoßigen Gewölbe sind denkmalgeschützt und erschweren das erheblich. Die Gemeindepolitik bemüht sich gemeinsam mit der Eigentümerin um eine Nachnutzung.



Das Hofareal zeichnet sich durch seine besonders gute Lage aus. In naher Nachbarschaft liegt der Bahnhof Ternberg. Über die Ennsflussbrücke ist das Ortszentrum von Ternberg nach ca. 400 Metern erreichbar. Eine Bahnüberführung führt unmittelbar am Hof vorbei.

BAUHERR/PLANUNG

Privater Bauherr
Konzeptskizzen: Architekturfachgeschäft

FAKTEN

- leerstehender Stadel
- zentrale Lage im Ortskern
- Holzfachwerkkonstruktion
- hoher Raum

PROJEKTENTWICKLUNG

„Modern leben am Lande“ ist eines der zentralen Themen, das die Gemeinde Maria Neustift im laufenden Agenda 21-Prozess mit ihren Bürgern bearbeiten möchte. Im „Zukunftsprofil 2025“ ist festgeschrieben, dass man eine attraktive Wohngemeinde sein möchte, die auf eine nachhaltige Siedlungsentwicklung Wert legt und Impulse zum nachbarschaftlichen Wohnen setzt.

Der Stadel beeindruckt durch seinen großen, stützenfreien Raum und die zierlichen und detailgenau ausgeführten Fassaden. Im Ortsbild ist der Stadel nicht wegzudenken, die Ortseinfahrt wird wesentlich durch ihn geprägt. Jede Veränderung kann nur mit größter Sorgfalt erfolgen, kreative Lösungen sind gefragt.

Die Eigentümerfamilie beabsichtigt, den Stadel einer Neunutzung zuzuführen. Als erster Schritt wurde ein digitales dreidimensionales Bestandsmodell angefertigt. Alle Balken und Stützen wurden mittels 3D-Scanner vermessen. Bereits in der Konzept-Phase kann dadurch auf die vorhandene Struktur bestmöglich Rücksicht genommen werden.

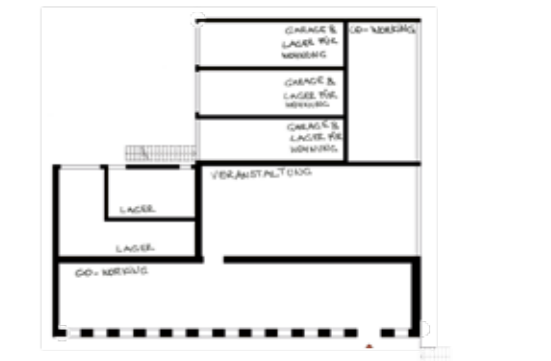
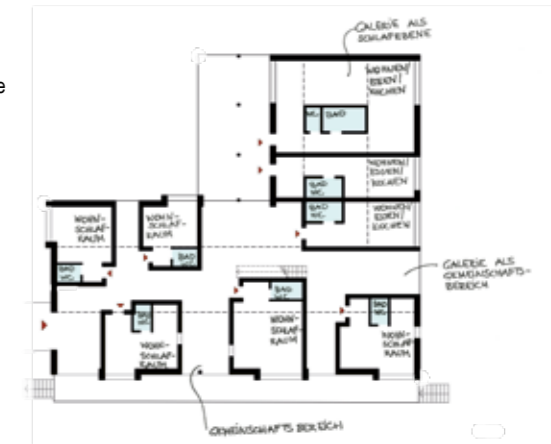
UMNUTZUNG

Wohnen
Der alte Stadel wird umgenutzt zum Wohnen. Unterschiedlich große Wohnungen mit einem Galeriegeschoß reißen sich aneinander.

Wohncluster
Kleinere Wohnungen, sogenannte Satelliten, gruppieren sich um einen großen, gemeinschaftlich nutzbaren Raum.

Erdgeschoß
Hier könnten sich die Nebenräume für das Wohnen, eine Werkstatt, ein Indoorspielplatz oder Co-Working-Space befinden.

MARIA NEUSTIFT



WOHNEN IM STADEL

Der voluminöse Stöcki-Stadel liegt im Kern von Maria Neustift. Seit geraumer Zeit nicht mehr landwirtschaftlich genutzt war er bereits Objekt von zahlreichen Fantasien. Die Ideen reichen von der Nutzung für Artist in Residence über Ferienapartements bis hin zu Kinderbetreuungseinrichtungen.



MODERNES LEBEN UND WOHNEN
ZUKUNFTSORIENTIERTE NUTZUNGSVARIANTEN FÜR
JUNGE ERWACHSENE IN DER REGION STEYR-KIRCHDORF