

# Eigenheime auf kleinen Grundstücken

## Kurzbericht

**WEEBER+PARTNER**

Institut für Stadtplanung und Sozialforschung  
- Planung und Forschung im Bauwesen und Städtebau -  
Mühlrain 9 70180 Stuttgart  
Emser Straße 18 10719 Berlin  
2001

Bearbeitet von  
Dr.-Ing. Hannes Weeber  
Dr. Rotraut Weeber  
Dipl.-Ing. Gunther Wölfl

Das Forschungsvorhaben wurde gefördert vom  
Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen,  
vertreten durch das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Bonn.  
Für den Inhalt sind allein die Verfasser verantwortlich.

Hannes Weeber, Rotraut Weeber, Gunther Wölfle

## Eigenheime auf kleinen Grundstücken - Kurzbericht

Den Wunsch in einem – möglichst eigenen – Einfamilienhaus zu wohnen haben sehr viele Familien. Auch wohnungspolitisch ist es gewollt, dass größere Teile der Bevölkerung in eigenen vier Wänden wohnen können. Die Realisierung scheitert aber oft schon an den Grundstückspreisen. Dies führt dazu, dass Familien an sonst wenig geeignete Standorte abwandern, wenn sich dort aufgrund der niedrigeren Grundstückspreise der Bau oder der Kauf eines Eigenheims eher realisieren lässt. Mit der Untersuchung "Eigenheime auf kleinen Grundstücken" soll gezeigt werden, wie durch Flächen sparendes Bauen der Wunsch nach einem eigenen Haus für größere Teile der Bevölkerung verwirklicht werden kann – und dies auch an guten und deshalb teureren Standorten.

Auch ökologische und ökonomische Gründe sprechen für zentralere Standorte und eine kompakte Bauweise, beide können den nachteiligen Folgen einer Zersiedelung vorbeugen. Für die Stadt- und Regionalplanung sind Eigenheime auf kleinen Grundstücken auch deshalb interessant, weil sie sich zur Nachverdichtung und Ergänzung von vorhandenen Wohngebieten eignen, deren Infrastruktur dadurch besser genutzt und sogar in ihrem Bestand gesichert werden kann.

Wesentlich ist, dass durch die geringen Grundstücksgrößen der Wohnwert der Eigenheime nicht unverhältnismäßig geschmälert werden soll. Die im Wortsinn "engen Rahmenbedingungen" der kompakten Bauweise erfordern jedenfalls besondere Anstrengungen, um den sehr komplexen Anforderungen eines Wohnens mit Eigenheimqualitäten gerecht zu werden. Das wirtschaftlich, stadtplanerisch und ökologisch interessante Modell "Eigenheim auf kleinem Grundstück" kann aber nur dann mit dem freistehenden Einfamilienhaus in preisgünstigerer Lage konkurrieren, wenn der Nachweis gelingt, dass es gleichermaßen qualitätvolle Lösungen für unterschiedliche Wohnbedürfnisse ermöglicht.

*Was sind die Wohnbedürfnisse, was zeichnet hohe Wohnqualität aus?*

Allgemein gültig kann diese Frage nicht beantwortet werden, denn die Wohnqualität läßt sich zu einem wesentlichen Teil nur über die Wohnzufriedenheit ermitteln, diese ist aber stark subjektiv geprägt. Der Ansatz der Forschungsvorhabens enthält deshalb empirische Elemente: Im Rahmen einer umfangreichen Recherche wurden entsprechende Wohnanlagen ermittelt und aussagefähige Beispiele ausgewählt und dokumentiert. Parallel dazu wurden in diesen Wohnanlagen Bewohner nach ihren Erfahrungen und Urteilen gefragt.

Die dreißig dokumentierten Beispiele sollen zeigen, welche Lösungen in den letzten Jahren für Eigenheime auf kleinen Grundstücken gefunden wurden. Die bauliche und städtebauliche Diskussion und die Gespräche mit den Bewohnern verdeutlichen die Stärken und Schwächen unterschiedlicher Ansätze. Sie können den Blick dafür schärfen, wie hohe Wohnqualität bei Eigenheimen auf kleinen Grundstücken erreicht werden kann. Vor allem haben drei Kriterien die Auswahl der Beispiele bestimmt:

### *Kleine Grundstücke*

Da die Kennziffern zur zulässigen baulichen Nutzung die tatsächlichen Bedingungen auf dem einzelnen Grundstück nur unzureichend beschreiben, orientieren wir uns an einem "Kerngrundstück". Als Anhaltspunkt für diese "Kerngrundstücksgröße" setzen wir zum Beispiel für Reihenmittelhäuser 200 m<sup>2</sup>, für Regeltypen anderer Hausformen 300 m<sup>2</sup> an. Bei den untersuchten Beispielen reicht die Spanne von 85 m<sup>2</sup> für einen kleinen Reihenhaustyp bis ca. 315 m<sup>2</sup> für ein freistehendes Einfamilienhaus.

### *Typologie*

Als flächensparende Haustypen sind unter anderem bekannt: Reihenhaushaus, Doppelhaus, Kettenhaus, Gartenhofhaus. Die Eignung dieser Typen für flächensparendes Bauen hängt oft von den städtebaulichen und topographischen Vorgaben ab. Unter dem Aspekt der komplementären öffentlichen oder privat-gemeinschaftlichen Freiflächen wird neben der Grundstücksfläche auch der Grundstückszuschnitt zum Kriterium für gute und ökonomische Lösungen. Dass dieser Zuschnitt wiederum zu Präferenzen für bestimmte Bautypen führt, liegt auf der Hand. Die Orientierung des Grundstücks zur Erschließung, zur Sonne, zu einer Aussicht kann ein Übriges tun, um die Entwurfsaufgabe für den Architekten und den Bauherrn spannend zu machen. Es wurde versucht, ein möglichst breites Spektrum unterschiedlicher Haustypen, Erschließungsformen und Wohnkonzepte zu erfassen, obwohl ja beim verdichteten Einfamilienhausbau ein einziger Typus absolut dominiert: das von der Nord- bis Ost-Seite her erschlossene Reihenhaushaus.

### *Regionale Verteilung*

Wir waren bemüht, Beispiele aus unterschiedlichen Regionen der Bundesrepublik aufzunehmen. Aber trotz der ausgeprägten Tradition der verdichteten Bauweise in Norddeutschland gibt es mittlerweile im Süden mehr und vielfältigere Projekte, was sicher mit den dort besonders hohen Baulandpreisen zu tun hat. Die Entdeckung des Eigenheims durch die Berliner Wohnungsbaupolitik hat auch dort viele neue Projekte mit Einfamilienhäusern in verdichteter Bauweise hervorgebracht.

## **Die Häuser und Grundstücke und ihre Kosten**

Die Gesamtkosten der untersuchten Objekte reichen von 245TDM bis 800TDM. Grundstückskosten und Gebäudekosten lassen sich zwar bei Kaufeigenheimen oft nicht trennen, insgesamt ergeben sich innerhalb des untersuchten Segments der "kleinen" Grundstücke aber keine klaren Zusammenhänge mehr zwischen Grundstückspreis und Grad der Verdichtung, zwischen Grundstückspreis und baulichem Standard, zwischen den Kosten des Grundstücks und denen des Gebäudes. Das kann auch als Teil der Angebotsvielfalt gelten. Maßgebend für die Gestaltung des Angebots ist im allgemeinen die Zielgruppe. In rund der Hälfte der dokumentierten Fälle hat die öffentliche Hand die Grundstückspreise für bestimmte Erwerber - zum Beispiel Familien mit Kindern - subventioniert.

Ein engerer Zusammenhang besteht naturgemäß zwischen Grundstücksgröße und baulicher Verdichtung und von da zu den Kosten pro qm Wohnfläche, denn diese sind durch den vorherrschenden Typ Reihenhaushaus bestimmt. Dieser Typ ist schon vom Ansatz her rationell und bietet darüber hinaus erhebliche Einspar-Potentiale im bautechnischen Bereich sowie über ein optimiertes Projektmanagement.

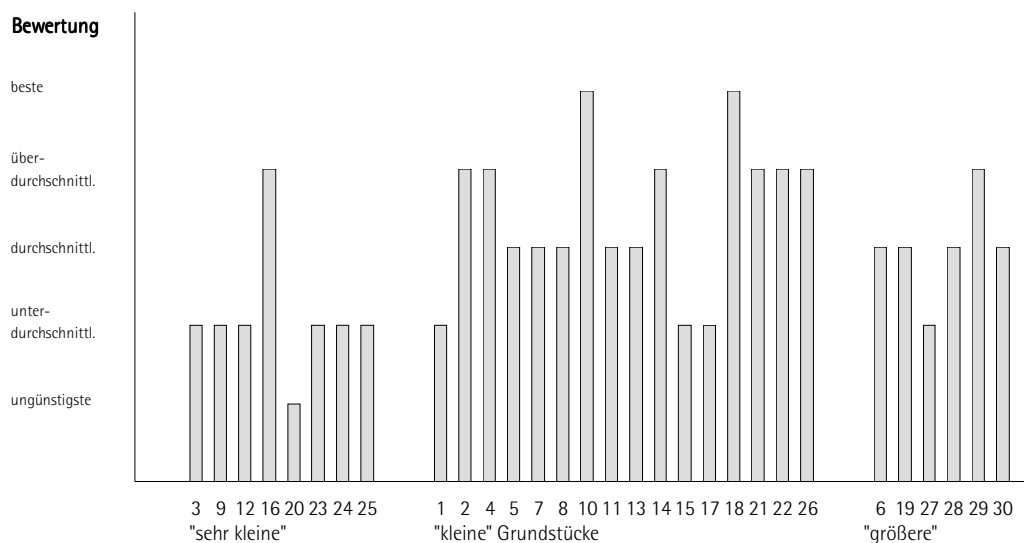
## Einstellungen der Bewohner zum Eigenheim in verdichteter Bauweise auf kleinem Grundstück

63 % der Befragten geben an, damit sehr gut zurecht zu kommen, 35 % einigermaßen gut, nur einige wenige nicht gut. Das zeigt, dass die Wahl dieser Wohnform bewusst getroffen wird, gegebenenfalls auch im Bewusstsein der Kompromisse, die dabei unvermeidlich sein können. Aus den Einwänden und Anregungen ergibt sich, dass die Nähe zu den Nachbarn das größte Problem ist, zumal wirksame Trennungen zwischen den Grundstücken fast überall eingespart sind. Angeregt wird auch, die verdichteten Bauformen besser mit weniger verdichteten zu mischen und auch sonst für Vielfalt zu sorgen.

## Zufriedenheit mit dem Haus nach Grundstücksgröße

Die allgemeine Zufriedenheit der Bewohner mit ihren Häusern ist sehr groß. Die Häuser erhalten im Mittelwert die Note 1,88 – etwas besser als gut. (1 = sehr gut ... 5 = sehr schlecht.) Wie bei Befragungen dieser Art üblich, werden auch in unserem Fall die eigenen Häuser und Wohnungen besser beurteilt als die Wohnquartiere.

### Zufriedenheit mit dem Haus nach Grundstücksgröße



durchschnittliche Bewertung: 1,71 bis 2,10

überdurchschnittliche Bewertung: 1,70 und besser; beste Bewertungen: 1,20

unterdurchschnittliche Bewertung: 2,11 und schlechter; ungünstigste Bewertung: 2,67

**"sehr klein"** (Kerngrundstücke bis ca. 130 m<sup>2</sup>) = **3** Regensburg-Steinweg (121), **9** Frankfurt-Heerstraße (127), **12** Herdecke-Gartensiedlung (98-110), **16** Hennigsdorf-Am Waldrand (125), **20** Passau-Neustift II (96), **23** Ingolstadt-Permoserstraße (85-125), **24** Berlin-Hechtgraben (92-135), **25** Weißenhorn-Geranienweg (96).

**"klein"** (Kerngrundstücke zwischen ca. 130 m<sup>2</sup> und ca. 190 m<sup>2</sup>) = **1** Bad Reichenhall - Hunklinger Wiese (140-163), **2** Berlin-Altglienicke (174), **4** Ulm-Römerstraße (189), **5** Berlin-McNair (116-150), **7** Falkensee-Gartenstadt Falkenhöh (177), **8** München-Diamantstraße (130-145), **10** Freiburg-Vauban 1 (162), **11** Freiburg-Vauban 2 (161), **13** Erfurt-Ringelberg (121-150), **14** Stutensee-Am Steinweg (144), **15** Hamburg-Bergedorf (133-166), **17** Wiesbaden-Norderneyerstraße (155), **18** Ostfildern-Scharnhäuser Park 1 (150), **21** Ulm-Eschwiesen (135-145), **22** Bornheim-Sechtem (173), **26** Nieder Neuendorf-Am Gehölz (183).

**"größer"** (Kerngrundstücke größer als ca. 190 m<sup>2</sup>) = **6** Duisburg-Hagenshof (192-213), **19** Ostfildern-Scharnhauser Park 2 (210), **27** Stuttgart-Wolfbusch (172-216), **28** Neu-Ulm -Wiley-Süd (150-230), **29** Nürtingen-Braike (190-210), **30** Wittenberg - Johann-Kunckel-Weg (315).

- ▶ Die Häuser auf "sehr kleinen" Grundstücken werden ungünstiger als im Durchschnitt bewertet. Einzige Ausnahme ist der Reihenhaustyp in Hennigsdorf, obwohl er eine recht geringe Wohnfläche bietet. Am schlechtesten schneiden die Häuser in Passau (20) ab, was an der offenen Wendeltreppe und an den zum Teil ungünstig angelegten Individualräumen liegen dürfte.
- ▶ Am besten fällt die Bewertung des eigenen Hauses bei den Haustypen der mittleren Kategorie aus. Darunter sind auch die beiden insgesamt am besten bewerteten Häuser in Freiburg-Vauban 1 (10) und in Ostfildern 1 (18).
- ▶ Von den Häusern auf "größeren" Grundstücken werden nur die individuell geplanten Doppelhäuser in Nürtingen überdurchschnittlich gut bewertet.

Bei der Gesamtbewertung eines Hauses gibt es keine direkte Entsprechung von der Art: je größer das Grundstück, auf dem das Haus steht, desto größer die Zufriedenheit mit dem Haus. Die Zufriedenheit mit dem Haus beruht auf vielen unterschiedlichen Einzelaspekten, die ebenfalls Bestandteil der Bewohnerbefragung waren. Die folgende Abbildung stellt diese Bewertungen dar.

## Einzelaspekte Haus

		1	2	3	4	5	6	7	8	9
		Anzahl Ge- schosse	Anzahl Räume	Zimmer Zu- schnitt	Spielr. f. sonstige Nutzgn.	Eignung für Kinder	Sicht- kontakt	Küche/ Essplatz	Bad/ WC	Ab- stell- räume
<b>"sehr kleine" Grundstücke</b>										
03	Regensburg-Steinweg	●●	●●	○●	●●	○○○	○●	○●	○○○	●●
09	Frankfurt-Heerstraße	●●	●●	●●	●●	○○	●●	●●	○●	○●
12	Herdecke-Gartensiedlung	○●	○●	○●	○●	○●	●●	●●	●●	○●
16	Hennigsdorf-Am Waldrand	●●	●●	●●	●●	●●●	●●	●●	○●	○●
20	Passau-Neustift II	○○○	●●	○●	○●	○●	○○	●●	○●	○●
23	Ingolstadt-Permoserstraße	●●	●●	○○	●●	○○	●●	●●	○●	●●
24	Berlin-Hechtgraben	●●	●●	○●	○●	○○	●●	○●	○●	○●
25	Weißenhorn-Geranienweg	○●	○●	●●	○○	●●●	○●	●●	●●	○○
<b>"kleine" Grundstücke</b>										
01	Bad-Reichenhall-Hunklinger	●●	●●	○○○	●●	○○	●●	●●	●●	●●
02	Berlin-Altglienicke	●●	●●	○●	●●	●●	●●	●●	○●	○●
04	Ulm-Römerstraße	○●	●●	●●●	●●	○●	●●	○●	●●	●●
05	Berlin-McNair	●●	○●	○○	○●	○○○	○○○	●●	●●	●●
07	Falkensee-Gartenstadt	○●	○●	○●	○●	○○	●●	●●	○●	○●
08	München-Diamantstraße	●●	○●	○●	○●	○●	●●	●●	●●	○●
10	Freiburg-Vauban 1	●●	●●	●●	●●	○●	○●	●●	●●	●●
11	Freiburg Vauban 2	●●	●●	○●	●●	○○	●●	●●	○●	○●
13	Erfurt-Ringelberg	○●	●●	○○	●●	○○	●●	○●	○●	●●
14	Stutensee-Am Steinweg	●●	●●	●●	●●	●●	○●	●●	○●	●●
15	Hamburg-Bergedorf	●●	○●	○○	○●	○●	○●	●●	○●	○●

17	Wiesbaden-Norderneyerstraße	●●	○●	○○	○●	○●	○●	●●	○●	○●
18	Ostfildern-Scharnhäuser 1	●●	●●	○●	●●	●●	●●	●●	●●	○●
21	Ulm-Eschwiesen	●●	●●	○●	●●	○●	○●	●●	●●	●●
22	Bornheim-Sechtem	●●	●●	○○	●●	○○	●●	●●	○●	○●
26	Nieder Neuendorf-Am Gehölz	●●	●●	●●	○●	○○	●●	●●	●●	○○○

### "größere" Grundstücke

06	Duisburg-Hagenshof	●●	○●	○○	○●	○●	○●	●●	●●	○●
19	Ostfildern-Scharnhäuser 2	●●	●●	○●	●●	○○	○●	●●	●●	○○
27	Stuttgart-Wolfbusch	○●	○●	○○	○○○	●●	○●	●●	○○○	○●
28	Neu-Ulm - Wiley-Süd	●●	●●	○●	○●	○●	●●	○●	●●	○○
29	Nürtingen-Braike	●●	●●	○●	○●	●●	●●	●●	○●	●●
30	Wittenberg-Joh.-Kunckel-Weg	●●	●●	●●	○●	○○	●●	●●	●●	○●

Spalte 1: Aufteilung der Geschosse ideal?

Spalte 2: Anzahl der Räume ideal?

Spalte 3: Proportionen und Größe der Zimmer ideal?

Spalte 4: Ausreichend Spielraum für Arbeiten und Gäste vorhanden?

Spalte 6: Ausreichend Sichtkontakt nach außen?

Spalte 7: Mit Küche und Essplatz zufrieden?

Spalte 8: Mit Bad/WC zufrieden?

Spalte 9: Mit Abstellmöglichkeiten zufrieden?

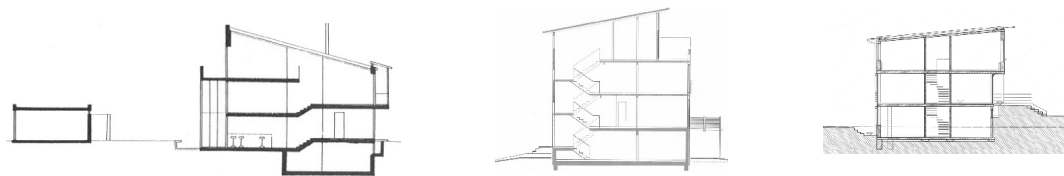
○● = durchschnittliche Zustimmung: zwischen 1/3 und 2/3 der Befragten mit "ja"

●● = große Zustimmung: mehr als 2/3 der Befragten mit "ja"; ●●● = die größte Zustimmung

○○ = geringe Zustimmung: weniger als 1/3 mit "ja"; ○○○ = die schlechteste Bewertung

## Aufteilung des Hauses

Über achtzig Prozent der Befragten sind mit der Aufteilung des Hauses zufrieden, weitere dreizehn Prozent sind wenigstens teilweise zufrieden. Diese große Zustimmung ist grundsätzlich unabhängig von der Anzahl der Geschosse. Erst unter dem Gesichtspunkt "kindgerecht" oder "seniorengerecht" fällt dieser Aspekt negativ ins Gewicht. Weniger beliebt sind die um mehrere Stufen versetzten Ebenen sowie eine zusätzliche Eingangsebene unter dem eigentlichen Wohngeschoss. Die wenigen Kritikpunkte zur Nutzungsverteilung sind: fehlendes Gäste-WC im Wohngeschoss, Lage und Ausführung der Innentreppe - besonders als offene Treppe.



Beispiele für abweichende Wohnkonzepte  
Falkensee, Freiburg-Vauban und Erfurt (von links nach rechts)

## Orientierung der Wohnräume

Die für alle Haustypen bevorzugte Orientierung der Wohnräume ist Südost bis Südwest, an zweiter Stelle West, seltener Ost. Deutlicher nach Osten und Norden orientierte Häuser kommen vor, wo entweder an einer schon vorgegebenen Straße eine begleitende Bebauung angestrebt worden ist oder wo der städtebauliche Entwurf eine bestimmte Raumbildung bezweckt und deshalb entsprechende Baukörper vorgesehen hat. Die Bewohner setzen eine sonnige Wohnlage wohl oft als selbstverständlich voraus, sie wurde nur selten ausdrücklich als Kriterium für die Kaufentscheidung genannt. Aber selbst bei den nach Norden orientierten Hausvarianten scheint die Orientierung des Wohnraums und die Lage der Terrasse nach Norden kaum Anlass zu Kritik zu geben.

## Zahl und Größe der Zimmer

In den allermeisten Fällen verfügen die Familien über mindestens so viele Zimmer wie es Familienmitglieder gibt. Dies ist der Standard der Wohnraumversorgung in Eigenheimen. In einigen Fällen, insbesondere bei den privaten Bauherren und natürlich den kinderlosen Haushalten, gibt es sogar mehr Zimmer als Haushaltsmitglieder. Kritik wird laut, wo die Zahl der Zimmer zwar der Kopfzahl entspricht, die Räume aber zu klein sind.

Für Familien, die im Eigenheim leben wollen, ist ausschlaggebend, dass über die Mindestanzahl und -größe der Zimmer hinaus Spielraum für vielfältige Nutzungen geboten wird: Raum für Hausarbeit, zur Unterbringung eines Gastes, zum Einrichten eines Arbeitsplatzes oder zur Ausübung der Hobbies, ein Platz zum Wäschetrocknen. Dass insbesondere dann die Anzahl der Räume als ausreichend angesehen wird, wenn das Haus entweder unterkellert ist (Ostfildern, Erfurt, Freiburg) oder die sonstigen Abstellmöglichkeiten als ausreichend anerkannt werden, scheint uns ein wichtiger Hinweis zu sein.

## Bereich Essen und Kochen

Alle untersuchten Häuser haben außen liegende natürlich belichtete und belüftete Küchen. Lediglich in Berlin-McNair wird als Grundrissvariante eine amerikanische Küche angeboten, die zwar innen liegt aber zum Essplatz und Wohnbereich offen ist. Bei den breiteren und wenig tiefen Grundrissen sind es sogar häufig große Wohnküchen, die dann den Essplatz im Wohnzimmer ablösen. Eine Steigerung ist die Wohnküche als Eingangsbereich, über den man das ganze Haus betritt.

Viele Bewohner schätzen die Vorzüge einer offenen, größeren (Wohn-) Küche gegenüber einer abgeschlossenen und kleinen Funktionsküche – besonders den Vorteil, während der Küchenarbeit Kontakt mit den Kindern halten zu können oder am Geschehen im Wohnbereich teilzuhaben. Eine besondere Qualität bedeutet die Möglichkeit, aus der Küche oder vom Essplatz in den Garten hinaus treten zu können. Wenn die Küche zur Eingangsseite hin orientiert ist, kann ein Ausgang in den Hausvorbereich für vielerlei Nutzungen attraktiv sein – Hauswirtschaft, Spielen, Kräutergarten, sogar Frühstück in der Morgensonne – eine entsprechende Abschirmung muss aber gegeben sein. So interessant die Einfriedung des Vorbereichs auch sein mag, um zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten zu gewinnen – der Kontakt zur öffentlichen Straße oder zum Wohnweg geht damit aber verloren.

Die verbreitete Zufriedenheit mit Küche und Essplatz dürfte unter anderem auch darin

begründet sein, dass deren Anordnung und Ausgestaltung eine der am häufigsten genannten Möglichkeit der Planungsbeteiligung war.

## **Abstellraum**

Nur etwa sechzig Prozent der Befragten kommen mit den Abstellmöglichkeiten zurecht. Deutlich ist der Zusammenhang mit der Unterkellerung. Alle als besonders gut bewerteten Häuser haben einen Keller. Die nur wenige Quadratmeter großen Kellerersatzräume bieten in der Regel gerade Platz für Fahrräder und für Gartengerät. Meist sind sie aus Kostengründen sehr einfach ausgeführt und eignen sich nicht für die Lagerung von feuchte- und kältempfindlichen Gegenständen oder gar Lebensmitteln. Als besonders unzureichend gilt es, wenn neben dem im Freibereich gelegenen Kellerersatzraum nur kleine oder gar keine innen liegenden Abstellräume vorhanden sind.

## **Bad und WC**

Hauptkriterium für die Qualität des Badezimmers ist die Lage im Grundriss – nämlich ob es ein Fenster hat und natürlich gelüftet werden kann. Wichtiger als das zweite Badezimmer ist allerdings ein zusätzliches WC auf der Ebene des Wohnbereichs, das besonders im Hinblick auf Besucher als notwendig gilt, aber auch für die Familie mehr Bequemlichkeit bedeutet. Eine Badewanne gehört zur Standard-Ausstattung. Besonders Familien mit kleinen Kindern legen darauf Wert. Eine Dusche sollte aber nachträglich einbaubar sein.

## **Eignung für Kinder und Senioren**

Fast die Hälfte der Befragten finden ihr Haus optimal geeignet für Kinder, ein Drittel antwortet mit "teilweise". Da dieser Aspekt auch bei den Erwartungen der Kaufinteressenten an das zukünftige Haus eine entscheidende Rolle spielt, ist eine so kritische Haltung überraschend. Die Gründe sind nicht grundstücksspezifisch und auch unabhängig von Baukosten und Ausbaustandard, selbst nach intensiver Planungsbeteiligung der Bewohner fällt sie nicht wesentlich besser aus. Sie hat eher mit der Grundrissplanung und der Wohnkonzeption sowie mit der Qualität des Wohnumfelds zu tun. Als geeignet für Kinder gelten Häuser besonders dann, wenn die Kinderzimmer groß und gut geschnitten sind und vorzugsweise nach Süden liegen. Wo kleine Kinder einer ständigen Aufsicht bedürfen, kommt ein eher offen gestaltetes Erdgeschoss dem entgegen. Als Minus wird oft das "viele Treppensteigen" und die "zu steile" Treppe genannt - das eigentlich Problematische dürften hier aber die eher gefährlichen aber sehr verbreiteten gewendelten Formen der Treppen sein. Die Treppen sind auch ein wesentlicher Faktor der relativ schlechten Gesamtbewertung in Bezug auf die Frage, ob das Haus seniorenrecht sei. Barrierefreies Bauen (DIN 18025) spielt in dem untersuchten Angebotssegment eine sehr geringe Rolle. Es würde eingeschossige Haustypen voraussetzen, die praktisch nicht mehr in verdichteter Form gebaut werden, bei den zweigeschossigen Häusern müsste zumindest das Erdgeschoss so angelegt sein, dass es als komplette Wohnung nutzbar ist oder leicht in diesem Sinne verändert werden kann.

## **Freianlagen, Terrassen, Balkone**



Der eigene Garten ist ein wesentliches Motiv, ein eigenes Haus zu kaufen, die Größe spielt meist keine allzu große Rolle. Oft ist auch eine große Terrasse wichtiger und sie sollte den Bewohnern Gestaltungsspielräume lassen und einen gedeckten Bereich enthalten.

Zwischen der Größe der privaten Grundstücke und der Zufriedenheit mit Garten und Terrasse zeigt sich kein Zusammenhang. Überdurchschnittlich gut bewertete Gärten und Terrassen gibt es bei Häusern aller Grundstücksgrößen, auch solchen mit nur ca. 5 Meter Breite; umgekehrt sind unter den weniger gut bewerteten auch einige über 8 Meter breit.

Die Privatheit der Freibereiche lässt fast durchweg zu wünschen übrig; sie hängt kaum von der Grundstücksgröße, aber stark von der Gestaltung der Trennung der Grundstücke ab. Wirkungsvoll sind Gebäude-Vorsprünge und Wände, problematischer sind Hecken. Leichte Abschirmungen bieten keinen Schallschutz und meist auch zu wenig Sichtschutz. Die Festlegung bestimmter Einfriedungen im Bebauungsplan oder Kaufvertrag schließt zudem manche Verbesserung aus und erregt Ärger.

## **Wohnumfeld**

Die wichtigsten Fragen dazu betreffen die Durchgrünung, Erschließung, Parkierung und Gestaltung. Die Zufriedenheit mit der gesamten Wohnanlage hängt kaum von den Grundstücksgrößen ab, aber ein Zusammenhang mit der Bewertung von Haus Garten und Terrasse ist festzustellen. Zum "Wohnen im Grünen" gehören offenbar auch Vorgärten und die Parkierung darf das Straßenbild nicht beherrschen.

Das Angebot an Stellplätzen ist oft zu knapp und wird hart kritisiert. Die häufig etwas abseits angeordneten Sammelstellplätze werden dann akzeptiert, wenn die Häuser bei Bedarf dennoch angefahren werden können.

Reihenhäuser, die von Süden erschlossen werden, sind äußerst selten. Der Haustyp in Stutensee (14) bietet einen zum Wohnweg hin gut geschützten Garten; der Zugang zum Haus auf der sensiblen "Wohnseite" ist nicht störend. Die sich immer mehr durchsetzenden breiteren Haustypen bieten auch bessere Voraussetzungen für eine Erschließung von Süden, so dass auch kostengünstigere Erschließungssysteme gewählt werden können.

Gestalterisch sind die Quartiere dadurch geprägt, dass Typenhäuser zum Einsatz kommen und die städtebauliche Ordnung und die Erschließung rationell-strengen Charakter haben. Von der städtebaulichen und architektonischen Gestaltung erwarten die Bewohner dennoch, dass sie Abwechslung, bietet, Individualität zum Ausdruck bringt und den Bewohnern gewisse eigene Spielräume lässt.

Zitierweise: Weeber+Partner: "Eigenheime auf kleinen Grundstücken", Kurzbericht zum Forschungsvorhaben, Stuttgart 2001

---

Das Forschungsvorhaben "Eigenheime auf kleinen Grundstücken" wurde vom Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen gefördert. Für den Inhalt sind allein

die Verfasser verantwortlich.

Der Hauptbericht umfasst etwa 430 Seiten mit zahlreichen Abbildungen, davon etwa 340 Seiten Dokumentation von Beispielen.

**Inhalt:**

- ▶ Die Forschungsfragen und der Untersuchungsansatz
- ▶ Die Kosten der Häuser und Grundstücke
- ▶ Zufriedenheit mit Haus und Grundstück im Ganzen
- ▶ Raumangebot, Raumaufteilung und Raumzuschnitte
- ▶ Qualitäten der einzelnen Nutzungsbereiche des Hauses
- ▶ Eignung für Kinder und Senioren
- ▶ Freianlagen, Terrassen, Balkone
- ▶ Wohnumfeld, Konzeption der Wohnanlage
- ▶ 30 Beispiele für Eigenheime auf kleinen Grundstücken, dokumentiert durch Pläne, Fotos und weitere Informationen

**WEEBER+PARTNER**

Das Institut, seit 1969 in Stuttgart, seit 1989 auch in Berlin ansässig, verbindet die Disziplinen Architektur, Stadtplanung und Sozialwissenschaften in Praxis und Forschung. Die Leitung haben Dr.-Ing. Hannes Weeber, Regierungsbaumeister, Freier Architekt und Dr. Rotraut Weeber, Soziologin.

---

Bitte die vorstehenden Informationen jeder Veröffentlichung beifügen.

