



Nr. 115



EUROPEAN UNION  
European Regional  
Development Fund



creating the future

Programm zur grenzüberschreitenden Zusammenarbeit SLOWAKEI - ÖSTERREICH 2007-2013  
Program cezhraničnej spolupráce SLOVENSKÁ REPUBLIKA - RAKÚSKO 2007-2013

Gefördert vom Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE)

# SIEDLUNGSFORMEN FÜR DIE STADTERWEITERUNG

Stadt Wien, Magistratsabteilung 18 – Stadtentwicklung und Stadtplanung  
Hauptstadt der SR Bratislava, Magistratsabteilung für die Koordinierung der Gebietssysteme

Stadt  Wien



*Erstellt im Auftrag*

der Stadt Wien, Magistratsabteilung 18 – Stadtentwicklung und Stadtplanung sowie  
der Hauptstadt der SR Bratislava, Magistratsabteilung – Koordinierung der Gebietssysteme

*durch*

Architekturbüro Franz Kuzmich

Franz Kuzmich, Stefan Kernstock, Gerhard Kleindienst, Lena Neudecker

Institut für Städtebau, Landschaftsarchitektur und Entwerfen,  
Fachbereich Städtebau der Technischen Universität Wien

Peter Zlonicky, Bernhard Eder, Christoph Luchsinger

Slowakische Technische Universität Bratislava

Maroš Finka, Štefan Buček, Milan Husár, Peter Bláha, Ľubomir Jamečný, Ivana Chvostaľová  
Cyprián Müller, Michal Buček, Vladimír Ondrejčka

Plansinn GmbH

Johannes Posch, Erik Meinharter, Hanna Posch

unter der Leitung von Michael Rosenberger, MA 18

*gefördert vom Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE)*

**Eigentümer und Herausgeber:**

Magistratsabteilung 18  
Stadtentwicklung und Stadtplanung  
[www.stadtentwicklung.wien.at](http://www.stadtentwicklung.wien.at)

Magistratsabteilung der Koordinierung der Gebietssysteme  
Magistrat der Hauptstadt der SR Bratislava  
[www.bratislava.sk](http://www.bratislava.sk)

**Projektleitung:**

Michael Rosenberger, Magistratsabteilung 18 der Stadt Wien  
Eleonora Adamcová, Magistratsabteilung der Koordinierung der Gebietssysteme  
Magistrat der Hauptstadt der SR Bratislava

**Inhaltliche Bearbeitung:**

Architekturbüro Franz Kuzmich  
Institut für Städtebau, Landschaftsarchitektur und Entwerfen, Fachbereich Städtebau der Technischen Universität Wien  
Slowakische Technische Universität Bratislava  
Plansinn GmbH

**Grafische Gestaltung:**

Karol Izakovič, STU Bratislava

**Technische Koordination:**

Willibald Böck, Magistratsabteilung 18

**Übersetzung:**

Sigrid Szabó (englische Fassung)  
Maroš Finka, Milan Husar (slowakische Fassung)

**Lektorat:**

Andrea Eder (deutsche Fassung), Sigrid Szabó (englische Fassung)

**Druck:**

AV+ Astoria Druckzentrum, Wien  
Gedruckt auf ökologischem Druckpapier aus der Mustermappe von ÖkoKauf Wien

**Copyright:**

2011 - Stadtentwicklung Wien, Magistrat der Hauptstadt der SR Bratislava  
ISBN 978-3-902576-49-1 Deutsche Ausgabe

**Beteiligte:**

Eleonora Adamcová  
Michal Babiar  
Adriana Bachora  
Róbert Barca  
Peter Bláha  
Willibald Böck  
Michal Buček  
Štefan Buček  
Ivana Chvostalová  
Margot Deerenberg  
Lena Neudecker  
Marek Dinka  
Wolfgang Dvorak  
Bernhard Eder  
Maroš Finka  
Wolfgang Gerlich  
Martin Göckler  
Astrid Hergovich  
Pia Hlava  
Silvia Hofer  
Kurt Hofstetter  
Vladimír Hrdý  
Milan Husár  
Nataša HurtoVá  
Karol Izakovič  
Lubomír Jamečný  
Katarina Kapišinska  
Eva Kail  
Lea Karakolevova  
Stefan Kernstock  
Gerhard Kleindienst  
Franz Kobermaier  
Franz Kuzmich  
Christoph Luchsinger  
Thomas Madreiter  
Erik Meinharter  
Lena Neudecker  
Vladimír Ondrejčka  
Johannes Posch  
Hanna Posch  
Kurt Puchinger  
Magdalene RakeL  
Michael Rosenberger  
Gaby Schinko  
Wolfram Schneider  
Manfred Schönfeld  
Thomas Titz  
Peter Zlonicky

Magistrat der Hauptstadt der SR Bratislava  
Magistrat der Hauptstadt der SR Bratislava  
Regionale Förderstelle  
EuroSense s.r.o Bratislava  
STU Bratislava  
MA 18  
STU Bratislava  
STU Bratislava  
STU Bratislava  
Plansinn  
Büro Arch. Kuzmich  
Magistrat der Hauptstadt der SR Bratislava  
MA 18  
TU Wien  
STU Bratislava  
Plansinn  
MA 18  
Büro Implan  
MA 18  
Wohnfonds Wien  
MA 18  
Magistrat der Hauptstadt der SR Bratislava  
STU Bratislava  
Magistrat hl. m. SR Bratislava  
STU Bratislava  
STU Bratislava  
Magistrat der Hauptstadt der SR Bratislava  
MD BD Gruppe Planung, Wien  
Magistrat der Hauptstadt der SR Bratislava  
Büro Arch. Kuzmich  
Büro Arch. Kuzmich  
MA 19  
Büro Arch. Kuzmich  
TU Wien  
MA 18  
Plansinn  
Büro Arch. Kuzmich  
STU Bratislava  
Plansinn  
Plansinn  
MD BD Gruppe Planung  
MA 18  
MA 18  
TINA Vienna  
PRISMA Wien GmbH  
MA 21B  
MA 21A  
TU Wien

## Inhaltsverzeichnis

<b>Impressum</b>	<b>2</b>	<b>Typ 6</b>	<b>95</b>
<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>3</b>	30/ Kajplats	<b>96</b>
<b>Vorwort</b>	<b>5</b>	31/ Monte Laa C	<b>98</b>
<b>Organisatorischer Rahmen</b>	<b>6</b>	32/ Wohnpark Perfektastraße	<b>100</b>
<b>Einführung</b>	<b>8</b>	33/ Bike City	<b>102</b>
<b>Begriffsklärungen und -erläuterungen</b>	<b>14</b>	34/ Trnavka Galvaniho	<b>104</b>
		35/ Haus mit Veranden	<b>106</b>
<b>Sammlung der Typen und Beispiele</b>	<b>21</b>	<b>Typ 7</b>	<b>109</b>
<b>Typ 1</b>	<b>23</b>	36/ Oberlaa	<b>110</b>
01/ Wohnanlage Tamariskengasse	<b>24</b>	37/ Quartier Vauban	<b>112</b>
02/ Wohnhausanlage Traviatagasse	<b>26</b>	38/ Drotarska Martinengova	<b>114</b>
03/ Siedlung am Park	<b>28</b>	39/ In der Wiesen	<b>116</b>
04/ Borneo Eiland 1	<b>30</b>	40/ Karlova Ves nam. sv. Frantiska	<b>118</b>
05/ Borneo Eiland 2	<b>32</b>	41/ Autofreie Mustersiedlung	<b>120</b>
<b>Typ 2a</b>	<b>35</b>	42/ Octopus	<b>122</b>
06/ Nove Rusovce	<b>36</b>	43/ Koloseo	<b>124</b>
<b>Typ 2b</b>	<b>39</b>	<b>Typ 8</b>	<b>127</b>
07/ Drotarska	<b>40</b>	44/ Vinex Siedlung - Ypenburg	<b>128</b>
08/ De Bongerd	<b>42</b>	45/ Bebauung Klee	<b>130</b>
09/ Siedlung Ruggächern	<b>44</b>	46/ Vajnorska	<b>132</b>
10/ Wohnhäuser am Mühlweg	<b>46</b>	47/ Frauen - Werk - Stadt	<b>134</b>
11/ Karree St. Marx C	<b>48</b>	48/ Eurovea	<b>136</b>
12/ Wohnsiedlung Werdwies	<b>50</b>	49/ Lind, Little Italy	<b>138</b>
<b>Typ 3a</b>	<b>53</b>	50/ Kagran West „Donaufelderhof“	<b>140</b>
13/ An den alten Schanzen	<b>54</b>	51/ Olympic Village Par. 10	<b>142</b>
14/ Erzherzog-Karl-Stadt B	<b>56</b>	52/ Alley 24	<b>144</b>
15/ Beddington Zerobed	<b>58</b>	<b>Typ 9a</b>	<b>147</b>
<b>Typ 3b</b>	<b>61</b>	53/ Satzingerweg_A	<b>148</b>
16/ Pekna Cesta	<b>62</b>	54/ Monte Laa / Elf_Zwei	<b>150</b>
17/ Wohnen am Laaer Wald	<b>64</b>	55/ Das Brückenhaus / Kabelwerk	<b>152</b>
18/ Gartensiedlung Ottakring	<b>66</b>	56/ Karlova Ves - Karloveska Zatoka	<b>154</b>
19/ Wohnhausanlage Katharinengasse	<b>68</b>	57/ Silodam	<b>156</b>
<b>Typ 4</b>	<b>71</b>	<b>Typ 9b</b>	<b>159</b>
20/ Satzingerweg C	<b>72</b>	58/ Wienerberg City	<b>160</b>
21/ Oberlaa - Liesing Bach	<b>74</b>	59/ Tatracity	<b>162</b>
22/ Am grünen Mühlweg	<b>76</b>	60/ 888 Beach Avenue	<b>164</b>
23/ Leberberg	<b>78</b>	<b>Abbildungsverzeichnis</b>	<b>166</b>
24/ Rozadol	<b>80</b>	<b>Abkürzungen</b>	<b>167</b>
25/ Südliche Langobardenstraße	<b>82</b>		
<b>Typ 5</b>	<b>85</b>		
26/ Satzingerweg B	<b>86</b>		
27/ Erzherzog-Karl-Stadt A	<b>88</b>		
28/ West Point Grey	<b>90</b>		
29/ Museum Place	<b>92</b>		

# SIEDLUNGSFORMEN FÜR DIE STADTERWEITERUNG



---

## Vorwort

Viele Gründe sprechen dafür, kompakt zu bauen – kurze Wege, Vielfalt, Ökologie und Wirtschaftlichkeit sind nur einige davon. Besonders heute, wo städtische Milieus immer mehr an Bedeutung gewinnen, stellt sich immer wieder die Aufgabe: Wie können wir jene urbane Dichte, die Voraussetzung für eine Vielzahl von Qualitäten und Einrichtungen der Stadt ist, mit zeitgemäßen Bauformen erzielen? Wie lassen sich Lebensqualität und Effizienz miteinander verknüpfen, wie gleichzeitig angenehme städtische Milieus erzeugen, um sparsam mit unseren Ressourcen umzugehen?

Zersiedelung ist einfach, die autogerechte Siedlung bedarf nicht vieler Überlegungen. Anders die kompakte Stadt – hier steht alles miteinander im Wechselspiel, Lösungen müssen optimiert und perfekt durchdacht sein. Das ist seit jeher die Leistung der Städte, und vielfach sind sie deshalb so erfolgreich. Auch im Neubau – sei es die Stadterweiterung oder der Stadtumbau – müssen diese Qualitäten erreicht werden.

Dieses Buch soll aufzeigen, welche Bandbreite von Lösungen dabei zur Verfügung stehen, welche Bausteine die Stadtentwicklung anwenden kann. Alle gezeigten Beispiele wurden bereits realisiert, vielfach in Wettbewerben oder anderen Verfahren ausgewählt. Sie können als Modelle für Entwicklungsüberlegungen dienen. Der Begriff Modell soll allerdings hier nicht im Sinne von Musterbeispiel oder Vorbild verstanden werden, sondern eher als Prototyp städtebaulicher Lösungen, der die Kommunikation eigener Ideen und Ziele veranschaulicht und begreifbar macht und als Ausgangspunkt für deren Weiterentwicklung dient.

In diesem Sinne hoffen wir allen an der Stadtentwicklung Beteiligten – seien es Fachleute, interessierte Bürger oder politisch Verantwortliche – mit diesem Katalog ein Hilfsmittel in die Hand zu geben, welches den Planungs- und Abstimmungsprozess erleichtert und beschleunigt und uns alle dem Ziel lebenswerter neuer Stadtquartiere näherbringt.

## Organisatorischer Rahmen

### Die Rolle des Programms SK-AT

Die vorliegende Publikation wurde im Rahmen des Projektes CIDEP (City Development Patterns) erstellt. Die Arbeit von der Projektidee bis zum fertigen Druckwerk wurde vom EU-Programm zur grenzüberschreitenden Zusammenarbeit Slowakei – Österreich 2007-2013 finanziell unterstützt. Die Kofinanzierung hat die teilnehmenden Partner in die Lage versetzt, das Thema des Projekts in der erforderlichen Intensität und auch Breite zu behandeln.

### CIDEP im Programm SK-A

Europäische territoriale Zusammenarbeit ist eines der Ziele der Europäischen Kommission für die Förderperiode 2007-2013. Ein Instrument zur Erreichung dieses Zieles sind Förderprogramme, die die grenzüberschreitende Zusammenarbeit entlang der Grenzen der EU-Mitgliedsländer aufbauen und vertiefen sollen.

Das oberste strategische Ziel des Programms zur grenzüberschreitenden Zusammenarbeit Slowakei – Österreich 2007-2013 ([www.sk-at.eu](http://www.sk-at.eu)) ist, eine für Europa richtungsweisende Region zu schaffen, mit dynamischer, wissensbasierter Regionalwirtschaft, attraktivem sozialem Umfeld und einer intakten Umwelt.

Die slowakisch-österreichische Grenzregion hat beste Voraussetzungen zu einem der am besten entwickelnden Wirtschaftsräume der EU zu werden. Die beiden Hauptstädte Bratislava und Wien sind nur 60 km voneinander entfernt, hier sind die meisten Firmenzentralen, Universitäten und Forschungsinstitutionen beider Länder konzentriert. Damit besitzt die Region die besten Voraussetzungen für die Entwicklung zur Drehscheibe für Wirtschaft und Forschung in Mitteleuropa. Das Programm zur grenzüberschreitenden Zusammenarbeit Slowakei – Österreich 2007-2013 hat das Ziel, die Entstehung einer grenzüberschreitenden lernenden Region zu unterstützen.

Im Aktivitätsfeld 2.2 “Nachhaltige Raumentwicklung und Unterstützung regionaler Verwaltungssysteme” werden verschiedene Maßnahmen gefördert, zu denen auch das vorliegende Projekt CIDEP seinen Beitrag leistet.

- ▶ Unterstützung einer gemeinsamen grenzüberschreitenden Raumplanungsperspektive: Durch die Zusammenarbeit der Experten aus den Stadtplanungsabteilungen in Wien und Bratislava sowie aus der Wissenschaft konnte ein gemeinsames Aufgaben- und auch Lösungsverständnis entwickelt werden.
- ▶ Entwicklung dauerhafter Strukturen: Die Frage der Nachhaltigkeit der untersuchten Siedlungsformen war ein ständiges Thema. Darauf gemeinsam eine Antwort zu finden ein wichtiges Projektziel.
- ▶ Zusammenarbeit im Sinne einer integrierten und nachhaltigen Raumordnungspolitik: Durch die Diskussion und auch Vereinbarung gemeinsamer Werte hinsichtlich tauglicher Siedlungsformen wirken die Erkenntnisse und Erfahrungen des Projekts in die Verwaltungspraxis der teilnehmenden Partner hinein. Darüber hinaus werden bei weiterführenden Fragestellungen die geschaffenen Kontakte wieder aktiviert.

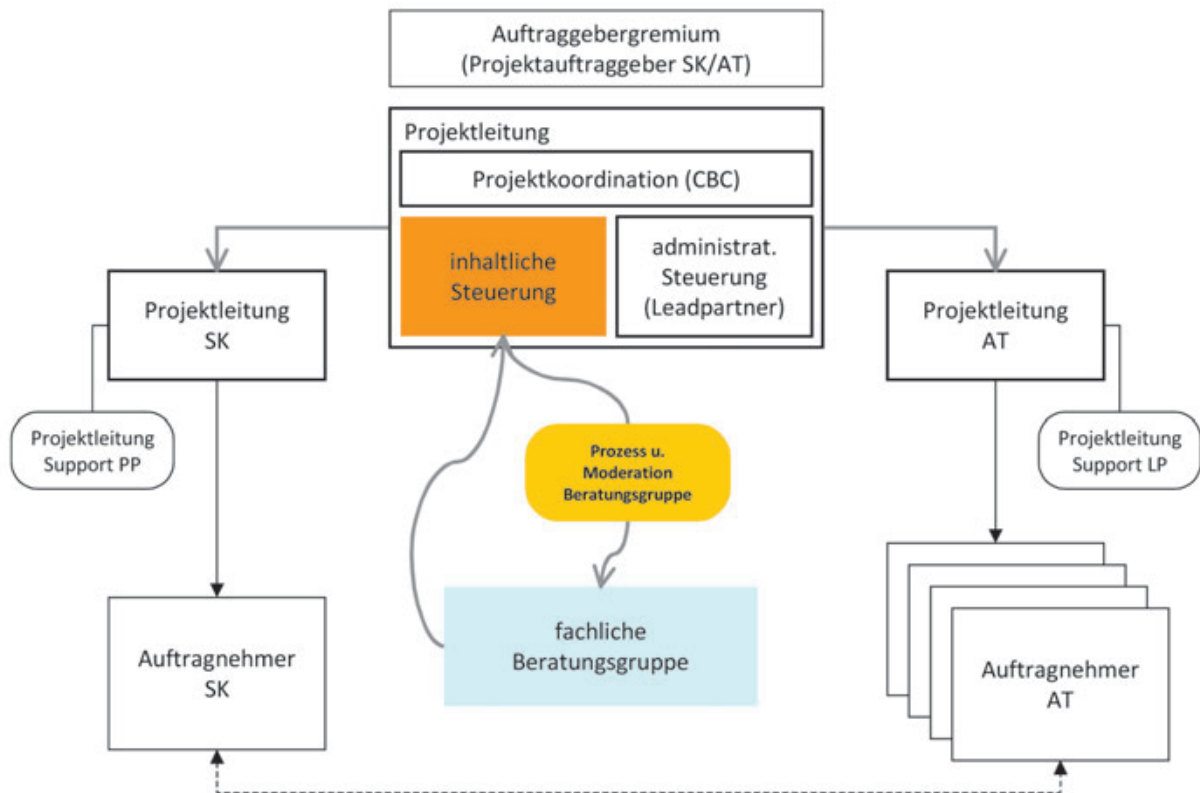
## Projektziel

Das Projektziel von CIDEP war die Erstellung des nun vorliegenden Katalogs von Siedlungstypen, die für die Stadterweiterung im Raum Wien/Bratislava zur Anwendung kommen können. Alle Typen und Siedlungsbeispiele werden in vergleichbarer Weise anhand einheitlicher Indikatoren und Kennwerte beschrieben sowie visuell „begreifbar“ und allgemein verständlich dargestellt/illustriert.

## Projektstruktur/Beteiligte

Das Projekt wurde vom Magistrat der Stadt Wien, Abteilung 18 und dem Magistrat der Stadt Bratislava initiiert und geleitet. Mit der inhaltlichen Bearbeitung wurden das Wiener Architekturbüro Franz Kuzmich, das Institut für Städtebau, Landschaftsarchitektur und Entwerfen, Fachbereich Städtebau der Technischen Universität Wien sowie die Fakultät für Architektur der Slowakischen Technischen Universität Bratislava beauftragt.

Das Projektteam arbeitete im Rahmen von moderierten Workshops und einer Studienreise mit einer aus Fachleuten gebildeten Beratungsgruppe zusammen um die Praxiserfahrung verschiedener Fachbereiche einzubeziehen.





## Einführung

### Zur Bedeutung des Themas Siedlungsformen

#### Stadtwachstum

Viele europäische Städte, ganz zu schweigen von Megacities in Asien oder Afrika, erwarten eine Phase des Bevölkerungswachstums. Auch Wien und Bratislava mit ihrem Umland gehören dazu. Der Bevölkerungsanstieg war bereits in den letzten Jahren zu beobachten und wird voraussichtlich noch die nächsten Jahrzehnte anhalten. Hinzu kommen zwei weitere demografische Phänomene: Der Anteil alter Menschen und der Anteil von Zuwanderern in der Gesellschaft nimmt deutlich zu.

Die Folge von Bevölkerungswachstum und wachsendem Wohlstand ist eine deutliche Steigerung der erforderlichen Flächen in Gebäuden, sei es für Wohnen, Bildung, Erholung, Büros oder Dienstleistungen. Daher ist es ein Gebot der Zeit, sich systematisch mit der Frage auseinanderzusetzen, wie die vermutlich notwendigen hunderttausenden zusätzlich zu bauenden Wohneinheiten und anderen Gebäude aussehen sollen, die die inneren und äußeren Stadterweiterungsgebiete unserer Städte prägen werden, was sie leisten müssen und wie sich BewohnerInnen, aber auch die Gesellschaft, diese leisten können.

#### Energie, Effizienz und Nachhaltigkeit

Neben der Tatsache, dass viele neue Flächen für deutlich mehr Menschen benötigt werden, tritt das Thema notwendiger Beschränkungen wieder in den Vordergrund. Heutige Lösungen müssen „smart“, also schlau sein, sie müssen aus relativ wenig möglichst viel machen. Die Zeit, in der man angetrieben durch billige Energie und Rohstoffe scheinbar grenzenlose Möglichkeiten hatte und entsprechend verschwenderische Strukturen aufbauen konnte, ist zu Ende. Siedlungsformen haben einen unmittelbaren Einfluss auf das Mobilitätsverhalten, die Bodeninanspruchnahme, zurückzulegende Distanzen, die Möglichkeiten des selbstbestimmten Alterns, die Bewältigung der Folgen des Klimawandels und den Ressourcenverbrauch. Neue Gebäude und Stadtteile müssen so gebaut werden, dass mit den vorhandenen Möglichkeiten das Auslangen gefunden und gleichzeitig ein hoher Gebrauchswert geschaffen wird. Viele bauen darauf, dass Städte leistungsfähig, effizient und nachhaltig sein können und daher einen sehr wesentlichen Beitrag zur Bewältigung aktueller aber vor allem auch zukünftiger Fragestellungen liefern.

#### Dichte, die funktioniert

Von Projektbeginn an war klar, dass eine der wesentlichen Leistungen städtischer Bauformen die Verdichtung ist und dass viele städtische Vorteile (fußläufige Erreichbarkeit, leistungsfähiger öffentlicher Verkehr, Nahversorgung ...) nur aufgrund dieser Dichte möglich sind. Gleichzeitig zieht die Verdichtung Nachteile nach sich, die die Vorteile zu einem gewissen Grad wieder zunichte machen. Auf der Suche nach geeigneten städtischen Siedlungsformen geht es somit zu einem großen Teil um Lösungen, die eine hohe Siedlungsdichte bei gleichermaßen hoher Lebensqualität ermöglichen. Je eher Siedlungsformen gefunden werden, die diesen Widerspruch zwischen dem Wunsch nach hoher Dichte einerseits und Privatheit andererseits bewältigen, desto besser kann es gelingen, den Menschen attraktiven Wohnraum anzubieten, der auch nachhaltig leistungsfähig und ökologisch vertretbar ist.

#### Den Überblick über das Mögliche schaffen

Am Anfang jeder städtebaulichen Planung steht die Programmierung des zu bearbeitenden Gebiets. Bevor Entscheidungen über Liegenschaftsankauf, Investitionen und Architektur getroffen werden können, stellt sich die Frage: Welche Nutzungen in welchem Ausmaß sind auf dem Standort möglich? An diesem Punkt will der vorliegende „Katalog“ Informationen anbieten. Bereits realisierte Projekte zeigen das Spektrum der zur Verfügung stehenden Grundformen auf und bieten eine rasche Orientierung, was realisiert werden kann und wie in Frage kommende Bebauungen aussehen und wirken würden. Weiters werden wichtige Eigenschaften der Musterprojekte näher beleuchtet. In jedem Fall sei den LeserInnen empfohlen, durch einen Besuch der Siedlungsbeispiele vor Ort den Eindruck zu vervollständigen, also die Beispiele gleichsam als „Musterhäuser“ zu verwenden und sich selbst ein Bild von der Realität zu machen.

Durch diesen Katalog soll ein weitgehend vollständiger Überblick über urbane Bauformen geboten werden, vom verdichteten Einfamilienhaus bis zu Hochhausvierteln höchster Dichte. Es sollten alle zur Verfügung stehenden Lösungen aufzufinden sein, um den Optionenspielraum klarzulegen: Die LeserInnen sollen vor das Gedankenexperiment gestellt werden, sich aus diesen Möglichkeiten eine (oder mehrere) aussuchen zu müssen, die richtige Wahl zu treffen für eine adäquate Siedlungsform in ihrem Stadterweiterungsvorhaben. Daher wurden tatsächlich gebaute Projekte in einem vergleichbaren kulturellen Setting in den Katalog aufgenommen. Viele der dargestellten Projekte wurden in Wettbewerben oder anderen Qualifizierungsverfahren ausgewählt oder haben in der Literatur oder der lokalen Praxis besondere Würdigung erfahren. Visionäre Projekte, die aus vermutlich guten Gründen noch nirgends den Schritt zur baulichen Realisierung geschafft haben, wurden bewusst, teilweise schweren Herzens, nicht einbezogen.

„Muster (patterns) dienen als Brücke zum Entwurf“, schreibt der Stadtplaner Kevin Lynch in seinem Buch „Site Planning“. Wenige Aufgabenstellungen im städtebaulichen Entwurf seien so einzigartig, sodass sie nicht durch Beispiele anschaulich beschrieben und kommuniziert werden können. Gerade mit Analogien und Bildern aus Erfahrungen können Entwurfsszenarien rasch ausprobiert und so ein Annäherungsprozess mit Beteiligten in Gang kommen. Darüber hinaus bilden sich im Laufe der Zeit für bestimmte Aufgaben immer wieder ähnliche – eben typische – Lösungen heraus, die als Ausgangspunkt für die städtebauliche Entwurfsarbeit dienen können.

Zur Qualität der gezeigten Projekte: Die Beispiele sind keine Sammlung der „best practices“, sondern dienen der Illustration und Konkretisierung möglicher städtebaulicher Lösungen. Natürlich sind viele Beispiele erfolgreich, von renommierten Architekten geplant, aus Wettbewerben hervorgegangen und vorbildhaft. Gleichzeitig hängt jedoch der Qualitätsmaßstab sehr stark von der subjektiven Bewertung und den Präferenzen der LeserInnen/NutzerInnen ab. Anders wäre es nicht zu erklären, dass manche Menschen gerne in Gründerzeithäusern im dicht bebauten Stadtgebiet leben, während andere das Reihenhaus mit Garten am Stadtrand bevorzugen. Ein Familientransporter ist eben kein Sportwagen – und umgekehrt. Die Grafiken, Statistiken und Texte wollen transparent machen, welche Merkmale, Vorteile und Nachteile die Bauformen haben. Welches Bündel an Eigenschaften nun für einen konkreten Standort und eine konkrete Zielgruppe geeignet ist, müssen die LeserInnen dieses Katalogs selbst bewerten.

### Wie verwendet man dieses Buch?

Der Hauptteil des Buches ist in 12 Kapitel gegliedert, die je einen städtebaulichen Archetyp beschreiben. Diese Siedlungstypen wurden aus der Recherche verschiedenster gebauter Projekte der letzten etwa 20 Jahre abgeleitet. Jeder Typ wird anhand mehrerer Siedlungsbeispiele illustriert, die je auf einer Doppelseite dargestellt werden. Die Beispiele sollen einerseits den Typ gut erläutern, aber auch die Bandbreite der Möglichkeiten aufzeigen, diesen Typ anzuwenden. Im Kapitel „Begriffsklärungen und -erläuterungen“ finden LeserInnen die wichtigsten in den Beschreibungen der Siedlungsbeispiele verwendeten Begriffe sowohl hinsichtlich ihrer sprachlichen Bedeutung aber auch hinsichtlich ihrer inhaltlichen Relevanz erklärt.

### Bewährte und neue Recherchemethoden

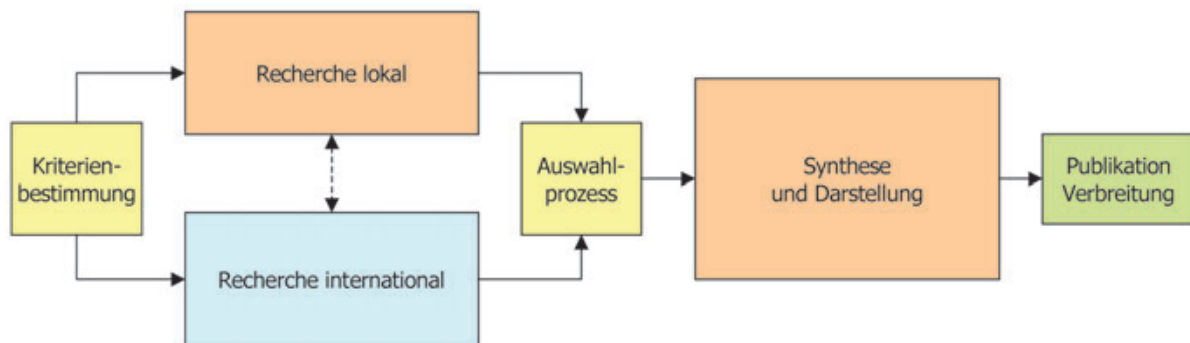
Die Recherchen für diese Publikation konnten nicht zuletzt durch die Verfügbarkeit neuer technischer Hilfsmittel breiter ausfallen als in vergleichbaren früheren Arbeiten. In diesem Projekt wurden verschiedenste Wege der Informationsbeschaffung und -bewertung verwendet wie Daten aus Geografischen Informationssystemen, Satellitenbilder, Luftbilder, Schrägluftbilder, Projektdatenbanken, Online- und Bibliotheks-Literaturrecherche, Google Street View, open-source Kartenmaterial, Kommunikation per E-Mail und Webforum etc.

Diese Methoden – zusammen mit der Einbeziehung erfahrener Fachleute und interdisziplinärer Studienfahrten – ermöglichten es im Rahmen des zur Verfügung stehenden Rahmens eine sehr breit angelegte Recherche durchzuführen. Dadurch ist breit abgesichert, dass LeserInnen hier einen weitgehend vollständiger Katalog aktuell möglicher Siedlungsformen erhalten. Der folgende Abschnitt illustriert die Vorgehensweise näher.

### Internationale Suche: Alles was möglich ist

Die vorliegende Zusammenstellung der Siedlungstypen und -beispiele ist das Ergebnis eines breit angelegten Suchprozesses. Im ersten Schritt wurden, ausgehend von einer groben Typenvorstellung in vergleichbaren Kulturkreisen, geeignete, bereits realisierte Bauten gesucht. Dabei wurde in Wien und Bratislava das Baugeschehen der letzten 20 Jahre analysiert und aus einigen hundert

Projekten jene herausgefiltert, die einen Typ gut repräsentieren bzw. im vorliegenden Kontext interessante Lösungen darstellen. Zusätzlich wurden Projekte außerhalb dieses Untersuchungsraums mittels Literaturrecherche, persönlicher Kontakte bzw. eigener Erfahrungen der Bearbeiter identifiziert.



Nach Sammlung und Grobanalyse der Beispiele erfolgte anhand des vorliegenden Materials eine Überprüfung der ursprünglich angenommenen Typologie mit den Mitgliedern der fachlichen Begleitgruppe. Weiters wurden für jeden Typ repräsentative Projektbeispiele ausgewählt, um die Bandbreite des Möglichen darzustellen. Bei diesem Schritt zeigte sich, dass für gewisse Typen in bestimmten Dichtestufen keine Beispiele aufgefunden werden konnten, in anderen Typen sehr viele Beispiele vorhanden sind. Daher wurde die Auswahl so lange weiter angepasst, bis für jeden Typ – sofern möglich – zumindest ein Beispiel je Dichtestufe ausgewählt werden konnte. Wo mehrere Möglichkeiten vorhanden waren, wurde versucht, innerhalb eines Typs die Bandbreite des Möglichen aufzuzeigen.

Ein leitender Gedanke bei der Auswahl war natürlich, bevorzugt solche Projekte aufzunehmen, die als beispielhaft und zukunftsweisend angesehen werden können. Von dieser strengen Logik musste jedoch abgewichen werden, da unter den involvierten Fachleuten weder Einigkeit darüber erzielt werden konnte, was denn nun beispielhaft wäre, noch für alle Situationen uneingeschränkt empfehlenswerte Beispiele vorhanden sind. So sind der Vollständigkeit halber und als „benchmarks“ auch Projekte zu finden, die mit Schwächen und Nachteilen behaftet sind und daher in Zukunft weniger Anwendung finden werden. Die Bewertung der Qualität erschließt sich den LeserInnen aus den abgebildeten Kennwerten, Abbildungen, dem Beschreibungstext und idealerweise auch ergänzenden Besichtigungen vor Ort.

### Die Suche nach Kennzahlen

Der Wert eines Katalogs liegt in der Möglichkeit, einzelne Produkte miteinander vergleichen und für eine aktuell anstehende Planungsaufgabe eine entsprechende Auswahl treffen zu können. Daher war auch im vorliegenden Fall die Frage, nach welchen Merkmalen Siedlungen beschrieben werden können, ein wichtiger erster Arbeitsschritt. Zu Projektbeginn wurde diskutiert, welche Merkmale von Bebauungsformen im städtebaulichen Maßstab von Bedeutung sind und versucht, diese Merkmale anhand von Indikatoren zu operationalisieren. Dabei zeigte sich deutlich, dass die Zahl der als relevant eingeschätzten Themen deutlich größer ist als jene, für die auch tatsächlich geeignete Messmethoden vorliegen oder im Rahmen des Projekts entwickelt werden konnten. So musste in der praktischen Bearbeitung immer wieder auf die verbale Beschreibung und Experteneinschätzungen zurückgegriffen werden, wenn für einen Sachverhalt keine tauglichen Maßzahlen vorlagen. Dies ist ein Hinweis darauf, dass viele Qualitäten und Ansprüche im Städtebau noch nicht ausreichend präzise definiert und messbar gemacht wurden und daher die Beurteilung von Projekten bzw. Projektvorschlägen in der Praxis häufig nur unvollständig erfolgen kann.

In diesem Katalog wurden schließlich drei Wege verfolgt, die Bebauungsbeispiele für LeserInnen beurteilbar zu machen:

- ▶ Grafische Darstellungen und Fotos standardisierter Situationen
- ▶ Textliche Beschreibungen des Projekts anhand einer einheitlichen Gliederung
- ▶ Städtebauliche Kennzahlen bzw. Typisierungen, wo dies möglich und zweckmäßig war

Darüber hinaus sind alle Bauvorhaben mit Plan und Adresse beschrieben und so vor Ort auffindbar, um einen realen Eindruck gewinnen zu können.

Gegenstand dieser Untersuchung sollten „Stadtbausteine“ sein, also Gebiete mit einer möglichst vollständigen Ausstattung, die neben den reinen Nutzflächen in den Gebäuden auch Nebenflächen wie Grün- und Verkehrsflächen und solche für Folgeeinrichtungen wie Kindergärten, Schulen und Nahversorgung umfasst. Diese Bausteine wären theoretisch auf städtebaulicher Ebene addierbar und lieferten so einen Hinweis auf die Kapazität und Qualität neuer Viertel. Da in der heutigen Städtebaupraxis solche homogenen Beispiele kaum noch errichtet werden, sondern Vielfalt und Mischung vorherrschen, musste der Untersuchungsgegenstand auf den Umfang tatsächlich realisierter Projekte reduziert werden – oft unter ein Hektar – und damit auch der Gedanke der Messung einer vollständigen Ausstattung mit öffentlichen Freiflächen, Nahversorgung etc. anhand konkreter Projekte aufgegeben werden. Es verbleibt lediglich die Hilfskonstruktion, die im Siedlungsbeispiel selbst zur Verfügung gestellten Funktionen detailliert zu beschreiben und den fehlenden Rest fiktiv als Zuschlag hinzuzufügen. Dieser Sachverhalt ist bei der Beurteilung von Beispielen – insbesondere von Dichtewerten – sehr relevant, weil manche Siedlungsformen eben eine sehr umfassende Ausstattung integrieren (Freiflächen, Verkehrsflächen, Gemeinschaftsanlagen und -räume, Geschäftslokale und Büros etc.), während andere nur die bauliche Nutzfläche aufnehmen und alle anderen Funktionen entweder fehlen oder in benachbarten Gebieten abgedeckt werden müssen. Diese Faktoren wurden in der textlichen Beschreibung der Siedlungsbeispiele in den Rubriken „Lage in der Stadt“, „Erfolgsvoraussetzungen“, Nutzungsqualität und -flexibilität“ und schließlich „Stadtraumqualität“ herausgearbeitet.

In Folge wird nun die Gliederung der textlichen Beschreibung erläutert, die sich jeweils auf der linken Seite einer Beispieldarstellung findet. Die Kennwerte, die auf jeder rechten Seite der Beispieldarstellung abgedruckt sind, sind im danach folgenden Abschnitt („Begriffsklärungen und -erläuterungen“) definiert.

### Kontext

Als Kontext der Siedlungsbeispiele werden folgende äußere Faktoren beschrieben, die Einfluss auf die Wohn- und Lebensqualität in der Siedlung haben:

- **Lage in der Stadt, externe Erschließung und Infrastruktur**  
Hier werden Angaben zur Entfernung vom Siedlungsbeispiel zur Stadtmitte, zu den nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsmitteln und zur nächstgelegenen höherrangigen Straße gemacht sowie relevante Versorgungsinfrastrukturen im näheren Umkreis (z.B. Bildungseinrichtungen, Spitäler, Nahversorgung etc.) angeführt.
- **Besondere Lagegunst**  
Spezifische qualitätsentscheidende Merkmale in unmittelbarer Umgebung (z.B. liegt an einem Grünzug, neben einem Stadtteilpark, direkt neben der U-Bahn Station, ...), welche eine Auswirkung auf die (Wohn)qualität des Siedlungsbeispiels haben.

### Beschreibung des Projekts

Zum **Siedlungs- bzw. Projektgebiet** selbst werden folgende Themen beschrieben und dargestellt.

- **Erfolgsvoraussetzungen**  
Viele Qualitäten von Siedlungsbeispielen sind nicht generalisierbar, weil sie von spezifischen lokalen oder historischen Aspekten abhängen. Die Beschreibung dieser maßgeblichen Einflussfaktoren soll die Leistungsfähigkeit des jeweiligen Siedlungsbeispiels bzw. der Bebauungsform für LeserInnen besser einschätzbar machen.  
Darunter fallen etwa die Art des Qualifizierungs- bzw. Planungsverfahrens (z.B. Wettbewerbe, Bauträgerauswahlverfahren, Partizipativer Planungsprozess) oder spezielle baulich-gestalterische Herausforderungen, die in der Ausgestaltung dieser Siedlungsform gemeistert wurden bzw. zu beachten sind.

## ■ **Nutzungsqualität und Nutzungsflexibilität der Gebäude**

Hier wurden Fragen behandelt wie:

- Zeitgemäße Nutzungseignung der Räume (Ruhe, Tageslicht, Grundrissqualität, natürliche Lüftung, nordseitige Wohnungen).
- Förderung der Nachbarschaftlichkeit (Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude/Stiege/Eingang, Räume für Begegnung und Aufenthalt, Erschließungslösung).
- Möglichkeit, andere Funktionen als Wohnen zu integrieren (Geschoßanzahl, Möglichkeit der Schaffung von Büros oder Ladenlokalen, Trakttiefen/Nutzflächen, für Betriebe attraktive Eingangssituationen, Anfahrbarkeit, Frequenz und Sichtbarkeit, Umgang mit Lärm/Abluft etc.).
- Wird dem Sicherheitsbedürfnis der Nutzer entsprochen (Angsträume, soziale Kontrolle von Wegen, Attraktivität öffentlicher Räume und Eingangsbereiche)?
- Ist eine fußläufig erreichbare Nahversorgung herstellbar bzw. vorhanden? Erfahrungsgemäß muss für die Ansiedlung eines Supermarkts mindestens die Kaufkraft von 3.000 Einwohnern vorhanden sein, erst ab 5.000 EW wird ein erweitertes Nahversorgungszentrum (Supermarkt, Drogeriemarkt, Trafik, Bank, Blumen, lokale Gastronomie) wirtschaftlich tragfähig.

## ■ **Freiraumangebot und Freiraumqualität**

In dieser Rubrik werden das Freiraumangebot (von öffentlich bis privat) und die Nutzungsqualitäten der Freiräume innerhalb des Siedlungsbeispiels beschrieben und bewertet, z.B. Privatgärten, Spiel-, Sport- und Gemeinschaftsflächen und die innere Erschließung.

- Welche Raumqualitäten werden im jeweiligen Siedlungsbeispiel erzeugt? Ist eine private, gemeinschaftliche oder auch öffentliche Nutzung bei gegebener Dichte und Bebauungsform qualitativ voll realisierbar?
- Wie gut ist der Versorgungsgrad der Wohnungen mit privatem Freiraum? Welche Freiräume regen gemeinschaftliche Nutzungen an?
- Wie gut können Erschließungs- und Aufenthaltsfunktionen der Freiräume in Einklang gebracht werden?
- Wurden Freiräume für Jugendliche vorgesehen? Welche Rolle spielt der ruhende Verkehr im Siedlungsfreiraum?

## ■ **Nachbarschaftlichkeit, Gemeinschaftseinrichtungen**

In dieser Rubrik werden Potenziale der Siedlungsform eingeschätzt, Nachbarschaft und Gemeinschaft zu fördern, z.B. durch gemeinschaftlich nutzbare Freiräume, Gemeinschaftsräume in Gebäuden, Gruppierung der Wohnungen zu überschaubaren Einheiten bis zur Frage, wie viele Wohnungen über ein Stiegenhaus erschlossen werden.

## ■ **Stadtraumqualität**

Dieser Bereich behandelt die Frage, wie sich das Projekt auf den Stadtraum, den Straßenraum und die Umgebung auswirkt bzw. wie weit die Bauform die Möglichkeit bereitstellt, auf diese Ansprüche zu reagieren. Folgende Aspekte wurden in diesem Zusammenhang betrachtet:

- Fußgängertauglichkeit (kurze Wege, für den Fußgänger interessante Ausichten, Einblicke und Punkte wie Läden/Lokale, Eingänge etc. bzw. das Vermeiden von uninteressanten oder unsicher empfundenen Abschnitten wie abgeschottete Sockelzonen, Garagen/Tore, Parkplätze, undefinierter Raum).

- Vielfalt, Kleinteiligkeit und menschlicher Maßstab der Gebäude, vorwiegend in der Sockelzone: Anzahl unterschiedlicher Gebäude bzw. unterschiedlicher Nutzungen je Frontlänge, Möglichkeit aktiver Nutzungen in Erdgeschoßen, Möglichkeit auch kleine Einheiten zu errichten um Vielfalt zu steigern, Gestaltung der Übergangszone zwischen öffentlichem Raum und Gebäude, Gliederung der Fassade bei großen Baumassen.
- Orientierung der Gebäude zum öffentlichen Raum mittels Auslagen, Fenstern, Balkonen, transparenter Gebäudeteile, Beleuchtung. Gestaltung des Übergangs zwischen Privatsphäre und öffentlichem Bereich.
- Vermeidung der Verschattung und der visuellen Dominanz des Straßenraums, Freihaltung von Aussichten und dem Blick auf Orientierungs- und Bezugspunkte.

### Weiterer Forschungsbedarf

Die intensive Arbeit am CIDEP Projekt hat gezeigt, dass trotz des hohen Engagements und der breiten Herangehensweise viele zu Projektstart identifizierte Themen bei Weitem nicht erschöpfend behandelt werden konnten. Dies hat eine Reihe von Ursachen. Einige seien hier angeführt:

- ▶ Es gibt in der neueren Stadtentwicklung kaum mehr große, homogen bebaute Gebiete. Vielfältige Lösungen und kleine Baufelder dominieren. Die Hypothese, dass Phänomene bzw. Kennzahlen anhand idealtypischer Bebauungen empirisch beobachtet werden können, musste stark eingeschränkt werden. Eine solche Betrachtung würde die Konstruktion fiktiver Siedlungsgebiete erfordern.
- ▶ Viele wichtige Parameter sind – mit vertretbarem Aufwand – nicht seriös messbar und mussten daher entfallen oder durch Experteneinschätzungen oder verbale Beschreibungen ersetzt werden. So wären viele Fragen wie Energieeffizienz, Zufriedenheit der Bevölkerung, Baukosten oder das Mobilitätsverhalten von Siedlungstypen sehr entscheidungsrelevant, nur eben nicht operationalisierbar. Auch die diesbezüglichen Literaturhinweise erwies sich als unzureichend oder nicht anwendbar.
- ▶ Schließlich ist auch die oft erforderliche qualitative Beurteilung schwierig oder sensibel. Im Bearbeitungsteam konnte zwar eine Gruppe verschiedener Planungs- und Baufachleute versammelt werden, die Haltung anderer Nutzergruppen musste jedoch unberücksichtigt bleiben. Und auch die übliche – durchaus angemessene – Zurückhaltung bei der Kritik rezenter Projekte erschwert die Bewertung von Lösungen.

Die Erfahrung bei der Zusammenstellung dieser Publikation zeigt, dass noch zahlreiche Fragen und Aspekte unbeantwortet bzw. bei der Betrachtung unberücksichtigt bleiben müssen und weitere Untersuchungen sehr willkommen sind.

## Begriffsklärungen und -erläuterungen

<b>Begriff</b>	<b>Erläuterungen</b>
<b>A</b>	
<b>Anzahl Wohneinheiten</b>	Summe aller Wohnungen des betrachteten Projektes
<b>Art der Parkierung</b>	Bei Parkplätzen wird zwischen Stellplätzen außerhalb eines Gebäudes (im Freien), Tiefgaragen (TG) und Hochgaragen (HG) unterschieden.
<b>Atriumhaus</b>	Ein Atriumhaus ist in seiner Mitte durch einen zum Himmel geöffneten Raum oder Innenhof (eventuell Glasdach) belichtet. Dadurch kann das Haus nach außen auch fensterlos sein.
<b>B</b>	
<b>Basisversorgung</b>	Siehe „Nahversorgung für den täglichen Bedarf“
<b>Baublock</b>	Der Baublock (auch: Häuserblock oder Wohnblock) ist eine typische innerstädtische Bauform, die durch mehrgeschoßige Häuser in geschlossener Bauweise gebildet wird (auch „Blockrandbebauung“).
<b>Baublockraster</b>	Beschreibt die zumeist rechtwinklig rasterförmige Anordnung der > Baublöcke innerhalb eines Stadtteils.
<b>Baulinie</b>	Als Baulinie wird in dieser Publikation die Grenze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche (Wege, Gassen, Straßen und Plätze) und den Baulandflächen bezeichnet.
<b>Bauplatzfläche netto (ha)</b>	Die Bauplatzfläche (auch Nettobauland) besteht aus den für Bauzwecke gewidmeten Flächen, den dem Objekt zugehörigen Freiflächen und der internen Erschließung. Sie ergibt sich aus der > Bezugsfläche, wenn man von ihr die darin enthaltenen Verkehrswege, Frei- und Abstandsflächen sowie die beinhaltete halbe Straßenbreite abzieht.
<b>Bauträgerwettbewerb</b>	Ein in Wien angewandtes Bauträgerauswahlverfahren, bei dem die Kommune bzw. der wohnfonds wien als Grundstückseigentümer in einem Wettbewerbsverfahren (Qualität, Kosten) Baufelder für den sozialen Wohnbau veräußert und Fördermittel vergibt.
<b>Bebaute Fläche (ha)</b>	Als bebaute Fläche gilt jene Fläche, die sich durch den größten Umriss aus der Grundrissprojektion aller Geschoße über Niveau ergibt.
<b>Bebauungsgrad [%]</b>	Der Bebauungsgrad ist der Anteil der bebauten Fläche an der Grundstücksfläche. $\text{Bebauungsgrad [\%]} = \frac{\text{Bebaute Fläche}}{\text{Grundstücksfläche}} \times 100$ . Dieser Wert ermöglicht die Beurteilung der baulichen Ausnützung der Liegenschaft.
<b>Bezugsfläche</b>	Die Bezugsfläche (oder Bruttobaulandfläche) ist die Gesamtfläche des jeweils untersuchten Gebiets, auf das sich die angegebenen Kennwerte beziehen. Sie enthält bei größeren Arealen auch interne Aufschließungsstraßen, öffentliche Freiflächen, Abstandsflächen und die Hälfte der anschließenden Straßenfläche (im für die Erschließung des Gebiets erforderlichen Umfang).
<b>Blinde Mauern</b>	Siehe Brandwand
<b>Blockrandbebauung</b>	Siehe Baublock
<b>Brandwand</b>	Eine Brandwand (auch Brandschutzwand, Brandmauer oder Feuermauer) ist eine Wand zur Trennung oder Abgrenzung von Brandabschnitten und soll das Übergreifen eines Feuers auf andere Gebäude oder Gebäudeabschnitte verhindern. Eine an der Grundstücksgrenze errichtete Brandwand darf in den meisten Fällen keine Öffnungen aufweisen, weshalb sie auch „blinde Mauer“ genannt wird.
<b>Brownfield</b>	Teil des Stadtgebiets, das vorher industriell oder gewerblich genutzt und aufgrund von Schließung oder Absiedelung für neue Nutzungen frei wurde.
<b>Bruttogeschoßfläche (m<sup>2</sup>)</b>	Die Bruttogeschoßfläche (BGF) ist die Summe aller Geschoßflächen über Niveau. Die Geschoßflächen werden mit den Außenabmessungen der Gebäude berechnet und enthalten daher auch Wände und innere Erschließungsflächen. Innerhalb der BGF wurden drei Kategorien unterschieden und ihr Verhältnis in Prozenten angegeben: Wohnen: Wohnungen samt anteiligen Folgeeinrichtungen und Erschließungsflächen Arbeiten: Betriebe, auch Ateliers, Ordinationen etc. samt anteiligen Folgeeinrichtungen und Erschließungsflächen Dienstleistung: Soziale Infrastruktureinrichtungen wie Kindergärten, Schulen, soziale Betreuungseinrichtungen u.Ä.

<b>C</b> _____	
<b>Concierge-Service</b>	Betreuungsdienstleistung von Geschößwohnbauten. Personal, das neben Überwachungs- und Aufsichtsaufgaben für die BewohnerInnen auch diverse Dienstleistungen wie Fahrdienst, Übernahme von Paketen, kleine Erledigungen, Versorgung von Haustieren übernimmt.
<b>D</b> _____	
<b>Docklands</b>	Die Docklands bezeichneten ursprünglich einen Teil des Londoner Hafens. Nach Aufgabe der Schifffahrt wurde das brachliegende Gelände in Wohnungen und Büros umgewandelt. Projekte mit ähnlicher Lage und Charakter werden ebenfalls als Dockland bezeichnet.
<b>Durchbrechung</b>	Bei langgestreckten Bauformen eine Unterbrechung des Baukörpers in Querrichtung (über mehrerer Geschoße Gebäudeeinschnitte), meist als strukturbildende Maßnahme.
<b>Durchgesteckte Wohnungen</b>	Wohnungen mit Fenstern auf zwei gegenüber liegenden Seiten eines Gebäudes. Diese Anordnung ermöglicht die Querlüftung und beidseitige Belichtung. Weiters bietet sie den Vorteil, dass die Wohnung in zwei Richtungen blickt und die interne Anordnung der Funktionen optimiert werden kann (Aussicht, Ruhe, Balkone etc.).
<b>Durchlässigkeit, durchlässig</b>	Als durchlässig wird hier eine Bebauungsstruktur bezeichnet, die für die Öffentlichkeit die Durchquerung des Baugebietes zu Fuß oder per Rad ermöglicht oder auch Durchblicke zulässt. Da Fußgänger sehr distanzsensibel sind ist die Durchlässigkeit von Bauungen ein wichtiger Beitrag zur Fußgängerfreundlichkeit.
<b>E</b> _____	
<b>Einspänner</b>	Siehe Spänner
<b>Erschließungsart</b>	Bezeichnet die Art der Anordnung der Gänge und Stiegenhäuser innerhalb eines Gebäudes. Bei den dargestellten Projekten werden folgende Arten der Wohnungserschließung unterschieden: Spänner: Zwei oder mehr Wohnungen direkt an einem Stiegenhaus. Zentral: 4 und mehr Wohnungen rund um ein Stiegenhaus situiert. Mittelgang: Einheiten zu beiden Seiten eines Erschließungsganges. Laubengang: Einheiten werden von einem außen liegenden Gang erschlossen. Direkt: Einheiten von der Verkehrsfläche aus unmittelbar zugänglich
<b>Erschließungskosten</b>	Erschließungskosten sind die Kosten für die Errichtung und Erhaltung von Straßen- und Leitungsnetzen (Strom, Gas, Wasser, Kanal ...). Meist sind erhebliche Teile dieser Kosten von der öffentlichen Hand zu tragen. Diese Kosten je Wohneinheit möglichst gering zu halten, ist ein wichtiges Ziel einer ökonomisch nachhalti Entwicklung.
<b>Erschließungskosten pro Wohneinheit</b>	In dieser Publikation sind darunter jene Kosten zu verstehen, die je Wohneinheit im Durchschnitt für die Errichtung der lokalen Straßenerschließung inklusive Leitungsinfrastruktur anfallen. Die Kosten wurden anhand des erforderlichen Straßentyps (Breite, Ausstattung), der erforderlichen Entwicklungslängen und üblicher Kosten je Laufmeter geschätzt. Die Projekte wurden schließlich in drei Kategorien eingeteilt. (< 3.000 €/WE: gering; 3.000 - 10.000 €/WE: mittel; > 10.000 €/WE: hoch)
<b>Erweiterte Nahversorgung</b>	Siehe Nahversorgung
<b>F</b> _____	
<b>Fassadenabstand</b>	Angegeben ist jener durchschnittliche Abstand zwischen den Baukörpern des Projekts bzw. umliegenden Bauten, der für NutzerInnen der Einheiten relevant ist. Hintergrund ist der Umstand, dass bei größeren Abständen der Fenster/Balkone etc. voneinander mehr Privatheit, bessere Belichtung und Ausblicke und weniger Lärmbeeinträchtigung durch Nachbarn zu erwarten sind. Aufgrund der beobachteten Verteilung der Werte wurden folgende Klassen gebildet: gering = Abstand kleiner 12 Meter mittel = Abstand zwischen 12 und 25 Meter groß = Abstand über 25 Meter
<b>Freiraum (m<sup>2</sup>)</b>	In dieser Kategorie werden die Flächen innerhalb des Grundstücks bzw. Bauplatzes angegeben (öffentliche Straßen und Parkplätze außerhalb der Grundstücks- bzw. der Bauplatzfläche zählen nicht dazu). Diese können als Grünflächen, Fuß- und Radwege und andere befestigte Flächen ausgebaut sein. Nach der Zugänglichkeit wurde hier unterschieden: Öffentlich: Jeder hat Zutritt und kann diese Fläche benützen. Teilöffentlich (= „halböffentlich“): Der Freiraum steht nur bzw. in erster Linie den Bewohnern der Anlage zur Verfügung. Privat: Freifläche vermietet oder im Eigentum, z.B. Mieter- bzw. Eigengärten, Freiflächen von Kindergärten oder Kindergruppen, Kinderspielplätze, die allen BewohnerInnen einer Wohnanlage zur Verfügung stehen, sind gesondert gekennzeichnet.



<b>Fremdnutzungen</b>	Summe aller vermietbaren Nutzflächen im Objekt, die keine Wohnnutzflächen sind.
<b>Fußläufige Entfernung</b>	Distanz, die FußgängerInnen zurücklegen. Diese Distanz nimmt mit der Attraktivität des Ziels (großer Park, U-Bahn-Station, große öffentliche Einrichtung) und der Qualität des Weges zu. In 5 Minuten kann man etwa 300 Meter zurücklegen, in 15 Minuten etwa 800 Meter. Nur ein kleiner Teil der Bevölkerung ist bereit, im Alltag mehr als 500 Meter zu gehen, daher haben kurze und attraktive Wege höchste Bedeutung für eine fußgängerfreundliche Umgebung.
<b>G</b> _____	
<b>Gartentrakt</b>	Ein Baukörper, der durch andere Baukörper von der Straße abgeschirmt wird und somit nicht direkt durch eine Straße erschlossen ist.
<b>Geschoßanzahl</b>	Anzahl der Geschoße über Niveau. Bei unterschiedlich hohen Gebäuden wird die niedrigste und höchste Geschoßanzahl angegeben. Ausgebaute Dachgeschoße werden mit „D“ bezeichnet, zurückgesetzte oberste Geschoße (Terrassengeschoße) mit „T“. Abweichende Einzelobjekte in einer größeren, einheitlich strukturierten Bebauung werden hier nicht berücksichtigt (z.B. eingeschößige Kindertagesheime, Anbauten u.a.m.).
<b>Geschoßanzahl im Mittel</b>	Mittlere Geschoßanzahl = Bruttogeschoßfläche/bebaute Fläche.
<b>Geschoßflächendichte (GFD)</b>	Die Geschoßflächendichte ist eine Verhältniszahl. Sie gibt an, mit wie viel Geschoßen das Grundstück bebaut wäre, würden alle Geschoßflächen gleichmäßig über das gesamte Grundstück verteilt. In dieser Studie wird im Hinblick auf die Vergleichbarkeit mit den vorangegangenen Untersuchungen und die Aussagefähigkeit im stadtstrukturellen Kontext die gesamte Bezugsfläche (=Bruttobaulandfläche) herangezogen. Da üblicherweise die Nettobaulandfläche als Bezugsgröße dient, wird auch dieser Wert angegeben. Geschoßflächendichte brutto (GFD brutto) = Bruttogeschoßfläche/Bezugsfläche Geschoßflächendichte netto (GFD netto) = Bruttogeschoßfläche/Bauplatzfläche netto
<b>Grüngürtel</b>	Durchgängiges System aus Grün- und Freiflächen, die ein Siedlungsgebiet oder eine Stadt kreisförmig umschließen. Üblicherweise sind derartige Grüngürtel besonders geschützt und auch durch entsprechende Pläne rechtlich abgesichert.
<b>H</b> _____	
<b>Halböffentlicher Raum</b>	In dieser Publikation sind mit diesem Begriff siedlungsbezogene Freiräume bezeichnet, die in erster Linie den Bewohnern der Anlage zur Verfügung stehen.
<b>Heizwärmebedarf</b>	Heizwärmebedarf (HWB) ist die errechnete Energiemenge, die einem Gebäude innerhalb der Heizperiode zuzuführen ist, um die gewünschte Innentemperatur aufrechtzuhalten.
<b>Holz-Massiv-Mischbauweise</b>	Bauweise, bei der zwei Bautechniken in einem Gebäude gemeinsam umgesetzt werden. Es wird Massivbau für z.B. Tiefgarage und Erdgeschoß und Holzbauweise für die weiteren Geschoße eingesetzt.
<b>I</b> _____	
<b>Infrastruktur, soziale</b>	Sammelbegriff für verschiedene städtische Einrichtungen wie Bildungseinrichtungen (Schulen, Kindertagesstätten, ...), Dienstleitungen (Pflegerdienste, Handwerker, ...), Gesundheitssystem (Ärzte, Apotheken, Krankenhäuser,...), kulturelle und religiöse Einrichtungen (Bibliotheken, Veranstaltungsorte, ...).
<b>Innere Stadterweiterung</b>	Maßnahmen zur Mobilisierung/Schaffung von Bebauungsmöglichkeiten innerhalb des bebauten Stadtgebiets, vorwiegend durch Umwandlung ehemaliger Industrieareale, Kasernen, Bahnhöfe etc. Auch kleinere Bauplätze, Baulücken und gering ausgenutzte Flächen werden zur nachträglichen Verdichtung der Stadt genutzt.
<b>J</b> _____	
<b>K</b> _____	
<b>Karree</b>	Geschlossene, rechteckige oder trapezförmige Anordnung von Gebäuden, die einen gemeinsamen (oft begrünten) Innenhof umschließen.
<b>Kopfteil</b>	Eigenständiger Baukörper am Ende einer Zeilen- oder Riegelbebauung, sofern er sich in den Grundrissen vom Zeilenbau unterscheidet und eigenständig erschlossen ist.
<b>L</b> _____	
<b>Laubengang</b>	Horizontaler Gang entlang der Hausfassade zur Erschließung der Einheiten in den Obergeschoßen. Die Gänge sind durch Treppenhäuser miteinander vertikal verbunden. Wenn Laubengänge großzügig dimensioniert werden, können sie auch als Aufenthaltsflächen dienen. Das System hat den Vorteil, dass eine Reihe nebeneinander liegender Wohnungen im Gegensatz zum Spänner-Typ über nur ein Stiegenhaus erschlossen werden kann, gleichzeitig aber die Nachteile der Mittelgangerschließung vermieden werden.

<b>Live-Work-Units</b>	Wohneinheiten, die so konzipiert sind, dass Arbeiten und Wohnen im Wohnungsverband möglich ist. Oft ist die Arbeitsfunktion im Erdgeschoß angesiedelt, das Wohnen darüber. Mit diesen Einheiten soll einerseits dem Flächenbedarf kleinster Unternehmen Rechnung getragen, andererseits die Nutzungsmischung und Vielfalt im Gebiet erhöht werden.
<b>M</b>	
<b>Maisonette</b>	Auch „Maisonette-Wohnung“: Wohnung, die sich über zwei oder auch mehr Stockwerke erstreckt und eine interne, vertikale Erschließung aufweist. Diese Form kann eingesetzt werden, um trotz Mittelgangerschließung beidseitig orientierte Wohnungen zu schaffen. Weiters bietet sie die Möglichkeit, mehr Einheiten einen direkten Eingang und Gartenzugang bzw. eine Dachterrasse zu verschaffen.
<b>Massivholzbauweise, Massivholzbau</b>	Bauweise im Holzbau, die einen durchgehend massiven Elementaufbau (Wand-, Dach- und Deckenelemente) aufweist.
<b>Mittelgangerschließung</b>	Gebäudeerschließungstyp, bei dem die Wohnungen eines Geschoßes durch einen in der Gebäudelängsachse verlaufenden Mittelgang erschlossen werden. Dieser Typ zeichnet sich durch einen sehr geringen Flur- und Treppenanteil aus und ermöglicht sehr hohe Traktiefen (bis 20 Meter). Dadurch werden hohe Dichten erzielt. Nachteilig ist, dass viele Einheiten in der Regel nur einseitig orientiert werden können, was zu problematischen Wohnungsgrundrissen und -orientierungen führen kann.
<b>N</b>	
<b>Nahversorgung für den täglichen Bedarf</b>	Angebot von Gütern des täglichen Bedarfs, vor allem von Lebensmitteln, aber auch persönlichen Dienstleistungen, das zentral gelegen und fußläufig zu erreichen ist. Fußläufige Erreichbarkeit ist bei Distanzen bis etwa 400 Meter, maximal 800 Meter (12-15min) gegeben. Erfahrungsgemäß kann eine Basisversorgung (Supermarktsortiment) wirtschaftlich nur aufrecht erhalten werden, wenn zumindest 3.000 Einwohner das Angebot erreichen können, für ein erweitertes Angebot (z.B. ergänzend Drogeriemarkt, Trafik, Bank, Blumen, lokale Gastronomie) sind, in Anhangigkeit vom Kontext, 5.000 EW erforderlich.
<b>Niedrigenergiehaus, Niedrigenergiehausstandard</b>	Neubauten, aber auch sanierte Altbauten, bei denen gesetzlich normierte energietechnische Anforderungen und Energiestandards erreicht werden.
<b>O</b>	
<b>Öffentlicher Raum</b>	Jener Teil des Stadtgebiets, welcher für die Öffentlichkeit frei zugänglich ist und von der Kommune errichtet, bewirtschaftet und erhalten wird. Üblicherweise fallen hierunter neben öffentlichen Verkehrsflächen für Fußgänger, Fahrrad- und Kraftfahrzeugverkehr auch Parks und Platzanlagen.
<b>P</b>	
<b>Parken oberirdisch (m<sup>2</sup>)</b>	Grundstücksfläche, welche ausschließlich als Parkplatz auf Geländeneiveau genutzt und meist den EigentümerInnen/MieterInnen oder KundInnen einer Anlage vorbehalten ist.
<b>Passivhaus, Passivhausstandard</b>	Gebäude, dessen Innentemperatur durch entsprechende Wärmedämmung und überwiegend „passive“ Quellen wie Sonneneinstrahlung sowie Abwärme von Personen und technischen Geräten erreicht wird.
<b>Patio</b>	Innenhof im Zentrum eines Stadthauses
<b>Q</b>	
<b>Quartier, Stadtquartier</b>	Auch „Stadtviertel“, „Stadtquartier“, oder „Wohnviertel“. Bezeichnet ein überschaubares, häufig nur aus einigen Straßenzügen bestehendes, soziales Bezugssystem und als zusammengehörig empfundenen Teil einer Stadt, der sich sowohl räumlich/geografisch als auch von der sozialen oder ethnischen Struktur seiner Bewohner von anderen Stadtvierteln abgrenzt (keine offizielle Grenzziehung).
<b>querdurchlüftet</b>	Wohnungen, die auf zwei gegenüberliegenden Seiten Fenster aufweisen, können querdurchlüftet werden. Dies ist ein wichtiges Qualitätsmerkmal, um einen guten Luftaustausch, z.B. an heißen Tagen, zu ermöglichen. Bei einigen Erschließungsarten (z.B. Mittelgang) ist diese Möglichkeit nicht gegeben.
<b>R</b>	
<b>Rechtsform der Wohnung</b>	Unterschieden werden Miet- und Eigentumswohnungen
<b>S</b>	
<b>Schutzgebiet Wald- und Wiesengürtel</b>	In Wien eine Nutzungsfestlegung, die der Erhaltung und Schaffung von Grünflächen zur Wahrung der gesundheitlichen Interessen der BewohnerInnen der Stadt und zu deren Erholung in freier Natur dient. Die land- und forstwirtschaftliche Nutzung solcher Flächen ist zulässig.

<b>Sichtkorridor</b>	Von Bebauung freizuhaltenen Bereich, der eine Blickbeziehung oder Belichtung ermöglicht.
<b>Sockelzone</b>	Auch Erdgeschoßzone. Jener Teil eines Gebäudes, der in enger visueller, aber auch funktioneller Verbindung mit dem angrenzenden Straßenraum steht und sich meist über ein, manchmal auch mehr Geschoße erstreckt. In dieser Zone besteht häufig die Möglichkeit der Anordnung von Flächen für gewerbliche Nutzungen, z.B. Geschäftslokale, Gastronomie, Kleinbüros oder Ateliers. Die Gestaltung der Sockelzone von Gebäuden ist für die Aufenthaltsqualität im angrenzenden Straßenraum von höchster Bedeutung.
<b>Solitär</b>	Frei stehendes Gebäude.
<b>Spanner</b>	Gebäudetyp im Geschoßwohnungsbau, bei dem durch ein Treppenhaus in der Regel ein bis drei Wohnungen je Geschoß erschlossen werden.
<b>Städtebaulicher Masterplan</b>	Integrierter Gesamtplan mit städtebaulicher Vision der gebietsübergreifend qualitative und quantitative Aussagen zur Stadtentwicklung trifft. Er dient als Anleitung für folgende Planungs- und Realisierungsschritte und richtet sich an Behörden, EigentümerInnen, künftige NutzerInnen und InvestorInnen sowie an alle vom Planungs- und Realisierungsprozess Betroffenen.
<b>Stadtwildnis</b>	Grünfläche meist kleineren Ausmaßes oder Teil eines größeren Grünbereichs ohne erkennbare Pflegemaßnahmen des Vegetationsbestandes (Spontanvegetation; Verwilderung).
<b>Stellplatzanzahl</b>	Anzahl aller Stellplätze über und unter Niveau, welche den BewohnerInnen und Betrieben eines Projektes/Objektes zur Verfügung stehen.
<b>Stichstraße, auch: Sackgasse</b>	Straße oder Weg, der nur über die Einfahrt wieder verlassen werden kann, oft als Maßnahme zur Verkehrsberuhigung und Vermeidung von Durchgangsverkehr.
<b>Stiege</b>	In Österreich auch Bezeichnung für alle Wohnungen eines Gebäudes, die über ein gemeinsames Stiegenhaus erreicht werden. Wird auch als Teil der Adressbezeichnung in Wohnhausanlagen mit mehreren Stiegenhäusern angeführt.
<b>Straßenhof</b>	Entlang der Erschließungsstraße angeordneter Hof.
<b>T</b>	<hr/>
<b>Temporäre Nutzung</b>	Zeitlich begrenzte Nutzung eines Gebäudes, Areals oder Grundstücks.
<b>Trakttiefe (m)</b>	Breite eines Baukörpers zwischen den Außenfassadenflächen. Die Trakttiefe hat großen Einfluss auf die Bebauungsdichte, aber auch auf die Qualität der errichteten Flächen. So steigt die erzielbare Nutzfläche mit zunehmender Trakttiefe deutlich an, gleichzeitig erhöht sich aber auch jener Anteil der Räume, die weit von Fenstern entfernt und dadurch schlecht belichtet sind.
<b>U</b>	<hr/>
<b>V</b>	<hr/>
<b>Verkehrsberuhigte Straße, auch: verkehrsberuhigter Bereich</b>	Straße, bei der der motorisierte Individualverkehr zugunsten des FußgängerInnenverkehrs stärker reglementiert bzw. durch bauliche Maßnahmen entschleunigt wird. Dazu zählen Wohnstraßen, Fußgängerzonen oder etwa Tempo-30-Zonen.
<b>Verkehrsfläche (m<sup>2</sup>)</b>	Öffentliche oder teilöffentliche Grundstücksfreifläche, welche ausschließlich für Verkehrszwecke genutzt wird.
<b>Verschattung</b>	Fernhalten der Sonneneinstrahlung von Gebäuden oder Freiflächen. Dies kann sich positiv, etwa das Vermeiden ungewollter Effekte wie Blendung oder Reflexionen, Überhitzung des Gebäudes oder aber auch negativ, etwa durch übermäßigen Schattenwurf auf Freiflächen oder Nachbargebäude auswirken.
<b>Volksschule, Grundschule</b>	Schule für etwa 6-10-Jährige.
<b>W</b>	<hr/>
<b>Wohneinheit</b>	Zu Wohnzwecken bestimmte, nach außen abgeschlossene und in der Regel zusammenhängende Räume, die die Führung eines eigenen Haushalts ermöglichen.
<b>Wohnfolgeeinrichtung</b>	Private Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung der in Wohngebieten ansässigen Bevölkerung wie Einzelhandelsgeschäfte, Gaststätten, persönliche Dienstleistungen, Arztpraxen etc.
<b>Wohnnutzfläche (m<sup>2</sup>)</b>	Summe aller Wohnungsflächen des gegenständlichen Projektes. Wohnungsfreiflächen, wie Balkone, Terrassen u.Ä. wurden nicht hinzugezählt. Ebenso sind allgemeine Erschließungsflächen, wie Stiegenhäuser, Gänge und allgemeine Räume des Hauses (z.B. Abstellräume für Kinderwagen und Fahrräder, Müllräume, Haustechnikräume) nicht enthalten.

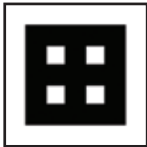
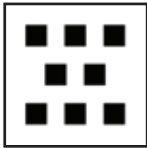





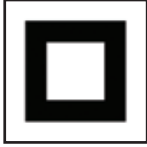

<b>Wohnstraße</b>	Siehe „Verkehrsberuhigte Straße“
<b>Wohnungen/ha Bezugsfläche</b>	Diese Kennzahl gibt Auskunft über die Nutzungsintensität einer Bauform. Je mehr Wohnungen auf einem Hektar Bauland untergebracht werden können, desto bodensparender und kompakter ist eine Siedlungsform. Beim Vergleich dieses Kennwerts zwischen Projekten ist jedoch auch die Wohnungsgröße und der Anteil der Wohnflächen an der Gesamtnutzfläche zu beachten. Die Wohnungsanzahl kann auch mit der Grundstücksfläche in Beziehung gesetzt werden, auf der das Projekt errichtet wurde (Wohnungen/ha Grundstücksfläche).
<b>Wohnungen mit Freifläche (%)</b>	Anteil der Wohnungen, welche einen unmittelbar mit der Wohnung zusammenhängenden Freiraum haben, etwa Eigengarten, Loggia, Veranda, Balkon oder Terrasse.
<b>Wohnungsgrößen (m<sup>2</sup>)</b>	Bandbreite der Wohnungsnutzflächen (ohne Freiflächen).
<b>Wohnungsgrößen Durchschnitt (m<sup>2</sup>)</b>	Durchschnittliche Wohnungsnutzfläche.
<b>X</b> _____	
<b>Y</b> _____	
<b>Z</b> _____	
<b>Zeile</b>	Bauform, bei der einzelne Gebäude in einer geschlossenen Reihe errichtet werden und so einen länglichen Baukörper bilden.
<b>Zonierung</b>	Planliche Festlegung der Verteilung der Funktionen und teilweise Bauweisen im Raum.
<b>zweihüftig</b>	Siehe Mittelgangerschließung
<b>Zweispänner</b>	Siehe Spänner



---

**Sammlung der Typen und Beispiele**

## Übersicht der Auswahl der Siedlungsbeispiele

	GFD bis 1,0	1,0-2,0	2,0-2,5	2,5-3,5	über 3,5	
1		Tamarisken-gasse	Traviata-gasse Kabelwerk Borneo1	Borneo2	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2a 2b		Nove Rusovce	Drotarska ul. De Bongerd Ruggächern Mühlweg	Karree St. Marx C Werdwies	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3a 3b		An den alten Schanzen Erzherzog-Karl-Stadt B London	Pekna Cesta Monte Laa A	Baldiagasse	Katharinen-gasse	<input type="checkbox"/>
4		Satzingerweg C	Oberlaa Mühlweg	Leberberg Rozadol	Südliche Langobardenstraße	<input type="checkbox"/>
5		<input type="checkbox"/>	Satzingerweg B	Erzherzog-Karl-Stadt A	West Point	Museum Platz
6		<input type="checkbox"/>	Malmö	Monte Laa C Perfektastraße	Bike City Galvaniho ul.	Buchengasse
7		<input type="checkbox"/>	Oberlaa Kurt-Tichy-Gasse Martinengova ul.	In der Wiesen Karlova Ves	Autofreie Mustersiedlung Octopus	Koloseo Freiburg
8		<input type="checkbox"/>	Vinex Siedlung Zürich Klee Vajnorska ul.	Frauen-Werk-Stadt Eurovea Lind	Kagran West	Olympic Village Alley 24
9a 9b		<input type="checkbox"/>	Satzingerweg A Monte Laa B	Kabelwerk Karloveska zátoka	Silodam	Wienerberg Tatra City 888 Beach Avenue

schwarz = Wien    grün = Bratislava    blau = Europa    rot = USA, Canada

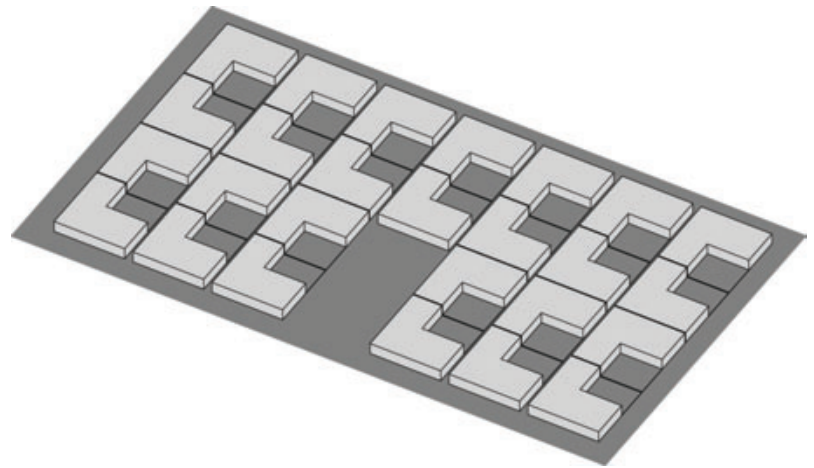
## 1/ VERDICHTETER FLACHBAU, ATRIUMHÄUSER



Charakteristik:  
Nach innen orientierte Häuser mit Innenhof  
(Patio) in geschlossener Bauweise

1-4 Geschoße

Bebaute Fläche	35-75 %
Gebäudeabstand	im Minimum Wegbreite
Trakttiefe	4-18 m
GFD	0,7-2,1
Whg./ha	45-190



Die Wohnform ist sehr introvertiert, die Belichtung und Belüftung der Räume großteils nur einseitig.

Mit dieser Bebauungsform lassen sich bei einer 1-2-geschoßigen Bebauung Geschoßflächendichten bis zu 1,5 realisieren. Bei mehrgeschoßigen Bebauungen (Beispiel Amsterdam) sind Dichten bis zu 2,3 möglich. Dichter Eindruck durch abgeschottete Privatgärten.

Da jedes Haus einen privaten, einsichtgeschützten Freiraum hat, ist der Bedarf an zusätzlichen öffentlichen Freiräumen gering. Außenräume sind keine Kommunikations- u. Aufenthaltsräume, meist nur Erschließungszonen.

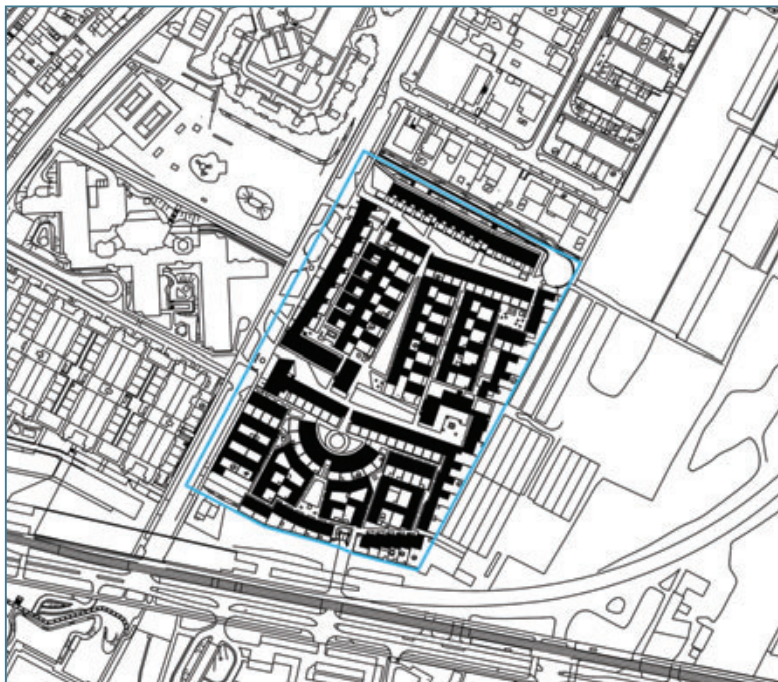
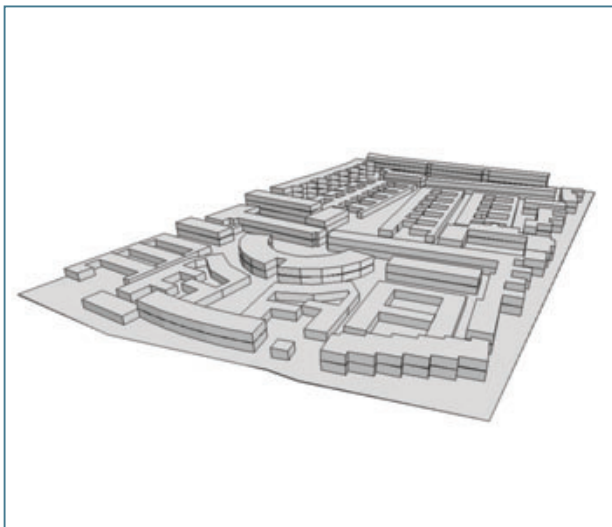
Fußgänger- und radfahrerfreundliche Erschließung der Häuser durch inneres Wegenetz. Zufahrt mit Autos nur eingeschränkt möglich.

In Österreich sehr beliebte Bauform. Wegen Grundstückspreisen nur in städtischen Randlagen realisierbar.

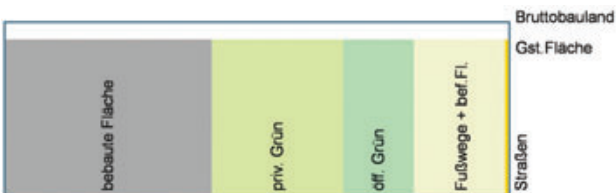
Art der Erschließung:	Direktzugang von außen
Vorzugsweise Orientierung:	Einzelhäuser Süd
Erdgeschoßeignung für Fremdnutzungen:	nein
Eignung für Wohnungsvielfalt:	gering
Eignung für private Freiräume:	hoch
Privatheit (Einsichtschutz):	hoch
Bauplatzgröße (der Einzelhäuser)	200-300 m <sup>2</sup>
Bauplatzbreite	> 12 m
Öffentlicher Freiraum:	nicht gegeben
Freiraumqualität:	gering
Parkierung:	Sammelstellplatz oder Sammelgarage



01/ Wohnanlage Tamariskengasse (1220 Wien, Tamariskengasse 102)



Geschoßanzahl		Freiflächennutzung		50m
■ > 12	■ 5 - 6	■ Fußwege + befestigte Flächen	■ öffentliches Grün	50m
■ 9 - 12	■ 3 - 4	■ Straßen	■ privates Grün	
■ 7 - 8	■ 1 - 2	■ Stellplätze		



**Kurzportrait**

Vielgliedrige Wohnsiedlung mit 231 Wohneinheiten in eingeschößigen Atriumhäusern, zweigeschößigen Reihenhäusern und abschirmenden dreigeschößigen Wohnhäusern an den Rändern der Siedlung im Norden und Westen. Die Privatheit der Freiflächen wird durch Mauern stark betont. Die Freiräume im Inneren der Bebauung sind öffentlich, autofrei und sehr differenziert gestaltet.

**Lage in der Stadt**

Die Wohnanlage ist im nordöstlichen Stadterweiterungsgebiet Wiens (22. Bezirk) gelegen. Die U-Bahn-Station befindet sich unmittelbar vor dem Siedlungsbeispiel, Straßenbahn- und Bushaltestellen sind 100 bis 400 m entfernt. Erschließung durch zwei Stichstraßen am westlichen Rand (kein Durchgangsverkehr). Schule, Kindergarten und Nahversorgung befinden sich in der Nachbarschaft.

**Besondere Lagegunst**

Sehr gute ÖV-Erschließung seit U-Bahn Verlängerung.

**Erfolgsvoraussetzungen**

Die Wohnanlage Tamariskengasse ist ein Beispiel dafür, wie im Flachbau trotz hoher Dichte hohe Wohnqualität erreicht werden kann. Parkmöglichkeiten ausschließlich in der Tiefgarage, auch der Abschnitt der angrenzenden Tamariskengasse zwischen den Tiefgarage-Einfahrten bleibt autofreie Zone (ein Teil der Tamariskengasse ist eine Wohnstraße). Die schmalen Gassen sind aber nur eingeschränkt nutzbar.

**Nutzungsqualität und Nutzungsflexibilität der Gebäude**

Das Siedlungsbeispiel ist ausschließlich für Wohnzwecke genutzt. Die Wohnungen sind vorwiegend nach Süden orientiert. Dreigeschößige Bebauungen am westlichen und nördlichen Rand schirmen die Anlage gegen Lärm und Wind von außen ab. Im Inneren bildet sich eine ruhige Zone, zu der sich die Bebauung in ihrer Höhenentwicklung abstuft. Nutzungsflexibilität wurde nicht angestrebt.

**Freiraumangebot und Freiraumqualität**

Zwei große Plätze und ein sie verbindender Anger bilden das räumliche Zentrum der Wohnanlage Tamariskengasse. Alle Wohnungen sind mit privaten Freiräumen ausgestattet. Diese treten in Form südorientierter, gegen Einblick geschützter Terrassen, Loggien und von Mauern umgebener Gartenhöfe der Atrium- oder Reihenhäuser auf. Frei von verkehrstechnischen Zwängen der Straßenführung wird ein öffentlicher Raum ermöglicht, der als differenziertes Gefüge von schmalen Gassen, weiträumigen Plätzen und Grünräumen mit Bäumen und Wasserbecken gestaltet ist. Jugendliche können sich sowohl in diesem Freiraum als auch in der Wohnstraße (Tamariskengasse) aufhalten.

**Nachbarschaftlichkeit, Gemeinschaftseinrichtungen**

Nachbarschaftlichkeit ist aufgrund des differenzierten Freiraumangebotes möglich. Es sind nur die baurechtlich erforderlichen Gemeinschaftseinrichtungen (Kinderwagenabstellraum, Fahrradraum, Einlagerungsraum) vorhanden.

**Stadtraumqualität**

Die gesamte Siedlung ist autofrei und schafft einen für FußgängerInnen interessanten Freiraum. Durch die reine Wohnnutzung ist das Angebot an die Umgebung eingeschränkt.

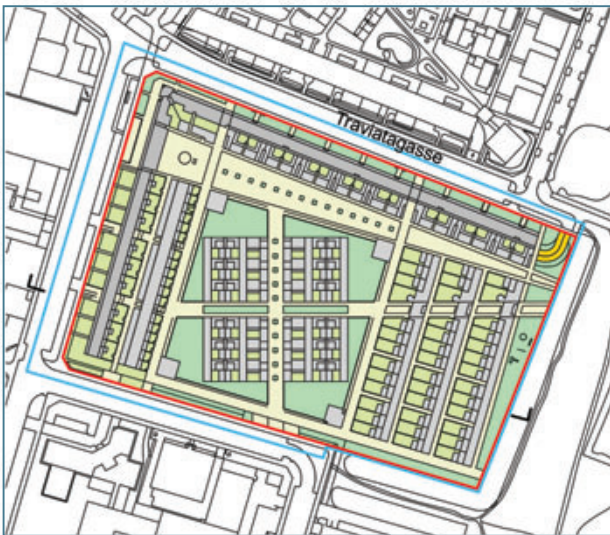
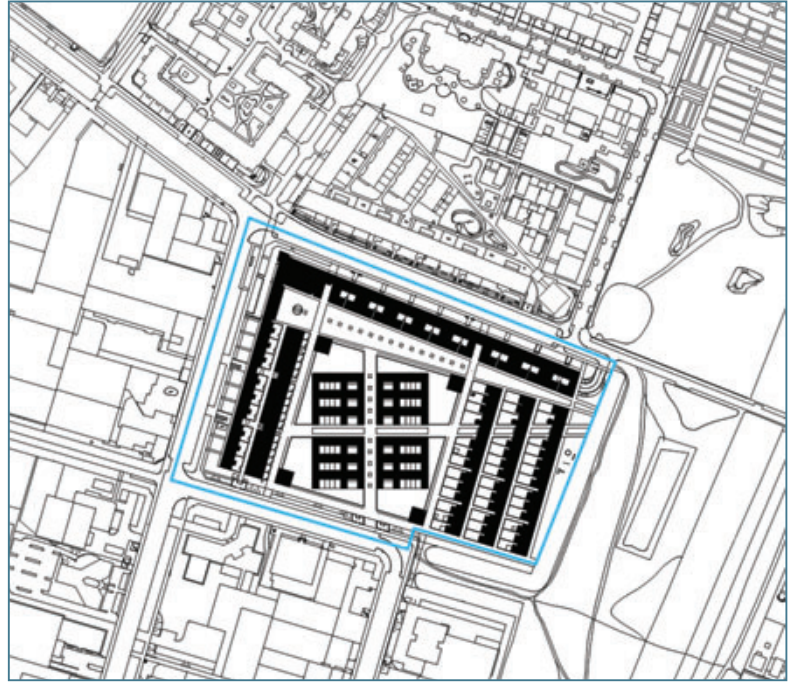
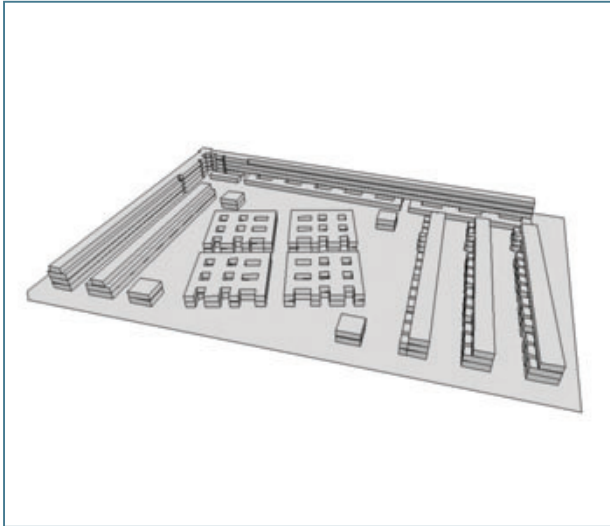
01/ Wohnanlage Tamariskengasse (1220 Wien, Tamariskengasse 102)



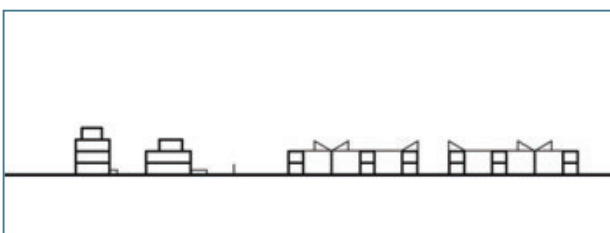
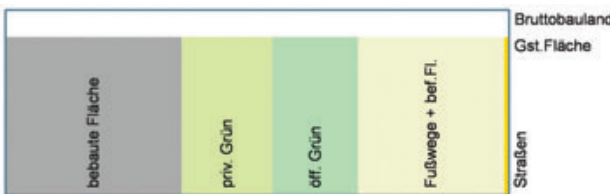
Bezugsfläche ha	3,87
<b>Bauplatzfläche netto, ha</b>	<b>3,57</b>
Bebaute Fläche ha	1,50
<b>Bebauungsgrad %</b>	<b>42</b>
Trakttiefe m	6-12
Erschließungsart	direkt, Spänner, LG
Fassadenabstand	gering
Geschoßanzahl	1-3
Geschoßanzahl im Mittel	1,7
Bruttogeschoßfläche m <sup>2</sup>	26.000
davon Wohnen %	100
davon Arbeiten %	0
davon Dienstl. %	0
<b>Geschoßflächendichte brutto</b>	<b>0,67</b>
<b>Geschoßflächendichte netto</b>	<b>0,73</b>
Wohnnutzfläche gesamt m <sup>2</sup>	19.000
<b>Anzahl Wohneinheiten</b>	<b>231</b>
Wohnungsgrößen m <sup>2</sup>	60-120
Wohnungsgrößen Durchschnitt	82
Wohnungen/ha Grundstücksfl.	65
Wohnungen/ha Bezugsfl.	60
Wohnungen mit Freifläche	229
davon mit Eigengarten %	73
davon Balkon, Loggia %	14
davon Terrasse %	13
Rechtsform	-
Fremdnutzungen m <sup>2</sup>	0
Freiraum gesamt m <sup>2</sup>	20.700
davon öffentlich %	0
davon teilöffentlich %	11.150
davon privat %	9.300
davon Kinderspielplätze %	250
Verkehrsfläche m <sup>2</sup>	336
Parken oberirdisch m <sup>2</sup>	0
Stellplatzanzahl	231
Art der Parkierung	Tiefgaragen
Erschließungskosten/WE	gering

Fertigstellung	1993
Planer	Rainer
Bauträger	GESIBA

02/ Wohnhausanlage Traviatagasse (1230 Wien, Traviatagasse 21-29 / Pfarrgasse 67-73)



Geschoßanzahl		Freiflächennutzung		50m
■ > 12	■ 5 - 6	■ Fußwege + befestigte Flächen	■ öffentliches Grün	50m
■ 9 - 12	■ 3 - 4	■ Straßen	■ privates Grün	
■ 7 - 8	■ 1 - 2	■ Stellplätze		



**Kurzportrait**

Die Wohnhausanlage Traviatagasse ist ein reines Wohnquartier mit einigen gemeinschaftsbildenden Gebäuden. Das Siedlungsbeispiel ist eine ein- bis viergeschoßige Einfamilienhaus- und Reihenhausbauung von sehr urbanem Charakter, hoher Dichte und mit einer Höhenabstufung von außen nach innen. Zwei Zeilen im Westen und Norden schirmen die weiteren Gebäude ab, es entsteht eine kastellartige, räumlich geschlossene Anlage. Im Osten befinden sich drei Reihenhausezeilen mit vier Geschoßen, im nach Süden offenen Inneren des Blocks ein in die Diagonale gedrehtes Geviert mit dreieinhalb geschoßigen Hofhäusern („Castrum“).

**Lage in der Stadt**

Das Siedlungsbeispiel ist Teil eines Wohngebiets im Süden von Wien und schließt an ein Gewerbegebiet im Ortsteil Inzersdorf an. Bushaltestellen direkt angrenzend vorhanden, die MIV-Erschließung erfolgt an drei Seiten der Bebauung. Das Ortszentrum Inzersdorf mit allen Einrichtungen (soziale Infrastruktur, Nahversorgung) ist rund 600 m entfernt.

**Besondere Lagegunst**

Im Osten grenzt ein Grünzug (Schutzgebiet Wald und Wiesengürtel) an das Siedlungsbeispiel.

**Erfolgsvoraussetzungen**

Aufgrund eines städtebaulichen Leitprojekts entstanden vier Bauabschnitte mit unterschiedlichen Lösungen zum Thema urbaner, verdichteter Flachbau. Die Wohnhausanlage ist insgesamt, insbesondere jedoch das „Castrum“ im Inneren, extrem introvertiert angelegt. Größtmögliche Privatheit scheint angestrebt worden zu sein.

**Nutzungsqualität und Nutzungsqualität der Gebäude**

Die 169 Wohnungen sind je nach Typ unterschiedlich, aber vorwiegend zum Blockinneren orientiert. Unterschiedliche Typen: eingeschößige Atriumhäuser, gestapelte zweigeschoßige Maisonnetten, viergeschoßige Reihenhäuser, Laubengangtypen, drei- bis viergeschoßige Hofhäuser mit Räumen für verschiedene Nutzungen im Erdgeschoß, Schlafgeschoß im ersten Obergeschoß und darüber ein Wohngeschoß mit Aufgang zur Dachterrasse. Nutzungsflexibilität ist nicht gegeben.

**Freiraumangebot und Freiraumqualität**

Die den Wohnungen zugeordneten Freiräume sind zum Großteil befestigt (Gartenterrassen, Dachterrassen). Auch die meisten allgemeinen Freiflächen sind befestigt, der Grünflächenanteil ist insgesamt gering.

Die rautenförmigen Zuschnitte der Freiräume sind für gemeinschaftliche Nutzungen ungünstig. Die Aufenthaltsflächen sind für Jugendliche nicht nutzbar (Oberflächenproblem).

**Nachbarschaftlichkeit, Gemeinschaftseinrichtungen**

Nachbarschaftlichkeit ist aufgrund der innenliegenden Freiräume sowie der Gemeinschaftseinrichtungen möglich und erwartbar. In der Anlage selbst sind Gemeinschaftseinrichtungen wie ein Kinderhaus, ein Jugendhaus und ein Saunahaus integriert.

**Stadtraumqualität**

Die großflächige Wohnhausanlage ist FußgängerInnen vorbehalten, wirkt jedoch nach außen räumlich geschlossen und introvertiert.

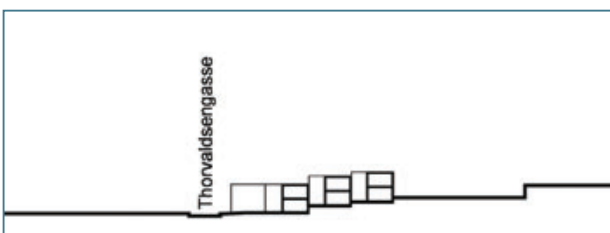
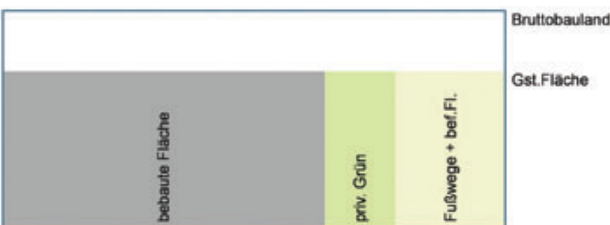
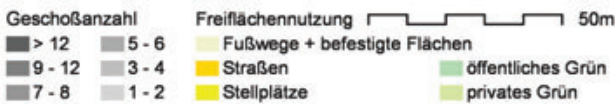
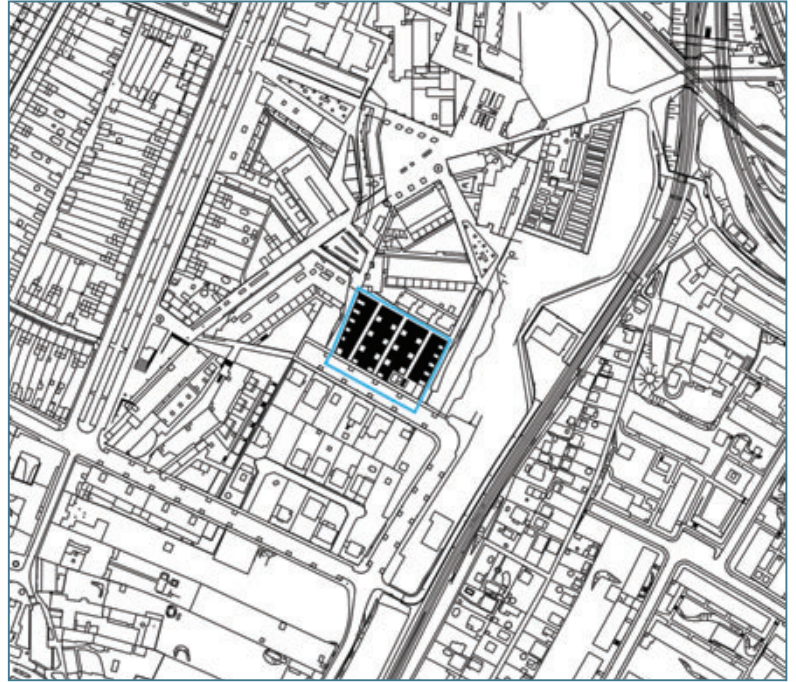
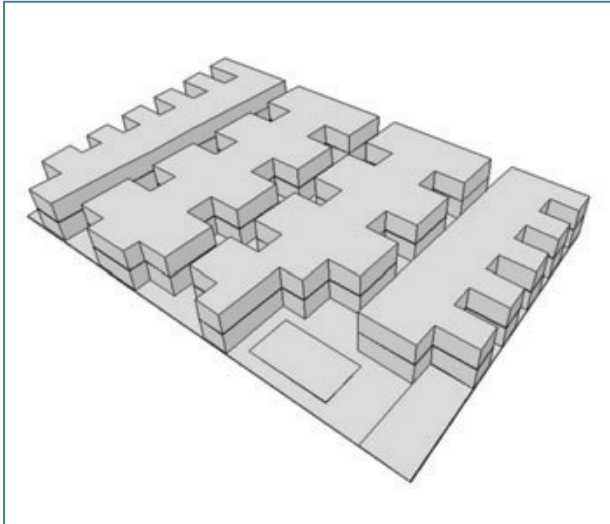
02/ Wohnhausanlage Traviatagasse (1230 Wien, Traviatagasse 21-29 / Pfarrgasse 67-73)



Bezugsfläche ha	4,10
<b>Bauplatzfläche netto, ha</b>	<b>3,50</b>
Bebaute Fläche ha	1,24
<b>Bebauungsgrad %</b>	<b>35</b>
Trakttiefe m	10/18
Erschließungsart	RH
Fassadenabstand	gering
Geschoßanzahl	1-4
Geschoßanzahl im Mittel	2,9
Bruttogeschoßfläche m²	36.300
davon Wohnen %	97
davon Arbeiten %	0
davon Dienstl. %	3
<b>Geschoßflächendichte brutto</b>	<b>0,89</b>
<b>Geschoßflächendichte netto</b>	<b>1,04</b>
Wohnnutzfläche gesamt m²	20.400
<b>Anzahl Wohneinheiten</b>	<b>169</b>
Wohnungsgrößen m²	
Wohnungsgrößen Durchschnitt	121
Wohnungen/ha Grundstücksfl.	47
Wohnungen/ha Bezugsfl.	40
Wohnungen mit Freifläche	169
davon mit Eigengarten %	55
davon Balkon, Loggia %	0
davon Terrasse %	45
Rechtsform	-
Fremdnutzungen m²	600
Freiraum gesamt m²	22.600
davon öffentlich %	0
davon teilöffentlich %	72
davon privat %	28
davon Kinderspielplätze %	0
Verkehrsfläche m²	130
Parken oberirdisch m²	0
Stellplatzanzahl	-
Art der Parkierung	Tiefgarage
Erschließungskosten/WE	mittel



Fertigstellung 1991  
 Planer Abraham, Pruscha, Buck, Giencke  
 Lautner, Scheifinger, Szedenik  
 Bauträger GSG



**Kurzportrait**

Das Projekt „Siedlung am Park“ ist Teil der Neubebauung „Kabelwerk“ im Süden Wiens. Die verschiedenfarbigen Einfamilienhäuser mit bis zu drei Geschossen sind sehr dicht angeordnet. Für ungestörte Privatheit sind die Winkelhäuser introvertiert, nach Süden gerichtet und mit Eigengärten oder Terrassen ausgestattet.

**Lage in der Stadt**

Ehemaliges Industriegelände „Kabelwerk“ im südlichen dicht bebauten Stadtgebiet des 12. Wiener Bezirks. Die IV-Anbindung erfolgt durch die Verkehrsstraßen an den Rändern der gesamten Neubebauung, die U-Bahn ist 100 m entfernt. Nahversorgung und soziale Infrastruktur sind im Gesamtprojekt vorhanden: In den Sockelzonen des Quartiers sind Flächen für Geschäfte, Büros, Gemeinschaftsräume, Kinderspielflächen, Gastronomie untergebracht. Ebenso ist ein Kindertagesheim Teil der Anlage

**Besondere Lagegunst**

Teil des Gesamtprojekts „Kabelwerk“ mit direktem U-Bahn-Anschluss. An das Siedlungsbeispiel grenzt im Osten ein neuer Park.

**Erfolgsvoraussetzungen**

Städtebauliches Wettbewerbsverfahren mit Mitbestimmung der BewohnerInnen über die Gesamtanlage. Der Bebauungstyp ist nicht isoliert zu betrachten, sondern im Kontext mit der Gesamtbebauung „Kabelwerk“ und der dort vorhandenen Infrastruktur.

**Nutzungsqualität und Nutzungsflexibilität der Gebäude**

Die Siedlung am Park bietet viele unterschiedliche Wohnformen: Atriumhäuser, aufgesetzte Einzelhäuser, Maisonetten Wohnungen, klassische Geschöß-Wohnungen. Die insgesamt 67 Wohnungen sind nach Süden zu den Privatgärten hin orientiert. Dadurch entstehen hohe Wohnqualität nach innen und Individualität bei hoher Dichte, doch der Kontakt zum öffentlichen Raum wird ignoriert. Die Siedlung am Park ist für die BewohnerInnen eine Alternative zum üblichen Einfamilienhaus. Nutzungsflexibilität wurde beim Siedlungsbeispiel nicht angestrebt.

**Freiraumangebot und Freiraumqualität**

Die innere Erschließung erfolgt über Fußwege, von welchen die Privatgärten direkt erreichbar sind. Im Siedlungsbeispiel selbst gibt es außer den Privatgärten keine Aufenthaltsflächen für Jugendliche, jedoch im öffentlichen Bereich des Gesamtprojekts. Direkter Zugang in die Häuser von der Tiefgarage.

**Nachbarschaftlichkeit, Gemeinschaftseinrichtungen**

Nachbarschaftlichkeit ist durch den Einfamilienhauscharakter und die innere Erschließung erwartbar. Gemeinschaftseinrichtungen sind keine vorhanden.

**Stadtraumqualität**

Die Siedlung am Park bildet den Abschluss von der Gesamtanlage „Kabelwerk“: im Süden gegen bestehende Einfamilienhäuser, im Osten gegen einen neuen Park. Durch die Struktur der Freiräume ist das Gesamtprojekt selbst für die Öffentlichkeit durchlässig.

03/ Siedlung am Park / Kabelwerk, Bauplatz C (1120 Wien, Thorvaldsengasse 36-44)

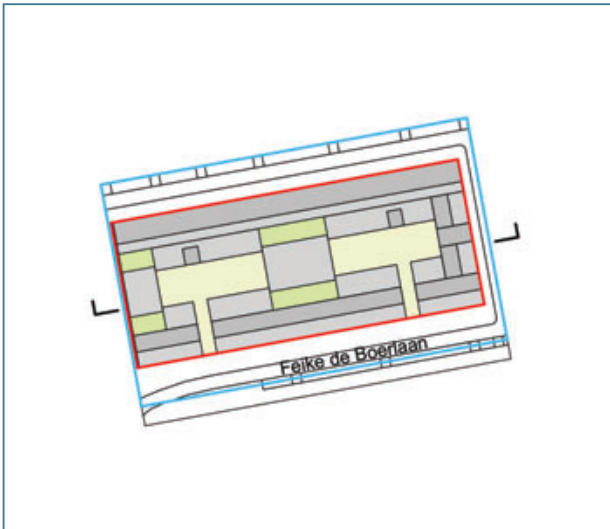
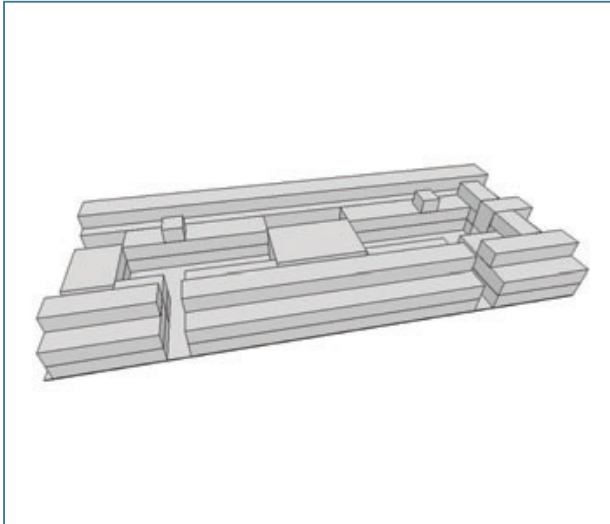


Bezugsfläche ha	0,37
<b>Bauplatzfläche netto, ha</b>	<b>0,26</b>
Bebaute Fläche ha	0,17
<b>Bebauungsgrad %</b>	<b>64</b>
Trakttiefe m	4-7
Erschließungsart	direkt
Fassadenabstand	gering
Geschoßanzahl	2-3
Geschoßanzahl im Mittel	2,2
Bruttogeschoßfläche m²	3.674
davon Wohnen %	100
davon Arbeiten %	0
davon Dienstl. %	0
<b>Geschoßflächendichte brutto</b>	<b>0,99</b>
<b>Geschoßflächendichte netto</b>	<b>1,41</b>
Wohnnutzfläche gesamt m²	3.123
<b>Anzahl Wohneinheiten</b>	<b>26</b>
Wohnungsgrößen m²	101-130
Wohnungsgrößen Durchschnitt	120
Wohnungen/ha Grundstücksfl.	100
Wohnungen/ha Bezugsfl.	70
Wohnungen mit Freifläche	26
davon mit Eigengarten %	100
davon Balkon, Loggia %	0
davon Terrasse %	85
(viele Wohnungen mit Gärten und Terrassen)	
Rechtsform	Eigentum
Fremdnutzungen m²	0
Freiraum gesamt m²	950
davon öffentlich %	56
davon teilöffentlich %	0
davon privat %	44
davon Kinderspielplätze %	0
Verkehrsfläche m²	0
Parken oberirdisch m²	0
Stellplatzanzahl	26
Art der Parkierung	Tiefgarage
Erschließungskosten/WE	mittel



Fertigstellung	2006
Planer	Schwalm-Theiss, Gressenbauer, Bresich
Bauträger	Kabelwerk Bauträger GmbH

04/ Borneo Eiland 1 (Amsterdam, Feike de Boerlaan)



**Kurzportrait**

Borneo Eiland 1 ist ein Quartier auf den früheren Docklands, das die klassischen niederländischen Stadt-Reihenhäuser neu interpretiert. Der Grund ist knapp, doch Gemeinschaftshöfe erfüllen den sozialen Anspruch leistbaren Wohnens mit Kindern nahe dem Stadtzentrum – trotz der hohen Dichte der Bebauung.

**Lage in der Stadt**

Die Siedlung ist 4 Kilometer vom Stadtzentrum entfernt. Der umgebende Stadtteil besteht aus 1950 Stadthäusern sowie drei Blocks mit 150, 204 und 214 Apartments sowie 5000 m<sup>2</sup> gewerblichen Flächen, zum Teil in die Blocks integriert. Die Busstation ist 300 m, die Straßenbahn 600 m und die Nahversorgungseinrichtungen sind ebenfalls rund 600 m entfernt. Das Quartier ist von Wohnstraßen umgeben. Die Dichte ermöglicht Basisversorgung in fußläufiger Entfernung. Grünanlagen und Spielplätze in der Nähe, Gemeinschaftshöfe innerhalb des Quartiers vorhanden. Volksschule in 600 m Entfernung.

**Besondere Lagegunst**

Lage am Wasser, Blick ins Weite, Wohnstraßen mit Spielplätzen.

**Erfolgsvoraussetzungen**

Städtebaulicher Entwurf, der sich über die beiden Halbinseln Borneo und Sporenburg erstreckt und gleiche Regeln für alle Architekten auf unterschiedlichen Parzellen definiert. Die geforderten 30% Sozialwohnungen sind an anderer Stelle im Stadtteil realisiert.

**Nutzungsqualität und Nutzungsflexibilität der Gebäude**

Die Bebauung besteht ausschließlich aus Maisonette-Wohnungen. Die Wohnungen sind einseitig oder Nord-Süd orientiert. Eine Gemeinschaftsgarage befindet sich unter dem Hof. Nutzungsflexibilität ist im erhöhten Erdgeschoß gegeben.

**Freiraumangebot und Freiraumqualität**

Von den Wohnstraßen gelangt man zu einem großen Hof, über den ein Teil der Hauseingänge erschlossen wird. Der Hof ermöglicht gemeinschaftliche Aktivitäten, umfasst aber auch individuell abgegrenzte ‚Vorgärten‘. Jede Wohnung verfügt über eine Dachterrasse bzw. einen Patio.

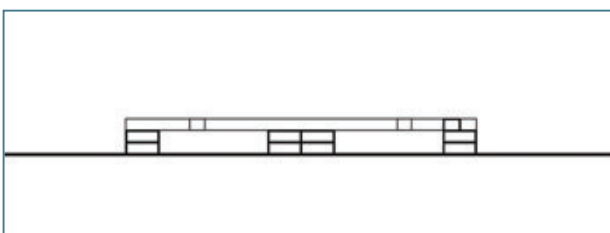
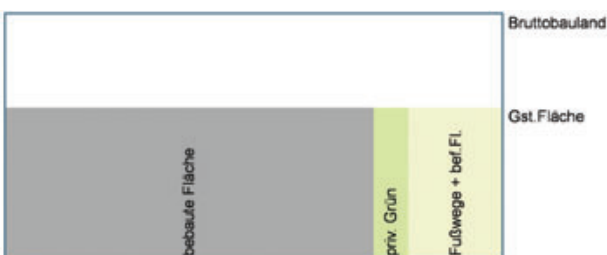
**Nachbarschaftlichkeit, Gemeinschaftseinrichtungen**

Nachbarschaftlichkeit ist durch die Gemeinschaftshöfe gegeben, vor allem für ‚Kreative‘, durch Ateliers an den Höfen.

**Stadtraumqualität**

Borneo Eiland 1 zeigt eine introvertierte Bauform, bietet aber auch straßenseitige, ebenerdige Wohnungen mit direktem Bezug zum Gehsteig bzw. zur Straße als Beitrag zur Belebung des Stadtraums.

<b>Geschoßanzahl</b>	<b>Freiflächennutzung</b>	50m
■ > 12	■ Fußwege + befestigte Flächen	
■ 9 - 12	■ Straßen	
■ 7 - 8	■ Stellplätze	
■ 5 - 6	■ öffentliches Grün	
■ 3 - 4	■ privates Grün	
■ 1 - 2		



## 04/ Borneo Eiland 1 (Amsterdam, Feike de Boerlaan)



Bezugsfläche ha 0,56  
**Bauplatzfläche netto, ha 0,35**

Bebaute Fläche ha 0,25  
**Bebauungsgrad % 71**

Trakttiefe m 8/12/14  
 Erschließungsart direktor Zugang im EG, RH  
 Fassadenabstand gering  
 Geschoßanzahl 2-3  
 Geschoßanzahl im Mittel 2,4

Bruttogeschoßfläche m<sup>2</sup> 6.100  
 davon Wohnen % 100  
 davon Arbeiten % 0  
 davon Dienstl. % 0

**Geschoßflächendichte brutto 1,09**  
**Geschoßflächendichte netto 1,74**

Wohnnutzfläche gesamt m<sup>2</sup> 4.880  
**Anzahl Wohneinheiten 67**  
 Wohnungsgrößen m<sup>2</sup>  
 Wohnungsgrößen Durchschnitt 73  
 Wohnungen/ha Grundstücksfl. 191  
 Wohnungen/ha Bezugsfl. 120

Wohnungen mit Freifläche 67  
 davon mit Eigengarten % 9  
 davon Balkon, Loggia % 0  
 davon Terrasse % 91

Rechtsform -  
 Fremdnutzungen m<sup>2</sup> 0

Freiraum gesamt m<sup>2</sup> 2.020  
 davon öffentlich % 0  
 davon teilöffentlich % 35  
 davon privat % 65  
 davon Kinderspielplätze % 0

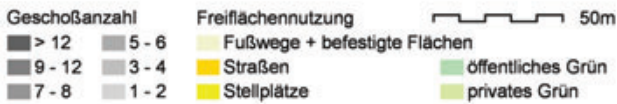
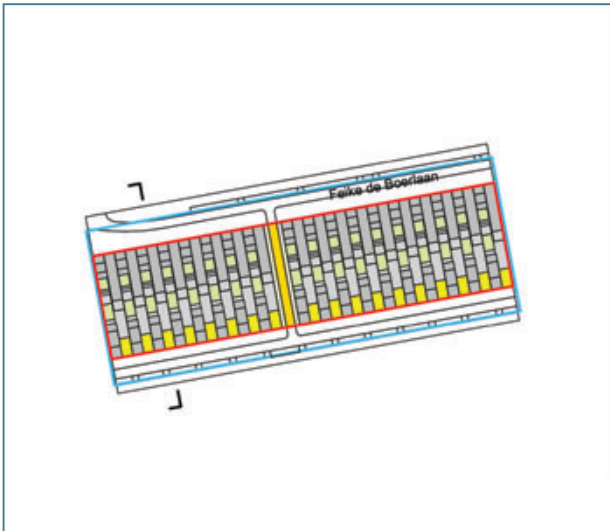
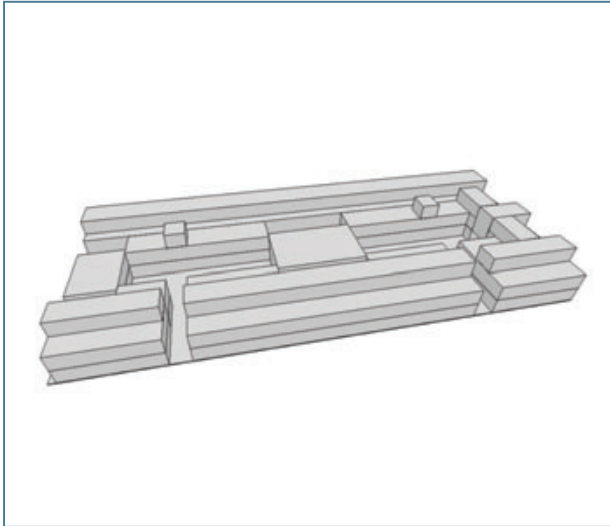
Verkehrsfläche m<sup>2</sup> 0  
 Parken oberirdisch m<sup>2</sup> 0  
 Stellplatzanzahl 36  
 Art der Parkierung Tiefgarage  
 Erschließungskosten/WE mittel



Fertigstellung 2000  
 Planer Marlies Rohmer  
 Bauträger New Deal Amsterdam NL



05/ Borneo Eiland 2 (Amsterdam, Borneokade)



**Kurzportrait**

Das Siedlungsbeispiel Borneo Eiland 2 interpretiert das klassische niederländische Stadtreihenhaus neu. Es weist zwei Varianten des Grundtyps Reihenhaus und fünf Varianten des Grundtyps Geschößwohnung auf. Die Lagequalität auf den früheren Docklands mit dem weiten Blick übers Wasser ist hoch, und es gelingt, auf einem kleinen Grundstück trotz hoher Dichte weitgehend individuelles Wohnen zu realisieren.

**Lage in der Stadt**

Das Siedlungsbeispiel liegt vier Kilometer vom Stadtzentrum entfernt bei Sporenburg und Borneo auf den geräumten Flächen früherer Docks. Das gesamte Quartier besteht aus 1.950 Stadthäusern, drei Blocks mit 150/204/214 Apartments. 5.000 m<sup>2</sup> gewerbliche Flächen, zum Teil in die Blocks integriert. Bushaltestellen sind 300 m, eine Straßenbahnhaltestelle rund 550 m entfernt. Innerhalb des Quartiers gibt es keine Nahversorgungsangebote, die Wege zur sozialen Infrastruktur (Volksschule) in den Blocks oder in die benachbarten Quartieren im Westen der Halbinsel mit ca. 1 km sind relativ weit.

**Besondere Lagegunst**

Lage am Wasser, Blick ins Weite. Wohnstraße mit Spielplätzen.

**Erfolgsvoraussetzungen**

Städtebaulicher Entwurf der sich über die beiden Halbinseln Borneo und Sporenburg erstreckt und gleiche Regeln für alle Architekten auf unterschiedlichen Parzellen definiert.

**Nutzungsqualität und Nutzungsflexibilität der Gebäude**

Die Wohnungen sind großteils nord-süd-orientiert (entsprechend der Lage des Piers). Die introvertierte Wohnform erlaubt Privatheit bei hoher Dichte. Auf Mischnutzung wurde verzichtet, um den Charakter eines ruhigen Wohngebiets zu erhalten. Nutzungsflexibilität ist dennoch gegeben: Die Deckenhöhe im Erdgeschoß beträgt 3,5 m, damit ist eine spätere Umnutzung für Dienstleistungen oder Ateliers möglich. Die konzeptionelle Idee, über eine Mehrfachnutzung der ebenerdigen Einzelgaragen eine Aufwertung und Belebung des Stadtraums zu erreichen, ist nur in Einzelfällen umgesetzt.

**Freiraumangebot, Freiraumqualität**

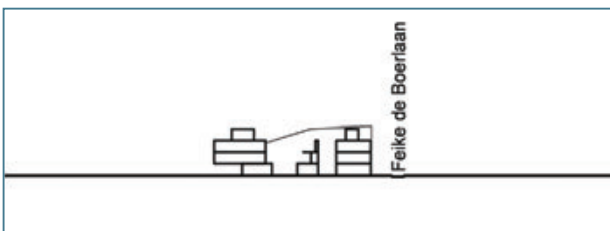
Der Zugang erfolgt von den Wohnstraßen über die Garage zu einem Patio und von hier zum Hauseingang. Das Quartier weist keine halböffentlichen Räume auf. Auf einen Vorgarten wurde verzichtet, die Bebauung grenzt unmittelbar an die Wohnstraße. Besondere Aufenthaltsflächen für Jugendliche sind somit nicht vorhanden. Statt einer gemeinsamen Tiefgarage sind die Stellplätze in die Bebauung integriert, d.h. ebenerdige Parken wird innerhalb der Parzelle der Reihenhäuser angeboten.

**Nachbarschaftlichkeit, Gemeinschaftseinrichtungen**

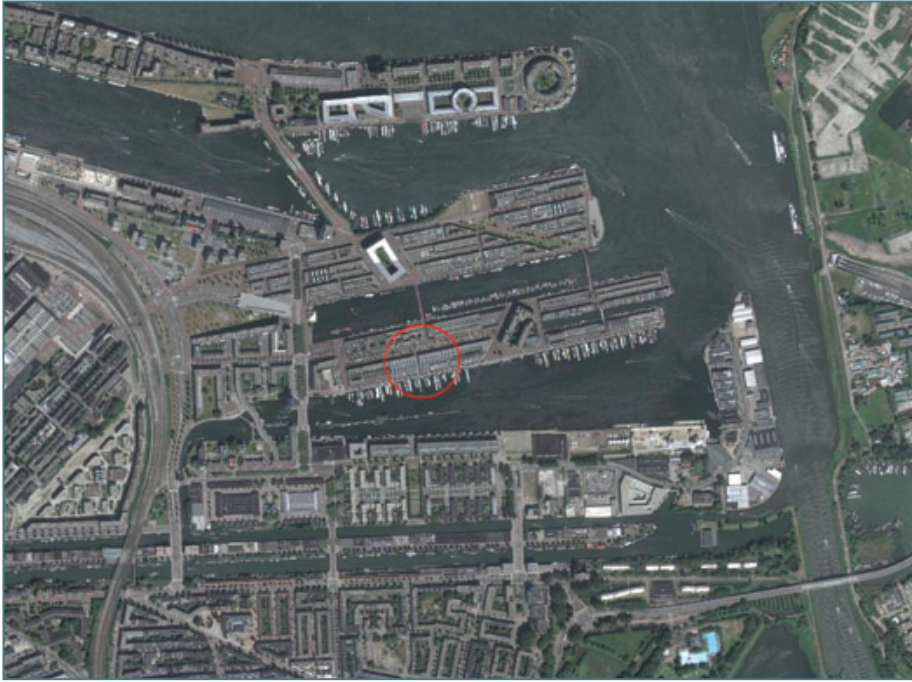
Nachbarschaftlichkeit ist begrenzt möglich, an der Nordseite teilen sich fünf Wohnungen eine gemeinsame Erschließungszone im Erdgeschoß. Alle Wohnungseingänge befinden sich im Erdgeschoss. Gemeinschaftseinrichtungen sind nicht vorhanden.

**Stadtraumqualität**

Die Wohnstraßen mit den ebenerdigen gemeinsamen Zugängen schaffen attraktive Straßenräume für den Stadtteil.



## 05/ Borneo Eiland 2 (Amsterdam, Borneokade)



Bezugsfläche ha	0,97
<b>Bauplatzfläche netto, ha</b>	<b>0,64</b>
Bebaute Fläche ha	0,49
<b>Bebauungsgrad %</b>	<b>77</b>

Trakttiefe m	8,4 bzw. 40
Erschließungsart	direktor Zugang im EG, RH
Fassadenabstand	gering
Geschoßanzahl	2-4
Geschoßanzahl im Mittel	2,7

Bruttogeschoßfläche m²	13.400
davon Wohnen %	100
davon Arbeiten %	0
davon Dienstl. %	0

<b>Geschoßflächendichte brutto</b>	<b>1,38</b>
<b>Geschoßflächendichte netto</b>	<b>2,09</b>

Wohnnutzfläche gesamt m²	10.720
<b>Anzahl Wohneinheiten</b>	<b>126</b>
Wohnungsgrößen m²	60-100
Wohnungsgrößen Durchschnitt	85
Wohnungen/ha Grundstücksfl.	197
Wohnungen/ha Bezugsfl.	130

Wohnungen mit Freifläche	126
davon mit Eigengarten %	0
davon Balkon, Loggia %	14
davon Terrasse %	86

Rechtsform	Eigentum/Miete
Fremdnutzungen m²	0

Freiraum gesamt m²	3.220
davon öffentlich %	0
davon teilöffentlich %	22
davon privat %	78
davon Kinderspielplätze %	0

Verkehrsfläche m²	280
Parken oberirdisch m²	260
	z.T. im EG ins Gebäude integriert

Stellplatzanzahl	36
Art der Parkierung	am Grundstück
Erschließungskosten/WE	mittel

Fertigstellung	2000
Planer	Rudy Uytenhaak
Bauträger	New Deal Amsterdam NL



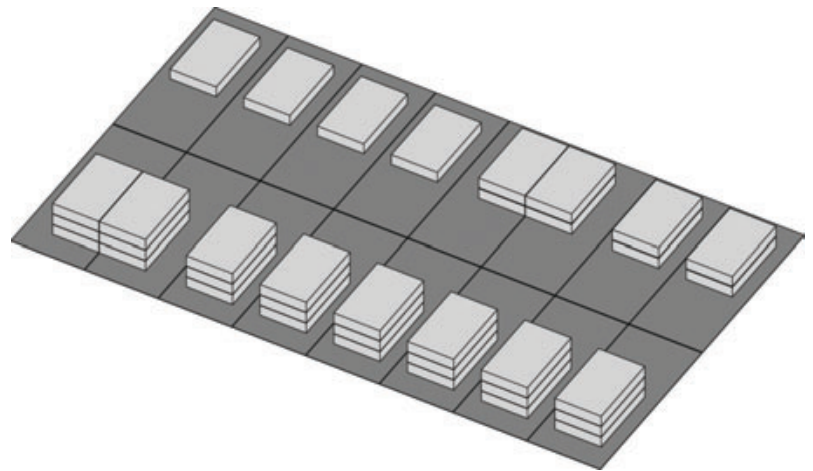
## 2a/ EINZELHÄUSER, EINFAMILIENHÄUSER



Charakteristik:  
Einzelhäuser auf Grundstücken mit  
etwa 500 m<sup>2</sup> Fläche  
freistehend oder gekuppelt

1-3 Geschosse

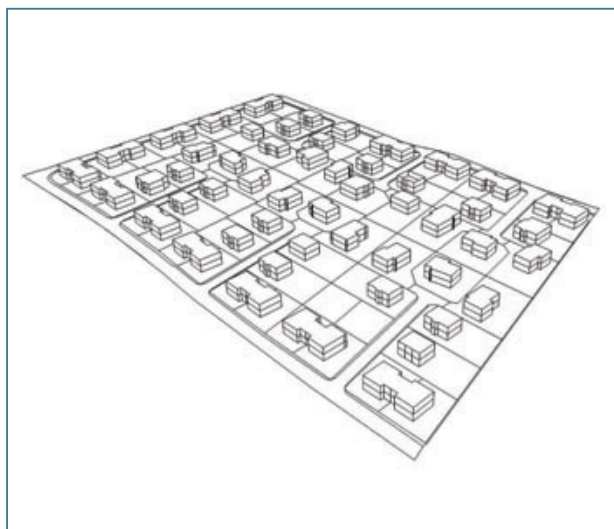
Bebaute Fläche	17 %
Gebäudeabstand	seitlich 6 m
GFD	ca. 0,2
Whg./ha	16-30



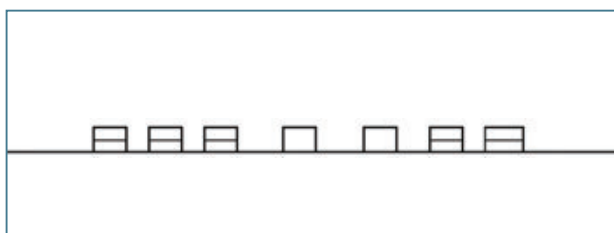
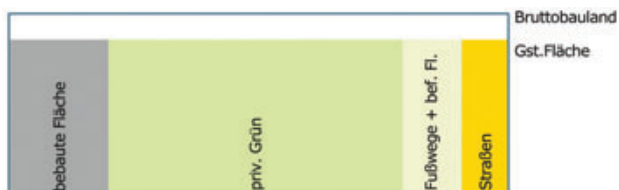
Bewohnerwünschen zufolge ist für viele das Einfamilienhaus die ideale Wohnform. Die Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern ist aber die Bebauungsform mit dem größten Landverbrauch und daher im städtischen Bereich nur bedingt anwendbar und schwer zu vertreten.

Wegen der geringen Bebauungsdichte ist der öffentliche Aufwand für die Erschließung, Ver- und Entsorgung überdurchschnittlich hoch. Hoher Individualverkehrsanteil, lange Wege zu Infrastruktureinrichtungen.

Art der Erschließung:	Direktzugang von außen
Vorzugsweise Orientierung:	egal
Erdgeschoßeignung für Fremdnutzungen:	nein
Eignung für Wohnungsvielfalt:	gering
Eignung für private Freiräume:	hoch
Privatheit (Einsichtschutz):	gering (außer durch private Zäune)
Bauplatzgröße (der Einzelhäuser)	300-600 m <sup>2</sup>
Bauplatzbreite	15-20 m
Bauplatztiefe	20-30 m
Öffentlicher Freiraum:	nicht gegeben
Freiraumqualität:	nur im privaten Bereich hoch
Parkierung:	traditionell auf Eigengrund je Haus



<b>Geschoßanzahl</b>	<b>Freiächennutzung</b>	50m
■ > 12	■ Fußwege + befestigte Flächen	■ öffentliches Grün
■ 9 - 12	■ Straßen	■ privates Grün
■ 7 - 8	■ Stellplätze	
■ 5 - 6		
■ 3 - 4		
■ 1 - 2		



**Kurzportrait des Siedlungsbeispiels**

Die Siedlung Nové Rusovce besteht aus rund 50 zwei- und dreigeschoßigen Familien- und Doppelhäusern, die von zahlreichen ArchitektInnen individuell gestaltet wurden.

**Lage in der Stadt**

Das Projekt befindet sich am südlichen Stadtrand Bratislavas im Stadtteil Rusovce. Das Stadtzentrum ist 13 km entfernt, jedoch in 20 Minuten mit dem Auto oder Bus erreichbar. Das Gebiet ist mit ÖV gut erschlossen: Bushaltestellen sind 200-600 m, der Bahnhof rund 500 m entfernt. Soziale Infrastruktur und erweiterte Nahversorgung sind nur mit Fahrrad oder Auto erreichbar (Rusovce, Distanz 1,5 km).

**Besondere Lagegunst**

Das Siedlungsbeispiel und der Stadtteil Rusovce verbinden die Vorteile des Wohnens auf dem Land mit der Erreichbarkeit der Gemeinschaft- und Kulturanlagen der Stadt. Das Gebiet ist dank der Nähe zum Wasser (Seen, Donau-Kanäle) und zur Donaufahrradstrecke ein beliebter und attraktiver Freizeitraum.

**Erfolgsvoraussetzungen**

Die Lage ist so attraktiv (z.B. gut erschlossen, Naherholung, Grünanlagen), dass der Grund ohne Mühe verkauft werden konnte. Ziel war die maximale Ausnutzung des Grundstücks. Der Siedlungstyp stellt hohe Anforderungen an die technische und an die verkehrstechnische Infrastruktur.

**Nutzungsqualität und Nutzungsflexibilität der Gebäude**

Nové Rusovce bietet reine Wohnnutzung. Jede Wohnung ist nach allen Seiten orientiert. Die Bebauungsform entspricht einem Wohnen in Einfamilienhäusern, das maximal mögliche Privatheit und Intimität bietet. Diese Form ermöglicht es, die Anordnung der Innenräume entsprechend den Außenräumen zu optimieren (z.B. Garten südseitig, Garage nordseitig).

**Freiraumangebot und Freiraumqualität**

Außer privaten Gärten gibt es keine halböffentlichen oder öffentlichen Freiräume, sondern nur Verkehrserschließungsflächen. Pkw-Stellplätze sind individuell auf den einzelnen Grundstücken vorhanden.

**Nachbarschaftlichkeit, Gemeinschaftseinrichtungen**

Aufgrund des Einfamilienhauscharakters ist Nachbarschaftlichkeit ausschließlich durch den direkten Kontakt mit den unmittelbar angrenzenden NachbarInnen gegeben. Gemeinschaftlich genutzte Räume sind nicht vorhanden.

**Stadtraumqualität**

Die Bebauung ist aufgrund der geringen Bauhöhe wenig dominant, allerdings funktional und strukturell monoton. Das Siedlungsbeispiel bietet keine Zwischenstufen zwischen öffentlichen und privaten Räumen an. Dies erschwert sowohl die Bildung von Nachbarschaft als auch von Urbanität.

## 06/ Nové Rusovce (Bratislava – Rusovce, Pri gaštanovej aleji)



Bezugsfläche ha 4,27  
**Bauplatzfläche netto, ha 3,65**

Bebaute Fläche ha 0,62  
**Bebauungsgrad % 17**

Trakttiefe m -  
 Erschließungsart direkt  
 Fassadenabstand mittel  
 Geschoßanzahl 1-3  
 Geschoßanzahl im Mittel 1,9

Bruttogeschoßfläche m<sup>2</sup> 11.790  
 davon Wohnen % 100  
 davon Arbeiten % 0  
 davon Dienstl. % 0

**Geschoßflächendichte brutto 0,19**  
**Geschoßflächendichte netto 0,32**

Wohnnutzfläche gesamt m<sup>2</sup> 11.790  
**Anzahl Wohneinheiten 54**  
 Wohnungsgrößen m<sup>2</sup> -  
 Wohnungsgrößen Durchschnitt m<sup>2</sup> 152  
 Wohnungen/ha Grundstücksfl. 14,8  
 Wohnungen/ha Bezugsfl. 12,6

Wohnungen mit Freifläche 54  
 davon mit Eigengarten % 100  
 davon Balkon, Loggia % -  
 davon Terrasse % -

Rechtsform Eigentum  
 Fremdnutzungen m<sup>2</sup> 0

Freiraum gesamt m<sup>2</sup> 36.500  
 davon öffentlich % 0  
 davon teilöffentlich % 17  
 davon privat % 83  
 davon Kinderspielfläche % 0

Verkehrsfläche m<sup>2</sup> 6.153  
 Parken oberirdisch m<sup>2</sup> 0  
 Stellplatzanzahl 107  
 Art der Parkierung am Grundstück/Indiv.Garage  
 Erschließungskosten/WE hoch

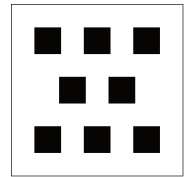


Fertigstellung

2000-2003



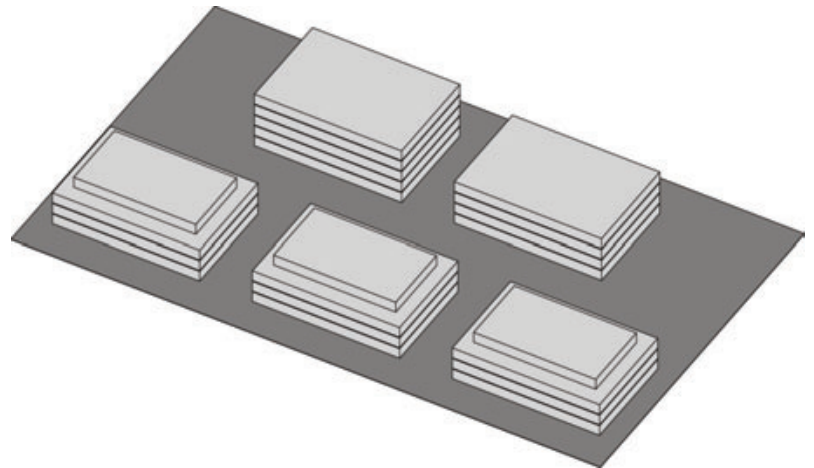
2b/ EINZELHÄUSER, „STADTVILLEN“



Charakteristik:  
 Freistehend angeordnete Einzelgebäude  
 allseitige Orientierung,  
 möglichst viele (Wohn-)Einheiten  
 an einer vertikalen Erschließung

3-8 Geschoße

Bebaute Fläche	22-26 %				
Gebäudeabstand im Mittel	13-18 m				
Trakttiefe	10-30 m				
Geschoßanzahl	3	3+T	4	5	8
GFD	1,1	1,3	1,4	1,8	2,2
Whg./ha	90	110	120	150	165



Der Bautypus der freistehenden Einzelhäuser kommt in verschiedener Ausprägung vor. Es beginnt bei der geringsten Bebauungsdichte mit dem freistehenden Einfamilienhaus mit 1-3 Geschoßen und reicht über die hier abgebildeten Stadtvillen mit 3-5 Geschoßen hin zu gruppierten Hochhäusern mit hoher Geschoßflächendichte.

Im Gegensatz zu blockförmigen Bebauungen gibt es kein Innen und kein Außen und keine Hauptorientierung. Entsprechender Umgang mit den Zwischenzonen notwendig.

Vorteile sind: Anpassbarkeit an verschiedene Grundstückskonfigurationen, Vermeidung von baulichen Großformen, mögliche gestalterische Vielfalt bei Aufteilung auf verschiedene Architekten und/oder Bauträger.

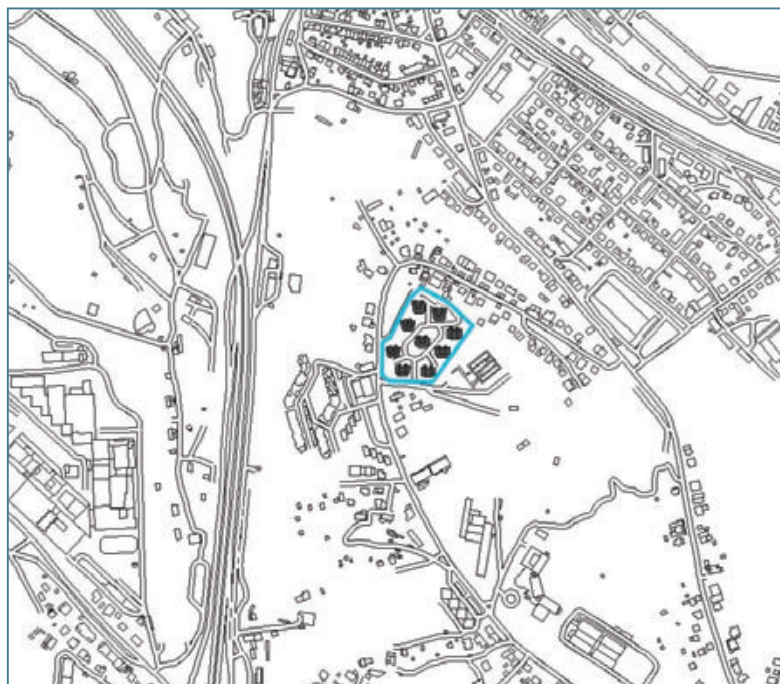
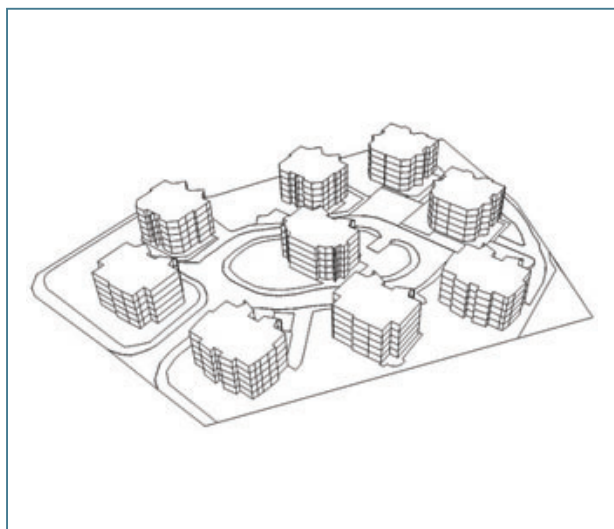
Nachteile können sein: Einsichtprobleme bei geringen Gebäudeabständen, einseitig nach Norden orientierte Wohnungen, schlechter Schutz gegen Straßenlärm.

Art der Erschließung:	Spänner
Vorzugsweise Orientierung:	egal
Erdgeschoßeignung für Fremdnutzungen:	ja
Eignung für Wohnungsvielfalt:	hoch
Eignung für private Freiräume:	ja
Privatheit (Einsichtschutz):	gering

Bauplatzgröße	1,6-3,3 ha
Bauplatzbreite	150 m
Bauplatztiefe	100 m

Öffentlicher Freiraum:	in Abstandsflächen
Freiraumqualität:	gering
Parkierung:	Tiefgarage (je Haus oder gemeinsam)





**Kurzportrait des Siedlungsbeispiels**

Die städtischen Villen in der Drotárska-Straße mit Blick auf die Stadt Bratislava wurden Ende des zwanzigsten Jahrhunderts gebaut. Diese Gruppe von neun fünfgeschoßigen Wohnhäusern ist in Kreisform rund um die Erschließungsstraße angeordnet.

**Lage in der Stadt**

Der Komplex liegt am Hang des Berges Machnáč im erweiterten Zentrum Bratislavas. Die Siedlung ist mit ÖV nicht gut erschlossen. Für eine komfortable Mobilität ist man in diesem Gebiet auf das Auto angewiesen. Der Komplex und die nähere Umgebung sind nur mit Basisinfrastruktur ausgestattet (Kinderkrippe, Kindergarten, Grundschule, Lebensmittelgeschäfte).

**Besondere Lagegunst**

Nähe zum Stadtzentrum und zur Parkanlage Horský Park, Hanglage mit schöner Stadtaussicht. In unmittelbarer Nachbarschaft wird demnächst ein multifunktionaler Gebäudekomplex entstehen.

**Entstehungsprozess, Erfolgsvoraussetzungen**

Die Form des Komplexes mit den rund und kreisförmig angeordneten Punkthäusern nutzt wertvolle Gegebenheiten der natürlichen Umgebung. Die Form bildet eine Voraussetzung für weitere räumliche und funktionelle Erweiterungen des Komplexes.

**Nutzungsqualität und Nutzungsflexibilität der Gebäude**

Große Balkone in jedem Geschoß und die unkonventionelle bogenartige Überdachung der Dachgeschoße sind architektonische Besonderheiten. Die Wohnungen sind Ost-West orientiert. Gemeinschaftseinrichtungen sind auf die notwendigste Ausstattung reduziert, im Komplex befinden sich keine Nahversorgungs- oder andere Einrichtungen der sozialen Infrastruktur.

**Freiraumangebot und Freiraumqualität**

Die Gebäude haben große Balkone in jedem Geschoß und Loggien an den Dachwohnungen. Eine breite Ringstraße bildet die innere Erschließung. Wiesen zwischen den Punkthäusern sind teilweise als Kinderspielplätze definiert. Dank des großen Flächenangebots sind die Nutzungsmöglichkeiten vielfältig. PKWs sind teilweise in Tiefgaragen, teilweise entlang der erschließenden Ringstraße und auf Parkplätzen untergebracht.

**Nachbarschaftlichkeit, Gemeinschaftseinrichtungen**

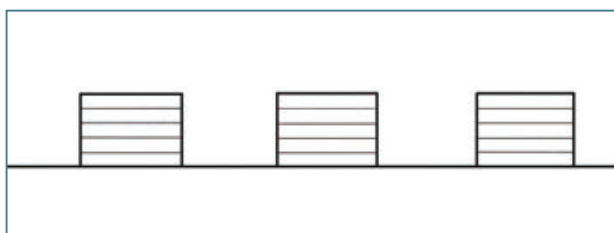
Die Punkthäuser, die rund um einen zentralen Erschließungsring angeordnet sind, bilden insgesamt einen angenehmen Siedlungsraum, der als zusammengehörig empfunden wird. Als Gemeinschaftseinrichtungen finden sich nur Standardeinrichtungen, die mit der hohen Qualität der Wohnungen nicht im Einklang sind. Nachbarschaftlichkeit erscheint durch die unterschiedlichen Raumqualitäten möglich.

**Stadtraumqualität**

Auch wenn der Komplex selbst monofunktional ist, bietet er in Synergie mit der Umgebung hohe Qualität der Lebensumwelt in sehr schöner Lage mit viel Grün. Die Durchquerbarkeit und die optische Durchlässigkeit sind von Vorteil für den Stadtraum.



<b>Geschoßanzahl</b>	<b>Freiflächennutzung</b>	
■ >12	■ Fußwege + befestigte Flächen	
■ 9 - 12	■ Straßen	
■ 7 - 8	■ Stellplätze	
■ 5 - 6	■ öffentliches Grün	
■ 3 - 4	■ privates Grün	
■ 1 - 2		



## 07/ Drotárska ul. (Bratislava, Drotárska ul.)



Bezugsfläche ha	1,87
<b>Bauplatzfläche netto, ha</b>	<b>1,61</b>
Bebaute Fläche ha	0,41
<b>Bebauungsgrad %</b>	<b>22</b>

Trakttiefe m	-
Erschließungsart	direkt, Stgh.
Fassadenabstand	mittel
Geschoßanzahl	5
Geschoßanzahl im Mittel	5,0

Bruttogeschoßfläche m²	19.790
davon Wohnen %	100
davon Arbeiten %	0
davon Dienstl. %	0

<b>Geschoßflächendichte brutto</b>	<b>1,06</b>
<b>Geschoßflächendichte netto</b>	<b>1,23</b>

Wohnnutzfläche gesamt m²	19.790
<b>Anzahl Wohneinheiten</b>	<b>135</b>
Wohnungsgrößen m²	-
Wohnungsgrößen Durchschnitt m²	146
Wohnungen/ha Grundstücksfl.	83,6
Wohnungen/ha Bezugsfl.	72,2

Rechtsform	Eigentum
Fremdnutzungen m²	0

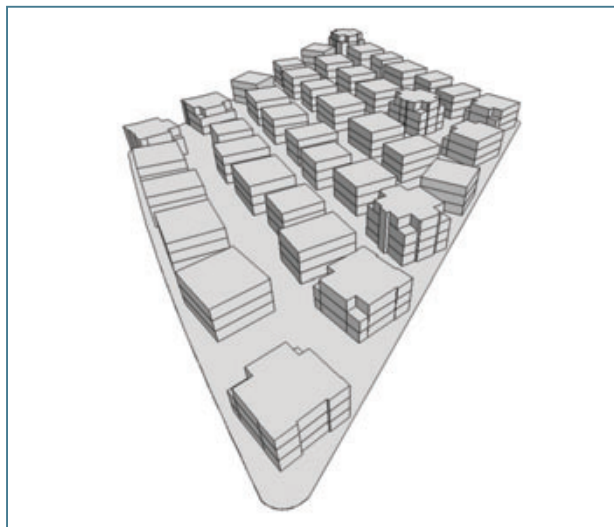
Freiraum gesamt m²	14.614
davon öffentlich %	100
davon teilöffentlich %	0
davon privat %	0
davon Kinderspielflächen %	1,5

Verkehrsfläche m²	2.990
Parken oberirdisch m²	454
Erschließungskosten/WE	mittel



Fertigstellung 1999

08/ De Bongerd (Amsterdam Noord, Moestuinaan)



**Kurzportrait**

De Bongerd ist ein Wohnquartier mit kleinteiligen Bauformen, ähnlich einer Gartensiedlung und zeigt sechs unterschiedliche Typen von Punkthäusern. Die Wohnstraßen sind verkehrsberuhigt, die Einzelhaus-Bebauungen kleinteilig und niedriggeschoßig (max. vier Geschöße). Innerhalb der Bebauung existieren schmale Freiflächen.

**Lage in der Stadt**

Die Siedlung liegt rund 9 km vom Stadtzentrum entfernt in einem Stadtteil am Zijkanal I mit seinen schmalen Grünzügen entlang des Wassers. Eine Busstation ist in ca. 300 m Entfernung erreichbar. Soziale Infrastruktur und Nahversorgung sind erst in noch zu realisierenden Bauabschnitten vorgesehen.

**Besondere Lagegunst**

Lage am Wasser, Nähe zu Grünräumen (nördlich des Kanals, demnächst über einen neuen Fahrradunnel zu erreichen). Weitere Grünräume sind entlang des Kanals geplant.

**Erfolgsvoraussetzungen**

Die Siedlung ist der erste Abschnitt einer „Gartenstadt des 21. Jahrhunderts“ (nach der Definition der Planer). Realisiert wurden 150 Wohnungen, das Gesamtkonzept beinhaltet 1.300 bis 1.400 Wohnungen (Miete und Kauf). Angestrebt wird eine soziale Durchmischung - dreißig Prozent der Wohnungen sind gefördert, zusätzliche Einrichtungen für ältere Menschen sind vorgesehen.

**Nutzungsqualität und Nutzungsflexibilität der Gebäude**

Die Wohnungen sind je nach Haustyp unterschiedlich orientiert. Die Dichte in Einzelhäusern mit zwei bis acht Wohnungen ist relativ hoch. Die Bebauung ist kleinteilig. Nutzungsflexibilität ist aufgrund der Bauformen (Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Mehrfamilienhäuser) nicht gegeben.

**Feiraumangebot und Freiraumqualität**

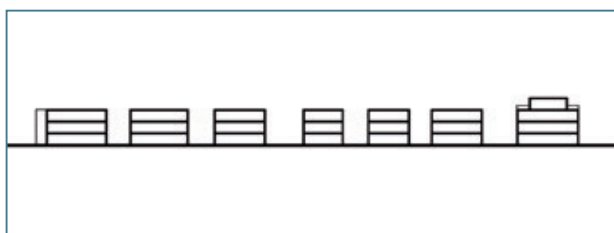
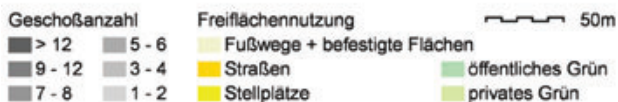
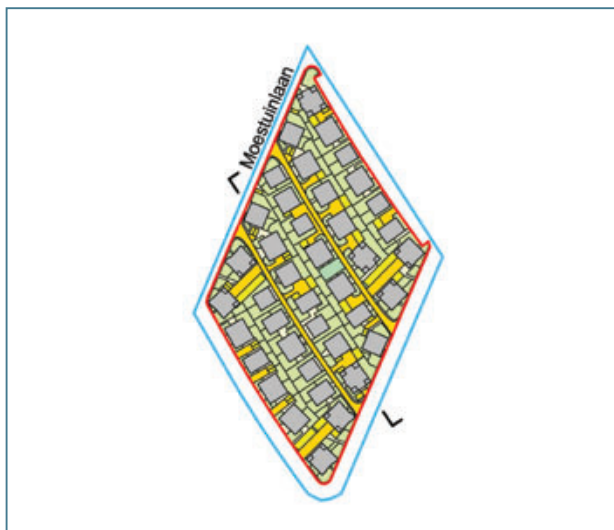
Die niedriggeschoßige Bebauung ermöglicht bei gleichzeitig hoher Dichte wenig individuellen Freiraum. Die Freiräume in den Abstandsflächen sind teilweise äußerst knapp bemessen. Hohe Präsenz des Autos durch ebenerdige Stellplätze. Ein kleiner gemeinschaftlich nutzbarer Spielplatz ist vorhanden. Besondere Aufenthaltsbereiche für Jugendliche gibt es nicht, allerdings sind die Freiräume am Kanal großzügig gestaltet.

**Nachbarschaftlichkeit, Gemeinschaftseinrichtungen**

Nachbarschaftlichkeit ist aufgrund der hohen Dichte gezwungenermaßen gegeben (Einsichtigkeit durch minimale Abstände zwischen den Häusern), jedoch auf die direkte Nachbarschaft begrenzt. Als Gemeinschaftseinrichtungen sind nur ein sehr kleiner Kinderspielplatz (bis sechs Jahre) und ein kleiner Platz vorhanden. Der Kanal bietet Infrastruktur für Hausboote.

**Stadtraumqualität**

Die verkehrsberuhigten Wohnstraßen haben eine gute Qualität.



## 08/ De Bongerd (Amsterdam Noord, Moestuinaan)



Bezugsfläche ha 2,52  
**Bauplatzfläche netto, ha 2,00**

Bebaute Fläche ha 0,72  
**Bebauungsgrad % 36**

Trakttiefe m 10,5-14,5  
 Erschließungsart DH, SP  
 Fassadenabstand mittel  
 Geschoßanzahl 3-4  
 Geschoßanzahl im Mittel 3,1

Bruttogeschoßfläche m² 22.000  
 davon Wohnen % 100  
 davon Arbeiten % 0  
 davon Dienstl. % 0

**Geschoßflächendichte brutto 0,87**  
**Geschoßflächendichte netto 1,10**

Wohnnutzfläche gesamt m² 17.000  
**Anzahl Wohneinheiten 151 (in 40 Häusern)**  
 Wohnungsgrößen m² 72-144  
 Wohnungsgrößen Durchschnitt 113  
 Wohnungen/ha Grundstücksfl. 76  
 Wohnungen/ha Bezugsfl. 60

Wohnungen mit Freifläche 151  
 davon mit Eigengarten % 84  
 davon Balkon, Loggia % 0  
 davon Terrasse % 16

Rechtsform Eigentum/Miete  
 Fremdnutzungen m² 0

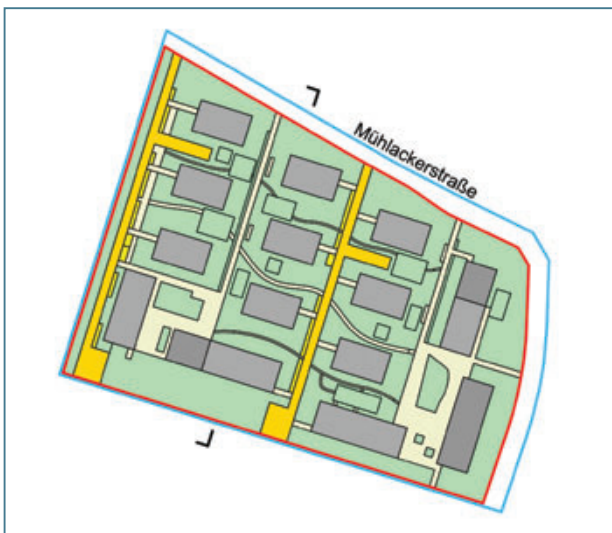
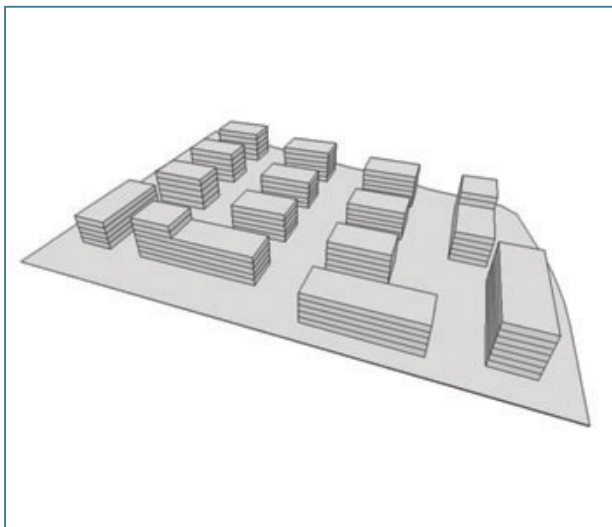
davon öffentlich % 0  
 davon teilöffentlich % 15  
 davon privat % 83  
 davon Kinderspielplätze % 2

Verkehrsfläche m² 2.800  
 Parken oberirdisch m² 1.100  
 Erschließungskosten/WE hoch  
 Stellplatzanzahl 174  
 Art der Parkierung Einzelg. + im Freien



Fertigstellung 2000  
 Planer Rudy Uytenhaak  
 Bauträger Stadt Amsterdam, ODP

09/ Siedlung Ruggächern (Zürich, Affoltern)



**Kurzportrait**

Die dicht bebaute Siedlung Ruggächern besteht aus Punkt- und Zeilenbauten entlang einer Bahnlinie. Die Gestaltung der einzelnen Gebäude mit ihren roten Backsteinfassaden ist einheitlich. Der Ausstattungsstandard ist hoch. Die Wohnungstypen sind vielfältig mit großzügigem Zuschnitt, die Gemeinschaftseinrichtungen sind attraktiv, es wird eine soziale Mischung angestrebt.

**Lage in der Stadt**

Das Entwicklungsgebiet Ruggächern in Zürich-Affoltern liegt etwa 8 km von der Stadtmitte entfernt. Eine Bushaltestelle und der S-Bahnhof Zürich Affoltern befinden sich unmittelbar südlich der Siedlung. Soziale Infrastruktur und erweiterte Nahversorgung sind in fußläufiger Nähe vorhanden. Ein Schulareal grenzt direkt an die Siedlung an.

**Besondere Lagegunst**

Durch den direkt im Süden gelegenen S-Bahnhof gibt es eine sehr gute Erschließung durch öffentlichen Verkehr.

**Erfolgsvoraussetzungen**

Die Siedlung Ruggächern setzt einen architektonisch eigenständigen Akzent zwischen der dichten Bebauung und den umgebenden Freiräumen. Es sind trotz hoher Qualität günstige Mietwohnungen vorhanden.

**Nutzungsqualität und Nutzungsflexibilität der Gebäude**

Das Quartier ist ausschließlich für Wohnnutzungen vorgesehen. Angestrebt wurde eine soziale Durchmischung nicht nur auf die ganze Siedlung bezogen, sondern auch hausweise. Die Wohnungen sind zweiseitig übereck und einseitig in alle vier Richtungen orientiert, im Erdgeschoß gibt es keine Wohnungen. Die Hälfte der 278 Wohnungen sind große Familienwohnungen mit 4 1/2 Zimmern. Zudem stehen älteren Personen und Alleinstehenden insgesamt 34 Wohnungen zur Verfügung. Zusätzlich werden individuell zumietbare Einzelzimmer angeboten. Ein Gebäude ist speziell auf die Bedürfnisse älterer Menschen ausgerichtet. Nutzungsflexibilität ist zum Teil durch die Gemeinschaftsnutzungen im EG und durch die mietbaren Einzelzimmer gegeben.

**Freiraumangebot und Freiraumqualität**

Jede Wohnung verfügt über einen privaten Freiraum (Loggia). Die Freiräume wurden großzügig und autofrei gestaltet. Die siedlungsbezogenen Außenräume bieten zwei Plätze und mehrere Spielplätze. Parkplätze liegen entlang der Siedlungsstraßen und in Tiefgaragen. Gemeinschaftsräume haben Bezug zum Freiraum. Aufenthaltsflächen für Jugendliche sind vorhanden.

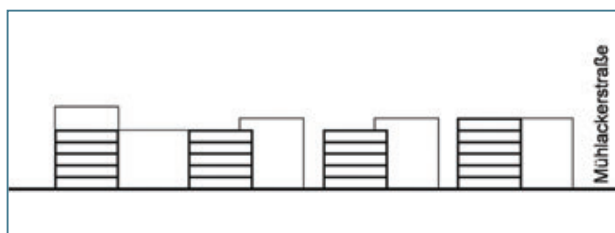
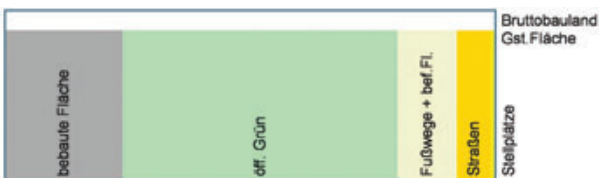
**Nachbarschaftlichkeit, Gemeinschaftseinrichtungen**

Nachbarschaftlichkeit ist sowohl in den Gebäuden (Spännertyp) als auch im Freiraum möglich. Besondere Einrichtungen wie Gemeinschaftsräume mit Küche, ein Pflege- und Wellnessbereich, eine Bibliothek mit Internet-Ecke und Gästezimmer im Erdgeschoß der Randbebauung sind vorhanden. Ein Kinderhort ergänzt das familienfreundliche Angebot.

**Stadtraumqualität**

Mit den offenen Randbereichen und den großzügigen Höfen zeigt die Siedlung ansprechende Raumqualitäten.

<b>Geschoßanzahl</b>	<b>Freiflächennutzung</b>	
■ > 12	■ Fußwege + befestigte Flächen	
■ 9 - 12	■ Straßen	
■ 7 - 8	■ Stellplätze	
■ 5 - 6	■ öffentliches Grün	
■ 3 - 4	■ privates Grün	
■ 1 - 2		



## 09/ Siedlung Ruggächern (Zürich, Affoltern)



Bezugsfläche ha 3,78  
**Bauplatzfläche netto, ha 3,38**

Bebaute Fläche ha 0,80  
**Bebauungsgrad % 24**

Trakttiefe m 16,5  
 Erschließungsart SP, LG  
 Fassadenabstand mittel  
 Geschoßanzahl 4-7  
 Geschoßanzahl im Mittel 5,9

Bruttogeschoßfläche m<sup>2</sup> 47.300  
 davon Wohnen % 99  
 davon Arbeiten % 0  
 davon Dienstl. % 1

**Geschoßflächendichte brutto 1,25**  
**Geschoßflächendichte netto 1,40**

Wohnnutzfläche gesamt m<sup>2</sup> 27.850  
**Anzahl Wohneinheiten 278**  
 Wohnungsgrößen m<sup>2</sup> 40-122  
 Wohnungsgrößen Durchschnitt 100  
 Wohnungen/ha Grundstücksfl. 82  
 Wohnungen/ha Bezugsfl. 74

Wohnungen mit Freifläche 278  
 davon mit Eigengarten % 0  
 davon Balkon, Loggia % 100  
 davon Terrasse % 0

Rechtsform Miete  
 Fremdnutzungen m<sup>2</sup> 1.000

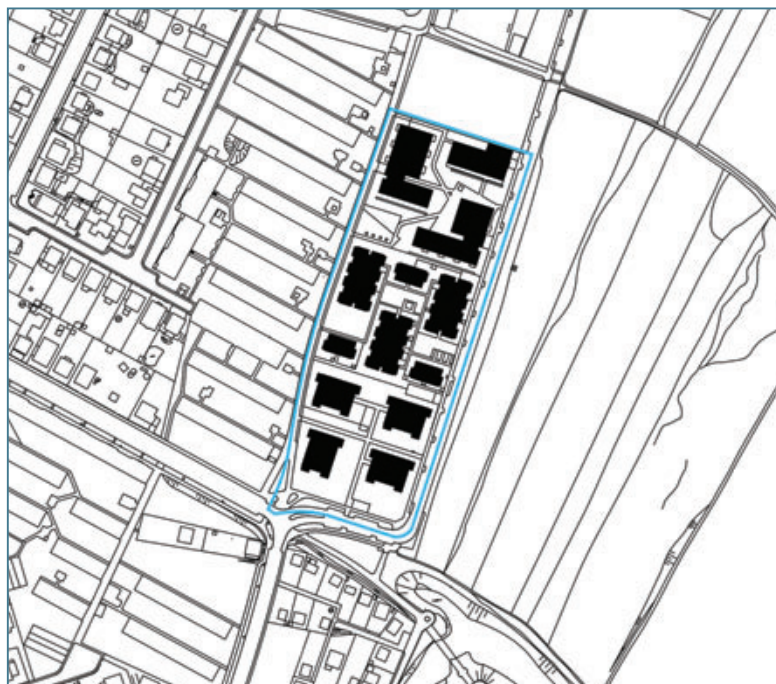
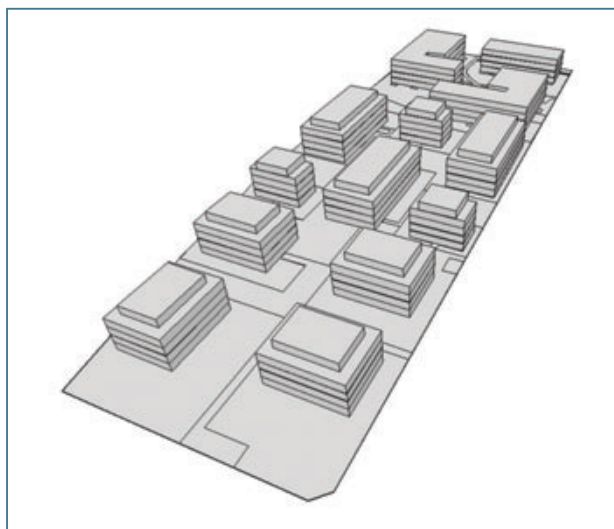
Freiraum gesamt m<sup>2</sup> 19.100  
 davon öffentlich % 0  
 davon teilöffentlich % 90  
 davon privat % 0  
 davon Kinderspielplätze % 10

Verkehrsfläche m<sup>2</sup> 5.570  
 Parken oberirdisch m<sup>2</sup> 420  
 Erschließungskosten/WE mittel  
 Stellplatzanzahl 210+22  
 Art der Parkierung TG + im Freien



Fertigstellung 2007  
 Planer Baumschlager/Eberle  
 Bauträger ABZ-Allg.Baugenoss.Zürich

10/ Wohnhäuser am Mühlweg (1210 Wien, Mühlweg 74-78 / Fritz-Kandl-Gasse 1-11)



**Kurzbeschreibung**

Das Siedlungsbeispiel ist ein mehrgeschöbiger Wohnbau in Form von „Stadtviellen“ mit kleinteiligen autofreien Freiräumen. Gebäude in Massivholz-bzw. Holz-Massiv-Mischbauweise. Wahl der Materialien zeigt Anspruch an energetische Qualitäten.

**Lage in der Stadt**

Am Nordrand Wiens im 21. Bezirk. Schnellbahn-Haltestelle (Strebersdorf) in 800 m, Straßenbahn- und Bushaltestellen in 500 m Entfernung. Anschluss zur A22 in 1000 m (Donauufer-Autobahn). Schulen, Kindergärten und Nahversorgung sind im Umfeld von 500-1000 m im Ortsteil Strebersdorf vorhanden.

**Besondere Lagegunst**

Das Projekt liegt unmittelbar an einem Grüngürtel im Osten (Marchfeldkanal) und an einer verkehrsberuhigten Straße im Westen (Mühlweg).

**Erfolgsvoraussetzungen**

Baurägerwettbewerb auf drei Parzellen mit dem Thema „mehrgeschöbige Holzbauweise“ in Niedrigenergie bzw. Passivhausstandard.

**Nutzungsqualität und Nutzungsflexibilität der Gebäude**

Die Wohnungen sind je nach Lage im Gebäude ein- bis dreiseitig in unterschiedliche Richtungen orientiert. Nutzungsflexibilität ist aufgrund der geringen Grundflächen und der Geschöbhhöhen nicht gegeben.

**Freiraumangebot und Freiraumqualität**

Der siedlungsbezogene Freiraum weist eine kleinstrukturierte Raumbildung auf. Das gesamte Spektrum von öffentlichen bis privaten Freiräumen ist vorhanden (bzw. realisierbar). Das Verhältnis zwischen diesen ist auf den drei Parzellen unterschiedlich gewichtet. Kleinere gemeinschaftlich nutzbare Freiräume sind vorhanden.

**Nachbarschaftlichkeit, Gemeinschaftseinrichtungen**

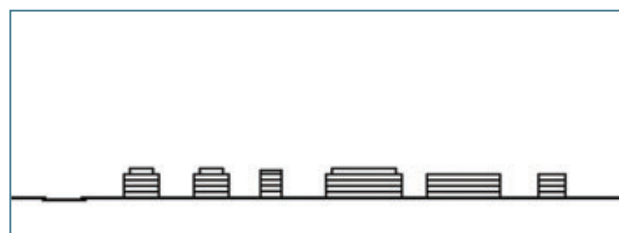
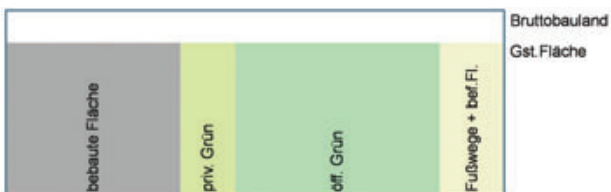
Möglichkeit zur Nachbarschaftlichkeit ist aufgrund der inneren Erschließung (geringe Anzahl an Wohnungen an einem Hauszugang) und des Freiraumangebots gegeben. Es sind keine Aufenthaltsmöglichkeiten für Jugendliche vorhanden, sowie mit Ausnahme eines Bauplatzes nur vorgeschriebene Gemeinschaftseinrichtungen (Kinderwagenraum, Fahrradraum, Einlagerungsräume).

**Stadtraumqualität**

Innerhalb des Blocks autofrei. Durchlässigkeit für FußgängerInnen in Richtung Grüngürtel gegeben.



<b>Geschoßanzahl</b>	<b>Freiflächennutzung</b>	50m
■ > 12	■ Fußwege + befestigte Flächen	[Scale bar: 50m]
■ 9 - 12	■ Straßen	
■ 7 - 8	■ Stellplätze	
■ 5 - 6	■ öffentliches Grün	
■ 3 - 4	■ privates Grün	
■ 1 - 2		



## 10/ Wohnhäuser am Mühlweg (1210 Wien, Mühlweg 74-78 / Fritz-Kandl-Gasse 1-11)



Bezugsfläche ha 2,57  
**Bauplatzfläche netto, ha 2,14**

Bebaute Fläche ha 0,75  
**Bebauungsgrad % 35**

Trakttiefe m 12-22  
 Erschließungsart LG, MG, zentral

Geschoßanzahl 3+T / 4+T  
 Geschoßanzahl im Mittel 4,0  
 Fassadenabstand mittel  
 Bruttogeschoßfläche m<sup>2</sup> 30.000  
 davon Wohnen % 100  
 davon Arbeiten % 0  
 davon Dienstl. % 0

**Geschoßflächendichte brutto 1,17**  
**Geschoßflächendichte netto 1,40**

Wohnnutzfläche gesamt m<sup>2</sup> 22.526  
**Anzahl Wohneinheiten 252**  
 Wohnungsgrößen m<sup>2</sup> 60-130  
 Wohnungsgrößen Durchschnitt 89  
 Wohnungen/ha Grundstücksfl. 118  
 Wohnungen/ha Bezugsfl. 98

Wohnungen mit Freifläche 252  
 davon mit Eigengarten % 22  
 davon Balkon, Loggia % 68  
 davon Terrasse % 10

Rechtsform Miete/Eigentum  
 Fremdnutzungen m<sup>2</sup> 0

Freiraum gesamt m<sup>2</sup> 14.150  
 davon öffentlich % 0  
 davon teilöffentlich % 68  
 davon privat % 22

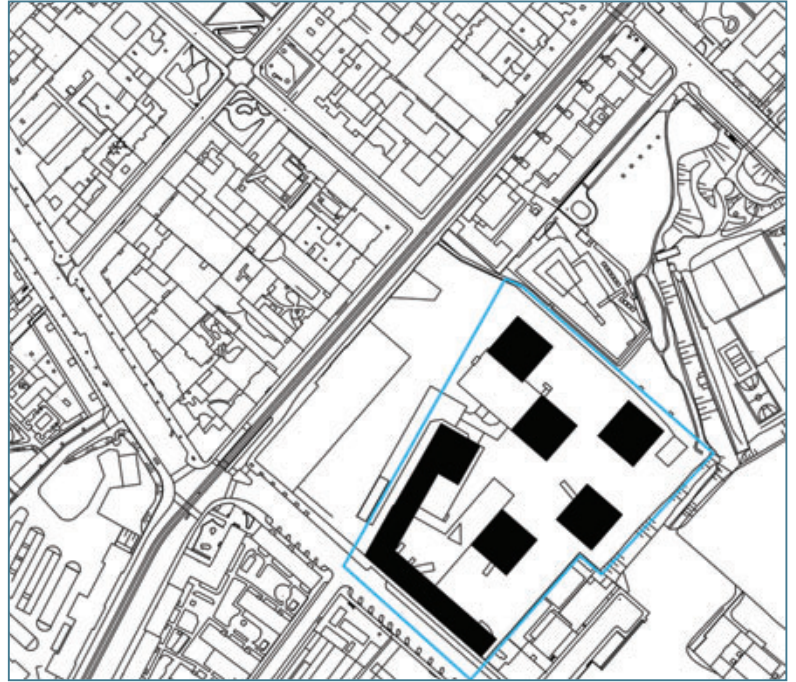
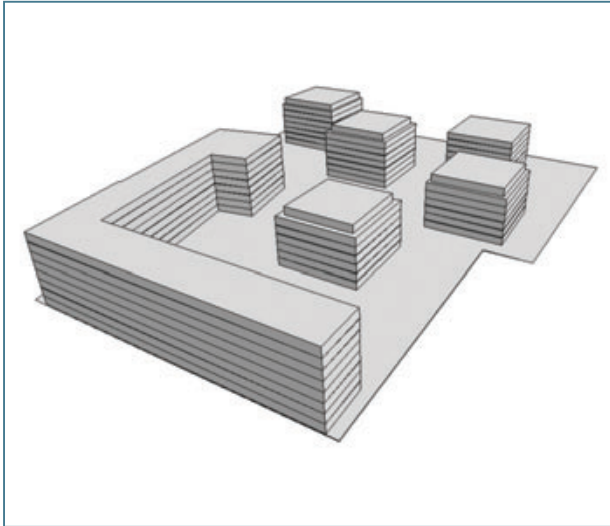
davon Kinderspielplätze % 10

Verkehrsfläche m<sup>2</sup> 0  
 Parken oberirdisch m<sup>2</sup> 0  
 Erschließungskosten/WE gering  
 Stellplatzanzahl 252  
 Art der Parkierung Tiefgarage

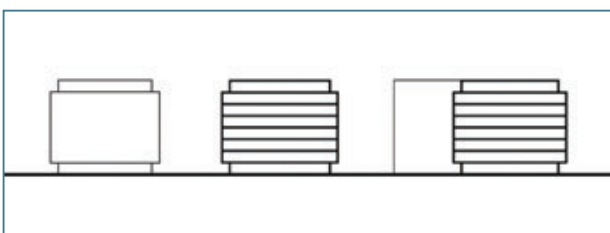
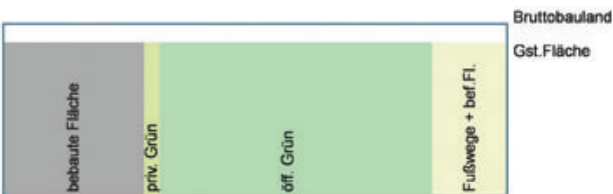


Fertigstellung 2006/07  
 Planer H. Kaufmann, Riess,  
 D. Untertrifaller  
 Bauträger BWS, Arwag, BAI





<b>Geschoßanzahl</b>	<b>Freiflächennutzung</b>	50m
■ > 12	■ Fußwege + befestigte Flächen	50m
■ 9 - 12	■ Straßen	
■ 7 - 8	■ Stellplätze	
■ 5 - 6	■ öffentliches Grün	
■ 3 - 4	■ privates Grün	



**Kurzportrait**

Sechs Punkthäuser in einem parkartig gestaltetem Areal, das durch eine L-förmige Randbebauung von der Straße abgeschirmt wird. Die Bebauung mit Wohnnutzung, Kindergarten und Geschäften grenzt im Nordwesten an eine „Stadtwildnis“ und setzt diese durch die Art der Gestaltung fort. Die Baukörper scheinen schwebend, da sie auf verglasten oder freien Erdgeschoßen aufgelagert sind. Der Eindruck der durchgängigen Landschaft bleibt erhalten.

**Lage in der Stadt**

Das Projekt südöstlich des Wiener Stadtzentrums (Entfernung 4 km) ist Teil einer Bebauung des Areals der ehemaligen Schlachthofgründe St. Marx. Es zählt zur „inneren Stadterweiterung“ Wiens. Entfernungen: Straßenbahn und Bus 100-200 m, U-Bahn 600 m. Die MIV-Erschließung erfolgt über Zufahrten an zwei Seiten des Areals. Die soziale Infrastruktur und erweiterte Nahversorgung in der westlich gelegenen Verkehrsstraße und bei der U-Bahnstation entspricht der innerstädtischen Situation.

**Besondere Lagegunst**

Innenstadtlage. Eine topographisch erhöhte Lage gegenüber dem Gebiet im Nordwesten, welches als „Stadtwildnis“ Naherholungsfunktion erfüllt.

**Erfolgsvoraussetzungen**

Das Karree St. Marx C wurde mit drei verschiedenen ArchitektInnenteams auf Basis eines städtebaulichen Leitprojektes realisiert (Bauträgerwettbewerb). Noch wirkt die stark befahrene Schlachthausgasse westlich des Karrees auf die Siedlung ein. Doch soll die Wohnbebauung durch einen Baublock mit Büro- und Geschäftsbereichen abgeschirmt werden.

**Nutzungsqualität und Nutzungsflexibilität der Gebäude**

Die Wohnungen sind an allen Seiten zu den Grünflächen hin orientiert. Alle Wohnungen haben geräumige Balkone, ein großer Teil der Wohnungen ist über das Gebäude-Eck situiert. Im Erdgeschoß der L-förmigen Randbebauung ist eine große Einheit für eine Wohngemeinschaft untergebracht. Ein Kindergarten ist in der Anlage vorhanden, ebenso drei Geschäfte. Die zentrale Erschließungszone ist gut belichtet. Nutzungsflexibilität ist im Erdgeschoß aufgrund der hohen Geschoßhöhe und der Gebäudetiefe gegeben.

**Freiraumangebot und Freiraumqualität**

In der gesamten Bebauung herrscht ein angenehmes Verhältnis zwischen Gebäudevolumen und Freiräumen. Private Freiräume wie Balkone sind vorhanden. Das Siedlungsbeispiel weist einen hohen Durchgrünungsgrad auf, ist für die Öffentlichkeit durchlässig und bietet für Jugendliche großzügige Aufenthaltsflächen.

**Nachbarschaftlichkeit, Gemeinschaftseinrichtungen**

Nachbarschaftlichkeit ist durch großzügige Gemeinschaftseinrichtungen (Kinderspielflächen) sowie durch das siedlungsbezogene Freiraumangebot zu erwarten. In den Punkthäusern ist das gesamte Erdgeschoß für Gemeinschaftseinrichtungen vorbehalten.

**Stadtraumqualität**

Die gesamte Anlage ist ein öffentlich zugänglicher FußgängerInnenbereich und schließt an die naturparkähnliche „Stadtwildnis“ an.

## 11/ Karree St. Marx C (1030 Wien, Erne Seder Gasse 2-8 / Viehmarktgassee 1A-1B)



Bezugsfläche ha 2,94  
**Bauplatzfläche netto, ha 2,67**

Bebaute Fläche ha 0,76  
**Behauungsgrad % 28**

Trakttiefe m 15/28-30  
 Erschließungsart Spänner/zentral  
 Fassadenabstand groß  
 Geschoßanzahl 6-9  
 Geschoßanzahl im Mittel 7,2

Bruttogeschoßfläche m<sup>2</sup> 55.000  
 davon Wohnen % 96  
 davon Arbeiten % 2  
 davon Dienstl. % 2

**Geschoßflächendichte brutto 1,87**  
**Geschoßflächendichte netto 2,06**

Wohnnutzfläche gesamt m<sup>2</sup> 35.355  
**Anzahl Wohneinheiten 406**  
 Wohnungsgrößen m<sup>2</sup> 41-112  
 Wohnungsgrößen Durchschnitt 87  
 Wohnungen/ha Grundstücksfl. 152  
 Wohnungen/ha Bezugsfl. 138

Wohnungen mit Freifläche 406  
 davon mit Eigengarten % 0  
 davon Balkon, Loggia % 95  
 davon Terrasse % 5

Rechtsform Miete  
 Fremdnutzungen m<sup>2</sup> 1.110

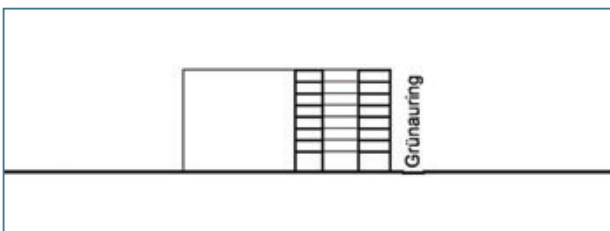
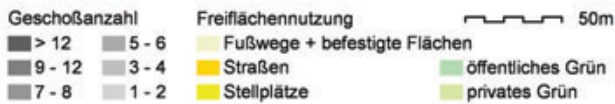
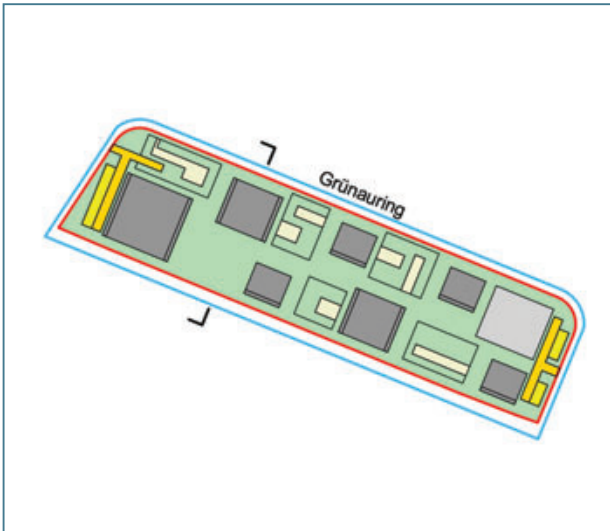
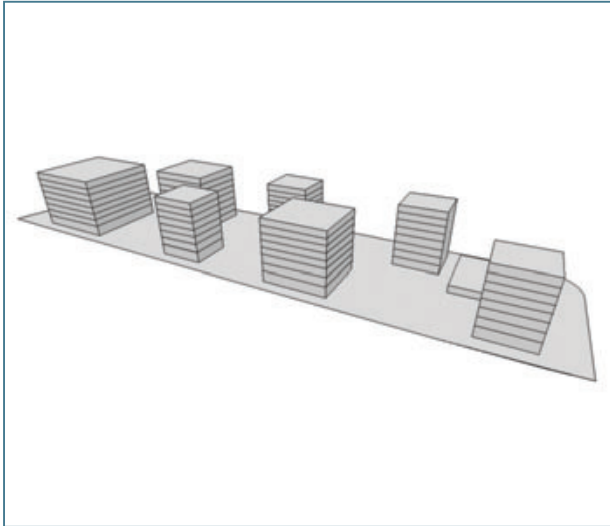
Freiraum gesamt m<sup>2</sup> 19.072  
 davon öffentlich % 0  
 davon teilöffentlich % 92  
 davon privat % 3  
 davon Kinderspielplätze % 5

Verkehrsfläche m<sup>2</sup> 0  
 Parken oberirdisch m<sup>2</sup> 0  
 Erschließungskosten/WE gering  
 Stellplatzanzahl 430  
 Art der Parkierung Tiefgaragen



Fertigstellung 2010  
 Planer Prohazka, Querkraft  
 Geiswinkler & Geiswinkler  
 Bauträger ÖSW, Bauhilfe, Sozialbau

12/ Wohnsiedlung Werdwies (Zürich, Grünauring / Bändlistraße)



**Kurzportrait**

Die Wohnsiedlung Werdwies ist eine Siedlung mit vier freistehenden 8-geschoßigen Punkthäusern und drei Gebäuden mit Lichthöfen, entstanden nach Abbruch einer Siedlung der 1950er Jahre. Sie hat hohe Nutzungsqualität aufgrund der integrierten Versorgungseinrichtungen und des öffentlich geförderten Wohnraums.

**Lage in der Stadt**

Der Stadtteil Grünaau liegt knapp 6 Kilometer vom Hauptbahnhof Zürich entfernt, nahe dem Fluss Limmat. Die Wohnsiedlung Werdwies ist gut mit ÖV erschlossen (Straßenbahn und Bus 20 m; S-Bahnhof 600 m). Die Dichte des Stadtteils ermöglicht soziale Infrastruktur und Nahversorgung in fußläufiger Umgebung.

**Besondere Lagegunst**

Sehr gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln erschlossen. Nähe zum Naherholungsgebiet an der Limmat.

**Erfolgsvoraussetzungen**

Die Wohnsiedlung Werdwies ist Ergebnis eines Architekten-Wettbewerbs und des Engagements eines Wohnbauunternehmens. An den Bau wurden hohe energetische Anforderungen gestellt und eine Annäherung an Passivhaus-Standards erreicht. Innovatives Realisierungskonzept, das auch eine identitätsstiftende Zwischennutzung (künstlerische Interventionen) am Übergang von der vorherigen zum Abriss bestimmten Bebauung zum Neubau inkludierte.

**Nutzungsqualität und Nutzungsflexibilität der Gebäude**

Ein großer Teil der insgesamt 152 Wohnungen ist über Eck angeordnet, sie verfügen damit immer über mindestens zwei Blickrichtungen in die Stadt. Die Gebäude sind so versetzt, dass eine besonders günstige Belichtung und geringe Verschattung gegeben ist. Die Erdgeschoßzone integriert ein Bistro, einen Supermarkt, einen Kindergarten und eine Kinderkrippe sowie kleine Dienstleistungsbetriebe und Ateliers - die Nutzungsflexibilität ist gegeben.

**Freiraumangebot und Freiraumqualität**

Alle Wohnungen verfügen über Loggien. Die siedlungsbezogenen Freiräume haben aufgrund ihrer Lage einen öffentlichen Charakter. Im öffentlichen Freiraum ist die Aufenthaltsqualität hoch. Für Kinder und Jugendliche gibt es Spielgeräte in den Freiflächen. PKW-Abstellplätze und Fahrradabstellmöglichkeiten sind in der Tiefgarage und auf einer eingeschößig überdachten Parkfläche vorhanden.

**Nachbarschaftlichkeit, Gemeinschaftseinrichtungen**

Nachbarschaftlichkeit ist in den Eingangshallen möglich. Es gibt Gemeinschaftsräume und Musikzimmer in der Siedlung. In den Punkthäusern wurde jedes Geschoß mit einem schallisolierten Musikzimmer ausgestattet.

**Stadtraumqualität**

Die fußläufige Durchlässigkeit der Erdgeschoßzone mit den gewerblichen Nutzungen und die Straßenräume bieten gute Raumqualitäten im Stadtteil.

## 12/ Wohnsiedlung Werdwies (Zürich, Grünauring / Bändlistraße)



Bezugsfläche ha	2,04
<b>Bauplatzfläche netto, ha</b>	<b>1,69</b>
Bebaute Fläche ha	0,49
<b>Bebauungsgrad %</b>	<b>29</b>
Trakttiefe m	17-37
Erschließungsart	SP
Fassadenabstand	groß
Geschoßanzahl	1-8
Geschoßanzahl im Mittel	6,4
Bruttogeschoßfläche m²	31.300
davon Wohnen %	-
davon Arbeiten %	-
davon Dienstl. %	-
<b>Geschoßflächendichte brutto</b>	<b>1,53</b>
<b>Geschoßflächendichte netto</b>	<b>1,85</b>
Wohnnutzfläche gesamt m²	16.430
<b>Anzahl Wohneinheiten</b>	<b>152</b>
Wohnungsgrößen m²	66-154
Wohnungsgrößen Durchschnitt	108
Wohnungen/ha Grundstücksfl.	90
Wohnungen/ha Bezugsfl.	75
Wohnungen mit Freifläche	152
davon mit Eigengarten %	0
davon Balkon, Loggia %	100
davon Terrasse %	0
Rechtsform	Miete
Fremdnutzungen m²	2.030
Freiraum gesamt m²	13.680
davon öffentlich %	0
davon teilöffentlich %	51
davon privat %	26
davon Kinderspielplätze %	23
Verkehrsfläche m²	580
Parken oberirdisch m²	340
Erschließungskosten/WE	mittel
Stellplatzanzahl	-
Art der Parkierung	TG + im Freien



Fertigstellung  
Planer  
Bauträger

2007  
Adrian Streich  
Stadt Zürich



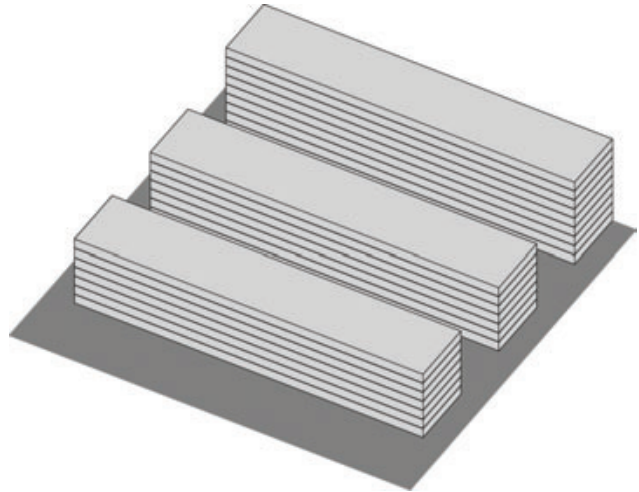
3a/ ZEILENBEBAUUNG 2-4 GESCHOSSE



Charakteristik:  
Langgestreckte schmale Baukörper  
mit geringen Abständen  
EG-Wohnungen mit Gärten

2-4 Geschoße

Bebaute Fläche	34-44 %			
Gebäudeabstand	12 m			
Trakttiefe	6-20 m			
Geschoßanzahl	1-2	2+T	3	3+T
GFD	<1,0	1,3	1,4	1,8
Whg./ha	<100	110	120	140



Die zeilenförmige Bebauung mit schmalen Baukörpern eignet sich sowohl für Reihenhäuser als auch für Geschosßbauten. Wichtig erscheint eine entsprechend situierte Freifläche („Lücke“).

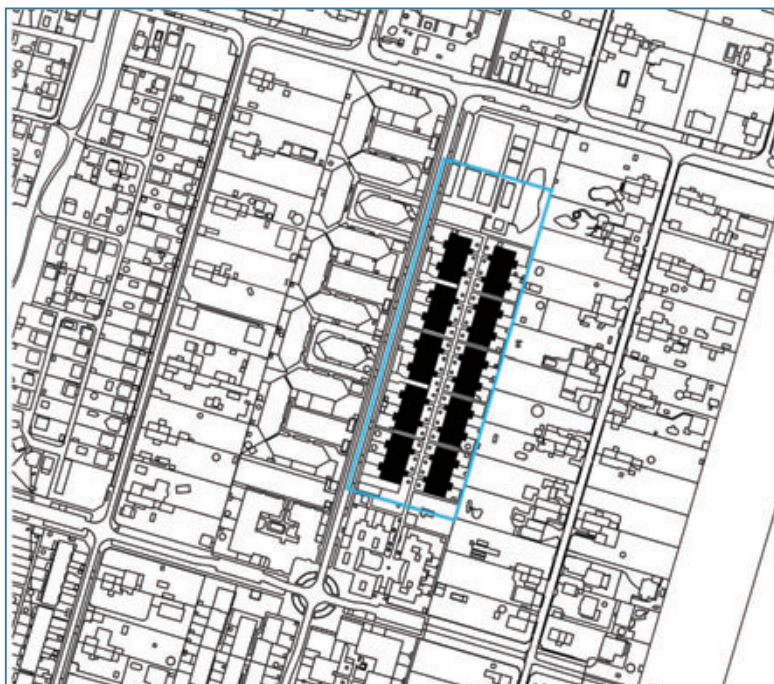
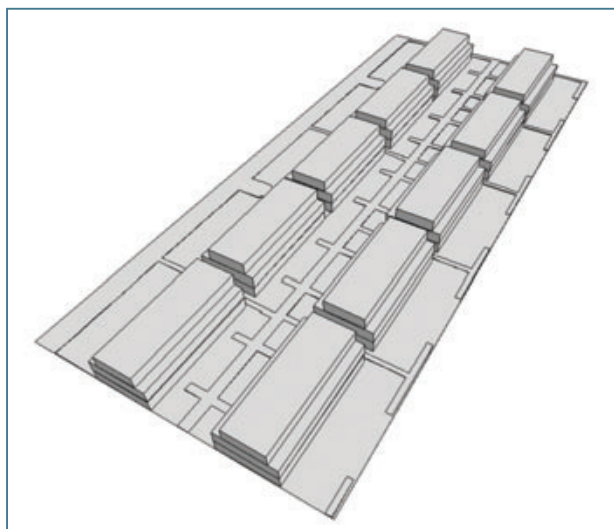
Reihenhäuser haben einfamilienhausähnliche Wohnqualitäten bei geringerem Grundverbrauch statt bei Einfamilienhäusern.

Schmale Baukörper ermöglichen querdurchlüftete Wohnungen.

Nachteile können sein: Einsichtprobleme bei geringen Gebäudeabständen, Zusammenfallen von Erschließungsseite und Privat(garten)seite.

Art der Erschließung:	bei Reihenhäusern direkt sonst Spänner oder Laubengang
Vorzugsweise Orientierung:	Süd, West
Erdgeschoßeignung für Fremdnutzungen:	nein
Eignung für Wohnungsvielfalt:	ja
Eignung für private Freiräume:	ja
Privatheit (Einsichtschutz):	eingeschränkt
Bauplatzgröße	> 1 ha
Bauplatzbreite	> 100 m
Bauplatztiefe	ca. 60 m bei drei Zeilen
Öffentlicher Freiraum:	situationsabhängig
Freiraumqualität:	gut
Parkierung:	Tiefgarage(n)

13/ An den alten Schanzen (1220 Wien, Soldanellenweg 4)



**Kurzportrait**

Die zweieilige Wohnhausanlage mit Reihenhauscharakter besteht aus zehn gleichen Blöcken zu drei Geschossen. Die Wohnungen im Erdgeschoß haben eigene Gärten vorge- lagert. Jene im Obergeschoß verfügen über Balkone und jene im Dachgeschoß über Terrassen. Das Siedlungsbeispiel ist Teil einer größeren Bebauung, zu der ein gemeinsamer Kinderspielplatz sowie eine gemeinsame Tiefgarage gehören.

**Lage in der Stadt**

Das Projekt ist Teil einer Stadterweiterung am nordöstlichen Stadtrand auf freien für das Marchfeld typischen langen und schmalen Flurstreifen inmitten von Einfamilienhausbebauungen. Die Anlage ist an einer Seite durch eine Verkehrsstraße erschlossen. Dort befindet sich ebenfalls eine Buslinie. Der Ortskern von Aspern mit sozialer Infrastruktur (Schulen) und Nahversorgung ist rund 900 m entfernt.

**Besondere Lagegunst**

Im Norden des Siedlungsbeispiels liegt ein öffentlicher Park mit Kinder- und Jugendspiel- flächen.

**Erfolgsvoraussetzungen**

Beispiel für eine dichte Stadtrandsiedlung mit geringer Bauhöhe und hohem Grünanteil.

**Nutzungsqualität und Nutzungsflexibilität der Gebäude**

Alle 110 Wohnungen sind ost-west-orientiert und verfügen über private Freiräume (Ei- gengärten, Balkone, Dachterrassen). Die Erdgeschoßwohnungen haben Einfamilien-Rei- henhausqualität. Aus allen Wohnungen ist der Blick auf Grünflächen möglich. Das Siedlungsbeispiel ist aufgrund des Reihenhauscharakters wenig flexibel für andere Nut- zungen.

**Freiraumangebot und Freiraumqualität**

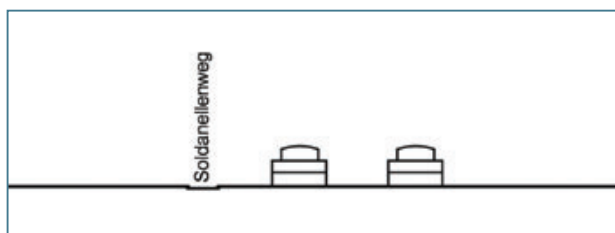
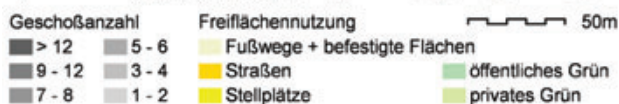
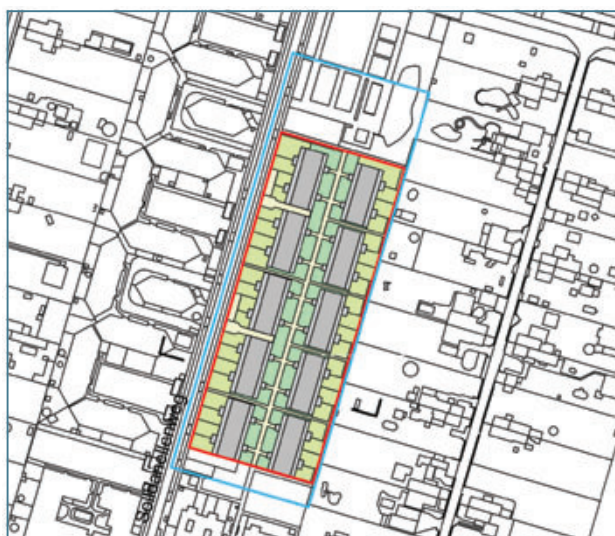
Der siedlungsbezogene Freiraum zwischen den Hauszeilen mit den Hauszugängen bie- tet Aufenthaltsqualität und Bewegungsraum für Kinder. Die zweieilige Anlage aus zehn gleichen Blöcken ist in der Mitte durch einen Fußweg erschlossen, dazwischen führen Querwege zur Straße.

**Nachbarschaftlichkeit, Gemeinschaftseinrichtungen**

Gemeinschaftseinrichtungen sind keine vorhanden. Die Nachbarschaftlichkeit wird durch die aneinander grenzenden Gärten erleichtert. Aufenthaltsflächen für Jugendliche gibt es im angrenzenden Park.

**Stadtraumqualität**

Eine öffentliche Durchlässigkeit durch die mittlere Erschließung ist gegeben, hat jedoch aufgrund der reinen Wohnnutzung nur siedlungsbezogene Funktion.



13/ An den alten Schanzen (1220 Wien, Soldanellenweg 4)



Bezugsfläche ha 1,63  
**Bauplatzfläche netto, ha 1,13**

Bebaute Fläche ha 0,48  
**Bebauungsgrad % 42**

Trakttiefe m 14,5  
 Erschließungsart Spänner  
 Fassadenabstand mittel  
 Geschoßanzahl 2+T  
 Geschoßanzahl im Mittel 2,6

Bruttogeschoßfläche m² 12.380  
 davon Wohnen % 100  
 davon Arbeiten % 0  
 davon Dienstl. % 0

**Geschoßflächendichte brutto 0,76**  
**Geschoßflächendichte netto 1,10**

Wohnnutzfläche gesamt m² 9.000  
**Anzahl Wohneinheiten 110**  
 Wohnungsgrößen m² 60-100  
 Wohnungsgrößen Durchschnitt 82  
 Wohnungen/ha Grundstücksfl. 98  
 Wohnungen/ha Bezugsfl. 68

Wohnungen mit Freifläche 110  
 davon mit Eigengarten % 36  
 davon Balkon, Loggia % 37  
 davon Terrasse % 27

Rechtsform Eigentum  
 Fremdnutzungen m² 0

Freiraum gesamt m² 6.480  
 davon öffentlich % 0  
 davon teilöffentlich % 51  
 davon privat % 49  
 davon Kinderspielplätze % 0

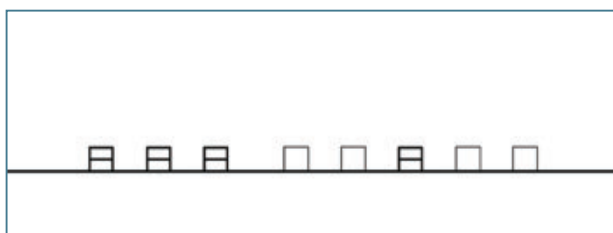
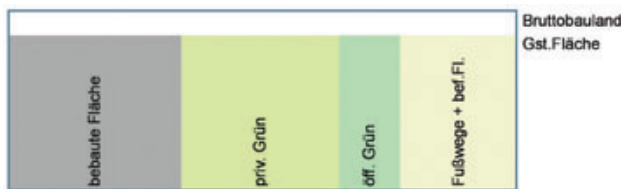
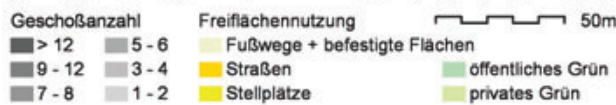
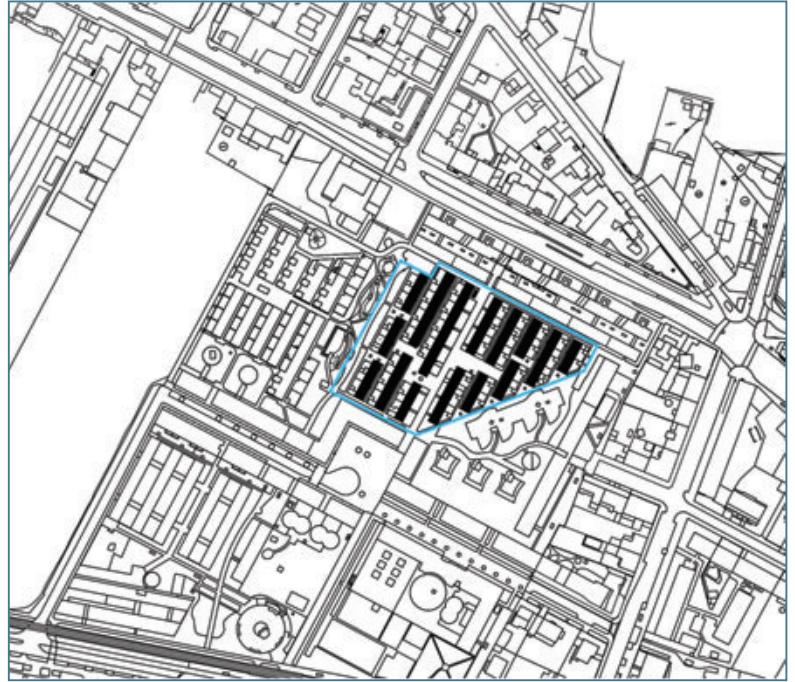
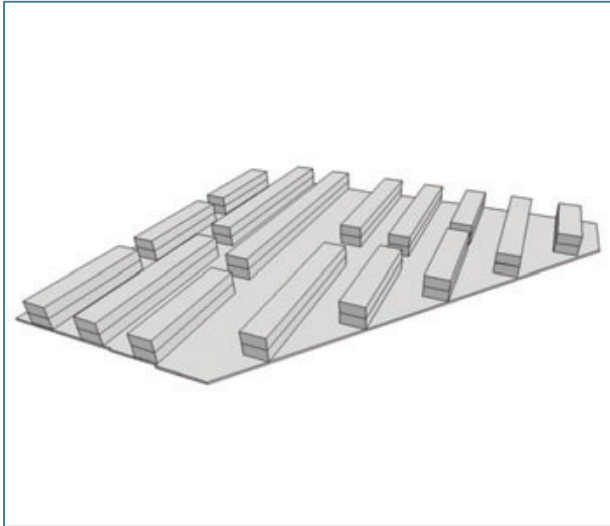
Verkehrsfläche m² 0  
 Parken oberirdisch m² 0  
 Erschließungskosten/WE gering  
 Stellplatzanzahl 110  
 Art der Parkierung Tiefgarage



Fertigstellung 1994  
 Planer Marschalek, Ladstätter  
 Bauträger Wohnungseigentum



14/ Erzherzog-Karl-Stadt B (1220 Wien, Annie-Rosar-Weg 1-3)



**Kurzportrait**

Das Siedlungsbeispiel ist eine zeilenförmige Bebauung mit schmalen Baukörpern. Es besteht aus einer zweigeschoßigen Reihenhausbauung mit geringen Trakttiefen und geringen Abständen. Sowohl die Wohnungen im Erdgeschoß, als auch die Obergeschoßwohnungen verfügen über Eigengärten (auf Ergeschoß-Niveau mit direkten Zugängen von den Obergeschoßwohnungen in die Eigengärten). Die urbane Qualität liegt ausschließlich im Umfeld und der Nähe zum Zentrum des Quartiers.

**Lage in der Stadt**

Die Wohnhausanlage ist ein Teil der so genannten Erzherzog-Karl-Stadt im 22. Wiener Gemeindebezirk. Die Bushaltestelle ist rund 100 m entfernt, die Straßenbahnhaltestellen sind rund 300 m entfernt. Soziale Infrastruktur (Kindergärten, Volksschule) und Nahversorgung für den täglichen Bedarf sind im Quartier und im Nahen Ortszentrum Aspern vorhanden. Die Erzherzog-Karl-Stadt ist ein autofreier Bereich für FußgängerInnen mit einer Fläche von rund zehn Hektar.

**Besondere Lagegunst**

Geschützte Lage hinter Zeilenbauten, welche die Lärmmissionen der nahe gelegenen Straße blockieren. Teil eines größeren städtebaulichen Entwicklungsgebietes.

**Erfolgsvoraussetzungen**

Das Siedlungsbeispiel zeigt, wie die Wohnqualität eines Einfamilienhauses in einer dichten Reihenhaussiedlung realisiert werden kann.

**Nutzungsqualität und Nutzungsflexibilität der Gebäude**

Ausschließlich Wohnnutzung. Die Wohnungen sind alle zum eigenen Garten hin orientiert. Die Ost-West-Ausrichtung bietet gute Wohnqualität. Die Wohnungen sind nicht als Maisonnetten organisiert, sondern in einer Ebene. Nutzungsflexibilität wurde offensichtlich nicht angestrebt.

**Freiraumangebot und Freiraumqualität**

Keine Angebote an gemeinschaftlich nutzbaren Freiräumen neben den notwendigen Erschließungswegen. Die privaten Gärten bieten jedoch viel Grünraum. Aufenthaltsflächen für Jugendliche sind nicht im Siedlungsbeispiel, jedoch in der unmittelbaren Umgebung vorhanden.

**Nachbarschaftlichkeit, Gemeinschaftseinrichtungen**

Nachbarschaftlichkeit ist gut möglich, da alle Wohnungen über einen Eigengarten verfügen und dadurch die direkte Nachbarschaftlichkeit gefördert wird. Gemeinschaftseinrichtungen sind keine vorhanden.

**Stadtraumqualität**

Die Anlage vermittelt insgesamt einen monofunktionalen Gesamteindruck, jedoch ist durch die Autofreiheit eine öffentliche Durchwegung gegeben.

## 14/ Erzherzog-Karl-Stadt B (1220 Wien, Annie-Rosar-Weg 1-3)



Bezugsfläche ha 1,13  
**Bauplatzfläche netto, ha 0,98**

Bebaute Fläche ha 0,33  
**Bebauungsgrad % 34**

Trakttiefe m 6,1  
 Erschließungsart RH, direkt  
 Fassadenabstand gering  
 Geschoßanzahl 2  
 Geschoßanzahl im Mittel 2

Bruttogeschoßfläche m<sup>2</sup> 6.542  
 davon Wohnen % 100  
 davon Arbeiten % 0  
 davon Dienstl. % 0

**Geschoßflächendichte brutto 0,58**  
**Geschoßflächendichte netto 0,66**

Wohnnutzfläche gesamt m<sup>2</sup> 5.113  
**Anzahl Wohneinheiten 77**  
 Wohnungsgrößen m<sup>2</sup> 64-87  
 Wohnungsgrößen Durchschnitt 66  
 Wohnungen/ha Grundstücksfl. 79  
 Wohnungen/ha Bezugsfl. 68

Wohnungen mit Freifläche 77  
 davon mit Eigengarten % 100  
 davon Balkon, Loggia % 0  
 davon Terrasse % 0

Rechtsform Miete  
 Fremdnutzungen m<sup>2</sup> 0

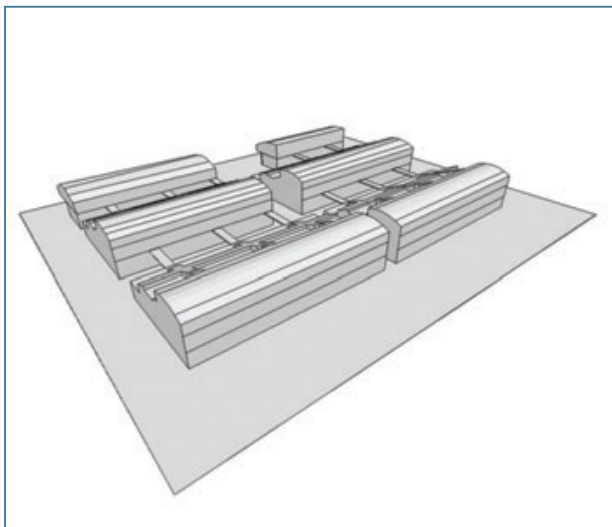
Freiraum gesamt m<sup>2</sup> 6.500  
 davon öffentlich % 53  
 davon teilöffentlich % 0  
 davon privat % 45  
 davon Kinderspielfläche % 2

Verkehrsfläche m<sup>2</sup> 0  
 Parken oberirdisch m<sup>2</sup> 0  
 Erschließungskosten/WE mittel  
 Stellplatzanzahl 77  
 Art der Parkierung Tiefgarage



Fertigstellung 1998  
 Planer Katzberger, Loudon  
 Bauträger Neues Leben

15/ Beddington Zerobed (London, Beddington)



**Kurzportrait**

Beddington Zerobed ist ein Quartier aus sechs ein- bis 3-geschoßigen Zeilenbauten. Das Siedlungsbeispiel verbindet bestmöglich Wohnen und Arbeiten mit Ökologie, um Lebensqualität zu schaffen. Die hohe Dichte niedriggeschoßiger „Townhouses“ steht für eine „Neue englische Gartenstadt“. Das Gemeinschaftsgebäude „Bedzed Pavillon“ hat regionale Bedeutung.

**Lage in der Stadt**

Beddington Zerobed liegt im Borough of Sutton, 14 km vom Londoner Stadtzentrum entfernt. Die Bushaltestelle befindet sich unmittelbar vor der Siedlung, die Schnellbahnstation ist 600 m entfernt. „Grüne Fahrpläne“ und Carsharing fördern eine neue Mobilität. Ein Supermarkt ist 2 km entfernt, ein lokaler Gärtnermarkt ergänzt an zwei Tagen pro Woche die Nahversorgung.

**Besondere Lagegunst**

Erholungsgebiet im Nord-Osten.

**Erfolgsvoraussetzungen**

Beddington Zerobed wurde nach einer Bodensanierung auf dem Grundstück einer früheren Müllverwertungsanlage errichtet. Ziel ist heute das Konzept „Green lifestyle“: Verwendung naturnaher Materialien wie Ziegel und zertifiziertes Holz; Aerodynamische Gestaltung und Dachventilatoren zur Verbesserung der Ventilation ohne Klimaanlage; Geheizt wird mit einem Blockheizkraftwerk (Biomasse aus eigener Produktion); Solardächer; Nachhaltiger Umgang mit Wasser; blockeigene Wasserkläranlage; Grauwasser für Toilettenspülung. Dem Standard entsprechend waren die Investitionskosten zu Beginn hoch. Jeweils ein Drittel der Siedlung bilden sozialer Wohnungsbau, Mietwohnungen und privates Eigentum.

**Nutzungsqualität und Nutzungsflexibilität der Gebäude**

Wohnen und Arbeiten in einem Haus wurde hier realisiert. Wohnen und Atelier, Reihenhäuser, Dachwohnungen und Geschößwohnungen werden angeboten. Die Wohnungen sind nach Süden (Optimierung des Energieverbrauchs), die Ateliers nach Norden orientiert. Die Bebauung ist tief (bis zu 20 Meter) und kompakt. Nutzungsflexibilität ist mit den Ateliers im Erdgeschoß gegeben. Die Dichte ermöglicht die Basisversorgung und eine erweiterte Nahversorgung in fußläufiger Entfernung.

**Freiraumangebot und Freiraumqualität**

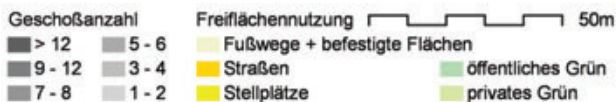
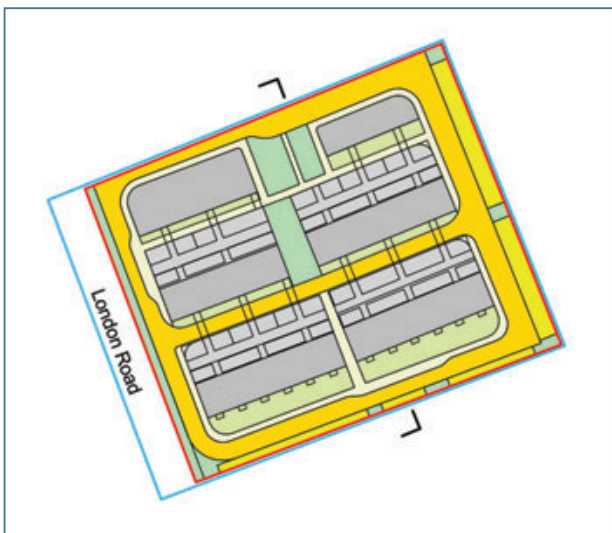
Ein differenziertes Angebot an privatem Freiraum (Eigengärten, Terrassen, Dachterrassen, Balkone) ist vorhanden. Die Wohnstraßen sind verkehrsberuhigt, ein kleiner Quartiersplatz dient der Nachbarschaftlichkeit. Aufenthaltsflächen für Jugendliche, zum Beispiel ein Sportplatz, sind ebenso vorhanden.

**Nachbarschaftlichkeit, Gemeinschaftseinrichtungen**

Sowohl im Freiraum (Sportplatz, ein kleiner Quartiersplatz) als auch in den Gebäuden werden Gemeinschaftseinrichtungen angeboten (Klubhaus, Gemeinschaftszentrum/Bedzed Pavillon, Kindergarten und Gymnastikräume).

**Stadtraumqualität**

Die Freiräume sind aufgrund der Bebauungsform sehr introvertiert und daher für den Stadtteil wenig attraktiv.



15/ Beddington Zerobed (London, Beddington)



Bezugsfläche ha 0,93  
**Bauplatzfläche netto, ha 0,83**

Bebaute Fläche ha 0,35  
**Bebauungsgrad % 42**

Trakttiefe m 12,5-20  
 Erschließungsart RH, SP  
 Fassadenabstand gering  
 Geschoßanzahl 1-3  
 Geschoßanzahl im Mittel 2,3

Bruttogeschoßfläche m² 8.000  
 davon Wohnen % 74  
 davon Arbeiten % 20  
 davon Dienstl. % 6

**Geschoßflächendichte brutto 0,86**  
**Geschoßflächendichte netto 0,96**

Wohnnutzfläche gesamt m² 5.290  
**Anzahl Wohneinheiten 63**  
 Wohnungsgrößen m² -  
 Wohnungsgrößen Durchschnitt 84  
 Wohnungen/ha Grundstücksfl. 76  
 Wohnungen/ha Bezugsfl. 68

Wohnungen mit Freifläche -  
 davon mit Eigengarten % -  
 davon Balkon, Loggia % -  
 davon Terrasse % -

Rechtsform Eigentum u. Miete  
 Fremdnutzungen m² 400

Freiraum gesamt m² 2.430  
 davon öffentlich % 0  
 davon teilöffentlich % 12  
 davon privat % 72  
 davon Kinderspielplätze % 16

Verkehrsfläche m² 2.950  
 Parken oberirdisch m² 510  
 Erschließungskosten/WE mittel  
 Stellplatzanzahl 44  
 Art der Parkierung im Freien



Fertigstellung 2002  
 Planer Bill Dunster  
 Bauträger Peabody Trust



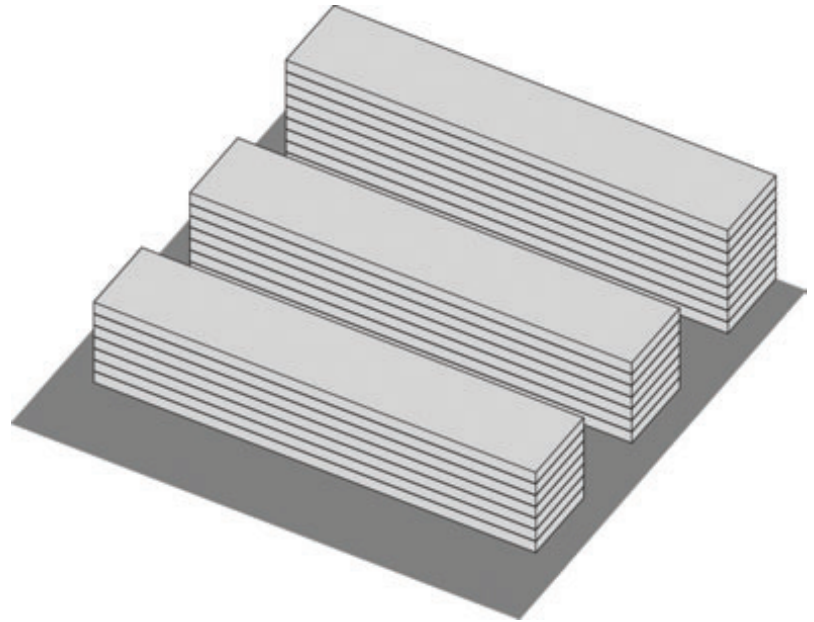
## 3b/ ZEILENBEBAUUNG 5-8 GESCHOSSE



Charakteristik:  
Langgestreckte Baukörper mittlerer Tiefe  
mit geringen Abständen  
EG-Wohnungen mit Gärten

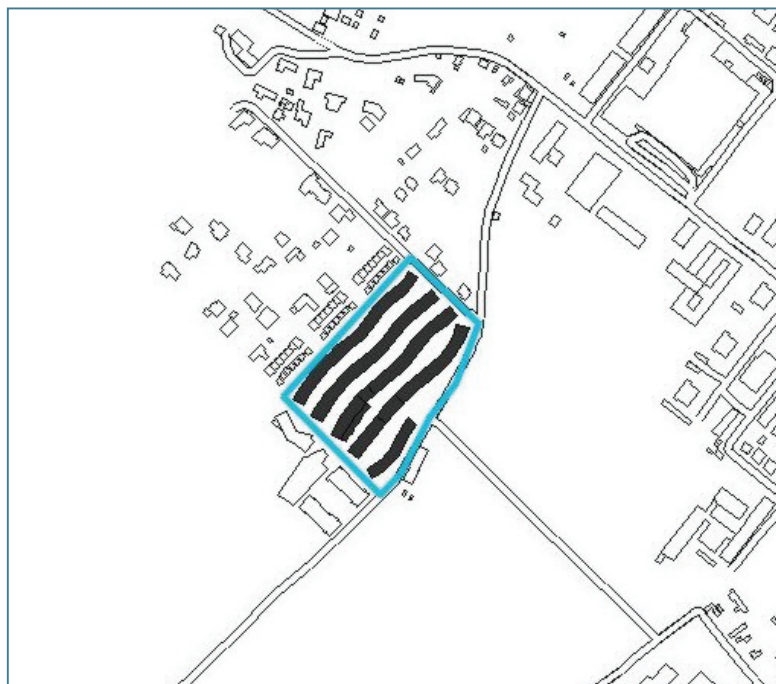
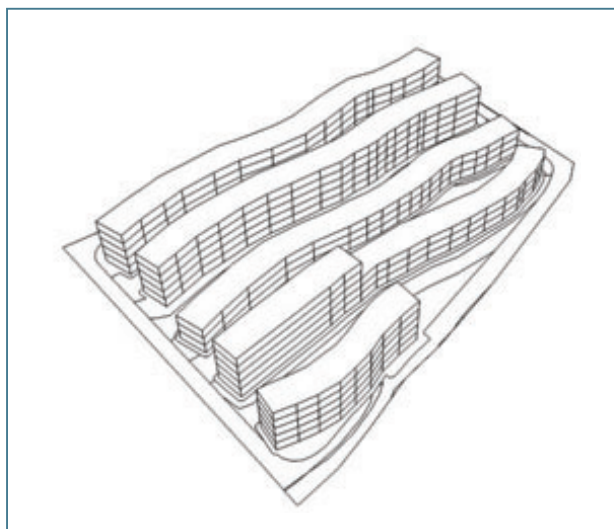
5-8 Geschosse

Bebaute Fläche	30-50 %			
Gebäudeabstand	14-23 m			
Trakttiefe	15-25 m			
Geschoßanzahl	5	6	7	8
GFD	2,5	3,0	3,5	4,0
Whg./ha	240	290	340	390



Ökonomische Bebauungsform. Mit zunehmender Baukörperlänge problematische bzw. fehlende Raumbildungen. Gefahr von Monotonie. Geringes Potential für Mischnutzungen. Bei geringen Trakttiefen Wohnungen querdurchlüftbar.

Art der Erschließung:	Spänner oder Laubengang
Vorzugsweise Orientierung:	Ost-West, bei schmalen Baukörpern auch Süd
Erdgeschoßeignung für Fremdnutzungen:	ja, bei Häusern an der Straße
Eignung für Wohnungsvielfalt:	ja
Eignung für private Freiräume:	ja
Privatheit (Einsichtschutz):	gering
Bauplatzgröße	1,0-2,5 ha
Bauplatzbreite	100 m
Bauplatztiefe	100 m
Öffentlicher Freiraum:	monoton
Freiraumqualität:	gering
Parkierung:	Tiefgarage(n)



**Kurzportrait des Siedlungsbeispiels**

Die Siedlung kombiniert linienartig geschwungene Zeilenwohnhäuser und Reiheneinfamilienhäuser mit minimalen Infrastruktureinrichtungen. Die Wohnqualität ist einerseits durch den Siedlungstyp, andererseits durch die besondere Lage über der Stadt in den Weinbergen hoch.

**Lage in der Stadt**

Der Wohnkomplex liegt am Stadtrand in ruhiger Umgebung der Weinberge auf einem Südost-Hang der Kleinkarpaten. Die Verkehrsanbindung ist schlecht, Straßenbahn- und Bushaltestelle sind rund 20 min zu Fuß entfernt. Soziale Infrastruktur und erweiterte Nahversorgung sind 850 m entfernt – für ein komfortables Leben in sonst schöner Umgebung wird ein eigenes Auto benötigt.

**Besondere Lagegunst**

Weinberge und Kleinkarpatenwälder sind in unmittelbarer Nähe, sehr schöne Aussicht über Stadt.

**Erfolgsvoraussetzungen**

Der Entwurf des Wohnkomplexes ist Ergebnis eines Architekturwettbewerbs. Das Siedlungsbeispiel nutzt in Struktur und Form die Vorteile der Umgebung. Der Nachteil fehlender Urbanität der Umgebung wird teilweise durch die Qualität der Landschaft und der einzelnen Wohnungen ausgeglichen.

**Nutzungsqualität und Nutzungsflexibilität der Gebäude**

Die fünfgeschößigen Zeilen sind terrassenartig strukturiert, die Architektur ist von überdurchschnittlicher Qualität (vielfältig strukturiert). Im Reihenwohnhaus sind die Wohnungen teilweise nur nordost-orientiert. Die Wohnungen sind hauptsächlich durchgesteckt (Südost-Nordwest). Die Gestaltung des Komplexes vereint eine maximale Zahl an Wohnungen mit einem niedrigen Bebauungsgrad. Die Lichtbedingungen in den Wohnungen sind gut, die Struktur der parallelen Reihenbebauung führt aber zum Verlust der Intimität der Innenräume und der privaten Gärten.

**Feiraumangebot und Freiraumqualität**

Sämtliche Wohnungen in den höheren Gebäudezeilen verfügen über private Terrassen. Zwischen den Reihenhausbauungen sind private Gärten und gemeinschaftlich nutzbare Freiräume angeordnet, die jedoch stark beschattet sind. Pkw-Stellplätze sind in der Garage auf dem Grundstück und Abstellplätze auf den Straßen vorhanden, aber dennoch zu wenige im Vergleich zum derzeitigen Bedarf.

**Nachbarschaftlichkeit, Gemeinschaftseinrichtungen**

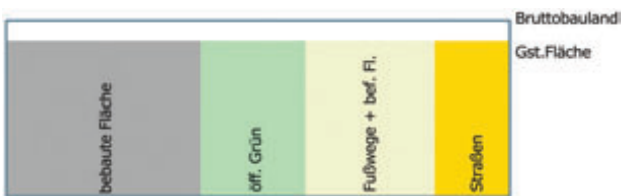
Das Potenzial für Nachbarschaftlichkeit ist grundsätzlich durch die vorhandenen kleinen Freiräume gegeben, größere gemeinschaftlich nutzbare Flächen sind durch die eng geführte Zeilenbebauung kaum realisierbar. Innerhalb der Gebäude sind, abgesehen von Spielplätzen für Kinder, keine Gemeinschaftseinrichtungen vorhanden.

**Stadtraumqualität**

Der Komplex steht als urbane Struktur wie ein isoliertes Fremdelement in der Umgebung der Weinberge am Hang der Kleinkarpaten. Eine Erweiterung dieser Struktur ist limitiert, da der Schutzstatus der umgebenden Weinberglandschaft dies verhindert.



<b>Geschoßanzahl</b>	<b>Freiflächenutzung</b>	50m
■ > 12	■ Fußwege + befestigte Flächen	■ öffentliches Grün
■ 9 - 12	■ Straßen	■ privates Grün
■ 7 - 8	■ Stellplätze	
■ 5 - 6		
■ 3 - 4		
■ 1 - 2		



## 16/ Pekna cesta (Bratislava, Horská ul.)



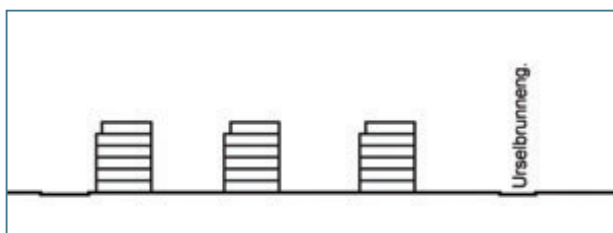
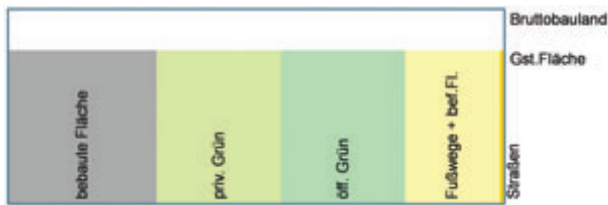
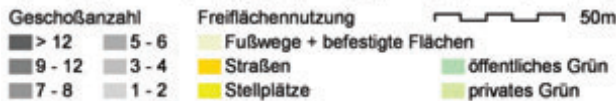
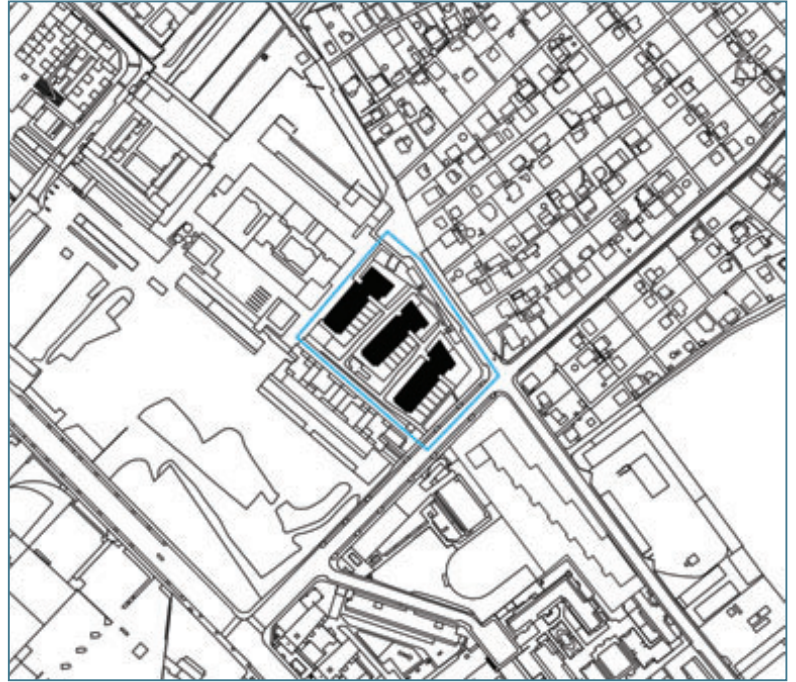
Bezugsfläche ha	3,17
<b>Bauplatzfläche netto, ha</b>	<b>2,34</b>
Bebaute Fläche ha	1,03
<b>Bebauungsgrad %</b>	<b>32</b>
Trakttiefe max m	15
Erschließungsart	diverse
Fassadenabstand	gering
Geschoßanzahl	max 5
Geschoßanzahl im Mittel	-
Bruttogeschoßfläche m <sup>2</sup>	58.915
davon Wohnen %	100
davon Arbeiten %	0
davon Dienstl. %	0
<b>Geschoßflächendichte brutto</b>	<b>1,86</b>
<b>Geschoßflächendichte netto</b>	<b>2,52</b>
Rechtsform	Eigentum
Fremdnutzungen m <sup>2</sup>	0
Freiraum gesamt m <sup>2</sup>	21.475
davon öffentlich %	24,5
davon teilöffentlich %	0
davon privat %	75,5
davon Kinderspielplätze %	10
Verkehrsfläche m <sup>2</sup>	8.337
Parken oberirdisch m <sup>2</sup>	3.388
Erschließungskosten/WE	gering



Fertigstellung: 2009  
 Planer: M. Žitöanský, J. Ondriaš  
 Bauträger: GRUNT, s.r.o.



17/ Wohnen am Laaer Wald (1100 Wien, Moselgasse 10-14)



**Kurzportrait**

Bei „Wohnen am Laaer Wald“ wurden drei sechsgeschoßige Zeilenbauten parallel zueinander angeordnet. Jede Zeile besteht aus einem „Kopfteil“ mit Geschoßwohnungen und einem „Wohnregal“ mit Maisonettenwohnungen.

**Lage in der Stadt**

Die Siedlung befindet sich 5 km vom Stadtzentrum Wiens entfernt auf der Höhe des Laaer Bergs, begrenzt durch zwei Straßen und den Laaer Wald. Es ist Teil des größeren Stadterweiterungsgebiets „Monte Laa“. Die Bushaltestelle ist 150 m, die Straßenbahnhaltestelle 1 km entfernt. Der Campus Monte Laa mit Kindergarten und Pflichtschulen liegt in unmittelbarer Nähe. Basis- und erweiterte Nahversorgung existieren in den angrenzenden Straßen.

**Besondere Lagegunst**

In der Nähe liegt das ausgedehnte Erholungsgebiet „Laaer Wald“. Die Siedlung ist Teil eines neu entwickelten Quartiers „Monte Laa“.

**Erfolgsvoraussetzungen**

„Wohnen am Laaer Wald“ ist Ergebnis eines Bauträgerwettbewerbs und Teil des städtebaulichen Entwicklungsprojekts „Monte Laa“. Nach dem endgültigen Ausbau wird das gesamte Gebiet „Monte Laa“ über die komplette Infrastrukturausstattung einer Kleinstadt verfügen.

**Nutzungsqualität und Nutzungsflexibilität der Gebäude**

Die Wohnungen sind nach zwei Seiten (NW-SO) orientiert. In den Zeilenbauten sind alle Wohnungen Maisonetten, erschlossen durch zweigeschoßige, offene Laubengänge. Ein breites Spektrum verschiedener Wohnungsgrößen wirkt sich günstig auf die soziale Durchmischung aus. Die Proportionen werden als angenehm empfunden, das Verhältnis zwischen Gebäuden und Freiräumen ist gut. Nutzungsflexibilität ist durch den hohen Maisonettenanteil nicht gegeben.

**Freiraumangebot und Freiraumqualität**

Alle Ergeschoß-Maisonetten verfügen über Eigengärten, die weiteren Wohnungen über private Freiräume (Loggien). Neben den Erschließungswegen wird ein kleiner Spielplatz angeboten. Für Jugendliche geeignete Freiräume sind nicht vorhanden.

**Nachbarschaftlichkeit, Gemeinschaftseinrichtungen**

Nachbarschaftlichkeit erscheint aufgrund der Laubengängerschließung möglich. Im Siedlungsbeispiel wurden für Hausmusik geeignete Wohnungen und zwei Proberäume geschaffen.

**Stadtraumqualität**

Das Siedlungsbeispiel befindet sich in einem ausgedehnten autofreien Quartier. (Entwicklungsprojekt „Monte Laa“).

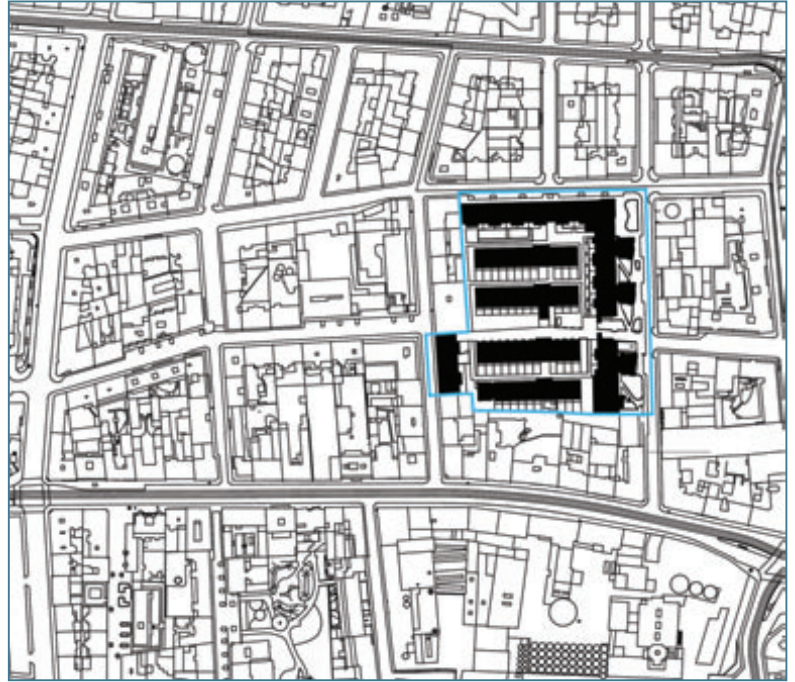
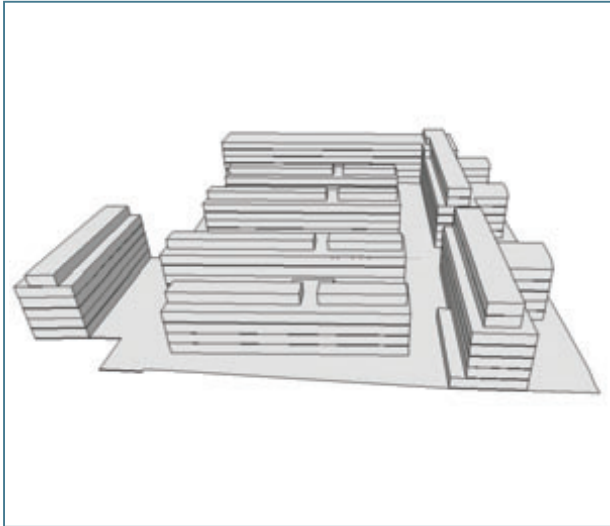
17/ Wohnen am Laer Wald (1100 Wien, Moselgasse 10-14)



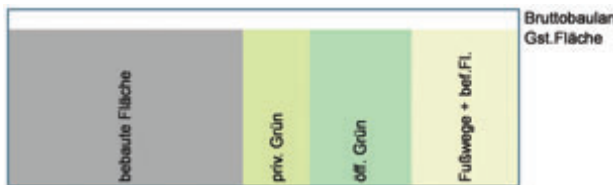
Bezugsfläche ha	0,93
<b>Bauplatzfläche netto, ha</b>	<b>0,75</b>
Bebaute Fläche ha	0,22
<b>Bebauungsgrad %</b>	<b>29</b>
Trakttiefe m	14,5
Erschließungsart	Spänner+Laubeng.
Fassadenabstand	mittel
Geschoßanzahl	6
Geschoßanzahl im Mittel	5,6
Bruttogeschoßfläche m²	12.270
davon Wohnen %	100
davon Arbeiten %	0
davon Dienstl. %	0
<b>Geschoßflächendichte brutto</b>	<b>1,32</b>
<b>Geschoßflächendichte netto</b>	<b>1,64</b>
Wohnnutzfläche gesamt m²	8.076
<b>Anzahl Wohneinheiten</b>	<b>90</b>
Wohnungsgrößen m²	47-109
Wohnungsgrößen Durchschnitt	90
Wohnungen/ha Grundstücksfl.	120
Wohnungen/ha Bezugsfl.	97
Wohnungen mit Freifläche	90
davon mit Eigengarten %	26
davon Balkon, Loggia %	100
davon Terrasse %	0
(teilweise Wohnungen mit Gärten und Balkonen, Loggien)	
Rechtsform	Miete m. Kaufoption
Fremdnutzungen m²	0
Freiraum gesamt m²	5.270
davon öffentlich %	11
davon teilöffentlich %	53
davon privat %	34
davon Kinderspielplätze %	2
Verkehrsfläche m²	56
Parken oberirdisch m²	0
Erschließungskosten/WE	mittel
Stellplatzanzahl	90
Art der Parkierung	Tiefgarage

Fertigstellung	2007
Planer	Ernst Hoffmann
Bauträger	MIGRA, Neues Leben

18/ Gartensiedlung Ottakring (1160 Wien, Baldiag./ Haslingerg./ Ganstereg./ Arenthg.)



Geschoßanzahl		Freiflächenutzung	
■ > 12	■ 5 - 6	■ Fußwege + befestigte Flächen	■ öffentliches Grün
■ 9 - 12	■ 3 - 4	■ Straßen	■ privates Grün
■ 7 - 8	■ 1 - 2	■ Stellplätze	



**Kurzportrait**

Die Gartensiedlung in Wien Ottakring ist ein Beispiel dafür, wie Einfamilienhausqualitäten in dichter, städtischer Lage erreicht werden können - durch eine Blockrandbebauung mit zeilenförmiger Struktur in der Blockinnenzone. Zwischen den Zeilen der dichten Bebauung sind innere Erschließungswege und BewohnerInnen-Gärten vorhanden.

**Lage in der Stadt**

Das Projekt wurde im Baublockraster des dicht bebauten westlichen Wiener Stadtgebiets entwickelt. Straßenbahnhaltstellen sind im Umkreis von 100-300 m vorhanden, die U-Bahn ist 1000 m entfernt. Soziale Infrastruktur und Nahversorgung sind entsprechend der Lage im dicht bebauten Stadtgebiet im Umkreis von 500 m vorhanden.

**Erfolgsvoraussetzungen**

Durch Zusammenlegung zweier Baublöcke ist ein größerer verkehrsfreier Bereich entstanden. Die ursprüngliche Straße führt nun als öffentlicher Durchgang für Fußgänger durch die Gartensiedlung. Sie fügt sich gut in das angrenzende, dicht bebaute Gebiet ein.

**Besondere Lagegunst**

Innerstädtische Lage

**Nutzungsqualität und Nutzungsflexibilität der Gebäude**

Die Wohnungen in den innenliegenden Zeilen sind vorwiegend nach Süden und zu den Gartenflächen hin orientiert. Durch die West-Ost-Richtung der Bebauung ergibt sich maximale Besonnung für die Gärten der BewohnerInnen an der Südseite, die reine Südorientierung ist jedoch nicht unproblematisch (Einblicke von den Wohnwegen). Da es sich um eine Gartensiedlung mit Einfamilienhauscharakter handelt, sind andere Nutzungen als Wohnen kaum möglich. Allerdings nutzen vier Geschäfte die Erdgeschoß-Flächen an der Baldiagasse.

**Freiraumangebot und Freiraumqualität**

Ein Fünftel der Wohnungen hat einen eigenen Garten im Erdgeschoß. Spiel- und Sportflächen sind auf das Niveau des Untergeschoßes abgesenkt und benötigen dadurch für die zugehörige Infrastruktur keine wertvollen Erdgeschoß-Flächen.

**Nachbarschaftlichkeit, Gemeinschaftseinrichtungen**

Nachbarschaftlichkeit kann durch den Gartensiedlungscharakter entstehen. Das Wohnen im Erdgeschoß und der öffentliche Durchgang erhöhen die soziale Kontrolle und somit die Sicherheit. Gemeinschaftseinrichtungen sind im Erdgeschoß und im Untergeschoß untergebracht. Für Jugendliche gibt es keine Aufenthaltsflächen.

**Stadtraumqualität**

Der öffentliche Weg durch eine ansprechend gestaltete Gartensiedlung schafft selbst in einem dicht bebauten Stadtgebiet Aufenthaltsqualität für die StadtteilbewohnerInnen.

## 18/ Gartensiedlung Ottakring (1160 Wien, Baldiag./ Haslingerg./ Ganstererg./ Arenthg.)

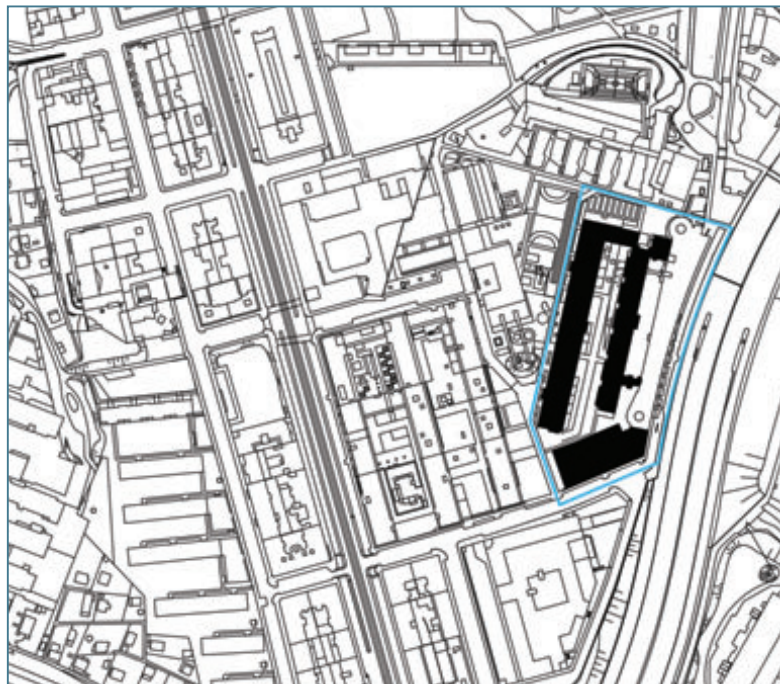
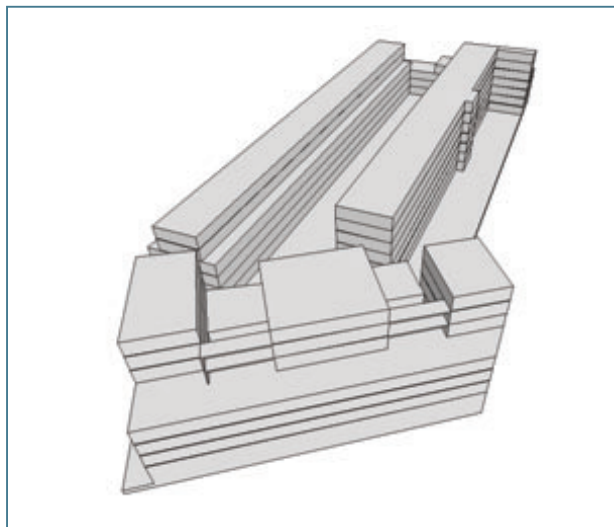


Bezugsfläche ha	1,81
<b>Bauplatzfläche netto, ha</b>	1,59
Bebaute Fläche ha	0,73
<b>Bebauungsgrad %</b>	46
Trakttiefe m	12,3-15
Erschließungsart	LG, SP
Fassadenabstand	mittel
Geschoßanzahl	4+D bis 6+D
Geschoßanzahl im Mittel	4,9
Bruttogeschoßfläche m <sup>2</sup>	36.117
davon Wohnen %	99
davon Arbeiten %	1
davon Dienstl. %	0
<b>Geschoßflächendichte brutto</b>	2,00
<b>Geschoßflächendichte netto</b>	2,28
Wohnnutzfläche gesamt m <sup>2</sup>	28.124
<b>Anzahl Wohneinheiten</b>	309
Wohnungsgrößen m <sup>2</sup>	46-128
Wohnungsgrößen Durchschnitt	91
Wohnungen/ha Grundstücksfl.	194
Wohnungen/ha Bezugsfl.	171
Wohnungen mit Freifläche	309
davon mit Eigengarten %	19
davon Balkon, Loggia %	61
davon Terrasse %	20
Rechtsform	Miete, Eigentum
Fremdnutzungen m <sup>2</sup>	339
Freiraum gesamt m <sup>2</sup>	8.600
davon öffentlich %	21
davon teilöffentlich %	47
davon privat %	23
davon Kinderspielplätze %	9
Verkehrsfläche m <sup>2</sup>	0
Parken oberirdisch m <sup>2</sup>	0
Erschließungskosten/WE	gering
Stellplatzanzahl	370
Art der Parkierung	Tiefgarage



Fertigstellung	2004
Planer	Nehrer+Medek
Bauträger	Aphrodite

19/ Wohnhausanlage Katharinengasse (1110 Wien, Katharinengasse 2-6)



**Kurzportrait**

Zwei langgestreckte Baukörper mit abschließenden Quertrakten formen hofartige Räume. Die östliche Zeile wird durch eine parallel verlaufende, dreigeschoßige Hochgarage von der anschließenden Trasse der Stadtautobahn abgeschirmt. Charakteristisch für die Bebauung sind Dachlandschaften mit mehrgeschoßigen Aufbauten und Dachterrassen.

**Lage in der Stadt**

Die Wohnhausanlage ist Teil der Bebauung eines ehemaligen Industriereals am südlichen Rand des dicht bebauten Stadtgebietes Wien. U-Bahn, Straßenbahn und Bushaltestellen sind 200 m entfernt, für den MIV ist ein Anschluss an das hochrangige Straßennetz über kurze Distanz gegeben (Autobahnzufahrt 200 m). Alle sozialen Infrastruktureinrichtungen (Kindergarten, Volksschule, Apotheke) sind in kurzer Distanz zu Fuß in der angrenzenden Bebauung erreichbar. Nahversorgungseinrichtungen bestehen in 500 m Entfernung in der vorbeiführenden Hauptstraße des Stadtbezirks.

**Besondere Lagegunst**

Nähe zum Park im Norden.

**Erfolgsvoraussetzungen**

Das Projekt wurde im Rahmen von Bauträgerwettbewerben entwickelt. Die abschirmende Hochgarage an der Stadtautobahn ermöglicht Wohnqualität auch in problematischer Lage. Ein Trakt der Bebauung ist als mehrgeschoßiges Passivenergiehaus konzipiert (Heizwärmebedarf von 15 kWh/m<sup>2</sup>).

**Nutzungsqualität und Nutzungsflexibilität der Gebäude**

Die 265 Wohneinheiten sind großteils zu Grün- und Freiräumen hin orientiert. Die Wohnungen sind Ost-West orientiert durchgesteckt, Über-Eck oder einseitig orientiert. Nutzungsflexibilität ist teilweise gegeben: Im östlichen Trakt wurden einzelne Zimmer konzipiert, um Wohnungsvergrößerungen zu ermöglichen. Straßenseitig gibt es auch Geschäfte im Erdgeschoß.

**Freiraumangebot und Freiraumqualität**

Ein Teil der Freiräume reicht unter die Gebäude. Die Erschließung über einen Zugangsweg in der Mitte nimmt viel Freiraum in Anspruch. Ein kleiner Teil der Wohnungen hat Eingärten auf Erdgeschoß-Niveau. Dachterrassen sind vorhanden.

**Nachbarschaftlichkeit, Gemeinschaftseinrichtungen**

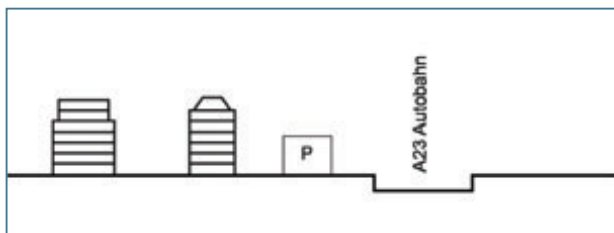
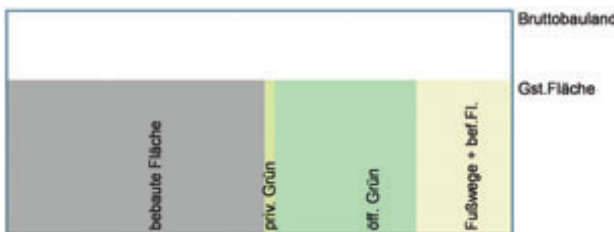
Nachbarschaftlichkeit ist aufgrund der hohen Anzahl an Wohnungen, die über einen Zugang erschlossen sind, nicht zu erwarten. Gemeinschaftseinrichtungen sind in Teilen des Erdgeschoßes vorhanden.

**Stadtraumqualität**

Die Anlage liegt in einem ausgedehnten autoverkehrsfreien Quartier, das eine öffentliche Durchgängigkeit ermöglicht.



Geschoßanzahl		Freiflächennutzung	
■ > 12	■ 5 - 6	■ Fußwege + befestigte Flächen	■ öffentliches Grün
■ 9 - 12	■ 3 - 4	■ Straßen	■ privates Grün
■ 7 - 8	■ 1 - 2	■ Stellplätze	



19/ Wohnhausanlage Katharinengasse (1110 Wien, Katharinengasse 2-6)



Bezugsfläche ha	1,62
<b>Bauplatzfläche netto, ha</b>	<b>1,12</b>
Bebaute Fläche ha	0,54
<b>Bebauungsgrad %</b>	<b>48</b>
Trakttiefe m	12-25
Erschließungsart	Spänner, Laubeng.
Fassadenabstand	mittel
Geschoßanzahl	2 bis 8
Geschoßanzahl im Mittel	5,7
Bruttogeschoßfläche m <sup>2</sup>	30.888
davon Wohnen %	98
davon Arbeiten %	2
davon Dienstl. %	0

**Geschoßflächendichte brutto 1,91**  
**Geschoßflächendichte netto 2,76**

Wohnnutzfläche gesamt m <sup>2</sup>	20.785
<b>Anzahl Wohneinheiten</b>	<b>265</b>
Wohnungsgrößen m <sup>2</sup>	58-128
Wohnungsgrößen Durchschnitt	78
Wohnungen/ha Grundstücksfl.	237
Wohnungen/ha Bezugsfl.	164

Wohnungen mit Freifläche	252
davon mit Eigengarten %	4
davon Balkon, Loggia %	81
davon Terrasse %	15

Rechtsform	Miete
Fremdnutzungen m <sup>2</sup>	-

Freiraum gesamt m <sup>2</sup>	5.850
davon öffentlich %	33
davon teilöffentlich %	61
davon privat %	4
davon Kinderspielplätze %	2

Verkehrsfläche m <sup>2</sup>	0
Parken oberirdisch m <sup>2</sup>	0
Erschließungskosten/WE	gering
Stellplatzanzahl	265
Art der Parkierung	Hochgarage



Fertigstellung 2008  
 Planer Häuselmayer, A. Wimmer,  
 Mayr-Keber  
 Bauträger GEBÖS



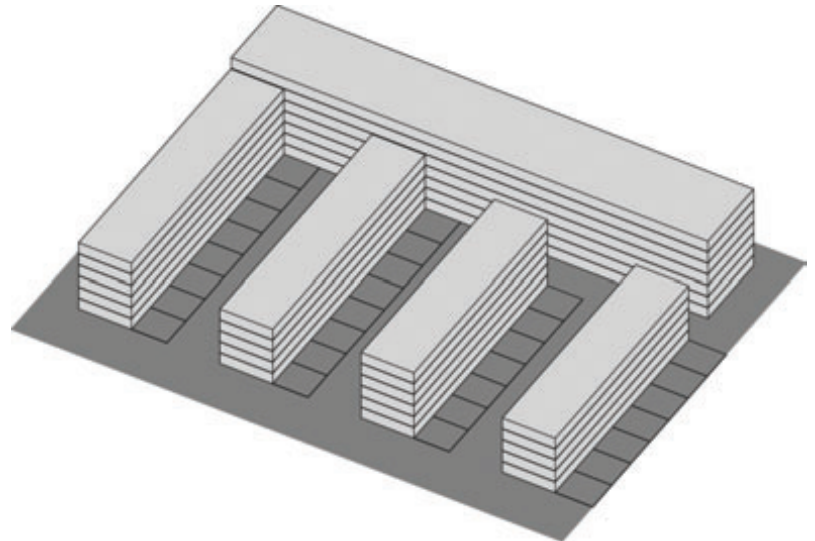
## 4/ KAMMFÖRMIGE BEBAUUNG



Charakteristik:  
Nach innen orientierte Häuser mit Innenhof  
(Patio) in geschlossener Bauweise

1-4 Geschoße

Bebaute Fläche	35-75 %
Gebäudeabstand	im Minimum Wegbreite
Trakttiefe	4-18 m
GFD	0,7-2,1
Whg./ha	45-190



Die Randbebauung dient meist dazu, eine geschlossene Gebäudefront zur Straße zu schaffen und die dahinterliegende Bebauung gegen Straßenlärm abzuschirmen.

Gebäudeabstände abhängig von Geschoßanzahl.  
EG-Wohnungen mit Gärten.

An den rechtwinkligen Anschlussstellen kann es Einsicht- und Brandschutzprobleme geben.

Kürzen oder Entfall eines „Zahnes“ zugunsten eines gemeinsamen Freiraumes vorteilhaft.

Art der Erschließung:	Laubengänge oder Spänner
Vorzugsweise Orientierung:	kurze Flügel Ost-West
Erdgeschoßeignung für Fremdnutzungen:	Randobjekt ja
Eignung für Wohnungsvielfalt:	ja
Eignung für private Freiräume:	ja
Privatheit (Einsichtschutz):	gering

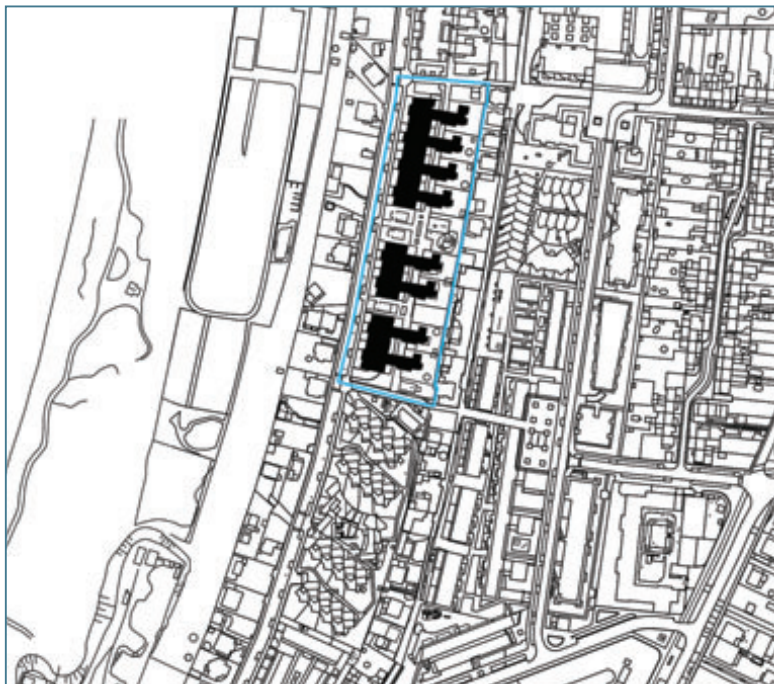
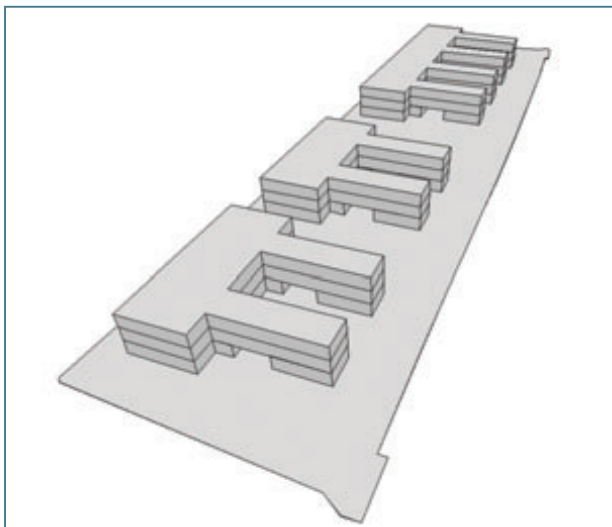
Bauplatzgröße	0,5-3,5 ha
Bauplatzbreite	100-200 m
Bauplatztiefe	60-150 m

Öffentlicher Freiraum:	undifferenziert
Freiraumqualität:	gering

Parkierung:	Tiefgarage(n)
-------------	---------------



20/ Satzingerweg C (1210 Wien, Kefedergrundgasse 3)



**Kurzportrait**

Satzingerweg C ist eine Wohnanlage mit dreigeschoßigen kammartigen Gebäuden, die im Osten offene Hofsituationen schaffen und so den Freiraum gegen den Straßenverkehr im Westen abschirmen. In diesen Freiraum führen halböffentliche Wege zu den einzelnen Stiegen sowie zu den siedlungsbezogenen Freiräumen und Spielplätzen. Die Siedlung bietet keine Infrastruktureinrichtungen.

**Lage in der Stadt**

Das Siedlungsbeispiel ist Teil eines größeren Stadterweiterungsgebietes im Norden Wiens. Die MIV-Erschließung erfolgt über die von Norden nach Süden verlaufende Kefedergrundgasse. Bushaltestellen sind in 150 und 300 m, die Straßenbahn in 1.000 m erreichbar. Soziale Infrastruktur (Kindertagesstätte, Schulen) befinden sich in einem Umkreis von 500 m. Nahversorgung ist an der Hauptstraße in rund 200 m Entfernung erreichbar.

**Besondere Lagegunst**

Keine.

**Erfolgsvoraussetzungen**

Die gesamte Anlage öffnet sich nach Osten, mit einem Ausblick über eine tiefer gelegene Einfamilienhausbebauung, sodass der Eindruck landschaftlicher Weite entsteht.

**Nutzungsqualität und Nutzungsflexibilität der Gebäude**

Das Siedlungsbeispiel ist ausschließlich für Wohnzwecke genutzt. Die Wohnungen sind zwei- und dreiseitig nach West, Ost bzw. Süd orientiert. Nutzungsflexibilität ist nicht gegeben. Das Projekt selbst enthält keine Nahversorgungseinrichtungen.

**Freiraumangebot und Freiraumqualität**

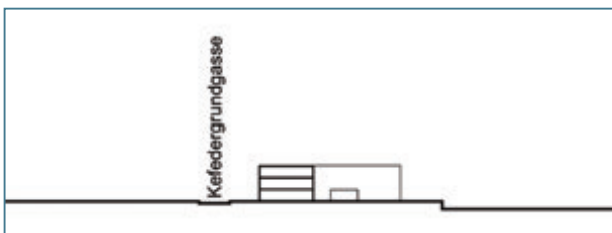
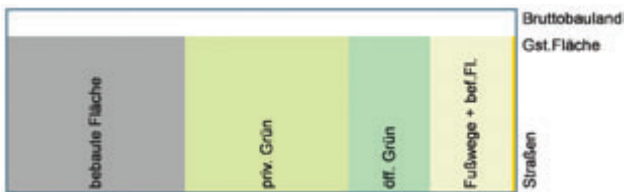
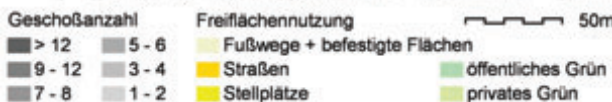
Private Freiräume (Balkone, Terrassen) sind vorhanden. Der siedlungsbezogene Freiraum weist verschiedene räumliche Qualitäten auf: von intimen, aber nach der Ostseite offenen Höfen mit Kleinkinderspielplätzen bis zu einem großen zusammenhängenden Freiraum mit Kinderspielplätzen. Aufenthaltsflächen für Jugendliche sind nicht explizit ausgewiesen. Eine unterirdische Garage verbindet alle Stiegen - das erlaubt die direkte Zufahrt mit dem PKW bis vor die Haustüre. Ein zweiter Erschließungsweg verbindet die Freiräume in Nord-Süd Richtung.

**Nachbarschaftlichkeit, Gemeinschaftseinrichtungen**

Nachbarschaftlichkeit ist aufgrund des siedlungsbezogenen Freiraumangebotes und aufgrund der geringen Anzahl an Wohnungen pro Stiege möglich. Es sind nur die vorgeschriebenen Gemeinschaftseinrichtungen integriert.

**Stadtraumqualität**

Durch die Anordnung der Zeilen und Höfe ergeben sich Aufweitungen im Straßenraum, die Aufenthaltsqualität aufweisen.



## 20/ Satzingerweg C (1210 Wien, Kefedergrundgasse 3)



Bezugsfläche ha 1,23  
**Bauplatzfläche netto, ha 1,03**

Bebaute Fläche ha 0,36  
**Bebauungsgrad % 34**

Trakttiefe m 7-15  
 Erschließungsart Spänner  
 Fassadenabstand mittel  
 Geschoßanzahl 3  
 Geschoßanzahl im Mittel 3,0

Bruttogeschoßfläche m<sup>2</sup> 10.800  
 davon Wohnen % 100  
 davon Arbeiten % 0  
 davon Dienstl. % 0

**Geschoßflächendichte brutto 0,88**  
**Geschoßflächendichte netto 1,03**

Wohnnutzfläche gesamt m<sup>2</sup> 7.780  
**Anzahl Wohneinheiten 100**  
 Wohnungsgrößen m<sup>2</sup> 34-128  
 Wohnungsgrößen Durchschnitt 78  
 Wohnungen/ha Grundstücksfl. 95  
 Wohnungen/ha Bezugsfl. 81

Wohnungen mit Freifläche 96  
 davon mit Eigengarten % 29  
 davon Balkon, Loggia % 59  
 davon Terrasse % 62  
 (teilweise Wohnungen mit Gärten, Loggien und Terrassen)

Rechtsform Miete  
 Fremdnutzungen m<sup>2</sup> 0

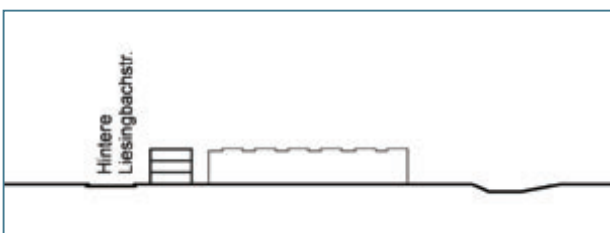
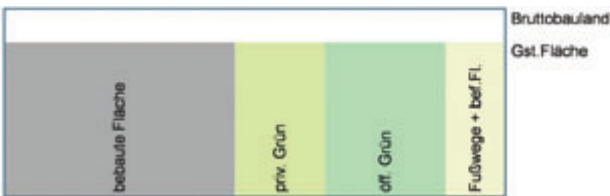
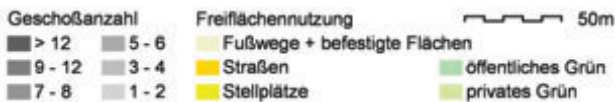
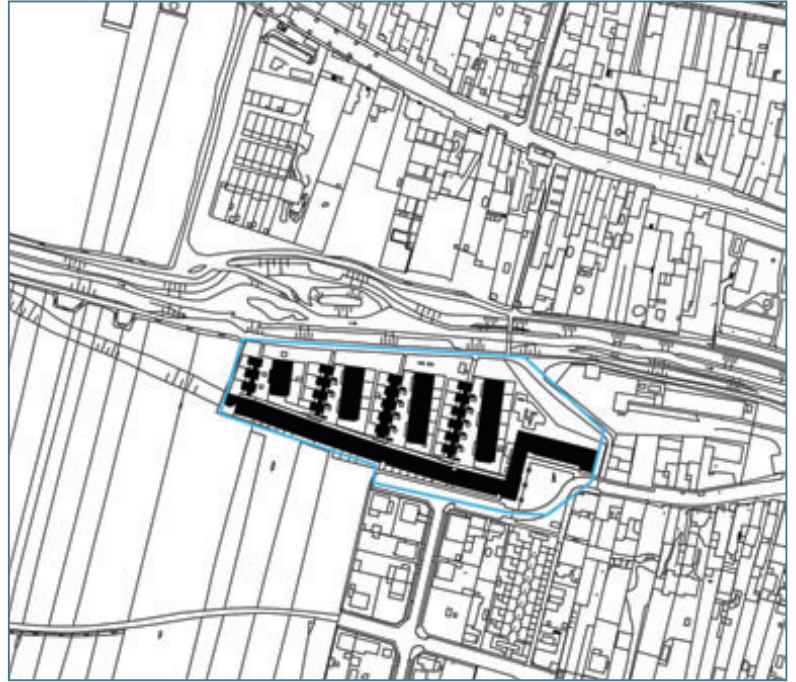
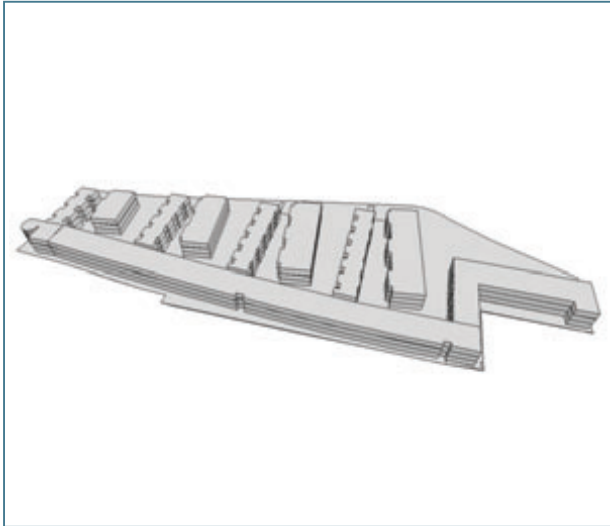
Freiraum gesamt m<sup>2</sup> 6.867  
 davon öffentlich % 0  
 davon teilöffentlich % 36  
 davon privat % 49  
 davon Kinderspielplätze % 15

Verkehrsfläche m<sup>2</sup> 180  
 Parken oberirdisch m<sup>2</sup> 0  
 Erschließungskosten/WE mittel  
 Stellplatzanzahl 100  
 Art der Parkierung Tiefgarage



Fertigstellung 1996  
 Planer L. Peretti  
 Bauträger Stadtrand Süd

21/ Oberlaa – Liesing Bach (1100 Wien, Hintere Liesingbachstraße 14-16)



**Kurzportrait**

Oberlaa - Liesing Bach ist eine kammförmige Anlage, bestehend aus einer langen südorientierten Zeile mit Maisonnetten und darüberliegenden Terrassenwohnungen. Die Wohnungen sind durch einen Laubengang erschlossen. Nördlich dieser Zeile liegen kleine Trakte, die offene Höfe zu einem Grünzug (Liesingbach) hin bilden. Zwischen den Trakten wechseln sich Erschließungs- und Gartenhöfe ab.

**Lage in der Stadt**

Die Siedlung befindet sich am Wiener Stadtrand am südlichen Abhang des Laaer Berges und am Ufer des Liesingbaches, 7 km vom Stadtzentrum entfernt. An der Süd- und Ostseite ist es von Verkehrsstraßen erschlossen. Bushaltestellen sind rund 200 m, die Straßenbahn rund 1 km entfernt. Ein Supermarkt und ein Kindergarten sind in 400 bis 500 m erreichbar.

**Besondere Lagegunst**

Lage direkt am Ufer des Liesingbaches und an Straßen mit geringer Verkehrsbelastung.

**Erfolgsvoraussetzungen**

Die Siedlung bietet unterschiedliche Wohnungs- und Freiraumtypen. Die Öffnung der Anlage zur Landschaft des Liesingbachtals bietet besondere Qualitäten.

**Nutzungsqualität und Nutzungsflexibilität der Gebäude**

Die Siedlung wird ausschließlich für Wohnzwecke genutzt. Die Wohnungen sind süd-, west- oder ostorientiert. Die Innen-Außenbeziehung der Gebäude und Wohnungen ist gut. Die Wohnanlage ist ein gutes Beispiel für individualisiertes Wohnen in Stadtrandlage: Das Verhältnis zwischen Dichte und Freiraum ist angemessen, was Wohnqualität schafft. Nutzungsflexibilität ist nicht gegeben.

**Freiraumangebot und Freiraumqualität**

Alle Wohnungen haben wohnungsbezogene Freiräume in Form von Mietergärten, Terrassen, Balkonen oder Loggien. In den Hoftrakten ist ein Teil der Wohnungen im ersten Obergeschoß direkt über Treppen vom Hof aus zugänglich. Siedlungsbezogene Freiräume werden zwischen den nördlichen Zeilen angeboten. Aufenthaltsflächen für Jugendliche existieren im Uferbereich des Liesingbaches.

**Nachbarschaftlichkeit, Gemeinschaftseinrichtungen**

Nachbarschaftlichkeit ist aufgrund des Freiraumangebots möglich. Die Siedlung verfügt nur über die vorgeschriebenen Gemeinschaftseinrichtungen.

**Stadtraumqualität**

Aufgrund der Öffnung zum nördlich gelegenen Bach entsteht nur geringe Stadtraumqualität. Die Siedlung setzt keine Angebote für die Umgebung, die Bebauungsstruktur ist kaum durchlässig.

## 21/ Oberlaa – Liesing Bach (1100 Wien, Hintere Liesingbachstraße 14-16)



Bezugsfläche ha 1,80  
**Bauplatzfläche netto, ha 1,50**

Bebaute Fläche ha 0,69  
**Bebauungsgrad % 46**

Trakttiefe m 7 / 13  
 Erschließungsart Laubeng., Spänner  
 Fassadenabstand gering  
 Geschoßanzahl 3  
 Geschoßanzahl im Mittel 3,0

Bruttogeschoßfläche m<sup>2</sup> 20.600  
 davon Wohnen % 100  
 davon Arbeiten % 0  
 davon Dienstl. % 0

**Geschoßflächendichte brutto 1,14**  
**Geschoßflächendichte netto 1,39**

Wohnnutzfläche gesamt m<sup>2</sup> 15.000  
**Anzahl Wohneinheiten 202**  
 Wohnungsgrößen m<sup>2</sup> -  
 Wohnungsgrößen Durchschnitt 74  
 Wohnungen/ha Grundstücksfl. 135  
 Wohnungen/ha Bezugsfl. 112

Wohnungen mit Freifläche 202  
 davon mit Eigengarten % 33  
 davon Balkon, Loggia % 36  
 davon Terrasse % 31

Rechtsform Miete  
 Fremdnutzungen m<sup>2</sup> 0

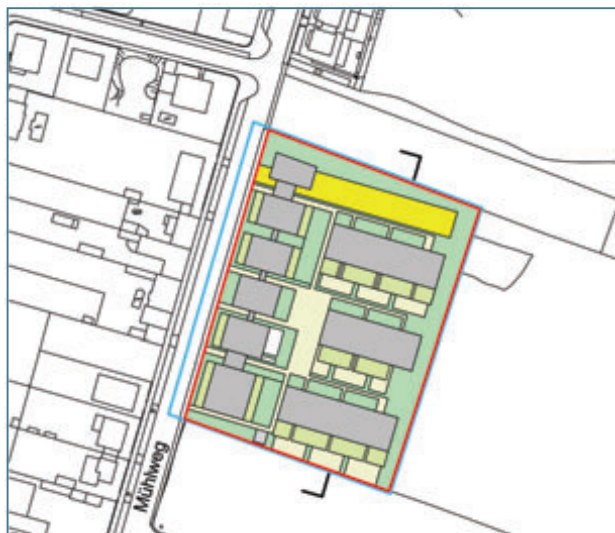
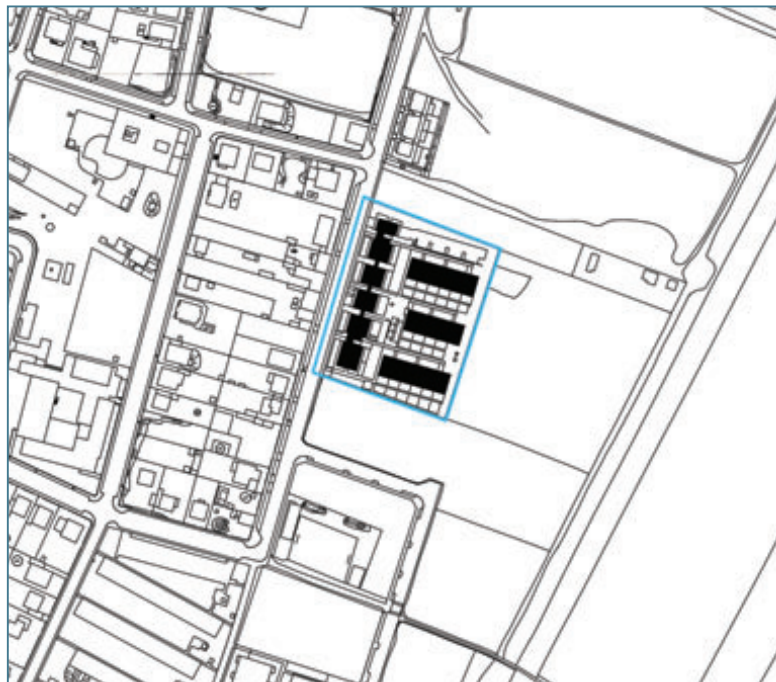
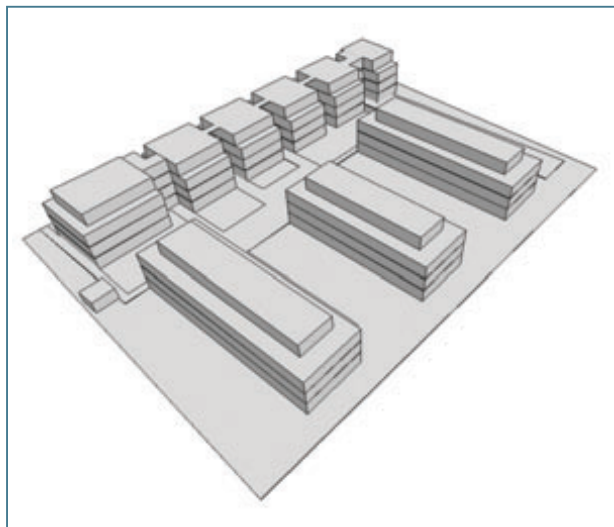
Freiraum gesamt m<sup>2</sup> 8.150  
 davon öffentlich % 0  
 davon teilöffentlich % 66  
 davon privat % 33  
 davon Kinderspielplätze % 1

Verkehrsfläche m<sup>2</sup> 0  
 Parken oberirdisch m<sup>2</sup> 0  
 Erschließungskosten/WE gering  
 Stellplatzanzahl 200  
 Art der Parkierung Tiefgarage



Fertigstellung 1999  
 Planer Podrecca  
 Bauträger Gesiba

22/ Am grünen Mühlweg (1210 Wien, Mühlweg 90-92)



**Kurzportrait**

Die Siedlung bildet eine kammartig gegliederte Struktur mit drei Haupt- und einem Terrassengeschoß. An die Stiegenhäuser des Hauptbaukörpers, der mit einem in kurzen Abständen natürlich belichteten Mittelgang erschlossen ist, sind die Gartentrakte mit verglasten Stegen (siehe Abbildung) anstelle von Laubengängen angeschlossen. Die offenen Höfe sind zum Grüngürtel des Marchfeldkanals orientiert.

**Lage in der Stadt**

„Am grünen Mühlweg“ liegt am Nordrand Wiens im 21. Bezirk. Die Schnellbahn-Haltestelle (Strebersdorf) ist 800 m, Straßenbahn- und Bushaltestellen sind 500 m entfernt. In 1 km Anschluss zur A22 (Donauufer-Autobahn). Soziale Infrastruktur (Schulen, Kindergärten) und Nahversorgung sind im Umfeld von 500-1.000 m im Ortsteil Strebersdorf vorhanden.

**Besondere Lagegunst**

Das Projekt liegt nahe einem Grüngürtel im Osten (Marchfeldkanal).

**Erfolgsvoraussetzungen**

Durch das Abrücken der Erschließung von der Fassade bei den Gartentrakten werden zweiseitig orientierte und durchgesteckte Wohnungen ermöglicht.

**Nutzungsqualität und Nutzungsflexibilität der Gebäude**

Die 98 Wohnungen sind je nach Lage orientiert: jene im Straßentrakt einseitig nach Westen oder nach Osten, jene in den drei Gartentrakten nach Norden und Süden, zudem sind Letztere querdurchlüftet. Nutzungsflexibilität ist nicht erwartbar.

**Freiraumangebot und Freiraumqualität**

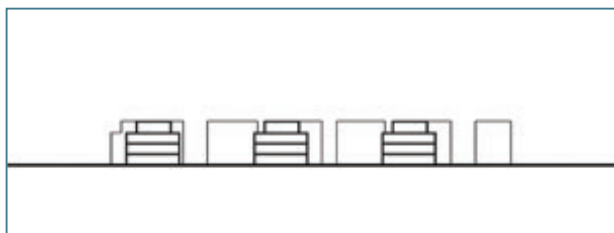
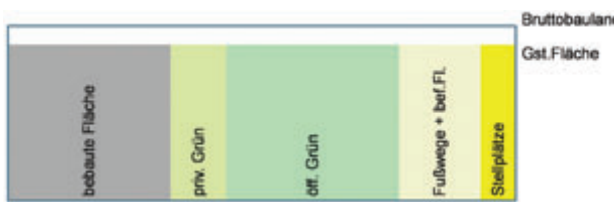
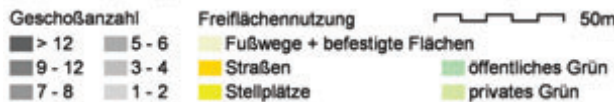
Die Wohnqualität ist aufgrund der angebotenen privaten Freiräume gut: Mietergärten im Erdgeschoß und Terrassen werden angeboten. Entlang der Nord-Süd verlaufenden Zeile liegt ein siedlungsbezogener Freiraum, der in der Mitte eine platzartige Aufweitung aufweist.

**Nachbarschaftlichkeit, Gemeinschaftseinrichtungen**

Nachbarschaftlichkeit ist aufgrund des Freiraumangebotes und der geringen Anzahl an Wohnungen pro Stiege erwartbar. Gemeinschaftseinrichtungen werden im Erdgeschoß angeboten.

**Stadtraumqualität**

Aufgrund der Ausrichtung der offenen Höfe zum Grüngürtel scheint die Bebauung verzahnt mit dem anschließenden Freiraum. Eine öffentliche Durchlässigkeit ist nicht gegeben. Angebote in der Erdgeschoßzone bestehen nicht.

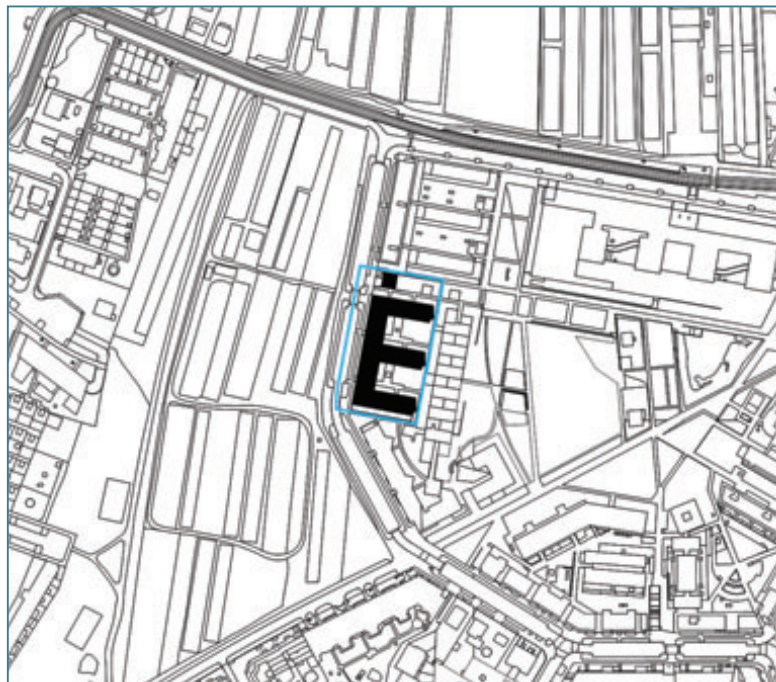
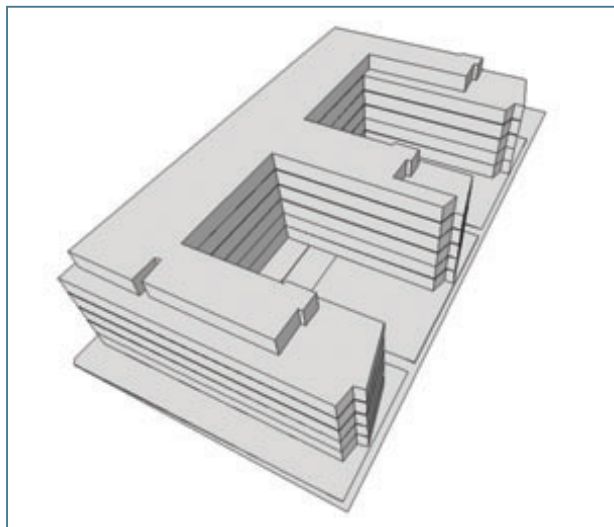


## 22/ Am grünen Mühlweg (1210 Wien, Mühlweg 90-92)



Bezugsfläche ha	1,09
<b>Bauplatzfläche netto, ha</b>	<b>0,99</b>
Bebaute Fläche ha	0,33
<b>Bebauungsgrad %</b>	<b>33</b>
Trakttiefe m	14-17
Erschließungsart	Mittel-, Laubengang
Fassadenabstand	mittel
Geschoßanzahl	4
Geschoßanzahl im Mittel	3,6
Bruttogeschoßfläche m <sup>2</sup>	11.890
davon Wohnen %	100
davon Arbeiten %	0
davon Dienstl. %	0
<b>Geschoßflächendichte brutto</b>	<b>1,09</b>
<b>Geschoßflächendichte netto</b>	<b>1,20</b>
Wohnnutzfläche gesamt m <sup>2</sup>	8.175
<b>Anzahl Wohneinheiten</b>	<b>98</b>
Wohnungsgrößen m <sup>2</sup>	54,5-129,5
Wohnungsgrößen Durchschnitt	83
Wohnungen/ha Grundstücksfl.	99
Wohnungen/ha Bezugsfl.	90
Wohnungen mit Freifläche	70
davon mit Eigengarten %	55
davon Balkon, Loggia %	0
davon Terrasse %	45
Rechtsform	Miete
Fremdnutzungen m <sup>2</sup>	0
Freiraum gesamt m <sup>2</sup>	6.550
davon öffentlich %	0
davon teilöffentlich %	71
davon privat %	26
davon Kinderspielplätze %	4
Verkehrsfläche m <sup>2</sup>	0
Parken oberirdisch m <sup>2</sup>	671
Erschließungskosten/WE	gering
Stellplatzanzahl	98
Art der Parkierung	83 TG, 15 im Freien

Fertigstellung	1999
Planer	Bernstein
Bauträger	EBG



**Kurzportrait**

Das Siedlungsbeispiel am Leberberg umfasst eine fünfgeschößige Kammstruktur mit zwei offenen Höfen und Dachgeschoß. Die Wohnungen sind durchgesteckt und damit sowohl zur Straße als auch zum Hof orientiert. Die wohnungsbezogenen Freiräume (Loggien und Balkone) sind mit einer leichten Konstruktion vor die Fassade gehängt.

**Lage in der Stadt**

Das Siedlungsbeispiel ist Teil des großen Stadterweiterungsgebietes Leberberg im Osten der Stadt Wien (11. Bezirk). Eine Erschließungsstraße umschließt ringförmig einen ausgedehnten verkehrsfreien Bereich. Eine Straßenbahnhaltestelle ist 150 m entfernt. Das Stadterweiterungsgebiet enthält alle sozialen Infrastruktureinrichtungen (Kindergarten, Volksschule, Hauptschule) in fußläufiger Erreichbarkeit. Benachbart liegt ein großer zentraler Park. Ein Nahversorgungszentrum ist 300 bis 400 m entfernt.

**Besondere Lagegunst**

Unmittelbare Nähe zum Stadtpark Leberberg, jedoch kein direkter Blickbezug.

**Erfolgsvoraussetzungen**

Das Siedlungsbeispiel ist Teil eines Stadterweiterungsgebietes, das basierend auf einem städtebaulichen Konzept errichtet wurde, das Park und soziale Infrastruktur als Zentrum definierte.

**Nutzungsqualität und Nutzungsflexibilität der Gebäude**

Das Siedlungsbeispiel ist ausschließlich für Wohnzwecke genutzt. Die 96 Wohnungen sind je nach Lage ausgerichtet, der Großteil der Wohnungen nach zwei Seiten orientiert. Nutzungsflexibilität ist nicht gegeben.

**Freiraumangebot und Freiraumqualität**

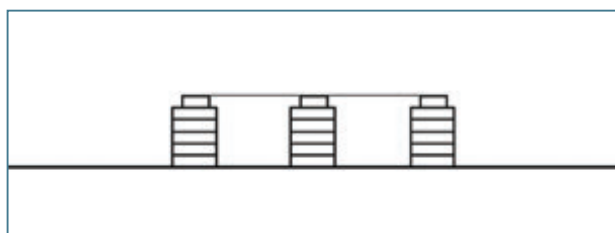
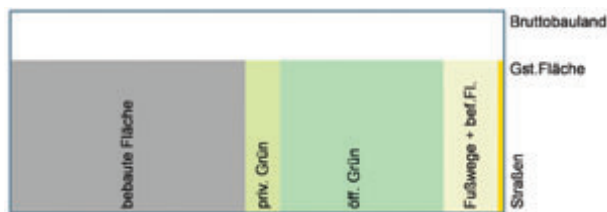
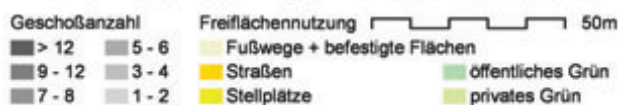
Die im Erdgeschoß gelegenen Wohnungen haben kleine Mietergärten. Weiters werden Balkone, Terrassen und Loggien als private Freiräume angeboten. In jedem Hof ist ein Kleinkinderspielplatz vorhanden, der von allen anliegenden Wohnungen einsehbar ist. Weitere siedlungsbezogene Freiräume sind nicht vorhanden, der Stadtpark Leberberg ist ohne Straßenquerung erreichbar.

**Nachbarschaftlichkeit, Gemeinschaftseinrichtungen**

Die intime Hofbildung scheint Nachbarschaftlichkeit zu begünstigen. Im Erdgeschoß sind die vorgeschriebenen Gemeinschaftseinrichtungen vorhanden.

**Stadtraumqualität**

Das Siedlungsbeispiel ist introvertiert und weist weder Durchlässigkeit noch Angebote im Erdgeschoß an die Öffentlichkeit auf.



## 23/ Leberberg (1110 Wien, Rosa-Jochmann-Ring 3)



Bezugsfläche ha 0,51  
**Bauplatzfläche netto, ha 0,39**

Bebaute Fläche ha 0,19  
**Bebauungsgrad % 49**

Trakttiefe m 11,5-12,5  
 Erschließungsart Spänner  
 Fassadenabstand mittel  
 Geschoßanzahl 5+T  
 Geschoßanzahl im Mittel 5,5

Bruttogeschoßfläche m² 10.400  
 davon Wohnen % 100  
 davon Arbeiten % 0  
 davon Dienstl. % 0

**Geschoßflächendichte brutto 2,04**  
**Geschoßflächendichte netto 2,68**

Wohnnutzfläche gesamt m² 7.400  
**Anzahl Wohneinheiten 96**  
 Wohnungsgrößen m²  
 Wohnungsgrößen Durchschnitt 77  
 Wohnungen/ha Grundstücksfl. 246  
 Wohnungen/ha Bezugsfl. 188

Wohnungen mit Freifläche 84  
 davon mit Eigengarten % 15  
 davon Balkon, Loggia % 72  
 davon Terrasse % 13

Rechtsform Miete  
 Fremdnutzungen m² 0

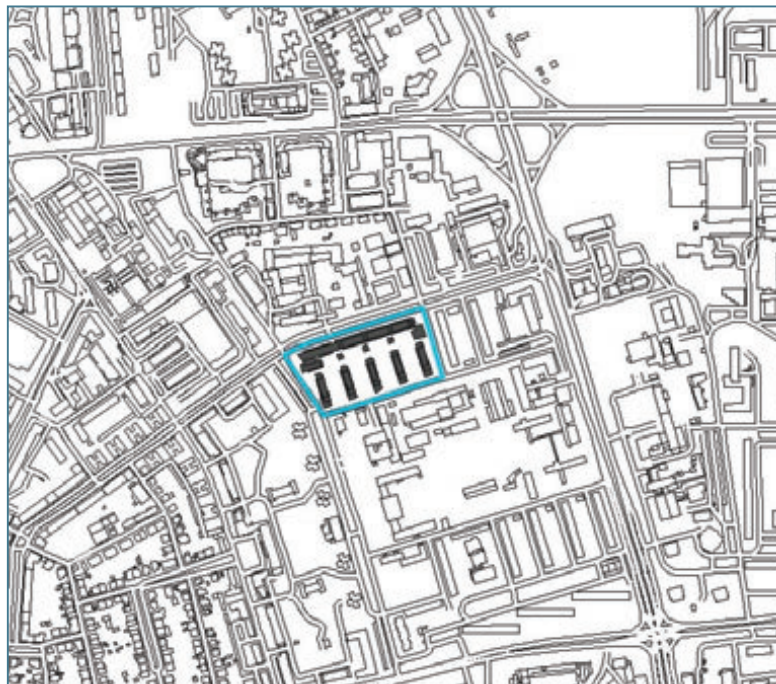
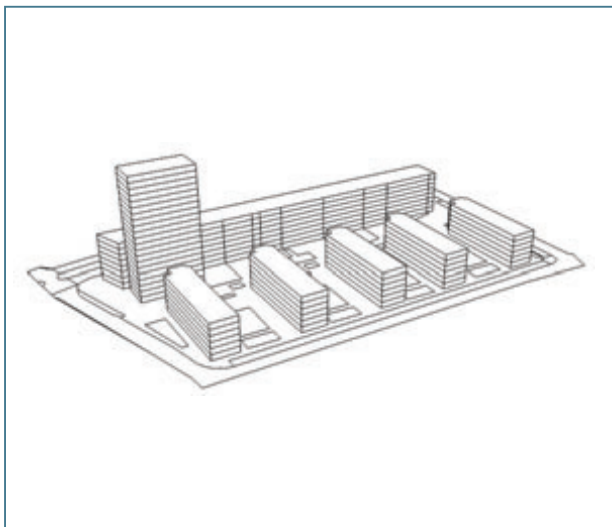
Freiraum gesamt m² 2.000  
 davon öffentlich % 32  
 davon teilöffentlich % 44  
 davon privat % 14  
 davon Kinderspielplätze % 10

Verkehrsfläche m² 29  
 Parken oberirdisch m² 0  
 Erschließungskosten/WE gering  
 Stellplatzanzahl 96  
 Art der Parkierung Tiefgarage



Fertigstellung 1997  
 Planer Bitschnau  
 Bauträger Stadt Wien - MA 24





**Kurzportrait des Siedlungsbeispiels**

Rozadol ist ein moderner Komplex im Stadtteil Ružová dolina. Er umfasst sieben Objekte mit vielfältigen Nutzungen. Der Grundriss der Bebauung ist in Ost-West-Richtung dreigeteilt. Die nördliche Zeile beinhaltet einen Wohnturm inkl. Dachschiwimmbad und einen Gewerbetrakt mit Fitnesszentrum, Gastronomie und Geschäften. Der südliche Siedlungsteil (ausschließlich Wohnen) bildet ein System aus begrünten Wohnhöfen. Dazwischen liegen öffentlich zugängliche Freiräume mit urbaner Atmosphäre.

**Lage in der Stadt**

Das Siedlungsbeispiel liegt im erweiterten Stadtzentrum und ist sowohl mit ÖV als auch mit MIV gut an das Verkehrsnetz angebunden. Die Bus- und Straßenbahnhaltstellen sind 300 m entfernt. Neben Nahversorgung und sozialer Infrastruktur in der Umgebung verfügt auch die Siedlung selbst über ein breites Angebot (Schwimmbad, Restaurant, Bars, Buchhandlung, Fitnesszentrum).

**Erfolgsvoraussetzungen**

Die Siedlung entstand auf dem Brownfield-Areal einer ehemaligen Milchfabrik und wertete die Umgebung durch das vielfältige Nutzungsangebot und die neuen FußgängerInnenbereiche wesentlich auf. Wohnungen und andere Einrichtungen sind auf gehobenem Standard. Die kompakte Bebauung ermöglicht eine gute energetische Effizienz.

**Nutzungsqualität und Nutzungsflexibilität der Gebäude**

Die Wohnungen im nördlichen Gebäude sind überwiegend nach Süden, in den südlichen Gebäuden west-ost orientiert. Die Nutzungen sind vielfältig: Wohnen, Büros, Gemeinschaftsanlagen, Dienstleistungseinrichtungen, Geschäfte. Innen- und Außenräume zeichnen sich durch eine hohe Gestaltungsqualität aus.

**Nachbarschaftlichkeit, Gemeinschaftseinrichtungen**

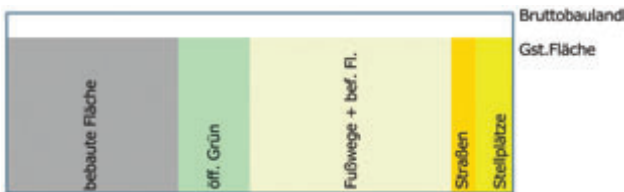
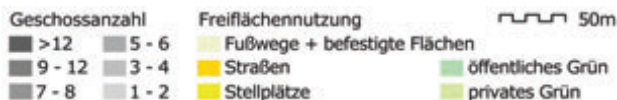
Durch die Anordnung der Gebäude wird die FußgängerInnenzone von der Straße abgeschirmt. Dieser Freiraum, ergänzt mit Spielplätzen und Cafés, belebt die Siedlung. Rozadol fungiert als Treffpunkt im Stadtteil, das macht Nachbarschaftlichkeit möglich. Gemeinschaftseinrichtungen auf gehobenem Standard sind vorhanden. Das 24-geschossige Gebäude hat ein Schwimmbad auf dem Dach.

**Freiraumangebot und Freiraumqualität**

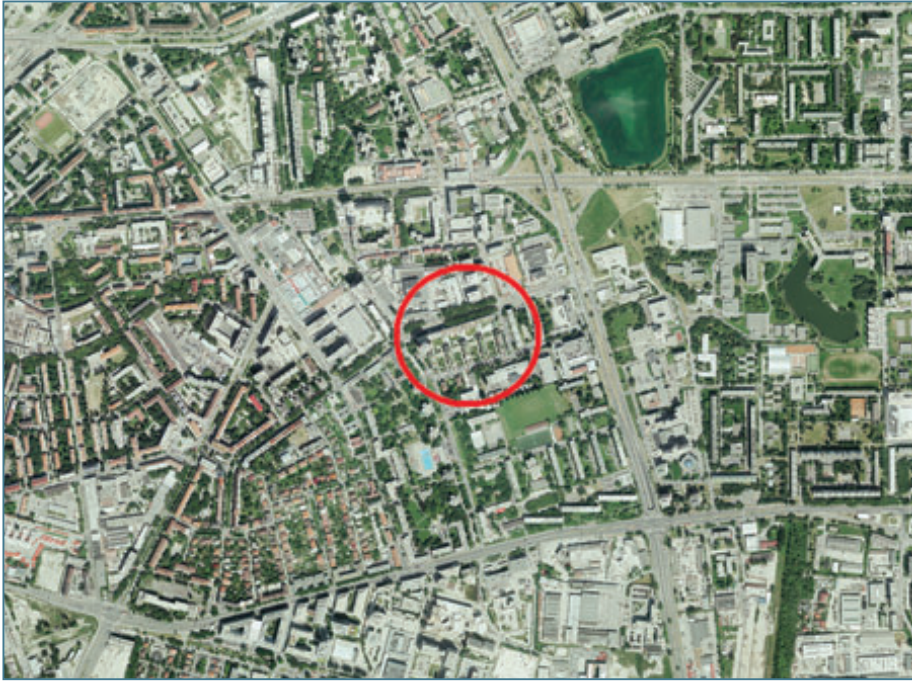
Die Freiräume innerhalb der Siedlung sind autofrei. Die hofartigen Situationen im Süden schaffen wohnungsbezogene Freiräume und steigern die Wohnqualität. Die Durchlässigkeit für FußgängerInnen ist gegeben, alle Objekte sind barrierefrei zugänglich. Die hohe Bebauungsdichte wird durch Grünflächen über den Tiefgaragen und auf den Dächern zum Teil kompensiert.

**Stadtraumqualität**

Das Siedlungsbeispiel ergänzt die Stadt, indem es in einem Entwicklungsgebiet auf ehemaligem Industrieareal einen Treffpunkt mit vielen Nutzungsmöglichkeiten anbietet. Seine Integration in die urbane Struktur ist geglückt. Die Bebauungsstruktur macht das Wohnviertel für FußgängerInnen durchlässig.



## 24/ Rozadol (Bratislava, Trenčianska ul.)



Bezugsfläche ha 3,38  
**Bauplatzfläche netto, ha 2,59**

Bebaute Fläche ha 1,82  
**Bebauungsgrad % 70**

Trakttiefe m 17  
 Erschließungsart kombiniert  
 Fassadenabstand groß  
 Geschoßanzahl 6,8,21  
 Geschoßanzahl im Mittel 8,3

Bruttogeschoßfläche m<sup>2</sup> 73.378  
 davon Wohnen % 49  
 davon Arbeiten % 0  
 davon Dienstl. % 15  
 davon andere Funktion % 36

**Geschoßflächendichte brutto 2,43**  
**Geschoßflächendichte netto 2,83**

Wohnnutzfläche gesamt m<sup>2</sup> 36.000  
**Anzahl Wohneinheiten 260**  
 Wohnungsgrößen m<sup>2</sup> -  
 Wohnungsgrößen Durchschnitt m<sup>2</sup> 139  
 Wohnungen/ha Grundstücksfl. 100,4  
 Wohnungen/ha Bezugsfl. 76,9

Rechtsform Eigentum  
 Fremdnutzungen m<sup>2</sup> 0

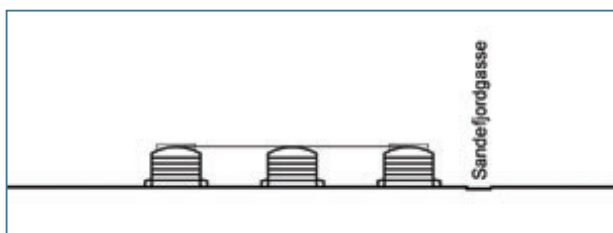
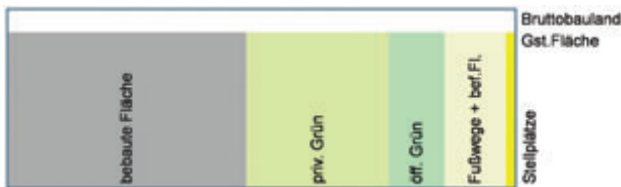
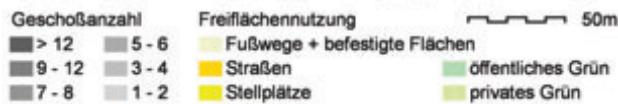
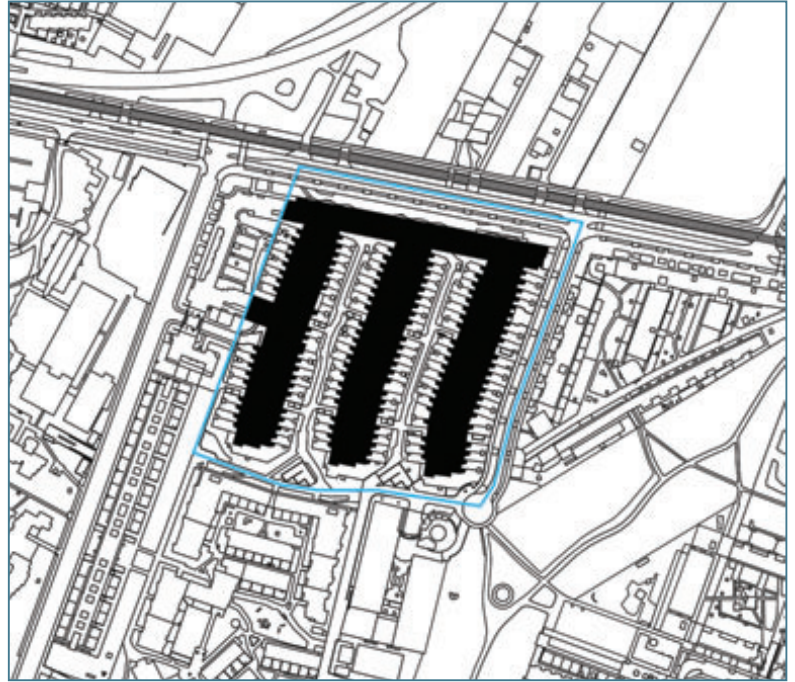
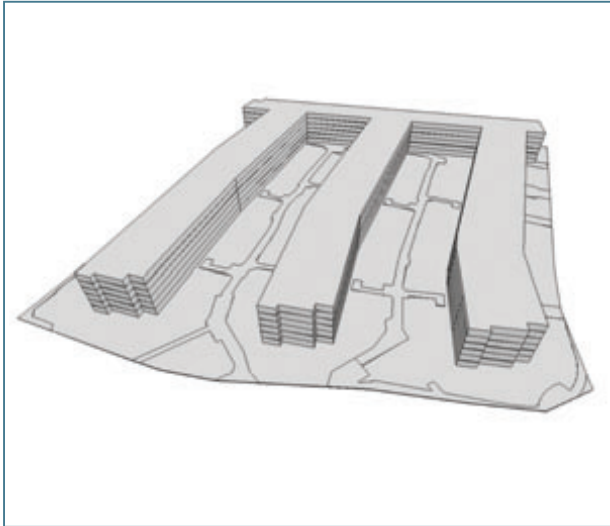
Freiraum gesamt m<sup>2</sup> 26.361  
 davon öffentlich % 30  
 davon teilöffentlich % 70  
 davon privat % 0  
 davon Kinderspielplätze % 2

Verkehrsfläche m<sup>2</sup> 9.300  
 Parken oberirdisch m<sup>2</sup> 1.331  
 Art der Parkierung Tiefgarage  
 Erschließungskosten/WE mittel



Fertigstellung 2003  
 Planer P. Moravčík, J. Šujan  
 Bauträger OPERA Bohemia, s.r.o.

25/ Südliche Langobardenstraße (1220 Wien, Langobardenstraße 124-126)



**Kurzportrait des Siedlungsbeispiels**

Sechsgeschoßige kammartige Struktur mit einem abschirmenden Block an der Langobardenstraße und drei Armen mit zweihüftiger Anordnung der Wohnungen, die Höfe mit Eigengärten öffnen sich nach Süden. In der straßenseitigen Sockelzone auf der Nordseite der Bebauung sind Geschäfte untergebracht, auf den Dächern Schwimmbecken.

**Lage in der Stadt**

Das Siedlungsbeispiel ist Teil eines Stadterweiterungsgebietes im 22. Wiener Bezirk, 6 km vom Stadtzentrum entfernt. Straßenbahn- und Bushaltestellen befinden sich direkt vor der Bebauung, die U-Bahn ist 400 m entfernt. Die MIV-Erschließung erfolgt durch eine Stichstraße von der Hauptverkehrs-Straße aus. Eine Pflichtschule ist auf dem Nachbargrundstück, ein Kindergarten in 200 m Entfernung vorhanden. Nahversorgung ist im Siedlungsbeispiel vorhanden.

**Besondere Lagegunst**

Im Südosten grenzt direkt ein großer Park an das Siedlungsbeispiel.

**Erfolgsvoraussetzungen**

Die Ausrichtung der längsgerichteten Zeile des Kammes an einer Hauptverkehrsstraße ermöglicht Nutzungsflexibilität. Dadurch schützt diese Zeile die innere Bebauung und den siedlungsbezogenen Freiraum vor Verkehrslärm.

**Nutzungsqualität und Nutzungsflexibilität der Gebäude**

Die insgesamt 550 Wohnungen sind in unterschiedliche Richtungen zu den grünen Höfen orientiert. Durch die abschirmende Bebauung gegen die Straße wird eine ruhige Bebauung mit Bewohnergärten im Inneren ermöglicht. Geschäfte und Betriebe im Erdgeschoß und ersten Obergeschoß in der Zeile an der Langobardenstraße. Die Nutzungsflexibilität ist jedoch bei der inneren Bebauung gering.

**Freiraumangebot und Freiraumqualität**

Die Höfe werden ausschließlich als Freiflächen für die Privatgärten genutzt, es gibt keine siedlungsbezogenen gemeinschaftlich nutzbaren Freiräume. Private Freiräume (Balkone, Terrassen) sind teilweise vorhanden. Aufenthaltsflächen für Jugendliche sind nicht vorhanden.

**Nachbarschaftlichkeit, Gemeinschaftseinrichtungen**

Lediglich direkte Nachbarschaftlichkeit ist aufgrund der Mietergärten gegeben. Auf den Dächern gibt es Schwimmbecken für die BewohnerInnen, die eine Nachbarschaftlichkeit ermöglichen.

**Stadtraumqualität**

Direkt an einen ausgedehnten autofreien Bereich gelegen, zu dem sich die Kammbebauung öffnet. Es bestehen Angebote an der straßenbegleitenden Bebauung (Café, Geschäfte), jedoch keine Durchlässigkeit für die Öffentlichkeit.

25/ Südliche Langobardenstraße (1220 Wien, Langobardenstraße 124-126)



Bezugsfläche ha	3,77
<b>Bauplatzfläche netto, ha</b>	<b>3,31</b>
Bebaute Fläche ha	1,51
<b>Bebauungsgrad %</b>	<b>46</b>
Trakttiefe m	16-26
Erschließungsart	Mittelgang
Fassadenabstand	groß
Geschoßanzahl	6
Geschoßanzahl im Mittel	5,2
Bruttogeschoßfläche m²	78.200
davon Wohnen %	92
davon Arbeiten %	8
davon Dienstl. %	0
<b>Geschoßflächendichte brutto</b>	<b>2,07</b>
<b>Geschoßflächendichte netto</b>	<b>2,36</b>
Wohnnutzfläche gesamt m²	52.500
<b>Anzahl Wohneinheiten</b>	<b>550</b>
Wohnungsgrößen m²	-
Wohnungsgrößen Durchschnitt	95
	inkl. Loggien
Wohnungen/ha Grundstücksfl.	166
Wohnungen/ha Bezugsfl.	146
Wohnungen mit Freifläche	550
davon mit Eigengarten %	27
davon Balkon, Loggia %	48
davon Terrasse %	25
Rechtsform	Miete
Fremdnutzungen m²	3.000
Freiraum gesamt m²	18.100
davon öffentlich %	7
davon teilöffentlich %	39
davon privat %	54
davon Kinderspielplätze %	0
Verkehrsfläche m²	0
Parken oberirdisch m²	852
Erschließungskosten/WE	mittel
Stellplatzanzahl	600
Art der Parkierung	Tiefgarage

Fertigstellung	1996
Planer	Glück
Bauträger	Gesiba



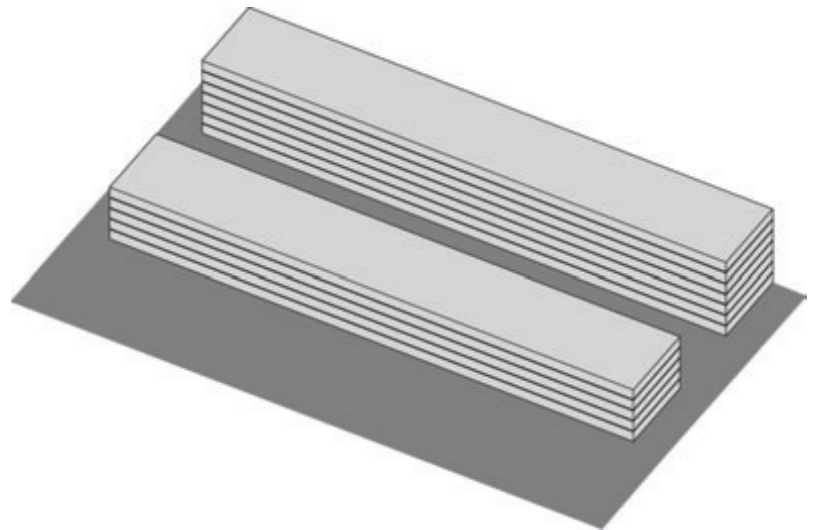
## 5/ DOPPELZEILE, MEHRFAMILIENHÄUSER



Charakteristik:  
Langgestreckte Baukörper mit geringem Abstand

3-7 Geschosse

Bebaute Fläche	35-85 %		
Gebäudeabstand	gering		
Trakttiefe	8-28 m		
Geschoßanzahl	3	5	7
GFD	1,4	2,3	3,2
Whg./ha	140	230	320

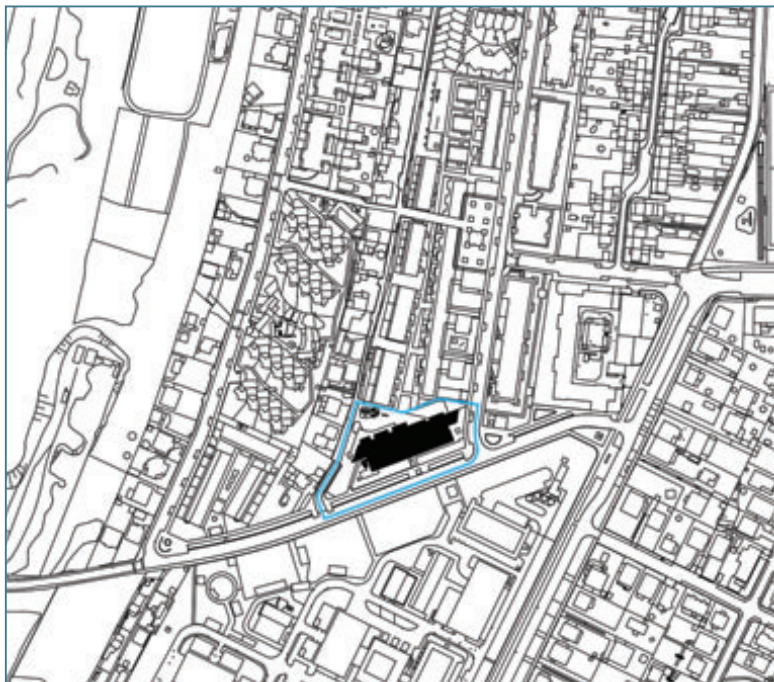
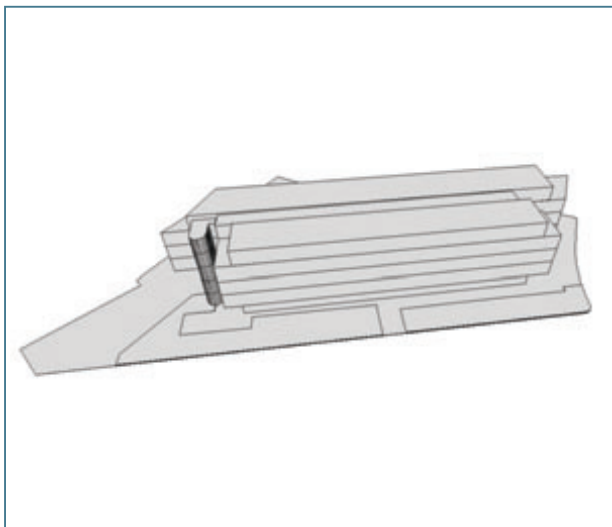


Bauform, welche mit den Begriffen Abgrenzung, Abschirmung, Definition eines Randes assoziierbar ist. Eine (höhere) Zeile übernimmt Abschirmung und ergibt ruhige Räume für die zweite Zeile.

Je nach Abstand der beiden Baukörper unterschiedliche Innen- und Außenwirkung und Qualität des Zwischenraumes. Auf langen, schmalen Bauplätzen ökonomische Bauform.

Art der Erschließung:	Spänner, Laubengang
Vorzugsweise Orientierung:	Ost-West
Erdgeschoßeignung für Fremdnutzungen:	ja
Eignung für Wohnungsvielfalt:	ja
Eignung für private Freiräume:	ja
Privatheit (Einsichtschutz):	gering
Bauplatzgröße	0,3-0,7 ha
Bauplatzbreite	variabel
Bauplatztiefe	ca. 40 m
Öffentlicher Freiraum:	zwischen den Häusern
Freiraumqualität:	gering
Parkierung:	Tiefgarage(n)

26/ Satzingerweg B (1210 Wien, Satzingerweg 87)



**Kurzportrait**

Die Siedlung Satzingerweg B ist ein fünfgeschösiges Bau, der als Wohnhaus mit Mittelgangerschließung und Kindergarten im Erdgeschoß konzipiert ist.

**Lage in der Stadt**

Die Bebauung ist Teil einer städtischen Wohnhausanlage in einem Stadterweiterungsgebiet nördlich der Donau im 21. Wiener Gemeindebezirk, rund 6 km vom Stadtzentrum entfernt. Öffentliche Verkehrsmittel sind in Entfernungen von 150 m (Bus), und rund 900 m (Straßenbahn) erreichbar. Basisversorgung und erweiterte Nahversorgung sind rund 700 m entfernt.

**Besondere Lagegunst**

Keine.

**Erfolgsvoraussetzungen**

Keine Wohnungen im Erdgeschoß, sondern Kindertagesheim und Wohnfolgeeinrichtungen.

**Nutzungsqualität und Nutzungsflexibilität der Gebäude**

Die Wohnungen sind bedingt durch die Mittelgangerschließung nach Norden oder Süden orientiert. Im Erdgeschoß ist ein Kindergarten mit drei Gruppen und Krippe untergebracht. Die Nutzungsflexibilität im Erdgeschoß ist gegeben.

**Freiraumangebot und Freiraumqualität**

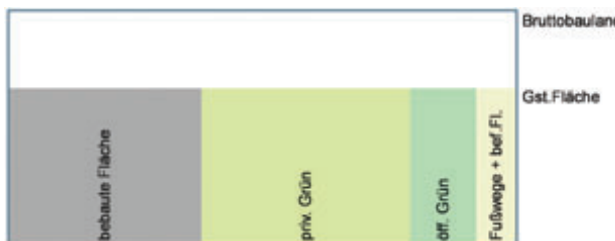
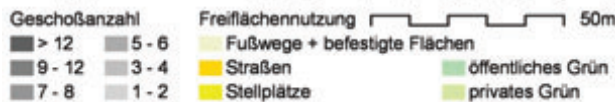
Im Erdgeschoß sind kaum Freiflächen für BewohnerInnen verfügbar, doch haben alle Wohnungen einen privaten Freiraum in Form großer Loggien oder Terrassen. Fast alle Wohnungen blicken auf den Freiraum des Kindergartens. Aufenthaltsflächen für Jugendliche gibt es keine.

**Nachbarschaftlichkeit, Gemeinschaftseinrichtungen**

Im Gebäude ist Nachbarschaftlichkeit aufgrund der inneren Erschließung möglich. Es sind nur die vorgeschriebenen Gemeinschaftseinrichtungen im Erdgeschoß vorhanden.

**Stadtraumqualität**

Satzingerweg B ist das dominierende Gebäude am „Kopf“ einer größeren Wohnanlage und eines ausgedehnten autoverkehrsfreien Gebiets.



## 26/ Satzingerweg B (1210 Wien, Satzingerweg 87)

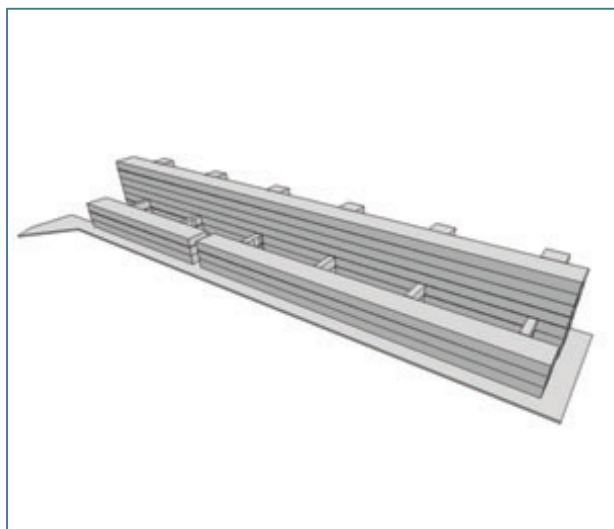


Bezugsfläche ha	0,49
<b>Bauplatzfläche netto, ha</b>	<b>0,33</b>
Bebaute Fläche ha	0,13
<b>Bebauungsgrad %</b>	<b>39</b>
Trakttiefe m	18
Erschließungsart	Mittelgang
Fassadenabstand	mittel
Geschoßanzahl	5
Geschoßanzahl im Mittel	4,1
Bruttogeschoßfläche m <sup>2</sup>	5.303
davon Wohnen %	85
davon Arbeiten %	0
davon Dienstl. %	15
<b>Geschoßflächendichte brutto</b>	<b>1,08</b>
<b>Geschoßflächendichte netto</b>	<b>1,61</b>
Wohnnutzfläche gesamt m <sup>2</sup>	2.737
<b>Anzahl Wohneinheiten</b>	<b>38</b>
Wohnungsgrößen m <sup>2</sup>	39-92
Wohnungsgrößen Durchschnitt	72
Wohnungen/ha Grundstücksfl.	115
Wohnungen/ha Bezugsfl.	78
Wohnungen mit Freifläche	38
davon mit Eigengarten %	0
davon Balkon, Loggia %	71
davon Terrasse %	29
Rechtsform	Miete
Fremdnutzungen m <sup>2</sup>	684
Freiraum gesamt m <sup>2</sup>	2.080
davon öffentlich %	0
davon teilöffentlich %	23
davon privat %	77
davon Kinderspielplätze %	0
Verkehrsfläche m <sup>2</sup>	0
Parken oberirdisch m <sup>2</sup>	0
Erschließungskosten/WE	hoch
Stellplatzanzahl	44
Art der Parkierung	Tiefgarage

Fertigstellung	1995
Planer	ifsits
Bauträger	MA24



27/ Erzherzog-Karl-Stadt A (1220 Wien, Erzherzog Karl Str. 248+250)



**Kurzportrait**

Erzherzog-Karl-Stadt A besteht aus einem zur Straße hin gewandten langgestreckten, siebengeschößigen Baukörper mit dominanten, vorgelagerten verglasten Stiegenhäusern. Dahinter liegt parallel dazu ein dreigeschößiger Gartentrakt, der über verglaste Brücken mit dem straßenseitigen Baukörper verbunden ist.

**Lage in der Stadt**

Die Siedlung entlang der Erzherzog-Karl-Straße ist Teil der so genannten Erzherzog-Karl-Stadt - einer Stadterweiterung im 22. Wiener Gemeindebezirk (Entfernung zum Stadtzentrum: 9 km). Die Bebauung liegt unmittelbar an einer Hauptverkehrsstraße. Eine Bushaltestelle ist direkt vor der Bebauung, eine Straßenbahnhaltestelle 100 m entfernt vorhanden. Soziale Infrastruktur (Kindergärten, Volksschule) und Nahversorgung für den täglichen Bedarf sind im Quartier vorhanden.

**Besondere Lagegunst**

Teil eines größeren Stadtentwicklungsprojektes mit autofreier innerer Erschließung.

**Erfolgsvoraussetzungen**

Die Erzherzog-Karl-Stadt ist eine Bebauung aufgrund eines städtebaulichen Leitprojekts. Sehr spezifische Situation an einer nördlich gelegenen stark befahrenen Straße. Das Konzept ist nur im Gesamtzusammenhang der Entwicklung der Erzherzog-Karl-Stadt verständlich und schlüssig - im Hinblick auf Abschirmung, den städtebaulichen Kontext und die Orientierung.

**Nutzungsqualität und Nutzungsflexibilität der Gebäude**

Die Wohnungen sind nach Süden orientiert. Die sehr geringe Trakttiefe des Siedlungsbeispiels macht die Ausrichtung aller Aufenthaltsräume nach Süden und zum Ausblick möglich - sei es in einen Grünraum oder über die niedrige Bebauung hinweg. Zur Hauptverkehrsstraße hin liegen nur Stiegenhäuser und Nebenräume. Die Nutzungsflexibilität ist gering.

**Freiraumangebot und Freiraumqualität**

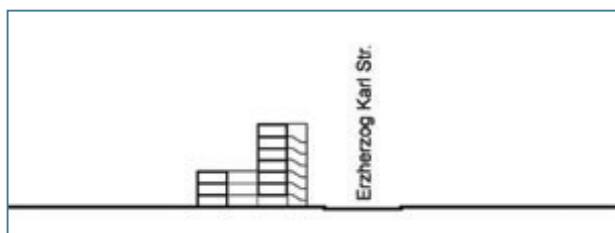
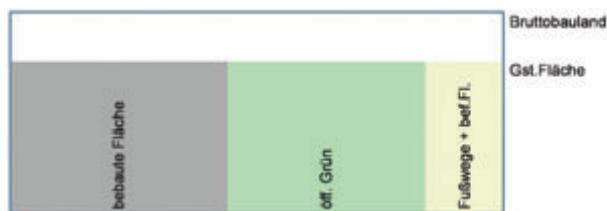
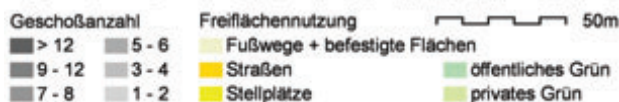
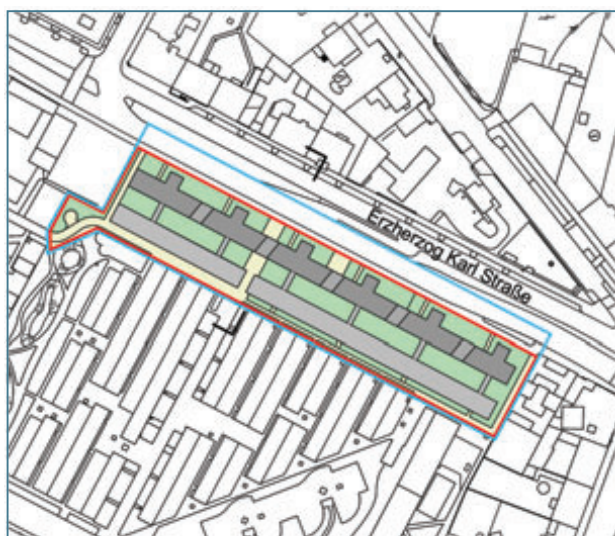
Der schmale Freiraum zwischen dem Wohntrakt und dem Gartentrakt ist ein ruhiger Grünraum und bietet Qualitäten für die Wohnungen der unteren Geschoße. Er ist aber räumlich sehr beengt und aufgrund der Verschattung kaum nutzbar. Das Dach des niedrigen Traktes ist begrünt. Zusammenhängende gemeinschaftlich nutzbare Freiräume fehlen. Ein Durchgang zur Straße ist vorhanden.

**Nachbarschaftlichkeit, Gemeinschaftseinrichtungen**

Im Erdgeschoß sind die vorgeschriebenen Gemeinschaftseinrichtungen untergebracht. Nachbarschaftlichkeit ist durch die geringe Wohnungsanzahl je Stiege möglich.

**Stadtraumqualität**

Erzherzog-Karl-Stadt ist Teil eines großen autofreien Gebietes (Erzherzog-Karl-Stadt) von rund zehn Hektar Ausdehnung. Die Siedlung erfüllt eine abschirmende Funktion gegenüber der Straße im Norden für die südlicher gelegene Bebauung und bietet einen Durchgang zur Straße an.



## 27/ Erzherzog-Karl-Stadt A (1220 Wien, Erzherzog Karl Str. 248+250)



Bezugsfläche ha 0,84  
**Bauplatzfläche netto, ha 0,65**

Bebaute Fläche ha 0,28  
**Bebauungsgrad % 43**

Trakttiefe m 7,6  
 Erschließungsart Spänner  
 Fassadenabstand mittel  
 Geschoßanzahl 3/7  
 Geschoßanzahl im Mittel 5,0

Bruttogeschoßfläche m<sup>2</sup> 14.100  
 davon Wohnen % 100  
 davon Arbeiten % 0  
 davon Dienstl. % 0

**Geschoßflächendichte brutto 1,68**  
**Geschoßflächendichte 2,17**

Wohnnutzfläche gesamt m<sup>2</sup> 9.400  
**Anzahl Wohneinheiten 108**  
 Wohnungsgrößen m<sup>2</sup> -  
 Wohnungsgrößen Durchschnitt m<sup>2</sup> 87  
 Wohnungen/ha Grundstücksfl. 166  
 Wohnungen/ha Bezugsfl. 129

Wohnungen mit Freifläche 54  
 davon mit Eigengarten % 0  
 davon Balkon, Loggia % 78  
 davon Terrasse % 22

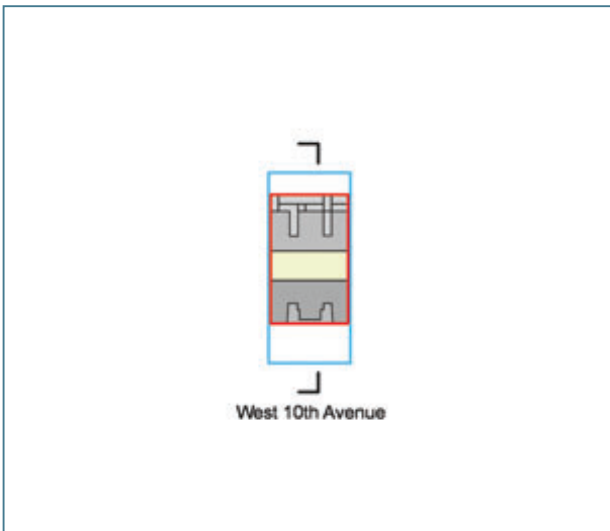
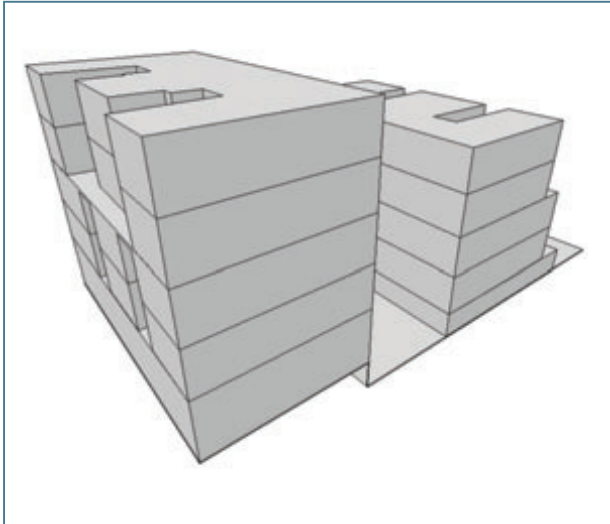
Rechtsform Miete  
 Fremdnutzungen m<sup>2</sup> 0

Freiraum gesamt m<sup>2</sup> 3.770  
 davon öffentlich % 26  
 davon teilöffentlich % 71  
 davon privat % 0  
 davon Kinderspielflächen % 3

Verkehrsfläche m<sup>2</sup> 0  
 Parken oberirdisch m<sup>2</sup> 0  
 Erschließungskosten/WE mittel  
 Stellplatzanzahl 108  
 Art der Parkierung Tiefgarage



Fertigstellung 1999  
 Planer Peichl, Weber  
 Bauträger Stadt Wien



**Kurzportrait**

Die kompakte Siedlung besteht aus zwei hintereinander liegenden fünf- und viergeschossigen Trakten. Das vordere Haus liegt an der Straße, im Erdgeschoß befinden sich Geschäftslokale, Büros und die Eingänge. Das hintere Haus liegt an einer blockinternen Aufschließungsstraße („Alley“) mit Zufahrt zur Tiefgarage. Zwischen den Gebäuden bei der Trakte liegt eine schmale gemeinsame Erschließungszone mit Laubengängen. Das Gebäude kombiniert Wohnen und Arbeiten. Mit zehn Wohneinheiten ist es sehr klein, das Modul lässt sich aber beliebig oft wiederholen und so im großen Stil anwenden.

**Lage in der Stadt**

6 km westlich des Stadtzentrums von Vancouver in einer von aufgelockerter Bebauung geprägten Wohngegend an einer lokalen Hauptstraße, Schnellbushaltestelle vor der Haustüre. Die Dichte ermöglicht Basisversorgung und erweiterte Nahversorgung im fußläufigen Einzugsbereich in den Erdgeschoßflächen des Projekts und angrenzender Gebäude.

**Besondere Lagegunst**

Das Projekt liegt in einer suburbanen Zone mit guter Zugänglichkeit zu mehreren Parks und hochwertigen Grün- und Freiflächen in Fußwegentfernung. Die Vorderseite des Objektes grenzt an die lokale Hauptstraße.

**Erfolgsvoraussetzungen**

Der Siedlungstyp erfordert öffentliche Grün- und Erholungsräume in nächster Nähe, da das Gebiet selbst keine Angebote aufweist. Das Bebauungsprinzip lässt sich beliebig reproduzieren und aneinanderreihen, sodass auch große Gebiete mit diesem Typ bebaut werden können - in Vancouver ist der durch eine Alley erschlossene Baublock sehr verbreitet.

**Nutzungsqualität und Nutzungsflexibilität der Gebäude**

Die Wohnungen sind nord-süd-orientiert und größtenteils über einen offenen Laubengang erschlossen. Das straßenseitige Erdgeschoß ist komplett für Geschäftslokale bzw. Büros nutzbar. Die Einheiten sind als Live-Work-Units konzipiert. Die Zufahrt zur Tiefgarage wird über die blockinterne Erschließungsgasse an der Rückseite abgewickelt.

**Freiraumangebot und Freiraumqualität**

Spiel-, Frei- und Grünflächen sind auf dem Grundstück nicht vorhanden. Die Einheiten verfügen über Balkone und Terrassen sowie die gemeinsame Erschließungszone. Die Erschließungsgasse im Blockinneren (Alley) hat keine Aufenthaltsqualität, sie dient der Zu- und Abfahrt in die Tiefgarage, für die Müllabfuhr usw.

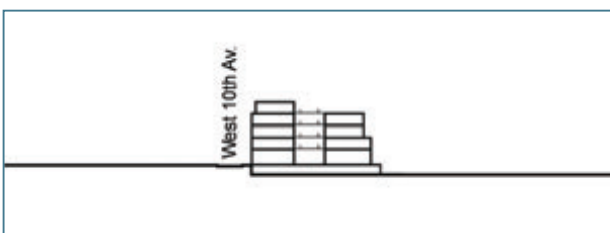
**Nachbarschaftlichkeit, Gemeinschaftseinrichtungen**

Raum für Nachbarschaftskontakte bietet die Erschließungszone. Gemeinschaftseinrichtungen sind nicht explizit vorhanden. Für Jugendliche gibt es keine spezifischen Aufenthaltsbereiche.

**Stadtraumqualität**

Von der Straße her bietet sich ein lebendiges, urbanes Bild. Sockelzone und Fassade sind transparent. Die Höhenentwicklung wirkt moderat, die hohe Dichte ist nicht spürbar, die Anlage fügt sich nahtlos in die vorstädtische Umgebung ein. Einfahrten, Müllgefäße und blinde Mauern sind an die Blockrückseite verlegt.

Geschoßanzahl		Freiflächenutzung	
■ > 12	■ 5 - 6	■ Fußwege + befestigte Flächen	■ öffentliches Grün
■ 9 - 12	■ 3 - 4	■ Straßen	■ privates Grün
■ 7 - 8	■ 1 - 2	■ Stellplätze	



28/ West Point Grey, Vancouver, Canada



Bezugsfläche ha 0,10  
**Bauplatzfläche netto, ha 0,07**

Bebaute Fläche ha 0,05  
**Bebauungsgrad % 71**

Trakttiefe m 10-12  
 Erschließungsart LG  
 Fassadenabstand gering  
 Geschoßanzahl 4-5  
 Geschoßanzahl im Mittel 3,8

Bruttogeschoßfläche m 1.900  
 davon Wohnen % 89  
 davon Arbeiten % 11  
 davon Dienstl. % 0

**Geschoßflächendichte brutto 1,90**  
**Geschoßflächendichte netto 2,71**

Wohnnutzfläche gesamt m 1.220  
**Anzahl Wohneinheiten 10**  
 Wohnungsgrößen m<sup>2</sup> 87-182  
 Wohnungsgrößen Durchschnitt 122  
 Wohnungen/ha Grundstücksfl. 143  
 Wohnungen/ha Bezugsfl. 100

Wohnungen mit Freifläche 10  
 davon mit Eigengarten % 0  
 davon Balkon, Loggia % 50  
 davon Terrasse % 50

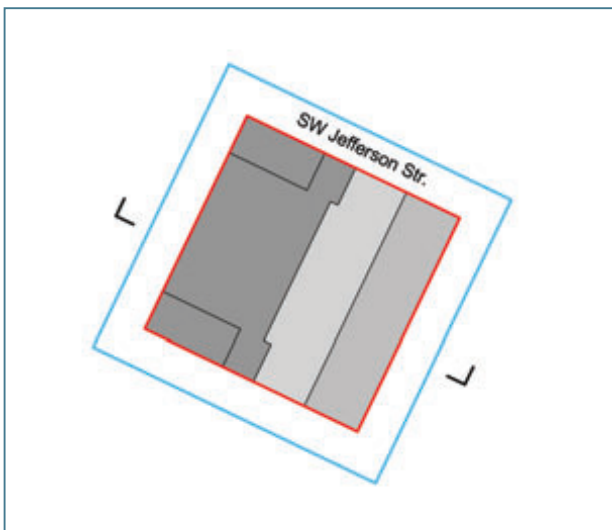
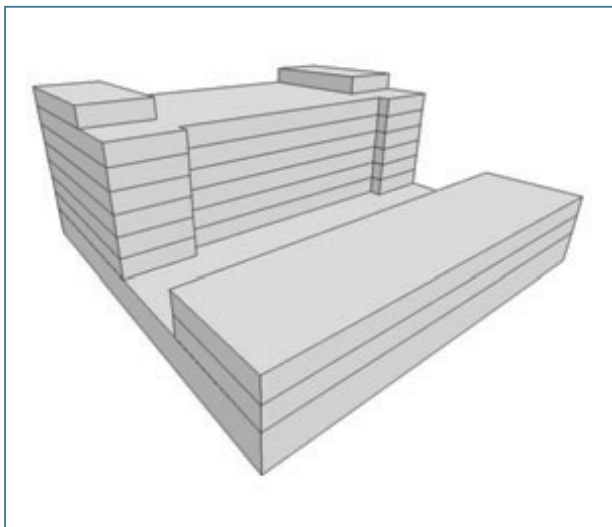
Rechtsform Eigentum  
 Fremdnutzungen m<sup>2</sup> 200

Freiraum gesamt m<sup>2</sup> 220  
 davon öffentlich % 0  
 davon teilöffentlich % 0  
 davon privat % 100  
 davon Kinderspielplätze % 0

Verkehrsfläche m<sup>2</sup> 0  
 Parken oberirdisch m<sup>2</sup> 0  
 Erschließungskosten/WE mittel  
 Stellplatzanzahl 17  
 Art der Parkierung Tiefgarage



Fertigstellung 2005  
 Planer LWPAC  
 Bauträger Roar Ventures Inc.



**Kurzportrait**

Blockbebauung mit Wohn- und gewerblicher Nutzung (Supermarkt im Erdgeschoß). Im 1. Obergeschoß ist ein Freibereich (Dachterrasse) für die BewohnerInnen vorhanden. Im Projekt sind sehr unterschiedliche Wohnungen, Wohnungstypen und -qualitäten untergebracht. Die Anlage ist kompakt und fügt sich gut in den städtischen Kontext ein. Das „Übereinander“ von Tiefgarage, Supermarkt und Wohnen ist gut bewältigt.

**Lage in der Stadt**

Die Siedlung liegt im südwestlichen Teil des Stadtzentrums Portlands. Straßenbahn- und Bushaltstellen sowie Nahversorgungseinrichtungen in unmittelbarer Umgebung.

**Besondere Lagegunst**

Attraktiver Standort aufgrund der Nähe zur Innenstadt und des damit verbundenen urbanen Angebots.

**Erfolgsvoraussetzungen**

Public Private Partnership zwischen Stadt und Entwickler. Manche Wohnungen haben einen problematischen Zuschnitt und eine ungünstige Orientierung, es ist daher fraglich, ob diese auch an weniger attraktiven Standorten erfolgreich verwertet werden könnten.

**Nutzungsqualität und Nutzungsflexibilität der Gebäude**

Die Wohnungen sind ost- oder westorientiert, zum Teil auch durchgesteckt. Sie sind überwiegend klein und mit nur einem Schlafraum ausgestattet. Der Qualitätsstandard der Wohnungen wird durch hohe Räume (3,1 m), großzügige Verglasung und hochwertige Materialien angehoben. Die belichtete Front vieler Einheiten ist schmal, sodass nur etwa die Hälfte der Wohnungsgrundfläche natürlich belichtet wird. Die Anlage wird überwiegend von eher jungen und älteren Haushalten bewohnt (kaum Familien). Die etwa 4.500 m<sup>2</sup> große Fläche im Erdgeschoß wird von einem Supermarkt genutzt, könnte aber auch andere gewerbliche Nutzungen aufnehmen.

**Freiraumangebot und Freiraumqualität**

Auf der Liegenschaft selbst existieren für 140 Wohneinheiten nur 1.000 m<sup>2</sup> Freiflächen (Dachgarten) – das ist relativ wenig. Etwa die Hälfte der Wohnungen verfügt über einen Balkon bzw. eine Terrasse. Pkw-Stellplätze bietet die zweigeschoßige Garage unter Niveau.

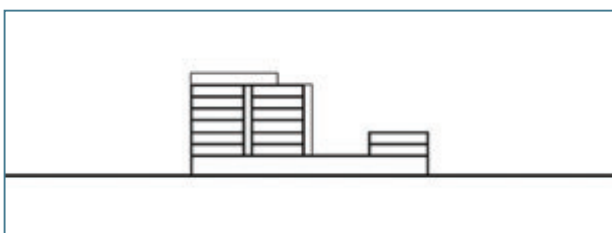
**Nachbarschaftlichkeit, Gemeinschaftseinrichtungen**

Ein Gemeinschaftsraum ist vorhanden. Gemeinschaftliche Nutzung der Dachterrasse im 1. Obergeschoß ist möglich. Spezifische Aufenthaltsflächen für Jugendliche sind nicht vorhanden.

**Stadtraumqualität**

Die kurze Blocklänge, die transparente Erdgeschoß-Fassade und die gewerbliche Nutzung des Sockels machen das Projekt auch für den Stadtraum attraktiv. Die Supermarkt-Fassade öffnet sich an drei Seiten und Ecken zur Straße, ihre Gestaltung ist speziell auf FußgängerInnen zugeschnitten und vermittelt mit der kurzen Frontlänge (66 m Block) einen urbanen Eindruck. Durch das Anbauen direkt an die Grundgrenze entsteht ein geschlossener Raumeindruck, die variierende Höhenentwicklung schafft interessante Blickbeziehungen und erzeugt verträgliche Baumassen.

<b>Geschoßanzahl</b>	<b>Freiflächennutzung</b>	50m
■ > 12	■ Fußwege + befestigte Flächen	
■ 9 - 12	■ Straßen	
■ 7 - 8	■ Stellplätze	
■ 5 - 6	■ öffentliches Grün	
■ 3 - 4	■ privates Grün	
■ 1 - 2		



## 29/ Museum Place, Portland, USA



Bezugsfläche ha 0,66  
**Bauplatzfläche netto, ha 0,37**

Bebaute Fläche ha 0,37  
**Bebauungsgrad % 100**

Trakttiefe m 28 bzw. 14  
 Erschließungsart MG, TH  
 Fassadenabstand mittel  
 Geschoßanzahl 3-7(8)  
 Geschoßanzahl im Mittel 5,0

Bruttogeschoßfläche m² 18.600  
 davon Wohnen % 70  
 davon Arbeiten % 0  
 davon Dienstl. % 30

**Geschoßflächendichte brutto 2,82**  
**Geschoßflächendichte netto 5,03**

Wohnnutzfläche gesamt m² -  
**Anzahl Wohneinheiten 140**  
 Wohnungsgrößen m² 52-124  
 Wohnungsgrößen Durchschnitt 93  
 Wohnungen/ha Grundstücksfl. 378  
 Wohnungen/ha Bezugsfl. 212

Wohnungen mit Freifläche 65  
 davon mit Eigengarten % 0  
 davon Balkon, Loggia % 89  
 davon Terrasse % 11

Rechtsform Miete  
 Fremdnutzungen m² 4.460

Freiraum gesamt m² 1.190  
 davon öffentlich % 0  
 davon teilöffentlich % 76  
 davon privat % 24  
 davon Kinderspielplätze % 0

Verkehrsfläche m² 0  
 Parken oberirdisch m² 0  
 Erschließungskosten/WE mittel  
 Stellplatzanzahl 220  
 Art der Parkierung Tiefgarage



Fertigstellung 2003  
 Planer GBD Architects  
 Bauträger Sockeye Museum Place South, LLC



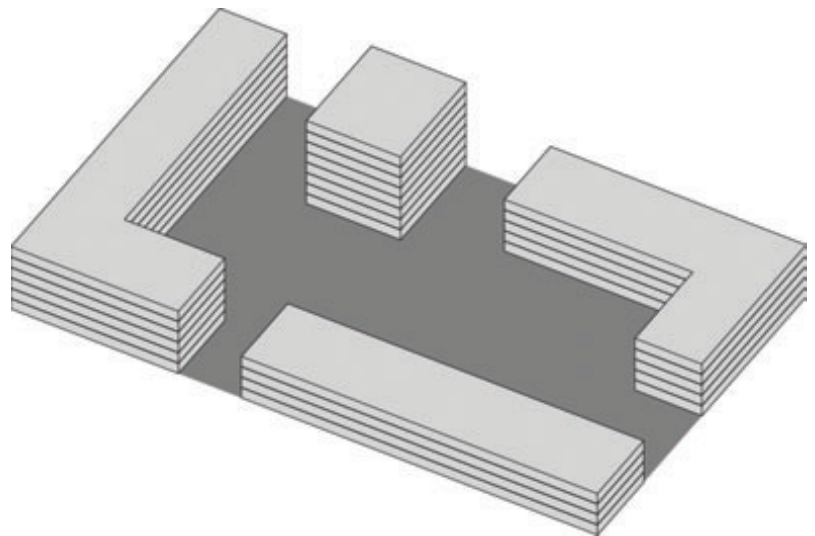
## 6/ OFFENE STRUKTUREN



Charakteristik:  
Bebauung entlang der Grundgrenze  
mit unterschiedlichen Gebäuden  
und Gebäudetiefen

4-8 Geschosse

Bebaute Fläche	30-65 %		
Gebäudeabstand	16-30		
Trakttiefe	12-23 m		
Geschoßanzahl	4	6	8
GFD	1,8	2,9	3,5
Whg./ha	170	240	350



Freistehende Baukörper um eine gemeinsame Freifläche angeordnet. Unterschiedliche Formen erzeugen Vielfalt. Gut an Bauplatzsituation anpassbar.

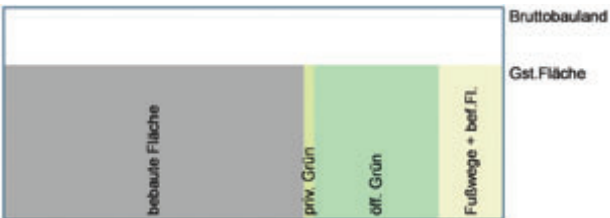
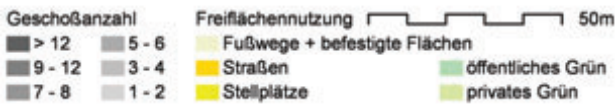
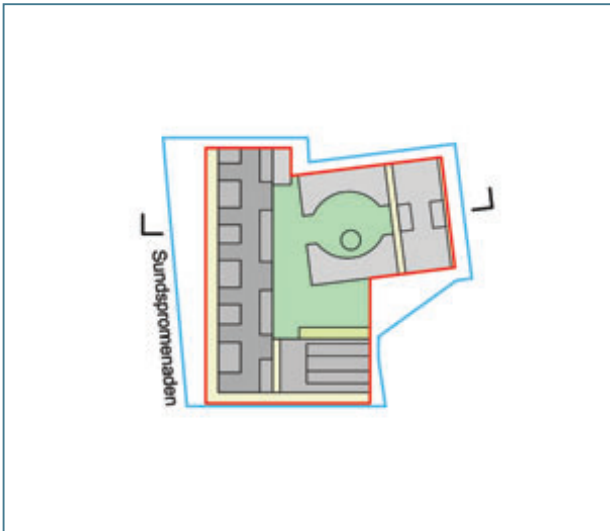
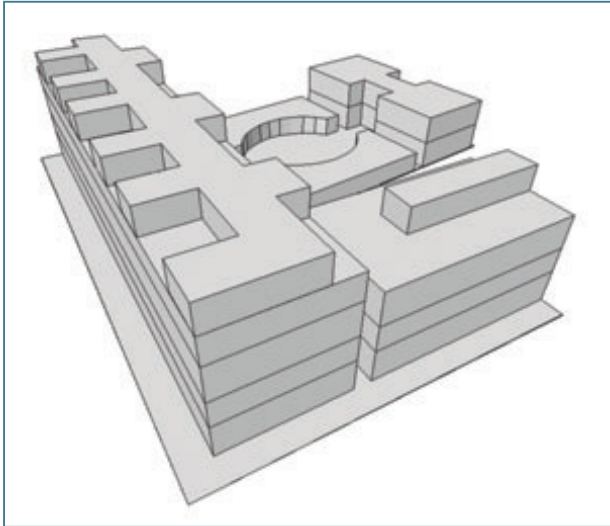
Auflockerung ermöglicht in der Regel mehr Individualität. Öffnungen können Qualitäten des Innenraumes (Privatheit, Ruhe) einschränken.

Bei entsprechend offener Strukturwidmung großer Entwicklungsspielraum.

Art der Erschließung:	Spänner, Laubengang
Vorzugsweise Orientierung:	egal
Erdgeschoßeignung für Fremdnutzungen:	teilweise
Eignung für Wohnungsvielfalt:	ja
Eignung für private Freiräume:	ja
Privatheit (Einsichtschutz):	gut
Bauplatzgröße	0,3-2,5 ha
Bauplatzbreite	variabel
Bauplatztiefe	variabel
Öffentlicher Freiraum:	zusammenhängend
Freiraumqualität:	gut
Parkierung:	Tiefgarage(n)



30/ Kajplats (Malmö, Västra Hamnen)



**Kurzportrait**

Das Quartier Kajplats liegt am Meer auf der Halbinsel Västra Hamnen in Malmö innerhalb eines Entwicklungsgebietes, das auf einem ehemaligen Hafenaerial realisiert wird. Kajplats ist eine winkelförmige Blockrandbebauung mit zweigeschoßigem Rückgebäude. Das Wohnungsangebot ist differenziert, Mischnutzungen sind angestrebt.

**Lage in der Stadt**

Kajplats liegt 2 km vom Stadtzentrum Malmö entfernt, 500 m von einer Bushaltestelle. Mit der Entwicklung der Wohnbaumesse „Boo1“ und damit des gesamten Stadtteils werden alle notwendigen öffentlichen Einrichtungen und private Versorgungsangebote realisiert.

**Besondere Lagegunst**

Meersicht. Mehrere Parks und die Kaianlage liegen in nächster Umgebung. Die öffentlichen Räume - Promenaden am Wasser, Plätze und Höfe, Parks und Gärten - sind besonders anspruchsvoll gestaltet.

**Erfolgsvoraussetzungen**

Kajplats ist integraler Bestandteil eines Entwicklungsprojektes. Der Stadtteil „Boo1“ hat Modellcharakter für urbanes nachhaltiges Bauen. Es werden hohe Ansprüche an die ökologische, ökonomische und soziale Nachhaltigkeit gestellt. Auf einer Konversionsfläche von 30 ha entstehen 1.100 Wohnungen und gewerbliche Nutzungen mit etwa 6.000 Arbeitsplätzen, Parks, Schulen und universitären Institutionen. Bauherrin ist eine PPP-Gesellschaft. Die Erschließung des Stadtteils soll vorrangig „grün“ sein (Bevorzugung von Rad- und Fußverkehr). Die Energieversorgung erfolgt über erneuerbare Energien, Abfälle werden wiederaufbereitet.

**Nutzungsqualität und Nutzungsflexibilität der Gebäude**

Die Wohnungen sind nord-süd/west-ost orientiert, alle Wohnungen sind durchgesteckt, 50% davon Maisonettwohnungen, helle durchgesteckte Stiegenhäuser. Nutzungsflexibilität ist gegeben: Innerhalb des Gebäudes gibt es auch Geschäftslokale und ein Restaurant. Die hohe Dichte und eine ausgewogene Nutzungsmischung ermöglichen urbane Vielfalt. Nach Möglichkeit werden im gesamten Quartier Erdgeschoße der Wohngebäude für Gewerbe und Versorgung genutzt, mit den Wohnungen im Obergeschoß bieten sie eine Einheit von Arbeiten und Wohnen.

**Freiraumangebot und Freiraumqualität**

Jede Wohnung verfügt über einen privaten Freiraum (Terrasse). Pkw-Stellplätze sind in der Tiefgarage vorhanden (0,7 Stellplätze/Wohnung). Das Freiraumangebot für gemeinschaftliche Nutzungen besteht aus einem kleinen Hof zwischen dem vorderen und dem hinteren Bauteil. Besondere Aufenthaltsflächen für Jugendliche gibt es nicht.

**Nachbarschaftlichkeit, Gemeinschaftseinrichtungen**

Nachbarschaftlichkeit ist aufgrund fehlender Gemeinschaftsräume nur eingeschränkt möglich. Ein Gebäudeteil mit gemeinschaftlichen Einrichtungen (Lagerräume) ist im Hof vorhanden.

**Stadtraumqualität**

Das Gesamtkonzept, die Freiräume und die Erdgeschoßnutzungen bieten hervorragende Qualitäten für den Stadtteil.

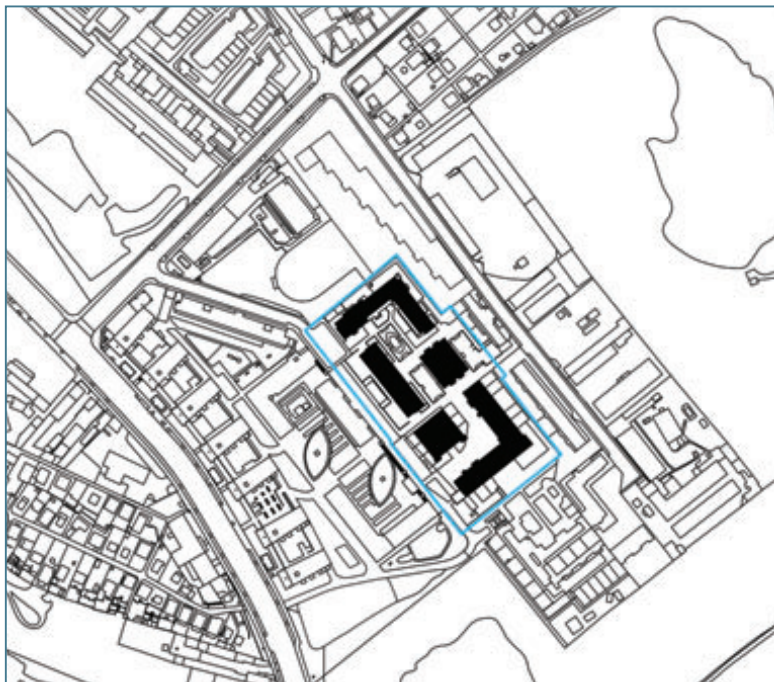
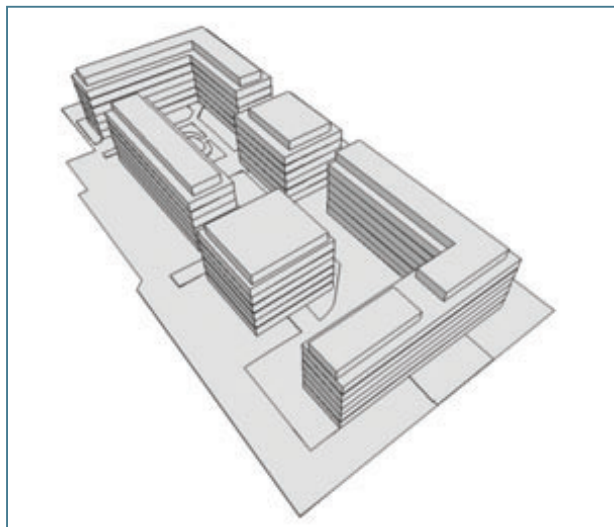
## 30/ Kajplats (Malmö, Västra Hamnen)



Bezugsfläche ha	0,44
<b>Bauplatzfläche netto, ha</b>	<b>0,32</b>
Bebaute Fläche ha	0,19
<b>Bebauungsgrad %</b>	<b>59</b>
Trakttiefe m	12-14
Erschließungsart	SP, DH
Fassadenabstand	gering
Geschoßanzahl	2-5
Geschoßanzahl im Mittel	3,0
Bruttogeschoßfläche m <sup>2</sup>	5.660
davon Wohnen %	94
davon Arbeiten %	6
davon Dienstl. %	0
<b>Geschoßflächendichte brutto</b>	<b>1,29</b>
<b>Geschoßflächendichte netto</b>	<b>1,77</b>
Wohnnutzfläche gesamt m <sup>2</sup>	3.450
<b>Anzahl Wohneinheiten</b>	<b>22</b>
Wohnungsgrößen m <sup>2</sup>	67-238
Wohnungsgrößen Durchschnitt	157
Wohnungen/ha Grundstücksfl.	69
Wohnungen/ha Bezugsfl.	50
Wohnungen mit Freifläche	10
davon mit Eigengarten %	10
davon Balkon, Loggia %	0
davon Terrasse %	90
Rechtsform	-
Fremdnutzungen m <sup>2</sup>	300
Freiraum gesamt m <sup>2</sup>	1.200
davon öffentlich %	0
davon teilöffentlich %	67
davon privat %	33
davon Kinderspielplätze %	0
Verkehrsfläche m <sup>2</sup>	0
Parken oberirdisch m <sup>2</sup>	0
Erschließungskosten/WE	mittel
Stellplatzanzahl	-
Art der Parkierung	Tiefgarage

Fertigstellung	2001
Planer	Gert Wingardh
Bauträger	MKB

31/ Monte Laa C (1100 Wien, Collmannngasse 5)



**Kurzportrait**

Die sechs- bis siebengeschößige hofartige Anlage ist Teil der Wiener Stadterweiterung „Monte Laa“ am Laaer Berg, eingebettet in einen ausgedehnten FußgeherInnenbereich. Sie besteht aus zwei Winkelbauten, zwei Punktbauten und einem Zeilenbau und bietet eine Vielfalt an Wohnungs- und Erschließungstypen.

**Lage in der Stadt**

Monte Laa C befindet sich auf der Höhe des Laaer Berges im 10. Wiener Gemeindebezirk, 5 km vom Stadtzentrum entfernt. Die Anlage ist mit dem MIV gut erschlossen (Hauptverkehrsstraße 200 m), Bushaltestellen sind rund 100 m, die Straßenbahn 1 km und die U-Bahn 1,5 km entfernt. Der benachbarte Campus Monte Laa enthält Kindergarten und Pflichtschulen (300 bis 400 m entfernt). Nahversorgung ist in den umgebenden Verkehrsstraßen vorhanden.

**Besondere Lagegunst**

Ein großer Grünraum (das Erholungsgebiet „Laaer Wald“) befindet sich in unmittelbarer Nähe.

**Erfolgsvoraussetzungen**

Nähe zum ausgedehnten landschaftlichen Naturraum Laaer Wald, der an den autoverkehrsfreien Bereich unmittelbar anschließt. Teil des Entwicklungsgebietes „Monte Laa“. Alle erforderlichen Infrastruktureinrichtungen sind aufgrund des Gesamtprojekts „Monte Laa“ auf kurzen Wegen erreichbar.

**Nutzungsqualität und Nutzungsflexibilität der Gebäude**

Monte Laa C wird ausschließlich für Wohnzwecke genutzt. Die Wohnungen sind je nach Lage im Gebäude ein- und zweiseitig in unterschiedliche Richtungen orientiert. Die Nutzungsflexibilität ist gering.

**Freiraumangebot und Freiraumqualität**

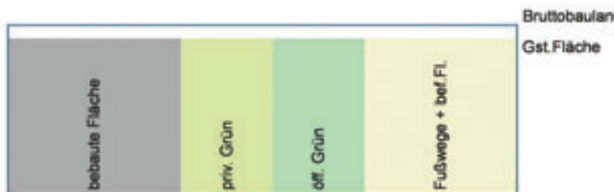
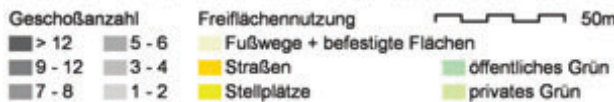
Alle Wohnungen verfügen über private Freiräume in Form von Loggien, Balkonen, Terrassen oder auf Erdgeschoß-Niveau Mietergärten. Ein öffentlicher Fußweg durchquert die Anlage. Die Freiräume zwischen den Gebäudeblöcken haben hohe Nutzungs- und Aufenthaltsqualität für Kinder und Jugendliche. Die Freiraumtypen weisen eine differenzierte Abstufung von öffentlich, siedlungsbezogen und privat auf.

**Nachbarschaftlichkeit, Gemeinschaftseinrichtungen**

Nachbarschaftlichkeit ist durch die Erdgeschoß-Nutzungen und das differenzierte Freiraumangebot möglich. Vorgeschriebene Gemeinschaftseinrichtungen sind im Erdgeschoß vorhanden.

**Stadtraumqualität**

Monte Laa C bietet einen ausgedehnten, autoverkehrsfreien öffentlichen Raum für FußgängerInnen.



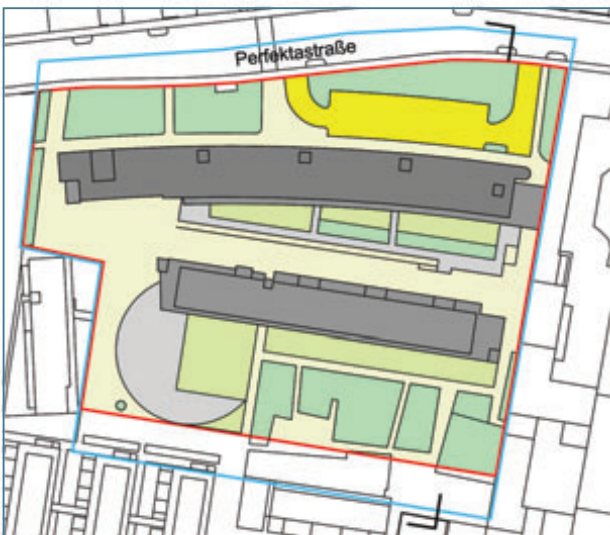
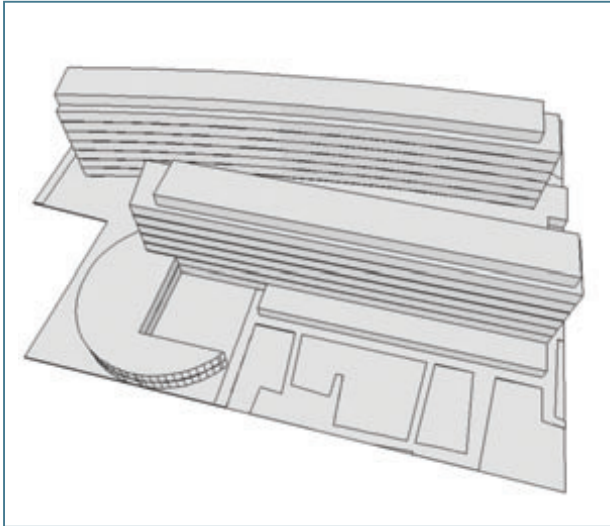
## 31/ Monte Laa C (1100 Wien, Collmannngasse 5)



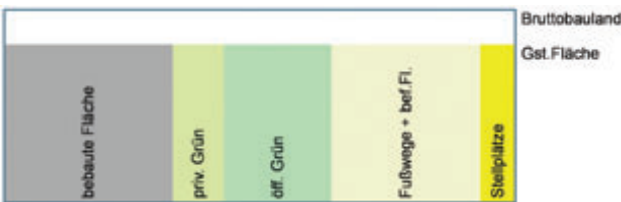
Bezugsfläche ha	1,35
<b>Bauplatzfläche netto, ha</b>	<b>1,25</b>
Bebaute Fläche ha	0,39
<b>Bebauungsgrad %</b>	<b>31</b>
Trakttiefe m	12-13/20-23
Erschließungsart	Spanner
Fassadenabstand	mittel
Geschoßanzahl	6+T
Geschoßanzahl im Mittel	6,6
Bruttogeschoßfläche m <sup>2</sup>	25.588
davon Wohnen %	100
davon Arbeiten %	0
davon Dienstl. %	0
<b>Geschoßflächendichte brutto</b>	<b>1,90</b>
<b>Geschoßflächendichte netto</b>	<b>2,04</b>
Wohnnutzfläche gesamt m <sup>2</sup>	18.859
<b>Anzahl Wohneinheiten</b>	<b>270</b>
Wohnungsgrößen m <sup>2</sup>	
Wohnungsgrößen Durchschnitt	70
Wohnungen/ha Grundstücksfl.	216
Wohnungen/ha Bezugsfl.	200
Wohnungen mit Freifläche	270
davon mit Eigengarten %	10
davon Balkon, Loggia %	77
davon Terrasse %	13
Rechtsform	Miete
Fremdnutzungen m <sup>2</sup>	0
Freiraum gesamt m <sup>2</sup>	8.600
davon öffentlich %	6
davon teilöffentlich %	61
davon privat %	23
davon Kinderspielplätze %	10
Verkehrsfläche m <sup>2</sup>	0
Parken oberirdisch m <sup>2</sup>	0
Erschließungskosten/WE	gering
Stellplatzanzahl	175
Art der Parkierung	Tiefgarage

Fertigstellung	2005
Planer	Projektbau
Bauträger	Sozialbau

32/ Wohnpark Perfektastraße (1230 Wien, Perfektastraße 15-25)



Geschoßanzahl		Freiflächenutzung		
■ > 12	■ 5 - 6	■ Fußwege + befestigte Flächen	■ Straßen	■ öffentliches Grün
■ 9 - 12	■ 3 - 4	■ Stellplätze	■ privates Grün	
■ 7 - 8	■ 1 - 2			



**Kurzportrait**

Der Wohnpark umfasst zwei scheibenförmige, parallele Baukörper mit acht und neun Geschossen. Der straßenseitige Baukörper weist großzügige Durchgänge, sowie eine Durchbrechung in den Obergeschossen auf. Ein sockelartiges Erdgeschoß bietet eine größere Gebäudetiefe und ist überwiegend kommerziellen Nutzungen vorbehalten. In einem eingeschossigen runden Gebäudeteil ist ein Kindergarten untergebracht.

**Lage in der Stadt**

Der Wohnpark Perfektastraße liegt im Süden Wiens (23. Bezirk) am Stadtrand in 10 km Entfernung vom Stadtzentrum und ist Teil eines Stadterweiterungsgebietes. Eine Bushaltestelle befindet sich direkt vor der Anlage. Eine U-Bahn Station ist rund 800 m entfernt. Soziale Infrastruktur sowie Basis- und erweiterte Nahversorgung sind in den Wohnpark integriert (siehe Nutzungsqualität).

**Besondere Lagegunst**

Keine.

**Erfolgsvoraussetzungen**

Die Erdgeschosse haben eine größere Tiefe, wodurch an der Gebäuderückseite ein Sockel entsteht, der im ersten Geschöß als Freiraum nutzbar ist (zum Teil für Bewohnerinnengärten). Großzügige Freiflächen schaffen Distanz der Bebauung zur Perfektastraße hin, diese werden aber nur teilweise genutzt (Parkplätze). Der hohe Baukörper mit seiner Mischnutzung schirmt die gesamte Anlage zur Straße hin ab, ohne sie jedoch völlig abzuschließen.

**Nutzungsqualität und Nutzungsflexibilität der Gebäude**

Die 224 Wohnungen sind vorwiegend nach Süden orientiert. Im Sockel des hinteren Trakts befindet sich ein Kindergarten, im vorderen Trakt sind straßenseitig und zweigeschoßig Geschäfte, Betriebe und Arztpraxen untergebracht. In der straßenseitigen Sockelzone ist Nutzungsflexibilität möglich.

**Freiraumangebot und Freiraumqualität**

Private Freiräume werden angeboten. Die unterschiedlichen siedlungsbezogenen Freiraumangebote sind großzügig und bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Ein großzügiger parkartiger Kinderspielfeld befindet sich im Inneren des Blocks. Der Freiraum zwischen den Gebäuden wird durch den Sockel zu einer Aufschließungszone eingeeengt.

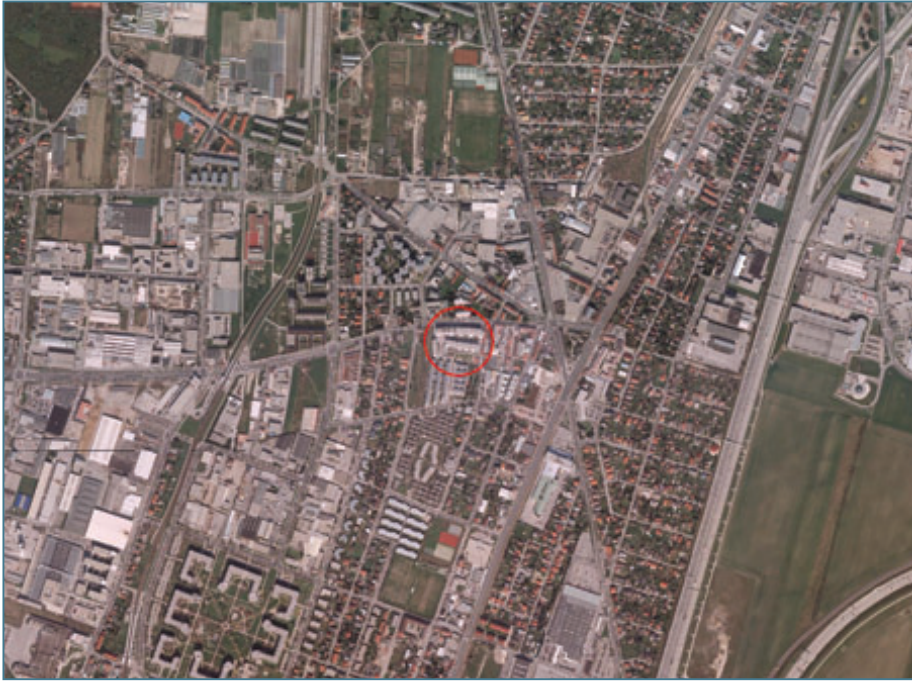
**Nachbarschaftlichkeit, Gemeinschaftseinrichtungen**

Nachbarschaftlichkeit ist im Gebäude aufgrund der inneren Erschließung kaum erwartbar, im Freiraum möglich. Gemeinschaftseinrichtungen sind im Sockelgeschoß untergebracht und ermöglichen gemeinsam mit dem Freiraumangebot eine siedlungsbezogene Nachbarschaft. Aufenthaltsflächen für Jugendliche gibt es im öffentlichen FußgängerInnenbereich.

**Stadtraumqualität**

Der Grünraum und das vielfältige Freiflächenangebot dienen auch den BewohnerInnen der anschließenden Siedlungsteile als Aufenthaltsbereiche.

## 32/ Wohnpark Perfektastraße (1230 Wien, Perfektastraße 15-25)



Bezugsfläche ha	1,42
<b>Bauplatzfläche netto, ha</b>	<b>1,15</b>
Bebaute Fläche ha	0,45
<b>Bebauungsgrad %</b>	<b>39</b>
Trakttiefe m	12-15
Erschließungsart	Sp., LG
Fassadenabstand	mittel
Geschoßanzahl	1/8-9
Geschoßanzahl im Mittel	5,7
Bruttogeschoßfläche m²	25.700
davon Wohnen %	91
davon Arbeiten %	6
davon Dienstl. %	3

<b>Geschoßflächendichte brutto</b>	<b>1,81</b>
<b>Geschoßflächendichte netto</b>	<b>2,24</b>

Wohnnutzfläche gesamt m²	15.553
<b>Anzahl Wohneinheiten</b>	<b>224</b>
Wohnungsgrößen m²	26-120
Wohnungsgrößen Durchschnitt	69
Wohnungen/ha Grundstücksfl.	195
Wohnungen/ha Bezugsfl.	158

Wohnungen mit Freifläche	224
davon mit Eigengarten %	6
davon Balkon, Loggia %	71
davon Terrasse %	23

Rechtsform	Miete
Fremdnutzungen m²	1.719

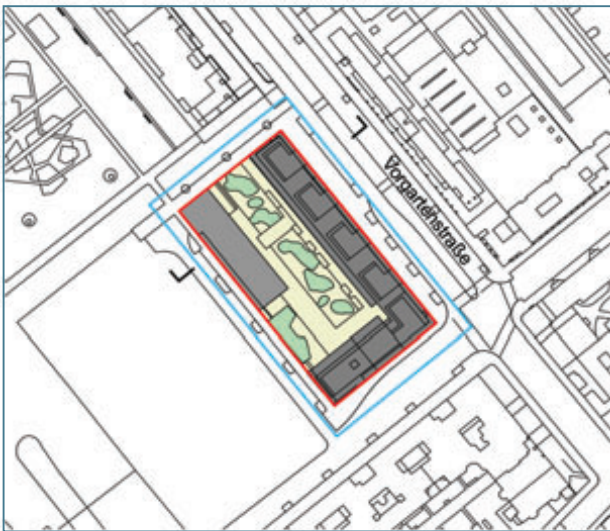
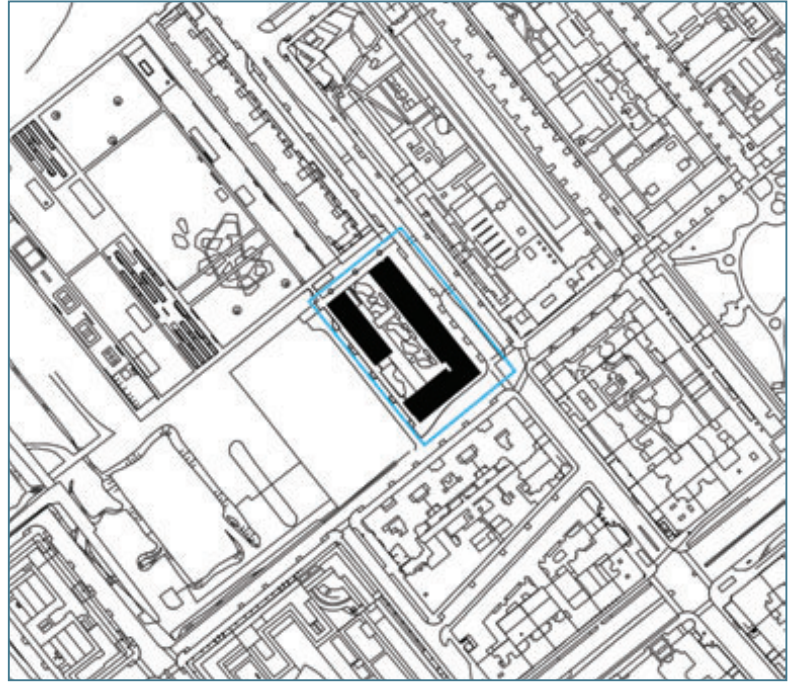
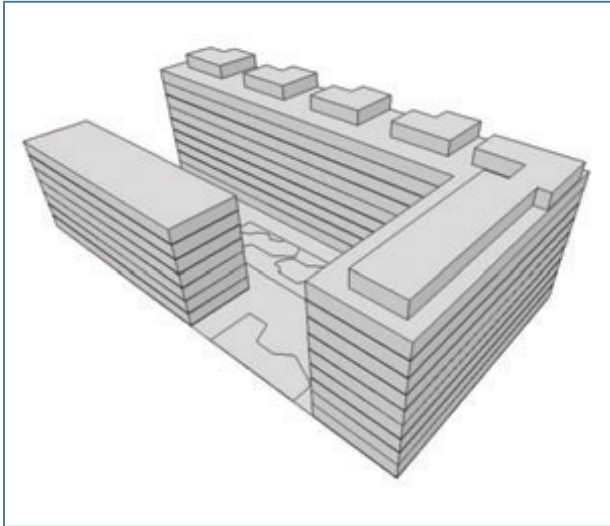
Freiraum gesamt m²	7.800
davon öffentlich %	38
davon teilöffentlich %	38
davon privat %	15
davon Kinderspielplätze %	8

Verkehrsfläche m²	0
Parken oberirdisch m²	762
Erschließungskosten/WE	mittel
Stellplatzanzahl	235
Art der Parkierung	Tiefgarage



Fertigstellung	1998
Planer	Albert Wimmer
Bauträger	Neue Heimat

33/ Bike City (1020 Wien, Vorgartenstraße 130-132)



**Kurzportrait**

Bike City umschließt als unterbrochene sieben- bzw. zehngeschoßige Blockrandbebauung (zweigeschoßige Sockelzone; zweigeschoßige Penthäuser) einen hofartigen gemeinsamen Freiraum. Der Hof öffnet sich zu einem Stadtpark im Nordwesten und nach Südosten. Das Fahrrad ist zentrales Thema der Bike City.

**Lage in der Stadt**

Bike City liegt im dicht bebauten Stadtgebiet auf dem Gelände des ehemaligen Wiener Nordbahnhofs am Rand eines großen städtischen Parks. Entfernung zur U-Bahn 250-250 m, Bushaltestellen direkt angrenzend. Verkehrsstraßen an zwei Seiten führen unmittelbar zu einer Hauptverkehrsachse. Kindergarten- und Volksschulcampus in 250-350 m Entfernung. Basis- und erweiterte Nahversorgung sind unmittelbar benachbart.

**Besondere Lagegunst**

Nähe zum „Bednar-Park“ sowie Nähe zur Neuen Donau mit Zugang zum Erholungsgebiet Donauiinsel.

**Erfolgsvoraussetzungen**

Bike City ist Resultat eines thematischen Architekturwettbewerbes, bei dem Gestaltung und die Gemeinschaftseinrichtungen auf die Bedürfnisse von RadfahrerInnen abzustimmen waren. Hohe Dichte und Qualität des Wohnhofes werden durch den angrenzenden Park begünstigt. Die städtebauliche Struktur ist auch ohne thematischen Bezug zum Fahrrad brauchbar.

**Nutzungsqualität und Nutzungsflexibilität der Gebäude**

Die Wohnungen sind nach Südwesten und nach Südosten orientiert. In der Sockelzone sind ausschließlich Einrichtungen des Themenwohnens untergebracht. In der Sockelzone, wo vorwiegend Gemeinschaftseinrichtungen untergebracht sind, sind flexible Nutzungen denkbar.

**Freiraumangebot und Freiraumqualität**

Der Wohnhof ist nach Nordwesten und zum Park hin geöffnet. Ein begrünter Vorgartenbereich mit Aufenthaltsplattformen dient als Begegnungs- und Pufferraum zur Straße. Der Freiraum ist durch Arkaden im Erdgeschoß ausgeweitet. Der großzügig gestaltete Innenhof ist als Landschaft mit Ruhebereichen, Spiel- und Bewegungszonen (Verschattungsproblem) modelliert. Im Erdgeschoß sind Aufenthaltsflächen für Jugendliche vorhanden.

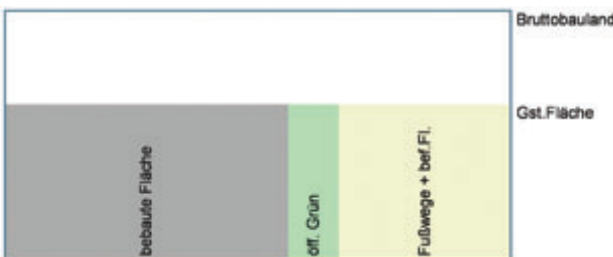
**Nachbarschaftlichkeit, Gemeinschaftseinrichtungen**

Nachbarschaftlichkeit ergibt sich durch die eher homogene Zielgruppe RadfahrerInnen und die gemeinschaftlich genutzten, themenbezogenen Räume: Die Bike City ist mit großen Fahrradräumen, frei benutzbaren Werkstattplätzen, einer Anlaufstelle für Car-Sharing und großen Transportliften zu den Wohnungen ausgestattet. Zudem stehen ein Fitnessbereich mit Sauna, Solarium und Ruheraum und ein Gemeinschaftsraum mit angrenzendem Kinderspiel- und Jugendbereich zur Verfügung.

**Stadtraumqualität**

Bike City ermöglicht einen verkehrsfreien Zugang zum Park, der Wohnhof ist jedoch durch einen Zaun abgeschlossen und daher nicht durchlässig.

Geschoßanzahl		Freiflächennutzung		50m
■ > 12	■ 5 - 6	■ Fußwege + befestigte Flächen	■ öffentliches Grün	[Scale bar: 50m]
■ 9 - 12	■ 3 - 4	■ Straßen	■ privates Grün	
■ 7 - 8	■ 1 - 2	■ Stellplätze		



33/ Bike City (1020 Wien, Vorgartenstraße 130-132)



Bezugsfläche ha 0,79  
**Bauplatzfläche netto, ha 0,50**

Bebaute Fläche ha 0,28  
**Bebauungsgrad % 56**

Trakttiefe m 14-16  
 Erschließungsart Spänner, LG  
 Fassadenabstand mittel  
 Geschoßanzahl 7-10  
 Geschoßanzahl im Mittel 8,0

Bruttogeschoßfläche m² 22.500  
 davon Wohnen % 97  
 davon Arbeiten % 3  
 davon Dienstl. % 0

**Geschoßflächendichte brutto 2,85**  
**Geschoßflächendichte netto 4,50**

Wohnnutzfläche gesamt m² 12.500  
**Anzahl Wohneinheiten 160**  
 Wohnungsgrößen m² 52-127  
 Wohnungsgrößen Durchsch. m² 78  
 Wohnungen/ha Grundstücksfl. 320  
 Wohnungen/ha Bezugsfl. 203

Wohnungen mit Freifläche 160  
 davon mit Eigengarten % 0  
 davon Balkon, Loggia % 93  
 davon Terrasse % 7

Rechtsform Miete, Eigentum  
 Fremdnutzungen m² 530

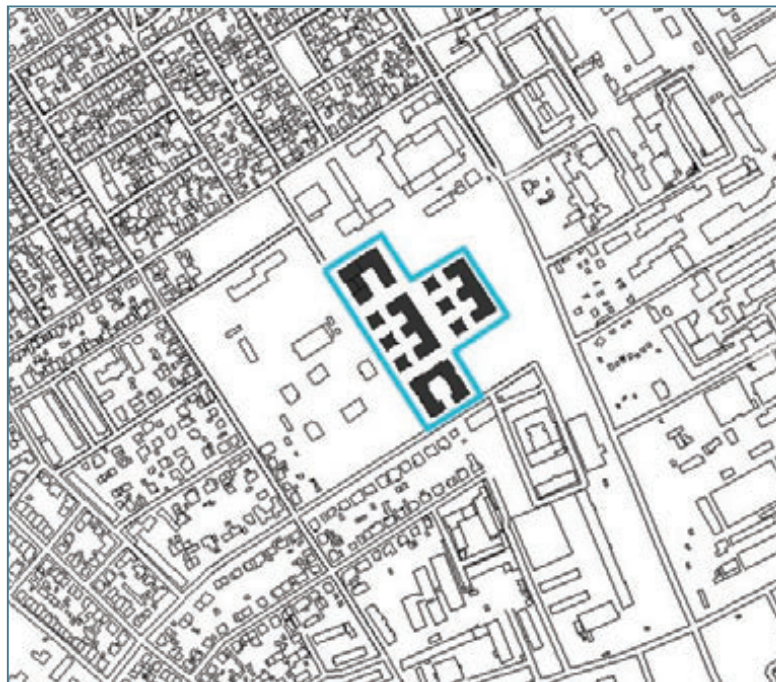
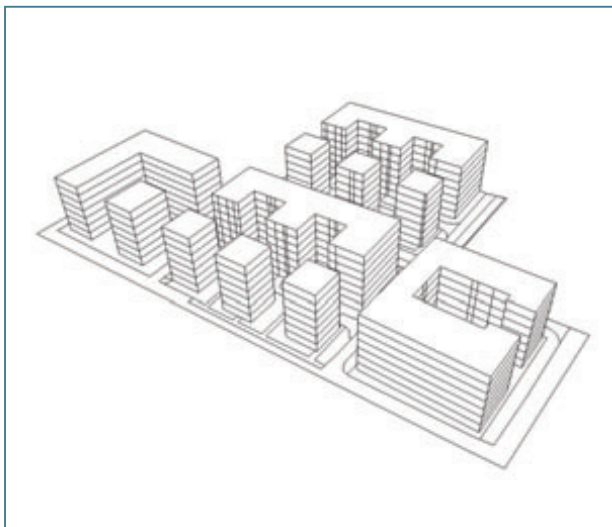
Freiraum gesamt m² 2.300  
 davon öffentlich % 0  
 davon teilöffentlich % 76  
 davon privat % 0  
 davon Kinderspielplätze % 24

Verkehrsfläche m² 0  
 Parken oberirdisch m² 0  
 Erschließungskosten/WE mittel  
 Stellplatzanzahl 111  
 Art der Parkierung Tiefgarage  
 Anzahl beschränkt  
 Stellplatzregulativ 50%



Fertigstellung 2008  
 Planer König-Larch  
 Bauträger Gesiba, BAI





**Kurzportrait**

Die Wohnanlage besteht aus zwei kammartigen Wohnhäusern, die mit sechs kleineren punktförmigen Objekten zusammenhängen. Im Norden und im Süden schließt sich jeweils ein L- und ein U-förmiger Wohnblock an. Die Innenbereiche der Siedlung sind begrünt und autofrei.

**Lage in der Stadt**

Die dank der straßenseitigen Grünanlagen ruhige Wohnzone Avodil befindet sich im Stadtteil Ružinov an der Peripherie Bratislavas. Die Verkehrsanbindung für MIV ist sehr gut. Mit dem öffentlichen Busverkehr ist das Zentrum schnell erreichbar, Einkaufszentren liegen innerhalb von 1 km, Mittel- und Fachschulen in unmittelbarer Nachbarschaft.

**Besondere Lagegunst**

Gute Verkehrsanbindung zum Stadtzentrum. Ruhiges Wohngebiet, in der Nähe zum größten Einkaufszentrum in der Slowakei.

**Erfolgsvoraussetzungen**

Eine Erweiterung der Bebauung inklusive Versorgungsinfrastruktur ist im Osten geplant. Die Wohnqualität wird maßgeblich von dieser Entwicklung auf dem benachbarten Grundstück abhängen. Die Kompaktheit und die Baudichte fördern die Energieeffizienz.

**Nutzungsqualität und Nutzungsflexibilität der Gebäude**

Überwiegende Wohnnutzung. Die Wohnungen sind je nach Lage in den Gebäuden ein- oder zweiseitig orientiert. Die Nutzungsflexibilität ist aufgrund des Konstruktionssystems (Tragwände) niedrig. Die hohe Baudichte limitiert die Besonnung, Außer einem Kindergarten sind keine Nahversorgungseinrichtungen in der Siedlung vorhanden.

**Freiraumangebot und Freiraumqualität**

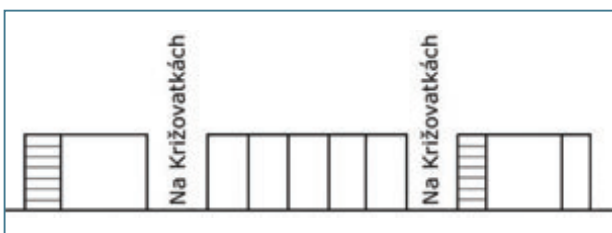
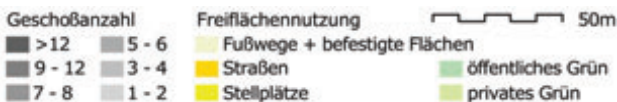
Die Bebauung schafft gegen den Straßenverkehr abgeschirmte Freiräume. Freiräume zwischen Kamm- und Punktbebauung sind fußläufig erschlossen und haben siedlungsöffentlichen Charakter. Adäquate Grünanlagen sind nicht vorhanden. Pkw-Stellplätze sind in Tiefgaragen und in den Erschließungsstraßen angeordnet.

**Nachbarschaftlichkeit, Gemeinschaftseinrichtungen**

Nachbarschaftlichkeit erscheint möglich durch relativ kleine Gebäudeeinheiten mit wenigen Wohnungen, die auch über gemeinschaftlich nutzbare Innenräume verfügen. Es sind nur die vorgeschriebenen Gemeinschaftseinrichtungen vorhanden (Spielplätze für Kinder, Abstellräume). Nachbarschaft und Ausstattung mit sozialer Infrastruktur werden sich verändern, da eine Erweiterung geplant ist: Neue soziale Infrastruktureinrichtungen und 300 Wohnungen kommen hinzu.

**Stadtraumqualität**

Der Komplex wirkt momentan unvollendet. Die gestalterische und architektonische Qualität der Struktur ist gut und urban, doch die einseitige Nutzung (Wohnen) und der Mangel an Grünraum schmälern die Stadtraumqualität des Komplexes. Die Interaktion zwischen Siedlung und Umfeld ist aufgrund der heterogenen Strukturen eingeschränkt (hohe Dichte der Siedlung selbst - aufgelockerte Bebauung in der Nachbarschaft).



## 34/ Trnávka, Galvaniho (Bratislava , Galvaniho ul.)



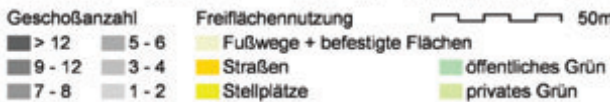
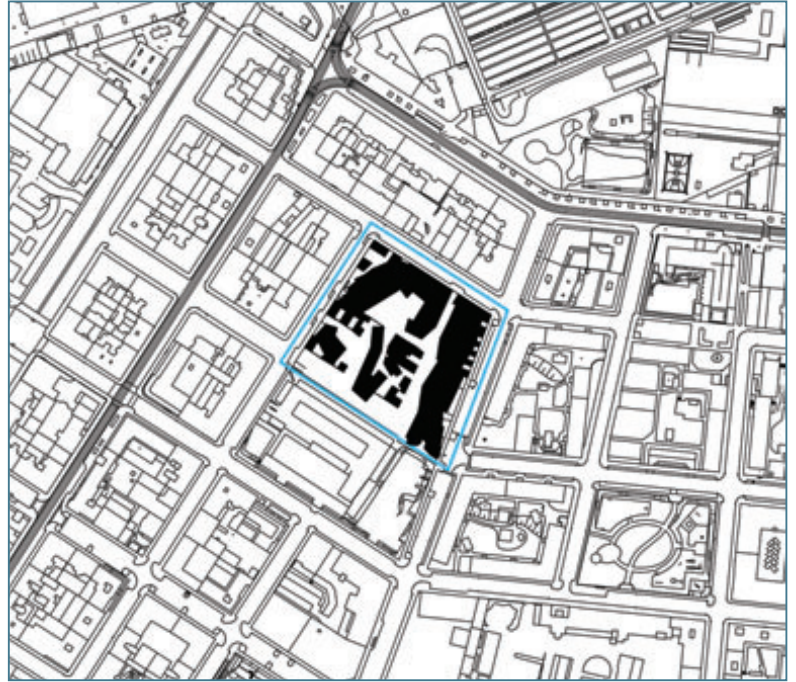
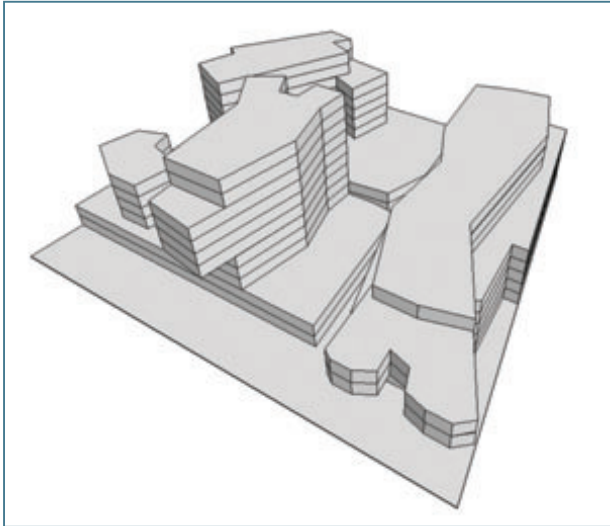
Bezugsfläche ha	3,01
<b>Bauplatzfläche netto, ha</b>	<b>2,44</b>
Bebaute Fläche ha	1,02
<b>Bebauungsgrad %</b>	<b>42</b>
Trakttiefe m	18
Erschließungsart	Stgh.
Fassadenabstand	gering
Geschoßanzahl	7
Geschoßanzahl im Mittel	7,0
Bruttogeschoßfläche m²	71.638
davon Wohnen %	96
davon Arbeiten %	0
davon Dienstl. %	0
davon andere Funktion %	4
<b>Geschoßflächendichte brutto</b>	<b>2,38</b>
<b>Geschoßflächendichte netto</b>	<b>2,94</b>
Wohnnutzfläche gesamt m²	10.234
Rechtsform	Eigentum
Fremdnutzungen m²	0
Freiraum gesamt m²	19.829
davon öffentlich %	100
davon teilöffentlich %	0
davon privat %	0
davon Kinderspielflächen %	0
Verkehrsfläche m²	9.019
Parken oberirdisch m²	3.339
Erschließungskosten/WE	mittel



Fertigstellung  
Planer  
Bauträger

2007  
Kiaček, Komár, Mičová  
AVIDOL s.r.o.

35/ Haus mit Veranden (1100 Wien, Buchengasse 157)



**Kurzportrait**

Charakterisiert ist das Siedlungsbeispiel durch seine aufgelockerte Bauform, die durch unzählige Veranden, Terrassen und Balkone, die in die unterschiedlichsten Richtungen angeordnet sind, entsteht. Aus einer ein- bis zweigeschoßigen Sockelzone mit eingeschnittenen Freiflächen und privaten Patiohöfen wächst die höhere Bebauung, die von dem niedrigen, differenzierten Blockrand zurückrückt. Die bis zu zehngeschoßigen Solitäre werden durch ihre Terrassierung, Einschnitte und die vorkragenden Veranden gegliedert.

**Lage in der Stadt**

Das „Haus mit Veranden“ ist ein Baublock im dicht bebauten Stadtgebiet des 10. Wiener Gemeindebezirks. Er ist von Verkehrsstraßen umgeben, Straßenbahn- und Bushaltestellen sind 200 m, ein S-Bahnhof 500 m entfernt. Ein Kindertagesheim ist in der Anlage, ein Supermarkt auf dem angrenzenden Grundstück untergebracht.

**Besondere Lagegunst**

Dicht bebautes innerstädtisches Gebiet mit entsprechender Infrastruktur, kombiniert mit der Nähe zu einem Stadtpark (100 m).

**Erfolgsvoraussetzungen**

Die starke Gliederung der Baukörper erzeugt Freiraumqualität der privaten Freiräume trotz hoher Dichte. Das Zurückweichen der hohen Baukörper vom Blockrand vermeidet Nachteile bei der Belichtung sowie bei der Besonnung und ermöglicht Blickbeziehungen zu angrenzenden Bebauungen.

**Nutzungsqualität und Nutzungsflexibilität der Gebäude**

Die Wohnungen sind je nach Lage im Gebäude in unterschiedliche Richtungen orientiert. Nutzungsflexibilität ist nicht mehr gegeben, da auf dichtem Raum bereits höchste Vielfalt und Individualität realisiert wurden.

**Freiraumangebot und Freiraumqualität**

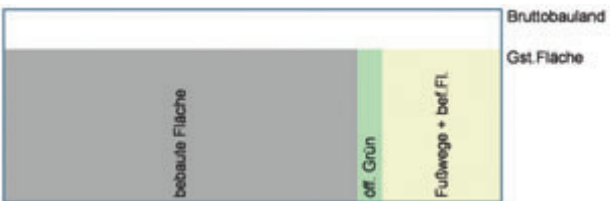
Das Angebot an gemeinschaftlichen Freiräumen unterschiedlicher Qualitäten ist groß; Gemüsegärten, Liegewiesen, Sauna am Dach, Kinderspielplätze und introvertierte Loggien (vertikale Gärten) bereichern die Wohnanlage. Diese Freiräume befinden sich fast ausschließlich auf den Baukörpern. Die Erdgeschoßzone dient hauptsächlich der Erschließung. Jede Wohnung verfügt über einen privaten Freiraum von mindestens 8 m<sup>2</sup>. Aufenthaltsflächen für Jugendliche sind auf dem Bauplatz selbst nicht vorhanden.

**Nachbarschaftlichkeit, Gemeinschaftseinrichtungen**

Nachbarschaftlichkeit ist aufgrund der gemeinschaftlich genutzten Terrassen erwartbar. Gemeinschaftseinrichtungen sind großzügig vorhanden.

**Stadtraumqualität**

Im Vergleich zur genormten Blockrasterbebauung der Umgebung bieten die hohe Vielfalt und Individualität bei enormer Dichte interessante Aspekte, doch darunter leidet der zugängliche Freiraum auf Erdgeschoßniveau. Die gestalterische Beispielwirkung bleibt fraglich. Urbane Erdgeschoßfunktionen sind kaum vorhanden, wären jedoch möglich.



## 35/ Haus mit Veranden (1100 Wien, Buchengasse 157)



Bezugsfläche ha	1,24
<b>Bauplatzfläche netto, ha</b>	<b>0,98</b>
Bebaute Fläche ha	0,69
<b>Bebauungsgrad %</b>	<b>70</b>
Trakttiefe m	7-22
Erschließungsart	Mehrspanner
Fassadenabstand	gering
Geschoßanzahl	10
Geschoßanzahl im Mittel	4,6
Bruttogeschoßfläche m <sup>2</sup>	32.038
davon Wohnen %	94
davon Arbeiten %	2
davon Dienstl. %	4
<b>Geschoßflächendichte brutto</b>	<b>2,58</b>
<b>Geschoßflächendichte netto</b>	<b>3,28</b>
Wohnnutzfläche gesamt m <sup>2</sup>	20.949
<b>Anzahl Wohneinheiten</b>	<b>250</b>
Wohnungsgrößen m <sup>2</sup>	60-123
Wohnungsgrößen Durchschnitt	84
Wohnungen/ha Grundstücksfl.	245
Wohnungen/ha Bezugsfl.	202
Wohnungen mit Freifläche	248
davon mit Eigengarten %	12
davon Balkon, Loggia %	0
davon Terrasse %	88
Rechtsform	Miete
Fremdnutzungen m <sup>2</sup>	888
Freiraum gesamt m <sup>2</sup>	3.478
davon öffentlich %	0
davon teilöffentlich %	57
davon privat %	15
davon Kinderspielplätze %	28
Verkehrsfläche m <sup>2</sup>	0
Parken oberirdisch m <sup>2</sup>	0
Erschließungskosten/WE	gering
Stellplatzanzahl	254
Art der Parkierung	Tiefgarage

Fertigstellung	2008
Planer	Lainer
Bauträger	Heimbau & Eisenhof

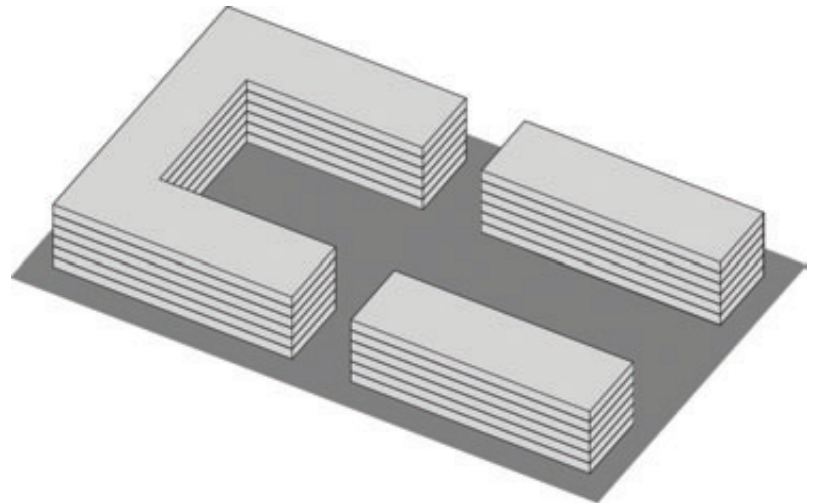


7/ OFFENER HOF



Charakteristik:  
 U-förmige Bebauung entlang der Grundgrenze  
 4-6 Geschosse (in Ausnahmefällen auch höher)

Bebaute Fläche	30-65 %		
Gebäudeabstand	30 m		
Trakttiefe	10-20 m		
Geschoßanzahl	4	5	6
GFD	1,8	2,2	2,6
Whg./ha	160	200	240

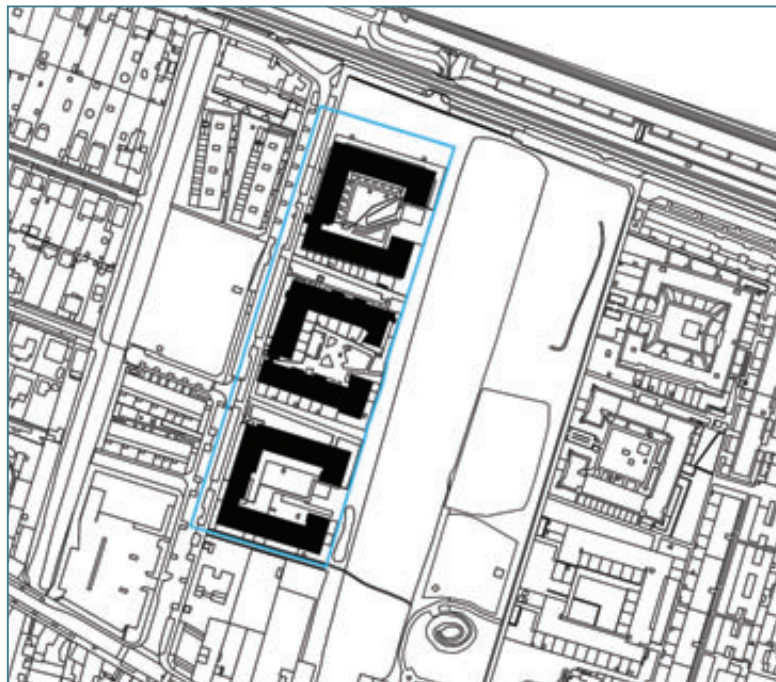
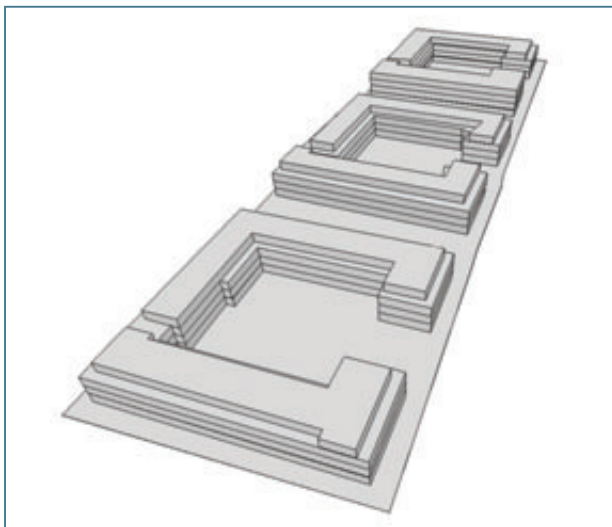


Hofförmige, unterbrochene Bebauung um eine gemeinsame Freifläche. Qualitative Unterschiede zwischen Innen (Freiraum) und Außen (Straße).

Variante des aufgelockerten Blocks: Erhalt der Vorzüge wie Orientierung zur Straße und ruhigere Innenbereiche.

Ermöglicht Mischungen, Flexibilität und unterschiedliche Organisation der Innenbereiche. Zu beachten ist die richtige Orientierung der offenen Seite und das Verhältnis Gebäudehöhe zur Innenhofffläche.

Art der Erschließung:	Spänner, Laubengang
Vorzugsweise Orientierung:	egal
Erdgeschoßeignung für Fremdnutzungen:	teilweise
Eignung für Wohnungsvielfalt:	ja
Eignung für private Freiräume:	ja
Privatheit (Einsichtschutz):	gut
Bauplatzgröße	0,5-2,5 ha
Bauplatzbreite	ca. 75 m
Bauplatztiefe	ca. 70 m
Öffentlicher Freiraum:	zusammenhängend
Freiraumqualität:	gut
Parkierung:	Tiefgarage(n)



**Kurzportrait**

Drei viergeschoßige Wohnhöfe öffnen sich an der Ostseite zu einem großen Grünraum. Die Gestaltung der Innenhöfe ist stark von der Topographie bestimmt: Die Hangneigung zeichnet sich in Höhenstufen ab. Zwischen den einzelnen Hofanlagen eröffnen breite „Gassen“ den Zugang und den Durchblick zum zentralen Grünraum, dem „Park“. Auf der anderen Seite des großen Grünraumes (Ostseite) ist die Anlage der Westseite gespiegelt.

**Lage in der Stadt**

Am südlichen Abhang des Laaer Berges, nördlich der Oberlaaer Straße, im 10. Wiener Gemeindebezirk. Straßenbahn- und Bushaltestellen sind rund 200 m entfernt, die Verkehrserschließung mit den Tiefgaragen-Zufahrten erfolgt von der Kurt-Tichy-Gasse aus. Soziale Infrastruktur (Kindergarten) und Nahversorgung (Supermarkt und Geschäfte) liegen im Süden an der Oberlaaer Straße in 150 bis 350 m Entfernung.

**Besondere Lagegunst**

Lage direkt an einem großen Grünraum (Schutzgebiet Wald- und Wiesengürtel).

**Erfolgsvoraussetzungen**

Das Thema des grünen Wohnhofes wurde durch sechs verschiedene PlanerInnen auf der Grundlage einer einheitlichen Struktur variiert. Insgesamt eine Anlage mit hoher Wohnqualität.

**Nutzungsqualität und Nutzungsflexibilität der Gebäude**

Ausschließlich Wohnnutzung. Die 280 Wohnungen sind je nach Lage im Gebäude in unterschiedliche Richtungen orientiert. Die einzelnen Gebäude sind stark zu den Innenhöfen hin ausgerichtet. Die geschützten grünen Höfe und die unterschiedlichen Gestaltqualitäten der Randbebauung bieten hohe Wohnqualität. Nutzungsflexibilität gibt es nicht.

**Freiraumangebot und Freiraumqualität**

Alle Wohnungen haben einen eigenen privaten Freiraum in Form von Eigengärten (im Erdgeschoß), Loggien oder Terrassen. Jeder Hof verfügt über seinen eigenen Kinderspielplatz und über alle erforderlichen Wohlfolgeeinrichtungen, so dass die einzelnen Einheiten autonom sind. Die Wohnungen werden hauptsächlich über den Innenhof erschlossen, die Freiräume sind gut besont.

**Nachbarschaftlichkeit, Gemeinschaftseinrichtungen**

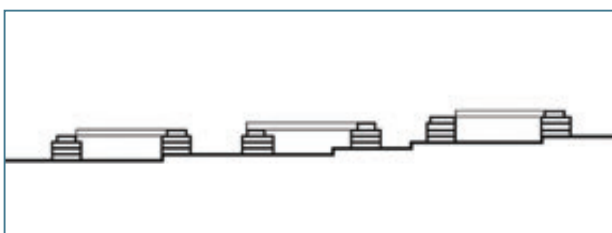
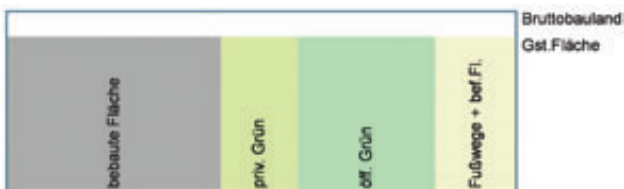
Die Innenhöfe dienen als Kommunikationsbereiche und wirken sich positiv auf die Nachbarschaftlichkeit aus. Gemeinschaftseinrichtungen sind im Erdgeschoß vorhanden.

**Stadtraumqualität**

Autoverkehr gibt es nur am Rand des Wohngebiets. Die Durchgängigkeit entlang der breiten „Gassen“ für die Öffentlichkeit ist gegeben, für den Stadtteil relevante Angebote oder Einrichtungen in der Erdgeschoßzone sind jedoch nicht vorhanden.



Geschößanzahl		Freiflächennutzung	
■ > 12	■ 5 - 6	■ Fußwege + befestigte Flächen	■ öffentliches Grün
■ 9 - 12	■ 3 - 4	■ Straßen	■ privates Grün
■ 7 - 8	■ 1 - 2	■ Stellplätze	



## 36/ Oberlaa (1100 Wien, Kurt-Tichy-Gasse 1+3+5)

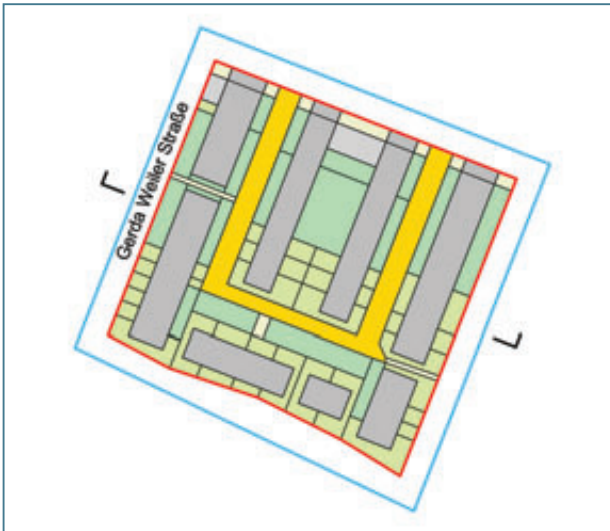
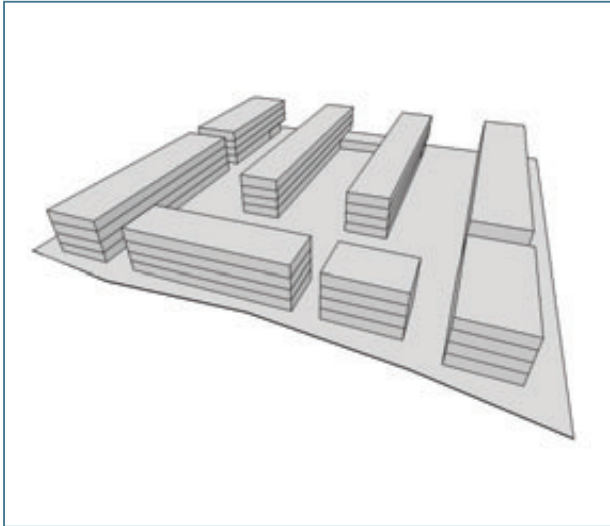


Bezugsfläche ha	2,58
<b>Bauplatzfläche netto, ha</b>	<b>2,20</b>
Bebaute Fläche ha	0,92
<b>Bebauungsgrad %</b>	<b>42</b>
Trakttiefe m	15-16
Erschließungsart	Sp, LG, MG
Fassadenabstand	groß
Geschoßanzahl	4
Geschoßanzahl im Mittel	3,7
Bruttogeschoßfläche m <sup>2</sup>	34.255
davon Wohnen %	98
davon Arbeiten %	2
davon Dienstl. %	0
<b>Geschoßflächendichte brutto</b>	<b>1,33</b>
<b>Geschoßflächendichte netto</b>	<b>1,56</b>
Wohnnutzfläche gesamt m <sup>2</sup>	25.645
<b>Anzahl Wohneinheiten</b>	<b>280</b>
Wohnungsgrößen m <sup>2</sup>	70-124
Wohnungsgrößen Durchschnitt	92
Wohnungen/ha Grundstücksfl.	127
Wohnungen/ha Bezugsfl.	109
Wohnungen mit Freifläche	280
davon mit Eigengarten %	23
davon Balkon, Loggia %	63
davon Terrasse %	14
Rechtsform	Miete/Eigentum
Fremdnutzungen m <sup>2</sup>	545
Freiraum gesamt m <sup>2</sup>	12.840
davon öffentlich %	3
davon teilöffentlich %	61
davon privat %	26
davon Kinderspielplätze %	10
Verkehrsfläche m <sup>2</sup>	0
Parken oberirdisch m <sup>2</sup>	0
Erschließungskosten/WE	gering
Stellplatzanzahl	190
Art der Parkierung	Tiefgarage

Fertigstellung	2005/06
Planer	Schindler-Szedenic, Herrmann & Valentiny, Cufer
Bauträger	EBG, Wiener Heim Volksbau, Mischek



37/ Quartier Vauban (Freiburg, Gerda-Weiler-Straße)



**Kurzportrait**

Das Quartier Vauban wurde als mehrgeschößige, raumbildende Zeilenbebauung, bestehend aus acht Wohnhäusern unterschiedlicher Länge, gebaut. Eine eingeschößige Zeile in der Hauptstraße wird gemischt genutzt. Mit der Individualität der Gestaltung (Materialien, Farben) bei Einhaltung städtebaulicher Regeln (Art und Maß der Nutzungen, Gebäudehöhen, private Grünanteile, Orientierungen zur Straße) wird ein urbaner Charakter erreicht.

**Lage in der Stadt**

Das Quartier Vauban liegt an der südlichen Stadtgrenze von Freiburg im Breisgau, 3 km von der historischen Altstadt entfernt. Eine Straßenbahnhaltestelle befindet sich in nächster Umgebung, Carsharing, eine Basisversorgung und erweiterte Nahversorgungen an den Hauptstraßen in max. 500 m Entfernung. Kurze Entfernungen zu sozialer Infrastruktur (Kinderkrippe in unmittelbarer Nachbarschaft).

**Besondere Lagegunst**

Die Siedlung wird an West- und Ostseite von einem Park, an der Südseite von einem Grünzug entlang eines Baches begrenzt. Vauban hat dank einer hervorragenden öffentlichen Erschließung die geringste Pkw-Dichte in Freiburg (85 KFZ/1.000 Einwohner, Gesamtstadt 450 KFZ/1.000 Einwohner).

**Erfolgsvoraussetzungen**

Erweiterte Bürgerbeteiligung durch ein unabhängiges von der Stadt gefördertes ‚Forum Vauban‘, das die Planung begleitet hat und auch nach Abschluss der Planungen und Realisierungen Träger der Quartiersarbeit ist. Mit dem Forum Vauban wurde ein Maßnahmenkatalog für einen ‚Sozial-ökologischen Modellstadtteil Vauban‘ erarbeitet. Über einen ‚Mobilitätspakt Vauban‘ wurden die Erschließung über eine neue Straßenbahnlinie und das Modell ‚Wohnen ohne Auto‘ umgesetzt. Vauban realisiert das Prinzip der ‚Baugruppe‘: Zusammenschluss privater Bauherren zur kostengünstigen Realisierung individueller Wohnqualitäten (ohne Einschaltung eines Trägers).

**Nutzungsqualität und Nutzungsflexibilität der Gebäude**

Die durchgesteckten Wohnungen sind großteils ost-west-orientiert. Häuser und Außenräume zeigen urbanen Charakter. Nutzungsflexibilität ist bei der eingeschößigen Zeile an der Hauptstraße gegeben.

**Freiraumangebot und Freiraumqualität**

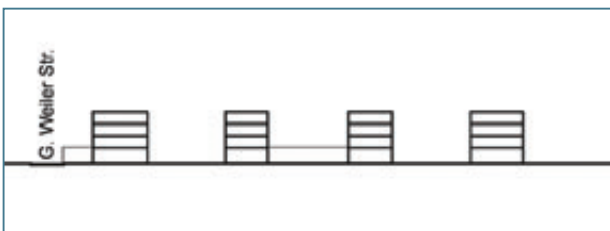
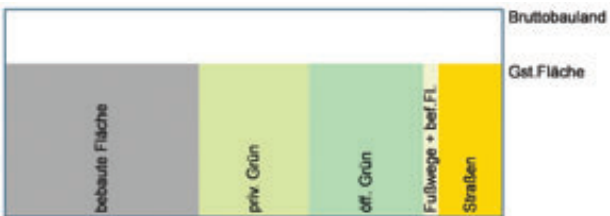
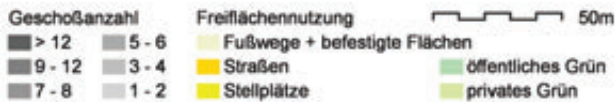
Ein hoher Durchgrünungsgrad, ein Mulden-Rigolen-System für das Regenwasser, Verflechtungen mit den angrenzenden Landschaftsräumen qualifizieren den Freiraum. Im öffentlichen, verkehrsberuhigten Straßenraum besteht hohe Aufenthaltsqualität. Spezifische Freiräume für Jugendliche sind vorhanden, (Jugendhaus mit Freiraumen).

**Nachbarschaftlichkeit, Gemeinschaftseinrichtungen**

Gemeinschaftseinrichtungen sind in diesem Abschnitt Vaubans nicht vorhanden, aber in kurzer Fußentfernung erreichbar. Nachbarschaftlichkeit ist möglich: Als sozial integrierendes und stabilisierendes Projekt bietet die Baugruppe über die Zeit der Realisierung hinaus bürgerschaftliches Engagement in sozialen und kulturellen Netzwerken.

**Stadtraumqualität**

Die Bebauung an der Hauptstraße mit Arkaden und die angrenzenden Quartiere mit ruhigen Wohnstraßen und Vorgärten zeigen hervorragende räumliche Qualitäten.

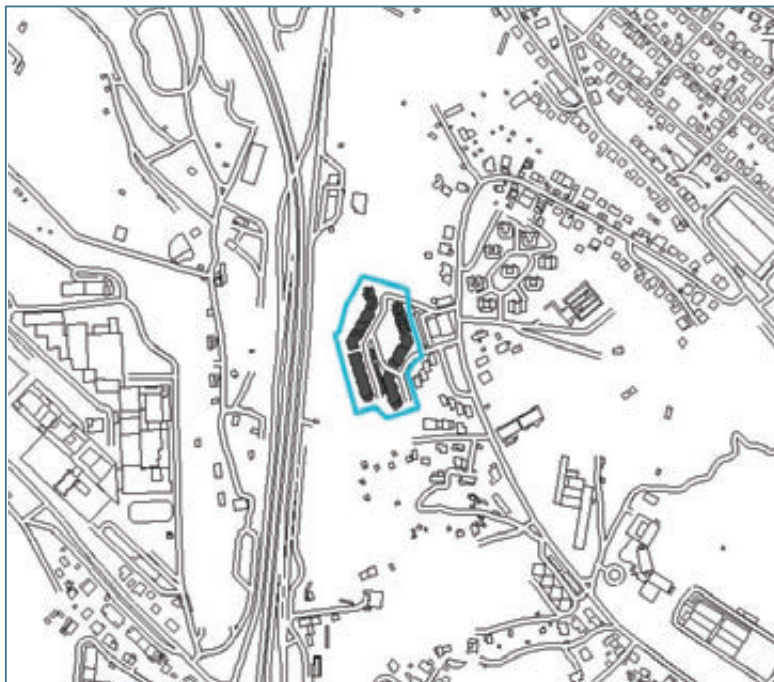
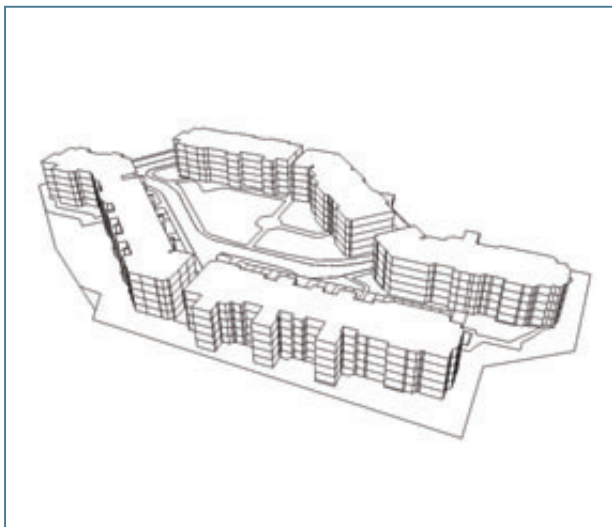


37/ Quartier Vauban (Freiburg, Gerda-Weiler-Straße)



Bezugsfläche ha	2,00
<b>Bauplatzfläche netto, ha</b>	<b>1,48</b>
Bebaute Fläche ha	0,58
<b>Bebauungsgrad %</b>	<b>39</b>
Trakttiefe m	11-14,5
Erschließungsart	SP, RH, LG
Fassadenabstand	mittel
Geschoßanzahl	1-4
Geschoßanzahl im Mittel	3,8
Bruttogeschoßfläche m²	21.750
davon Wohnen %	97
davon Arbeiten %	0
davon Dienstl. %	3
<b>Geschoßflächendichte brutto</b>	<b>1,09</b>
<b>Geschoßflächendichte netto</b>	<b>1,47</b>
Wohnnutzfläche gesamt m²	14.700
<b>Anzahl Wohneinheiten</b>	<b>210</b>
Wohnungsgrößen m²	-
Wohnungsgrößen Durchschnitt	70
Wohnungen/ha Grundstücksfl.	142
Wohnungen/ha Bezugsfl.	105
Wohnungen mit Freifläche	-
davon mit Eigengarten %	-
davon Balkon, Loggia %	-
davon Terrasse %	-
Rechtsform	Miete, Eigentum
Fremdnutzungen m²	-
Freiraum gesamt m²	6.700
davon öffentlich %	0
davon teilöffentlich %	52
davon privat %	48
davon Kinderspielflächen %	0
Verkehrsfläche m²	2.550
Parken oberirdisch m²	0
Erschließungskosten/WE	mittel
Stellplatzanzahl	-
Art der Parkierung	Sammelgaragen

Fertigstellung 2009  
 Planer Wohnungsbaugenossenschaft  
 Bauträger Stadt Freiburg



**Kurzportrait des Siedlungsbeispiels**

Die Wohnsiedlung aus den 1990er Jahren besteht aus vier 5- bis 8-geschoßigen Wohngebäuden, die um einen begrünten Hof mit innerer Erschließungsstraße angeordnet sind.

**Lage in der Stadt**

Drotarska Martinengova liegt in einem städtischen Waldgebiet von Bratislava, in ruhiger Lage rund drei km vom Stadtzentrum entfernt. Trotz ihrer Nähe zum Stadtzentrum ist die ÖV-Erreichbarkeit ungenügend: Ein lokaler Bus (Entfernung 200 m) führt nur zum Bahnhof, die Trolleybus-Haltestelle ist über 700 m entfernt. Für ein komfortables Leben wird in diesem Gebiet ein Auto benötigt. Siedlung und fußläufige Umgebung sind lediglich mit vorgeschriebener sozialer Infrastruktur und Nahversorgung (Kindergarten, Schule, Lebensmittelgeschäft) ausgestattet. Die weitere Infrastruktur ist im Stadtzentrum verfügbar, das aber mit ÖV nicht gut erreichbar ist.

**Besondere Lagegunst**

Die Siedlung ist umgeben vom Grün des so genannten Innenwaldes im Stadtkern. Aussicht in attraktive Landschaft.

**Erfolgsvoraussetzungen**

Bei diesem Siedlungsbeispiel handelt es sich um eine der ersten Neubauten nach 1989. Die einfache Gestaltung der Fassaden in grauer Farbe und die Qualität der Wohnungen erinnern an Plattenbauten der Sozialismusperiode. Hingegen sind die Fensterrahmen und Balkonbrüstungen farbig gestrichen. Die Bebauung folgt in ihrer Form der Topographie.

**Nutzungsqualität und Nutzungsflexibilität der Gebäude**

Praktisch alle Wohnungen sind ost-west-orientiert, sie sind dank guter Besonnung hell. Die Wohnungen im Westen haben einen Ausblick auf den städtischen Wald.

**Freiraumangebot und Freiraumqualität**

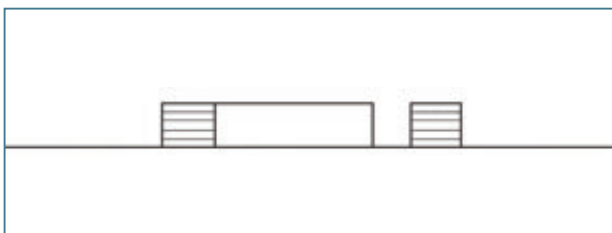
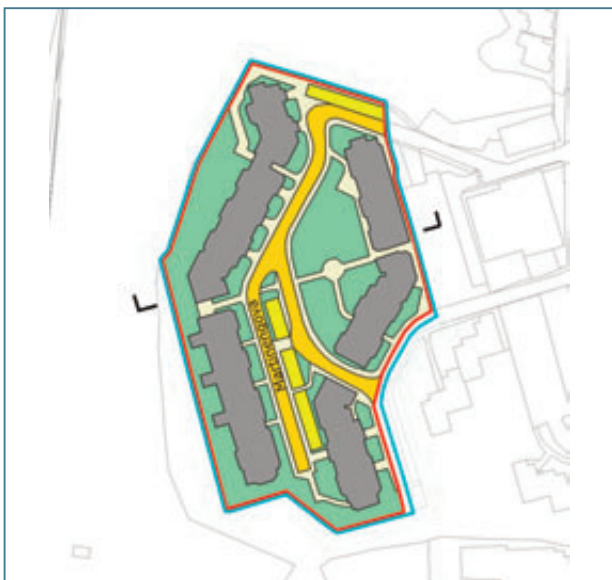
Die Bebauung mit relativ hoher Dichte umschließt einen innenliegenden Freiraum. Die Nutzbarkeit der Außenräume ist in der derzeitigen Ausgestaltung niedrig, da die Einrichtungen sanierungsbedürftig sind und der Freiraum auch als Erschließungsstraße dient. Die große hofartige Fläche zwischen den vier Gebäuden ist zu etwa 50 % für Erschließung und PKW-Stellplätze genutzt. Die verbleibende Grünfläche hat grundsätzlich Potenzial für unterschiedliche gemeinschaftliche Freiraumnutzungen.

**Nachbarschaftlichkeit, Gemeinschaftseinrichtungen**

Nachbarschaftlichkeit ist möglich, da pro Aufgang und Geschoß zwei Wohnungen erreicht werden (Zweispänner) und so die BewohnerInnenanzahl pro Hauseingang gering bleibt. Gemeinschaftseinrichtungen sowie Einrichtungen für Kinder und Jugendliche sind auf eine Grundausrüstung an Gemeinschaftseinrichtungen reduziert (z.B. Kleinkinderspielplatz, Fahrradraum, Waschküche).

**Stadtraumqualität**

Die städtebauliche Qualität der Bebauung ist nicht besonders hoch. Die Siedlung bietet auch keine Versorgungsinfrastruktur. Die Anbindung an die Grünanlagen im Stadtkern macht die Lokalität für die Wohnfunktion dennoch sehr attraktiv.



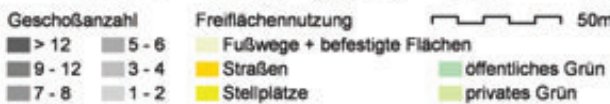
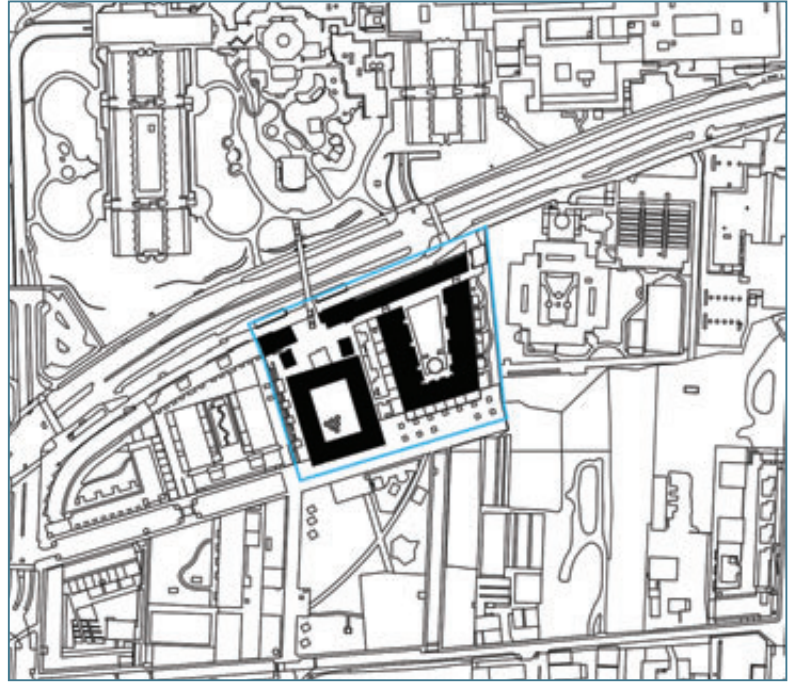
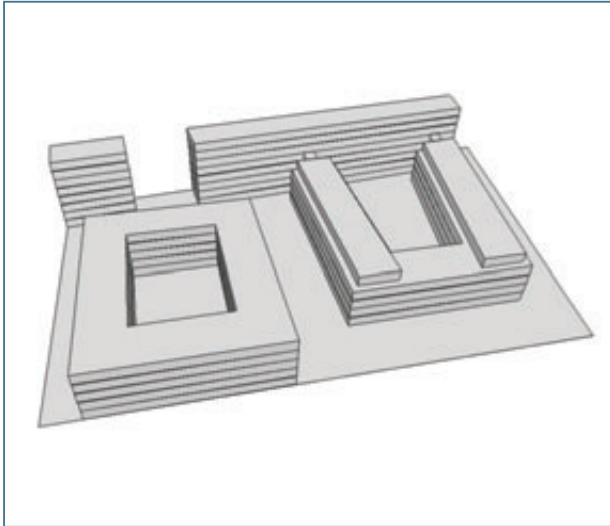
## 38/ Drotárska ul., Martinengova (Bratislava, Drotárska cesta – Martinengova ul.)



Bezugsfläche ha	1,78
<b>Bauplatzfläche netto, ha</b>	<b>1,56</b>
Bebaute Fläche ha	0,59
<b>Bebauungsgrad %</b>	<b>33</b>
Trakttiefe m	18
Erschließungsart	Stgh.
Fassadenabstand	groß
Geschoßanzahl	5
Geschoßanzahl im Mittel	5,0
Bruttogeschoßfläche m²	27.855
davon Wohnen %	100
davon Arbeiten %	0
davon Dienstl. %	0
<b>Geschoßflächendichte brutto</b>	<b>1,57</b>
<b>Geschoßflächendichte netto</b>	<b>1,79</b>
Wohnnutzfläche gesamt m²	27.855
<b>Anzahl Wohneinheiten</b>	<b>226</b>
Wohnungsgrößen m²	-
Wohnungsgrößen Durchschnitt m²	123
Wohnungen/ha Grundstücksfl.	144,9
Wohnungen/ha Bezugsfl.	127
Rechtsform	Eigentum
Fremdnutzungen m²	0
Freiraum gesamt m²	11.898
davon öffentlich %	100
davon teilöffentlich %	0
davon privat %	0
davon Kinderspielplätze %	0
Verkehrsfläche m²	2.927
Parken oberirdisch m²	764
Stellplatzanzahl/Tiefgarage	87
Erschließungskosten/WE	mittel



Fertigstellung: 1995  
 Planer: J. Hermann, Š. Svetko, D. Krepop  
 Bauträger: Bytové družstvo Bratislava I



**Kurzportrait**

Die Anlage mit Mischnutzung ist für eine Siedlung am Stadtrand eher urban geprägt (Wohnungen in den Obergeschoßen; Geschäfte und Lokale in der Sockelzone). Sie hat vier bis acht Geschosse und besteht aus einem an einer Stelle breit unterbrochenen hohen Gebäuderiegel, der die südlich anschließende Bebauung gegen die Hauptverkehrsstraße abschirmt. Zur Bebauung gehören ein grüner intimer Hof mit Kleinkinderspielplatz und ein „öffentlicher“ Hof.

**Lage in der Stadt**

Das Siedlungsbeispiel befindet sich im Süden Wiens im 23. Bezirk in unmittelbarer Nachbarschaft des Wohnparks Alt Erlaa, der den Stadtraum sehr prägt (Entfernung zum Stadtzentrum: 8 km). Das Stadterweiterungsgebiet „In der Wiesen“ enthält alle Infrastruktureinrichtungen für einen kompletten Stadtteil. Eine Bushaltestelle befindet sich direkt vor der Anlage, die U-Bahn ist 300 m entfernt. Die IV-Erschließung erfolgt über eine Sackgasse zur Hauptverkehrsstraße und über eine Nebenfahrbahn. Grundschule und höhere Schule, Kindergarten und ein großer Park mit Spielplätzen sind direkt benachbart.

**Besondere Lagegunst**

Urbanes Angebot aufgrund des nahe gelegenen Wohnparks Alt Erlaa. Unmittelbar im Süden angrenzender Stadtteilpark.

**Erfolgsvoraussetzungen**

Das Projekt ist das Ergebnis eines Bauträgerwettbewerbs und Teil eines Gesamtprojekts.

**Nutzungsqualität und Nutzungsflexibilität der Gebäude**

Die Wohnungen im straßenseitigen Baukörper sind nach Süden orientiert, in den beiden Höfen nach Süden, Westen und Osten – sowohl zum Innenhof als auch zur Umgebung hin ausgerichtet. Ein Teil der Straßentrakte sind Appartementblöcke. Neben Wohnungen gibt es Geschäfte, Büros, Dienstleistungsbetriebe und Gastronomie vorwiegend in der zweigeschoßige Sockelzone des straßenseitigen Gebäuderiegels (Nutzungsflexibilität ist gegeben), aber auch im baulich geschlossenen Hof.

**Freiraumangebot und Freiraumqualität**

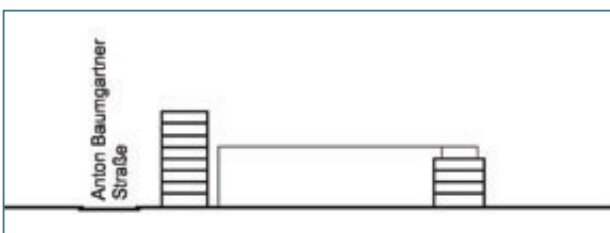
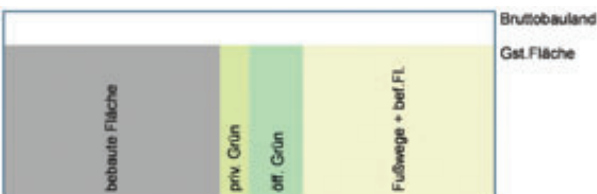
Die Freiräume bilden ein differenziertes System von Gassen, Plätzen, Höfen und Grünräumen. Letztere sind einem Teil der Erdgeschoßwohnungen als Mietergärten vorgelagert. Es herrscht eine gute Balance zwischen unbefestigtem und befestigtem Freiraum. Als Aufenthaltsflächen für Jugendliche eignen sich FußgängerInnenbereiche und Wohnstraßen.

**Nachbarschaftlichkeit, Gemeinschaftseinrichtungen**

Nachbarschaftlichkeit ist kaum erwartbar. Gemeinschaftseinrichtungen befinden sich in den Sockelgeschoßen.

**Stadtraumqualität**

Als Teil eines ausgedehnten autofreien Bereiches sowie aufgrund der Durchgängigkeit und der vorhandenen Infrastruktur ist der ganzseitig umschlossene Hof ein verbindendes Element im Stadtteil in Nord-Süd-Richtung.



## 39/ In der Wiesen (1230 Wien, Anton-Baumgartner-Straße 125 / Romy-Schneider-Gasse 2)



Bezugsfläche ha 1,72  
**Bauplatzfläche netto, ha 1,44**

Bebaute Fläche ha 0,62  
**Bebauungsgrad % 43**

Trakttiefe m 12-16  
 Erschließungsart Laubeng., Mittelg.  
 Fassadenabstand mittel  
 Geschoßanzahl 4-8  
 Geschoßanzahl im Mittel 5,4

Bruttogeschoßfläche m<sup>2</sup> 33.720  
 davon Wohnen % 84  
 davon Arbeiten % 16  
 davon Dienstl. % 0

**Geschoßflächendichte brutto 1,96**  
**Geschoßflächendichte netto 2,34**

Wohnnutzfläche gesamt m<sup>2</sup> 17.650  
 Appartements m<sup>2</sup> 2.260  
**Anzahl Wohneinheiten 252**  
 Appartements 100  
 Wohnungsgrößen m<sup>2</sup> 60-120/23  
 Wohnungsgrößen Durchschnitt 73/23  
 Wohnungen/ha Grundstücksfl. 175  
 Wohnungen/ha Bezugsfl. 147

Wohnungen mit Freifläche 252  
 davon mit Eigengarten % 8  
 davon Balkon, Loggia % 72  
 davon Terrasse % 20

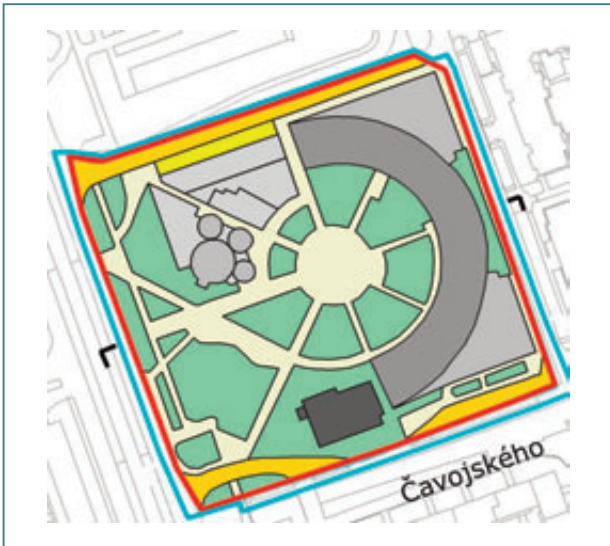
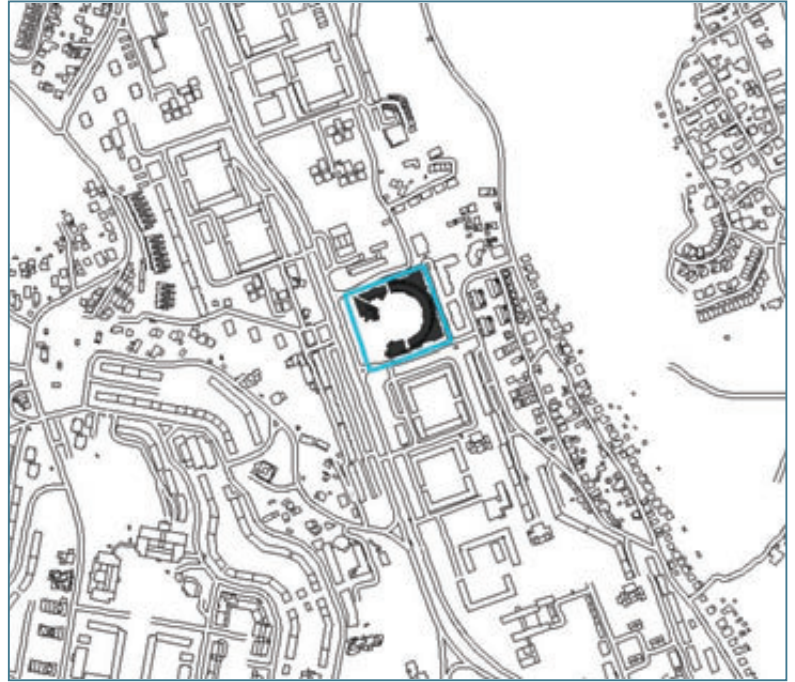
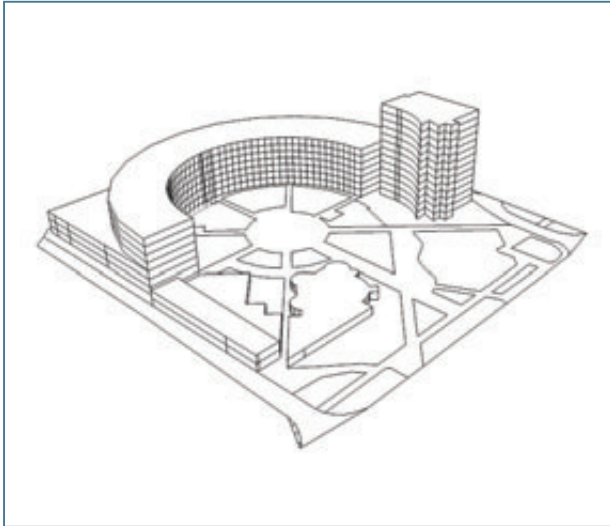
Rechtsform -  
 Fremdnutzungen m<sup>2</sup> 4.000

Freiraum gesamt m<sup>2</sup> 8.200  
 davon öffentlich % 63  
 davon teilöffentlich % 23  
 davon privat % 12  
 davon Kinderspielfläche % 2

Erschließungskosten/WE mittel  
 Verkehrsfläche m<sup>2</sup> 0  
 Parken oberirdisch m<sup>2</sup> 0  
 Stellplatzanzahl 270  
 Art der Parkierung Tiefgarage



Fertigstellung 2000  
 Planer Ebner/Ullmann  
 Bauträger Kallco



**Kurzportrait des Siedlungsbeispiels**

Das Siedlungsbeispiel auf dem Sv.-František-Platz besteht aus drei dominierenden Gebäuden: einem 7-geschoßigen, halbkreisförmigen Wohnbau, an den sich südwestlich ein 17-geschoßiges Wohnhochhaus und nordwestlich eine Kirche mit Kloster, Pastoralzentrum und Kommunalbehörde anschließen. Die Gebäude sind um einen öffentlichen Platz angeordnet und auf die vierspürige Karloveská-Straße ausgerichtet.

**Lage in der Stadt**

Der Sv.-František-Platz befindet sich im Stadtteil Karlova Ves und ist rund 5 km vom Stadtzentrum Bratislavas entfernt und gut ÖV-erschlossen: Die Straßenbahnhaltestelle liegt 150 m entfernt. Das Einkaufs- und Dienstleistungszentrum des Stadtteils ist in 5 Minuten zu Fuß erreichbar.

**Erfolgsvoraussetzungen**

Durch die unterschiedlichen Nutzungen (Wohnen, öffentliche Behörde, kirchliche Verwendung) bildet das Siedlungsbeispiel das lokale Zentrum des Stadtteils Karlova Ves. Die vielfältigen Nutzungen stellen hohe Anforderungen an die Architektur auf einem kompakten Grundstück.

**Nutzungsqualität und Nutzungsflexibilität der Gebäude**

Die Wohnungen sind je nach Lage einseitig orientiert. Die Halbkreis-Form der Anlage lässt einen öffentlichen Raum entstehen, in dem sich Wohnnutzung und gesellschaftliche Nutzung (röm.-kath. Kirche Franz von Assisi, Kommunalbehörde von Karlova Ves) komplementär ergänzen. In der umgebenden Erdgeschoßzone sind kleinere Nahversorgungsangebote integriert (z.B. Pizzeria). Das Platzniveau ist gegenüber der Umgebung etwas angehoben, deshalb sind auf der Straßenseite sieben Geschosse zu erkennen, von der Rückseite hingegen zehn.

**Nachbarschaftlichkeit, Gemeinschaftseinrichtungen**

Nachbarschaftlichkeit ist durch den öffentlichen Platz und die gemischt genutzten umgebenden Arkaden möglich. Deziidiert siedlungsbezogene oder halböffentliche Freiräume sind jedoch nicht vorhanden. Gemeinschaftseinrichtungen wie Kirche, Pastoralzentrum und öffentliches Amt wirken über die Siedung hinaus.

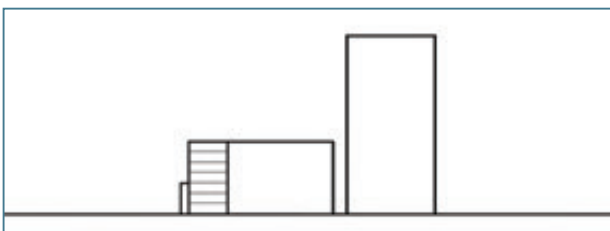
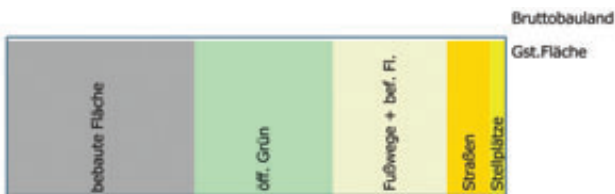
**Freiraumangebot und Freiraumqualität**

Der öffentliche zentrale Platz mit beleuchtetem Brunnen und netzartigem Wegsystem bietet Aufenthaltsqualität. Der Großteil der Wohnungen ist mit Balkonen ausgestattet. Unter dem Platz befindet sich eine Tiefgarage, die Pkw-Abstellplätze sind somit aus dem zentralen öffentlichen Raum verbannt. Der Freiraum ist ansprechend gestaltet und begrünt, doch ist nicht klar definiert, ob er öffentlich oder siedlungsbezogen ist.

**Stadtraumqualität**

Die Bebauung mit ihren unterschiedlichen Nutzungen, der offenen architektonischen Form und dem zentralen öffentlichem Platz bildet ein Zentrum im Stadtteil.

<b>Geschoßanzahl</b>	<b>Freiflächennutzung</b>	50m
■ >12	■ Fußwege + befestigte Flächen	■ öffentliches Grün
■ 9 - 12	■ Straßen	■ privates Grün
■ 7 - 8	■ Stellplätze	
■ 5 - 6		
■ 3 - 4		
■ 1 - 2		



## 40/ Karlova Ves, Nám. Sv. Františka (Bratislava, Karloveská ul. – Nám. sv. Františka)



Bezugsfläche ha 2,22  
**Bauplatzfläche netto, ha 2,04**

Bebaute Fläche ha 0,88  
**Bebauungsgrad % 40**

Trakttiefe m 17  
 Erschließungsart Stgh., Spänner  
 Fassadenabstand groß  
 Geschoßanzahl 7-17  
 Geschoßanzahl im Mittel -

Bruttogeschoßfläche m<sup>2</sup> 45.444  
 davon Wohnen % 81  
 davon Arbeiten % 0  
 davon Dienstl. % 19

**Geschoßflächendichte brutto 2,05**  
**Geschoßflächendichte netto 2,23**

Wohnnutzfläche gesamt m<sup>2</sup> 36.800  
**Anzahl Wohneinheiten 255**  
 Wohnungsgrößen m<sup>2</sup> -  
 Wohnungsgrößen Durchschnitt m<sup>2</sup> 144  
 Wohnungen/ha Grundstücksfl. 125  
 Wohnungen/ha Bezugsfl. 114,9

Rechtsform Eigentum  
 Fremdnutzungen m<sup>2</sup> 0

Freiraum gesamt m<sup>2</sup> 13.409  
 davon öffentlich % 100  
 davon teilöffentlich % 0  
 davon privat % 0  
 davon Kinderspielflächen % 0

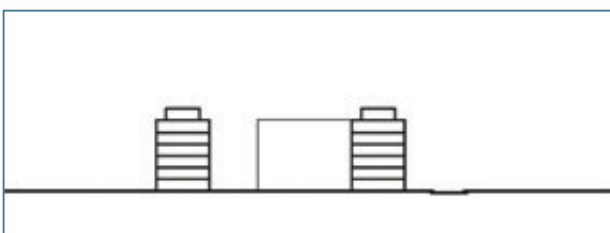
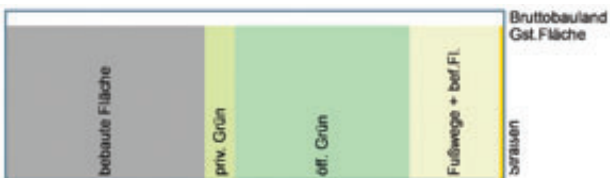
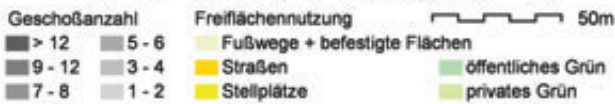
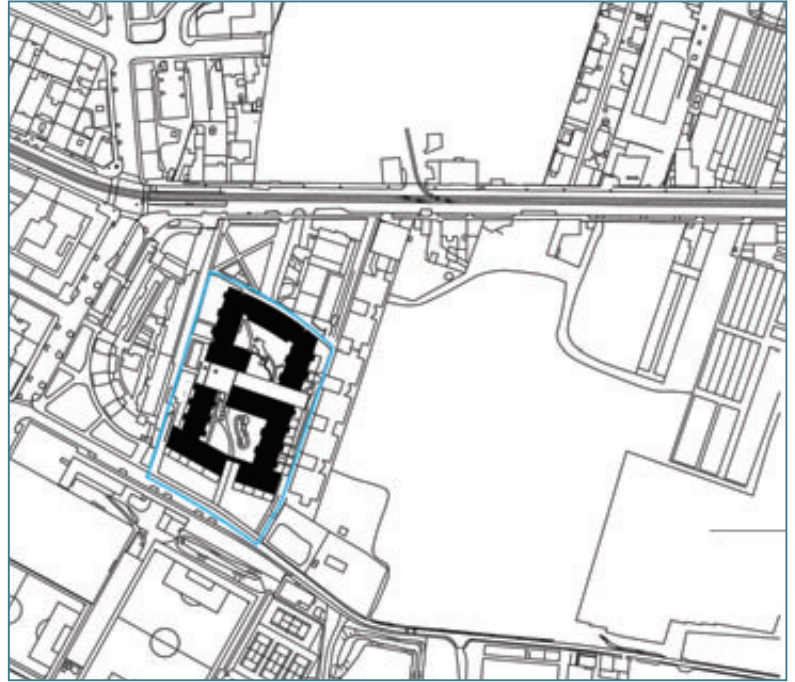
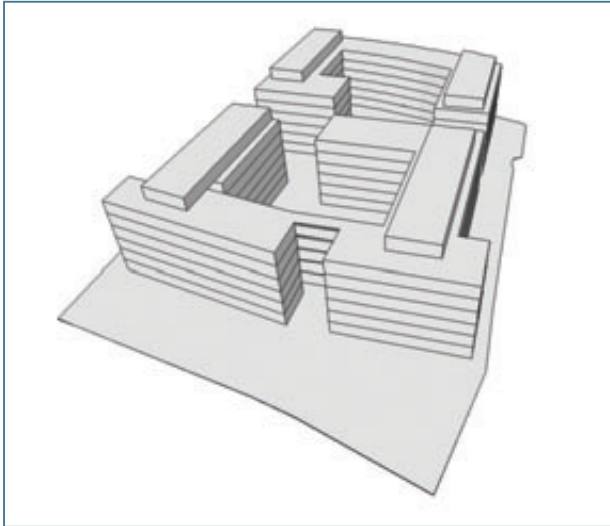
Verkehrsfläche m<sup>2</sup> 1.784  
 Parken oberirdisch m<sup>2</sup> 605  
 Erschließungskosten/WE mittel



Fertigstellung 2006  
 Planer Team T, arch. Talaš  
 Bauträger OTYK Invest



41/ Autofreie Mustersiedlung (1210 Wien, Nordmannngasse 25-27)



**Kurzportrait**

Das Projekt besteht aus einer 6-geschoßigen geschlossenen Bebauung mit zwei grünen Höfen, die durch eine Gemeinschaftsfläche verbunden sind. Durch den Verzicht auf private Autos konnten attraktive Freiräume und viele Gemeinschaftseinrichtungen realisiert werden.

**Lage in der Stadt**

Die autofreie Mustersiedlung liegt in einem Neubaugebiet nördlich der Donau im 21. Wiener Gemeindebezirk. Straßenbahn- und Bushaltestellen sind 100 m entfernt. Die Siedlung ist an einer Blockseite an eine Verkehrsstraße angebunden. Kindergarten und Volksschule sind rund 500 m entfernt, Nahversorgung ist in benachbarten Gebäuden vorhanden.

**Besondere Lagegunst**

Keine.

**Erfolgsvoraussetzungen**

Projektgrundlage war ein Bauträgerwettbewerb. Die BewohnerInnen verpflichteten sich zum Verzicht auf das private Auto. Damit entfielen die gesetzlich vorgeschriebenen Autoabstellplätze. Die Autofreiheit war Voraussetzung für die großzügigen Gemeinschaftseinrichtungen in Selbstverwaltung und die Investitionen in einen attraktiven Freiraum. Darüber hinaus konnten hohe ökologische Baustandards, wie Sonnenkollektoren, Nutzwasserleitungen und erhöhter Fassadendämmschutz realisiert werden.

**Nutzungsqualität und Nutzungsflexibilität der Gebäude**

Die Wohnungen sind je nach Lage im Gebäude ein- und zweiseitig in unterschiedliche Richtungen orientiert. Sehr gute Wohnqualität dank Autofreiheit. Nutzungsflexibilität ist kaum gegeben.

**Freiraumangebot und Freiraumqualität**

An der Außenseite der Siedlung haben einige Erdgeschoßwohnungen Mietergärten. Alle anderen Wohnungen haben private Freiräume in Form von Loggien oder Terrassen. Im gemeinschaftlich nutzbaren Hofbereich sind Hügelbeete für den eigenen Gemüseanbau und ein Biotop neben Kinder- und Jugendspielplätzen eingerichtet.

**Nachbarschaftlichkeit, Gemeinschaftseinrichtungen**

Die autofreien, grünen Freiräume und die sehr guten Gemeinschaftseinrichtungen sind der Nachbarschaftlichkeit sehr förderlich. Zu den Gemeinschaftseinrichtungen, die weit über das im geförderten Wohnbau übliche Angebot hinausgehen, gehören ein Kinder- und ein Saunahaus auf dem Dach, Party- und Fitnessräumlichkeiten im Erdgeschoß.

**Stadtraumqualität**

Als autofreie Zone ist die Siedlung auch für den umgebenden Stadtteil von Bedeutung.

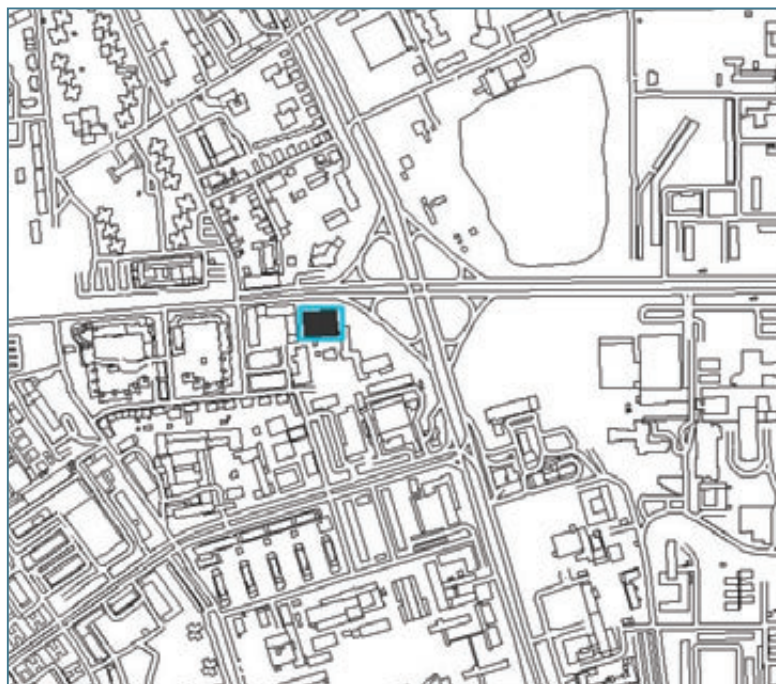
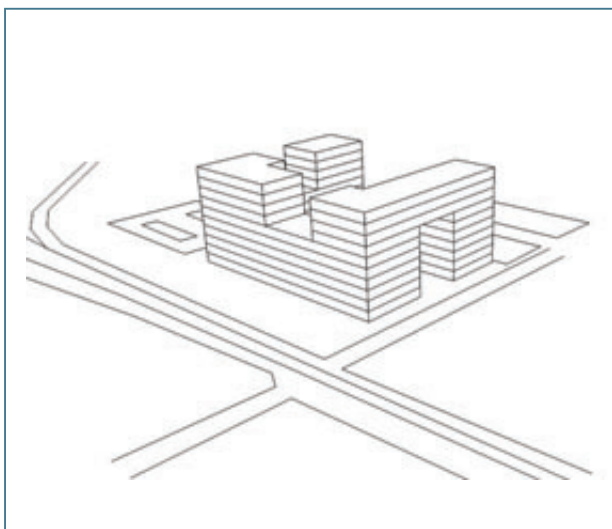
## 41/ Autofreie Mustersiedlung (1210 Wien, Nordmanngasse 25-27)



Bezugsfläche ha	1,24
<b>Bauplatzfläche netto, ha</b>	<b>1,12</b>
Bebaute Fläche ha	0,44
<b>Bebauungsgrad %</b>	<b>39</b>
Trakttiefe m	9,5-14
Erschließungsart	Mittel-, Laubeng. Stgh, EG direkt
Fassadenabstand	mittel
Geschoßanzahl	6+T
Geschoßanzahl im Mittel	6,3
Bruttogeschoßfläche m <sup>2</sup>	27.900
davon Wohnen %	100
davon Arbeiten %	0
davon Dienstl. %	0
<b>Geschoßflächendichte brutto</b>	<b>2,25</b>
<b>Geschoßflächendichte netto</b>	<b>2,50</b>
Wohnnutzfläche gesamt m <sup>2</sup>	18.158
<b>Anzahl Wohneinheiten</b>	<b>244</b>
Wohnungsgrößen m <sup>2</sup>	35-121
Wohnungsgrößen Durchschnitt	74
Wohnungen/ha Grundstücksfl.	218
Wohnungen/ha Bezugsfl.	197
Wohnungen mit Freifläche	244
davon mit Eigengarten %	9
davon Balkon, Loggia %	83
davon Terrasse %	8
Rechtsform	Miete Eigentumsoption
Fremdnutzungen m <sup>2</sup>	0
Freiraum gesamt m <sup>2</sup>	6.760
davon öffentlich %	42
davon teilöffentlich %	36
davon privat %	11
davon Kinderspielplätze %	11
Erschließungskosten/WE	gering
Verkehrsfläche m <sup>2</sup>	145
Parken oberirdisch m <sup>2</sup>	0
Stellplatzanzahl	24
Art der Parkierung	Tiefgarage 10% für Carsharing

Fertigstellung	1999
Planer	Szedenik-Schindler
Bauträger	GEWOG, Domizil

42/ Octopus, Záhradnícka (Bratislava, Záhradnícka ul.)



**Kurzportrait des Siedlungsbeispiels**

Die Siedlung mit kompakter Blockrandbebauung von bis zu elf Geschossen grenzt sich klar zur Straße ab und ist zum begrünten Innenhof orientiert, der sich auf der Höhe des zweiten Geschosses befindet. Das Gebäude ist an zwei Stellen unterbrochen und an mehreren Stellen optisch aufgelockert. Durch die gegliederte Gebäudeform soll der optische Eindruck eines Octopus entstehen.

**Lage in der Stadt**

Das Siedlungsbeispiel liegt an der Záhradnícka-Straße, am Rande des Stadtzentrums Bratislavas. Straßenbahn-, Bus- und Trolleybus-Haltestellen und die Hauptverkehrsachse Bajkalská befinden sich direkt vor dem Gebäude. Basisversorgung und erweiterte Nahversorgung sind in fußläufiger Entfernung (150-400 m) gelegen: Lebensmittel, Post, Bank, öffentlicher Marktplatz, Sportareal Štrkovec-See, Eisstadion in Ružinov. Die Universitätsklinik ist 700 m entfernt.

**Besondere Lagegunst**

Octopus befindet sich auf einer Entwicklungsachse zwischen dem Zentrum Bratislavas und dem Zentrum des Stadtteils Ružinov in der Nähe eines großen Freiraums mit See (ehemalige Kiesgrube), jedoch an einer der meist befahrenen Straßen Bratislavas.

**Erfolgsvoraussetzungen**

Das Siedlungsbeispiel zielt nicht auf eine maximale Ausnutzung der Grundfläche, der Baukörper ist an mehreren Stellen durchbrochen und aufgelockert. Als „Octopus“ windet sich das Gebäude getreu seinem Namen der Grundstücksgrenze entlang und umschließt einen grünen Innenhof. Die Wohnqualität ist stark von der Umgebung abhängig (starker Verkehr, Entwicklungsgebiet).

**Nutzungsqualität und Nutzungsflexibilität der Gebäude**

Die Wohnungen sind nach unterschiedlichen Himmelsrichtungen und ausschließlich nach innen orientiert (nicht durchgesteckt); viele Räume haben Fenster nach Norden. Der Ausbaustandard ist hoch, ein Angebot an sozialer Infrastruktur fehlt gänzlich. Die Nutzungsflexibilität ist aufgrund der starren Strukturen gering.

**Freiraumangebot und Freiraumqualität**

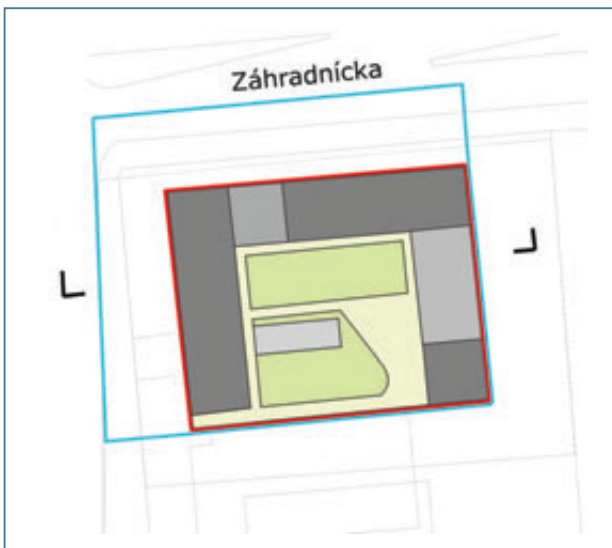
Ein Innenhof ist vorhanden, doch von außen nicht zugänglich. Balkone und private Gärten gibt es nicht. Pkw-Stellplätze sind in der Tiefgarage untergebracht.

**Nachbarschaftlichkeit, Gemeinschaftseinrichtungen**

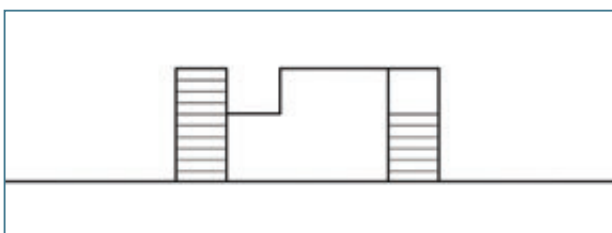
Nachbarschaftlichkeit ist aufgrund der geschlossenen Struktur denkbar (Foyersituationen). Es ist nur eine Grundausstattung an Gemeinschaftseinrichtungen vorhanden (Fahrradraum, Waschküche usw.).

**Stadtraumqualität**

Das Siedlungsbeispiel Octopus ist harmonisch und provokativ zugleich, es ergänzt die Innenstadt mit interessanter Architektur: Die hohe Qualität der Gestaltung, die kompakte und doch offene Form sowie die unterschiedliche Nutzbarkeit der Räumlichkeiten in der Sockelzone wirken sich positiv auf die Stadtraumqualität aus.



Geschosßanzahl		Freiächennutzung		50m
■ >12	■ 5 - 6	■ Fußwege + befestigte Flächen	■ öffentliches Grün	[Scale bar: 50m]
■ 9 - 12	■ 3 - 4	■ Straßen	■ privates Grün	
■ 7 - 8	■ 1 - 2	■ Stellplätze		



## 42/ Octopus, Záhradnícka (Bratislava, Záhradnícka ul.)



Bezugsfläche ha 0,74  
**Bauplatzfläche netto, ha 0,49**

Bebaute Fläche ha 4141  
**Bebauungsgrad % 84**

Trakttiefe m -  
 Erschließungsart Stgh./ Spänner  
 Fassadenabstand gering  
 Geschoßanzahl 11  
 Geschoßanzahl im Mittel 11,0

Bruttogeschoßfläche m<sup>2</sup> 21.523  
 davon Wohnen % 95  
 davon Arbeiten % 0  
 davon Dienstl. % 5

**Geschoßflächendichte brutto 2,91**  
**Geschoßflächendichte netto 4,39**

Wohnnutzfläche gesamt m<sup>2</sup> 20.450  
**Anzahl Wohneinheiten 161**  
 Wohnungsgrößen m<sup>2</sup> -  
 Wohnungsgrößen Durchschnitt m<sup>2</sup> 127  
 Wohnungen/ha Grundstücksfl. 328,6  
 Wohnungen/ha Bezugsfl. 217,6

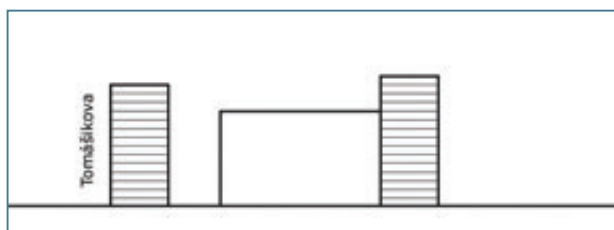
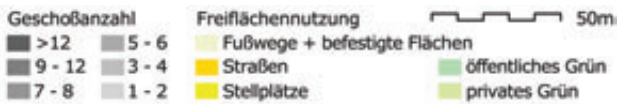
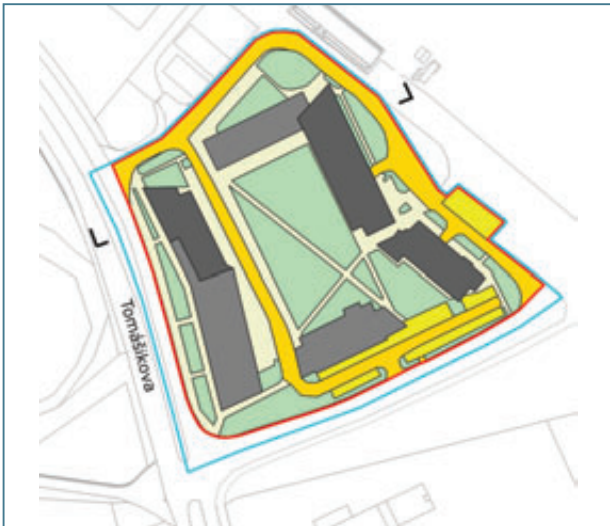
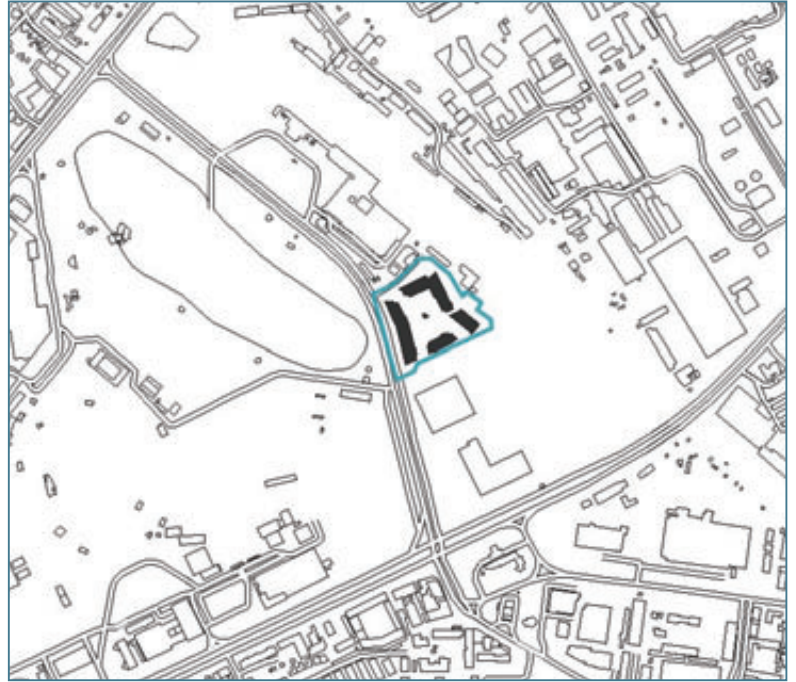
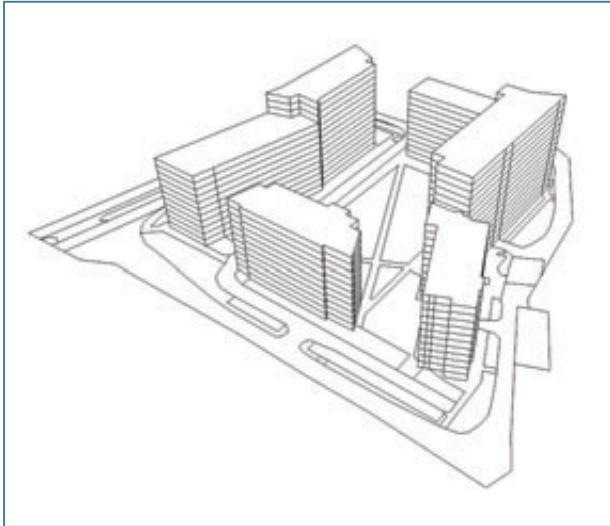
Rechtsform Eigentum  
 Fremdnutzungen m<sup>2</sup> 0

Freiraum gesamt m<sup>2</sup> 662  
 davon öffentlich % 100  
 davon teilöffentlich % 0  
 davon privat % 0  
 davon Kinderspielplätze % 0

Verkehrsfläche m<sup>2</sup> 100  
 Stellplatzanzahl 214  
 Art der Parkierung Tiefgarage  
 Erschließungskosten/WE gering



Fertigstellung 2007  
 Planer P. Sticzay-Gromski, P. Vlačihová, GRIDO SK, s. r. o  
 Bauträger IUWE, a.s.



**Kurzportrait des Siedlungsbeispiels**

Der Wohnkomplex im Osten Bratislavas besteht aus vier eigenständigen Wohnhäusern, die der Grundgrenze entlang angeordnet sind und mit ihren 627 Wohnungen einen offenen Hof umschließen. Die Wohnungen auf der Westseite haben Aussicht auf den Kuchajda-See.

**Lage in der Stadt**

Koloseo liegt in einem östlichen Stadtentwicklungsgebiet Bratislavas 3,5 km vom Stadtzentrum entfernt. Das Gebiet ist gut an das Straßennetz angebunden. Bus-, Straßenbahn- und Trolleybus-Haltestelle sind 500 m entfernt. Die Siedlung ist per FußgängerInnen-Zone direkt mit dem Bahnhof Bratislava Nové mesto verbunden (100 m). Soziale Infrastruktur und erweiterte Nahversorgung sind im Umfeld vorhanden.

**Besondere Lagegunst**

Aussicht auf den Kuchajda-See, Nähe zum Sport- und Erholungsgebiet am Kuchajda-See (ehemalige Kiesgrube).

**Erfolgsvoraussetzungen**

Das Siedlungsbeispiel erfüllt neue Anforderungen für Energieeffizienz.

**Nutzungsqualität und Nutzungsflexibilität der Gebäude**

Die Wohnungen sind je nach Lage ein- oder zweiseitig orientiert (westseitig mit Blick auf See). Durch die Bauform der offenen Struktur mit Innenhof sind die nach innen orientierten Wohnungen gut vom Umgebungslärm abgeschirmt. Die hohe Dichte der Bebauung schränkt die Besonnung der Innen- und Außenräume ein. Die architektonische Qualität der Innen- und Außenräume ist hoch. Einbußen erfährt die Wohnqualität durch die Nähe der stark frequentierten Eisenbahnlinie auf der einen und der 4-spurigen Straße auf der anderen Seite der Siedlung.

**Freiraumangebot und Freiraumqualität**

Der von den Gebäuden gebildete Hof ist als Grünanlage gestaltet und wirkt mit seinen diagonalen Fußwegen öffentlich. Er wird jedoch kaum genutzt, da die Fußwege keine umliegenden Bebauungen/Wege verbinden. Der Freiraum dient somit nur der inneren Erschließung. In der Tiefgarage sind mehr als 800 Parkplätze vorhanden, wodurch der große Hof, abgesehen von einer Erschließungsstraße entlang der Sockelzone mit Geschäftsnutzung, PKW-frei ist.

**Nachbarschaftlichkeit, Gemeinschaftseinrichtungen**

Trotz des gemeinsamen Freiraums scheint Nachbarschaftlichkeit begrenzt möglich zu sein, da über einen Hauszugang sehr viele Wohnungen erschlossen werden. Die Gemeinschaftseinrichtungen haben mit der vorhandenen grünen Erholungszone mit Parkbänken und Wippen für Kinder überdurchschnittliche Qualität. Auch eine Sauna ist vorhanden. Die Erdgeschoßzone beherbergt die üblichen Gemeinschaftseinrichtungen (z.B. Fahrradraum, Waschküche).

**Stadtraumqualität**

Die Stadtraumqualität des Komplexes ist dank der hohen gestalterischen Qualität sehr hoch. Die Siedlung wäre fußläufig gut durchquerbar und ergänzt das Angebot öffentlichen Freiraums im Stadtteil. Koloseo steht jedoch isoliert, da keine weiteren Entwicklungen in der unmittelbaren Nachbarschaft zu erwarten sind.

## 43/ Koloseo (Bratislava, Tomášikova ul.)



Bezugsfläche ha	2,86
<b>Bauplatzfläche netto, ha</b>	<b>2,05</b>
Bebaute Fläche ha	0,59
<b>Bebauungsgrad %</b>	<b>29</b>
Trakttiefe m	20
Erschließungsart	Stgh.
Fassadenabstand	groß
Geschoßanzahl	11-15
Geschoßanzahl im Mittel	12,9
Bruttogeschoßfläche m²	77.288
davon Wohnen %	100
davon Arbeiten %	0
davon Dienstl. %	0
<b>Geschoßflächendichte brutto</b>	<b>2,7</b>
<b>Geschoßflächendichte netto</b>	<b>3,77</b>
Wohnnutzfläche gesamt m²	60.240
<b>Anzahl Wohneinheiten</b>	<b>627</b>
Wohnungsgrößen m²	-
Wohnungsgrößen Durchschnitt m²	96
Wohnungen/ha Grundstücksfl.	305,9
Wohnungen/ha Bezugsfl.	219,2
Rechtsform	Eigentum
Fremdnutzungen m²	0
Freiraum gesamt m²	14.527
davon öffentlich %	100
davon teilöffentlich %	0
davon privat %	0
davon Kinderspielplätze %	0,07
Verkehrsfläche m²	9.294
Parken oberirdisch m²	1.178
Art der Parkierung	Tiefgaragen
Erschließungskosten/WE	mittel



Fertigstellung	2007
Planer	M. Štekláčová, M. Pokrivčák ATELIER 3M, P. Návrat, L. Ornthová
Bauträger	TC Byty Developer: Tatra Residence, (Tatra banka Group)



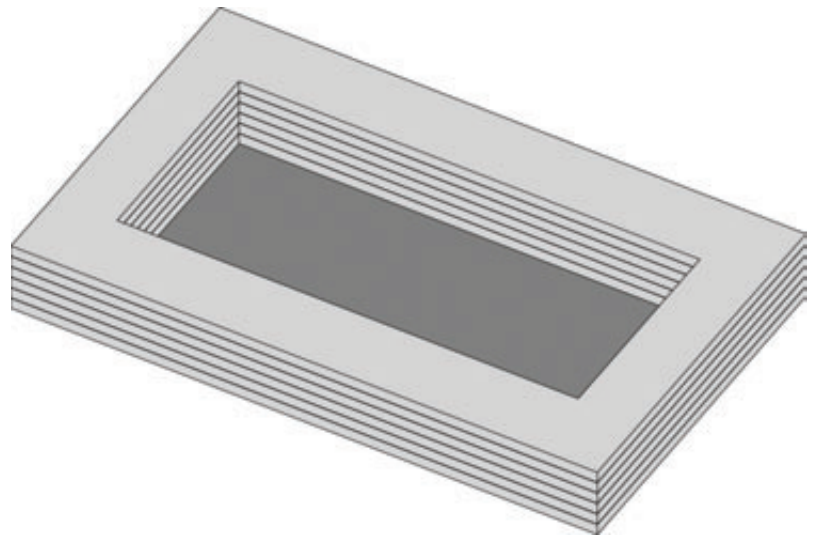
## 8/ GESCHLOSSENER HOF (BLOCKBEBAUUNG)



Charakteristik:  
Geschlossene Blockrandbebauung mit  
gemeinsamem Innenhof

4-8 Geschoße

Bebaute Fläche	25-60 %		
Gebäudeabstand	ca. 40 m		
Trakttiefe	10-20 m		
Geschoßanzahl	4	6	8
GFD	2,2	3,3	4,4
Whg./ha	200	310	400



Geschlossene Blockrandbebauung um einen gemeinsamen Freiraum im Innenhof. Klassischer Block mit Vorzügen (durchgesteckte Wohnungen zur Straße und zum ruhigen Innenhof, Möglichkeit von Mischungen) und Nachteilen (Wohnungen unmittelbar an der Straße).

Flächenangebot für laute Nutzungen in der Nähe Voraussetzung für das konfliktfreie Funktionieren des Innenhofes für ruhige Gruppen (alte Menschen, Kleinkinder). Innenhof ermöglicht Aneignung durch BewohnerInnen.

Grundrissprobleme in den Eckbereichen.

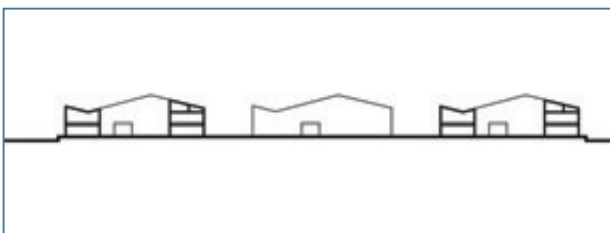
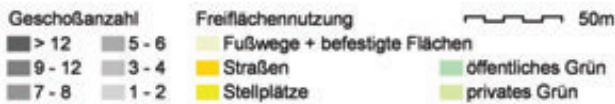
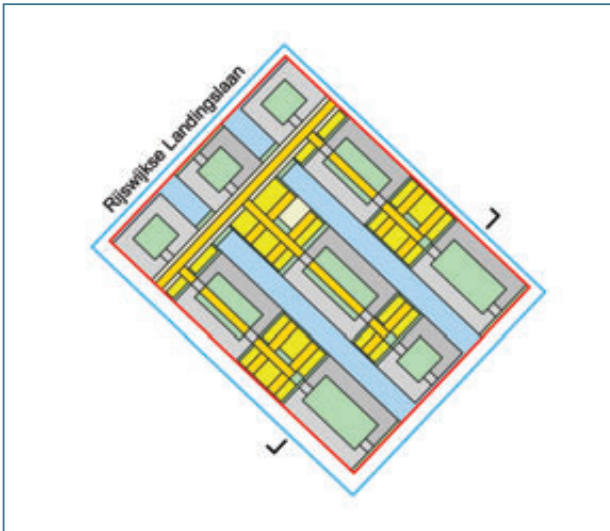
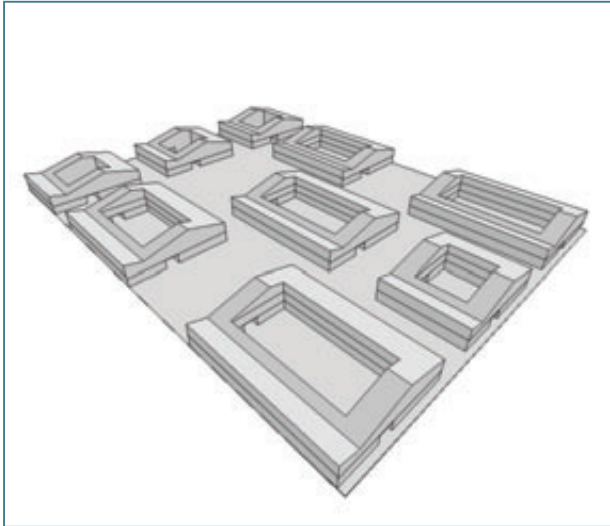
Art der Erschließung:	Spänner, Laubengang
Vorzugsweise Orientierung:	egal
Erdgeschoßeignung für Fremdnutzungen:	ja
Eignung für Wohnungsvielfalt:	ja
Eignung für private Freiräume:	ja
Privatheit (Einsichtschutz):	bedingt

Bauplatzgröße	0,6-3,0 ha
Bauplatzbreite	> 80 m
Bauplatztiefe	> 80 m

Öffentlicher Freiraum:	zusammenhängend
Freiraumqualität:	gut

Parkierung:	Tiefgarage(n)
-------------	---------------





**Kurzportrait**

Die Siedlung auf einer von Wasser umschlossenen „Inselgruppe“ besteht aus 9 geschlossenen Höfen (2- bis 3-geschoßige Karrees). Die Höfe dienen als kommunikative Zentren. Die versetzt angeordneten Gebäude erlauben Blickbeziehungen zum Wasser und zur Nachbarschaft.

**Lage in der Stadt**

Die Siedlung liegt 6 km südöstlich der historischen Altstadt von Den Haag im Osten von Ypenburg. Bus- und Straßenbahnhaltestellen sind in näherer Umgebung (rund 300 m) vorhanden. Soziale Infrastruktur und erweiterte Nahversorgung ist im Norden außerhalb des Quartiers in kurzer fußläufiger Entfernung erreichbar. Die bauliche Dichte ist für eine Basisversorgung innerhalb des Quartiers zu gering.

**Besondere Lagegunst**

Lage am Wasser. Räumliche Distanz zur weiteren Bebauung wird durch Kanäle hergestellt.

**Erfolgsvoraussetzungen**

Die Vinex-Siedlung bietet leistbare Wohnungen und damit insbesondere Wohnformen für junge Familien, die eine Alternative zum Reihenhau suchen. Das integrative Siedlungsmodell beinhaltet zwei Wohngruppen, ein Hofhaus mit Altersheim, ein anderes für Wohngemeinschaften mit Behinderten.

**Nutzungsqualität und Nutzungsflexibilität der Gebäude**

Die Siedlung weist eine homogene Bebauungsstruktur mit reiner Wohnnutzung auf. Die Wohnungen sind je nach Lage unterschiedlich orientiert, die Dächer zur Optimierung der Besonnung abgeschragt. Außer den geschosswise organisierten Wohngruppen gibt es keine Geschoßwohnungen. Die Wohngruppen sind „unter einem Dach“ um jeweils einen Hof angeordnet. In zwei Karrees sind acht Wohngemeinschaften für Menschen mit Behinderung untergebracht; die Grundrisse sind auf eingeschränkte Mobilität abgestimmt, Nutzungsflexibilität ist nicht gegeben.

**Freiraumangebot und Freiraumqualität**

Private (außenliegend) und gemeinschaftlichen Freibereiche (innenliegend) werden durch die geschlossene Hofstruktur klar getrennt. Die geschützten Innenhöfe bieten zwar ein kinderfreundliches Umfeld, sind jedoch aufgrund der Erschließung und Durchwegung nicht optimal nutzbar. Gemeinschaftlich nutzbare Freibereiche zwischen den einzelnen Karrees ergänzen das Freiraumangebot, werden jedoch als Parkierungsflächen genutzt.

**Nachbarschaftlichkeit, Gemeinschaftseinrichtungen**

Nachbarschaftlichkeit ist möglich. Die Höfe dienen als Räume der Kommunikation, über den grünen Hofinnenraum sind Blickkontakte möglich.

**Stadtraumqualität**

Die Freiräume zwischen den Karrees, den großen Portalen und den Innenhöfen bieten stadträumliche Qualitäten, wobei die momentane Gestaltung und Nutzung der Freiräume zwischen den Karrees als Parkierungsflächen problematisch erscheint.

## 44/ Vinex Siedlung – Ypenburg (Delft - Den Haag , Ypenburg, Derkswater / Koxwater / Wilmerwater)



Bezugsfläche ha 2,69  
**Bauplatzfläche netto, ha 2,30**

Bebaute Fläche ha 0,81  
**Bebauungsgrad % 35**

Trakttiefe m 9  
 Erschließungsart RH  
 Fassadenabstand mittel  
 Geschoßanzahl 2-3  
 Geschoßanzahl im Mittel 2,2

Bruttogeschoßfläche m<sup>2</sup> 18.100  
 davon Wohnen % 100  
 davon Arbeiten % 0  
 davon Dienstl. % 0

**Geschoßflächendichte brutto 0,67**  
**Geschoßflächendichte netto 0,79**

Wohnnutzfläche gesamt m<sup>2</sup> 11.000  
**Anzahl Wohneinheiten 128**  
 Wohnungsgrößen m<sup>2</sup> 90-170  
 Wohnungsgrößen Durchschnitt m<sup>2</sup> 86  
 Wohnungen/ha Grundstücksfl. 56  
 Wohnungen/ha Bezugsfl. 48

Wohnungen mit Freifläche 89  
 davon mit Eigengarten % 0  
 davon Balkon, Loggia % 100  
 davon Terrasse % 0

Rechtsform -  
 Fremdnutzungen m<sup>2</sup> 0

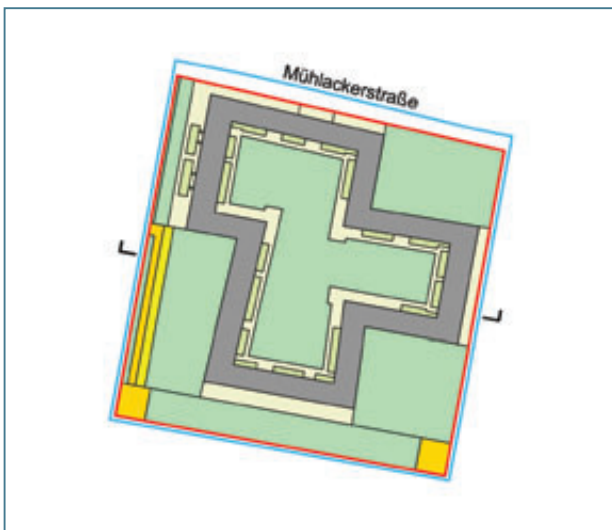
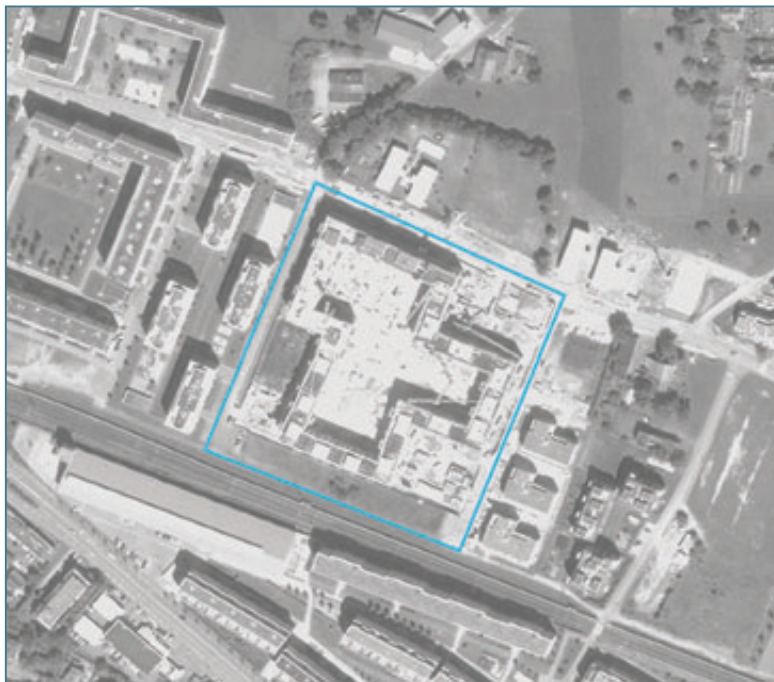
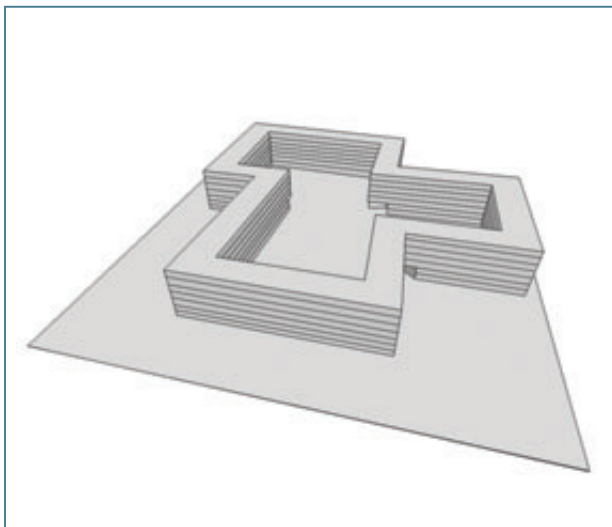
Freiraum gesamt m<sup>2</sup> 9.320  
 davon öffentlich % 0  
 davon teilöffentlich % 54  
 davon privat % 1  
 davon Kinderspielplätze % 2  
 davon Wasserfläche % 43

Verkehrsfläche m<sup>2</sup> 3.270  
 Parken oberirdisch m<sup>2</sup> 2.230  
 Erschließungskosten/WE gering  
 Stellplatzanzahl 186  
 Art der Parkierung im Freien



Fertigstellung 2002  
 Planer Bosch Architects  
 Bauträger Amwest

45/ Bebauung Klee (Zürich, Affoltern)



**Kurzportrait**

Das Siedlungsbeispiel umfasst 340 Wohnungen und ist eine mäandernde, geschlossene, siebengeschosige Hofanlage mit hoher Dichte.

**Lage in der Stadt**

Die Bebauung Klee befindet sich im Entwicklungsgebiet Ruggächern in Zürich-Affoltern, etwa 8 km von der Stadtmitte entfernt. Eine Bushaltestelle ist 50 m, die Schnellbahnstation 600 m entfernt. Gemeinschaftsräume, Kinderhort, Carsharing-Angebote sind in das Quartier integriert. Soziale Infrastruktur und erweiterte Nahversorgung sind in der näheren Umgebung vorhanden.

**Besondere Lagegunst**

Gute Verbindungen zum Stadtzentrum. Nähe zum Naturschutzgebiet Katzensee.

**Erfolgsvoraussetzungen**

Die Entscheidung für die Bauform fiel in einem Wettbewerbsverfahren. Die Bebauung wurde auf zwei Entwicklungsgesellschaften verteilt, die zwei Bauabschnitte mit unterschiedlichen Schwerpunkten errichten.

**Nutzungsqualität und Nutzungsflexibilität der Gebäude**

Die Wohnungen sind in alle Richtungen orientiert und zum großen Teil durchgesteckt. Ein Bauteil bietet großteils Großwohnungen speziell für Familien. Weiter sind zusätzlich mietbare Einzel- und Gemeinschaftsräume, ausgestattet mit Dusche und WC, vorhanden. Bis auf einen Kinderhort ist keine Nutzungsmischung in der Erdgeschoßzone vorgesehen, Nutzungsflexibilität ist nicht gegeben.

**Freiraumangebot und Freiraumqualität**

Die Wohnungen verfügen über individuelle Freiräume in Form von Terrassen, Balkonen und Loggien sowie gemeinschaftliche Gartenparzellen auf dem Dach. Innerhalb und außerhalb der Bebauung sind differenziert ausgestaltete, gemeinschaftliche Freiräume vorhanden (Grünräume, Platzsituationen, Spielflächen usw.). Für Jugendliche gibt es besondere Freiraumangebote. Aufgrund der Bauhöhe wird die Nutzungsqualität des Innenhofs eingeschränkt.

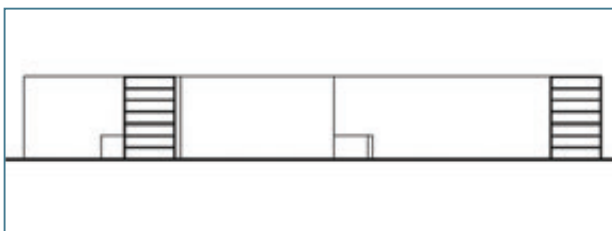
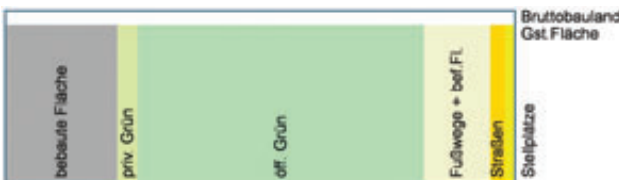
**Nachbarschaftlichkeit, Gemeinschaftseinrichtungen**

Nachbarschaftlichkeit ist aufgrund des Innenhofs möglich. Ein Bauabschnitt weist zahlreiche Gemeinschaftseinrichtungen auf, der andere nur ein minimales Angebot.

**Stadtraumqualität**

Die Anlage wirkt mit der durchgehend siebengeschosigen Randbebauung sehr dicht. Die geschlossene Großform erzeugt durch Rücksprünge in Eckbereichen (Haupteingänge) zur Umgebung hin offene Platzsituationen, die, je nach Nutzung, eine stadträumliche Qualität erwarten lassen.

<b>Geschoßanzahl</b>	<b>Freiflächennutzung</b>	50m
■ > 12	■ Fußwege + befestigte Flächen	
■ 9 - 12	■ Straßen	
■ 7 - 8	■ Stellplätze	
■ 5 - 6	■ öffentliches Grün	
■ 3 - 4	■ privates Grün	
■ 1 - 2		

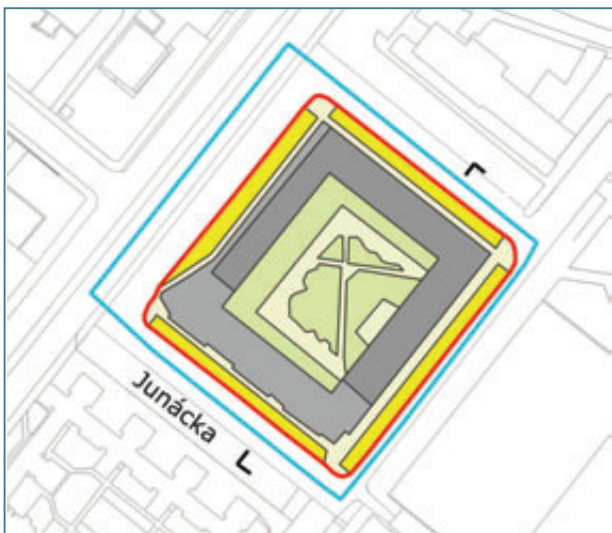
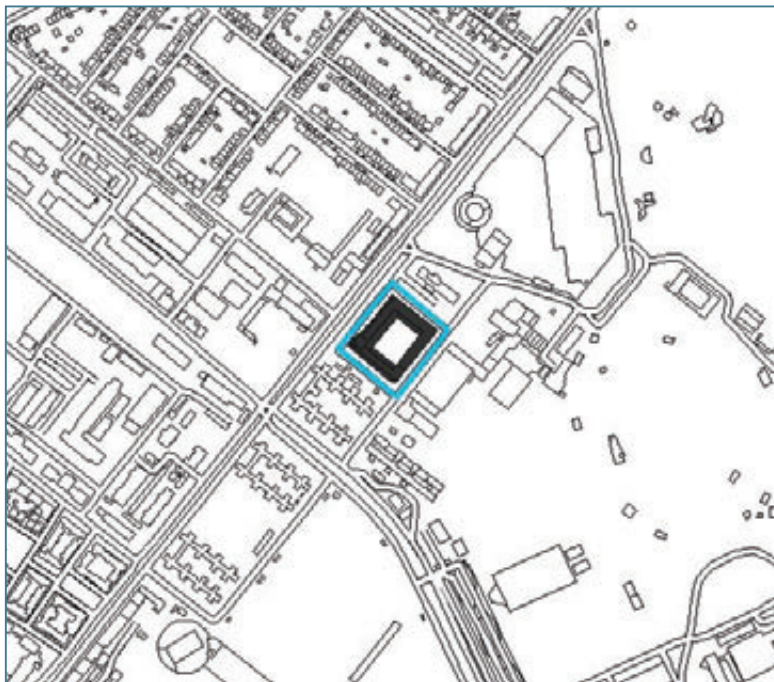
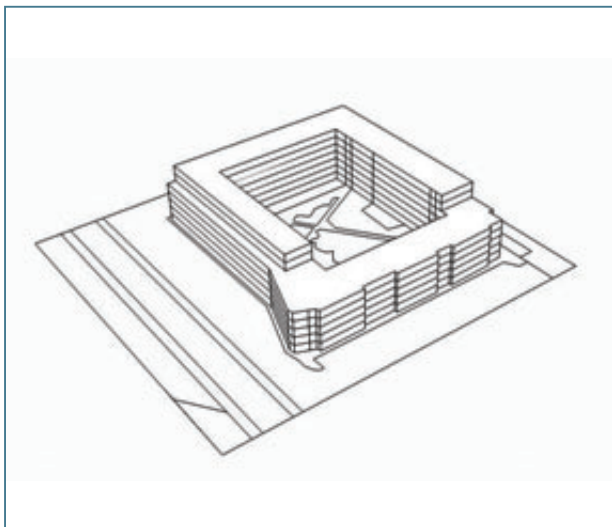


45/ Bebauung Klee (Zürich, Affoltern)



Bezugsfläche ha	3,29
<b>Bauplatzfläche netto, ha</b>	<b>3,00</b>
Bebaute Fläche ha	0,65
<b>Bebauungsgrad %</b>	<b>22</b>
Trakttiefe m	11-13
Erschließungsart	SP
Fassadenabstand	groß
Geschoßanzahl	7
Geschoßanzahl im Mittel	7
Bruttogeschoßfläche m²	45.500
davon Wohnen %	100
davon Arbeiten %	0
davon Dienstl. %	0
<b>Geschoßflächendichte brutto</b>	<b>1,38</b>
<b>Geschoßflächendichte netto</b>	<b>1,52</b>
Wohnnutzfläche gesamt m²	31.500
<b>Anzahl Wohneinheiten</b>	<b>340</b>
Wohnungsgrößen m²	57-128
Wohnungsgrößen Durchschnitt	93
Wohnungen/ha Grundstücksfl.	113
Wohnungen/ha Bezugsfl.	103
Wohnungen mit Freifläche	100
davon mit Eigengarten %	-
davon Balkon, Loggia %	-
davon Terrasse %	-
Rechtsform	Miete
Fremdnutzungen m²	-
Freiraum gesamt m²	18.300
davon öffentlich %	0
davon teilöffentlich %	50
davon privat %	7
davon Kinderspielplätze %	43
Verkehrsfläche m²	4.940
Parken oberirdisch m²	420
Erschließungskosten/WE	gering
Stellplatzanzahl	210+22
Art der Parkierung	TG + im Freien

Fertigstellung in Realisierung  
 Planer Knapkiewicz & Fickert  
 Bauträger Baugenoss. Hagenbrünneli



**Kurzportrait des Siedlungsbeispiels**

Der Grundriss der 8-geschoßigen Blockrandbebauung aus den 90er Jahren des 20. Jahrhunderts ist quadratisch. Die Siedlung umschließt einen nicht öffentlich zugänglichen Innenhof und ist gemischt genutzt mit überwiegender Wohnfunktion.

**Lage in der Stadt**

Vajnorska liegt an der Junácka-Straße am Rande des Stadtzentrums Bratislavas. Es ist gut an das ÖV-Netz angebunden (Haltestelle direkt vor dem Gebäude). Im Gebäude selbst sowie in unmittelbarer Umgebung sind soziale Infrastruktur und Nahversorgung vorhanden, im fußläufigen Einzugsbereich zahlreiche Sport- und Erholungsmöglichkeiten.

**Besondere Lagegunst**

Liegt inmitten eines Stadtentwicklungsgebietes mit vielfältigen Freizeitangeboten (Sportanlagen, Kuchajda-See). Nähe zu Einkaufszentrum mit vielfältigem Angebot.

**Erfolgsvoraussetzungen**

Die blockartige Bebauung mit geschlossenem Innenhof schirmt die Wohnungen von der verkehrsreichen Vajnorská-Straße ab und ist Voraussetzung für eine gute Wohnqualität.

**Nutzungsqualität und Nutzungsflexibilität der Gebäude**

Die Siedlung bietet Wohnungszuschnitte nach SO, NW, SW und NO. Dank der Geschlossenheit der Bebauung ist der Innenhof ruhig. Im Erdgeschoß sind Garagen und unterschiedliche kommerzielle sowie gemeinschaftliche Einrichtungen untergebracht. Die Qualitätsstandards all dieser Nutzungen sind hoch (hohes Preissegment der Wohnungen). Die Nutzungsflexibilität ist klein, da an zwei Blockseiten verkehrsreiche Straßen vorbeiführen.

**Freiraumangebot und Freiraumqualität**

Der nicht öffentlich zugängliche Innenhof bietet einen kleinräumigen gemeinschaftlich nutzbaren Freiraum. Pkw-Stellplätze sind in den Garagen im Objekt selbst und in den umliegenden Straßen vorhanden. Die innere fußläufige Erschließung erfolgt von allen vier Seiten des Gebäudes.

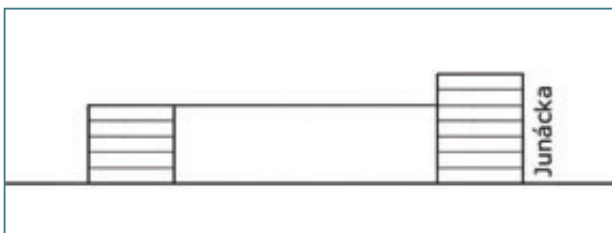
**Nachbarschaftlichkeit, Gemeinschaftseinrichtungen**

Nachbarschaftlichkeit ist aufgrund großer Foyers bei den Gebäudezugängen sehr gut entwickelt. Gemeinschaftseinrichtungen in Form von Spielplätzen für Kinder und Jugendliche sind vorhanden.

**Stadtraumqualität**

Die Siedlung ist gut in die städtische Struktur eingegliedert und harmonisiert mit den benachbarten Bebauungen.

Geschoßanzahl	Freiflächennutzung	50m
■ >12	■ Fußwege + befestigte Flächen	[Scale bar]
■ 9 - 12	■ Straßen	
■ 7 - 8	■ Stellplätze	■ öffentliches Grün
■ 5 - 6	■ privates Grün	
■ 3 - 4		
■ 1 - 2		



## 46/ Vajnorska (Bratislava, Vajnorská ul. – Junácka ul.)



Bezugsfläche ha 1,69  
**Bauplatzfläche netto, ha 1,36**

Bebaute Fläche ha 0,39  
**Bebauungsgrad % 29**

Trakttiefe m 14  
 Erschließungsart kombiniert  
 Fassadenabstand groß  
 Geschoßanzahl 5  
 Geschoßanzahl im Mittel 5,0

Bruttogeschoßfläche m<sup>2</sup> 19.465  
 davon Wohnen % 80  
 davon Arbeiten % 0  
 davon Dienstl. % 20

**Geschoßflächendichte brutto 1,14**  
**Geschoßflächendichte netto 1,43**

Wohnnutzfläche gesamt m<sup>2</sup> 15.570  
**Anzahl Wohneinheiten 166**  
 Wohnungsgrößen m<sup>2</sup> -  
 Wohnungsgrößen Durchschnitt m<sup>2</sup> 94  
 Wohnungen/ha Grundstücksfl. 112  
 Wohnungen/ha Bezugsfl. 98,2

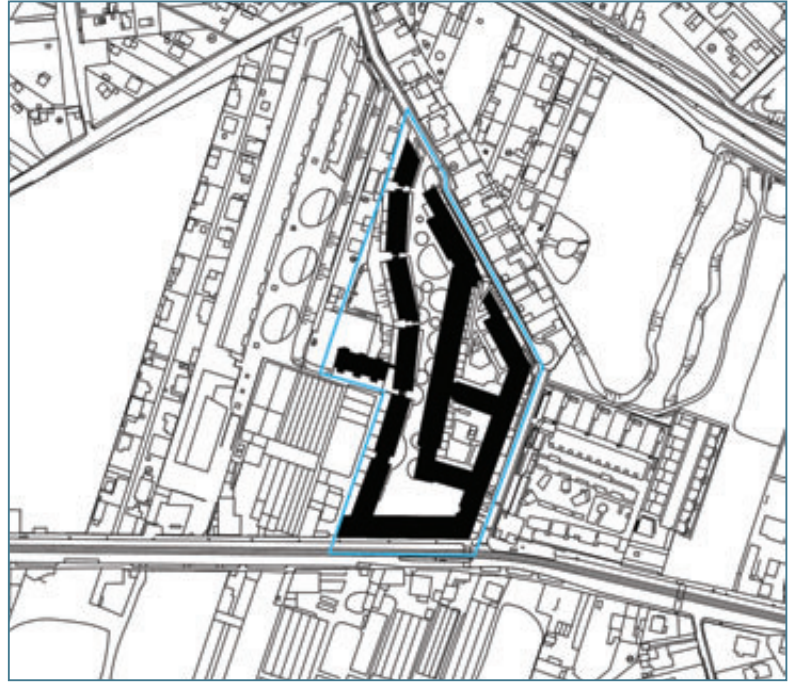
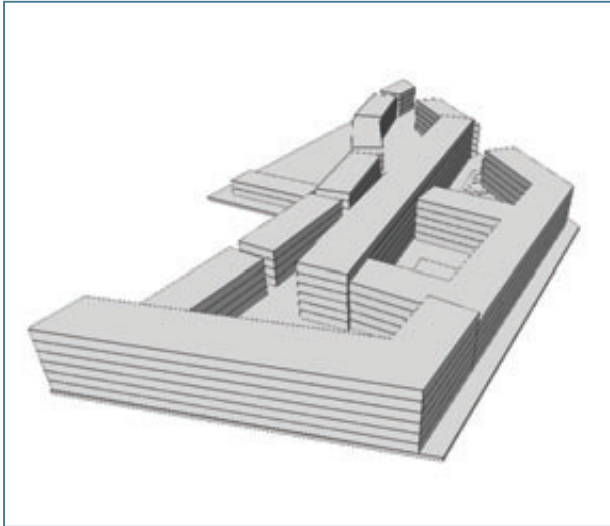
Rechtsform Eigentum  
 Fremdnutzungen m<sup>2</sup> 0

Freiraum gesamt m<sup>2</sup> 36.500  
 davon öffentlich % 77  
 davon teilöffentlich % 23  
 davon privat % 0  
 davon Kinderspielplätze % 7

Verkehrsfläche m<sup>2</sup> 7.724  
 Parken oberirdisch m<sup>2</sup> 4.520  
 Stellplatzanzahl -  
 Art der Parkierung kombiniert  
 Erschließungskosten/WE mittel

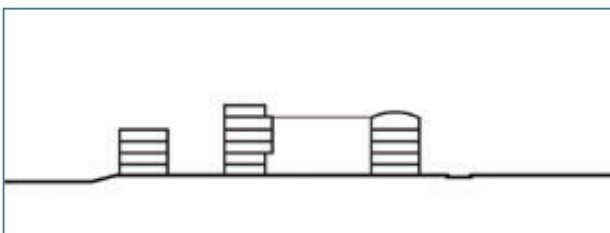
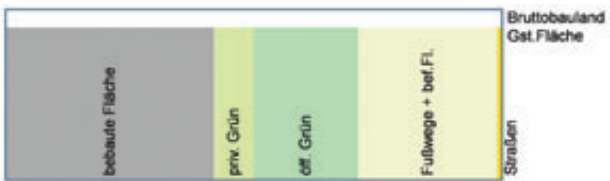


Fertigstellung: 1999



Geschoßanzahl		Freiflächennutzung	
■ > 12	■ 5 - 6	■ Fußwege + befestigte Flächen	■ öffentliches Grün
■ 9 - 12	■ 3 - 4	■ Straßen	■ privates Grün
■ 7 - 8	■ 1 - 2	■ Stellplätze	

50m



**Kurzportrait**

Die Frauen-Werk-Stadt bietet eine dichte, vier- bis sechsgeschoßige, geschlossene, hofartige Struktur mit verschiedenartigen Freiräumen und unterschiedlichen Nutzungen (Wohnen, Gewerbe, öffentliche Dienstleistungen, Gemeinschaftseinrichtungen).

**Lage in der Stadt**

Die Siedlung liegt in einem derzeit noch heterogen genutzten Randgebiet des 21. Wiener Gemeindebezirks mit Gärtnereien und Einfamilienhäusern, an einer Hauptverkehrsstraße. Straßenbahn- und Bushaltestelle sind unmittelbar vor der Anlage vorhanden, die IV-Erschließung erfolgt von zwei Seiten des Blocks. Soziale Infrastruktur besteht in der Anlage (Kindergarten) sowie in unmittelbarer Nachbarschaft (Jugendfreizeitanlage) und in 800m Entfernung (Schulen).

**Besondere Lagegunst**

Keine

**Erfolgsvoraussetzungen**

Das Projekt ist das Ergebnis eines Expertinnenverfahrens, die Bebauung wurde von mehreren Architektinnen entwickelt. Ziel war, „Alltagstauglichkeit“ zu erreichen. Als wichtigstes Merkmal der Alltagstauglichkeit wurde der robuste, multifunktionale halböffentliche Raum genannt. Die Unterschiedlichkeit der vielen Freiräume ist eine weitere Stärke der Frauen-Werk-Stadt.

**Nutzungsqualität und Nutzungsqualität der Gebäude**

Die Wohnungen sind ein- bis zweiseitig orientiert und größtenteils zu den Freiräumen der Siedlung ausgerichtet. Die Wohnungstypen sind differenziert und ermöglichen bereichsweise Veränderungen. Im Erdgeschoß der südlichen Blockseite sind eine Arztpraxis und ein Polizeiwachzimmer untergebracht. Ansonsten werden die Erdgeschoße für Wohnungen und vielen Gemeinschaftseinrichtungen genutzt. Nutzungsflexibilität ist innerhalb der Wohnungsstruktur vorgesehen.

**Freiraumangebot und Freiraumqualität**

Der Haupteerschließungsbereich funktioniert als Wohn- und Spielstraße, sie verbindet die umliegenden Straßen und Wege und erschließt auch den Kindergarten. Neben größeren multifunktionalen Freiflächen gibt es zwei introvertierte begrünte Innenhöfe mit Kleinkinderspielflächen. Als Aufenthaltsbereich für Kinder und Jugendliche fungiert die Spielstraße.

**Nachbarschaftlichkeit, Gemeinschaftseinrichtungen**

Die Nachbarschaftlichkeit wird durch großzügige Stiegenhäuser und Eingangsbereiche sowie durch differenzierte Freiraumangebote gefördert. Gemeinschaftseinrichtungen sind vorhanden. Der zur Siedlung gehörende Kindergarten liegt an einem größeren Freiraum.

**Stadtraumqualität**

Die ganze Anlage ist autofrei und verbindet die umliegenden Quartiere durch die Wohn- und Spielstraße.

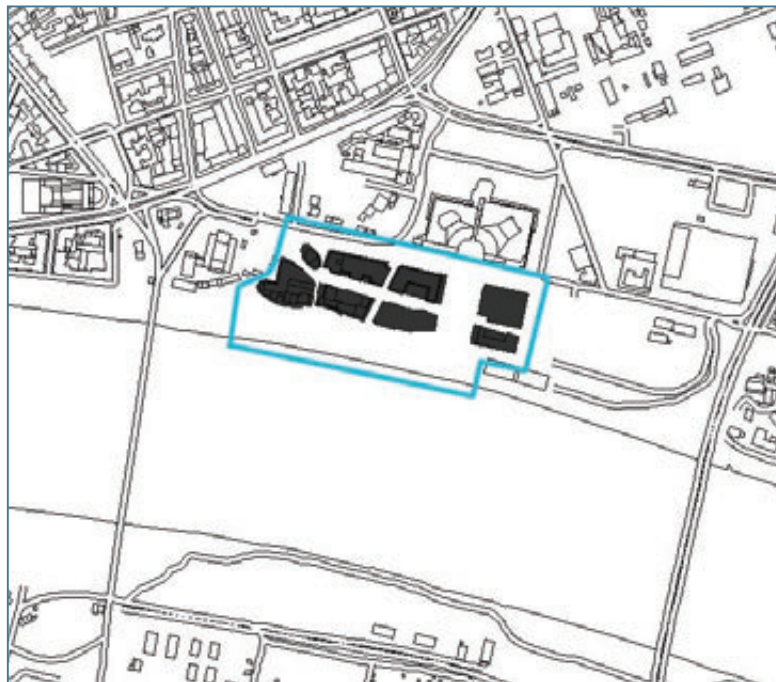
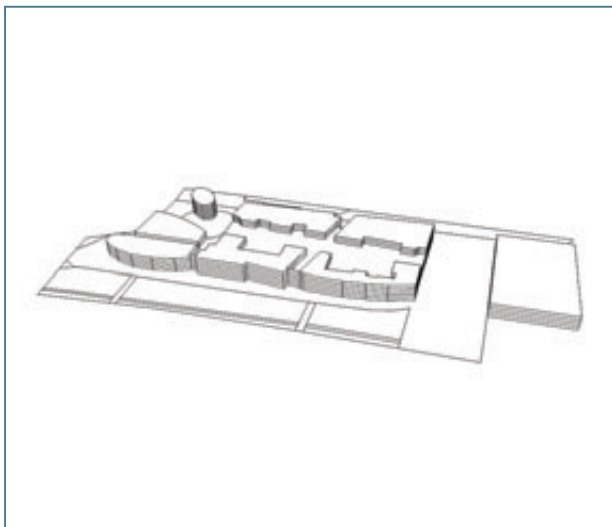
## 47/ Frauen – Werk - Stadt (1210 Wien, Donauefelder Straße 99 / Carminweg 6-8)



Bezugsfläche ha	2,46
<b>Bauplatzfläche netto, ha</b>	<b>2,20</b>
Bebaute Fläche ha	0,98
<b>Bebauungsgrad %</b>	<b>45</b>
Trakttiefe m	13-15
Erschließungsart	Spanner, Laubeng.
Fassadenabstand	mittel
Geschoßanzahl	4-6
Geschoßanzahl im Mittel	4,2
Bruttogeschoßfläche m <sup>2</sup>	41.360
davon Wohnen %	94
davon Arbeiten %	3
davon Dienstl. %	3
<b>Geschoßflächendichte brutto</b>	<b>1,68</b>
<b>Geschoßflächendichte netto</b>	<b>1,89</b>
Wohnnutzfläche gesamt m <sup>2</sup>	28.043
<b>Anzahl Wohneinheiten</b>	<b>360</b>
Wohnungsgrößen m <sup>2</sup>	30-128
Wohnungsgrößen Durchschnitt	78
Wohnungen/ha Grundstücksfl.	164
Wohnungen/ha Bezugsfl.	146
Wohnungen mit Freifläche	356
davon mit Eigengarten %	21
davon Balkon, Loggia %	63
davon Terrasse %	16
Rechtsform	Miete
Fremdnutzungen m <sup>2</sup>	1.849
Freiraum gesamt m <sup>2</sup>	12.200
davon öffentlich %	33
davon teilöffentlich %	34
davon privat %	31
davon Kinderspielplätze %	2
Verkehrsfläche m <sup>2</sup>	32
Parken oberirdisch m <sup>2</sup>	0
Erschließungskosten/WE	gering
Stellplatzanzahl	372
Art der Parkierung	Tiefgarage

Fertigstellung	1997
Planer	Prohazka, Podreka, Peretti, Ullmann
Bauträger	WBV-GPA, Stadt Wien-MA 24





**Kurzportrait des Siedlungsbeispiels**

Eurovea am Donauufer gilt als urbane Erweiterung des Stadtzentrums Bratislavas. Die vorwiegend 8-geschoßigen Gebäude beherbergen unterschiedlichste Nutzungen, der Gebäudekomplex hat sich zu einem neuen, beliebten Treffpunkt der Stadtbevölkerung entwickelt. Die Fassade ist gestalterisch vielfältig, teilweise extravagant und kommuniziert nach draußen die Inhalte der Objekte (Hotel, Wohnfunktion, Verwaltung, Einkaufszentrum, Kinos).

**Lage in der Stadt**

Eurovea liegt im Stadtzentrum an der Pribinova-Straße, am Donauufer zwischen Apollo- und Altbrücke. Eurovea beherbergt Basis- und erweiterte Nahversorgung und ist gut ans Straßennetz angebunden. Die Haltestellen des öffentlichen Verkehrs befinden sich direkt vor dem Gebäudekomplex.

**Besondere Lagegunst**

Donau mit neuer Uferpromenade. Stadtzentrum.

**Erfolgsvoraussetzungen**

Die Anlage wurde auf dem Brownfield einer ehemaligen Raffinerie errichtet und avancierte rasch zu einem beliebten Einkaufsziel und Treffpunkt der Bevölkerung Bratislavas.

**Nutzungsqualität und Nutzungsflexibilität der Gebäude**

Die (Luxus-)Wohnungen sind größtenteils südorientiert. Die Nutzungen sind vielfältig: Auf 230 000 m² Fläche sind Büros (24 000 m²), 235 Luxuswohnungen, ein 5-Stern-Hotel, Kinos (9 Säle), die größte Tiefgarage Bratislavas (1729 Autos), eine Einkaufsgalerie (60 000 m²), ein Fitnesszentrum, ein Casino und ein Schwimmbad untergebracht. All diese Nutzungen ergänzen sich gegenseitig sehr gut und sind mit den Außenbereiche (neue Donaupromenade) gut verflochten. Die Nutzungsflexibilität ist limitiert, viele Räume (z. B. Hotelzimmer) sind nach Norden orientiert.

**Freiraumangebot und Freiraumqualität**


Die Freiräume sind PKW-frei und rund um den Gebäudekomplex großteils als Fußgängerzone ausgestaltet (Donauuferpromenade mit Markt, mehrere größere urban gestaltete Plätze). Zwischen den Gebäuden sind siedlungsöffentliche Freiräume angeordnet, die konsequent an die öffentlichen Innenräume der Einkaufs- und Erlebnispromenade angebunden sind.

**Nachbarschaftlichkeit, Gemeinschaftseinrichtungen**

Die innere Galerie sowie die öffentlichen Freiflächen dienen als Kommunikationsräume. Zahlreiche Gemeinschaftseinrichtungen sind vorhanden, die sowohl siedlungsintern als auch übergreifend wirksam sind. Insofern sind Voraussetzungen für Nachbarschaftlichkeit gegeben.

**Stadtraumqualität**

Die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten und Gemeinschaftseinrichtungen des Siedlungsbeispiels sind städtischer Anziehungspunkt und strahlen weit über den unmittelbaren Einzugsbereich aus. Die Donaupromenade und die benachbarten Grundstücke wurden sehr gut vom architektonischen Konzept berücksichtigt, die Durchlässigkeit funktioniert. Mit der baulichen Entwicklung der benachbarten Grundstücke wird sich die Bebauung städtebaulich noch besser integrieren.

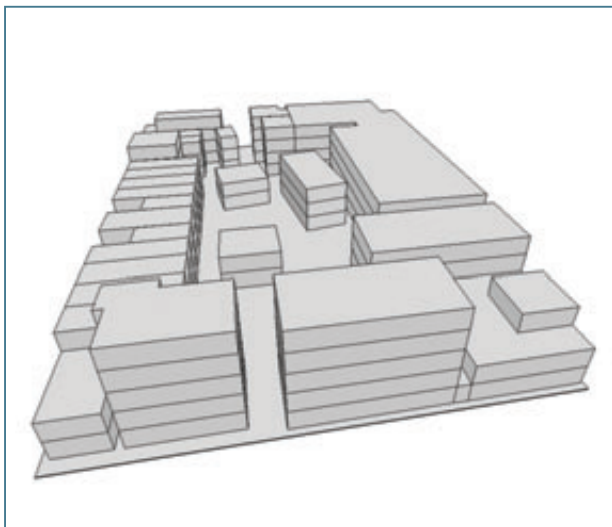
<b>Geschoßanzahl</b>	<b>Freiflächennutzung</b>	 50m
■ > 12	■ Fußwege + befestigte Flächen	
■ 9 - 12	■ Straßen	
■ 7 - 8	■ Stellplätze	
■ 5 - 6	■ öffentliches Grün	
■ 3 - 4	■ privates Grün	
■ 1 - 2		





Bezugsfläche ha	6,43
<b>Bauplatzfläche netto, ha</b>	<b>6,38</b>
Bebaute Fläche ha	2,43
<b>Bebauungsgrad %</b>	<b>38</b>
Trakttiefe m	20
Erschließungsart	kombin.
Fassadenabstand	groß
Geschoßanzahl	8
Geschoßanzahl im Mittel	8,0
Bruttogeschoßfläche m²	15.3518
davon Wohnen %	29
davon Arbeiten %	0
davon Dienstl. %	71
<b>Geschoßflächendichte brutto</b>	<b>2,38</b>
<b>Geschoßflächendichte netto</b>	<b>2,41</b>
Wohnnutzfläche gesamt m²	44.540
<b>Anzahl Wohneinheiten</b>	<b>235</b>
Wohnungsgrößen m²	-
Wohnungsgrößen Durchschnitt m²	189
Wohnungen/ha Grundstücksfl.	36,8
Wohnungen/ha Bezugsfl.	36,5
Rechtsform	Eigentum
Fremdnutzungen m²	0
Freiraum gesamt m²	39.965
davon öffentlich %	95
davon teilöffentlich %	5
davon privat %	0
davon Kinderspielflächen %	1,25
Verkehrsfläche m²	537
Stellplatzanzahl	1.729
Art der Parkierung	Tiefgarage
Erschließungskosten/WE	gering

Fertigstellung 2010  
 Planer M. Varga, M. Vrabel, B. Kalisky, Bose International Planning & Architecture Michel Desvigne  
 Bauträger Ballymore Properties, s. r. o. / IR



**Kurzportrait**

Blockrandbebauung mit überwiegend niedrigen, mehrgeschoßigen Gebäudetypen (16 Reihenhäuser, 49 Wohnungen, teilweise „Live-Work units“ im Loft Stil). Mischnutzung, kleinteilige Entwicklung mit mehreren Planern, unterschiedliche Wohnungsformen.

**Lage in der Stadt**

Das Projekt liegt 1,5 km nördlich des Stadtzentrums von San Diego im Stadterneuerungsgebiet „Little Italy“, das seit Mitte der 1990er Jahre von einem gewerblich geprägten Gebiet in ein gehobenes Wohnviertel umgewandelt wird. Schnellbahn-, Straßenbahn- und Bushaltestellen liegen in unmittelbarer Nähe, diverse Nahversorgungsinfrastruktur entlang der am Block vorbeiführenden India Street.

**Besondere Lagegunst**

Die Nähe zur Innenstadt von San Diego und zum Meer im Westen.

**Erfolgsvoraussetzungen**

Das Projekt umfasst nur 65 Wohneinheiten, wurde aber bewusst von sechs unabhängigen Architekten und Projektentwicklern auf jeweils eigenen Parzellen errichtet. Der Großteil der Einheiten wurde für Haushalte mit mittleren und geringen Einkommen konzipiert. Das Projekt wurde kostengünstig errichtet, einfache Materialien dominieren, auf Tiefgaragen wurde verzichtet. Aufgrund der vielen Beteiligten wird die Projektentwicklung als komplexe Herausforderung beschrieben.

**Nutzungsqualität und Nutzungsflexibilität der Gebäude**

Die Gestaltung ist vielfältig, der Komplex besteht aus vielen kleinen, charakteristischen Einheiten. Innerhalb des Blocks fußgängerfreundliche Durchwegung. Sowohl im Blockinnenbereich als auch entlang der Straße wird durch Baumpflanzungen ein grüner Eindruck erreicht. Kleine Geschäftslokale und Gastronomie sind im Erdgeschoß angesiedelt, die Dichte ermöglicht erweiterte Nahversorgung im fußläufigen Einzugsbereich. Der Komplex umfasst Wohnungen, die ihrer Situierung entsprechend unterschiedlich orientiert sind. Bei einigen Wohnungen ist nur eine einseitige Belichtung möglich.

**Freiraumangebot und Freiraumqualität**

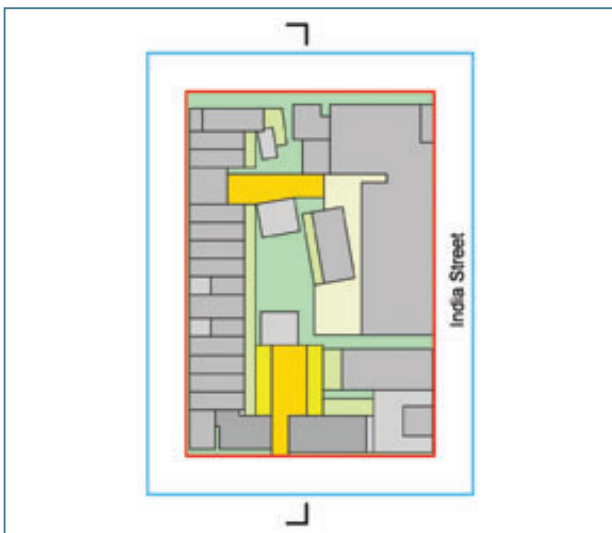
Die abwechslungsreiche Straßenfassade mit vielen Eingängen, Durchblicken, Pflanzen und einigen Ladenlokalen erreicht eine hohe Aufenthaltsqualität für FußgängerInnen im Straßenbereich. Innerhalb des Blocks bleibt nur etwa 1/3 der Grundstücksfläche unbebaut und wird teilweise auch zum Parken benutzt, Aufenthaltsflächen im Freien sind spärlich. Pkw-Stellplätze sind ebenerdig im Hof, in den Reihenhausergaragen und auf der Straße vorhanden.

**Nachbarschaftlichkeit, Gemeinschaftseinrichtungen**

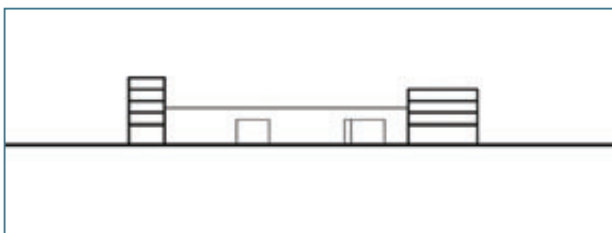
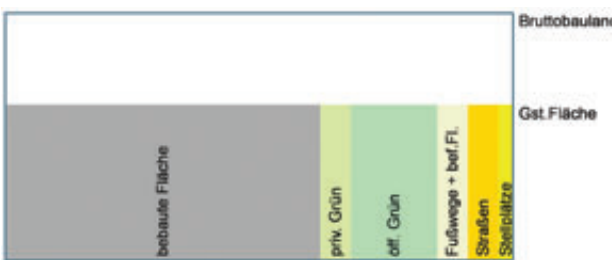
Die Möglichkeit zur Nachbarschaftlichkeit ist aufgrund der Nähe und der Überschaubarkeit des Projekts gegeben, im Blockinneren sind kleine gemeinschaftlich nutzbare Freibereiche vorhanden. Spezifische Aufenthaltsbereiche für Jugendliche gibt es nicht.

**Stadtraumqualität**

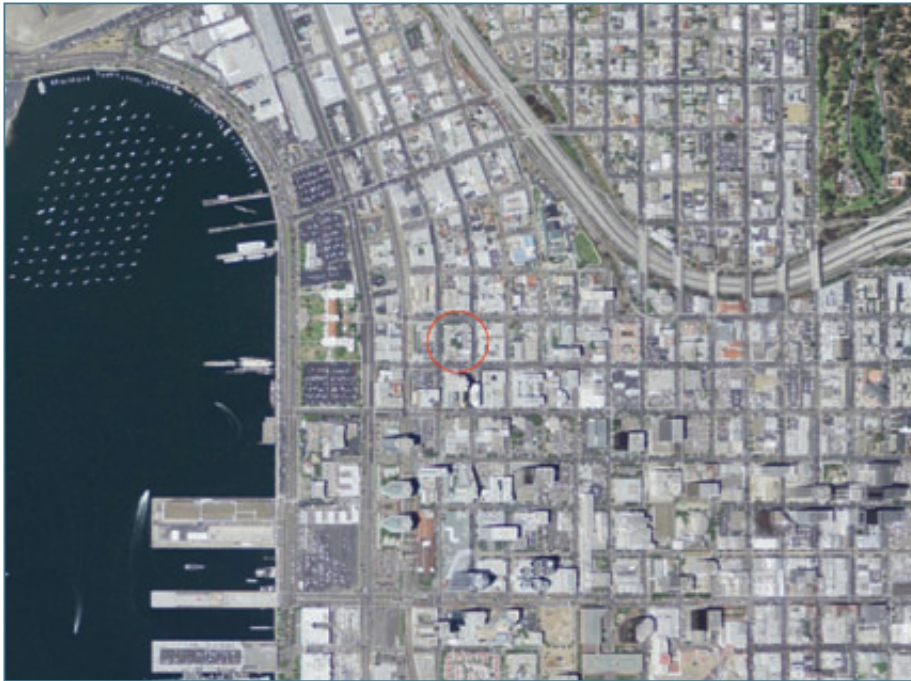
Die Anlage integriert sich gut in die Nachbarschaft. Direkte Wohnungseingänge, häufige Stieghäuser und ein paar Geschäftsflächen beleben die Straßenfassade. Die Gebäudehöhe variiert stark und verstärkt den Eindruck der Vielfalt.



Geschoßanzahl		Freifächennutzung		50m
■ > 12	■ 5 - 6	■ Fußwege + befestigte Flächen	■ öffentliche Grün	50m
■ 9 - 12	■ 3 - 4	■ Straßen	■ privates Grün	
■ 7 - 8	■ 1 - 2	■ Stellplätze		



49/ Lind, Little Italy, San Diego, USA



Bezugsfläche ha 0,96  
**Bauplatzfläche netto, ha 0,60**

Bebaute Fläche ha 0,37  
**Bebauungsgrad % 62**

Trakttiefe m 6-18  
 Erschließungsart diverse  
 Fassadenabstand mittel  
 Geschoßanzahl 1-5  
 Geschoßanzahl im Mittel 3,4

Bruttogeschoßfläche m² 12.400  
 davon Wohnen % -  
 davon Arbeiten % -  
 davon Dienstl. % -

**Geschoßflächendichte brutto 1,29**  
**Geschoßflächendichte netto 2,07**

Wohnnutzfläche gesamt m² -  
**Anzahl Wohneinheiten 65**  
 Wohnungsgrößen m² -  
 Wohnungsgrößen Durchschnitt -  
 Wohnungen/ha Grundstücksfl. 108  
 Wohnungen/ha Bezugsfl. 68

Wohnungen mit Freifläche -  
 davon mit Eigengarten % -  
 davon Balkon, Loggia % -  
 davon Terrasse % -

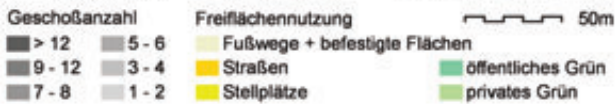
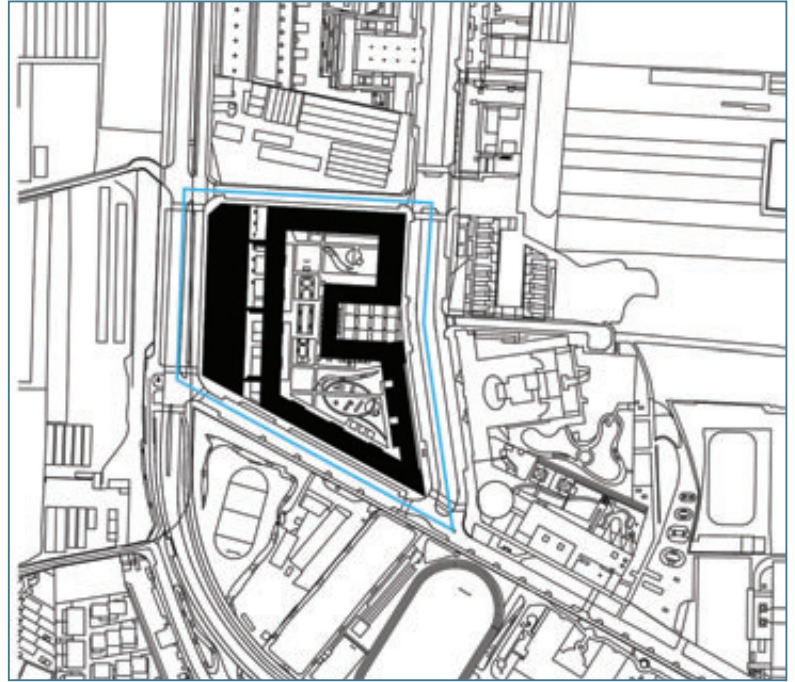
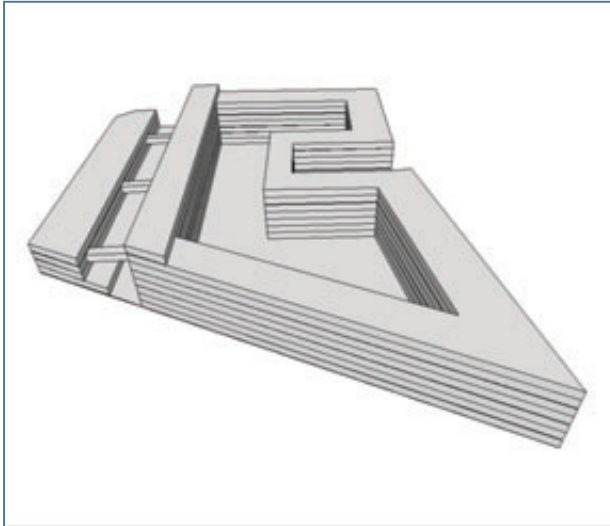
Rechtsform  
 Fremdnutzungen m² Miete und Eigentum  
 -

Freiraum gesamt m² 1.760  
 davon öffentlich % 0  
 davon teilöffentlich % 60  
 davon privat % 21  
 davon Kinderspielflächen % 19

Verkehrsfläche m² 390  
 Parken oberirdisch m² 150  
 Erschließungskosten/WE hoch  
 Stellplatzanzahl -  
 Art der Parkierung TGI; im Freien  
 im Hof, in den Reihenhausgaragen  
 u. auf der Straße



Fertigstellung 1997  
 Planer Jonathan Segal  
 Bauträger Little Italy Neighbourhood  
 Developers



**Kurzportrait**

Der Donaufelderhof umfasst eine siebengeschößige Blockrandbebauung mit geschlossener Hofsituation und zusätzlichem zweigeschößigem Gewerbetrakt im Westen. Letzterer schirmt den Wohnhof gegen die Hauptverkehrsstraße ab. Auf der westlichen Seite des Wohnblocks bildet ein zur Straße hin geöffneter Hof eine öffentliche FußgängerInnenzone.

**Lage in der Stadt**

Die Siedlung liegt im Nordosten Wiens 6 km vom Stadtzentrum entfernt am Rand des Zentrums Kagrans und ist Teil eines größeren, neu errichteten Wohngebietes. Westlich des Siedlungsbeispiels führt eine größere Hauptverkehrsstraße vorbei. Bushaltestellen liegen direkt vor der Bebauung, die Straßenbahn ist 400 m, die U-Bahn 500 m entfernt. Volksschule und Kindergarten befinden sich auf einem benachbarten Grundstück.

**Besondere Lagegunst**

Nähe zum Erholungsgebiet „Alte Donau“. Gute IV-Erschließung über Hauptverkehrsstraße B3.

**Erfolgsvoraussetzungen**

Der Straßenhof ist ein typisches Motiv bei Blockbebauungen in Wien, um die Dichte zu erhöhen und trotzdem hohe Wohnqualität zu erreichen.

**Nutzungsqualität und Nutzungsflexibilität der Gebäude**

Die Wohnungen sind in unterschiedliche Richtungen orientiert, großteils jedoch zum Innenhof. Die Dachgeschosse setzen sich als Leichtkonstruktionen klar von der Erscheinung der Regelwohngeschoße ab. Straßenseitig sind in den Erdgeschoßzonen Geschäfte, ein Kindergarten, soziale Einrichtungen und Gemeinschaftseinrichtungen untergebracht. Die innere Erschließung der Wohnungstrakte erfolgt je nach Situation über Spänner oder Laubengänge. Nutzungsflexibilität ist im Erdgeschoß und in der Gewerbezone gegeben.

**Freiraumangebot und Freiraumqualität**

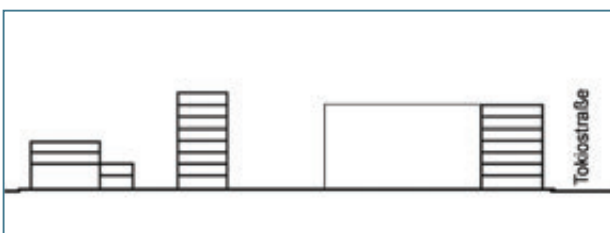
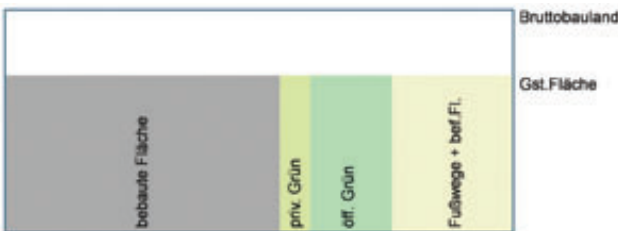
Neben dem schmalen Erschließungsbereich ist ein großer umschlossener Innenhof und ein nach Osten orientierter Platz vorhanden. Diese Freiräume wurden sehr differenziert gestaltet. Im großen grünen Wohnhof sind Angebote für unterschiedliche NutzerInnen vorhanden: Bewegungs-, Sitz-, Spielbereiche, ein Kleinkinderspielplatz, private Flächen für den Kindergarten und Mietergärten für die Wohnungen im Erdgeschoß. Auf dem Dach des Gewerbetrakts befinden sich Sport- und Spielflächen. Diese sind mit dem Wohngebäude über offene Stiegenhäuser und verglaste Gänge verbunden.

**Nachbarschaftlichkeit, Gemeinschaftseinrichtungen**

Nachbarschaftlichkeit ist im geschlossenen Innenhof, aber auch in den gemeinschaftlich genutzten Einrichtungen möglich. So sind die Sport- und Freiflächen auf dem Dach des Gewerbetrakts für alle BewohnerInnen zugänglich.

**Stadtraumqualität**

Der Straßenhof weitet den öffentlichen Raum aus. Durch die geschlossene Bebauung entsteht ein ruhiger, grüner Innenhof.





Bezugsfläche ha 2,70  
**Bauplatzfläche netto, ha 1,90**

Bebaute Fläche ha 1,04  
**Bebauungsgrad % 55**

Trakttiefe m 12-15 (25)  
 Erschließungsart SP, LG  
 Fassadenabstand mittel  
 Geschoßanzahl 6-8 (2)  
 Geschoßanzahl im Mittel 5,8

Bruttogeschoßfläche m<sup>2</sup> 59.930  
 davon Wohnen % 83  
 davon Arbeiten % 15  
 davon Dienstl. % 1

**Geschoßflächendichte brutto 2,22**  
**Geschoßflächendichte netto 3,15**

Wohnnutzfläche gesamt m<sup>2</sup> 36.522  
**Anzahl Wohneinheiten 458**  
 Wohnungsgrößen m<sup>2</sup> 63-130  
 Wohnungsgrößen Durchschnitt 80  
 Wohnungen/ha Grundstücksfl. 241  
 Wohnungen/ha Bezugsfl. 170

Wohnungen mit Freifläche 458  
 davon mit Eigengarten % 7  
 davon Balkon, Loggia % 81  
 davon Terrasse % 12

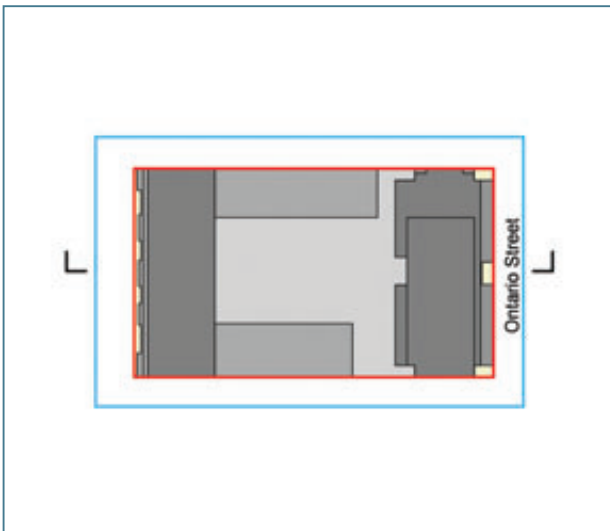
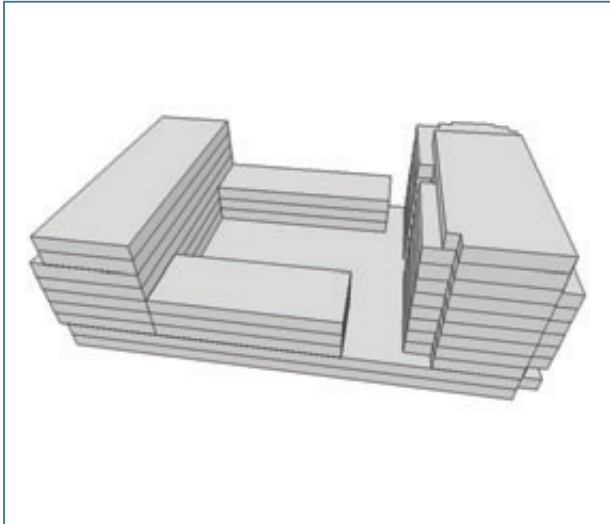
Rechtsform Miete  
 Fremdnutzungen m<sup>2</sup> 8.000

Freiraum gesamt m<sup>2</sup> 10.543  
 davon öffentlich % 8  
 davon teilöffentlich % 51  
 davon privat % 10  
 davon Kinderspielplätze % 31

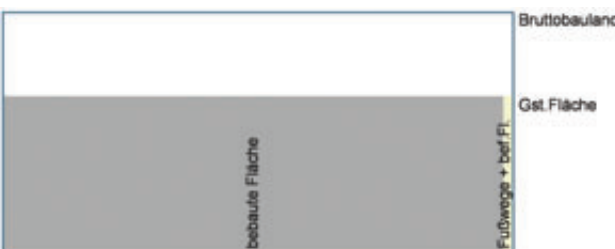
Verkehrsfläche m<sup>2</sup> 0  
 Parken oberirdisch m<sup>2</sup> 0  
 Erschließungskosten/WE mittel  
 Stellplatzanzahl 586  
 Art der Parkierung Tiefgarage



Fertigstellung 2000  
 Planer Nehrer-Medek, Häuselmayer,  
 Prochazka+Hofmann  
 Bauträger Kallco, MA24



Geschoßanzahl		Freiflächennutzung		50m
■ > 12	■ 5 - 6	■ Fußwege + befestigte Flächen	■ öffentliche Grün	[Scale bar]
■ 9 - 12	■ 3 - 4	■ Straßen	■ privates Grün	
■ 7 - 8	■ 1 - 2	■ Stellplätze		



**Kurzportrait**

Die Siedlung besteht aus vier mehrgeschoßigen Apartmenthäusern auf einer zweigeschoßigen Sockelzone als Blockrandbebauung mit Mischnutzung. Explizite Ziele des Projekts Olympic Village sind ökologische und soziale Nachhaltigkeit. Ein Element davon ist eine extrem hohe Dichte auf den Bauplätzen welche hier trotz einer maximalen Höhe von etwa 35 m erreicht wird. Die Gebäudehöhe ist stark gestaffelt und reicht von fünf bis elf Geschoßen, auf Belichtung und Aussicht wird besonders Rücksicht genommen.

**Lage in der Stadt**

Olympic Village liegt am Südufer des Meeresarms „False Creek“, etwa 3 km südöstlich des Stadtzentrums von Vancouver, Bushaltestelle in 300 m Schnellbahn in 600 m Entfernung. Im Haus sind Flächen für den Einzelhandel untergebracht, weitere Angebote finden sich in den weiteren Abschnitten des Projekts. Aufgrund der sehr hohen Wohndichte im Viertel ist eine erweiterte Nahversorgung im fußläufigen Einzugsbereich geplant.

**Besondere Lagegunst**

Die Blocks des Projekts sind in einen großzügigen Rahmen (Grün, Wasserlage, öffentliche Gebäude) eingebettet.

**Erfolgsvoraussetzungen**

Olympic Village ist als Musterprojekt der Stadtplanung Vancouver entstanden und wurde besonders sorgfältig geplant und öffentlich unterstützt. Die extrem kompakte Bauform und die Größe der Gebäude erfordern viele Gestaltungselemente wie die Verwendung hochwertiger Materialien (z.B. großzügige Glasflächen, Stein, Holz) und vieler Details wie Stufen, gestaltete Eingangsbereiche, Terrassen und Bepflanzung. Der Mangel an Erholungsflächen auf dem Grundstück wird durch hochwertige öffentliche Räume kompensiert.

**Nutzungsqualität und Nutzungsflexibilität der Gebäude**

Die Wohnungen sind überwiegend nach Osten oder Westen orientiert, da die östlichen und westlichen Gebäude des Blocks über Mittelgang erschlossen werden, nur die Eckwohnungen sind mehr als einseitig belichtet. Nördliches und südliches Gebäude werden über Laubgänge im Hof erschlossen. In den Block integriert ist eine große Handelsfläche, die den Großteil der Erdgeschoßzone einnimmt. Kombinierte Wohn-/Arbeitseinheiten in der Erdgeschoßzone haben direkten Zugang zum Straßenraum.

**Freiraumangebot und Freiraumqualität**

Die Grundstücksfläche ist bis auf einen Innenhofbereich im Ausmaß von etwa 20 x 45 Metern voll überbaut. Pkw-Stellplätze befinden sich ausschließlich oberirdisch in der Tiefgarage. Die Wohnungen verfügen über Terrassen oder großzügige Balkons/Loggien. Der direkt angrenzende öffentliche Freiraum (Plaza, Uferpromenade) deckt die Naherholungsbedürfnisse ab.

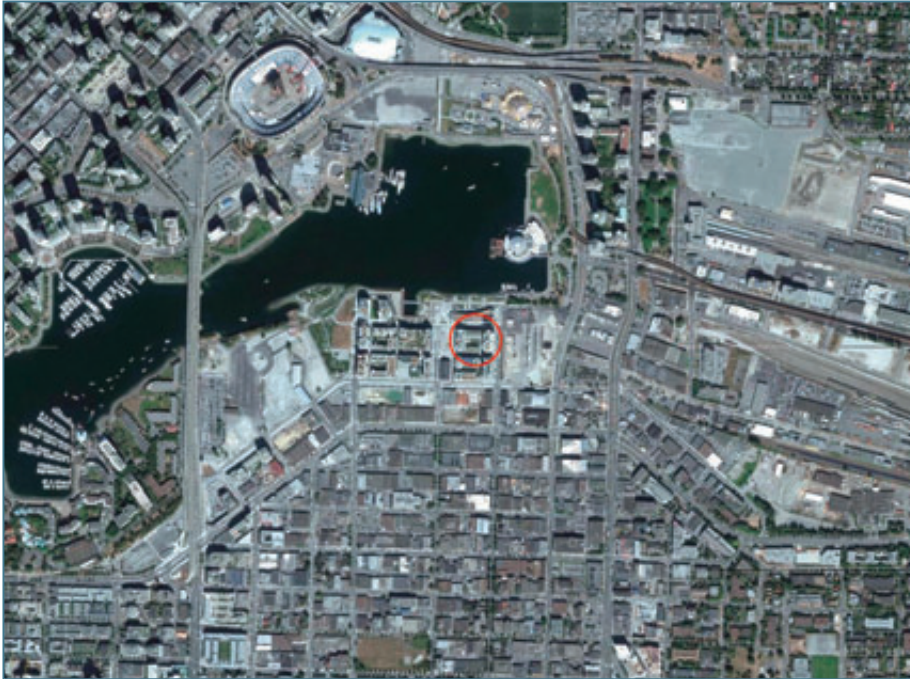
**Nachbarschaftlichkeit, Gemeinschaftseinrichtungen**

Die Möglichkeit der Nachbarschaftlichkeit ist im, den Block umgebenden, öffentlichen Areal gegeben, welches sehr hochwertig ausgestattet ist.

**Stadtraumqualität**

Sehr urbaner Charakter. Durch eine bewusste hochwertige Gestaltung auf der Fußgängerenebene (Begrünung, Eingänge, Materialien) und eine starke horizontale Gliederung der Fassaden sowie wechselnde Gebäudehöhen gelingt es, die hohe Dichte nicht erdrückend wirken zu lassen.

51/ Vancouver Olympic Village Par. 10, Canada

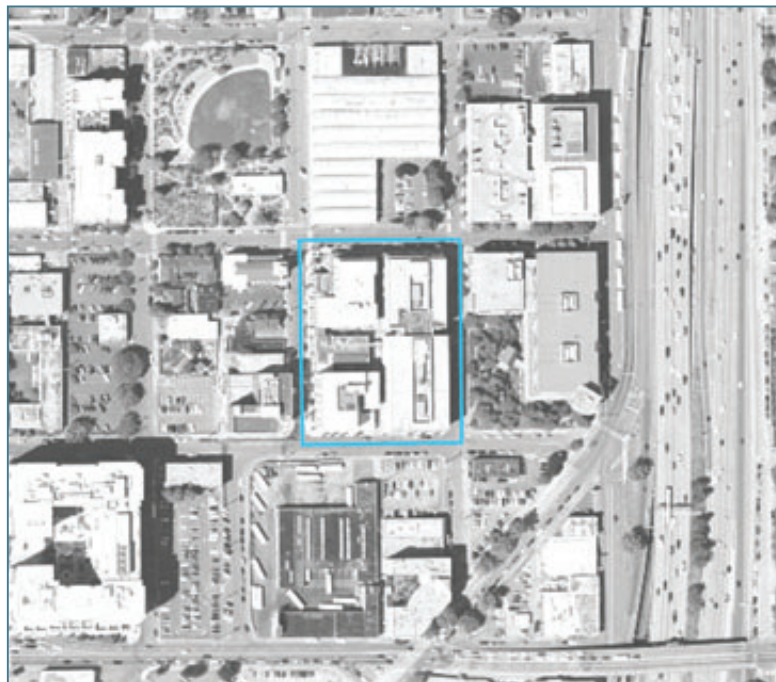
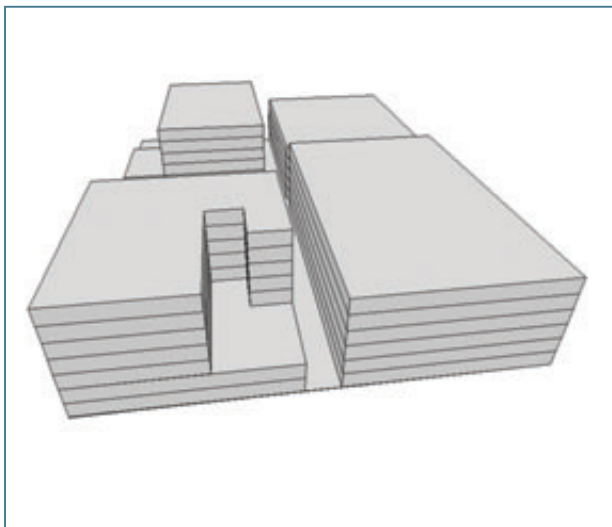


Bezugsfläche ha	0,77
<b>Bauplatzfläche netto, ha</b>	<b>0,50</b>
Bebaute Fläche ha	0,49
<b>Bebauungsgrad %</b>	<b>98</b>
Trakttiefe m	13-20
Erschließungsart	MG, SP, LG
Fassadenabstand	mittel
Geschoßanzahl	2-11
Geschoßanzahl im Mittel	4,2
Bruttogeschoßfläche m²	20.800
davon Wohnen %	91
davon Arbeiten %	0
davon Dienstl. %	9
<b>Geschoßflächendichte brutto</b>	<b>2,70</b>
<b>Geschoßflächendichte netto</b>	<b>4,16</b>
Wohnnutzfläche gesamt m²	13.300
<b>Anzahl Wohneinheiten</b>	<b>191</b>
Wohnungsgrößen m²	
Wohnungsgrößen Durchschnitt	70
Wohnungen/ha Grundstücksfl.	382
Wohnungen/ha Bezugsfl.	248
Wohnungen mit Freifläche	-
davon mit Eigengarten %	-
davon Balkon, Loggia %	-
davon Terrasse %	-
Rechtsform	-
Fremdnutzungen m²	-
Freiraum gesamt m²	3.000
davon öffentlich %	0
davon teilöffentlich %	100
davon privat %	0
davon Kinderspielplätze %	0
Verkehrsfläche m²	0
Parken oberirdisch m²	0
Erschließungskosten/WE	gering
Stellplatzanzahl	218
Art der Parkierung	Tiefgarage



Fertigstellung 2010  
 Planer Merrick Architecture  
 Bauträger City of Vancouver





**Kurzportrait**

Alley 24 wurde als Blockbebauung mit Mischnutzung entwickelt. Im Sockelgeschoß sind Handels- und Dienstleistungseinrichtungen untergebracht, in den oberen Geschossen Wohnen bzw. Büronutzung. Der Block wird in Nord-Süd-Richtung durch eine öffentliche Passage („Alley“) weiter untergliedert, auch in Ost-West-Richtung ist ein Fußweg vorhanden.

**Lage in der Stadt**

Im aufstrebenden Entwicklungsgebiet South Lake Union, etwas 2 km vom Stadtzentrum Seattles. Bushaltestelle in 150 m, Straßenbahn in 500 m Entfernung. Kleine Geschäftslokale und Gastronomie im Projekt sowie in der Umgebung.

**Besondere Lagegunst**

Die Anlage profitiert von der Nähe zum angrenzenden öffentlichen Cascade Park und der zentralen Lage.

**Erfolgsvoraussetzungen**

Das Angebot richtet sich an eine urbane Bevölkerung, die bereit ist, auf eigene Freiflächen im Wohnungsverband weitgehend zu verzichten. Historischer Gebäudebestand wurde in das Projekt integriert.

**Nutzungsqualität und Nutzungsflexibilität der Gebäude**

Die meisten Wohnungen sind einseitig orientiert (alle Himmelsrichtungen), ein kleiner Teil der Wohnungen ist zweiseitig orientiert oder durchgestreckt, im Erdgeschoß sind Geschäftsflächen integriert. Die östlich der Alley gelegenen Gebäude beherbergen Büros. Alle zur Straße orientierten Fronten sind auf Aktivität ausgelegt, auch viele Wohneinheiten haben zur Straße oder Alley gerichtete Eingänge. Die hohe Dichte des Projekts und im Viertel trägt zu vielfältigen Nutzungen und Angeboten im fußläufigen Einzugsbereich bei, die Auswahl an Wohnungstypen und anderen Nutzflächen im Erdgeschoß ist breit. Bei Energiestandards erreicht das Projekt überdurchschnittliche Werte.

**Freiraumangebot und Freiraumqualität**

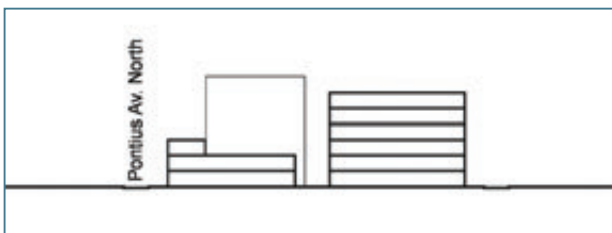
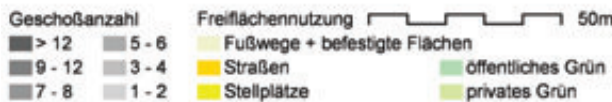
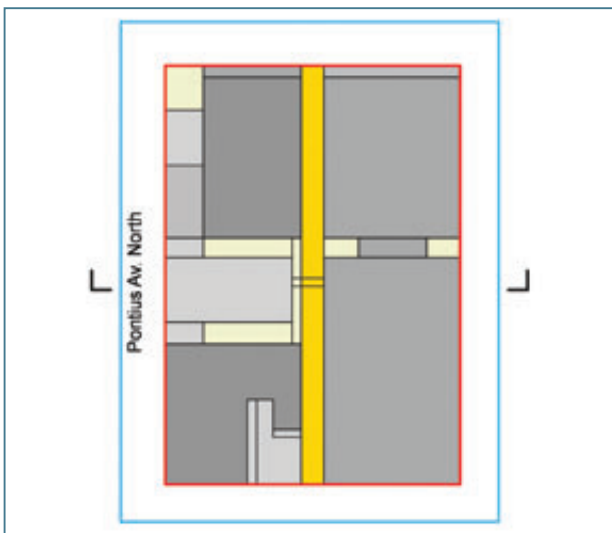
Die Gestaltung der gesamten Anlage ist explizit fußgängerorientiert. Fußgängerströme werden auch in den Block gelenkt – etwa durch den in der Blockmitte situierten Tiefgarazugang. Der geringe verbleibende öffentliche Raum die Grundfläche ist nahezu voll überbaut im Blockinneren und zur Straße hin ist attraktiv gestaltet. Auf der Liegenschaft selbst kein relevanter Freiraum, hoher Anteil kleiner Wohnungen ohne wohnungsbezogene Freiflächen. Insgesamt sind vier Dachterrassen vorhanden: drei für die Hausgemeinschaft und eine als Erweiterung eines Bürogeschosses. Dreigeschoßige Tiefgarage für Pkw.

**Nachbarschaftlichkeit, Gemeinschaftseinrichtungen**

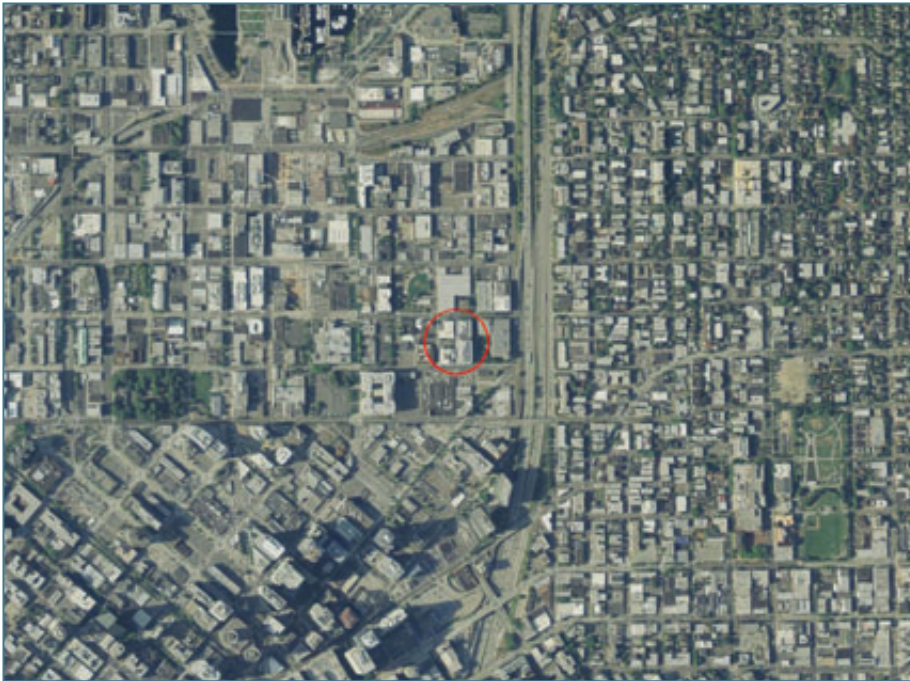
Gemeinschaftsraum mit Mediacenter, vier gemeinschaftlich nutzbare Freibereiche (Dachterrassen). Für Jugendliche sind keine spezifischen Aufenthaltsbereiche vorhanden.

**Stadtraumqualität**

Sehr hohe Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum wird durch die kleinteilige und transparente Erdgeschoß-Fassade, Witterungsschutz und vielfältige Nutzungen gewonnen. Gestaltete Gehsteige, kurze Fronten, häufige Durchgänge und shortblicke, zahlreiche Eingänge machen den Raum für FußgängerInnen attraktiv. Bei optisch geringer Höhenentwicklung und vertikaler Gliederung der Fassade wird ein geschlossener Raumeindruck erzeugt. Abwechslung wird durch die Einbeziehung eines historischen Gebäudes geboten.



## 52/ Alley 24, Seattle, USA



Bezugsfläche ha	1,28
<b>Bauplatzfläche netto, ha</b>	<b>0,83</b>
Bebaute Fläche ha	0,72
<b>Bebauungsgrad %</b>	<b>87</b>
Trakttiefe m	20-35
Erschließungsart	SP, MG
Fassadenabstand	gering
Geschoßanzahl	2-7
Geschoßanzahl im Mittel	4,9
Bruttogeschoßfläche m <sup>2</sup>	35.400
davon Wohnen %	41
davon Arbeiten %	50
davon Dienstl. %	9
<b>Geschoßflächendichte brutto</b>	<b>2,77</b>
<b>Geschoßflächendichte netto</b>	<b>4,27</b>
Wohnnutzfläche gesamt m <sup>2</sup>	11.500
<b>Anzahl Wohneinheiten</b>	<b>172</b>
Wohnungsgrößen m <sup>2</sup>	44-127
Wohnungsgrößen Durchschnitt	67
Wohnungen/ha Grundstücksfl.	207
Wohnungen/ha Bezugsfl.	134
Wohnungen mit Freifläche	-
davon mit Eigengarten %	-
davon Balkon, Loggia %	-
davon Terrasse %	-
Rechtsform	Miete
Fremdnutzungen m <sup>2</sup>	-
Freiraum gesamt m <sup>2</sup>	600
davon öffentlich %	0
davon teilöffentlich %	100
davon privat %	0
davon Kinderspielplätze %	0
Verkehrsfläche m <sup>2</sup>	640
Parken oberirdisch m <sup>2</sup>	0
Erschließungskosten/WE	gering
Stellplatzanzahl	366
Art der Parkierung	Tiefgarage

Fertigstellung	2006
Planer	NBBJ
Bauträger	Vulcan Real Estate

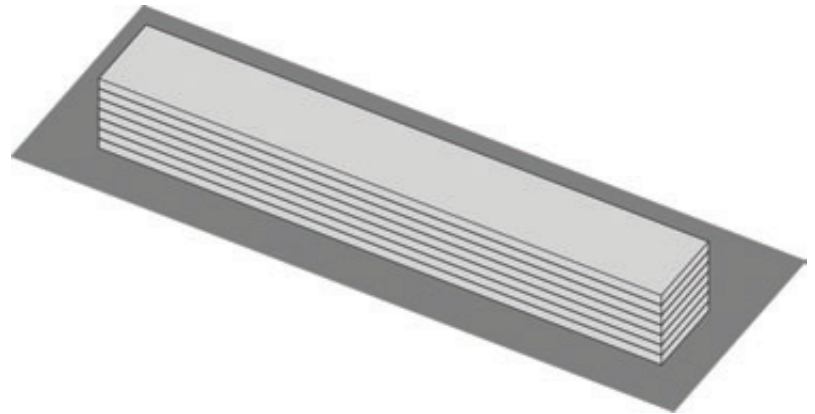




Charakteristik:  
Kompakte, freistehende Gebäudescheiben  
mit hoher Gebäudetiefe

4-8 Geschoße

Bebaute Fläche	35-55 %		
Trakttiefe	15-25 m		
Geschoßanzahl	4	6	8
GFD	1,8	2,9	3,5
Whg./ha	160	270	340



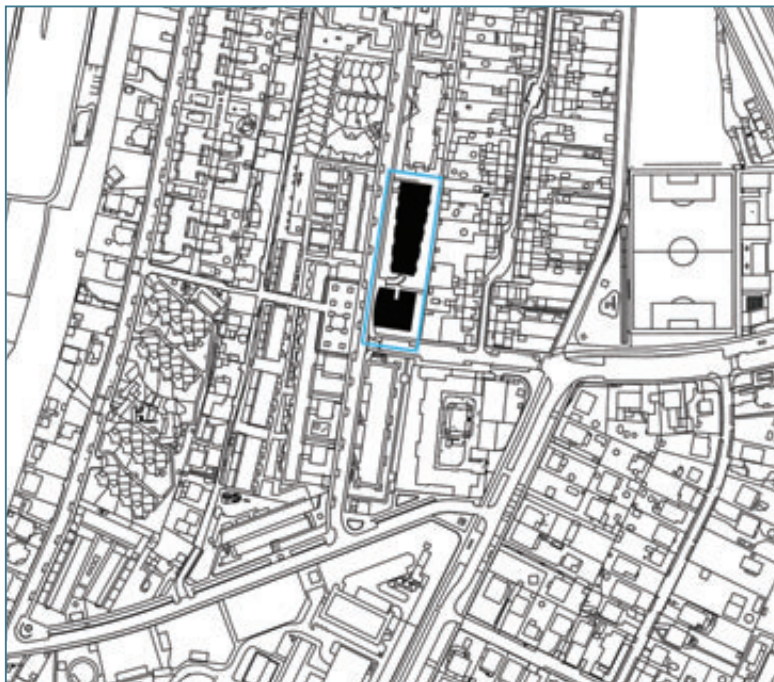
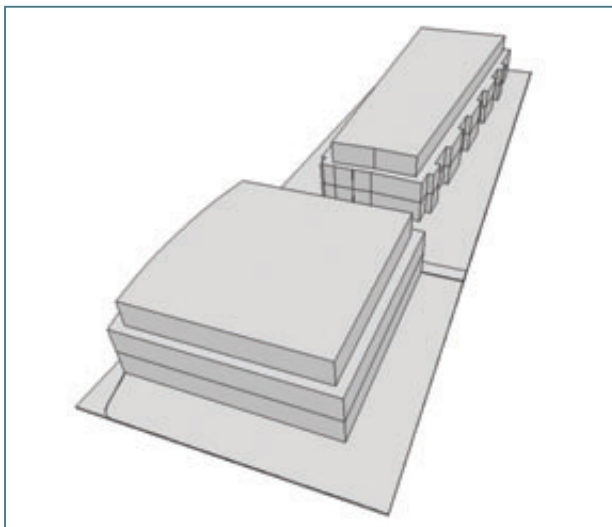
Freistehende, lange Baukörper auf schmalem Grundstück, aufgrund hoher Gebäudetiefe Wohnungen vorwiegend einseitig orientiert. Bei geringer Tiefe durchgesteckte Wohnungen möglich, aber dafür kostenaufwändige Spännererschließung erforderlich (zahlreiche Kerne).

Entspricht kaum dem Bedürfnis der Bewohner nach Übersichtbarkeit und Identifikation.

Freiraumqualitäten aufgrund des Raumgefüges selten gut und sehr abhängig von der Nachbarschaft (umgebenden Bebauung).

Art der Erschließung:	Spänner, Laubengang
Vorzugsweise Orientierung:	vorzugsweise Ost-West
Erdgeschoßeignung für Fremdnutzungen:	ja
Eignung für Wohnungsvielfalt:	ja
Eignung für private Freiräume:	ja
Privatheit (Einsichtschutz):	gut
Bauplatzgröße	0,3-1,3 ha
Bauplatzbreite	variabel
Bauplatztiefe	> 30m
Öffentlicher Freiraum:	lang und schmal
Freiraumqualität:	gering
Parkierung:	Tiefgarage(n)

53/ Satzingerweg A (1210 Wien, Viehtriftgasse 9)



**Kurzportrait**

Satzingerweg A ist eine dreigeschoßige, kompakte Wohnanlage bestehend aus zwei Gebäudetrakten mit annähernd rechteckigem und quadratischem Grundriss. Die Erschließung erfolgt über einen Mittelgang.

**Lage in der Stadt**

Die Siedlung ist Teil einer größeren städtischen Wohnhausanlage im Norden Wiens. Die MIV-Erschließung erfolgt über die angrenzende Viehtriftgasse. Bushaltestellen sind 100 bis 200 m und Straßenbahnhaltestellen 900 bis 1.000 m entfernt. Ein Kindergarten ist in 150 m, eine Nahversorgung ist in 300 m gelegen.

**Besondere Lagegunst**

Keine.

**Erfolgsvoraussetzungen**

Die Ausnutzung auf schmalen Grundstücken ist sehr rationell.

**Nutzungsqualität und Nutzungsflexibilität der Gebäude**

Das Siedlungsbeispiel ist ausschließlich für Wohnzwecke genutzt. Die 45 Wohnungen sind einseitig orientiert, entweder nach Westen oder Osten. Die Mittelgangerschließung führt zwangsläufig zu einseitiger Orientierung ohne Querlüftung und ist im Hinblick auf die Wohnqualität kritisch zu bewerten. Eine Nutzungsflexibilität ist nicht gegeben.

**Freiraumangebot und Freiraumqualität**

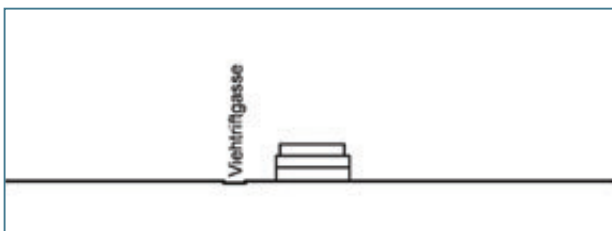
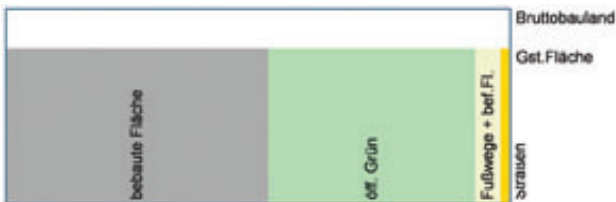
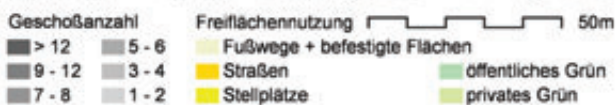
Private Freiräume (Balkone) sind vorhanden. Eigengärten für Erdgeschoß-Wohnungen wären möglich gewesen. Die siedlungsbezogenen Freiräume sind aufgrund der Ausnutzung des Baugrunds lediglich Abstandsflächen. Die Parkplätze befinden sich in einer Tiefgarage. Aufenthaltsflächen für Jugendliche sind keine vorhanden.

**Nachbarschaftlichkeit, Gemeinschaftseinrichtungen**

Nachbarschaftlichkeit ist innerhalb der Gebäude aufgrund der geringen Anzahl an Wohnungen pro Stiege zu erwarten. Ein zentraler Fahrradraum steht allen BewohnerInnen zur Verfügung.

**Stadtraumqualität**

Die Stadtraumqualität ist aufgrund der fehlenden Nutzungsflexibilität und des fehlenden Freiraumangebotes gering.



## 53/ Satzingerweg A (1210 Wien, Viehtriftgasse 9)



Bezugsfläche ha 0,39  
**Bauplatzfläche netto, ha 0,33**

Bebaute Fläche ha 0,17  
**Bebauungsgrad % 52**

Trakttiefe m 16-25  
 Erschließungsart Mittelgang  
 Fassadenabstand mittel  
 Geschoßanzahl 3  
 Geschoßanzahl im Mittel 2,7

Bruttogeschoßfläche m 4.627  
 davon Wohnen % 100  
 davon Arbeiten % 0  
 davon Dienstl. % 0

**Geschoßflächendichte brutto 1,19**  
**Geschoßflächendichte netto 1,40**

Wohnnutzfläche gesamt m<sup>2</sup> 2.925  
**Anzahl Wohneinheiten 45**  
 Wohnungsgrößen m<sup>2</sup> 45-89  
 Wohnungsgrößen Durchschnitt 65  
 Wohnungen/ha Grundstücksfl. 136  
 Wohnungen/ha Bezugsfl. 115

Wohnungen mit Freifläche 45  
 davon mit Eigengarten % 0  
 davon Balkon, Loggia % 64  
 davon Terrasse % 36

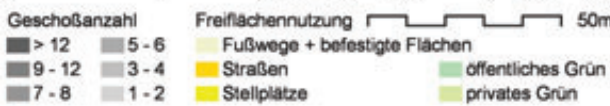
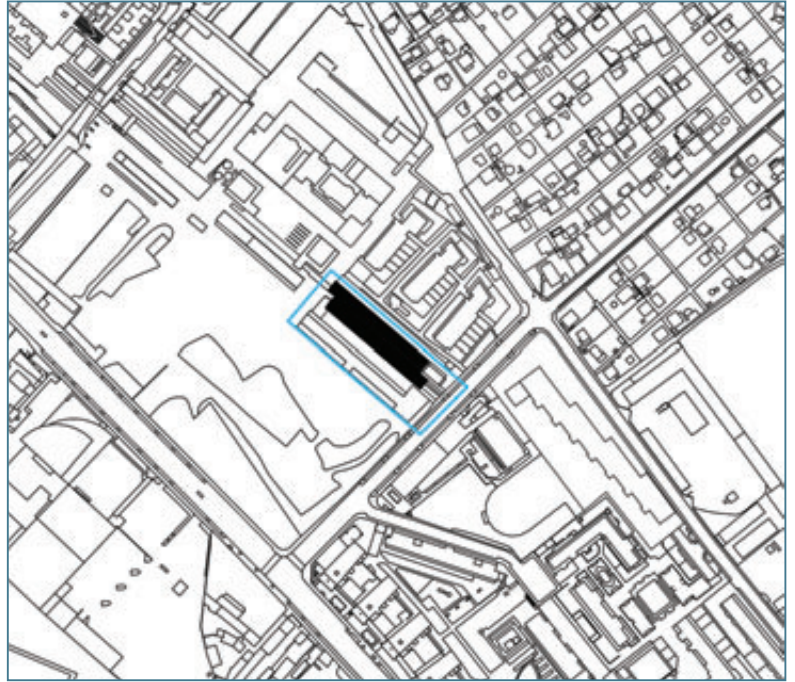
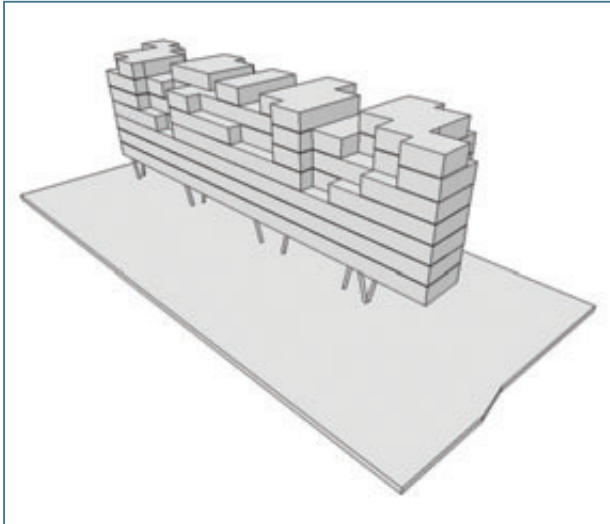
Rechtsform Miete  
 Fremdnutzungen m<sup>2</sup> 0

Freiraum gesamt m<sup>2</sup> 1.626  
 davon öffentlich % 0  
 davon teilöffentlich % 100  
 davon privat % 0  
 davon Kinderspielplätze % 0

Verkehrsfläche m<sup>2</sup> 150  
 Parken oberirdisch m<sup>2</sup> 0  
 Erschließungskosten/WE mittel  
 Stellplatzanzahl 45  
 Art der Parkierung Tiefgarage



Fertigstellung 1995  
 Planer Prehler  
 Bauträger MA24



**Kurzportrait**

Monte Laa / Elf zwei ist ein freistehender achtgeschoßiger, scheibenförmiger Wohnblock auf Stützen, mit freiem 4,5 m hohem aufgeständerten Erdgeschoß und terrasserter Dachlandschaft ab dem vierten Obergeschoß.

**Lage in der Stadt**

Der neue Stadtteil Monte Laa im 10. Wiener Bezirk auf der Höhe des Laaer Bergs ist 5 km vom Stadtzentrum entfernt. Er zeichnet sich durch die umliegenden landschaftlichen Freiräume aus und besteht neben Wohngebieten auch aus einer Business-Zone an der Hauptverkehrsstraße und einem dazwischen liegenden, alle Bereiche verbindenden zentralen Park. Eine Stadtautobahn wurde dabei überbaut. Die Bushaltestelle ist 150 m, die Straßenbahnhaltstelle 1 km entfernt. Der Campus Monte Laa mit Kindergarten und Pflichtschulen liegt benachbart. Nahversorgung ist in den umliegenden Straßen vorhanden.

**Besondere Lagegunst**

Ein großer Grünraum (das Erholungsgebiet „Laaer Wald“) befindet sich in unmittelbarer Nähe.

**Erfolgsvoraussetzungen**

Das Gebäude basiert auf einem städtebaulichen Leitprojekt und ist Ergebnis eines Bau-trägerwettbewerbes. Der Bauungstyp profitiert von der Lage am Park und einem Niveausprung, der den Bauplatz vom Park trennt.

**Nutzungsqualität und Nutzungsflexibilität der Gebäude**

Die Wohnungen sind nach zwei Seiten (Nordost, Südwest) orientiert. Nutzungsflexibilität ist gegeben, da Kombinationen von Wohnungen mit Arbeitsräumen vorgesehen sind.

**Freiraumangebot und Freiraumqualität**

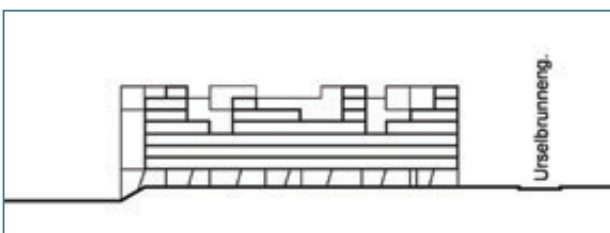
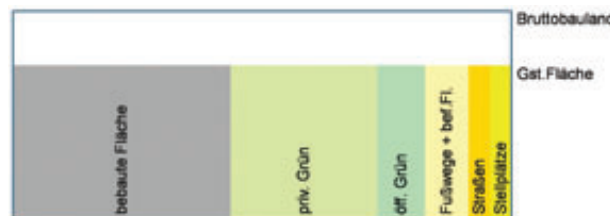
Die Terrassierung und „Zerklüftung“ der obersten Geschoße schafft großzügige wohnungsbezogene Freiräume (Dachgärten, Gartenterrassen) und bringt auch Belichtung in das Gebäude. Problematisch ist die Erdgeschoßzone auf Stützen im Hinblick auf die Benutzbarkeit des Freiraumes und die Nutzung als Parkplatz. Eine Tiefgarage unter dem Gebäude ist direkt von einer Verkehrsstraße erschlossen. Außer dem überbauten Erdgeschoß bildet eine erhöhte liegende Rasenfläche einen siedlungsbezogenen Freiraum.

**Nachbarschaftlichkeit, Gemeinschaftseinrichtungen**

Als Gemeinschaftseinrichtungen sind im Gebäude eine Sauna, ein Clubraum, ein Internet-Corner und Waschalons integriert. Im Erdgeschoß werden Kinderspielräume angeboten.

**Stadtraumqualität**

Stadtraumqualität ist durch den ausgedehnten verkehrsfreien Bereich gegeben. Das Siedlungsbeispiel beweist, wie mit einer Zeile ein durchaus städtischer Charakter erzielt werden kann. Jedoch ermöglicht das „leere“ Erdgeschoß trotz der Durchlässigkeit keine Angebote für öffentliche Nutzungen.

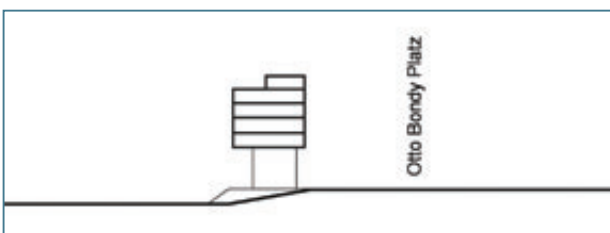
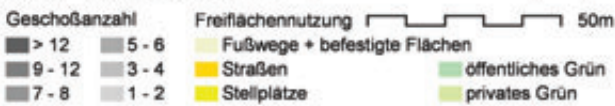
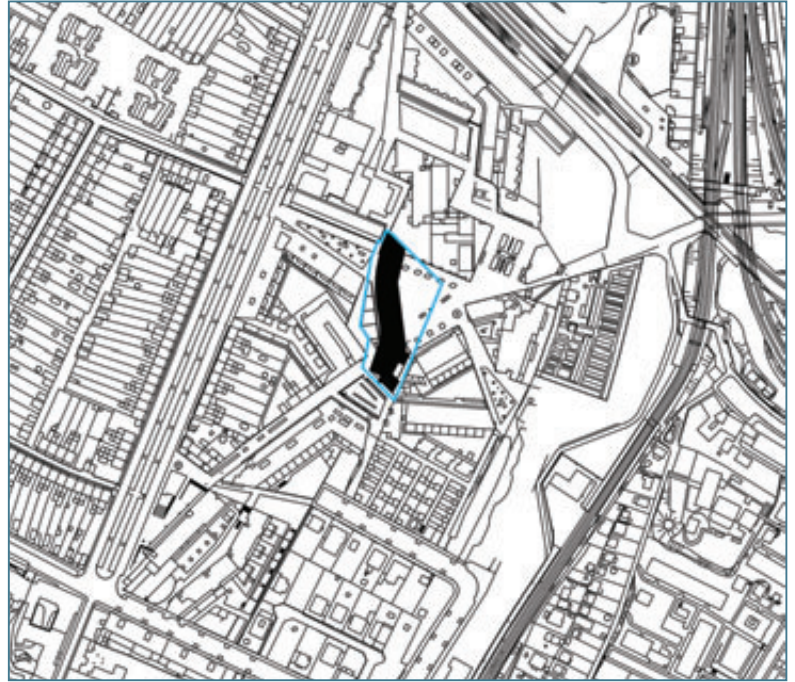
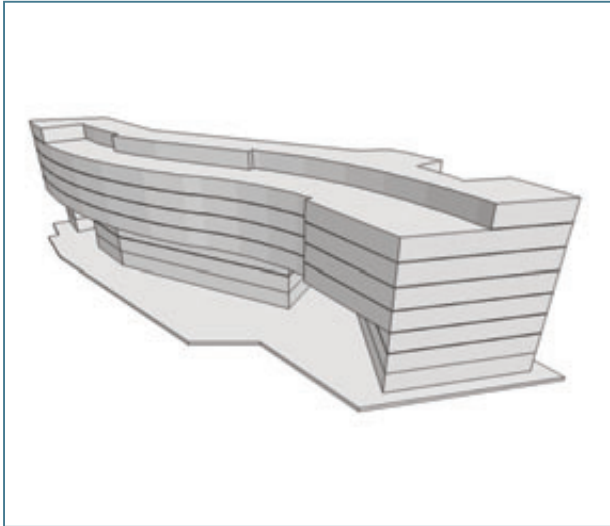




Bezugsfläche ha	0,53
<b>Bauplatzfläche netto, ha</b>	<b>0,45</b>
Bebaute Fläche ha	0,15
<b>Bebauungsgrad %</b>	<b>33</b>
Trakttiefe m	18
Erschließungsart	Mittelg./Spänner
Fassadenabstand	mittel
Geschoßanzahl	8
Geschoßanzahl im Mittel	6,9
Bruttogeschoßfläche m <sup>2</sup>	10.400
davon Wohnen %	100
davon Arbeiten %	0
davon Dienstl. %	0
<b>Geschoßflächendichte brutto</b>	<b>1,96</b>
<b>Geschoßflächendichte netto</b>	<b>2,31</b>
Wohnnutzfläche gesamt m <sup>2</sup>	6.416
<b>Anzahl Wohneinheiten</b>	<b>78</b>
Wohnungsgrößen m <sup>2</sup>	63-113
Wohnungsgrößen Durchschnitt	82
Wohnungen/ha Grundstücksfl.	173
Wohnungen/ha Bezugsfl.	147
Wohnungen mit Freifläche	78
davon mit Eigengarten %	0
davon Balkon, Loggia %	54
davon Terrasse %	46
Rechtsform	Miete
Fremdnutzungen m <sup>2</sup>	0
Freiraum gesamt m <sup>2</sup>	2.960
davon öffentlich %	84
davon teilöffentlich %	0
davon privat %	0
davon Kinderspielplätze %	16
Verkehrsfläche m <sup>2</sup>	342
Parken oberirdisch m <sup>2</sup>	962
Erschließungskosten	gering
Stellplatzanzahl	78
Art der Parkierung	Tiefgarage

Fertigstellung	2007
Planer	A. Wimmer
Bauträger	GESIBA/GSG





**Kurzportrait**

Das Projekt „Brückenhaus“ liegt an einem zentralen Platz im Süden Wiens und ist Teil des Gesamtprojekts „Kabelwerk“. Der scheibenartige, geschwungene Baukörper ist wie eine Brücke vom Boden abgehoben. In der Sockelzone entsteht mit einem breiten Durchgang eine großzügige, überdeckte, öffentliche Zone mit gewerblicher Nutzung. Das „Brückenhaus“ ist räumlicher Abschluss für den zentralen Platz der Gesamtanlage.

**Lage in der Stadt**

Das Brückenhaus liegt am ehemaligen Industriegelände „Kabelwerk“ im südlichen, dicht bebauten, Stadtgebiet des 12. Wiener Bezirks. Die IV-Anbindung erfolgt durch die Verkehrsstraßen an den Rändern der gesamten Neubebauung, die U-Bahn ist 100 m entfernt. Nahversorgung ist innerhalb des Gesamtprojekts vorhanden: In den Sockelzonen des Quartiers sind Flächen für Geschäfte, Büros, Gemeinschaftsräume, Kinderspielräume, Gastronomie untergebracht. Ebenso ist ein Kindertagesheim Teil der Anlage.

**Besondere Lagegunst**

Teil des Gesamtprojekts „Kabelwerk“ mit direktem U-Bahn Anschluss.

**Erfolgsvoraussetzungen**

Städtebauliches Wettbewerbsverfahren mit Mitbestimmung der BewohnerInnen über die Gesamtanlage. Die Sonderform „Brücke“ an einem städtischen Platz setzt entsprechende Standortbedingungen voraus: Der Verzicht auf Nutzflächen im Erdgeschoß zugunsten der Durchlässigkeit ist nur möglich, wenn eine „Bonuskubatur“ gewährt wird.

**Nutzungsqualität und Nutzungsflexibilität der Gebäude**

Die insgesamt 61 Wohnungen sind aufgrund der Mittelgangerschließung entweder nach Westen oder Osten orientiert. In den Sockelzonen der Gesamtanlage sind Flächen für Geschäfte, Büros, Gemeinschaftsräume, Kinderspielräume, Gastronomie untergebracht. Ein Lokal im Erdgeschoß ist dem Platz zugewandt. Die Erschließungszone ist teilweise natürlich belichtet. Die Nutzungsflexibilität ist gering.

**Freiraumangebot und Freiraumqualität**

Es werden private Freiräume (Loggien) angeboten. Da das Gebäude den öffentlichen Raum brückenartig überspannt, wird das Erdgeschoß durchlässig. Es entsteht eine urbane, offene Platzsituation. Als Aufenthaltsfläche für Kinder und Jugendliche dient dieser öffentliche Platz. Das Dachgeschoß ist gestaffelt, sodass geschützte Dachgärten möglich sind.

**Nachbarschaftlichkeit, Gemeinschaftseinrichtungen**

Nachbarschaftlichkeit ist erwartbar. In der Sockelzone entsteht eine gute Mischung an Gemeinschaftseinrichtungen.

**Stadtraumqualität**

Die Gesamtanlage ist FußgängerInnen vorbehalten. Das Brückenhaus selbst trägt mit seiner ungewöhnlichen Architektur, Durchlässigkeit und dem Angebot an öffentlichen Gemeinschaftseinrichtungen zur Stadtraumqualität der Umgebung bei.

## 55/ Das Brückenhaus / Kabelwerk (1120 Wien, Otto-Bondy-Platz 1-5)



Bezugsfläche ha 0,34  
**Bauplatzfläche netto, ha 0,32**

Bebaute Fläche ha 0,15  
**Bebauungsgrad % 47**

Trakttiefe m 15-20  
 Erschließungsart Spänner  
 Fassadenabstand mittel  
 Geschoßanzahl 7-8  
 Geschoßanzahl im Mittel 5,3

Bruttogeschoßfläche m<sup>2</sup> 7.925  
 davon Wohnen % 91  
 davon Arbeiten % 9  
 davon Dienstl. % 0

**Geschoßflächendichte brutto 2,33**  
**Geschoßflächendichte netto 2,48**

Wohnnutzfläche gesamt m<sup>2</sup> 5.227  
**Anzahl Wohneinheiten 61**  
 Wohnungsgrößen m<sup>2</sup> 60-125  
 Wohnungsgrößen Durchschnitt 86  
 Wohnungen/ha Grundstücksfl. 191  
 Wohnungen/ha Bezugsfl. 179

Wohnungen mit Freifläche 61  
 davon mit Eigengarten % 0  
 davon Balkon, Loggia % 95  
 davon Terrasse % 5

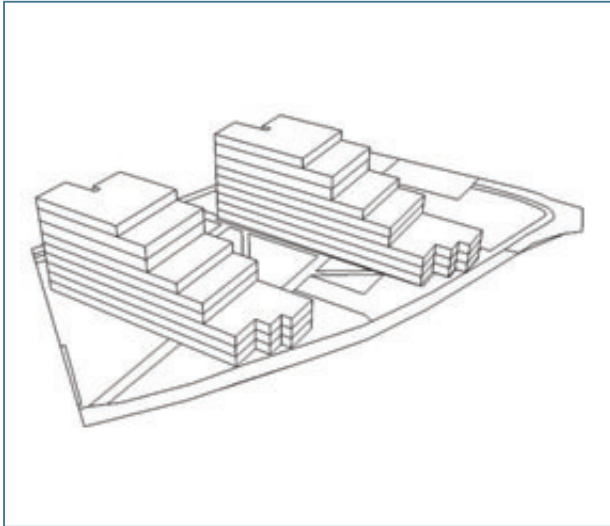
Rechtsform Miete  
 Fremdnutzungen m<sup>2</sup> 540

Freiraum gesamt m<sup>2</sup> 1.700  
 davon öffentlich % 100  
 davon teilöffentlich % 0  
 davon privat % 0  
 davon Kinderspielfläche % 0

Verkehrsfläche m<sup>2</sup> 0  
 Parken oberirdisch m<sup>2</sup> 0  
 Erschließungskosten/WE gering  
 Stellplatzanzahl 61  
 Art der Parkierung Sammelgarage  
 (Tiefgarage)



Fertigstellung 2006  
 Planer Hermann & Valentiny  
 Bauträger Kabelwerk Bauträger GmbH



**Kurzportrait des Siedlungsbeispiels**

Die am Ufer eines natürlichen Armes der Donau gelegene Siedlung besteht aus einer terrassierten Zeilenbebauung mit zwei Baukörpern zu jeweils neun Geschossen. Sie bezieht die natürliche Umgebung sowie einen nahe liegenden Universitätscampus und ein Studierendenheim in die Gestaltung mit ein.

**Lage in der Stadt**

Die Wohnanlage in unmittelbarer Nachbarschaft des Universitätscampus ist 2,5 km vom Stadtzentrum Bratislavas entfernt. Die Anbindung an das Verkehrsnetz ist sehr gut: Bus- und Straßenbahnhaltstellen auf einer vierspurigen Verkehrsachse sind 200 m entfernt. In der Nachbarschaft (bis 500 m) liegen das Studierendenheim Druzba, eine Tankstelle, Restaurants, Cafés, ein Lebensmittelgeschäft und ein botanischer Garten.

**Besondere Lagegunst**

Lage am Ufer eines natürlichen Donauarms mit Erholungsgebiet und Fahrradweg.

**Erfolgsvoraussetzungen**

Die Lage direkt am Donauufer bringt auch Einschränkungen: Das Grundstück ist eng bemessen und ist den Einflüssen des Flusses und der Auwälder ausgesetzt (Überschwemmungsgefahr, Nebel, Mücken).

**Nutzungsqualität und Nutzungsflexibilität der Gebäude**

Der Großteil der 144 Wohnungen ist nach Süden orientiert. Sie bieten hohen Wohnkomfort, dank des Ausblicks in die natürliche Umgebung, und sind gestalterisch bis ins Detail durchdacht (Eingangsbereiche, Material- und Farbwahl). Die Wohnungen verfügen über große Terrassen (60 m<sup>2</sup>) oder Dachgärten. Die Nutzungsflexibilität der Gebäude ist begrenzt, da die Struktur auf Wohnfunktion ausgerichtet ist. Erdgeschoß und erster Stock sind mit öffentlichen Anlagen und Dienstleistungseinrichtungen ausgestattet.

**Nachbarschaftlichkeit, Gemeinschaftseinrichtungen**

Gemeinschafts- und Kommunikationsräume fehlen in der Siedlung weitgehend. Eine nachbarschaftliche Entwicklung wird dadurch verhindert.

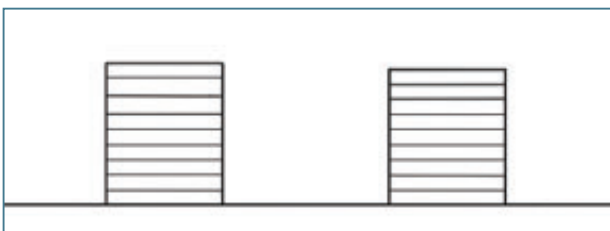
**Freiraumangebot und Freiraumqualität**

Zwischen den zwei Gebäuden befindet sich ein begrünter Freiraum für FußgängerInnen, über welchen die Gebäude auch erschlossen sind. Aufgrund der Tiefgarage mit 163 Pkw-Stellplätzen ist der Freiraum um die Gebäude autofrei.

**Stadtraumqualität**

Die Gebäude fügen sich architektonisch gut in die Umgebung ein, auch wenn die Volumina der Objekte verhältnismäßig groß sind. Die Architektur nutzt optimal das natürliche Potenzial der Umgebung. Die fehlende Urbanität der Umgebung wird durch die Qualität der natürlichen Umgebung aufgewogen. Aufgrund der Anordnung der Baukörper wird ein Blick aus dem Stadtraum auf den Donauarm offen gehalten.

<b>Geschoßanzahl</b>	<b>Freiflächennutzung</b>	
■ >12	■ Fußwege + befestigte Flächen	
■ 9 - 12	■ Straßen	
■ 7 - 8	■ Stellplätze	
■ 5 - 6	■ öffentliches Grün	
■ 3 - 4	■ privates Grün	
■ 1 - 2		



## 56/ Karlova Ves - Karloveska zátoka (Bratislava, Karloveská zátoka – Botanická ul.)



Bezugsfläche ha 1,43  
**Bauplatzfläche netto, ha 1,32**

Bebaute Fläche ha 0,32  
**Bebauungsgrad % 24**

Trakttiefe m 24  
 Erschließungsart kombin.  
 Fassadenabstand groß  
 Geschoßanzahl 2-9  
 Geschoßanzahl im Mittel 7,0

Bruttogeschoßfläche m<sup>2</sup> 28.521  
 davon Wohnen % 94  
 davon Arbeiten % 0  
 davon Dienstl. % 6

**Geschoßflächendichte brutto 1,99**  
**Geschoßflächendichte netto 2,16**

Wohnnutzfläche gesamt m<sup>2</sup> 26.800  
**Anzahl Wohneinheiten 140**  
 Wohnungsgrößen m<sup>2</sup> -  
 Wohnungsgrößen Durchschnitt m<sup>2</sup> 186  
 Wohnungen/ha Grundstücksfl. 109,1  
 Wohnungen/ha Bezugsfl. 100,7

Rechtsform Eigentum  
 Fremdnutzungen m<sup>2</sup> 0

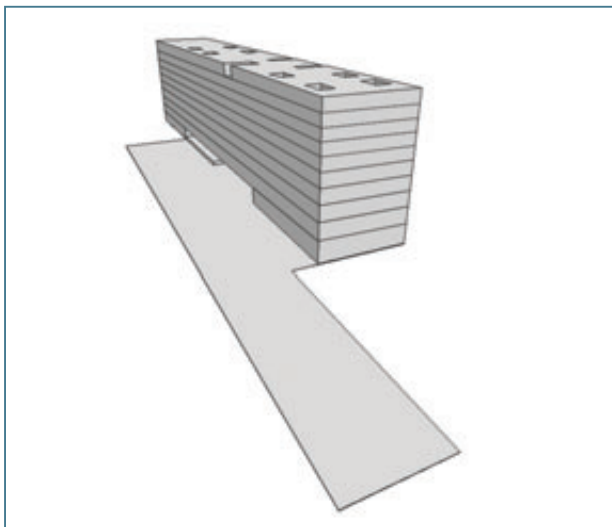
Freiraum gesamt m<sup>2</sup> 11.192  
 davon öffentlich % 100  
 davon teilöffentlich % 0  
 davon privat % 0  
 davon Kinderspielflächen % 0

Verkehrsfläche m<sup>2</sup> 2.198  
 Parken oberirdisch m<sup>2</sup> 1.040  
 Stellplatzanzahl Tiefgarage 163  
 Art der Parkierung kombin.  
 Erschließungskosten/WE gering



Fertigstellung 2006  
 Planer K. Stassel, J. Šujan  
 Bauträger J & T REAL ESTATE, a. s.

57/ Silodam (Amsterdam, Westerdoksdijk)



**Kurzportrait**

Silodam befindet sich auf einem Pier im Hafen Amsterdams. Es ist ein zehngeschoßiger Großblock mit sehr hoher Dichte, der vertikal in vier Abschnitte mit drei Hauptstiegenhäusern gegliedert ist.

**Lage in der Stadt**

Silodam liegt in „Westerdoksdiijk“, im Bereich des ehemaligen Amsterdamer Westhafens, 2 km vom Stadtzentrum entfernt. Soziale Infrastruktur, Bushaltestelle und erweiterte Nahversorgung in 350 m Entfernung.

**Besondere Lagegunst**

Sehr spezielle Qualitäten durch die besondere Lage am Wasser (Hafen) und die Positionierung des Großblocks im Kontext zu den revitalisierten Lagerhäusern entlang des Piers.

**Erfolgsvoraussetzungen**

Die spezielle Situation auf einem Pier direkt am Wasser erforderte aufwändige Sicherungs- und Fundierungsmaßnahmen. So gut wie alle innerhalb des Gebäudes geplanten öffentlichen Bereiche wurden aufgrund von Einsparungsmaßnahmen nicht realisiert, die geplanten Geschäfts- und Gewerbeflächen um die Hälfte reduziert.

**Nutzungsqualität und Nutzungsflexibilität der Gebäude**

Die Wohnungen sind großteils ost-west-orientiert. Unterschiedlichste Wohnungstypen sind vorhanden (Geschoßwohnungen, Geschoßwohnungen mit Patio, Maisonette-Wohnungen). Alle verfügen über Ausblick aufs Wasser, jedoch nicht alle über einen privaten Freiraum. Einige Wohnungen kombinieren Wohnen und Arbeiten. Die Wohnungen werden zum Teil über Mittelgänge und zum Teil über räumlich interessante zweigeschoßige Erschließungsbereiche an der Fassade erschlossen. Im Gebäude sind ein Restaurant und ein Café untergebracht. Nutzungsflexibilität ist durch die Ausbildung des Erdgeschoßes zum Teil gegeben.

**Freiraumangebot und Freiraumqualität**

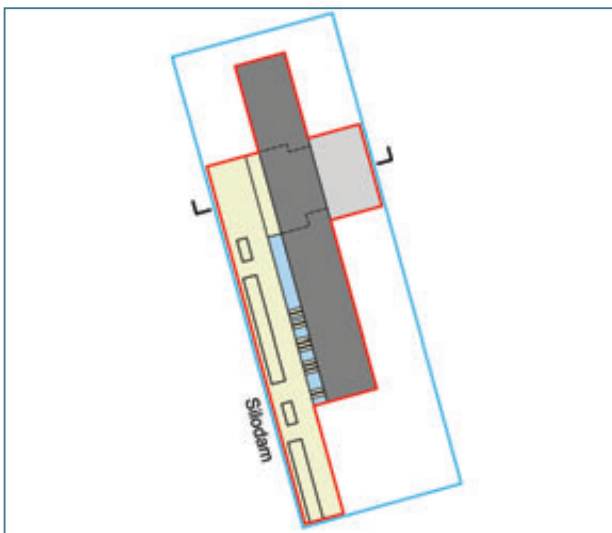
Einige Wohnungen verfügen über private Freiräume (Patios bzw. Balkone). Außer einer Aussichtsterrasse sind siedlungsbezogene Freiräume kaum vorhanden. Es gibt keine speziellen Freiflächen für Jugendliche. Pkw-Stellplätze werden in einer Tiefgarage im Pier angeboten.

**Nachbarschaftlichkeit, Gemeinschaftseinrichtungen**

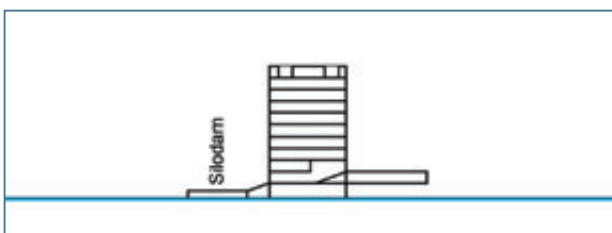
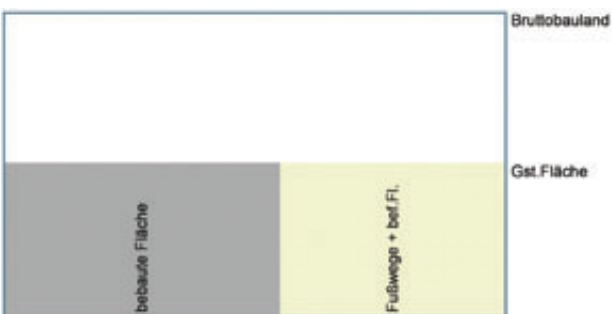
Die unterschiedlichen Erschließungsvarianten in den einzelnen Geschoßen erzeugen interne Nachbarschaften von vier bis zwölf Wohnungen. Im 7. Obergeschoß gibt es einen 2-geschoßigen Gemeinschaftsraum mit Bibliothek. Ein kleiner Jachthafen steht den BewohnerInnen zur Verfügung. Nachbarschaftlichkeit ist in den Gemeinschaftseinrichtungen, in den zweigeschoßigen Erschließungsbereichen und auf der Aussichtsplattform möglich.

**Stadtraumqualität**

Durch die Funktion des Gebäudes als Landmark, die Gewerbenutzung im Erdgeschoß und die darüber situierte, öffentlich zugängliche Aussichtsplattform sind gewisse stadträumliche Qualitäten vorhanden.



Geschoßanzahl		Freiflächennutzung		50m
■ > 12	■ 5 - 6	■ Fußwege + befestigte Flächen	■ öffentliches Grün	50m
■ 9 - 12	■ 3 - 4	■ Straßen	■ privates Grün	
■ 7 - 8	■ 1 - 2	■ Stellplätze		



## 57/ Silodam (Amsterdam, Westerdokdijk)



Bezugsfläche ha	1,23
<b>Bauplatzfläche netto, ha</b>	<b>0,62</b>
Bebaute Fläche ha	0,34
<b>Bebauungsgrad %</b>	<b>55</b>
Trakttiefe m	20
Erschließungsart	Mittel-, Laubengang
Fassadenabstand	-
Geschoßanzahl	10
Geschoßanzahl im Mittel	7,8
Bruttogeschoßfläche m <sup>2</sup>	26.500
davon Wohnen %	97
davon Arbeiten %	3
davon Dienstl. %	0
<b>Geschoßflächendichte brutto</b>	<b>2,15</b>
<b>Geschoßflächendichte netto</b>	<b>4,27</b>
Wohnnutzfläche gesamt m <sup>2</sup>	18.100
<b>Anzahl Wohneinheiten</b>	<b>157</b>
Wohnungsgrößen m <sup>2</sup>	60-220
Wohnungsgrößen Durchschnitt	115
Wohnungen/ha Grundstücksfl.	253
Wohnungen/ha Bezugsfl.	128
Wohnungen mit Freifläche	-
davon mit Eigengarten %	-
davon Balkon, Loggia %	-
davon Terrasse %	-
Rechtsform	Miete/Eigentum
Fremdnutzungen m <sup>2</sup>	-
Freiraum gesamt m <sup>2</sup>	1.300
davon öffentlich %	0
davon teilöffentlich %	100
davon privat %	0
davon Kinderspielflächen %	0
Verkehrsfläche m <sup>2</sup>	0
Parken oberirdisch m <sup>2</sup>	0
Erschließungskosten/WE	gering
Stellplatzanzahl	105
Art der Parkierung	Tiefgarage
	(aufwändige Tiefgarage im Pier, wenige Freiparker)

Fertigstellung	2003
Planer	MVRDV
Bauträger	Rabo Vastgoed

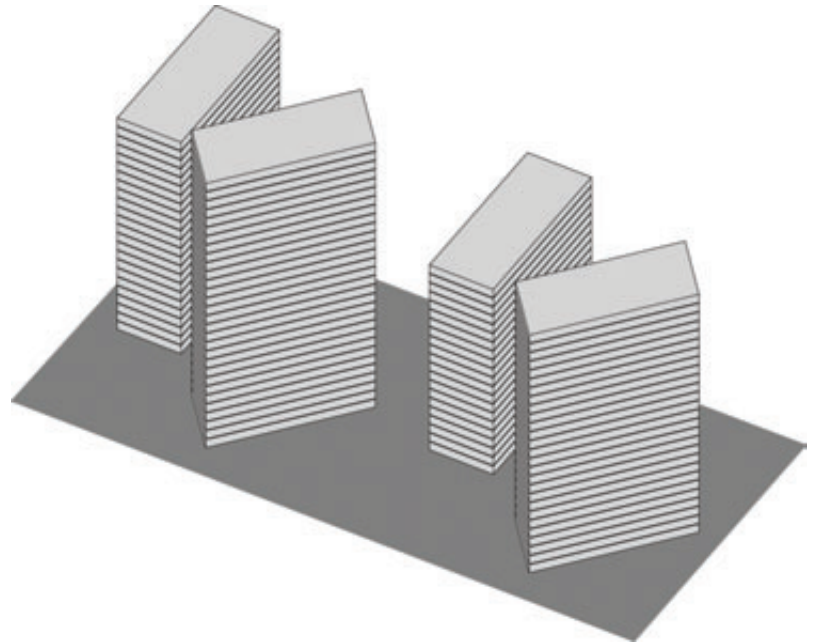




Charakteristik:  
Hochhäuser als Scheiben  
einzeln oder gruppiert

über 20 Geschosse

Bebaute Fläche	30-60 %
Gebäudeabstand	16-30 m
Trakttiefe	12-28 m
Geschoßanzahl	20-35
GFD	bis 8,0
Whg./ha	bis 620



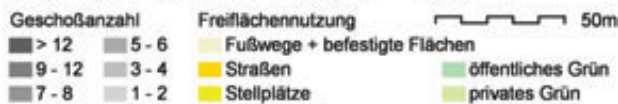
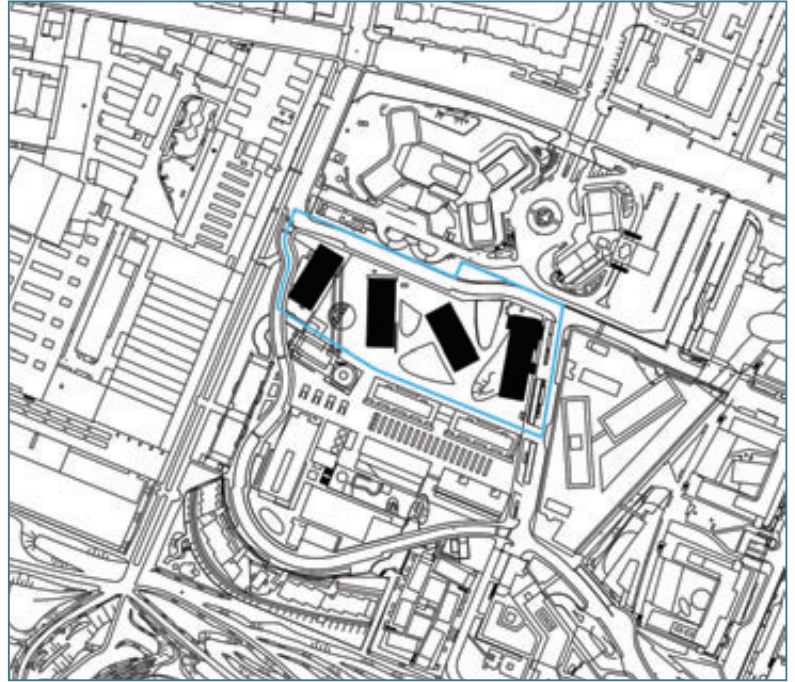
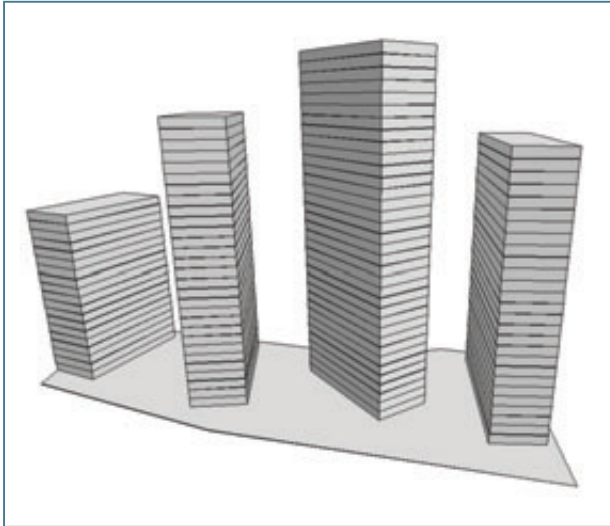
Freistehende Hochhäuser als Punkthaus oder Scheibe, einzeln oder gruppiert, mit hoher Gebäudetiefe. In Wien nur auf geeigneten Hochhausstandorten. Wohnungen meist nur einseitig bzw. über Eck orientiert. Teure Bauform.

Nutzung des öffentlichen Raumes bei reiner Wohnbebauung problematisch. Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum gering (Verschattung, Wind).

Dichteempfindung stark vom umgebenden städtischen Raum abhängig.

Art der Erschließung:	Spänner, Innengang
Vorzugsweise Orientierung:	vorzugsweise Ost-West
Erdgeschoßeignung für Fremdnutzungen:	ja
Eignung für Wohnungsvielfalt:	ja
Eignung für private Freiräume:	ja
Privatheit (Einsichtschutz):	gut
Bauplatzgröße	0,6-1,0 ha
Bauplatzbreite	variabel
Bauplatztiefe	variabel
Öffentlicher Freiraum:	in bezug auf Dichte klein
Freiraumqualität:	einsehbar
Parkierung:	Tiefgarage(n)





**Kurzportrait**

Die vier Wohnhochhäuser am Wienerberg stapeln 20 bis 27 Geschosse über rechteckigen Grundrissen mit Wohnfolgeeinrichtungen in den Sockel- und Dachzonen. Die Baukörper sind zueinander gedreht, um eine bauordnungsgemäße Belichtung der Wohnungen sicherzustellen.

**Lage in der Stadt**

Das Siedlungsbeispiel ist Teil einer größeren Wohnbebauung innerhalb der „Wienerberg City“ auf der Höhe des Wienerbergs, rund 250 m von der südlichen Hauptausfallstraße Wiens und 5 km vom Stadtzentrum entfernt. Eine Verkehrsstraße als Aufschlüsselung des Gebietes für den MIV führt im Norden vorbei. Entfernung zur Bushaltestelle 150 m, zur U-Bahn 1,5 km. Volksschule und Kindergarten, Nahversorgungsbetriebe und Wellnessangebote sind in benachbarten Bebauungen vorhanden, ein Supermarkt ist 300 m entfernt.

**Besondere Lagegunst**

Das Siedlungsbeispiel ist 400 m vom Erholungsgebiet Wienerberg (Naturschutzgebiet, See, Sportmöglichkeiten) entfernt.

**Erfolgsvoraussetzungen**

Die Wohnhochhäuser wurden im Wettbewerbsverfahren und mit mehreren Bauträgern und Architekten auf Grundlage eines städtebaulichen Masterplans errichtet. Hochhäuser sind für Wohnnutzungen nur geeignet, wenn entsprechende Erdgeschoßnutzungen und gestalterische Qualitäten des Freiraumes angeboten werden

**Nutzungsqualität und Nutzungsflexibilität der Gebäude**

Die Wohnungen sind, je nach Lage im Gebäude, ein- und zweiseitig in alle Richtungen orientiert. Wohnungen im Erdgeschoß (z.T. mit kleinen privaten Gärten) erscheinen aufgrund der Öffentlichkeit des sie umgebenden Freiraums eingeschränkt nutzbar. Durch leichte Drehung der Baukörper entsteht für viele Wohnungen ein besserer Weitblick. Nutzungsflexibilität ist kaum gegeben, da die Gebäude auf Wohnen zugeschnitten sind.

**Freiraumangebot und Freiraumqualität**

Die Wohnhochhäuser verfügen über einige „Geschoßgärten“ in Form von Terrassen. Die Freiräume zwischen den Hochhäusern sind aufgrund der Verschattung und Windsogwirkung nur eingeschränkt nutzbar. Sie können Jugendlichen als Aufenthaltsflächen dienen, die Aufenthaltsqualität ist aber nicht besonders hoch. Erst in weiterer Umgebung sind große Freiräume vorhanden.

**Nachbarschaftlichkeit, Gemeinschaftseinrichtungen**

Nachbarschaftlichkeit ist aufgrund der großen Wohnungsanzahl pro Gebäude nicht erwartbar. Gemeinschaftseinrichtungen sind in den Sockel- und Dachzonen der Gebäude untergebracht. Auf dem Dach eines Gebäudes befindet sich ein Schwimmbad.

**Stadtraumqualität**

Wenig städtische Qualitäten trotz hoher Dichte. Der Bereich zwischen den Hochhäusern ist Teil einer ausgedehnten autofreien Zone, doch die Aufenthaltsqualität ist gering.

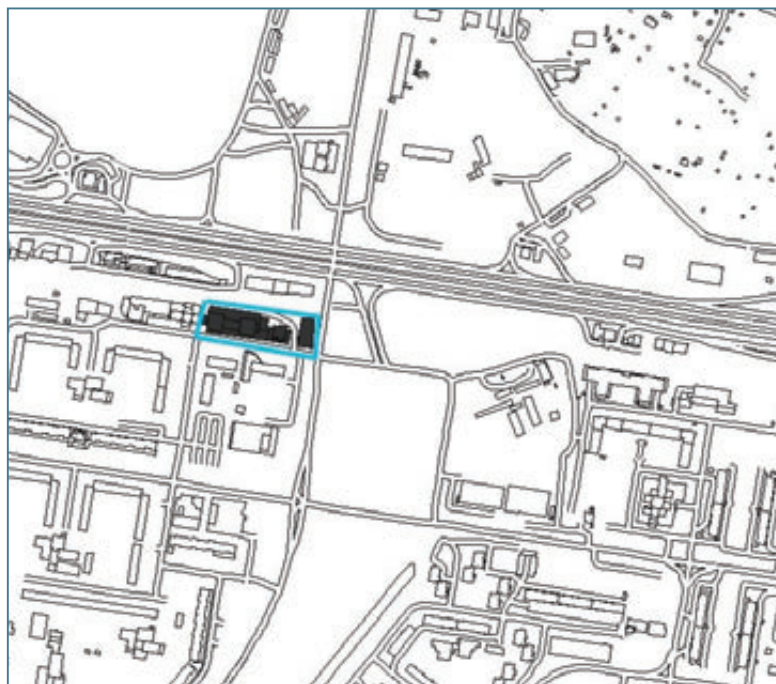
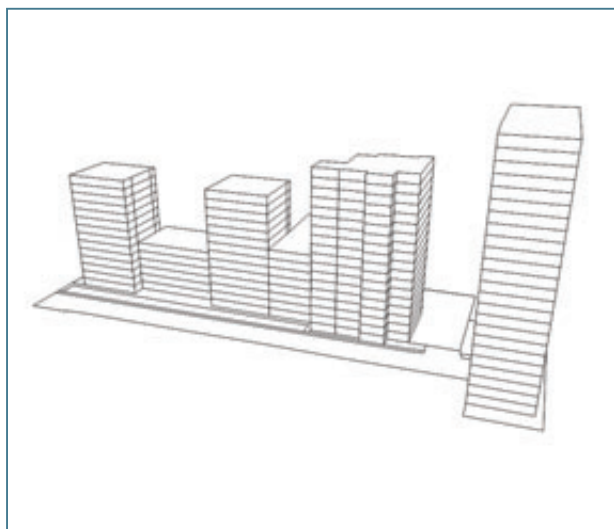
## 58/ Wienerberg City (1100 Wien, Carl-Appel-Straße 5-11)



Bezugsfläche ha	1,49
<b>Bauplatzfläche netto, ha</b>	<b>1,05</b>
Bebaute Fläche ha	0,31
<b>Behauungsgrad %</b>	<b>30</b>
Trakttiefe m	16,2-18
Erschließungsart	zentr. Stgh.
Fassadenabstand	mittel
Geschoßanzahl	19-35
Geschoßanzahl im Mittel	27
Bruttogeschoßfläche m <sup>2</sup>	83.700
davon Wohnen %	100
davon Arbeiten %	0
davon Dienstl. %	0
<b>Geschoßflächendichte brutto</b>	<b>5,62</b>
<b>Geschoßflächendichte netto</b>	<b>7,98</b>
Wohnnutzfläche gesamt m <sup>2</sup>	60.000
<b>Anzahl Wohneinheiten</b>	<b>650</b>
Wohnungsgrößen m <sup>2</sup>	61-135
Wohnungsgrößen Durchschnitt	92
Wohnungen/ha Grundstücksfl.	620
Wohnungen/ha Bezugsfl.	436
Wohnungen mit Freifläche	-
davon mit Eigengarten %	-
davon Balkon, Loggia %	-
davon Terrasse %	-
Rechtsform	Miete, Eigentum
Fremdnutzungen m <sup>2</sup>	0
Freiraum gesamt m <sup>2</sup>	7.400
davon öffentlich %	100
davon teilöffentlich %	0
davon privat %	0
davon Kinderspielplätze %	0
Verkehrsfläche m <sup>2</sup>	0
Parken oberirdisch m <sup>2</sup>	0
Erschließungskosten/WE	gering
Stellplatzanzahl	650
Art der Parkierung	Tiefgaragen

Fertigstellung	2004
Planer	COOP Himmelblau
Bauträger	Delugan-Meissl, Wimmer SEG, Mischek, Wien Süd

59/ Tatracity, Černyševského (Bratislava, Černyševského ul.)



**Kurzportrait des Siedlungsbeispiels**

TatraCity besteht aus unterschiedlichen, zusammenhängenden Gebäuden: Aus einem 6-geschoßigen Wohngebäude ragen zwei Wohntürme zu je 13 Geschoßen, ein Verwaltungsgebäude mit 18 Geschoßen und ein Bürohochhaus mit 20 Geschoßen. Die Siedlung ist städtischer Anziehungspunkt am rechten Donauufer Bratislavas.

**Lage in der Stadt**

TatraCity liegt im Süden Bratislavas im Stadtteil Petržalka, 300 m vom Stadtzentrum entfernt. Die Bebauung ist durch eine nördlich angrenzende Eisenbahnlinie und eine Autobahn, die von Ost nach West führen, vom erweiterten Stadtzentrum Bratislavas abgeschnitten. Mit dem öffentlichen Bus (Haltestelle 100 m entfernt) und mit einer Fußgängerbrücke ist TatraCity gut ans Stadtzentrum angebunden. Im Umkreis von 500 Metern sind Lebensmittelgeschäfte, Kindergarten, Schule, Geschäfte, Gesundheits- und Kulturanlageninstitutionen vorhanden.

**Besondere Lagegunst**

Nähe zum Einkaufszentrum Aupark und zum 42 ha großen Park Sad Janka Kráľa. Aussicht auf Stadt und Burg.

**Erfolgsvoraussetzungen**

Der schmale Baugrund entlang der nördlich angrenzenden Eisenbahnlinie erfordert eine Bebauung, welche die begrenzten Platzverhältnisse optimal ausnutzt. Der starken Belastung durch Verkehrslärm und Abgase muss mit entsprechender Architektur Rechnung getragen werden.

**Nutzungsqualität und Nutzungsflexibilität der Gebäude**

Die 96 Wohnungen sind meistens nord-süd orientiert und mit zwei bis vier Zimmern ausgestattet (75-135 m²). In TatraCity sind neben der Wohnfunktion vielfältige Nutzungen untergebracht: Hochhaus mit Bank, Geschäftspassage (Kosmetik, Weinkeller, Blumengeschäft, Restaurant), Tiefgarage, und Gemeinschaftsräume für MieterInnen

**Freiraumangebot und Freiraumqualität**

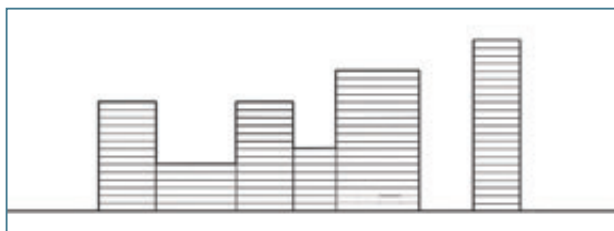
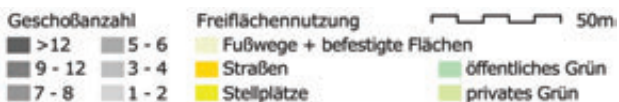
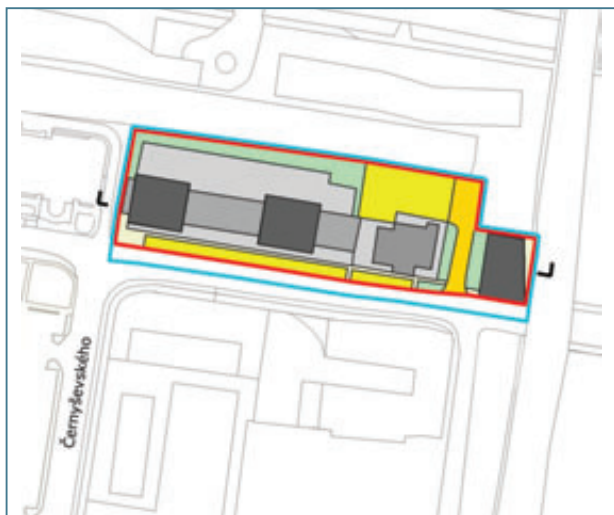
Die wenigen begrünten Freiflächen fungieren fast ausschließlich als Abstandsgrün. Pkw-Stellplätze sind in der Tiefgarage untergebracht. Die Erschließung erfolgt über die südlich angrenzende Černyševského-Straße. Das gemeinschaftliche Freiraumangebot beschränkt sich auf eine begrünte nordseitige Gemeinschaftsterrasse auf den Sockelgeschossen. In den Wohntürmen werden Loggien angeboten.

**Nachbarschaftlichkeit, Gemeinschaftseinrichtungen**

Die Ausstattung mit sozialer Infrastruktur und Dienstleistungen ist überdurchschnittlich. Nachbarschaftlichkeit ist durch die Größe der Siedlung und die daraus resultierende Anonymität, in Kombination mit der großen Zahl öffentlicher Einrichtungen, nur begrenzt möglich.

**Stadtraumqualität**

Trotz der hohen Dichte und der verkehrsreichen Umgebung strahlt TatraCity ein hohes Maß an Urbanität aus. Die negativen Einflüsse benachbarter Verkehrsträger (Eisenbahn, Autobahn) können durch die lineare Bebauung nicht minimiert werden. Nur durch eine FußgängerInnen-Brücke von TatraCity über die Eisenbahnlinie und die Autobahn kann der Komplex von seiner zentrumsnahen Lage profitieren.



## 59/ Tatracity, Černyševského (Bratislava, Černyševského ul.)



Bezugsfläche ha 0,86  
**Bauplatzfläche netto, ha 0,76**

Bebaute Fläche ha 0,44  
**Bebauungsgrad % 57**

Trakttiefe m -  
 Erschließungsart kombin.  
 Fassadenabstand groß  
 Geschoßanzahl 15-20  
 Geschoßanzahl im Mittel -

Bruttogeschoßfläche m<sup>2</sup> 38.600  
 davon Wohnen % 61  
 davon Arbeiten % 0  
 davon Dienstl. % 39

**Geschoßflächendichte brutto 5,08**  
**Geschoßflächendichte netto 5,08**

Wohnnutzfläche gesamt m<sup>2</sup> 23.611  
**Anzahl Wohneinheiten 96**  
 Wohnungsgrößen m<sup>2</sup> 75-135  
 Wohnungsgrößen Durchschnitt m<sup>2</sup> -  
 Wohnungen/ha Grundstücksfl. 126,3  
 Wohnungen/ha Bezugsfl. 126,3

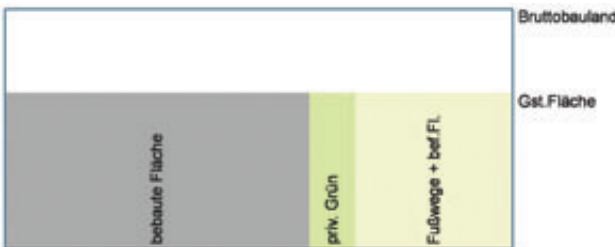
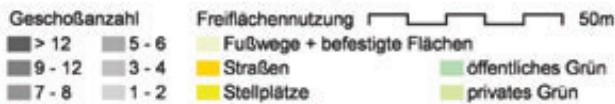
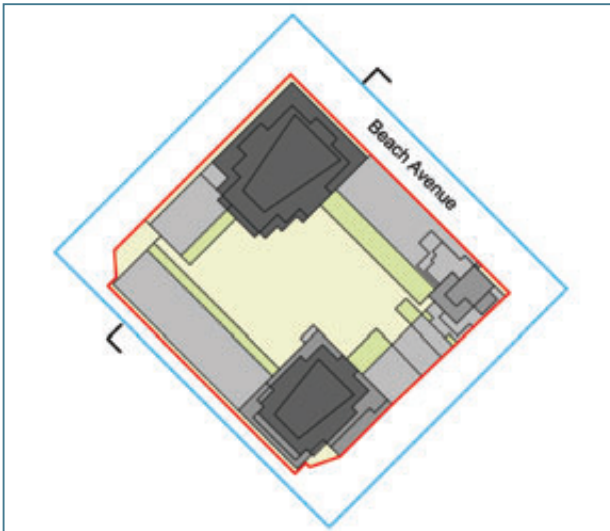
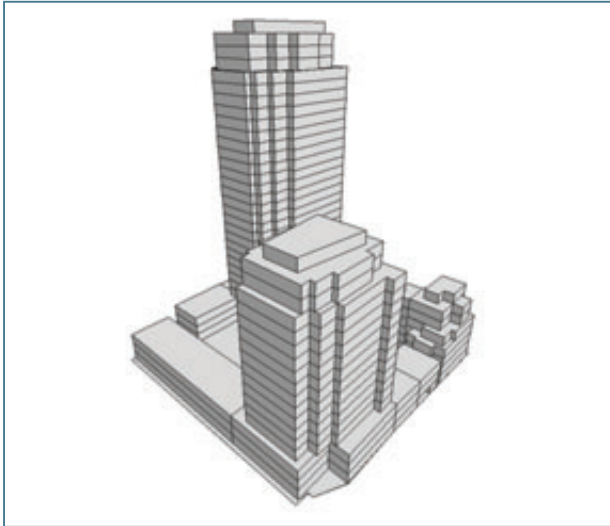
Rechtsform Eigentum/Miete  
 Fremdnutzungen m<sup>2</sup> 0

Freiraum gesamt m<sup>2</sup> 3.759  
 davon öffentlich % 0  
 davon teilöffentlich % 100  
 davon privat % 0  
 davon Kinderspielplätze % 0

Verkehrsfläche m<sup>2</sup> -  
 Parken oberirdisch m<sup>2</sup> 71  
 Stellplatzanzahl Tiefgarage 271  
 Art der Parkierung TG + im Freien  
 Erschließungskosten/WE mittel



Fertigstellung 2009  
 Planer Arch. kancelária L. Závodný  
 Bauträger TC Byty Developer: Tatra Residence,  
 (Tatra banka Group)



**Kurzportrait**

Diese Blockrandbebauung besteht aus 3-geschoßigen Stadthäusern und drei 8-, 18- und 31-geschoßigen Wohntürmen und ist gemischt genutzt. Die Bebauung verbindet die extreme Dichte und die Vorteile des Wohnens im Hochhaus (Ausblicke) mit einem attraktiven Straßenraum, der durch die niedrige Randbebauung entsteht. Trotz Positionierung der Wohnungen im oberen Preissegment ist die Nachfrage hoch.

**Lage in der Stadt**

Beach Avenue liegt in einem zum dichten Wohngebiet umgebauten Stadtteil in knapp 2 km Entfernung vom Stadtzentrum Vancouvers. Bushaltestellen liegen direkt vor dem Gebäude. Die Siedlung verfügt über gute Nahversorgung im näheren Umfeld.

**Besondere Lagegunst**

Das Objekt liegt in der Nähe eines Meeresarms, es gibt keinen Durchzugsverkehr, die Straßen sind entsprechend gestaltet. Die BewohnerInnen profitieren von der Aussicht sowie dem angrenzenden Park und der Uferpromenade.

**Erfolgsvoraussetzungen**

Das gesamte Viertel wurde, basierend auf einem städtebaulichen Masterplan, errichtet. Dieser Gebäudetyp verlangt eine sehr präzise Situierung der Baumassen, um negative Effekte (z.B. Verschattung, Verstellen der Aussicht) zu minimieren. Auch muss die Wirkung der großvolumigen Baukörper durch entsprechende Gestaltung abgeschwächt werden. Um die hohe Wohnqualität zu gewährleisten, ist dieser Typ auf öffentliche Freiräume angewiesen.

**Nutzungsqualität und Nutzungsflexibilität der Gebäude**

Die Wohnungen verfügen in der Regel über Aussicht, viel Licht und Balkone. Die geringe Grundfläche je Geschoß verschlechtert die Flächeneffizienz und verursacht hohe innere Erschließungskosten. Die Blockrandbebauung weist die Qualität von Reihenhäusern auf, mehrheitlich sind jedoch keine privaten Gärten vorhanden. Die Schaffung straßenseitig orientierter Geschäftslokale ist möglich.

**Freiraumangebot und Freiraumqualität**

Die Freiflächenausstattung auf dem Grundstück ist im Vergleich zur Zahl der Wohneinheiten sehr gering. Ein den BewohnerInnen vorbehaltener Gartenbereich im Inneren des Blocks dient als Schau Grün und für reglementierte Gemeinschaftszwecke.

**Nachbarschaftlichkeit, Gemeinschaftseinrichtungen**

In der Sockelzone (Podium) der Siedlung sind diverse Gemeinschaftseinrichtungen (z.B. Hallenbad, Fitnessraum, ...) untergebracht. Für Jugendliche gibt es keine definierten Aufenthaltsbereiche. Die Siedlungsform lässt aufgrund der Dichte und der angebotenen Sockelzone Gemeinschaftseinrichtungen zu. Spezifisch gemeinschaftsbildende Freiräume gibt es nicht, hingegen öffentliche autofreie Straßenräume mit Potenzial für temporäre gemeinschaftliche Nutzungen.

**Stadtraumqualität**

Der Block fügt sich gut in das traditionelle Straßennetz ein. Vom öffentlichen Straßenraum aus wird vorwiegend nur die Blockrandbebauung wahrgenommen. Dadurch wird trotz des hohen Anteils von Flächen in Hochhäusern das Gefühl eines vorstädtischen Bereichs vermittelt. Die hochwertige Straßenraumgestaltung und viele Wohnungseingänge und Geschäftsflächen schaffen einen für FußgängerInnen attraktiven Straßenraum.



Bezugsfläche ha	0,87
<b>Bauplatzfläche netto, ha</b>	<b>0,56</b>
Bebaute Fläche ha	0,34
<b>Bebauungsgrad %</b>	<b>61</b>
Trakttiefe m	12-28
Erschließungsart	diverse
Fassadenabstand	mittel
Geschoßanzahl	3-31
Geschoßanzahl im Mittel	12,3
Bruttogeschoßfläche m²	41.900
davon Wohnen %	-
davon Arbeiten %	-
davon Dienstl. %	-
<b>Geschoßflächendichte brutto</b>	<b>4,82</b>
<b>Geschoßflächendichte netto</b>	<b>7,48</b>
Wohnnutzfläche gesamt m²	33.250
<b>Anzahl Wohneinheiten</b>	<b>300</b>
Wohnungsgrößen m²	-
Wohnungsgrößen Durchschnitt	111
Wohnungen/ha Grundstücksfl.	536
Wohnungen/ha Bezugsfl.	345
Wohnungen mit Freifläche	-
davon mit Eigengarten %	-
davon Balkon, Loggia %	-
davon Terrasse %	-
Rechtsform	-
Fremdnutzungen m²	-
Freiraum gesamt m²	2.250
davon öffentlich %	0
davon teilöffentlich %	0
davon privat %	80
davon Kinderspielplätze %	20
Verkehrsfläche m²	0
Parken oberirdisch m²	0
Erschließungskosten/WE	gering
Stellplatzanzahl	-
Art der Parkierung	Tiefgarage



Fertigstellung 1993  
 Planer James Cheng Architects  
 Bauträger Parksonia Enterprises

## Abbildungsverzeichnis

Projekt	Bild 1	Bild 2
<b>Tamariskengasse</b>	Roland Rainer	Roland Rainer
<b>Traviatagasse</b>	Büro Arch. Kuzmich	Büro Arch. Kuzmich
<b>Siedlung am Park, Kabelwerk</b>	Büro Arch. Schwalm-Theiss & Bresich	Büro Arch. Schwalm-Theiss & Bresich
<b>Borneo Eiland 1</b>	TU Wien	TU Wien
<b>Borneo Eiland 2</b>	Büro Arch. Rudy Uytenhaak	TU Wien
<b>Nove Rusovce</b>	STU Bratislava, Eurosense, s.r.o (ortophoto)	STU Bratislava
<b>Drotarska</b>	STU Bratislava, Eurosense, s.r.o (ortophoto)	STU Bratislava
<b>De Bongerd</b>	TU Wien	TU Wien
<b>Siedlung Ruggächern</b>	ABZ Allgemeine Baugenossenschaft Zürich	ABZ Allgemeine Baugenossenschaft Zürich
<b>Wohnhäuser am Mühlweg</b>	MA 18, Stadt Wien	Büro Arch. Kuzmich
<b>Karree St. Marx</b>	MA 18, Stadt Wien	MA 18, Stadt Wien
<b>Wohnsiedlung Werdwies</b>	TU Wien	TU Wien
<b>An den alten Schanzen</b>	Büro Arch. Kuzmich	Büro Arch. Kuzmich
<b>Erzherzog-Karl-Stadt B</b>	Büro Arch. Kuzmich	Büro Arch. Kuzmich
<b>Beddington Zerobed</b>	MA 18, Stadt Wien	MA 18, Stadt Wien
<b>Pekna Cesta</b>	STU Bratislava, Eurosense, s.r.o (ortophoto)	STU Bratislava
<b>Wohnen am Laaer Wald</b>	MA 18, Stadt Wien	MA 18, Stadt Wien
<b>Gartensiedlung Ottakring</b>	Büro Arch. Kuzmich	Büro Arch. Kuzmich
<b>Wohnhausanlage Katharineng.</b>	MA 18, Stadt Wien	MA 18, Stadt Wien
<b>Satzingerweg C</b>	Büro Arch. Peretti + Peretti	Büro Arch. Peretti + Peretti
<b>Oberlaa</b>	Büro Arch. Kuzmich	Büro Arch. Kuzmich
<b>Am grünen Mühlweg</b>	EBG Gemeinnützige Ein- und Mehrfamilienhäuser Baugenossenschaft	EBG Gemeinnützige Ein- und Mehrfamilienhäuser Baugenossenschaft
<b>Leberberg</b>	Büro Arch. Kuzmich	Büro Arch. Kuzmich
<b>Rozadol</b>	STU Bratislava, Eurosense, s.r.o (ortophoto)	STU Bratislava
<b>Südl. Langobardenstraße</b>	Büro Arch. Kuzmich	Büro Arch. Kuzmich
<b>Satzingerweg B</b>	Büro Arch. Kuzmich	Büro Arch. Kuzmich
<b>Erzherzog-Karl-Stadt A</b>	Büro Arch. Kuzmich	Büro Arch. Kuzmich
<b>West Point Grey</b>	MA 18, Stadt Wien	MA 18, Stadt Wien
<b>Museums Place</b>	MA 18, Stadt Wien	MA 18, Stadt Wien
<b>Kajplats</b>	scandinaviadesign.com	architectfad.com
<b>Monte Laa C</b>	Büro Arch. Kuzmich	Büro Arch. Kuzmich
<b>Wohnpark Perfektastraße</b>	Büro Arch. Kuzmich	Büro Arch. Kuzmich
<b>Bike City</b>	MA 18, Stadt Wien	MA 18, Stadt Wien
<b>Trnavka Galvaniho</b>	STU Bratislava, Eurosense, s.r.o (ortophoto)	STU Bratislava
<b>Haus mit Veranden Bucheng.</b>	MA 18, Stadt Wien	MA 18, Stadt Wien
<b>Oberlaa Kurt Tich-G.</b>	Schindler-Szedenic	Schindler-Szedenic
<b>Quartier Vauban</b>	MA 18, Stadt Wien	TU Wien
<b>Drotarska Martinengova</b>	STU Bratislava, Eurosense, s.r.o (ortophoto)	STU Bratislava
<b>In der Wiesen</b>	Büro Arch. Kuzmich	Büro Arch. Kuzmich
<b>Karlova Ves</b>	STU Bratislava, Eurosense, s.r.o (ortophoto)	STU Bratislava
<b>Autofreie Mustersiedlung</b>	Schindler-Szedenic	Schindler-Szedenic
<b>Octopus</b>	STU Bratislava, Eurosense, s.r.o (ortophoto)	STU Bratislava
<b>Koloseo</b>	STU Bratislava, Eurosense, s.r.o (ortophoto)	STU Bratislava
<b>Vinex Siedlung Ypenburg</b>	MA 18, Stadt Wien	MA 18, Stadt Wien
<b>Bebauung Klee</b>	Büro Arch. Knapkiewicz + Fickert	Büro Arch. Knapkiewicz + Fickert
<b>Vajnorska</b>	STU Bratislava, Eurosense, s.r.o (ortophoto)	STU Bratislava
<b>Frauen - Werk - Stadt</b>	MA 18, Stadt Wien	MA 18, Stadt Wien
<b>Eurovea</b>	STU Bratislava, Eurosense, s.r.o (ortophoto)	STU Bratislava
<b>LIND</b>	MA 18, Stadt Wien	MA 18, Stadt Wien
<b>Kagran West (Tokiostraße)</b>	Büro Arch. Kuzmich	Büro Arch. Kuzmich
<b>Olympic Village</b>	Merrick Architecture	Merrick Architecture
<b>Alley 24</b>	MA 18, Stadt Wien	MA 18, Stadt Wien
<b>Satzingerweg A</b>	Büro Arch. Kuzmich	Büro Arch. Kuzmich
<b>Monte Laa Elf_Zwei</b>	Büro Arch. Kuzmich	Albert Wimmer
<b>Brückenhaus Kabelwerk</b>	Büro Arch. Kuzmich	Büro Arch. Kuzmich
<b>Karlova Ves (Karloveska Zatoka)</b>	STU Bratislava, Eurosense, s.r.o (ortophoto)	STU Bratislava
<b>Silodam</b>	MVRDV Rotterdam	TU Wien
<b>Wienerberg City</b>	Büro Arch. Kuzmich	Büro Arch. Kuzmich
<b>Tatra City</b>	STU Bratislava, Eurosense, s.r.o (ortophoto)	STU Bratislava
<b>Beach Avenue</b>	MA 18, Stadt Wien	MA 18, Stadt Wien

---

## Abkürzungen

<b>BGF</b>	Bruttogeschoßfläche
<b>D</b>	Dachgeschoß
<b>DH</b>	Doppelhaus
<b>GFD</b>	Geschoßflächendichte
<b>HG</b>	Hochgarage
<b>LG</b>	Laubengang
<b>MG</b>	Mittelgang
<b>RH</b>	Reihenhaus
<b>SP</b>	Spänner
<b>Stgh</b>	Stiegenhaus
<b>T</b>	Terrassengeschoß
<b>TG</b>	Tiefgarage
<b>Whg</b>	Wohnungen



**ISBN 978-3-902576-49-1**