

Die approbierte Originalversion dieser Diplom-/Masterarbeit ist an der Hauptbibliothek der Technischen Universität Wien aufgestellt (<http://www.ub.tuwien.ac.at>).

The approved original version of this diploma or master thesis is available at the main library of the Vienna University of Technology (<http://www.ub.tuwien.ac.at/englweb/>).

DIPLOMARBEIT

WOHN BAU PROJEKT BREITENSEE

**ENTWURF UND ANALYSE VON ENTSCHEIDUNGSGRUNDLAGEN
FÜR EIN STÄDTISCHES WOHNBAUPROJEKT**

ausgeführt zum Zwecke der Erlangung des akademischen Grades eines
Diplom-Ingenieurs unter der Leitung von

Univ. Lektor Oberrat DI. Dr. techn. Herbert KECK
E255 Institut für Wohnbau und Entwerfen

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

Roman GECSE
8925901
Hartäckerstraße 14/6
1190 Wien

Wien, Mai 2010

EIDESSTATTLICHE ERKLÄRUNG

Ich erkläre hiermit an Eides statt, dass ich die vorliegende Arbeit selbstständig und ohne unerlaubte Hilfe verfasst, andere als die angegebenen Quellen nicht benutzt und die den benutzten Quellen wörtlich und inhaltlich entnommenen Stellen als solche kenntlich gemacht habe. Die Arbeit wurde bisher weder im In- noch im Ausland in gleicher oder ähnlicher Form als Prüfungsarbeit vorgelegt und auch noch nicht veröffentlicht.

Wien, im Mai 2010

Roman Gecse

KURZFASSUNG

In Wien wird in den nächsten Jahrzehnten infolge des überdurchschnittlichen Bevölkerungswachstums, dem Trend zu kleinen Haushalten und dem Wunsch nach mehr anteiliger Wohnfläche, ein großer Bedarf an zusätzlichen Wohnungen gegeben sein. Obwohl die Nachfrage am Wiener Wohnungsmarkt schon jetzt das Angebot übersteigt, nehmen Ansprüche und subjektive Erwartungen der Kunden zu und beeinflussen verstärkt das architektonische Konzept und den wirtschaftlichen Erfolg eines Projektes. Die nachhaltige Nutzung von Wohnbauten verlangt daher im Vorfeld der Planungstätigkeit die Betrachtung markt- und bedarfsge-rechter Kriterien, um eine gezielte Ausrichtung auf die Anforderungen künftiger Nutzer zu gewährleisten. Demgemäß werden in der vorliegenden Diplomarbeit neben der Entwurfsplanung eines städtischen Wohnbauprojektes auch die entsprechenden Entscheidungsgrundlagen für das Erreichen einer nachhaltigen Projektkonzeption thematisiert. Im Rahmen einer vorangestellten Machbarkeits-studie bildet die umfassende Analyse von Standort, Markt, Nutzungskonzept und Wettbewerbsprojekten eine Grundlage für die darauf folgende Entwurfs-konzeption und ermöglicht zusammen mit der Entwurfsidee sowohl Konkurrenz-fähigkeit als auch Einzigartigkeit des Wohnbauprojektes.

ABSTRACT

In the next few decades a great need for additional homes will be given in Vienna as a result of above-average population growth, the trend towards small households and the desire for more proportionate space. Although the demand on the Viennese housing market already exceeds supply, requirements and subjective expectations of the customers increase and affect more and more the architectural concept and the economic success of a project. Therefore, the sustainable use of residential buildings requires the analysis of criteria in line with the market and demand previous to the design, in order to ensure a specific focus on the needs of future users. Accordingly, in addition to the design of an urban housing project, the corresponding basis for decision for the achievement of a sustainable project design are brought up for discussion in this diploma thesis. In a preceding feasibility study, the comprehensive analysis of location, market, use concept and competitive projects forms a basis for the following design and, together with the draft idea, allows for both competitiveness and uniqueness of the housing project.

DANKSAGUNG

Die Realisierung der Diplomarbeit war nur durch die wertvolle Mitarbeit der Betreuer Univ. Lektor Dr. Keck, Univ. Prof. DI Wiegand und Univ. Prof. Dr. Semsroth sowie der Bereitstellung von Informationen bzw. Unterlagen seitens der Statistik Austria, der GfK Austria, der Wiener Planungswerkstatt, der MA 21 A und dem Bezirksmuseum Penzing möglich. Besonders hervorheben möchte ich auch die Geduld meiner Familie und meines Freundeskreises, die ich während des Bearbeitungszeitraumes weitest gehend vernachlässigen musste. Ihnen allen gilt für ihren Beitrag und ihre Unterstützung mein besonderer Dank.

A EINLEITUNG

1. AUSGANGSLAGE UND ZIELSETZUNG	8
2.1 Gliederung	9
2.2 Informationsquellen	9

B GRUNDLAGEN DER PROJEKTENTWICKLUNG

1. BEGRIFFSBESTIMMUNG DER PROJEKTENTWICKLUNG	10
2. PHASEN DER PROJEKTENTWICKLUNG	10
2.1 Die fünf Projektphasen	10
2.2 Diplomarbeitsrelevanz	12

C PROJEKTIDEE

1. GROBE STANDORTANALYSE	13
1.1 Allgemeine Standortkriterien	13
1.2 Standortbeschreibung	13
1.3 Erfüllung objektiver Standortkriterien	14
1.4 Erfüllung subjektiver Standortkriterien	16
2. GROBES NUTZUNGSKONZEPT	16
2.1 Allgemein	16
2.2 Zielgruppen	17
2.3 Architektonische Konzeption	17
2.4 Entwicklung der Umgebung	18

3. PROJEKTSTUDIE	18
3.1 Rechtliche Rahmenbedingungen	18
3.2 Ausnützbarkeit gemäß Bebauungsbestimmungen	19
3.3 Städtebauliche Analyse	21
3.3.1 Ausgangslage	21
3.3.2 Zielvorstellung	22
3.4 Bebauungsstudien	23
3.4.1 Straßenbebauung	23
3.4.2 Hofbebauung	24
3.4.3 Hofbebauung mit Querriegeln	25
3.4.4 Vergleich ausgewählter Bebauungsmöglichkeiten	27
3.4.5 Ausgewählte Bebauungsvorgabe für die Entwurfsplanung	30

D MACHBARKEITSSTUDIE

1. STANDORTANALYSE	27
1.1 Allgemein	27
1.1.1 Einteilung	27
1.1.2 Beeinflussbarkeit	27
1.1.3 Idealtypischer Ablauf einer Standortanalyse	27
1.1.4 Elemente der vorliegenden Standortanalyse	27
1.2 Makrostandort	29
1.2.1 Geschichte	29
1.2.2 Wichtige Gebäude (-komplexe)	30
1.2.3 Harte Standortfaktoren	30
1.2.4 Weiche Standortfaktoren	32
1.2.5 SWOT-Analyse / Zusammenfassung	34
1.3 Mikrostandort	35
1.3.1 Grundstücksanalyse	35
1.3.2 SWOT-Analyse / Zusammenfassung	36
1.3.3 Fotodokumentation	37

2. MARKTANALYSE	41
2.1 Allgemein	41
2.1.1 Aufbau	41
2.1.2 Ablauf der Untersuchung	42
2.2 Angebotsanalyse	42
2.2.1 Wohnbestand	42
2.2.2 Geplante Wohnflächen	44
2.3 Nachfrageanalyse	45
2.3.1 Nachfrageentwicklung Wien	45
2.3.2 Vergleich Angebot – Nachfrage	46
2.4 Preisanalyse	46
2.4.1 Preisspiegel Miete	46
2.4.2 Preisspiegel Eigentum	47
2.5 SWOT-Analyse / Zusammenfassung	47
3. ANALYSE DES NUTZUNGSKONZEPTES	48
3.1 Allgemein	48
3.1.1 Ebenen der Nutzungskonzeption	48
3.1.2 Ablauf der Untersuchung	48
3.2 Zielgruppe	48
3.2.1 Vorhandene Bevölkerungsstruktur in Penzing	48
3.2.2 Bevölkerungsprognose für Wien	50
3.2.3 Umgebungsentwicklung in Breitensee	52
3.2.4 SWOT-Analyse / Zusammenfassung	53
3.3 Architektonische Konzeption	54
3.3.1 Gebäudetypologien	54
3.3.2 Grundrisskonzeptionen	55
3.3.3 Zielgruppenausrichtung	56
3.4 Vision	58
3.4.1 Flexibilisierung des Wohnverhaltens	58
3.4.2 Flexibilität im Wohnbau	58
3.4.3 Anforderung an flexible Systeme	58

4. WETTBEWERBSANALYSE	59		
4.1 Allgemein	59	2.4.5 Grundriss OG_4 M 1:250	83
4.1.1 Ablauf der Untersuchung	59	2.4.6 Grundriss OG_5 M 1:250	84
4.1.2 Bestandserhebung und Informationsquellen	59	2.4.7 Grundriss UG_1 M 1:250	85
4.2 Konkurrenzobjekte	59	2.4.8 Grundriss UG_2 M 1:250	86
4.3 Wohnbaubeispiele	59	2.5 Ansichten und Schnitte M 1:250	87
4.3.1 Wohnregal von Helmut Wimmer	60	2.5.1 Schnitt A und Schnitt B M 1:250	87
4.3.2 Sargfabrik von BKK-2	61	2.5.2 Schnitt C und Südansicht M 1:250	88
4.3.3 Wohnhausanlage LEE von querkraft architekten	62	2.6 Exemplarischer Grundriss M 1:100	89
		2.6.1 Exemplarischer Grundriss Typ_A M 1:100	89
		2.6.2 Exemplarischer Grundriss Typ_B M 1:100	90
		2.7 Details M 1:20	91
		2.7.1 Detailaufbauten	91
		2.7.2 Detail_A Variante_1 M 1:20	92
		2.7.3 Detail_A Variante_2 M 1:20	93
		2.7.4 Detail_A Variante_3 M 1:20	94
		2.7.5 Detail_B M 1:20	95
		2.7.6 Detail_C M 1:20	96
		2.7.7 Detail_D Variante_1 M 1:20	97
		2.7.8 Detail_D Variante_2 M 1:20	98
		2.8 Renderings	99
		2.8.1 Strassenansicht	99
		2.8.2 Nordwestansicht	100
		2.8.3 Hofansicht	101
		2.9 Modellfotos	102
		2.9.1 Südwestansicht	102
		2.9.2 Nordwestansicht	103
		2.9.3 Nordostansicht	104
		2.9.4 Südostansicht	105
		3. PRÄSENTATIONSPLÄNE	106
		F QUELLENVERZEICHNIS	109
		1. ABBILDUNGSVERZEICHNIS	110
		2. TABELLENVERZEICHNIS	112
		3. LITERATURVERZEICHNIS	113
		4. INTERNETVERZEICHNIS	114
E ENTWURFSPLANUNG	64		
1. ENTWURFSKONZEPT	64		
1.1 Städtebauliches Konzept	64		
1.1.1 Städtebauliche Bebauungsvorgabe	64		
1.1.2 Gebäudeform	64		
1.2 Architektonisches Konzept	64		
1.2.1 Gebäudetypologie	64		
1.2.2 Grundrisskonzeption	65		
1.2.3 Nutzungskonzept	67		
1.3 Konstruktionssystem	71		
1.4 Gestaltungsprinzip / Fassade	72		
2. ENTWURFSAUSARBEITUNG	73		
2.1 Projektdaten	73		
2.2 Lageplan M 1:500	74		
2.3 Grundrisse M 1:500	75		
2.3.1 Grundriss EG und OG_1 M 1:500	75		
2.3.2 Grundriss OG_2 und OG_3 M 1:500	76		
2.3.3 Grundriss OG_4 und OG_5 M 1:500	77		
2.3.4 Grundrisse UG_1 und UG_2 M 1:500	78		
2.4 Grundrisse M 1:250	79		
2.4.1 Grundriss EG M 1:250	79		
2.4.2 Grundriss OG_1 M 1:250	80		
2.4.3 Grundriss OG_2 M 1:250	81		
2.4.4 Grundriss OG_3 M 1:250	82		

**EINLEITUNG
GRUNDLAGEN
PROJEKTIDEE**

1. AUSGANGSLAGE UND ZIELSETZUNG

Auch wenn mittelfristig in Österreich aufgrund demografischer Veränderungen jährlich ca. 10.000 Wohnungen zuwenig realisiert werden¹, übersteigt die Bedeutung des Wohnens heute die rein quantitative Bedarfsdeckung. Über den Erfolg eines Wohnbauprojektes am Wohnungsmarkt entscheiden neben den objektiven Kriterien wie Preis, Qualität und Lage zunehmend auch die subjektiven Kriterien einer individuell angesprochenen Zielgruppe. Vor allem die Konzeption von Wohnungstypologie und Wohnungsgröße, aber auch architektonische Gestaltung und Auswahl der Allgemeinrichtungen orientieren sich gegenwärtig verstärkt an den subjektiven Erwartungen des Kunden.

Die starke Abhängigkeit der Wohnbaukonzepte von gesellschaftlichen Veränderungen, die unterschiedlichen Lebensgewohnheiten und die zunehmende Flexibilisierung des Wohnverhaltens erschweren eine gezielte Ausrichtung von Projekten auf die Nachfrage am Wohnungsmarkt. Da die voraussichtlichen Anforderungen der künftigen Nutzer nicht nur das architektonische Konzept, sondern auch den wirtschaftlichen Erfolg eines Projektes stark beeinflussen, gewinnt die Betrachtung markt- und bedarfsgerechter Kriterien im Vorfeld der Planungstätigkeit immer mehr an Bedeutung.

In dieser Arbeit sollen daher neben der Entwurfsplanung eines städtischen Wohnbauprojektes auch die entsprechenden Entscheidungsgrundlagen für das Erreichen einer nachhaltigen Projektkonzeption thematisiert werden. In der Projektentwicklung hat sich hierfür die umfassende Analysetätigkeit innerhalb der Machbarkeitsstudie als bewährtes Instrument erwiesen. Im Gegensatz zur Projektentwicklung bildet jedoch in der vorliegenden Diplomarbeit nicht

die wirtschaftliche Realisierungsfähigkeit, sondern ein sinnvoller architektonischer bzw. städtebaulicher Bebauungsvorschlag den eigentlichen Themenschwerpunkt. Dem entsprechend werden lediglich Teilaspekte der Machbarkeitsstudie wie Standort- und Marktanalyse, Analyse des Nutzungskonzeptes und Wettbewerbsanalyse als Grundlage für die Entwurfskonzeption herangezogen. Die Überprüfung der Rentabilität des Projektes erscheint aufgrund fiktiver, städtebaulicher Annahmen nicht sinnvoll und würde darüber hinaus den Rahmen der Diplomarbeit sprengen.

2. METHODISCHE VORGANGSWEISE

2.1 Gliederung

Diese Arbeit wird in vier wesentliche Abschnitte gegliedert. Den ersten Teil bildet eine Grundlageninformation über relevante Begriffe des Projektentwicklungsprozesses mit einem Überblick, welche Teilbereiche für die Entscheidungsfindung der konkreten Projektkonzeption von Bedeutung sind. Unter Berücksichtigung und Festlegung von Rahmenbedingungen wird in einem weiteren Kapitel die Projektidee in einer Projektstudie ausgearbeitet und das Potential durch eine erste Analyse der Fakten überprüft.

Im dritten Teil dieser Diplomarbeit kommt es zur Durchführung relevanter Analyseschritte im Rahmen der Machbarkeitsstudie. Die Standort- und Marktanalyse gibt Auskunft über die Qualität der „Lage“ und des „Standortes“, sowie über die kurz- und mittelfristige Angebots- und Nachfragesituation auf dem Wiener Wohnungsmarkt. In einer darauffolgenden Nutzungsanalyse werden die voraussichtlichen Anforderungen der künftigen Nutzer erhoben und

ihre Bedeutung für die architektonische Konzeption erhoben.

Die Wettbewerbsanalyse führt die Ergebnisse der vorangegangenen Analysen zusammen und vergleicht das geplante Objekt mit Wohnbaukonzepten bedeutender Konkurrenzobjekte.

Im vierten Abschnitt werden die Ergebnisse und Erkenntnisse der vorangegangenen Analysen in einer Entwurfsplanung architektonisch umgesetzt und graphisch entsprechend ausgearbeitet. Aufbauend auf den Fakten der Machbarkeitsstudie sollen hier neben den funktionalen Aspekten auch entsprechende Gestaltungskonzepte berücksichtigt werden.

2.2 Informationsquellen

Die Informationen zu theoretischen Aspekten des Wohnbaus und der einzelnen Analyseschritte werden aus Fachliteratur, Gesetzen, Vorlesungsunterlagen und Artikeln einschlägiger Fachzeitschriften entnommen. Eine Komplettierung dieser Quellen erfolgt durch Recherche aktueller Erkenntnisse aus Internet und Presse.

Alle für die Realisierungsentscheidung des konkreten Wohnbauprojektes notwendigen Daten wie Angebots- und Nachfragesituation am Wohnungsmarkt, Nutzeranforderung und Kennwerte von Konkurrenzobjekten können großteils von amtlichen Statistiken und Marktberichten großer Maklerunternehmen bezogen werden. Dies betrifft vor allem Informationen zur Bevölkerungs- und Wirtschaftsstruktur, sowie Angaben zu Flächenbeständen, Planungsvorhaben und Mietenspiegel.

¹ Vgl. [Wifo], 2008

Da diese Diplomarbeit zur Ermittlung von Entscheidungsgrundlagen auf die bewährte Analysetätigkeit der Machbarkeitsstudie zurückgreift und sich somit einem Instrument der Projektentwicklung bedient, soll dieses Kapitel die Grundzüge des Projektentwicklungsprozesses erläutern und helfen die relevanten Projektphasen in den Gesamtprozess einzuordnen.

1. BEGRIFFSBESTIMMUNG DER PROJEKTENTWICKLUNG

In der Immobilienwirtschaft hat sich für den Aufgabenbereich der Projektentwicklung im deutschsprachigen Raum die Definition von Diederichs verbreitet: „Durch Projektentwicklung sind die Faktoren Standort, Projektidee und Kapital so miteinander zu kombinieren, dass einzelwirtschaftlich wettbewerbsfähige, arbeitsplatzschaffende und -sichernde sowie gesamtwirtschaftlich sozial- und umweltverträgliche Immobilienprojekte geschaffen und dauerhaft rentabel genutzt werden können.“² Diederich bezeichnet weiters die Phase von der Projektidee bis zu dem Punkt vor der Projektrealisierung als „Projektentwicklung im engeren Sinne“. Darüber hinaus beinhaltet die „Projektentwicklung im weiteren Sinne“, angelehnt an den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie, zusätzlich noch das Bauprojektmanagement und das Facility-Management.

2. PHASEN DER PROJEKTENTWICKLUNG

Der Projektentwicklungsprozess umfasst von der Initiierung bis zur Baufertigstellung und Nutzungsübergabe alle für eine Projektrealisierung er-

forderlichen Tätigkeiten. Bone-Winkel entwickelte zur Darstellung der stattfindenden Prozesse ein Phasenmodell mit vier Hauptkomponenten: die Projektinitiierung, die Projektkonzeption, die Projektkonkretisierung und das Projektmanagement.³ Da die Projektvermarktung den Projektentwicklungsprozess

dauerhaft begleitet, wurde dieses vierphasige Modell um eine fünfte Phase erweitert (Vgl. Abb. 1).⁴

2.1 Die fünf Projektphasen

- In der Phase der *Projektinitiierung* werden die notwendigen Voraussetzungen für die Projekt-

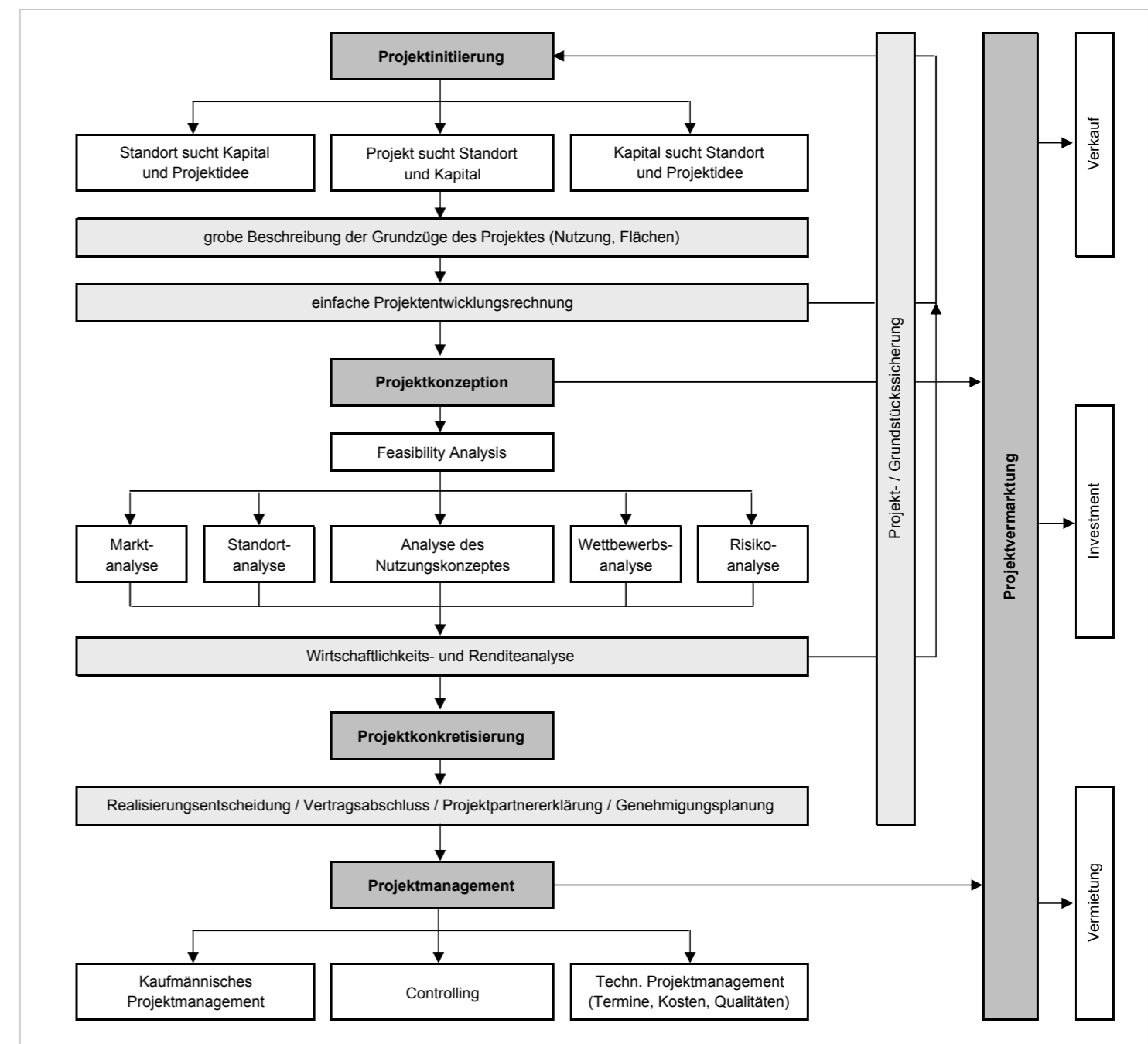


Abb. 1: Phasenmodell des Projektentwicklungsprozesses

² Vgl. [Die], 1994, S. 46

³ Vgl. [Bon], 2004, S. 240

⁴ Vgl. [Sch], 2008, S. 36

entwicklung geschaffen. Je nach Ausgangssituation und vorhandenen Projektfaktor – Idee, Standort oder Kapital – werden zunächst die fehlenden Faktoren beschafft. Sind dem Projektentwickler die ersten groben Randbedingungen des Projektes bekannt, wird eine einfache Projektentwicklungsrechnung durchgeführt.

- Die **Projektkonzeption** soll mit hinreichender Sicherheit belegen, dass sich das Objekt unter den gegebenen Rahmenbedingungen realisieren lässt. Zu diesem Zweck werden verschiedene Analysen wie Standort- und Marktanalyse, Analyse des Nutzungskonzeptes, Wettbewerbs-, Risiko- und Wirtschaftlichkeitsanalysen durchgeführt. Für die Vielzahl von Analysen hat sich der Begriff Machbarkeitsstudie oder Feasibility Study herausgebildet.
- Bestätigt die Machbarkeitsstudie das Erfolgspotenzial eines Projektes wird die Verhandlungs- und Entscheidungsphase eingeleitet. Die **Projektkonkretisierung** beinhaltet die Grundstückssicherung, die architektonische Gestaltung, die Erwirkung der Baugenehmigung, die Vergabe von Bauleistungen, den Abschluss der Finanzierung und sonstige vertragliche Bindungen. Spätestens zu diesem Zeitpunkt treten die anderen Projektbeteiligten in den Entwicklungsprozess ein.⁵
- Die Phase des **Projektmanagements** setzt die Ergebnisse der Projektinitiierung und Projektkonzeption in konkrete Pläne um, wodurch mit dem Bauausführung begonnen werden kann.⁶ Die Aufgabenschwerpunkte der Projektsteuerung liegen insbesondere im Management von Qualität, Kosten und Terminen. Bei Änderungen von

Rahmenbedingungen müssen noch bestehenden Einflussmöglichkeiten auf das Projekt unverzüglich überprüft werden.

- Auch wenn die **Projektvermarktung** den gesamten Projektentwicklungsprozess begleitet, intensivieren sich mit der nahenden Fertigstellung die Aktivitäten im Rahmen der Vermietung und Veräußerung des Projektes.⁷ Ist das Projekt nicht zur Veräußerung bestimmt schließt sich nach der Fertigstellung noch das Objektmanagement bzw. **Facility Management** an. Neben der Aufgabe die laufende Nutzungs- bzw. Funktionsfähigkeit der Immobilie zu erhalten, sollen auch die Wettbewerbsfähigkeit der Immobilie nachhaltig gesichert und ausgebaut werden.

2.2 Diplomarbeitenrelevanz

- **Projektinitiierung:** Bei gegebenem Standort wird in einem ersten Schritt die Projektidee entwickelt und in einer Projektstudie ausgearbeitet. Eine grobe Standort- und Nutzungsanalyse beschreibt in Grundzügen das Potential des Projektes. Die Projektentwicklungsrechnung wird zugunsten architektonischer und städtebaulicher Schwerpunkte vernachlässigt.
- **Projektkonzeption:** Analysen der Machbarkeitsstudie wie Standort- und Marktanalyse, Analyse des Nutzungskonzeptes und Wettbewerbsanalyse bilden die Entscheidungsgrundlagen für die Entwurfskonzeption.
- **Projektkonkretisierung:** Die Ergebnisse und Erkenntnisse der vorangegangenen Analysen werden in einer Entwurfsplanung architektonisch umgesetzt.

⁵ Vgl. [Sch], 2008, S. 53

⁶ Vgl. [Ise], 2000, S. 183

⁷ Vgl. [Mah], 1989, S. 393

1. GROBE STANDORTANALYSE

1.1 Allgemeine Standortkriterien

Die Eignung eines Standortes für eine Wohnimmobilie lässt sich über objektive und subjektive Standortkriterien bestimmen. Objektive Standortkriterien wie z.B. gute Verkehrsanbindung, Grün- bzw. Ruhelage und Nähe zu Infrastruktureinrichtungen erlauben eine Bewertung mit objektivierbaren und nachvollziehbaren Mitteln. Subjektive Standortkriterien wie z.B. das Prestige einer Adresse, die Ausstrahlung bzw. Architektur des Gebäudes und der Genius loci sind von subjektiven Einflüssen des Nutzers oder von Nutzergruppen abhängig und werden durch gesellschaftliche Verhaltensströme und geänderte Lebensgewohnheiten beeinflusst.⁸

Neben diesen Standortkriterien bildet der Grundstückspreis den wesentlichsten Faktor für die Positionierung eines Immobilienprojektes am Wohnungsmarkt. In den innerstädtischen Lagen Wiens führten in den letzten Jahren die große Nachfrage und das begrenzte Angebot zu einem verhältnismäßig hohen Preisanstieg der Grundstücke. Auch wenn diese Tendenz durch die Finanzkrise vorläufig unterbrochen wurde, realisieren heute die meisten Wohnbauträger aus wirtschaftlichen Gründen ihre Projekte in den Bezirken außerhalb des Gürtels. Bevorzugt werden hierbei erschwingliche Standorte in der Nähe von U-Bahnstationen und Infrastruktureinrichtungen.

1.2 Standortbeschreibung

Entsprechend dieser Entwicklung befindet sich der Standort des geplanten Wohnbauprojektes in Breitensee, einem Bezirksteil des 14. Wiener Gemeindebezirks (Vgl. Abb. 2).

Die Liegenschaft ist im Ortskern, ca. 150 m westlich der Pfarrkirche Breitensee, situiert und setzt sich aus 3 schmalen Parzellen zusammen. Die straßensei-



Abb. 2.1 Lage in der Stadt



Abb. 2.2 Lage in Penzing

tige Bestandsbebauung des ausgewählten Grundstückes besteht aus unterschiedlich hohen, freistehenden Gebäuden und stellt aufgrund der mangelnden Einfassung des angrenzenden „Dorfplatzes“ und der Abweichung zur straßenseitig geschlossenen, 5-geschossigen Bebauung der Umgebung eine städtebaulich fragwürdige Situation dar (Vgl. Abb. 3).



Abb. 3 Lage im Ortskern Breitensee

1.3 Erfüllung objektiver Standortkriterien

Die Eignung dieses Grundstückes als Standort für ein Wohnbauprojekt ergibt sich vor allem aus der Erfüllung wichtiger objektiver Standortkriterien:

- **Gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz:**
Sowohl die U3-Stationen „Kendlerstraße“ und „Hütteldorfer Straße“, die S45-Station „Breitensee“, als auch die Stationen der Straßenbahnlinien 10 und 49 sowie die Buslinie 51A sind von der Liegenschaft fußläufig erreichbar.
- **Gute Anbindung an das übergeordnete Straßennetz:**
Die Breitenseer Straße liegt unweit der Hütteldorfer Straße, wodurch Westautobahn, Gürtel und Innenstadt, sowie Südautobahn über den Grünberg optimal angebunden sind (Vgl. Abb. 4).

⁸ [Kal], 2006, Seite 71f

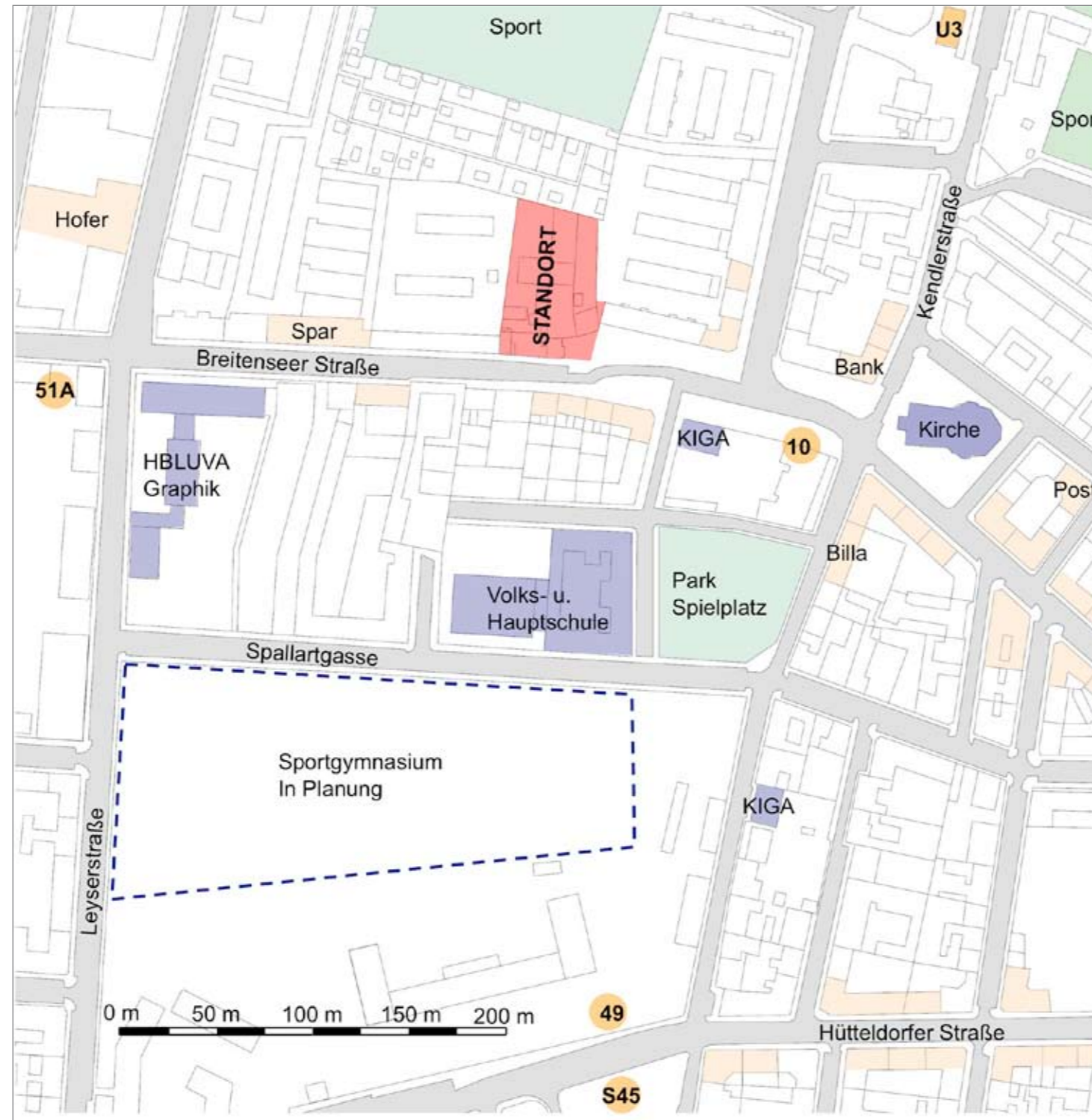


Abb. 4 Objektive Standortkriterien

- **Nähe zu Infrastruktureinrichtungen:**

In unmittelbarer Nähe des Grundstückes findet sich entlang der Breitenseer Straße und der Hüteldorfer Straße ein vielfältiges Nahversorgungsangebot. Auch soziale Infrastruktureinrichtungen wie Kindergarten, Volks- und Hauptschule sowie die Höhere Graphische Bundes Lehr- u. Versuchsanstalt sind fußläufig erreichbar. Darüber hinaus wird in den nächsten Jahren ein Sportgymnasium auf dem benachbarten Kasernengelände realisiert.

- **Grün- bzw. Ruhelage:**

Die Liegenschaft wird nördlich von einer Kleingartensiedlung und südlich von der Breitenseer Straße begrenzt. Durch ein verhältnismäßig geringes Verkehrsaufkommen und einer ausschließlichen Wohnnutzung der Nachbarschaft ist auf dem Grundstück mit keiner Lärmbelästigung zu rechnen. Die Sportflächen in unmittelbarer Umgebung bieten zahlreiche Möglichkeiten der Freizeitgestaltung. Darüber hinaus ist das Erholungsgebiet Steinhof mit angrenzendem Wienerwald nur 1,5 km vom Standort entfernt.

1.4 Erfüllung subjektiver Standortkriterien

Da sich die Beurteilung subjektiver Standortkriterien aufgrund der großen Einflussnahme von Nutzer bzw. Nutzergruppen schwieriger gestaltet, ist für eine seriöse Einschätzung die detaillierte Betrachtung einer Standort- und Marktanalyse notwendig (siehe Kapitel D1). Trotzdem soll als Orientierung eine erste Einordnung verschiedener Faktoren vorgenommen werden:

- **Gute Adresse und Prestige:**

Der Bezirk Penzing besitzt mit 62,5% den zweithöchsten Grünflächenanteil Wiens und auch der Anteil der Wohnflächen an der bebauten Gesamtfläche ist mit 74,6% auffallend hoch. Während die Bevölkerungsstruktur dem Wiener Durchschnitt entspricht, liegt der Ausländeranteil speziell in Breitensee mit 10% wesentlich darunter.⁹ Der Standort präsentiert sich als ideales Wohngebiet für Familien und besitzt ein relativ neutrales Image.

- **Architektur und Ausstrahlung der Umgebung:**

Abgesehen von der gründerzeitlichen Blockrandbebauung im östlichen Teil Breitensees wird der Bezirksteil von einer heterogenen Bebauungsstruktur geprägt. Die Durchmischung von geschlossener Bebauung, freistehenden Bauzeilen und Kleingartensiedlung lassen eine klare städtebauliche Struktur vermissen. Zusammen mit dem großen Anteil an reinen Zweckbauten aus den 70er und 80er Jahren des vorigen Jahrhunderts repräsentiert dieser Umstand eine Schwäche dieses Standortes.

- **Genius Loci:**

Die hohe Konzentration und gute Funktionsmischung von kleinteiliger Nahversorgung, sozialer Infrastruktur und Wohnen hat den dörflichen bzw. familiären Charakter des Ortskerns erhalten. Die Identifikation der ansässigen Bevölkerung mit ihrem Wohnort ist auch unter jüngeren Generationen auffallend stark ausgeprägt.

⁹ [In1]

2. GROBES NUTZUNGSKONZEPT

2.1 Allgemein

Die Entwicklung eines Nutzungskonzeptes ist in Abhängigkeit von der Lage, aber auch für den Standort selbst eine wesentliche Voraussetzung für ein wettbewerbsfähiges, sozial- und umweltverträgliches Wohnbauprojekt. Über demoskopische Daten und Bedarfsanalysen werden mögliche Zielgruppen definiert und deren Lebens- bzw. Verhaltensgewohnheiten mit ihrer Auswirkung auf die architektonische Konzeption des Projektes analysiert.

Zu berücksichtigen ist in diesem Zusammenhang auch die zunehmende Flexibilisierung des Wohnverhaltens. Durch die dynamischer gewordene Gesellschaft müssen Wohnungen zunehmend temporären Lebensumständen angepasst bzw. bei Änderung dieser Umstände gewechselt werden. Dies betrifft beispielsweise Änderungen im Familienstand, berufliche Entwicklungen, Veränderungen der Einkommensverhältnisse, Wechsel der Partnerschaft oder das Erreichen bestimmter Altersabschnitte. Die Reaktionsmöglichkeit auf Veränderungen dieser Lebensumstände ist eine Voraussetzung für eine nachhaltige Nutzung von Wohnbauten. Neben der Zielgruppenausrichtung und der Flexibilisierung des Wohnverhaltens ist auch die absehbare Entwicklung der Umgebung in die Nutzungskonzeption mit einzubeziehen, da urbane Standorte mit einem Verdichtungsprozess an Nutzflächen und Nutzungen naturgemäß andere Wohnbaukonzepte als Standorte in Stadtrandgebieten erfordern.

2.2 Zielgruppen

Obwohl für eine detaillierte Aussage über die kurz- und mittelfristige Angebots- und Nachfragesituation in Breitensee eine Marktanalyse (siehe Kapitel D2) notwendig ist, können aufgrund der Charakteristik des Standortes hinsichtlich einer Zielgruppenausrichtung vorab zwei Grundtendenzen erkannt werden.

- **Zielgruppe Familie:**

Aufgrund der Erfüllung wichtiger objektiver Standortkriterien wie Grün- und Ruhelage sowie der Nähe zu Infrastruktureinrichtungen ist Breitensee schon jetzt ein beliebter Wohnort für Familien durchschnittlichen Einkommens. Die gegenwärtige Realisierung und Planung von geförderten, aber auch frei finanzierten Wohnbauten mit dem Schwerpunkt an 3- bis 4-Zimmerwohnungen verstärkt diese Zielgruppenausrichtung.

- **Zielgruppe Single:**

Eine zweite Tendenz, die aufgrund des Verdichtungsprozesses und der zunehmenden Urbanität auch Breitensee betrifft, ist die starke Zunahme an Single-Haushalten. Während heute der Anteil an Single-Haushalten in Wien bei ca. 46 % liegt wird in den kommenden 25 Jahren mehr als die Hälfte aller Wiener Haushalte von Singles bewohnt sein. Zukünftige Wohnbauprojekte sind daher grundsätzlich auf die Bedürfnisse dieser Zielgruppe abzustimmen.

2.3 Architektonische Konzeption

Die Auswirkung dieser Grundtendenz in der Zielgruppenausrichtung auf die Konzeption von Wohnungstypologie und Wohnungsgröße, aber auch architektonische Gestaltung und Auswahl der Allgemeinrichtungen bedarf einer differenzierten Betrachtung der Lebensumstände (Einkommen, Fami-

lienstand, Alter, Beruf) künftiger Nutzer und wird in der Analyse des Nutzungskonzeptes betrachtet (siehe Kapitel D3). Generell lässt sich folgende Einschätzung treffen:

- **Konzeption Familienwohnung:**

3- bis 4-köpfige Familien durchschnittlichen Einkommens bevorzugen 3- bis 4-Zimmerwohnungen mit einer Größe von 85 m² bis 100 m². Einige Kriterien für die Attraktivität einer Wohnung sind Helligkeit, große Zimmer, keine Durchgangszimmer, Querlüftungsmöglichkeit, das Vorhandensein einer Loggia / Terrasse und das Angebot eines Abstellraumes.

- **Konzeption Single-Wohnung:**

Je nach Einkommen besteht auch beim Single der Wunsch nach größeren Wohnungen mit mehreren Räumen, in der gegebenenfalls auch 2 Personen leben können. Die Wohnungsgröße sollte daher zwischen 50 m² und 70 m² liegen. Einige Kriterien für die Attraktivität einer Wohnung sind Helligkeit, ein hochwertiges, meist größeres Zimmer mit Loggia / Terrasse und ein offener, flexibler Grundriss.

2.4 Entwicklung der Umgebung

Da der Bezirk Penzing die viert geringste Bebauungsdichte Wiens aufweist und auch einige Breitenseer Militärbauwerke anderen Nutzungen zugeführt werden sollen, ist in diesem Bezirksteil von einem weiteren Verdichtungsprozess und einer zunehmenden Urbanisierung auszugehen. Durch diese Entwicklung wird der Bezirksteil Breitensee auch für die Jugend und Singles zunehmend als attraktiver Wohnort wahrgenommen.

3. PROJEKTSTUDIE

3.1 Rechtliche Rahmenbedingungen

Aktuell weist der ausgewählte Standort folgende Bebauungsbestimmungen gemäß Plandokument 6975 Stand 5. November 1999 auf:

W III g für den Straßentrakt:

Der Flächenwidmungs- und Bebauungsplan der MA_21A sieht für den Straßentrakt der Liegenschaft eine Widmung als Wohngebiet vor und legt die Gebäudehöhe mit Bauklasse III (min. 10,0 m, max. 16,0 m) fest. Weiters wird eine geschlossene Bauweise vorgegeben.

W II g für den Hoftrakt:

Auch für den Hoftrakt der Liegenschaft ist eine Widmung als Wohngebiet und eine geschlossene Bauweise vorgesehen. Die Gebäudehöhe wird jedoch mit Bauklasse II (min. 4,5 m, max. 12,0 m) niedriger festgelegt.

Gemäß § 5 (4) der BO für Wien werden darüber hinaus folgende Festsetzungen bestimmt:

- Für alle Flächen mit der Bezeichnung (G) ist eine gärtnerische Ausgestaltung vorgeschrieben. Im Falle einer unter- bzw. oberirdischen Bebauung sind Vorkehrungen zu treffen, um das Pflanzen von Bäumen zu sichern.
- Entlang von Baulinien an allen öffentlichen Verkehrsflächen ist die Errichtung von Erkern, Balkonen und Loggien sowie von Bauelementen, die der Gliederung und architektonischen Gestaltung der Schauseiten der Gebäude dienen bis höchstens 0,8 m zulässig.

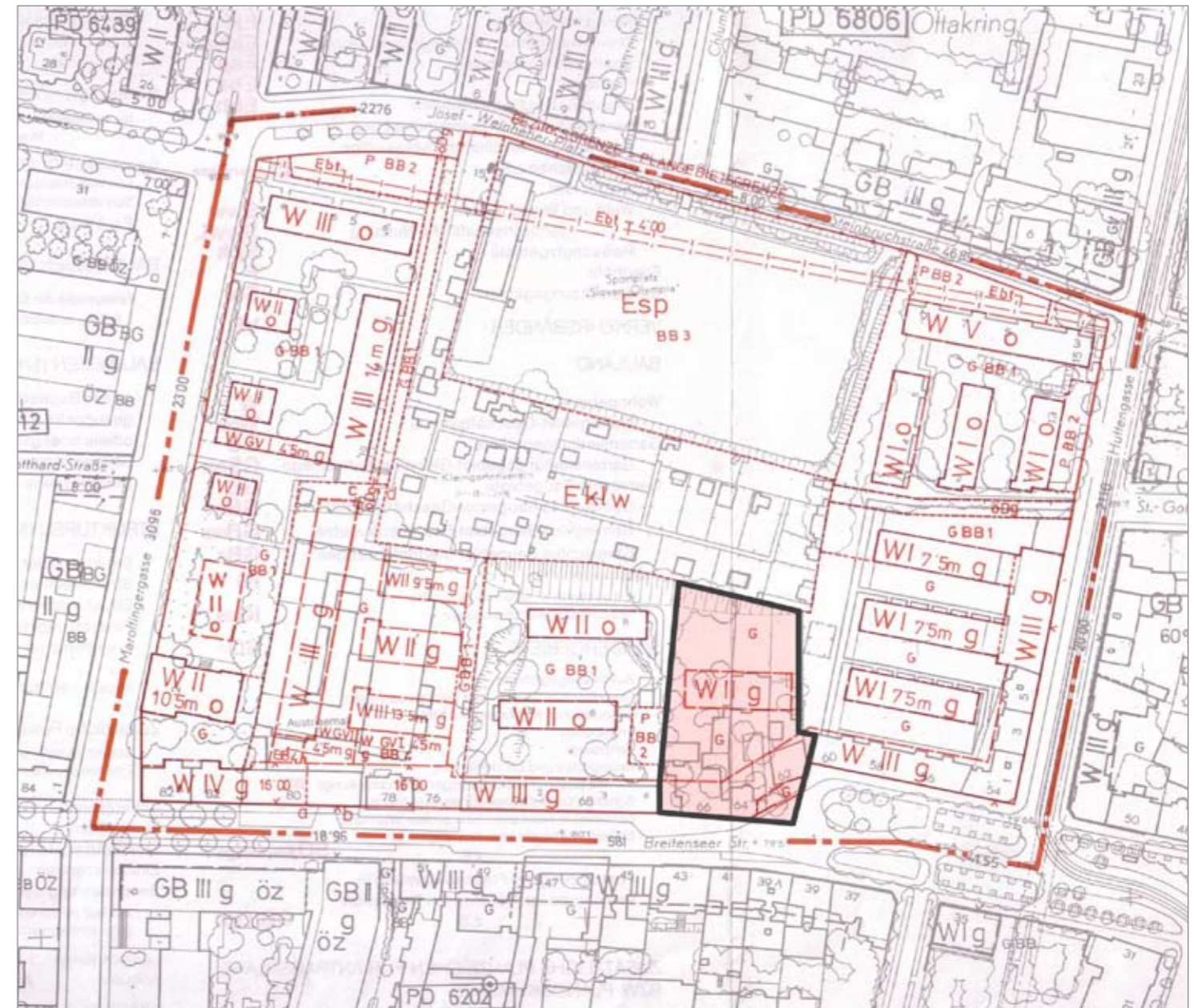


Abb. 5 Auszug aktuelles Plandokument 6975 Stand 05. November 1999

- Der höchste Punkt des Daches der zur Errichtung gelangenden Gebäude darf nicht höher als 4,5 m über der tatsächlich errichteten Gebäudehöhe liegen.
- An den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandte Fronten dürfen Baumassen nicht gestaffelt werden.
- Besondere Bestimmungen sind für die Liegenschaft keine vorgesehen (Vgl. Abb. 5).

3.2 Ausnützbarkeit gemäß Bebauungsbestimmung

Die ausgewählte Liegenschaft weist einen annähernd rechteckigen Zuschnitt mit einer max. Breite von 51,5 m an der Straßenseite und einer maximalen Länge von 91,0 m auf. Gemäß den Vorgaben der Bauungsbestimmungen können auf dem ca. 4.200 m² großen Grundstück zwei Baukörper situiert werden. Straßenseitig lässt sich ein Baukörper mit ca. 60,0 m Breite, 12,5 – 13,5 m Tiefe und 16,0 m Höhe realisieren. Die Ausbildung des Hoftraktes wird auf die max. Abmessungen von 39,0 m Breite, 14,0 m Tiefe und 12,0 m Höhe beschränkt (Vgl. Abb. 6).

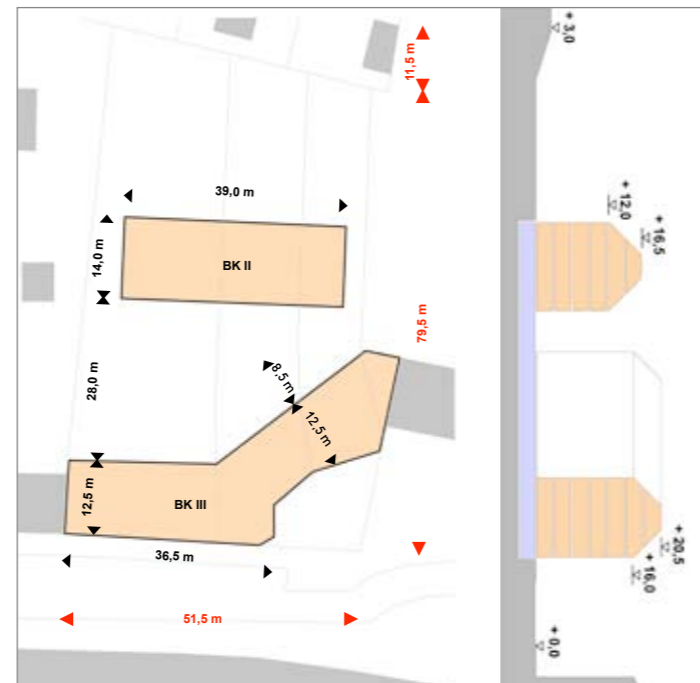


Abb. 6 Ausnützbarkeit des Bauplatzes gemäß Bauungsbestimmung

Entsprechend der über die Bauungsbestimmungen vorgegebenen max. Ausnützbarkeit des Bauplatzes können die Brutto-Grundfläche (BGF), der Brutto-Rauminhalt (BRI) und zusammen mit der Liegenschaftsgröße die Geschossflächenzahl (GFZ) ermittelt werden (Vgl. Tab. 1).

	BGF	BRI	Grund	GFZ
SUMME	8.520 m ² 100%	23.610 m ³ 100%	4.185 m ² 100%	2,04 100%
Straßentrakt	5.510 m ² 100%	15.630 m ³ 100%	--	--
Hoftrakt	3.010 m ² 100%	7.980 m ³ 100%	--	--

Tab. 1 Kennwerte der Ausnützbarkeit

3.3 Städtebauliche Analyse

3.3.1 Ausgangslage (Abb. 7)

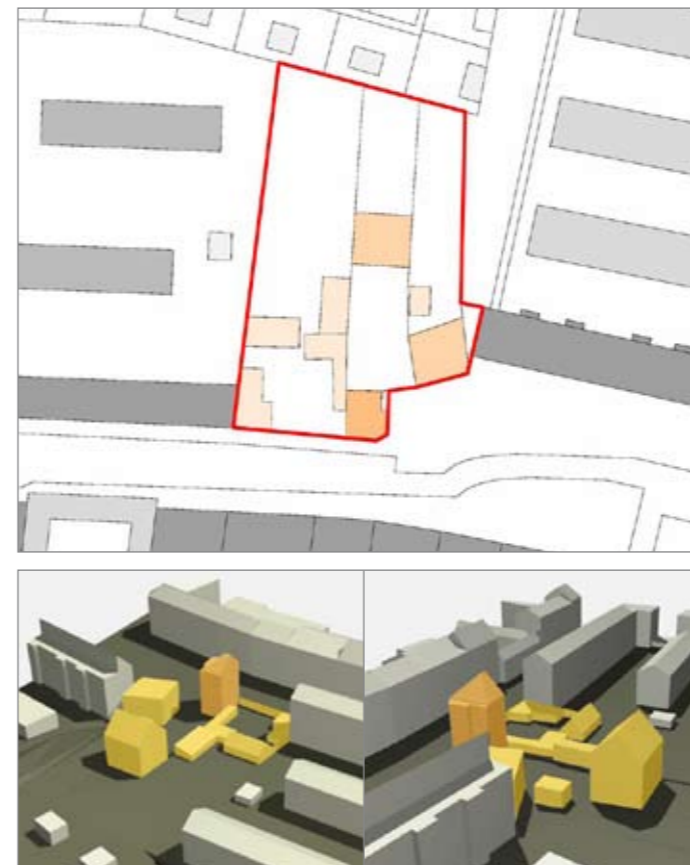


Abb. 7 Städtebauliche Bestandssituation

Bebauung:

Der Straßenraum der Breitenseer Straße wird, bis auf wenige Ausnahmen, durch eine geschlossene, 5-geschossige Bebauung begrenzt. Im nördlichen Hinterbereich dieser Gebäude folgen parallel ausgerichtete 2- bis 4-geschossige Zeilen bevor eine etwa

drei Meter hohe Böschung den Übergang zu einer Kleingartensiedlung definiert. Die Bestandsbebauung der ausgewählten Liegenschaft weicht mit ihren unterschiedlich hohen, freistehenden Gebäuden von dieser umgebenden städtebaulichen Struktur ab. Straßenseitig wird die durchgehende, seitliche Begrenzung des Straßenraumes durchbrochen und die klare Trennung zwischen öffentlichen und privaten bzw. gemeinschaftlichen Bereichen aufgehoben. Auch die hofseitige Zeilenbebauung der Nachbargrundstücke ist nicht erkennbar (Vgl. Abb. 8).



Abb. 8.1 Bestand: Bebauung

Öffentlicher Raum:

Die Breitenseer Straße ist als linearer Straßenraum mit seitlicher Erweiterung im Bereich der Liegenschaft definiert. Diese Erweiterung kann geschichtlich bedingt als ursprüngliches Zentrum Breitensees gesehen werden. Trotz des geschichtlich hohen Stellenwertes für Breitensee verhindern die undeutliche Raumbegrenzung dieses öffentlichen Bereiches, die trennende Wirkung der Straßenführung sowie die geringe Intensität und Anonymität der Nutzungen die Entwicklung eines öffentlichen Begegnungsraumes an diesem Ort.

Nutzungen:

Der Öffentlichkeitsgrad eines öffentlichen Raumes hängt neben den Proportionen und Stadtraumtyp vor allem von der Anzahl der Benutzer sowie der Intensität und Anonymität der Nutzungen ab. Derzeit weist der öffentliche „Platzbereich“ in den Erdgeschosszonen hauptsächlich gemeinschaftliche bzw. private Wohnnutzungen auf. Die Intensität an öffentlichen Nutzungen und der Anteil an anonymem Publikum sind gering.



Abb. 8.2 Bestand: Öffentlicher Raum / Erdgeschossnutzungen

3.3.2 Zielvorstellung

Bebauung:

Der Straßenraum soll entsprechend der umgebenden, 5-geschossigen Bestandsbebauung geschlossen und die Trennung zwischen öffentlichen und privaten Bereichen baulich klar definiert werden. Speziell im Bereich des künftigen Platzes hilft eine klare Begrenzung und Raumführung die Aufmerksamkeit auf den öffentlichen Begegnungsraum zu konzentrieren. Der Anspruch an die hofseitige Bebauung liegt in einem erkennbaren, räumlichen Ordnungsprinzip, welches auf die bestehende Zeilenbebauung Rücksicht nimmt und diese mit einbezieht (Vgl. Abb. 9).

Öffentlicher Raum:

Der derzeit ausgeweitete Straßenraum soll entsprechend seiner geschichtlichen Bedeutung zu einem öffentlichen Platz ausgebildet werden. Neben der klaren Raumfassung schafft ein verkehrsberuhigter Fußgängerbereich mit entsprechender Platzgestaltung und öffentlichen Nutzungen Voraussetzungen für einen Begegnungsort.

Nutzungen:

In den Erdgeschosszonen der platzbegrenzenden Bebauung helfen öffentliche Nutzungen mit einem hohen Anteil an anonymem Publikum den öffentlichen Ort zu beleben. Dieser Umstand soll in der Entwurfskonzeption des neuen Wohnbaus berücksichtigt werden. Darüber hinaus kann auch eine Adaptierung der derzeit ungenützten Erdgeschosszone des Wohngebäudes am nördlichen Platzrand angedacht werden.

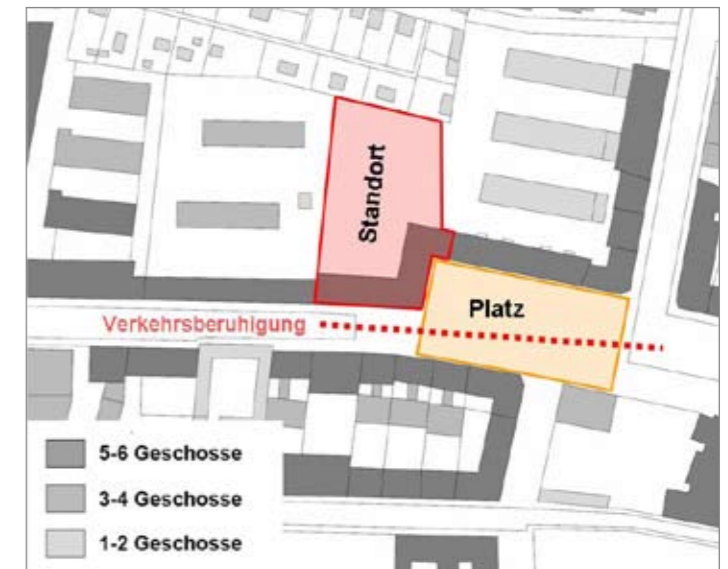


Abb. 9.1 Zielvorstellung: Bebauung



Abb. 9.2 Zielvorstellung: Öffentlicher Raum / Erdgeschossnutzungen

3.4 Bebauungsstudien

Da die Anordnung der bestehenden Bebauung die Vorgaben der Bebauungsbestimmungen im Bereich der entwurfsrelevanten Liegenschaft stark beeinflusst soll zugunsten des Erreichens der städtebaulichen Zielvorstellungen von diesen abgewichen werden. Mittels Bebauungsstudien werden daher städtebauliche Lösungen gesucht, die diesen Zielvorstellungen entsprechen und sich gleichzeitig mit ihren Kennwerten (BGF, BRI, GFZ) an den Vorgaben der Bebauungsbestimmungen orientieren (Vgl. Abb. 10).



Abb. 10 Städtebauliche Situation nach Vorgaben der Bebauungsbestimmungen

3.4.1 Straßenbebauung



Abb. 11 Varianten der straßenseitigen Bebauung

Entsprechend der städtebaulichen Zielvorstellung soll eine 5-geschossige, geschlossene Straßenbebauung an die bestehenden Feuermauern der Nachbargebäude anbinden und den öffentlichen Straßenraum baulich vom privaten bzw. gemeinschaftlich genutzten Hinterbereich der Liegenschaft trennen. Die klare Raumfassung des künftigen Platzes wird westlich mit einem orthogonalen Platzabschluss der neuen Straßenbebauung erreicht (Vgl. Abb. 11).

Je nach Anschluss zum östlichen Nachbargebäude und Dimension des öffentlichen Platzraumes können 3 Varianten der straßenseitigen Bebauung unterschieden werden (Vgl. Abb. 11):

- **Direkter orthogonaler Anschluss an das östliche Nachbargebäude ①:** Maximale Ausnützung der Liegenschaft, jedoch schwierige Ecksituation der benachbarten Gebäude.

- **Leicht nach Westen abgerückter orthogonaler Anschluss mit geringfügiger Verlängerung des Nachbargebäudes ②:** Gelöste Ecksituation der benachbarten Gebäude, geringfügige Ausweitung des öffentlichen Raumes und leichte Reduktion der Liegenschaftsfläche.
- **Anordnung des orthogonalen Anschlusses mittig bzw. im westlichen Teil der Liegenschaft ③:** Großzügige Erweiterung des öffentlichen Platzes bei starker Reduktion der Liegenschaftsfläche. Aufgrund der Verlängerung der 5-geschossigen Bebauung in den Bereich der Liegenschaft entsteht eine nachteilige Belichtungssituation für den Hinterbereich des Grundstückes.

3.4.2 Hofbebauung

Im Hinterbereich der Liegenschaft bietet sich in Anlehnung an die Hofbebauung der Nachbargrundstücke und aufgrund der Belichtungssituation durch die südseitige 5-geschossige Straßenbebauung in der Grundstruktur eine parallel dazu ausgerichtete Zeilenbebauung an.

Je nach Ausführung der straßenseitigen Bebauung (1,2,3) und Anzahl der Zeilen im Hinterbereich (a,b,c) ergeben sich unterschiedliche Varianten der Hofbebauung (Vgl. Abb. 12). Die Abstände und Bebauungshöhe der Zeilen sind vom natürlichen Licht einfall (45°) und der Zeilenanzahl abhängig.

- **Hofbebauung mit einer 4-geschossigen Zeile in Anlehnung an die Vorgaben der Bebauungsbestimmungen 1a) 2a) 3a):** Von der Straßenbebauung wird ein nördlicher Abstand von mind. 15,0m angenommen. Die Anordnung der Zeile orientiert sich in der Darstellung wahlweise an der ersten östlichen bzw. an der ersten westlichen Zeilenflucht der Nachbarbebauung.
- **Hofbebauung mit zwei 3- bis 4-geschossigen Zeilen in Anlehnung an die westliche Nachbarbebauung 1b) 2b) 3b):** Von der Straßenbebauung wird ein nördlicher Abstand von mind. 15,0 m angenommen. Die Anordnung der ersten Zeile orientiert sich an der ersten westlichen Zeilenflucht, die Anordnung der zweiten Zeile ergibt sich aus den für die Belichtung notwendigen Mindestabständen zur südlichen sowie nördlichen Bebauung.

- **Hofbebauung mit drei 2- bis 3-geschossigen Zeilen in Anlehnung an die östliche Nachbarbebauung 1c) 2c):** Von der Straßenbebauung wird ein nördlicher Abstand von mind. 15,0 m angenommen. Die Anordnung der Zeilen orientiert sich

aus den für die Belichtung notwendigen Mindestabständen. Für die Variante der Straßenbebauung mit mittiger Anordnung des orthogonalen Anschlusses ist eine Hofbebauung mit drei Zeilen aus Belichtungsgründen nicht möglich.

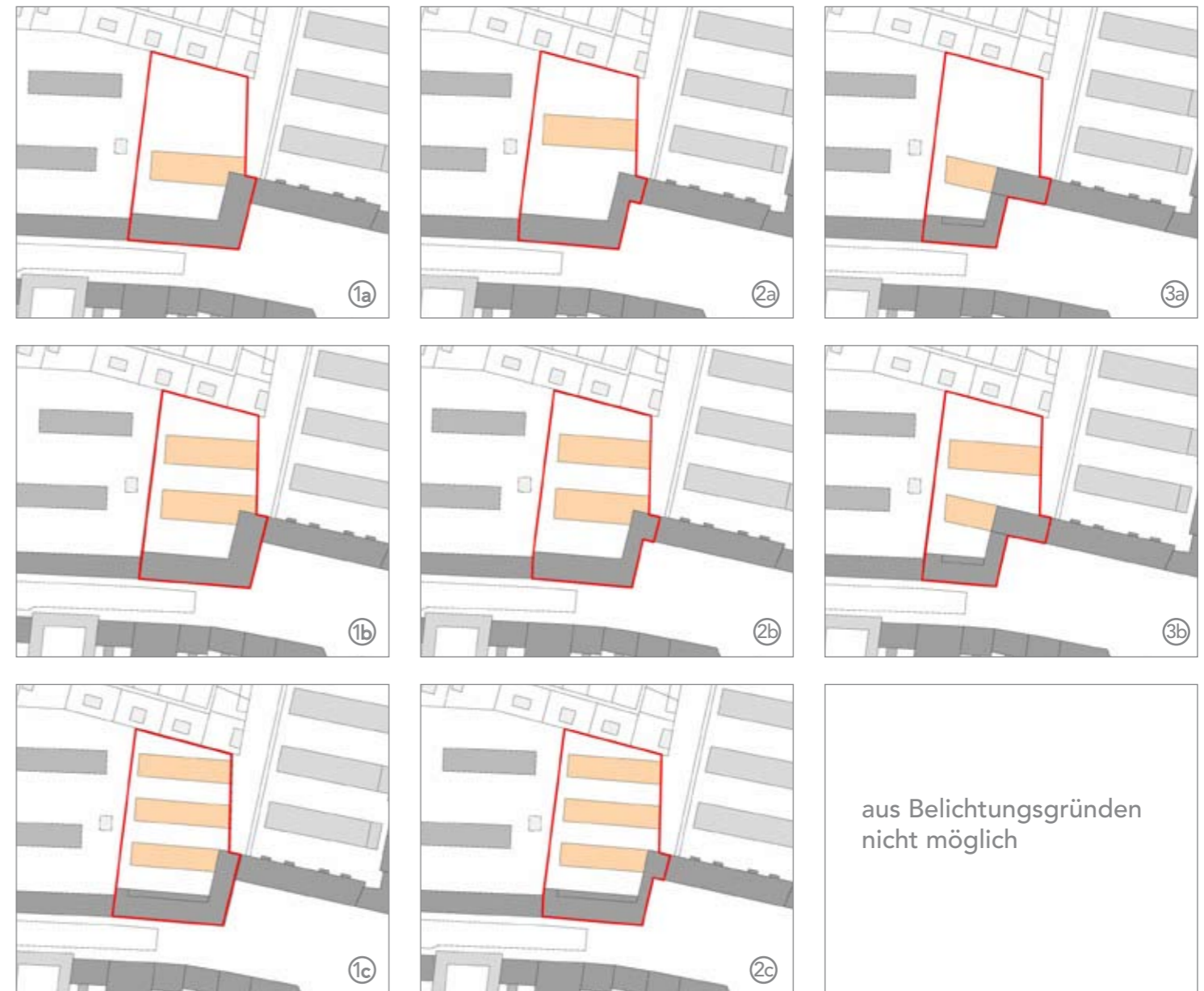


Abb. 12 Varianten der Hofbebauung

3.4.3 Hofbebauung mit Querriegeln

Das Schließen der offenen Zeilenbebauung durch Querriegel ermöglicht die Gliederung des fließenden Freiraumes in gemeinschaftliche Teilräume. Sowohl für die Liegenschaft als auch für die Nachbarbebauung lassen sich durch die Anordnung von östlichen bzw. westlichen Querriegeln intime Hofbereiche schaffen.

Je nach Ausführung der straßenseitigen Bebauung (1,2,3), Anzahl der Zeilen im Hinterbereich (a,b,c) und Ausrichtung des Querriegels ergeben sich unterschiedliche Varianten (Vgl. Abb. 13 und 14).

3- bis 4-geschossige Querriegel ermöglichen ein gemeinsames Erschließungssystem von Straßen- und Zeilenbebauung. Zu berücksichtigen sind allerdings die schwierigen Ecksituationen zu den Nachbargebäuden und eine reduzierte natürliche Belichtung. Aus diesem Grund scheint eine 3- bis 4-geschossige Bebauung im östlichen Bereich sinnvoller. Eine westliche Schließung des Hofbereiches wird hingegen 1- bis 2-geschossig angedacht (Vgl. Abb. 13 und 14)



Abb. 13 Varianten der Hofbebauung mit östlichem Querriegel



Abb. 14 Varianten der Hofbebauung mit westlichem Querriegel

3.4.4 Vergleich ausgewählter Bebauungsmöglichkeiten

Der Vergleich ausgewählter Bebauungsmöglichkeiten hilft aus der Variantenvielzahl jene städtebauliche Lösung zu filtern, die sowohl den Zielvorstellungen entspricht als auch mit ihren Kennwerten (BGF, BRI, GFZ) den Vorgaben der Bebauungsbestimmungen nahe kommt.

Gegenüber gestellt werden 3 Bebauungsvarianten, die:

- in ihren Kennwerten annähernd gleiche Werte wie die Vorgabe der Bebauungsbestimmungen aufweisen.
- alle von einer Straßenbebauung mit leicht nach Westen abgerücktem orthogonalen Platzabschluss ausgehen, da diese Variante den besten Kompromiss zwischen Reduktion der Liegenschaftsfläche und Ausweitung des öffentlichen Raumes darstellt.
- sich in der Hofbebauung betreffend Zeilenanzahl, Gebäudehöhe und Anordnung der Querriegel wesentlich voneinander unterscheiden.

Bebauungsmöglichkeit 01:

- Leicht nach Westen abgerückter orthogonaler Anschluss mit geringfügiger Verlängerung des östlichen Nachbargebäudes.
- Hofbebauung mit einer 4-geschossigen Zeile in Anlehnung an die Vorgaben der Bebauungsbestimmungen. Die Anordnung der Zeile orientiert sich an der ersten östlichen Zeilenflucht der Nachbarbebauung.
- 4-geschossiger östlicher Querriegel schafft einen gemeinschaftlichen Hofbereich und dient als gemeinsames Erschließungssystem von Straßen- und Zeilenbebauung. Ein 2-geschossiger westlicher Querriegel schließt den Hof zum westlichen Nachbargrundstück ab (Vgl. Abb. 15).
- **Vorteile:**
Die geschlossene und 4-geschossige Gebäudekonfiguration im Hofbereich bildet mit der 5-geschossigen Straßenbebauung eine Einheit, wodurch der städtische Bebauungscharakter auch im nördlichen Hinterbereich erhalten bleibt. Ein großzügig dimensionierter, vollständig abgeschlossener Hof, kann aufgrund seiner Abmessung und natürlichen Belichtung gut für gemeinschaftliche Zwecke bzw. private Gärten genutzt werden.
- **Nachteile:**
Der Liegenschaftsbereich zwischen Hofbebauung und Kleingartensiedlung ist aufgrund der Orientierung (nördlich der 4-geschossigen Zeile) und der introvertierten Bauform gefährdet als „Abstandsfläche“ ungenutzt zu bleiben (Vgl. Tab. 2).

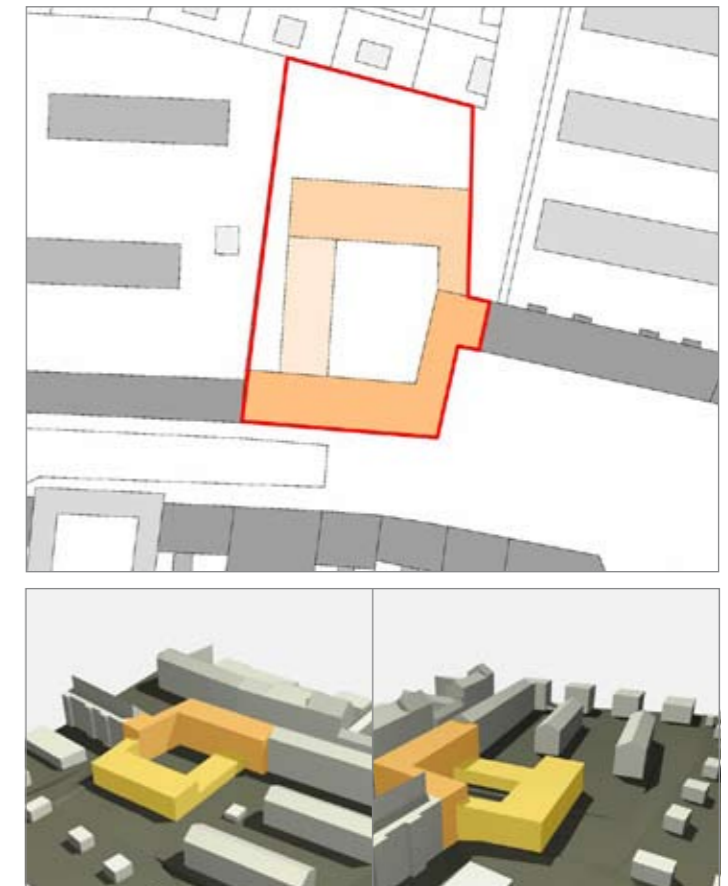


Abb. 15 Ausgewählte Bebauungsmöglichkeit 01

	BGF	BRI	Grund	GFZ
SUMME	8.260 m ² -3%	23.080 m ³ -2%	4.040 m ² -3%	2,04 +0%
Straßentrakt	5.000 m ² -10%	13.300 m ³ -15%	--	--
Hoftrakt	3.260 m ² +8%	9.780 m ³ +22%	--	--

Tab. 2 Ausnützbarkeit von Bebauungsmöglichkeit 01 im Vergleich zur Bebauungsbestimmung

Bebauungsmöglichkeit 02:

- Leicht nach Westen abgerückter orthogonaler Anschluss mit geringfügiger Verlängerung des östlichen Nachbargebäudes.
- Hofbebauung mit zwei 3-geschossigen Zeilen in Anlehnung an die westliche Nachbarbebauung. Die Anordnung der ersten Zeile orientiert sich an der ersten westlichen Zeilenflucht, die Anordnung der zweiten Zeile ergibt sich aus den für die Belichtung notwendigen Mindestabständen zur südlichen sowie nördlichen Bebauung.
- 3-geschossiger östlicher Querriegel schafft einen gemeinschaftlichen Hofbereich und dient als gemeinsames Erschließungssystem von Straßen- und Zeilenbebauung (Vgl. Abb. 16).
- **Vorteile:**
Der Liegenschaftsbereich wird aufgrund der Anordnung von 2 Zeilen vollständig ausgenutzt. Die 2 mittelgroßen Höfe, können aufgrund ihrer Abmessung sowohl für gemeinschaftliche Zwecke als auch für private Gärten genutzt werden. Die 3-geschossige Hofbebauung bildet einen harmonischen Übergang zur 2-geschossigen Bebauung der östlichen und nördlichen Nachbargrundstücke.
- **Nachteile:**
Die natürliche Belichtung des südlichen Hofes ist aufgrund der 5-geschossigen Straßenbebauung gantztägig nur eingeschränkt gegeben. Die einheitliche, städtebauliche Gebäudewirkung ist wegen der unterschiedlichen Gebäudehöhe von Straßen- und Hofbebauung etwas reduziert wahrnehmbar. (Tab. 3)

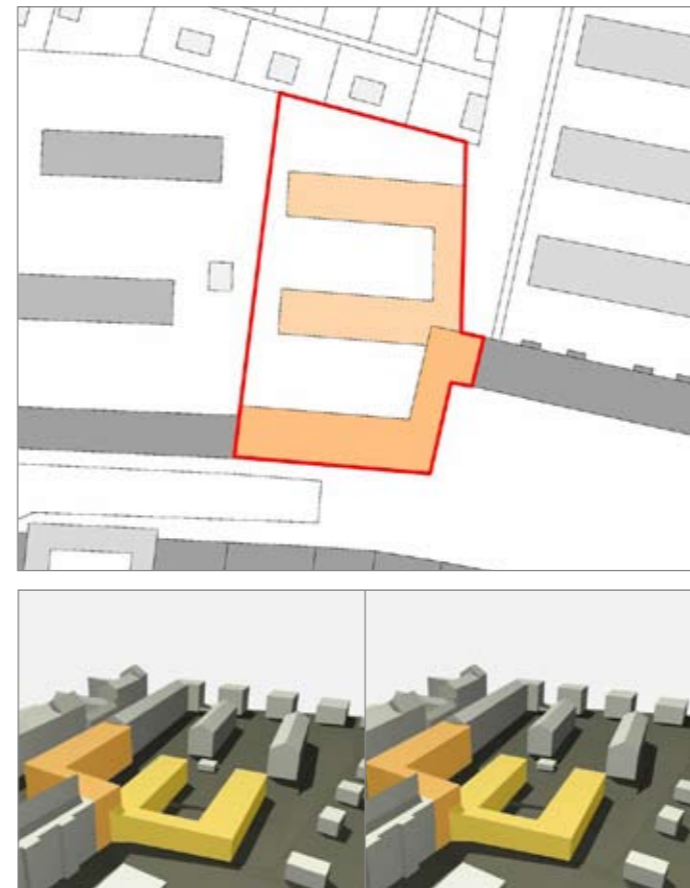


Abb. 16 Ausgewählte Bebauungsmöglichkeit 02

	BGF	BRI	Grund	GFZ
SUMME	8.555 m ² +0%	23.965 m ³ +0%	4.040 m ² -3%	2,11 +4%
Straßentrakt	5.000 m ² -10%	13.300 m ³ -15%	--	--
Hoftrakt	3.555 m ² +18%	10.665 m ³ +33%	--	--

Tab. 3 Ausnützbarkeit von Bebauungsmöglichkeit 02 im Vergleich zur Bebauungsbestimmung

Bebauungsmöglichkeit 03:

- Leicht nach Westen abgerückter orthogonaler Anschluss mit geringfügiger Verlängerung des östlichen Nachbargebäudes.
- Hofbebauung mit drei 3-geschossigen Zeilen in Anlehnung an die östliche Nachbarbebauung. Die Anordnung der Zeilen orientiert sich aus den für die Belichtung notwendigen Mindestabständen.
- Diese Bebauungsmöglichkeit sieht keinen Querriegel vor (Vgl. Abb. 17).
- **Vorteile:**
Der Liegenschaftsbereich wird aufgrund der Anordnung von 3 Zeilen vollständig ausgenutzt. Die 3-geschossige Hofbebauung bildet einen harmonischen Übergang zur 2-geschossigen Bebauung der östlichen und nördlichen Nachbargrundstücke. Die Anordnung ermöglicht eine große Anzahl an Privatgärten für Erdgeschosswohnungen.
- **Nachteile:**
Aufgrund der geringen Zeilenabstände ist die natürliche Belichtung der Höfe gantztägig nur bedingt gegeben. Zudem muss aus Belichtungsgründen der nördliche Bereich des Straßentrakts gestaffelt ausgeführt werden. Gemeinschaftliche Nutzungsmöglichkeiten sind durch die geringen Hofabmessungen nur schwer möglich. Die in Gebäudeform und -höhe unterschiedliche Ausbildung von Straßen- und Hofbebauung lässt keine einheitliche Gebäudewirkung zu (Vgl. Tab. 4).

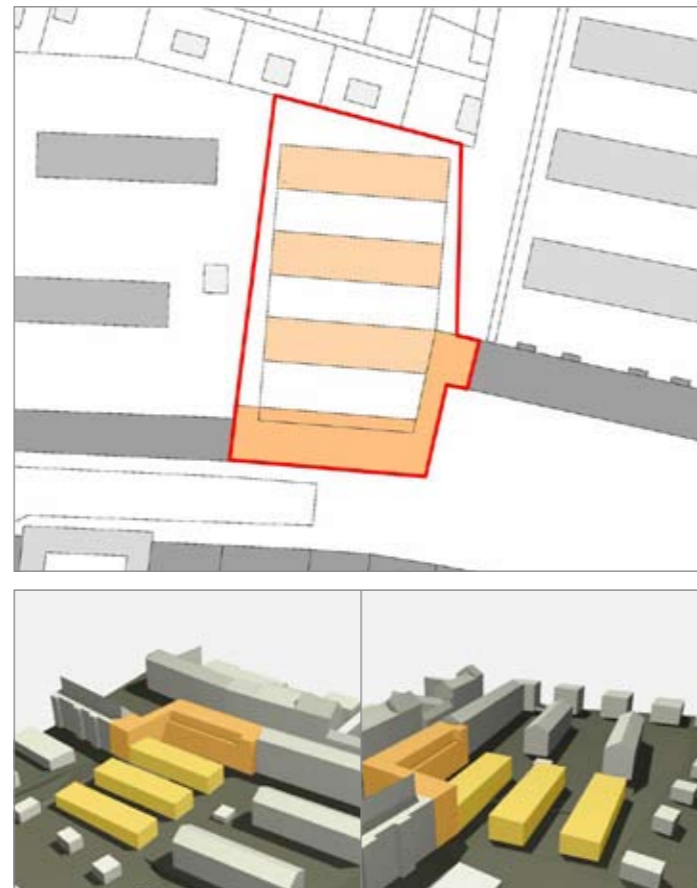


Abb. 17 Ausgewählte Bebauungsmöglichkeit 03

	BGF	BRI	Grund	GFZ
SUMME	8.570 m ² +0%	24.010 m ³ +2%	4.040 m ² -3%	2,12 +4%
Straßentrakt	4.800 m ² -13%	12.700 m ³ -18%	--	--
Hoftrakt	3.770 m ² +25%	11.310 m ³ +41%	--	--

Tab. 4 Ausnützbarkeit von Bebauungsmöglichkeit 03 im Vergleich zur Bebauungsbestimmung

3.4.5 Ausgewählte Bebauungsvorgabe für die Entwurfsplanung

Da Bebauungsmöglichkeit 01 im Hofbereich sowohl auf das räumliche Ordnungsprinzip der bestehenden Zeilenbebauung als auch auf die Vorgaben der aktuellen Bebauungsbestimmungen Rücksicht nimmt, wurde diese Variante für die weitere Bearbeitung ausgewählt. Die geschlossene Gebäudekonfiguration im Hofbereich bildet durch die Anlehnung an die Höhenentwicklung der Straßenbebauung mit dieser eine architektonische Einheit und gewährleistet durch den großzügig dimensionierten Hof eine gute, natürliche Belichtungssituation (Vgl. Abb. 18).

Ähnlich den Bebauungsbestimmungen sollen zwei Baukörper auf dem Grundstück situiert werden. Zusätzlich fungiert ein östlicher Querriegel als gemeinsames Erschließungssystem von Straßen- und Zeilenbebauung.

Der westliche Hofabschluss bildet nicht wie ursprünglich vorgesehen ein 2-geschossiger Querriegel, sondern die Einhausung der 2-spurigen Garagenabfahrt. Die Abmessungen der Baukörper stellen sich wie folgt dar (Vgl. Tab. 5).



Abb. 18 Ausnützbarkeit des Bauplatzes gemäß ausgewählter Bebauungsvorgabe

	Breite	Tiefe	Traufe	First	BGF	BRI
SUMME	--	--	--	--	9.120 m ²	24.535 m ³
Straßentrakt	45,0 m	13,5 m	16,0 m	20,5 m	3.715 m ²	10.550 m ³
Hoftrakt	44,0 m	13,5 m	12,0 m	16,5 m	3.210 m ²	8.210 m ³
Querriegel	34,0 m	9,0 m	bis 16,0 m	bis 20,5 m	2.195 m ²	5.775 m ³

Tab. 5 Ausnützbarkeit der ausgewählten Bebauungsvorgabe



**MACHBAR-
KEITSSTUDIE**

1. STANDORTANALYSE

1.1 Allgemein

Eine Standortanalyse gibt Auskunft über alle derzeitigen sowie zukünftigen Gegebenheiten im räumlichen Umfeld einer Immobilie. Mit ihrer Hilfe soll eine Aussage über die Qualität der „Lage“ getroffen und deren Bedeutung für den jeweiligen Markt- bzw. Nutzungssektor beurteilt werden. Ob ein Standort Potenzial für eine erfolgreiche Projektentwicklung besitzt, hängt – abgesehen von der vorgegebenen Marktentwicklung – von der Ausprägung seiner Standortfaktoren ab.

1.1.1 Einteilung

Hinsichtlich der räumlichen Bezugsbasis der Standortanalyse wird zwischen dem Makrostandort – dem großräumlichen Verflechtungsgebiet (Stadt, Gemeinde) – und dem Mikrostandort – der unmittelbaren Umgebung des Immobilienstandortes (nahes Umfeld, Entwicklungsgebiet) – unterschieden.

Die Standortfaktoren lassen sich in „harte“ und „weiche“ Faktoren einteilen. Harte Faktoren (oder auch objektive Standortkriterien) beinhalten physische bzw. geografische Einflüsse wie z.B. gute Verkehrsanbindung, Grünlage und Nähe zu Infrastruktureinrichtungen. Sie erlauben eine Bewertung mit objektivierbaren und nachvollziehbaren Mitteln. Weiche Faktoren (oder auch subjektive Standortkriterien) wie z.B. Prestige einer Adresse, Ausstrahlung und Architektur eines Gebäudes und der Genius loci unterliegen sozioökonomischen bzw. psychologischen Kriterien. Sie sind von den subjektiven Einflüssen des Nutzers oder von Nutzergruppen abhängig und werden durch gesellschaftliche Verhaltensströme und geänderte Lebensgewohnheiten beeinflusst.

1.1.2 Beeinflussbarkeit

Während viele Entwicklungen auf der Makroebene einen relativ gleichmäßigen Verlauf nehmen (Verkehr, Wirtschaftsstruktur, Image) gibt es neben den stabilen Größen der Mikroebene (Grundstücksgröße und -zuschnitt) auch Größen welche sich innerhalb weniger Jahre in ihrer Ausprägung oder Bedeutung ändern können (Sozialstruktur, Prestige der Lage).¹⁰

Dies betrifft vor allem die weichen Faktoren, die sich im Zeitablauf stärker und schneller verändern als die harten und vom Projektentwickler kurzfristig nur schwer beeinflusst werden können. Innerhalb der Standortanalyse nimmt daher neben der Erfassung und Interpretation der Ist-Situation das Abschätzen der zukünftigen Entwicklung einen besonders wichtigen Stellenwert ein.

1.1.3 Idealtypischer Ablauf einer Standortanalyse

Der idealtypische Ablauf einer immobilienwirtschaftlichen Standort- und Marktanalyse kann gemäß Muncke in vier Phasen unterschieden werden (Vgl. Abb. 19)¹¹:

- In der **Vorlaufphase**, wird der Untersuchungsbedarf ermittelt, werden die Ziele der Analyse definiert, eventuelle konzeptionelle Prämissen festgelegt und ggf. der Auftrag an einen externen Gutachter erteilt.
- In der **Research-Phase** werden sämtliche projektrelevanten Informationen zur Standort- und Marktsituation recherchiert. Dies erfolgt über Datensammlung, Informationsbeschaffung, empirische Erhebungen, Standort- und Objektbegehungen sowie Fachgesprächen.

- In der **Analysephase** werden alle gewonnenen Daten und Informationen zum Untersuchungsgegenstand in Beziehung gesetzt, ausgewertet und mit Hilfe verschiedener Analysemethoden aufbereitet.

- Die **Bewertungsphase** gewichtet die Ergebnisse in ihrer Bedeutung, sodass Schlussfolgerungen gezogen und konkrete Empfehlungen zur weiteren Projekt- bzw. Objektentwicklung formuliert werden können.

1.1.4 Elemente der vorliegenden Standortanalyse

Entsprechend der zuvor beschriebenen 4 Ablaufphasen einer immobilienwirtschaftlichen Analyse gliedert sich die vorliegende Standortanalyse wie folgt:

- **Vorlaufphase:** Die Zielsetzung der vorliegenden Standortanalyse ist die Beurteilung der konkreten Liegenschaft auf die Eignung des Nutzungssegmentes Wohnen.
- **Research-Phase:** Als Grundlage für die Analyse dieses Untersuchungsgegenstandes wurden im Rahmen der Verfügbarkeit folgende Informationsquellen herangezogen:
 - **Amtlichen Statistiken:** Von der Statistik Austria konnten Daten zur Bevölkerungsstruktur erhoben werden.
 - **Nicht amtliche Statistiken:** Von der GfK Austria wurden Daten zum Kaufkraftindex zur Verfügung gestellt.
 - **Standortbezogener Informationen:** Stadtpläne, Bebauungspläne, ÖPNV-Netzpläne

¹⁰ Vgl. [Rot], 2002, S 43

¹¹ Vgl. [Sch], 2008, S. 141

- **Standortbegehung:** Standortfaktoren wie Topographie, Erschließung, Infrastruktur, Umfeldqualität und Verkehrsanbindung wurden Vor-Ort ermittelt.
- **Fachgespräche:** Von Mitarbeitern der Wiener Planungswerkstatt, der MA 21A (Stadtteilplanung und Flächennutzung) und des Bezirksmuseums Penzing wurden Erkundigungen eingeholt.

Auf empirische Erhebungen wie Zählungen und Befragungen wurde aufgrund des damit verbundenen Zeitaufwandes und dem eigentlichen Entwurfschwerpunktes dieser Diplomarbeit verzichtet.

• **Analysephase:**

Die gewonnenen Daten und Informationen werden zur vorhandenen Liegenschaft textlich, tabellarisch und graphisch in Beziehung gesetzt und mit Hilfe einer Stärken- und Schwächeanalyse, auch SWOT-Analyse (Strengths, Weakness, Opportunities und Threats) genannt, aufbereitet.

• **Bewertungsphase:**

Die SWOT-Analyse bildet wesentlichen Merkmale des Standortes ab, wodurch Schlussfolgerungen gezogen und erste Empfehlungen formuliert werden können. Auf eine weiterführende Bewertung mittels Nutzwertanalyse und Gewichtung der einzelnen Standortkriterien wird im Zuge der Diplomarbeit verzichtet.

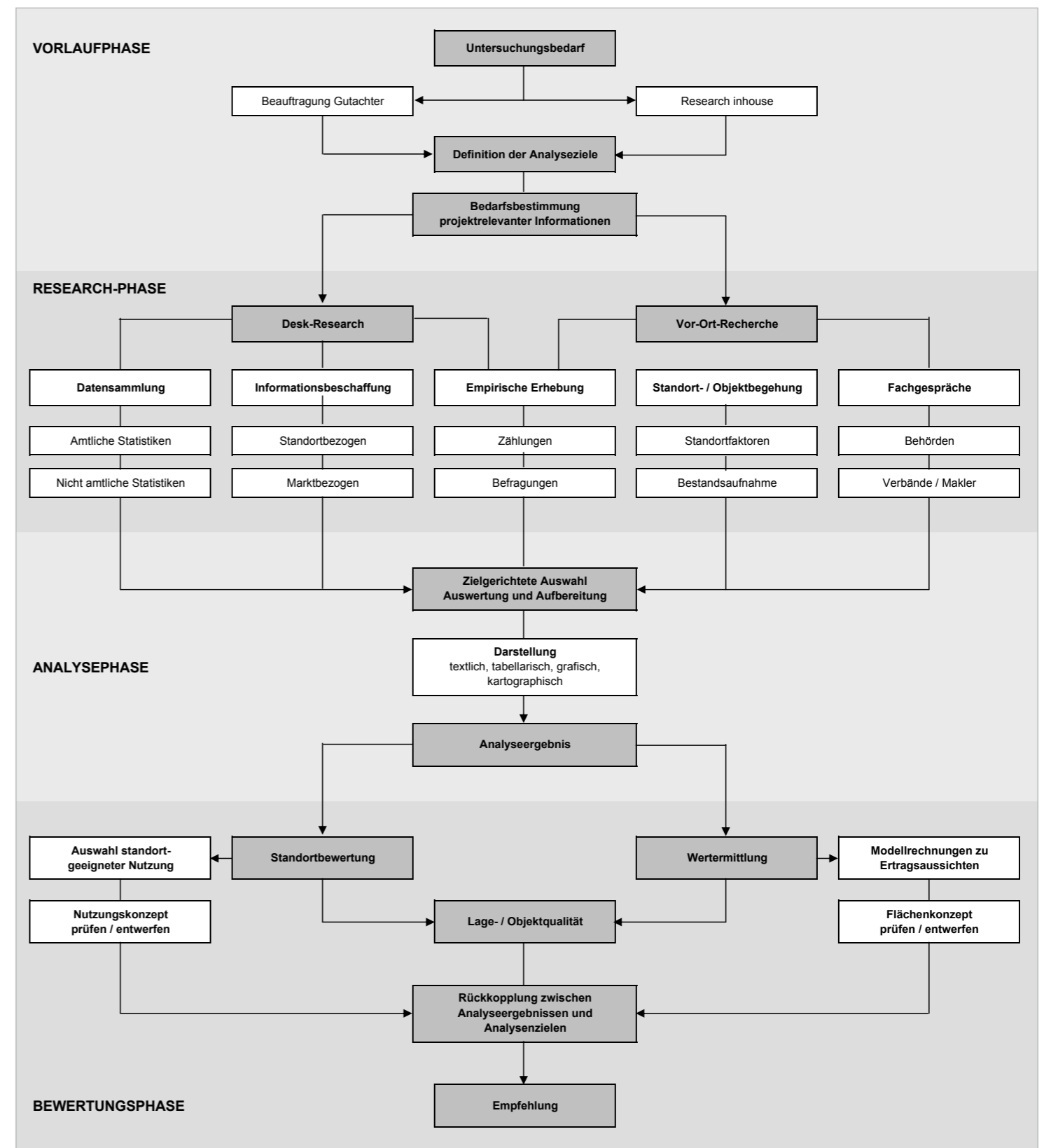


Abb. 19: Ablauf immobilienwirtschaftlicher Standort- und Marktanalysen

1.2 Makrostandort Breitensee

Der Standort des geplanten Wohnbauprojektes befindet sich in Breitensee, einem Bezirksteil des 14. Wiener Gemeindebezirks Penzing. Breitensee wird im Süden durch die Hütteldorfer Straße ①, im Westen durch die Hernstorferstraße ②, die Stauffergasse ③ und den Baumgartner Friedhof ④, im Norden durch den Flötzersteig ⑤ und die Steinbruchstraße ⑥ und im Nordosten durch die Schanzstraße ⑦ begrenzt (Vgl. Abb. 20).

Bundesland	Wien
Politischer Bezirk	14. Wr Gemeindebezirk, Penzing
Fläche	1,73 km
Einwohner	6.700

Tab. 6 Basisdaten Breitensee

Im Anschluss an Breitensee befinden sich nördlich der Bezirk Ottakring, östlich der Bezirk Rudolfsheim, südlich der Bezirksteil Penzing, westlich der Bezirksteil Baumgarten und nordwestlich der Bezirksteil Hütteldorf (Vgl. Abb. 20).



Abb. 20 Lage Breitensee in der Stadt

1.2.1 Geschichte

Namensgebung:

Breitensee wurde 1195 erstmalig als „Prantense“ erwähnt. Wie aus der alten Ortsbezeichnung zu entnehmen ist, wurde die Siedlung vermutlich nach einer Brandrodung, um einen kleinen Teich angelegt. Der alte Ortskern befand sich in der Breitenseer Straße zwischen Kendlerstraße und Leyserstraße. Im Laufe der Zeit verkam der Teich zum Tümpel und wurde 1873 schließlich trockengelegt.¹²

Wirtschaft:

Etwa im Jahre 1100 begann in den Orten des Wienerwalds die große Zeit des Weinbaus. Auch Breitensee entwickelte sich zu einem bedeutenden Weinbauort und exportierte seinen Wein bis nach Norddeutschland und Dänemark. Mit dem Exportrückgang infolge des Dreißigjährigen Krieges, 1618 – 1648 wurde der Erwerbszweig Weinbau zunehmend von der Milchwirtschaft abgelöst. Die besten Weingärten blieben bestehen und bildeten die Grundlage für das Entstehen von Wirtshäusern und Heurigen, die Breitensee in der Barockzeit, vor allem aber nach der Errichtung öffentlicher Verkehrsmittel – im 19. Jahrhundert, zu einem beliebten Ausflugsziel machten.¹³

Entwicklung:

Breitensee war aufgrund schlechter Ernten bis Mitte des 19. Jahrhunderts ein armes Dorf. Diese Armut spiegelt sich auch in seiner Entwicklung wider. 1795 gab es 24 Häuser mit 120 Bewohnern, 1840 waren es erst 27 Häuser mit 170 Bewohnern (Vgl. Abb. 21). Erst mit dem Bau der Westbahn setzte die große Veränderung ein. 1856 standen schon 43 Häuser mit 750 Bewohnern und 1890 bereits 243 Häuser mit 3245 Bewohnern – aus dem Dorf war ein Großstadtbereich geworden, aus dem Bauernort ein Fabriksgebiet (Vgl. Abb. 21).¹⁴



Abb. 21.1 Breitensee um 1820



Abb. 21.2 Breitensee um 1900

Eingemeindung:

Breitensee wurde 1892 als Teil des neuen 13. Bezirkes Hietzing nach Wien eingemeindet. Penzing, Breitensee, Baumgarten, Hütteldorf sowie Hietzing, Ober- und Unter St. Veit, Hacking, Lainz, Speising und Schönbrunn bildeten nun den 13. Wiener Gemeindebezirk. Nach dem Anschluss Österreichs an das Dritte Reich im Jahr 1938 wurde der Ort als Teil des neugeschaffenen Groß-Wiens in den neuen 14. Bezirk Penzing eingegliedert.

¹² [Woh], 1985, S.20

¹³ [Woh], 1985, S. 31

¹⁴ [May], 1933, S. 16

1.2.2 Wichtige Gebäude (-komplexe)

Pfarrbreitensee:

Im Ortskern befindet sich die neugotische Kirche „St. Laurentius“ ①, errichtet von 1895 bis 1898 durch den Breitenseer Baumeister Ludwig Zatzka. Neben der Kirche sind die einzige Pfarrschule Österreichs – das Josefinum (1903), eine Volksschule ② mit 19 Klassen - sowie der Pfarrkindergarten mit 5 Gruppen situiert (Vgl. Abb. 22).

Militärgebäude:

In Breitensee wurden von 1898 bis 1904 mehrere Militärgebäude errichtet. Das Kommandogebäude Theodor Körner ④, die ehemals größte Kadettenschule der Monarchie, und die Breitenseer Kaserne, welche durch die Breitenseer Straße in zwei Teile - Vega-Payer-Weyprecht-Kaserne ⑤ und Biedermann-Huth-Raschke-Kaserne ⑥ - aufgeteilt ist (Vgl. Abb. 22).

Hanusch-Krankenhaus ⑧:

1914/15 wurde das Landwehrtruppenspital (Rainer-Spital, heute Hanusch-Krankenhaus) errichtet (Vgl. Abb. 22).

Industriebau Zeiss-Werk ⑦:

In der Braillegasse befindet sich der für die Firma Carl Zeiss 1916 errichtete Industriebau (Zeiss-Werk Wien), dessen Kuppel weit sichtbar ist (Architekt Robert Oerley). Nach einer Nutzung durch die Firma Philips ging das Gebäude an das Bundesheer (Vgl. Abb. 22).

Kino:

Die „Breitenseer Lichtspiele“ ③ auf der Breitenseer Straße sind Wiens ältestes noch bespieltes Kino. Es wurde im Jahr 1905 gegründet (Vgl. Abb. 22).



Abb. 22 Wichtige Gebäude (-komplexe) in Breitensee

1.2.3 Harte Standortfaktoren

Wie bereits in Kapitel C 1.3 beschrieben ergibt sich die Eignung des ausgewählten Grundstücks vor allem aus der Erfüllung wichtiger harter Standortfaktoren.

• Überregionale Individualverkehrsanbindung

Aufgrund der zentralen städtischen Lage Breitensees ist der Bezirksteil gut an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Die Westautobahn A1 befindet sich in ca. 3 km Entfernung (Zufahrt Hütteldorfer Straße ② bzw. Flötzersteig ① – Linzer Straße) und auch die Südautobahn A2 ist innerhalb von ca. 4 km erreichbar (Zufahrt Johnstraße ④ – Grünbergstraße ⑥ – Altmannsdorferstraße ⑦ (Vgl. Abb. 23).

• Innerörtliche Individualverkehrsanbindung

Breitensee stehen mit dem Flötzersteig ①, der Hütteldorfer Straße ②, der Maroltingergasse ③ und der Johnstraße ④ hochwertige innerörtliche Individualverkehrsanbindungen zur

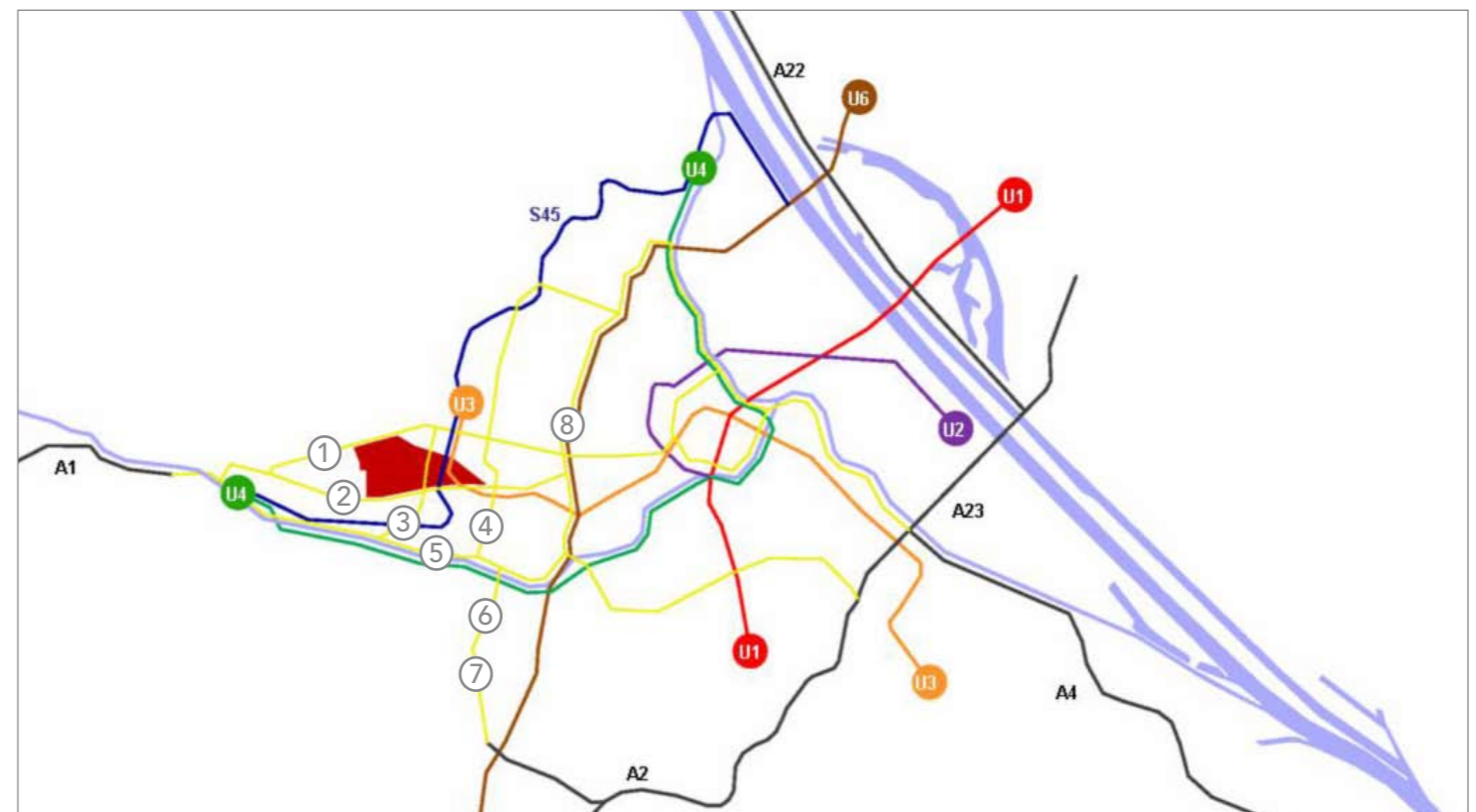


Abb.23 Verkehrsanbindung Breitensee

Verfügung. Auch Gürtel ⑧ und Linke Wienzeile ⑤ sind unter 1,5 km Entfernung erreichbar. Die Parkplatzsituation ist trotz der relativ zentralen Lage des Bezirksteils relativ entspannt (Vgl. Abb. 23).

• **Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz**

- **U3:** Mit der Verlängerung der U-Bahnlinie U3 nach Wien Ottakring im Jahr 1998 wurde Breitensee mit der Station „Hütteldorfer Straße“ und „Kendlerstraße“ an das Wiener U-Bahnnetz angebunden. Die Nähe der U3 (die Tunnelröhren laufen direkt unter der Kirche durch) macht ein Fahren in die Innenstadt in 15 Minuten und eine schnelle Verbindung zu U6, U2, U1, U4 und Schnellbahn möglich (Vgl. Abb. 23)
- **S 45:** 1987 wurde die Schnellbahnstation Breitensee der Vorortelinie (S 45) von Wien Hütteldorf bis Wien Heiligenstadt (später bis Station Handelskai) wiedereröffnet. Die S 45 verbindet Breitensee innerhalb von 5 Minuten mit der Westbahn (Hütteldorf) und innerhalb von 15 Minuten mit der Ostbahn (Heiligenstadt) (Vgl. Abb. 23).
- **10, 49:** Die Straßenbahnlinie 49 verbindet Breitensee mit Hütteldorf Bujattigasse und Dr. Karl Renner Ring, die Straßenbahnlinie 10 mit Hietzing und Dornbach.
- **51 A:** Die Buslinie 51 A verbindet Breitensee mit dem Erholungsgebiet Steinhof und Hietzing

• **Nahversorgungsinfrastruktur**

Breitensee verfügt vor allem entlang der Hütteldorfer Straße ① und der Breitenseer Straße ② über ein vielfältiges Nahversorgungsangebot. Obwohl alle großen Einkaufsketten vertreten sind,

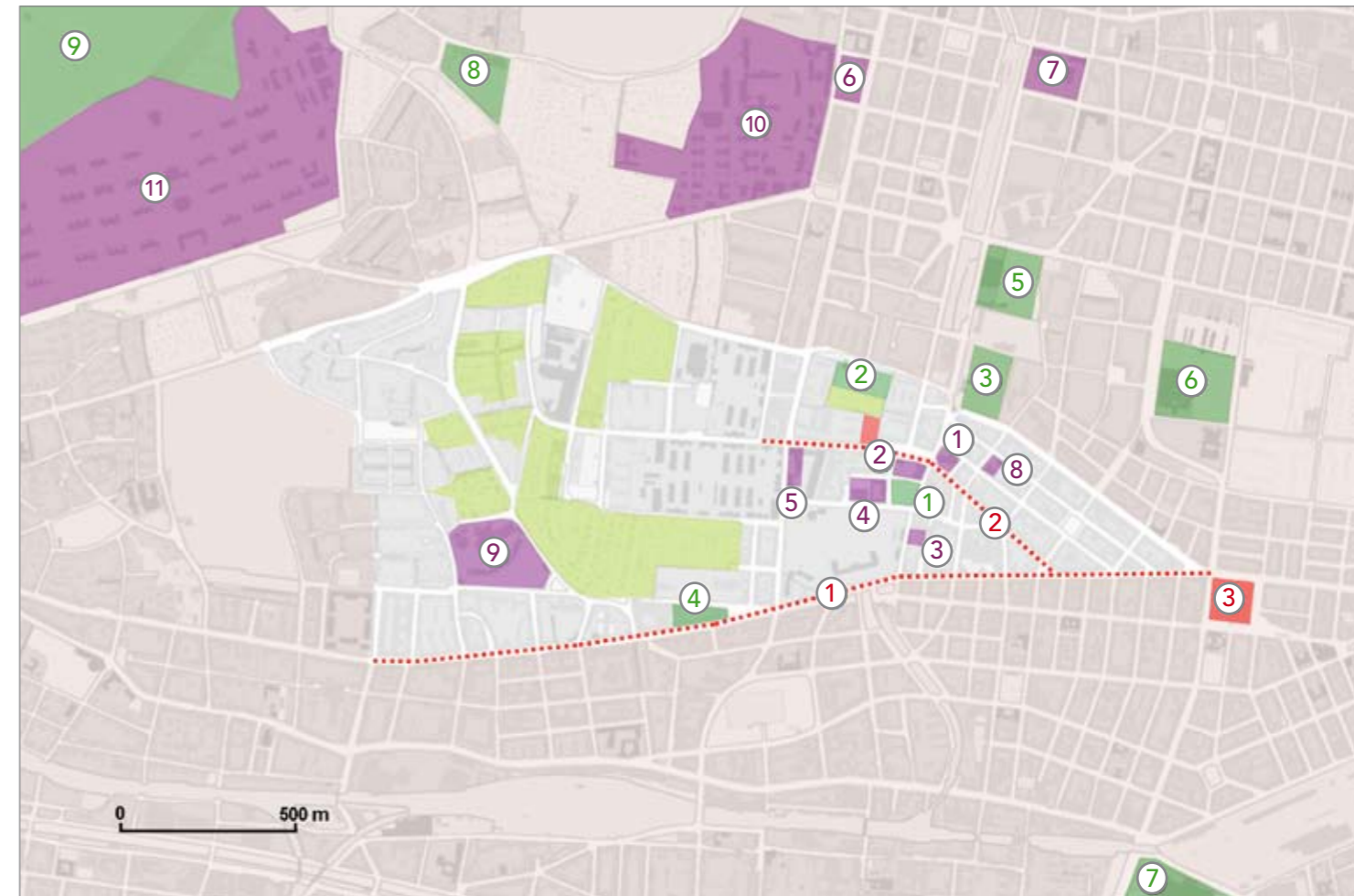


Abb. 24 Infrastruktur Breitensee

zeichnet sich die Nahversorgung des Bezirksteils auch durch seine große Vielzahl an kleinteiligen Geschäften und Lokalen aus. Darüber hinaus befinden sich auch der Meiselmarkt ③ im Einzugsgebiet von Breitensee (Vgl. Abb. 24).

• **Soziale Infrastruktureinrichtungen**

– **Pfarre Breitensee:** Die Pfarrgemeinde Breitensee ① zählt mit 8.944 Katholiken zu den größten Wiener Pfarren. Die besonders ausgeprägte Pfarrgemeinschaft ist mitverantwortlich für die hohe Identifikation der ansässigen Bevölkerung mit dem Bezirksteil Breitensee (Vgl. Abb. 24).

– **Schulen und Kindergärten:** Neben der Kirche sind die einzige Pfarrschule Österreichs – das Josefinum ②, eine Volksschule mit 19 Klassen – sowie der Pfarrkindergarten mit 5 Gruppen situiert. Darüber hinaus befinden sich in der Kendlerstraße ③ ein Städtischer Kindergarten, in der Spallartgasse eine Volks- und Hauptschule ④ und in der Leyserstraße die Graphische Bundes Lehr- u. Versuchsanstalt ⑤. Auch das BRG Maroltingergasse ⑥ und die HTBLA Ottakring ⑦ sind im Einzugsgebiet Breitensees situiert (Vgl. Abb. 24).

- **Gesundheit:** Im westlichen Teil Breitensees befindet sich das Hanusch-Krankenhaus ⑨, nördlich liegen zudem das Wilhelminenspital ⑩ und das Psychiatrische Krankenhaus Baumgartner Höhe ⑪ in unmittelbarer Nähe des Bezirksteils (Vgl. Abb. 24)
- **Sonstige soziale Einrichtungen:** Die Caritas ⑧ der Pfarre Breitensee in der Sampogasse bemüht sich besonders um Obdachlose (Vgl. Abb. 24).

• Grünlage und Freizeitangebot

Im Bezirksteil Breitensee befinden sich neben einer Vielzahl von privat genutzten Kleingartensiedlungen auch etliche öffentliche Park- und Sportanlagen. Der zentral gelegene Ordelpark ① inklusive Spielplatz, die Sportanlage Slovan ②, der Sportplatz Red Star ③, das Holmes Place ④ in der Hütteldorfer Straße und der Club Danube Ottakring ⑤ in der Kendlerstraße bieten zahlreiche Möglichkeiten der Freizeitgestaltung. Darüber hinaus sind sowohl das Universitätssportzentrum „Auf der Schmelz“ ⑥, das Erholungsgebiet Schönbrunn ⑦, das Ottakringer Bad ⑧ und das Erholungsgebiet Steinhof mit angrenzendem Wienerwald ⑨ im Einzugsbereich Breitensees (Vgl. Abb. 24).

1.2.4 Weiche Standortfaktoren

Da weiche Standortfaktoren von den subjektiven Einflüssen des Nutzers bzw. der Nutzergruppen und deren Lebensgewohnheiten abhängig sind, soll auch die Analyse der Bevölkerungsstruktur in die Betrachtung einfließen. Dafür werden teilweise Erkenntnisse aus dem Kapitel Marktanalyse D2 vorweggenommen.

• Gute Adresse und Prestige

Die auffälligsten Merkmale des Bezirks Penzing sind der mit 62,5% zweithöchste Grünflächenanteil Wiens, die viertgeringste Bebauungsdichte Wiens und der mit 74,6 % hohe Wohnflächenanteil an der bebauten Gesamtfläche. Die Altersverteilung der Bevölkerung Penzings ist wesentlich älter als die der Wiener Durchschnittsbevölkerung (Vgl. Abb. 44). Darüber hinaus besitzt Penzing den viertgeringsten Ausländeranteil Wiens (Vgl. Abb. 45), eine überdurchschnittlich hohe Ausbildung und eine verhältnismäßig hohen Kaufkraft (Vgl. Abb. 46).

Da sich der Bezirksteil Breitensee durch die zentrale Lage in seiner Beschaffenheit wesentlich von den Eigenschaften der Stadtrandbebauung im westlichen Teil Penzings unterscheidet und von der Statistik Austria nur Daten auf Bezirksebene verfügbar sind, konnten die Unterschiede der Bezirksteile nicht herausgearbeitet werden. Folglich stellen die Merkmale Penzings für den Bezirksteil Breitensee nur eine Tendenz dar: Während sich die westlichen Teile Penzings als Wohngebiet der gehobenen Klasse präsentieren, zeigt sich Breitensee zwar als ideales Wohngebiet, besitzt jedoch ein relativ neutrales Image.

• Architektur und Ausstrahlung des Umfelds

Wie bereits in Kapitel C 1.4 erwähnt, wird der Bezirksteil, abgesehen von der gründerzeitlichen Blockrandbebauung im östlichen und südlichen Teil Breitensees, von einer heterogenen Bebauungsstruktur geprägt. Die Durchmischung von geschlossener Bebauung, freistehenden Bauzeilen und Kleingartensiedlung lassen eine klare städtebauliche Struktur vermissen. Auch wenn architektonische Höhepunkte fehlen, sorgen die große Vielzahl an kleinteiligen Geschäften bzw.

Lokalen und die Durchgrünung bzw. Ruhe und Verkehrsarmut für ein angenehmes Wohnumfeld.

• Genius Loci

Die hohe Konzentration und gute Funktionsmischung von kleinteiliger Nahversorgung, sozialer Infrastruktur und Wohnen hat den dörflichen bzw. familiären Charakter des Ortskerns erhalten. Die Identifikation der ansässigen Bevölkerung mit ihrem Wohnort ist – nicht zuletzt durch die besonders ausgeprägte Pfarrgemeinschaft – auch unter jüngeren Generationen auffallend stark ausgeprägt. In einer monatlich herausgegebenen Grätzelzeitung „Der Breitenseer“ werden Informationen zu Straßennamen, Geschäften, Lokalen, Veranstaltungen und baulichen Veränderungen ausgetauscht.¹⁵

• Entwicklungspotential des Ortes

Da Breitensee eine geringe Bebauungsdichte aufweist und einige Breitenseer Militärgebäude, aber auch die Remise Breitensee anderen Nutzungen zugeführt werden sollen, findet in diesem Bezirksteil in den nächsten Jahren ein Verdichtungsprozess und zunehmende Urbanisierung statt. Alleine in den nächsten Jahren sollen in Breitensee bis zu 1.300 Neubauwohnungen realisiert werden (Vgl. Abb. 25).



Abb. 25 Entwicklungspotential Breitensee

¹⁵ [In2]

– **Entwicklungsgebiet Theodor-Körner-Kaserne**

①: Das Bundesheer plant den Teilverkauf des Areals der Theodor-Körner-Kaserne an die Stadt Wien. Die künftige Nutzung des Geländes, welches laut derzeit gültigen Flächenwidmungsplan zu 40 Prozent (Bauklasse IV) verbaut werden dürfte, soll voraussichtlich 600 Wohneinheiten und einen Schulcampus mit zugehöriger Rapid-Nachwuchsakademie beherbergen (Vgl. Abb. 25).¹⁶

– **Entwicklungsgebiet Karree Breitensee ② 2:**

Auf dem Areal der ehemaligen Remise Breitensee werden bis 2012 von zwei Bauträgern ein innerstädtisches Wohnquartier mit 15.200 m² frei finanzierten und geförderten Wohnungen, mit ca. 5.400 m² Flächen für Handel, Gewerbe bzw. Büro und mit einer Volksgarage errichtet. Zudem werden eine Bezirksstelle der Gebietskrankenkassa, eine Volkshoch- und Musikschule sowie ein Ärztezentrum realisiert. Die Pläne stammen von der Architekturgruppe Neumann und Partner / group of young architects (g.o.y.a) (Vgl. Abb. 25 und 26).¹⁷

– **Industriebau Zeiss-Werk ③:**

Das Bundesheer plant den Verkauf des Areals der ehemaligen Zeiss-Werke, welches derzeit als Lageraum genutzt wird. Nutzungen stehen noch keine fest (Vgl. Abb. 25).

– **Entwicklungsgebiet Steinbruchstraße ④:**¹⁸

In der Chlumberggasse / Steinbruchstraße 4A errichtete der gemeinnützige Bauträger Wien-Süd 24 freifinanzierte Eigentumswohnungen, 8 Atriumhäuser, sowie 91 geförderte Mietwohnungen. Die 2–5 Zimmerwohnungen verfügen über 53–149 m² Grundfläche. Fertigstellung: Frühling 2009

An der Ecke Huttengasse / Steinbruchgasse 4B errichtet der Bauträger Neue Heimat 66 geförderte Mietwohnungen mit Option auf Eigentum sowie 21 freifinanzierte Eigentumswohnungen. Der Baubeginn ist im Frühjahr 2009 vorgesehen (Vgl. Abb. 25 und 26)

In der Steinbruchstraße 8 4C werden 80 Wohnungen mit 2-4 Zimmer-Wohnungen in Verbindung mit

großzügigen Gemeinschaftsflächen realisiert. Baubeginn: Frühjahr 2009 (Vgl. Abb. 25 und 26)

In der Zwinzstraße (4d) wird eine Wohnhausanlage mit ca. 118 freifinanzierten Eigentumswohnungen geplant. In der Mitte der Hofanlage sollen 9 Maisonettewohnungen, die alle über Gärten oder Dachgärten verfügen, errichtet werden. Baubeginn Frühjahr 2009 (Vgl. Abb. 25 und 26)



Abb. 26 Entwicklungsgebiete in Breitensee

¹⁶ [In3]

¹⁷ [In4]

¹⁸ [In5]

1.2.5 SWOT-Analyse

Breitensee präsentiert sich vor allem durch die sehr gute Erfüllung harter Standortfaktoren als geeigneter Standort für ein Wohnbauprojekt. Die geringe Qualität von Architektur und die fehlende städtebaulicher Struktur stellen zwar derzeit Schwachpunkte dieses Bezirksteils dar, jedoch ist durch die geplanten Bauvorhaben in den nächsten Jahren mit einer Verdichtung bzw. zunehmenden Urbanisierung und einer Imageänderung in diesem Stadtteil zu rechnen (Vgl. Tab. 7).

Standortmerkmal	Standortbewertung					Erläuterung
	Sehr Gut	Gut	Mittel	Schlecht	S. Schlecht	
Überörtliche IV - Anbindung	●					Aufgrund der zentralen städtischen Lage Breitensees ist der Bezirksteil gut an das übergeordnete Straßennetz angebunden.
Innerörtliche IV - Anbindung	●					Mit Flötzersteig, Hütteldorfers Straße, Maroltingergasse u. Johnstraße stehen hochwertige innerörtliche IV-Anbindungen zur Verfügung.
Öffentliches Verkehrsnetz		●				U3 Stationen "Kendlerstraße" u. "Hütteldorfer Straße", S45-Station "Breitensee", die Straßenbahnen 10, 49 und Autobus 51A
Nahversorgungsinfrastruktur	●					Vielfältiges Nahversorgungsangebot entlang der Hütteldorfer Straße und der Breitenseer Straße.
Soziale Infrastruktureinrichtung	●					KIGA, Volks- und Hauptschule, sowie HTBLA für Graphik befinden sich in Breitensee, BRG Maroltingerg. und HTBLA Ottakring in der Nähe.
Grünlage und Freizeitangebot		●				In Breitensee befinden sich neben einer Vielzahl von privat genutzten Kleingartensiedlungen etliche öffentl. Park- u. Sportanlagen.
Gute Adresse u. Prestige			●			Neutrales Image: durchgrünter Wohnbezirk mit verhältnismäßig alter und gebildeter Bevölkerungsstruktur, geringer Ausländeranteil
Architektur u. Umfeldausstrahlung			●			Keine klare städtebauliche Struktur. Durch Vielzahl an kleinteiligen Geschäften bzw. Lokalen und Durchgrünung angenehmes Wohnumfeld.
Genius Loci	●					Dörflicher bzw. familiärer Charakter des Ortskerns. Die Identifikation der ansässigen Bevölkerung mit ihrem Wohnort ist stark ausgeprägt.
Entwicklungspotential des Ortes		●				Derzeit geringe Bebauungsdichte, allerdings werden in naher Zukunft einige Militärgebäude, als auch Remise anderen Nutzungen zugeführt.

Tab. 7 SWOT-Analyse Makrostandort Breitensee

1.3 Mikrostandort

Die im nordöstlichen Teil Breitensees situierte Liegenschaft befindet sich im südlichen Bereich einer Blockrandbebauung, welche südlich von der Breitenseer Straße ①, westlich von der Maroltingergasse ②, nördlich von der Steinbruchstraße ③ und westlich von der Huttengasse ④ begrenzt wird (Vgl. Abb. 27).

Adresse	Breitenseer Straße 62 - 66, 1140
Grundstücksgröße	4.185 m ²
Erzielbare BGF	8.500 m ²
Erzielbare BRI	24.000 m ³
Erzielbare GFZ	2,04

Tab. 8 Basisdaten Breitenseer Straße 62–66

Unmittelbar an das Grundstück grenzt im Osten der ehemalige Dorfplatz Breitensees und auch das heutige Zentrum, die Pfarrkirche, befindet sich nur 150 m entfernt (Vgl. Abb. 27).



Abb. 27 IV-Anbindung Breitenseer Straße 62 - 66

1.3.1 Grundstücksanalyse

Die Grundstücksanalyse unterscheidet zwischen den unmittelbaren Grundstücksfaktoren und den mittelbaren Einflussparametern. Zu den unmittelba-

ren Grundstücksfaktoren gehören z. B. die Bodenbeschaffenheit, die Topografie oder der Zuschnitt. Die Qualität und Nutzbarkeit eines Grundstückes wird darüber hinaus durch weitere Einflussparameter, wie Infrastruktur, Widmung und Eigenschaften der unmittelbaren Umgebung, beeinflusst.¹⁹

• Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz

Sowohl die U3-Stationen „Kendlerstraße“ ① und „Hütteldorfer Straße“ ②, die S45-Station „Breitensee“ ③, als auch die Stationen der Straßenbahnlinien 10 ④ und 49 ⑤ sowie Buslinie 51 A ⑥ sind von der Liegenschaft fußläufig erreichbar (Vgl. Abb. 28).

• Individualverkehr

Die Liegenschaft ist über die Breitenseer Straße ① gut an ein hochwertiges Individualverkehrsnetz angebunden. Über Flötzersteig ⑤, Hütteldorfer Straße ⑥, Maroltingergasse ② und Johnstraße ⑦ sind alle wichtigen übergeordneten IV-Anbindungen schnell erreichbar. Die Parkplatzsituation ist entspannt (Vgl. Abb. 27).

• Infrastruktur

In unmittelbarer Nähe des Grundstückes findet sich entlang der Breitenseer Straße ① und der Hütteldorfer Straße ② ein vielfältiges Nahversorgungsangebot. Auch soziale Infrastruktureinrichtungen wie Pfarre ③, Kindergarten ④, Volks- und Hauptschule ⑤ sowie die Höhere Graphische Bundes Lehr- und Versuchsanstalt ⑥ sind fußläufig erreichbar. Die Sport- und Parkflächen in unmittelbarer Umgebung bieten zahlreiche Möglichkeiten der Freizeitgestaltung (Vgl. Abb. 28).

• Topografie, Grundstückszuschnitt und Größe

Die Liegenschaft weist einen annähernd rechteckigen Zuschnitt mit einer max. Breite von 51,5 m an der Straßenseite und einer maximalen Länge von 91,0 m auf.

Das Grundstück steigt von Süden nach Norden gleichmäßig um insgesamt 1,0 m an bevor eine etwa 2,5 m hohe Böschung den Übergang zur nördlichen Kleingartensiedlung bildet (Vgl. Abb. 18).

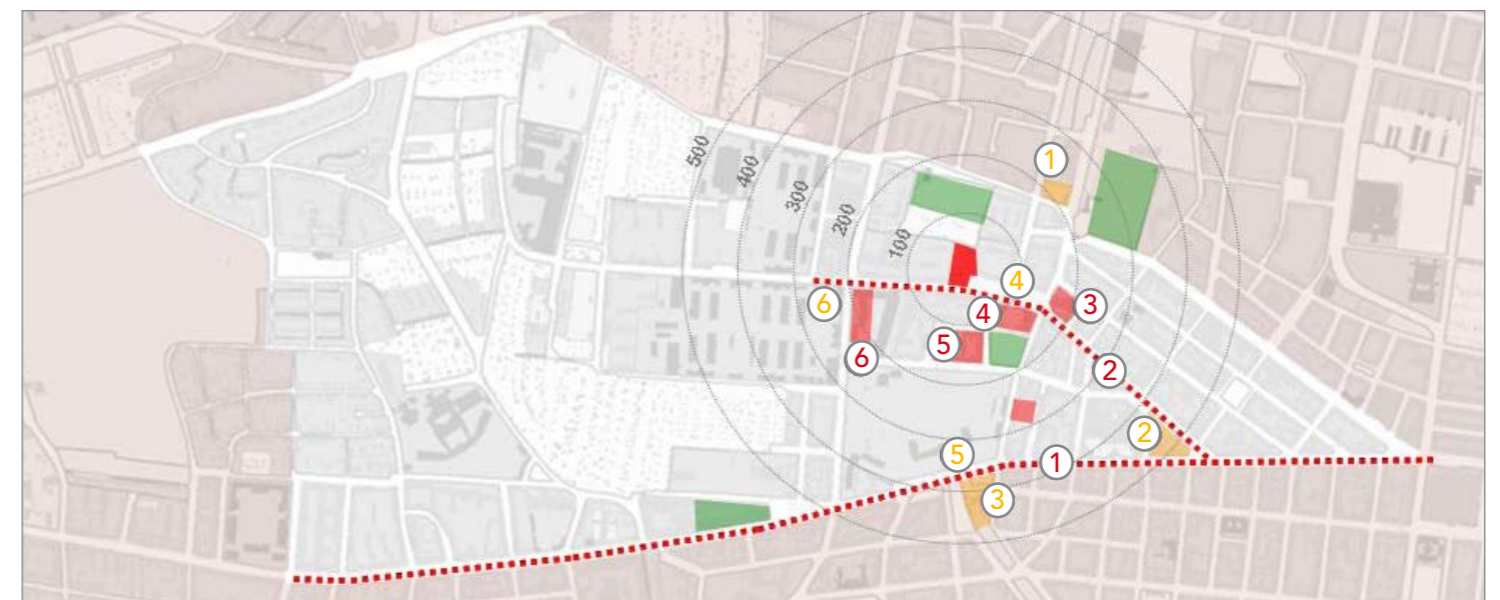


Abb. 28 Infrastruktur Breitenseer Straße 62 – 66

¹⁹ [Schn], 2002, S 47

- Baugrundverhältnisse und Altlasten**
Die Beschaffenheit des Baugrundes ist in einem hervorragenden Zustand. Es ist mit keinem baulichen Mehraufwand infolge Grundwasserspiegel oder Altlasten zu rechnen.
- Widmung**
Gemäß den Vorgaben der Bebauungsbestimmungen können auf dem ca. 4.200 m² großen Grundstück zwei Baukörper situiert werden. Straßenseitig lässt sich ein Baukörper mit ca. 60,0 m Breite, 12,5 m Tiefe und 16,0 m Höhe realisieren. Die Ausbildung des Hoftraktes wird auf die max. Abmessungen von 39,0 m Breite, 14,0 m Tiefe und 12,0 m Höhe beschränkt. Die Nord-Süd-Hauptausrichtung der Wohnungen muss in der Entwurfskonzeption berücksichtigt werden.
- Aufwand für Freimachung**
Aufgrund der fiktiven, städtebaulichen Annahmen wäre der Aufwand für die Freimachung des Grundstückes von bestehender Bebauung beträchtlich. Dieser Umstand wird zugunsten des architektonischen bzw. städtebaulichen Themenschwerpunktes dieser Diplomarbeit vernachlässigt.
- Emissionen**
Die Liegenschaft wird nördlich von einer Kleingartensiedlung und südlich von der Breitenseer Straße begrenzt. Durch ein geringes Verkehrsaufkommen und einer ausschließlichen Wohnnutzung der Nachbarschaft ist auf dem Grundstück mit keiner Lärmbelästigung zu rechnen.
- Grundstückerschließung**
Durch die Lage des Grundstücks an der Breitenseer Straße erfolgen sowohl Garagenzu- und -abfahrt als auch fußläufige Erschließung von der

- südlich gelegenen Straße. Zudem führt ein halböffentlicher Fußweg an der Grundstücksgrenze durch das östliche Nachbargrundstück und erschließt den Hinterbereich der Liegenschaft.
- Nachbarschaft, unmittelbare Umgebung**
Unmittelbar an das Grundstück grenzt im Osten der ehemalige Dorfplatz Breitensees. Die zentrale Lage der Liegenschaft im Bezirksteil Breitensee gewährleistet die fußläufige Verbindung zu nahezu allen Infrastruktureinrichtungen. Die Bebauung der Nachbarschaft besteht straßenseitig aus 5-geschossigen Wohnbauten. Im nördlichen Hinterbereich folgen parallel ausgerichtete 2- bis

4-geschossige Wohnzeilen bevor eine etwa 2,5 m hohe Böschung den Übergang zu einer Kleingartensiedlung definiert.

1.3.2 SWOT-Analyse

Das Grundstück präsentiert sich aufgrund seiner zentralen Lage im Bezirksteil Breitensee und der guten Erfüllung von unmittelbaren Grundstücksfaktoren und mittelbaren Einflussparametern als geeigneter Standort für ein Wohnbauprojekt. Durch die Realisierung der Entwicklungsgebiete Theodor-Körner-Kaserne, Karree Breitensee und Steinbruchstraße wird der Standort mittelfristig noch zusätzlich aufgewertet (Vgl. Tab. 9).

Grundstücksmerkmal	Grundstücksbewertung					Erläuterung
	Sehr Gut	Gut	Mittel	Schlecht	S. Schlecht	
Öffentliches Verkehrsnetz		●				U3 Stationen "Kendlerstraße" u. "Hütteldorfer Straße", S45 Station "Breitensee", die Straßenbahnen 10, 49 und Autobus 51A sind fußläufig erreichbar.
Innerörtliche IV - Anbindung	●					Über Flötzersteig, Hütteldorfers Straße, Maroltingergasse u. Johnstraße stehen gute innerörtliche Individualverkehrsverbindungen zur Verfügung.
Infrastruktur	●					Nahversorgungsangebote entlang Breitenseer- und Hütteldorfer Straße. KIGA, Volks- und Hauptschule sowie HBLVA für Graphik fußläufig erreichbar.
Topographie, Zuschnitt, Größe		●				Annähernd rechteckiger Zuschnitt mit 51,5 m x 91,0 m. Gleichmäßiger Anstieg von Süden nach Norden um insgesamt 1,0 m.
Baugrundverhältnisse, Altlasten	●					Hervorragender Zustand des Baugrundes. Es ist mit keinem baulichen Mehraufwand infolge Grundwasserspiegel oder Altlasten zu rechnen.
Widmung	●					Gemäß Bebauungsbestimmungen straßenseitig Baukörper mit: b= 60,0 m; t= 12,5 m; h= 16,0 m und hofseitig mit b= 39,0 m; t= 14,0 m; h= 12,0 m möglich.
Emission		●				Durch verhältnismäßig geringes Verkehrsaufkommen und ausschließlicher Wohnnutzung der Nachbarschaft ist mit keiner Lärmbelästigung zu rechnen.
Grundstückerschließung	●					Garagenzu- und -abfahrt als auch fußläufige Erschließung von der südlich gelegenen Straße. Halböffentlicher Fußweg erschließt den Hinterbereich.
Nachbarschaft, Umgebung		●				Zentrale Lage in Breitensee. Bebauung: Straßenseitig 5-geschossige Wohnbauten. Im nördl. Hinterbereich folgen parallel ausgerichtete 2- bis 4-geschossige Wohnzeilen u. eine Kleingartensiedlung.

Tab. 9 SWOT-Anlyse Mikrostandort Breitenseer Straße 62 – 66

1.3.3 Fotodokumentation

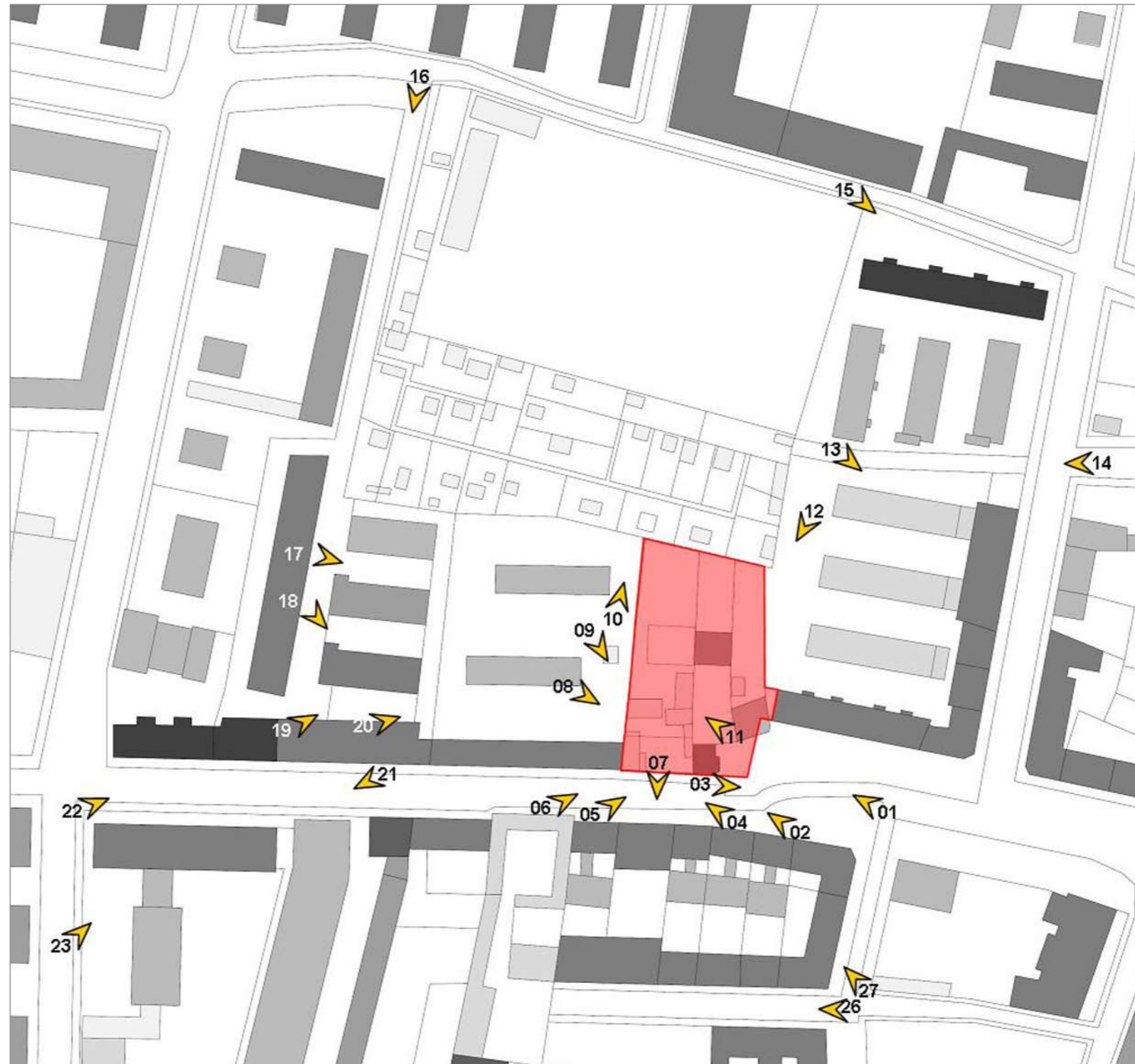


Abb. 29 Übersicht Fotodokumentation



Foto 01



Foto 02



Foto 04



Foto 03



Foto 05



Foto 06



Foto 07



Foto 08



Foto 10



Foto 09



Foto 11



Foto 12



Foto 15



Foto 13



Foto 16



Foto 14



Foto 17



Foto 18



Foto 19



Foto 20



Foto 21



Foto 22



Foto 23



Foto 25



Foto 24



Foto 26



Foto 27

2. MARKTANALYSE

2.1 Allgemein

Die Marktanalyse versucht eine Aussage über die kurz- und mittelfristige Angebots- und Nachfragesituation auf den betroffenen Immobilieneilmärkten zu treffen. Dazu wird zunächst das Umfeld des geplanten Objekts daraufhin untersucht, ob ein ausreichendes Potential für die künftige Entwicklung des Projekts vorliegt.²⁰ Da die Nachfrage nach Nutzungsflächen sowohl von immobilienwirtschaftlichen Faktoren (Qualität, Lage, Preis), als auch vom Zeitpunkt ihrer Umsetzung abhängig ist, sind in der Marktanalyse auch volkswirtschaftliche Rahmenbedingungen zu berücksichtigen.

2.1.1 Aufbau

Beim Aufbau der Marktanalyse werden einerseits die lokalen Rahmenbedingungen des Immobilienmarktes – mit der Angebots-, der Nachfrage- und Preisanalyse – und andererseits ergänzend die Rahmenbedingungen des Nutzermarktes untersucht (Vgl. Abb. 30).

- Die **Angebotsanalyse** untersucht sowohl den aktuellen Flächenbestand als auch die geplanten Flächen segmentiert nach verschiedenen Kriterien (Lagen, Qualitäten, Leerstand, Größe, Alter, Ausstattung usw.).
- Die **Nachfrageanalyse** beschäftigt sich mit dem aktuellen Flächenbedarf, welcher anhand der momentanen Absorptionsrate kurzfristig abgeschätzt werden kann. Mittelfristig entscheidet das grundsätzliche Potenzial des Nutzungssegmentes über den voraussichtlichen Trend der Nachfrageentwicklung. Im Vergleich zum Angebot, welches aufgrund der langen Herstellungs-

zeiten eher träge reagiert, handelt es sich bei der Nachfrage um einen sensiblen Faktor.

- Angebots- und Nachfrageanalyse münden in der **Preisanalyse**, in welcher das Niveau und die jüngere Entwicklung von differenzierten Miet- und Kaufpreisen untersucht werden.²¹

- Die Untersuchung der Rahmenbedingungen des Nutzermarktes erfolgt in einer **Potentialanalyse**. Hier werden externe, gesamtwirtschaftliche Einflussfaktoren durch Erhebung sektorenspezifischer Kenngrößen (Marktentwicklung, Kaufkraftströme, Umsatzpotential, usw.) analysiert (Vgl. Abb. 30).

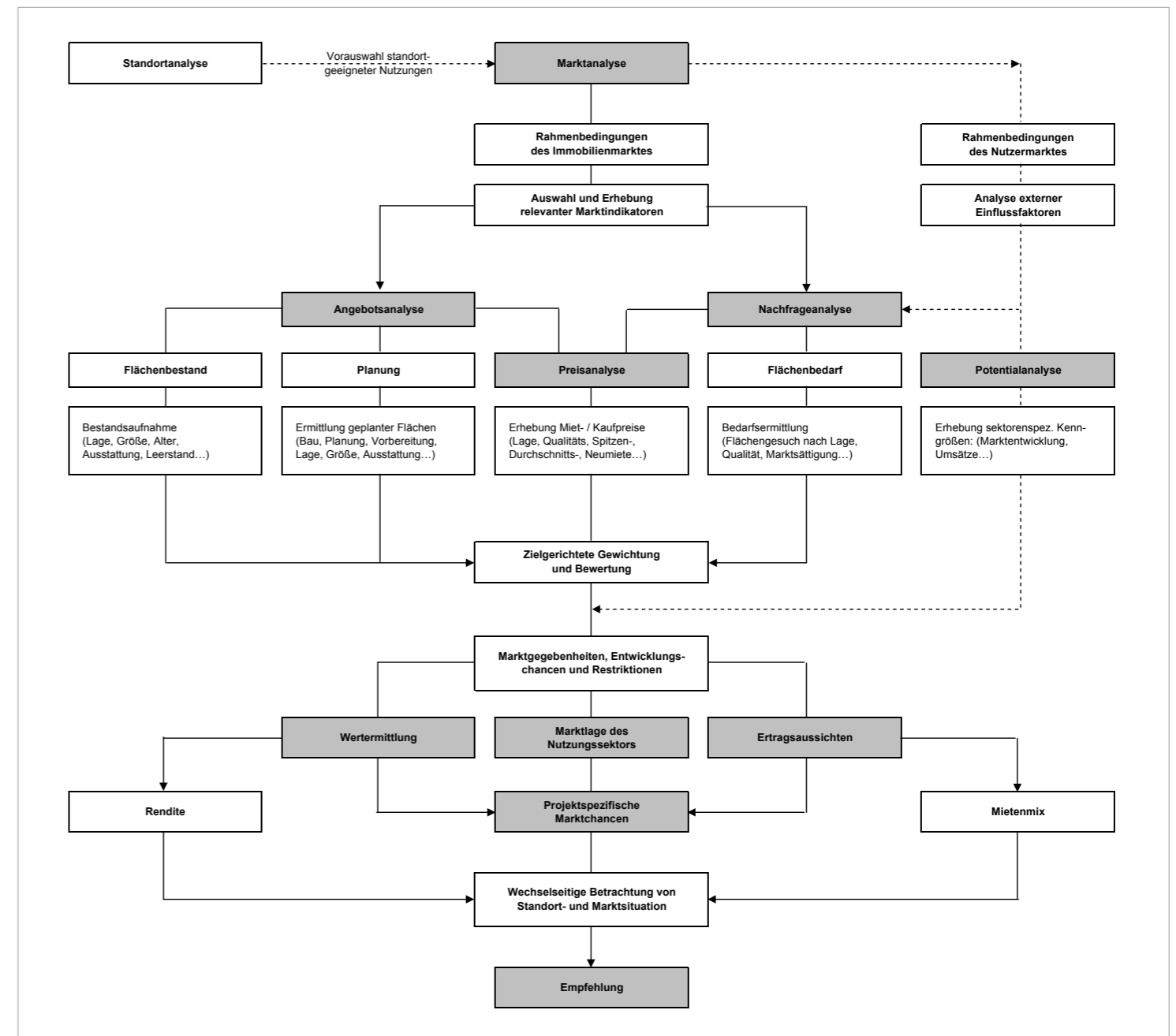


Abb. 30: Aufbau immobilienwirtschaftlicher Marktanalyse

²⁰ [Sch], 2008, S. 42 ²¹ [Rot], 2002, S. 42

2.1.2 Ablauf der Untersuchung

Entsprechend der 4 idealtypischen Ablaufphasen einer immobilienwirtschaftlichen Analyse (Vgl. Kapitel D 1.1.3 und Abb. 19) gliedert sich die vorliegende Marktanalyse wie folgt:

- **Vorlaufphase:** Die Zielsetzung der vorliegenden Marktanalyse ist es, eine Aussage über die kurz- und mittelfristige Angebots- und Nachfragesituation auf dem Immobilienmarkt Wohnen für den Bezirk Penzing (Breitensee) zu treffen.
- **Research-Phase:** Die Erhebung projektrelevanter Marktdaten gestaltet sich in der Regel deutlich aufwendiger als die Erfassung von Standortfaktoren. Dies ist nicht nur auf die mangelnde Verfügbarkeit privatwirtschaftlicher Daten in der amtlichen Statistik zurückzuführen, sondern vor allem darauf, dass Umsatzzahlen, Renditen und Mietpreise – teilweise aus Datenschutzgründen – zu den „bestgehüteten“ Unternehmensgeheimnissen gehören. Als Grundlage für die Analyse wurden im Rahmen der Verfügbarkeit folgende Informationsquellen herangezogen:
 - **Amtlichen Statistiken:** Von der Statistik Austria konnten Daten zum Wohnungsmarkt erhoben werden.
 - **Nicht amtliche Statistiken:** Von der Austrian Consulting Group (Aucon) wurden Preispiegel zur Verfügung gestellt.

Während Mietenspiegel und Marktberichte überregional tätiger Makler auf der Makroebene (Wien) noch eine gute Einschätzungsgrundlage darstellen, wären auf der teilträumlichen Ebene (Breitensee) umfangreiche Recherchen anzustellen gewesen, worauf aus Zeitgründen in dieser Diplomarbeit verzichtet wurde.

- **Analysephase:** Die gewonnenen Daten und Informationen werden textlich, tabellarisch und graphisch in Beziehung gesetzt und mit Hilfe einer Stärken- und Schwächeanalyse, auch SWOT-Analyse (Strengths, Weakness, Opportunities und Threats) genannt, aufbereitet.
- **Bewertungsphase:** Die SWOT-Analyse bildet wesentlichen Merkmale des Marktsegments Wohnen ab, wodurch Schlussfolgerungen gezogen und erste Empfehlungen formuliert werden können. Auf eine Betrachtung der Renditen und Ertragsaussichten wird im Zuge der Diplomarbeit verzichtet.

2.2 Angebotsanalyse

2.2.1 Wohnbestand

Aufgrund der großen Bedeutung der Wohnungspolitik kann die Angebotsanalyse teilweise auf eine recht detaillierte und regelmäßig aktualisierte Bestandserfassung zurückzugreifen. Der folgenden Analyse liegt die Gebäude- und Wohnungszählung der Statistik Austria, die gemeinsam mit der Volkszählung im Jahr 2001 durchgeführt wurde, zugrunde.²² Sie erfasst neben den Gebäudetypen und der Wohnungsanzahl auch die Bestandsstrukturen hinsichtlich Alter, Größe und Ausstattung.

• Anzahl Gebäude

Zum Stichtag 15. Mai 2001 wurden in Wien 168.167 Gebäude, in Penzing 12.888 Gebäude und in Breitensee 440 Gebäude gezählt (Vgl. Tab. 10). Nahezu die Hälfte (49%) aller Gebäude Wiens sind Ein- und Zweifamilienhäuser, 34% größere Wohngebäude – in denen 88% der Wohnungen liegen – und 17% Gebäude, die hauptsächlich anderen Zwecken dienen (Vgl. Tab. 10).

	Wien	Penzing	Breitensee
SUMME	168.167 100,0%	12.888 100,0%	440 100,0%
vor 1919	35.014 20,8%	2.011 15,6%	230 52,3%
1919 - 1944	27.144 16,1%	2.954 22,9%	26 5,9%
1945 - 1960	22.631 13,5%	1.912 14,8%	25 5,7%
1961 - 1980	38.011 22,6%	3.179 24,7%	62 14,1%
1981 - 1990	17.729 10,5%	1.302 10,1%	62 14,1%
1991 - 2001	27.638 16,4%	1.530 11,9%	35 8,0%

Tab.10: Anzahl d. Gebäude in Wien, Penzing und Breitensee

Der Gebäudevergleich nach Bauperioden zeigt für Breitensee mit 52,3% einen überdurchschnittlich hohen Anteil an Gebäuden vor 1919 und einen relativ geringen Anteil an Gebäuden nach 1919 (Vgl. Abb. 31). Dies lässt sich durch die Vielzahl an Militärgebäuden und Kleingartensiedlungen in Breitensee erklären, welche vor 1919 entstanden sind (Vgl. Abb. 31).²³

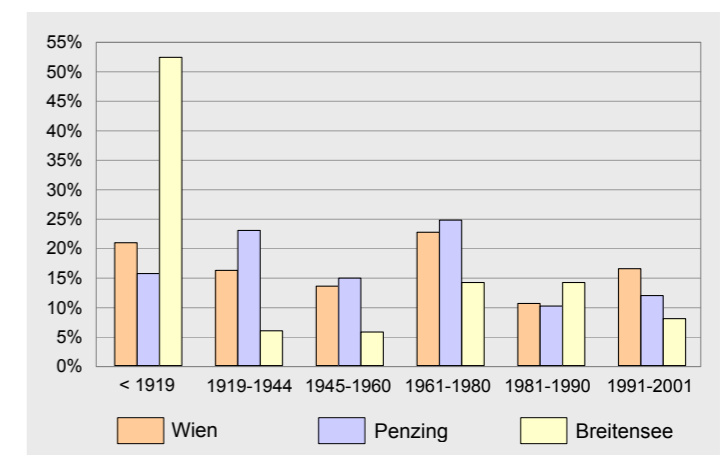


Abb. 31: Gebäude nach Bauperiode

²² [STA], 2004, S. 3

²³ [STA], 2004, S. 48

• Anzahl Wohnungen pro Gebäude

	Wien		Penzing		Breitensee	
SUMME	910.745	100,0%	48.741	100,0%	3.946	100,0%
1 bis 2 WE	87.741	9,6%	8.623	17,7%	101	2,6%
3 bis 10 WE	160.034	17,6%	9.658	19,8%	739	18,7%
> 11 WE	642.094	70,5%	29.313	60,1%	3.043	77,1%
Gemeinschaften	11.277	1,2%	473	1,0%	0	0,0%
Nichtwohngebäude	9.599	1,1%	674	1,4%	63	1,6%

Tab. 11: Anzahl Wohnungen pro Gebäude in Wien, Penzing und Breitensee

In Wien wurden mit Mai 2001 fast 911.000 Wohnungen, in Penzing fast 49.000 Wohnungen und in Breitensee fast 4.000 Wohnungen gezählt (Vgl. Tab. 11). Der Wohnungsanteil an Ein- bzw. Zweifamilienhäusern ist in Breitensee – vor allem im Vergleich zu Penzing – relativ gering, der Wohnungsanteil an großen Wohngebäuden dementsprechend verhältnismäßig hoch (Vgl. Abb. 32).²⁴

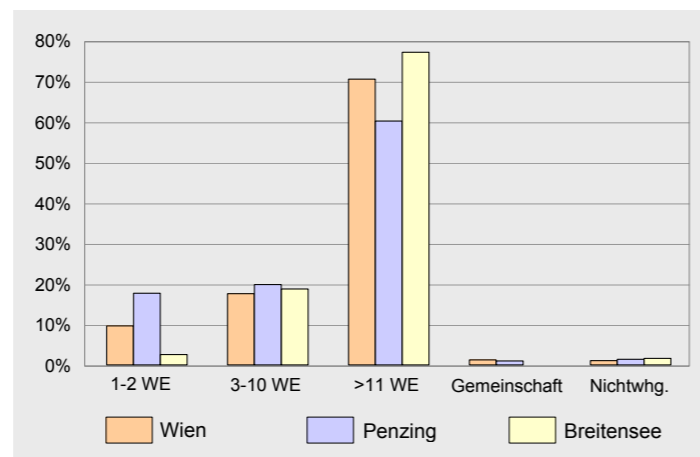


Abb. 32: Anzahl der Wohnungen pro Gebäude

• Wohnungen nach Wohnraumzahl

	Wien		Penzing		Breitensee	
SUMME	770.955	100,0%	39.649	100,0%	3.301	100,0%
1 Wohnraum	74.552	9,7%	4.144	10,5%	340	10,3%
2 Wohnräume	120.614	15,6%	5.948	15,0%	550	16,7%
3 Wohnräume	221.406	28,7%	10.688	27,0%	1.066	32,3%
4 Wohnräume	217.487	28,2%	10.890	27,5%	877	26,6%
5 Wohnräume	87.719	11,4%	4.993	12,6%	319	9,7%
> 6 Wohnräume	49.177	6,4%	2.986	7,5%	149	4,5%

Tab. 12: Hauptwohnsitze nach Wohnraumzahl

Die Wohnungszählung stellte in Wien 2001 fast 771.000 Hauptwohnsitz-Wohnungen (HWS-Wohnungen), in Penzing fast 39.700 HWS-Wohnungen und in Breitensee 3.300 HWS-Wohnungen fest (Vgl. Tab. 12). Die Durchschnittsgröße aller Wohnungen belief sich in Wien 2001 auf 69,2 m², die Durchschnittsgröße der HWS-Wohnungen wies mit 70,9 m² gegenüber 1991 eine Zunahme um fast 3,0 m² auf. Werden Küchen mit 4 m² oder größer als Wohnräume mitgezählt, so wie es international üblich ist, so entfallen in Wien im Durchschnitt 1,7 Räume und 35,9 m² Nutzfläche auf eine Person (Vgl. Tab. 13).²⁵

	Wien	Penzing	Breitensee
Wohnungen	770.955	39.649	3.301
Bewohner	1.524.766	76.663	6.100
Nutzfläche / Bew.	35,9	36,7	35,8
Bew. / Wohnung	2,0	1,9	1,8
Wohnräume / Whg.	3,4	3,4	3,2

Tab. 13: Kennwerte Wohnungen

Der Vergleich von Hauptwohnsitzen nach Wohnraumzahlen zeigt für Breitensee mit 32,3% einen überdurchschnittlich hohen Anteil an HWS-Wohnungen mit 3 Wohnräumen und einen relativ geringen Anteil an HWS-Wohnungen mit 4 oder mehr Wohnräumen (Vgl. Abb. 33). Dieser Umstand drückt sich auch in der verhältnismäßig geringen durchschnittlichen Wohnraumzahl von 3,2 pro Wohnung aus (Vgl. Tab. 13).

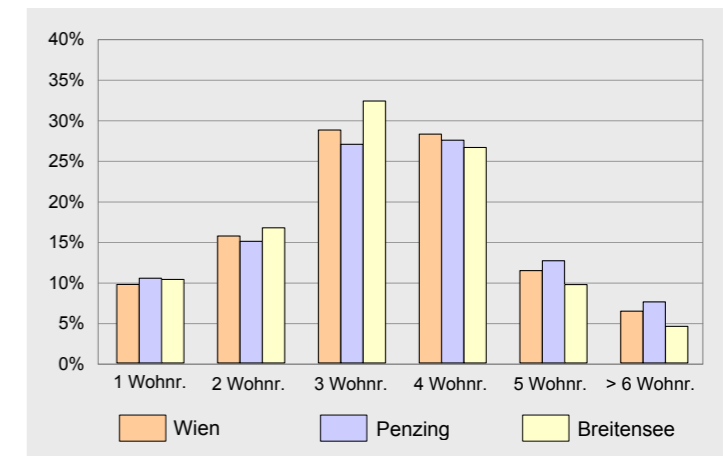


Abb. 33: Hauptwohnsitze nach Wohnraumzahl

• Wohnungen nach Ausstattungskategorie (Vgl. Tab. 14)

	Wien		Penzing		Breitensee	
SUMME	770.955	100,0%	39.649	100,0%	3.301	100,0%
Kategorie A	656.181	85,1%	33.630	84,8%	2.644	80,1%
Kategorie B	44.872	5,8%	2.462	6,2%	171	5,2%
Kategorie C	11.869	1,5%	592	1,5%	38	1,2%
Kategorie D	58.033	7,5%	2.965	7,5%	448	13,6%

Tab. 14: Wohnungen nach Ausstattungskategorie

²⁴ [STA], 2004, S. 52 ²⁵ [STA], 2004, S. 60

2001 verfügten 85,1% aller HWS-Wohnungen Wiens, 84,8% aller HWS-Wohnungen Penzings und 80,1% aller HWS-Wohnungen Breitensees über Zentralheizung, Bad und WC innerhalb der Wohnung. 7,5% aller HWS-Wohnungen Wiens, 7,5% aller HWS-Wohnungen Penzings und 13,6% aller HWS-Wohnungen Breitensees zählen noch zum Substandard (Kategorie D) und besitzen kein WC bzw. keine Wasserinstallation in der Wohnung (Vgl. Tab. 14). Der Anteil an Kategorie D-Wohnungen ist in Breitensee auffallend hoch und lässt sich möglicher Weise mit dem hohen Anteil an Gebäuden vor 1919 erklären.²⁶

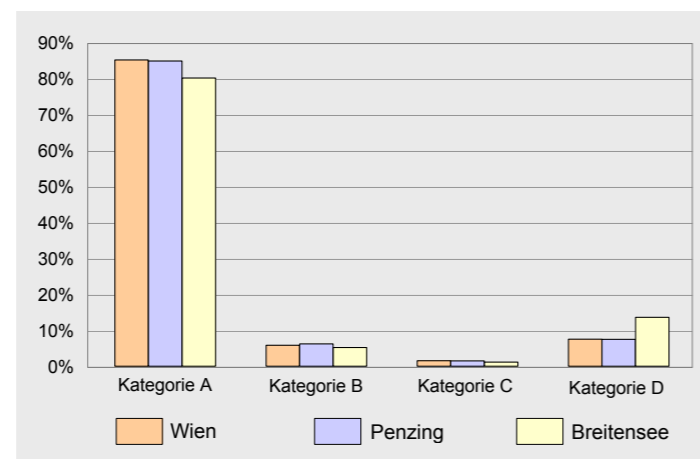


Abb. 34: Wohnungen nach Ausstattungskategorie

• *Wohnungsvergleich 1991 – 2001*

	Wien	Penzing	Breitensee
Wohnungen 1991	853.091	46.559	3.590
Wohnungen 2001	910.745 6,8%	48.741 4,7%	3.946 9,9%
Hauptwohnsitz 1991	738.962	38.785	3.143
Hauptwohnsitz 2001	770.955 4,3%	39.649 2,2%	3.301 5,0%
Kategorie A 1991	479.158	24.519	1.740
Kategorie A 2001	656.181 36,9%	33.630 37,2%	2.644 52,0%
Kategorie D 1991	136.612	7.880	998
Kategorie D 2001	58.033 -57,5%	2.965 -62,4%	448 -55,1%

Tab. 15: Wohnungsvergleich 1991 – 2001

Der Wohnungsvergleich der Gebäude- und Wohnungszählung aus den Jahren 1991 und 2001 zeigt mit 9,9% einen relativ hohen Wohnungszuwachs in Breitensee. Durch die verstärkte Neubautätigkeit in Breitensee fällt hier auch der Zuwachs der Ausstattungskategorie A mit 52,0% verhältnismäßig hoch aus (Vgl. Tab. 15 und Abb. 35).

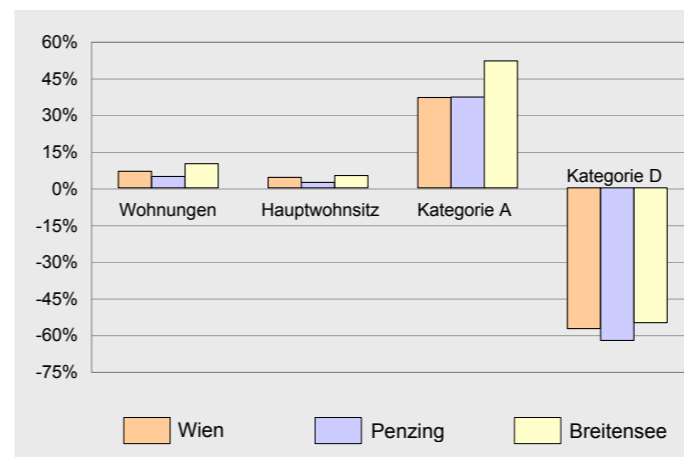


Abb. 35: Wohnungsvergleich 1991 – 2001

2.2.2 Geplante Wohnflächen

Berücksichtigt man den hohen Anteil an Militärgebäuden und Kleingartensiedlungen weist der Bezirkteil Breitensee eine relativ geringe Bebauungsdichte auf. Da sich der Standort Breitensee vor allem durch seine Erfüllung harter Standortfaktoren ideal für Wohnbauprojekte eignet (Vgl. Kapitel D 1.2.3) und einige Breitenseer Kasernen, sowie die Remise kurz- und mittelfristig anderen Nutzungen zugeführt werden sollen, findet hier in den nächsten Jahren ein beachtlicher Verdichtungsprozess statt (Vgl. Abb. 25).

Da eine vollständige Erhebung aller geplanten Wohnflächen, aufgrund einer geringen Datenverfügbarkeit, nicht möglich war, wird hier ausschließlich das Entwicklungspotential großer Projekte betrachtet. Tab. 16 zeigt die geplanten Wohnflächen, der im Kapitel D 1.2.4 beschriebenen, Entwicklungsgebiete Breitensees. Da die Finanzierungsart Auskunft über die Zielgruppenausrichtung gibt, sind die Wohnflächen getrennt in freifinanzierter Eigentumswohnungen und geförderter Mietwohnungen ausgewiesen. Für die Entwicklungsgebiete Theodor-Körner-Kaserne und Karree Breitensee wurde mangels konkreter Zahlen eine Aufteilung von 50% zu 50% angenommen (Tab. 16).

	Freifinanz. Eigentum	Geförderte Miete	Summe Wohnungen	Voraussichtl. Fertigstellung
SUMME	651 WE	557 WE	1.208 WE	bis 2015
T.-Körner-Kaserne	300 WE	300 WE	600 WE	2015
Karree Breitensee	100 WE	100 WE	200 WE	2012
Steinbruchstr. 10	32 WE	91 WE	123 WE	2009
Steinbruchstr. 8	80 WE	0 WE	80 WE	2010
Steinbruchstr. 6	21 WE	66 WE	87 WE	2010
Zwinzstraße 1-7	118 WE	0 WE	118 WE	2010

Tabelle. 16: Geplante Wohnungen in Breitensee

²⁶ [STA], 2004, S. 68

Betrachtet man die Wohnungsentwicklung Breitensees innerhalb der nächsten 5 Jahre, so fällt der extrem hohe Wohnungszuwachs in diesem Bezirksteil auf. Mit der Annahme von etwa 5.000 fertig gestellten Wohnungen pro Jahr steigt der Wohnungszuwachs in Wien in 25 Jahren um 13,8 %, während er in Breitensee um über 50% anwächst (Vgl. Tab. 17). Weiters fällt der hohe Anteil an frei finanzierten Wohnungen der mittelfristig vorgesehenen Realisierungen in Breitensee auf (Vgl. Tab. 16). Da dieser Wert Aufschluss über mögliche Zielgruppen gibt, wird diese Thematik in Kapitel D 3.2 behandelt (Vgl. Tab. 17).

	Wien		Penzing		Breitensee	
1991	738.962		--		3.143	
2001	770.955	4,3%	--		3.301	5,0%
2009	810.955	9,7%	--		3.650	16,1%
2015	840.955	13,8%	--		4.735	50,6%

Tab. 17: Wohnungszuwachs 1991 – 2015

2.3 Nachfrageanalyse

Für die Analyse der Nachfrage am Wohnungsmarkt gibt es vor allem für den Mikrostandort Breitensee wenig konkrete und verwendbare Daten. Es ist daher notwendig auf die allgemeine Nachfrageentwicklung Wiens zurückzugreifen und mittels Zu- und Abwanderungsprognosen eine zukünftige Einschätzung zu treffen.

2.3.1 Nachfrageentwicklung Wien

• Anstieg der Bevölkerung

Aus demographischer Sicht sind zwei Komponenten für die Veränderung der Bevölkerungszahl verantwortlich: die Geburtenbilanz (Saldo aus Geburten und Sterbefällen) und die Wanderungsbilanz (Saldo aus Zu- und Wegzügen). Das

Bevölkerungswachstum Österreichs der vergangenen zwei Jahrzehnte ist dabei in erster Linie auf die positive Wanderungsbilanz zurückzuführen. Insbesondere zwischen 1989 und 1993 sowie zwischen 2001 und 2005 verzeichnete Österreich besonders starke Wanderungsgewinne (Vgl. Abb. 36). Die weitgehend ausgeglichene Geburtenbilanz trägt dagegen vergleichsweise wenig zum gegenwärtigen Bevölkerungswachstum bei.²⁷ Wien ist mit über 20% Ausländeranteil von der positiven Wanderungsbilanz besonders betroffen. Prognosen zufolge wird die Bevölkerungszahl Wiens in den nächsten 30 Jahren die 2-Millionen-Grenze erreicht haben – so viel wie bereits um 1900 (Vgl. Abb. 37).

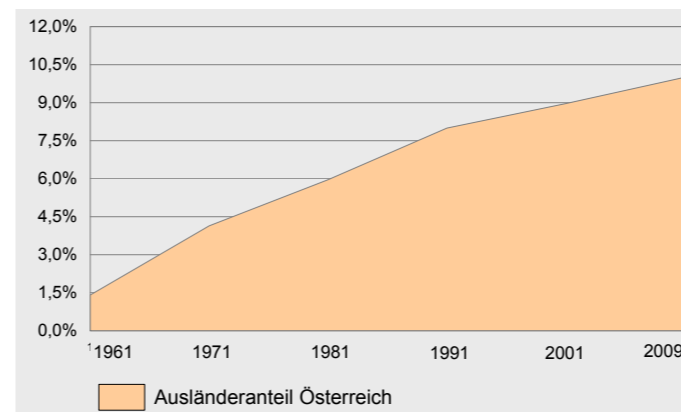


Abb. 36: Ausländeranteil an der Gesamtbevölkerung Österreichs 1961 – 2009

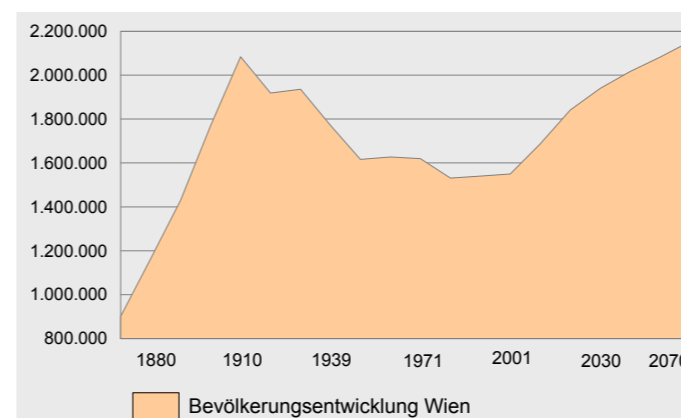


Abb. 37: Bevölkerungsentwicklung Wien bis 2075

• Anstieg der Haushalte

Die Verteilung der Bevölkerung in Privathaushalten nach der Haushaltsgröße verdeutlicht den Trend zu kleinen Haushalten. Während heute der Anteil an Single-Haushalten in Wien bei ca. 46% liegt wird in den kommenden 25 Jahren mehr als die Hälfte aller Wiener Haushalte von Singles bewohnt sein. Dieser Umstand und die ansteigende Bevölkerungszahl lässt die Anzahl der Wiener Haushalte in den nächsten 30 Jahren von derzeit 825.000 auf ca. 1 Million anwachsen. (Vgl. Abb. 38)²⁸

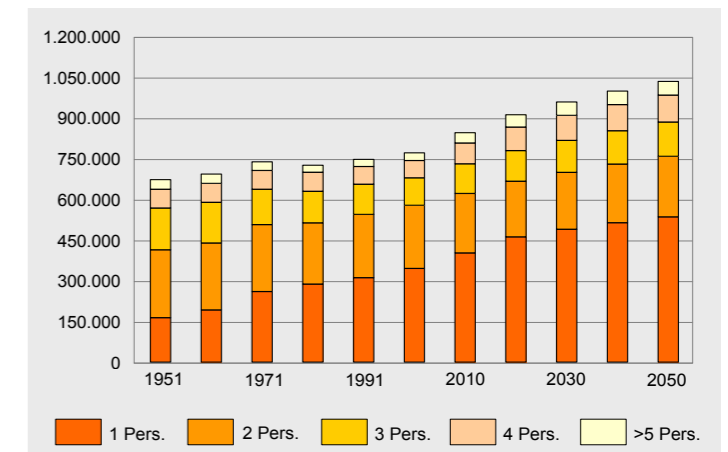


Abb. 38: Entwicklung der Haushaltsgrößen in Wien von 1951 – 2050

• Anstieg der Wohnungsgröße

Neben der Anzahl der Haushalte steigt zusätzlich der Bedarf nach mehr Wohnfläche pro Bewohner. Während die Durchschnittsgröße aller Wiener HWS-Wohnungen 1991 noch 68,0 m² betrug, waren es 2001 schon 70,9%. Pro Wiener wuchs daher die Wohnungsgröße um ca. 5 m² bzw. nahezu 15% (Vgl. Tab. 18).²⁹

²⁷ [In6], 2009

²⁸ [In7], 2009

²⁹ [STA], 2004, S. 18

	Wien	Penzing	Breitensee
m ² / Wohnung 1991	68	67	--
m ² / Wohnung 2001	71 4,3%	71 6,0%	--
m ² / Bewohner 1991	33	34	--
m ² / Bewohner 2001	38 14,9%	38 12,1%	--

Tab. 18: Entwicklung Wohnungsgröße 1991 – 2001

2.3.2 Vergleich Angebot – Nachfrage

Berücksichtigt man ausschließlich die Entwicklung der Anzahl an Haushalten so lässt sich feststellen, dass in Wien bis 2040 eine jährlicher Bedarf von ca. 5.500 zusätzlicher Wohnungen gegeben ist (Vgl. Tab. 19).

	Wien	Penzing	Breitensee
Haushalte 2040	998.516	--	--
Haushalte 2007	825.136	--	--
Zusätzl. Haushalte	173.380	--	--
Zusätzl. Haushalte / a	5.418	--	--

Tabelle. 19: Wohnungsbedarf bis 2040

Da Daten über die Anzahl an fertig gestellten Wohnungen in Wien ausschließlich bis 2002 verfügbar sind (Vgl. Abb. 39), kann keine Aussage über das derzeitige Wohnungsangebot in Wien getroffen werden. Einer Wifo-Studie zufolge wurden in Österreich 2008 bei 43.000 realisierten Wohnungen 10.000 Wohnungen zuwenig errichtet. Es ist davon auszugehen, dass auch in Wien ein Mangel an fertig gestellten Wohnungen auf ein hohes Bevölkerungswachstum trifft.³⁰

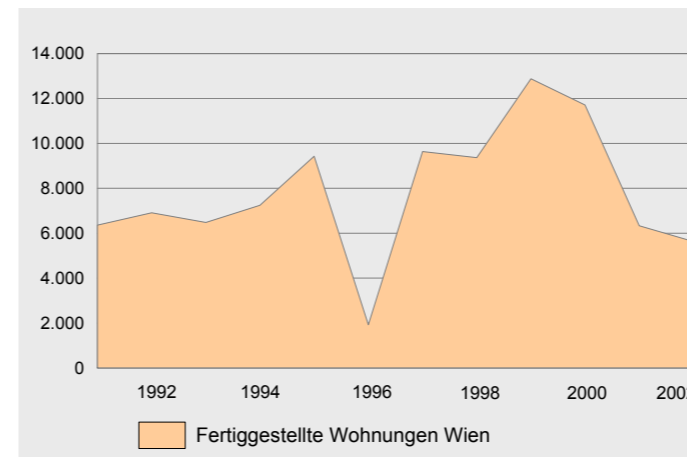


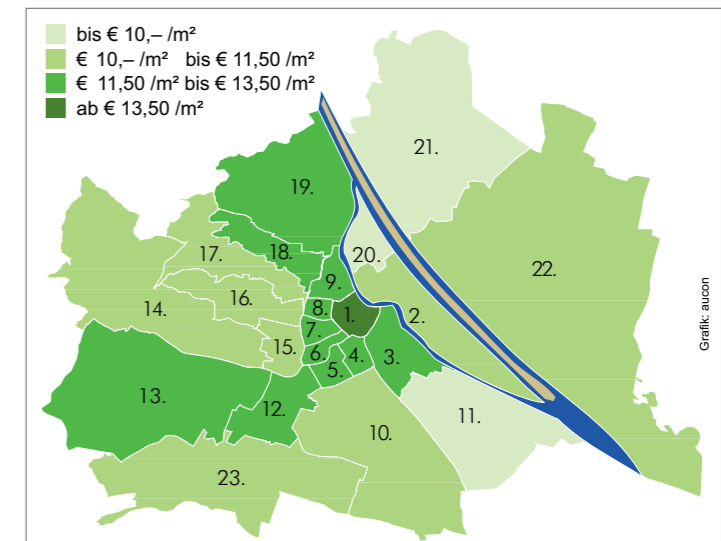
Abb. 39: Fertiggestellte Wohnungen Wien 1991 – 2002

2.4 Preisanalyse

Auch für die Preisanalyse gibt es für den Mikrostandort Breitensee keine konkreten und verwendbare Daten. Es ist daher notwendig auf die allgemeine Preisentwicklung der Wiener Bezirke zurückzugreifen und den Stellenwert des Standortes Penzing in der Relation zu anderen Bezirken einzuschätzen.

2.4.1 Preisspiegel Miete

Nach einer rückläufigen Entwicklung infolge der Wirtschaftskrise erholt sich der Wohnungsmarkt langsam wieder. Auch wenn die folgenden Daten noch den Einbruch des Jahres 2008 abbilden (Vgl. Abb. 40), entwickeln sich heute vor allem in den Top-Lagen wie der Innenstadt sowie den Bezirken 18 und 19 die Preise wieder deutlich nach oben.³¹ Der Bezirk Penzing nimmt im Vergleich zu den anderen Wiener Bezirken eine neutrale Position ein. Der Mietpreis von 11,7 EUR / m² Wohnfläche entspricht ziemlich genau dem Wiener Durchschnitt (Vgl. Abb. 41).



WIEN Mietwohnungen / Preise per m ² in €					Vergleich zum 1. Quartal 2008 (in %)	Tendenz
Bezirk	< 50 m ²	51-80 m ²	81-125 m ²	> 126 m ²		
1010 Wien	15,66	18,02	16,66	18,63	2,5	▲
1020 Wien	20,41	9,91	11,55	10,78	-2,6	▼
1030 Wien	13,96	9,91	10,52	13,04	0,6	▲
1040 Wien	11,70	13,09	11,84	14,22	-4,3	▼
1050 Wien	12,89	11,28	12,02	12,05	5,4	▲
1060 Wien	15,48	9,19	11,41	13,32	-12,4	▼
1070 Wien	20,59	13,40	12,29	12,39	3,1	▲
1080 Wien	11,36	12,82	12,88	12,19	0,9	▲
1090 Wien	13,60	12,84	12,51	12,23	-5,2	▼
1100 Wien	10,30	10,18	10,45	9,86	2,7	▲
1110 Wien	6,75	6,97	6,16	6,91	-10,5	▼
1120 Wien	13,84	10,32	9,66	11,33	6,4	▲
1130 Wien	12,84	12,35	12,22	13,12	3,4	▲
1140 Wien	14,30	10,19	11,11	10,47	3,7	▲
1150 Wien	11,26	9,91	9,64	10,69	11,7	▲
1160 Wien	10,57	11,98	10,34	12,71	6,4	▲
1170 Wien	11,23	10,76	10,17	10,18	-0,7	▼
1180 Wien	12,29	12,07	12,46	14,39	7,5	▲
1190 Wien	12,81	13,09	12,44	14,33	-4,6	▼
1200 Wien	10,39	8,81	9,10	6,95	-6,0	▼
1210 Wien	9,72	9,42	10,51	11,27	6,7	▲
1220 Wien	10,43	10,21	10,47	10,11	-19,8	▼
1230 Wien	0,00	12,74	9,13	11,29	-1,3	▼

Abb. 40: Mietpreise Wien

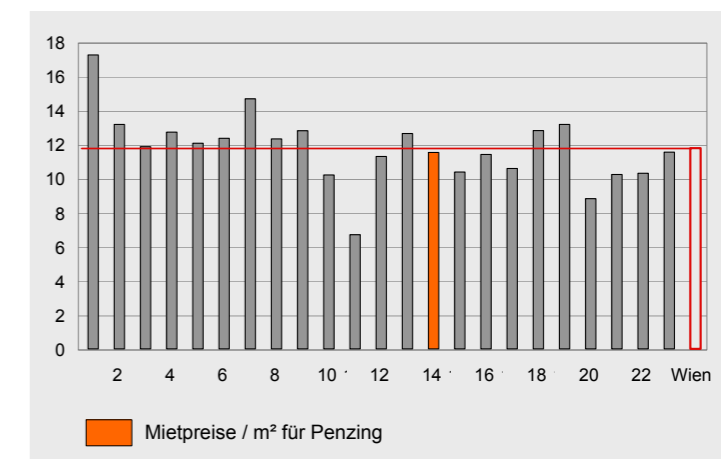


Abb. 41: Übersicht Mietpreise Wien

³⁰ [Wifo], 2008

³¹ [In8], 2009

2.4.2 Preisspiegel Eigentum

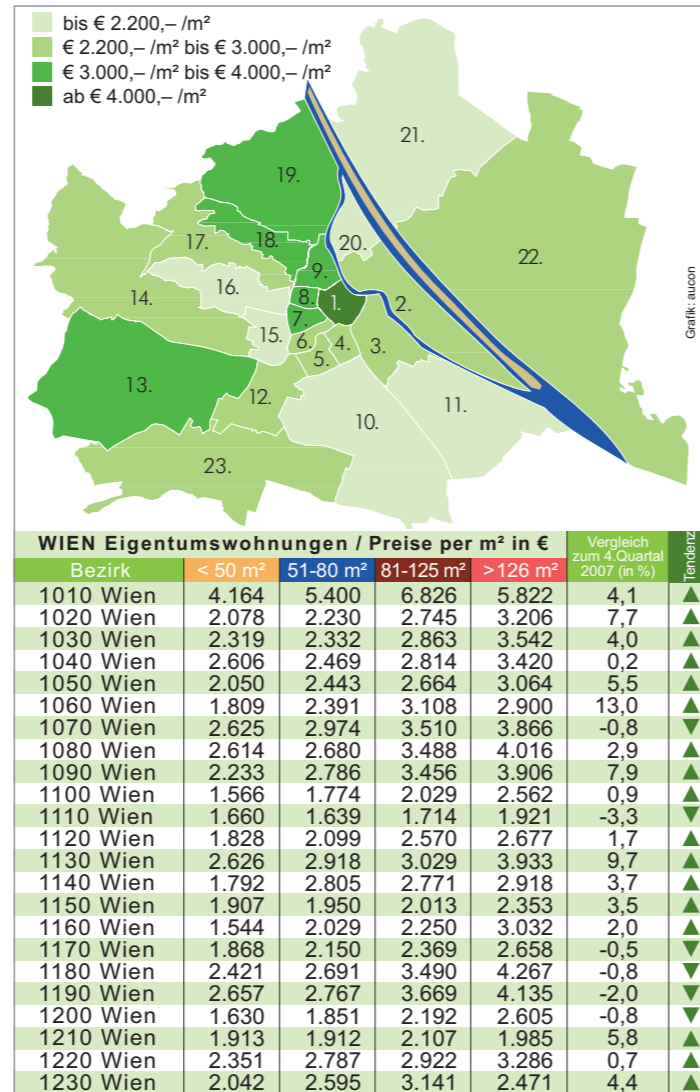


Abb. 42: Eigentumspreise Wien

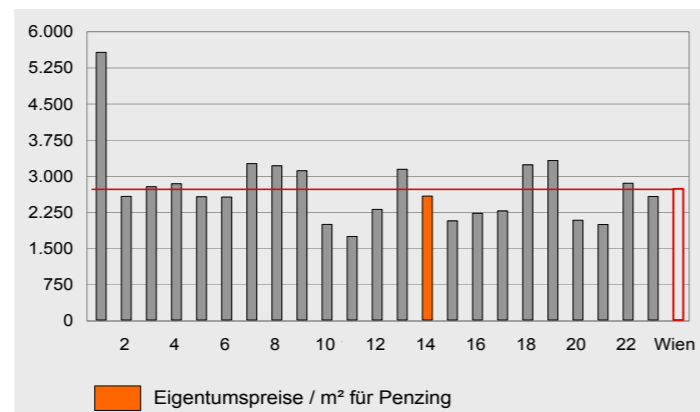


Abb. 43: Übersicht Eigentumspreise Wien

Die Preise für Eigentumswohnungen steigen in Wien im Vergleich zu den Preisen der Mietwohnungen deutlicher an (Vgl. Abb. 42). Auch der Markt der Eigentumswohnungen reagiert lagenabhängiger als der Markt der Mietwohnungen. Trotzdem entspricht der Bezirk Penzing auch bei den Eigentumswohnungen mit einem Preis von 2.600 EUR / m² Wohnfläche in etwa dem Wiener Durchschnitt (Vgl. Abb. 43).³²

2.5 SWOT-Analyse / Zusammenfassung

Auch wenn einer vollständigen Analyse des gesamten Angebotsvolumens und des gesamten Nachfrageumfangs aufgrund der lückenhaften Datenverfügbarkeit nicht nachgekommen werden konnte, lässt sich die Marktbeschaffenheit Breitensees in seinen Grundzügen einschätzen.

Während sich der Wohnbestand Breitensees mit seiner alten Bebauungsstruktur und seinen verhältnismäßig kleinen Wohnungen in Relation zu anderen Bezirken unauffällig präsentiert, spricht der sehr hohe Wohnungszuwachs mit größtenteils freifinanzierten Wohnungen (= hoher Ausstattungsstandard) für den Wohnstandort Breitensee. Im Zeitraum von 1991 bis 2015 werden hier voraussichtlich 50% zusätzliche Neubauwohnungen entstehen, wodurch auch mit einer generellen Aufwertung des Bezirksteils zu rechnen ist.

Einer Sättigung des Wohnungsmarktes ist in Breitensee aufgrund seiner guten Standortfaktoren und dem hohen Wohnungsbedarf Wiens mittelfristig nicht zu befürchten. Dafür sorgen auch die relativ günstigen Wohnungspreise des zentral gelegenen Bezirksteils. (Vgl. Tab 20)

Marktmerkmal	Marktbewertung					Erläuterung
	Sehr Gut	Gut	Mittel	Schlecht	S. Schlecht	
Gebäudebestand (Breitensee)		●				Hoher Anteil von Gebäuden vor 1919 (52,3%), geringer Anteil an Gebäuden nach 1919 - geringer Anteil an EF-Häusern, hoher Anteil an großen Wohngebäuden.
Wohnungsbestand (Breitensee)			●			Geringe Anzahl Wohnräume / Wohnungen (3,2) - Wenig Bewohner / Wohnung (1,8) - Geringe Nutzfläche / Bewohner (35,8 m² - hoher Anteil Kategorie D (13,6%).
Wohnflächenentwicklung (Breitensee)	●					Hoher realer Wohnungszuwachs - Sehr hoher geplanter Wohnungszuwachs (bis 2015: 1.200 WE), davon hoher Anteil freifinanzierter Wohnungen.
Nachfrage (Wien)	●					Hoher Anstieg der Bevölkerungszahl - hoher Anstieg Anzahl Haushalte - hoher Anstieg Wohnungsgrößen - Bedarf 5.500 zusätzlicher Wohnungen / Jahr.
Preis (Penzing)		●				Durchschnittlicher Mietpreis von 11,7 EUR / m² - durchschnittlicher Eigentumspreis von 2.600 EUR / m² - zentrale Lage, neutrales Image, neutraler Preis

Tab. 20 SWOT-Anlyse Wohnungsmarkt

³² [In9], 2009

3. ANALYSE DES NUTZUNGSKONZEPTES

3.1 Allgemein

Die gewonnenen Erkenntnisse über Projektstandort, Angebots- und Nachfragesituation des Wohnungsmarktes bilden die Basis für die Analyse des Nutzungskonzeptes. Ziel ist es hierbei, die voraussichtlichen Anforderungen der künftigen Nutzer und ihren Einfluss auf die Konzeption von Wohnungstypologie, Wohnungsgröße und architektonischer Gestaltung zu untersuchen, um eine gezielte Ausrichtung der Projekte auf die Nachfrage am Wohnungsmarkt gewährleisten zu können.

Zu berücksichtigen ist in diesem Zusammenhang die starke Abhängigkeit der Wohnbaukonzepte von gesellschaftlichen Veränderungen, den unterschiedlichen Lebensgewohnheiten und der zunehmenden Flexibilisierung des Wohnverhaltens (Vgl. Kapitel D 3.5). Die Entwicklung der Umgebung und die künftige Bedarfsveränderung sind daher ebenfalls in die Nutzungskonzeption mit einzubeziehen.

3.1.1 Ebenen der Nutzungskonzeption

Die Entwicklung einer Nutzungskonzeption findet grundsätzlich auf zwei verschiedenen Ebenen statt:

- Um Projekte gezielte auf die Nachfrage am Wohnungsmarkt ausrichten zu können, ist in einer ersten Dimension die umfangreiche **Analyse von Daten und Fakten** notwendig.
- Obwohl die Berücksichtigung von „bewährten“ Wohnbauprojekten, sog. Benchmarks dabei hilft Zielgruppenanforderungen zu definieren, ist es langfristig erforderlich die tragfähigen Konzepte zu überarbeiten und neue Ideen zu entwickeln. In einer zweiten Dimension werden daher

Visionen in das Nutzungskonzept miteinbeziehen, um die geplante Immobilie einzigartig und unverwechselbar zu gestalten.

3.1.2 Ablauf der Untersuchung

In der vorliegenden Analyse des Nutzungskonzeptes werden thematisch drei wesentliche Abschnitte unterschieden:

- Im ersten Teil werden mögliche Zielgruppen für das Wohnbaugebiet Breitenensee definiert. Da das Image eines Ortes besonders stark von gesellschaftlichen Verhaltensströmen und Lebensgewohnheiten der Nutzer abhängig ist, sollen Daten und Fakten über die vorhandene Bevölkerungsstruktur einen ersten Aufschluss über die Standortakzeptanz angestrebter Zielgruppen geben. Die gewonnenen Daten und Informationen werden entsprechend der idealtypischen immobilienwirtschaftlichen Analyse (Vgl. Kapitel D 1.1.3) textlich, tabellarisch und graphisch in Beziehung gesetzt und mit Hilfe einer SWOT-Analyse aufbereitet.
- Der zweite Teil untersucht die Auswirkungen von Lebens- bzw. Verhaltensgewohnheiten der zukünftigen Nutzer auf die architektonische Konzeption. In einer Betrachtung der grundlegenden Möglichkeiten der Raumkonzeption werden Gebäudetypologien und Grundrisskonzeptionen miteinander verglichen und ihre Zielgruppenakzeptanz eingeschätzt.
- Eine Vision als Grundlage für die Entwurfskonzeption bildet den dritten Teil des Untersuchungsablaufes. Sie soll einerseits die Konkurrenzfähigkeit und Einzigartigkeit des Wohnbauprojektes garantieren und andererseits auf die zunehmen-

de Flexibilisierung des Wohnverhaltens und auf Veränderungen infolge zukünftiger Entwicklungen der Umgebung reagieren.

3.2 Zielgruppe

Wie bereits erwähnt, sollen in diesem Kapitel die Daten und Fakten der vorhandenen Bevölkerungsstruktur sowie der Bevölkerungsprognose einen Aufschluss über die Standortakzeptanz angestrebter Zielgruppen geben. Trotz großer Abweichungen in der Beschaffenheit der einzelnen Bezirksteile Penzings, war es mangels geeigneter Daten nicht möglich die Unterschiede in der Bevölkerungsstruktur für den Bezirksteil Breitenensee auszuarbeiten. Die Aussagen über Altersverteilung, Ausländeranteil, Einkommen und Ausbildung beziehen sich auf den Bezirk Penzing und sind daher lediglich als grobe Einschätzung für den Projektstandort zu werten.

3.2.1 Vorhandene Bevölkerungsstruktur in Penzing

- **Altersverteilung**
Österreichweit sinken Zahl und Anteil der Kinder und Jugendlichen (Personen unter 19 Jahren), während die Bevölkerung im nichterwerbsfähigen Alter (65 Jahre und älter) zahlen- und anteilmäßig zunimmt. Die erwerbsfähige Bevölkerung (20 bis unter 64 Jahren) hatte in den letzten Jahren vor allem durch Zuwanderung starke Zuwächse verzeichnet. In Penzing ist der Anteil der Bevölkerung von 0 – 44 Jahren geringer und von 45 – 85 Jahren größer als in Wien (Vgl. Abb. 44)³³. Die verhältnismäßig alte Bevölkerungsstruktur Penzings lässt sich auch durch den relativ geringen Ausländeranteil erklären.
- **Bevölkerung mit Migrationshintergrund**
Als Personen mit Migrationshintergrund werden hier Menschen bezeichnet, deren beide Eltern-

³³ [In 10], 2009

teile im Ausland geboren wurden. Diese Gruppe lässt sich in weiterer Folge in Migranten mit primären Hintergrund (außerhalb Österreichs geboren, keine österreichische Staatsbürgerschaft), mit sekundären Hintergrund (Geburtsland Österreich, keine österreichische Staatsbürgerschaft) und mit teritärem Hintergrund (Österreichische Staatsbürgerschaft, nicht in Österreich geboren) gliedern. Der Bevölkerungsanteil Penzings mit Migrationshintergrund beträgt 27,1% und der Anteil an der Bevölkerung ohne österreichische Staatsbürgerschaft 16,2%. Damit besitzt Penzing den 5-geringsten Ausländeranteil Wiens (Vgl. Abb. 45).

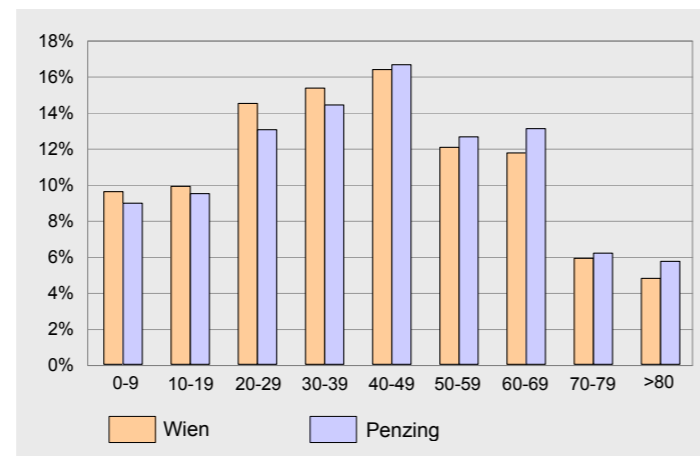


Abb. 44 Altersverteilung 2009 in 5-Jahresgruppen

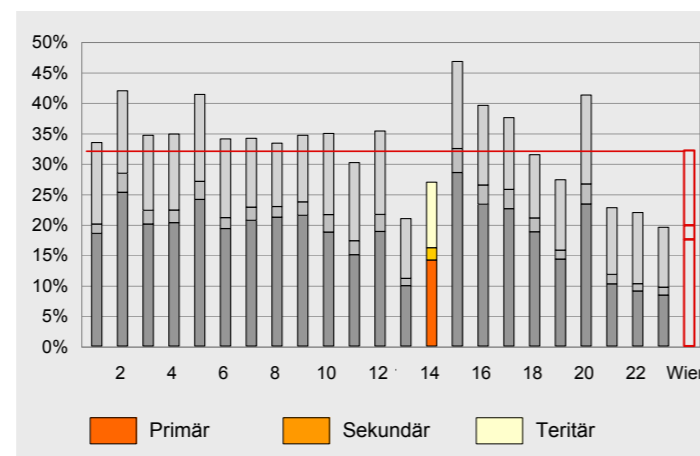


Abb. 45 Bevölkerung mit Migrationshintergrund

• **Kaufkraftindex**

Die Kaufkraft wurde von der Gesellschaft für Konsumforschung (GfK) seit 1937 berechnet und bezeichnet das verfügbare Einkommen ohne Steuern und Sozialabgaben inklusive Transferleistungen und wird pro Kopf und Jahr in Form eines Index (österreichischer Durchschnitt = 100) ausgewiesen. Basis der Berechnung sind, neben der Lohn- und Einkommenssteuerstatistik, einschlägige Statistiken zur Berechnung der Transferleistungen sowie Prognosewerte der Wirtschaftsforschungsinstitute. Die Kaufkraft ist ein bedeutender Indikator für die Wirtschaftskraft einer Region und somit ein unverzichtbares Fundament für geschäftspolitische Entscheidungen rund um Standortplanung und -bewertung. Die Kaufkraft Penzings liegt im Jahr 2008 bei 112,8 und in Relation zu Wien (109,8) etwas über dem Durchschnitt (Vgl. Abb. 46).

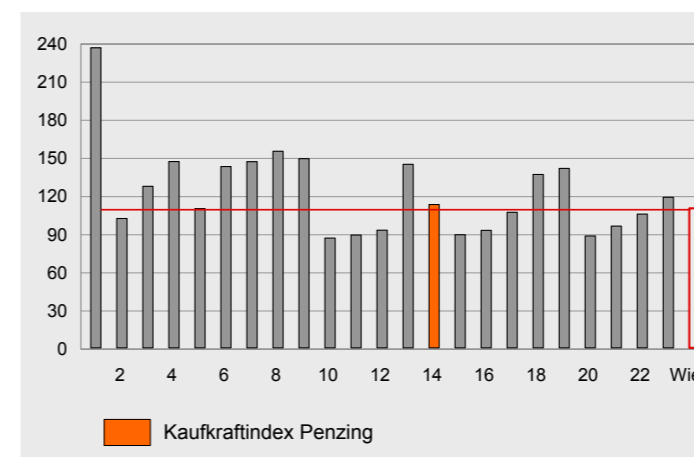


Abb. 46 Kaufkraft pro Einwohner

• **Ausbildung**

Das Bildungsniveau der österreichischen Bevölkerung ist in den letzten Jahrzehnten kontinuierlich gestiegen. Besaßen 1971 noch 62% der österreichischen Wohnbevölkerung mit 15 Jahren und älter die Pflichtschule als höchsten Bildungsabschluss, beträgt dieser Anteil im Jahr 2008 nur noch 27,1%, wogegen deutliche Zuwächse bei allen weiterführenden Ausbildungen zu verzeichnen waren. Wien besitzt ein verhältnismäßig hohes Bildungsniveau, wobei sich der Bezirk Penzing nochmals etwas nach oben abhebt (Vgl. Abb. 47).

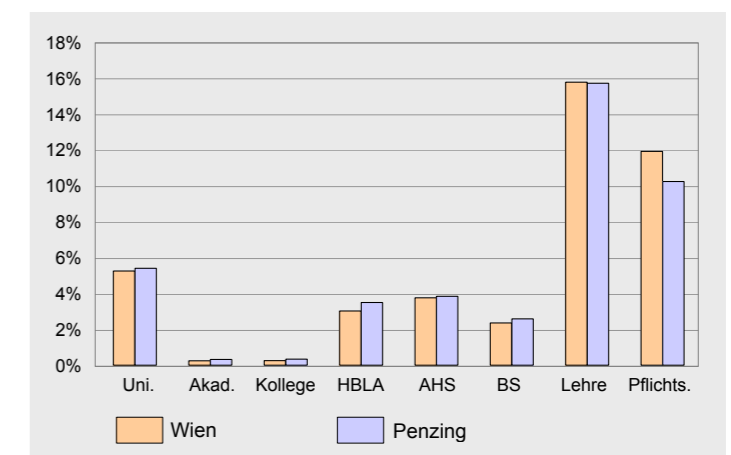


Abb. 47 Bevölkerung nach höchst abgeschlossener Ausbildung

• **Familientypen**

Zum Stichtag 15. Mai 2001 wurden in Wien 372.539 Familien gezählt (Vgl. Tab. 21). In 166.416 Familien (44,7 %) leben Kinder, wovon 48.203 Einelternfamilien ausmachen (12,9%). Bei den 206.123 Familien ohne Kinder (55,3%), handelt es sich mehrheitlich um Paare, deren Kinder bereits das Elternhaus verlassen haben. Unverheiratet zusammenlebende Frauen und Männer sind häufiger „kinderlos“ (63,4%) als Ehepaare (36,6%) (Vgl. Tab. 21).

In Penzing leben mit 43,3% vergleichsweise wenig Familien mit Kindern sowie relativ wenig Einelternfamilien (12,6%). Unverheiratet zusammenlebende Familien sind in Relation zu Wien mit 64,9% noch häufiger „kinderlos“ (Vgl. Abb. 48).

	Wien		Penzing		Breitensee
SUMME	372.539	100,0%	19.000	100,0%	--
Ehepaar o. Kinder	171.412	46,0%	9.215	48,5%	--
Ehepaar + Kinder	102.750	27,6%	5.145	27,1%	--
Lebensgem. o. Kinder	34.711	9,3%	1.567	8,2%	--
Lebensgem. + Kinder	15.463	4,2%	677	3,6%	--
Alleinerz. Mütter	42.279	11,3%	2.131	11,2%	--
Alleinerz. Väter	5.924	1,6%	265	1,4%	--

Tab. 21: Familientypen

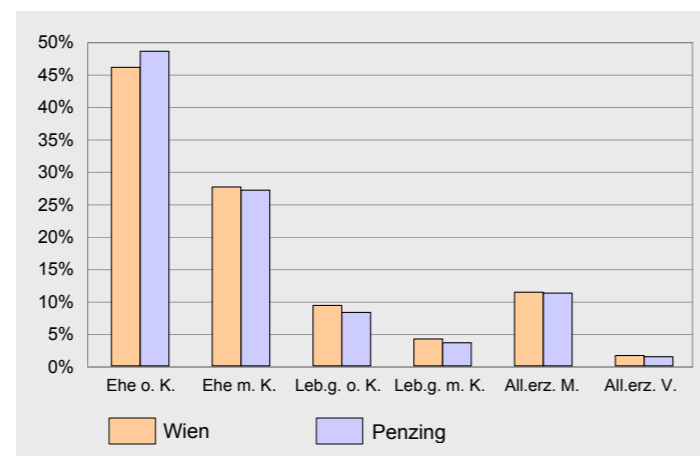


Abb. 48 Familientypen

• **Haushaltstypen**

Für das Jahr 2001 ergab die Volkszählung in Wien 771.083 Privathaushalte. Bezogen auf die Bevölkerung in Privathaushalten (1.527.203) lag die durchschnittliche Haushaltsgröße bei 1,98 Personen.

Die Verteilung der Bevölkerung in Privathaushalten nach der Haushaltsgröße verdeutlicht den Trend zu kleinen Haushalten (Vgl. Tab. 22). Bereits 44,7% aller Haushalte Wiens bestehen aus Single-Haushalten (Vgl. Tab. 22).

In Penzing ist der Trend zu kleinen Haushalten mit einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von nur 1,94 Personen und einem Anteil von 45,6% an Single-Haushalten noch stärker ausgeprägt (Vgl. Abb. 49).

	Wien		Penzing		Breitensee
SUMME	771.083	100,0%	40.188	100,0%	--
1 Person	344.655	44,7%	18.312	45,6%	--
2 Personen	232.607	30,2%	12.160	30,3%	--
3 Personen	101.570	13,2%	4.999	12,4%	--
4 Personen	63.357	8,2%	3.119	7,8%	--
> 5 Personen	28.894	3,7%	1.598	4,0%	--

Tab. 22: Haushaltstypen

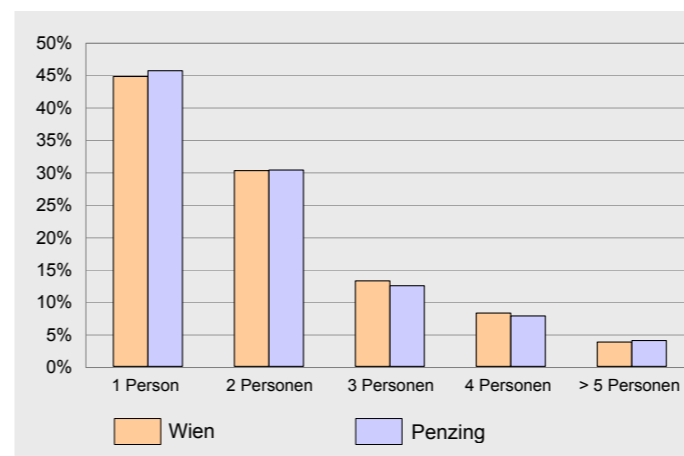


Abb. 49 Haushaltstypen

3.2.2 Bevölkerungsprognose für Wien

• **Altersverteilung**

Während die Gesamtbevölkerung in den nächsten Jahrzehnten wächst, verändert sich parallel dazu auch die Altersstruktur. Die Zahl der unter 15-jährigen Kinder und Jugendlichen sinkt in den nächsten Jahren, die Bevölkerung im Alter von über 60 Jahren wird hingegen zahlen- und anteilmäßig stark an Gewicht gewinnen. Die Bevölkerung im Erwerbsalter (15 - 60 Jahre) wird in den kommenden Jahren vor allem durch Zuwanderung noch leicht anwachsen, langfristig aber wieder sinken (Vgl. Abb. 50). Der Alterungsprozess wird im Wesentlichen alle Bundesländer betreffen, allerdings mit unterschiedlicher Intensität. Wien wird sich in Zukunft aufgrund der starken Zuwanderung zum demographisch jüngsten Bundesland Österreichs entwickeln. Trotzdem nimmt das Durchschnittsalter der Wr. Bevölkerung bis 2050 um 3,2 Jahre zu, von derzeit 41,1 Jahre (2008) auf 44,3 Jahre (2050).³⁴

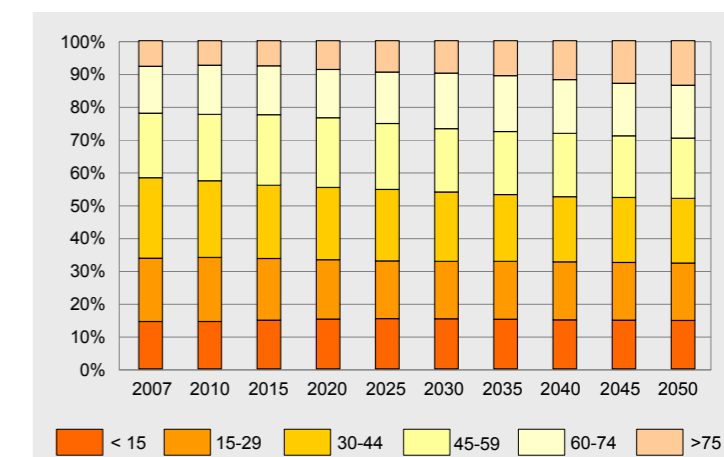


Abb. 50 Prognose Altersverteilung 2010 - 2050 in 15-Jahresgruppen in Wien

³⁴ In[11], 2009

• **Bevölkerung mit Migrationshintergrund**

Nach den Ergebnissen der neuesten Prognose der Statistik Austria wird die Bevölkerung Österreichs auch in Zukunft weiterhin stark wachsen. Zunehmende Verflechtungen mit den bisherigen und den neuen EU-Ländern, das schrittweise Auslaufen der Übergangsbestimmungen für den Arbeitsmarkt, bestehende Ansprüche auf Familiennachzüge infolge von Einbürgerungen sowie in gewissem Ausmaß auch ökonomisch bedingte Migration aus Drittstaaten werden langfristig zu einem weiterhin hohen Immigrationsniveau beitragen. Die stärksten Bevölkerungszunahmen haben bedingt durch die Zuwanderung die Bundesländer Wien und Niederösterreich zu erwarten.

Österreichweit wird der Wanderungsgewinn vorerst noch jährlich zwischen 26.000 und 37.000 Personen betragen. Ab dem Jahr 2020 wird die Differenz aus Zu- und Abwanderung langfristig bei rund 30.000 Personen relativ konstant bleiben.

• **Familientypen**

Die Zahl der Familien (Ehepaare und Lebensgemeinschaften jeweils mit und ohne Kinder sowie Alleinerzieherinnen und Alleinerzieher mit ihren Kindern) betrug in Wien im Jahr 2007 426.229 und wird bis zum Jahr 2030 auf 465.770 (+9,2%) bzw. bis 2050 auf 497.652 (+16,8%) ansteigen. Während die Zahl der (Ehe)Paare ohne Kinder bis zum Jahr 2050 von 186.735 (2007) um 34,4% auf 251.034 ansteigen dürfte, ist die Zahl der Familien mit Kindern und parallel dazu die Zahl der Kinder in Familien derzeit rückläufig. 2030 wird die Zahl der Familien mit Kindern trotz Bevölkerungswachstum nur 235.033 betragen, das sind um 2% weniger als 2007 mit

239.494. Beachtlich ist auch der prognostizierte Anstieg der Alleinerziehenden von 89.308 im Jahr 2007 auf 107.544 im Jahr 2050 um 20,4% (Vgl. Abb. 51 und 52).

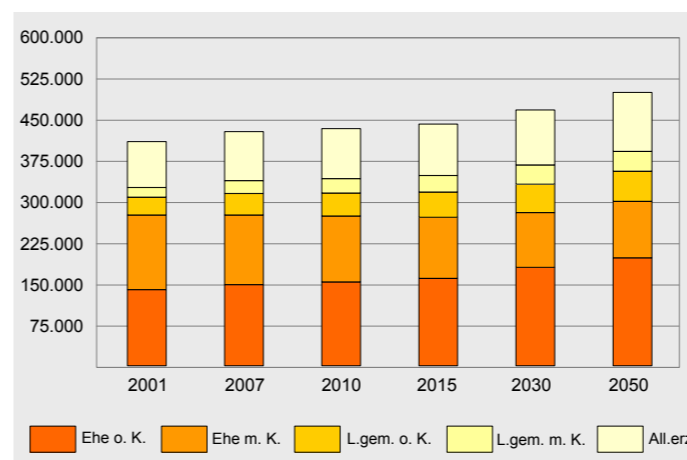


Abb. 51 Entwicklung der Familientypen 2001 – 2050 in Wien

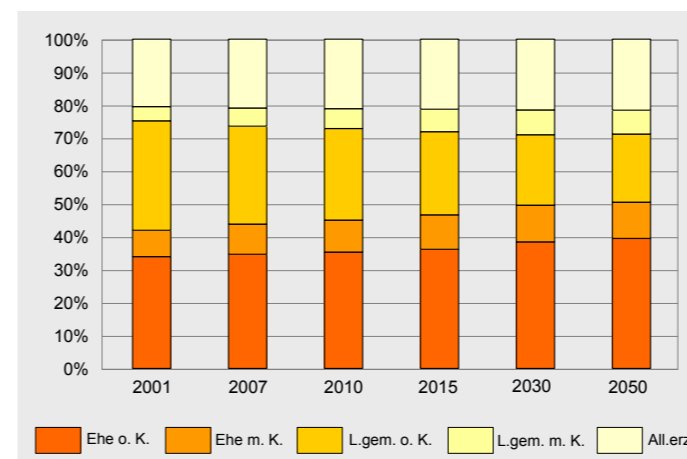


Abb. 52 Anteilige Entwicklung der Familientypen 2001 – 2050 in Wien

• **Haushaltstypen**

Die Zahl der Privathaushalte wird in Wien zukünftig stark ansteigen. Ausgehend von den 771.083 Haushalten im Jahresdurchschnitt 2001 werden diese bis zum Jahr 2010 mit 844.987 voraussichtlich um 9,5% gewachsen sein. Bis 2030 steigt die Zahl der Haushalte auf 958.232 (+24,3%) und bis

2050 schließlich auf 1.033.852 (+34,1%). Die Zahl der Einpersonenhaushalte, 2001 mit 344.655 Einheiten 44,7% aller Wohngemeinschaften, wird langfristig um 55,2% steigen und somit im Jahr 2050 mit 534.948 einen Anteil von 51,7% stellen. Unter den Mehrpersonenhaushalten sinkt der Anteil an Zweipersonenhaushalten von 2001 (30,2%) auf 2050 (21,6%), während alle anderen Haushaltstypen stagnieren (Vgl. Abb. 53 und 54). Die durchschnittliche Haushaltsgröße reduziert sich von 1,98 (2001) auf 1,96 (2050).

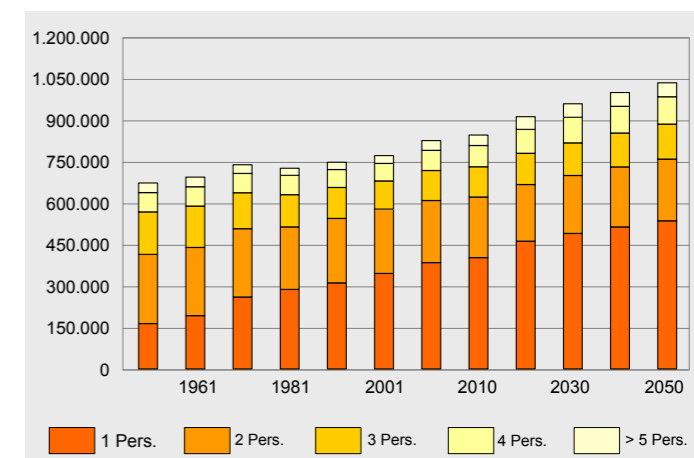


Abb. 53 Entwicklung Haushaltstypen 1951–2050 in Wien

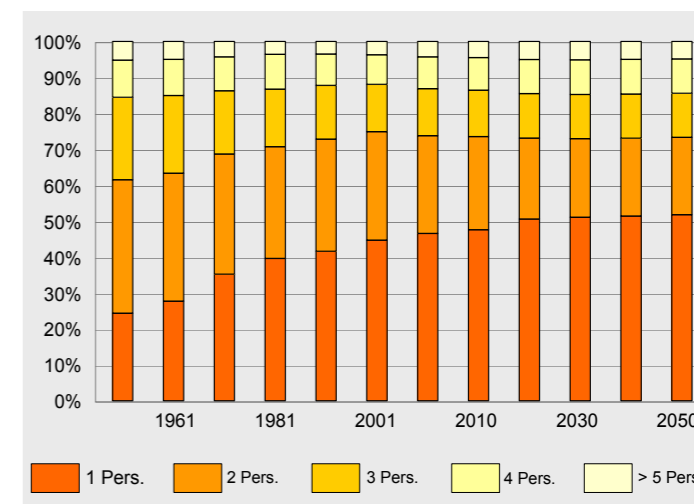


Abb. 54 Anteilige Entwicklung Haushaltstypen 1951 – 2050 in Wien

3.2.3 Umgebungsentwicklung in Breitensee

Wie bereits in den vorangegangenen Analysen erwähnt werden in Breitensee kurz- und mittelfristig einige Kasernen, sowie die Remise anderen Nutzungen zugeführt, wodurch dieser Bezirksteil in den nächsten Jahren einen beachtlichen Verdichtungsprozess erfährt (Vgl. Abb. 25). Die zunehmende Urbanisierung Breitensees und das zusätzliche Angebot von bestimmten Wohnungstypologien und Infrastruktureinrichtungen beeinflusst die Bevölkerungszusammensetzung und damit auch Image und Zielgruppenausrichtung nachhaltig.

- **Wohnungen**

Wie bereits in Kapitel D 2.2.2 erläutert, erfährt Breitensee hinsichtlich der Wohnungsentwicklung bis 2015 einen Zuwachs von + 31,5%. Die jeweiligen Zielgruppen dieser geplanten Wohnbauprojekte können über Wohnungsgröße und Ausstattung definiert werden. Von den 1.208 geplanten Wohnungen konnten, entsprechend der Datenverfügbarkeit, 27,1% hinsichtlich Wohnungsgröße und 33,8% hinsichtlich Finanzierungsart untersucht werden.

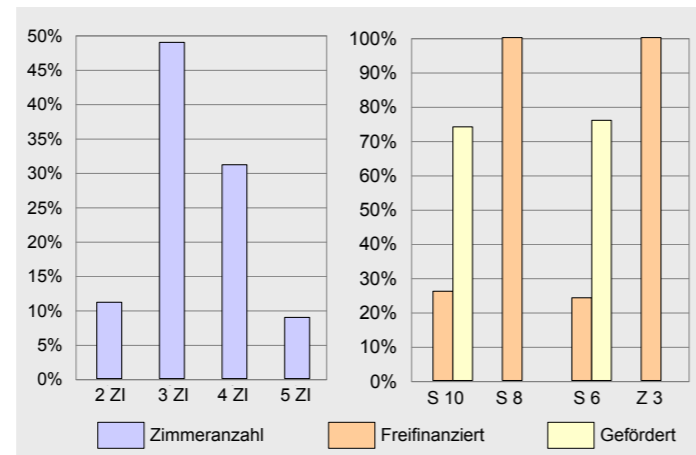


Abb. 55 Eigenschaften der geplanten Wohnungen in Breitensee

Die Aufteilung der geplanten Wohnungen nach Zimmeranzahl zeigt mit 48,9% den Schwerpunkt bei den 3-Zimmerwohnungen. Durchschnittlich besitzen die untersuchten Wohnungen 3,3 Zimmer und verfügen über eine Größe von 95,5 m². Die angesprochene Zielgruppe sind folglich vornehmlich Familien mit Kindern (Vgl. Abb. 55).

Der Anteil von frei finanzierten Wohnungen an den mittelfristig vorgesehenen Realisierungen ist mit 61,5 % verhältnismäßig hoch. Da das Segment der freien Finanzierung direkt an den geförderten Wohnbau anschließt, ist von einer Zielgruppe auszugehen, die aufgrund ihres Einkommens keine Förderung in Anspruch nehmen kann. Diese Mittelschicht ist in der Regel hinsichtlich Gebäudekonzeption, Ausstattung und Gestaltung konservativ ausgerichtet.

- **Infrastruktureinrichtungen**

Zusammen mit der geplanten Wohnungsentwicklung ist in Breitensee auch der Ausbau von Infrastruktureinrichtungen vorgesehen. Auf dem Areal der Theodor-Körner-Kaserne soll ein Schulcampus und im Karree Breitensee neben 5.400 m² Handel, Gewerbe bzw. Büro, eine Volkshoch- und Musikschule sowie eine Ärztezentrum realisiert werden. Diese Einrichtungen sind auf die Zielgruppen der Familie mit Kindern, aber auch der Jugend und Single-Haushalte abgestimmt.

3.2.3 SWOT-Analyse / Zusammenfassung

Auch wenn eine differenzierte Betrachtung der Lebensumstände speziell für den Bezirksteil Breitensee nicht vorgenommen werden konnte, lässt sich folgende Einschätzung treffen:

Der durchschnittliche Bewohner Penzings ist verhältnismäßig alt, Inländer und besitzt in Relation zu Österreich eine relativ hohe Kaufkraft und ein hohes Bildungsniveau. In Penzing leben verhältnismäßig wenige Familien mit Kindern und der Trend zum Single-Haushalt ist hier besonders stark ausgeprägt (Vgl. Tab. 23).

Während in Wien das zukünftige Durchschnittsalter noch weiter ansteigen wird und eine Tendenz zu weniger Familien mit Kindern bemerkbar ist, kann man für Breitensee aufgrund des Wohnungszuwachses der nächsten Jahre einen Anstieg der Familien mit Kindern erwarten. Der prognostizierte hohe Anteil an Alleinerziehern und Single-Haushalten wird aber langfristig auch hier bemerkbar sein.

In Breitensee lässt sich daher eine Tendenz zu folgenden Zielgruppen feststellen:

- Familie mit 1 bis 2 Kindern und überdurchschnittlichem Einkommen
- Alleinerzieher mit 1 bis 2 Kindern und durchschnittlichem Einkommen
- Single-Haushalt mit durchschnittlichem Einkommen und teilweise hoher Altersgruppe

Zielgruppenmerkmal	Zielgruppenbewertung					Erläuterung
	Sehr Gut	Gut	Mittel	Schlecht	S. Schlecht	
Altersverteilung (Penzing)			●			Die vorhandene Bevölkerungsstruktur ist verhältnismäßig alt. Das Durchschnittsalter steigt in Wien bis 2050 von 41,1 Jahre auf 44,3 Jahre.
Ausländeranteil (Penzing)	●					Penzing besitzt mit 16,2% den 5-geringsten Ausländeranteil Wiens. Langfristig wird die Bevölkerung Wiens aufgrund der Zuwanderung weiter steigen.
Kaufkraftindex (Penzing)		●				Der Kaufkraftindex liegt im Jahr 2008 mit 112,8 in Relation zu Wien (109,8) leicht und zu Österreich (100,0) deutlich über dem Durchschnitt.
Ausbildung (Penzing)		●				Das Bildungsniveau liegt in Relation zu Wien leicht und zu Österreich deutlich über dem Durchschnitt.
Familientypen (Penzing)		●				In Penzing leben wenig Familien mit Kindern (43,3%) und wenig Alleinerzieher (12,6%). Bis 2050 steigt in Wien der Anteil an Familien ohne Kinder um 34,4% und der Anteil an Alleinerziehern um 20,4%.
Haushaltstypen (Penzing)		●				Der Trend zu kleinen Haushalten ist bereits stark ausgeprägt - 45,6% Single-Haushalte. Bis 2050 steigt die Zahl der Single-Haushalte in Wien um 55,2% und hat dann einen Anteil von 51,7%.
Wohnungsbestand (Breitensee)			●			Geringe Anzahl Wohnräume / Wohnung (3,2) - Wenig Bewohner / Wohnung (1,8) - Geringe Nutzfläche / Bewohner (35,8%) - hoher Anteil Kategorie D (13,6%).
Wohnungsentwicklung (Breitensee)	●					Wohnungszuwachs bis 2015 von 31,5%. Die durchschnittliche Wohnung hat 3,3 Zimmer und 95,5 m². 61,5% sind freifinanziert und konservativ ausgerichtet.
Entwicklung Infrastruktur (Breitensee)	●					Folgende Einrichtungen werden errichtet: Schulcampus, 5.400 m² Handel, Gewerbe bzw. Büro, Volkshoch- und Musikschule sowie ein Ärztezentrum.

Tab. 23: SWOT-Analyse Zielgruppen

3.3 Architektonische Konzeption

In diesem Kapitel sollen die Auswirkungen dieser Grundtendenz in der Zielgruppenausrichtung auf die Konzeption von Wohnungstypologie und Grundrissorganisation betrachtet werden. Zu diesem Zweck werden zunächst die grundlegenden Möglichkeiten der Raumkonzeption erläutert und in weiterer Folge ihre Zielgruppenakzeptanz eingeschätzt.

3.3.1 Gebäudetypologien

Im modernen, mehrgeschossigen Wohnbau wird der Gebäudeform eine städtebauliche Bedeutung zugeschrieben, während die eigentliche Gebäudestruktur von der Erschließungsform bestimmt wird. Eine Typisierung der Gebäudestruktur kann demnach durch eine Unterscheidung der Erschließungsstränge nach ihrer Lage im Gebäude erfolgen³⁵:

- **Vertikale Erschließungseinheiten (Vgl. Abb. 56)**
Vertikale Erschließungseinheiten, sind gekennzeichnet durch die Stapelung gleichartiger Wohnungsgruppen um eine gemeinsame senkrechte Verkehrsachse. Nach Maßgabe der Additionsfähigkeit und Orientierung kann eine Unterteilung in drei Grundformen vorgenommen werden:

- 2-seitige Orientierung mit einaxialer Additionsfähigkeit. Anwendung z.B.: Zeilenbau ①
- Allseitige Orientierung mit zwei- (oder mehr-) axialer Additionsfähigkeit. Anwendung: z.B.: verzweigte Baustrukturen
- Allseitige Orientierung durch freistehende Einheiten. Anwendung als Solitärgebäude ③

Die Wohnungsanzahl pro Geschoßebene ist von der Grundform abhängig. Sie ist bei der 2-seitigen Orientierung oft auf zwei begrenzt (Zweispänner), in Fällen, wo ein breiteres Wohnspektrum

erwünscht ist, auf drei und auch vier (Drei- und Vierspänner). Eine größere Wohnungsanzahl (bis zu zwölf Kleinwohnungen) ermöglicht die freistehende Einheit.

Vorteile der Vertikalerschließung: Die Stapelung gleichartiger Wohnungsgruppen ergibt einen einfachen Aufbau der Konstruktion und der technischen Installation. Sie gewährleistet zugleich ein Minimum an Störanfälligkeit. Die Konzentration der Erschließung erlaubt Wohnungszuschnitte mit optimalen Belichtungs- und Belüftungsmöglichkeiten.

Nachteil der Vertikalerschließung: Der Aufwand an kostspieligen Stiegen- und Aufzugsanlagen steht in ungünstiger Relation zur Wohnfläche.

- **Horizontale Erschließungseinheiten (Vgl. Abb. 57)**
Horizontale Erschließungseinheiten, sogenannte Gangtypen, beruhen auf dem Prinzip der Aneinanderreihung von Wohnungen entlang einer gemeinsamen horizontalen Verkehrsachse. Die Verkehrsachse kann innen oder an der Außenfront des Gebäudes angeordnet sein. Nach Maßgabe des Geschoßaufbaus erfolgt eine Unterteilung in drei grundlegende Aufbausysteme:

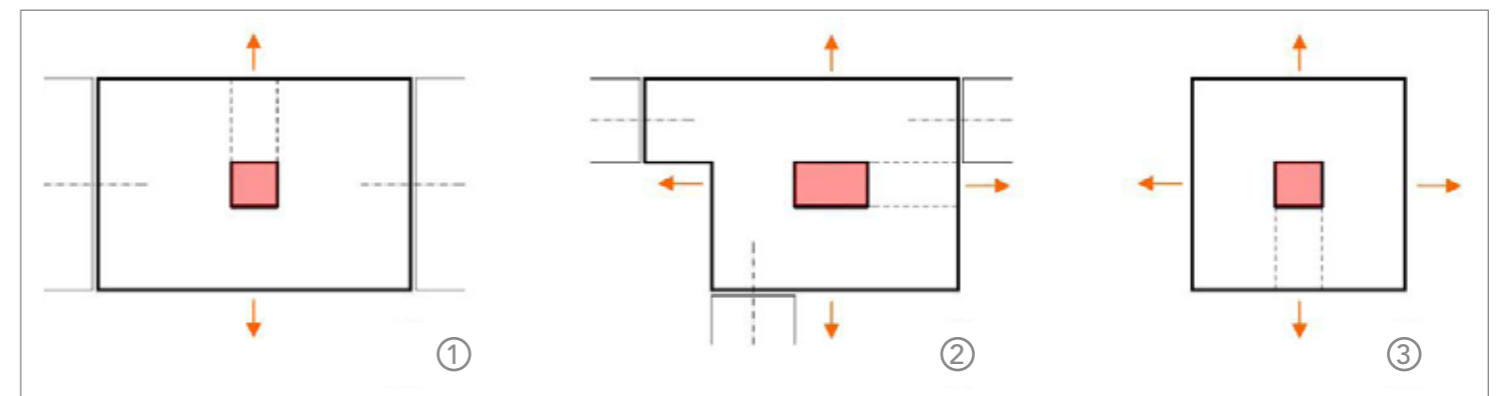


Abb. 56 Vertikale Erschließungseinheiten

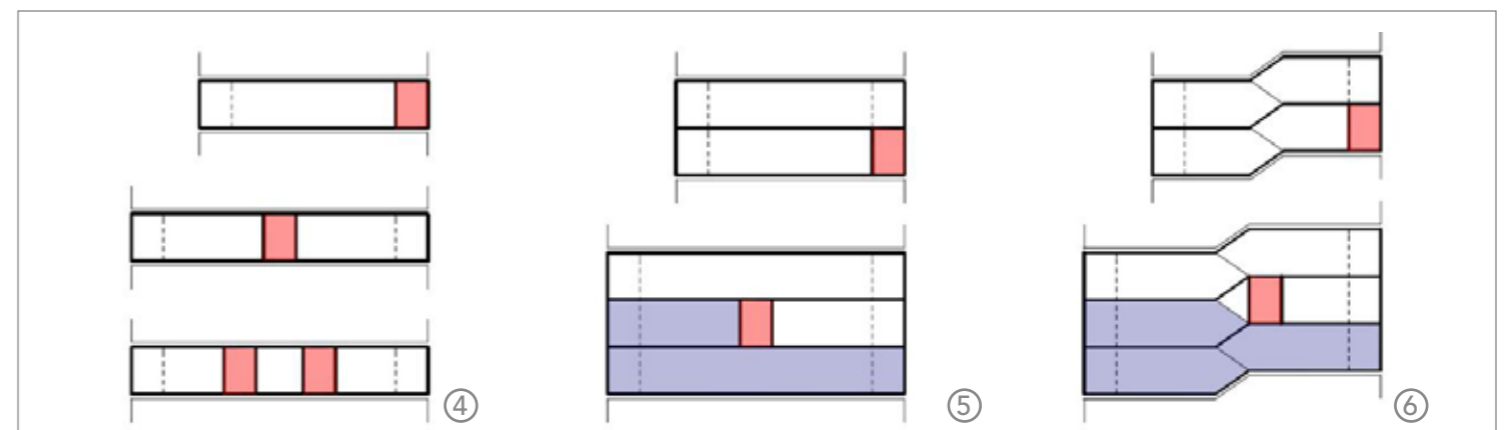


Abb. 57 Horizontale Erschließungseinheiten

³⁵ [Schne], 2004, S. 46

- Eingeschossige Einheiten als ein-, zwei- oder dreibündige Anlagen ④
- Zwei- oder mehrgeschossige Einheiten (Maisonnetten) als Außengang- oder Innengangtyp ⑤
- Versetztgeschossige Einheiten (Split-Level) als Außengang- oder Innengangtyp ⑥

Während eingeschossige Einheiten wegen der trennenden Verkehrsachse nur einseitige Wohnungsorientierungen zulassen und sich vorallem für Wohngebäuden mit Kleinwohnungen eignen, bieten zwei- und mehrgeschossige Einheiten die Möglichkeit des Durchwohnens nach zwei Hausseiten. Versetztgeschossige Einheiten (Split-Level-Typen) hingegen ermöglichen durch die halbgeschossige Versetzung der Etagen eine günstige räumliche Zuordnung der Wohnbereiche.

Vorteile horizontaler Erschließungseinheiten: Alle Arten horizontaler Erschließungseinheiten haben den Vorteil einer hohen Ausnutzung kostspieliger Treppen- und Aufzuganlagen. Ihr Hauptvorteil besteht jedoch in der Möglichkeit, Wohnungen in Geschoßlage weitreichend miteinander zu verbinden.

Nachteil horizontaler Erschließungseinheiten: Vor allem die eingeschossigen Einheiten weisen durch die einseitige Wohnungsorientierung eine Einschränkung in den Belichtungs- und Belüftungsmöglichkeiten auf.

3.3.2 Grundrisskonzeptionen

Die Grundrissidee interpretiert eine bestimmte Wohnvorstellung. Sie drückt sich aus in der inneren Organisation, im Öffnen, Schließen, Verbinden und Gruppieren von Räumen, in der Verbindung oder Vereinzelung von Funktionen und nicht zuletzt in Wegen und Sichtverbindungen. Die folgende Einteilung ist ein Instrument, das die Beurteilung und den Entwurf von Grundrissen erleichtern kann³⁶:

- **Der Gangtyp (Vgl. Abb. 58) ①**

Die Wohnung organisiert sich entlang einer Achse, an der die Zimmer einseitig oder zweiseitig aufgereiht sind. Besondere Bedeutung kommt dem Endpunkt der Achse zu, der im besten Fall der Wohnraum ist. Durch die Aufreihung der Zimmer ergibt sich eine angenehme Klarheit, manchmal jedoch auf Kosten von langen, schmalen, unbelichteten Gängen.

- **Eingestellte Elemente ②**

Die Wohnung wird optisch als großer, freier Raum mit eingestellten Elementen gelesen. Ein Kern (mit Küche oder Bad) wird als geometrischer Körper so in der Wohneinheit situiert, dass er Wege teilt oder einen Rundgang erlaubt. Das Raumgefühl bezieht sich auf den Großraum, wodurch diese Wohnungen großzügig und offen wirken.

- **Der Wohnraum als Mittelpunkt und Verteiler ③**

Der Grundriss entwickelt sich um den zentral angeordneten Wohnraum. Durch seine Funktion als Verteiler gewinnt der Wohnraum an Fläche, die im Gangraum eingespart werden kann. Das Konzept ist äußerst kommunikativ, schränkt die Möglichkeit zur Privatheit allerdings ein. Die Wege durch den Wohnraum müssen so konzipiert sein, dass sie die Wohnqualität nicht beeinträchtigen.

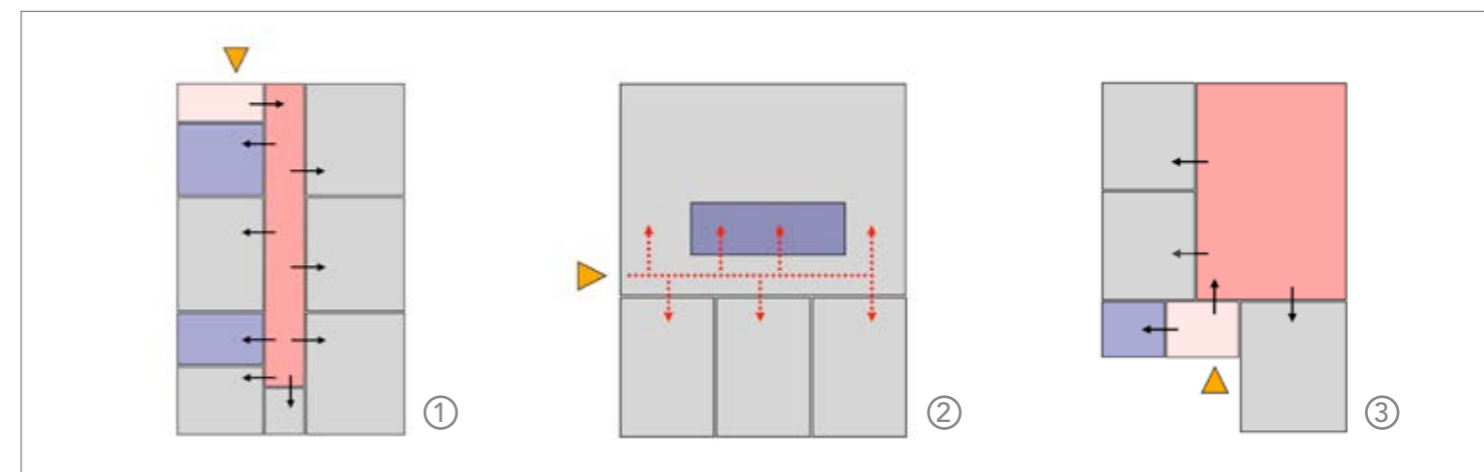


Abb. 58 Grundrisskonzeptionen

³⁶ [Schne], 2004, S. 35

- **Zonierung der Wohnbereiche (Vgl. Abb. 59) ④**
Der Grundriss trennt klar zwischen dem gemeinschaftlichen Wohnbereich (Wohnraum, Küche, Essplatz) und dem Schlafbereich (Schlafzimmer, Bad), um einen gleichzeitigen Ablauf der Funktionen störungsfrei zu gestalten. Jedem Bereich ist ein eigener Verteiler zugeordnet. Diese werden entweder am Eingang zusammengeschlossen oder sind hintereinander geschaltet.
- **Der fließende Grundriss ⑤**
Der fließende Grundriss charakterisiert sich durch das Ineinandergreifen von Räumen infolge des Weglassens von Wänden. Die Wohnungen wirken dadurch größer und offener, der einzelne Raum bleibt immer auf das Ganze bezogen. In horizontalen Verflechtungen verschmelzen

Zimmer mit Gängen und die Zimmer sind versetzt zur Wegachse angeordnet. Bei einer vertikalen Verflechtung ergeben sich verschiedenartige Raumhöhen und Raumbeziehungen, die die Lust am Durchqueren steigern.

- **Grundriss mit Rundgang / Betonung des Weges ⑥**
Ein solcher Grundriss thematisiert den Weg durch die Wohnung, er schafft möglichst viele funktionale und räumliche Beziehungen zwischen den verschiedenen Zimmern. Anders als in den vorherigen Konzepten besteht die Verbindung immer nur zwischen einem Ort und einem nächsten. Jedes Zimmer kann in einem solchen Grundriss auf zwei Wegen erreicht werden. Oftmals nehmen die einzelnen Zimmer die Verkehrsfläche auf.

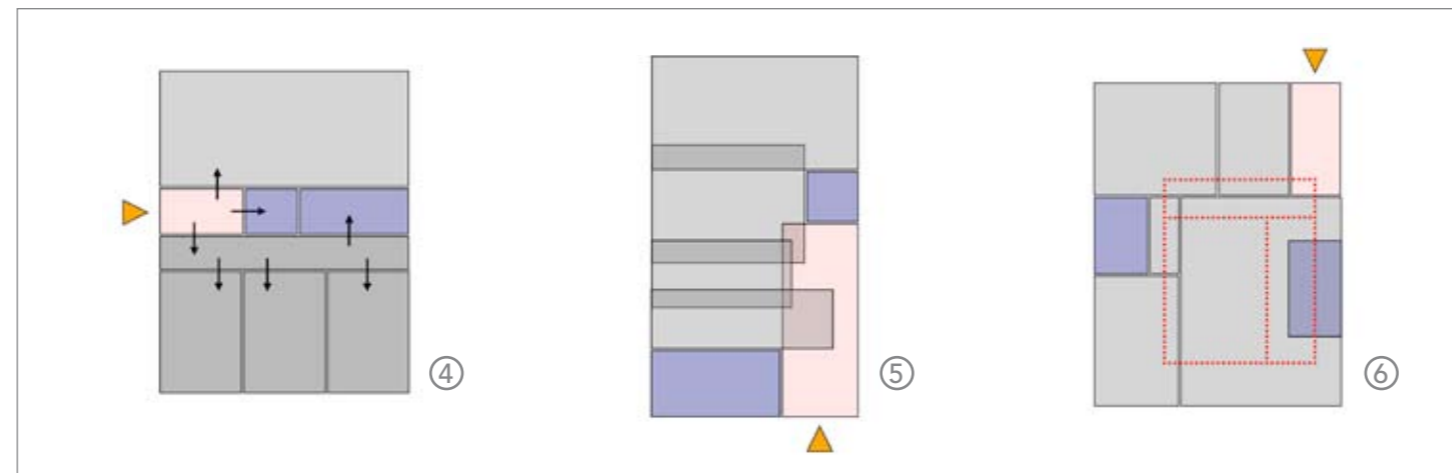


Abb. 59 Grundrisskonzeptionen

3.3.3 Zielgruppenausrichtung

Eine Zuordnung der Grundrisskonzeptionen auf einzelne Nutzergruppen ist aufgrund der großen Abhängigkeit von subjektiven Wohnvorstellungen der Nutzer nicht möglich. Auch hinsichtlich der Zielgruppenakzeptanz von Wohnungstypologien können nur allgemeine Aussagen getroffen werden. Hingegen sind Wohnungsgröße und Ausstattung in Abhängigkeit von Personenanzahl, Einkommen und Altersgruppe relativ gut abschätzbar.

- **Akzeptanz von Gebäudetypologien / Erschließungseinheiten**

Neben den funktionalen Kriterien von Erschließungseinheiten wie einfacher Konstruktionsaufbau, Belichtungs- und Belüftungsmöglichkeiten sowie Kostenaufwand, sind auch soziale Kriterien von Erschließungseinheiten eine wichtige Voraussetzung für die Akzeptanz von Bewohnern. Besondere Bedeutung kommt dabei der Funktion als soziales Interaktionsfeld und damit der geforderten Einsehbarkeit der Erschließung durch den Bewohner zu. Gemeint sind damit sowohl Öffnungen der Wohnung zur Kontaktaufnahme nach außen, als auch die Eignung der Erschließung als Aufenthaltsbereich. Hinsichtlich der sozialen Interaktion können folgende Wohnungstypen unterschieden werden³⁷:

³⁷ [Schne], 2004, S. 41

- **Abgeschlossene Wohnungen:** Sie schließen an geschlossene Treppenhäuser oder an geschlossene Gänge an (z.B. Spänner, Innenganghaus) und kommen den Wohnwünschen des introvertierten Bewohnertyps entgegen.
- **Aufgeschlossene Wohnungen:** Sie sind an offene Treppenanlagen und Gänge angebunden und kommen dem Wohnwunsch nach gemeinschaftlicher Nachbarschaft entgegen.

Das klassische Beispiel einer offenen Erschließung in Geschosslage ist der Laubengang. Er wurde bei uns lange Zeit in Gebäuden mit Kleinwohnungen angewendet, da sich hier trotz eingeschränkter Orientierungsbedingungen noch günstige Grundrisszuschnitte realisieren ließen. Damit der Laubengang als Ort des Verweilens wahrgenommen wird ist eine ausreichende Distanz zur Wohnung (mind. 1,0 m) als auch genügend Platz für Begegnung vorzusehen. Ansonsten besteht die Gefahr, dass Laubengänge ausschließlich als Verkehrsträger genutzt werden und durch die Abschottung der Wohnungen (Oberlichter) keine soziale Kontrolle stattfindet.

• **Wohnungsgröße und Ausstattung**

Wie bereits erwähnt sind Wohnungsgröße und Ausstattung in Abhängigkeit von Personenanzahl, Einkommen und Altersgruppe relativ gut abschätzbar, wobei der Platzanspruch gewöhnlich mit dem Einkommen und der Anzahl der Bewohner steigt. Für die künftigen Zielgruppen Breitensees lassen sich daher folgende Einschätzungen treffen:

- **Konzeption Familienwohnung:** 3- bis 4-köpfige Familien mit überdurchschnittlichem Einkommen bevorzugen freifinanzierte Eigentumswohnungen mit 3 bis 4 Zimmern und einer Größe von ca. 90 m² bis 110 m². Das höhere Einkommen lässt auf den Wunsch nach hochwertiger Ausstattung und einem konservativen Gebäude- bzw. Gestaltungskonzept schließen. Die Zimmeraufteilung soll ökonomisch ausgerichtet sein, verhältnismäßig große Räume zur Verfügung stellen und Durchgangszimmer vermeiden. Nebenräume wie WC und Bad sind als getrennte Räume auszubilden, ein Abstellraum sollte vorgesehen sein. Helligkeit, Querlüftungsmöglichkeit und Freiflächen wie Balkon oder Terrasse werden vorausgesetzt.
- **Konzeption Alleinerzieher:** 2- bis 3-köpfige Familien mit nur einem Einkommen bevorzugen geförderte Mietwohnungen mit 2 bis 3 Zimmern und einer Größe von ca. 70 m² bis 80 m². Da diese Wohnung nicht als Wertanlage gesehen wird sind innovativere Gebäude- und Gestaltungskonzepte möglich. Hinsichtlich der Zimmeraufteilung, den Nebenräumen und den Forderungen nach Helligkeit, Querlüftungsmöglichkeit und Freiflächen entspricht diese Wohnung der Konzeption Familienwohnung.
- **Konzeption Single-Haushalt:** Je nach Einkommen und Alter besteht auch beim Single der Wunsch nach größeren Wohnungen mit mehreren Räumen, in der gegebenenfalls auch 2 Personen wohnen können. Die Wohnungsgröße sollte daher zwischen 50 m²

und 70 m² liegen. Während die Zielgruppe Jugend großzügige, offene Grundrisse bevorzugt, werden von Senioren praktisch, aber gemütliche Wohnungen mit Nachbarschaftsbezug gewählt. Nebenräume spielen aufgrund der geringen Wohnungsgröße eine untergeordnete Rolle – WC und Bad können zusammengelegt werden, ein Angebot von Abstellräumen stellt keine Bedingung dar. Jedoch sind auch bei dieser Konzeption Helligkeit, Querlüftungsmöglichkeit und Freiflächen erwünscht.

3.4 Vision

Die Vision ist für die Konkurrenzfähigkeit und Einzigartigkeit eines Wohnbauprojektes notwendiger Bestandteil des Nutzungskonzeptes. Da sich eine gezielte Ausrichtung von Projekten auf die Nachfrage am Wohnungsmarkt durch unvorhersehbare gesellschaftlichen Veränderungen, bzw. wechselnde Lebensumstände der Nutzer schwierig gestaltet, sollen hier Möglichkeiten dargestellt werden, wie auf die Flexibilisierung des Wohnverhaltens reagiert werden kann.

3.4.1 Flexibilisierung des Wohnverhaltens

Durch die dynamischer gewordene Gesellschaft müssen Wohnungen zunehmend temporären Lebensumständen angepasst bzw. bei Änderung dieser Umstände gewechselt werden. Dies betrifft beispielsweise Änderungen im Familienstand, berufliche Entwicklungen, Veränderungen der Einkommensverhältnisse, Wechsel der Partnerschaft oder das Erreichen bestimmter Altersabschnitte. Die Reaktionsmöglichkeit auf Veränderungen dieser Lebensumstände ist eine Voraussetzung für eine nachhaltige Nutzung von Wohnbauten und soll durch entsprechende Flexibilität gewährleistet werden.

3.4.2 Flexibilität im Wohnbau

Von Flexibilität im Wohnbau spricht man bei unmittelbarer Anpassungsfähigkeit von Räumen und Raumzusammenhängen an wechselnde Bedürfnisse. Während die Primärkonstruktion immer unverändert bleibt, können Ausbauelemente je nach Art des Systems modifiziert werden.³⁸ Hinsichtlich des Ausmaßes des konstruktiven Eingriffs werden flexible System im Wohnbau folgendermaßen unterschieden³⁹:

- Die funktionelle innere Flexibilität ist die Fähigkeit des Raumhüllensystems, verschiedene

Nutzungsarten ohne Änderung der Struktur des Systems zuzulassen. Diese Art der Flexibilität kann als Variabilität bezeichnet werden. Eine Wohnung ist demnach variabel, wenn diese trotz endgültiger Fixierung ihrer Grundrissstruktur verschiedene Nutzungen der einzelnen Räume zulässt.

- Die konstruktive innere Flexibilität hingegen ist die Möglichkeit, Raumzahl, Raumgröße und Raumnutzung durch bewegliche oder versetzbare Raumteiler zu verändern. Dies kann sowohl durch Einrichtungsgegenstände als auch durch den Einbau von bedingt beweglichen Elementen, wie Faltschichten u. dgl., erreicht werden. Die Zustandsänderung im Raumhüllensystem wird also durch die Änderung der Position der Teile erreicht.
- Die funktionelle äußere Flexibilität bezeichnet die Fähigkeit einer Anordnung von Wohnungseinheiten, sich durch den gegenseitigen Wechsel von Räumen je nach Bedarf in ihren Nutzflächen vergrößern und verkleinern oder durch die Abgabe von Räumen neue Einheiten schaffen zu können.
- Eine konstruktive äußere Flexibilität liegt dann vor, wenn durch die eingeplante Möglichkeit des Auf- und Abbaues oder des Versetzens von Trenn- oder Außenwänden sowohl in horizontaler, als auch vertikaler Ebene eine Vergrößerung oder Verkleinerung der Wohnung erreicht werden kann. Dies erfordert vor allem bei den vertikalen Elementen besonders durchdachte Detaillösungen, da durch die Änderungen keine Verschlechterung hinsichtlich Schall- und Wärmeschutz erlaubt sind.

3.4.3 Anforderungen an flexible Systeme

Durch funktionelle oder konstruktive, innere oder äußere Flexibilität kann die Wohnung auf Änderungen von Lebensumständen reagieren. Die voraussichtliche Zeitspanne zwischen zwei Zustandsänderungen beeinflusst dabei den erforderlichen Grad der Flexibilität (gemauerte Trennwand – oder Faltschicht). Das Ausmaß der späteren Veränderungen oder möglichen Erweiterungen wird schon in der Planungsphase in der Systemwahl berücksichtigt und ist hinsichtlich Grundriss, Konstruktionsform und Materialwahl frühzeitig mit einzubeziehen.

- Damit sich eine Wohnung flexibel und dynamisch entwickeln kann, sollten nur wenige Fixpunkte, wie Nasszellen bzw. Nebenräume im Wohnungsgrundriss festgelegt werden. Besonderen Stellenwert nimmt diesbezüglich die Situierung der Installationsschächte ein. Diese werden zumeist in eine Achse mit den Wohnungstrennwänden gelegt, um eine störungsfreie Grundrissentwicklung zu ermöglichen.
- Eine weitere Anforderung an flexible Systeme ist die klare Trennung zwischen der statisch erforderlichen Primärstruktur (Tragwerksstruktur) und der raumbildenden Sekundärstruktur (nicht tragende Trennwände). Der Skelettbau ist hierzu das geeignetste Konstruktionssystem, da er dank radikaler Reduktion auf das konstruktive Minimum unzählige Grundrissdispositionen ermöglicht.
- Hinsichtlich der Materialwahl unterstützen einfache Detaillösungen und der Verzicht auf unflexible Materialien (z.B.: Beton) schnelle und einfache Änderungen.

³⁸ [Rei], 1989, S. 81 ³⁹ [Jou], 2003, S. 24

4. WETTBEWERBSANALYSE

4.1 Allgemein

Ziel der Wettbewerbsanalyse ist eine möglichst optimale Anpassung an die Bedürfnisse der künftigen Nutzer sowie eine weitestgehende Abgrenzung von eventuellen Wettbewerbern. Sie bildet eine Synthese der Ergebnisse von Markt-, Standort- und Nutzungsanalyse und stellt in einer Zusammenschau die Positionierung des geplanten Objekts im Vergleich zu konkurrierenden Objekten dar.

4.1.1 Ablauf der Untersuchung

Hinsichtlich der Positionierung eines Projektes, werden Konkurrenzobjekte identifiziert, bewertet, aus den Ergebnissen Rückschlüsse auf Stärken und Schwächen des eigenen Konzepts abgeleitet und dieses gegebenenfalls modifiziert.⁴⁰

- **Identifizierung:** Zu den Konkurrenzimmobilien zählen sowohl bereits bestehende als auch genehmigte, im Bau befindliche oder projektierte Wohnbauten. Diese werden zunächst mit ihren Grunddaten (Eigentümers, Adresse, Grundstücksgröße, Nutzfläche, Leerstandsquote, Baujahr bzw. Jahr der Fertigstellung) erfasst.
- **Qualitative Betrachtung:** Im nächsten Schritt werden Kriterien erstellt, anhand derer die projektierte Immobilie mit den Konkurrenzimmobilien verglichen werden soll. Dabei handelt es sich vor allem um die Mietkonditionen sowie Faktoren der Standort- und Gebäudeattraktivität. Insofern bestehen enge Wechselbeziehungen zwischen der Wettbewerbsanalyse und der Analyse von Markt, Standort und Nutzungskonzept.

- **Bewertung:** Im dritten Schritt werden die Vergleichskriterien gemäß ihrer Bedeutung gewichtet und sowohl initiiertes Projekt als auch Konkurrenzimmobilien bewertet. Aus einem Attraktivitätsindex lässt sich die relative Wettbewerbsposition des initiierten Projekts ableiten und können Stärken und Schwächen des eigenen Konzepts bestimmt werden.

4.1.2 Bestandserhebung und Informationsquellen

In der Regel erfolgt die Informationsbeschaffung zu den Konkurrenzobjekten neben den amtlichen und nichtamtlichen Quellen aus der eigenen Erhebung durch Begehung, Auswertung von Presseberichten bzw. Fachzeitschriftarchiven und Fachgesprächen mit zuständigen Planungs- und Genehmigungsbehörden. Über Aussagen zu Lagequalität, Angebots- und Preisniveau, Funktionalität, Gestaltung und Akzeptanz können die jeweiligen Stärken und Schwächen der relevanten Wettbewerber ermittelt werden.⁴¹

4.2 Konkurrenzobjekte

Da die projektrelevanten Daten (Nutzfläche, Miete, Leerstand...) der bestehenden als auch geplanten Konkurrenzobjekte nicht innerhalb eines verhältnismäßigen Aufwandes verfügbar waren und auch eine Sättigung des Wohnungsmarktes in Breitenensee aufgrund des hohen Wohnungsbedarfes nicht zu befürchten ist, wird auf eine Positionierung des Entwurfprojektes verzichtet (Beschreibungen zu den geplanten Wohnbauprojekten Breitensees finden sich in den Kapiteln D 1.2.4 und D 2.2.2). Stattdessen sollen Wohnbaubeispiele angeführt werden, die in ihrer architektonischen und konzeptionellen Ausrichtung der Entwurfsidee entsprechen.

4.3 Wohnbaubeispiele

Als Wohnbaubeispiele wurden 3 Projekte ausgewählt, die hinsichtlich ihrer Gebäudetypologie und Systemflexibilität eine besondere Stellung in der Wiener Wohnbaugeschichte der letzten 15 Jahre einnehmen. Es sind dies die Projekte „Wohnregal“ von Helmut Wimmer, „Sargfabrik“ von BKK-2 und „Wohnhaus LEE“ von querkraft architekten, wobei sich die ersten beiden Beispiele in „Nachbarschaft“ zum Standort des Entwurfprojektes befindet (< 800 m).

⁴⁰ [Ise], 2000, S. 46 ⁴¹ [Ise], 2000, S. 172

4.3.1 Wohnregal von Helmut Wimmer⁴²

Bauherr	GESIBA
Architekt	Helmut Wimmer
Planungsbeginn	1995
Bauzeit	1997 - 1999
Wohnungszahl	250 Wohneinheiten
Adresse	1160, Koppstraße

Tab. 24: Projektdaten Wohnregal

- **Entwurfskonzept:** Dieser Geschosswohnbau stellt eine urbane (vertikale) Landschaft dar, bei der zwei parallel liegende Längsriegel und ein Querriegel die gleichförmige Struktur einer dreidimensionalen zu besiedelnde Landschaft bilden. Die mit Wohnungen „zu besiedelnden Flächen“ werden dabei als Bauparzellen gesehen. Diese verfügen straßenseitig über ein Erschließungssystem, individuell genutzte „Vorgärten“ als Pufferzone zum Privatbereich sowie an der Hofseite private Gärten, die als Aufenthaltsräume genutzt werden können.
- **Konstruktionssystem:** Das konstruktive System besteht aus einer in Scheiben, Stützen und Kerne aufgelösten Betonstruktur. Ein hohes Maß an Flexibilität erreicht das Wohnregal dadurch, dass es alle dienenden Räume in Kernen an der Laubengangseite unterbringt. Zusätzlich erstreckt sich eine Stützenreihe auf der gegenüberliegenden Seite entlang der Loggienwände. Dazwischen sind die Geschosse über die gesamte Länge stützenfrei, wodurch die Wohnungsgrößen frei gewählt werden können.

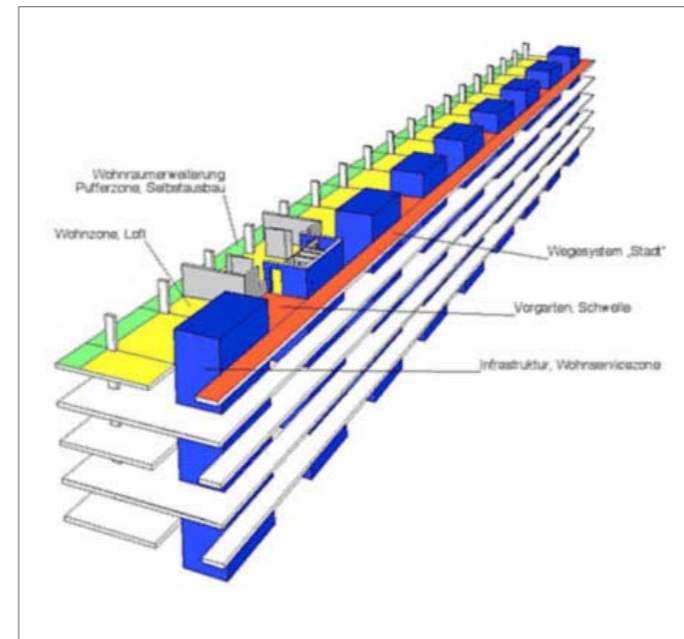


Abb. 60: Entwurfskonzept Wohnregal

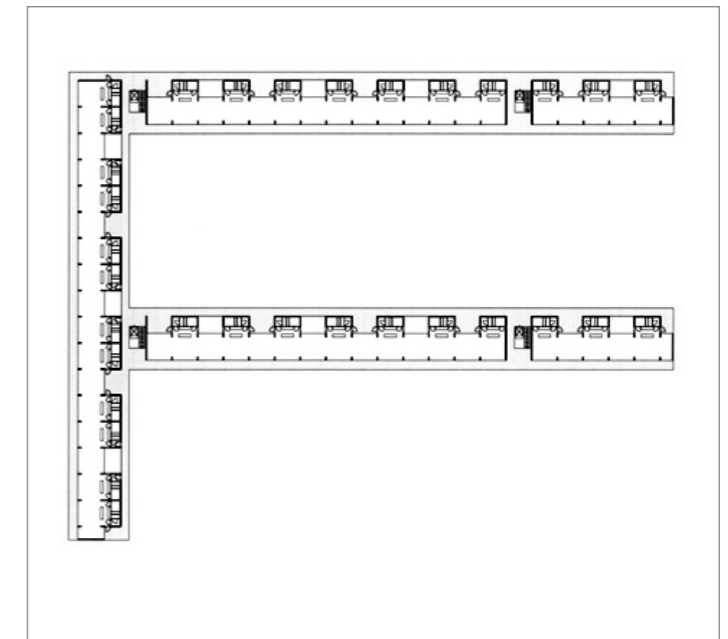


Abb. 61 Grundriss Wohnregal

- **Grundrisskonzeption:** Die Grundrissvorschläge für die verschiedenen Wohnungsgrößen lehnen sich alle am Loft-Gedanken an. In U-förmigen Betonkernen sind jeweils die Serviceräume, Bad und WC untergebracht, die übrige Raumeinteilung kann individuell angepasst werden. Durch die Neutralität der einzelnen zu- und wegschaltbaren Räume wird den Menschen kein bestimmtes Leitbild der jeweiligen Wohn- und Lebensform aufgezwungen.
- **Gestaltungsprinzip:** Im Gegensatz zur einzelnen Wohnung definiert das Gebäude einen eindeutigen Straßenraum und bildet somit einen öffentlichen Rahmen. Es steht nicht die Architektur im Vordergrund, sondern ihr Gebrauch. Die gleichförmige Struktur entspricht einem offenen Konzept und ändert ihr äußeres Erscheinungsbild mit den Bedürfnissen der Bewohner.



Abb. 62: Perspektive Wohnregal



Abb. 62: Perspektive Wohnregal

⁴² [Lee], 2000

4.3.2 Sargfabrik von BKK-2⁴³

Bauherr	Verein integrative Lebensgest.
Architekt	BKK-2
Planungsbeginn	1993
Bauzeit	1994 - 1996
Wohnungsanzahl	75 Wohneinheiten
Adresse	1140, Matznergasse

Tab. 25: Projektdaten Sargfabrik

- **Entwurfskonzept:** Die Wohnanlage befindet sich auf dem ursprünglichen Gelände einer alten Sargfabrik und bildet im Inneren eines gründerzeitlichen Baublocks eine Verdichtung mit hohen stadträumlichen Qualitäten und zahlreichen öffentlichen Einrichtungen wie z.B.: Restaurant, Seminarräume, Kinderzentrum, Veranstaltungssaal und Bad mit Sauna. Trotz einer gewissen Dichte verfügt die Anlage auch über attraktive Freiräume wie einer ausgedehnten Dachbegrünung mit Steingarten, Rasenflächen und Gemüsebeeten, einem Hof mit großzügigem Biotop, einem Kinderspielfeld und einer Ballspielwiese.
- **Konstruktionssystem:** Die tragende Struktur wird auf einer zweigeschossigen Grundeinheit mit rund 45 m² aufgebaut, die nur durch den Versorgungsschacht und die Treppe determiniert und beliebig addierbar ist.

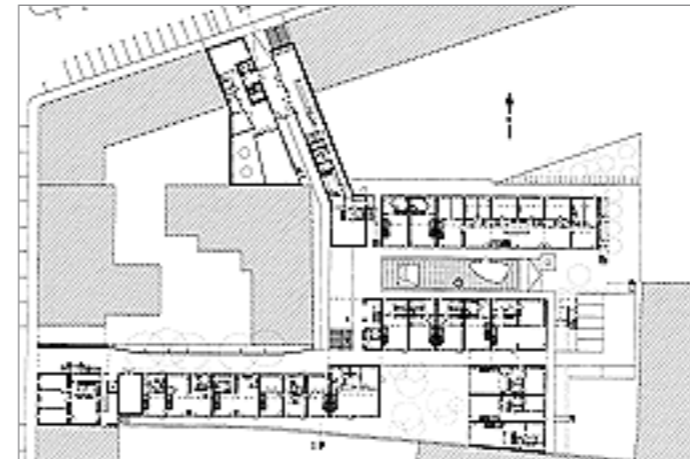


Abb. 63: Grundriss Sargfabrik

- **Grundrisskonzeption:** Um kostentreibende Vorgaben der Wiener Bauordnung zu umgehen wurde die Anlage als „Wohnheim“ definiert. So ersparte man sich etwa die obligaten Vorräume, durfte Standardgrößen von Zimmern unterschreiten und konnte die Raumhöhen von Bade, Schlaf- und Wohnzimmern zugunsten individueller Lösungen für die künftigen Bewohner variieren. Wesentliches Merkmal der Grundrisskonzeption sind die den Wohnungen zugeordneten offenen Laubengänge und Balkone. Sie bilden eine Fortsetzung der Wohnfläche und dienen mit Breiten von über zwei Meter zugleich als Erschließungs- und Aufenthaltsraum. Das Sargfabrik-Projekt wird nicht zuletzt deswegen als offene Kommunikations- und Begegnungsstätte gesehen.



Abb. 64 Innenhof Sargfabrik

- **Gestaltungsprinzip:** Charakteristisch für die mehrgliedrige Wohnanlage sind die schräg nach außen geneigten Brüstungen der Laubengänge und Balkone, vor allem aber die orange Fassadenfarbe, durch die sich die Sargfabrik von der benachbarten Bebauung deutlich abhebt.

⁴³ [In12], 2003

4.3.3 Wohnhausanlage LEE von querkraft architekten⁴⁴

Bauherr	GPA WBV
Architekt	Querkraft architekten
Planungsbeginn	2002
Bauzeit	2003 - 2004
Wohnungsanzahl	11 Wohneinheiten
Adresse	1100, Leebgasse

Tab. 26: Projektdaten Wohnhausanlage LEE

- **Entwurfskonzept:** In Wien-Favoriten wurde eine Baulücke mit einer intelligenten ‚Rohbaustruktur‘ geschlossen, sodass die Nutzer sowohl Orientierung als auch Grundrisseinteilung frei definiert können. Man entscheidet sich für Morgen- oder Nachmittagssonne oder eine Querorientierung (Vgl. Abb. 65).
- **Konstruktionssystem:** Das konstruktive System setzt auf freie Unterteilbarkeit und Stützenfreiheit. Außer den zentralen Sanitärschächten gibt es keine tragenden Wände in den jeweiligen Wohnungen. Vierzig Zentimeter über den Geschosdecken sind an Überzügen durchlaufende Balkonplatten aufgehängt, wodurch sowohl mehr Licht in die Innenräume kommt, als auch ein Parapett auf Sitzhöhe entsteht, welches als Fensterbank genutzt werden kann.

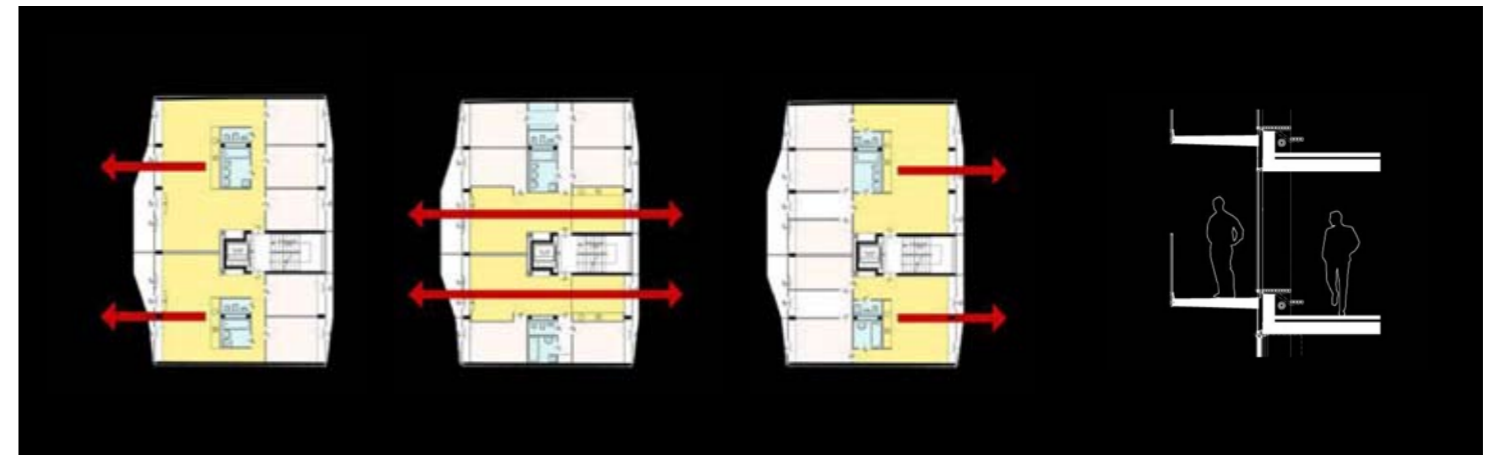


Abb. 65, 66: Wohnhaus LEE: Westorientierung / Querorientierung / Ostorientierung / Schnitt Wohnhaus LEE

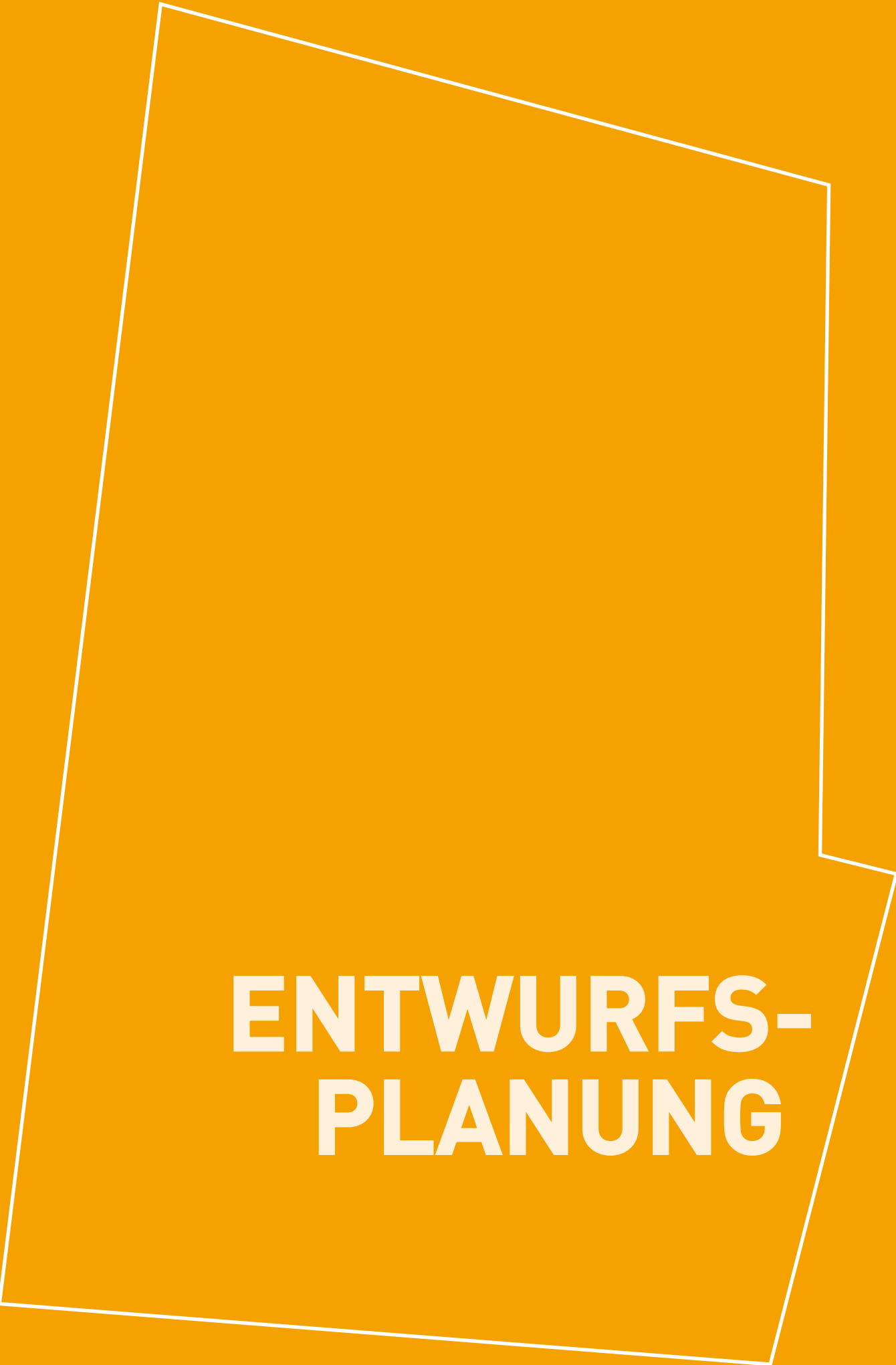
- **Grundrisskonzeption:** Das Angebot des Wohnbaus reicht vom riesigen Single-Loft bis zur kompakten Fünf-Zimmer Wohnung. Die Nasskerne wurden zwar kompakt und reduziert ausgeführt, sind aber im Bedarfsfall auch für einen Ausbau zu großzügigen Bädern gerüstet. Die komplette Verglasung der Fassaden als auch die hof- und straßenseitig durchlaufenden Balkone bzw. begehbaren Gesimse (bauordnungsgemäße Definition) bieten eine großzügige Erschließung des Außenraums.
- **Gestaltungsprinzip:** Bei der Materialwahl der Außenwände fand eine Umkehrung der Gewohnheiten statt. Die Wände sind aus Glas, die Fenster hingegen aus undurchsichtigem Material. Um die Einblicke etwas zu filtern, hat Grafikerin Stephanie Lichtwitz im Siebdruckverfahren



Abb. 67: Hofansicht Wohnhaus LEE

ein unregelmäßiges Geflecht aus grasgrüner Flora auf die Glasbrüstungen der Balkone drucken lassen. Auch der Außenanstrich stellt sich in freundlichen Grün- und Gelbtönen dar (Vgl. Abb. 67).

⁴⁴ [Boe] 2004, S. 110



**ENTWURFS-
PLANUNG**

1. ENTWURFSKONZEPT

Das Entwurfskonzept basiert auf den Ergebnissen und Erkenntnissen der vorangegangenen Analysen. Ausgehend von der städtebaulichen Studie zur Bebauungsvorgabe für die Entwurfsplanung (Vgl. Kapitel C 3) werden die relevanten Fakten der Machbarkeitsstudie in der Projektkonzeption für einen nachhaltigen Wohnbau umgesetzt.

1.1 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept wurde bereits in Kapitel C 3.3 bzw. 3.4 und die ausgewählte Bebauungsvorgabe für die Entwurfsplanung in Kapitel C 3.4.5 beschrieben. Eine kurze Zusammenfassung zählt nochmals die wichtigsten Eigenschaften der ausgewählten Bebauungsvorgabe auf, bevor die Gebäudeform aus städtebaulicher Sicht konkretisiert wird.

1.1.1 Städtebauliche Bebauungsvorgabe

Die ausgewählte Bebauungsmöglichkeit der städtebaulichen Projektstudie nimmt sowohl auf das räumliche Ordnungsprinzip der bestehenden Zeilenbebauung als auch auf die Vorgaben der aktuellen Bebauungsbestimmung Rücksicht. Der Straßenraum wird entsprechend der umgebenden, 5-geschossigen Bestandsbebauung geschlossen, im Hofbereich eine Zeile in Anlehnung an die Vorgaben der Bebauungsbestimmungen parallel zur Grundstruktur ausgerichtet. Ein östlicher Querriegel gliedert den fließenden Freiraum in gemeinschaftliche Teilräume und bildet das gemeinsame Erschließungssystem von Straßen- und Hofbebauung.

1.1.2 Gebäudeform

Zugunsten eines einheitlich architektonischen Konzeptes wird die maximale Gebäudehöhe im Hofbereich um ein halbes Geschoss überschritten und so-

mit eine durchgehende horizontale Geschossschichtung aller Bauteile erreicht. Gleichzeitig bleibt durch die geschlossene Hofkonfiguration der städtische Bebauungscharakter auch im nördlichen Hinterbereich erhalten (Vgl. Abb. 68).

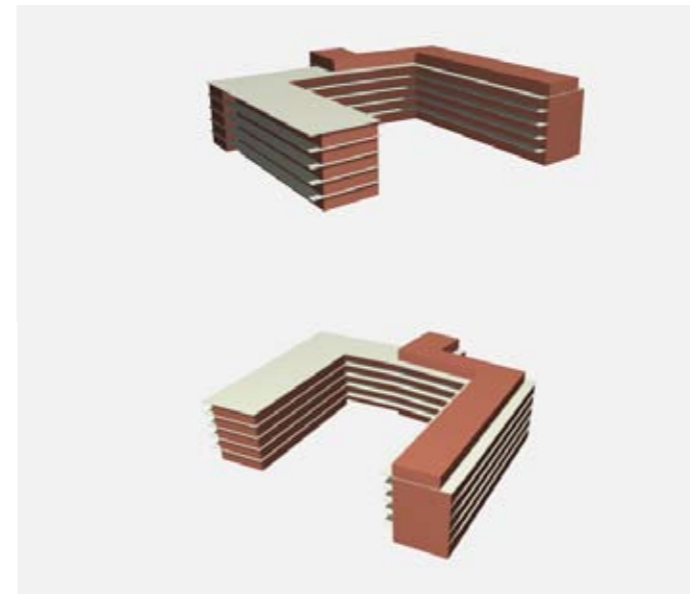


Abb. 68: Schemadarstellung Gebäudeform

Die Straßenbebauung schließt an die bestehenden Feuermauern der Nachbargebäude an und antwortet auf deren Gebäudehöhe mit einem zusätzlichen Staffelgeschoss innerhalb des vorgegebenen natürlichen Lichteinfalls (Vgl. Abb. 69). Durch die Einhausung der Garagenzufahrt wird der Hofbereich westlich geschlossen und zusammen mit dem nördlichen Geländeanstieg eine intime Hofatmosphäre (Mulde) geschaffen.

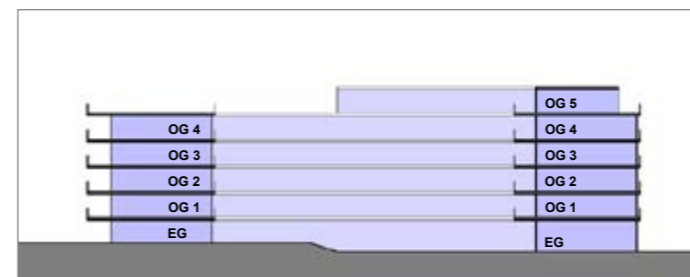


Abb. 69: Schemadarstellung Gebäudeform

1.2 Architektonisches Konzept

1.2.1 Gebäudetypologie

Um bei einer Gebäudeabwicklung von ca. 120 m kostspielige Stiegen- und Aufzuganlagen maximal ausnutzen zu können, wurde eine Laubenganglösung als Erschließungssystem vorgesehen. Die Aneinanderreihung von Wohnungen entlang einer gemeinsamen horizontalen Verkehrsachse erlaubt eine Reduktion auf 3 Stiegenhausanlagen und schafft darüber hinaus die Möglichkeit der beliebigen Anordnung von Wohnungszugängen und somit die Basis für ein flexibles Wohbausystem (Vgl. Abb. 70).

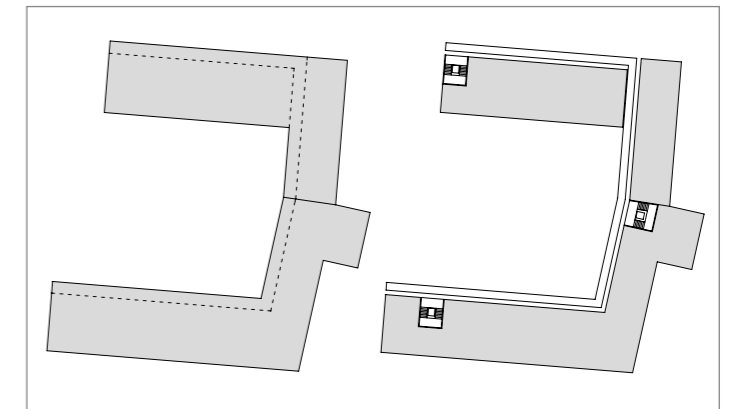


Abb. 70: Laubengang

Ein weiterer Vorteil der offenen Gangerschließungen ist ihre Funktion als soziales Interaktionsfeld. Durch die gemeinschaftlichen Zugangsbereiche eignen sich Laubengänge als Orte der zwanglosen Kontaktaufnahme. Auch die Nutzungsmöglichkeit als Wohnungserweiterung bzw. Vorgarten begünstigt zufällige Begegnungen und somit die Entwicklung gemeinschaftlicher Nachbarschaft. Die Bewohner steuern selbst, inwieweit sie sich der Gemeinschaft öffnen oder in private Bereiche der Wohnung zurückziehen.

Damit der Laubengang als Ort des Verweilens wahrgenommen wird, schaffen im Bereich der Wohnungseingänge breite Vorplätze Raum für Begegnung und zusätzliche Nutzungen. Öffnungen unterschiedlicher Größe verbinden den Laubengang mit den Wohnungen und unterstützen die Kontaktaufnahme nach außen. Um auch das private Wohnen zuzulassen, wird in den Bereichen zwischen den Vorplätzen ausreichende Distanz (1,0 m) zu den Wohnungen vorgesehen.

1.2.2 Grundrisskonzeption

• *Flexibilität*

Um auf die wechselnden Bedürfnisse der Bewohner mit anpassungsfähigen Räumen und Raumzusammenhängen reagieren zu können, prägt ein flexibles System die Grundrisskonzeption dieses Wohnbaus. Die Grundlage für eine störungsfreie Grundrissentwicklung bilden dabei die auf das Minimum reduzierte Tragkonstruktion und die Konzentration der Installationskerne auf wenige Fixpunkte. Während die Stahlbetonstützen des Skelettbbaus auf einen 3,3-Meter-Raster ausgerichtet sind, werden die Installationskerne mit einem 6,6-Meter-Abstand in die Achsen der möglichen Wohnungstrennwände gelegt und gewährleisten somit einen hohen Grad an Flexibilität (Vgl. Abb. 71).

Das flexible System ermöglicht eine verhältnismäßig späte Festlegung von Wohnungsgrößen und Grundrisskonzeption. Die Bewohner genießen daher vor Erstbezug die Freiheit Grundrisseinteilungen frei zu definieren. Die Trennung von tragender Primärstruktur und flexibler Sekundärstruktur bietet jedoch auch die Möglichkeit einer nachträglichen Veränderung von

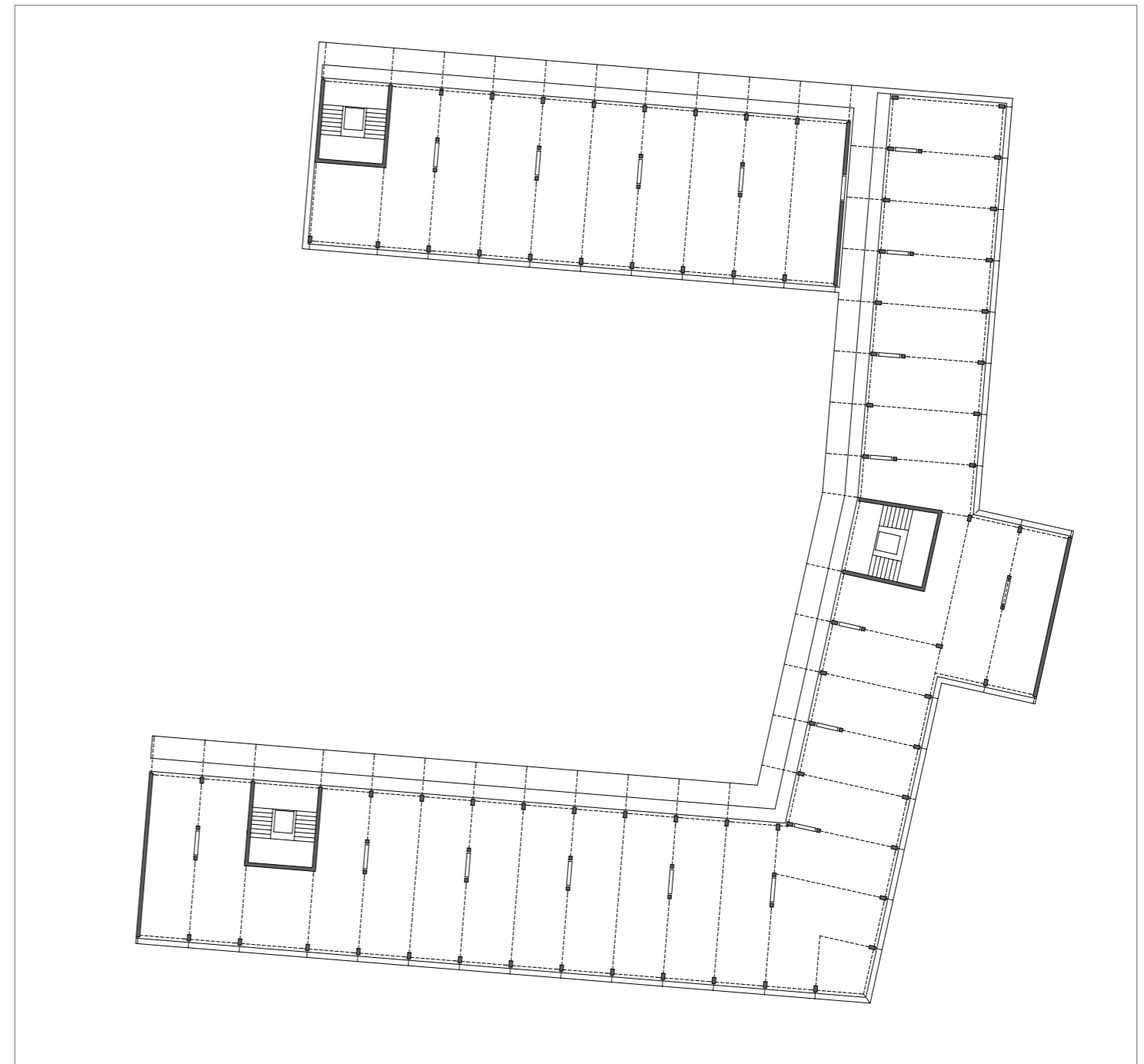


Abb. 71: Tragkonstruktion und Installationskerne

Grundriss und Wohnungsgröße. Durch Auf- und Abbau bzw. Versetzen von leichten Trennwänden oder Wohnungstrennwänden können in

einer Wohnung Raumzahl, -größe und -nutzung verändert sowie Wohneinheiten vergrößert bzw. verkleinert werden.

• *Wohnungstypen und -größen*

Trotz der großen Freiheit in der Grundrisskonzeption lassen sich hinsichtlich Ausrichtung und Trakttiefe zwei grundlegende Wohnungstypen unterscheiden. Während sowohl die südliche Straßenbebauung als auch die nördliche Hofbebauung Nord-Süd ausgerichtete Wohnungen mit einer Trakttiefe von ca. 11,0 m anbieten (Typ A), sind im östlichen Querriegel Ost-West orientierte Wohnungen mit 7,5 m Trakttiefe untergebracht (Typ B).

Durch Berücksichtigung der Zielgruppeneinschätzung hinsichtlich des voraussichtlichen Bedarfs an 65 m²-Wohnungen (Alleinerzieher, Single) und 95 m²-Wohnungen (Familien) ergibt sich für das Gebäude eine durchgehende Rasterbreite von 3,3 m. Folglich entsprechen beim Typ A zwei Achsen einer Nutzfläche (NF) von ca. 65 m² und drei Achsen einer NF von ca. 95 m². Beim Typ B hingegen ergeben drei Achsen eine NF von ca. 65 m² und vier Achsen eine NF von ca. 90 m².

Neben diesen Grundtypologien kann die Wohnungsgröße innerhalb des Konstruktionsrasters beliebig variiert werden. Für die A-Typen besteht aufgrund der großen Trakttiefen zusätzlich die Möglichkeit den Wohnungen halbe Rastereinheiten zuzuordnen (L-Typen). Sind größere Wohnungen erwünscht, bieten sich mit der Maisonnettewohnung auch zweigeschossige Lösungen an. Die Mindestgröße solcher Wohnungen liegt wegen des Flächenverlustes durch die innen liegende Stiege bei ca. 100 m² (Vgl. Abb. 72 – 75).

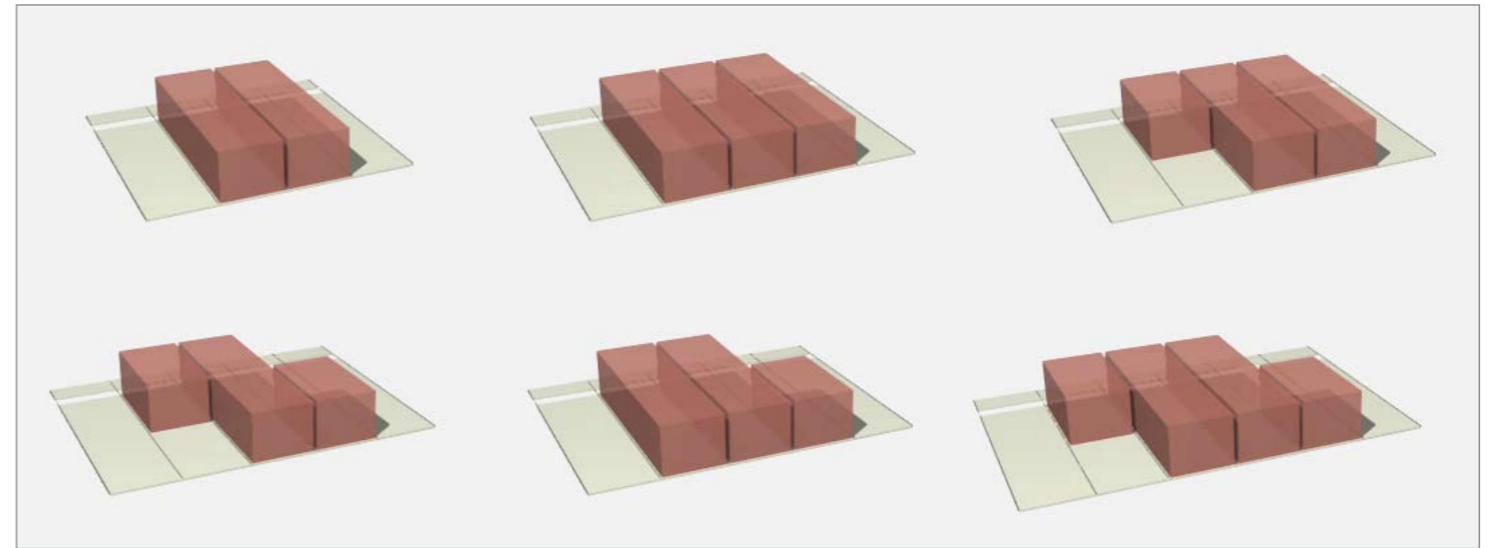


Abb. 72: Eingeschossige Variationsmöglichkeiten Typ A

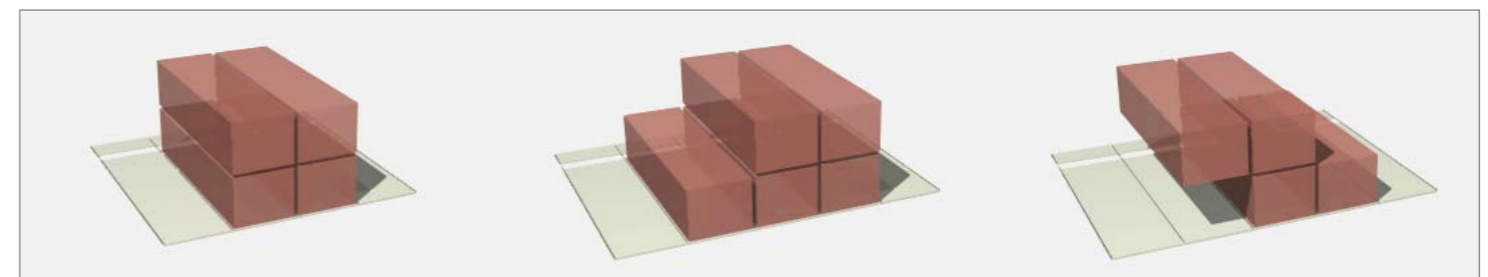


Abb. 73: Zweigeschossige Variationsmöglichkeiten Typ A

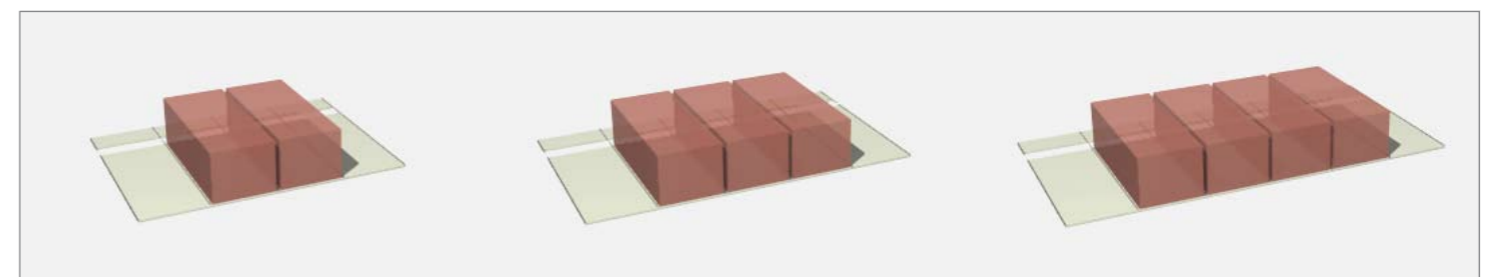


Abb. 74: Eingeschossige Variationsmöglichkeiten Typ B

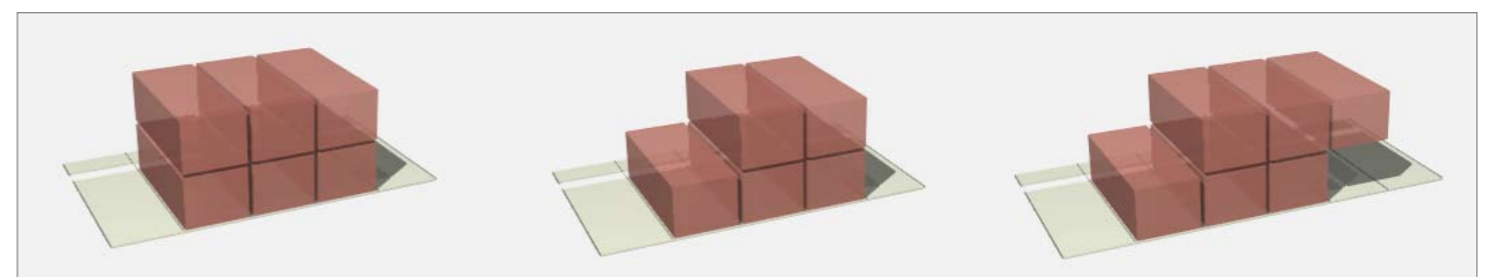


Abb. 75: Zweigeschossige Variationsmöglichkeiten Typ B

- **Zonierung**

Auch wenn das flexible System die Realisierung unterschiedlichster Grundrisskonzeptionen ermöglicht, müssen aus Gründen der Orientierung und Belichtung in der Grundrissaufteilung Einschränkungen vorgenommen werden. Beispielsweise verlangt die große Trakttiefe des Typs A eine Anordnung der Nasszellen und Nebenräume im unbelichteten Innenbereich der Wohneinheit, während beim Typ B diese Räume unmittelbar neben dem Laubengang situiert werden. Die nordseitigen Räume des Typs A eignen sich aufgrund der neutralen Belichtungssituation und dem Sichtkontakt zum gemeinschaftlichen Laubengang vorzugsweise für untergeordnete Bereiche wie Küche, Esszimmer und Arbeitszimmer. Je nach Nutzergewohnheit können hier auch die tagsüber ungenutzten Schlafzimmer untergebracht werden (Vgl. Abb. 76).

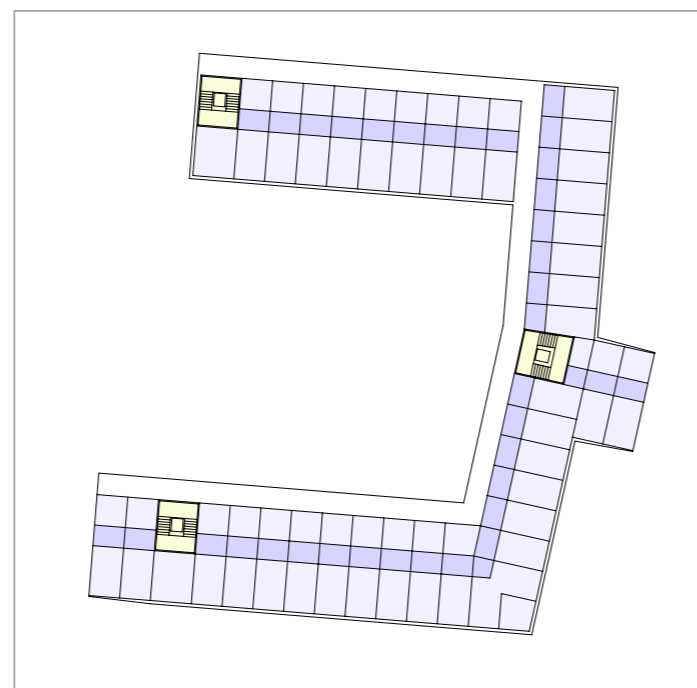


Abb. 76: Zonierung

Einen Spezialfall bildet die Grundrisskonzeption von Maisonnettewohnungen, da hier die Zonierung horizontal erfolgt. Will man eine Beziehung zwischen den Ebenen herstellen, die Kommunikation fördern und die Zweigeschossigkeit räumlich erleben, schafft man in der Regel Galerien über dem Essplatz oder dem Wohnraum.

- **Private Freiräume**

Besonders wichtig für die Nutzerakzeptanz aller Zielgruppen ist das Vorhandensein von privaten Freiräumen. Da die üblichen Loggien wertvollen Raum beanspruchen und den natürlichen Lichteinfall beeinträchtigen wird straßenseitig ein durchlaufender Balkon bzw. begehbare Gesimse (bauordnungsgemäße Definition) mit einer Tiefe von 35 cm als Standardausstattung vorgesehen. Durch die komplette Verglasung der Straßenfassade und entsprechende Öffnungen mit Schiebetüren im Wohnzimmer oder Drehflügeltüren im Schlafzimmer wird ein direkter Bezug zum Außenraum hergestellt. Besteht trotzdem der Bedarf nach einer Loggienlösung, kann diese dank des flexiblen Grundrissystems leicht realisiert werden.

- **Exemplarische Grundrissdarstellungen**

Stellvertretend für die Vielzahl an Grundrissmöglichkeiten innerhalb des vorgeschlagenen Systems werden exemplarisch sowohl für den Typ A (Vgl. Abb. S 63) als auch für den Typ B (Vgl. Abb. S 64) Grundrisskonzepte dargestellt. Die jeweiligen Typologien werden nach folgenden Kriterien gegliedert:

- **Achsenanzahl:** Die Typologien werden sowohl für ihre Ausdehnung über 2- als auch über 3-Achsen dargestellt.

- **Orientierung des Wohnraumes:** Es werden die Möglichkeiten einer Querorientierung, einer Orientierung zur Straße (Süden bzw. Osten) und ein offener Grundriss gezeigt.
- **Privates Freiraumkonzept:** Die Grundrisslösungen werden sowohl mit Loggia als auch ohne Loggia dargestellt.
- **Geschossanzahl:** Es werden sowohl eingeschossige, als auch zweigeschossige Lösungen (Maisonnetten) vorgesehen.

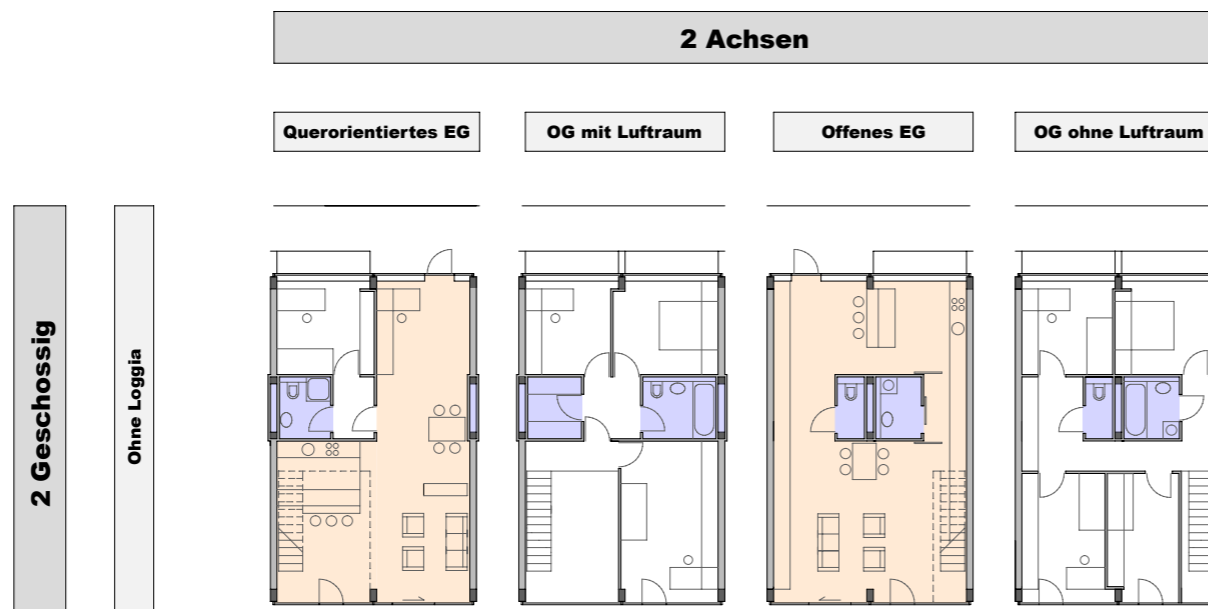
1.2.3 Nutzungskonzept

- **Öffentlichkeitsgrad**

Ein wesentliches Kriterium in der Nutzungsanordnung bildet neben den funktionalen Aspekten die Berücksichtigung unterschiedlicher Öffentlichkeitsgrade einzelner Bereiche.

Da sich bei Überlagerung verschiedener Öffentlichkeitsgrade oft weder ein privates noch ein öffentliches Umfeld zuständig fühlt und Bereiche somit von Nutzern nicht angenommen werden, sollten Räume eine klare Aussage über den Grad und Heterogenität einer Benutzergruppe treffen. Voraussetzung für die Nutzungsanordnung ist daher eine gezielte Zuordnung, Charakterisierung und stufenweise Staffelung der Bereiche von:

- **Privat:** Einhaltung von Distanzen, nur für Haushaltsmitglieder und Gäste
- **Gemeinschaftlich:** Nur für einen überschaubaren Kreis von Nutzern
- **Halböffentlich:** für jeden zugänglich, aber ohne dauernde öffentliche Kontrolle
- **Öffentlich:** Uneingeschränktes Nutzungsrecht für alle, hoher Anteil anonymen Publikums



TYP A M 1:250

		2 Achsen			3 Achsen			
		Querorientierung	Ostorientierung	Offener Grundriss	Mittige Querorientierung	Seitl. Querorientierung	Ostorientierung	Offener Grundriss
1 Geschossig	Ohne Loggia							
	Mit Loggia	Typologie zu klein für Loggialösung	Typologie zu klein für Loggialösung	Typologie zu klein für Loggialösung				
2 Geschossig	Ohne Loggia	Typologie zu klein für 2 Geschosse	Typologie zu klein für 2 Geschosse	Typologie zu klein für 2 Geschosse				

TYP B M 1:250

• **Nutzungskonzeption EG und UG**

Die Nutzungsanordnung der EG-Zone wird von der Trennung in eine öffentliche Vorderseite und eine gemeinschaftliche Hinterseite geprägt. Während straßenseitig öffentliche Nutzungen wie Geschäfte und Gastronomie mit einem hohen Anteil an anonymen Publikum helfen den urbanen und öffentlichen Stadtraum zu beleben, unterstützt die hofseitige Anordnung von Allgemeinräumen mit anschließendem, begrünten Hofbereich das Gemeinschaftsleben der Bewohner.

Durch die Einhausung der Garagenzufahrt wird der Hofbereich westlich geschlossen und zusammen mit dem nördlichen Geländeanstieg eine intime Hofatmosphäre (Mulde) geschaffen. Der topographisch bedingte Niveausprung schafft zudem einen Sichtschutz vom Gemeinschaftshof zu den nördlich höher gelegenen Privatgärten der Wohneinheiten und ermöglicht großzügige Raumhöhen der südlich situierten öffentlichen und gemeinschaftlichen Nutzflächen. Der Geländesprung lässt auch die Konzeption eines Split-Levels der 2-geschossigen Tiefgarage und somit eine Aufteilung in geringere Rampenlängen zu. Im Hinterbereich bilden süd- und ostorientierte Maisonnettewohnungen den Gebäudeabschluss. Der nördlich davon situierte Sportplatz mit Sitzstufen definiert den Übergang zu den nördlich höher gelegenen Nachbargrundstücken (Vgl. Abb. 77, 78).

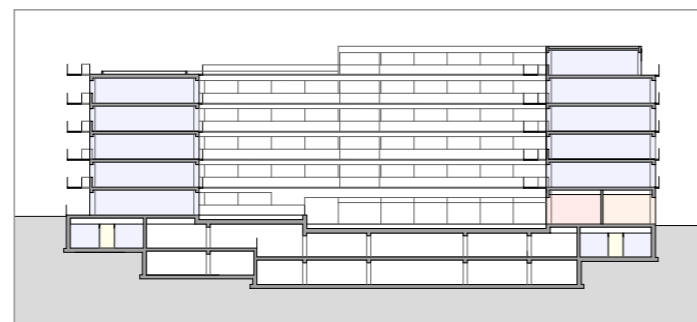


Abb. 77: Nutzungskonzeption Schnitt



Abb. 78: Nutzungskonzeption EG

• **Nutzungskonzeption Regelgeschoss**

Die Laubengänglung der Regelgeschosse bildet zusammen mit dem Hof ein Zentrum, um welches sich ausschließlich Wohnungen gruppieren. Durch diesen gemeinschaftlichen Zugangsbereich ergeben sich Treffpunkte zur zwanglosen Kontaktaufnahme. Die Nutzungsmöglichkeit der Laubengänge als Wohnungserweiterung bzw. Vorgarten begünstigen zufällige Begegnungen und somit die Entwicklung gemeinschaftlicher Nachbarschaft (Vgl. Abb. 79).

• **Nutzungskonzeption Dachgeschoss**

Im Dachgeschoss bilden die südorientierten Wohnungen zusammen mit den Allgemeinerichtungen einen Verbindungsriegel zwischen den 5-geschossigen Nachbargebäuden. Die Allgemeinerichtungen bestehen aus Fitnessbereich, Saunalandschaft mit nördlich gelegenem Ruhe- und einem Zugang zum Sonnendeck und Schwimmbecken im OG 6, welcher sowohl vom Laubengang (Sommerbetrieb) als auch direkt



Abb. 79: Regelgeschoss

von dem Saunabereich (Freiluftbereich im Winter) erschlossen wird.

Im nördlichen Bereich des Dachgeschosses sind 9 Privatgärten für Wohneinheiten, mit Bedarf an zusätzlicher Frei- bzw. Anbaufläche, angeordnet (Vgl. Abb. 80).

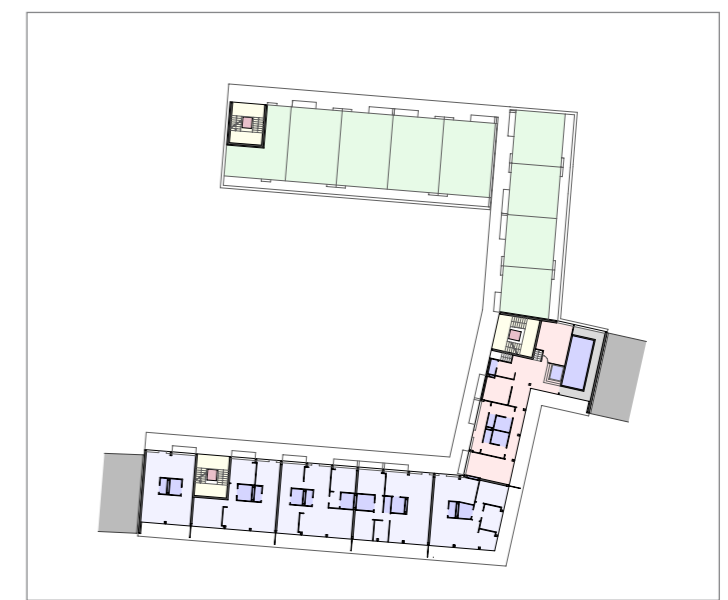


Abb. 80: Dachgeschoss

1.3 Konstruktionssystem

Das konstruktive System besteht aus einer in Scheiben, Stützen und drei Stiegenhauskernen aufgelösten Stahlbetonstruktur. Die reduzierte Tragkonstruktion des Skelettbaus übernimmt dabei die Abtragung der Vertikallasten, während die drei Stiegenhauskerne und zusätzliche STB-Wandscheiben im EG, eine ausreichende Aussteifung für die auftretenden Lasten aus Wind und Erdbeben gewährleisten. Dank seiner Reduktion auf das konstruktive Minimum erlaubt dieses Konstruktionssystem unzählige Grundrissdispositionen.

• Stahlbetonskelett

Das Stahlbetonskelett folgt, aufgrund des voraussichtlichen Bedarfs an 65 m²- und 95 m²-Wohnungen, einer Rasterbreite von 3,3 m. Es besteht aus äußeren Stützenreihen mit Stützenabmessungen von 25 x 40 cm, inneren Stützenreihen im Bereich der Installationsschächte mit Stützenabmessungen von 25 x 25 cm und durchlaufenden aussteifenden Sturzscheiben mit 25 x 40 cm.

• Geschossdecken

Analog dem Tragsystem der Wohnhausanlage LEE von querkraft werden die Geschossdecken als finite Elemente ausgebildet und auf den Stützen bzw. Sturzscheiben allseitig gelagert. Zusammen mit dem Einsatz von Durchstanzelementen ermöglicht diese Konzeption die Realisierung einer unterzuglosen Flachdecke. Um ein nachträgliches Schließen und Öffnen von Lufträumen bzw. Stiegenaufgängen 2-geschossiger Wohnungen zu gewährleisten, wird in den südlichen und östlichen Deckenbereichen jede zweite Achse als Balkendecke mit nichttragenden Füllkörpern vorgesehen.

• Wände

Um schnelle und einfache Änderungen zu ermöglichen, wird bei den Wandaufbauten auf einfache Detaillösungen und auf die Verwendung von flexiblen Materialien geachtet. Die voraussichtliche Zeitspanne zwischen zwei Zustandsänderungen beeinflusst dabei den erforderlichen Grad der Flexibilität und folglich die Materialwahl. Wohnungstrennwände werden daher mit etwas unflexibleren, dafür aber bauphysikalisch hochwertigeren Hochlochziegeln und Trennwände innerhalb des Wohnungsverbandes in flexibler Leichtbauweise konzipiert. Da die Außenwände keine tragende Funktion übernehmen, werden

diese aus Wärmeschutzgründen ebenfalls in Leichtbauweise realisiert.

• Dachgeschoss

Aufgrund der Staffelgeschossausrichtung des Dachgeschosses und dem Zurückspringen der Stützelemente wird diese Ebene komplett in Leichtbauweise ausgeführt. Die Tragkonstruktion bilden dabei eine Brettstapeldecke und BSH-Stützen (Brettschichtholz). Die Außenwände bestehen, wie bei den Regelgeschossen aus einer wärmegeämmten Holzständerkonstruktion.

(Vgl Abb. 81, Abb. 82)

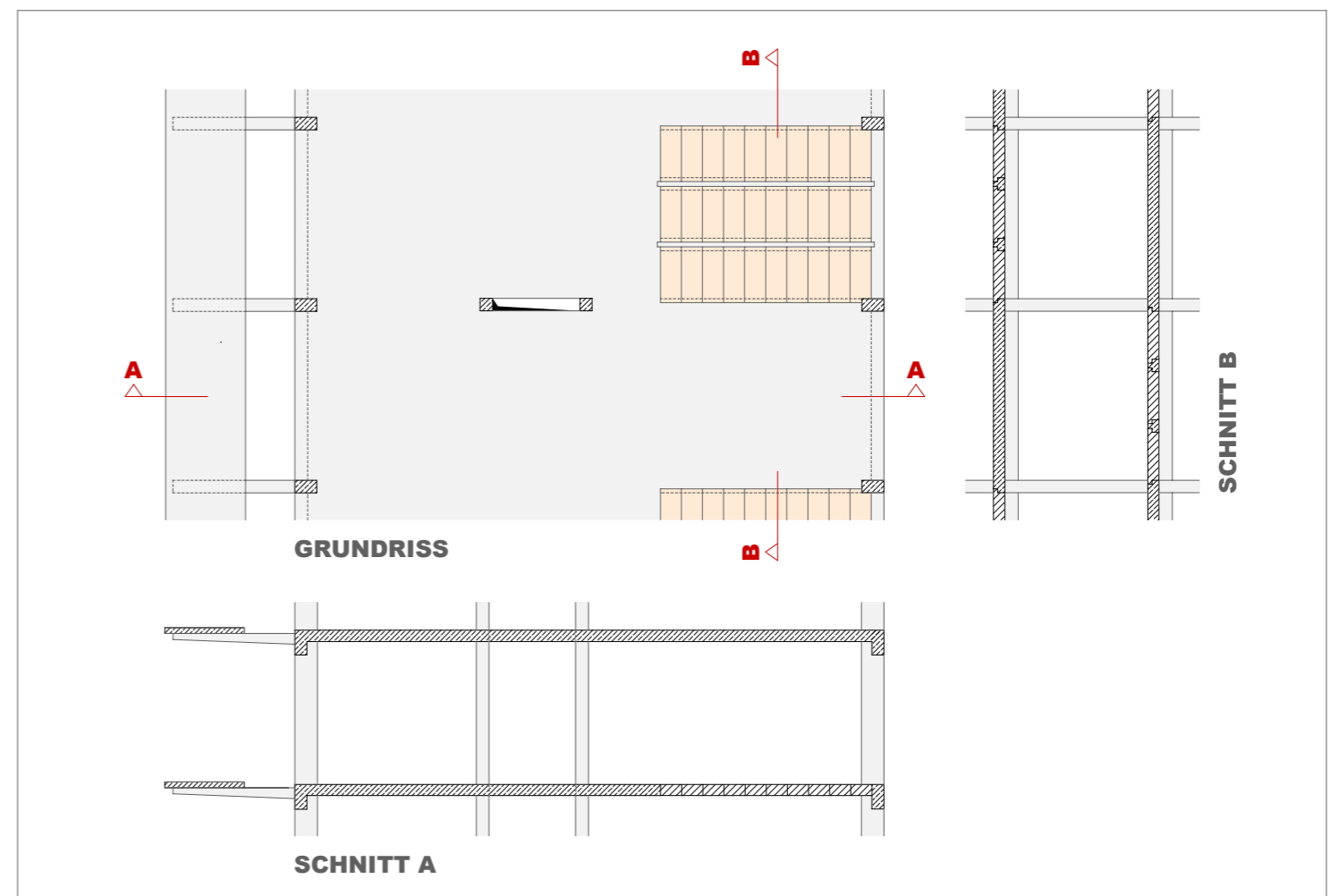


Abb. 81: Grundriß und Schnitt des Konstruktionssystems

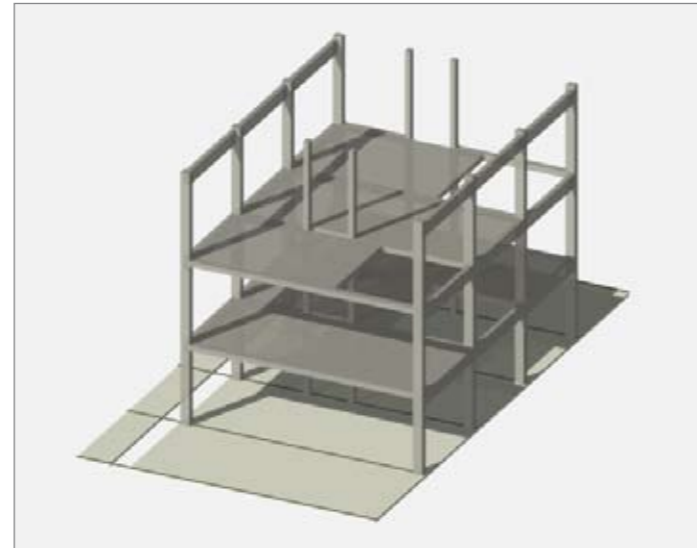


Abb. 82: Konstruktionskonzept in 3-D

1.4 Gestaltungsprinzip / Fassade

Das Gestaltungsprinzip dieses städtischen Geschoßwohnbaus wird durch das Abbilden der vertikalen Nutzungsanordnung geprägt. Die einzelnen Geschosse werden als horizontale Schichten des urbanen Gebäudes verstanden und mittels durchlaufender Balkon- und Laubengangelemente als solche dargestellt.

Ein weiteres Merkmal ist die gleichförmige Struktur des Wohnbaus, welche dem offenen Konzept der flexiblen Grundrisseinteilung entspricht. Das äußere Erscheinungsbild verändert sich dabei mit den Bedürfnissen der Bewohner, wodurch nicht die Architektur, sondern ihr Gebrauch im Vordergrund steht. Durch Einbauten oder Spielgeräte in den Wohnraumerweiterungen der Laubengänge bzw. Loggien, durch Markisen, Möbel, Pflanzen oder Wäscheleinen wird eine lebendige Fassade gebildet, die ständiger Veränderung unterworfen ist.

• Süd- und Ostfassade ①

Die Süd- und Ostfassaden des Gebäudes sind nahezu vollständige verglast und bilden mit den durchlaufenden Balkonen, den wahlweise angeordneten Loggien, den Schiebetüren in den Wohnzimmern oder den Drehflügeltüren in den Schlafzimmern die flexible Grundrissgestaltung außen ab.

Als Sicht- und Sonnenschutz helfen außenliegende Jalousien Einblicke zu filtern und sommerliche Überhitzung zu verhindern. Die Verglasung im Eingangsbereich des Erdgeschosses gibt einen Durchblick in den Gemeinschaftshof frei und kennzeichnet somit die Schwelle zur Wohnnutzung.

Der undurchlässige Fassadenteil besteht aus anthrazitfarbenen Faserzementplatten.

Die Farbgebung begründet sich mit seiner Schmutzresistenz und der Kontrastwirkung zu den hellen Anstrichen der Innenräume.

• Nord- und Westfassade ②

Die Nord- und Westfassaden sind neben einem geringeren Glasanteil vor allem durch die Anordnung der Laubengänge als gemeinschaftliche Zugangsbereiche gekennzeichnet. Breite Vorplätze im Wohnungseingangsbereich schaffen Raum für Begegnungen und zusätzliche Nutzungen. Zudem fungieren die Vorplätze als räumliches Gliederungselement. Ein solches Gliederungsprinzip macht zugleich den Rhythmus der Wohnstruktur nach außen ablesbar und trägt dadurch zur Individualisierung der Erschließung auch in Geschosslage bei.

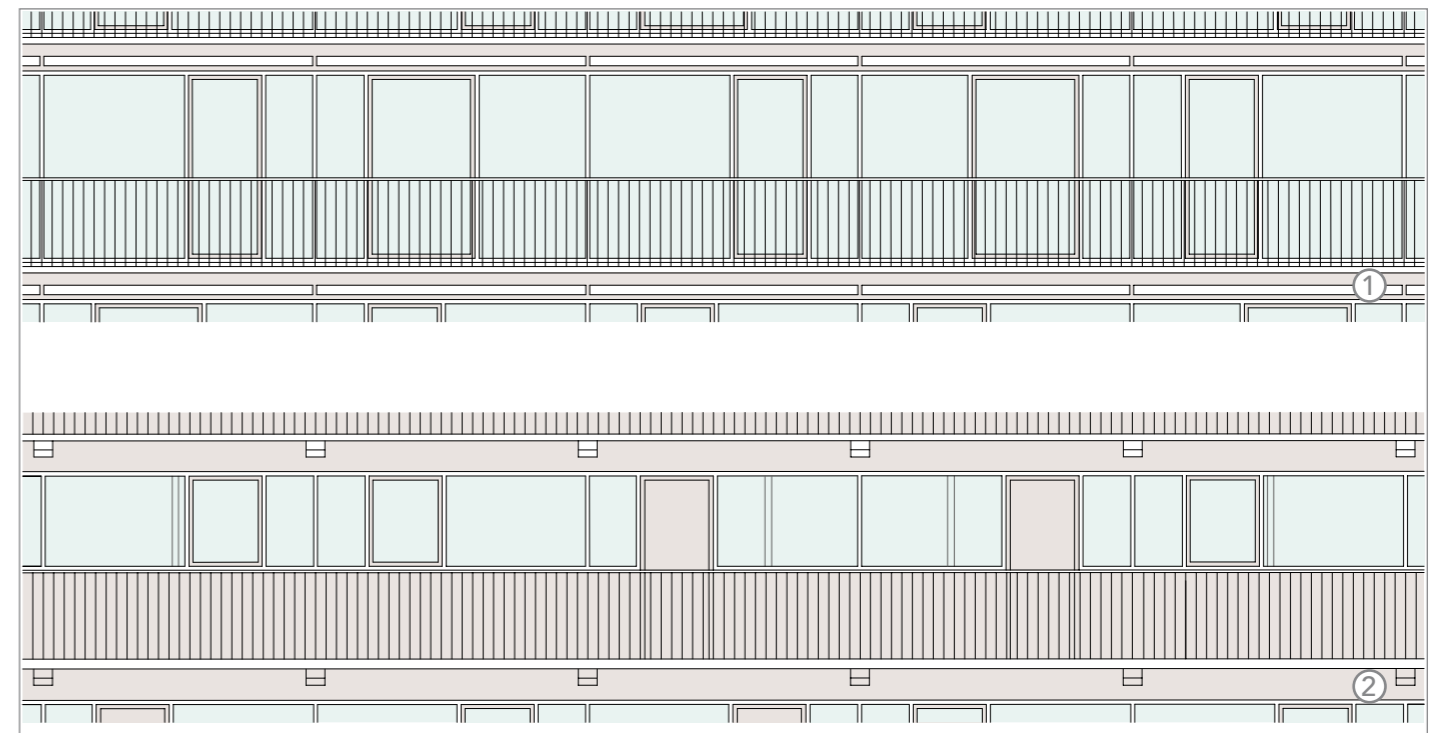


Abb. 83: Fassadenansichten

2. ENTWURFSAUSARBEITUNG

2.1 Projektdaten

Das flexible System der Grundrisskonzeption ermöglicht auf der Liegenschaft eine Realisierung von bis zu 86 Wohneinheiten (à 65 m²). Durch die Berücksichtigung der Zielgruppeneinschätzung werden in der Entwurfsausarbeitung neben 65 m²-Wohnungen

62 Wohneinheiten (max. 86 WE) - davon	Maisonette	+ Loggia	+ Balkon	Garten
	8 WE	20 WE	5 WE	15 WE
Größe der Wohneinheiten	45 - 54 m ²	55 - 64 m ²	65 - 74 m ²	75 - 84 m ²
	7 WE	12 WE	10 WE	4 WE
	85 - 94 m ²	95 - 104 m ²	105 - 114 m ²	> 115 m ²
	11 WE	10 WE	4 WE	4 WE
Den Wohneinheiten zugeordnet	Garten	Stellplätze	Kellerabteil	Gemeins.
	1.070 m ²	3.410 m ²	565 m ²	320 m ²
	15 Gärten	104 PKW	86 WE	--

Tab. 27: Anzahl, Größe und Allgemeinrichtungen der Entwurfsausarbeitung

vor allem 95 m²-Wohnungen, aber auch einige kleiner und größere Wohneinheiten angeboten, wodurch sich ein Entwurfsvorschlag mit 62 Wohneinheiten ergibt.

Während für 25% dieser Wohneinheiten Eigengärten vorgesehen sind, dienen den restlichen Wohnungen durchlaufende Balkone, aber wahlweise auch Loggien bzw. Terrassen als private Freiräume. Den

	Wohnen	Gemeins.	Shop / Cafe	Garage	NF
OG_5	375 m ²	115 m ²	--	--	490 m ²
OG_4	1.080 m ²	--	--	--	1.080 m ²
OG_3	1.070 m ²	--	--	--	1.070 m ²
OG_2	1.080 m ²	--	--	--	1.080 m ²
OG_1	1.055 m ²	--	--	--	1.055 m ²
EG	390 m ²	205 m ²	380 m ²	90 m ²	1.065 m ²
UG_1	565 m ²	--	--	1.740 m ²	2.305 m ²
UG_2	--	--	--	1.580 m ²	1.580 m ²
Summe	5.615 m ²	320 m ²	380 m ²	3.410 m ²	9.725 m ²

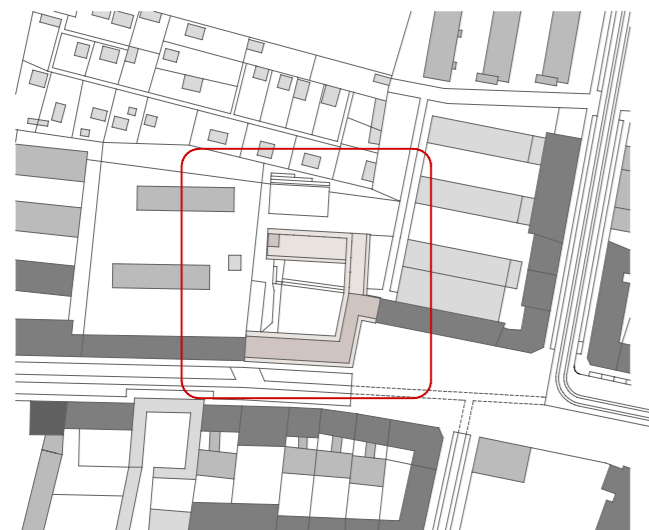
Tab. 28: Nutzflächen der Entwurfsausarbeitung

Wohneinheiten sind neben Stellplätzen und Kellerabteil (mindestens je 1 Stellplatz und 1 Kellerabteil pro WE) auch Allgemeinräume zugeordnet. Hofseitige sind im Erdgeschoss soziale Gemeinschafts- und Spielräume mit anschließendem, begrüntem Hofbereich angeordnet, auf dem Dachgeschoss befinden sich Fitnessbereich, Saunalandschaft mit Ruheraum und Sonnendeck.

	NF	Technik	Erschl.	NGF	BGF
OG_5	490 m ²	20 m ²	67 m ²	577 m ²	640 m ²
OG_4	1.080 m ²	6 m ²	61 m ²	1.147 m ²	1.265 m ²
OG_3	1.070 m ²	6 m ²	61 m ²	1.137 m ²	1.255 m ²
OG_2	1.080 m ²	6 m ²	61 m ²	1.147 m ²	1.265 m ²
OG_1	1.055 m ²	6 m ²	61 m ²	1.122 m ²	1.245 m ²
EG	1.065 m ²	6 m ²	149 m ²	1.220 m ²	1.344 m ²
UG_1	2.305 m ²	220 m ²	280 m ²	2.805 m ²	2.950 m ²
UG_2	1.580 m ²	10 m ²	90 m ²	1.680 m ²	1.750 m ²
Summe	9.725 m ²	280 m ²	830 m ²	10.835 m ²	11.714 m ²

Tab. 29: NGF und BGF der Entwurfsausarbeitung

2.1 Lageplan 1:500



Übersicht 1:3500



Lageplan 1:500

2.3 Grundrisse M 1:500

2.3.1 Grundriss EG und OG_1 M 1:500



EG 1:500



OG_1 1:500

Wohnen	Gemeinschaft	Shop, Cafe	Garage	Technik	Erschliessung	Privatgarten	Gemeinschaftsgarten
--------	--------------	------------	--------	---------	---------------	--------------	---------------------

2.3.2 Grundriss OG_2 und OG_3 M 1:500



OG_2 1:500



OG_3 1:500

Wohnen	Gemeinschaft	Shop, Cafe	Garage	Technik	Erschliessung	Privatgarten	Gemeinschaftsgarten
--------	--------------	------------	--------	---------	---------------	--------------	---------------------

2.3.3 Grundriss OG_4 und OG_5 M 1:500



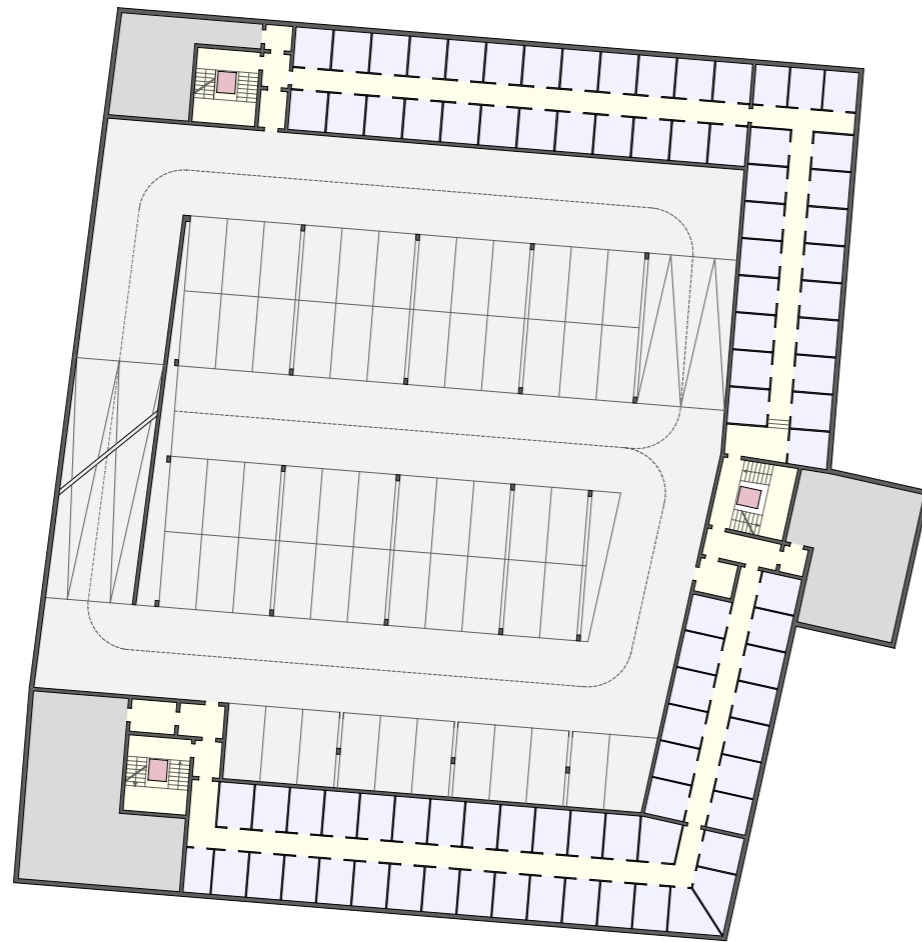
OG_4 1:500



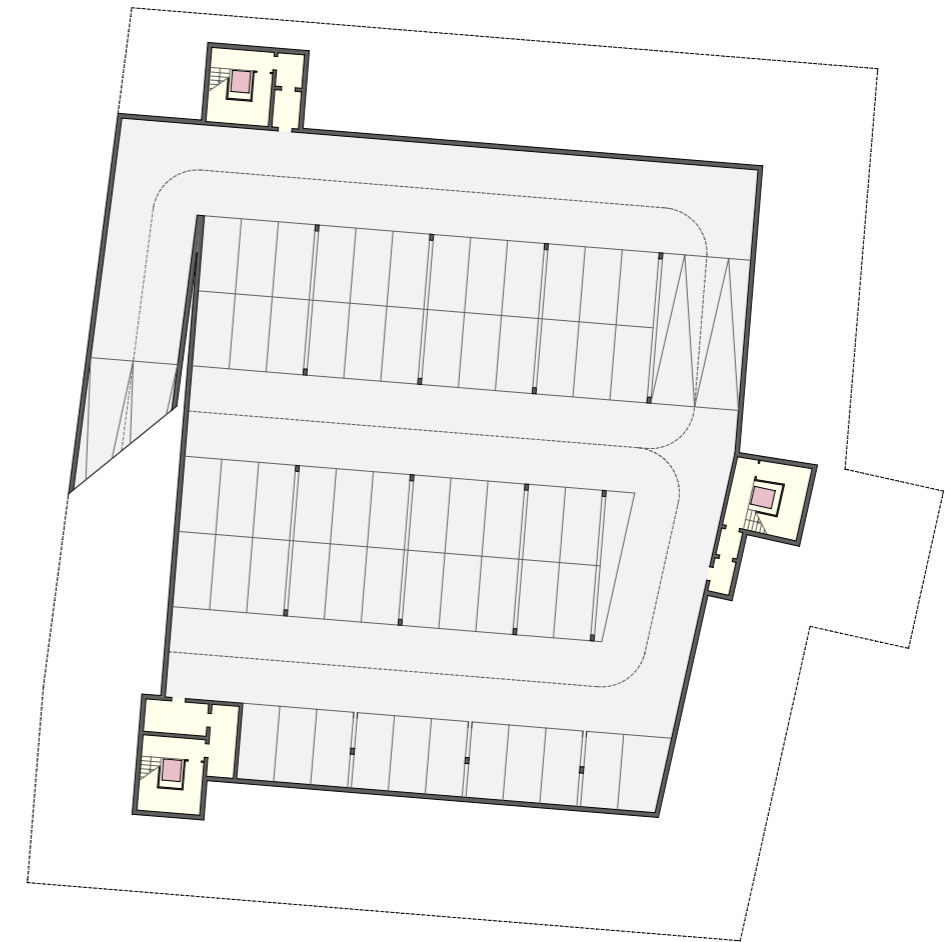
OG_5 1:500

Wohnen	Gemeinschaft	Shop, Cafe	Garage	Technik	Erschliessung	Privatgarten	Gemeinschaftsgarten
--------	--------------	------------	--------	---------	---------------	--------------	---------------------

2.3.4 Grundrisse UG_1 und UG_2 M 1:500



UG_1 1:500

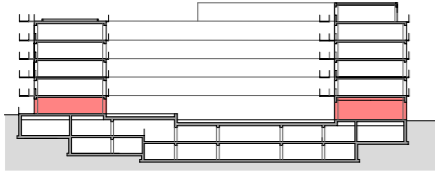


UG_2 1:500

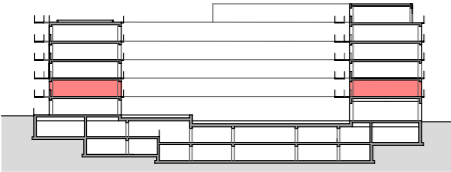
Wohnen	Gemeinschaft	Shop, Cafe	Garage	Technik	Erschliessung	Privatgarten	Gemeinschaftsgarten
--------	--------------	------------	--------	---------	---------------	--------------	---------------------

2.4 Grundrisse M 1:250

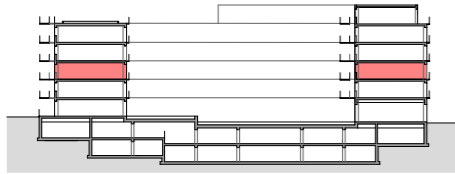
2.4.1 Grundriss EG M 1:250



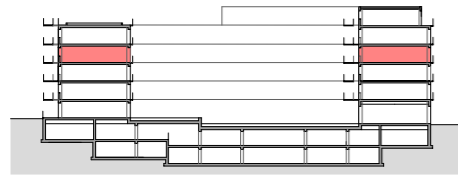
2.4.2 Grundriss OG_1 M 1:250



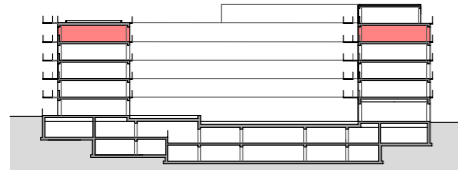
2.4.3 Grundriss OG_2 M 1:250



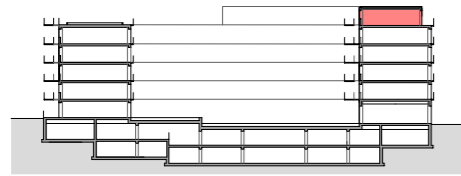
2.4.4 Grundriss OG_3 M 1:250



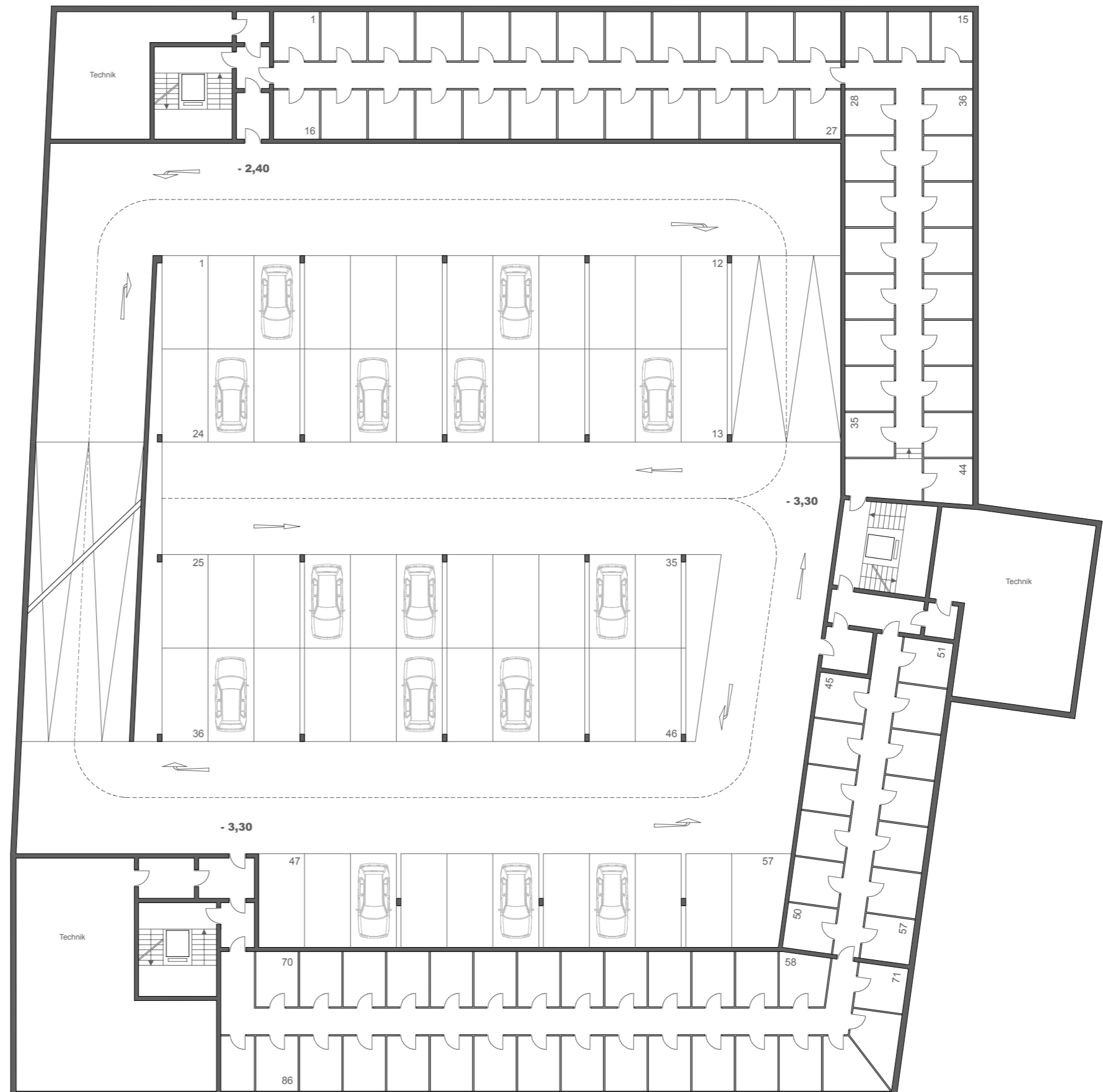
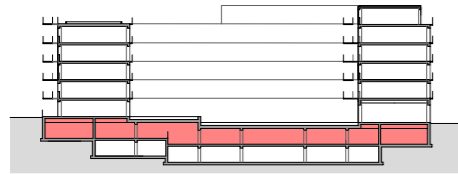
2.4.5 Grundriss OG_4 M 1:250



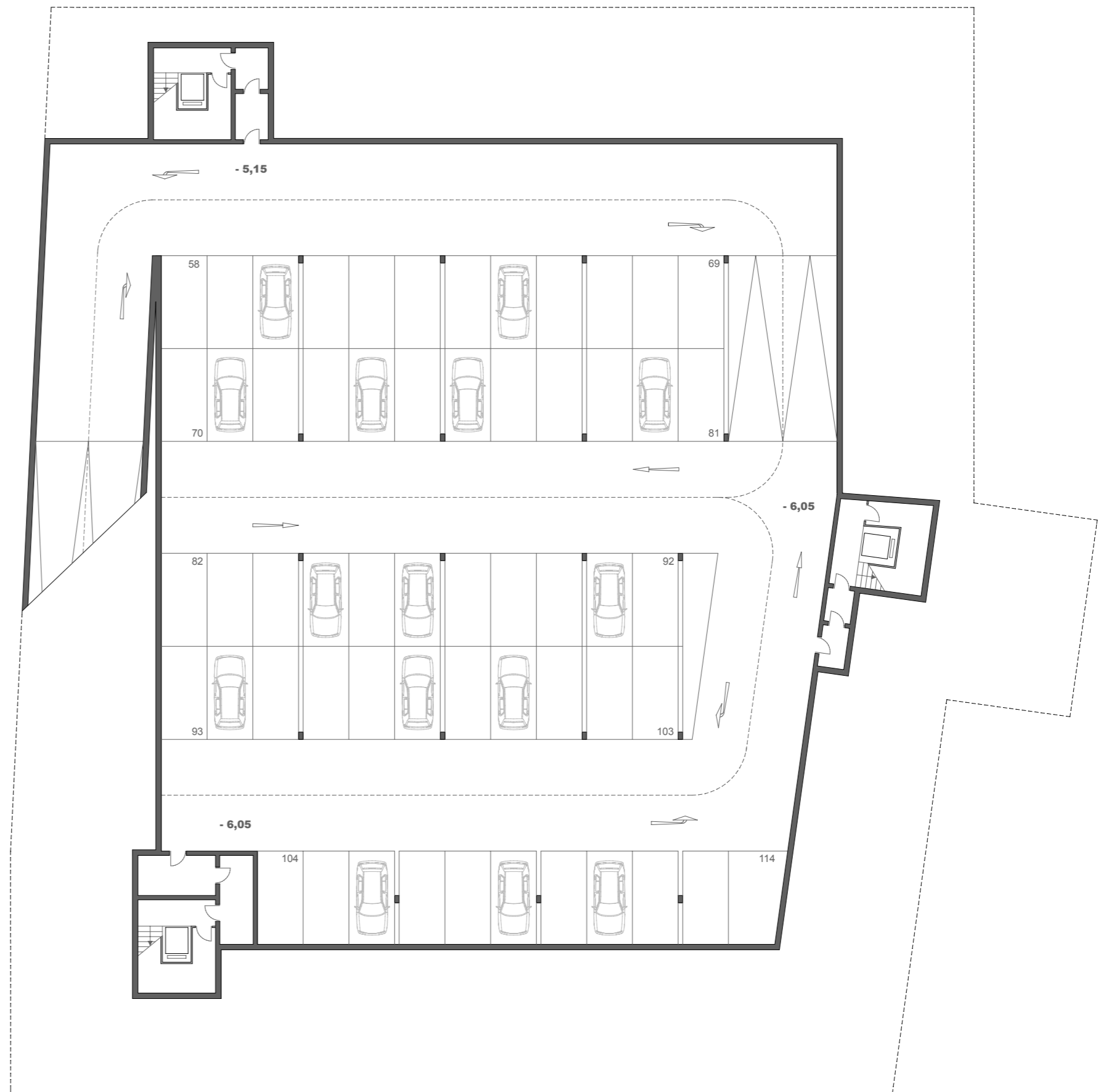
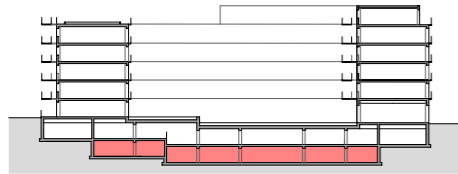
2.4.6 Grundriss OG_5 M 1:250



2.4.7 Grundriss UG_1 M 1:250

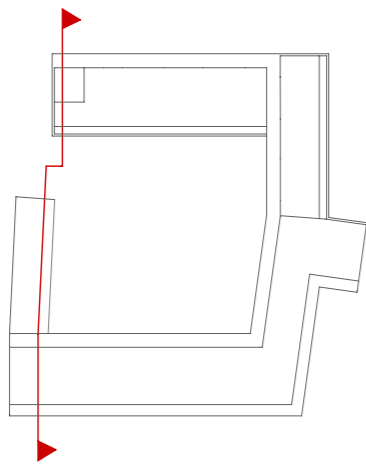


2.4.8 Grundriss UG_2 M 1:250

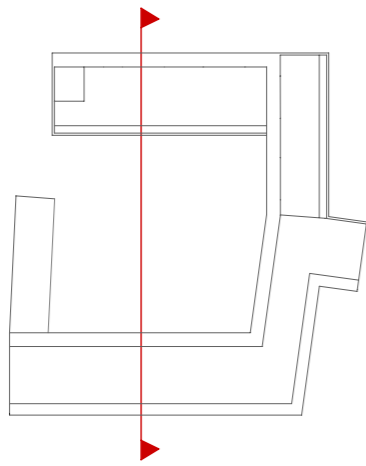


2.5 Ansichten und Schnitte M 1:250

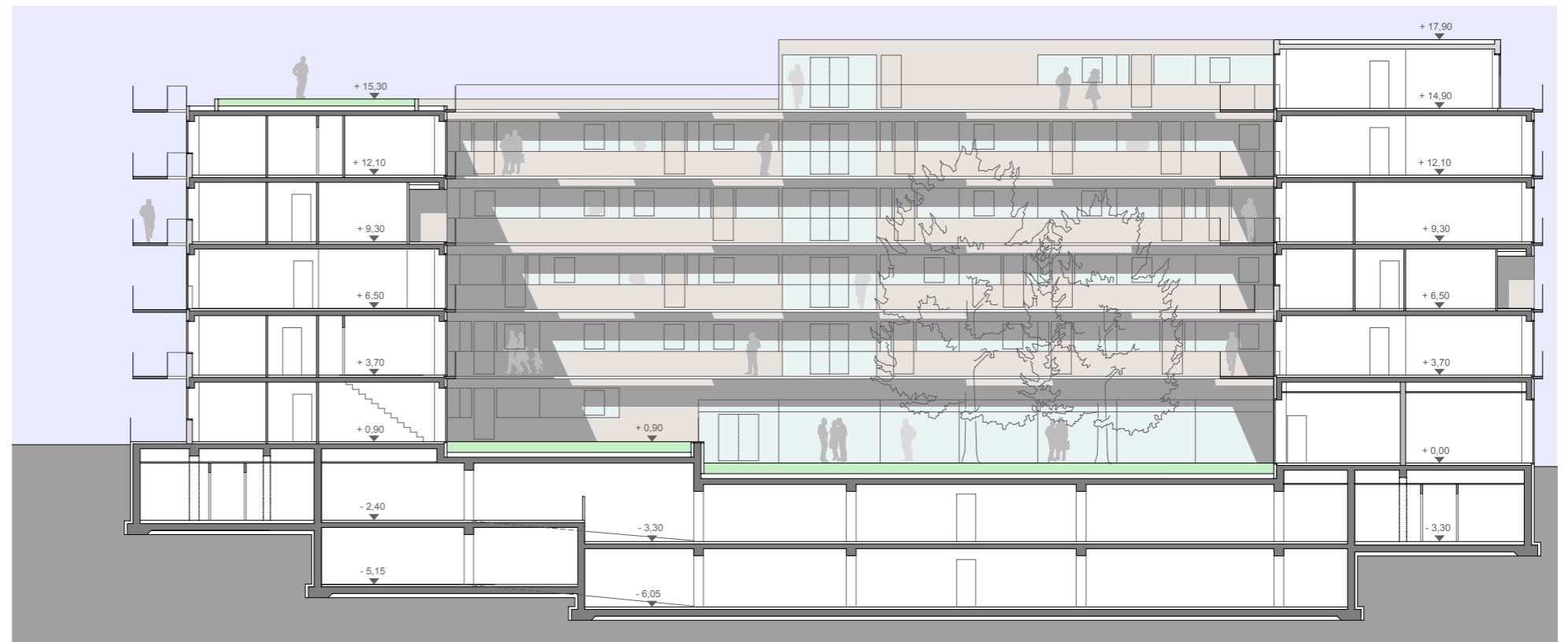
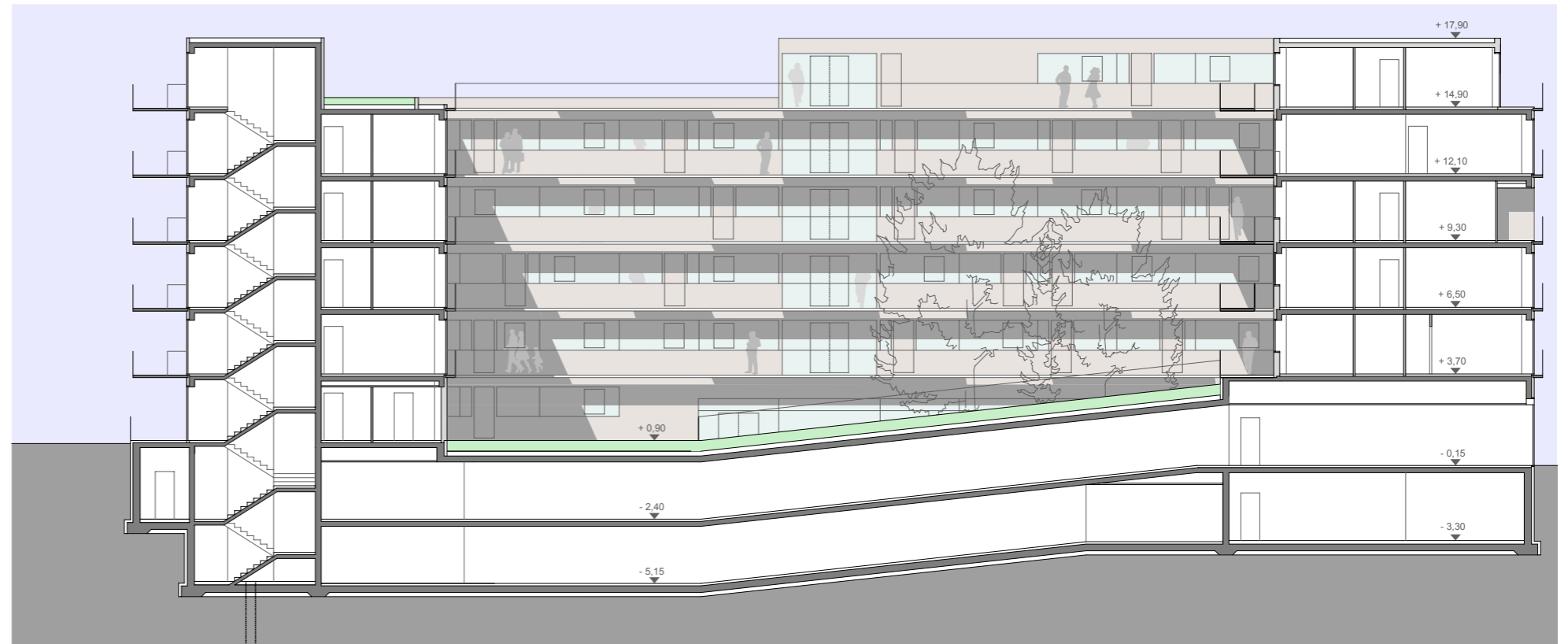
2.5.1 Schnitt A und Schnitt B M 1:250



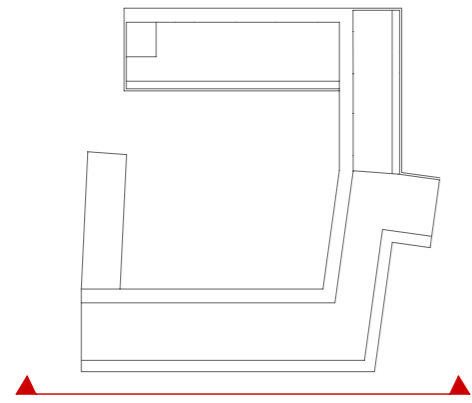
Schnitt A 250



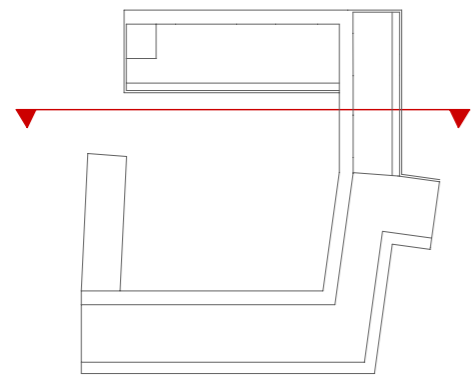
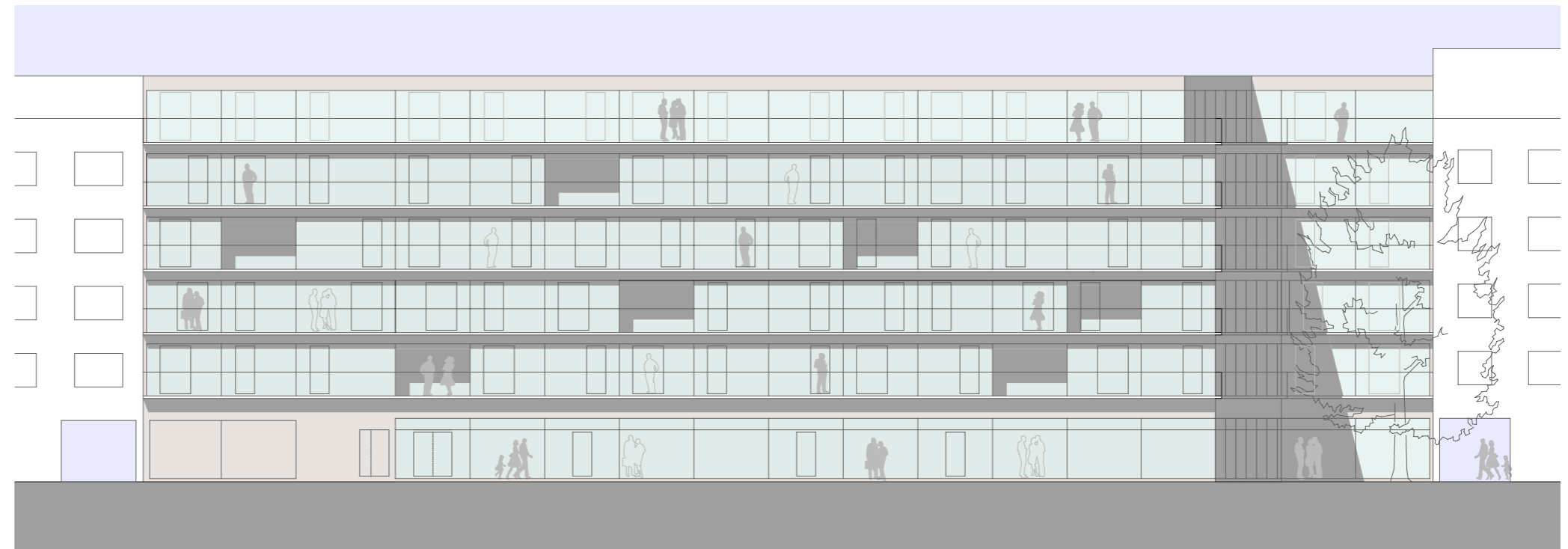
Schnitt B 250



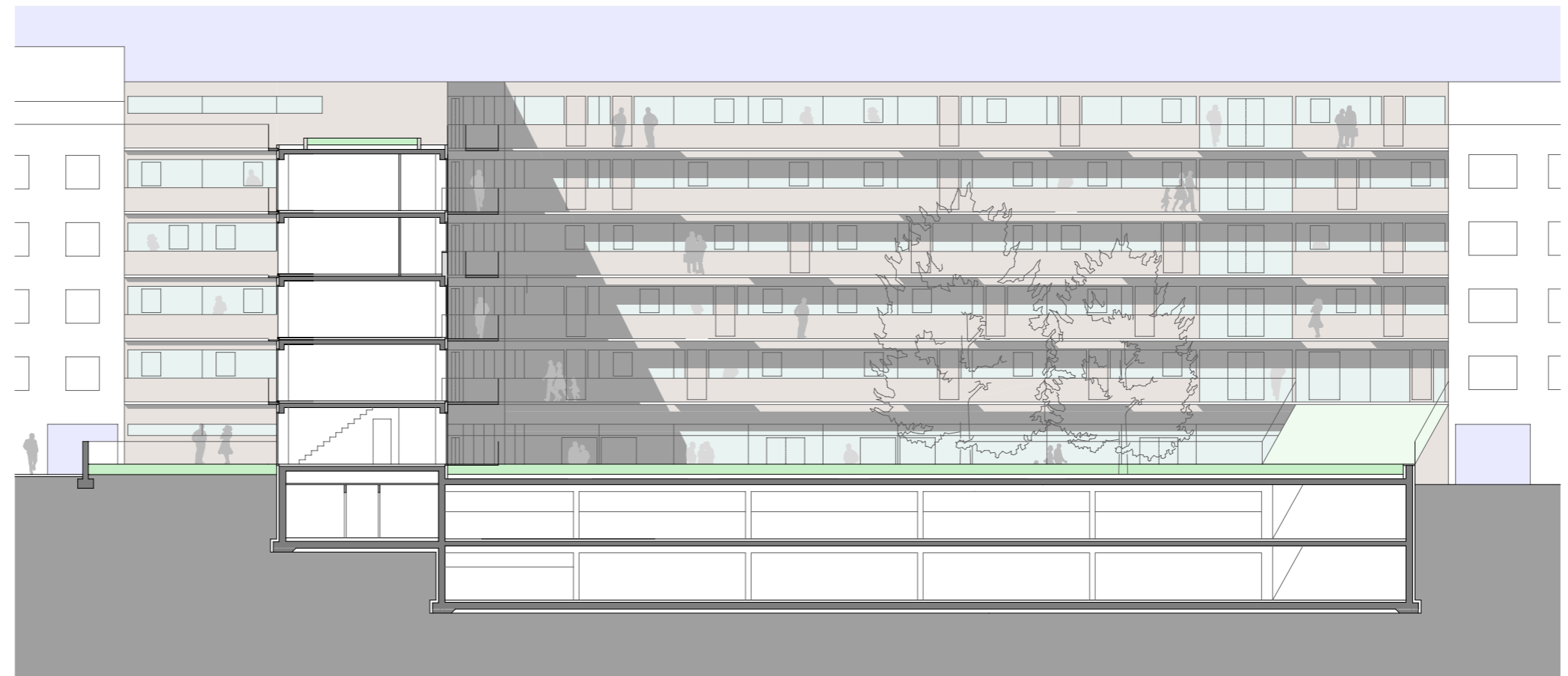
2.5.2 Schnitt C und Südansicht M 1:250



Südansicht 250

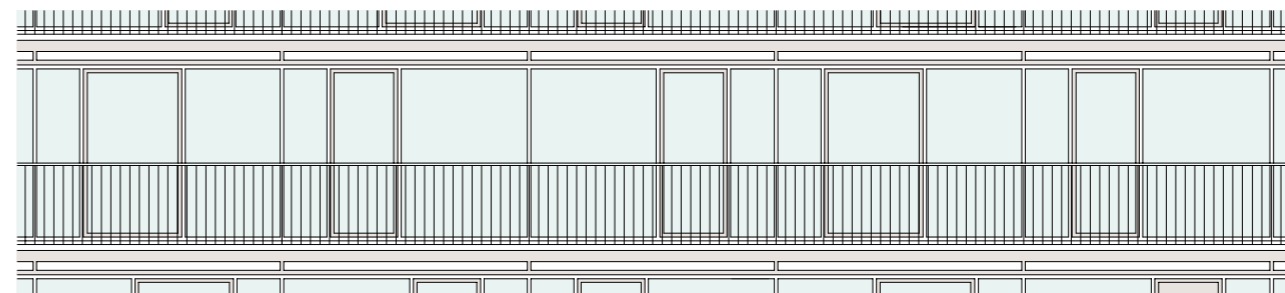
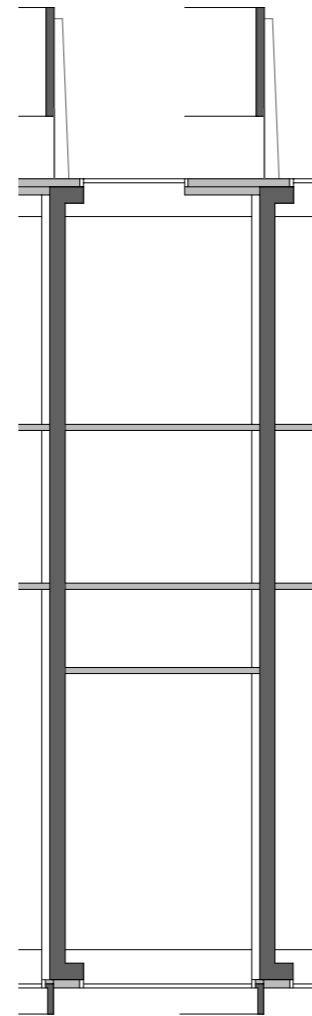


Schnitt C 250

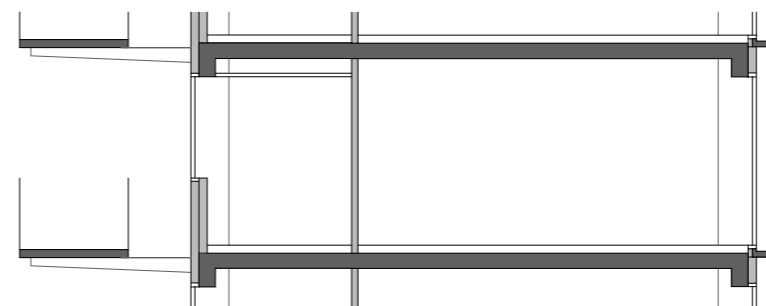
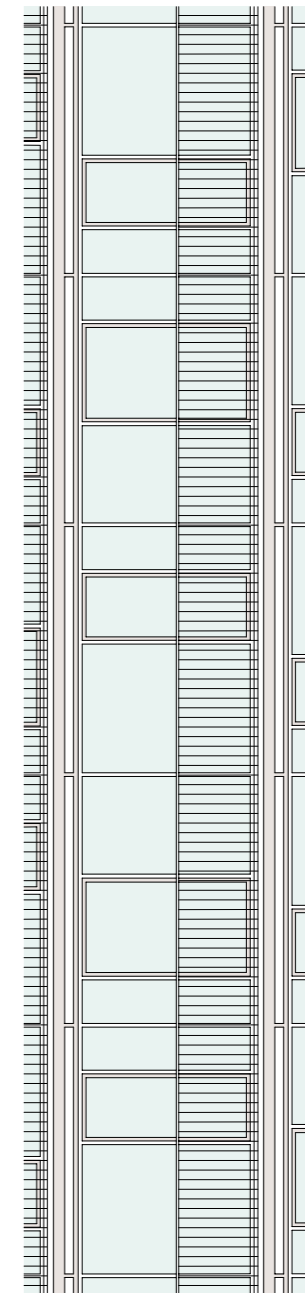
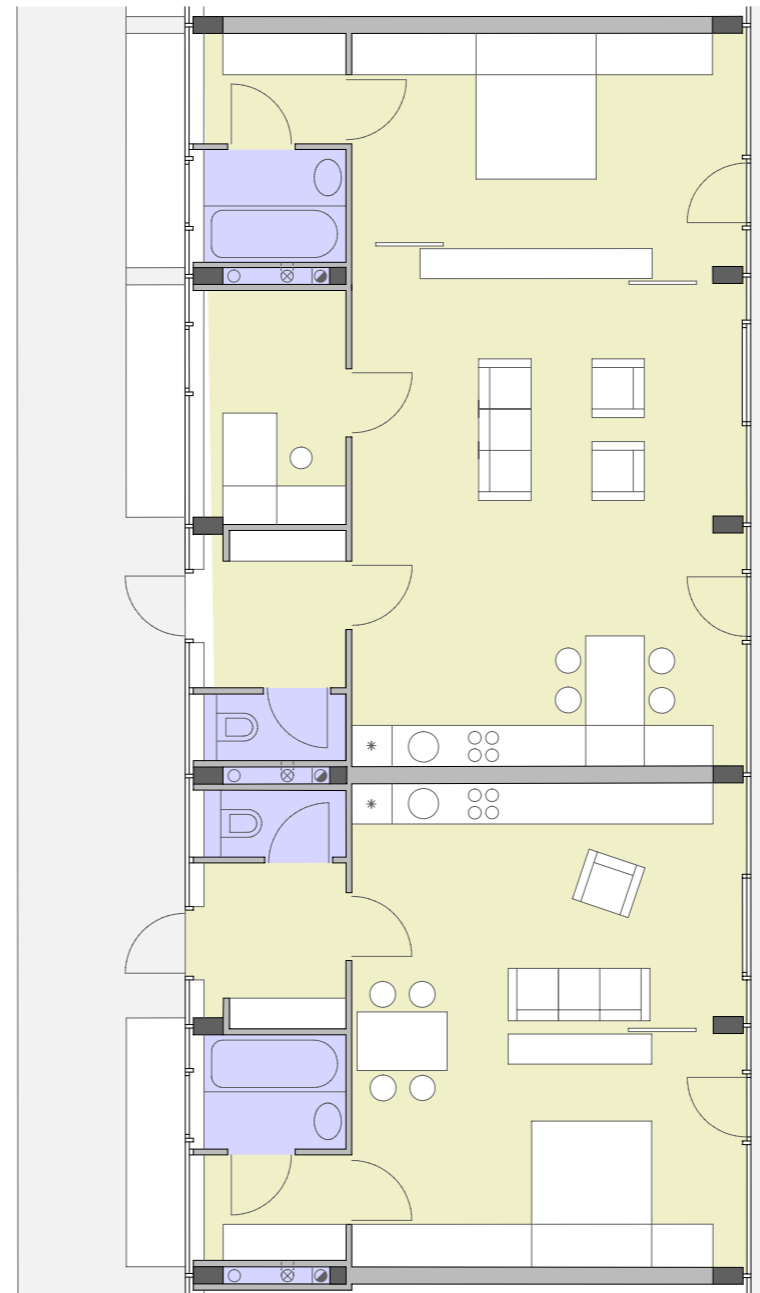
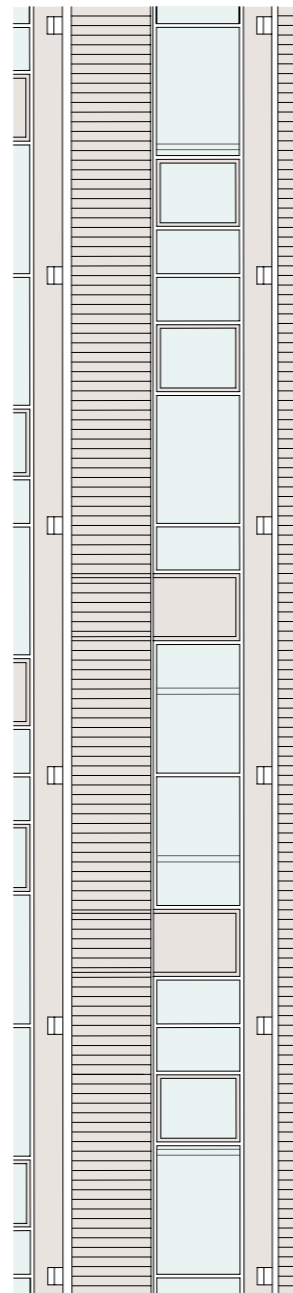


2.6 Exemplarischer Grundriss M 1:100

2.6.1 Exemplarischer Grundriss Typ_A M 1:100

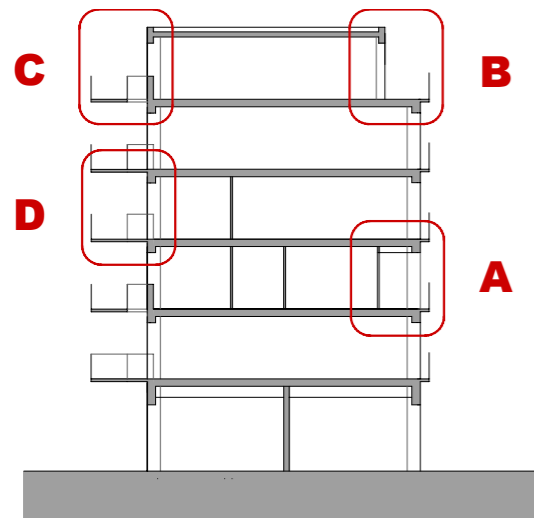


2.6.2 Exemplarischer Grundriss Typ_B M 1:50



2.7 Details M 1:20

2.7.1 Detailaufbauten



W1: Außenwand

Faserzementplatte 8mm
anthrazitfarbene Beschichtung
Vertikale Lattung 26/50 mm
dazwischen Hinterlüftung
Winddichtung
Wärmedämmung 85 mm
Stahlbeton 220 mm

W2: Trennwand Leichtbauweise

Gipskartonplatte 12,5 mm
Dämmung 75 mm zwischen
Ständerkonstruktion
Gipskartonplatte 12,5 mm

W3: Wohnungstrennwand

Putz 15mm
Hochlochziegelmauerwerk 220mm
Putz 15 mm

W4: Stahlbetonstütze Loggia

Faserzementplatte 8mm
anthrazitfarbene Beschichtung
Vertikale Lattung 26/50 mm
Winddichtung
Vakuumdämmung 35 mm
Stahlbeton

W5: Außenwand Leichtbauweise

Faserzementplatte 8mm
anthrazitfarbene Beschichtung
Vertikale Lattung 26/50 mm
dazwischen Hinterlüftung
Winddichtung
Wärmedämmung 85 mm zwischen
Holzständerkonstruktion 50/85 mm

Wärmedämmung 100 mm zwischen
Holzständerkonstruktion 50/100 mm
Dampfbremse
Spannplatte 12,5 mm
Gipskarton 12,5 mm

D1: Wohnungsdecke

Belag 20 mm
Heizestrich 60 mm
Trennfolie
Trittschalldämmung 40 mm
Stahlbeton 200 mm

D2: Balkon / Laubengang

Stahlbetonfertigteilplatte 80 mm

D3: Decke Loggia

Holzlaternenrost Lärche 20 mm
Lattung aufgeständert 25 mm
Schuttmatte und Abdichtung
Luftschicht 35 – 50 mm
Spannplatte 20 mm
Luftschicht 15 – 30 mm
Trennfolie
Vakuumdämmung 35 mm
Stahlbeton 200 mm

D4: Untersicht Loggia

Belag 20 mm
Heizestrich 60 mm
Trennfolie
Trittschalldämmung 40 mm
Stahlbeton 200 mm
Luftschicht 90 mm
Wärmedämmung 200 mm
Winddichtung

Lattung 26/50 mm
Faserzementplatte 8mm

D5: Flachdach Leichtbauweise

Kiesschicht 70 mm
Dachdichtungsbahn 3-lagig
Harschaumdämmplatte
mit Gefälle 220 mm bis 300 mm
Randabschluss Edelstahlblech 0,5 mm
Dampfbremse
Brettstapeldecke 180 mm
Lattung 26/50 mm
Gipskarton 12,5 mm

F1: Drehkipp – bzw. Schiebeflügeltür

Fenster Isolierverglasung in Holzrahmen
südlich Sonnenschutz mit Blechabdeckung

F2: Fixverglasung

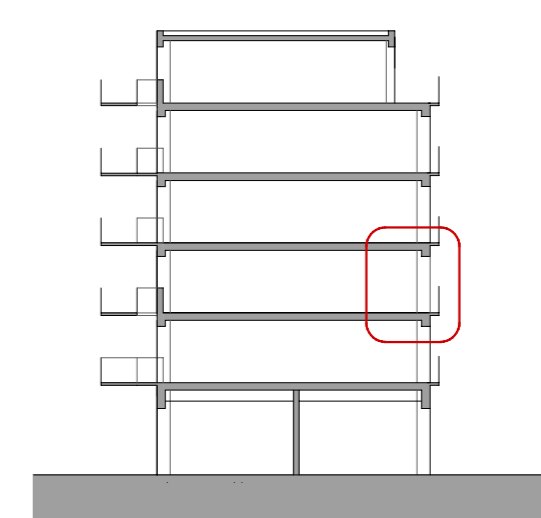
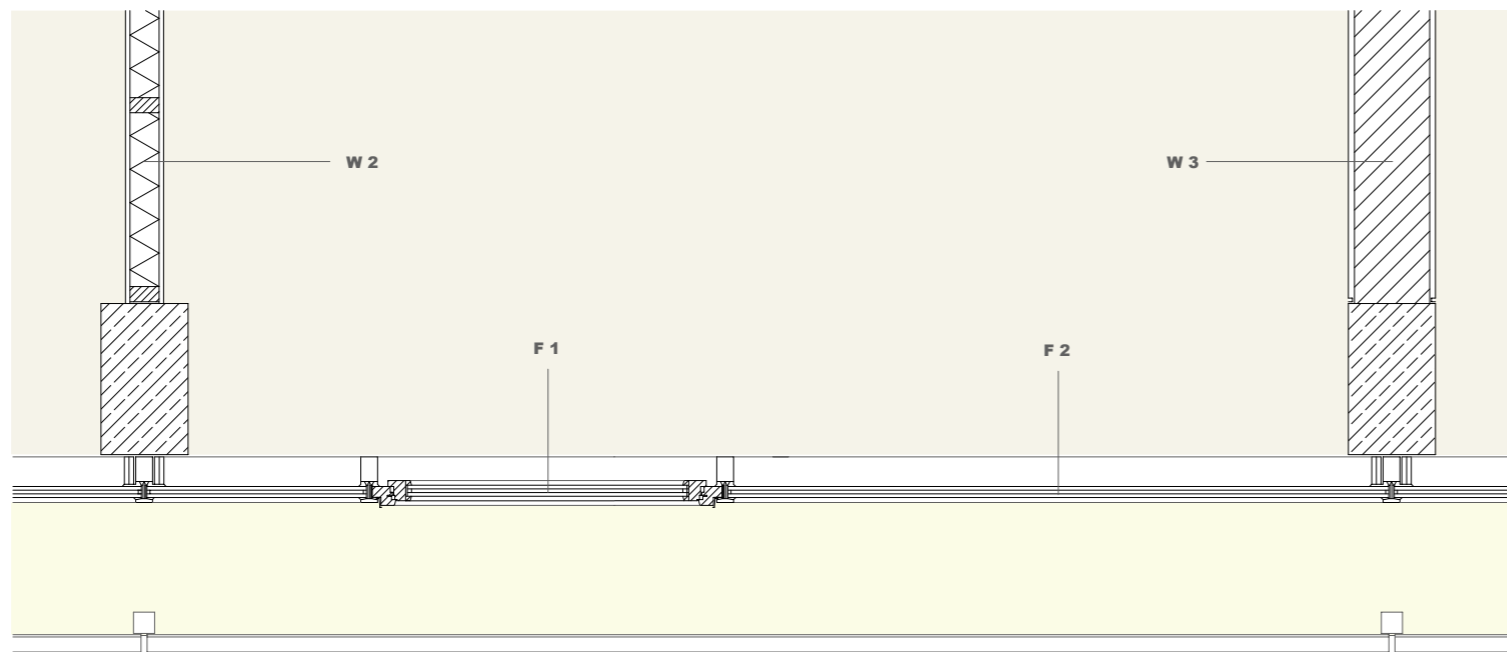
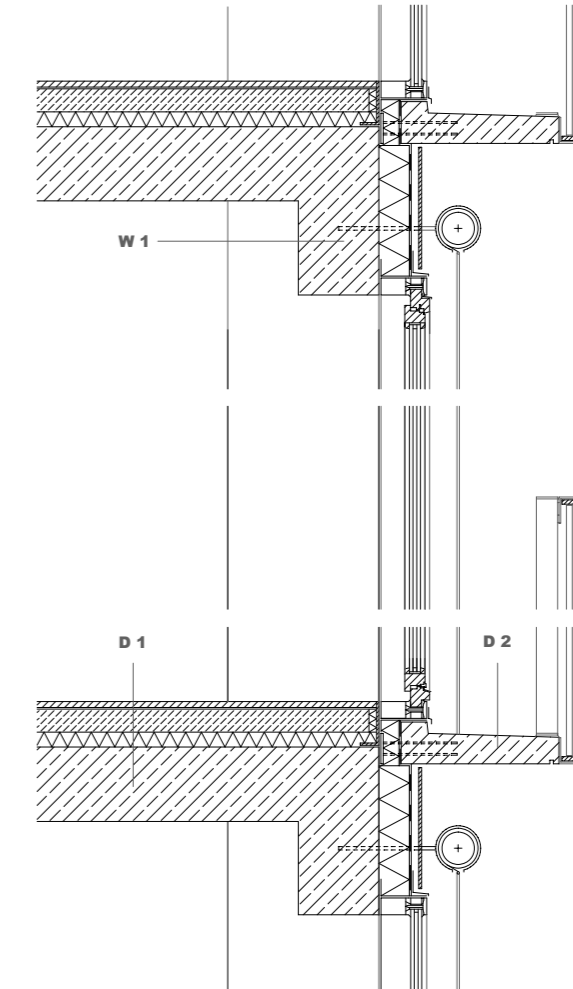
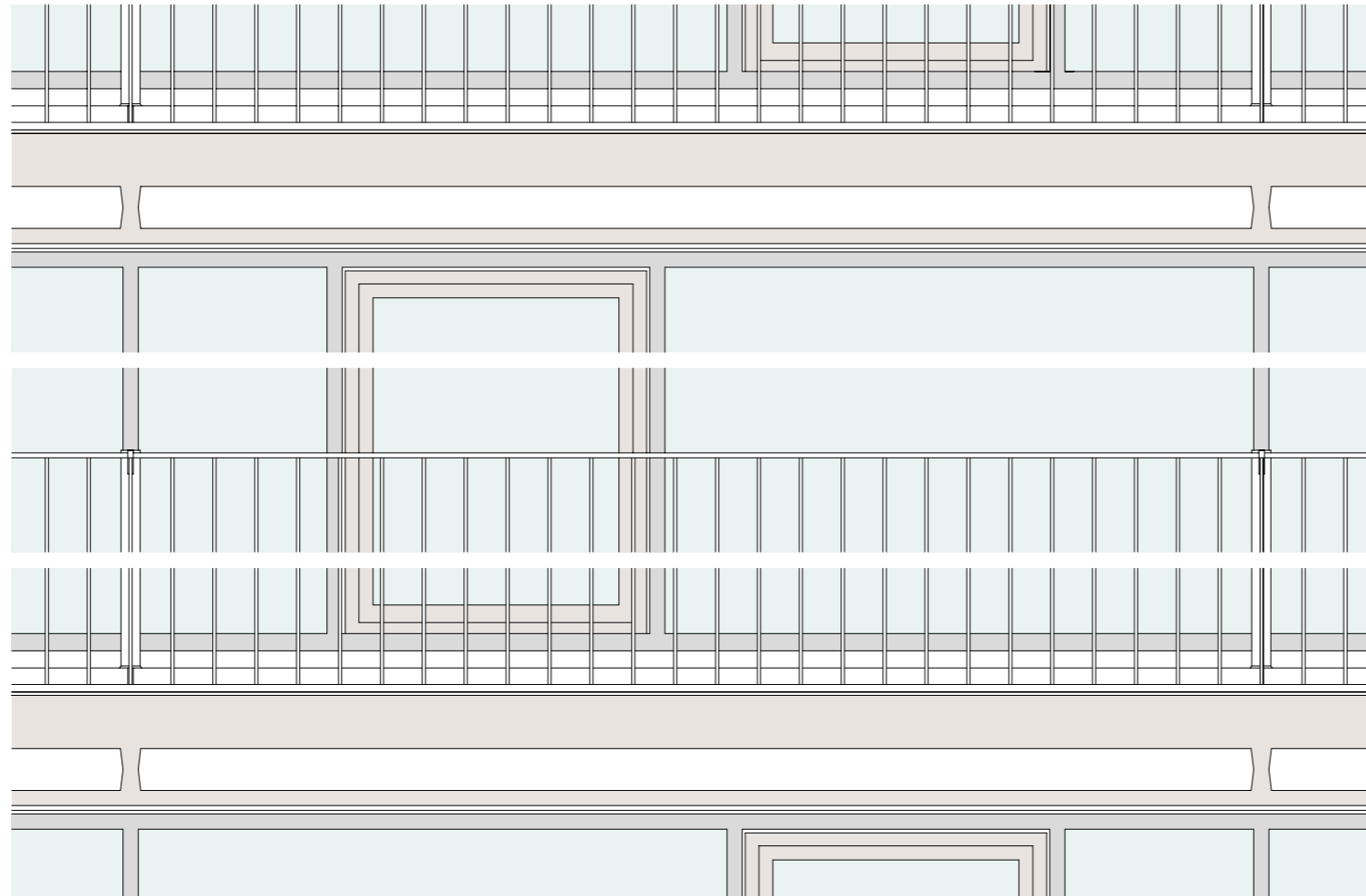
Isolierverglasung in Aluminiumprofilrahmen
südlich Sonnenschutz mit Blechabdeckung

F3: Drehkippflügel Fenster

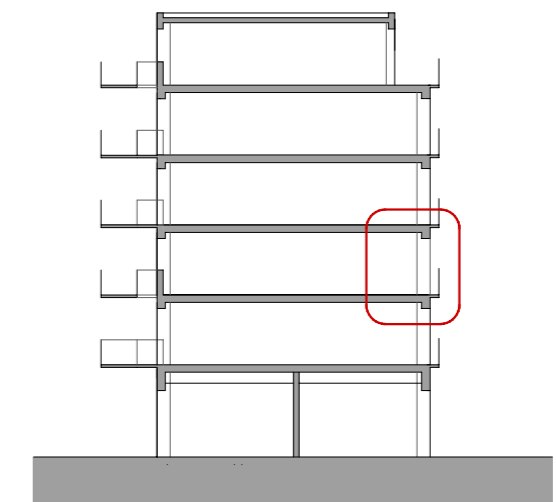
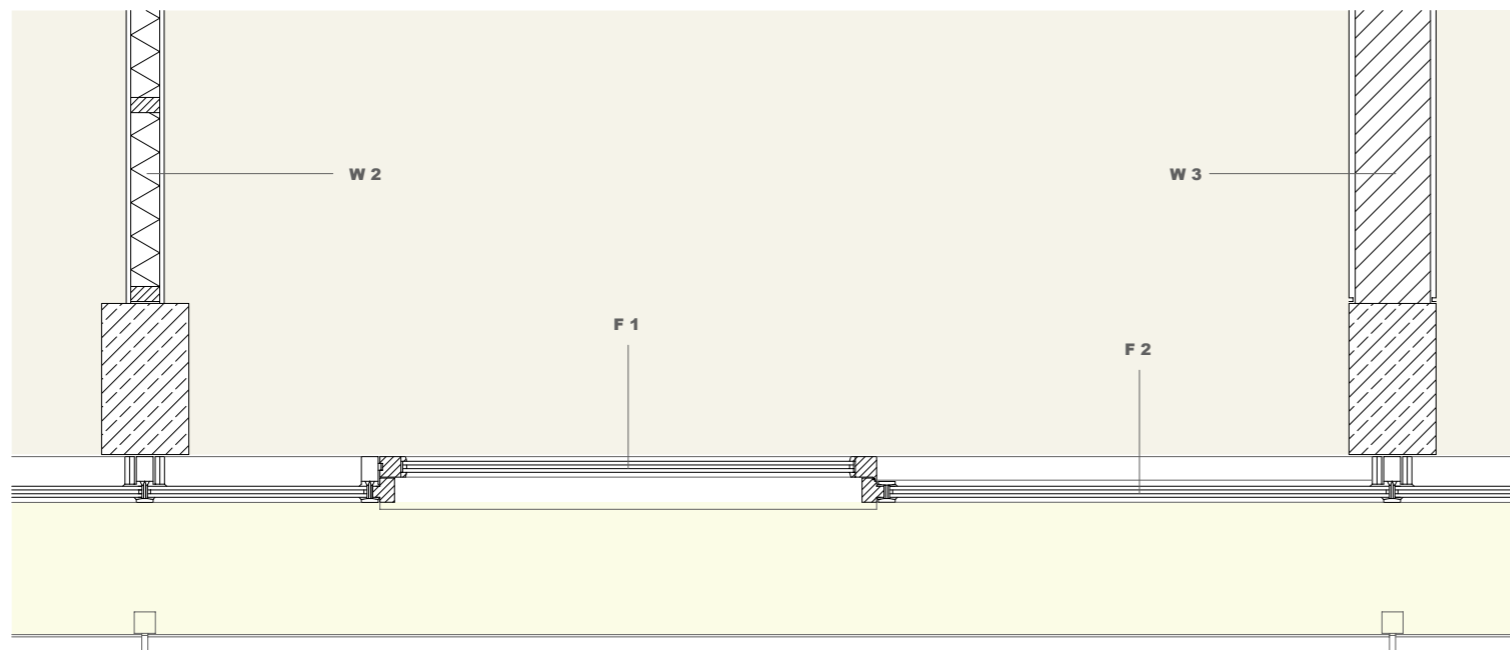
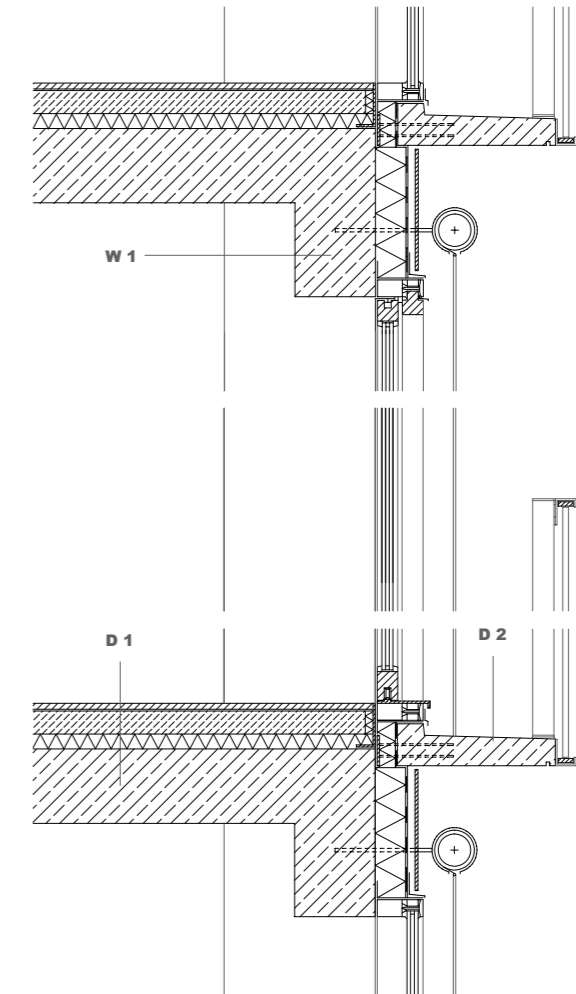
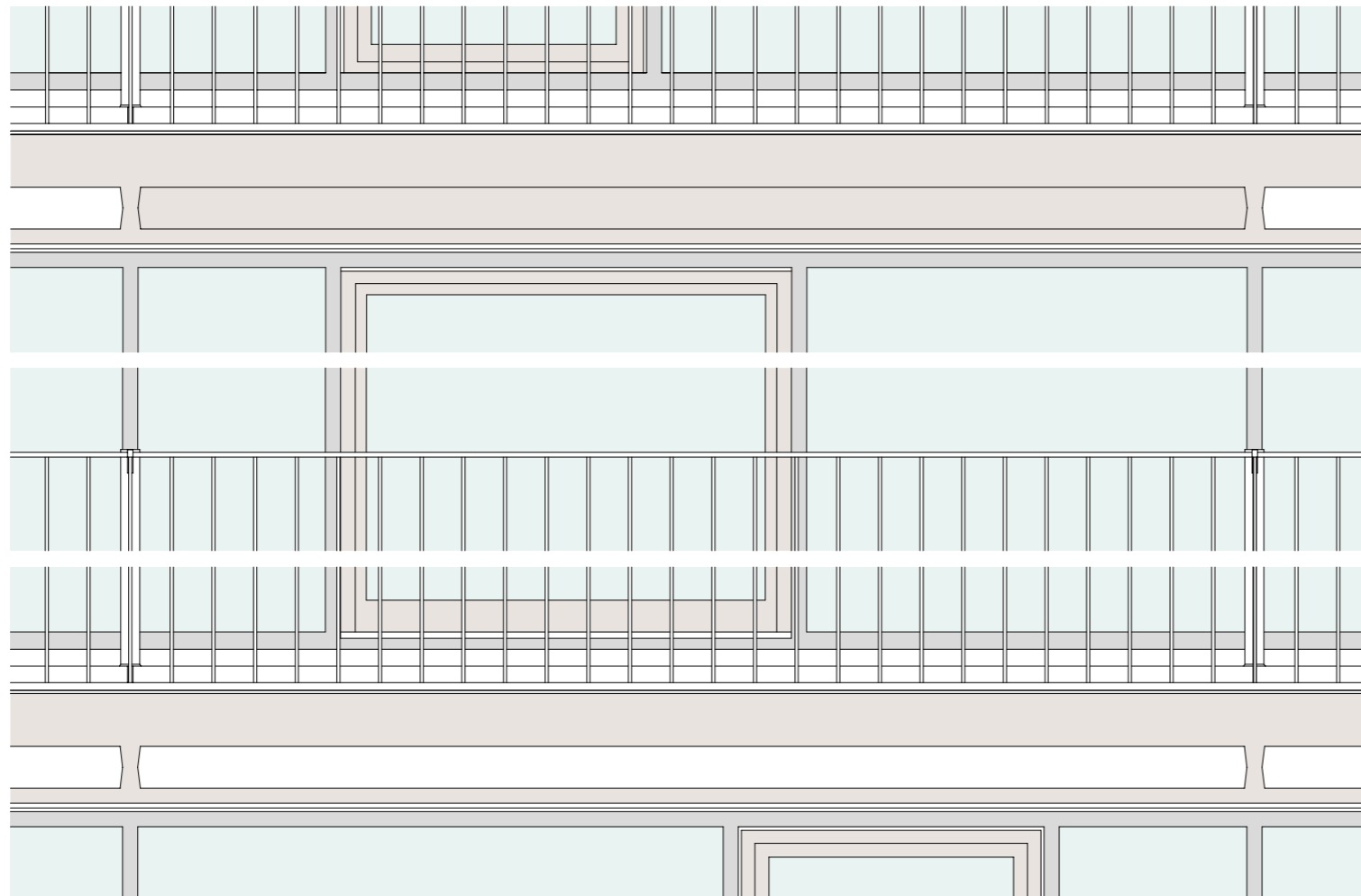
Fenster Isolierverglasung in Holzrahmen

T1: Wohnungseingangstür

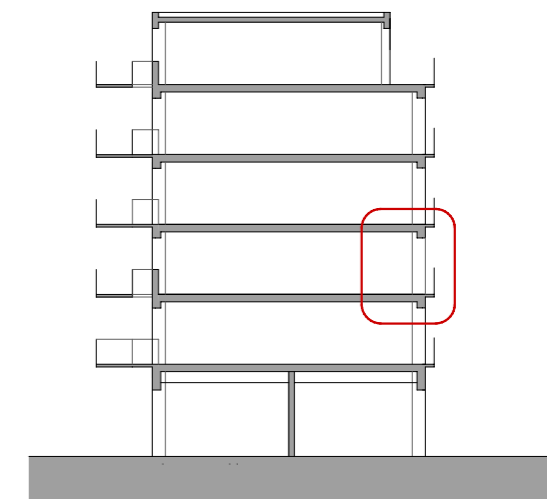
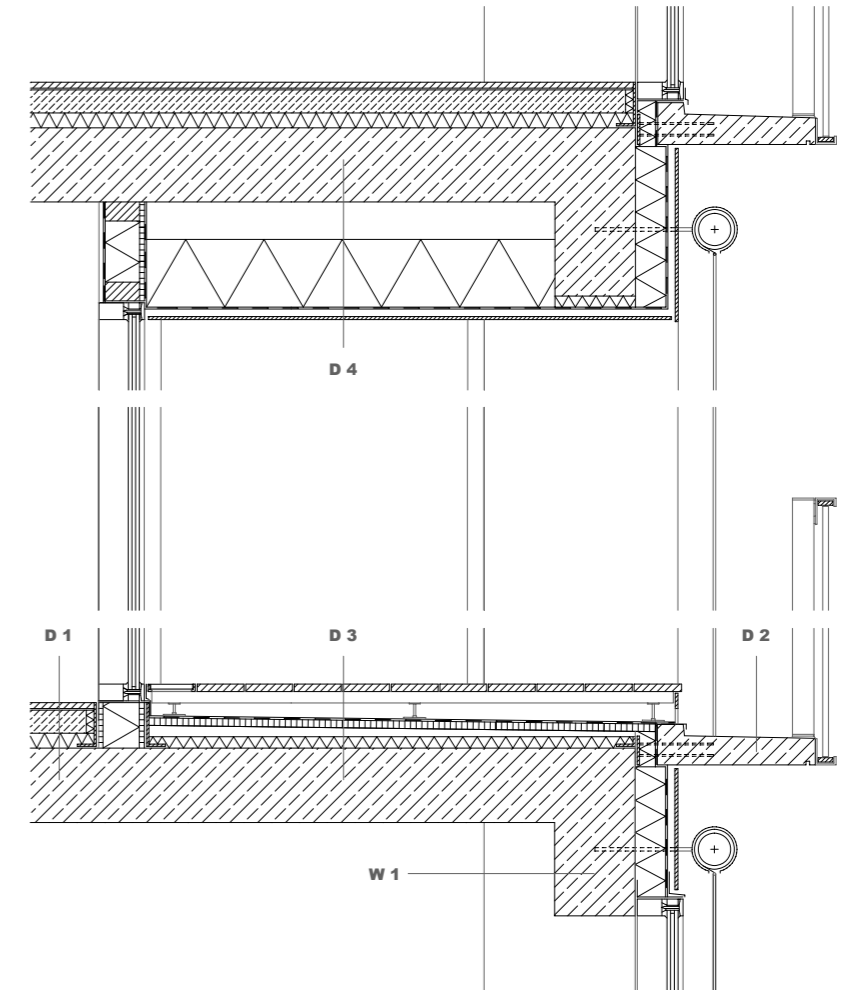
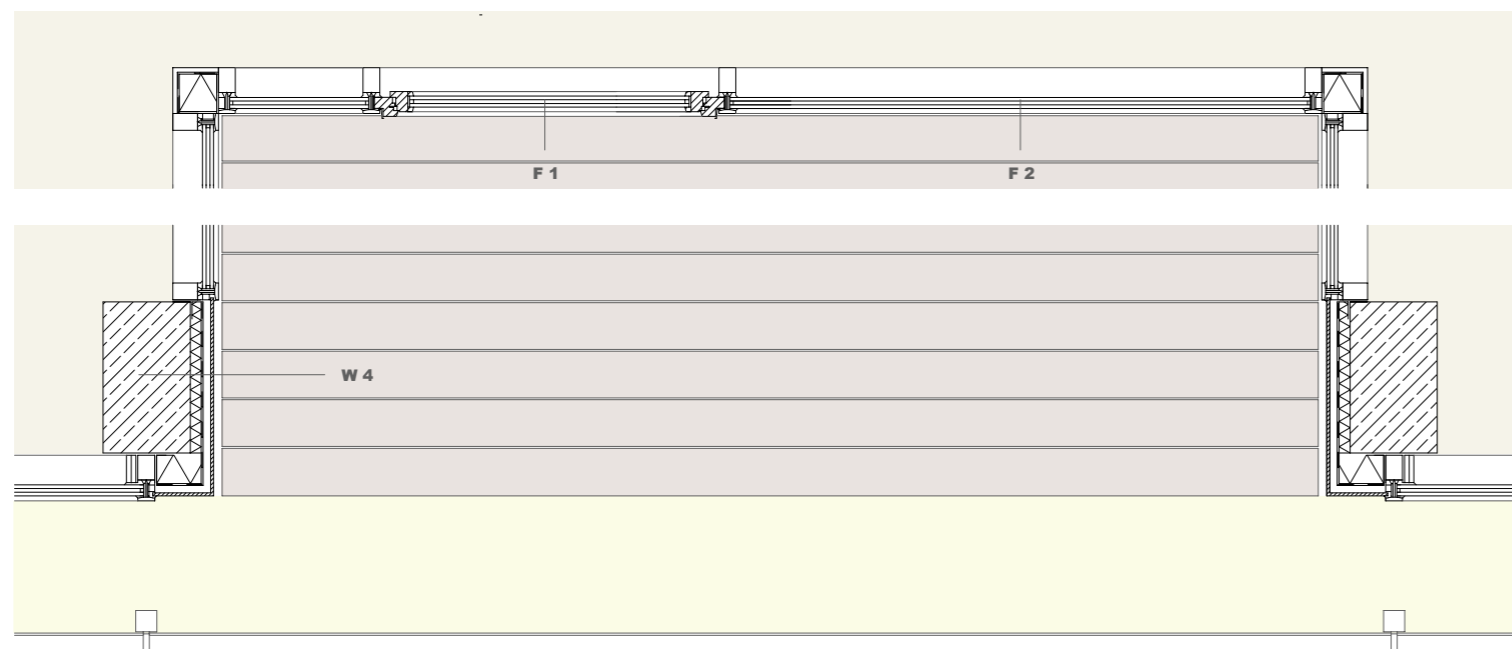
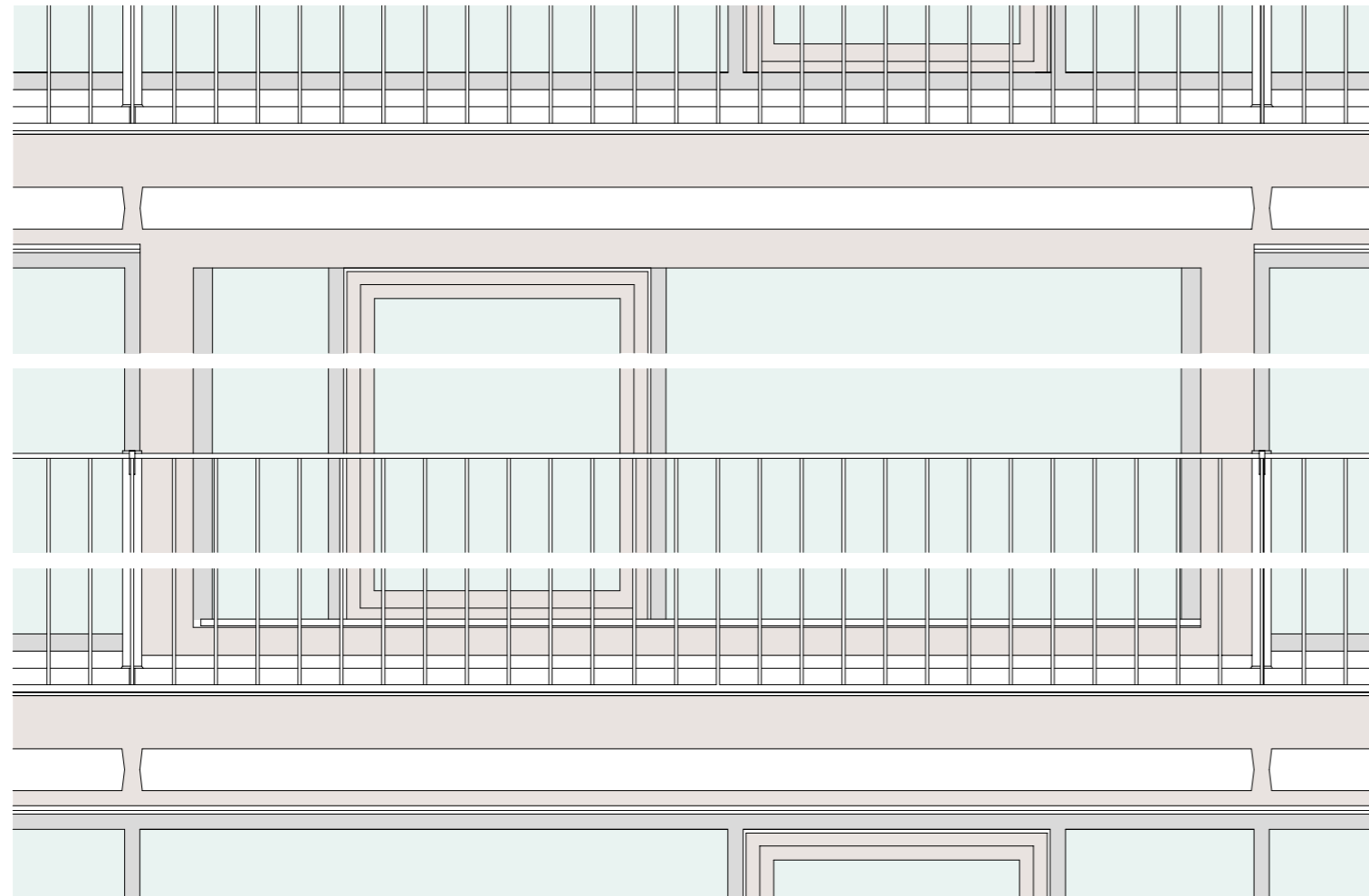
Türblatt Faserzementplatte auf Holzrahmen
Holzfaserdämmplatte mit Dampfbremse



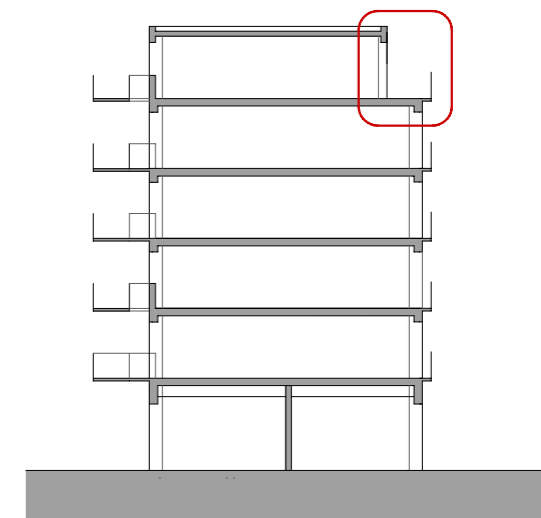
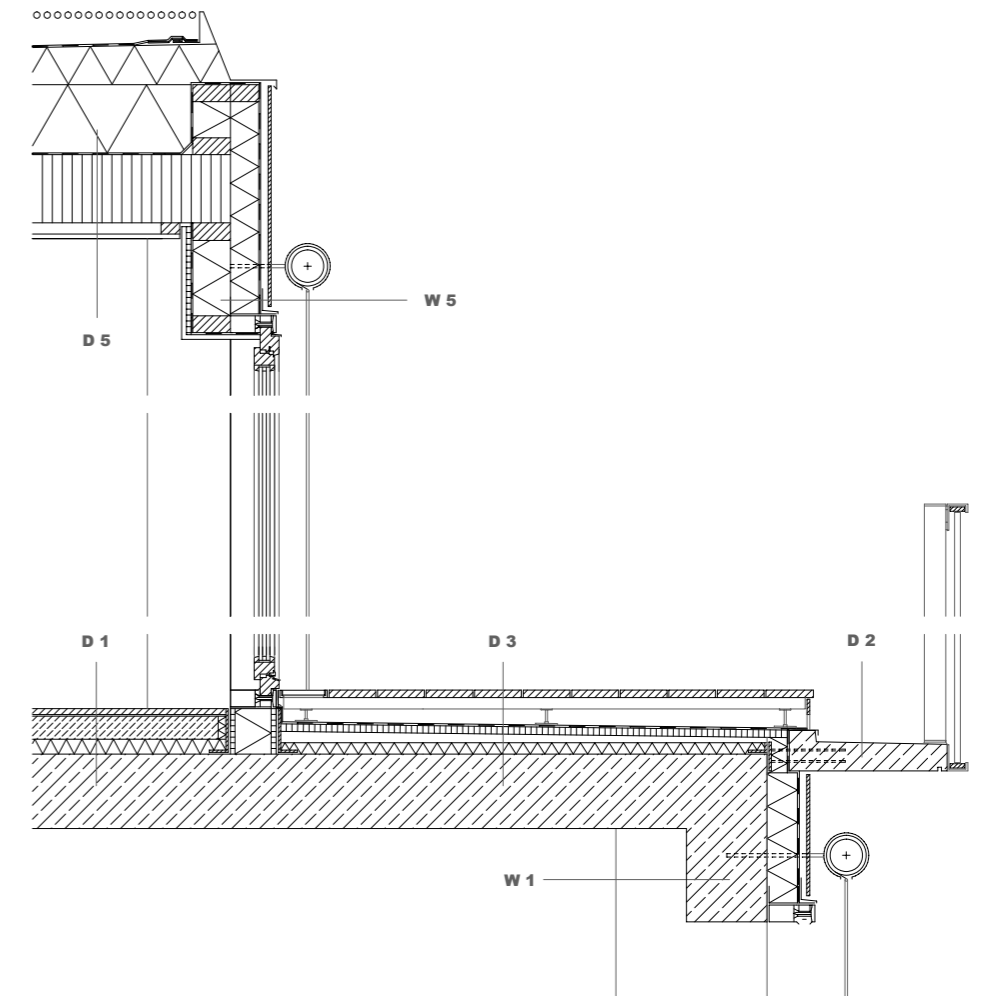
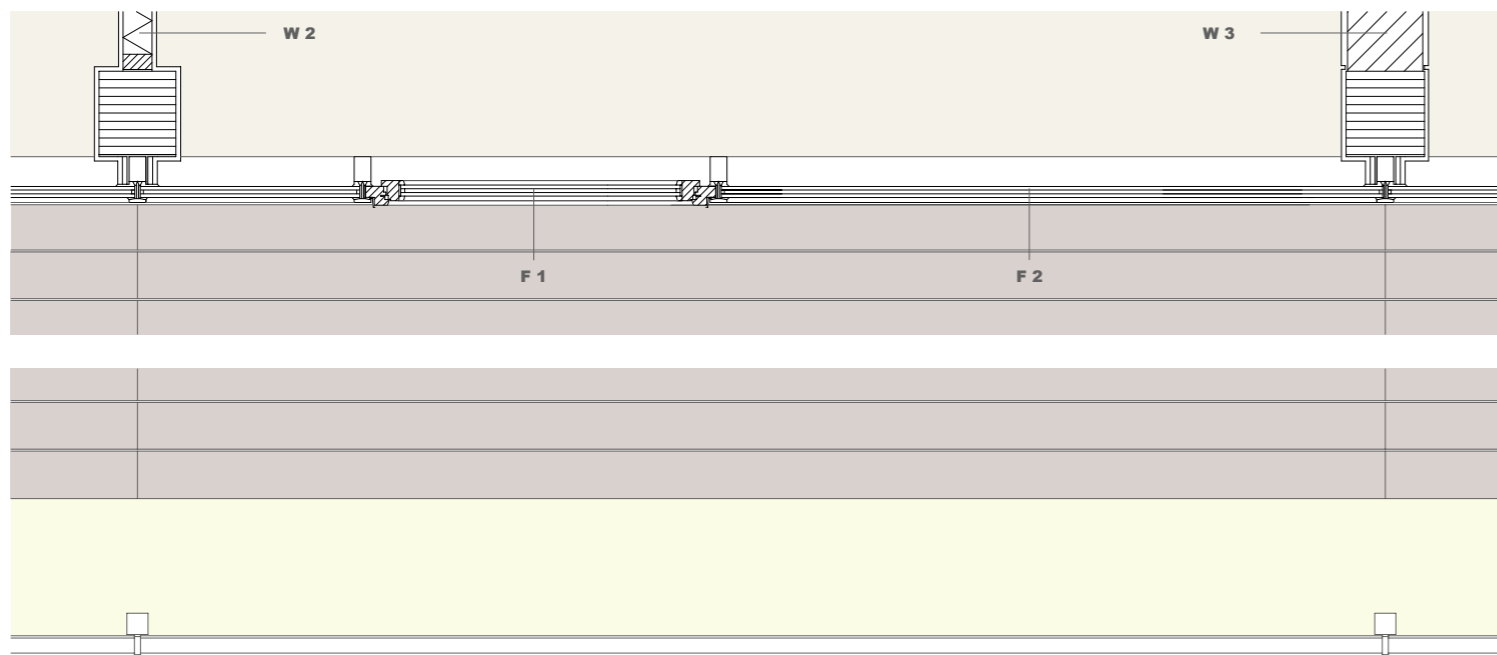
2.7.2 Detail_A Variante_1 M 1:20



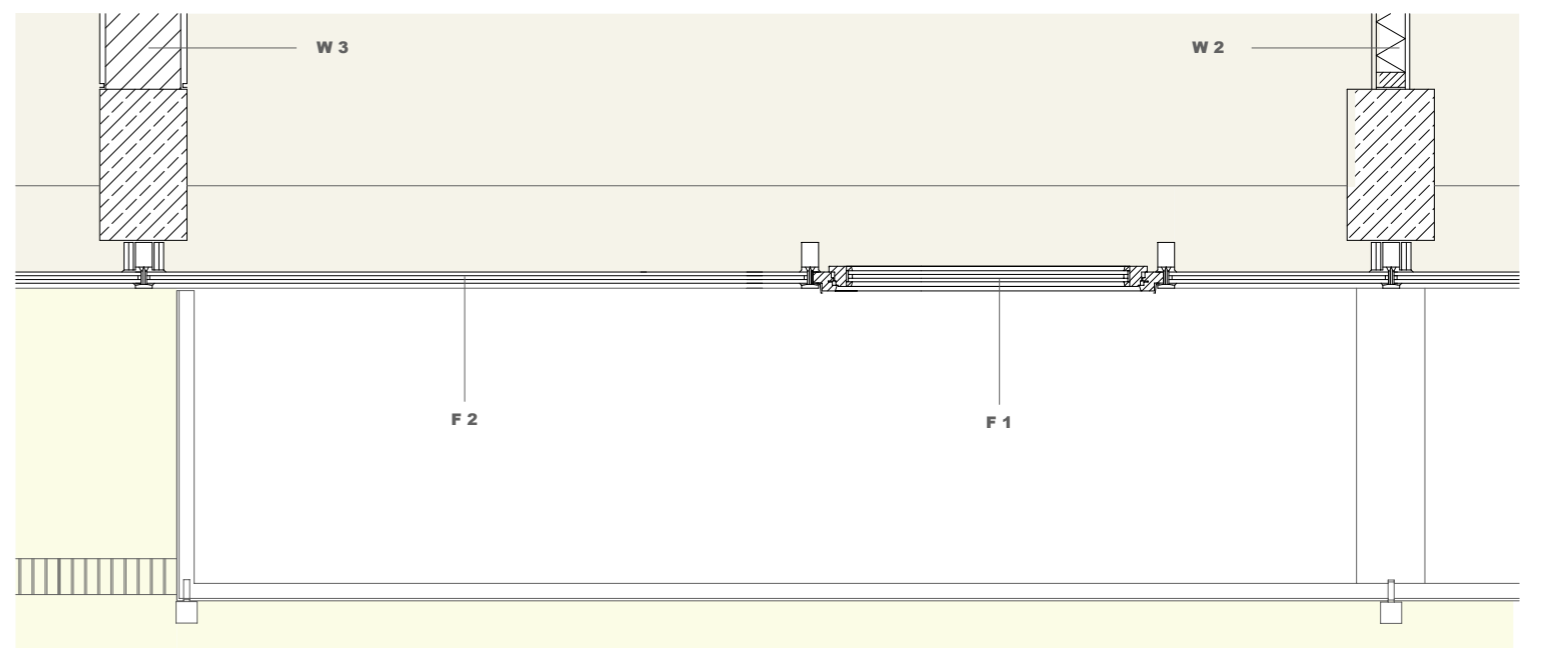
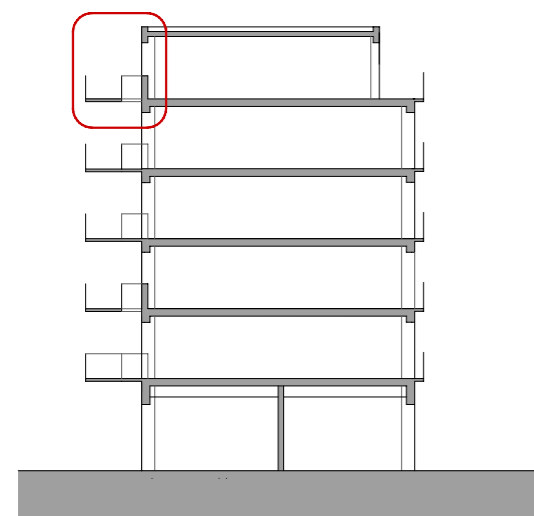
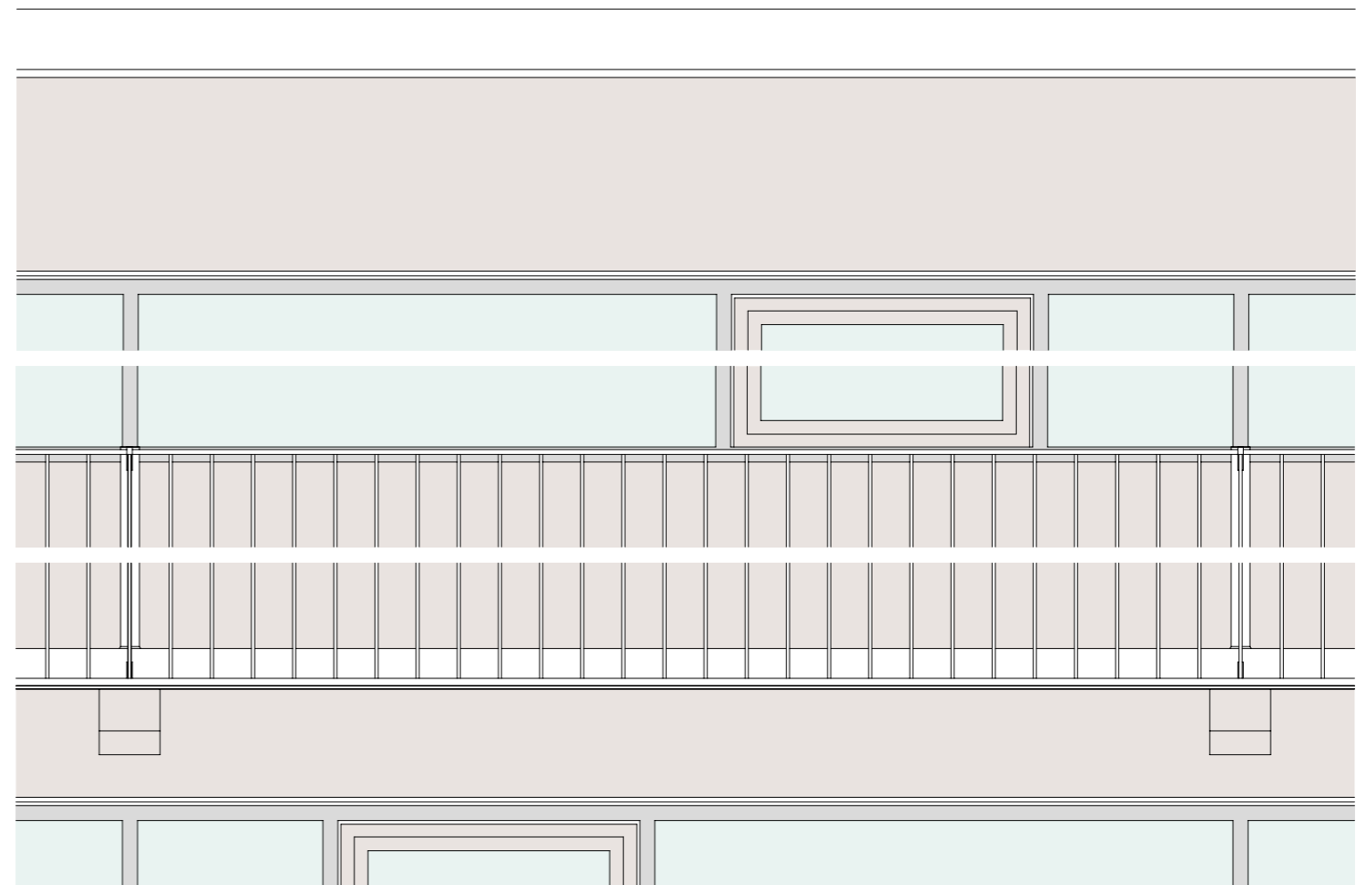
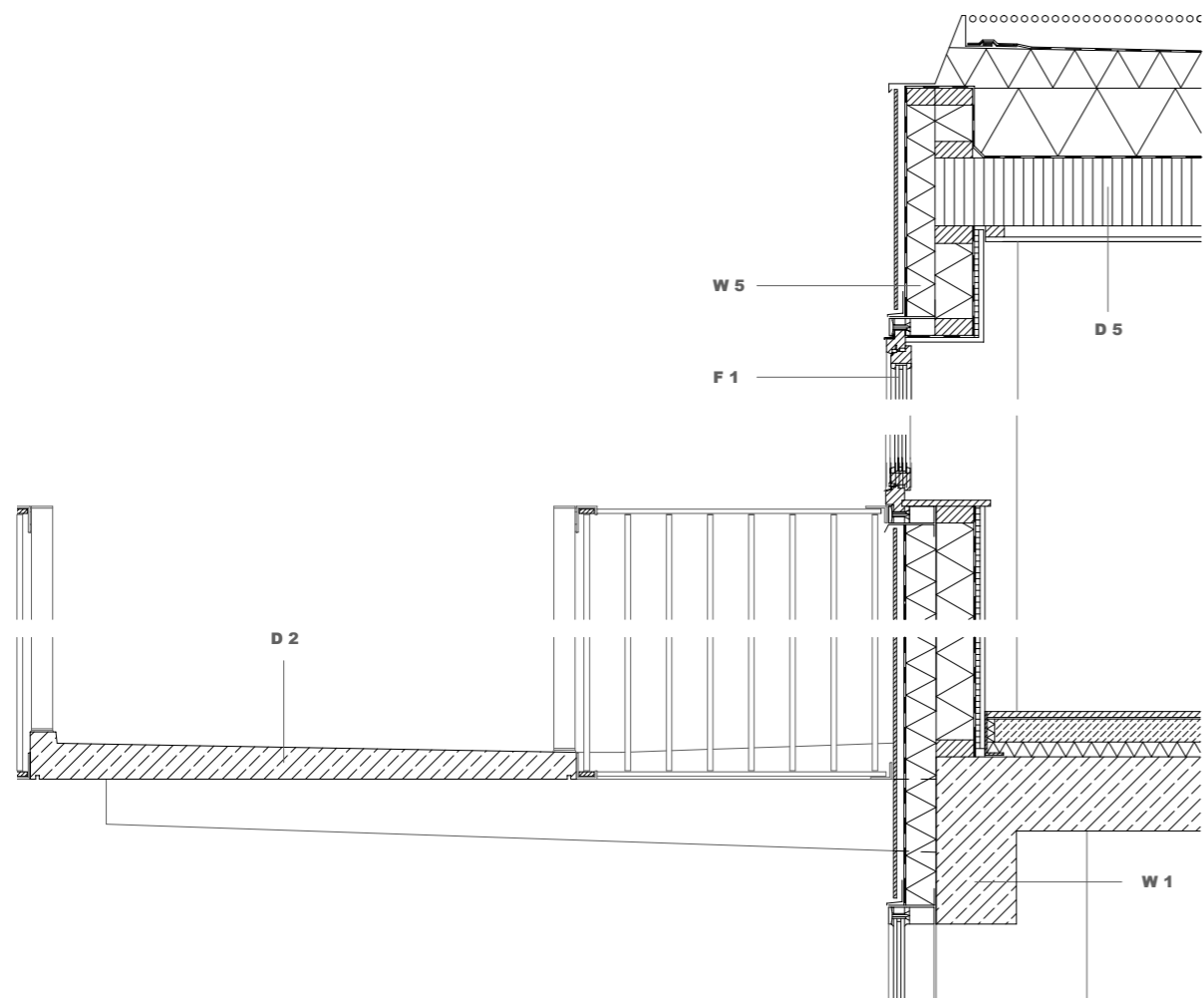
2.7.3 Detail_A Variante_2 M 1:20



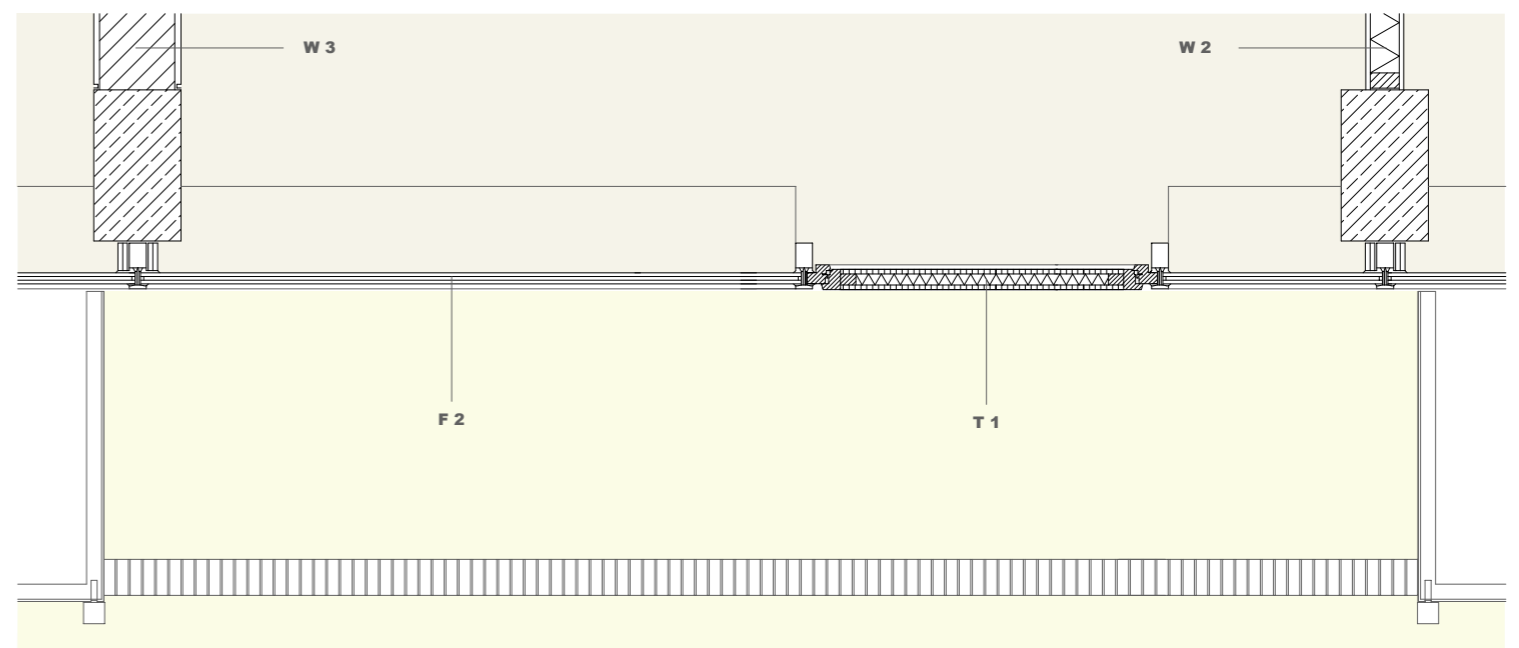
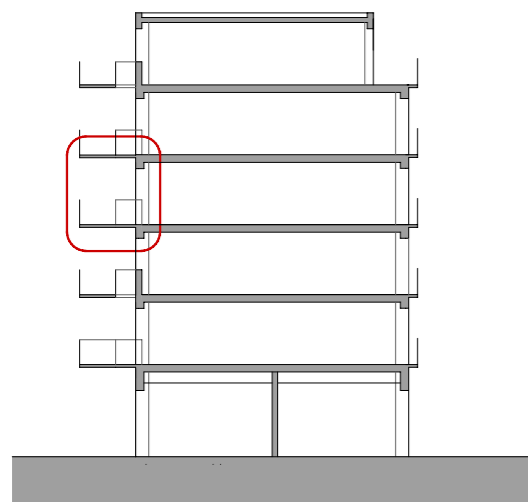
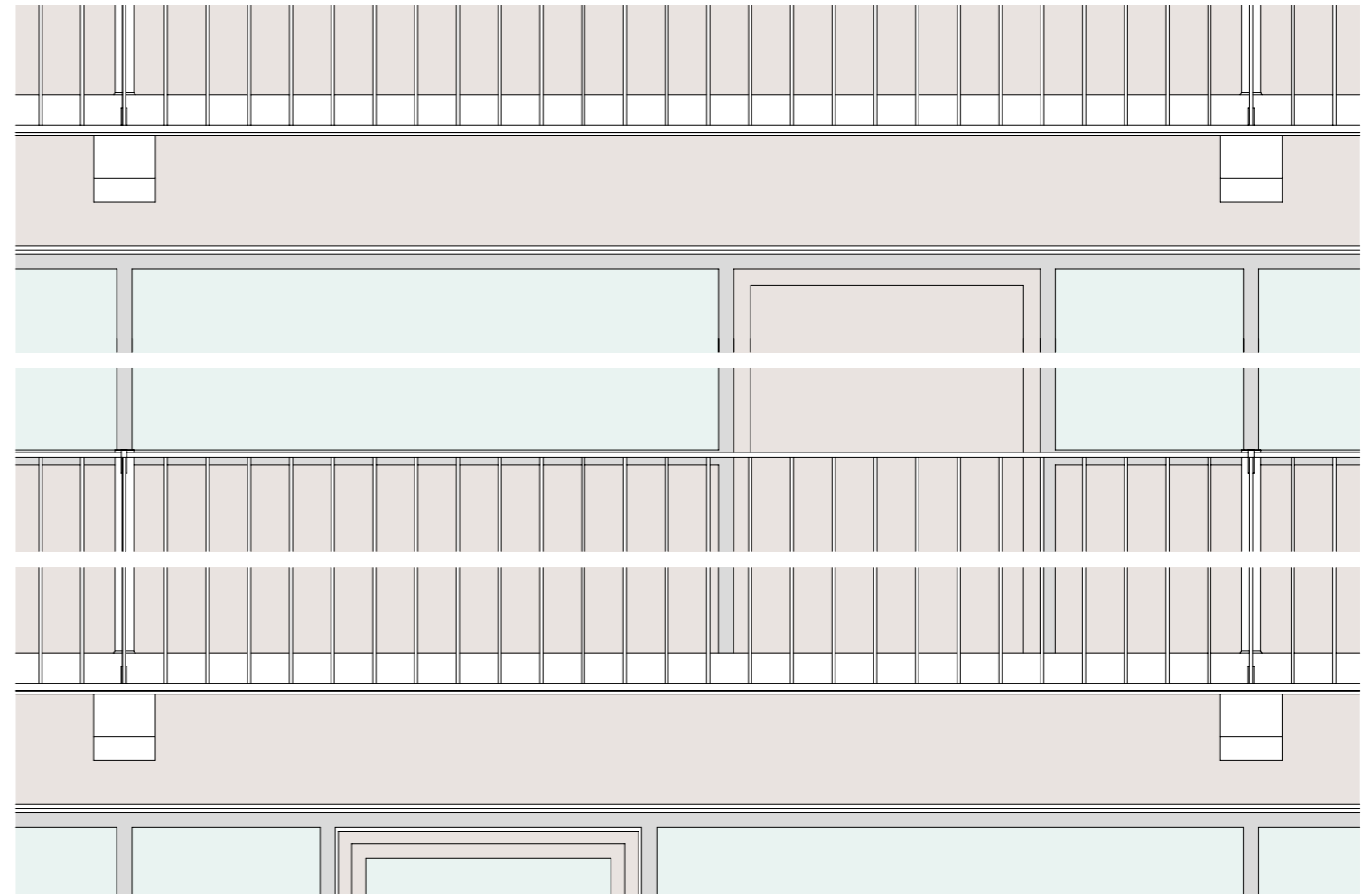
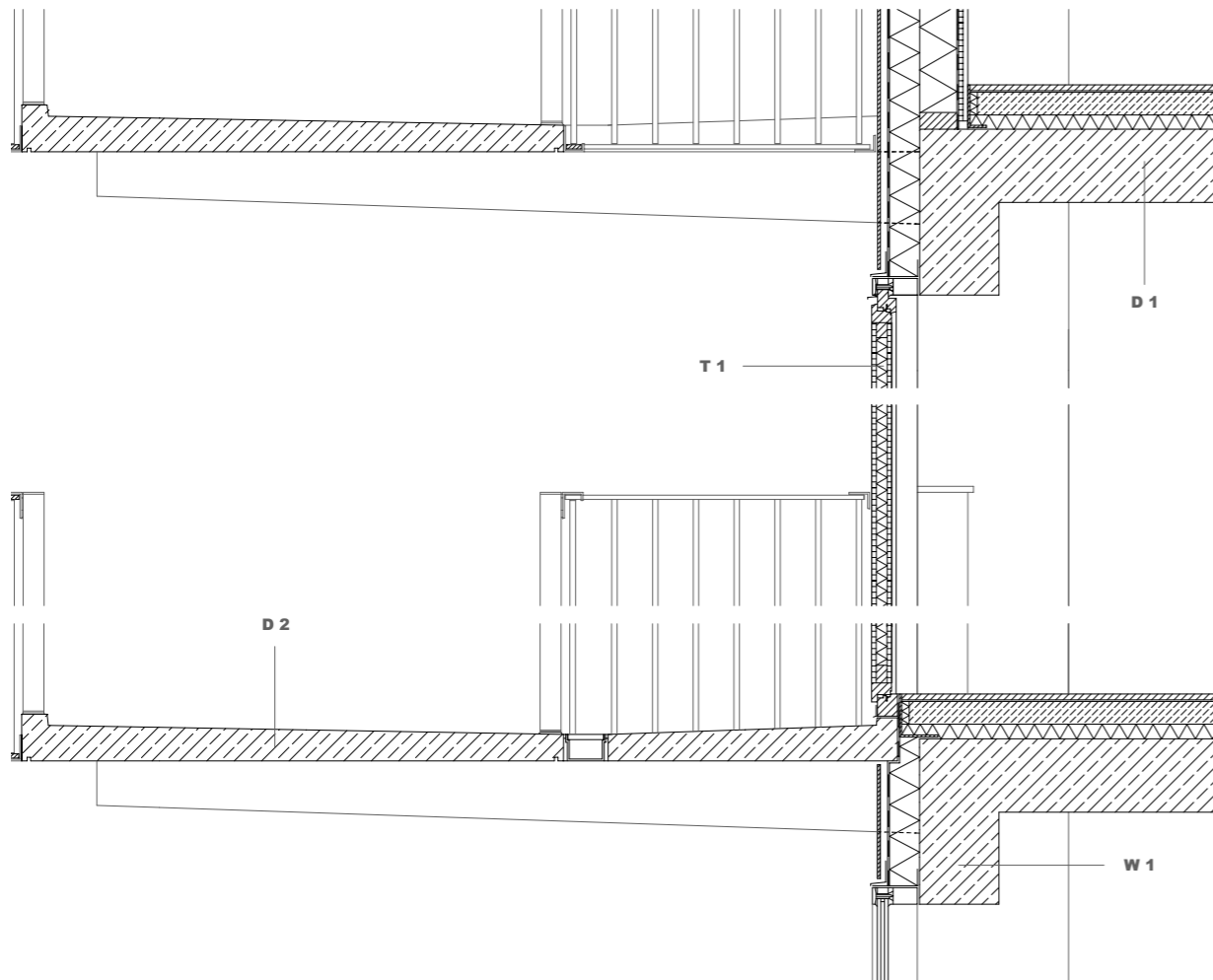
2.7.4 Detail_A Variante_3 M 1:20



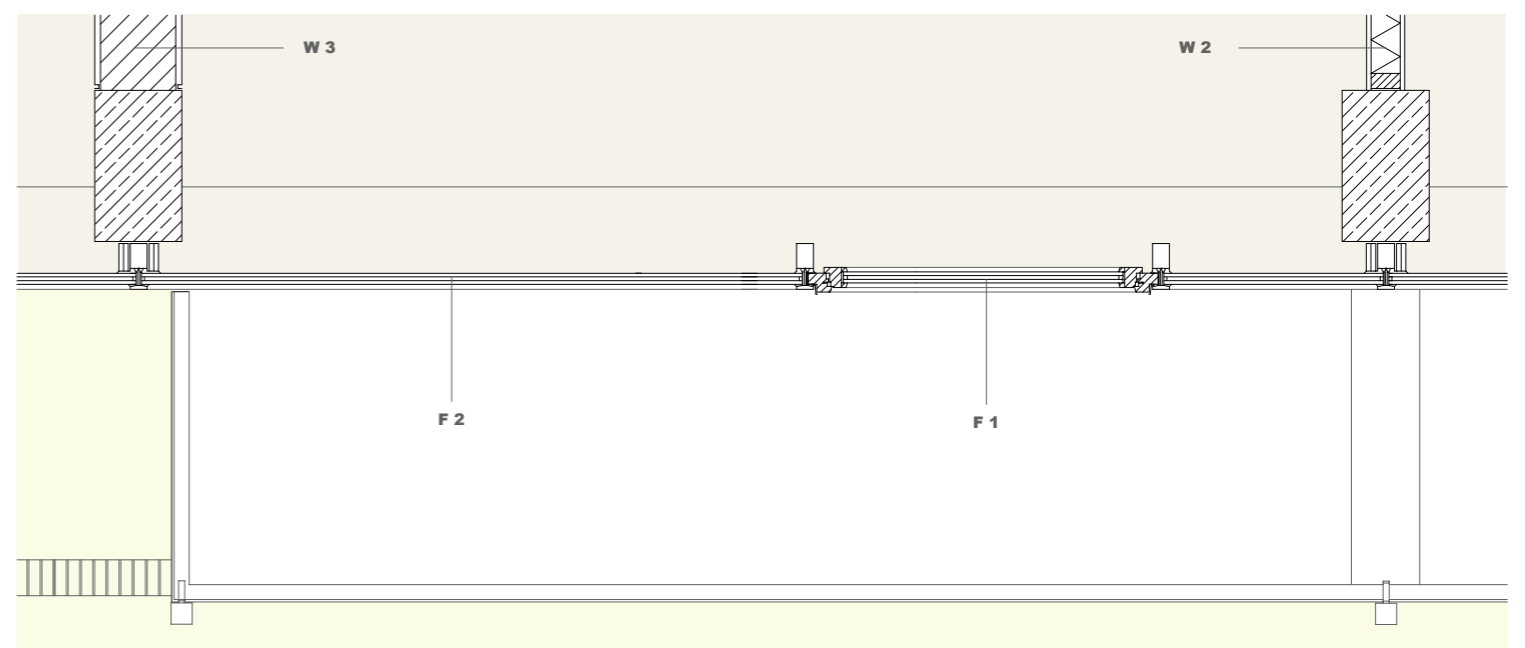
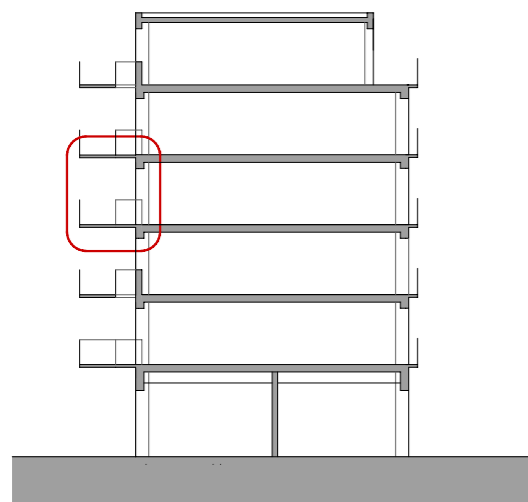
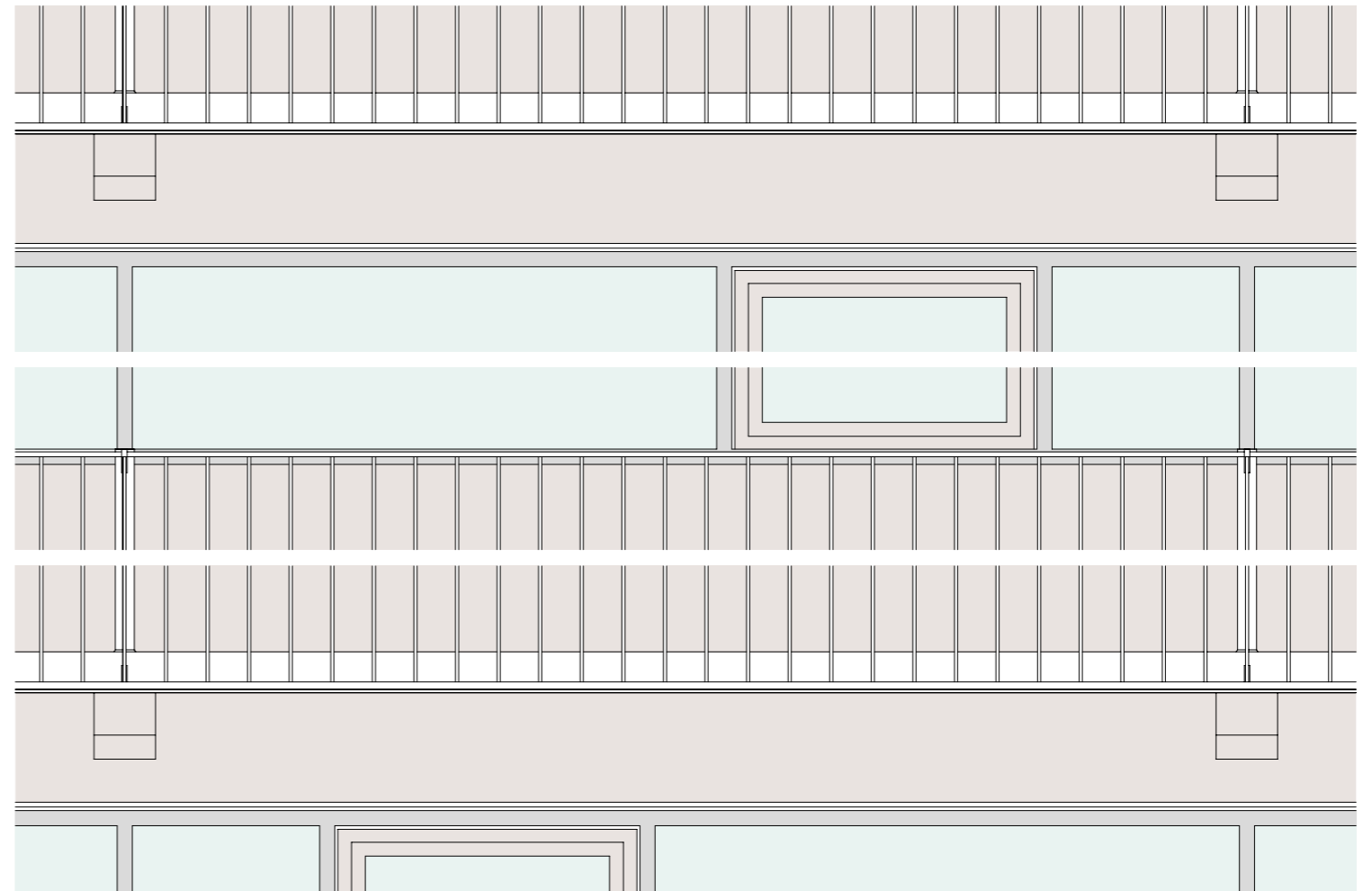
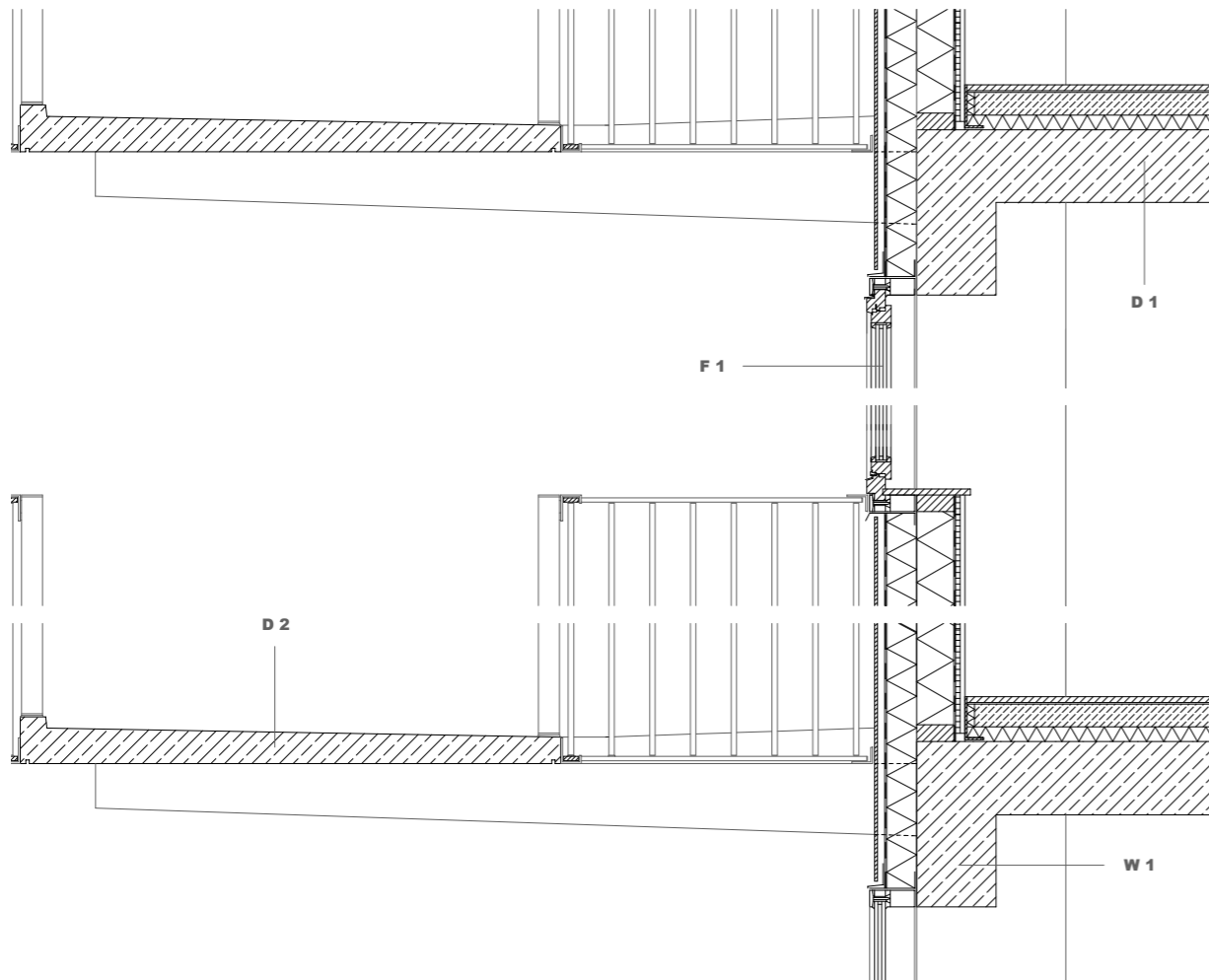
2.7.5 Detail_B M 1:20



2.7.6 Detail_C M 1:20



2.7.7 Detail_D Variante_1 M 1:20



2.7.8 Detail_D Variante_2 M 1:20

2.8 Renderings

2.8.1 Strassenansicht



2.8.2 Nordwestansicht

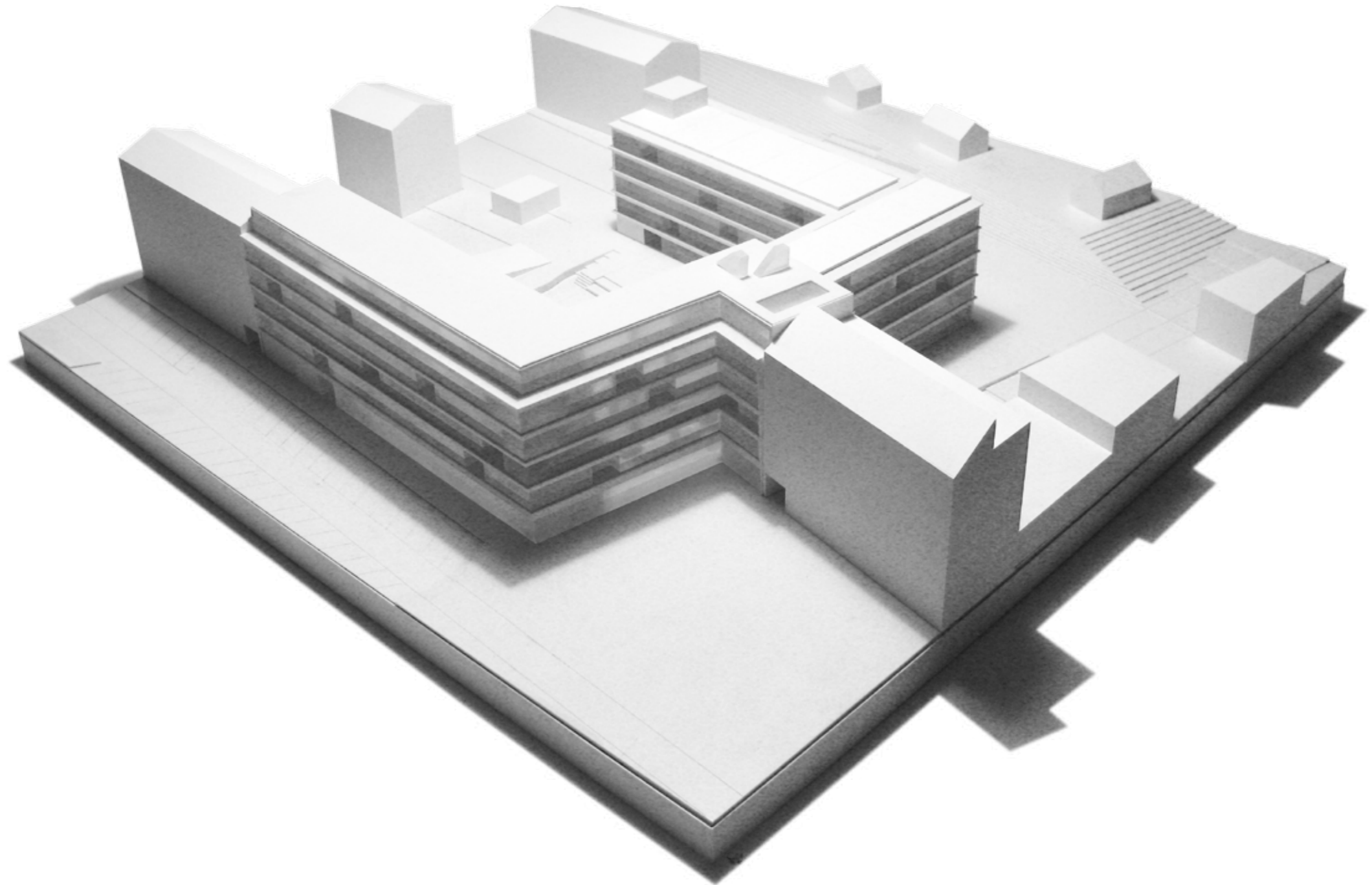


2.8.3 Hofansicht

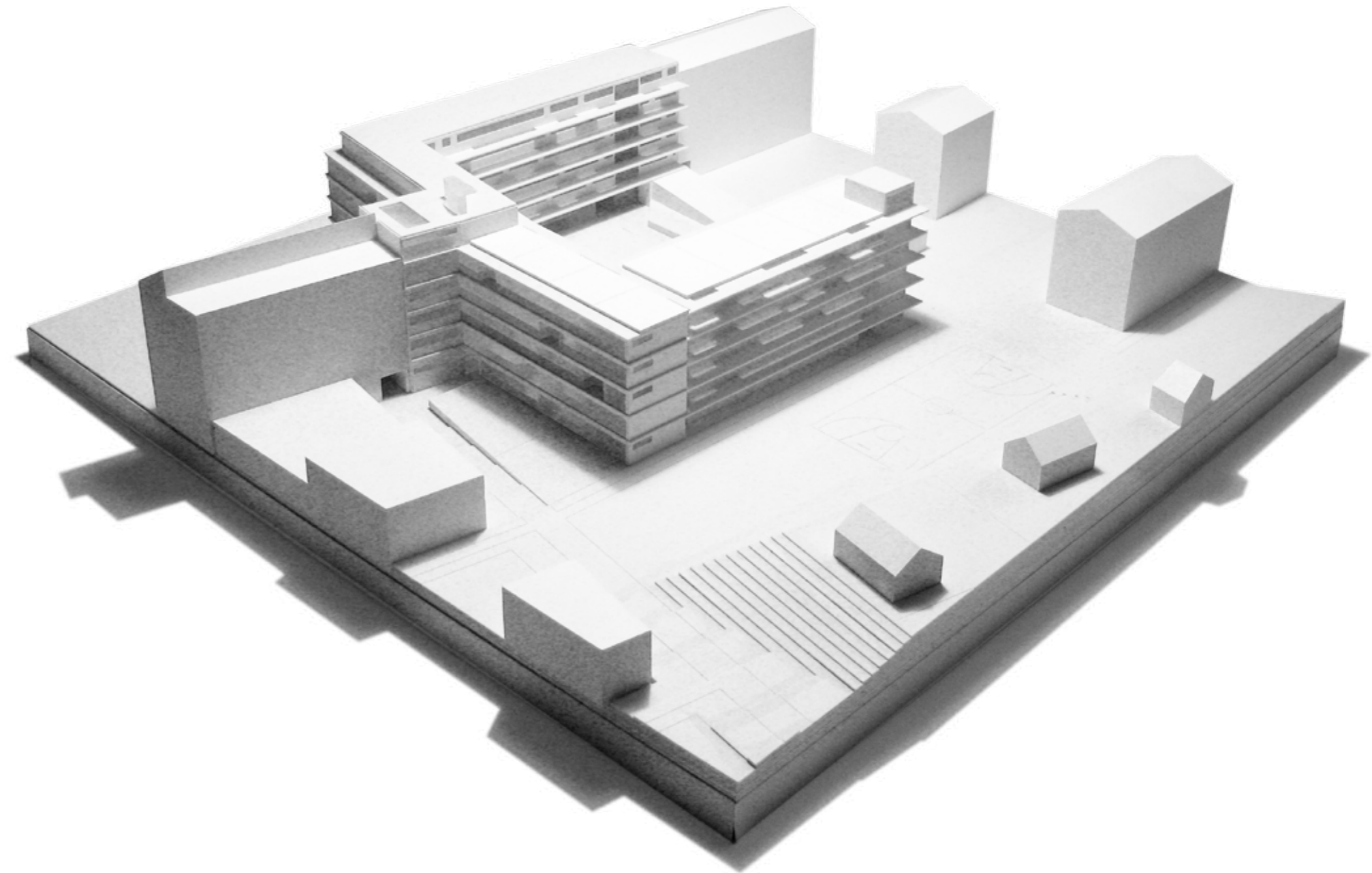


2.9 Modellfotos

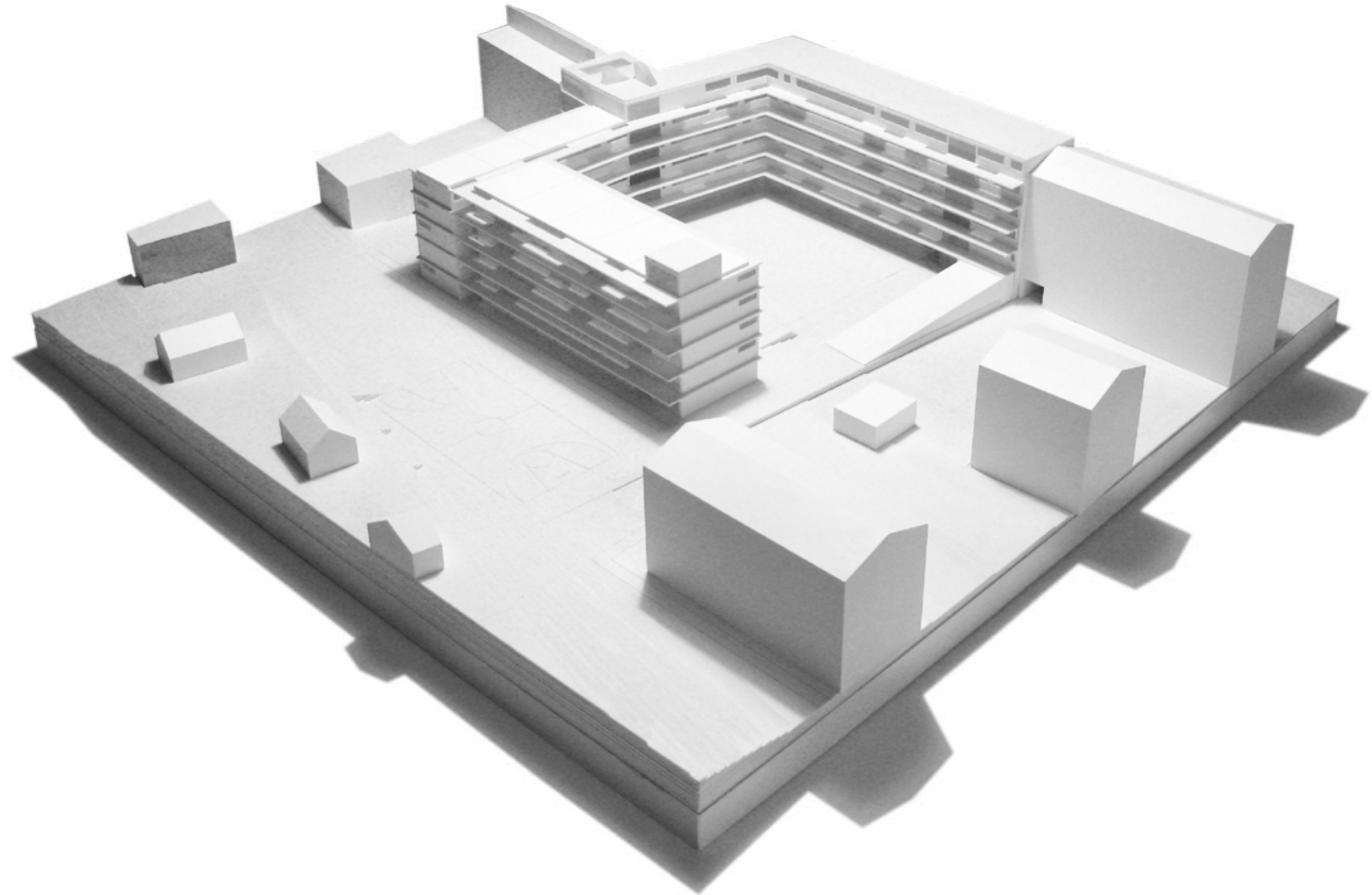
2.9.1 Südwestansicht



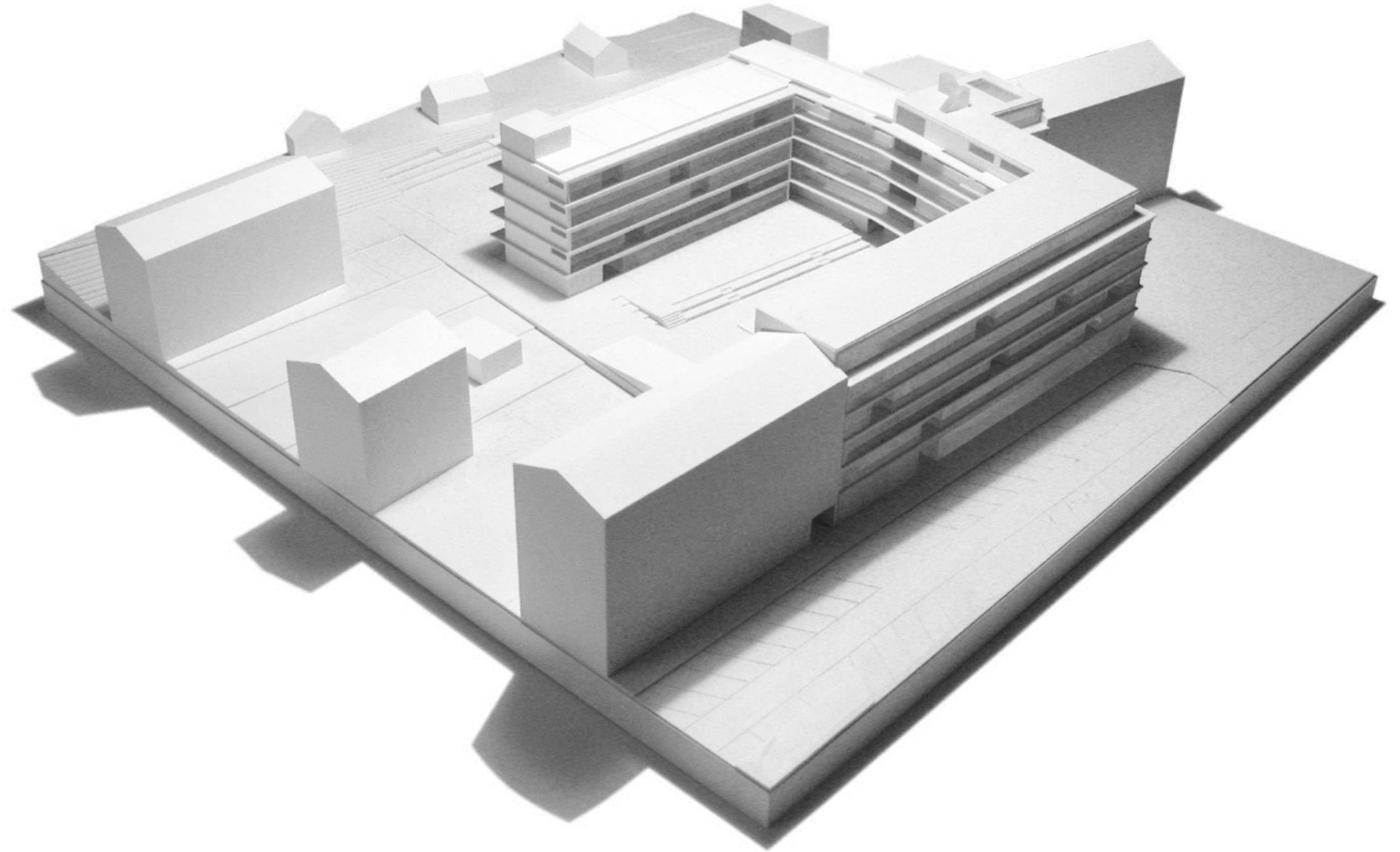
2.9.2 Nordwestansicht



2.9.3 Nordostansicht



2.9.4 Südostansicht



3. PRÄSENTATIONSPLÄNE

Wohnbauprojekt Breitensee

Lageplan M 1:500

Roman Gecse

Lage in der Stadt

Städtebauliches Konzept

Ziel: Die Stadt der gesamten Wohnanlage befindet sich im Zentrum eines Bestands aus 14 Wohn-Grundstücken. Ziel ist es, die Stadt der gesamten Wohnanlage zu entwickeln, indem sie sich mit den umliegenden Grundstücken verbindet. Die städtebauliche Entwicklung der Wohnanlage ist ein wesentlicher Bestandteil der städtebaulichen Entwicklung der gesamten Wohnanlage. Die Wohnanlage ist ein wesentlicher Bestandteil der städtebaulichen Entwicklung der gesamten Wohnanlage.

Städtebauliche Analyse: Die Wohnanlage ist ein wesentlicher Bestandteil der städtebaulichen Entwicklung der gesamten Wohnanlage. Die Wohnanlage ist ein wesentlicher Bestandteil der städtebaulichen Entwicklung der gesamten Wohnanlage.

Städtebauliches Konzept: Die Wohnanlage ist ein wesentlicher Bestandteil der städtebaulichen Entwicklung der gesamten Wohnanlage. Die Wohnanlage ist ein wesentlicher Bestandteil der städtebaulichen Entwicklung der gesamten Wohnanlage.

Ansicht Strasse

Ansicht Hof

1

Wohnbauprojekt Breitensee

EG M 1:500

Roman Gecse

OG_1 M 1:500

Architektonisches Konzept

Ziel: Die Wohnanlage ist ein wesentlicher Bestandteil der städtebaulichen Entwicklung der gesamten Wohnanlage. Die Wohnanlage ist ein wesentlicher Bestandteil der städtebaulichen Entwicklung der gesamten Wohnanlage.

Ansicht Hof

Architektonisches Konzept

Ziel: Die Wohnanlage ist ein wesentlicher Bestandteil der städtebaulichen Entwicklung der gesamten Wohnanlage. Die Wohnanlage ist ein wesentlicher Bestandteil der städtebaulichen Entwicklung der gesamten Wohnanlage.

Ansicht Hof

Grundriss EG M 1:200

Grundriss OG_1 M 1:200

2

Wohnbauprojekt Breitensee
Roman Gecse



OG_4 M 1:500



OG_5 M 1:500



UG_2 M 1:500



UG_1 M 1:500

2. Aufbau			3. Aufbau			4. Aufbau		
Wohnfläche	Wohnfläche	Wohnfläche	Wohnfläche	Wohnfläche	Wohnfläche	Wohnfläche	Wohnfläche	Wohnfläche
								
								
								
								

Grundrissmöglichkeiten M 1:200



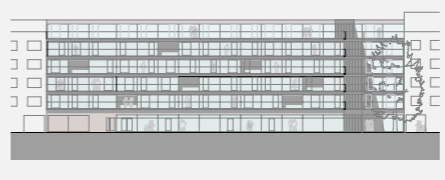
Grundriss OG_2 M 1:200



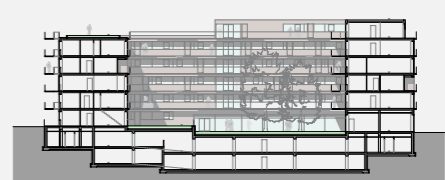
Grundriss OG_3 M 1:200

3

Wohnbauprojekt Breitensee
Roman Gecse



Südsicht M 1:200



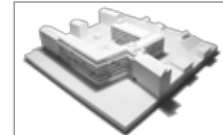


Schnitt A M 1:200



Konkrete Grundrissoptionen


Die konkrete Lösung besteht aus einer 3. Etage, 2. Etage und der Erdgeschossigen Untergeschoss. Die vertikale Trennung des Baubereichs ist durch die Anordnung der Treppenhäuser und die Anordnung der Treppenhäuser im Erdgeschoss zu definieren. Die vertikale Trennung des Baubereichs ist durch die Anordnung der Treppenhäuser im Erdgeschoss zu definieren.

Konkrete Grundrissoptionen


Die konkrete Lösung besteht aus einer 3. Etage, 2. Etage und der Erdgeschossigen Untergeschoss. Die vertikale Trennung des Baubereichs ist durch die Anordnung der Treppenhäuser und die Anordnung der Treppenhäuser im Erdgeschoss zu definieren. Die vertikale Trennung des Baubereichs ist durch die Anordnung der Treppenhäuser im Erdgeschoss zu definieren.



Grundriss OG_4 M 1:200



Grundriss OG_5 M 1:200

4



QUELLEN- VERZEICHNIS

1. ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1	Phasenmodell des Projektentwicklungsprozesses: Schulte, Karl-Werner; „Immobilien-Projektentwicklung“, 3. Auflage, Köln 2008, S. 53	10	Abb. 27	IV-Anbindung Breitenseer Straße 62 – 66	35	Abb. 40	Mietpreise Wien: 2009, http://www.wohnet.at/mietpreise-wien.htm	46
Abb. 2	Lage in der Stadt	12	Abb. 28	Infrastruktur Breitenseer Straße 62 – 66	35	Abb. 41	Übersicht Mietpreise Wien: 2009, http://www.wohnet.at/mietpreise-wien.htm	46
Abb. 3	Lage im Ortskern Breitensee	12	Abb. 29	Übersicht Fotodokumentation	37	Abb. 42	Eigentumspreise Wien: 2009, http://www.wohnet.at/eigentumswohnungenpreise.htm)	47
Abb. 4	Objektive Standortkriterien	13	Abb. 30	Aufbau immobilienwirtschaftlicher Marktanalyse: Schulte, Karl-Werner; „Immobilien-Projektentwicklung“, 3. Auflage, Köln 2008, S. 152	41	Abb. 43	Übersicht Eigentumspreise Wien: 2009, http://www.wohnet.at/eigentumswohnungenpreise.htm)	47
Abb. 5	Auszug aktuelles Plandokument 6975 Stand 05. November 1999	16	Abb. 31	Gebäude nach Bauperiode: Gebäude- und Wohnungszählung, Hauptergebnis Wien, Statistik Austria, Wien 2004, S. 48	42	Abb. 44	Altersverteilung 2009 in 5-Jahresgruppen: http://www.statistik.at/web_de/statistiken/bevoelkerung/bevoelkerungsstruktur/bevoelkerung_nach_alter_geschlecht/index.html	49
Abb. 6	Ausnützbarkeit des Bauplatzes gemäß Bebauungsbestimmung	17	Abb. 32	Anzahl der Wohnungen pro Gebäude: Gebäude- und Wohnungszählung, Hauptergebnis Wien, Statistik Austria, Wien 2004, S. 52	43	Abb. 45	Bevölkerung mit Migrationshintergrund: http://www.wien.gv.at/statistik/daten/pdf/ausland-bezirk.pdf	49
Abb. 7	Städtebauliche Bestandssituation	17	Abb. 33	Hauptwohnsitze nach Wohnraumzahl: Gebäude- und Wohnungszählung, Hauptergebnis Wien, Statistik Austria, Wien 2004, S. 60	43	Abb. 46	Kaufkraft pro Einwohner: 2008 GfK GeoMarketing	49
Abb. 8	Bestand: Bebauung / Öffentlicher Raum / Erdgeschossnutzungen	17	Abb. 34	Wohnungen nach Ausstattungskategorie: Gebäude- und Wohnungszählung, Hauptergebnis Wien, Statistik Austria, Wien 2004, S. 68	44	Abb. 47	Bevölkerung nach höchst abgeschlossener Ausbildung: http://www.statistik.at/web_de/statistiken/bevoelkerung/volkszaehlungen/bevoelkerung_nach_dem_bildungsstand/index.html	49
Abb. 9	Zielvorstellung: Bebauung / Öffentlicher Raum / Erdgeschossnutzungen	18	Abb. 35	Wohnungsvergleich 1991 -2001: Gebäude- und Wohnungszählung, Hauptergebnis Wien, Statistik Austria, Wien 2004, S. 77	44	Abb. 48	Familientypen: http://www.wien.gv.at/statistik/daten/pdf/vz2001_familien.pdf	50
Abb. 10	Städtebauliche Situation nach Vorgaben der Bebauungsbestimmungen	19	Abb. 36	Ausländeranteil an der Gesamtbevölkerung Österreichs 1961 – 2009: 2009, http://www.statistik.at/web_de/statistiken/bevoelkerung/bevoelkerungsstruktur/bevoelkerung_nach_staatsangehoerigkeit_geburtsland/index.html	45	Abb. 49	Haushaltstypen: http://www.wien.gv.at/statistik/daten/pdf/vz2001_haushalte.pdf	50
Abb. 11	Varianten der straßenseitigen Bebauung	19	Abb. 37	Bevölkerungsentwicklung Wien bis 2075: 2009, http://www.statistik.at/web_de/statistiken/bevoelkerung/demographische_prognosen/bevoelkerungsprognosen/index.html	45	Abb. 50	Prognose Altersverteilung 2010 - 2050 in 15-Jahresgruppen in Wien: http://www.wien.gv.at/statistik/daten/bev-entw-struk-prog.html	50
Abb. 12	Varianten der Hofbebauung	20	Abb. 38	Entwicklung der Haushaltsgrößen in Wien von 1951 bis 2050: 2009, http://www.statistik.at/web_de/statistiken/bevoelkerung/demographische_prognosen/haushalts_und_familienprognosen/index.html	45	Abb. 51	Entwicklung der Familientypen 2001 - 2050 in Wien: http://www.statistik.at/web_de/statistiken/bevoelkerung/demographische_prognosen/haushalts_und_familienprognosen/index.html	51
Abb. 13	Varianten der Hofbebauung mit östlichem Querriegel	21	Abb. 39	Fertiggestellte Wohnungen Wien 1991 – 2002: 2009, http://www.statistik.at/web_de/statistiken/wohnen_und_gebaeude/errichtung_von_gebaeuden_und_wohnungen/index.html	46	Abb. 52	Anteilige Entwicklung der Familientypen 2001 - 2050 in Wien: http://www.statistik.at/web_de/statistiken/bevoelkerung/demographische_prognosen/haushalts_und_familienprognosen/index.html	51
Abb. 14	Varianten der Hofbebauung mit westlichem Querriegel	22				Abb. 53	Entwicklung Haushaltstypen 1951 - 2050 in Wien: http://www.statistik.at/web_de/statistiken/bevoelkerung/demographische_prognosen/haushalts_und_familienprognosen/index.html	51
Abb. 15	Ausgewählte Bebauungsmöglichkeit 01	23						
Abb. 16	Ausgewählte Bebauungsmöglichkeit 02	24						
Abb. 17	Ausgewählte Bebauungsmöglichkeit 03	25						
Abb. 18	Ausnützbarkeit des Bauplatzes gemäß ausgewählter Bebauungsvorgabe	25						
Abb. 19	Ablauf immobilienwirtschaftlicher STOMA: Schulte, Karl-Werner; „Immobilien-Projektentwicklung“, 3. Auflage, Köln 2008, S. 142	28						
Abb. 20	Lage Breitensee in der Stadt	29						
Abb. 21	Breitensee um 1820:	29						
Abb. 22	Wichtige Gebäude (-komplexe) in Breitensee	30						
Abb. 23	Verkehrsanbindung Breitensee	30						
Abb. 24	Infrastruktur Breitensee	31						
Abb. 25	Entwicklungspotential Breitensee	32						
Abb. 26	Entwicklungsgebiete in Breitensee: 2009, http://www.wienerbezirksblatt.at/media/file/44_Bezirks-Karte-1160-09-B.pdf	33						

Abb. 54	Anteilige Entwicklung der Haushaltstypen 2001 – 2050 in Wien: http://www.statistik.at/web_de/statistiken/bevoelkerung/demographische_prognosen/haushalts_und_familienprognosen/index.html	51	Abb. 77	Nutzungskonzeption Schnitt	70
Abb. 55	Eigenschaften der geplanten Wohnungen in Breitensee	52	Abb. 78	Nutzungskonzeption EG	70
Abb. 56	Vertikale Erschließungseinheiten: Friederike Schneider, Grundrissatlas, 3. Auflage, 2004, S.46	54	Abb. 79	Nutzungskonzeption Regelgeschoss	70
Abb. 57	Horizontale Erschließungseinheiten: Friederike Schneider, Grundrissatlas, 3. Auflage, 2004, S.48	54	Abb. 80	Nutzungskonzeption Dachgeschoss	70
Abb. 58	Grundrisskonzeptionen: Friederike Schneider, Grundrissatlas, 3. Auflage, 2004, S.35	55	Abb. 81	Grundriss und Schnitt des Konstruktionssystems	71
Abb. 59	Grundrisskonzeptionen: Friederike Schneider, Grundrissatlas, 3. Auflage, 2004, S.36	56	Abb. 82	Konstruktionskonzept in 3-D	72
Abb. 60	Entwurfskonzept Wohnregal: http://www.ats-architekten.at/wimmer/wohnregal.htm	60	Abb. 83	Fassadenansichten	72
Abb. 61	Grundriss Wohnregal: http://www.ats-architekten.at/wimmer/wohnregal.htm	60			
Abb. 62	Perspektive Wohnregal: http://www.ats-architekten.at/wimmer/wohnregal.htm	60			
Abb. 63	Grundriss Sargfabrik: Grundrissatlas	61			
Abb. 64	Innenhof Sargfabrik	61			
Abb. 65	Wohnhaus LEE: Westorientierung / Querorientierung / Ost-Orientierung: Boeckl Matthias, Wohnhäuser in Wien-Favoriten, in: <i>architektur.aktuell</i> , Dezember 2004, Springer Verlag Wien	62			
Abb. 66	Schnitt Wohnhaus LEE: Boeckl Matthias, Wohnhäuser in Wien-Favoriten, in: <i>architektur.aktuell</i> , Dezember 2004, Springer Verlag Wien	62			
Abb. 67	Hofansicht Wohnhaus LEE: Boeckl Matthias, Wohnhäuser in Wien-Favoriten, in: <i>architektur.aktuell</i> , Dezember 2004, Springer Verlag Wien	62			
Abb. 68	Schemadarstellung Gebäudeform	64			
Abb. 69	Schemaschnitt Gebäudeform	64			
Abb. 70	Laubengang	64			
Abb. 71	Tragkonstruktion und Installationskerne	65			
Abb. 72	Eingeschossige Variationsmöglichkeiten Typ A	66			
Abb. 73	Zweigeschossige Variationsmöglichkeiten Typ A	66			
Abb. 74	Eingeschossige Variationsmöglichkeiten Typ B	66			
Abb. 75	Zweigeschossige Variationsmöglichkeiten Typ B	66			
Abb. 76	Zonierung	67			

2. TABELLENVERZEICHNIS

<i>Tab. 1</i>	Kennwerte der Ausnützbarkeit	17	<i>Tab. 19</i>	Wohnungsbedarf bis 2040	46
<i>Tab. 2</i>	Kennwerte der Ausnützbarkeit von Variante 01 im Vergleich zur Bebauungsbestimmung	23	<i>Tab. 20</i>	SWOT-Anlyse Wohnungsmarkt	47
<i>Tab. 3</i>	Kennwerte der Ausnützbarkeit von Variante 02 im Vergleich zur Bebauungsbestimmung	24	<i>Tab. 21</i>	Familientypen: http://www.wien.gv.at/statistik/daten/pdf/vz2001_familien.pdf	50
<i>Tab. 4</i>	Kennwerte der Ausnützbarkeit von Variante 03 im Vergleich zur Bebauungsbestimmung	25	<i>Tab. 22</i>	Haushaltstypen: http://www.wien.gv.at/statistik/daten/pdf/vz2001_haushalte.pdf	50
<i>Tab. 5</i>	Kennwerte der Ausnützbarkeit der ausgewählten Bebauungs-Vorgabe	25	<i>Tab. 23</i>	SWOT-Anlyse Zielgruppen	53
<i>Tab. 6</i>	Basisdaten Breitensee	29	<i>Tab. 24</i>	Projektdaten Wohnregal	60
<i>Tab. 7</i>	SWOT-Analyse Makrostandort Breitensee	34	<i>Tab. 25</i>	Projektdaten Sargfabrik	61
<i>Tab. 8</i>	Basisdaten Breitenseer Straße 62 – 66	35	<i>Tab. 26</i>	Projektdaten Wohnhausanlage LEE	62
<i>Tab. 9</i>	SWOT-Analyse Mikrostandort Breitenseer Straße 62 – 66	36	<i>Tab. 27</i>	Anzahl, Größe und Allgemeinrichtungen der Entwurfsausarbeitung	73
<i>Tab. 10</i>	Anzahl der Gebäude in Wien: Gebäude- und Wohnungszählung, Hauptergebnis Wien, Statistik Austria, Wien 2004, S. 48	42	<i>Tab. 28</i>	Nutzflächen der Entwurfsausarbeitung	73
<i>Tab. 11</i>	Anzahl Wohnungen pro Gebäude in Wien: Gebäude- und Wohnungszählung, Hauptergebnis Wien, Statistik Austria, Wien 2004, S. 52	43	<i>Tab. 29</i>	NGF und BGF der Entwurfsausarbeitung	73
<i>Tab. 12</i>	Hauptwohnsitze nach Wohnraumzahl: Gebäude- und Wohnungszählung, Hauptergebnis Wien, Statistik Austria, Wien 2004, S. 60	43			
<i>Tab. 13</i>	Kennwerte Wohnungen: Gebäude- und Wohnungszählung, Hauptergebnis Wien, Statistik Austria, Wien 2004, S. 60	43			
<i>Tab. 14</i>	Wohnungen nach Ausstattungskategorie: Gebäude- und Wohnungszählung, Hauptergebnis Wien, Statistik Austria, Wien 2004, S. 68	43			
<i>Tab. 15</i>	Wohnungsvergleich 1991 – 2001: Gebäude- und Wohnungszählung, Hauptergebnis Wien, Statistik Austria, Wien 2004, S. 77	44			
<i>Tab. 16</i>	Geplante Wohnungen in Breitensee: 2009, http://www.wienerbezirksblatt.at/media/file/44_Bezirks-Karte-1160-09-B.pdf	44			
<i>Tab. 17</i>	Wohnungszuwachs 1991 – 2015:	45			
<i>Tab. 18</i>	Entwicklung Wohnungsgröße 1991 – 2001: Gebäude- und Wohnungszählung, Hauptergebnis Wien, Statistik Austria, Wien 2004, S. 18	46			

3. LITERATURVERZEICHNIS

- [Boe] Boeckl Matthias, Wohnhäuser in Wien-Favoriten, in: architektur. aktuell, Dezember 2004, Springer Verlag Wien
- [Bon] Bone-Winkel/Isenhöfer/Hofmann, Projektentwicklung, in: Schulte, Immobilienökonomie, Bd. 1 Betriebswirtschaftliche Grundlagen, 3. Auflage, München 2004
- [Die] Diederichs, Grundlagen der Projektentwicklung, Teil 1, in: Bauwirtschaft 1994, Heft 11,
- [Ise] Isenhöfer / Väth, Projektentwicklung, in: Schulte, Immobilienökonomie, Bd. 1 Betriebswirtschaftliche Grundlagen, 2. Aufl., München 2000
- [Jou] Joussein Stephanie, Flexibilität im sozialen Wohnbau, Diplomarbeit an der TU Wien, 2003
- [Kal] Kallinger; Bauträger & Projektentwickler, 4. Auflage, Wien 2006
- [Lee] Leeb Franziska, Selbstdarstellung im Wohnregal, in: Der Standard, 8.1.2000
- [Mah] Mc Mahan, Property Development, 2. Aufl., New York/St. Louis u.a. 1989
- [May] May, Breitensee in alten und neuer Zeit, Wien 1933
- [Rei] Reich Josef, Flexible Konstruktionstypen für partizipatorisches Bauen, Diplomarbeit an der TU Wien, 1989
- [Sch] Schulte, Immobilien-Projektentwicklung, 3. Auflage, Köln 2008
- [Schn] Schneider / Völker, Grundstück-, Standort- und Marktanalyse, in: Schäfer / Conzen (Hrsg.), Praxishandbuch der Immobilienprojektentwicklung, München 2002
- [Schne] Schneider Friederike, Grundrissatlas Wohnungsbau, 3. Auflage, Basel 2004
- [See] Seemann, Breitensee 1890 – 1900 Album, Wien 2002
- [STA] Statistik Austria, Gebäude- und Wohnungszählung, Hauptergebnis Wien, Wien 2004
- [Rot] Rottke / Wernecke, Management im Immobilienzyklus, in: Immobilien Zeitung 6/2001 – 1/2002, Folge 9
- [Wifo] 2008 Wirtschaftsforschungsinstitut (Wifo), Wohnungsbedarf in Österreich, 2008
- [Woh] Wohlrab, Penzing Wiener Heimatkunde, Wien u. München 1985

4. INTERNETVERZEICHNIS

[In1] 2009, <http://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/forschung/karten/images/stepauso1.gif>

[In2] 2009, <http://www.aktion-lebenswertes-breitensee.at/>

[In3] 2009, <http://1140.vienna.at/news>

[In4] 2009, <http://www.karree-breitensee.at>

[In5] 2009, http://www.wienerbezirksblatt.at/media/file/44_Bezirks-Karte-1160-09-B.pdf

[In6] 2009, http://www.statistik.at/web_de/statistiken/bevoelkerung/bevoelkerungsstruktur/bevoelkerung_nach_staatsangehoerigkeit

[In7] 2009, http://www.statistik.at/web_de/statistiken/bevoelkerung/demo-graphische_prognosen/haushalts_und_familienprognosen/index.html

[In8] 2009, <http://www.wohnet.at/mietpreise-wien.htm>

[In9] 2009, http://www.wohnet.at/eigentums_wohnungen-preise.htm

[In 10] 2009, http://www.statistik.at/web_de/statistiken/bevoelkerung/bevoelkerungs_struktur/bevoelkerung_nach_alter_geschlecht/index.html

[In11] 2009, http://www.statistik.at/web_de/statistiken/bevoelkerung/demographische_prognosen/bevoelkerungsprognosen/index.html

[In12] 2003, Seiss Reinhard, <http://www.taz.de/index.php?id=archivseite&dig=2003/08/20/a0137>