



DIPLOMARBEIT

VIELFÄLTIGKEIT

Entwurf einer Blockrandbebauung in
Wien - Favoriten

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

**Univ. Lektor Oberrat Dipl.-Ing. Dr. techn.
Herbert Keck**

e253.2 Abteilung für Wohnbau und Entwerfen
Institut für Architektur und Entwerfen

**eingereicht an der Technischen Universität
Wien**

Fakultät für Architektur und Raumplanung

von

Leonard Reichert
00806680

Wien, am 28.02.2020

Kurzfassung

Vielfältigkeit

Eine analytische und konzeptionelle Auseinandersetzung mit der heutzutage gelebten Wohnqualität. Diese umfasst u.a. Aspekte wie das Wohnen in einer Großstadt ohne den Verzicht auf Grünraum, Freiraum und individuelle Qualitäten.

Neben der Nutzung sind auch die Erschließung, Orientierung und die gegebene Stadtmorphologie weitere Faktoren für die Konzeption von Grundrissen im Geschosswohnbau.

Die Entwicklung und Attraktivität von Wohnraum in seiner Dichte, Verschiedenheit und Größe, wird an einem konkreten Beispiel ausgeführt. Dies geschieht unter Berücksichtigung der oben angeführten Aspekte durch die Neugestaltung einer Blockrandbebauung in Wien Favoriten.

Weiters wird bei diesem Entwurf der aktuelle Flächenwidmungsplan, inklusive der für dieses Planungsgebiet festgelegten besonderen Bestimmungen, angewendet.

Die vorliegende Arbeit liefert einen Entwurf mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen, die von 30m² bis hin zu 150 m² reichen. Ausgangspunkt der Planung war eine Liegenschaft in der Hasengasse, die im weiteren Verlauf tiefer analysiert wurde. Der Entwurf weitete sich anschließend auf die gesamte Blockrandbebauung aus.

Ziel der Planung war nicht das Erreichen der maximalen Nutzfläche, im Fokus stand vielmehr die Vielfältigkeit von Wohnungsgrundrissen.

Abstract

An analytical and conceptual analysis of living quality in these days. This includes i.a. aspects like living in a big city without abandoning green space, open space and individual qualities.

In addition to utilization also the development, orientation and given urban morphology are additional factors for the conception of floor plans in multi-storey housing.

The development and attractive living environment, in terms of density, diversity and size, performed on a concrete project. The redesign of a perimeter block development in Vienna Favoriten is done by consideration of the above mentioned aspects.

Furthermore, the current zoning plan, including the special provisions laid down for this planning area, is used in this draft.

This thesis shows a draft with a variety of apartment sizes which vary from 30m² up to 150m². The starting point was a property in Hasengasse which was analyzed in detail. The draft later expanded and now includes the whole area of the perimeter block development.

The goal of this thesis wasn't the maximum usage of the area but to rather focus on the diversity of floor plans.

Danksagung

Ein besonderer Dank gilt meinen Eltern, die immer an mich geglaubt haben und während meines gesamten Studiums für mich da waren.

Meinen Geschwistern und meiner Freundin, die mir immer wieder mit Rat und Tat bei Seite gestanden sind.

Danke an meinen Betreuer Herr Dipl.-Ing. Dr. techn. Herbert Keck, für Ihren Input im gesamten Studium.

Inhaltsverzeichnis

01 Einleitung	9	05 Standortanalyse	57
- Geschichte Wien Favoriten	10	- Nachbarschaft	58
- Wohnungsbedarf in Wien	16	- Infrastruktur	63
- Bevölkerungsentwicklung	19	- Öffentlicher Verkehr	63
02 Wohnbau	21	06 Konzeptentwicklung	65
- Definitionen	22	- Konzept Hasengasse	66
- Funktionen	23	- Konzeptentwicklung	85
- Orientierung	26	- Skizzen Grünmodul	93
- Erschließung	28		
03 Blockrandbebauung	29	07 Entwurf	99
- Definition	30	- Lageplan	100
- Geschichte	31	- Grundrisse	102
- Blockrandbebauung in Wien	32	- Schnitte Ansichten	120
		- Visualisierungen	146
04 Standort	35	- Flächen	162
- Standort Wien	36	- Wohnungsauswahl	164
- Planungsgebiet	42	- Materialien	181
- Bauplatz	44		
- Flächenwidmung	52	08 Anhang	183
		- Abbildungsverzeichnis	184
		- Quellenverzeichnis	187

01 | Einleitung

Geschichte Wien Favoriten
Wohnungsbedarf in Wien
Bevölkerungsentwicklung

Geschichte Wien Favoriten

1100, Wien

Bereits zur Jungsteinzeit gab es im Gebiet des heutigen 10. Wiener Gemeindebezirkes Favoriten Besiedelungen, die sich anhand diverser Funde nachvollziehen lassen. So wurden u.a. Tongefäße, Urnen und Meilensteine entdeckt, die auf die um 15 v. Chr. stattgefundenen römischen Besetzung dieses Gebietes verweisen.¹

Die später weitestgehend landwirtschaftlich genutzte Gegend wies lange Zeit kaum Besiedelung auf, bei den wenigen Häusern, die sich in diesem Gebiet befanden, handelte es sich meist um Gehöfte oder Gasthäuser. Eines der ältesten und bis heute noch erhaltenen Bauwerke jener Gegend ist die „Spinnerin am Kreuz“, eine gotische Steinsäule, die bis 1868 als Schauplatz öffentlicher Hinrichtungen diente.

Durch die Erbauung des Südbahnhofs, des Arsens und des Ostbahnhofs Mitte des 19. Jahrhunderts wurde das umliegende und bisher nahezu unbesiedelte Gebiet, in welchem sich jene drei Bauwerke befanden, zunehmend von Arbeitern bevölkert. Die dadurch entstandenen Siedlungen wuchsen rasch an und zählten bald um die 25.800 Einwohner.²

Die Wohnungen für die Arbeiter wurden billig gebaut und breiteten sich besonders zwischen den Bahnlinien aus. Die Siedlungen befanden sich außerhalb des sogenannten Linienwalls, der 1704 zum Schutz vor Überfällen der ungarischen Kuruzzen errichtet wurde³ und Wien umschloss.

Aus dem Namen „Siedlung vor der Favoritenlinie“ – die ihrerseits nach dem Kaiserlichen Lustschloß Neu Favorita, dem heutigen Theresianum, benannt wurde⁴ – entstand später auch der Bezirksname Favoriten.

Favoriten wurde 1874 als 10. Wiener Gemeindebezirk gegründet und entstand aus Teilen des 3., 4. und 5. Bezirkes. Der Realitätenbesitzer Johann Steudel hatte bereits 1873 einen Antrag auf die Schaffung des Bezirkes eingebracht, dem ein Jahr später schließlich stattgegeben wurde.⁵ Steudel selbst wurde zum ersten Bezirksvorsteher Favoritens, dessen Bezirks-Bezeichnung „Hieb“ sich durch die schlagartige Abtrennung von den drei oben genannten Bezirken ableitete.⁶ Aus den Siedlungsgebieten außerhalb des Linienwalls wurde so ein eigenständiger Bezirk. Favoriten war somit auch der erste Bezirk Wiens, der sich über die sogenannte „Linie“ erstreckte.

Aus den Arbeitersiedlungen entstanden, war Favoriten schon von Anfang an ein Arbeiterbezirk und entwickelte sich bald zu einem Industriezentrum Wiens. Fabriken, wie u.a. die Ankerbrot-Fabrik, die Draht- und Maschinenfabrik Hutter und Schrantz sowie die Wienerberger Ziegelwerke hatten hier ihre Standorte.⁷ Es ist daher auch naheliegend, dass sich besonders Favoriten zu einem Zentrum der Arbeiterbewegung entwickelte. Die Arbeitsbedingungen der größtenteils aus dem damaligen Böhmen

zugewanderten Arbeiter waren prekär und wurden von Viktor Adler, dem Begründer der Sozialdemokratischen Arbeiterpartei Österreichs, angeprangert. Durch die Arbeiterbewegung konnten schließlich die Rechte als auch

Arbeitsbedingungen der Arbeiter deutlich verbessert werden. In der Laxenburger Straße wurde zwischen 1901 und 1902 das erste Arbeiterheim Österreichs errichtet⁸, ein weiteres Symbol für Favoritens Rolle als Arbeiterbezirk.

Das rege Bauwachstum in Favoriten nahm durch den Ersten Weltkrieg zunächst ein jähes Ende. Nach Kriegsende begann aber durch den Bau zahlreicher Gemeindebauten – u.a. dem Viktor-Adler-Hof oder dem George-Washington-Hof – das Wachstum wieder anzusteigen. In jenem Zeitraum kam es auch zur Errichtung zahlreicher kommunaler Einrichtungen wie beispielsweise dem Amalienbad, Kindergärten und Büchereien.⁹

Durch seine Rolle als Industriezentrum Wiens war Favoriten im Zweiten Weltkrieg zahlreichen Bombenangriffen ausgesetzt, wodurch rund ein Viertel der Wohnungen des Bezirkes zerstört wurden.¹⁰ Nach Ende des Zweiten Weltkriegs wurde der kommunale Wohnbau in Wien Favoriten fortgesetzt und die Per-Albin-Hansson-Siedlung sowie die Wienerfeld-Siedlung errichtet.¹¹ Neben der Erschaffung von Wohnraum wurde der Fokus auch auf die Schaffung von Erholungsräumen gelegt. Mit dem Laaerbergbad, dem Volkspark und dem Kurpark Oberlaa wurden neue Erholungsgebiete für den Bezirk geschaffen.¹²

Heute verfügt Favoriten über rund 1424,6 Hektar Grünflächen, ganze 93,4 Hektar davon werden als Sport- und Freizeitflächen genutzt.¹³

Der Bau der Wiener U-Bahn begann ab 1972 und verbesserte durch die U1 die Anbindung Favoritens an das Stadtzentrum Wiens. 2017 wurde die U1 erneut verlängert und führt nun bis nach Oberlaa. Der Bau des neuen Hauptbahnhofs trug zur Entstehung eines neuen Stadtviertels in dieser Umgebung bei¹⁴, u.a. des sogenannten Sonnwendviertels. Durch Kindergärten, Arztpraxen, Schulen und zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten konnte dieses Wohngebiet rund um den Hauptbahnhof mit einer starken Infrastruktur aufwarten.¹⁵

Favoriten verzeichnet einen stetigen Anstieg der Einwohnerzahlen, alleine zwischen 1961 und 2011 stieg die Zahl der Einwohner um 32%.¹⁶ Heute sind in Favoriten 204.142 Menschen wohnhaft¹⁷, somit ist der 10. Wiener Gemeindebezirk der bevölkerungsstärkste Bezirk Wiens und stellt ca. 10% der Wiener Gesamtbevölkerung. Prognosen rechnen bis 2034 mit bis zu 225.000 Einwohnern in Favoriten.¹⁸

¹Vgl. Eschenlor, Harald: „Wien-Favoriten“. Erfurt: Sutton Verlag, 2004. S. 7.

²Vgl. Seemann, Helfried/Lunzer, Christian (Hg.): „Favoriten 1880-1930“. Wien: Album Verlag, 2004. S. 1.

³Vgl. Eschenlor: „Wien-Favoriten“. S. 7.

⁴Vgl. Schubert, Werner: „Favoriten. Von der Siedlung zur Großstadt“. Wien: Mohl Verlag, 1992. S. 43.

⁵Vgl. Eschenlor: „Wien-Favoriten“. S. 8.

⁶Vgl. ebd.

⁷Vgl. Seemann/Lunzer: „Favoriten 1880-1930“. S. 1.

⁸Vgl. Bundesdenkmalamt (Hg.): Dehio-Handbuch Wien. X. bis XIX. und XXI. bis XXIII. Bezirk. Wien: Verlag Anton Schroll & Co, 1996. S. 3.

⁹Vgl. Eschenlor: „Wien-Favoriten“. S. 9.

¹⁰Vgl. Seemann/Lunzer: „Favoriten 1880-1930“. S. 2.

¹¹Vgl. ebd.

¹²Vgl. Schubert: „Favoriten. Von der Siedlung zur Großstadt“. S. 127.

¹³Vgl. Taxacher, Ina/Lebhart, Gustav (2016): Wien – Bezirke im Fokus. Statistiken und Kennzahlen. Online Broschüre. Hrsg. Magistrat der Stadt Wien, MA 23. Wien. S. 42.

¹⁴Vgl. ebd.

¹⁵Stadt Wien: „Stadtteil ‚Sonnwendviertel‘ beim Hauptbahnhof“. In: wien.gv.at, abgerufen unter: <https://www.wien.gv.at/bauen-wohnen/sonnwendviertel.html> (11.01.2020).

¹⁶Vgl. Taxacher/Lebhart (2016): Wien – Bezirke im Fokus. Statistiken und Kennzahlen. S. 43.

¹⁷Vgl. Stadt Wien: „Bevölkerung nach Bezirken 2004 bis 2019“. In: wien.gv.at, abgerufen unter: <https://www.wien.gv.at/statistik/bevoelkerung/tabellen/bevoelkerung-bez-zr.html> (11.01.2020).

¹⁸Vgl. Taxacher/Lebhart (2016): Wien – Bezirke im Fokus. Statistiken und Kennzahlen. S. 43.

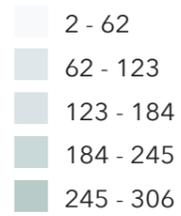
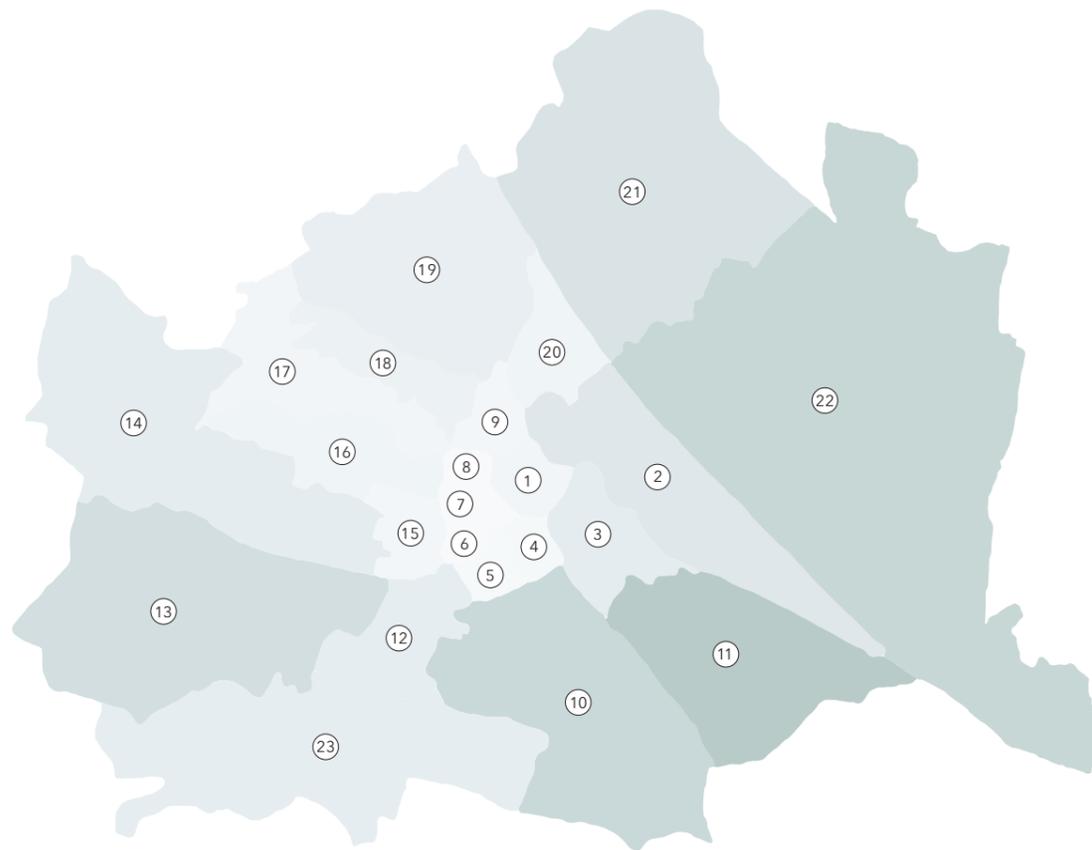
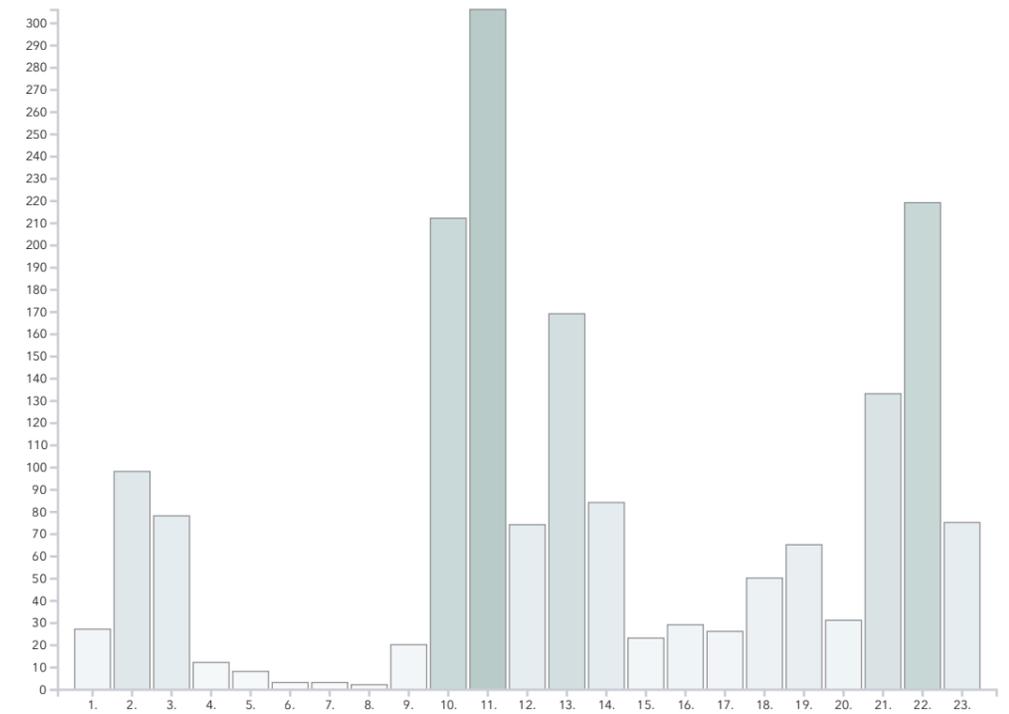
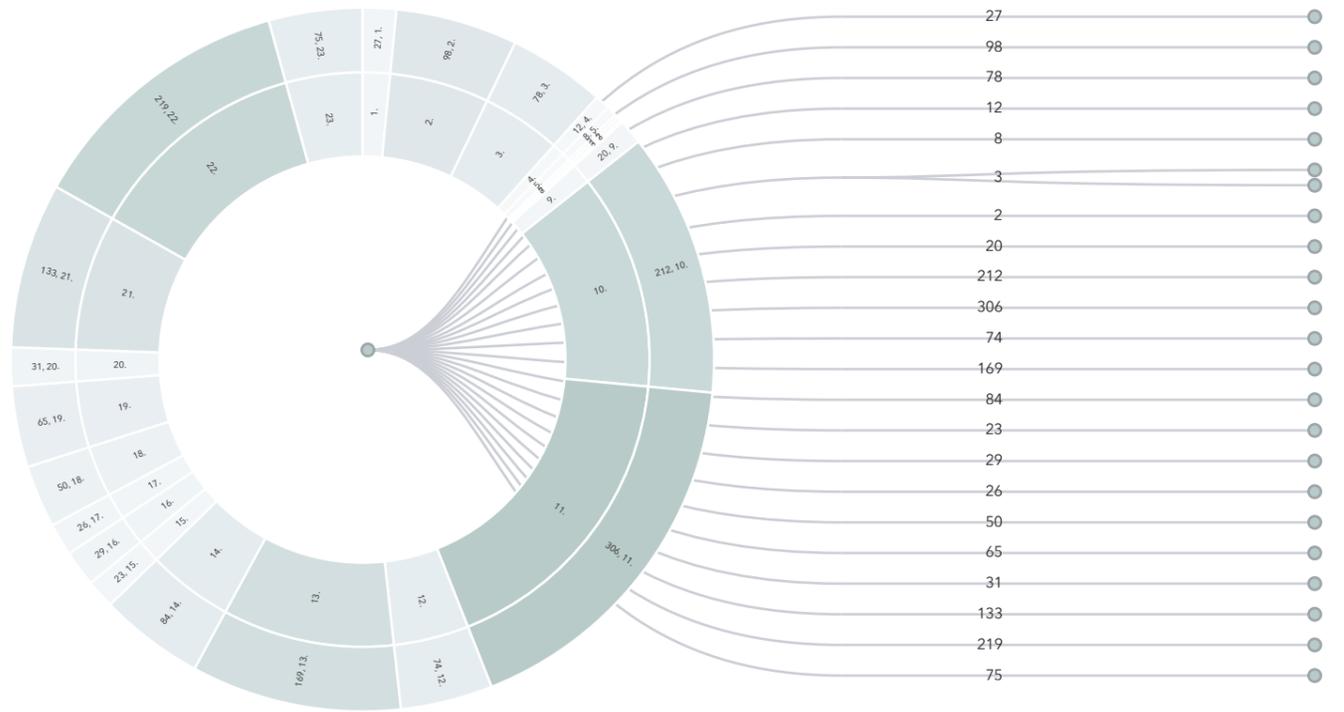


Abb. 01



Parkanlagen Wien Gesamt 1744

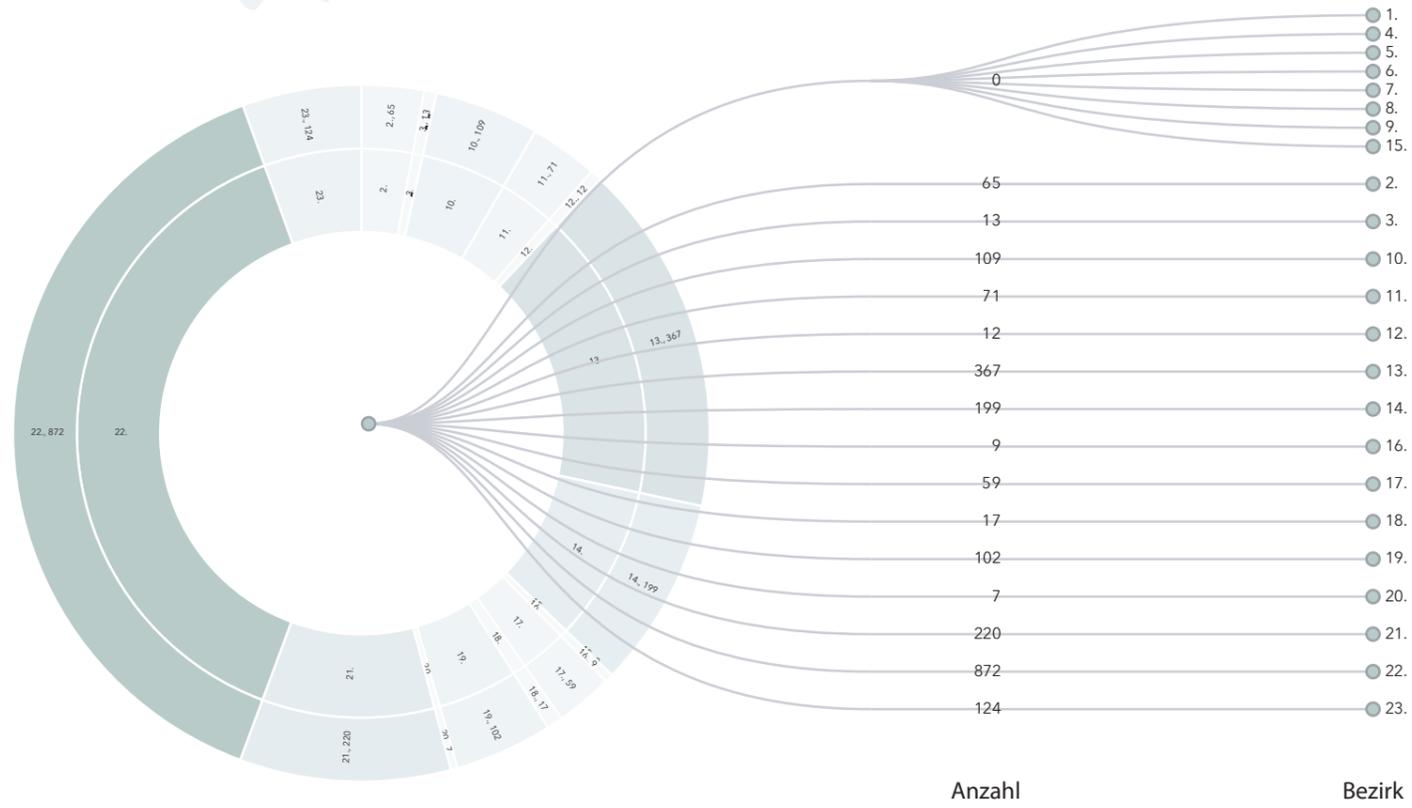
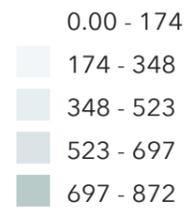
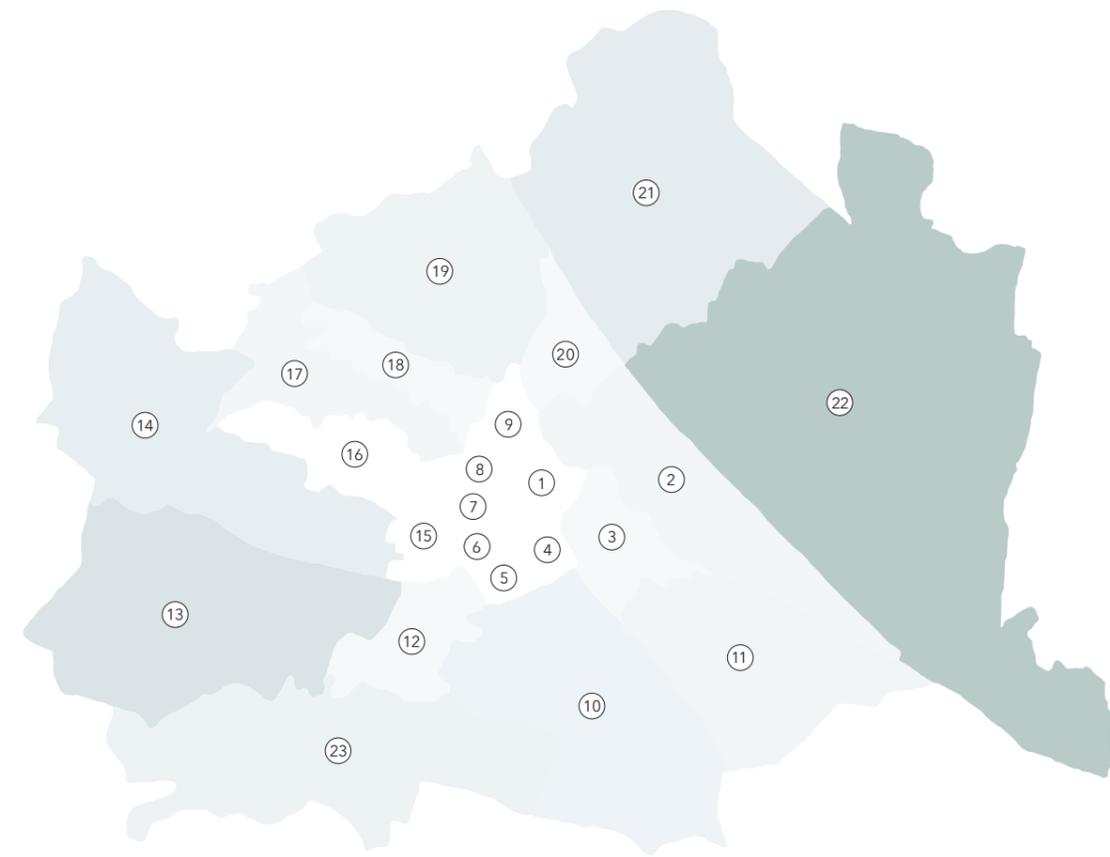
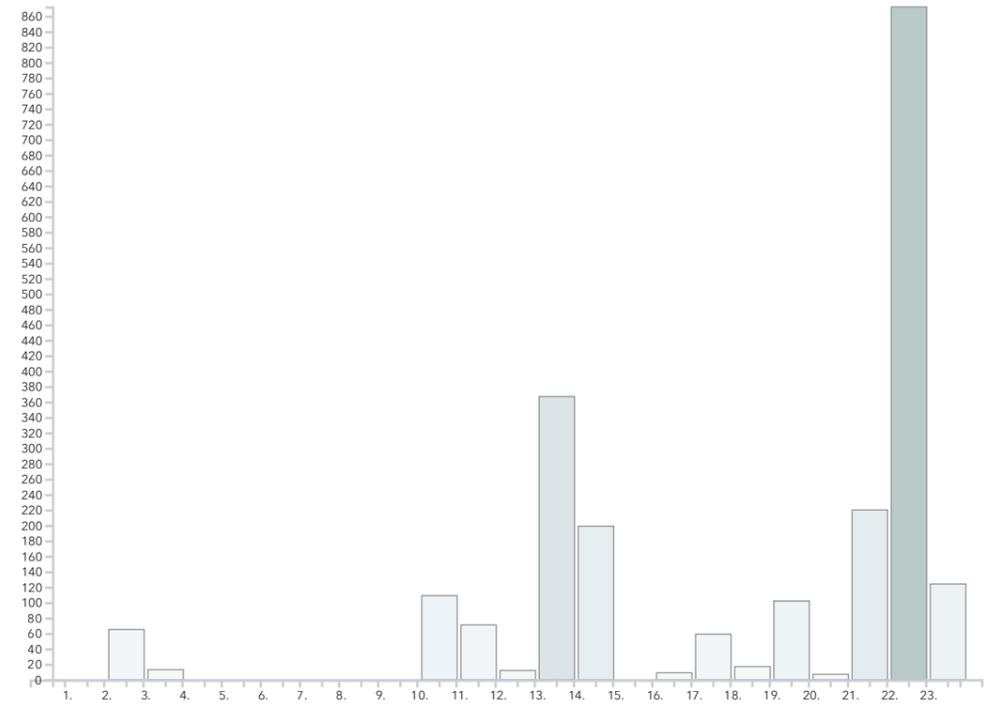


Abb. 02



Wiesen Wien Gesamt 2246

Wohnungsbedarf

Wien

Da Wien laut Prognosen bereits im Jahr 2029 über zwei Millionen Einwohner haben soll, steigt auch der Wohnungsbedarf. Der neue Stadtentwicklungsplan STEP 2025 geht davon aus, dass zwischen 2013 und 2025 rund 100.000 neue Wohneinheiten in Wien benötigt werden. Somit liegt die Prognose bei ungefähr 11.000 Neubauleistungen pro Jahr.¹⁹ Herausforderungen ergeben sich hierbei besonders durch Suche nach geeigneten Bauplätzen,

die auch entsprechend an ein Infrastruktur-Netz gebunden sein sollten, sodass auch eine gute verkehrliche Erschließung gewährleistet ist.²⁰ Die Vorhaben der Stadtentwicklung 2025 sehen daher vor, zusammenhängende Stadtteile zu entwickeln, die auch durch Begegnungszonen und lebendige Erdgeschoße zu einem bunten Stadtbild beitragen.²¹

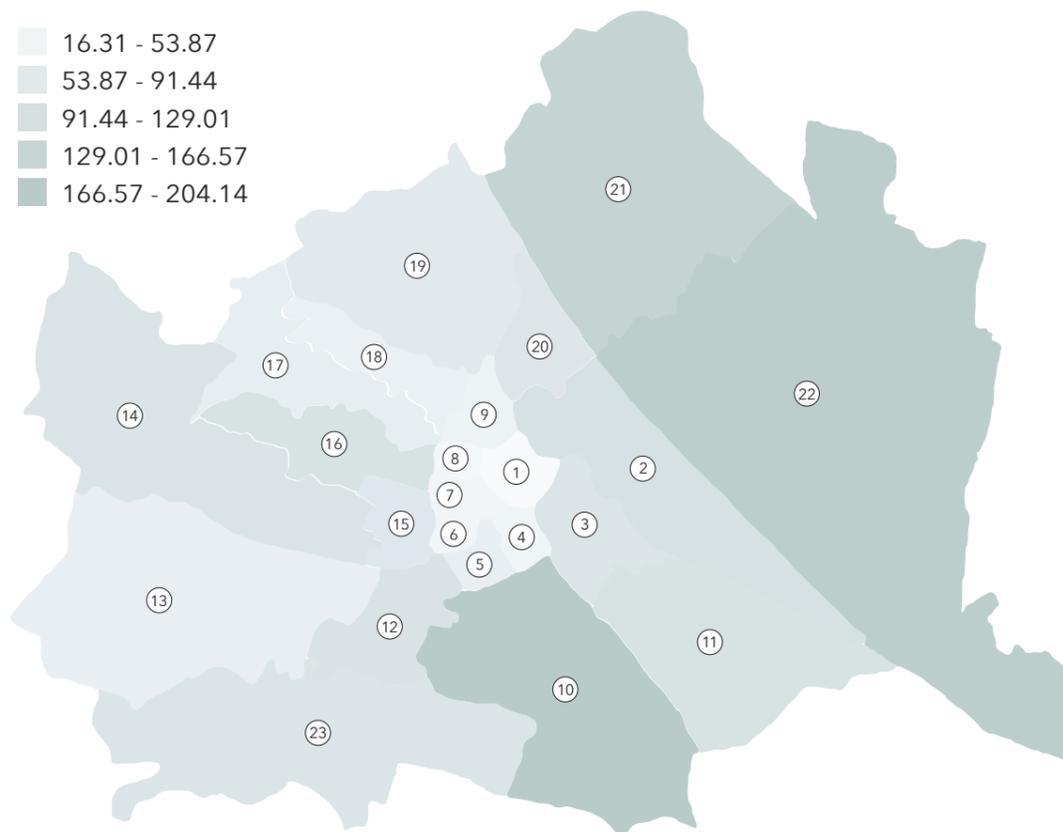


Abb. 03

¹⁹Vgl. Schremmer, Christoph: „Wie wohnt Wien künftig – was sind die größten Herausforderungen?“. In: Prenner, Peter (Hg.): „Wien wächst – Wien wohnt“. Wien: Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien, 2015. S. 17.

²⁰Vgl. ebd.

²¹Vgl. ebd. S. 21.

Abb. 03 Einwohnerzahl Wien - Quelle: <https://www.wien.gv.at/statistik/bevoelkerung/tabellen/bevoelkerung-bez-zr.html>

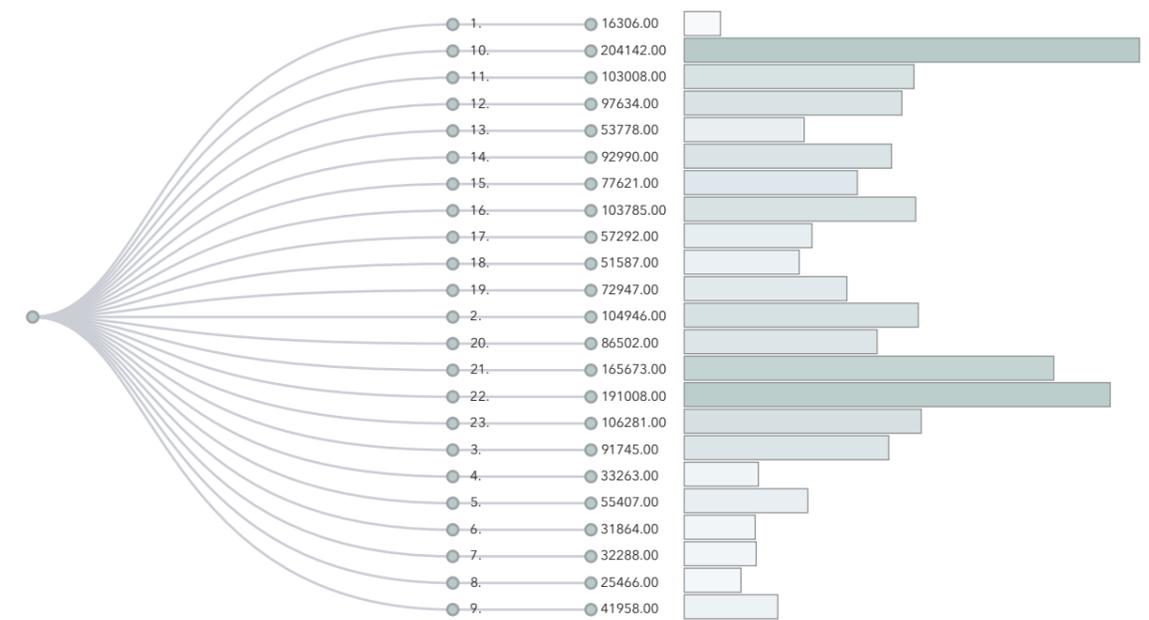


Abb. 04

Durch das von der Stadtentwicklung angestrebte Ziel von 120.000 neuen Wohnungen soll nicht nur neuer Wohnraum geschaffen, sondern auch mangelhaft ausgestattete Wohneinheiten kompensiert werden.²² Fokus soll hierbei besonders auf dem geförderten und dem sozialen Wohnbau liegen. Urbane Qualität, Leistbarkeit, Vielfältigkeit und Nachhaltigkeit sind ebenfalls wesentliche Ziele der Stadtentwicklung. Wichtig ist in diesem Zusammenhang, dass es zu einer Integration der neuen Stadtteile mit den bestehenden Gebieten der Stadt kommt, um ein Zusammenwachsen von altem und neuem Wohnraum zu gewährleisten.²³

Gebiete, die Entwicklungspotential besitzen und somit aus gesamtstädtischer Sicht besonders relevant sind, werden im STEP 2025 hervorgehoben. Das von STEP 2025 entwickelte Konzept stellt somit ein Leitbild für Siedlungsentwicklung dar und definiert in weiterer Folge sowohl Ziele als auch Anforderungen an die Qualität von Standorten für Neubauentwicklung, die so räumlich im gesamten Stadtgebiet umgesetzt werden.²⁴

²²Vgl. Schremmer, Christoph: „Wie wohnt Wien künftig – was sind die größten Herausforderungen?“. In: Prenner, Peter (Hg.): „Wien wächst – Wien wohnt“. Wien: Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien, 2015.

²³Vgl. ebd. S. 23

²⁴Vgl. ebd. S. 23

Abb 04 Einwohnerzahl Wien - Quelle: <https://www.wien.gv.at/statistik/bevoelkerung/tabellen/bevoelkerung-bez-zr.html>

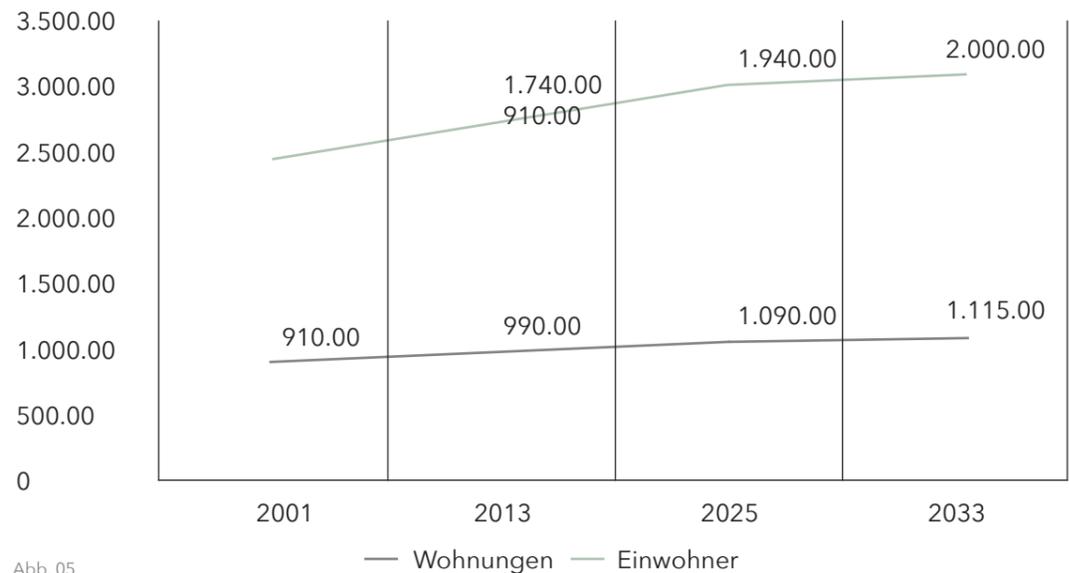


Abb. 05

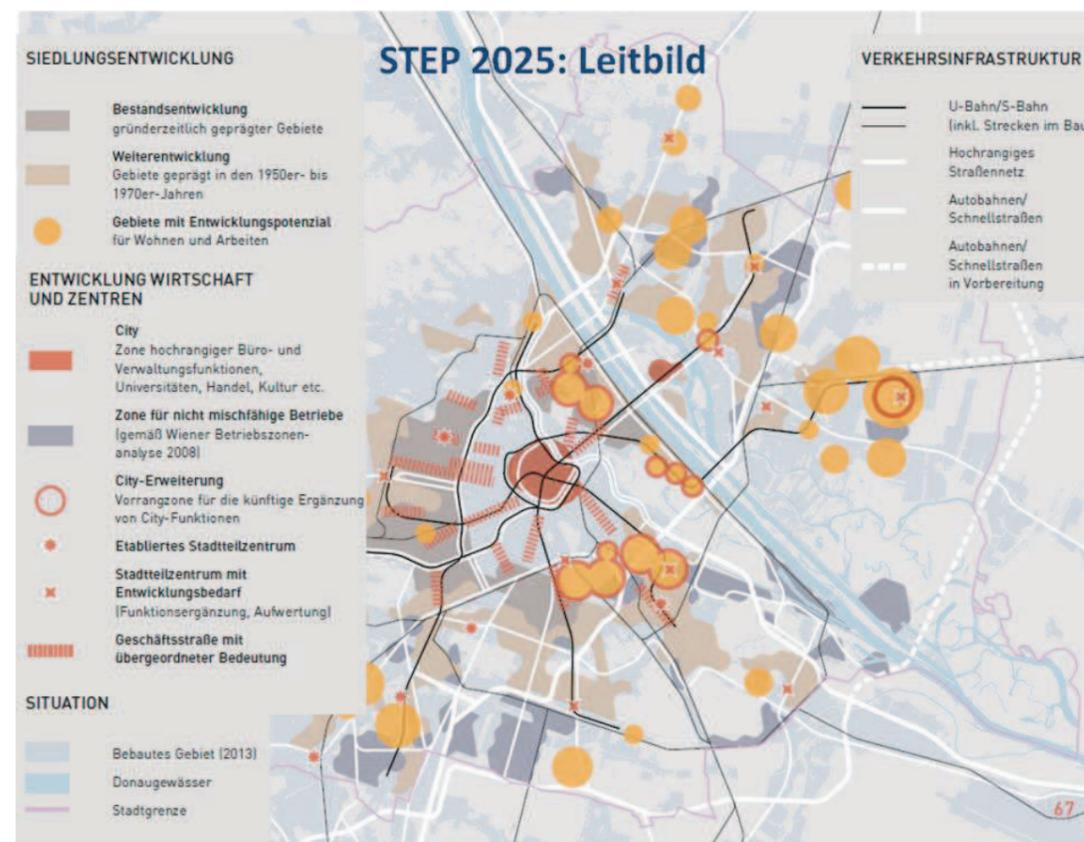


Abb. 06

Abb.05 Schremmer, Christoph: „Wie wohnt Wien künftig – was sind die größten Herausforderungen?“. In: Prenner, Peter (Hg.): „Wien wächst – Wien wohnt“. Wien: Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien, 2015, S. 26.
Abb. 06 Quelle: STEP 2025, S. 67

Bevölkerungsentwicklung

Wien

Die frühesten Ansiedlungen im Bereich des heutigen Wiens sind bereits bis in die Jungsteinzeit zurückzuführen. Aus der im 1. Jhd. n. Chr. von den Römern errichteten Zivilstadt Vindobona wurde 1155 die Hauptstadt der Markgrafschaft Österreich.²⁵ Nach Beginn der Volkszählungen war das Bevölkerungswachstum im 17. Jahrhundert mäßig, allerdings begann besonders mit Beginn des 19. Jahrhunderts die Wachstumsrate rasant zu steigen. Gründe lagen hier u.a. in der zunehmenden Industrialisierung, den sinkenden Mortalitätsraten und der wenigen kriegerischen Auseinandersetzungen jener Zeit.

Das Bevölkerungswachstum Wiens gliederte sich vom 18. bis zum 19. Jahrhundert zwischen der Altstadt, den Vorstädten und den Vororten auf.²⁶ War die Altstadt bereits dicht besiedelt, so wuchsen besonders die Vorstädte und Vororte kontinuierlich. Zunehmend wurden Vororte eingemeindet und trugen so zum räumlichen als auch demographischen Wachstum der Stadt bei. Besonders Menschen aus ländlichen und ärmeren Regionen zog der Wunsch nach Arbeit und nach einer Verbesserung der Lebensumstände in die Stadt. Durch die ab 1829 innerhalb des Linienwalls eingehobene Verzehrungssteuer²⁷ wurden die Vororte außerhalb des Linienwalls (der im Bereich des heutigen Gürtels verlief) zunehmend von ärmeren Bevölkerungsteilen besiedelt. Die außerhalb des Linienwalls wachsende Industrie förderte ebenso das Wachstum der Wiener Vororte, da sich besonders Fabrikarbeiter in jenen Gegenden ansiedelten.

Zuwanderung spielte beim Bevölkerungswachstum Wiens, wie auch in den meisten anderen europäischen Städten, ebenfalls eine entscheidende Rolle. 1820 lag der Anteil der nicht in Wien geborenen Personen noch bei 9,5%, 1856 war der Anteil bereits auf 44% gestiegen.²⁸ Viele der zugewanderten Menschen waren als Arbeiter in Fabriken oder als Bauarbeiter tätig.

1910 erreichte Wien mit 2.031.000 Einwohnern den bis dato höchsten Stand an Einwohnern.²⁹ Der Erste Weltkrieg setzte dem Wachstum vorerst ein Ende. Durch den Zerfall der Donaumonarchie setzte eine Rückwanderungswelle ein, wodurch sich die Einwohnerzahl Wiens verringerte.³⁰ Die prekären Verhältnisse der Nachkriegszeit führten zudem zu erhöhten Sterbe- und verringerten Geburtenraten, was sich ebenfalls im geringeren Bevölkerungswachstum erkenntlich machte.

²⁵Vgl. Stadt Wien: Auf dem Weg zurück zur Zwei-Millionen-Stadt – die Entwicklung der Wiener Bevölkerung. In: wien1x1.at, abgerufen unter: <https://wien1x1.at/site/bev-entwicklung-1/> (13.01.2020)

²⁶Vgl. Csendes, Peter/Oppl, Ferdinand (Hg.): „Wien. Geschichte einer Stadt“. Band 3: Von 1790 bis zur Gegenwart. Wien: Böhlau Verlag, 2006, S. 47.

²⁷Vgl. Stimmer, Kurt: Stadtregulierungen vor 1945. In: Stadtentwicklung Wien, Magistratsabteilung 18 (Hg.): „Pläne für Wien. Theorie und Praxis der Wiener Stadtplanung von 1945 bis 2005. Stadtentwicklung Wien, 2007, S. 10.

²⁸Vgl. Csendes/Oppl: „Wien. Geschichte einer Stadt“. S. 23.

²⁹Vgl. Stadt Wien: Stadtwachstum ab Mitte 19. Jahrhundert – Stadtgeschichte Wiens. In: wien.gv.at, abgerufen unter: <https://www.wien.gv.at/kultur/archiv/geschichte/ueberblick/stadtwachstum.html> (13.01.2020).

³⁰Vgl. Stadt Wien: Auf dem Weg zurück zur Zwei-Millionen-Stadt – die Entwicklung der Wiener Bevölkerung. In: wien1x1.at, abgerufen unter: <https://wien1x1.at/site/bev-entwicklung-2/> (13.01.2020)

Nach dem Zweiten Weltkrieg war die Bevölkerungsrate Wiens um fast ein Drittel auf 1,6 Millionen geschrumpft. Die Bevölkerungszahlen stiegen bis in die 1990er Jahre nicht, 1988 verzeichnete Wien mit 1,48 Millionen Einwohnern den bisherigen Bevölkerungstiefstand.³¹ Durch u.a. den Zerfall des Ostblocks und den Jugoslawienkrieg nahm ab den 1990er Jahren das Bevölkerungswachstum stetig zu, seit 2004 ist wieder ein Geburtenüberschuss zu verzeichnen.³²

Heute wächst die Einwohnerzahl Wiens stetig, bis 2029 wird erwartet, dass Wien erstmals seit 1910 wieder mehr als 2 Millionen Einwohner haben wird.³³

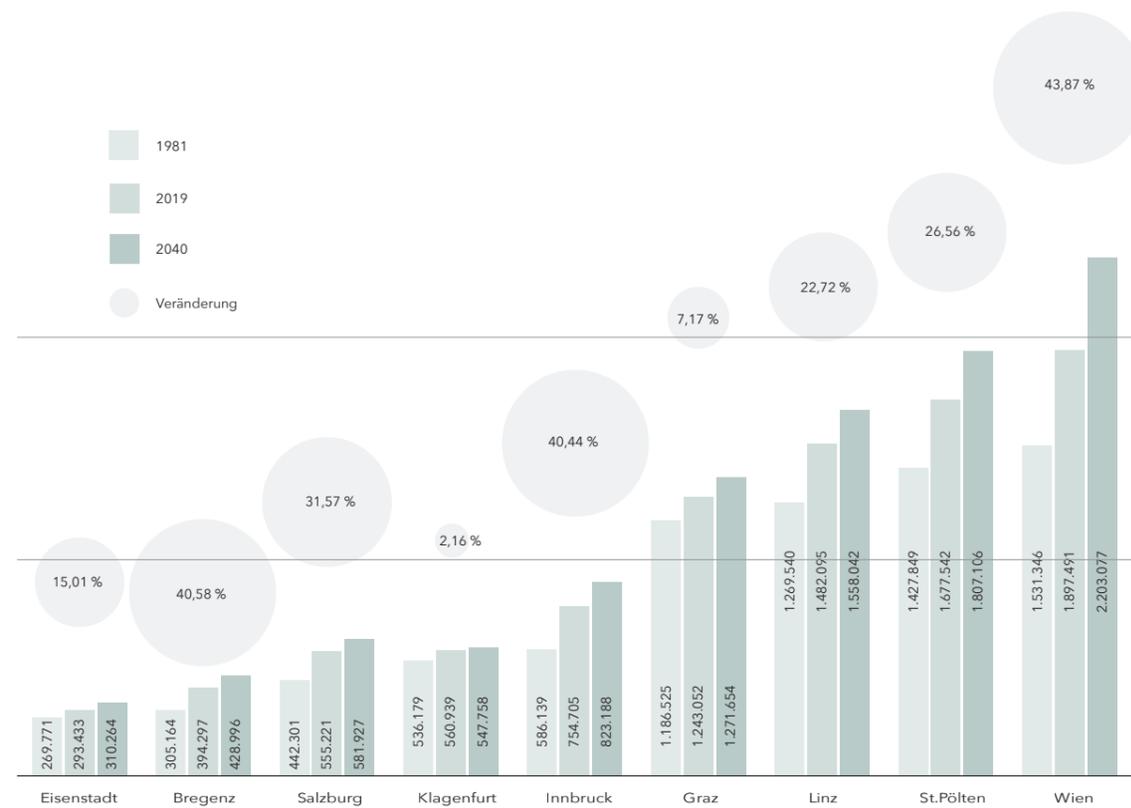


Abb. 07

³¹Vgl. Stadt Wien: Auf dem Weg zurück zur Zwei-Millionen-Stadt - die Entwicklung der Wiener Bevölkerung. In: wien1x1.at, abgerufen unter: <https://wien1x1.at/site/bev-entwicklung-2/> (13.01.2020)

³²Vgl. ebd.

³³Vgl. Ritt, Thomas: Gutes Wohnen in einer wachsenden Stadt. In: Prenner, Peter (Hg.): „Wien wächst - Wien wohnt“. Wien: Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien, 2015. S. 27 - Abb. 07: Bevölkerungsentwicklung der Landeshauptstädte
Quelle: <https://www.citypopulation.de/de/austria/cities/>

02 | Wohnbau

Definitionen
Funktionen
Orientierung
Erschließung

Definition

Wohnbau

Die ersten Behausungen der Menschheit waren neben Höhlen, Windschirm und Zelten die „Urhütten“. Die „Urhütte“, das erste von Menschen errichtete Bauwerk, war ein Skelettbau aus einfachen biegsamen Ruten.³⁴ (Abb. 08) Sie waren schnell errichtet, aber nicht für einen längeren Zeitraum standhaft. Mit dem Sesshaftwerden des Menschen, änderte sich auch die Bauweise, die sich zu einer Fülle von unterschiedlichen Typen entwickelte.³⁵

Sigmund Freud verstand das Wohnhaus als einen „Ersatz für den Mutterleib, die erste, wahrscheinlich noch immer ersehnte Behausung, in der man sicher war und sich so wohl fühlte“.³⁶ Wohnen hat etymologisch die Bedeutung „Zufriedenheit“ und ist ein Grundbedürfnis für uns Menschen. Da die Wohngewohnheiten in den einzelnen Ländern zu verschieden sind, ist eine allgemeine Definition für Wohnung nicht generalisierbar.³⁷

Die abgeschlossene Einheit und die architektonische Antwort auf die Frage des Bewohners nach Abtrennung von der Natur, von anderen Menschen und nach Geborgenheit. Sie ist der Bezugsort des individuellen Lebens wie auch der Wohngemeinschaft.³⁸ Diese abgeschlossene Einheit befindet sich meistens innerhalb eines Wohnhauses auf einer oder auf mehreren Ebenen (Maisonette) und besteht aus einer Kombination an Räumen.

Grundsätzlich gliedert sich eine Wohnung in folgende Nutzungsbereiche:

- Wohnbereich (Wohn-, Individualräume)
- Funktionsbereich (Küche, Bad) und
- Verkehrsbereich (Vorraum, Gang, Flure).³⁹

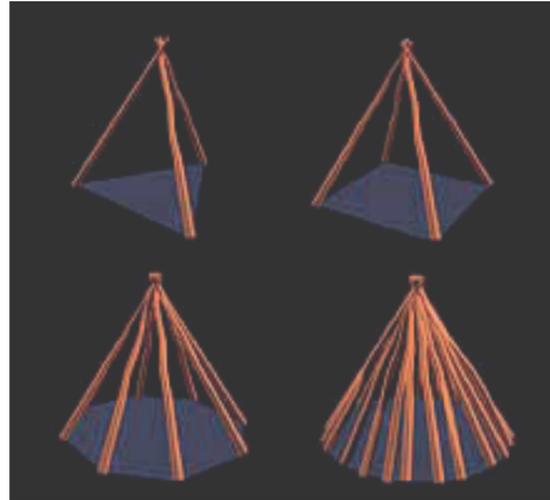


Abb. 08

³⁴Vgl. <http://baugeschichte.tuwien.ac.at/abk/texte/skelettbauweisen/index.html>

³⁵Vgl. Meyers grosses Taschenlexikon, Band 26 S. 8462

³⁶Freud S. „Gesammelte Werke 1890-1939“ S. 1548

³⁷Vgl. Gieselmann R.: „Wohnbau“ 1998 S. 5

³⁸Vgl. ebd. S.5

³⁹Vgl. Keck H.: „Grundrisskonzeptionen im Wohnbau“ Wien, 2010 S. 6

Abb. 08 Typologieschema elementarer Stangenhütten Quelle: http://baugeschichte.tuwien.ac.at/abk/texte/skelettbauweisen/pics/a02-huettentypen_schema.jpg, <http://baugeschichte.tuwien.ac.at/abk/texte/skelettbauweisen/index.html>

Funktionen

Wohnraum

Das rein traditionelle Wohnzimmer wird heutzutage kaum mehr gewünscht. Im Laufe der Zeit hat sich das Wohnzimmer zu einem multifunktionalen Raum entwickelt. Es dient nun als Familienraum, offen organisiert um zu arbeiten, zu schlafen und als Spielstätte für Kinder. Den zentralen Bereich stellt hierbei die Küche dar.

Der Essplatz wird, als bevorzugter Ort einer Wohngemeinschaft, manchmal noch zu einem eigenen Zimmer ausgebildet.⁴⁰ Der Wohnraum sollte eine Mindestgröße von ca. 18-20 m² aufweisen und nicht weniger als 3,50m breit sein.⁴¹ Ein angehängter Freiraum in Form von Balkon, Terrasse oder Garten kann die Wohnqualität erhöhen. Diese sind dem Wohnraum meistens auch direkt zugeordnet.

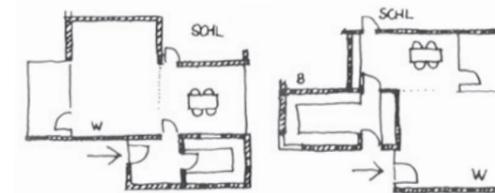


Abb. 09
Essplatz am Wohnraum

Abb. 10
Wohnraum vom Essplatz separierbar durch Zugang durch Küche

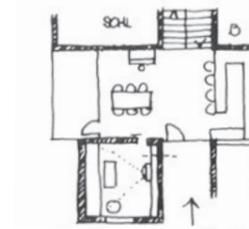


Abb. 11 Familienraum mit offener Küche als zentralen Bereich

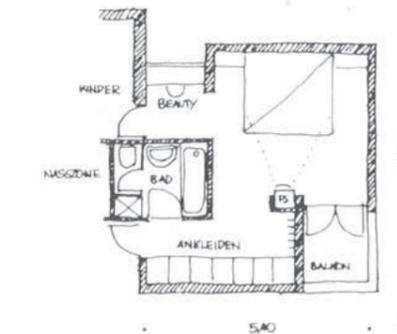
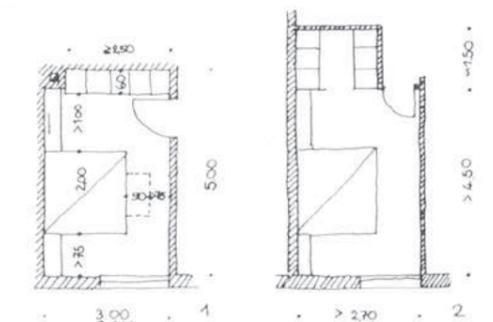


Abb. 12 Elternschlafzimmer

Schlafen

Der Individualbereich, das Schlafzimmer der Erwachsenen und die Kinderzimmer, dienen dem Rückzug, dem Schlaf und der Erholung. Die Größen der Kinderzimmer hängen von mehreren Faktoren ab. Neben dem Alter, den Verhaltensweisen der Kinder und den entsprechenden Möbeln gibt es unterschiedliche Faktoren für die passende Größe. Kinder halten sich in der Regel länger in ihrem Zimmer auf, als Erwachsene in ihrem Schlafzimmer. Das Kinderzimmer sollte daher genügend Raum für Lernen, Spielen und Besuch bieten. Als Möblierung werden ein Bett, ein Schrank, ein Bücherregal, ein Tisch mit ein bis zwei Stühlen und Platz für Spielzeug benötigt.⁴² Die Maße eines Kinderzimmers sollten nicht unter 10m² liegen.

Der Raumbedarf für ein Elternschlafzimmer setzt sich aus folgenden Faktoren zusammen: Das Ehebett mit einem Maß von 1,80 x 2,00m bildet mit seiner Größe den Hauptanteil. Es sollte freistehen und genügend Bewegungsfreiheit bieten. Weiters sollte pro Bewohner mindestens 1m Schrankraumfläche berücksichtigt werden. Diese Fläche kann durch Einbauschränke oder Schrankräume optimiert werden, um so mehr Platz im Schlafzimmer für andere Möbel wie Nachtkasten, Frisiertisch oder auch für morgendliche sportliche Übungen zu bieten. Die optimale Fläche für ein Elternschlafzimmer liegt bei ca. 15 m².



⁴⁰Vgl. Gieselmann R.: „Wohnbau“ 1998 S. 18

⁴¹Vgl. ebd. S. 18

⁴²Vgl. ebd. S. 21

Abb. 09 -Abb. 11 Gieselmann R.: „Wohnbau“ 1998 S. 19

Abb. 12 Gieselmann R.: „Wohnbau“ 1998 S. 21

Küche

Im Laufe der Zeit entwickelte sich die Küche von einer offenen Feuerstelle über einen abgeschlossenen Raum hin zu einer offenen Wohnküche. Die Abläufe und räumliche Anordnung der Küche perfektionierte 1926, im Auftrag des damaligen Frankfurter Stadtbaurats Ernst May, die Architektin Grete Schütte-Lihotzky.⁴³ Diese Konzeptionierung und Anordnung der Küche, bekannt unter dem Namen „Frankfurter Küche“, ist bis heute in der Küchenplanung wiederzufinden. Heutzutage sollte eine Küche, je nach Wohnungsgröße, mindestens 7-10m² groß sein. Die Küchenlänge errechnet sich meistens aus den Standardmaßen der Einbauten von 60cm. Die Höhe der Arbeitsfläche variiert zwischen 85-90 cm. Je nach Ausführung und verfügbarem Platz sind einzeilige, zweizeilig, I-förmige sowie u-förmige Küchenzeilen oder freistehende Kochinseln möglich. Der Abstand zwischen den Küchenzeilen sollte min 100-120cm betragen. Bei Küchen ist es von Vorteil, wenn diese über eine natürliche Belichtung verfügen. Küchen, die keine Wohnküchen sind, gelten nicht als Aufenthaltsräume und müssen demnach auch über keine natürliche Belichtung nach OIB-Richtlinie 3 verfügen.⁴⁴



Abb. 13 Frankfurter Küche, Grete Schütte-Lihotzky

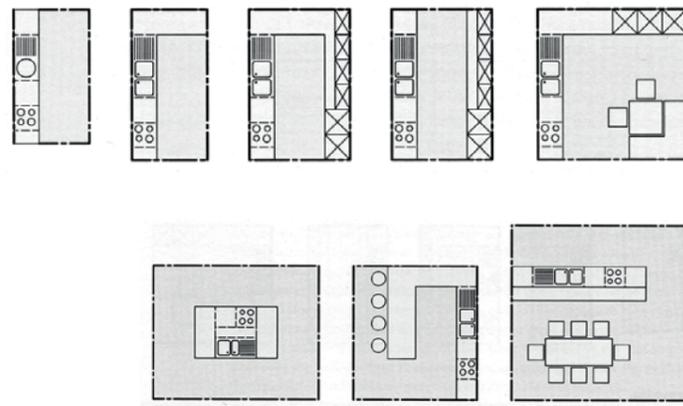


Abb. 14 Küchenvarianten

⁴³Vgl. Gieselmann R.: „Wohnbau“ 1998 S. 27
Abb. 13 Quelle: https://de.wikipedia.org/wiki/Frankfurter_K%C3%BChe#/media/Datei:Frankfurterkueche.jpg
Abb. 14 Krebs: Basics Entwerfen und Wohnen, Birkhäuser, Basel 2007, S.47
⁴⁴Vgl. OIB-Richtlinie 3

Nassräume

Lt. Bauordnung für Wien muss jede Wohneinheit über ein Bad und eine Toilette verfügen. Ab zwei Aufenthaltsräumen muss eine Toilette in einem separaten Raum untergebracht sein.⁴⁵ Die optimale Lage eines Bads in der Wohnung ist in der Nähe vom Schlafzimmer. Die Toilette wird meistens in der Nähe des Vorraumes angeordnet. Für Bäder gibt es keine vorgeschriebene Mindestgröße, diese richtet sich nach Wohnungsgröße und gewünschter Ausstattung. Die Größe sollte aber zwischen 3-7 m² liegen. Die Einrichtung setzt sich u.a. aus einer Badewanne mit den Mindestgrößen von 170 x 75cm oder einer Dusche mit dem Maßen 90 x 90 cm, einem Waschtisch, einem Spiegel, einem Handtuchhalter und gegebenenfalls einer Toilette zusammen. Oftmals befindet sich hier auch ein Waschmaschinenanschluss.

Der Trend entwickelt sich heutzutage aber hin zu größeren Räumen für mehr Bewegungsfläche und etwaige Kästen für Verstaumöglichkeiten von u.a. Handtüchern. Separate Toiletten sollten eine Mindestgröße von 90 x 150cm aufweisen, vorzugsweise mit einem kleinen Waschtisch. Wichtig ist, dass die Installationsschächte und Fallleitungen im Geschossbau möglichst übereinander liegen, um einen Verzug und damit einhergehende geringere Raumhöhen in den darunterliegenden Räumen, zu vermeiden.

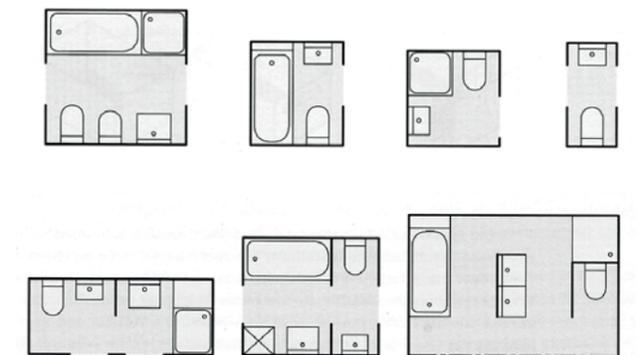


Abb. 15 Badvarianten

⁴⁵Vgl. Bauordnung für Wien § 119 (2)
Abb. 15 Krebs: Basics Entwerfen und Wohnen, Birkhäuser, Basel 2007, S.42[S.43]

Orientierung Wohnbau

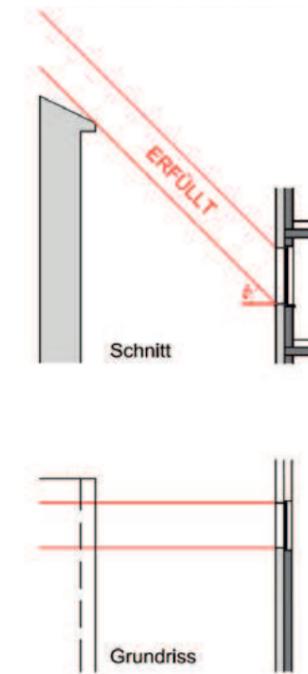
Die Orientierung von Wohnungen richtet sich nicht nur nach den Himmelsrichtungen aus, bei der Anordnung von Wohneinheiten spielen mehrere Faktoren eine Rolle. Neben der Erschließung, Trakttiefe und der Lärmbelastigung sind auch die Funktionen der Räume zu berücksichtigen. Wohnbereiche (Wohnküche bzw. Wohnzimmer) sollten so angeordnet werden, dass diese im Laufe des Tages mindestens einmal Sonne erhalten. Für Schlafräume ist eine direkte Einstrahlung nicht vonnöten und Nebenräume können ohne natürliche Belichtung angeordnet werden.

Die Belichtung von Aufenthaltsräumen ist in der OIB-Richtlinie genau definiert, um eine Mindestbeleuchtung zu gewährleisten. Diese besagt, dass bei Aufenthaltsräumen die gesamte Lichteintrittsfläche von u.a. Fenstern ein Mindestmaß von 12 % der Bodenfläche betragen muss. Bei Raumtiefen ab 5m erhöht sich dieses Maß pro angefangenem Meter um jeweils 1 % der gesamten Bodenfläche. Neben der prozentualen Berechnung muss weiters der freie Lichteinfall gewährleistet sein.

Dieser gilt als erfüllt, wenn – gemessen von der Horizontalen der Fassadenflucht – ein freier Lichteinfallswinkel von 45 Grad eingehalten wird. Der freie Lichteinfallswinkel von 45 Grad darf dabei seitlich nicht mehr als 30 Grad verschwenkt werden.

Balkone oder vorgezogene Dachvorsprünge und dgl. vom selben Bauwerk führen zu einer Erhöhung der Lichteintrittsfläche. So muss die Lichteintrittsfläche vergrößert werden, wenn besagte Bauteile mehr als 50cm in den freien Lichteinfall hineinragen. Pro angefangenem Meter erhöht sich die Lichteintrittsfläche um 2 % der Bodenfläche.⁴⁶

Ohne Verschwenkungen



Mit Verschwenkungen

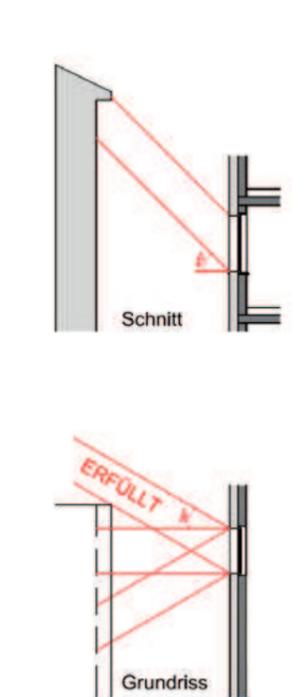


Abb. 16 Freier Lichteinfall

Einschränkung des Lichteinfalls durch vorspringende Bauteile

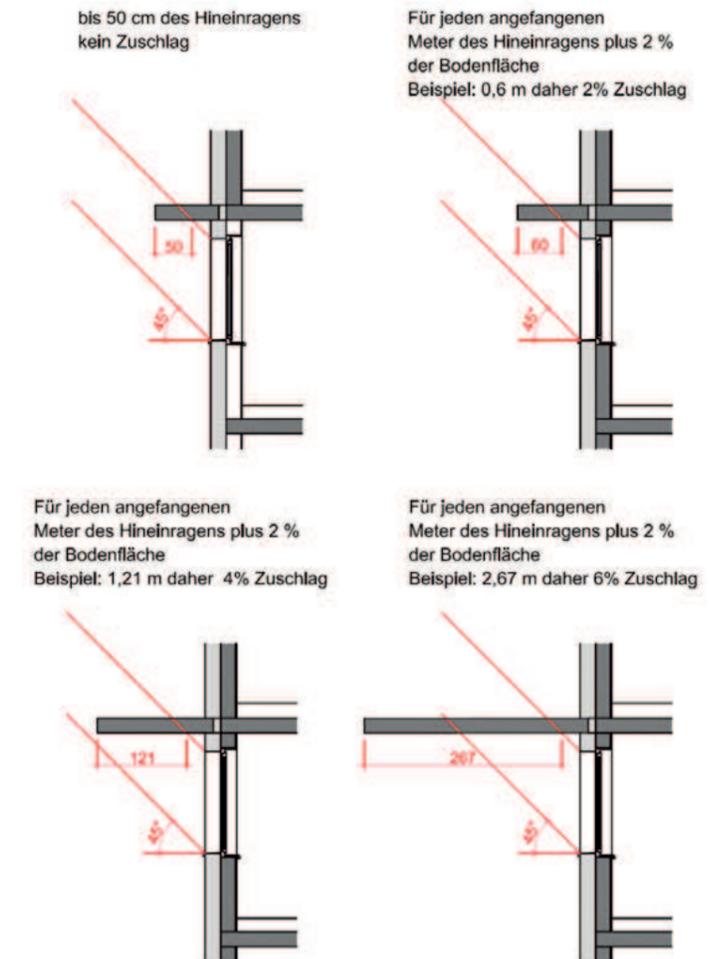


Abb. 17 Beschränkter Lichteinfall

⁴⁶Vgl. OIB-Richtlinie 3 Punkt 9

Abb. 16 und Abb. 17 OIB-Richtlinie 3 Erläuterungen Bemerkungen S.13 | S.14 Quelle: https://www.oib.or.at/sites/default/files/erlaeuternde_bemerkungen_richtlinie_3_26.03.15.pdf

Erschließung

Wohnbau

Beim Geschosswohnbau unterscheiden sich die Haupteerschließungen zwischen der horizontalen und vertikalen Ebene. Bei den horizontalen Einheiten liegt der Unterschied zwischen der Außengang- und Innengangerschließung. Vertikal wird zwischen Spannereerschließungen unterschieden. Je nach Anzahl an Wohneinheiten, die an die Erschließung bzw. an das Stiegenhaus angeschlossen sind, werden unterschiedliche Spannertypen bezeichnet. Einspänner (eine Wohneinheit; diese weisen eine schlechte Wirtschaftlichkeit auf), Zweispänner (zwei Wohneinheiten), Dreispänner (drei Wohneinheiten), Vierspänner (vier Wohneinheiten) und Mehrspänner (> vier Wohneinheiten). Abb. 18

Die Erschließungsfläche sollte aus wirtschaftlicher Sicht so gering wie möglich gehalten werden und möglichst in eine große Anzahl an Wohneinheiten münden. Somit findet ein Einspänner selten Anwendung im Geschosswohnbau.

Neben der Stiegenerschließung muss bei Gebäuden mit mehr als zwei Hauptgeschossen (EG + 2 Stockwerke) ein Personenaufzug errichtet werden, der alle Stockwerke anfährt (Keller, Garage, Stockwerke und Dachgeschoss) und diese miteinander verbindet.⁴⁷

Wenn die wirtschaftliche Sicht unberücksichtigt bleibt, haben eine Außengangerschließung bzw. ein Laubengang gegenüber einer Innengangerschließung ihre Vorteile. Neben der natürlichen Belichtung werden diese allgemein von Bewohnern bevorzugt. Sie gelten als kommunikationsfreundlicher und weisen in den meisten Fällen eine weniger drückende Stimmung auf als eine künstlich beleuchtete Innengangerschließung. Vorzugsweise wird der Außengang an der Nordseite angelegt, um den Wohnräumen die sonnenzugewendete Seite zu überlassen. Die Wohneinheiten sind bei einer Außengangerschließung hauptsächlich einseitig orientiert, somit ist es schwierig, jegliche Art von Aufenthaltsräumen, insbesondere die Schlafzimmer, von der Erschließung fernzuhalten. Zusätzlicher Freiraum kann geschaffen werden, wenn der Laubengang von der Fassade abgesetzt wird.

Die Innengangerschließung ermöglicht eine größere Gebäudetiefe und ist somit aus wirtschaftlicher Sicht erstrebenswerter, da eine größere Anzahl an Wohnungen angeschlossen werden kann. Genauso führt die Gangerschließung aber auch zu etwas schmalere Wohneinheiten, die bei größeren Geschossbauten durch zweigeschossige Anordnung, sogenannten Maisonettes, wieder in ihrer Wohnungsgröße ausgeglichen werden. Dies hat neben der dadurch entstehenden zweiseitigen Orientierung auch den Vorteil, dass Erschließungsfläche eingespart werden kann.

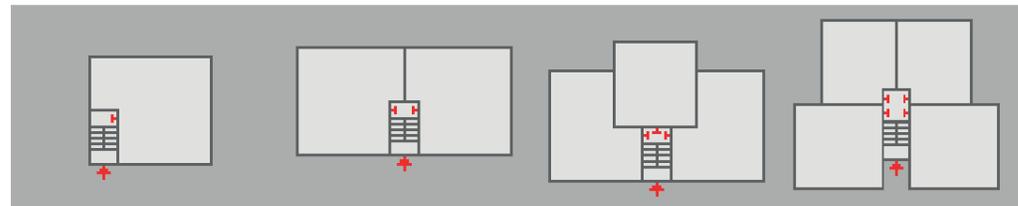


Abb. 18

⁴⁷Vgl. Bauordnung für Wien §111
Abb. 18 Spannertypen Quelle: [https://de.wikipedia.org/wiki/Erschließung_\(Gebäude\)](https://de.wikipedia.org/wiki/Erschließung_(Gebäude))

03 | Blockrandbebauung

Definition
Geschichte
Blockrandbebauung in Wien

Definition

Blockrandbebauung

Unter einer Blockrandbebauung versteht man Wohngebäude, die bauweislich geschlossen einen gemeinsamen Hof umschließen. Während die Außenfassaden der Wohngebäude einer Blockrandbebauung meist der Straße zugewandt sind, so befindet sich im Innenbereich der Blockrandbebauungen meist ein oder mehrere Höfe, die häufig begrünt sind und von Bewohnern genutzt werden können. Bezüglich dieser Freiräume bzw. Höfe einer Blockrandbebauung kann zwischen einer Block-Typologie und einer Hof-Typologie unterschieden werden.⁴⁸ Während die Hof-Typologie einen Freiraum umschließt, werden bei der Block-Typologie Freiräume in den Block eingeschritten, also bewusst platziert.⁴⁹ In den Erdgeschoßen von Blockrandbebauungen befinden sich oftmals Handel oder Gastronomie, da durch die direkte Straßenlage eine nahe Verbindung zum Umgebungsort besteht.

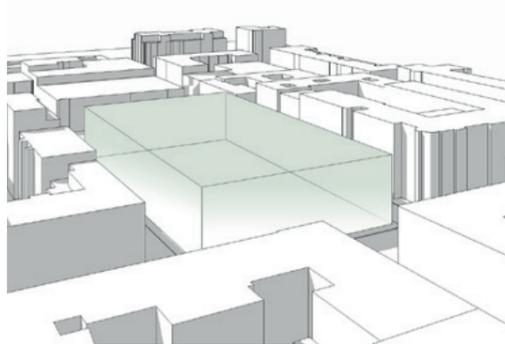


Abb. 19

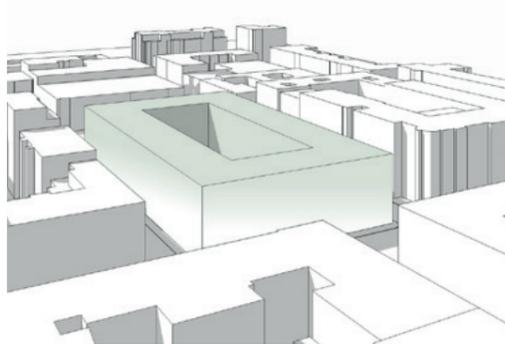


Abb. 20

⁴⁸Glaser, Daniel: „Freie Räume. Strategien für den Wiener Block“. Wien: Sonderzahl, 2011. S. 12

⁴⁹Vgl. ebd.

Abb. 19 Perspektive 01

Abb. 20 Perspektive 02

Geschichte

Blockrandbebauung

Bereits in der antiken Römerstadt waren Formen einer Blockrandbebauung erkennbar. Die Gebäude, sogenannte Insulae, wurden teils sehr dicht beieinander erbaut und ähnelten in diesem Raster den späteren städtischen Blockrandbebauungen. Auch im 17. Jahrhundert fand die Blockrandbebauung Anwendung, besonders europäische Städte wiesen jene Bauweise auf.

Den Höhepunkt erlebte die Blockrandbebauung jedoch Mitte des 19. Jahrhunderts mit der zunehmenden Industrialisierung. Besonders das Stadtbild der europäischen Altstädte ist geprägt von den Rastern der Blockrandbebauung, die speziell in Zeiten der einsetzenden Industrialisierung und der sogenannten Gründerzeit ihre Blütezeit durchlebten. Begründet liegt dieser Bau-Boom in dem raschen Wachstum der Städte, weshalb die schnelle Schaffung von benötigtem Wohnraum für die Stadterweiterungen unabdingbar wurde. Durch die Blockrandbebauung konnten die Grundstücke besonders effektiv genutzt werden. Nicht nur in Europa, auch in New York – genauer der Insel Manhattan – kamen ähnliche rasterartige Bauweisen zur Anwendung.

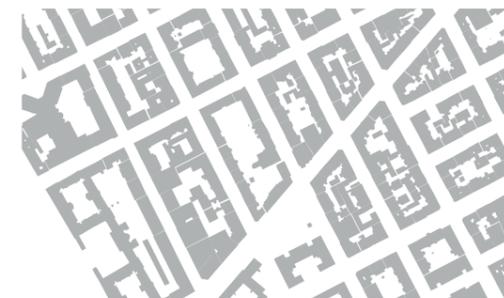


Abb. 21

Ab den 1920er Jahren wurde die enge Blockrandbebauung abgelehnt, es sollte wieder mehr Raum entstehen und nicht alles verdichtet verbaut werden. Durch die zunehmende Urbanisierung besonders ab den 1980er Jahren kam es aber wieder zu einer Rückkehr zur Blockrandbebauung, da sowohl Stadtentwicklung als auch die zunehmende Bevölkerungsdichte Wohnraumverdichtungen notwendig machten.

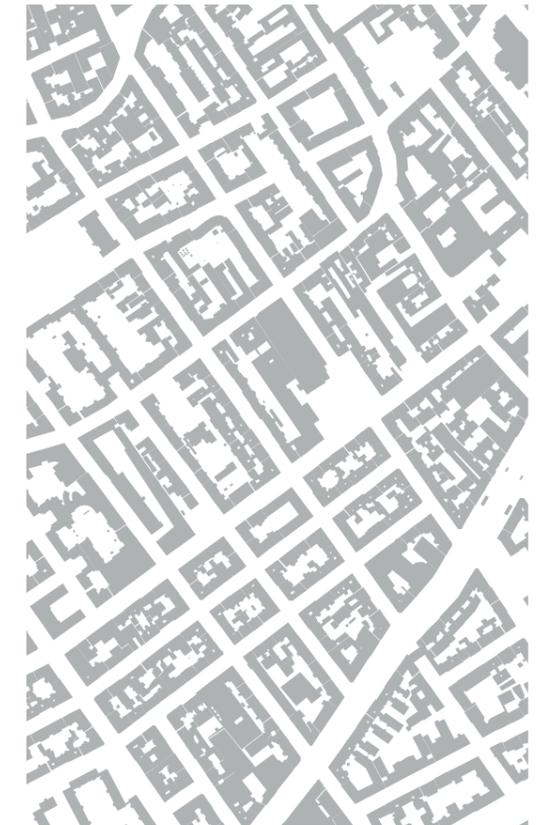


Abb. 21 Schwarzplan Ausschnitt Wien

Blockrandbebauung in Wien

Wien

Das Stadtbild Wiens ist geprägt von der gründerzeitlichen Blockrandbebauung. Die Gründerzeitviertel der Stadt sind ausgesprochen großflächig und integrieren ältere Siedlungskerne wie Vororte und alte Ortskerne bruchlos.⁵⁰ Nicht nur das Stadtbild Wiens, sondern auch kulturelle und soziale Aspekte der Stadt wurden von der gründerzeitlichen Blockrandbebauung beeinflusst.⁵¹ Durch die Bauweise des Erdgeschoßes auf demselben Niveau wie das der Straße und dessen räumliche Nutzung für Handel, Gastronomie oder Dienstleistung herrschte und herrscht auch heute noch ein Austausch zwischen dem Block und dem öffentlichen Raum.

Die Blockrandbebauung gilt als prägende Bauart der Gründerzeit. Die Wiener Gründerzeit kann ungefähr auf den Zeitraum zwischen 1850 – dem Beginn des Baus der Wiener Ringstraße – und 1910 datiert werden. Sie zählt, besonders durch ihr charakteristisches Element des Massenzinshauses, zu den bedeutendsten Bauperioden Wiens.⁵² Die Einwohnerzahl Wiens stieg zu jener Zeit auf eine Rekordhöhe von 2,2 Millionen und der Wohnungsbedarf musste gedeckt werden. Die Gründerzeitbauten boten Raum für viele Wohnungen, durch die Bauhöhe konnte zudem zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden.

Durch das Schaffen von Hochparterre, Zwischen- und Halbstöcken versuchten die Bauherren die bestehenden Gesetze und Bauvorschriften zu umgehen, um die Gebäude um zusätzliche Stockwerke zu erweitern. Durch die kleingliedrige Rasterstruktur der Blockrandbebauung konnten zudem auf engem Raum viele Gebäude errichtet werden.

Lag in der Frühgründerzeit der Fokus noch auf der Form einer rechteckigen Parzelle, so wurde später eine eher quadratische Form angestrebt.⁵³ Um dem rasanten Bevölkerungswachstum nachzukommen, entstanden in den Vorstädten Massenzinshäuser, die bis zu vier Stockwerke hoch waren.⁵⁴ Die Hochgründerzeit war beeinflusst von dem Bau der Ringstraße, was sich auch in den errichteten Häusern widerspiegelte. Fassadenschmuck wurde zu einem wesentlichen Element der Gründerzeitbauten, dennoch blieben die Häuser im Inneren nach wie vor schlicht. In der Spätgründerzeit wurde versucht, so viel Nutzen wie möglich aus einem Grundstück herauszuholen, da die Grundstückspreise stiegen. Dies resultierte in einer zunehmenden Verbauung der Innenhöfe und der Entstehung schmaler Lichthöfe, wodurch die Wohnungen sowohl weniger Zugang zu Tageslicht als auch Frischluft erhielten.⁵⁵

Nicht nur in der Gründerzeit wurde das System der Blockrandbebauung umgesetzt. Auch der in der Zwischenkriegszeit aufkommende soziale Wohnbau orientierte sich ansatzweise an den Eigenschaften der gründerzeitlichen Bauweise. So wurde neben einer Blockrandbebauung auch eine Nutzung des Erdgeschoßes forciert.⁵⁶

Ein Großteil jener in der Gründerzeit errichteten Gebäude Wiens existiert auch heute noch und wird bewohnt, in Wien befindet sich jede vierte Wohnung in einem Gründerzeitbau.⁵⁷ Wohnungen in Gründerzeitbauten sind am Immobilienmarkt beliebt, die Nachfrage ist groß.⁵⁸

Die Renovierungsmaßnahmen gestalten sich durch alte Bausubstanzen oftmals schwierig, neben Teilabrissen von einzelnen Gebäuden einer Blockrandbebauung wird daher auch auf das Abtragen eines gesamten Blocks zurückgegriffen. Hierdurch bleibt die Größe des Block-Grundstücks unverändert, während gleichzeitig ein Neubau die heutzutage nötigen Bauweisen und Notwendigkeiten einer modernen Stadtentwicklung erfüllt und sich nahtlos in das bestehende Stadtbild eingliedert.

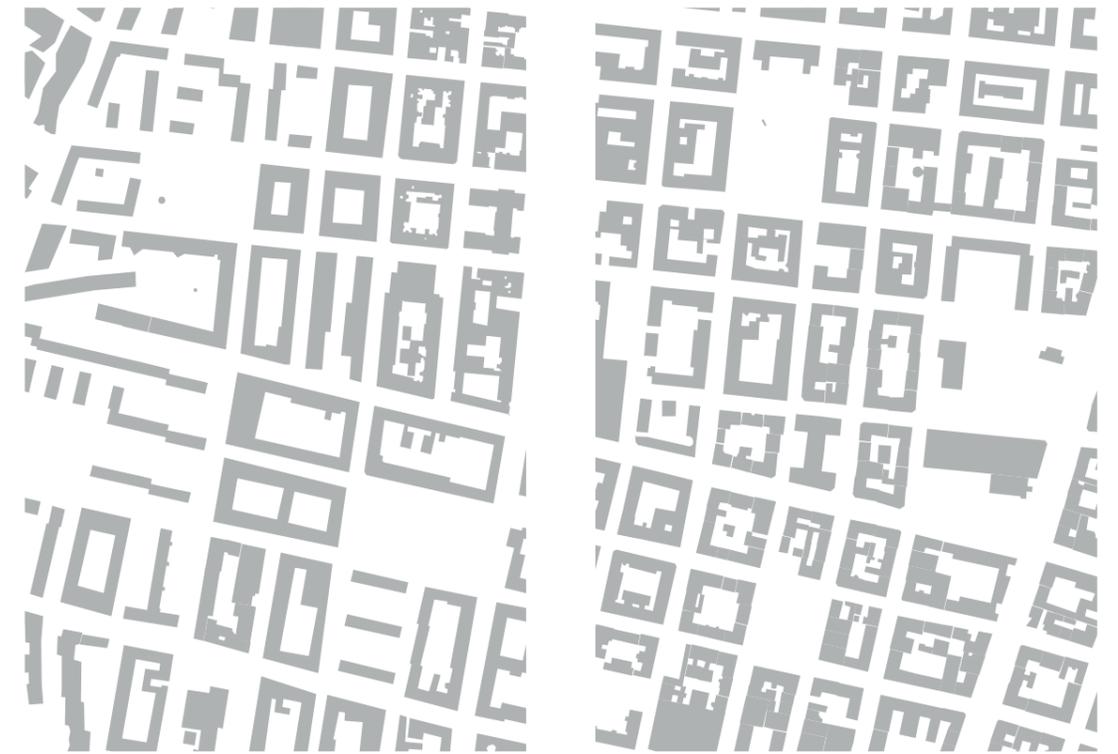


Abb. 22

⁵⁰ Vgl. Stadtentwicklung Wien, Magistratsabteilung 18 (Hg.): „STEP 05. Stadtentwicklung Wien 2005“. Wien: Stadtentwicklung Wien, 2005. S. 57.

⁵¹ Vgl. ebd.

⁵² Vgl. Frei, Wolf-Dieter: „Die Gebäudeecke als raummarkierendes Element der Stadtgestaltung. Gezeigt am Beispiel der Blockrandbebauung Wiens“. Wien: Verband der wissenschaftlichen Gesellschaften Österreichs, 1991. S. 73.

⁵³ Vgl. OTTO Immobilien Journal: „Das Zinshaus in Wien und seine Geschichte“. In: blog.otto.at, abgerufen unter: <https://blog.otto.at/index.php/zinshaus-geschichte-wien/> (15.01.2020)

⁵⁴ Vgl. ebd.

⁵⁵ Vgl. ebd.

⁵⁶ Vgl. Stadtentwicklung Wien: „STEP 05. Stadtentwicklung Wien 2005“. S. 58.

⁵⁷ Vgl. Psenner, Angelika: „Der Wert von Architektur: Kosten und Nutzen großzügiger Raumhöhen. Das Wiener Gründerzeit-Zinshaus im europäischen Kontext“. In: Fakultät für Architektur und Raumplanung TU Wien (Hg.): MEHR-WERT, Architektur und Raumplanung. Wien: 2012, S.200.

⁵⁸ Vgl. Psenner: „Der Wert von Architektur: Kosten und Nutzen großzügiger Raumhöhen“. S.200. Abb. 22 Schwarzplan Ausschnitt Wien

04 | Standort

Standort Wien
Planungsgebiet
Bauplatz
Flächenwidmung

Standort

Wien

Wien zählt zu den lebenswertesten Städten der Welt. Der hohe Lebensstandard, die ausgezeichnete Infrastruktur und ein vielfältiges Kultur- und Freizeitangebot machen Wien zu einem attraktiven Wohnort. Wien bietet neben zahlreichen Vorteilen einer Großstadt – so z.B. gute Mobilität durch ein weitreichendes öffentliches Verkehrsnetz, eine Vielzahl an Arbeitsangeboten und Ausbildungsstätten – ebenso eine Vielzahl an Grünflächen, die auch vom Stadtzentrum aus schnell erreichbar sind.

Im internationalen Vergleich bewegen sich zudem Wohn- und Mietpreise noch in leistbarem Rahmen. Die aktive Wohnungspolitik Wiens trägt dazu bei, dass der Bau als auch die Förderung von beispielsweise Gemeindewohnungen oder Wohnungen gemeinnütziger Bauvereinigungen weiterhin steigen⁵⁹, wodurch leistbares Wohnen auch weiterhin ermöglicht wird. Laut Prognosen soll Wiens Einwohnerzahl bereits im Jahr 2029 zwei Millionen übersteigen.⁶⁰ Durch das zunehmende Bevölkerungswachstum wird auch die Erschaffung von mehr Wohnraum notwendig.

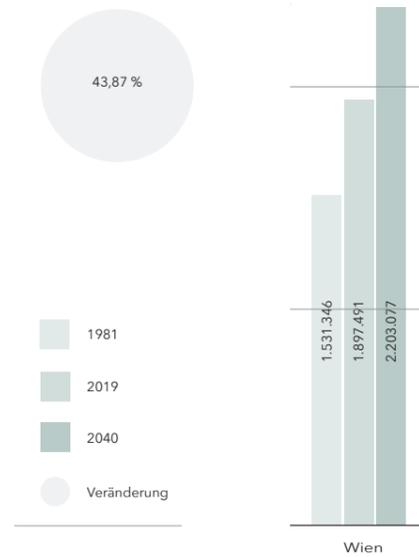


Abb. 23

Abb. 24

Flächenmäßige Übersicht der Stadt Wien, auf ihre Bezirke aufgeteilt mit zugehörigen Größen in ha.

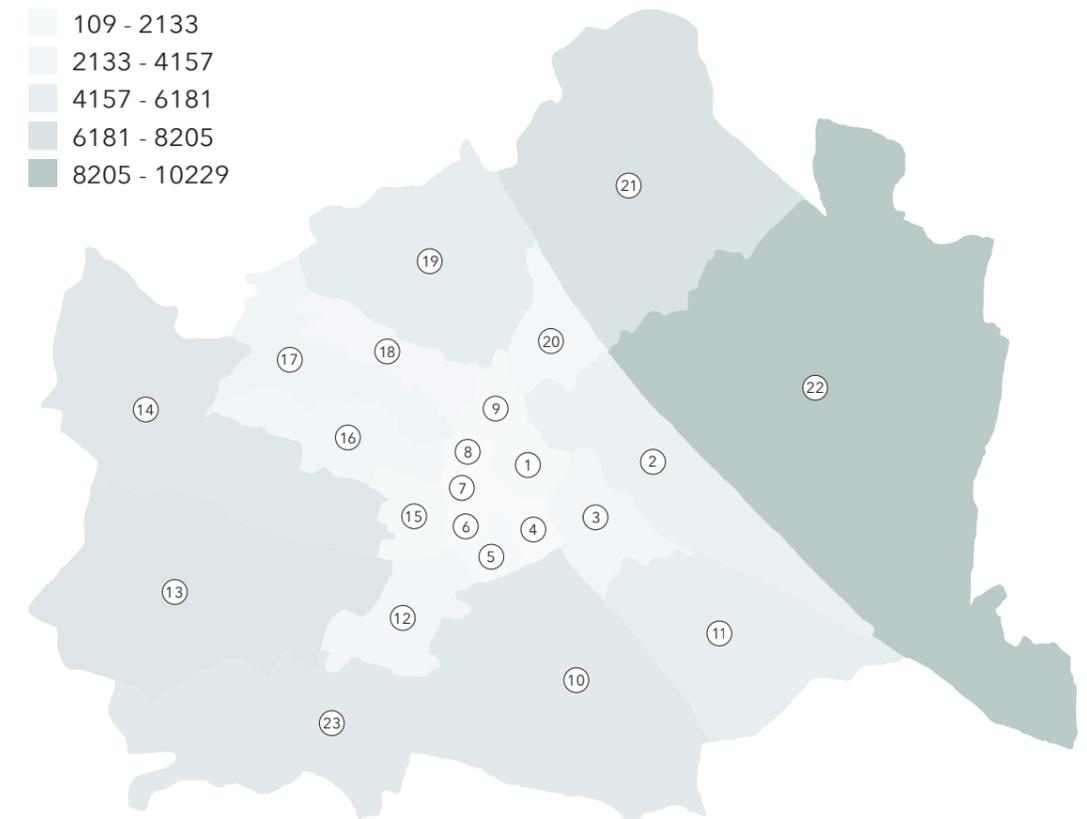


Abb. 24

⁵⁹Vgl. Ritt, Thomas: Gutes Wohnen in einer wachsenden Stadt. In: Prenner, Peter (Hg.): „Wien wächst - Wien wohnt“. Wien: Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien, 2015. S. 37.

⁶⁰Vgl. ebd. S. 27.

- Abb. 23: Bevölkerungsentwicklung Wien Quelle: <https://www.citypopulation.de/de/austria/cities/>

Abb. 24 Flächen in ha von Wien Quelle: <https://www.wien.gv.at/statistik/lebensraum/tabellen/nutzungsklassen-bez.html>

Der 22. Wiener Gemeindebezirk, ist flächenmäßig mit Abstand der größte Bezirk innerhalb Wiens. Abb. 25 verdeutlicht aber gegenüber Abb. 26, in welchem Bezirk die größte Einwohnerzahl liegt.

Die momentane Verteilung wird sich im Laufe der nächsten Jahre umverteilen, u.a. durch die Neuschaffung eines der größten Stadtentwicklungsprojekte innerhalb Europas, der Seestadt Aspern. Dieses Projekt schafft im 22. Wiener Gemeindebezirk neuen Wohnraum für bis zu 20.000 Menschen.⁶¹

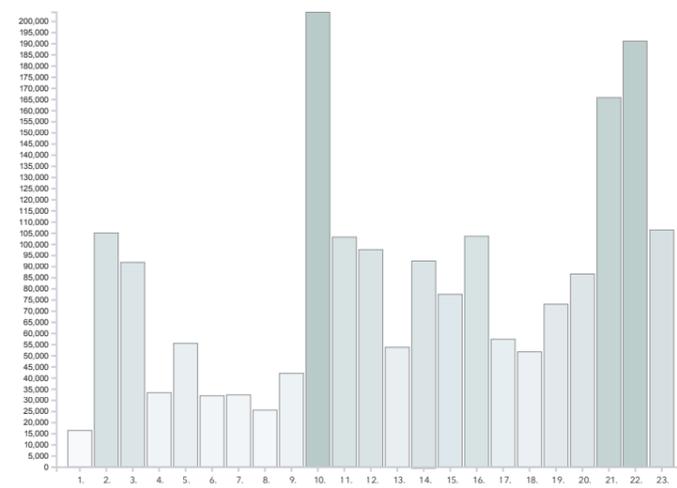
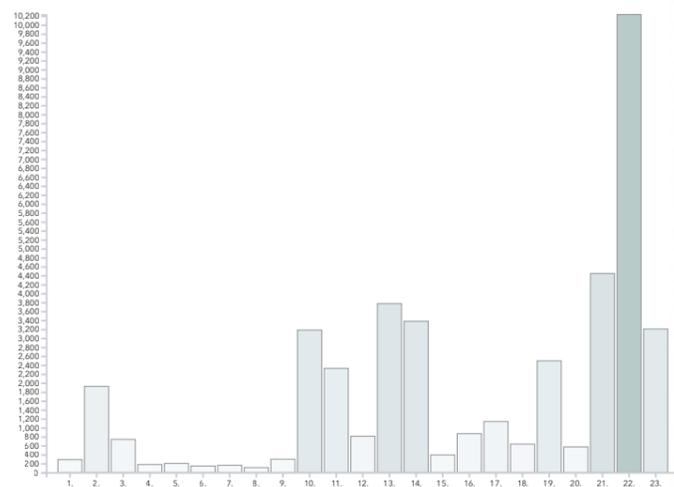


Abb. 25 Einwohner

Abb. 26 Flächen



⁶¹Quelle: <https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/projekte/aspern-seestadt/wohnen-arbeiten/index.html>
Abb. 25 Einwohnerzahl Wien - Quelle: <https://www.wien.gv.at/statistik/bevoelkerung/tabellen/bevoelkerung-bez-zr.html>
Abb. 26 Flächen in ha von Wien Quelle: <https://www.wien.gv.at/statistik/lebensraum/tabellen/nutzungsklassen-bez.html>
Abb. 27 Schwarzplan Wien

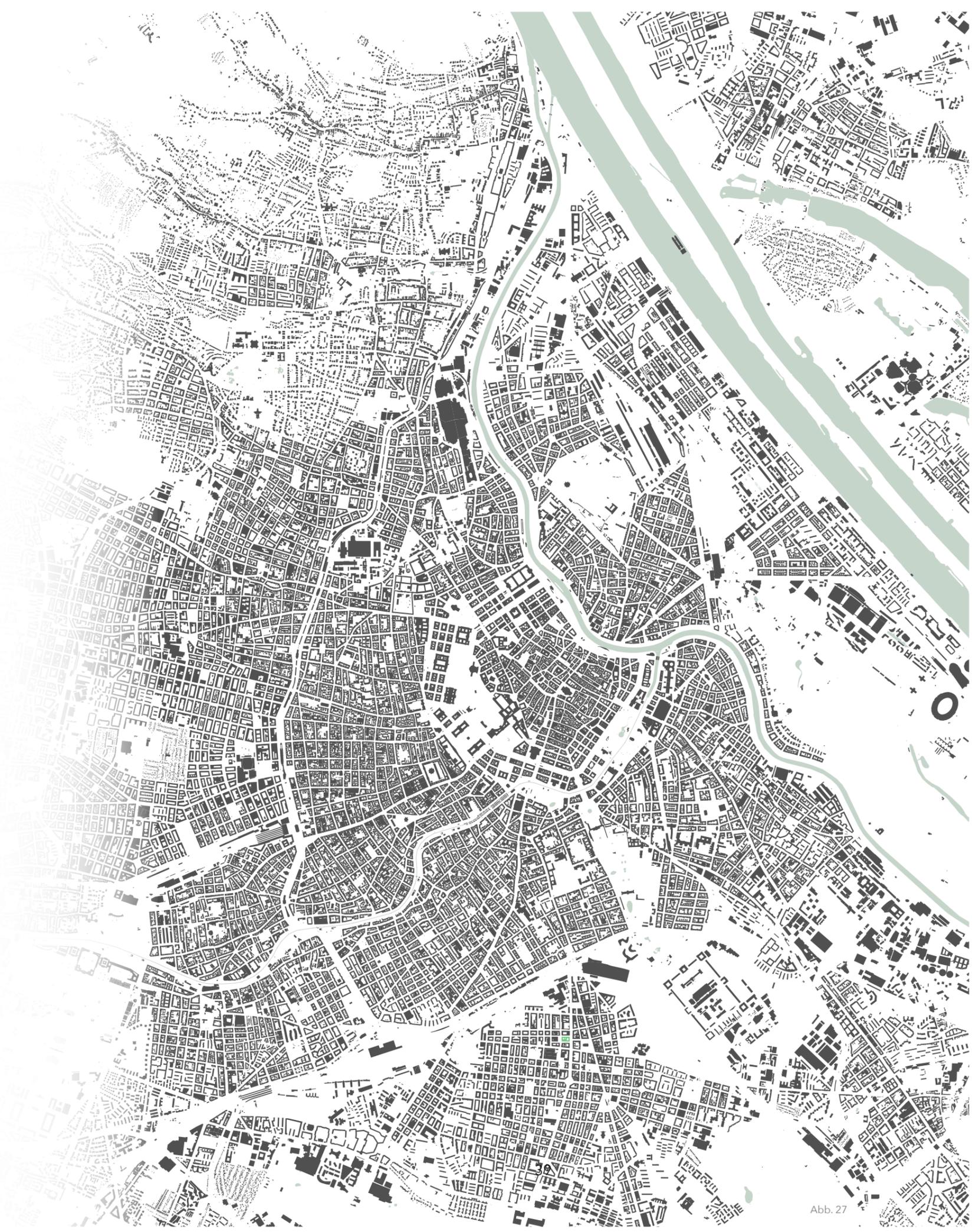


Abb. 27

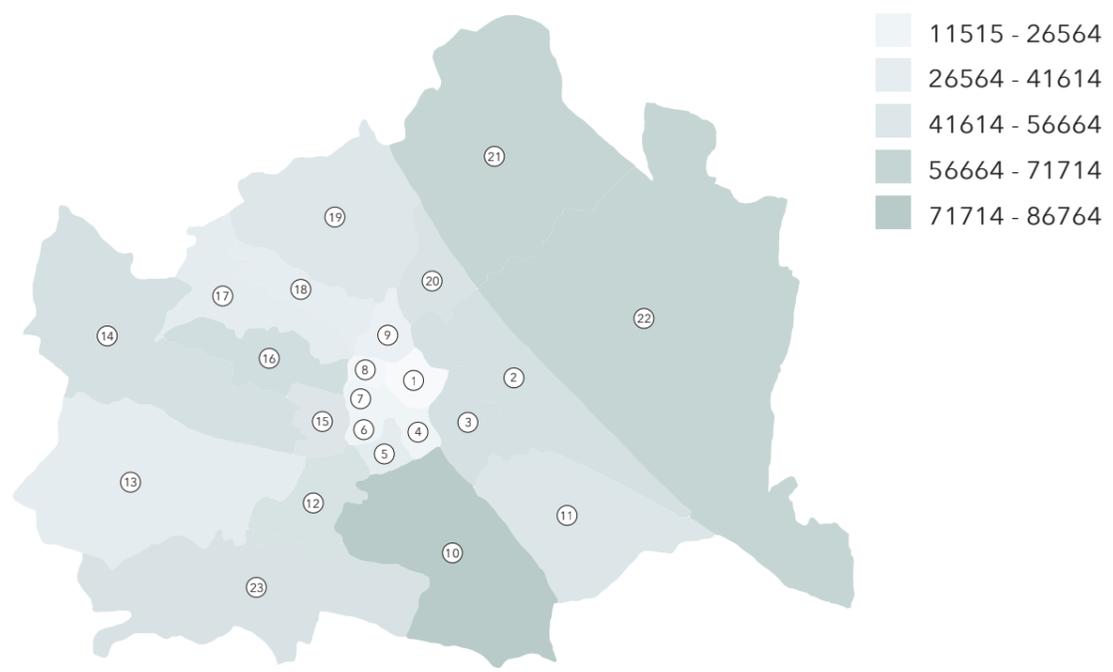


Abb. 28
Wohnungsbestand und - nutzflächen
Gesamt 983.840

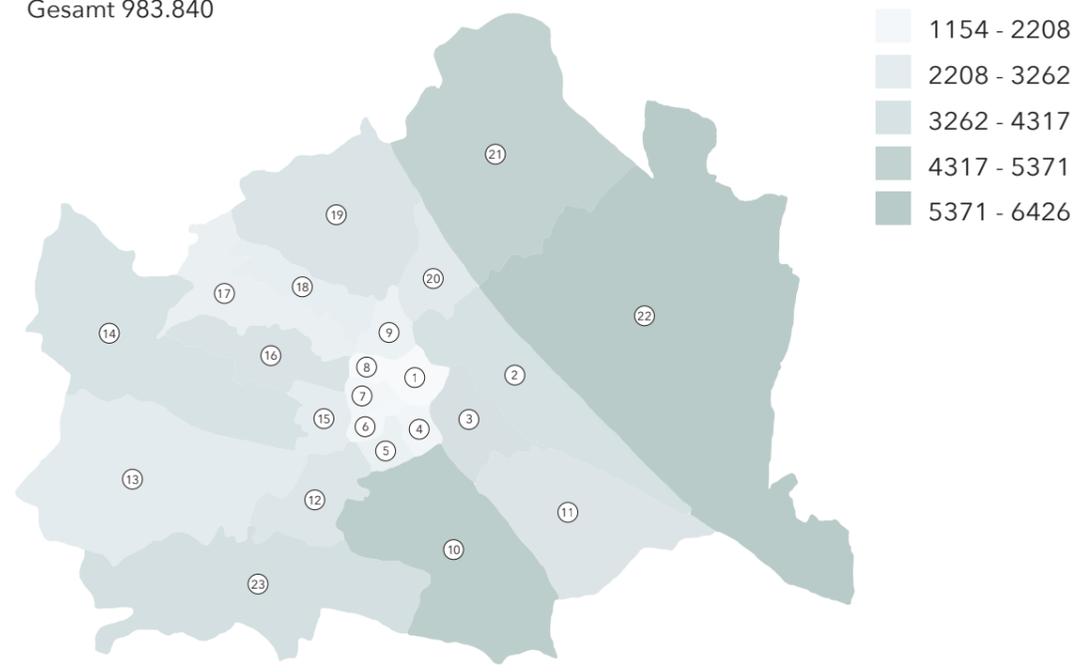
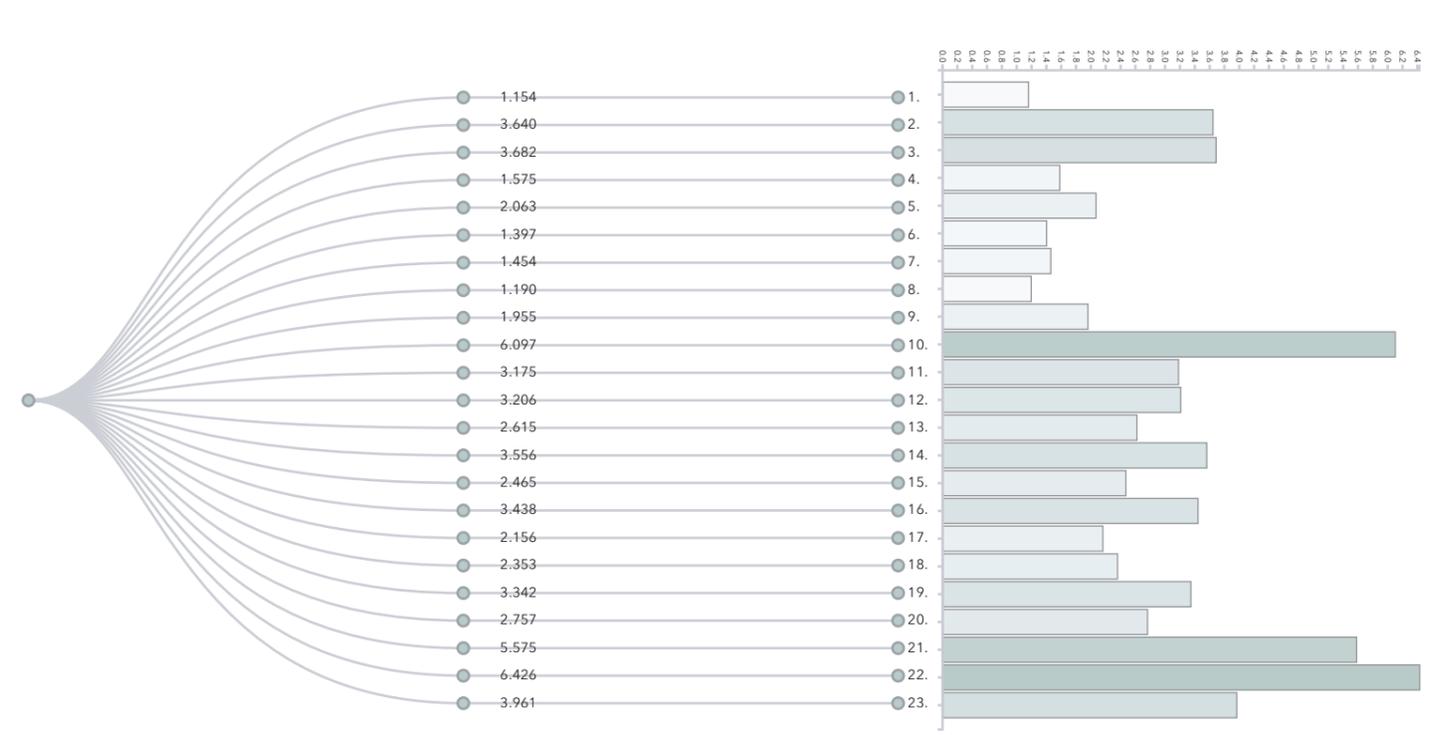
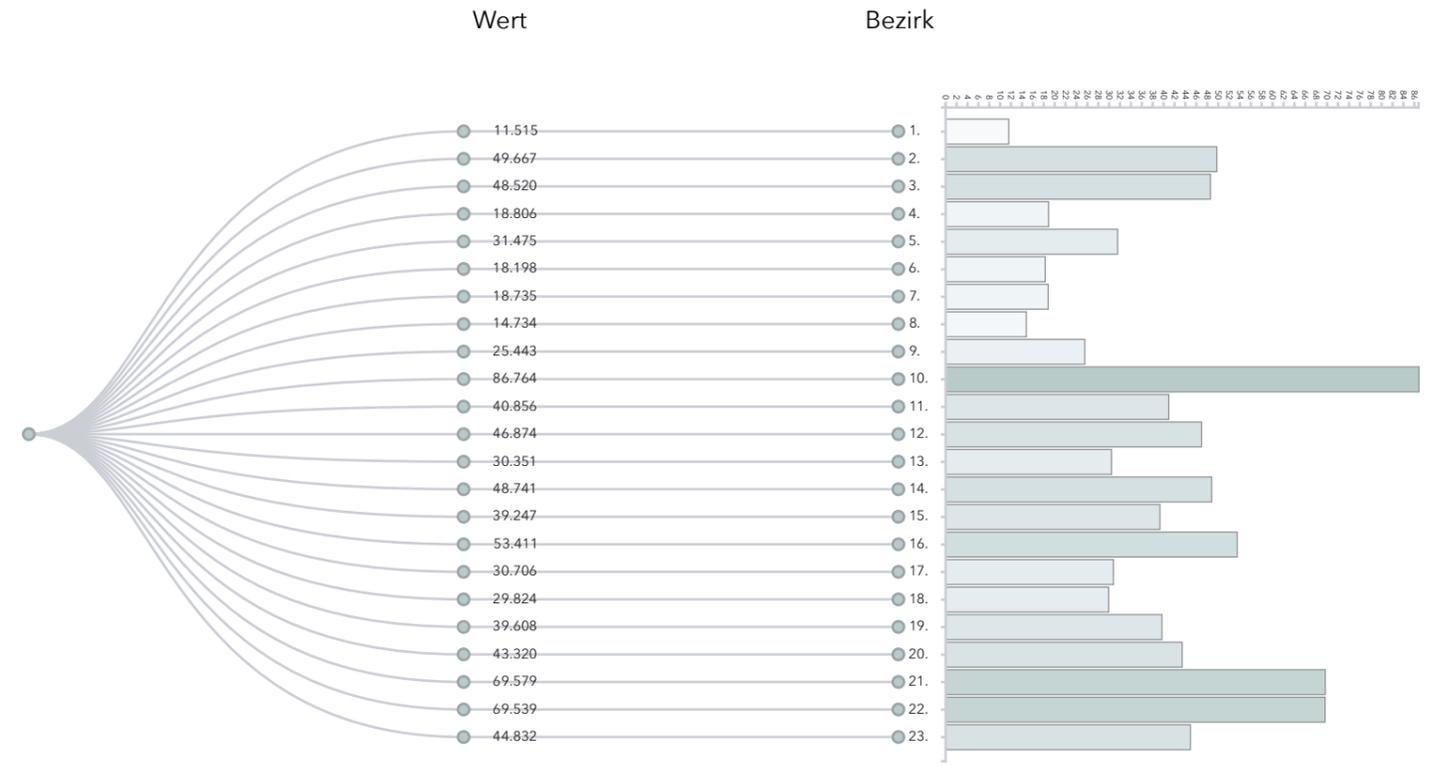


Abb. 29
Wohnungsgrößen
Gesamt 69.233 x 1.000

Abb. 28 Wohnungsbestand und - nutzflächen nach Gemeindebezirken 2011 - Quelle: <https://www.wien.gv.at/statistik/verkehr-wohnen/tabellen/wohnungsbest-flaeche-bez-zr.html>
Abb. 29 Wohnungsgrößen nach Gemeindebezirke - Quelle: <https://www.wien.gv.at/statistik/verkehr-wohnen/tabellen/wohnungen-groesse-bez.html>



Planungsgebiet

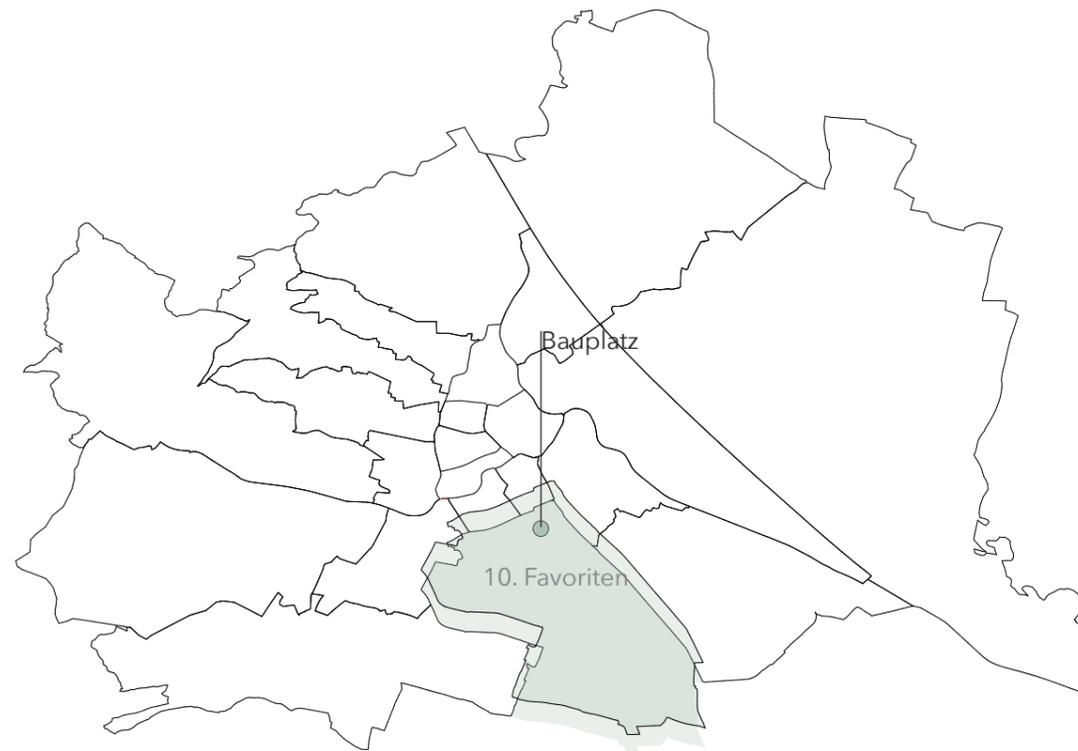
1100, Wien

Als Planungsgebiet dieses Entwurfes wurde eine bestehende Blockrandbebauung im 10. Wiener Gemeindebezirk gewählt. Das Auswahlkriterium für jenes Planungsgebiet war die Nähe zu einer mir bereits bekannten Liegenschaft. Somit konnte in weiterer Folge auf vorhandenes Vorwissen aufgebaut werden. Der Entwurf entwickelte sich von der Analyse dieses Grundstückes weiter hin zu einem Gesamtkonzept der gesamten Blockrandbebauung.

Ein weiteres Argument für die Wahl des Bauplatzes ist der Aufschwung des 10. Wiener Gemeindebezirkes (u.a Hauptbahnhof; Sonnwendviertel).

Durch diese Projekte wird Favoriten als Wohnbezirk aufgewertet und negative Vorurteile, die dem Bezirk anhaften, deutlich verringert.

Lt. STEP2025 liegt das Planungsgebiet in einer Zone innerhalb der Stadt mit Entwicklungspotenzial für Wohnen und Arbeiten.⁶²



⁶²Vgl. STEP2025 Seite 67
Abb. 30 Wiener Gemeindegrenzen
Abb. 31 Schwarzplan Wien Planungsgebiet



Bauplatz 1100, Wien

Südlich vom Wiener Hauptbahnhof, liegt zwischen der Laxenburger Straße; Götzgasse; Jagdgasse und Hasengasse, der Bauplatz für diesen Entwurf.

Die Laxenburger Straße ist verhältnismäßig zu den drei anderen umliegenden Straßen sehr stark frequentiert. Die Fahrtrichtungen der Straße werden im Verlaufe des Entwurfes nicht verändert, lediglich durch Ausbuchtungen der Gehsteige wird ein größerer Abstand zur Bebauung geschaffen. Weiterführende Analysen zur Liegenschaft, Nachbarschaft und Infrastruktur, werden in den folgenden Kapiteln erläutert.



Abb. 32

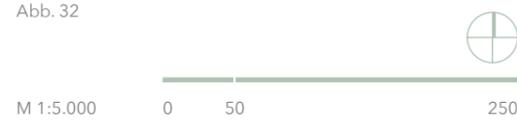


Abb. 32 Schwarzplan Wien Planungsgebiet

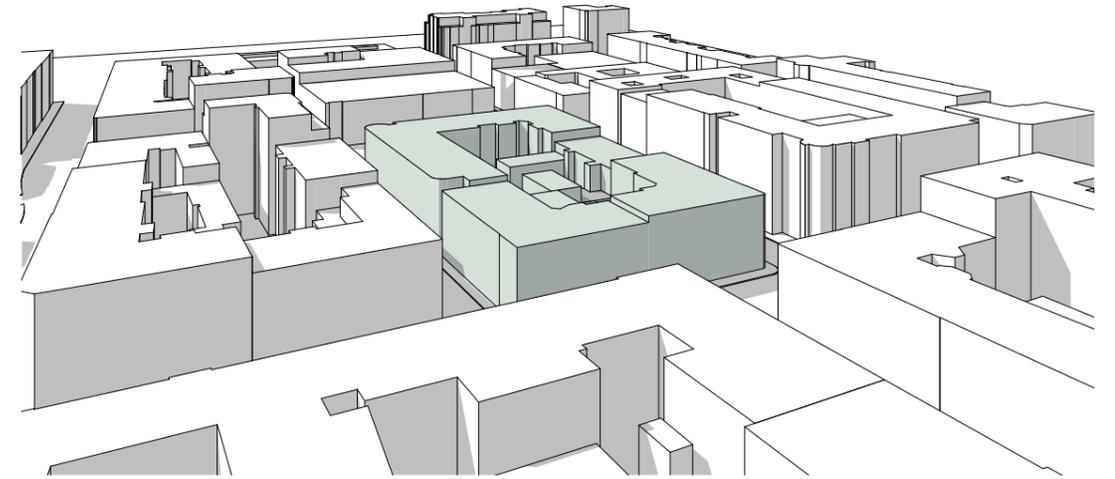


Abb. 33



Abb. 34

Abb. 33 Perspektive Bauplatz
Abb. 34 Quelle: Google Earth



Abb. 35



Abb. 36



Abb. 37

Abb. 35 Götzgasse - Blickrichtung Laxenburger Straße
Abb. 36 Laxenburger Straße
Abb. 37 Jagdgasse - Blickrichtung Innenstadt



Abb. 38



Abb. 39



Abb. 40

Abb. 38 Hof 01
Abb. 39 Hof 02
Abb. 40 Hasengasse - Blickrichtung Laxenburger Straße

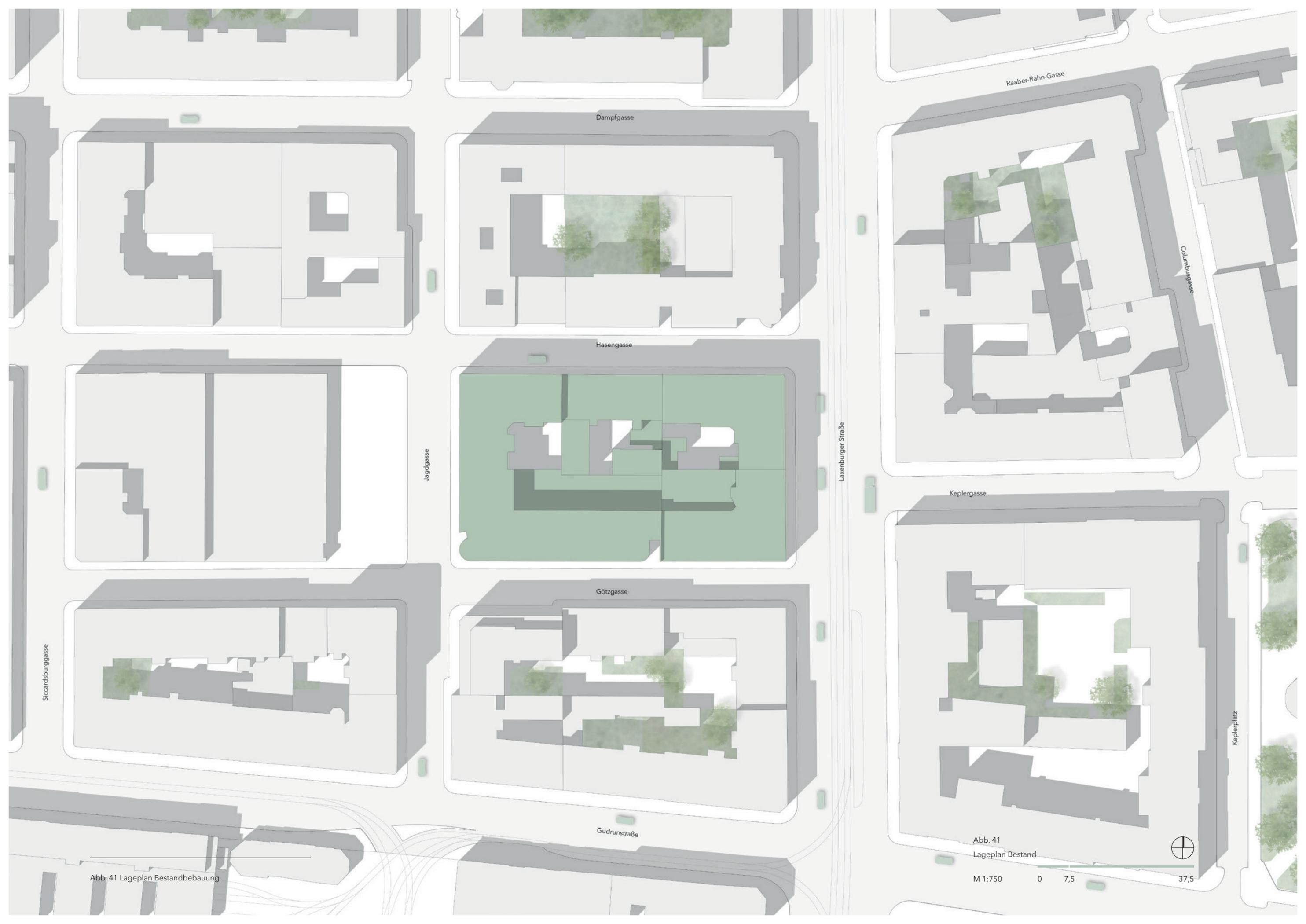


Abb. 41 Lageplan Bestandbebauung

Abb. 41
Lageplan Bestand

M 1:750

0

7,5

37,5



Flächenwidmung

1100, Wien

Für die Planung des Entwurfes wurde der aktuell gültige Flächenwidmungs- und Bebauungsplan inkl. geltenden besondere Bestimmungen für den Bauplatz herangezogen.

Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe (Traufhöhe) hat zu betragen:
Bauklasse I min. 2,5 m, höchstens 9 m,
Bauklasse II min. 2,5 m, höchstens 12 m,
Bauklasse III min. 9 m, höchstens 16 m,
Bauklasse IV min. 12 m, höchstens 21 m,
Bauklasse V min. 16 m, höchstens 26 m,
Bauklasse VI beträgt die Gebäudehöhe min. 26 m sofern keine anderen Gebäudehöhen bestimmt sind.⁶³

Weiters darf die zulässige Gebäudehöhe um höchstens 1,50 m überschritten werden, wenn diese Überschreitung innerhalb derselben Front flächenmäßig ausgeglichen wird.⁶⁴

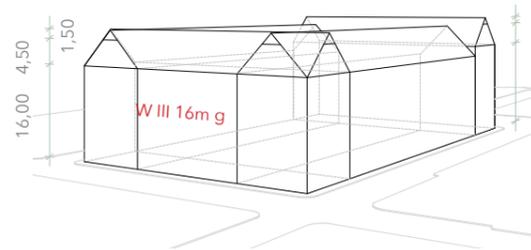
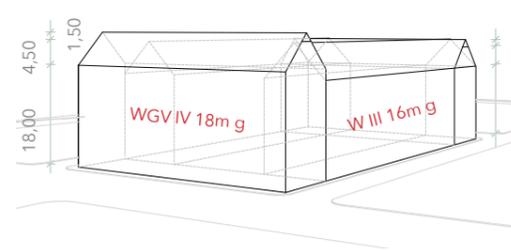


Abb. 42

Bei Gebäuden an der Baulinie, Straßenfluchtlinie, Verkehrsfluchtlinie oder der diesen Fluchtlinien zunächst gelegenen Baufluchtlinie darf, auch wenn sich nach den Bebauungsbestimmungen eine größere Gebäudehöhe ergäbe, an diesen Linien die Gebäudehöhe nicht mehr betragen als⁶⁵:



- a) in der Bauklasse I und II das um 2 m vergrößerte Maß des Abstandes dieser Fluchtlinien;
- b) in der Bauklasse III das um 3 m vergrößerte Maß des Abstandes dieser Fluchtlinien;
- c) in der Bauklasse IV bei einem Abstand dieser Fluchtlinien bis 15 m das um 3 m vergrößerte Maß des Abstandes dieser Fluchtlinien, bei einem Abstand dieser Fluchtlinien von mehr als 15 m das um 4 m vergrößerte Maß des Abstandes dieser Fluchtlinien;
- d) in der Bauklasse V und VI das doppelte Maß des Abstandes dieser Fluchtlinien.⁶⁶

⁶³Vgl. Bauordnung für Wien § 75, Fassung vom 03.02.2020
<https://www.ris.bka.gv.at/NormDokument.wxe?Abfrage=LrW&Gesetzesnummer=20000006&FassungVom=2018-06-05&Artikel=&Paragraf=75&Anlage=&Uebergangsrecht=>
⁶⁴Bauordnung für Wien § 81. (1), Fassung vom 03.02.2020
⁶⁵Bauordnung für Wien § 75. (4), Fassung vom 03.02.2020
⁶⁶Bauordnung für Wien § 75. (4), Fassung vom 03.02.2020
Abb. 42 Planungsgrundstück - Gebäudehöhe lt. Flächenwidmung

FLÄCHENWIDMUNGSPLAN (§4)

GRÜNLAND	L
Ländliche Gebiete	
Erholungsgebiete	Epk
Parkanlagen	Ekl
Kleingartengebiete	Eklw
Kleingartengebiete für ganzjähriges Wohnen	Esp
Sport- und Spielplätze	Ebd
Freibäder	Ebh
Grundflächen für Badehütten	
sonstige für die Volksgesundheit und Erholung der Bevölkerung notwendige Grundflächen, z. B.	E Lagerwiese
Schutzgebiete	
Wald und Wiesengürtel	Sww
landwirtschaftliche Nutzung	SwwL
Parkschutzgebiete	Spk
Friedhöfe	F
Sondernutzungsgebiete	SN
VERKEHRSBÄNDER	VB
BAULAND	
Wohngemeinde	W
Wohngebiet-Geschäftsviertel	W GV
Wohngebiet-förderbarer Wohnbau	W FB
Gartensiedlungsgebiete	GS
Gartensiedlungsgebiet-Gemeinschaftsanlage	GS GM
Gemischte Baugebiete	GB
Gemischtes Baugebiet-Geschäftsviertel	GB GV
Gemischtes Baugebiet-förderbarer Wohnbau	GB FB
Gemischtes Baugebiet-Betriebsbaugebiet	GB BG
Gemischtes Baugebiet-friedhofsbezogen	GB F
Industriegebiete	IG
mit bestimmter Verwendungs- oder Nutzungsart (Beschränkung)	IG BS
Anwendungsbereich Richtlinie 96/82/EG	IG SI
SONDERGEBIETE	SO
gem. §4 Abs. 2D a-e BO f. Wien z.B.	SO Kläranlage
Lagerplätze und Ländelflächen, mit bestimmten Lagerungen (Beschränkung)	SO LL SO LL/BS
Anwendungsbereich Richtlinie 96/82/EG	SO SI
Sonstige Grundflächen für die Errichtung bestimmter, nicht unter eine andere Widmung fallende Gebäude bzw. Nutzungen, z.B.	SO Markt

ZUSÄTZLICHE PLANZEICHEN FÜR ANTRAGSPLÄNE BZW. PLANDOKUMENTE

Grenze des Plangebietes	
Grenze des Bausperregebietes	
Genehmigte und bleibende Bestimmungen (schwarz)	
Aufzulassende, bzw. aufgelassene Bestimmungen	
Beantragte bzw. neu genehmigte Bestimmungen	
Straßencode, z. B.:	<i>Kämtner Straße (02303)</i>

Abb. 43

BEBAUUNGSBESTIMMUNGEN (§5)

FLUCHTLINIEN	
Baulinien	
Straßenfluchtlinien	
Verkehrsfluchtlinien	
Grenzfluchtlinien	
Baufluchtlinien	
Grenzlinsen	
Genehmigte HÖHENLAGE	
für Verkehrsflächen in der ersten Ebene	26,4
In einer anderen Ebene	31,4
Genehmigte QUERSCHNITTE	
von Verkehrsflächen mit Schnittbezeichnungen	S1 S2
Fußweg	Fw
BAUKLASSEN (§75)	I bis VI
Grenzmaße der Bauklasse VI z. B. Gebäudehöhe min. 32m, max. 38m	32 - 38 m
BAUWEISEN (§76)	
offene Bauweise	o
gekuppelte Bauweise	gk
offene oder gekuppelte Bauweise	ogk
Gruppenbauweise	gr
geschlossene Bauweise	g
STRUKTUREN (§77)	
Strukturgebiet	StrG
Struktureinheit	StrE
Zusätzliche Festlegungen §5(4)	
Soweit sie nicht durch die nachfolgenden Zeichen besonders gekennzeichnet sind	BB
Schutzzonen	
Wohnzonen	
Stellplatzregulative nach d. Wr. Garagengesetz	
Einkaufszentren	EKZ (... m²)
Beschränkung der Bebaubaren Fläche	
z. B. auf 100m² oder auf 20% der Bauplatzfläche oder auf 20% des jeweiligen Teiles des Bauplatzes	100m² 20% [20%]
Laubengänge Lg Durchfahrten Df öffentliche öDf	
Arkaden Ak Durchgänge Dg öffentliche öDg	
Öffentliche Aufschließungsleitungen (Einbauten - Trasse)	
Beschränkung der Gebäudehöhen z.B. auf 14m oder auf 67,5m über Wiener Null	14m +67,5m
Grundflächen für öffentliche Zwecke gärtnerische Ausgestaltung	ÖZ G
keine Ein- und Ausfahrten an Fluchtlinien	
Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen	P
Verpflichtung der Anleger zur Herstellung und Erhaltung von Straßen	§ 53

Abb. 43 Quelle: <https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/flaechenwidmung/pdf/legende-flwbpl.pdf>

Der oberste Abschluss des Daches darf keinesfalls höher als 7,5 m über der zulässigen Gebäudehöhe liegen, sofern der Bebauungsplan nichts anderes bestimmt.⁶⁶

Durch das Gebäude darf jener Umriss nicht überschritten werden, der sich daraus ergibt, dass in dem nach Abs. 1 bis 3 für die Bemessung der Gebäudehöhe maßgeblichen oberen Abschluss der Gebäudefront ein Winkel von 45° angesetzt wird.⁶⁷

Erker

Treppenhausvorbauten, Aufzugsschächte und Erker, sofern diese Bauteile eine Ausladung von höchstens 1,50 m aufweisen, insgesamt höchstens ein Drittel von der Gebäudelänge einnehmen und einen Abstand von mindestens 3 m, [...], von der Nachbargrenze einhalten. Die sich daraus für die Erker ergebende Kubatur an einer Gebäudefront kann unter Einhaltung dieser Ausladung und des Abstandes von Nachbargrenzen an dieser Front frei angeordnet werden.⁶⁸

Bis zur Hälfte der Gebäudelänge Balkone, [...]; die Ausladung dieser Balkone darf höchstens 2,50 m betragen und sie müssen von den Nachbargrenzen einen Abstand von mindestens 3 m, [...], einhalten.⁶⁹

Wohngebäude

Die Nutzfläche einer Wohnung muss mindestens 30 m² betragen. Jede Wohnung muss über mindestens eine Toilette und ein Bad im Wohnungsverband verfügen. Bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen muss mindestens eine Toilette in einem separaten Raum untergebracht werden.⁷⁰

Bei Errichtung von Wohngebäuden, [...], ist auf dem Bauplatz ein Raum zum Abstellen von Kinderwagen und Fahrrädern vorzusehen. [...] Räume zum Abstellen von Kinderwagen müssen überdies vom Inneren des Gebäudes zugänglich sein.⁷¹

Bei Errichtung von Wohngebäuden mit mehr als 15 Wohnungen sind der Eigentümer (Miteigentümer) des Gebäudes sowie der Grundeigentümer verpflichtet, mindestens einen Spielplatz für Kleinkinder im Alter bis zu 6 Jahren (Kleinkinderspielplatz) im Freien anzulegen.

Werden in Wohngebäuden bzw. in Wohnhausanlagen mehr als 50 Wohnungen errichtet, besteht zusätzlich die Verpflichtung, einen Spielplatz für Kinder und Jugendliche im Alter ab 6 Jahren (Kinder- und Jugendspielplatz) in dem der Anzahl und Größe der Wohnungen entsprechenden Ausmaß im Freien anzulegen. Der Kleinkinderspielplatz ist unmittelbar auf dem Bauplatz in Sicht- und Rufweite möglichst aller Wohnungen anzulegen.

Die Kinder- und Jugendspielplätze sind gleichfalls grundsätzlich auf demselben Bauplatz anzulegen; sie können jedoch auch als Gemeinschaftsspielplätze für mehrere Bauplätze zusammengelegt werden, wenn die Herstellung und die Zugänglichkeit des Spielplatzes durch eine im Grundbuch ersichtlich gemachte öffentlich-rechtliche Verpflichtung sichergestellt und er über einen höchstens 500 m langen, gefahrlosen Zugang erreichbar ist. Er muss eine Größe von mindestens 500 m² haben.⁷²

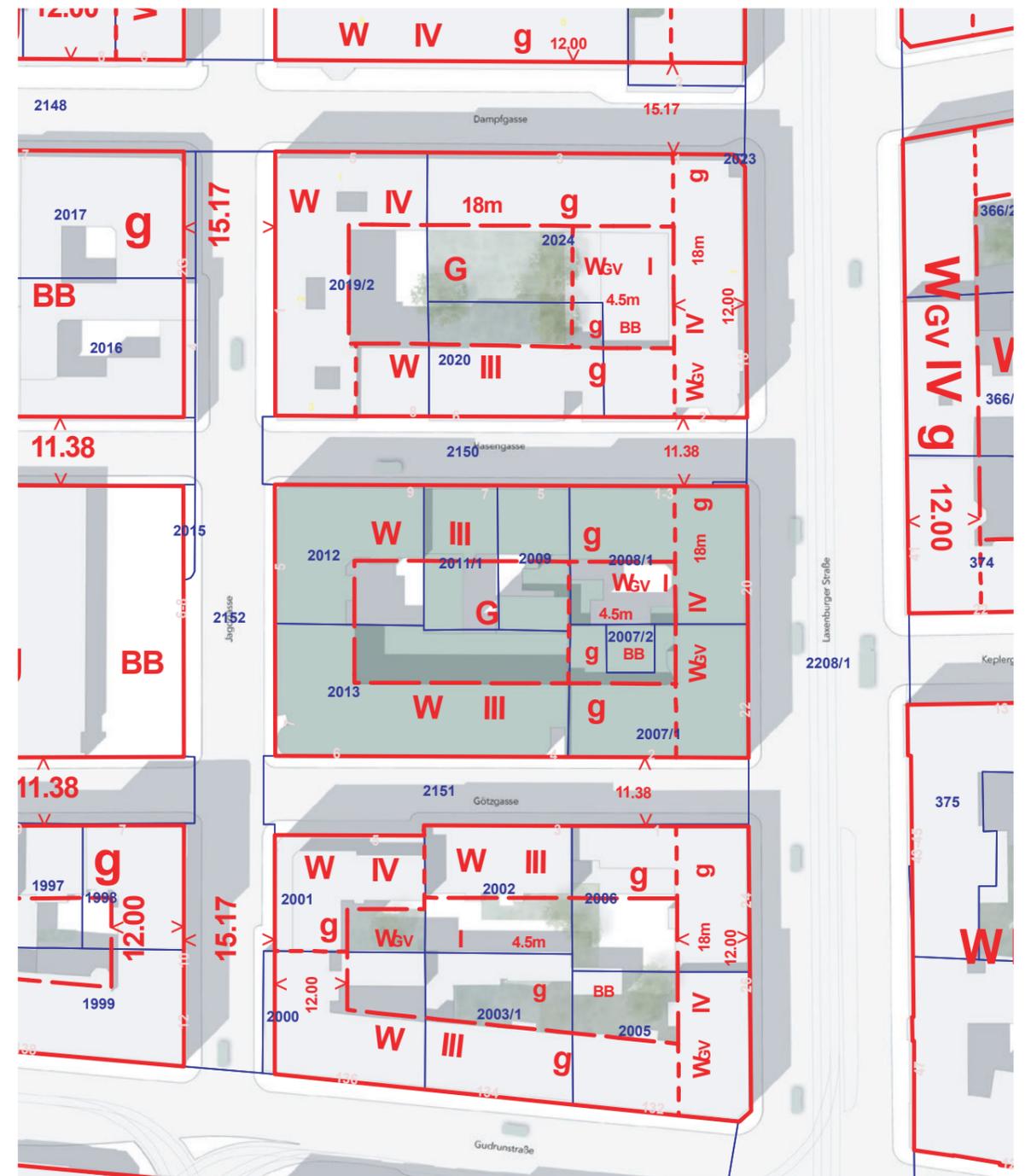


Abb. 44

⁶⁶ Bauordnung für Wien § 81. (3), Fassung vom 03.02.2020
⁶⁷ Bauordnung für Wien § 81. (4), Fassung vom 03.02.2020
⁶⁸ Bauordnung für Wien § 83. (2) f, Fassung vom 03.02.2020
⁶⁹ Bauordnung für Wien § 83. (2) g, Fassung vom 03.02.2020
⁷⁰ Bauordnung für Wien § 119. (2), Fassung vom 03.02.2020
⁷¹ Bauordnung für Wien § 119. (5), Fassung vom 03.02.2020
⁷² Bauordnung für Wien § 119. (6), Fassung vom 03.02.2020

05 | Standortanalyse

Nachbarschaft
Infrastruktur
Öffentlicher Verkehr

Nachbarschaft Planungsgebiet

Der Bauplatz befindet sich nördlich des Bezirks und somit nicht unweit des Hauptbahnhofs. Der nördliche Teil Favoritens ist, im Gegensatz zur südlich gelegenen Gegend um den Laaerberg, dicht besiedelt. Dennoch sind auch hier Grünflächen vorhanden, so z.B. der Waldmüllerpark oder der Helmut-Zilk-Park im nahegelegenen Sonnwendviertel. Durch den Hauptbahnhof, den Columbusplatz und das Sonnwendviertel zeichnet sich die Gegend durch eine starke Infrastruktur aus. Auch das öffentliche Verkehrsnetz ist im Gebiet um den Bauplatz dementsprechend gut und weitreichend ausgebaut.

Columbusplatz

Der Columbusplatz, benannt nach Christoph Columbus, existiert seit der Gründung Wien Favoritens im Jahr 1874. Allerdings gibt es Dokumente die bereits 1868, also noch vor der Bezirksgründung, den Namen erwähnen.⁷³ Einst ein Marktplatz, befindet sich hier heute das Einkaufszentrum Columbuscenter, das neben Geschäftslokalen auch Büros beinhaltet. Am Columbusplatz selbst befinden sich ebenfalls Lokale und der Zugang zu einer Parkgarage. Eines der ältesten Gebäude ist der Columbushof, der 1892 von Josef und Anton Drexler erbaut wurde. Die detailreiche Fassadenmalerei des späthistorischen Zinshauses wurde 1983 renoviert. Als Teil der Fußgängerzone wartet der Columbusplatz mit Sitzgelegenheiten und Springbrunnen auf.

Hauptbahnhof Wien

Der meistfrequentierte Fernbahnhof Österreichs und Wiens erster Hauptbahnhof wurde 2015 zur Gänze fertiggestellt und fungiert als Knotenpunkt der Bahnverbindungen Wiens in die Bundesländer und Europa. Der gesamte Fernverkehr der ÖBB geht vom Hauptbahnhof aus, ebenso können von hier aus alle österreichischen Landeshauptstädte erreicht werden. Er befindet sich nahe des Südtiroler Platzes auf dem Areal des ehemaligen Südbahnhofs, der im Zuge des ab 2008 einsetzenden Baus des Hauptbahnhofs abgerissen wurde. Das Bahnhofsgebäude beherbergt rund 90 Geschäfte und Lokale. Auf dem Areal rund um den Hauptbahnhof entstand zudem ein neuer Stadtteil mit zahlreichen Wohn- und Bürogebäuden, dessen Bau nach wie vor läuft.

Sonnwendviertel

Das sich in unmittelbarer Nähe befindende Sonnwendviertel entstand durch den Bau des neuen Hauptbahnhofs. Der ehemals südliche Teil des Bahngeländes des einstigen Südbahnhof ist heute überwiegend Wohngebiet und verfügt über eine ausgeprägte Infrastruktur. Neben weitreichenden Grünflächen wie dem Helmut-Zilk-Park befinden sich hier der Bildungscampus Sonnwendviertel, Arztpraxen, Kindergärten und Apotheken. Durch die Nähe zum Hauptbahnhof ist auch die Verkehrsanbindung weitreichend. Geplant sind im Sonnwendviertel der Bau weiterer Einrichtungen wie u.a. Studentenwohnungen, Ateliers, Werkstätten sowie ein Tageszentrum.

Magistratisches Bezirksamt 10. Bezirk

Das Magistratische Bezirksamt für den 10. Bezirk befindet sich schräg gegenüber dem Bauplatz an der Laxenburger Straße 43-45. Das unter Denkmalschutz stehende, im späthistorischen Stil erbaute Gebäude wurde in den Jahren 1881-82 von Friedrich Paul und Josef Pürzl in Sichtziegelbauweise errichtet.



Abb. 45



Abb. 46

Ab 1871 beherbergte es eine Volksschule, später auch ein Waisenhaus. Eine Volksschule befindet sich auch heute noch im Amtshaus auf Seite des Keplerplatzes, ebenso ein Pfarrhaus. Weiters befinden sich im Amtshaus Favoriten das Standesamt für den 10. und 11. Bezirk und eine Zweigstelle der Bestattung Wien.



Abb. 47



Abb. 48

Abb. 45 Columbuscenter © Mister No - Wikimedia Commons
Quelle: <https://www.stadt-wien.at/lifestyle/columbus-center.html>

Abb 46 Sonnwendviertel Wien © MA 18 - Stadtplanung
Quelle: <https://www.gbstern.at/themen-projekte/stadtteilmanagement-in-neubaugebieten/stadtteilmanagement-sonnwendviertel/>

Abb. 47 Hauptbahnhof Quelle: https://www.hauptbahnhofcity.wien/fileadmin/_processed_/c/7/csm_HBH_Headerbild_1920x-1080px_adfd8717e6.jpeg

Abb. 48 Magistratisches Bezirksamt 10. Bezirk

⁷³Vgl. Stadt Wien: „Columbusplatz“. In: geschichtewiki.wien.gv.at, abgerufen unter: <https://www.geschichtewiki.wien.gv.at/Columbusplatz> (15.01.2020).

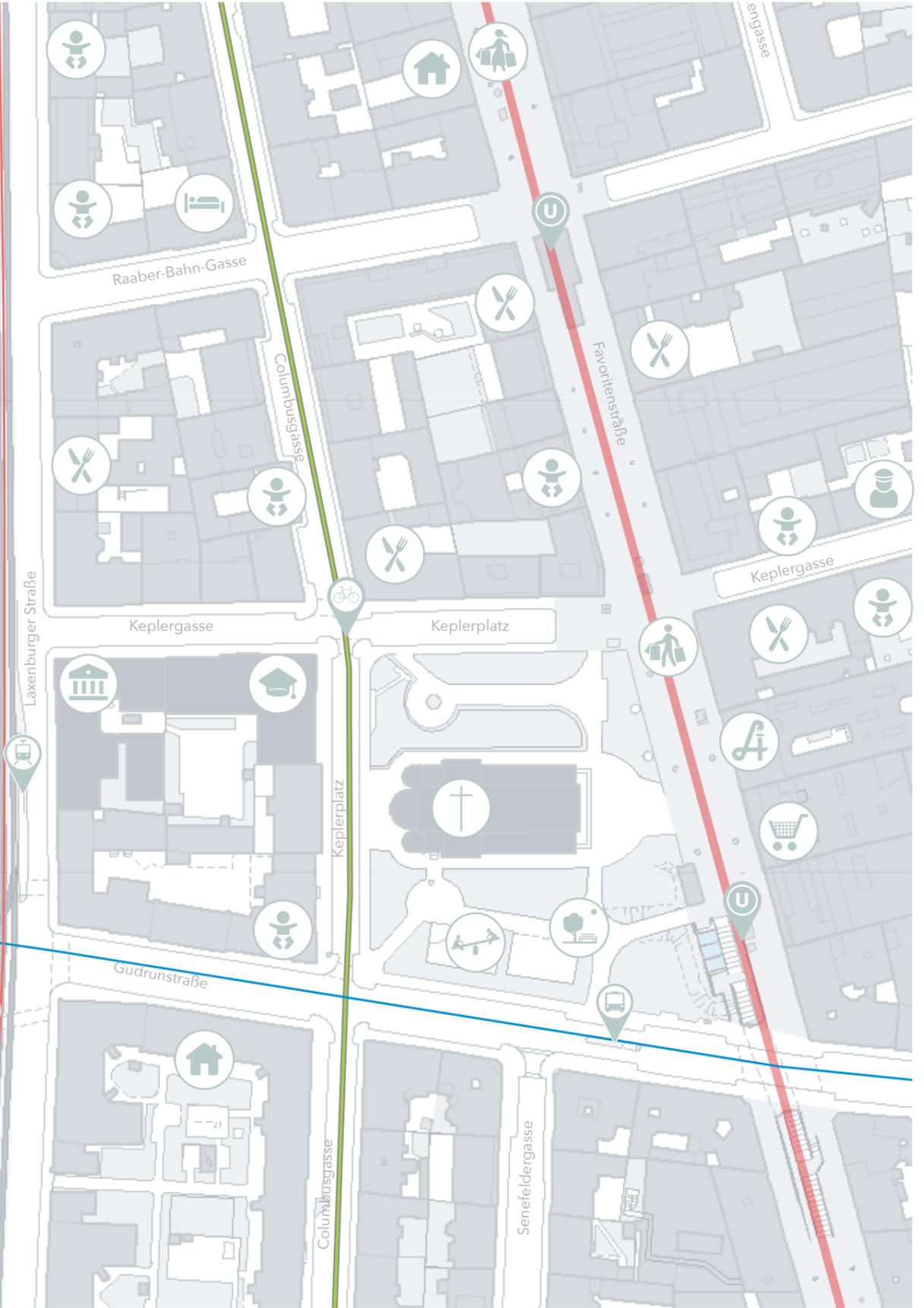
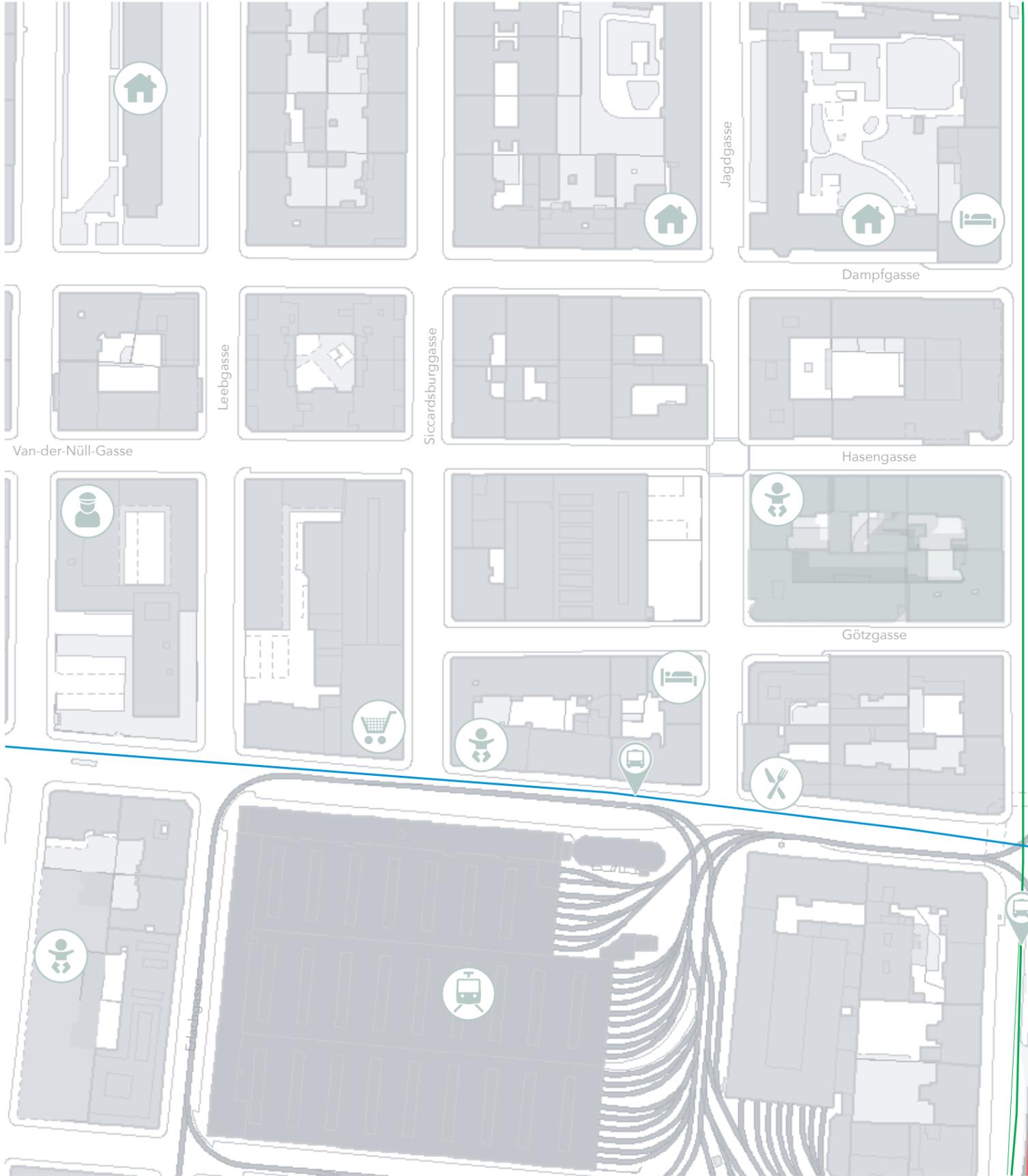


Abb. 49 Lageplan | Übersicht Infrastruktur

Abb. 49



 Gemeindebau	 Polizei	 Essen
 Hotel	 Apotheke	 Radweg
 Kirche	 Park	 Ubahn-Haltestelle
 Einkaufsstraße	 Behörde	 Bus-Haltestelle
 Einkaufsstraße	 Garage	 Straßenbahn-Haltestelle
 Straßenbahn	 Spielplatz	
 Bus	 Kindergarten	
 Schule	 Lebensmittel	

Infrastruktur Planungsgebiet

In Gehdistanz zum Bauplatz befindet sich neben dem Magistratsamt für den 10. Bezirk das Standesamt für den 10. und 11. Bezirk, eine Volksschule sowie die Katholische Kirche St. Johann Evangelist samt Pfarre. Neben zahlreichen Restaurants sind im Umkreis des Bauplatzes auch eine Vielzahl an Lebensmittelläden zu finden. In der nur knapp 250 Meter entfernten Favoritenstraße gibt es zudem ein großes Angebot an Einkaufsmöglichkeiten. Ebenso im nahegelegenen Columbuscenter, das sowohl zu Fuß, als auch mit der Straßenbahnlinie O schnell erreicht werden kann. Arztpraxen, Apotheken und Banken befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Umgebung. Nur ungefähr 650 Meter entfernt befindet sich der Bildungscampus Sonnwendviertel mit einem städtischen Kindergarten, einer Volksschule, einer Neuen Mittelschule sowie einem Jugendtreff. Mit der U-Bahnlinie U1 kann der Reumannplatz ohne umzusteigen erreicht werden. Hier befindet sich neben dem berühmten Amalienbad auch der bekannte Eissalon Tichy.

Öffentlicher Verkehr

Durch die Lage an der Laxenburger Straße besteht eine unmittelbare Anbindung zu den Straßenbahnlinien O und 11, als auch zur Buslinie 14A. Die neue Straßenbahnlinie 11, die vom Otto-Probst-Platz bis Kaiserebersdorf fährt, verbindet seit September 2019 Favoriten direkt mit Simmering, wodurch die U-Bahnlinie U3 nun direkt und umsteigefrei zu erreichen ist. Die U1 Station Keplerplatz liegt nur ungefähr 230 Meter vom Bauplatz entfernt.

Stadteinwärts nördlich gelegen ist der Hauptbahnhof mit der Linie U1 in Richtung Leopoldau oder der Straßenbahnlinie O in Richtung Praterstern schnell zu erreichen. Von hier aus können durch Fernverkehrszüge der ÖBB und den internationalen Busterminal Wien Hauptbahnhof nicht nur Ziele in Österreich, sondern auch Europa erreicht werden. Durch die Schnellbahnen am Hauptbahnhof ist eine weitreichende Verbindung zum Großraum Wiens gegeben, ebenso durch die innerstädtischen Straßenbahn- und Autobuslinien (Linie D und O sowie 13A und 69A). Die U1 führt zudem direkt ins Zentrum Wiens zur Station Stephansplatz.

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite des Bauplatzes befindet sich außerdem die Busstation Laxenburger Straße/Gudrunstraße der Nachtlinie N66, deren Route sich zwischen Liesing und Karlsplatz erstreckt. Dadurch sind auch außerhalb der regulären Fahrzeiten der öffentlichen Verkehrsmittel Verbindungsmöglichkeiten ins Stadtzentrum sowie in äußere Stadtbezirke gewährleistet.

06 | Konzept

Konzept Hasengasse
Konzeptentwicklung
Skizzen

Konzept Hasengasse Planungsgebiet

Wie bereits erwähnt war der Ausgangspunkt dieser Diplomarbeit eine Liegenschaft in der Hasengasse in Wien Favoriten.

Das vorliegende Grundstück befindet sich im 10. Gemeindebezirk und ist aufgrund der nahegelegenen U-Bahn (U1 Keplerplatz) gut an die öffentlichen Verkehrsmittel angebunden. Eine gute Nahversorgung ist ebenso gegeben.

Da der jetzige Bestand aus wirtschaftlicher Sicht nicht erhaltenswert ist, wird eine komplette Neuplanung angestrebt. Zusätzlich wird durch den Abbruch und Neubau eine Nutzflächensteigerung erreicht.

Der Abbruch des Hofgebäudes würde zum Verlust von Nutzflächen führen, da sich dieses im G (Gärtnerische Ausgestaltung) befindet. Im G ist es laut Flächenwidmungs- und Bebauungsplan untersagt, Gebäude zu errichten. Es handelt sich hier um eine unbebaute Grundfläche. Steht im G ein Bestandsgebäude, darf dieses lt. Konsensplan genutzt und saniert werden. Eine Umwidmung von 50% der Nutzung, sowie der Ausbau eines Dachgeschosses ist zulässig.

Der Nachweis der Belichtung lt. BO Wien, wird ausschlaggebend in die Planung bzw. Gestaltung des Projektes eingreifen.

Dieses Hofgebäude führt bei Sanierung zu einer Nutzflächensteigerung, wird aber bei der weiteren Planung nicht konsumiert, da die dadurch entstehende schlechte Wohnqualität (Abstand der einzelnen Gebäude) eine Ausführung nicht relevant macht.

Um eine ausschlaggebende Aussage treffen zu können, müssen Varianten abgeglichen werden, die sich mit einem Komplettabbruch inkl. Hofgebäude und einem Teilabruch (Straßentrakt) inkl. Sanierung des Hofgebäudes beschäftigen.

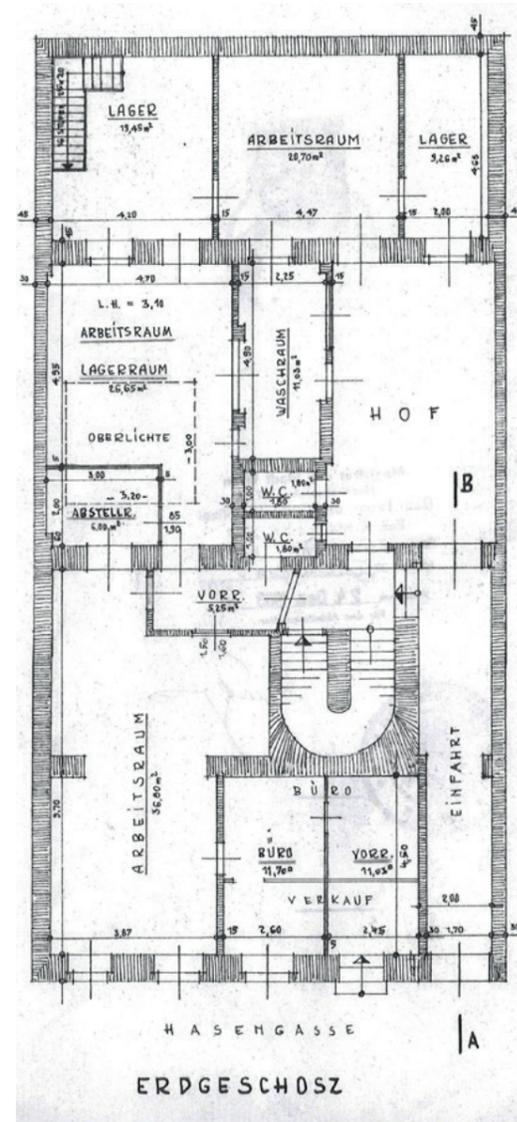


Abb. 50

Variante 01 Komplettabbruch; Absenkung

- Kompletter Abruch des Bestandes, Straßentrakt inkl. Hofgebäude.
- Absenkung des Grundstückes Hofseitig -> ein weiteres Geschöß wird gewonnen. Die max. Gebäudehöhe von 16,00m wird weiterhin von der Straßenkante bemessen
- Keine Sondermaßnahmen wie z.B. §69
- Berechnung der maximalen zulässigen Firsthöhe, unter Berücksichtigung der hier vorliegenden Beschränkungen der geringen Straßenbreite von 11,38m
- Es wird der §81 Abs. 1 der BO Wien herangezogen

Die maximal zulässige Firsthöhe ist vom tatsächlich ausgeführten Schnittpunkt der straßenseitigen Fassade mit der Dachfläche zu bemessen (VwGH 2008/05/0149-8 v. 2.4.2009). Die sich daraus ergebende maximale Firsthöhe gilt unabhängig von der Höhe der Hoffront bis zu einer Tiefe von 15 m (waagrechte Linie nach hinten). Ergibt sich an der Straßenseite kein echter Schnittpunkt mit einer Dachfläche, ist der oberste Abschluss der Außenwandfläche maßgeblich (kein fiktiver Schnittpunkt eines Lichtraumprofils).⁷⁴

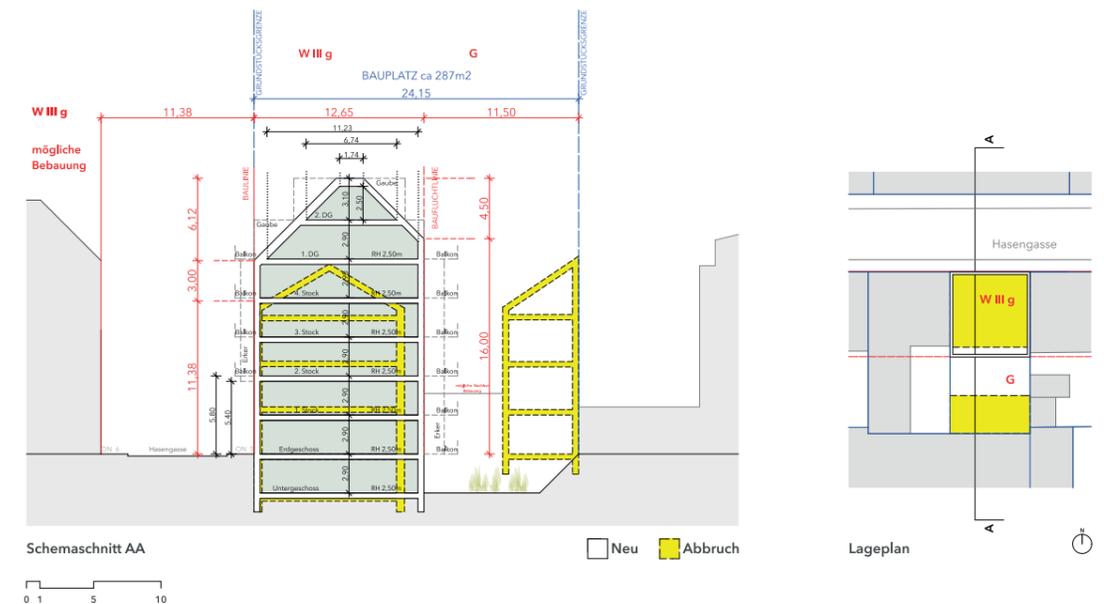
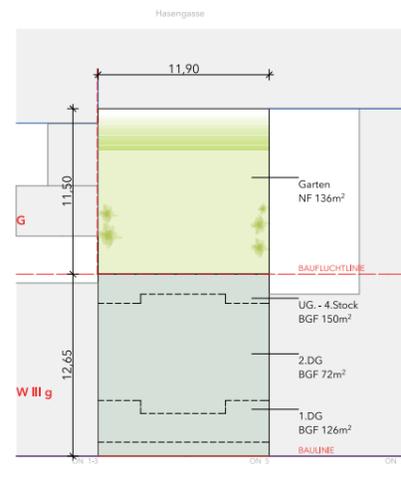


Abb. 51

⁷⁴ Firsthöhe § 81 Abs. 1 BO 8 MA 37 - 15888/2013 Quelle: <https://www.wko.at/branchen/w/information-consulting/immobilien-vermoegenstreuhaender/gebäudehoehenberechnung.pdf>
Abb. 51 Schemaschnitt

Durch die Absenkung des Grundstückes wird eine zusätzliche BGF - Fläche von 150m² erreicht.
 Durch Erker, die ein Drittel je Gebäudefläche betragen dürfen, werden zusätzliche Nutzflächen geschaffen.
 Balkone können für zusätzlichen Freiflächen und Qualität generiert werden.

Im nächsten Schritt werden unterschiedliche Positionen des Stiegenhauses analysiert, wie diese auf den Grundriss, die Funktion und die Belichtung Einfluss nehmen.



Schemagrundriss

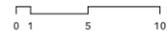


Abb. 52

Abb. 52 Schemagrundriss

	Variante	Neubau	Wohneinheiten	BGF	Faktor	Erker	Freifläche	Nutzfläche verwertbar in m ²
Gartenebene	BGF		2	150	0,55			82,5
	Garten			136			136	
Erdgeschoss	BGF	Maisonette		150	0,6			90
	Erker			7	0,65	4,55		
	Balkon			8			8	
1. Stock	BGF		2	150	0,65			97,5
	Erker			7	0,65	4,55		
	Balkon			8			8	
2. Stock	BGF		2/3	150	0,65			97,5
	Erker			13	0,65	8,45		
	Balkon			13			13	
3. Stock	BGF		2/3	150	0,65			97,5
	Erker			13	0,65	8,45		
	Balkon			13			13	
4. Stock	BGF		2/3	150	0,65			97,5
	Erker			13	0,65	8,45		
	Balkon			13			13	
1. Dachgeschoss	BGF		2	126	0,65			81,9
	Erker			/				/
	Balkon			20			20	
2. Dachgeschoss	BGF	Maisonette		72	0,65			46,8
	Terrasse			26			26	
Summe			12/15			34	237	691

Flächenzusammenstellung

Straßenseitige Position des Stiegenhauses:
 Natürliche Belichtung des Stiegenhauses ist gegeben.
 Durch die südliche Lage ist eine sehr gute Belichtung der Wohnräume möglich.

Aufgrund des zweiten Rettungsweges im Gartengeschoß, ist ein Stichgang in den Freibereich vom Stiegenhaus vonnöten.
 Die Lage des Stiegenhauses beschränkt die Ausführung der Wohneinheiten.
 Dreispänner können nicht ausgeführt werden.

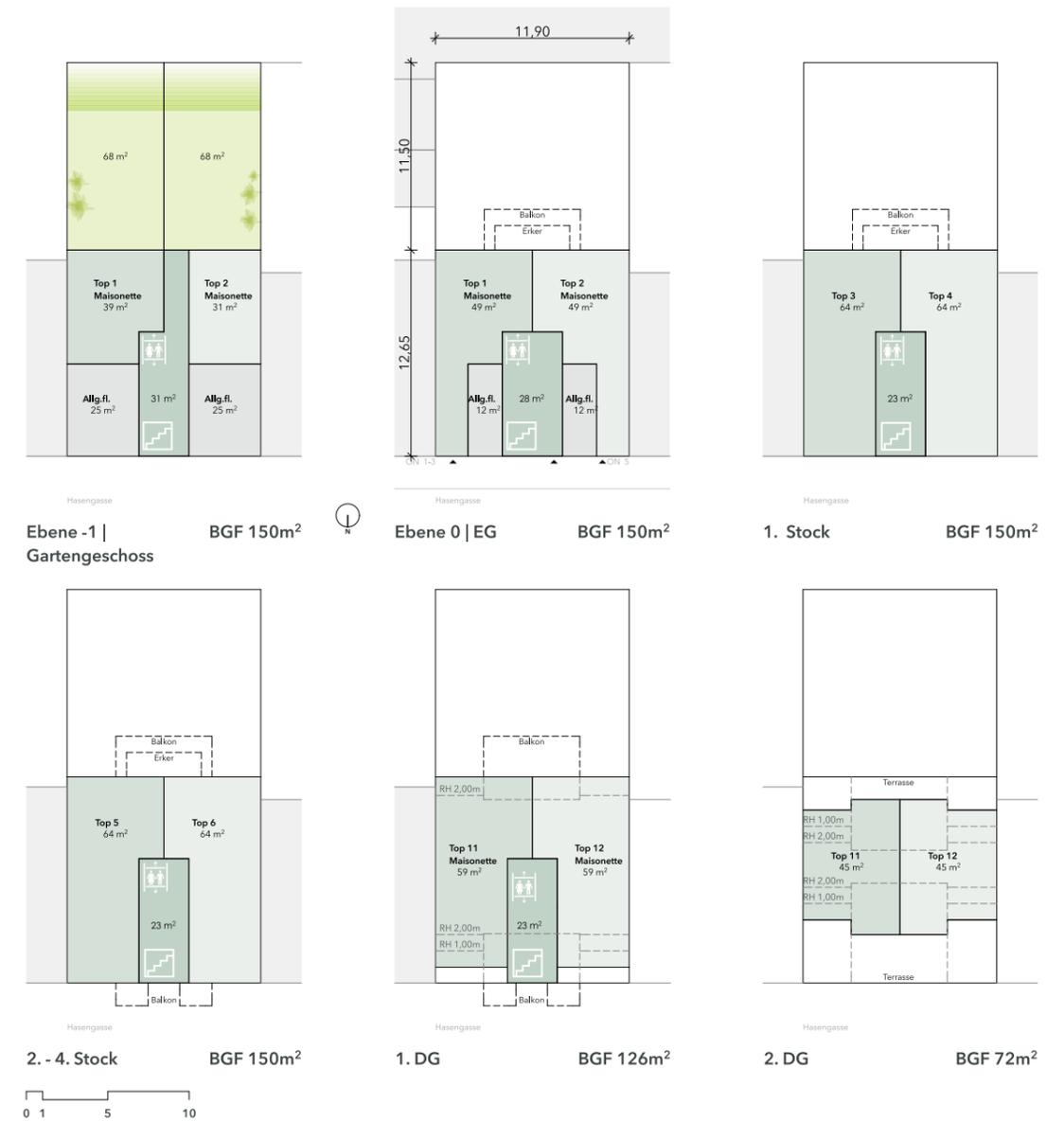


Abb. 53

Abb. 53 Schemagrundrisse

Mittige Position des Stiegenhauses:
 Natürliche Belichtung des Stiegenhauses ist nicht gegeben.
 Durch die südliche Lage ist eine sehr gute Belichtung der Wohnräume möglich.

Aufgrund des zweiten Rettungsweges im Gartengeschoß ist ein Stichgang in den Freibereich vom Stiegenhaus vonnöten.
 Die Kernerschließung ermöglicht Dreispänner mit Kleinstwohnungen von 30m² (zulässige min. Größe lt. BO Wien).

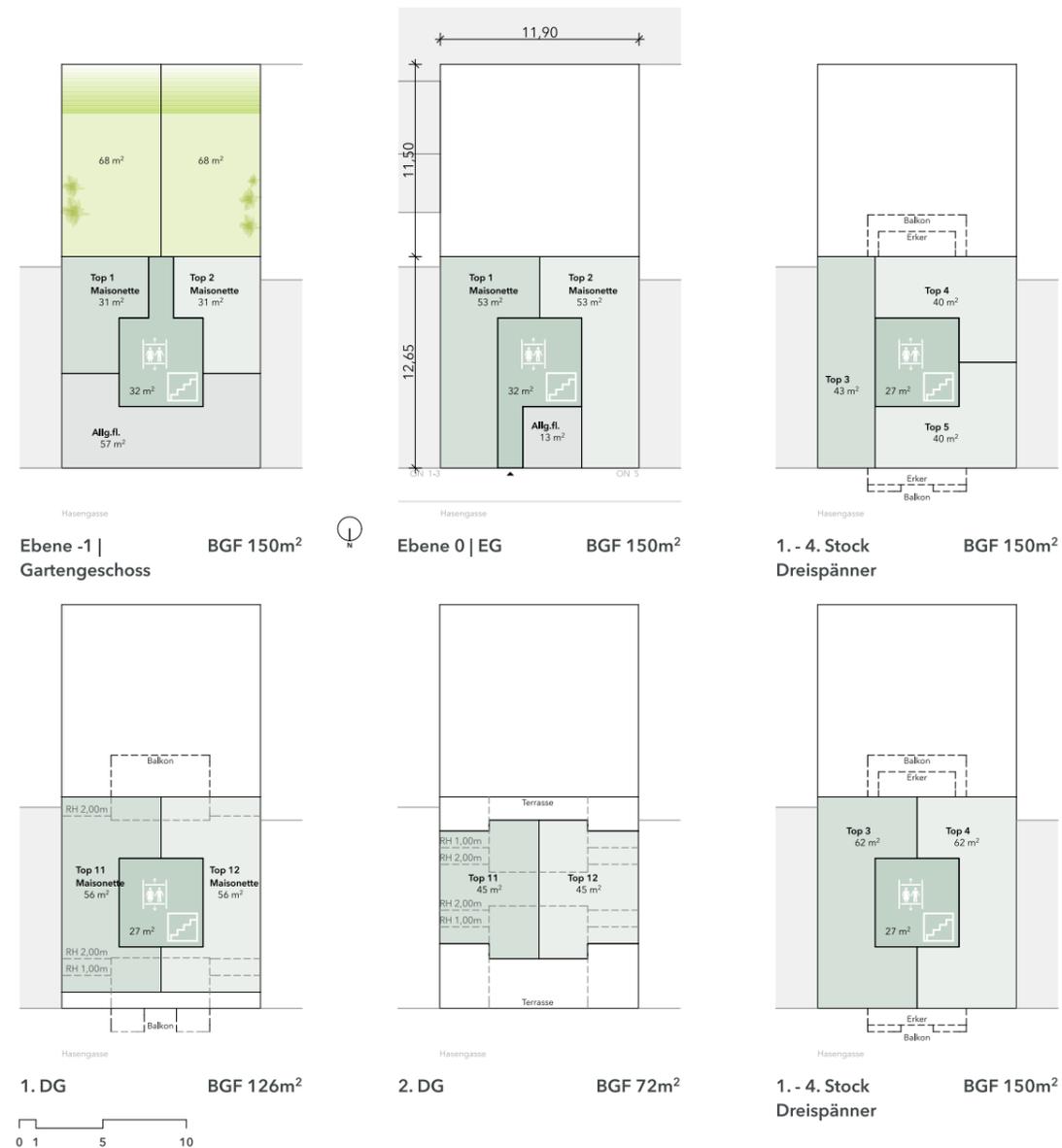


Abb. 54

Abb. 52 Schemagrundrisse

Variante 02
 Abbruch Straßentrakt; Sanierung Hofgebäude

- Kompletter Abbruch des Straßentraktes
- Sanierung und Teilabbruch des Hofgebäudes
- Neubau Dachgeschoß im Hofgebäude
- Anwendung des §69 (Verbindungsstege)

Für einzelne Bauvorhaben hat die Behörde über die Zulässigkeit von Abweichungen von den Vorschriften des Bebauungsplanes zu entscheiden. Diese Abweichungen dürfen die Zielrichtung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes nicht unterlaufen.
 Darüber hinaus darf

1. die Bebaubarkeit der Nachbargrundflächen ohne nachgewiesene Zustimmung des betroffenen Nachbarn nicht vermindert werden, [...],
3. das vom Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan beabsichtigte örtliche Stadtbild nicht störend beeinflusst werden und
4. die beabsichtigte Flächennutzung sowie Aufschließung nicht grundlegend anders werden.⁷⁵

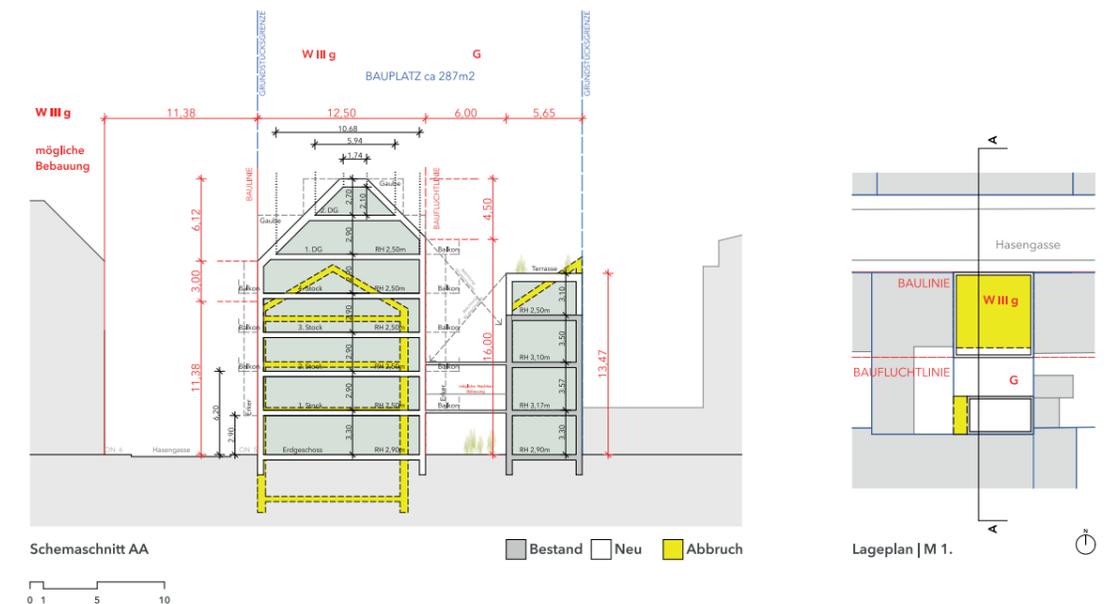
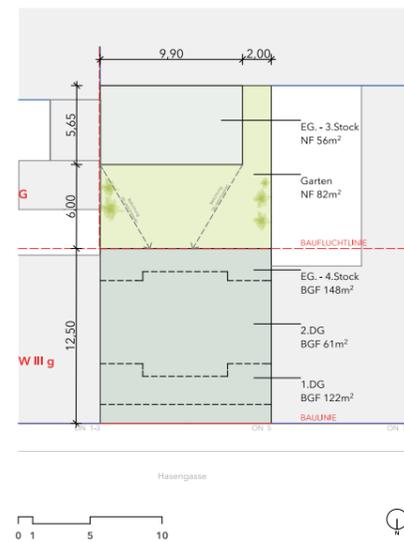


Abb. 55

⁷⁵Bauordnung für Wien § 69. (1)1;3;4, Fassung vom 03.02.2020
 Abb. 55 Schemaschnitt

Durch die Sanierung und den Dachgeschoßausbau des Hofgebäudes, werden zusätzlich zum Neubau (Straßentrakt) 224 m² BGF generiert.
Durch Erker und Balkone werden wie bei der Variante 01 zusätzliche Nutzflächen erreicht. Durch die Erneuerung und Verlegung der Verbindungsstege zwischen dem Neubau und dem Hofgebäude, muss eine Genehmigung lt. §69 BO Wien eingeholt werden.

Diese Bauliche Maßnahme muss mit der Baupolizei MA37 vorab besprochen und genehmigt werden.
Die Einwilligung der Nachbarliegenschaften ist zusätzlich einzuholen.
Die Schwierigkeit bei dieser Variante ist die Erschließung des Hofgebäudes im 2. Stock. Aufgrund der unterschiedlichen Deckenhöhe (Neubau zu Hofgebäude) wird die Verbindung zum Hofgebäude eine schwierige Herausforderung.



Schemagrundriss

Abb. 56

Abb. 56 Schemagrundriss

Variante Neubau, Sanierung Hofgebäude §69		Wohneinheiten		BGF	Faktor	Erker	Freifläche	Nutzfläche verwertbar in m ²
Neubau	Erdgeschoss	BGF	1	148	0,55			81,4
		Garten		37			37	
1. Stock	BGF	2/3	148	0,65				96,2
	Erker		12	0,65	7,8			
	Balkon		7				7	
2. Stock	BGF	2/3	148	0,65				96,2
	Erker		12	0,65	7,8			
	Balkon		10				10	
3. Stock	BGF	2/3	148	0,65				96,2
	Erker		12	0,65	7,8			
	Balkon		13				13	
4. Stock	BGF	2/3	148	0,65				96,2
	Erker		12	0,65	7,8			
	Balkon		13				13	
1. Dachgeschoss	BGF	2	122	0,65				79,3
	Erker		/					/
2. Dachgeschoss	BGF	Maisonette	61	0,65				39,65
	Terrasse		30				30	
Summe			11/15			31	125	585
Hofbebauung	Erdgeschoss	BGF	1	56	0,7			39,2
		Garten		46			46	
1. Stock	BGF	Mais/1	56	0,7				39,2
	Balkon		22				22	
2. Stock	BGF	1	56	0,7				39,2
	Balkon		22				22	
3. Stock	BGF	Maisonette	56	0,7				39,2
	Balkon		11				11	
Terrasse			56				56	
Summe			2/3			157	157	
Neubau + Hofbebauung			13/18			31	282	742

Flächenszusammenstellung

Hofseitige Position des Stiegenhauses: Natürliche Belichtung des Stiegenhauses ist gegeben.
Durch die südliche Lage ist eine sehr gute Belichtung der Wohnräume möglich.
Die Lage des Stiegenhauses beschränkt die Ausführung der Wohneinheiten.
Keine Dreispänner möglich.
Erschließung des Hofgebäudes über zwei Verbindungsstege über die Haupteerschließung.

Aufgrund eines Erschließungskernes für das gesamte Grundstück ist eine größere Umwidmung für das Hofgebäude möglich. Somit können die zulässigen 50% Umwidmung auf das ganze Grundstück herangezogen werden.
Das Hofhaus kann komplett von der Konsenswidmung, Gewerbe, auf Wohnen umgewidmet werden.



Abb. 57

Abb. 57 Schemagrundrisse

Mittige Position des Stiegenhauses:
 Natürliche Belichtung des Stiegenhauses ist nicht gegeben.
 Durch die südliche Lage ist eine sehr gute Belichtung der Wohnräume möglich.
 Die Lage des Stiegenhauses beschränkt die Ausführung der Wohneinheiten.

Im 2. und 3. Stock ist aufgrund des Stiegenes für die Hoferschließung die Unterbringung eines Dreispanners nicht möglich.
 Erschließung des Hofgebäudes über zwei Verbindungsstege über die Haupteerschließung.
 Der große Vorteil des mittig liegenden Erschließungskern ist die Variabilität der Wohneinheiten.

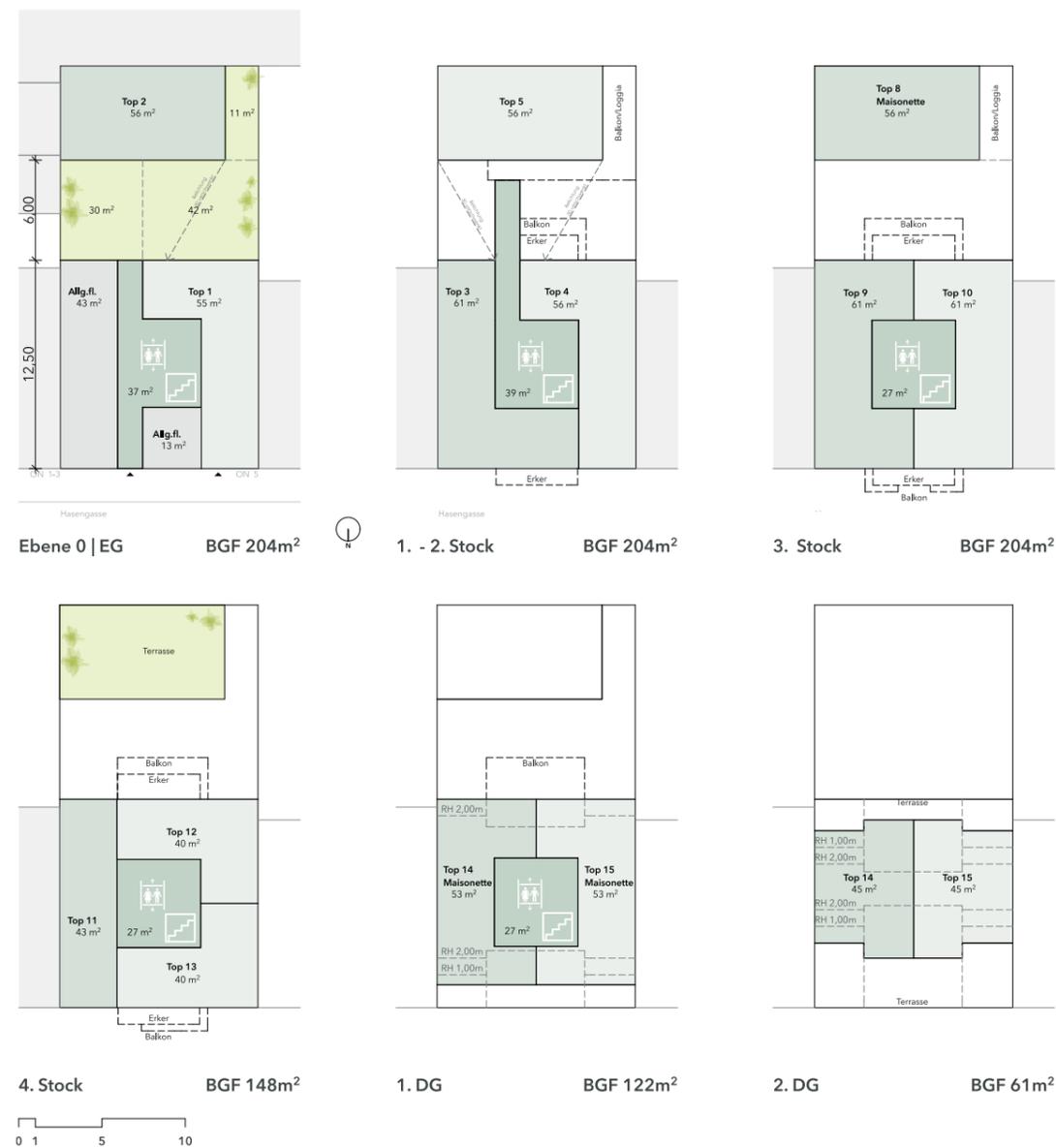


Abb. 58

Abb. 58 Schemagrundriss

Straßenseitige Position des Stiegenhauses:
 Natürliche Belichtung des Stiegenhauses ist gegeben.
 Durch die südliche Lage des Erschließungskerns, ist eine sehr gute Belichtung der Wohnräume möglich.
 Die Lage des Stiegenhauses beschränkt die Ausführung der Wohneinheiten.

Dreispänner können nicht ausgeführt werden.
 Erschließung des Hofgebäudes über zwei Verbindungsstege.
 Ein relativ hoher m² - Anteil geht an die Erschließung verloren, da die Entfernung durch die straßenseitige Lage nicht optimal für die Verbindung des Hofgebäudes ist.

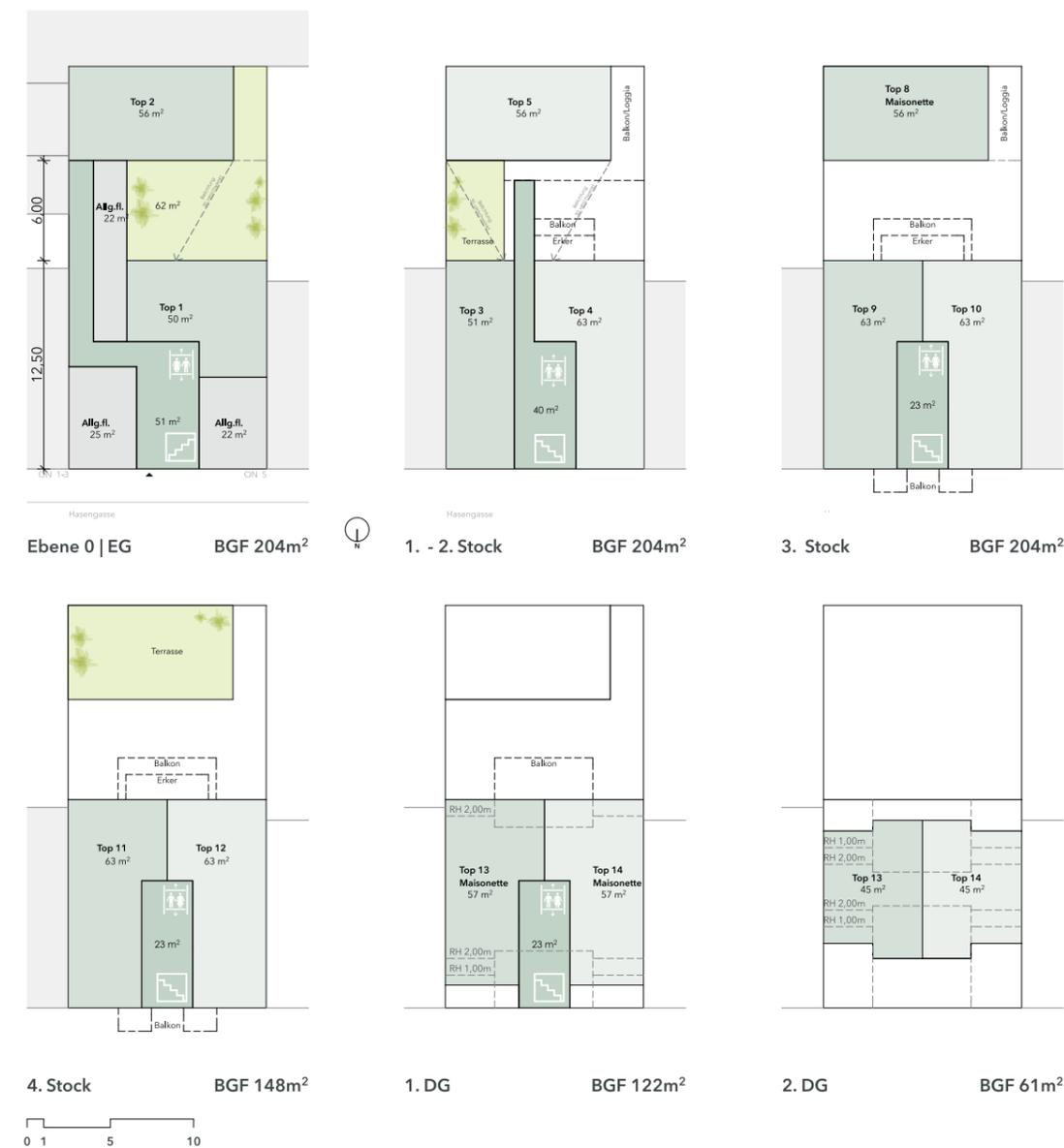


Abb. 59

Abb. 59 Schemagrundrisse

Variante 03
Abbruch Straßentrakt; Sanierung Hofgebäude; Absenkung

- Kompletter Abruch des Straßentraktes
- Sanierung und Teilabbruch des Hofgebäudes
- Neubau Dachgeschoß im Hofgebäude
- Anwendung des §69 (Verbindungsstege)

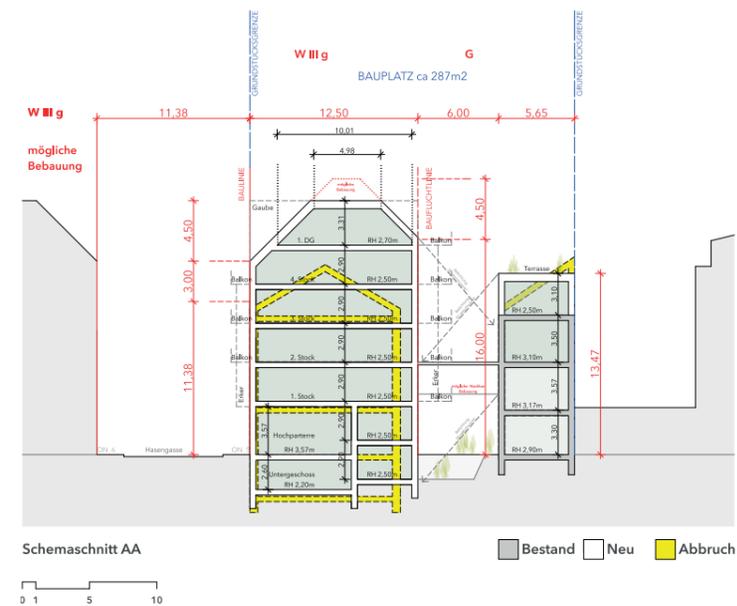


Abb. 60

Abb. 60 Schemaschnitt

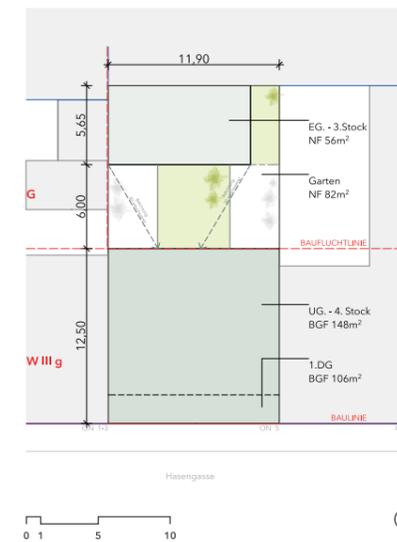
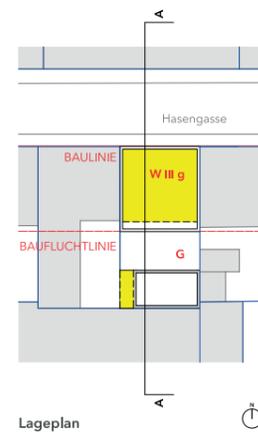


Abb. 61

Abb. 61 Schemagrundriss

Es gelten die selben Kriterien wie bei Variante 02:
Durch die Sanierung und den Dachgeschoßausbau des Hofgebäudes werden zusätzlich zum Neubau (Straßentrakt) 224 m² BGF generiert.
Durch Erker und Balkone werden wie bei der Variante Neubau zusätzliche Nutzflächen erreicht.
Durch die Erneuerung und Verlegung der Verbindungsstege zwischen dem Neubau und dem Hofgebäude muss eine Genehmigung lt. §69 BO Wien eingeholt werden.

Die Einwilligung der Nachbarliegenschaften ist zusätzlich einzuholen.
Die Schwierigkeit bei dieser Variante ist die Erschließung des Hofgebäudes im 2. Stock. Aufgrund der unterschiedlichen Deckenhöhe (Neubau zu Hofgebäude) wird die Verbindung zum Hofgebäude eine schwierige Herausforderung.

Variante Neubau, Absenkung, Sanierung Hofgebäude §69		Wohnheiten	BGF	Faktor	Erker	Freifläche	Nutzfläche verwertbar in m ²
Neubau							
Gartenebene	BGF	2	148	0,65			96,2
	Garten		41			41	
Hochparterre		Maisonette	148	0,55			81,4
	Erker	/	/				
	Balkon	/	/				
1. Stock		BGF	2/3	148	0,65		96,2
	Erker	12	0,65		7,8		
	Balkon	7				7	
2. Stock		BGF	2	148	0,65		96,2
	Erker	11	0,65		7,15		
	Balkon	13				13	
3. Stock		BGF	2/3	148	0,65		96,2
	Erker	12	0,65		7,8		
	Balkon	10				10	
4. Stock		BGF	2/3	148	0,65		96,2
	Erker	7	0,65		4,55		
	Balkon	11				11	
1. Dachgeschoss		BGF	2	106	0,65		68,9
	Terrasse	15				15	
Summe		12/14			27	97	631
Hofbebauung							
Erdgeschoss	BGF	1	56	0,7			39,2
	Garten		41			41	
1. Stock		BGF	Maisonette	56	0,7		39,2
	Balkon	22				22	
2. Stock		BGF	1/2	56	0,7		39,2
	Balkon	22				22	
3. Stock		BGF	Maisonette	56	0,7		39,2
	Balkon	11				11	
	Terrasse	56				56	
Summe		2/3			152	157	
Neubau + Hofbebauung		14/17			27	249	788

Flächenzusammenstellung

Für eine maximale Ausnutzung des Grundstückes wird das Hofgebäude saniert und im Dachgeschoß ausgebaut. Zusätzlich wird eine Teilabsenkung des Hofes vorgenommen um zusätzliche Nutzflächen im Neubau zu generieren. Auf Grund der guten Variabilität für die Grundrisse (Zweispänner und Dreispänner) wird mit einer Kernerschließung im Neubau sowie mit einem Stichgang (Verbindungssteg) der Wohnbau erschlossen.

Durch die Teilabsenkung des Hofes kommt es im Untergeschoß zu einer Art Split-Level Wohneinheiten. Ein weiterer positiver Effekt der Teilabsenkung und dem Split-Level ist die dadurch entstehende attraktive Raumhöhe des Stiegenhauses im Erdgeschoß.

Da nur ein Verbindungssteg zum Hofgebäude unter §69 lt. BO Wien ausgeführt wird und die Geschoßhöhe des Neubaus sich an der Bestandshöhe der Decke im 2. Stock des Hofgebäudes orientiert, kommt es im Neubau zu keiner kompletten Ausnutzung der erlaubten Gebäudehöhe. Einer maximale Ausnutzung der Gebäudehöhe würde im Dachgeschoss des Neubaus zu großen Raumhöhen führen. Eine große Raumhöhe führt zu einer enormen Steigerung der Wohnqualität. Durch den direkten Straßenzugang der beiden Split-Level Wohneinheiten, wird kein zweiter Rettungsweg im Untergeschoss benötigt. Dieser ist durch das Stiegenhaus gegeben, welches einen eigenen Brandabschnitt bildet.

Im Hofgebäude sind folgende Wohneinheiten möglich

A
 Erdgeschoß, eine Wohneinheit mit einer BGF von 56m². Somit eine kleine Wohnung mit ca. 40m² Nettonutzfläche.
 1. Stock als Maisonette. Zugang über den Verbindungssteg im 2. Stock BGF von 84m² -> 59m² Nettonutzfläche
 2. Stock und Dachgeschoß als Maisonette mit Zugang über den Verbindungssteg BGF von 84m² -> 59m² Nettonutzfläche + 56m² Dachterrasse.

B
 Erdgeschoß wird als Maisonette mit dem 1. Stock ausgeführt. BGF von 84m² -> 59m² Nettonutzfläche
 2. Stock und Dachgeschoß als Maisonette mit Zugang über den Verbindungssteg BGF von 84m² -> 59m² Nettonutzfläche + 56m² Dachterrasse.

Die angeführten Mustergrundrisse, Analysen der Erschließung und Gegenüberstellungen verschiedener Ausführungen haben ausschlaggebenden Einfluss auf die weitere Entwicklung der Gesamtarbeit.

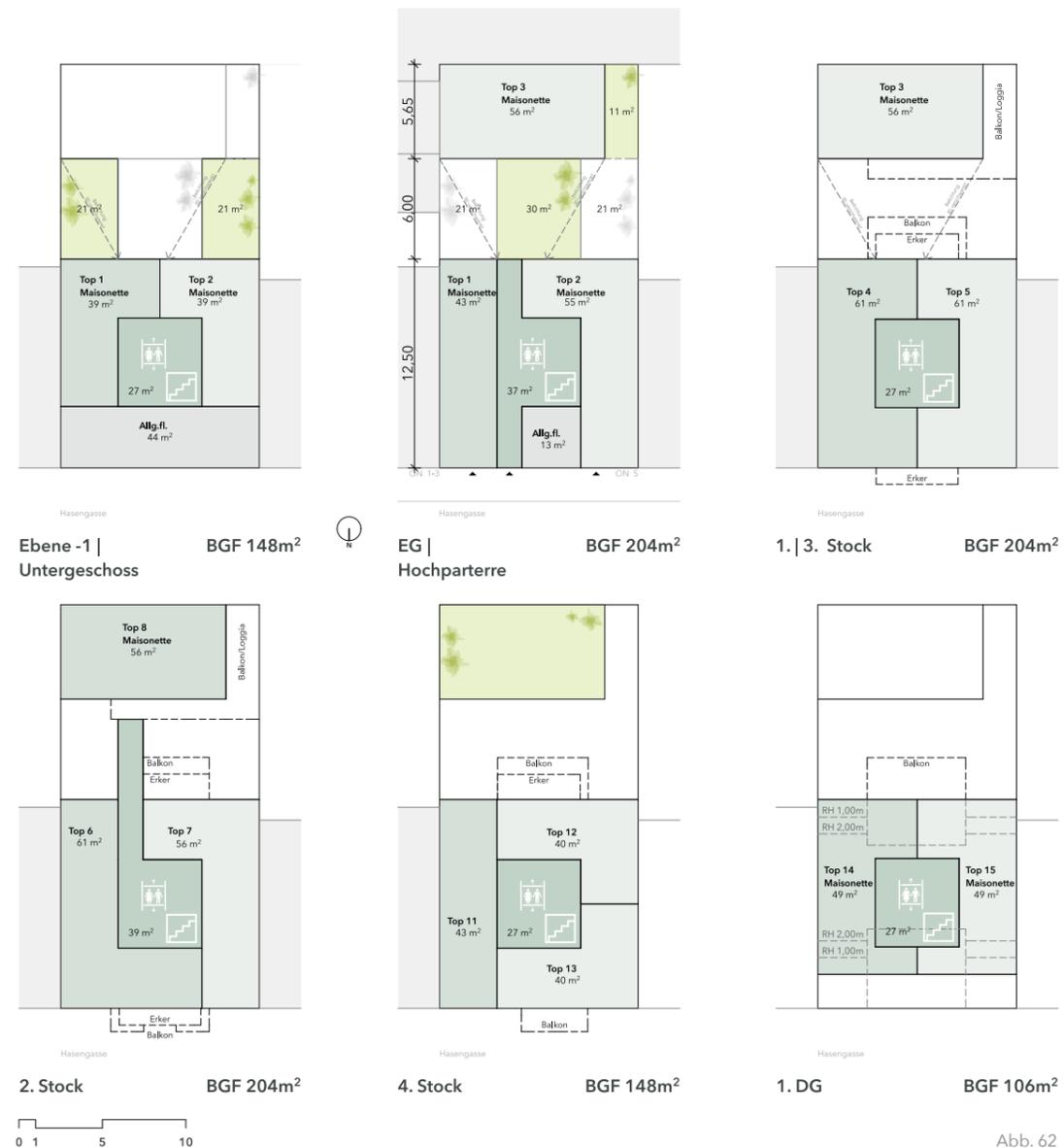
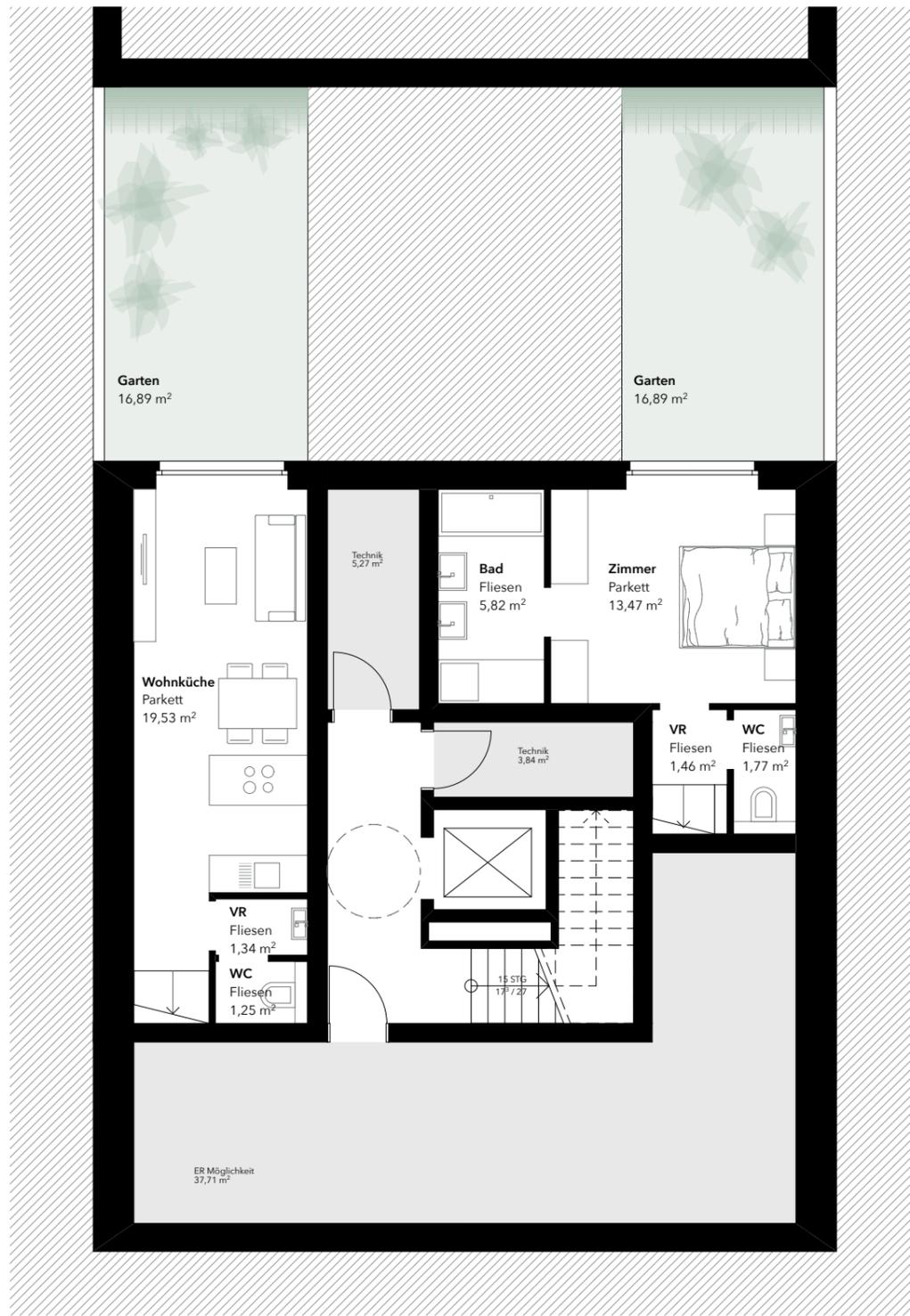


Abb. 62 Schemagrundrisse

Abb. 62



Untergeschoß

M 1:100



80



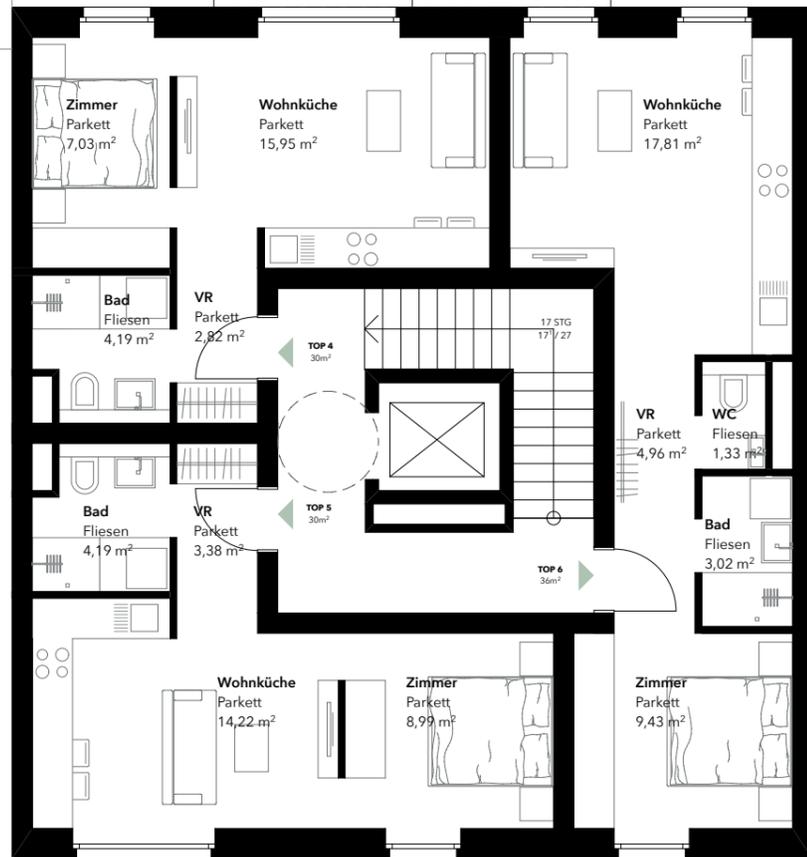
Erdgeschoß

M 1:100



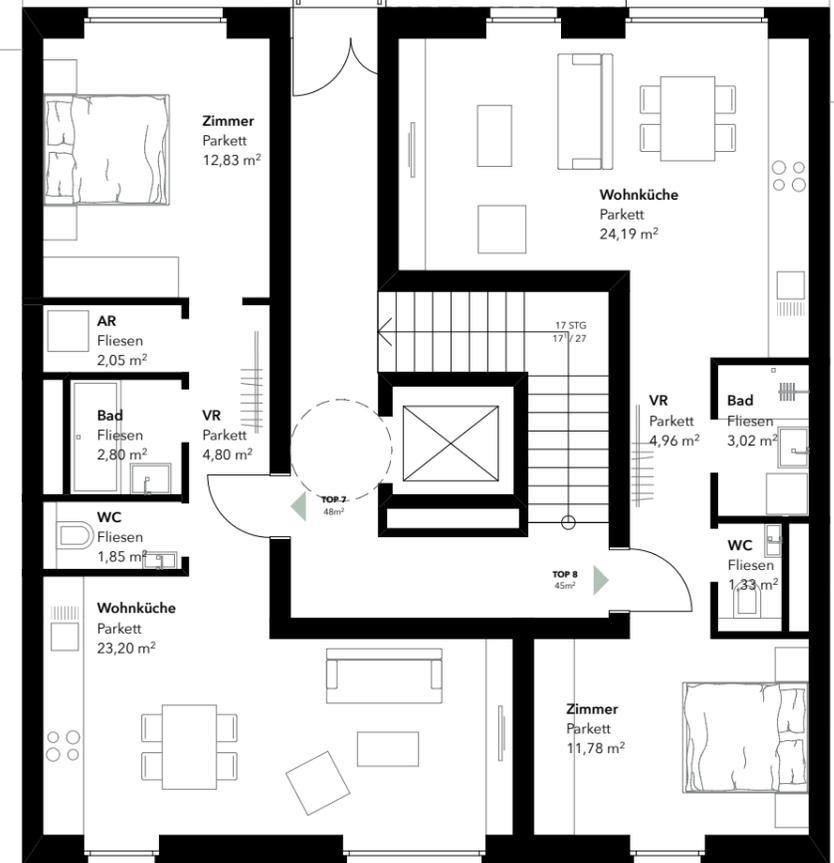
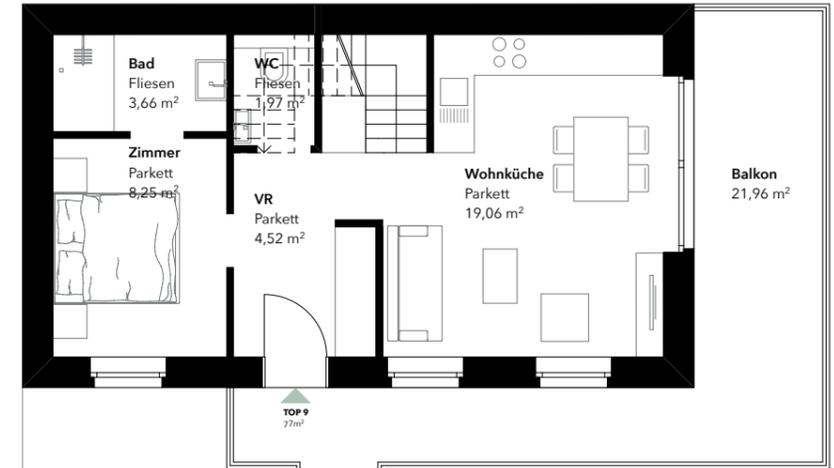
81





1. Stock

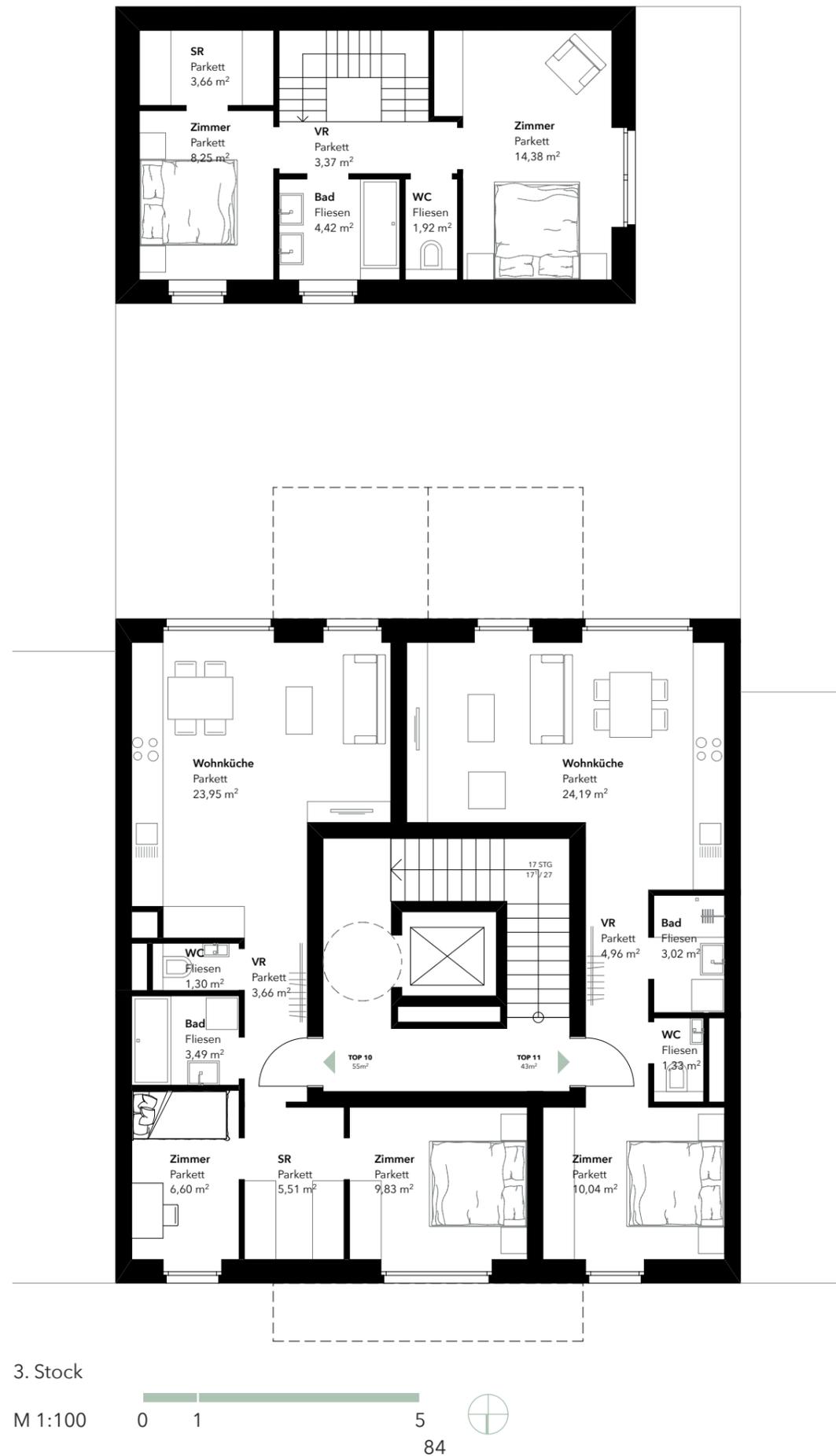
M 1:100



2. Stock

M 1:100





Konzeptentwicklung

Gesamtprojekt

Nach einer ausführlichen Analyse eines Grundstückes wurde die Arbeit auf die gesamten umliegenden Liegenschaften der Blockrandbebauung ausgeweitet.

Die Grundstücksgrenzen inkl. aller Bestimmungen des aktuellen Flächenwidmungs- und Bebauungsplans waren weiterhin ein essentieller Grundstein der Weiterentwicklung dieser Arbeit.

Jedes Grundstück steht für sich selbst mit eigenem Erschließungskern. Bei der Weiterentwicklung des Konzeptes wurden in den oberen Geschossen Stichgänge über die Grundstücksgrenzen hinausgezogen, um eine gewisse Flexibilität zu schaffen.

Ziel war es aber nicht, die maximale Nutzfläche zu erreichen, vielmehr stand die Qualität der einzelnen Wohneinheiten, die Belichtung und Orientierung im Vordergrund.

Bauplatz

Die unmittelbare Nähe der U-Bahnstation Keplerplatz, der Hauptbahnhof und das Sonnwendviertel bieten eine hervorragende Ausgangslage für einen neuen Entwurf dieser Liegenschaften und führt zu einer weiteren Aufwertung des Bezirkes.

Der gewählte Bauplatz hat eine Grundfläche von ca. 4.150 m² und ist voll bebaut. Der Zustand der bestehenden Gebäude ist teilweise sehr schlechten.

Aus wirtschaftlicher Sicht, würde eine Sanierung von 2 der 6 Bestandsgebäuden relevant sein. Trotzdem fiel die Entscheidung auf einen kompletten Neubau aller Gebäude, da ein Teilabruch zu keinem zielführenden Gesamtergebnis geführt hätte.

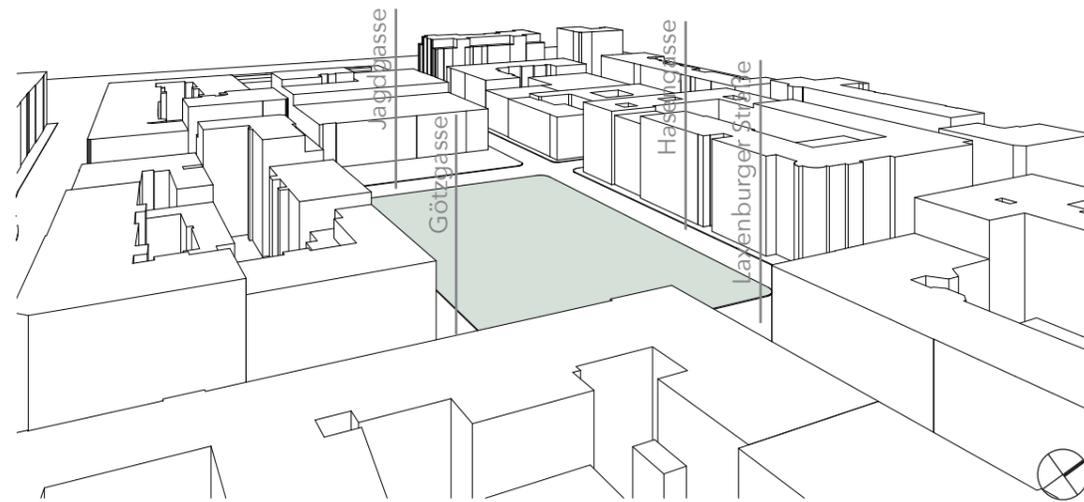


Abb. 63

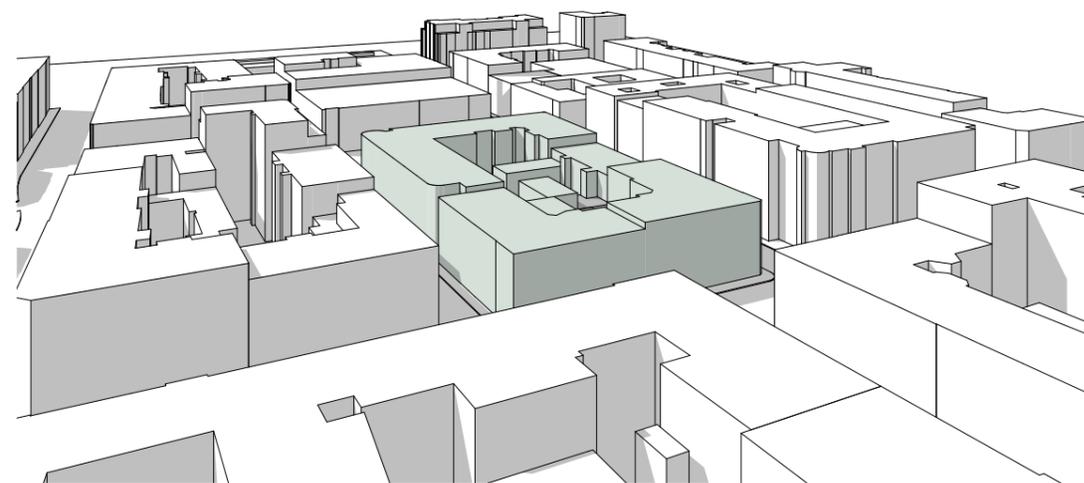


Abb. 64

Abb. 63 Perspektive Bauplatz

Abb. 64 Perspektive Bauplatz Bestandbebauung

Baukörper

Der gesamte Bauplatz wird als Volumen in die Höhe gezogen und bildet die Grundlage für die Weiterentwicklung.

Der typische Hof für eine Blockrandbebauung wird bis zu den Baufluchtlinien geöffnet um Freiraum zu schaffen und um den Charakter der umliegenden Bebauung aufzunehmen.

Eine offene Bauweise ist durch die Festsetzung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes nicht möglich und beschränkt somit die weitere Entwicklung des Baukörpers.

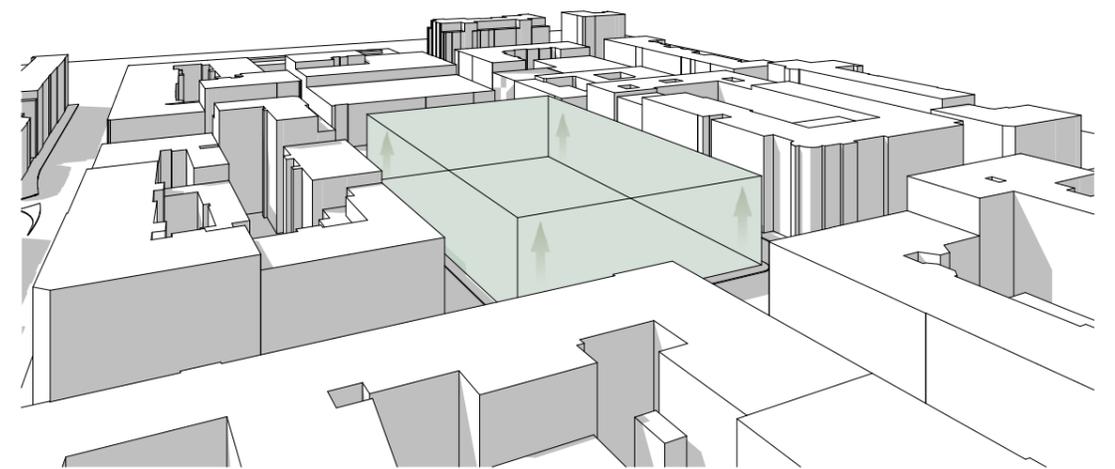


Abb. 65

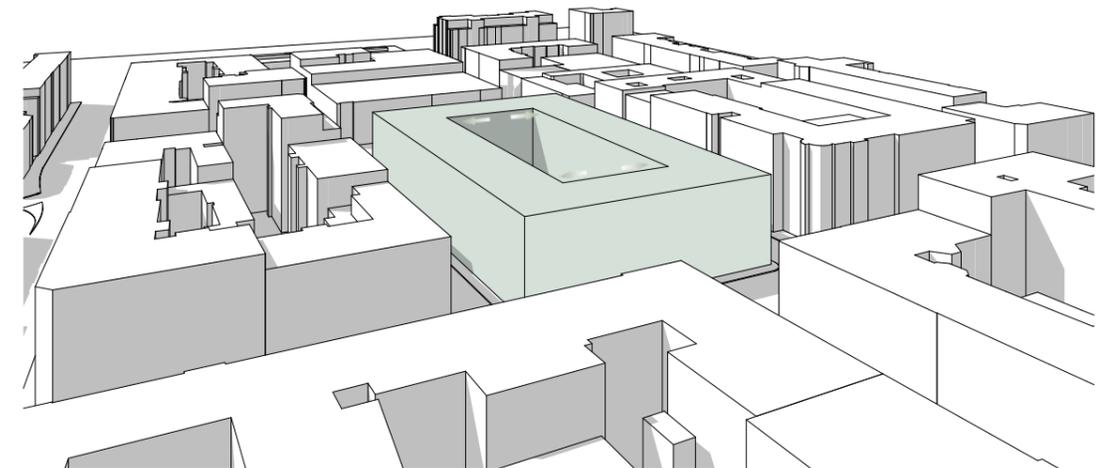


Abb. 66

Abb. 65 Perspektive Bauplatz Volumen

Abb. 66 Perspektive Bauplatz Hofvolumen

Das Volumen erhält durch die unterschiedlichen Bauklassen seine ersten Differenzen. Richtung Laxenburger Straße ist eine Höhe lt. Bauklasse IV zulässig (12,00 - 21,00m). Diese Höhe ist aber im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan (siehe Punkt 4) mit einer Höhe von 18,00m beschränkt. Die weiteren Höhen des Bauplatzes sind mit der Bauklasse III festgelegt (9,00 - 16,00m). Auch hier liegt eine Einschränkung aufgrund der geringen Straßenbreite vor.

Die weitere Abstufung ergibt sich aus der Orientierung und Verkehrslage der umliegenden Straßen. Durch einen hohen Baukörper zur Laxenburger Straße, wird eine schützende „Wand“ für die hintere Bebauung des Hofes geschaffen. Die weitere Abstufung entlang der Götzgasse (Ost nach West) nimmt den Sonnenverlauf auf und dient der längeren Sonneneinstrahlung im Hof liegender Wohneinheiten.

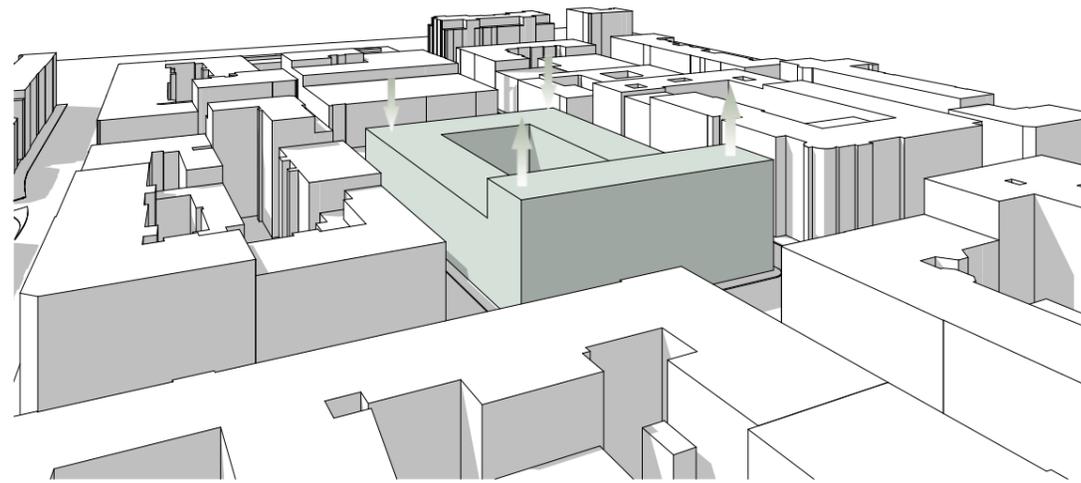


Abb. 67

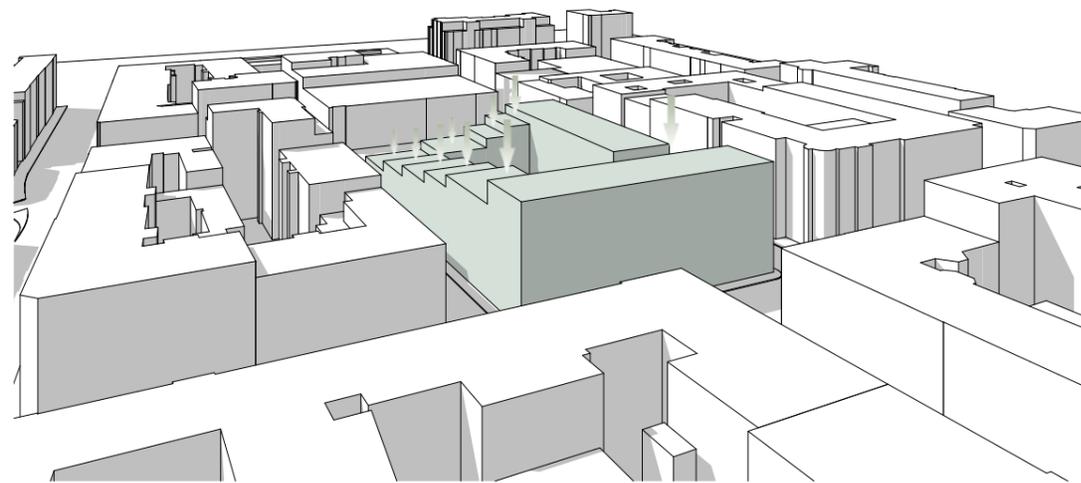


Abb. 68

Abb. 67 Perspektive Bauplatz Höhen lt. Flächenwidmung
Abb. 68 Perspektive Bauplatz Abstufung Belichtung

Wie anfangs erwähnt, werden die bestehenden Grundgrenzen der einzelnen Bauplätze im neuen Entwurf beibehalten. Folgend entstehen dadurch 6 eigenständige Erschließungskerne, die sich in den oberen Stockwerken auch über die Grundgrenzen erstrecken, um den gesamten Baukörper sinnvoll zu erschließen.

Der umlaufende Gehsteig erhält durch eine Erweiterung mehr Freiraum und schafft somit Vorkehrungen zur Pflanzung einer Baumreihe und eine Pufferzone zu den Baukörpern. Der dadurch entstehende Grünraum sorgt für ein angenehmes Wohnklima.

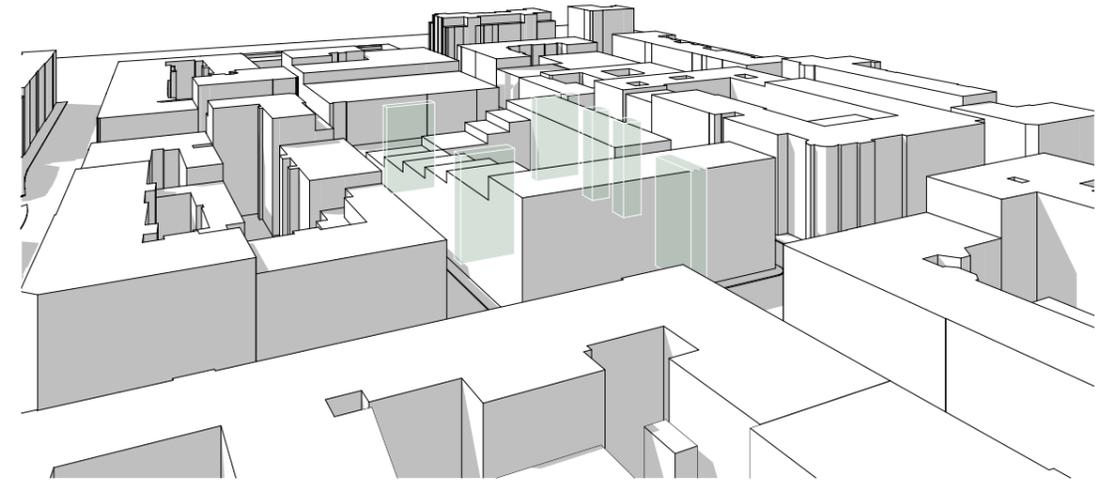


Abb. 69

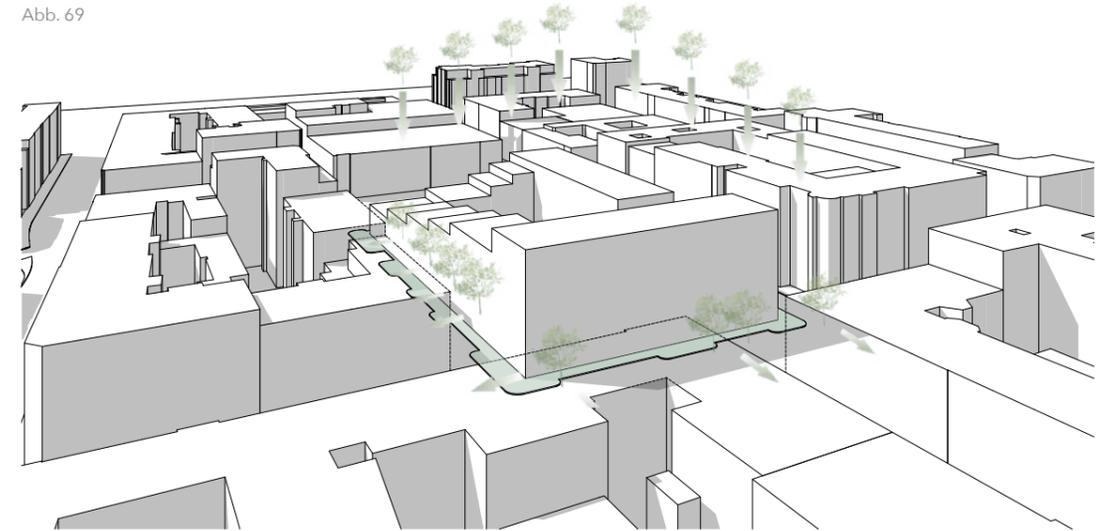


Abb. 70

Abb. 69 Perspektive Bauplatz Erschließungskerne
Abb. 70 Perspektive Bauplatz Erweiterung Gehsteig | Grünraum

Durch eine unterschiedliche Nutzung in der Erdgeschoßzone und Zulässigkeit des Flächenwidmungsplanes entstehen verschiedene Geschoßhöhen, vorrangig im Erdgeschoss und 1. Stock.
Das Grundstück an der Laxenburger Straße erlaubt nicht nur eine reine Wohnnutzung. Auf dieser Liegenschaft ist eine gemischte Nutzung erlaubt. Die Erhöhung des Erdgeschosses hat zur Folge, dass in Teilen des 1. Stocks angenehme Raumhöhen entstehen und somit ein Pluspunkt für diese Wohneinheiten sind.

WGV - Wohngebiet-Geschäftsviertel. Diese Nutzung ist teilweise bis in den Hof zulässig, wobei die Höhe hier auf 4,50m beschränkt ist. Diese Beschränkung ist in den BB (Besondere Bestimmungen) des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans festgehalten. Abb. 71

Gemäß § 5 (4) der Bauordnung für Wien wird bestimmt:

3.1. Bestimmungen ohne Plandarstellung:

3.1.1. Im gesamten Plangebiet darf bei den im Bauland zur Errichtung gelangenden Gebäuden der höchste Punkt des Daches nicht höher als 4.5 m über der tatsächlich ausgeführten Gebäudehöhe liegen.

Abb. 71

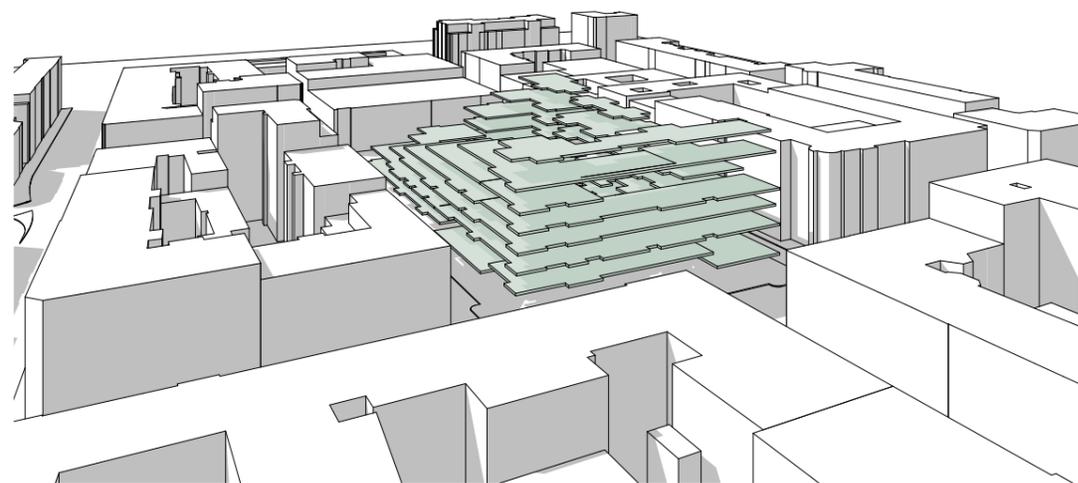


Abb. 72

Abb. 71 Quelle: <https://www.wien.gv.at/BauplatzWebservice/public/GetPlanDok.aspx?pnr=6983&planDpi=0&isPlan=false&appTitle=Flächenwidmungs-+und+Bebauungsplan>,
<https://www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public/>
Abb. 72 Perspektive Bauplatz Geschoßdecken

Gauben, Erker und Freiflächen sind essentielle Faktoren die zur Wohnqualität beitragen. Wie in Kapitel 4 erläutert, sind bestimmte Faktoren, für die Planung von Erkern, Balkonen und Gauben zu berücksichtigen. Bestimmte Abstandsflächen, Größen und Verhältnisse müssen eingehalten werden.

Die nachfolgenden Darstellungen bieten eine gute grafische Übersicht, in welchem Verhältnis der Neubau mit seinen Erkern und Gauben zur zulässigen Bebauung steht. In der Laxenburger Straße kann unter Anwendung des §69 lt. BO Wien und der Fasadensabwicklung eine größere Gaubenfläche angedacht werden.

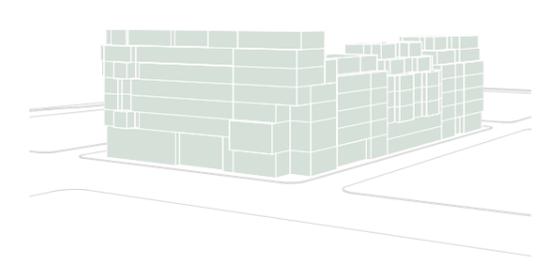
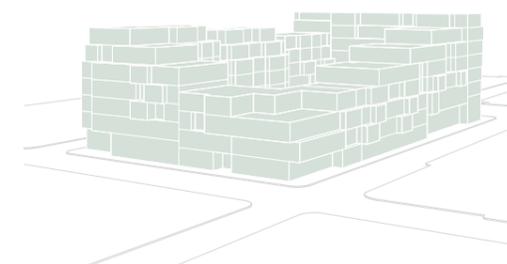
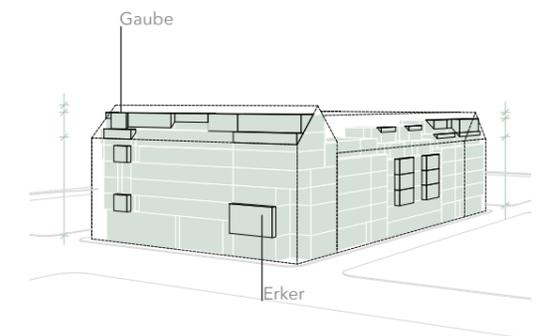
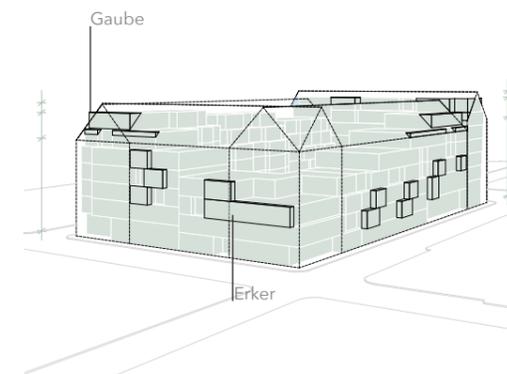
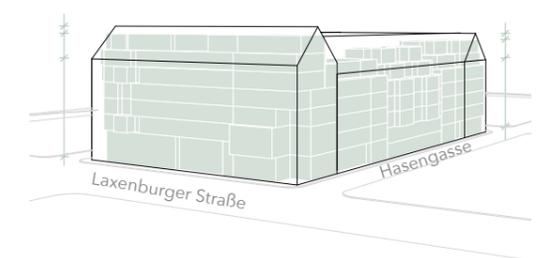
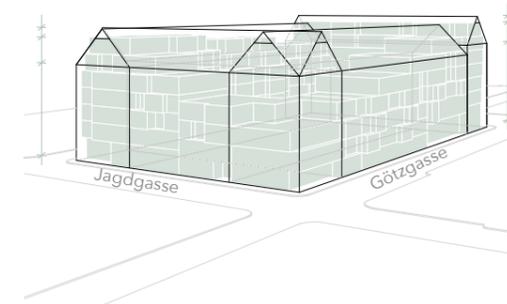


Abb. 73

Abb. 73 Perspektive Bauplatz Volumen Erker | Gauben

Funktionsübersicht

n der TU Wien Bibliothek verfügbar.
U Wien Bibliothek.

er L / olmarb
vail / ble in p

Die approbierte gedruckte Oriç
The approved original version

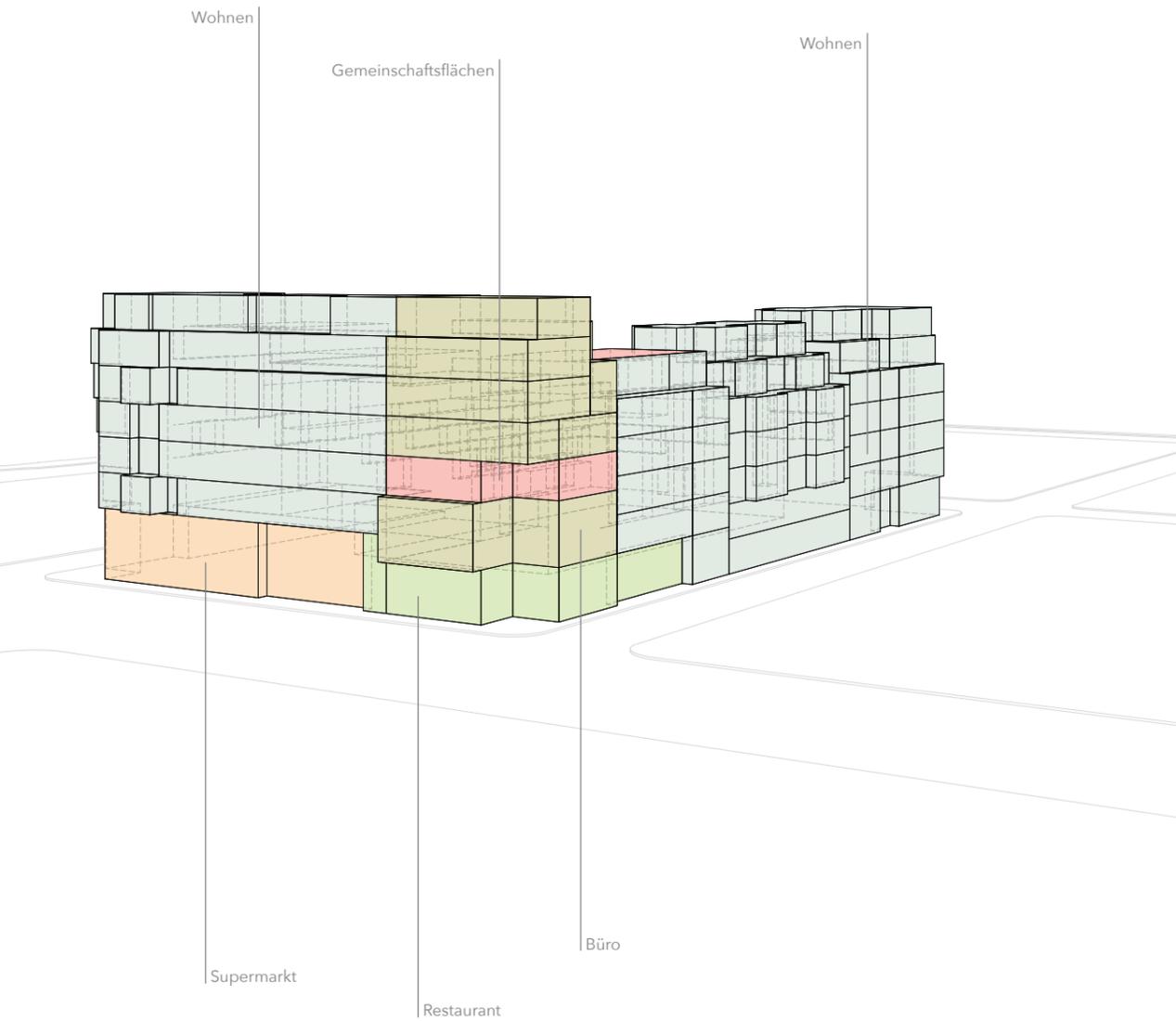


Abb. 74

Abb. 74 Perspektive Bauplatz Funktionsübersicht

Skizzen

Konzept

Zur jeder Wohneinheit gehört mindestens ein fix installiertes Grünmodul. So soll neben der horizontalen Begrünung (Gehsteigerweiterung, Hofgestaltung und Eigengärten) auch in vertikaler Richtung neuer Grünraum entstehen. Ein grünes Fassadenbild entsteht, welches sich je nach Jahreszeit ändert und sorgt so für ein angenehmes Wohngefühl. Diese Module sind ein ausschlaggebender Punkt des Konzeptes, da sie die Strenge der Kubatur lösen.

Die zusätzliche Holzverkleidung der Module sorgt für ein strukturiertes Fassadenbild. Diese Holzverkleidung dient auch weiterführend als Sichtschutz für die Freiflächen bzw. Balkone. Das angestrebte Streckmetall rundet mit seiner Durchlässigkeit das Erscheinungsbild der Geländer ab.

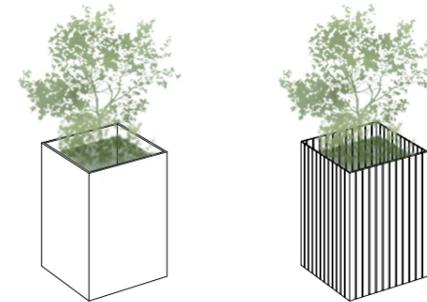


Abb. 75

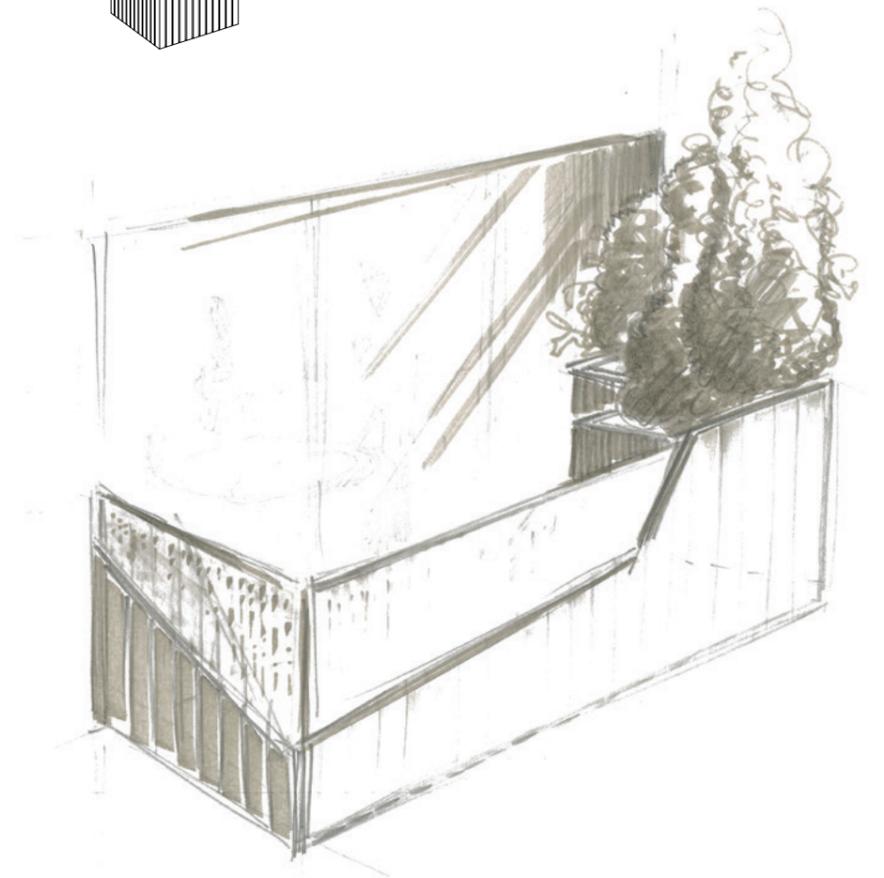


Abb. 76

Abb. 75 Perspektive Grünmodule
Abb. 76 Skizze Balkonkonzept 01

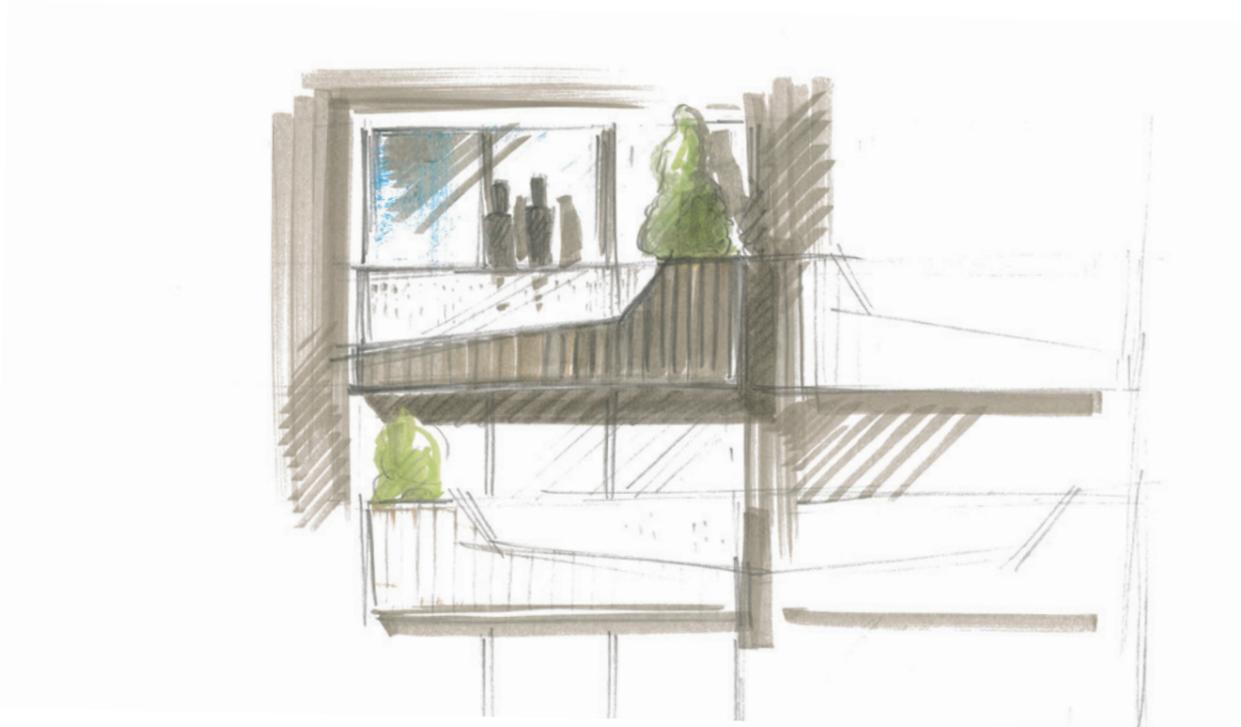


Abb. 77



Abb. 78

Abb. 77 Skizze Balkonkonzept 02
Abb. 78 Skizze Grünraumkonzept

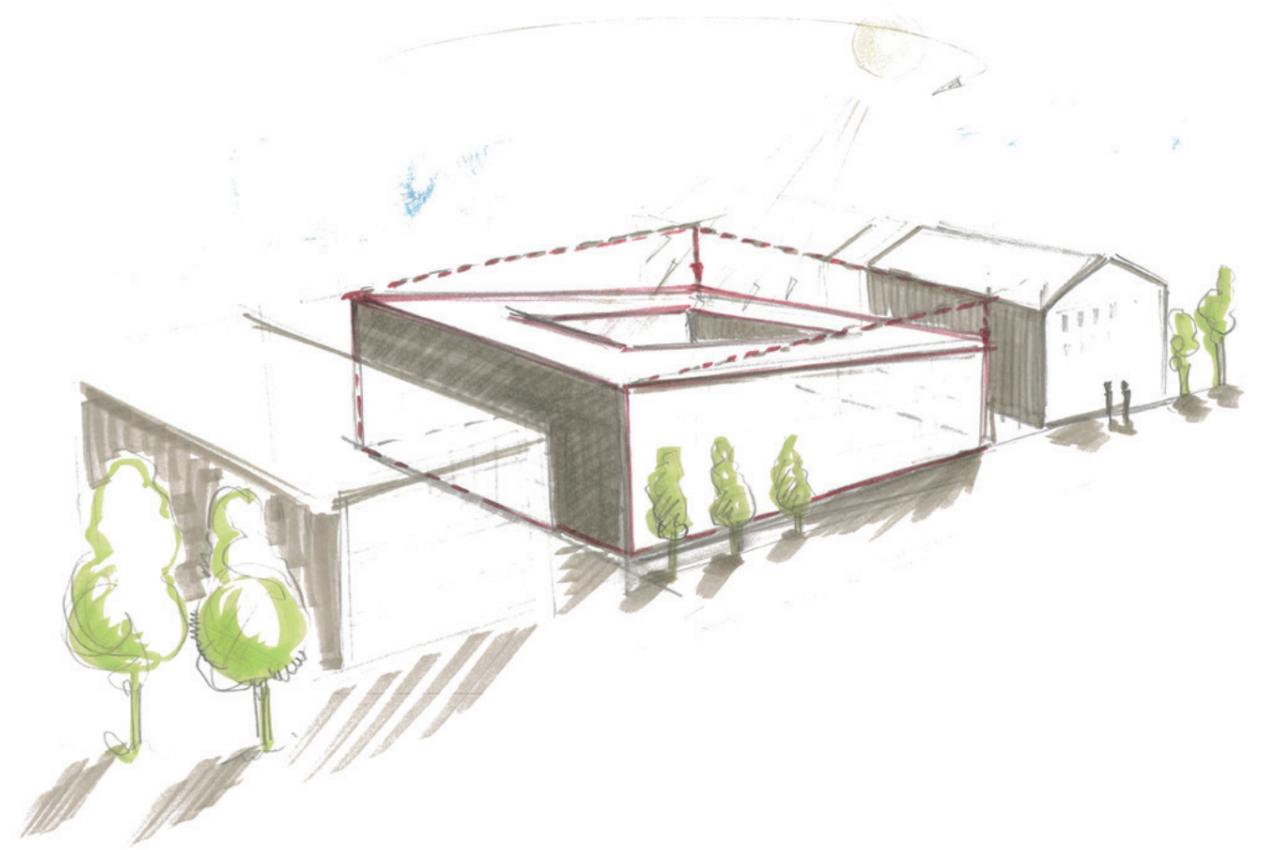


Abb. 79

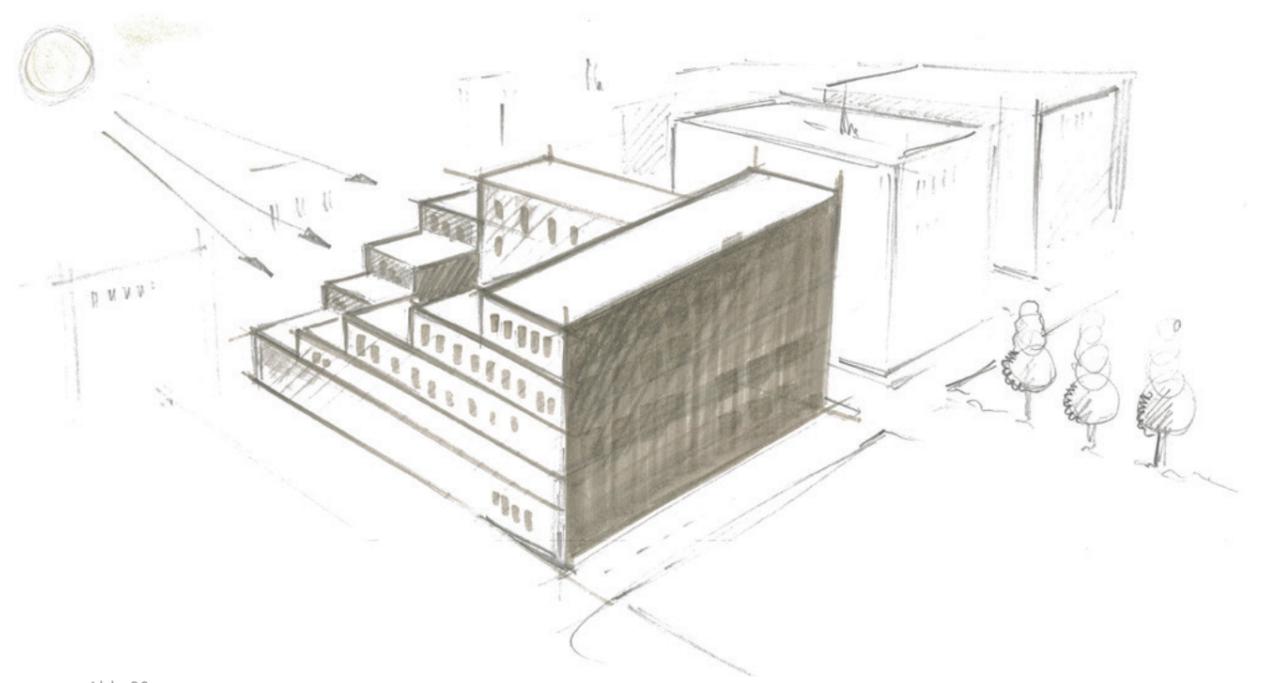
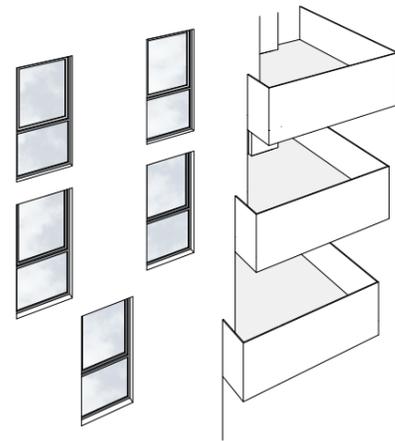


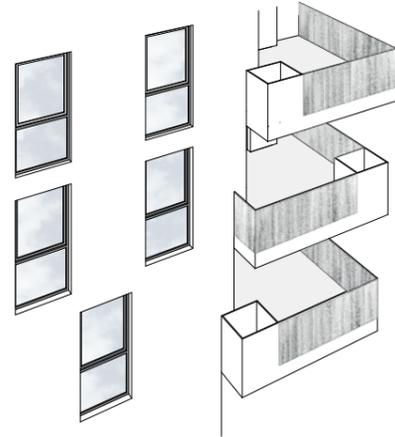
Abb. 80

Abb. 79 Skizze Bauplatz 01
Abb. 80 Skizze Bauplatz 02

Balkone ohne Grünmodul



Balkone inkl. Grünmodul und Streckmetallgeländer



Balkone inkl. Grünmodul, Streckmetallgeländer und Holzschalung

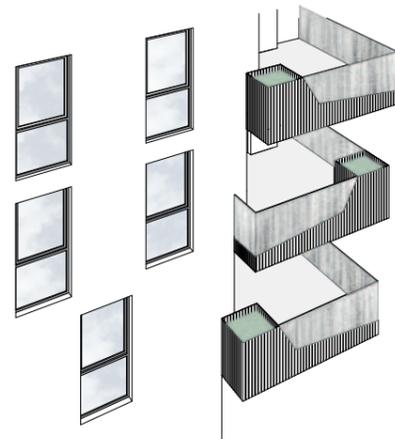


Abb. 81

Abb. 81 Perspektive Balkonkonzept

Fassadenausschnitt

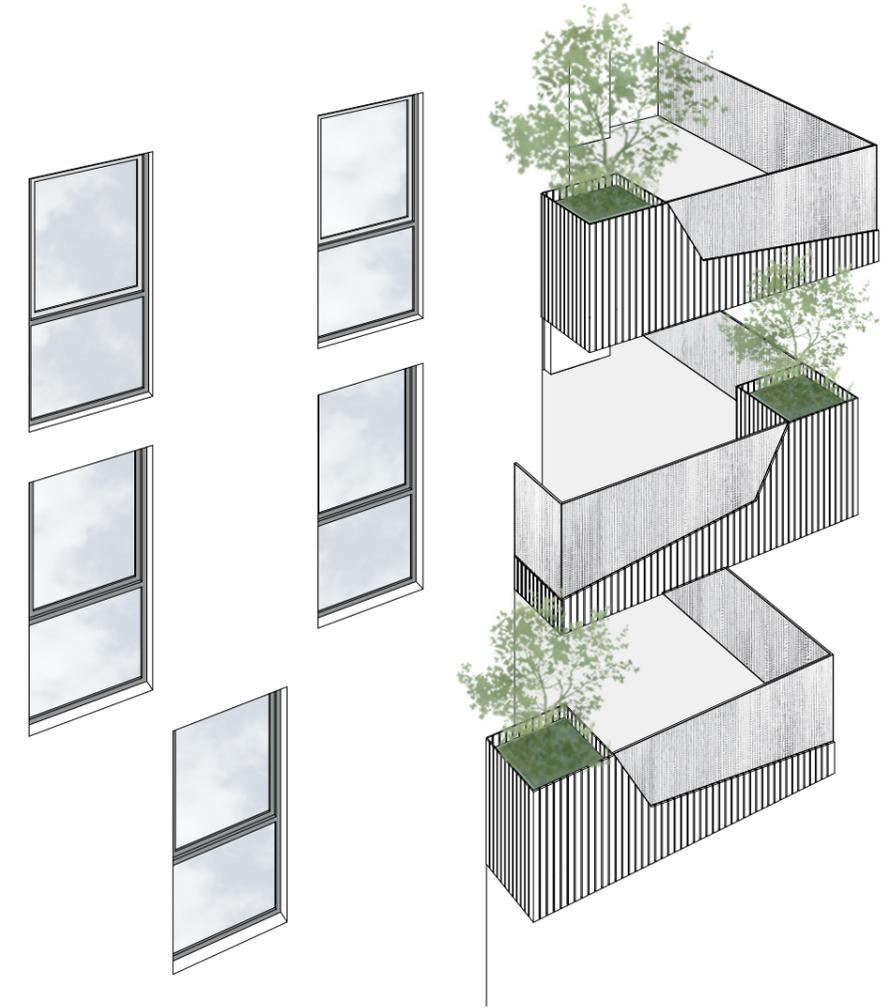


Abb. 82

Abb. 82 Perspektive Fassadenkonzept

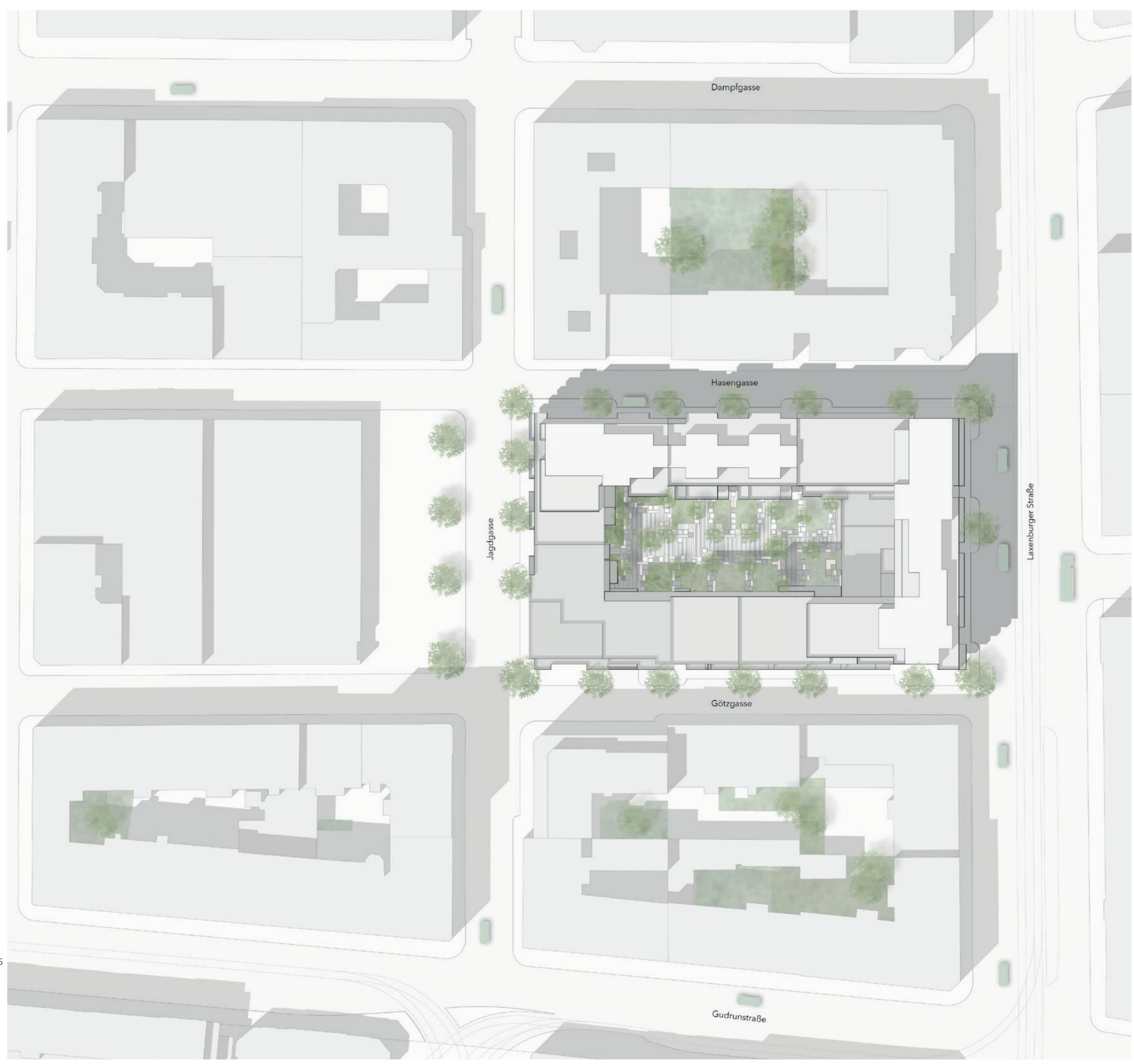
07 | Entwurf

Lageplan
Grundrisse
Schnitte | Ansichten
Visualisierungen
Flächen
Wohnungsauswahl
Materialien

Lageplan
Planungsgebiet



M 1:500



Grundrisse
Planungsgebiet



Untergeschoß | Garage

M 1:200

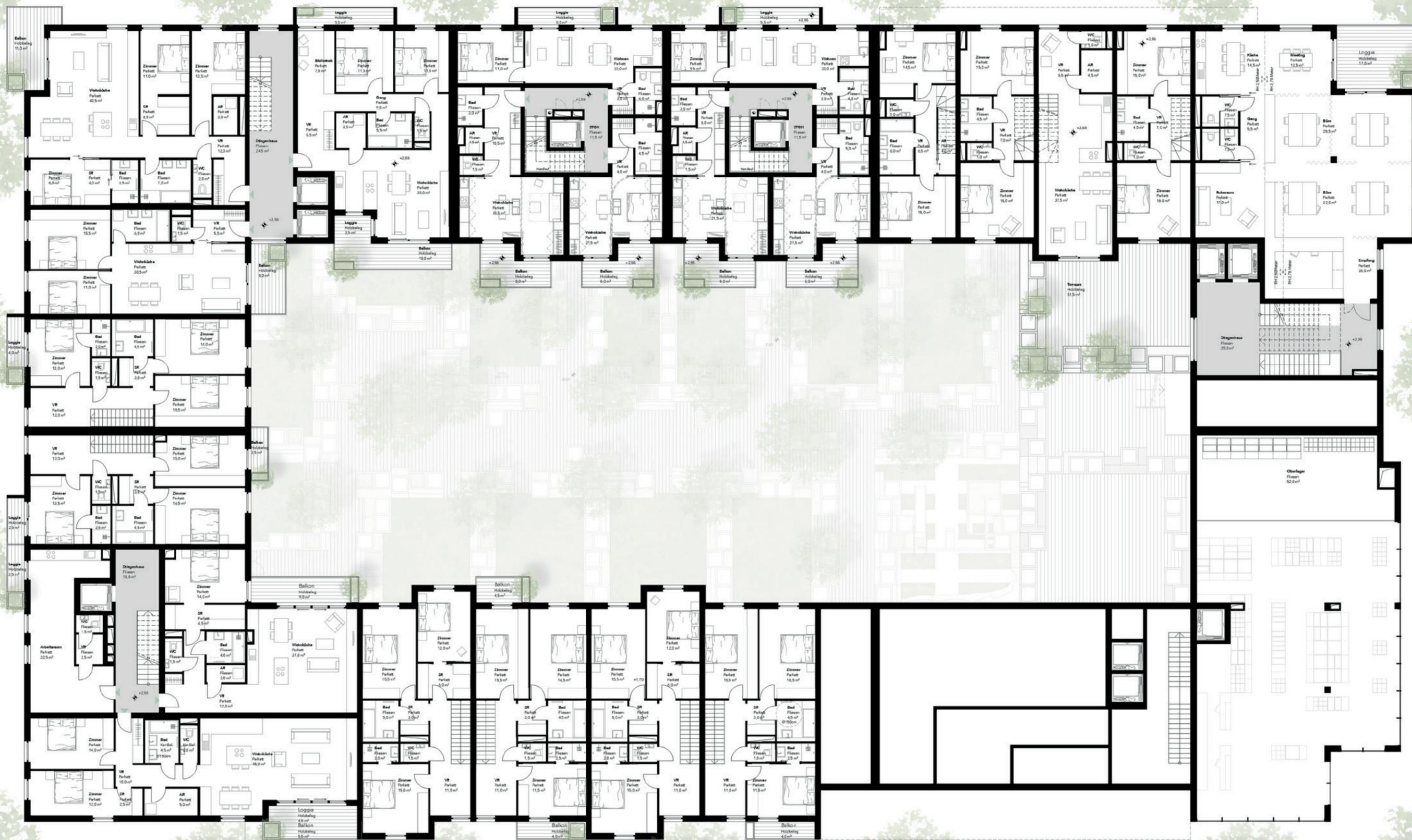




Erdgeschoß

M 1:200





1. Stock

M 1:200





2. Stock

M 1:200

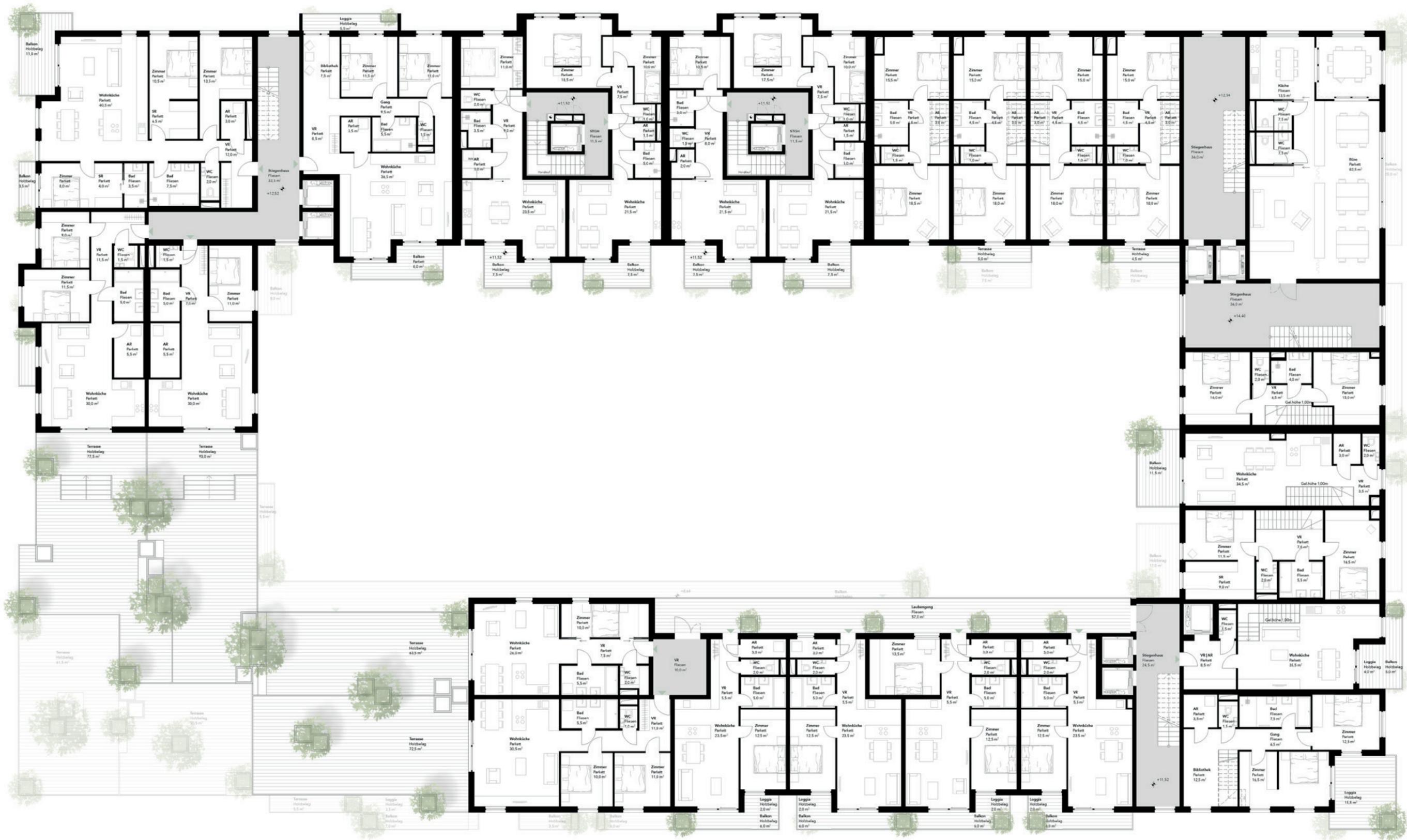




3. Stock

M 1:200





4. Stock

M 1:200





5. Stock

M 1:200





1. Dachgeschoss

M 1:200





2. Dachgeschoß

M 1:200



Schnitte | Ansichten
Planungsgebiet



Schnitt A - A

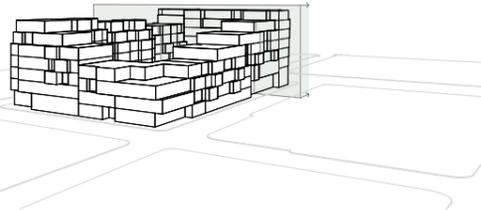
M 1:100

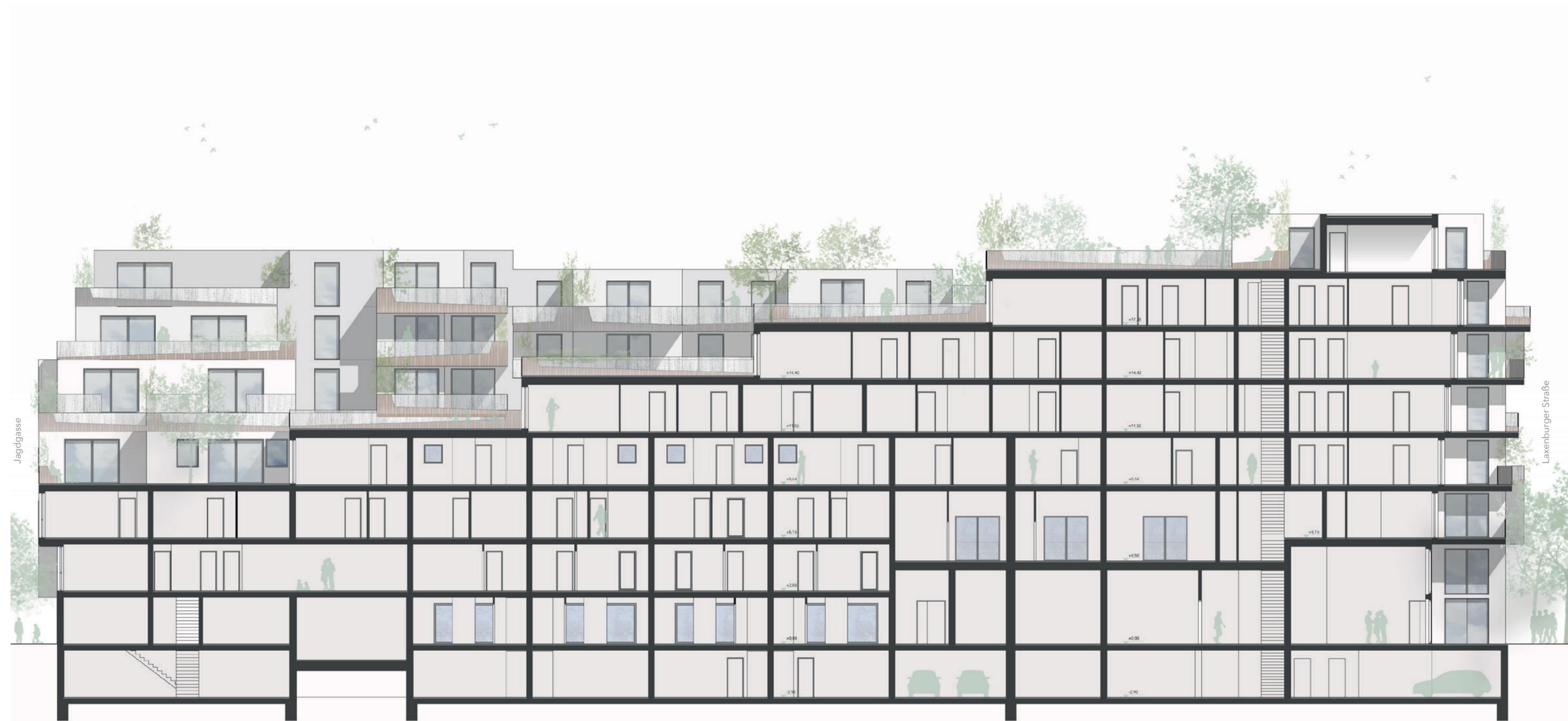




Hasengasse

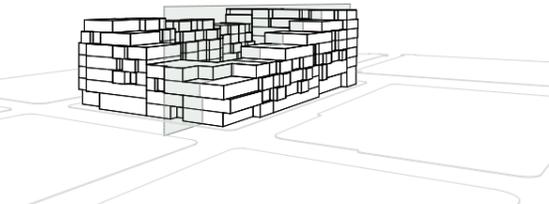
Götzgasse





Jagdgasse

Laxenburger Straße



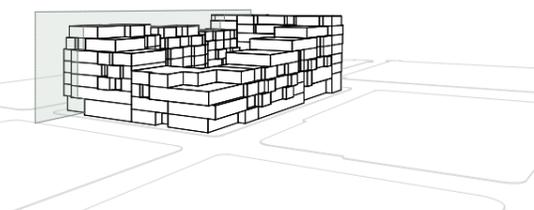
Schnitt B-B

M 1:200



Laxenburger Straße

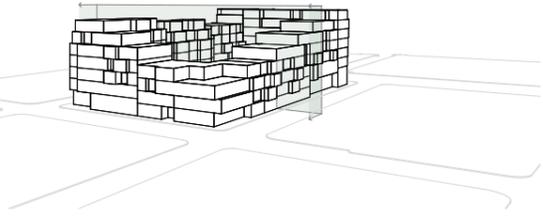
Jagdgrasse



Schnitt C-C

M 1:200





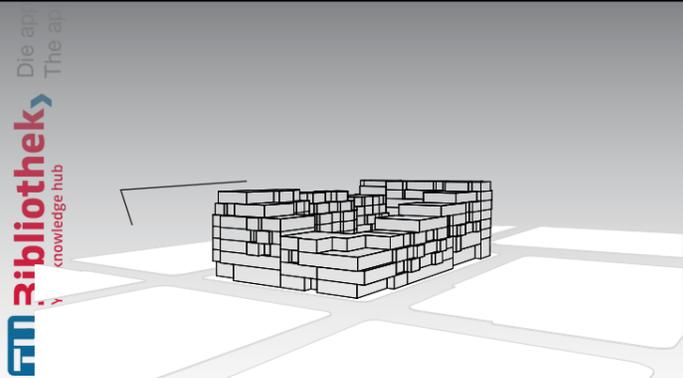
Schnitt D-D

M 1:200



Laxenburger Straße

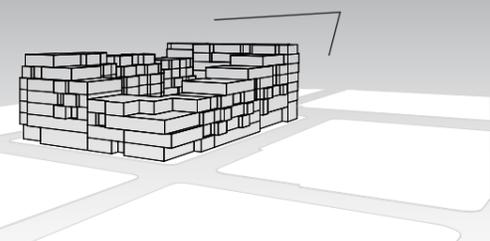
Jagdgrasse



Ansicht Nord

M 1:200





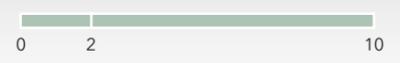
Götzgasse

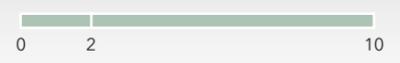
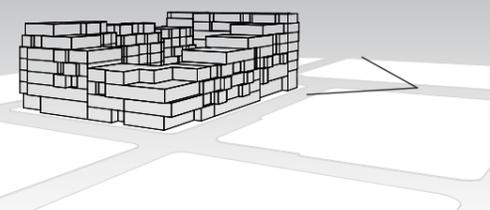
Hasengasse



Ansicht Ost

M 1:200

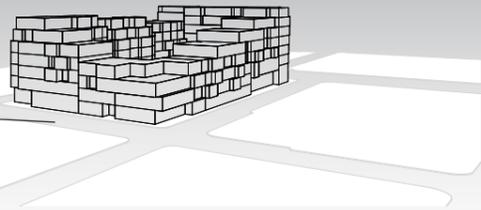






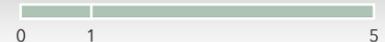
Hasengasse

Götzgasse





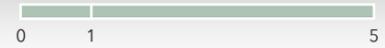
Laxenburger Straße







Hasengasse



Götzgasse



Visualisierungen
Entwurf



Jagdgasse













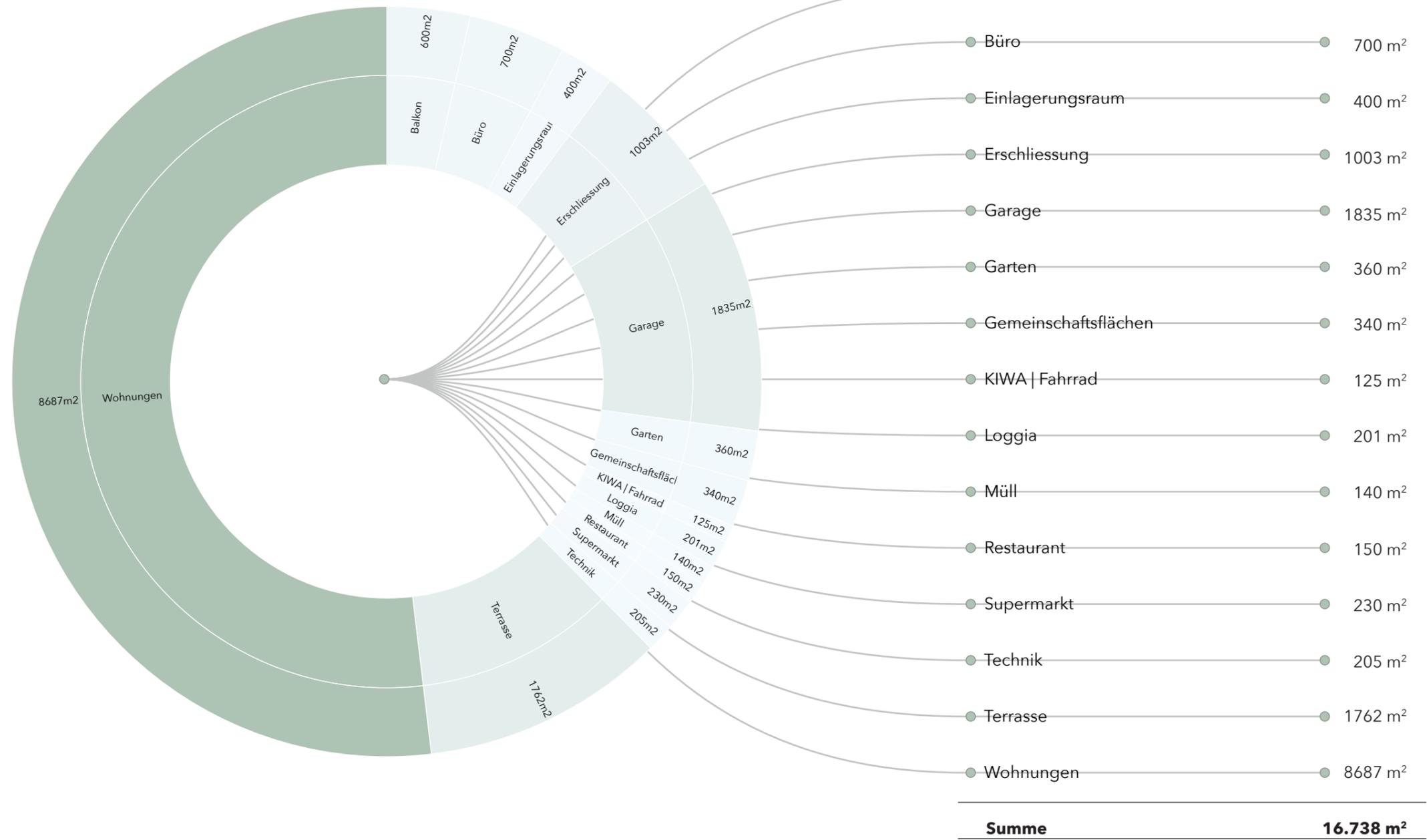


Flächen
Planungsgebiet

Anzahl:

- 78 Balkone
- 8 Büros
- 5 Einlagerungsräume
- 6 Erschließungskerne
- 1 Garage
- 9 Gärten
- 1 Hof
- 3 Gemeinschaftsflächen
- 6 KIWA | Fahrrad
- 34 Loggien
- 6 Müll
- 1 Restaurant
- 1 Supermarkt
- 13 Technikräume
- 59 Terrassen
- 108 Wohnungen**

Flächen:



Wohnungsauswahl

Geschoßwohnungen

Top 01 35,5 m²
Balkon 8,00 m²

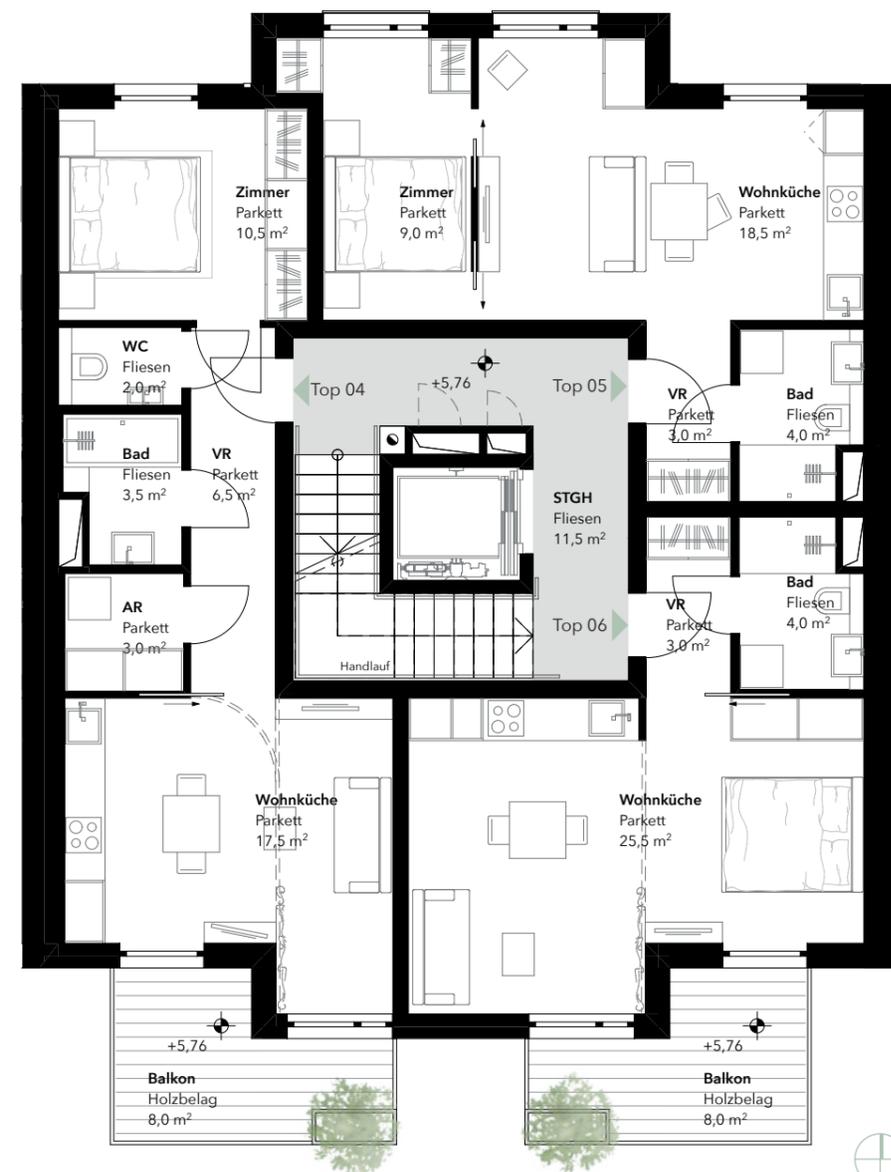
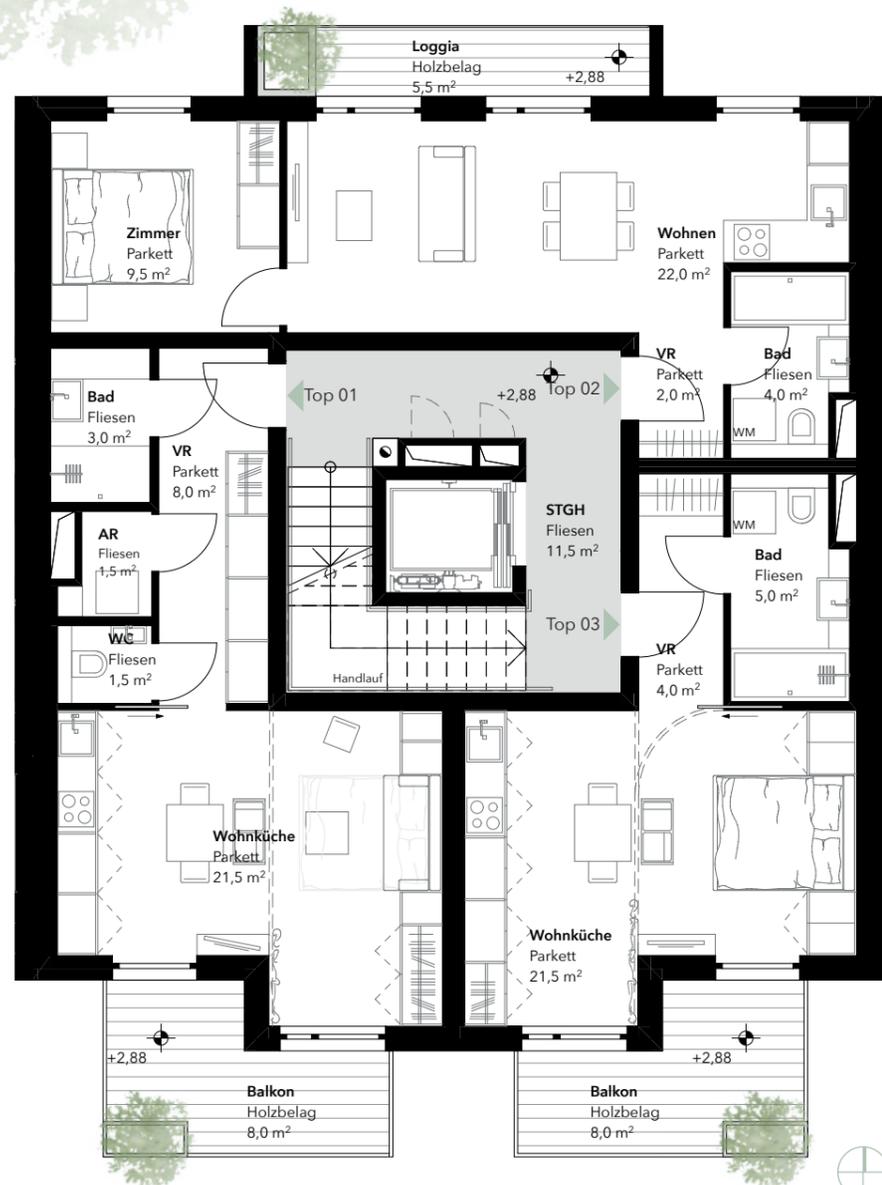
Top 02 37,5 m²
Loggia 5,50 m²

Top 03 30,5 m²
Balkon 8,00 m²

Top 04 33,0 m²
Balkon 8,00 m²

Top 05 34,5 m²

Top 06 32,5 m²
Balkon 8,00 m²

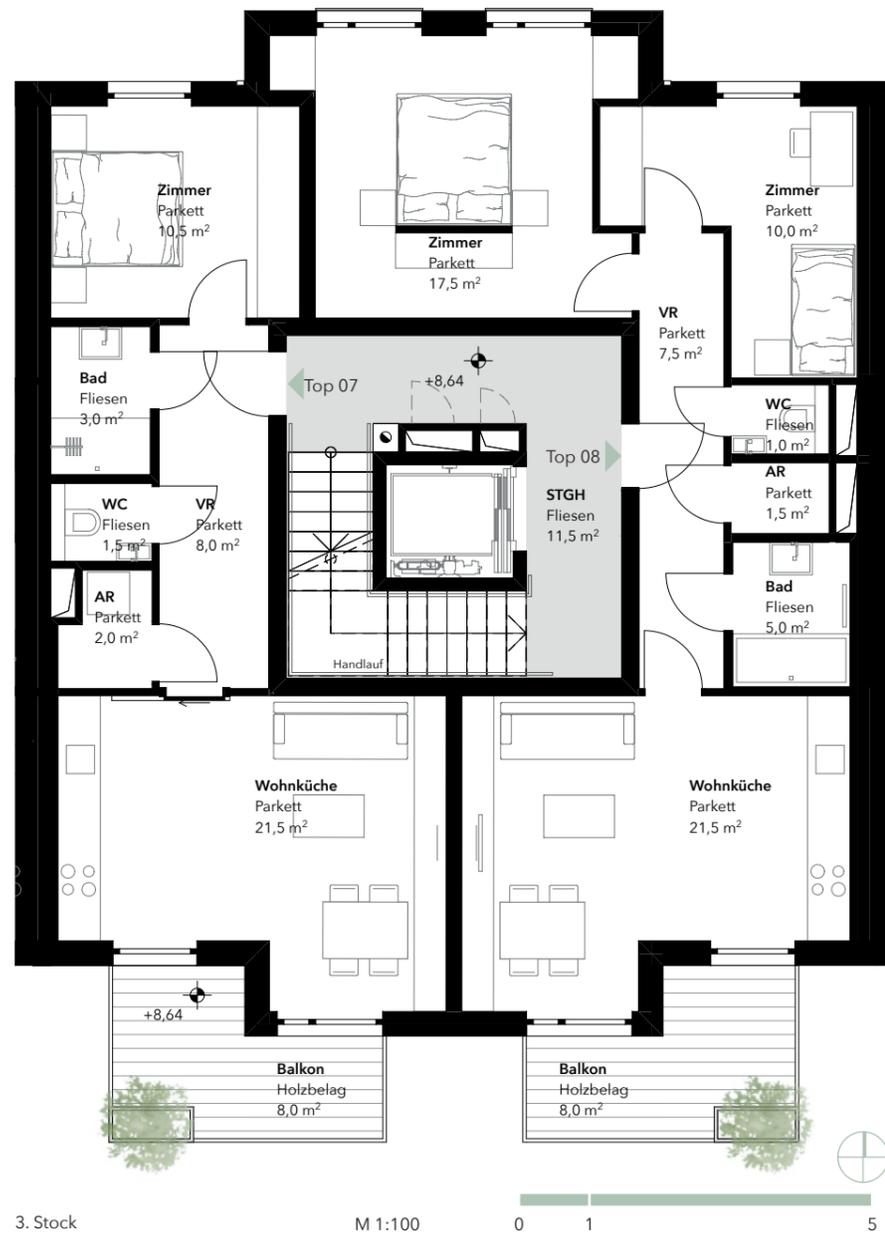


Top 07 46,5 m²
Balkon 8,00 m²

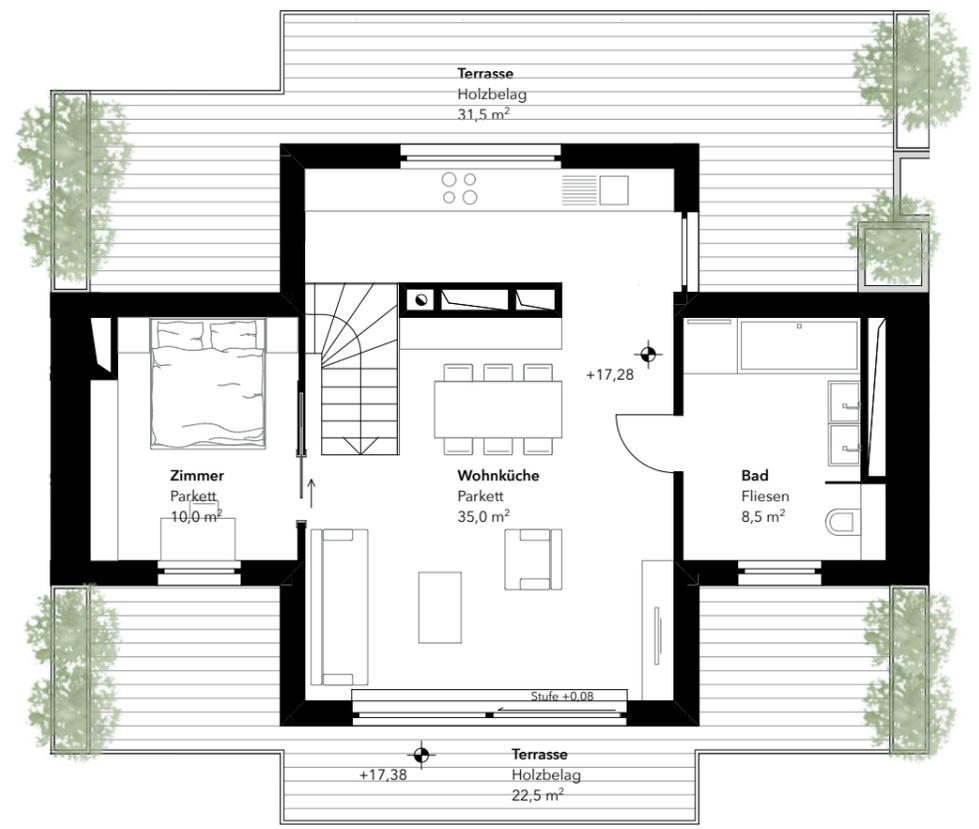
Top 08 64,0 m²
Balkon 8,00 m²

Top 09 74,0 m²
Terrasse 78,5 m²

Top 10 57,0 m²
Balkon 6,00 m²
Terrasse 11,00 m²



Top 09 74,0 m²
 Terrasse 78,5 m²



2. Dachgeschoß

M 1:100



Top 01b 75,0 m²
 Garten 26,0 m²



Erdgeschoß

M 1:100



Top 02a
Balkon 53,0 m²
12,0 m²



2. Stock

M 1:100



Top 02b
Balkon 111,0 m²
15,5 m²

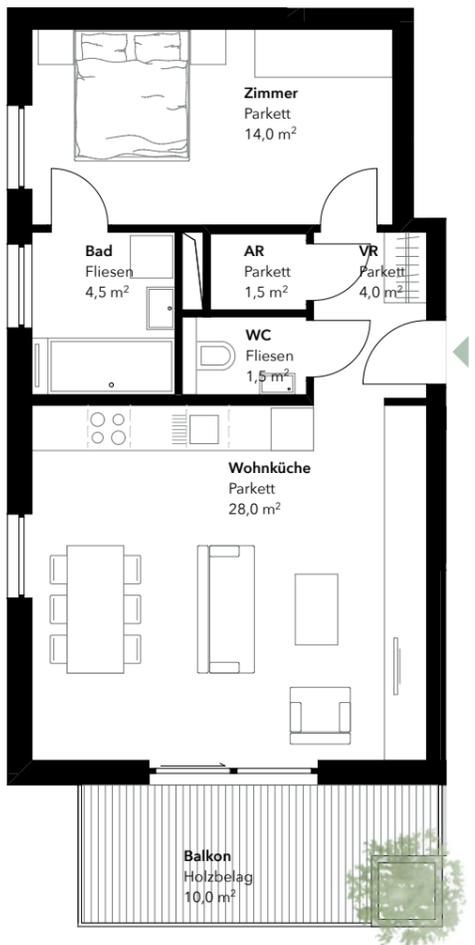


2. Stock

M 1:100



Top 03a
Balkon 53,0 m²
10,0 m²

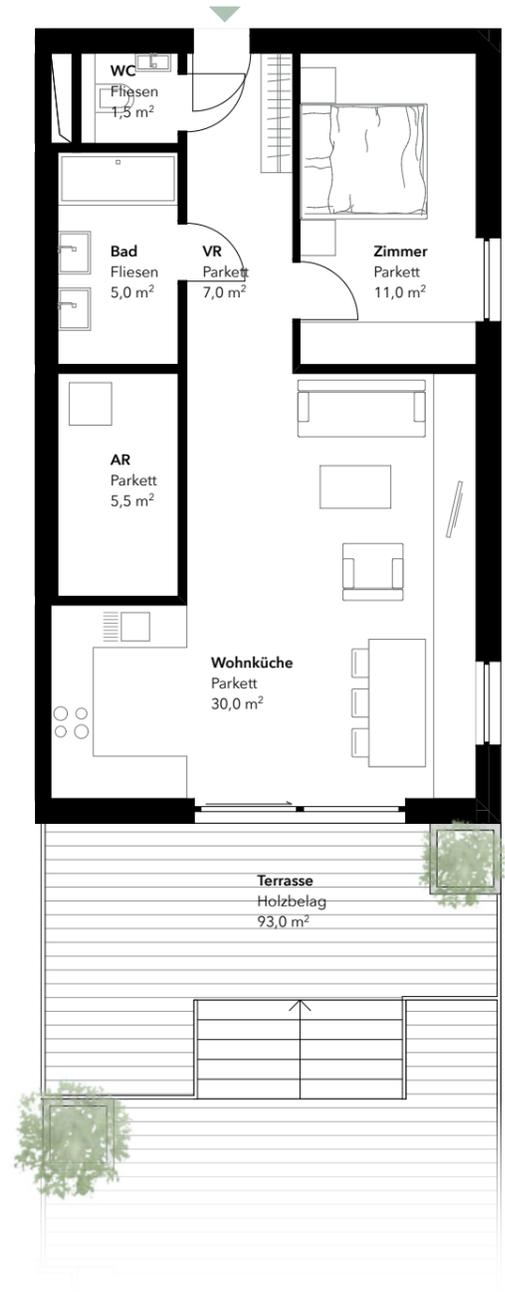


2. Stock

M 1:100



Top 04b
Terrasse 60,0 m²
93,0 m²



4. Stock

M 1:100



Top 05b 92,0 m²
Balkon 8,00 m²
Terrasse 15,0 m²

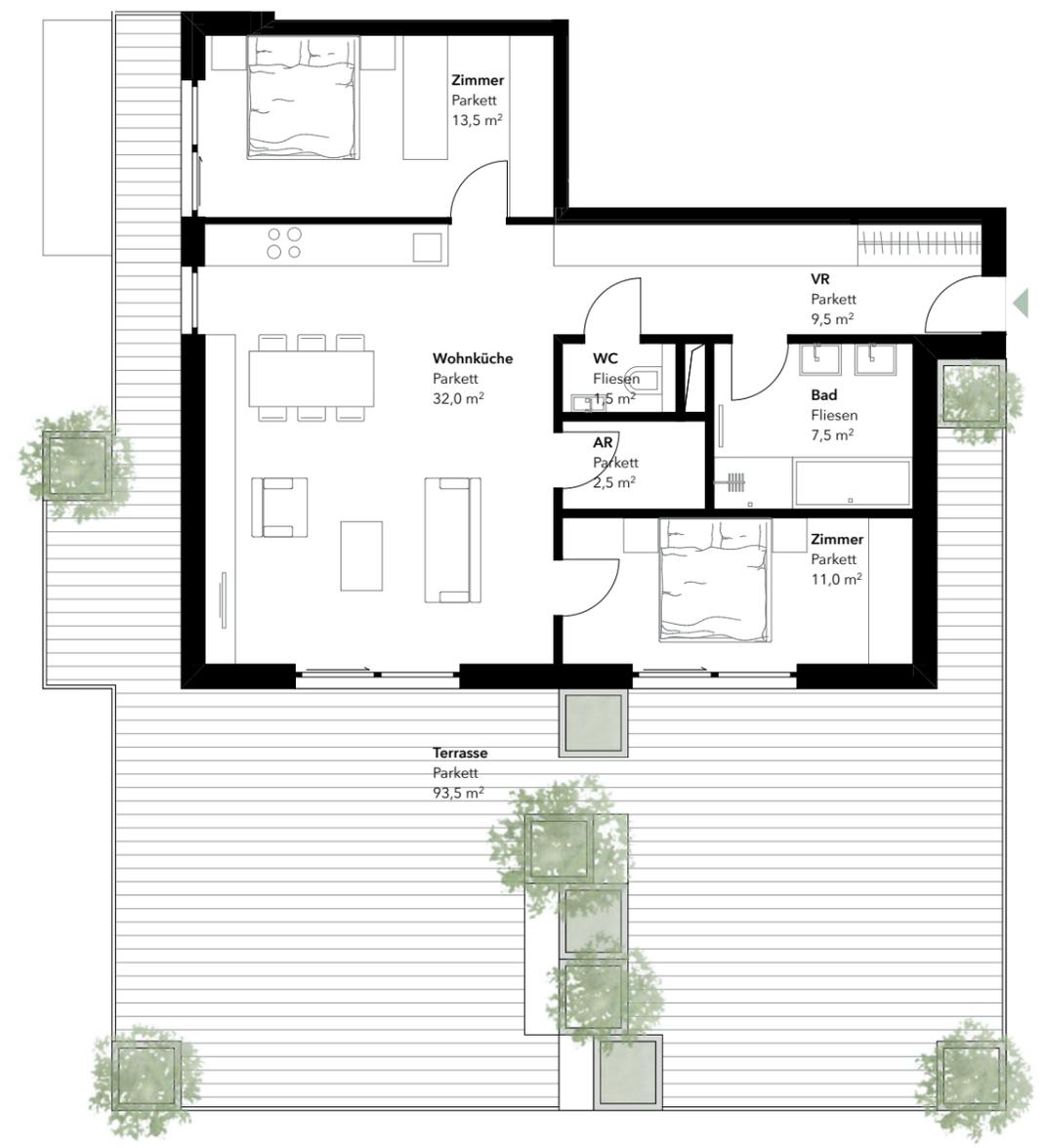


5. Stock

M 1:100



Top 06b 77,5 m²
Terrasse 93,5 m²



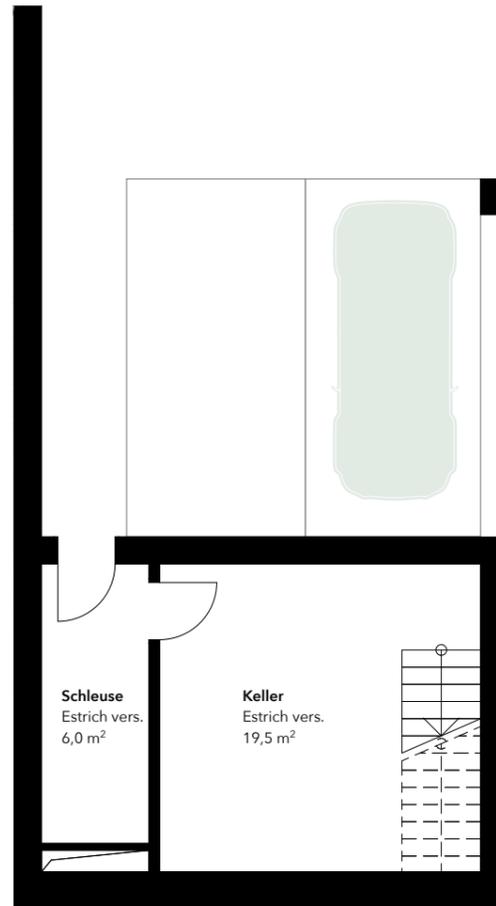
5. Stock

M 1:100



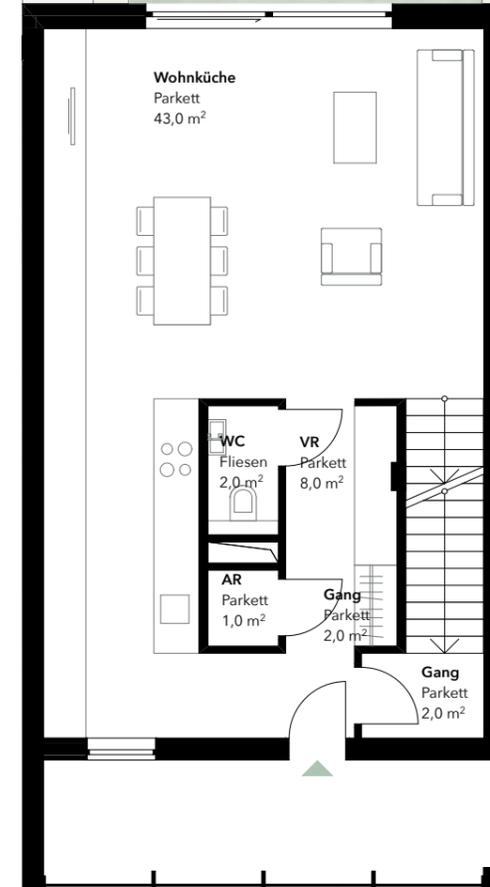
Wohnungsauswahl
Maisonette

Untergeschoß	25,5 m ²
Erdgeschoß	58,0 m ²
Garten	45,5 m ²
1.Stock	71,0 m ²
Summe	154,5 m ²

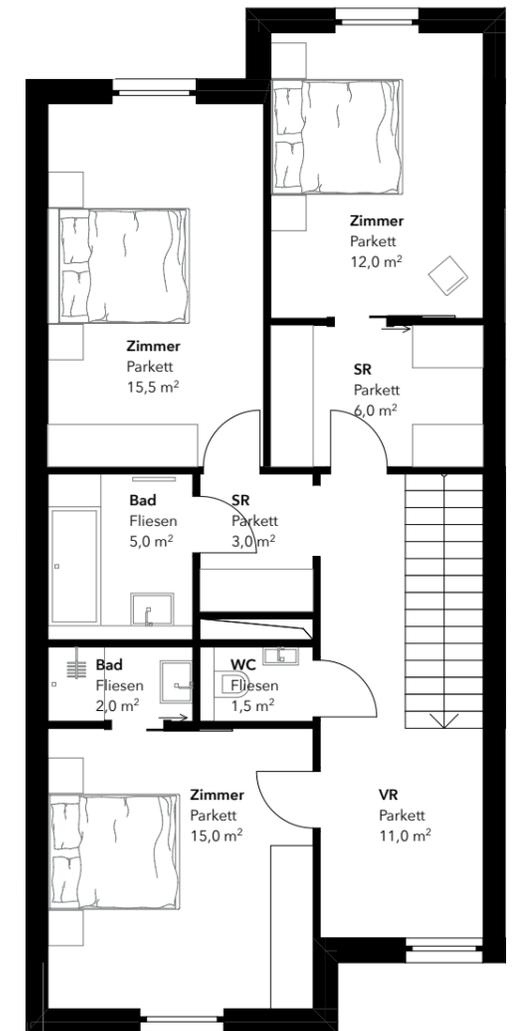


Untergeschoß

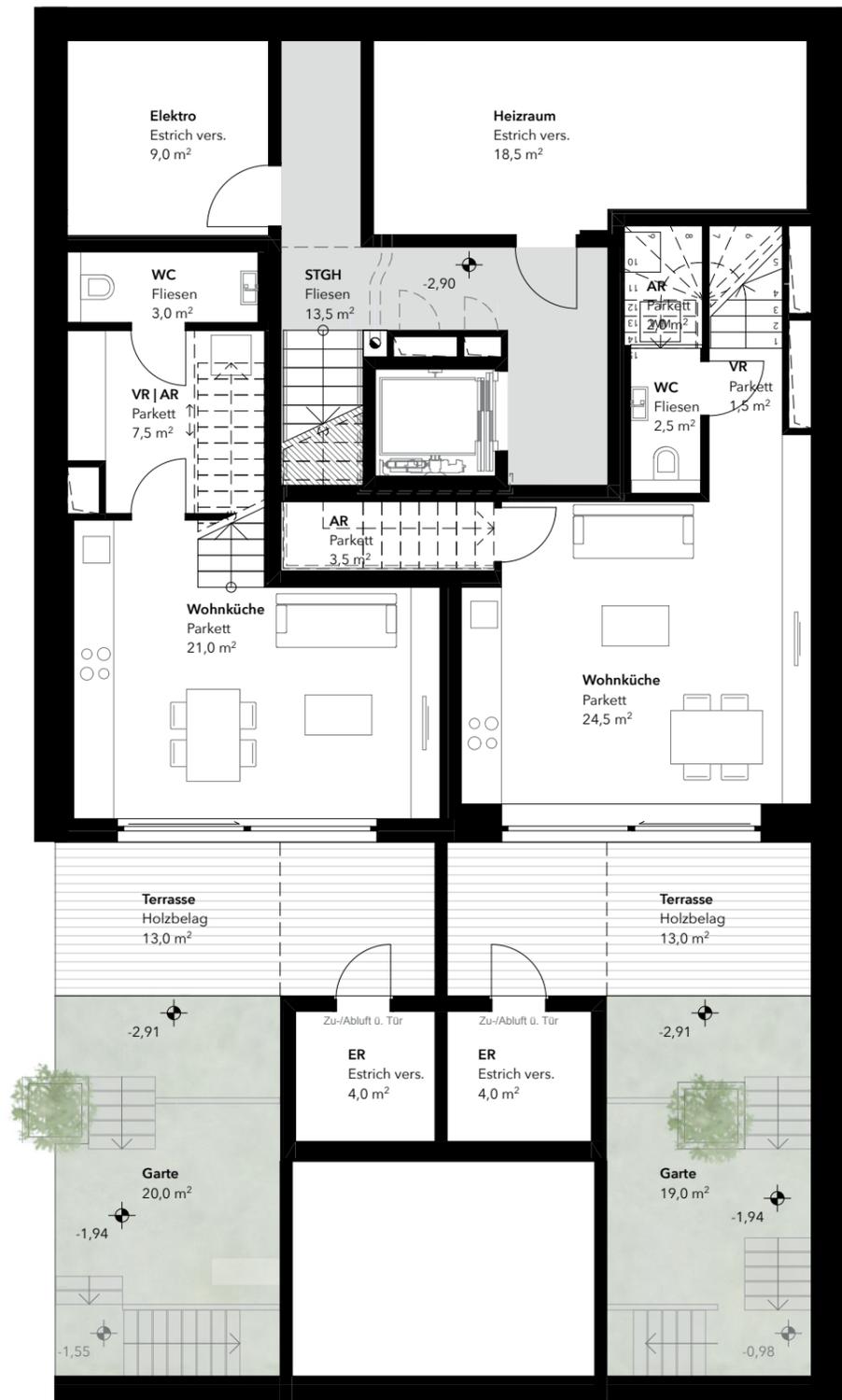
M 1:100



Erdgeschoß



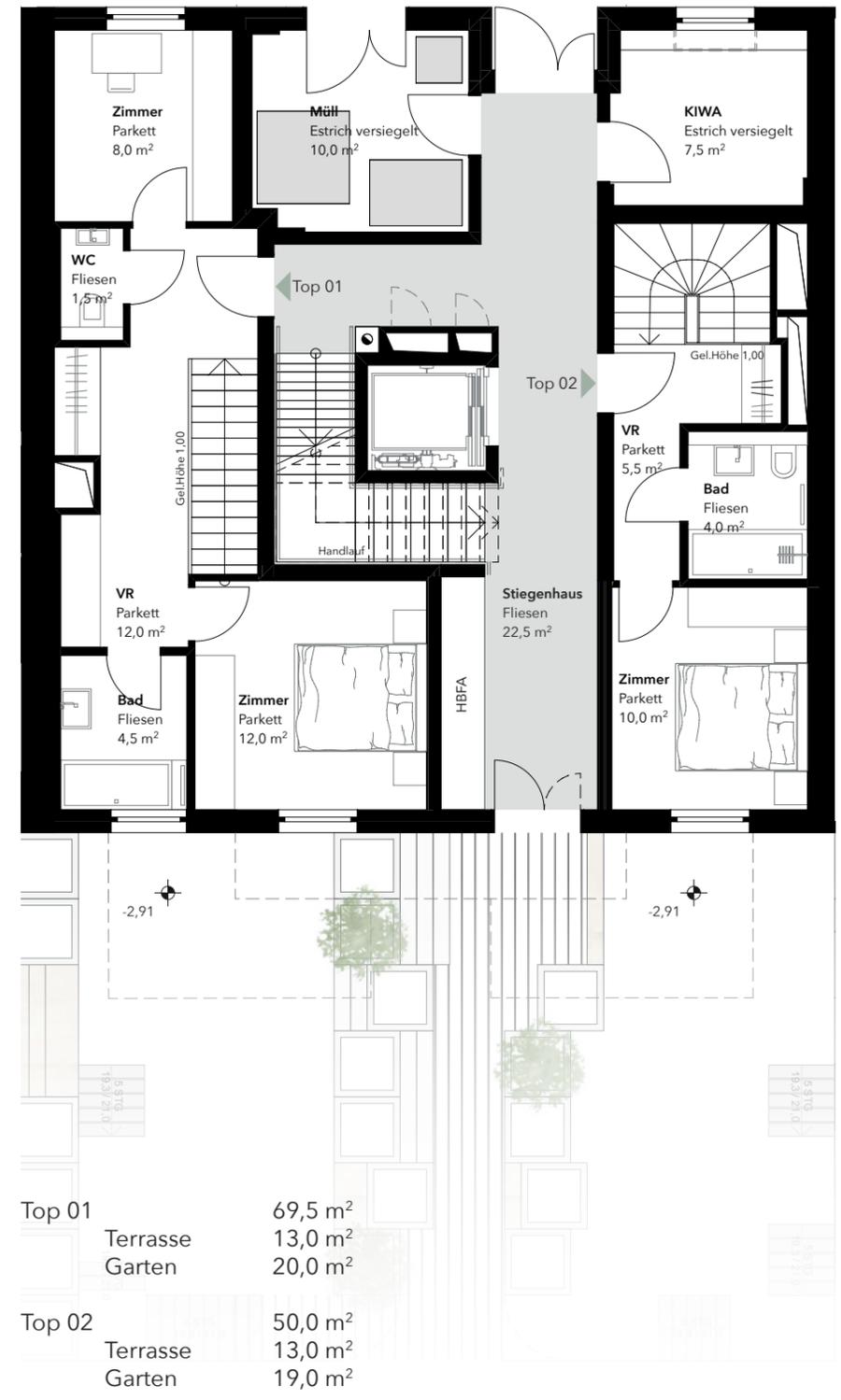
1. Stock



Untergeschoß

M 1:100

0 1 5



Erdgeschoß

M 1:100

0 1 5

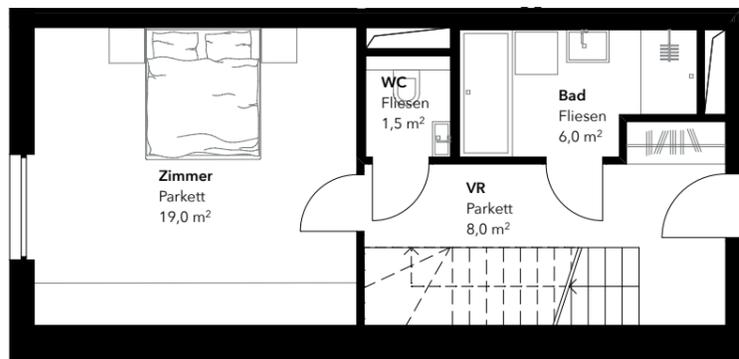
Top 01	69,5 m ²
Terrasse	13,0 m ²
Garten	20,0 m ²

Top 02	50,0 m ²
Terrasse	13,0 m ²
Garten	19,0 m ²

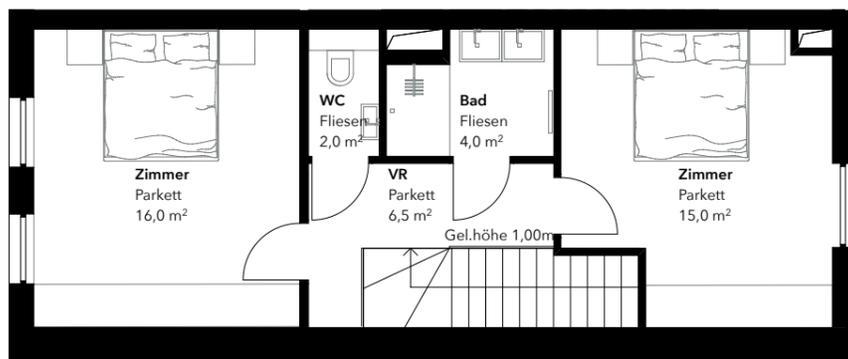
2. Stock



3. Stock



4. Stock



2. Stock	46,5 m ²
Balkon	5,50 m ²
Terrasse	52,5 m ²
3. Stock	34,5 m ²
4. Stock	43,5 m ²
Summe	124,5 m ²

M 1:100



Materialien

Enwurf



Abb. 83

Putzfassade weiß



Abb. 84

Geländer | Module Holz - Lärche

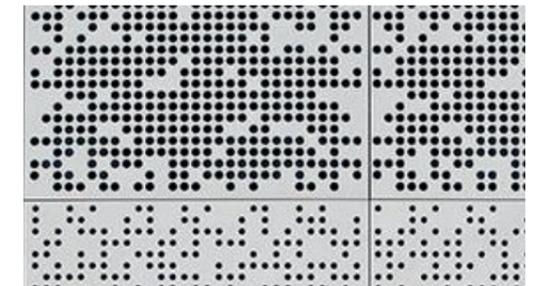


Abb. 85

Geländer Streckmetall



Abb. 86

Module Sichtbeton

Abb. 83 Quelle: <https://i.pinimg.com/564x/01/40/34/014034b84ac431acd012ef27106ac2b1.jpg>, <https://www.pinterest.at/pin/771171136179501341/>
 Abb. 84 Quelle: <https://i.pinimg.com/564x/ac/20/60/ac206032d1ea8abfd28493f3436a959d.jpg>
 Abb. 85 Quelle: <https://i.pinimg.com/564x/13/d4/70/13d470035a0e640a2b0dbc3477cfdb61.jpg>, <https://www.pinterest.at/pin/787989266034967427/>
 Abb. 86 Quelle: https://totaltileslive-nf43pk6hae7pv-vm6g.netdna-ssl.com/pub/media/catalog/product/cache/e4ece5ca639247adf9ee15076c4586c2/k/a/kallio_grey_porcelain_wall_and_floor_tile_300x600mm.jpg

08 | Anhang

Abbildungsverzeichnis
Quellenverzeichnis

Abbildungsverzeichnis

Pläne, Grafiken und Fotoaufnahmen die keine Quellenangabe haben, stammen aus eigener Hand.

Abb. 01: Parkanlagen Wien - Quelle: <https://www.wien.gv.at/statistik/lebensraum/tabellen/gruenflaechen-bez.html>

Abb. 02: offizielle Wiesen Wien - Quelle: <https://www.wien.gv.at/statistik/lebensraum/tabellen/gruenflaechen-bez.html>

Abb. 03: Einwohnerzahl Wien - Quelle: <https://www.wien.gv.at/statistik/bevoelkerung/tabellen/bevoelkerung-bez-zr.html>

Abb. 04: Einwohnerzahl Wien - Quelle: <https://www.wien.gv.at/statistik/bevoelkerung/tabellen/bevoelkerung-bez-zr.html>

Abb. 05: Schremmer, Christoph: „Wie wohnt Wien künftig – was sind die größten Herausforderungen?“. In: Prenner, Peter (Hg.): „Wien wächst – Wien wohnt“. Wien: Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien, 2015. S. 26.

Abb. 06: Siedlungsentwicklung Quelle: STEP 2025, S. 67

Abb. 07: Bevölkerungsentwicklung der Landeshauptstädte Quelle: <https://www.citypopulation.de/de/austria/cities/>

Abb. 08: Typologieschema elementarer Stangenhütten: http://baugeschichte.tuwien.ac.at/abk/texte/skelettbauweisen/pics/a02-huettentypen_schema.jpg, <http://baugeschichte.tuwien.ac.at/abk/texte/skelettbauweisen/index.html>

Abb. 09 -Abb. 11: Gieselmann R.: „Wohnbau“ 1998 S. 19

Abb. 12: Gieselmann R.: „Wohnbau“ 1998 S. 21

Abb. 13: Frankfurter Küche Quelle: https://de.wikipedia.org/wiki/Frankfurter_K%C3%BCche#/media/Datei:Frankfurterkueche.jpg

Abb. 14: Krebs J.: Basics Entwerfen und Wohnen, Birkhäuser, Basel 2007, S.47

Abb. 15: Krebs J.: Basics Entwerfen und Wohnen, Birkhäuser, Basel 2007, S.42|S.43

Abb. 16: und Abb. 17 OIB-Richtlinie 3 Erläuterungen Bemerkungen S.13 | S.14 Quelle: https://www.oib.or.at/sites/default/files/erlaeuternde_bemerkungen_richtlinie_3_26.03.15.pdf

Abb. 18: Spännertypen Quelle: [https://de.wikipedia.org/wiki/Erschließung_\(Gebäude\)](https://de.wikipedia.org/wiki/Erschließung_(Gebäude))

Abb. 19: Perspektive 01

Abb. 20: Perspektive 02

Abb. 21: Schwarzplan Ausschnitt Wien

Abb. 22: Schwarzplan Ausschnitt Wien

Abb. 23: Bevölkerungsentwicklung Wien Quelle: <https://www.citypopulation.de/de/austria/cities/>

Abb. 24: Flächen in ha von Wien Quelle: <https://www.wien.gv.at/statistik/lebensraum/tabellen/nutzungsklassen-bez.html>

Abb. 25: Einwohnerzahl Wien - Quelle: <https://www.wien.gv.at/statistik/bevoelkerung/tabellen/bevoelkerung-bez-zr.html>

Abb. 26: Flächen in ha von Wien Quelle: <https://www.wien.gv.at/statistik/lebensraum/tabellen/nutzungsklassen-bez.html>

Abb. 27: Schwarzplan Wien

Abb. 28: Wohnungsbestand und -nutzflächen nach Gemeindebezirken 2011- Quelle: <https://www.wien.gv.at/statistik/verkehr-wohnen/tabellen/wohnungsbest-flaeche-bez-zr.html>

Abb. 29: Wohnungsgrößen nach Gemeindebezirke - Quelle: <https://www.wien.gv.at/statistik/verkehr-wohnen/tabellen/wohnungen-groesse-bez.html>

Abb. 30: Wiener Gemeindegrenzen

Abb. 31: Schwarzplan Wien Planungsgebiet

Abb. 32: Schwarzplan Wien Planungsgebiet

Abb. 33: Perspektive Bauplatz

Abb. 34: Luftbild Quelle: Google Earth

Abb. 35: Foto Götzgasse - Blickrichtung Laxenburger Straße

Abb. 36: Foto Laxenburger Straße

Abb. 37: Foto Jagdgasse - Blickrichtung Innenstadt

Abb. 38: Foto Hof 01

Abb. 39: Foto Hof 02

Abb. 40: Foto Hasengasse - Blickrichtung Laxenburger Straße

Abb. 41: Grafik Lageplan Bestandbebauung

Abb. 42: Planungsgrundstück - Gebäudehöhe lt. Flächenwidmung

Abb. 43: Zeichenerklärung Quelle: <https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/flaechenwidmung/pdf/legende-flwbpl.pdf>

Abb. 44: Grafik | Flächenwidmung Quelle: <https://www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public/>

Abb. 45: Columbuscenter © Mister No - Wikimedia Commons Quelle: <https://www.stadt-wien.at/lifestyle/columbus-center.html>

Abb. 46: Sonnwendviertel Wien © MA 18 - Stadtplanung Quelle: <https://www.gbs-tern.at/themen-projekte/stadtteilmanagement-in-neubaugebieten/stadtteilmanagement-sonnwendviertel/>

Abb. 47: Hauptbahnhof Quelle: https://www.hauptbahnhofcity.wien/fileadmin/_processed_/c/7/csm_HBH_Headerbild_1920x-1080px_adfd8717e6.jpeg

Abb. 48: Foto Magistratisches Bezirksamt 10. Bezirk

Abb. 49: Lageplan | Übersicht Infrastruktur

Abb. 50: Scan Konsensplan Hasengasse 5

Abb. 51: Grafik Schemaschnitt

Abb. 52: Grafik Schemagrundriss

Abb. 53: Grafik Schemagrundrisse

Abb. 54: Grafik Schemagrundrisse

Abb. 55: Grafik Schemaschnitt

Abb. 56: Grafik Schemagrundriss

Abb. 57: Grafik Schemagrundrisse

Abb. 58: Grafik Schemagrundrisse

Abb. 59: Grafik Schemagrundrisse

Abb. 60: Grafik Schemaschnitt

Abb. 61: Grafik Schemagrundriss

Abb. 62: Grafik Schemagrundrisse

Abb. 63: Grafik Perspektive Bauplatz

Abb. 64: Grafik Perspektive Bauplatz Bestandbebauung

Abb. 65: Grafik Perspektive Bauplatz Volumen

Abb. 66: Grafik Perspektive Bauplatz Hofvolumen

Abb. 67: Grafik Perspektive Bauplatz Höhen lt. Flächenwidmung

Abb. 68: Grafik Perspektive Bauplatz Abstufung Belichtung

Abb. 69: Grafik Perspektive Bauplatz Erschließungskerne

Abb. 70: Grafik Perspektive Bauplatz Erweiterung Gehsteig | Grünraum

Abb. 71: Besondere Bestimmungen Quelle: <https://www.wien.gv.at/BauplatzWebservice/public/GetPlanDok.aspx?pnr=6983&planDpi=0&isPlan=false&appTitle=Flächenwidmungs-+und+Bebauungsplan>, <https://www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public/>

Abb. 72: Grafik Perspektive Bauplatz Geschoßdecken

Abb. 73: Grafik Perspektive Bauplatz Volumen Erker | Gauben

Abb. 74: Grafik Funktionsübersicht

Abb. 75: Grafik Perspektive Grünmodule

Abb. 76: Skizze Balkonkonzept 01

Abb. 77: Skizze Balkonkonzept 02

Abb. 78: Skizze Grünraumkonzept

Abb. 79: Skizze Bauplatz 01

Abb. 80: Skizze Bauplatz 02

Abb. 81: Grafik Perspektive Balkonkonzept

Abb. 82: Grafik Perspektive Fassadenkonzept

Abb. 83: Abbildung Quelle: <https://i.pinimg.com/564x/01/40/34/014034b84ac431acd012ef27106ac2b1.jpg>, <https://www.pinterest.at/pin/771171136179501341/>

Abb. 84: Abbildung Quelle: <https://i.pinimg.com/564x/ac/20/60/ac206032d1ea8abfd28493f3436a959d.jpg>

Abb. 85: Abbildung Quelle: <https://i.pinimg.com/564x/13/d4/70/13d470035a0e640a2b0dbc3477cfdb61.jpg>, <https://www.pinterest.at/pin/787989266034967427/>

Abb. 86: Abbildung Quelle: https://totaltileslive-nf43pk6hae7pvvm6g.netdna-ssl.com/pub/media/catalog/product/cache/e4ece5ca639247adf9ee15076c4586c2/k/a/kallio_grey_porcelain_wall_and_floor_tile_300x600mm.jpg

Quellenverzeichnis

Literatur

Bundesdenkmalamt (Hg.):
Dehio-Handbuch Wien. X. bis XIX. und XXI. bis XXIII. Bezirk. Wien: Verlag Anton Schroll & Co, 1996.

Csendes, Peter/Oppl, Ferdinand (Hg.):
„Wien. Geschichte einer Stadt“. Band 3: Von 1790 bis zur Gegenwart. Wien: Böhlau Verlag, 2006.

Eschenlor, Harald:
„Wien-Favoriten“. Erfurt: Sutton Verlag, 2004.

Frei, Wolf-Dieter:
„Die Gebäudeecke als raummarkierendes Element der Stadtgestaltung. Gezeigt am Beispiel der Blockrandbebauung Wiens“. Wien: Verband der wissenschaftlichen Gesellschaften Österreichs, 1991.

Gieselmann, Reinhard:
„Wohnbau Entwicklungen“. Düsseldorf: Werner Verlag GmbH & Co.KG, 1. Auflage, 1998

Glaser, Daniel:
„Freie Räume. Strategien für den Wiener Block“. Wien: Sonderzahl, 2011.

Krebs, Jan:
„Basics Entwerfen und Wohnen“. Basel: Birkhäuser, 2007

Meyers Lexikonredaktion (Hg.):
„Meyers großes Taschenlexikon. Band 26.“. 9., neubearb. u. erw. Auflage. Mannheim: Meyer, 2003.

Pirhofer, Gottfried | Stimmer, Kurt:
Magistratsabteilung 18 (Hg.): „Pläne für Wien. Theorie und Praxis der Wiener Stadtplanung von 1945 bis 2005. Stadtentwicklung Wien. Wien, 2007

Prenner, Peter (Hg.):
„Wie wohnt Wien künftig – was sind die größten Herausforderungen?“. In: „Wien wächst – Wien wohnt“. Wien: Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien, 2015.

Psenner, Angelika:
„Der Wert von Architektur: Kosten und Nutzen großzügiger Raumhöhen. Das Wiener Gründerzeit-Zinshaus im europäischen Kontext“. In: Fakultät für Architektur und Raumplanung TU Wien (Hg.): MEHR-WERT, Architektur und Raumplanung. Wien: 2012.

Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS)
„Wiener Stadtentwicklungs-, Stadtplanungs- und Baugesetzbuch (Bauordnung für Wien – BO für Wien)“. Österreich, 2020 StF.: LGBl. Nr. 11/1930

Ritt, Thomas:

Gutes Wohnen in einer wachsenden Stadt. In: Prenner, Peter (Hg.): „Wien wächst – Wien wohnt“. Wien: Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien, 2015.

Schubert, Werner:
„Favoriten. Von der Siedlung zur Großstadt“. Wien: Mohl Verlag, 1992.

Seemann, Helfried/Lunzer, Christian (Hg.):
„Favoriten 1880-1930“. Wien: Album Verlag, 2004.

Stimmer, Kurt:
Stadtregulierungen vor 1945. In: Stadtentwicklung Wien, Magistratsabteilung 18 (Hg.): „Pläne für Wien. Theorie und Praxis der Wiener Stadtplanung von 1945 bis 2005. Stadtentwicklung Wien, 2007.

Taxacher, Ina/Lebhart, Gustav (2016):
Wien – Bezirke im Fokus. Statistiken und Kennzahlen. Online Broschüre. Hrsg. Magistrat der Stadt Wien, MA 23. Wien.

Quellenverzeichnis Internet

Baupolizei MA 37

Firsthöhe § 81 Abs. 1 BO 8 MA 37 – 15888/2013. In: www.wko.at, abgerufen unter: <https://www.wko.at/branchen/w/information-consulting/immobilien-vermoe-genstreuhaender/gebaeudehoehenberechnung.pdf> (28.12.2019)

Freud, Sigmund:

Gesammelte Werke. In: <http://staferla.free.fr> abgerufen unter: <http://staferla.free.fr/Freud/FREUD%20Gesammelte%20Werke.pdf> (14.11.2019)

Google Earth:

Luftbild. In: www.earth.google.com, abgerufen unter: <https://earth.google.com/web/@48.17933536,16.37313522,219.78605388a,270.31802357d,35y,-58.75830484h,63.000063t,0r> (12.12.2019)

Hauptbahnhof:

Wiener Hauptbahnhof. In: www.hauptbahnhofcity.wien, abgerufen unter: https://www.hauptbahnhofcity.wien/fileadmin/_processed_/c/7/csm_HBH_Headerbild_1920x1080px_adfd8717e6.jpeg (22.12.2019)

Keck, Herbert:

„Grundrisskonzeptionen im Wohnbau“. In: www.wohnbau.tuwien.ac.at, abgerufen unter: http://www.wohnbau.tuwien.ac.at/downloads/Studio_Wohnbau_2017/Grundlagen/Grundrisskonzeptionen%20im%20Geschoßwohnbau.pdf (16.06.2019)

Prenner, Peter:

WIEN WÄCHST - WIEN WOHT
Gutes Wohnen in einer wachsenden Stadt. In: www.tuwien.ac.at, abgerufen unter: https://publik.tuwien.ac.at/files/publik_264244.pdf (03.11.2020)

Stadt Wien:

Auf dem Weg zurück zur Zwei-Millionen-Stadt – die Entwicklung der Wiener Bevölkerung. In: wien1x1.at, abgerufen unter: <https://wien1x1.at/site/bev-ent-wicklung-1/> (13.01.2020)

OTTO Immobilien Journal:

„Das Zinshaus in Wien und seine Geschichte“. In: blog.otto.at, abgerufen unter: <https://blog.otto.at/index.php/zinshaus-geschichte-wien/> (15.01.2020)

Pinterest:

Putzstruktur. In: www.pinterest.at, abgerufen unter: <https://i.pinimg.com/564x/01/40/34/014034b84ac431acd012ef27106ac2b1.jpg> (14.10.2019)

Pinterest:

Holzstruktur. In: www.pinterest.at, abgerufen unter: <https://i.pinimg.com/564x/ac/20/60/ac206032d1ea8abfd28493f3436a959d.jpg> (14.10.2019)

Pinterest:

Streckmetall. In: www.pinterest.at, abgerufen unter: <https://i.pinimg.com/564x/13/d4/70/13d470035a0e640a2b0dbc3477cfdb61.jpg> (14.10.2019)

Pinterest:

Betonstruktur. In: www.pinterest.at, abgerufen unter: https://totaltileslive-nf-43pk6hae7pvvm6g.netdna-ssl.com/pub/media/catalog/product/cache/e4ece5ca639247adf9ee15076c4586c2/k/a/kallio_grey_porcelain_wall_and_floor_tile_300x600mm.jpg

Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS):

Wiener Stadtentwicklungs-, Stadtplanungs- und Baugesetzbuch (Bauordnung für Wien – BO für Wien). In: www.ris.bka.gv.at, abgerufen unter: <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LrW&Gesetzesnummer=20000006> (03.02.2020)

Stadt Wien:

Bevölkerung nach Bezirken 2004 bis 2019. In: wien.gv.at, abgerufen unter: <https://www.wien.gv.at/statistik/bevoelkerung/tabellen/bevoelkerung-bez-zr.html> (11.01.2020)

Stadt Wien:

Grünflächen. In: wien.gv.at, abgerufen unter: <https://www.wien.gv.at/statistik/lebensraum/tabellen/gruenflaechen-bez.html> (03.01.2020)

Stadt Wien:

Wohnungsgrößen nach Gemeindebezirke. In: www.wien.gv.at, abgerufen unter: <https://www.wien.gv.at/statistik/verkehr-wohnen/tabellen/wohnungen-groesse-bez.html> (12.01.2020)

Stadt Wien:

Stadtteil ‚Sonnwendviertel‘ beim Hauptbahnhof. In: wien.gv.at, abgerufen unter: <https://www.wien.gv.at/bauen-wohnen/sonnwendviertel.html> (11.01.2020)

Stadt Wien:

„Columbusplatz“. In: geschichtewiki.wien.gv.at, abgerufen unter: <https://www.geschichtewiki.wien.gv.at/Columbusplatz> (15.01.2020).

Stadt Wien:

Columbuscenter © Mister No - Wikimedia Commons, In: www.stadt-wien.at, abgerufen unter: <https://www.stadt-wien.at/lifestyle/columbus-center.html> (22.12.2019)

Stadtplanung MA 18:

Sonnwendviertel Wien © MA 18 - Stadtplanung, In: www.gbstern.at, abgerufen unter: <https://www.gbstern.at/themen-projekte/stadtteilmanagement-in-neubaugebieten/stadtteilmanagement-sonnwendviertel/> (22.12.2019)

Stadt Wien:

Besondere Bestimmungen. In: www.wien.gv.at, abgerufen unter: <https://www.wien.gv.at/BauplatzWebservice/public/GetPlanDok.aspx?pnr=6983&planDpi=0&isPlan=false&appTitle=Flächenwidmungs-+und+Bebauungsplan>, (28.12.2019)

Stadt Wien:

Stadtwachstum ab Mitte 19. Jahrhundert – Stadtgeschichte Wiens. In: wien.gv.at, abgerufen unter: <https://www.wien.gv.at/kultur/archiv/geschichte/ueberblick/stadtwachstum.html> (13.01.2020)

Stadt Wien:

Lebensraum. In: wien.gv.at, abgerufen unter: <https://www.wien.gv.at/statistik/lebensraum/tabellen/nutzungsklassen-bez.html> (11.01.2020)

Stadt Wien:

Wohnungsbestand und - nutzflächen nach Gemeindebezirken. In: www.wien.gv.at, abgerufen unter: <https://www.wien.gv.at/statistik/verkehr-wohnen/tabellen/wohnungsbest-flaeche-bez-zr.html> (12.01.2020)

Stadt Wien:

Bevölkerung. In: wien.gv.at, abgerufen unter: <https://www.wien.gv.at/statistik/bevoelkerung/tabellen/bevoelkerung-bez-zr.html> (03.01.2020)

Thomas Brinkhoff:

City Population. In: www.citypopulation.de, abgerufen unter: <https://www.citypopulation.de/de/austria/cities/> (22.12.2019)

TU Wien:

Baugeschichte. In: www.baugeschichte.tuwien.ac.at, abgerufen unter: http://baugeschichte.tuwien.ac.at/abk/texte/skelettbauweisen/pics/a02-huettentypen_schemajpg, <http://baugeschichte.tuwien.ac.at/abk/texte/skelettbauweisen/index.html> (17.12.2019)

Österreichisches Institut für Bautechnik:

OIB-Richtlinien. In: www.oib.or.at, abgerufen unter: <https://www.oib.or.at/de/oib-richtlinien> (17.01.2020)

Wikipedia:

Frankfurter Küche. In: www.wikipedia.org, abgerufen unter: https://de.wikipedia.org/wiki/Frankfurter_K%C3%BChe#/media/Da:Frankfurterkueche.jpg (22.12.2019)

Wikipedia:

Spännertypen. In: www.wikipedia.org, abgerufen unter: [https://de.wikipedia.org/wiki/Erschlie%C3%9Fung_\(Geb%C3%A4ude\)](https://de.wikipedia.org/wiki/Erschlie%C3%9Fung_(Geb%C3%A4ude))