

MIKRO
GROSS LEBEN AUF KLEINEM RAUM

ausgeführt zum Zwecke der Erlangung des aka-
demischen Grades eines Diplom-Ingenieurs
unter der Leitung

ao.Univ.Prof.Dipl.Ing.Dr.techn. Helmut Schramm

e253.2

Institut für Architektur und Entwerfen
Abteilung Wohnbau und Entwerfen

eingereicht an der Technischen Universität Wien
Fakultät für Architektur und Raumplanung

von

Harald Köfinger
1026058

Wien, im September 2018

Das Leben in Städten hat bereits heute einen großen Stellenwert. So leben bereits über 50% der Weltbevölkerung in Städten. Dieser Trend wird in den nächsten Jahrzehnten noch anhalten und der Anteil der Stadtbevölkerung könnte 2050 schon bei 75% liegen.

Der globale Trend der Urbanisierung ist in Wien ebenfalls zu beobachten. Im europäischen Vergleich verzeichnet Wien seit 2010 den größten Zuwachs. Der Anstieg der Bevölkerung hat maßgebliche Auswirkungen auf die Wohnsituation der Stadt. Zwar wurde der Wohnbau in den vergangenen Jahren stark gefördert, doch die Kapazität für neue innerstädtische Wohnmöglichkeiten ist beinahe ausgeschöpft.

Der Wunsch nach leistbarem Wohnen in zentraler Lage ist jedoch besonders für jüngere Wohnungssuchende ein Thema. Für eine innerstädtische Lage, als „vorgelagertes Wohnzimmer“, wären auch einige bereit mit weniger eigenem Wohnraum auszukommen.

Diese Arbeit beschäftigt sich deshalb mit kleinen Wohnformen (Mikro Wohnungen) und deren Zielgruppen. Durch Gegenüberstellung verschiedener Mikro Wohn-Szenarien wird ein Überblick über bestehende Mikro Wohnungsformen geboten und weiterführende Ansätze aufgezeigt, wie und wo diese in Wien implementiert werden könnten.

Living in cities enjoys great popularity nowadays. There are already living over 50 percent of the world population in urban areas. This trend is set to continue over the next decades and could already be 75 percent in the year 2050.

The global trend of urbanisation can also be observed in Vienna. In comparison to the rest of Europe Vienna is listing the biggest population growth since 2010. The increase of residents has a huge impact on the housing situation of the city. Although many residential projects have been built in the last few years, the city has reached its capacity for new dwellings.

Especially younger people are looking for affordable living in a central location. Many are willing to adjust to a living situation with less private housing space, in exchange for a lively city centre, that can be used as extended living room.

This work deals with small types of housing (Micro Apartments) and their target groups. Analysing and comparing different micro living scenarios provides an overview of existing Micro Apartments. Afterwards different approaches of implementing residential complexes with micro homes in Vienna are demonstrated.

Mein Zugang zu Architektur gründet auf meinen Erfahrungen im Handwerk. In meiner ersten Ausbildung erlernte ich den Beruf des Tischlers, wo ich nach einigen Jahren Berufserfahrung die Prüfung zum Tischlermeister ablegte. Das Handwerk ist seitdem ein großer Bestandteil meines Lebens, der mich auch während des Studiums stark beeinflusste.

Ein Bereich der Architektur, der Wohnbau, erweckte von Beginn an eine Leidenschaft in mir. Mein besonderes Interesse gilt dabei den Mikro Wohnstrukturen, da diese für mich die Schnittfläche zwischen Architektur und Handwerk des Tischlers ergeben. Weiters sehe ich ein großes Potential für die städtische Wohnraumgestaltung in dieser Wohnform. In einer Zeit, wo Städte mit einem starken Wachstum konfrontiert sind, benötigt es innovative Ansätze, um der steigenden Bevölkerungszahl genügend Wohnräume zur Verfügung stellen zu können. Ein Teil der in Zukunft benötigten Wohnungen könnte durch Mikro Apartments abgedeckt werden, die im Stadtgefüge implementiert sind. Diese würden auf geringer Fläche einer hohen Anzahl von Haushalten Platz schaffen und somit zur einer Entspannung des Wohnungsmarktes beitragen.

Um den Lesefluss zu erleichtern, sind sämtliche personenbezogenen Bezeichnungen geschlechtsneutral zu verstehen.

Mein Dank geht an dieser Stelle an meine Eltern, meinen Vater Johann und meiner Mutter Anna und an meine Schwestern Michaela und Barbara. Ihr habt meine Entscheidung verspätet noch zu studieren akzeptiert und mich immer dabei unterstützt und an mich geglaubt.

Danke an meinen Betreuer Helmut Schramm für die zahlreichen Anregungen und für die hervorragende Betreuung.

Ein ganz besonderer Dank an meine engsten Studienkollegen Alice, Eric, Karin, Stefan und Susi. Ihr seit mir während der Studienzeit und für diese Arbeit mit Tatkraft, intensiven Diskussionen und gemeinsamen Diskursen zur Seite gestanden.

- Vorwort
- Abstract

- 1 URBANE ENTWICKLUNG
 - Urbanisierung
 - Wohnangebot
 - Wohnkosten
 - Haushaltsstrukturen

- 2 KLEINE WOHNFORMEN
 - Smart Wohnen
 - Studentenheim
 - Betreutes Wohnen
 - Boardinghouse
 - Monteurzimmer

- 3 MIKRO APARTMENTS
 - Definition
 - Bau und Recht
 - Standort
 - Zielgruppe

- 4 ENTWICKLUNGEN DIE MIKRO APARTMENTS UNTERSTÜTZEN
 - Trend Gegen Physischen Besitz
 - Wunsch nach Gemeinschaft
 - Wunsch nach zentralen Wohnen

- 5 VORTEILE UND NACHTEILE VON MIKRO WOHNSTRUKTUREN
 - Für Bewohner
 - Für Investoren und Vermieter
 - Für das Städtische Umfeld

- 6 BEISPIELE VON MIKRO APARTMENTS
 - Die Minimalisten
 - Die Funktionalisten
 - Die Aufsteiger
 - Die Transformer

7 PROJEKTSTANDORTE

- MA DBG52
- MA HG2

8 MA DBG52

- Bebauungsplan
- Bauplatzanalyse
- Konzept
- Entwurf
- Grundrisse
- Schaubilder
- Apartments
- Technische Pläne (Interior)

9 MA HG2

- Bebauungsplan
- Bauplatzanalyse
- Konzept
- Entwurf
- Grundrisse
- Schaubilder
- Apartments
- Technische Pläne (Interior)

10 RESÜMEE

11 QUELLEN

- URBANISIERUNG
- WOHNANGEBOT
- WOHNKOSTEN
- HAUSHALTSSTRUKTUREN

URBANISIERUNG

URBANISIERUNG WELTWEIT

URBANISIERUNG WELTWEIT

Das Leben in Städten hat bereits heute einen großen Stellenwert. So lebt bereits über 50% der Weltbevölkerung in Städten. Der Trend zur Verstädterung wird in den nächsten Jahrzehnten noch anhalten und könnte 2050 schon bei 75% liegen.¹

Das Streben nach besseren Lebensbedingungen und mehr kulturellen Angeboten, ist neben anderen Faktoren Anreiz, der eine Land-Stadt-Migration begünstigt. Unter anderem führt die Urbanisierung dazu, dass sich wirtschaftlicher Wohlstand geografisch immer stärker konzentriert. Laut der Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD) werden bereits heute 80 Prozent des Bruttoweltprodukts in Städten generiert, wobei die wirtschaftsstärksten 600 Städte bereits 60 Prozent liefern.²

SSTÄDTEWACHSTUM WELTWEIT

Die am stärksten wachsenden Städte befinden sich zur Zeit in Afrika, dem Nahen Osten, Lateinamerika und Asien. Prognosen gehen davon aus, dass es in China bereits 2020 rund 121 städtische Ballungsräume (Metropolregionen mit mehr als einer Million Einwohnern) geben wird.

In den Schwellenländern haben sich schon Megastädte gebildet. Städte wie Shanghai, Sao Paulo oder Lagos zählen über zehn Millionen Einwohner.

Aber auch in Industrieländern lässt sich das Wachstum von Großstädten beobachten. Alleine in den USA wird es 2020 bereits 46 städtische Ballungsräume geben. Auch im Rest von Nordamerika sowie in Europa ist ein ähnlicher Trend zu erkennen.³

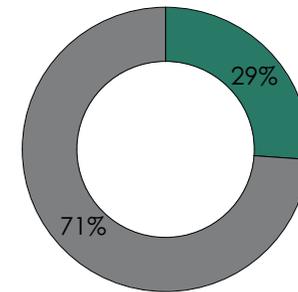
NEUE HERAUSFORDERUNG FÜR DIE STADTPLANUNG

Der starke Bevölkerungszustrom stellt in den kommenden Jahren Stadtplaner, Architekten und behördliche Entscheidungsträger vor die neuen Herausforderungen, städtischen Infrastrukturen anzupassen, sowie neue Konzepte für urbanes Leben zu entwickeln.

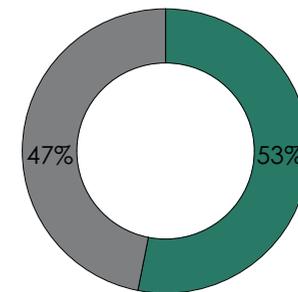
Eine effiziente Stadtplanung und Infrastrukturentwicklung sind wichtige Faktoren, um Industrie und Handel zu fokussieren und eine hohe Lebensqualität zu gewährleisten. Dies beginnt bei der ausreichenden Grundversorgung mit Wasser und Strom, sowie mit funktionierenden Abwasser- und Verkehrssystemen.

Die Schaffung zusätzlicher Wohn- und Gewerberäume ist dabei genau so wichtig. Dem stark ansteigenden Bedarf muss mit Neu- und Ausbauten begegnet werden. Weiters sind die Planer gefordert, neue innovative Lösungen zu generieren, um genügend Wohn- und Gewerberäume sicher zu stellen.⁴

Verstädterung 1950



Verstädterung 2015



Verstädterung 2050

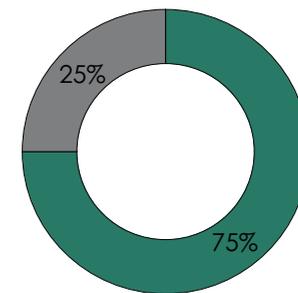


Abb 1.01
Verstädterung 1950-2050

URBANISIERUNG ÖSTERREICH

Der globale Trend der Urbanisierung ist in Wien besonders zu beobachten. Im europäischen Vergleich verzeichnet Wien seit 2010 auf den größten Zuwachs.

In den vergangenen 20 Jahren ist Wien um etwa 200.000 Einwohner gewachsen. Heute leben bereits etwa 1,78 Millionen Menschen in Wien. Im Bereich der mittel- und osteuropäischen Länder gibt es keine Metropole, die in der Geschwindigkeit Wiens gewachsen ist.⁵

WIEN SIEBTGRÖSSTE STADT DER EU

Der Wachstumstrend geht laut der aktuellen Untersuchung der Magistratsabteilung 23 (Wirtschaft, Arbeit und Statistik) weiter. Gegenüber der Prognose von Statistik Austria geht die sogenannte „Kleinräumige Bevölkerungsprognose“ von einem leicht stärkeren Wachstum aus. Bis Anfang 2024 könnte Wien auf 1,95 Millionen Einwohner anwachsen, was gegenüber heute rund 175.000 Personen mehr sind. Insofern die hohe Zuwanderung weiterhin bestehen bleibt, wird Wien bereits im Jahr 2029 die zwei Millionen Einwohnergrenze überschreiten. Die Untersuchung geht davon aus, dass die Bevölkerung von Wien bis 2034 auf 2,043 Millionen Menschen steigt, was einem Anstieg gegenüber 2014 von 15 Prozent entspricht. Wien gehört damit zu den schnell wachsenden Städten in der EU. Bereits heute ist Wien die siebtgrößte Stadt der EU.

GRÜNDE FÜR WACHSTUM

Das Bevölkerungswachstum in Wien resultiert einerseits aus dem Zuzug aus den Bundesländern beziehungsweise dem Ausland. Etwa ein Drittel des Bevölkerungszuwachses kommt aus einem Geburtenüberschuss. Seit 2004 werden in Wien mehr Menschen geboren als sterben, auch dies sollte laut Prognose in den nächsten Jahren so bleiben.⁶

ZUWANDERUNG AUS DEM AUSLAND

Der Anteil ausländischer Staatsangehöriger, der die Zuwanderung in Österreich am stärksten prägt, stieg zwischen 2003 und 2013 von 9,2 auf 11,9 Prozent. Die internationale Zuwanderung erfolgte hauptsächlich in Städte und hier wiederum in die Kernzonen. In Wien beläuft sich der Ausländeranteil auf 23 Prozent, in Eisenstadt auf 10,1 Prozent.⁷

LEBENSQUALITÄT

Trotz der unterschiedlichen Urbanisierungsphasen in den Industriestaaten und Schwellenländer sind die Ursachen und Beweggründe der Urbanisierung ähnlich. Neben dem Faktor der zunehmenden Industrialisierung und der stark wachsenden Weltbevölkerung in den Entwicklungsländern, spielen besonders in europäischen und nordamerikanischen Städten individuelle Bedürfnisse und folglich die Lebensqualität eine große Rolle.

Die Lebensqualität einer Stadt hat somit großen Einfluss auf die Zuwanderung. Österreichs Bundeshauptstadt wurde 2018 zum neunten Mal in Folge in der Mercer-Studie zur lebenswertesten Stadt weltweit gewählt. Mit Zürich auf Rang zwei und München ex aequo mit Auckland auf Rang drei haben es zwei weitere europäische Städte im deutschsprachigen Raum unter die Top 3 geschafft.

Jedoch muss bei dieser Studie berücksichtigt werden, dass keine breite Bevölkerung befragt wurde, sondern im Ausland lebende Facharbeiter und Top-Angestellte.⁸

URBANISIERUNG

URBANISIERUNG WIEN

WOHNANGEBOT

NACHFRAGE ÖSTERREICH

NACHFRAGE ÖSTERREICH

Österreichweit leben 43 Prozent der Bevölkerung in einer Mietwohnung, 48 Prozent im Eigentum, 9 Prozent haben eine Dienstwohnung oder eine andere unentgeltliche Wohnmöglichkeit. In Wien gibt es überdurchschnittlich viele Mieter, hier haben 78 Prozent eine Mietwohnung und nur 19 Prozent eine Eigentumswohnung.⁹

Laut einer Studie von Remax Austria (Abb. 1.02) wird das Immobilien-Angebot österreichweit 2018 nur minimal steigen, dagegen wird die Nachfrage wesentlich stärker. Eine starke Nachfrage wird bei Baugrundstü-

cken erwartet, diese werden wieder stärker nachgefragt als im Vorjahr. Laut der Hochrechnung von Remax wechselten im Jahr 2017 über 120.000 Grundstücke den Eigentümer.

Der für 2018 erwartete Anstieg der Nachfrage nach Immobilien von 3,9 Prozent sollte leicht unter dem Anstieg des Vorjahres bleiben. Doch ein nur um 1,3 Prozent höheres Angebot gegenüber dem Vorjahr lässt die Schere zwischen Angebot und Nachfrage weiter aufgehen. Dies ist auch im Preis ersichtlich. Da wird ein Plus von 4,5 Prozent österreichweit erwartet.

Der preistreibende Faktor ist dabei vor allem das Angebot, das ohnedies schon seit geraumer Zeit zu gering ist und auch 2018 mit dem Nachfragewachstum nicht mithalten kann.

„Dies ist natürlich nur ein grober Indikator, der aber die Stimmungslage im Zeitverlauf über die Jahre recht gut charakterisiert“

Anton E. Nennung,
Remax Austria Managing Director¹⁰

TRENDS AM IMMOBILIENMARKT ÖSTERREICHWEITE PROGNOSE 2018



Abb 1.02
Trends am Immobilienmarkt
Österreichweite Prognose 2018
Quelle: APA/Remax

jeweils Veränderung zum Vorjahr
in Prozent

WOHNKOSTEN ÖSTERREICH

Wohnen wird immer teurer. Aus den aktuellen Daten der Mikrozensus-Wohnungserhebung von Statistik Austria geht hervor, dass innerhalb von nur fünf Jahren die Kosten für Mietwohnungen (samt Betriebskosten) im österreichweiten Schnitt um rund 14 Prozent gestiegen sind. Die reinen Nettomieten legten zwischen 2012 und 2016 sogar um fast 17 Prozent zu. Die Haushaltseinkommen erhöhten sich im selben Zeitraum aber nur halb so stark, um gut 6 Prozent.

„Die Differenz zwischen geförderten und privaten Mieten nimmt ab, je länger die Mietdauer besteht und verschwindet bei einem 20-jährigem Mietverhältnis - dann ist der geförderte praktisch gleich dem nicht geförderten Mietbereich“

Vlasta Zucha (Statistik Austria)

Bei den Mieten gibt es große regionale Unterschiede:

Am günstigsten wohnt man im Burgenland, am teuersten in Wien und Salzburg. Auch Tirol und Vorarlberg belegen bei den Preisen Spitzenplätze, Kärnten ist günstig. Die Wiener profitieren jedoch vom hohen geförderten Wohnungsanteil in der Bundeshauptstadt.

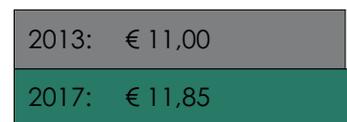
Doch insbesondere auch in Oberösterreich, dem Burgenland, Niederösterreich und Kärnten ist der Anteil der geförderten Wohnungen mit knapp unter 70 Prozent relativ hoch.

WOHNKOSTEN LINZ, SALZBURG, WIEN

Die Mietpreise in Österreich steigen Jahr für Jahr. Vor allem in den Ballungsräumen. Die Gründe für die steigenden Wohnungspreise sind vereinfacht gesagt: Eine zu hohe Nachfrage und zu wenig Wohnraum, dies führt zwangsläufig zu steigenden Preisen für Mietwohnungen.

Ein Blick auf die Entwicklung der letzten Jahre zeigt deutlich: Mietwohnungen werden in allen Städten stetig teurer. So haben sich die Mietpreise (pro Quadratmeter, ohne Umsatzsteuer und Betriebskosten) von 2011 bis 2017 folgendermaßen entwickelt:

LINZ STADT:



SALZBURG STADT:



WIEN:



Am stärksten war der Preisanstieg in Wien. Auch wenn man den Mittelwert der angebotenen Mietpreise in Österreich betrachtet, ist Wien Spitzenreiter (gemeinsam mit Salzburg). Durchschnittlich 15 Euro zahlt ein Mieter laut der aktuellen Umfrage von Immowelt.at in beiden Städten pro Quadratmeter. Linz liegt mit durchschnittlich 11,85 €/m² an fünfter Stelle.

Vor allem in Wien sind die hohen Mietpreise gut nachzuvollziehen. Wien zählt zu den lebenswertesten Städten der Welt und befindet sich in einer starken Wachstumsphase, was eine hohe Nachfrage nach Wohnungen mit sich bringt.

Die Ursache für die rasante Preissteigerung der Bruttomieten ist nicht etwa die Steigerung der Betriebskosten. Grund dafür ist die Steigerung des Hauptmietzinses. Dabei hat auch die Dauer der Mietverträge eine Bedeutung. Bei Neuverträgen (bisherige Mietdauer beträgt weniger als zwei Jahre) wurden zum Beispiel 2015 um durchschnittlich € 3,80 mehr für den Quadratmeter bezahlt als für Haushalte mit mehr als 30-jähriger Mietdauer.¹¹

WOHNKOSTEN

WOHNKOSTEN ÖSTERREICH

Abb 1.03
Entwicklung der Mietkosten
(pro Quadratmeter, ohne Umsatzsteuer und Betriebskosten)
Quelle: kurzzeitwohnen.com

WOHNKOSTEN

WOHNKOSTEN WIEN

Abb 1.04
Grafische Darstellung
Wohnungen Miete, Wien

MIETKOSTEN WIEN

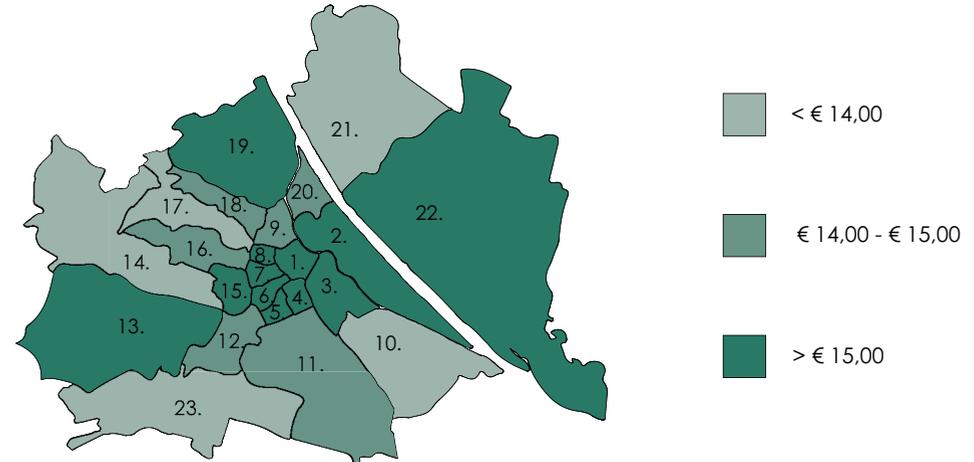
Die durchschnittlichen Mietkosten belaufen sich in Wien auf 15 €/m². Generell lässt sich sagen, je zentraler die Lage ist, desto höher werden die Mietkosten.

Die günstigsten Mietpreise gibt es in den äußeren Bezirken (Favoriten, Liesing, Penzing, Hernals und Floridsdorf). Allerdings ist das Mieten in den äußeren Bezirken Hietzing, Döbling und der Donaustadt ähnlich teuer wie in den Bezirken innerhalb des Gürtels. Die zentralen Bezirke weisen ähnliche Mietkosten auf. So beträgt der durchschnittliche monatliche Mietwand in diesen Bezirken zwischen 15 und 16 €/m².

Am teuersten ist Wohnen im Ersten Bezirk. Die durchschnittliche Miete beträgt hier 20 €/m².

An der Statistik gut zu erkennen ist der Unterschied zwischen großen und kleinen Wohnungen. So beträgt die durchschnittliche Miete für eine 81-129 Quadratmeter große Wohnung in Brigittenau 12,17 €/m², wobei die durchschnittlichen Mietkosten pro Quadratmeter für eine Wohnung mit weniger als 50 Quadratmeter bei 19,69 Euro liegen. Was einen Aufschlag von über 50% ergibt.

In anderen Bezirken ist der Unterschied nicht ganz so gravierend, doch im Normalfall vorhanden.¹²



BEZIRK	≤50m ²	51-80m ²	81-129m ²	>130m ²	Ø/m ²
1., INNERE STADT	€ 22,45	€ 19,26	€ 19,60	€ 19,11	€ 19,58
2., LEOPOLDSTADT	€ 18,67	€ 16,88	€ 13,78	€ 16,59	€ 15,90
3., LANDSTRASSE	€ 18,53	€ 15,95	€ 14,86	€ 15,08	€ 15,53
4., WIEDEN	€ 16,81	€ 15,11	€ 15,32	€ 16,91	€ 15,93
5., MARGARETEN	€ 20,75	€ 16,19	€ 15,02	€ 15,32	€ 16,19
6., MARIAHILF	€ 21,76	€ 15,76	€ 16,11	€ 14,00	€ 15,94
7., NEUBAU	€ 16,89	€ 14,83	€ 15,70	€ 14,12	€ 15,07
8., JOSEFSTADT	€ 16,89	€ 15,28	€ 14,88	€ 15,33	€ 15,39
9., ALSERGRUND	€ 20,18	€ 15,13	€ 13,95	€ 14,07	€ 14,49
10., FAVORITEN	€ 16,08	€ 14,15	€ 12,61	€ 12,67	€ 14,22
11., SIMMERING	€ 14,18	€ 13,39	€ 11,64	k.A.	€ 12,62
12., MEIDLING	€ 15,22	€ 14,30	€ 13,00	€ 13,71	€ 14,12
13., HIETZING	€ 15,59	€ 15,28	€ 14,87	€ 15,34	€ 15,21
14., PENZING	€ 14,36	€ 12,52	€ 11,86	€ 10,87	€ 12,43
15., RUDOLFSHEIM-FÜNFHAUS	€ 16,47	€ 13,69	€ 11,65	€ 11,68	€ 13,51
16., OTTAKRING	€ 15,71	€ 13,88	€ 13,98	€ 12,41	€ 14,22
17., HERNALS	€ 13,66	€ 12,85	€ 13,06	€ 13,69	€ 13,16
18., WÄHRING	€ 14,95	€ 13,84	€ 14,42	€ 15,29	€ 14,51
19., DÖBLING	€ 16,22	€ 15,37	€ 15,26	€ 16,96	€ 15,96
20., BRIGITTENAU	€ 19,69	€ 13,66	€ 12,17	€ 20,40	€ 14,14
21., FLORIDSDORF	€ 17,15	€ 13,80	€ 12,79	€ 12,72	€ 13,76
22., DONAUSTADT	€ 20,22	€ 15,84	€ 16,38	€ 15,40	€ 16,95
23., LIESING	€ 18,63	€ 13,39	€ 12,71	€ 13,49	€ 13,46

Abb 1.05
Wohnungen Miete, Wien
Quelle: derStandard/ Impropreise

BEVÖLKERUNG UND HAUSHALTS-ENTWICKLUNG

Die im Folgenden verwendeten Statistiken und Prognosen für die Wohnraumbelagung wurden in zwei Varianten errechnet.

Bei der „Status quo-Variante“ (SQ-V) erfolgt eine Fortschreibung der bisherigen Wohnraumbelagsstruktur, wobei moderierende Faktoren, wie etwa die Abhängigkeit des Haushalts von der Entwicklung am Wohnungsmarkt, unberücksichtigt bleiben. Die „Trend-Variante“ (TR-V) gewichtet hingegen die in der Referenzperiode 2010/2015 auftretende Dynamik, die die Veränderungen der Wohnraumbelagskonstellationen stärker berücksichtigt. Im Folgenden werden die Ergebnisse beider Varianten skizziert und gegenübergestellt.

Zwischen den Volkszählungen 1971 und 2010 erhöhte sich die Zahl der Privathaushalte in Wien von 737.700 auf 873.000. Bis 2025 wird ein Plus zwischen 7 und 8 Prozent vorausgeschätzt. Ende 2025 könnte die Zahl der Privathaushalte zwischen 986.500 (SQ-V) und 992.300 (TR-V) liegen.

Laut der Volkszählung sowie Registerzählung 2011 gibt es in Wien 391.000 Einpersonenhaushalte, die 45 Prozent der Haushalte ausmachen. Dies ist eine signifikante Steigerung, da es 1951 gerade mal 24 Prozent waren. Die Ergebnisse der Wohnraumbelagsprognose prognostizieren bis 2035 eine Zahl an Einpersonenhaushalte zwischen 440.000 (TR-V) und 443.000 (SQ-V).¹³

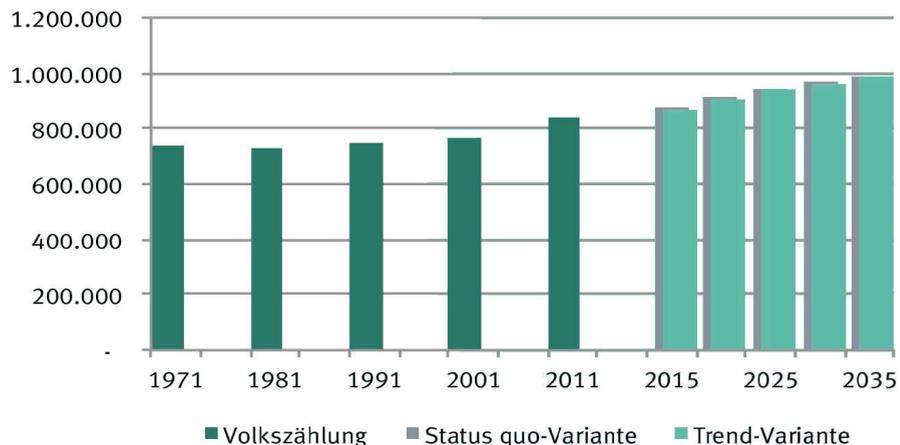


Abb 1.06
Zahl der Privathaushalte
1971 bis 2011
Quelle: MA23
statistik-journal-1-2016

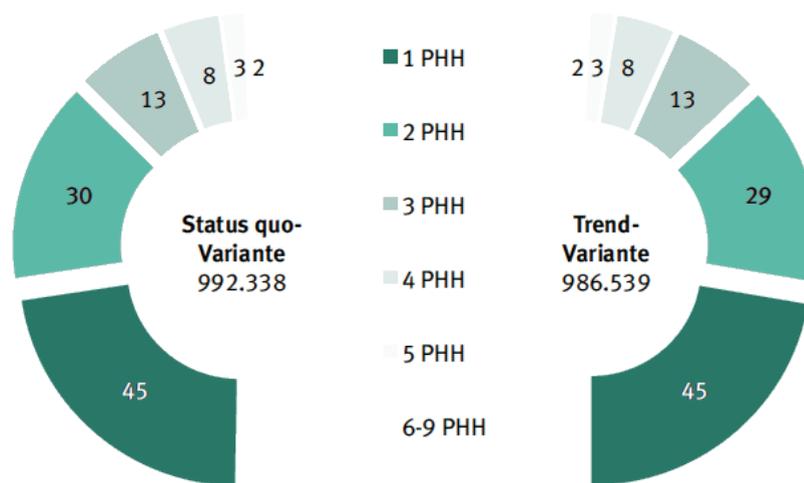


Abb 1.07
Anteil der Privathaushalte nach
Prognosevarianten und Wohn-
raumbelagszahl im Jahr 2035
Quelle: MA23
statistik-journal-1-2016

HAUSHALTS-STRUKTUREN

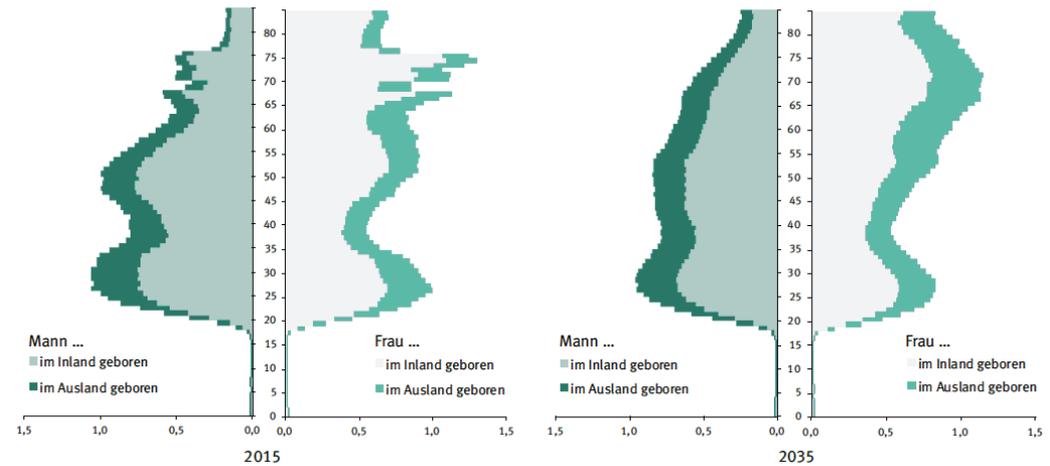
EIN -UND ZWIEPERSONEN-HAUSHALTE

Abb 1.08
Bevölkerungsprofil 2015 und 2035
nach Geschlecht und Geburts-
land Status quo-Variante Einper-
sonenhaushalt (1PHH)
Quelle: MA23
statistik-journal-1-2016

EINPERSONENHAUSHALTE

Die Grafik zeigt auf, dass eine wesentliche Gruppe der Alleinlebenden zwischen 20 und 30 Jahren alt ist, doch auch im mittleren Alter ist Alleinleben nicht mehr ungewöhnlich. Es gibt mehr Männer zwischen dem 25. und 55. Lebensjahr, die in Einpersonenhaushalten leben, wie vergleichsweise Frauen.

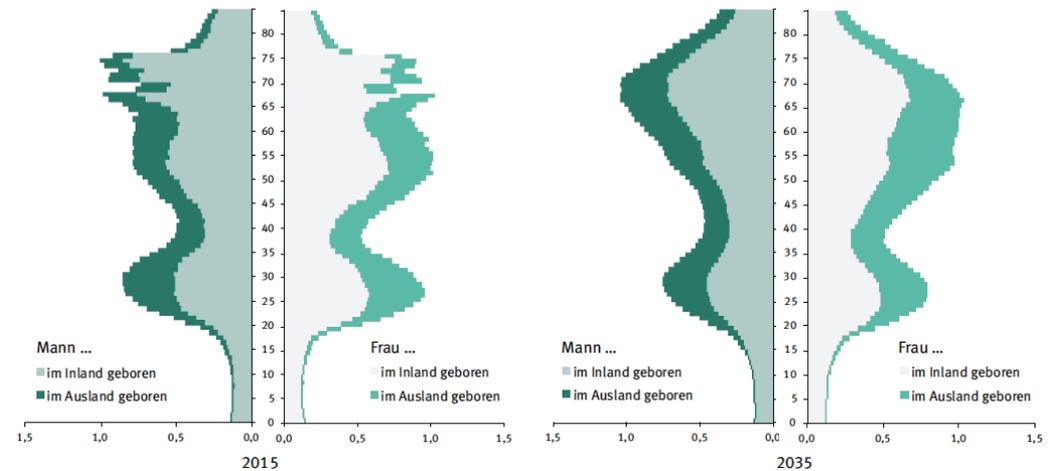
Ab dem 55. Lebensjahr ändert sich jedoch das Verhältnis. Dies ist einerseits damit zu erklären, dass Männer oft jüngere Frauen heiraten und deshalb Männer im Vergleich zu Frauen eine höhere Wiederverheiratungschance haben. Andererseits ist die Lebenserwartung von Frauen höher, was ebenfalls häufig zum Alleinleben führt.¹³



ZWIEPERSONENHAUSHALTE

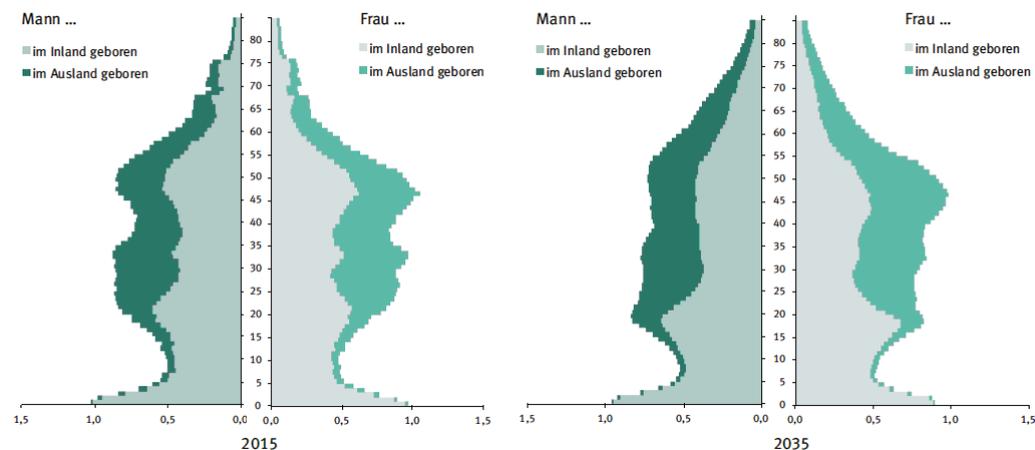
Repräsentiert wird dieser Wohnraumtyp von kinderlosen Paaren und Alleinerziehenden mit einem Kind. Die Verteilung zwischen Männern und Frauen ist bei Zweipersonenhaushalten annähernd ausgeglichen, was wiederum auf die kinderlosen Paaren zurückführbar ist. Im Wesentlichen sind zwei größere Gruppen zu erkennen. Zwischen dem 20. und 35. Lebensjahr und ab dem 50. Lebensjahr ist diese Wohnform sehr verbreitet. Für die Zukunft wird erwartet, dass die Lebenserwartung, insbesondere bei den Männern steigt und somit mehr Paare zusammen alt werden.¹³

Abb 1.09
Bevölkerungsprofil 2015 und
2035 nach Geschlecht und
Geburtsland Status quo-Variante
Zweipersonenhaushalt (2 PHH)
Quelle: MA23
statistik-journal-1-2016



HAUSHALTS- STRUKTUREN

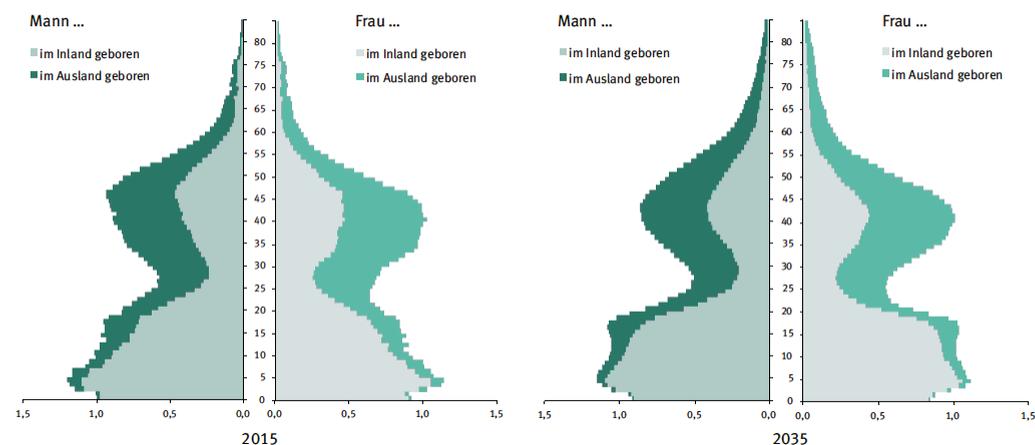
DREI- UND MEHRERSONEN- HAUSHALTE



DREIPERSONENHAUSHALT

Ähnlich wie bei Zweipersonenhaus-
halte wird dieser Wohnraumtyp von
Paaren und Alleinerziehenden ver-
wendet. Im Gegensatz dazu haben
die Paare ein Kind und Alleinerzie-
hende zwei Kinder. Dreipersonenhaus-
halte sind auch zunehmend Wohn-
gemeinschaften. Oft aus finanziellen
Gründen entscheiden sich deren Mit-
glieder sich zu einer kleinen Wohn-
gemeinschaft zusammenzuschließen.
Die Statistiken zeigen deutlich ein
ausgeglichenes Bild zwischen Män-
nern und Frauen, es wird weiters da-
von ausgegangen, dass sich dieses
Verhältnis in den nächsten Jahren
nicht gravierend ändern wird.¹³

Abb 1.10
Bevölkerungsprofil 2015 und
2035 nach Geschlecht und
Geburtsland Status quo-Variante
Dreipersonenhaushalt (3 PHH)
Quelle: MA23
statistik-journal-1-2016



VIER- UND MEHRPERSONENHAUSHALTE

In diesen Wohnformen überwiegend
zu finden sind Paare mit Kindern,
Patchwork- sowie Generationen-Fa-
milien und Wohngemeinschaften.
Deutlich zu sehen an den Statisti-
ken ist, dass besonders bei den im
Ausland geborenen Personen diese
Wohnformen, im Alter zwischen 35
und 50 Jahren, sehr häufig auftreten
Es wird auch davon ausgegangen,
dass sich diese Entwicklung in den
nächsten 20 Jahren fortsetzt.¹³

Abb 1.11
Bevölkerungsprofil 2015 und
2035 nach Geschlecht und
Geburtsland Status quo-Variante
Vierpersonenhaushalt (4 PHH)
Quelle: MA23
statistik-journal-1-2016

URBANE ENTWICKLUNG

RESÜMEE

DIE HAUSHALTE WERDEN KLEINER

Wien wird voraussichtlich bis 2035 zwischen 13 und 14 Prozent wachsen. Die zwei Millionen Einwohner Marke wird wahrscheinlich bereits vor 2030 überschritten werden. In 20 Jahren gibt es laut Wohnraumbelagsprognose der MA 23 bereits über 2,05 Millionen Einwohner in Wien, die in 990.000 Haushalten wohnen.

ZUNAHME VON EIN- ZWEIPERSONEN HAUSHALTEN

Der bereits in den letzten Jahren eingesetzte Trend zu kleineren Privathaushalten wird sich in Wien fortsetzen. Die Ein- und die Zweipersonenhaushalte werden in den kommenden Jahren ihre Vorreiterrolle ausbauen. So werden bis 2035 bereits 50.000 mehr „Single-Haushalte“ prognostiziert. Das ergibt eine Zahl von 440.000 Einpersonenhaushalten (45 %).

Auch die Anzahl der Mehrpersonenhaushalte wird zukünftig ansteigen. Den dynamischsten Anstieg dürften aber trotzdem die Ein- und Zweipersonenhaushalte verzeichnen, deren Anstieg bis 2035 zwischen 14 und 15 Prozent betragen könnte.

Bei den Vier- und Mehrpersonenhaushalten ist zu beobachten, dass besonders bei denen im Ausland geborenen Personen diese Wohnformen im Alter zwischen 35 und 50 Jahren sehr häufig auftreten. Es wird auch davon ausgegangen, dass sich diese Entwicklung in den nächsten 20 Jahren fortsetzt.

Die Wohnraumbelagsprognose der MA 23 zeigt deutlich den Trend zu kleineren Haushaltsformen. So werden voraussichtlich bis 2035 mehr als 75 Prozent aller Haushalte in Wien Ein- und Zweipersonenhaushalte sein. In absoluten Zahlen bedeutet dies zusätzliche 50.000 Wohnungen für Einpersonenhaushalte und 45.000 für Zweipersonenhaushalte. Dies stellt die Wohnbaubranche in den kommenden Jahren vor die neue Herausforderung, den zu einem großen Anteil jungen Menschen leistbare Wohnungen zur Verfügung zu stellen.¹³

- SMART WOHNEN
- STUDENTENHEIM
- BETREUTES WOHNEN
- BOARDINGHOUSE
- MONTEURZIMMER

SMART WOHNEN

WOHNBAUPROGRAMM STADT WIEN

Das SMART Wohnbauprogramm ist eine Initiative der Stadt Wien. Die Wohnungen bieten eine hohe Alltagstauglichkeit bei gleichzeitig sehr günstigen Eigenmitteln und Mieten. Für die Planung dieser Wohnungen gibt es einen vorgegebenen Schlüssel, welcher die Größe und die Kosten, der einzelnen Wohnungen definiert. Dadurch sind sie etwas kleiner als klassische geförderte Wohnungen und bieten dennoch ein großzügiges Raumerlebnis.

Sie werden in unterschiedlichen Größen angeboten, die in fünf Kategorien gegliedert sind und bewegen sich zwischen 40 und 100 m². Durch eine intelligente Grundrissplanung soll jeder Quadratmeter optimal genutzt werden können.

Für die Raumaufteilung und für die Ausstattung werden mehrere Varianten zur Verfügung gestellt. So kann der künftige Mieter zwischen einer offenen Wohnküche beziehungsweise einer geschlossenen Raumstruktur wählen.

Darüber hinaus werden auch betreute Wohnmodelle bzw. gemeinschaftliche Wohnformen angeboten. Bei der Planung von SMART-Wohnprojekten soll ein hoher Wert darauf gelegt werden, dass wohnungsbezogene Freiräume funktional nutzbar sind und gegebenenfalls auch als mögliche Erweiterungsflächen für die Wohnung dienen.

SMART-Wohnungen müssen komplett mit Standardmöbeln eingerichtet werden können.

Die SMART-Wohnungen werden über die Wohnberatung Wien vergeben. Sie sind speziell für Jungfamilien, Paare, Alleinerzieher und Singles konzipiert und sollen diesen leistbaren Wohnraum zu Verfügung stellen. Die Mieten sind preislich mit Gemeindewohnungen vergleichbar. Daher gelten für die Zuteilung auch die Voraussetzungen des Wiener Wohn-Tickets.¹⁴

GRUNDVORAUSSETZUNGEN:

- Vollendung des 17. Lebensjahres
- Zwei Jahre durchgehender Hauptwohnsitz in Wien an der aktuellen Adresse (Einreichadresse der Wohnungswerber)
- Österreichische Staatsbürgerschaft (oder gleichgestellt)
- Unterschreitung der Einkommensgrenzen nach dem Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhausanierungsgesetz (WWFSG)¹⁵

KOSTEN

Finanzierungsbeitrag:
max. € 60,-/m² WNF

Monatliches Nutzungsentgelt inkl. Betriebskosten und MwSt.:
max. € 7,50/m² WNF

WOHNUNGSSCHLÜSSEL:

Typ A (1 Zimmer): max. 40 m²
Typ B (2 Zimmer): max. 55 m²
Typ C (3 Zimmer): max. 70 m²
Typ D (4 Zimmer): max. 85 m²
Typ E (5 Zimmer): max. 100 m² ¹⁶



Geiswinkler&Geiswinkler
Projekt: Hauptbahnhof II



Alfred-Adler-Straße
Sonnwendgasse, 1100 Wien



Technische Universität Wien,
Stadtzentrum



sehr gute öffentliche
Anbindung, Hauptbahnhof



Jungfamilien, Paare,
AlleinerzieherInnen und Singles



Finanzierungsbeitrag: € 60,-/m²
Monatliche Kosten: € 7,50/m²



Typ A (1 Zimmer): max. 40 m²
Typ B (2 Zimmer): max. 55 m²



langfristige Mietverträge



müssen mit Standardmöbeln
eingrichtet werden können



Wohnungsbezogene Freiräume,
Gemeinschaftsbereiche



betreutes Wohnen

SMART WOHNEN HAUPTBAHNHOF II



Abb. 2.02
Pressefoto Sonnwendviertel
@ Geiswinkler-Geiswinkler

HAUPTBAHNHOF II

Geiswinkler&Geiswinkler konzipierte einen der ersten SMART Wohnbauten in der Nähe vom Hauptbahnhof im Sonnwendviertel. Zur stark befahrenen Alfred-Adler-Straße präsentiert sich der Bau mit einer vorgesetzten Stahlbeton-Skelett-Struktur, die als Lärmschutz und als Terrasse fungiert.

Die vertikale Erschließung der Wohnungen erfolgt über den Innenhof, zu dem nur die Bewohner Zutritt haben. Horizontal werden die Wohnungen durch offene Laubengänge erreicht. Diese großzügig ausgeführten Gänge bieten an mehreren Stellen Er-

weiterungen an, die den Bewohnern als Begegnungszonen dienen. Weiters sind gemeinschaftliche Einrichtungen wie die Waschküchen in bunten Boxen direkt am Laubengang untergebracht. Alle Wohnungen sind an zwei Seiten belichtet und verfügen über einen zugeordneten Außenraum.¹⁷

Der Wohnbau beinhaltet drei verschiedene Smart Wohnungstypen.

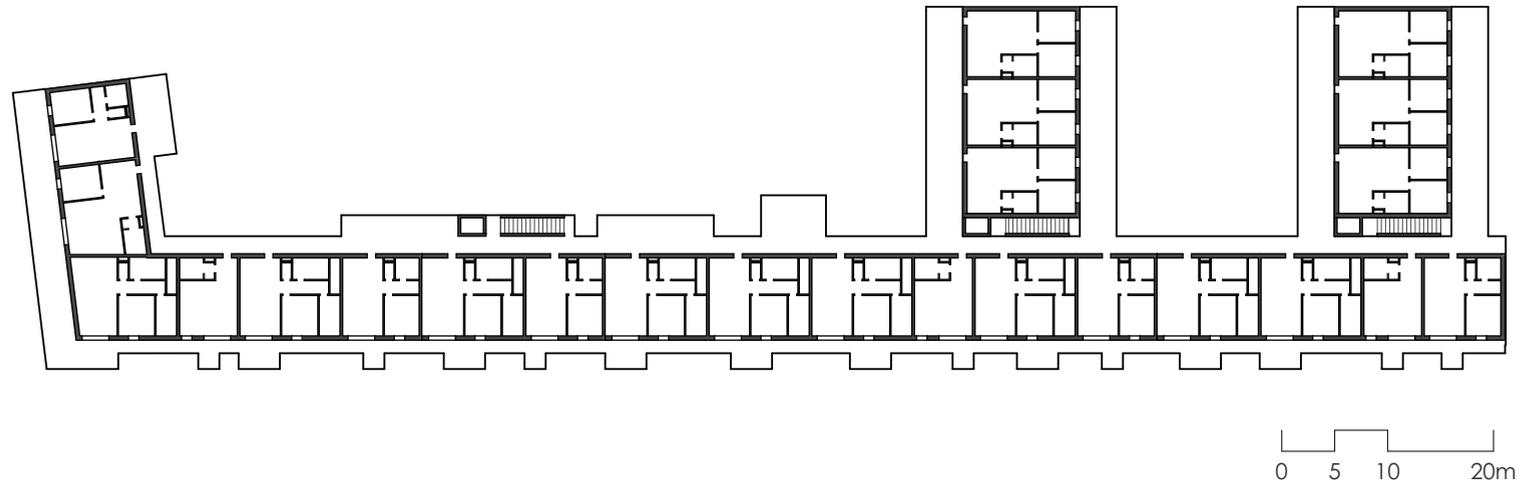
Typ A (40 m²)
Typ B (55 m²)
Typ C (70 m²) .

Für jeden dieser Wohntypen standen zwei verschiedene Grundrissausführungen zur Verfügung. So konnte zwischen Standard und Kompakt gewählt werden. Die Kompakt Variante beinhaltet kein separates Schlafzimmer, bei dieser Ausführung ist das Bett durch eine Trennwand, mit offenen Durchgängen, vom Wohnraum abgetrennt. Durch diese platzsparende Grundrisslösung verfügt Typ-B, zusätzlich zum Wohn-Ess-Schlafbereich, über ein weiteres Zimmer. Im Typ C stehen zwei weitere Zimmer zur Verfügung.

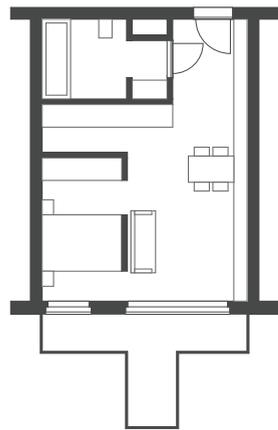
SMART WOHNEN

HAUPTBAHNHOF II

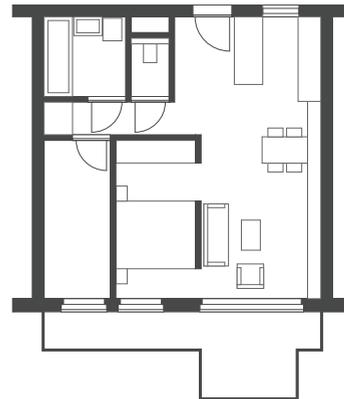
Abb 2.03
Geschossgrundriss
Hauptbahnhof II



TYP A
1 Zimmer
40 m²



TYP B
2 Zimmer
55 m²



TYP C
3 Zimmer
70 m²

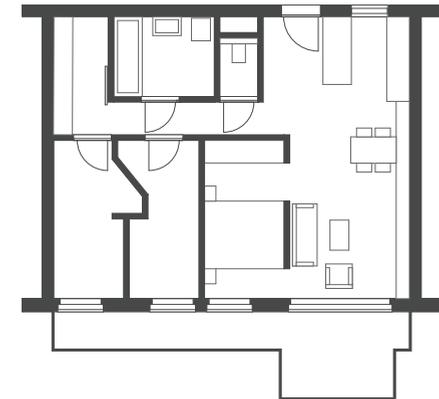
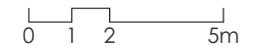


Abb 2.04
SMART - Wohnungstypen
Hauptbahnhof II



SMART TYP A

GRÖSSE:

Wohnen/Schlafen/Kochen:	24,5 m ²
Bad:	5,5 m ²
Gesamt:	40,0 m ²

SMART WOHNEN

HAUPTBAHNHOF II
SMART TYP A

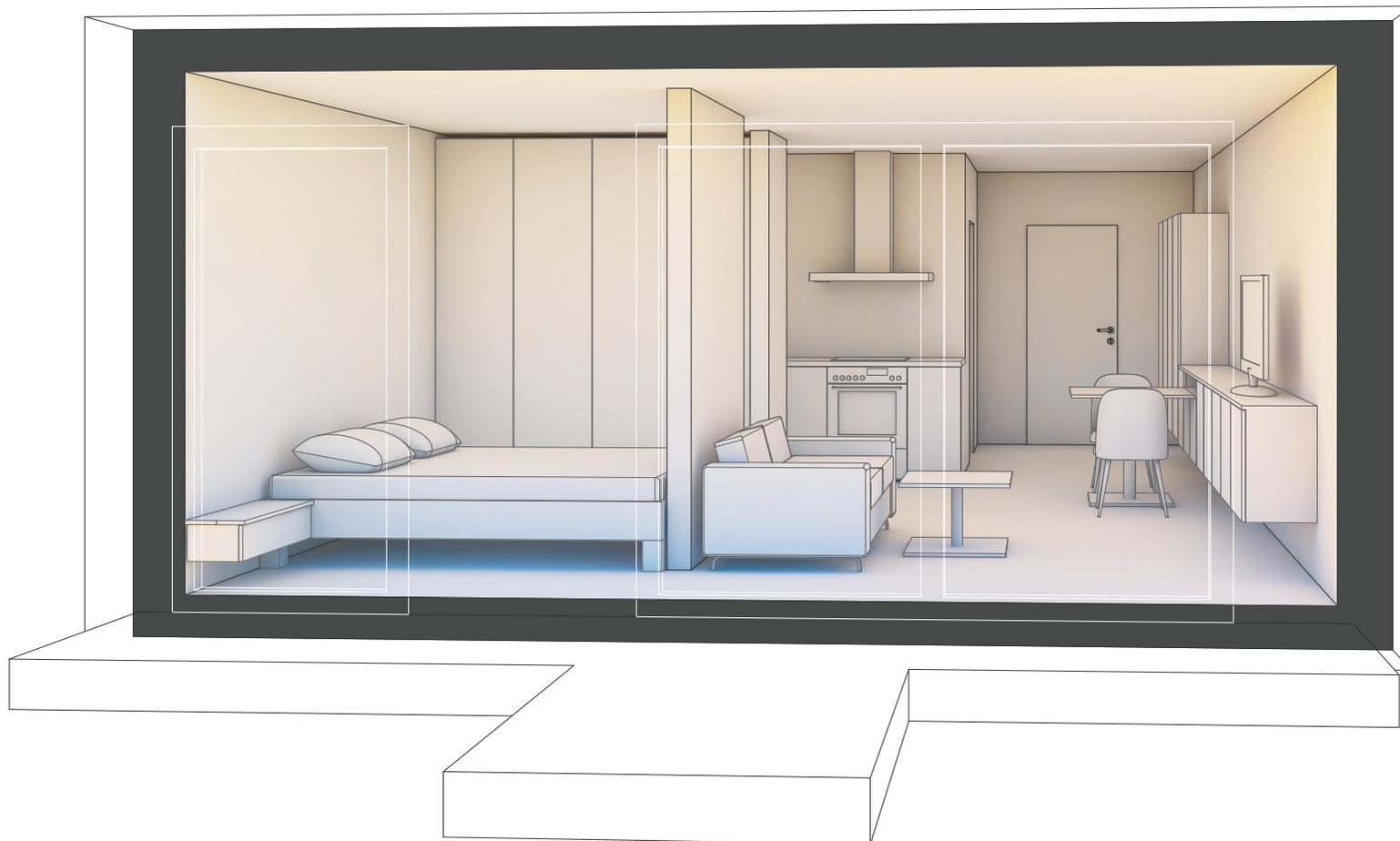


Abb 2.05
3D-Schnitt SMART-Typ A
Hauptbahnhof II

STUDENTEN- WOHNHEIM

Die Definition von Studentenheimen ist im Studienheimgesetz § 2 festgelegt. Danach sind Studentenheime „...Gebäude oder Wohnungen, in denen von Studentenheimträgern Heimplätze für Studierende zur Verfügung gestellt werden.“¹⁸ Grundsätzlich bezeichnet der Begriff Studentenheim, das kollektive Wohnen mehrerer Studenten.

Betreiber von Studentenheimen sind klassischerweise gemeinnützige Vereine, laut Vereinsgesetz dürfen diese nicht auf Gewinn ausgerichtet sein und das Vereinsvermögen darf nur im Sinne des Vereinszwecks verwendet werden.¹⁹

In Wien gibt es mittlerweile bereits 104 Studentenheime.²⁰ Die meisten davon in innerstädtischer Lage, innerhalb des Gürtels und in der Nähe von Hochschulen. Mittlerweile ist jedoch der zweite Bezirk in der Nähe der neuen Wirtschaftsuniversität besonders beliebt. Die zentrale Lage der Studentenheime ist ein großer Vorteil. Im Durchschnitt benötigt ein Student eine halbe Stunde zur Hochschule. Doch von den Studentenwohnheimen ist der Weg im Schnitt am kürzesten.²¹

Die Ausstattung der einzelnen Wohneinheiten variiert. Im Minimalfall beinhaltet diese ein Einzelbett, einen Schrank und einen Arbeitsplatz. Doch die meisten Studentenheime bieten bereits mehr Komfort für die Bewohner. Im Regelfall beinhaltet die Wohneinheit eine kleine Sanitärzelle, sowie Küchenzeile und Essplatz.

Das Angebot an Gemeinschaftsbereichen ist sehr vielfältig. Viele Studentenheime bieten den Studierenden mehrere Bereiche, die einer bestimmten Anzahl an Wohneinheiten zugeordnet sind. Darunter befinden sich Gemeinschaftsküchen, Ess- und Wohnbereiche, sowie freizunutzbare Räume.

Weiters besteht ein generelles Angebot, welches von allen Bewohnern genutzt werden kann. Dies beinhaltet oft Freizeiteinrichtungen, wie einen Fitnessraum, eine Sauna, bis hin zum Schwimmbad.²²

Die durchschnittlichen Wohnkosten für einen Heimplatz betragen im Monat € 327,- (Stand 2015).²³

Doch gibt es auch hier große Unterschiede. So kostet eine Standardapartment im „MILESTONE Vienna Campus“ € 635,- im Monat. Zusätzlich zur Monatsmiete ist noch eine einmalige Kautions-, eine Buchungsgebühr, eine Bearbeitungsgebühr und Weiteres zu entrichten. Bei einem Aufenthalt von einem Studienjahr würde dies inklusive aller Zusatzkosten € 781,51 im Monat ergeben.²⁴

Das nachfolgend aufgezeigte Beispiel, das in der Molkereistraße liegt, bietet für Studenten verschiedene Wohnszenarien. So kann hier zwischen einem Einzelapartment und Wohngemeinschaften gewählt werden.



Baumschlager & Eberle
Projekt: OEAD Guesthouse



Molkereistraße 1
1020 Wien



Wirtschaftsuniversität Wien,
Erholungsgebiet Prater



U-Bahnstation
U2 Messe Prater



Studenten



Einzelapartment: € 525,-/M.
Einzelzimmer (2er WG): € 470,-/M.
Einzelzimmer (3er WG): € 445,-/M.



Einzelapartment: 23 m²
Einzelzimmer (2er WG): 44 m²
Einzelzimmer (3er WG): 60 m²



ein Semester, ein Studienjahr,
bzw. gesamte Studiendauer



all inclusive Paket
Möbel, Internet, Strom...



Empfang, Verleih von Haushaltsgeräten,
Reinigungsservice



Fitness, Musikraum, Wäscheraum,
Fahrradkeller, Lernräume, Lounge

STUDENTEN-
WOHNHEIM
OeAD-GUESTHOUSE
MOLKEREISTRASSE



OeAD-GUESTHOUSE MOLKEREISTRASSE

Das Studentenwohnheim wurde 2005 auf dem Grundstück einer ehemaligen Molkerei, im zweiten Wiener Bezirk errichtet. Um die Parzelle in maximaler Dichte zu nutzen, wurde das Gebäude mit einer Gebäudetiefe von 18 m konzipiert. Die vertikale Erschließung erfolgt über zwei, in den Innenecken situierten Erschließungskernen. Horizontal werden die Wohnungen durch einen Mittelgang erreicht. Um den zentral gelegenen Gang zu belichten, wurden auf der

Basis von Belichtungssimulationen, Lichtschächte entlang diesen angeordnet. Die Lichtschächte durchstoßen vom Dach abwärts das Gebäude bis in die unterste Ebene.

Das siebengeschossige Wohnheim bietet 278 möblierte Wohnapartments, in vier verschiedenen Systemen. Im mittleren Teil der U-Form befinden sich die Zweizimmerapartments, die Dreizimmerapartments sind in den innen liegenden Ecken

angeordnet. Jeweils stirnseitig befinden sich Einzimmerapartments und an den zwei Schenkeln des Gebäudes sind Vierzimmerapartments angeordnet.

Neben den Wohnapartments stehen den Bewohnern zusätzliche Gemeinschaftsbereiche, wie zum Beispiel eine Wohnküche, eine Waschküche oder ein Fahrradraum zur Verfügung.²⁵

Abb. 2.07
Pressefoto OeAD Guesthouse
© OeAD-Wohnraumverwaltung

STUDENTEN-
WOHNHEIM
OEAD-GUESTHOUSE
MOLKEREISTRASSE

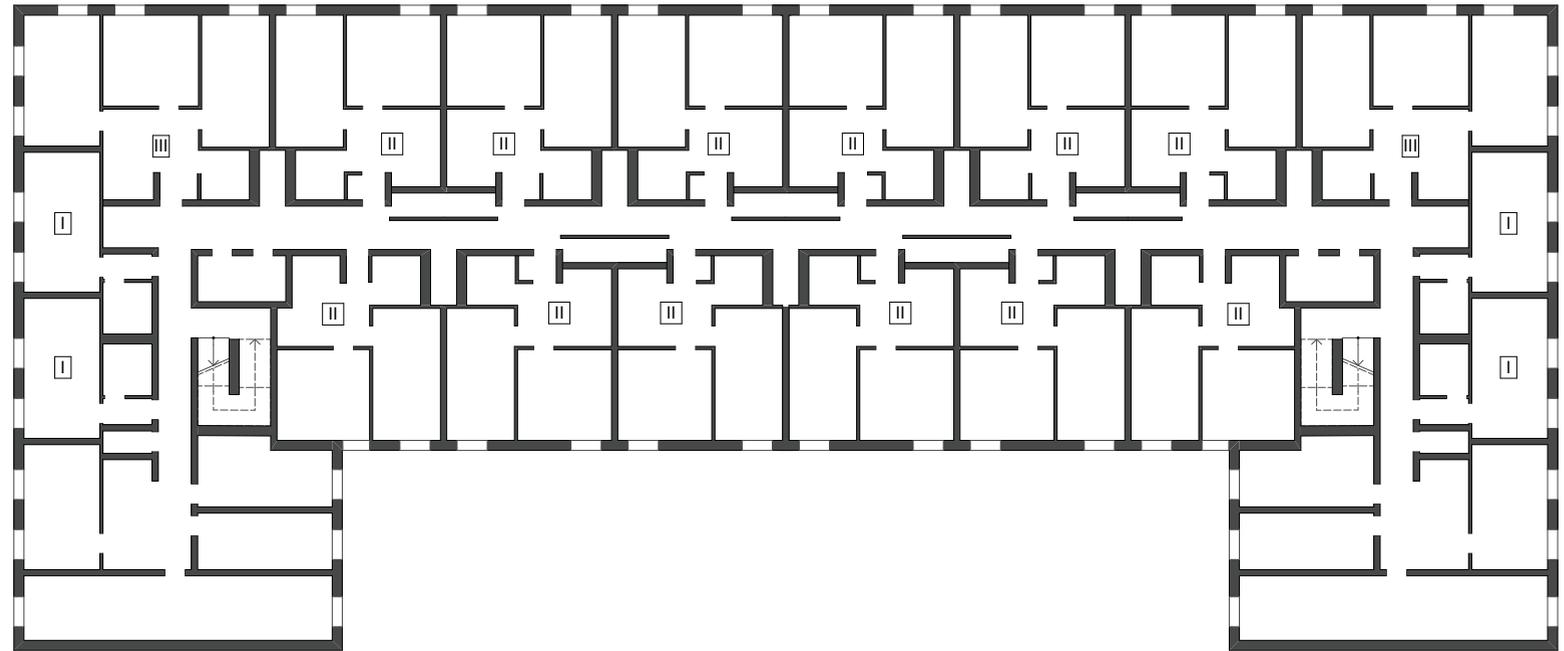


Abb 2.08
Geschossgrundriss
OEAD Guesthouse



□ I EINPERSONEN APARTMENTS □ II ZWEIPERSONEN APARTMENTS □ III DREIPERSONEN APARTMENTS

Die Einpersonen Apartments verfügen über ein eigenes Bad, welches das WC, sowie Dusche und Waschtisch beinhaltet. Das Wohn-Schlafzimmer, welches mit einer voll funktionsstüchtigen Küchenzeile, inklusive Esstisch ausgestattet ist, beinhaltet zusätzlich ein Einzelbett, einen Kleiderschrank und einen Arbeitsplatz.

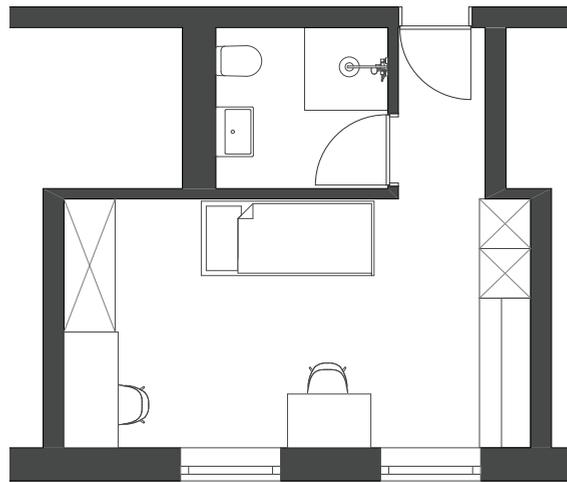
APARTMENTGRÖSSE: 23 m²
ZIMMERGRÖSSE: 17 m²
MIETKOSTEN: € 525,-/Monat

Die Zwei- und Mehrpersonen Apartments beinhalten dieselbe Badezimmerkonfiguration, wie das Einpersonen Apartment. Zusätzlich steht ihnen ein Gemeinschaftsbereich zur Verfügung, welcher die Küchenzeile und einen Esstisch beinhaltet. Die einzelnen Zimmer sind ebenfalls mit einem Einzelbett, einem Kleiderschrank und einem Arbeitsplatz ausgestattet.

APARTMENTGRÖSSE: 44 m²
ZIMMERGRÖSSE: 14 m²
MIETKOSTEN: € 480,-/Monat

Die Dreipersonen Apartments sind vom Grundsystem identisch mit den Zweipersonen Wohneinheiten. Einziger Unterschied ist der Gemeinschaftsbereich, welcher größer konzipiert ist und ein zusätzliches Zimmer. Durch die Positionierung der Dreipersonen Apartments, in den außen liegenden Ecken, verfügt das zusätzliche Zimmer über eine besonders gute natürliche Belichtung.

APARTMENTGRÖSSE: 60 m²
ZIMMERGRÖSSE: 14 m²
MIETKOSTEN: € 445,-/Monat²⁶



EINPERSONEN APARTMENT

GRÖSSE:

Wohnen/Schlafen/Kochen:	17,0 m ²
Vorraum:	2,5 m ²
Bad:	3,5 m ²
Gesamt:	23,0 m ²

STUDENTEN-
WOHNHEIM
OeAD-GUESTHOUSE
MOLKEREISTRASSE

Abb. 2.09
Grundriss
Eiipersonen Apartment
OeAD Guesthouse



Abb. 2.10
3D-Schnitt
Eiipersonen Apartment
OeAD Guesthouse

BETREUTES WOHNEN

Betreutes Wohnen ist eine Wohnform für ältere Menschen, wo altersgerechte Apartements, in barrierefreier Bauweise, mit Betreuungsleistungen kombiniert angeboten werden.

Den Bewohnern steht eine eigene Wohnung in einer Wohnanlage zur Verfügung und sie haben die Möglichkeit, direkt vor Ort Verpflegung und Betreuung zu erhalten. Einige Organisationen bieten bestimmte Dienstleistungen als „Grundservice“ an, die je nach Bedarf von mobilen Sozial- und Gesundheitsdiensten ergänzt werden können. Damit wird es den Bewohnern ermöglicht, solange der Gesundheitszustand es zulässt, einen eigenen Haushalt zu führen.

Je nach Organisation bestehen jedoch große Unterschiede in der Art und im Umfang der Hilfestellungen.²⁷

„Betreutes Wohnen ist eine zeitgemäße Alternative für Menschen, die eine barrierefreie und altersgerecht gestaltete Mietwohnung wünschen und das Bedürfnis nach Gemeinschaft in einem stimmigen sozialen Umfeld abdecken möchten.“

Caritas Österreich²⁸

Die im Folgenden dokumentierte Wohnanlage „cura domo Seniorenwohngemeinschaft“ richtet sich gezielt an Senioren, die gemeinsame Aktivitäten mit ihren Mitbewohner unternehmen möchten. Dabei legt die Organisation großen Wert auf den Aufbau einer aktiven Hausgemeinschaft und auf die Förderung des gemeinschaftlichen Lebens im Haus.

Den Bewohnern steht eine Nacht- und Wochenendbetreuung zur Verfügung sowie Information, Beratung und Unterstützung bei organisatorischen Tätigkeiten und Hilfestellung im Alltag.

Die barrierefreien Apartments verfügen über ein eigenes Badezimmer, welches eine Dusche, einen Waschtisch und die Toilette beinhaltet. Bei der Anordnung der Funktionen wurde gewährleistet, dass ein Rollstuhlfahrer im Badezimmer wenden kann.

Der Wohnraum verfügt über eine Küchenzeile, in die ein Esstisch integriert ist. Weiters einen Kleiderschrank und ein Einzelbett, welches auch als Sofa genutzt werden kann. Gegenüber ist noch eine Kommode angeordnet, wo die Möglichkeit zur Aufstellung eines Fernsehers gegeben ist.



cura domo
Seniorenwohngemeinschaft



Anton-Schall-Gasse
1210 Wien



Marchfeldkanal,
Stammersdorfer Zentralfriedhof



Straßenbahn Linie 30/31
Anton-Schall-Gasse



Pensionisten



abhängig von der
jeweiligen Pflegestufe



Einzelapartment:
25 - 28 m²



mehrere Jahre



all inclusive Paket
Möbel, Internet, Strom...



großes Wohn- Esszimmer mit
Gemeinschaftsküche (ca. 70 m²)
Gemeinschaftsterrasse.



Nacht- und Wochenendbetreuung,
Organisatorischen Tätigkeiten
und Hilfestellung im Alltag



BETREUTES WOHNEN

CURA DOMO
SENIORENWOHN-
GEMEINSCHAFT

Abb. 2.12

Pressefoto cura domo
Seniorenwohngemeinschaft
© schreinerkastler.at

CURA DOMO

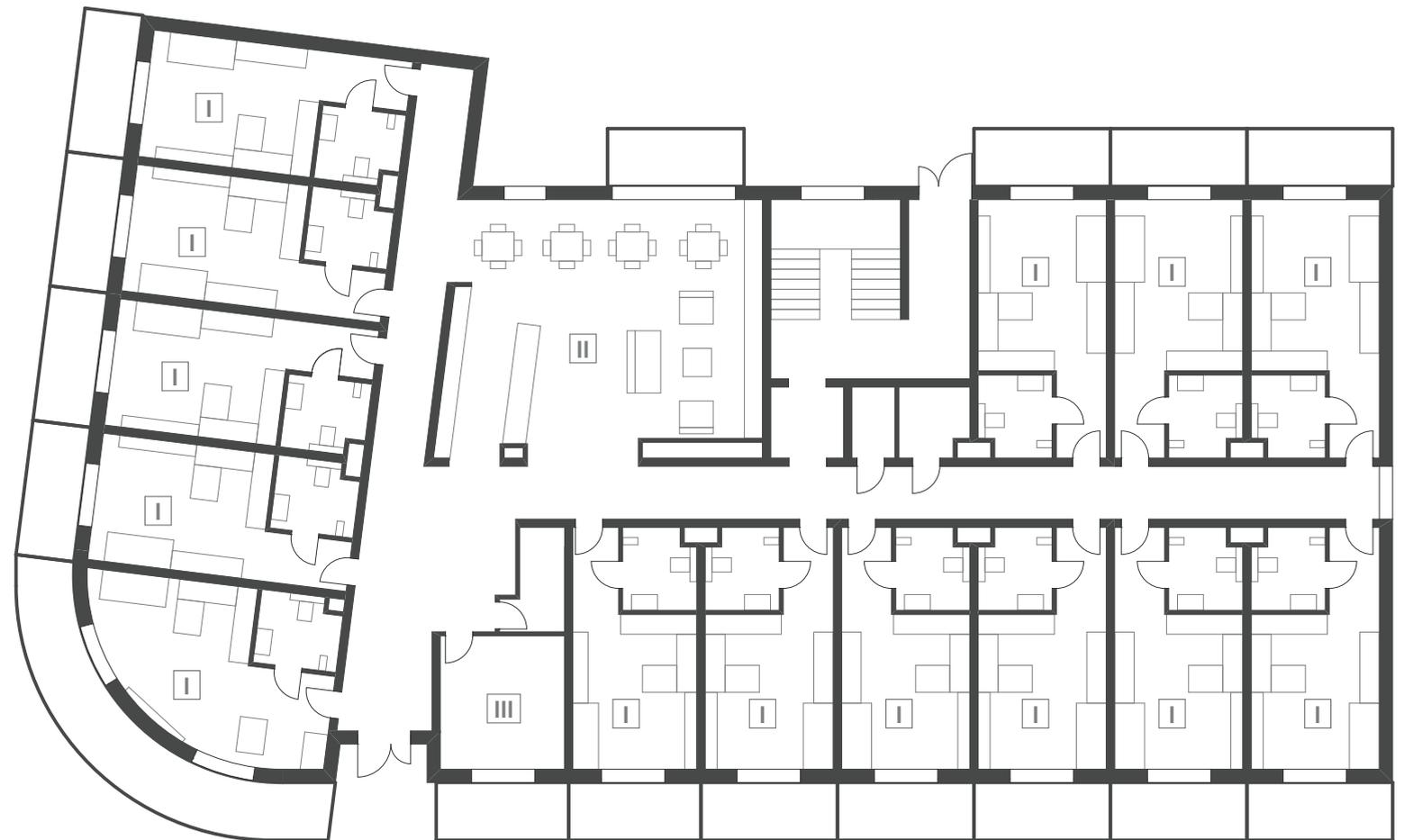
Die Wohnanlage „cura domo“, die an der Anton-Schall-Gasse, im 21. Bezirk, im Frühjahr 2019 eröffnet wird, bietet den zukünftigen Bewohnern ein ruhiges Umfeld. Rund um die am Stadtrand geplante Anlage gibt es einige Grünflächen und wenig Meter neben dem Wohnbau fließt der Marchfeldkanal vorbei. Öffentlich ist

diese durch die Straßenbahnlinien 30/31 erreichbar, die direkt an der Anton-Schall-Gasse hält. Der zwei-stöckige barrierefreie Bau beinhaltet 14 Apartments, zwischen 25 und 28 Quadratmetern. Die Erschließung dieser ist über einen Mittelgang gewährleistet, der eine großzügige Durchgangsbreite aufweist und stirn-

seitig mit Tageslicht versorgt wird. In der Mitte öffnet sich dieser zu einem 70 Quadratmeter großen Gemeinschaftsbereich, welcher als Wohn-Esszimmer mit Gemeinschaftsküche genutzt werden kann. Zusätzlich steht den Bewohnern eine Dachterrasse zu Verfügung, die ebenfalls gemeinschaftlich genutzt werden kann.²⁹

BETREUTES WOHNEN

CURA DOMO
SENIORENWOHN-
GEMEINSCHAFT



- I APARTMENT
- II GEMEINSCHAFTSBEREICH
- III EMPFANG / BETREUUNG

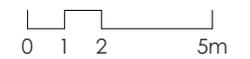
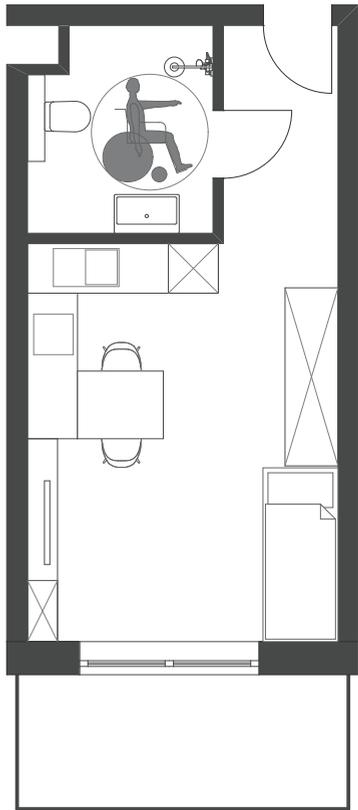


Abb 2.13
Geschossgrundriss
cura domo
Seniorenwohngemeinschaft



0 ,5 1 3m

CURA DOMO APARTMENT

GRÖSSE:	
Wohnen/Schlafen/Kochen:	17,02 m ²
Vorraum:	4,97 m ²
Bad:	3,85 m ²
Gesamt:	25,84 m ²
+Terrasse	4,67m ²

BETREUTES WOHNEN

CURA DOMO
APARTMENT



Abb. 2.14
Grundriss
Apartment, cura domo
Seniorenwohngemeinschaft

Abb. 2.15
3D-Schnitt
Apartment, cura domo
Seniorenwohngemeinschaft

BOARDING- HOUSE

SERVICED APARTMENT

Boardinghouse oder Serviced Apartment bezeichnet einen Wohntyp, der eine Mischform zwischen Wohnung und Hotel ist. Meist ist diese Wohnform in zentraler städtischer Lage situiert, wo eine große Bandbreite von beruflichen Möglichkeiten gegeben ist. Im Gegensatz zu einer Pension oder einem Hotel ist in einem Boardinghouse ein längerer Aufenthalt geplant. Es wird deshalb auch die Bezeichnung „Zuhause auf Zeit“ genutzt. Oft werden die Zimmer und Wohnungen in einem Boardinghouse von Firmen genutzt, die über längere Zeit Mitarbeiter für bestimmte Projekte in eine Stadt entsenden. Doch auch Touristen nutzen diese Wohnform für die Dauer ihres Aufenthaltes, da eine Unterbringung in einem Boardinghouse um ca. 10 bis 30 % günstiger ist, als in einem Hotel.³⁰

Die Größe, der einzelnen Apartments, ist sehr verschieden und hängt vom Betreiber ab, meist aber zwischen 30 und 60 Quadratmetern. Ebenso betrifft dies die Ausstattung. Das Mindestangebot beginnt bei einem Bett zum Schlafen und geht bis zum voll möblierten Luxus Apartment. Im Normalfall handelt es sich bei einem Boardinghouse um eine möblierte Wohnung, mit einer kleinen Küchenzeile, einem Essplatz, einem Arbeitsplatz, einer Couch und einem separaten Bade- sowie Schlafzimmer.

Ähnliches trifft auch auf die Bewirtung zu, so geht das Angebot von der Frühstücksgastronomie bis hin zur Gesamtverpflegung. Öfters werden auch noch weitere Serviceleistungen

offeriert, die Einkaufs- Reinigungs- und Zimmerservice beinhalten. In manchen Fällen sind neben Dienstleistungen auch Gemeinschaftsbereiche in die Apartmentstruktur integriert. Diese können Freizeitaktivitäten, wie einen Fitnessraum, eine Sauna beziehungsweise ein Schwimmbad beinhalten. Aber auch alternative Arbeitsplätze in Form von Coworking Spaces werden angeboten.³¹

Die Mietpreise in einem Boardinghouse sind sehr verschieden, da sie einerseits von der Lage der Unterkunft sowie deren Ausstattung abhängig sind. Zum Beispiel „IG City Apartments“ bietet in Wien mehrere Apartments an. Diese variieren von € 60,- bis € 87,- pro Nacht. Zusätzlich zu den Zimmerpreisen ist noch eine Kautionszahlung zu entrichten und sämtliche Serviceangebote, wie die Benutzung der Waschküche, Parken in der Tiefgarage sowie die Endreinigung des Apartments sind separat zu bezahlen.

Die kleinsten Wohnungen verfügen über 35 m² Wohnfläche. Die Apartments haben einen großzügigen Wohnraum, welcher auch das Bett beinhaltet. Durch eine boxartige Umrandung wird dieses aber, am ersten Blick, nicht als Möbel wahrgenommen. Der Vorraum in diesem Apartment ist gleichzeitig als Stauraum konzipiert, deshalb ist im Wohn- Schlafbereich kein zusätzlicher Kleiderschrank notwendig. Die Wohnungen sind mit einer vollwertigen Küchenzeile, einem Essplatz und Sitzsofas ausgestattet.³²



Anbieter:
IG City Apartments



Püchlgasse 1A
1190 Wien



Karl-Marx-Hof
Wertheimsteinpark



Bahnhof, U-Bahn
Heiligenstadt



Geschäftsleute,
Touristen



Quality Studio:
Monatspreis € 1.500,-
(ab 3 Monaten Aufenthalt)



Quality Studio 35 m²



Wochen bis Monate/Jahre



all inclusive Paket
Möbel, Internet, Strom...



Empfang, Concierge, Einkaufs-,
Reinigungs-, Zimmerservice



Wellnessbereich
(Fitness, Sauna, Schwimmbad)

Abb 2.16
Resümee Boardinghouse
am Beispiel IG City Apartments



0 .5 1 3m

QUALITY STUDIO

GRÖSSE:	
Wohnen/Schlafen/Kochen:	25,5 m ²
Vorraum:	5,2 m ²
Bad:	4,3 m ²
Gesamt:	35,0 m ²

BOARDING- HOUSE

IG CITY APARTMENTS

Abb. 2.17
Grundriss
Quality Studio
IG City Apartments



Abb. 2.18
3D-Schnitt
Quality Studio
IG City Apartments

MONTEURZIMMER

Die Hauptzielgruppe für ein Monteurzimmer sind, wie bereits der Name sagt, Monteure, die für einen bestimmten Auftrag in eine Stadt ziehen. Teilweise wird dieses auch von Wochenendpendlern genutzt.

Bei beiden Gruppen steht meist der Kostenfaktor im Vordergrund. Lifestyle sowie kulturelle Angebote haben somit nur einen geringen Stellenwert.

Deshalb sind im Regelfall Monteurzimmer in Gegenden situiert, wo Wohn- und Grundstückskosten niedrig sind. Meist ist jedoch eine Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz gegeben, was besonders den Pendlern entgegenkommt.

Die übliche Aufenthaltsdauer im Monteurzimmer sind ein paar Wochen bis ein paar Monate. Deshalb sind die Apartments meist sehr klein und auf eine Person abgestimmt. Doch werden auch größere Wohnungen angeboten, die als Wohngemeinschaft genutzt werden können.

Monteurzimmer sind grundsätzlich funktionell bis hin zu sporadisch eingerichtet. Die Grundausstattung ist ein Bett mit Kasten. Aber meist ist zusätzlich eine Kochecke mit Küchenschrank eingebaut und ein Fernseher vorgesehen. Nasszellen gibt es teilweise direkt in der Wohnung oder auch als Gemeinschaftswaschräume.³³

Im Normalfall gibt es keine weiteren Gemeinschaftsbereiche sowie Serviceleistungen. Doch in manchen Fällen wird ein Reinigungsservice angeboten.

Ähnlich wie beim Boardinghouse werden Monteurzimmer hauptsächlich für berufliche Zwecke angeboten. Doch eine private Nutzung ist in beiden Fällen stark im Kommen. Mittels internetbasierter Buchungsplattformen können die Apartments direkt an den Mieter vergeben werden.

Die Preise für ein Zimmer variieren sehr stark. Abhängig vom Standort, der Ausstattung und der Belegung.

So bietet zum Beispiel „Österreich-Monteurzimmer“ das Apartment „Room Vienna“ bei einer Doppelbelegung bereits ab € 13,50 pro Tag an.

Dabei handelt es sich um ein Zimmer, welches spärlich ausgestattet ist. Es verfügt über keine eigene Nasszelle. Diese ist als Gemeinschaftswaschraum im Gangbereich ausgeführt. Die restliche Ausstattung ist auf das Notwendigste reduziert. So beinhaltet das Zimmer zwei Betten, einen Kleiderschrank, eine Küchenzeile (Küchenschrank und Minibackofen) sowie einen Essplatz.³⁴



Österreich-Monteurzimmer



Währinger Gürtel 95
1180 Wien



Allgemeines Krankenhaus
der Stadt Wien



U-Bahn



Wochenpendler,
Monteure



Zweibettzimmer:
13,50€ pro Person/Tag



Zweibettzimmer: 26 m²



ein Semester, ein Studienjahr,
bzw. gesamte Studiendauer



Wochen oder
Monate

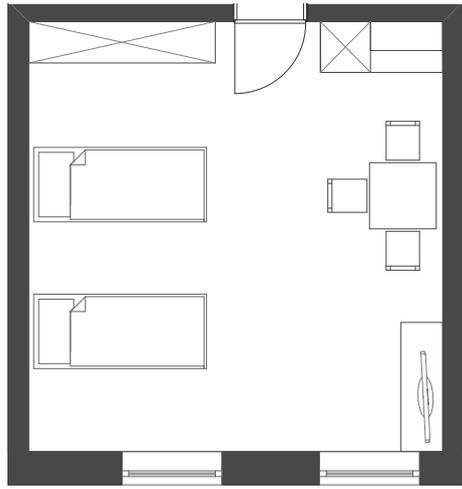


keine Serviceleistungen



keine Gemeinschaftsbereiche

Abb 2.19
Resümee Monteurzimmer
am Beispiel Room Vienna



0 ,5 1 3m

ROOM VIENNA

GRÖSSE:
Wohnen/Schlafen/Kochen: 26 m²

MONTEURZIMMER

ÖSTERREICH-
MONTEURZIMMER
ROOM VIENNA

Abb. 2.20
Grundriss
Room Vienna
ÖSTERREICH-Monteurzimmer



Abb. 2.21
3D-Schnitt
Room Vienna
ÖSTERREICH-Monteurzimmer

RESÜMEE

Zusätzlich zu den aufgezeigten Wohnformen gibt es noch eine unbestimmte Anzahl an kleinen Mietwohnungen, die in bestehenden Wohnstrukturen implementiert sind. Viele dieser Wohnungen wurden in den vergangenen Jahren, durch Wohnungszusammenlegung, in größere Strukturen umgewandelt. Doch sind kleine Wohnungen am Wohnungsmarkt verfügbar. Da diese über die Stadt verteilt und großteils im privaten Besitz sind, lassen sie sich schwer kategorisieren.

Die SMART Wohnen Projekte der Stadt Wien können in den nächsten Jahren einen gewissen Bedarf an Kleinwohnungen decken. Doch da nur ein Bruchteil der Nachfrage damit abgedeckt ist, wird dies nicht die einzige Lösung für kleine Wohnstrukturen bleiben können. Wohnungssuchende, die nicht bereits zwei Jahre ihren Hauptwohnsitz in Wien haben, sondern neu in die Stadt ziehen, was den größeren Anteil des Bevölkerungszuwachses ausmacht, haben keinen Anspruch auf diese geförderte Wohnform.

Moderne Studentenheime, betreute Wohnformen und auch das Boardinghouse sind vom System ähnlich. Alle drei Strukturen verfügen über eigenständige Apartments, die mit Gemeinschaftsbereichen kombiniert sind.

Das Boardinghouse bietet in diesem Vergleich den Mieter große Apartments, was auch in den Mietkosten spürbar ist. Deshalb ist das Boardinghouse eher eine Alternative zum Hotel als zu einer Wohnung.

Monteurzimmer im Vergleich sind um einiges kleiner und die Struktur wesentlich abgespeckter. Dies ermöglicht günstige Zimmerpreise verbunden mit wenig Wohnqualität.

Studentenheime sowie auch betreutes Wohnen sind Wohnformen, die auf eine spezifische Zielgruppe abgestimmt sind. Bis auf wenige Ausnahmen beherbergen sie auch ausschließlich diese. Die große Gruppe dazwischen, nämlich im Berufsleben stehende Menschen, wird von diesen Wohnformen nicht bedient.

Der Anteil dieser Gruppe, der eine autarke Wohneinheit auf kleinem Raum, gemischt mit gemeinschaftlichen Strukturen, schätzt, könnte in einem Wohnbau mit Mikro Apartments sein zu Hause finden.

- DEFINITION
- BAU UND RECHT
- STANDORT
- ZIELGRUPPE

DEFINITION

DEFINITION

Was genau ein Mikro Apartment ausmacht und wie groß es zu sein hat, ist in keiner Definition festgehalten. Generell werden mit dem Begriff Mikro Apartment sehr kleine Wohnungen/Studios bezeichnet, die nur aus einem beziehungsweise zwei Räumen bestehen und zwischen zehn und vierzig Quadratmeter Wohnfläche besitzen.³⁵

Die einzelnen Interpretationen hängen stark vom Standort des Apartments ab. So beträgt in Wien die durchschnittliche Wohnfläche pro Person 35,9 Quadratmeter und ein durchschnittlicher Haushalt hat 72,0 Quadratmeter Wohnfläche zur Verfügung (Stand 2015)³⁶. Die durchschnittliche Wohnfläche dagegen in Hong Kong beträgt pro Person nur 13,9 Quadratmeter und die durchschnittliche Haushaltsgröße umfasst 42,2 Quadratmeter.³⁷ So würde eine Wohnung mit vierzig Quadratmeter Wohnfläche in Hong Kong wohl nicht als Mikro Apartment zu bezeichnen sein. Generell lässt sich aber sagen, ein Mikro Apartment ist um einiges kleiner als eine durchschnittliche Wohnung.

Off befinden sich die kleinen Wohnungen in zentraler Lage mit sehr guter Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz, sodass der Weg zur Arbeit oder zur Universität rasch zurückgelegt werden kann. Das Umfeld der Wohnungen ist meistens stark belebt und somit eher auf jüngere Bewohner ausgerichtet.

Mikro Wohnungen sind gerade auch für diejenigen Mieter interessant, die nur temporär an einem Ort leben. Somit richtet sich das Angebot vor allem an Studenten, Pendler, Berufseinsteiger und Geschäftsleute, die oft reisen müssen.

Generell sind die Wohnungen auf kurze Mietverhältnisse ausgelegt. Viele Mikro Apartments sind möblierte Wohnungen, wo Strom und Internet bereits in der Miete inkludiert sind. Dies erspart dem Mieter sich passende Möbel zu kaufen und er muss sich auch nicht um Verträge für Internet und Strom kümmern. Größere Anlagen verfügen teilweise über einen Concierge und bieten zusätzliche Serviceleistungen wie ein Reinigungsservice an.³⁸

Trotz ihrer geringen Wohnfläche verfügen Mikro Wohnungen meist über eine voll funktionsfähige optimierte Küche und ein voll ausgestattetes Badezimmer. Die Einrichtung ist meist auf den Raum abgestimmt und beinhaltet Multifunktionsmöbel, wie ausziehbare oder herunter klappbare Betten, Klapptische sowie in Schränken verbaute Küchen.

Der Preis pro Quadratmeter Wohnfläche bei Mikro Apartments ist jedoch meist teurer, als der am durchschnittlichen Wohnungsmarkt.

Doch bieten diese die Möglichkeit in einem attraktiven Stadtteil zu wohnen, wo eine Wohnung in herkömmlicher Größe nicht leistbar wäre.³⁹

Da die Nutzfläche von Mikro Apartments öfters weniger als 30m² aufweist, würde die Errichtung einer aus Mikro Apartments bestehenden Wohnhausanlage in Wien bereits an §119 Abs. 2 der Bauordnung für Wien scheitern, weil demnach die Nutzfläche einer Wohnung zumindest 30 Quadratmeter betragen muss.⁴⁰ Ein Wohnbau für Mikro Wohnungen, die weniger als 30 Quadratmeter Nutzfläche haben, wäre somit nicht bewilligungsfähig.

Eine Möglichkeit zur Errichtung einer Wohnanlage mit Mikro Apartments ist diese als Heim oder Beherbergungsbetrieb zu deklarieren, da für ein Heim oder einen Beherbergungsbetrieb diese Mindestnutzfläche nicht gilt.

„Heime sind gemäß § 121 Abs 1 der Bauordnung für Wien Gebäude und Gebäudeteile, die zur ständigen oder vorübergehenden gemeinsamen Unterbringung von Menschen bestimmt sind, die zu einer nach anderen, als familiären Zusammengehörigkeitsmerkmalen zusammenhängenden Personengruppe gehören. Ein Heim setzt daher voraus, dass darin Personen einer bestimmten Personengruppe (z. B. Senioren, Studenten, etc.) untergebracht werden.“⁴¹

Die Gefahr für Wohnanlagen mit Mikro Apartments ist, dass die Apartmentanlage rechtlich als Studentenheim bewertet werden könnte und somit wären sie dem Studentenheimgesetz zu unterstellen.

„In der Praxis wird zwar vielfach die Ansicht vertreten, dass das Studentenheimgesetz nur auf solche Heime anwendbar sei, deren Heimträger die Errichtung und den Betrieb von Studentenheimen in ihrer Satzung oder in sonstigen Rechtsgrundlagen verankert hätten. Dieser Standpunkt erscheint im Streitfall jedoch nicht durchsetzbar, weil es dadurch im Belieben des jeweiligen Heimträgers stünde, ob er sich durch entsprechende Gestaltung seiner Satzung oder sonstigen Rechtsgrundlagen dem Studentenheimgesetz unterwirft oder nicht. Auch die aktuelle Rechtsprechung liefert eher Argumente gegen die in der Praxis vielfach vertretene Ansicht.“

Die Anwendbarkeit des Studentenheimgesetzes hat für den Vermieter von Apartments insbesondere die entscheidenden Nachteile, dass der von den Bewohnern zu entrichtende Mietzins – von der Ausnahme der kurzfristigen Gastverträge abgesehen – nach dem Grundsatz der Kostendeckung festzulegen ist und die Bewohner eine Heimvertretung zu wählen haben, der zahlreiche Mitwirkungs- und Anhörungsrechte in Bezug auf die Bewirtschaftung der Apartmentanlage zukommen (z. B. bei der Vergabe der Wohneinheiten und der Festlegung des Benützungsentgelts, Einsichtnahme in die für die Festsetzung des Benützungsentgelts maßgeblichen Kalkulationsunterlagen, etc.).

Sind derartige Mietverhältnisse dem Studentenheimgesetz zu unterstellen, könnte dies sohin erhebliche gesetzliche Einschränkungen der Mietzinsbildung und damit erhebliche wirtschaftliche Nachteile insbesondere für frei finanzierte Bauvorhaben mit sich bringen, welche die Errichtung und Vermietung von Mikroapartments zum Gegenstand und Ziel haben. Eine Alternative wäre allenfalls, die Apartmentanlage als Beherbergungsbetrieb zu errichten und zu führen, wobei jedoch andere, insbesondere gewerberechtliche Schranken und Hindernisse zu berücksichtigen wären.“

Mag. Matthias Nödl, Rechtsanwalt⁴¹

Der Bau von Mikro Wohnungen unter 30 Quadratmeter ist zur Zeit noch eine Grauzone. Wenn es nicht zu einer Novellierung des Wohn- und Baurechtes kommt, die an die aktuellen Anforderungen des Marktes angepasst ist, wird ein Wohnbau mit Mikro Apartments auch in den kommenden Jahren im legislativen Graubereich bleiben.⁴²

STANDORT

STANDORT

Der Großteil der potentiellen Mieter von Mikro Apartments legt einen großen Wert auf einen attraktiven Standort. Laut US Bericht des Urban Land Instituts (2015) ist für 97% der Bewohner von Mikro Apartments der Standort das wichtigste Entscheidungskriterium.⁴³

Da die klassischen Bewohner von Mikro Apartments jüngere Personen sind, sollte dies bei der Wahl des Standortes berücksichtigt werden. Für viele, die nur wenig Wohnraum zur Verfügung haben, ist es wichtig, eine großzügige Infrastruktur in unmittelbarer Nähe aufzufinden. So sollte die Umgebung einen Lifestyle anbieten, der diese Ansprüche abdeckt.

Da im Gegenzug zu herkömmlichen Wohngebieten, wo Bewohner eher eine ruhige Umgebung vorziehen, Mieter von Mikro Apartments das Gegenteil suchen. Bars, Clubs, die die ganze Nacht durchgängig geöffnet haben, passen somit gut in die Nachbarschaft von Mikro Apartments. Wichtig ist es auch, ein großzügiges kulinarisches Angebot zur Verfügung zu haben, wo es auch spät am Abend noch etwas zu essen gibt.

Ebenso wichtig ist es auch, eine breite Palette an Freizeitangeboten in der Nachbarschaft aufzufinden. Sportplätze und Grünflächen sollten einfach erreicht werden können.

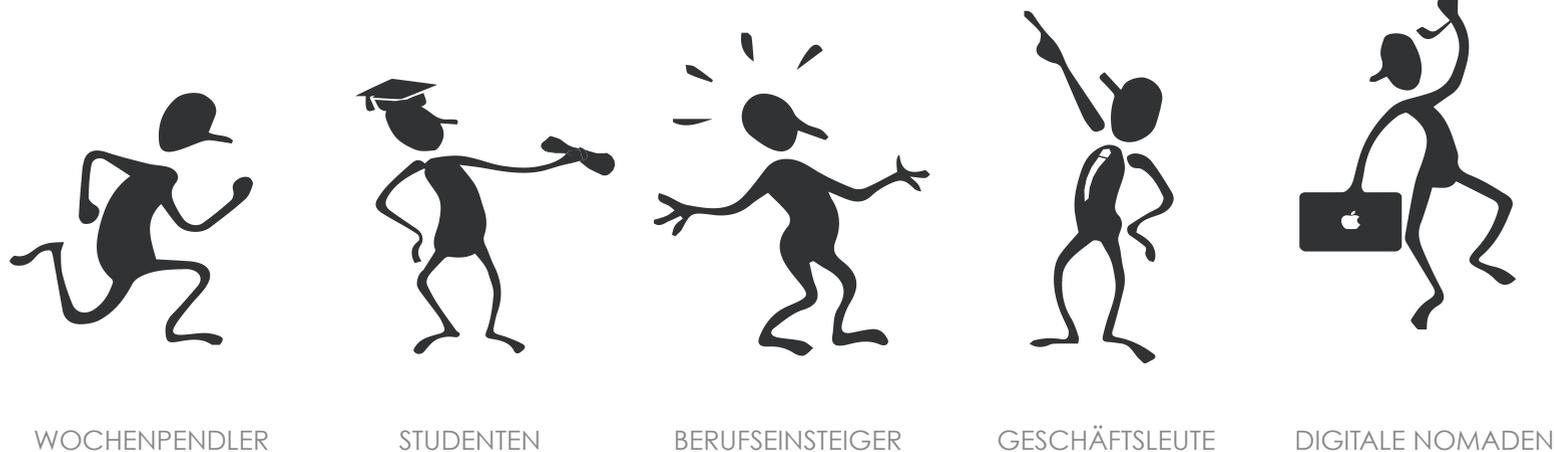
Auch der Zugang zu Kultur und Bildung sollte im unmittelbaren Umfeld möglich sein, da der Anteil an Studenten und an jüngeren Akademikern nicht unwesentlich ist. Somit sollte eine Wohnanlage mit Mikro Apartments eher im innerstädtischen Bereich angesiedelt sein. Da das eigene Auto bei vielen jüngeren Menschen kontinuierlich an Wichtigkeit verliert, sind möglichst viele Parkplätze kein wichtiges Kriterium. Im Gegensatz dazu ist eine gute öffentliche Anbindung beinahe unverzichtbar. Da Bewohner von Mikro Apartments gerne mal nachts aktiv sind, sollten die Wohnungen nicht nur tagsüber öffentlich gut erreicht werden können, sondern es sollte auch nachts eine gute Erreichbarkeit gegeben sein.^{44,45}

ZIELGRUPPE

Die Hauptzielgruppe für Mikro Apartments sind Einzelpersonen. Im seltenem Fall aber auch Pärchen, die meist nicht finanzkräftig genug sind, um sich eine herkömmliche Wohnung in zentraler Lage leisten zu können. Doch im Regelfall führen Menschen, die in Mikro Apartments leben einen Einpersonenhaushalt, sie schätzen es einen eigenen Haushalt zu führen und möchten deshalb auch nicht in einer Wohngemeinschaft leben. Ihnen ist eine trendige, aktive Umgebung mit einer sehr guten öffentlichen Anbindung wichtiger, als ein großer Wohnraum. Somit richtet sich das Angebot von Mikro Wohnungen vor allem an jüngere Menschen. Mikro Wohnungen sind gerade auch für diejenigen Mieter interessant, die nur temporär an einem Ort leben. Dies trifft auf Geschäftsleute zu, die oft reisen müssen, weiters auf Berufseinsteiger, die neu in eine Stadt ziehen oder auch auf Pendler, die nur an bestimmten Tagen eine Zweitwohnung benötigen.

Eine eher unspezifische Gruppe sind die Mitglieder der Generation Y. Ihnen wird eine moderne/individualisierte Lebensführung, die von tradierten Lebensformen losgelöst ist, zugesprochen. Zu der Generation Y (Englisch: Why?) zählt man die Jahrgänge 1980-2000, die dafür bekannt sind, Althergebrachtes in Frage und die Arbeitswelt auf den Kopf zu stellen. Mitglieder der Generation Y haben größtenteils einen akademischen Hintergrund. Sie haben bestimmte Vorstellungen von Arbeitsbedingungen, die zunehmend den Arbeitsalltag beeinflussen. Dabei geht es vor allem um das Infragestellen von starren Hierarchien und um Selbstbestimmung: Die junge, motivierte und technikaffine Generation will selbst denken und handeln und zudem eigenverantwortlich, mobil und flexibel arbeiten. Sie legt Wert auf Sinnhaftigkeit, Transparenz und Nachhaltigkeit bei der Arbeit.⁴⁶

Flexible Arbeitszeiten, Homeoffice, Leistung und Lebensgenuss gehören für Generation Y untrennbar zusammen. Eine neu entstandene Berufsgruppe dieser Generation, die digitalen Nomaden, übernehmen eine Vorreiterfunktion, indem sie aufzeigen, wie sich individuelle Persönlichkeitsfindung und Beruf miteinander verbinden lassen.



ZIELGRUPPE

Abb. 3.01
Zielgruppe Mikro Apartments

ZIELGRUPPE

BERUFS- UND WOCHENENDPENDLER

BERUFS- UND WOCHENENDPENDLER

Die Wochenendpendler stellen wahrscheinlich den kleinsten Teil der Zielgruppe für Mikro Apartments dar, doch auch für diese Gruppe stellen sie eine interessante Möglichkeit für ihren Zweitwohnsitz dar. Die Lage des Apartments ist bei vielen Pendlern eher zweitrangig, da diese in den meisten Fällen ihren Lebensmittelpunkt an ihrem Hauptwohnsitz haben. Somit bekommt der Zweitwohnsitz nur eine funktionale Bedeutung. Vorteilhaft wäre aber trotzdem für Pendler, wenn sich ihr Arbeitsplatz in der Nähe ihrer Wohnung befinden würde. Auch eine sehr gute öffentliche Anbindung ist besonders wichtig, da viele Pendler ausschließlich mit den öffentlichen Verkehrsmitteln unterwegs sind. Die Verfügbarkeit von Parkplätzen ist für den Anteil der Autofahrer essentiell.

Da in der Regel die Wohnung nur temporär genutzt wird, sind die Ansprüche an Größe und Ausstattung eher gering. Gemeinschaftsbereiche und Serviceleistungen sind in diesem Fall auch nicht zwingend notwendig.⁵⁰

Der Anteil der Pendler am Mikro Wohnungssegment ist deshalb eher gering, da der klassische Pendler den Lifestyle, den die urbane Umgebung mitbringt nicht sucht.



Lage ist zweitrangig



eventuell in der Nähe großer Arbeitsgeber



sehr gute öffentliche Anbindung



niedrige Mietkosten



Monate oder Jahre



kleines Apartment ausreichend



all inclusive Paket Möbel, Internet, Strom...



Gemeinschaftsbereiche nicht zwingend notwendig



Serviceleistungen nicht zwingend notwendig

Abb. 3.02
Resümee Berufs- und
Wochenendpendler
Zielgruppe Mikro Apartments

STUDENTEN

Im Wintersemester 2016/2017 waren in Österreich 383.517 Studenten an verschiedenen Studieneinrichtungen eingeschrieben, davon studierten über 195.000 in der Bundeshauptstadt Wien. Aufgerechnet auf die Gesamtbevölkerung Wiens ergibt dies einen Anteil von über zehn Prozent.⁴⁷ Noch nicht enthalten in dieser Gruppe sind die zahlreichen internationalen Studierenden, die für ein Semester beziehungsweise für mehrere in Wien eine Hochschule besuchen.

Laut Studierenden Sozialerhebung 2015 wohnten nahezu die Hälfte der Studierenden in eigenem Haushalt. 18 Prozent wohnten in einem Einpersonenhaushalt und 28 Prozent in einem Haushalt mit ihrem Partner. Ein Viertel der Studierenden wohnte in einer Wohngemeinschaft, ein Fünftel bei den Eltern und nur neun Prozent wohnten im Studentenheim.⁴⁸



Viele Studenten schätzen es in zentraler, innerstädtischer Lage zu leben. Eine Nähe zur Hochschule ist dabei von Vorteil. Das Umfeld der Wohnung sollte ein attraktives Freizeit- und Nightlife Angebot bieten. Die Mietkosten sollten sich dennoch in einem überschaubarem Rahmen halten, da der klassische Student wenig finanzkräftig ist.

Die Größe des Apartments ist für diese Gruppe nicht das Entscheidende. Eine kleine Wohnung, die durch eine effiziente Planung sämtliche Wohnfunktionen beinhaltet, wäre somit für viele Studierende ausreichend. Wichtig für sie sind vor allem Gemeinschaftsbereiche, in denen gekocht, gegessen und Feiern abgehalten werden können. Weitere Bereiche für Freizeitaktivitäten würden das Wohnangebot noch verbessern. Auch Serviceangebote, wie ein Zimmer- sowie Reinigungsservice würde von einigen mit Sicherheit angenommen werden.

Da abgesehen vom Studentenheimen ein umfangreiches, speziell auf die Zielgruppe ausgerichtetes Wohnraumangebot fehlt, sind besonders Studenten eine Zielgruppe für Mikro Apartments. Eine steigende Anzahl an Studierenden und der Trend zu allein genutzten Wohnungen verschärft das geringe Wohnungsangebot. Mikro Apartments bieten somit Studenten die Möglichkeit, in zentraler Lage zu wohnen.⁴⁹



zentrale Lage
nähe zu Hochschulen



attraktives Freizeit-
sowie Nightlife Angebot



sehr gute
öffentliche Anbindung



niedrige Mietkosten



ein Semester bis
mehrere Jahre



kleines Apartment,
eventuell mit Arbeitsplatz



all inclusive Paket
Möbel, Internet, Strom...



Gemeinschaftsbereiche:
Lernräume, Lounge,
Freizeiteinrichtungen,...



eventuell Reinigungs-
und Zimmerservice

ZIELGRUPPE

STUDENTEN

Abb. 3.03
Resümee Studenten
Zielgruppe Mikro Apartments

ZIELGRUPPE

BERUFSEINSTEIGER
ZEITARBEITER

BERUFSEINSTEIGER

Für die Berufseinsteiger, die für eine Anstellung neu nach Wien zuziehen und aufgrund von Probezeiten noch ein unsicheres Arbeitsverhältnis haben, bieten Mikro Apartments eine flexible Wohnform. Die Lage der Wohnung ist für diese Gruppe wahrscheinlich nicht das entscheidende Kriterium, doch wäre es von Vorteil, wenn im Umfeld ein attraktives Freizeitangebot vorhanden ist. Eine sehr gute öffentliche Anbindung sollte auf jeden Fall gegeben sein. Die Mindestmietdauer darf nicht zu lange sein, da meistens im Vorhinein die berufliche Weiterentwicklung nicht abschätzbar ist. Deshalb ist auch ein voll möbliertes Apartment von Vorteil, da dies unproblematisch bezogen beziehungsweise wieder verlassen werden könnte und keine Zusatzinvestitionen für die Einrichtung entstehen.⁵⁰



ZEITARBEITER

Immer öfters werden Dienstverhältnisse bis zur Fertigstellung eines Projektes beziehungsweise auf eine fix vereinbarte Zeit abgeschlossen. Zeitarbeitskräfte halten sich somit nur temporär an einem Ort auf, und würden wie die Berufseinsteiger von einem Angebot möblierter Mikro Apartments mit kurzer Mindestmietdauer besonders profitieren.⁵⁰



gute Lage
(ist aber zweitrangig)



attraktives
Freizeitangebot



sehr gute
öffentliche Anbindung



mittler Mietkosten,
Flexibilität steht
im Vordergrund



Monate oder
Jahre



kleines Apartment
ausreichend



all inclusive Paket
Möbel, Internet, Strom...



Gemeinschaftsbereiche
wünschenswert, damit neue
Bekanschaften entstehen



eventuell Reinigungs-
und Zimmerservice

Abb. 3.04
Berufseinsteiger, Zeitarbeiter
Zielgruppe Mikro Apartments

GESCHÄFTSLEUTE

Als Zielgruppe werden vor allem die Geschäftsleute angesprochen, die aus beruflichen Gründen vorübergehend in eine Stadt ziehen. Einige Unternehmen stellen für diesen Zeitraum ihren Mitarbeitern ein Apartment zur Verfügung, deshalb sind die Mietkosten nicht unbedingt ein entscheidendes Kriterium. Generell bevorzugt diese Zielgruppe eine innerstädtische Lage womöglich in der Nähe von großen Arbeitsgebern. Für viele würde auch ein kleines Apartment ausreichend sein, da sie sich durch ihre geschäftlichen Tätigkeiten, nicht besonders viel in ihrer Wohnung aufhalten. So könnte ein voll ausgestattetes Mikro Apartment mit passendem Serviceangebot eine kostengünstige Alternative zum Boardinghouse sein.



INTERNATIONALE FACHKRÄFTE

Auch die Zahl an internationalen Fachkräften, die nach Österreich ziehen, stieg in den vergangenen Jahren. Laut Angaben des Arbeitsmarktservices waren dies 2016 bereits 300.000 Fachkräfte. Seit 2009 ist ein kontinuierlicher Anstieg der Zuwanderung von hochqualifizierten Fachkräften zu beobachten. Internationale Fachkräfte sind in Österreich häufig für einen begrenzten Zeitraum beschäftigt, deshalb würden auch dieser Gruppe die Vorteile von Mikroapartments entgegenkommen.⁵⁰



innerstädtische Lage



eventuell in der Nähe großer Arbeitsgeber



sehr gute öffentliche Anbindung



mittler Mietkosten, Flexibilität steht im Vordergrund



Wochen oder Monate



kleines Apartment ausreichend



all inclusive Paket Möbel, Internet, Strom...



Gemeinschaftsbereiche: Fitness, Waschraum, Fahrradkeller



Concierge, Einkaufs-, Reinigungs-, Zimmerservice

ZIELGRUPPE

GESCHÄFTSLEUTE
INT. FACHKRÄFTE

Abb. 3.05
Resümee Geschäftsleute,
Internationale Fachkräfte
Zielgruppe Mikro Apartments

ZIELGRUPPE

DIGITALE NOMADEN

DIGITALE NOMADEN

Digitale Nomaden arbeiten als Selbstständige meist als Texter, Grafiker, Programmierer, Übersetzer oder Designer. Kurz gesagt all jene Menschen, die, um ihre Arbeit erledigen zu können, nur einen Computer und einen Internetzugang brauchen. Konferenzen werden per Skype abgehalten und Dokumente über Dropbox geteilt. So ist ein völlig ortsunabhängiges Leben mit flexiblen Arbeitszeiten möglich. Vertreten sind unterschiedlichste Berufe, viele der Nomaden sind jedoch Webseiten- oder Blogbetreiber, arbeiten im Online-Marketing oder im E-Commerce.

50



Die Grundvoraussetzung, um als digitaler Wanderarbeiter durch die Welt reisen zu können, ist eine Arbeit, die digital zu möglichst flexiblen Zeiten verrichtet werden kann und Geld einbringt.

Möglich ist dies etwa durch Freelancing, entweder direkt für Kunden, oder über Mikrojobs und Plattformen. Ganz klassisch wird hier Arbeitszeit gegen Geld getauscht bzw. ein Endprodukt gegen Geld getauscht.

Eine weitere Möglichkeit, um unterwegs Geld zu verdienen, ist die Produktion von Info-Produkten, etwa von E-Books, Online-Kursen oder Apps.⁵¹

Digitale Nomaden ziehen als Unternehmer um die Welt und organisieren ihr Leben online. Da sie sich an den meisten Orten nur temporär aufhalten, sind sie die perfekte Zielgruppe für Mikro Apartments.

Die Apartments sollten in zentraler, innerstädtischer Lage mit sehr guter öffentlicher Anbindung situiert sein. Eine möglichst kurzfristige Mietdauer und voll möblierte Apartments mit inkludiertem Strom sowie Internet wären Vorteile, welche besonders digitalen Nomaden entgegen kommen. Eine Kombination der Apartmentstruktur mit Coworking Spaces wäre ein weiteres interessantes Angebot für diese Berufsgruppe.



innerstädtische Lage



Coworking Space, kulturelles sowie kulinarisches Angebot



sehr gute öffentliche Anbindung



mittler Mietkosten, Flexibilität steht im Vordergrund



Wochen oder Monate



kleines Apartment, eventuell mit Arbeitsplatz



all inclusive Paket Möbel, Internet, Strom...



Gemeinschaftsbereiche wünschenswert eventuell Coworking Space



eventuell Reinigungs- und Zimmerservice

Abb. 3.06
Digitale Nomaden
Zielgruppe Mikro Apartments

- TREND GEGEN PHYSISCHEN BESITZ
- WUNSCH NACH GEMEINSCHAFT
- WUNSCH NACH ZENTRALEM WOHNEN

TREND GEGEN PHYSISCHEN BESITZ DIGITALER MINIMALISMUS

BEDEUTUNG VON PHYSISCHEM BESITZ

In einer Zeit, in der das Angebot an physischen Gütern fast ins Grenzenlose steigt und in der wir durch verschiedenste Medien ständig animiert werden, noch mehr Besitz anzuhäufen, stellt sich berechtigterweise die Frage, wie viel physischer Besitz ist wirklich notwendig und bis zu welchem Grad macht dieser auch glücklich. Dies zu hinterfragen, ist in mehreren gesellschaftlichen Schichten Usus geworden, besonders bei Personengruppen, die viel reisen, wie die digitalen Nomaden. So gibt es gerade in dieser Szene einen starken Trend zur Reduzierung des physischen Besitzes, welcher als digitaler Minimalismus bezeichnet wird.

MINIMALISMUS

In der Architektur ist der Begriff Minimalismus schon seit den 1920er Jahren geläufig. Der Minimalismus als Architekturstil zeichnet sich im Wesentlichen durch seine einfache Formensprache und durch den Verzicht auf Dekorationselemente aus.

Minimalistisch eingerichtete Wohnungen beschränken sich auf eine klare Formensprache, eine schlichte Farbgebung (weiß und dezente Naturtöne) und eine Reduktion bei den Möbeln und Designelementen auf das Wesentliche.

Digitale Minimalisten verfolgen das selbe Ziel. Sie analysieren ihr persönliches Hab und Gut und reduzieren dieses soweit wie möglich.⁵²

DIGITALER MINIMALISMUS

Im Laufe eines Leben sammeln sich viele Gegenstände an, die nicht benötigt werden. Trotzdem verlangen sie ständig unsere Aufmerksamkeit. Sie müssen gesäubert und sortiert werden und lenken teilweise vom Wesentlichen ab. Diese Aufmerksamkeit kann Stress verursachen und sogar eine psychische Belastung darstellen, die gar nicht bemerkt wird.

Die Anhäufung von Besitzgütern geschieht teilweise auch nicht ganz freiwillig. Die auf Wachstum ausgerichtete Wirtschaft legt in Werbungen ständig nahe, dass noch mehr von diversen Gütern benötigt werden. Die Frage, ob diese Dinge wirklich notwendig sind oder nicht, wird zu oft nicht gestellt.

Der digitale Minimalismus setzt dazu eine Gegenbewegung. Ein Streben zur neuen Einfachheit gegen den momentanen Konsumwahn. Das Leben soll wieder einfacher werden und mehr Platz für das Wesentliche geschaffen.⁵³

Die Anzahl von Dingen, die jemand zum Glückseligkeit braucht, lässt sich schwer festlegen. Der durchschnittliche Österreicher besitzt ungefähr 10.000 Gegenstände. Einer der bekanntesten deutschen Minimalisten, Alex Rubenbauer, besitzt ungefähr 300 Gegenstände. Alte Sachen werden regelmäßig weggegeben und für jeden neuen Gegenstand muss ein anderer aus dem Haus verschwinden.

Noch radikaler ist hingegen der Minimalist Sebastian Küpers, er kommt mit weniger als 100 Gegenständen aus. (I own less than 100 things now.)⁵⁴

Digitaler Minimalismus beschränkt sich nicht nur auf physische Gegenstände. Diese Lebenseinstellung kann auf alle Lebensbereiche übertragen werden.

Wenn zum Beispiel die Arbeit das Leben dominiert, mehr gearbeitet wird, als gelebt oder nur ein kleiner Kreis an echten Freunden besteht, jedoch ein großer Kreis an Bekannten, die möglicherweise gar nicht gut tun. Auch hier kann Reduktion dafür sorgen, dass das Leben wieder einfacher wird.

So kann Reduktion auch als Steigerung erlebt werden, als wiedergewonnene Freiheit (als Zeit sowie als Geld). Der Verzicht auf diverse Gegenstände und Aktivitäten kann dazu führen, wieder das zu tun was Spaß macht und die Freizeit bewusster zu genießen.⁵⁵

TREND GEGEN PHYSISCHEN BESITZ

MATERIELLE GÜTER DIGITALISIEREN

Mit der modernen Informationstechnik lässt sich das heutige Leben schon ziemlich gründlich entrümpeln und aufräumen ohne einen großen Verzicht leisten zu müssen. Viele materielle Güter lassen sich bis zu einem gewissen Grad digitalisieren oder durch Dienstleistungen ersetzen.

BÜCHER, ZEITSCHRIFTEN

Es besteht heute keine Notwendigkeit mehr, ein Buch in materieller Form zu besitzen. Inzwischen sind E-Reader sehr gut geworden und es gibt eine große Bandbreite an Anbietern, über die man E-Books von verschiedenen Verlagen und Buchhandlungen beziehen kann. Auch für die physisch vorhandenen Bücher gibt es inzwischen gute Möglichkeiten der Digitalisierung.

Ebenso wie Bücher sind Zeitschriften und Magazine in vielfachen Ausführungen digital erhältlich. Man findet interaktive Internetausgaben, und E-Papers, die im Regelfall eine 1:1 Abbildung der gedruckten Zeitschrift bieten.

UNTERHALTUNGSMEDIEN

Eine umfangreiche Musik- und Filmesammlung in Form von CDs oder DVDs ist nicht mehr erforderlich. Durch Streamingdienste können Musik und Filme über das Internet bezogen werden. Anstelle von physisch vorhandenen CDs und DVDs wird das Recht gekauft, bestimmte Medien zu nutzen.⁵⁶



KAMERA UND FOTOS

Die in den Smartphones integrierten Kameras, weisen oft eine bessere Qualität als Digitalkameras auf. So ist es auch verständlich, dass man neben dem Smartphone keine zusätzliche Kamera besitzt. Ausgedruckte Fotos verlieren mehr und mehr ihre Bedeutung. Im Zeitalter der digitalen Welt, werden nicht mehr viele Fotos ausgearbeitet, trotzdem besitzen die meisten Menschen noch einige Alben mit Fotos. Dienstleister übernehmen die aufwendige Digitalisierung dieser Fotos.

ORGANISATIONSPROGRAMME

Die Palette an Organisationsprogrammen, mit deren Hilfe Funktionen in die digitale Welt ausgelagert werden und über Cloud-Funktion auf den einzelnen Geräten verfügbar sind, ist riesig. Digitale Kalender und Mails sind nur zwei Beispiele, die von vielen Usern tagtäglich genutzt werden. Land- und Straßenkarten, waren vor einigen Jahren wichtige Reisebegleiter und wurden bereits größtenteils durch digitale Landkarten ersetzt.

Abb. 4.01
Materielle Güter digitalisieren

TREND GEGEN PHYSISCHEN BESITZ

SHARING IM URBANEN RAUM

Viele materielle Güter sind zwar nicht wie Informationen einfach zu digitalisieren und ins Internet zu verlagern, doch der wachsende Trend, physischen Besitz durch Dienstleistungen zu ersetzen, wird durch die globale Vernetzung ermöglicht.

SHARING IM URBANEN RAUM

Die Sharing Economy ist ein sozioökonomisches System, welches auf dem Teilen von materiellen Ressourcen und menschlicher Arbeitskraft basiert. Materielle Dinge, wie beispielsweise Autos, Wohnungen, Bohrmaschinen, etc. werden dabei entweder kostenlos oder gegen eine Gebühr zwischen den Mitgliedern einer bestimmten Community getauscht. In einem geringeren Maße wird dasselbe Konzept auch auf Dienstleistungen und Know-How angewandt. Neue Internettechnologien bilden die Basis für diese Art des Handels und Wirtschaftens und meist ist eine online Registrierung zwingend erforderlich. Das Vertrauen zwischen den einzelnen Community-Mitgliedern wird mittels Bewertungs- und Kommentarfunktionen gefestigt.

Die Bandbreite von Dienstleistungen und Produkten, die in den einzelnen Communities getauscht werden, ist bereits sehr groß. Durch das anhaltende Wachstum dieser Szene werden die einzelnen Prozesse in den nächsten Jahren stark an Flexibilität und Effizienz zulegen.^{57,58}

Abb. 4.02
Sharing im urbanen Raum



KOMMERZIELLES CARSHARING

Wohl die bekannteste Sharing Community ist Carsharing, das von einem ökologisch inspirierten Nischenangebot, zumindest in größeren Städten, zu einer gängigen Art der Mobilität geworden ist. Carsharing ist in den großen Städten die bekannteste Art, ein Auto zu mieten. Die Anzahl an Carsharing Anbietern in Wien ist groß (car2go, drivenow, zipcar,...). Der Vorgang, sich ein Auto auszuborgen, ist bei allen Anbietern ähnlich. Nach einer einmaligen Registrierung be-

kommt der User eine digitale Schlüsselkarte, mit der er das Auto öffnen kann. Die Autosuche, sowie die Reservierung können mittels App getätigt werden. Abgerechnet wird meistens die gemietete Zeit des PKWs. Für den Fahrzeugmieter ist es besonders praktisch, dass Parkgebühren im Mietpreis bereits enthalten sind. Vorsicht ist jedoch geboten, wenn die Kernzone verlassen wird, da dann auch nach Abstellen des PKWs weitere Kosten anfallen können.⁵⁹

PRIVATES CARSHARING

Ein alternatives System zu den großen Anbietern liefert Carsharing 24/7, dort können Privatpersonen ihren PKW zur Vermietung anbieten. Meistens wird das Fahrzeug für einen ganzen Tag zu einem Fixpreis gemietet, in dem schon eine bestimmte Anzahl an gefahrenen Kilometern inkludiert ist. Im Unterschied zu den kommerziellen Anbietern haben diese Fahrzeuge meist nur einen begrenzten Versicherungsschutz.⁶⁰

MITFAHRGELEGENHEITEN

Vermeehrt gibt es auch Mitfahr-Communities, so wie zum Beispiel BlaBlaCar. Hier posten die einzelnen Autofahrer, wann und wo sie hinfahren, geben an, wie viele Plätze sie zur Verfügung haben und wie hoch der Unkostenbeitrag für die Mitfahrt ist. Dieser wird anhand der Streckenkilometer automatisch berechnet, könnte jedoch noch verändert werden. So ist der vorgeschlagene Unkostenbeitrag für die Strecke Wien - Linz € 8,-.⁶¹

Ähnlich wie bei BlaBlaCar gibt es einige Facebook-Gruppen, die meistens gezielte Routen umfassen, da sie großteils von Pendlern genutzt werden. Dabei gibt es eine Fixsumme für die Strecke und potenzielle Mitfahrer können eine Mitfahrt über Facebook mit dem Fahrer vereinbaren.

ROLLER SHARING

Genauso wie bei den Autos gibt es bereits mehrere Möglichkeiten, sich einen Roller in Wien zu mieten. Die zwei Bekanntesten zur Zeit sind SCO2T und mo2drive. Bei diesen Anbietern kann zwischen einer Tagespauschale und einem minutenabhängigen Tarif gewählt werden.^{62,63}

CITY BIKES

Der Einzug der City Bikes in Wien hat bereits vor einigen Jahren begonnen. Nach einer einmaligen Registrierung kann an einer der zahlreichen Abstellstationen ein Rad ausgeborgt werden und die Fahrt kann beginnen. Bei citybikewien ist die erste Fahrstunde gratis und die weitere Nutzung wird im Stundentakt abgerechnet. Das Fahrrad kann in jeder beliebigen Abstellstation zurück gegeben werden und sobald es an einer freien Bikebox fixiert ist, endet auch das Mietverhältnis.⁶⁴

FLATSHARING

Der Vormarsch von AirBnB und ähnlichen Plattformen für die Vermietung von privaten Zimmern hat auch vor Wien keinen Halt gemacht.

Dem Prinzip nach stellen private Personen einen Raum ihrer Wohnung oder vorübergehend die ganze Wohnung zur Vermietung frei. Über eine Vermietungs Plattform wird der Kontakt zum Mieter hergestellt und auch die Verrechnung abgewickelt.

Die Grundidee, dass Privatpersonen ein zusätzliches Zimmer günstig vermieten und Touristen vom persönlichen Kontakt zu ihren Gastgebern profitieren, ist von der heutigen Praxis der Unterkunftsvermittlung aber weit entfernt. Laut einer Studie der Technischen Universität Wien ist ein beträchtlicher Grad der angebotenen Wohnungen gewerblich orientiert.⁶⁵

SHARING DIVERSER PRODUKTE

Sharingangebote gibt es für verschiedene Bereiche und alle bauen stark auf Informationstechnik auf. Teilen lässt sich heute schon sehr viel, zum Beispiel Essen (Foodsharing), verschiedenste Güter (dietauschboerse, flohmarkt) oder auch Kleidung (kleiderkreisel). All diesen Entwicklungen ist gemeinsam, dass der physische Besitz durch einen Dienst abgelöst wird.^{66,67,68,69}

GEMEINSCHAFTSBEREICHE

Eine Weiterführung der Sharing Economy findet sich bereits in einigen innovativen Wohnbauprojekten. Das den Bewohnern eines Wohnbaus eine Waschküche zur Verfügung steht, ist keine Seltenheit mehr. Doch zeigt dieses Beispiel auf, wie einzelne Funktionen von den Wohnungen in Gemeinschaftsbereiche verlagert werden können. Die einzelnen Wohnungen wird durch das nicht benötigen einer eigenen Waschmaschine Platz gespart. Der wiederum für andere Funktionen verwendet, beziehungsweise eingespart werden kann.

Die Möglichkeit an weiteren Gemeinschaftsbereichen ist groß, wobei nicht alle Funktionen zu Hundert Prozent ausgelagert werden können.

Eine eigene Küche, ist für die meisten Mieter eine selbstverständliche Sache. Diese kann aber auf die Bedürfnisse der Bewohner optimiert sein. Besonders bei kleinen Wohnungen, wo auch der Platz fehlt, um mehrere Besucher zu bewirten, kann es sinnvoll sein, die eigene Küche auf das wesentliche zu reduzieren und dafür eine großzügigere Gemeinschaftsküche mit Essplatz zu Verfügung stellen.

Ein solcher Gemeinschaftsbereich könnte weiters für Feierlichkeiten genutzt werden, oder auch einfach um sich mit Mitbewohner zu Treffen und somit das soziale Gefüge zu stärken. Ein weiterer sozialer Treffpunkt kann ein Gemeinschaftsgarten sein. Ein Garten bietet den Bewohner die

Möglichkeit ihr eigenes Gemüse anzubauen, beziehungsweise Blumen zu züchten. Ein weiterer Vorteil eines Garten ist auch die Erholungsfunktion. So kann ein Teil des Garten dafür genutzt werden, um sich zu Entspannen und einen sonnigen Tag zu genießen.

Die Unterbringung eines kleinen Fitnessstudio wäre ebenfalls eine Bereicherung für die Bewohner. Sowie ein Atelier um sich künstlerisch zu betätigen

oder eine Reparaturwerkstatt für Fahrräder wären ebenfalls möglich. Die zur Verfügung Stellung von Co-working Spaces könnte eine Möglichkeit sein, gezielt die Menschen anzusprechen, die im heutigen Zeitalter der digitalen Vernetzung nicht mehr in einem Büro arbeiten.

Auch ein Concierge- und/oder Reinigungsservice kann in einer modernen Apartmentanlage zur Verfügung stehen.



WUNSCH NACH GEMEINSCHAFT GEMEINSCHAFTSBEREICHE

Abb. 4.04
Gemeinschaftsbereiche

WUNSCH NACH ZENTRALEN WOHNEN

ANSPRÜCHE AN DAS WOHNEN

In den vergangenen Jahren verlor die „klassische“ Familienplanung mit einem Haus im Grünen und einem längerfristigen Verbleib in der Stadt an Bedeutung. Bedingt durch die modernen Lebensphilosophien der jungen und mobilen Gesellschaft rücken zentrale städtische Lagen stärker in den Vordergrund. Ein attraktives infrastrukturelles Angebot, eine gute Verkehrsanbindung sowie eine gute Versorgungssituation haben in der Planung des Wohnortes eine wichtige Bedeutung.

Eine Studie des amerikanischen Marktforschungsunternehmens Neilsen besagt, dass 40% der Amerikaner in der Altersgruppe zwischen 18 und 36 Jahren es bevorzugen, in innerstädtischer Lage anstatt am Stadtrand zu wohnen. Eine britische Studie, von Knight Frank Institut zeigt auf, dass 54%, der 18-24 Jährigen eine erschwingliche Studiowohnung in innerstädtischer Lage bevorzugen würden.⁷²

Städte werden nicht nur größer, sondern auch jünger und weiblicher. Die Zuwanderung ausländischer Staatsbürger erfolgt hauptsächlich in die Ballungsräume.

Die Binnenwanderung zwischen den Stadtregionen und den Gemeinden folgt unterschiedlichen Lebensphasen der Bevölkerung. Bis etwa zum 40. Lebensjahr überwiegt die Zuwanderung aus ländlichen Gebieten in die Stadtregionen, in den höheren Altersgruppen, ab etwa 60 Jahren, kehrt sich der Wanderungsstrom jedoch um.

Die Kernzonen der Stadtregionen verzeichnen zudem auch bei den jungen Erwachsenen einen Zuzug aus den Außenzonen. Es gibt also eine „Bildungswanderung“ von den Randgebieten in die Kernzonen. In allen anderen Altersgruppen verlieren die Kernzonen jedoch Einwohner an die Außenzonen.⁷³

Der steigende Zuzug der jüngeren ländlichen Bevölkerung und die Zuwanderung ausländischer Staatsbürger, verstärken die Nachfrage nach Wohnungen in zentraler Lage. Da das vorhandene innerstädtische Wohnangebot bereits ausgereizt ist, braucht der Wohnungsmarkt in den kommenden Jahren innovative Ansätze, um neue Wohnungen zur Verfügung stellen zu können.

Dies kann mit einer Nachverdichtung bestehender Strukturen geschehen, wie zum Beispiel mit Dachgeschossausbauten. Da die meisten Dachgeschosse in zentraler Lage bereits ausgebaut und großteils den Luxussegment gewidmet sind, werden diese nur für einen kleinen Anteil der beschriebenen Zielgruppen Wohnmöglichkeit bieten.

Ein anderer Ansatz ist die Schließung von bestehenden Baulücken, sowie der Umbau, beziehungsweise Neubau bestehender Gebäude, zu effizienten Wohnbauten, die eine hohe Dichte an Wohnungen beinhalten.

Ein Wohnbau mit Mikro Apartments würden eine hohe Dichte an Wohnungen zur Verfügung stellen, die besonders bei jüngeren Menschen gefragt wären. Weiteres würden sie die Möglichkeit bieten, Wohnen in zentraler Lage leistbarer zu machen. Die Miete pro Quadratmeter gerechnet, ist zwar bei Mikro Apartments höher, als im Vergleich mit konventionellen Wohnungen. Doch die Gesamtmietkosten sind geringer. Somit wird das Wohnen in innerstädtischer Lage für manche erst leistbar.

- FÜR BEWOHNER
- FÜR INVESTOREN UND VERMIETER
- FÜR DAS STÄDTISCHE UMFELD

VORTEILE UND NACHTEILE VON MIKRO WOHNSTRUKTUREN

FÜR DIE BEWOHNER

VORTEILE FÜR BEWOHNER

Die Argumentation, welche Vorteile beziehungsweise Nachteile Mikro Wohnungen für ihre Bewohner haben, ist eine sehr subjektive. So ist zu berücksichtigen, dass ein Vorteil für den einen, ein Nachteil für den anderen sein könnte. Durch konventionelle Mieter, die gewohnte Abläufe schätzen, ein ruhiges Umfeld pflegen und sich in den eigenen vier Wänden ausbreiten möchten, werden die Eigenheiten der Mikro Wohnstruktur als störend bewertet werden. Wobei gerade diese Besonderheiten, die eine Mikro Wohnanlage mit sich bringt, für die im Vorfeld beschriebenen Zielgruppen, vorteilhaft sind.

Die durchschnittlichen Mietkosten bezogen auf die Quadratmeter, sind für Mikro Wohnungen im Regelfall höher als die für normal große Wohnungen. Doch durch ihre geringe Wohnfläche ist die monatliche Miete niedriger als für konventionelle Wohnungen. Laut einer Studie des Urban Land Instituts sind Mikro-Apartments im Schnitt um 25% - 30% günstiger, als konventionelle Wohnungen in vergleichbarer Lage. Dies trifft jedoch nicht für alle Mikro Wohnungen zu, so kostet in Manhattan ein Luxus Mikro Apartment, am Carmel Place mit nicht ganz 25 Quadratmetern, \$ 2.670 im Monat und für die 33,5 Quadratmeter große Wohnungen müssen \$ 3.220 bezahlt werden. Obwohl wohnen in Manhattan sehr teuer ist, sind diese Apartments um 40 Prozent teurer, im Vergleich zu konventionellen Wohnungen.⁷⁴

Im Bezug, zu dem durchschnittlichen Mietkostenanteil an einer Wohngemeinschaft, sind die marktüblichen Mietkosten für Mikro Apartments höher. Das Wohnen in einer Wohngemeinschaft kommt daher für den Einzelnen günstiger als das Mieten eines Mikro Apartements. Doch bieten die Mikro Apartements durch ihre Wohnstruktur eine Einzelnutzung von Bad, WC und Küche. Laut einer Marktstudie von Bulwiengesa (?) würden einige Personen, die in einer Wohngemeinschaft leben, lieber alleine wohnen, sofern dies in gleicher Lage leistbar wäre.³⁰ Mikro Wohnformen stellen gerade für diese Zielgruppe eine Alternative als leistbare eigene Wohnungen dar. Gemeinschaftliche Strukturen, die in einer Anlage mit Mikro Apartments integriert sind, wie zum Beispiel eine Gemeinschaftsküche oder eine Living Lounge bieten dem Mieter die Möglichkeit mit seinen Mitbewohnern einen sozialen Kontakt zu knüpfen. Der Vorteil gegenüber einer Wohngemeinschaft ist, dass jeden Bewohner eine eigene Wohnung zur Verfügung steht und die Gemeinschaftsbereiche auch gemieden werden könnten, wenn man das möchte.

In Städten, wo „Mikro Wohnen“ bereits ein fixer Bestandteil im Wohnsegment ist, befinden sich die Apartments meist in zentraler Lage somit in der Nähe des Stadtzentrums, oft in einer Gegend, die auch als „hipp“ bezeichnet werden kann und die eine entsprechende Infrastruktur für die-

sen Lifestyle bietet. Da die Wohnkosten in diesem Umfeld normalerweise sehr hoch sind, kann es sein, dass die Mietkosten für ein Mikro Apartment sogar höher sind als für eine konventionelle Wohnung in einem nicht so attraktiven Stadtteil. Für einige Wohnungssuchende sind trotzdem gerade Mikro Apartments eine Möglichkeit, sich das Wohnen in dieser Lage leisten zu können.

Mikro Apartments sind im Regelfall fertig möblierte Wohnungen. Mieter ersparen sich dadurch die Kosten und den Aufwand die Wohnung selbst einzurichten. So kann dieser mit seinem Gepäck entspannt anreisen und beginnen auszupacken. Dies in Kombination mit kurzfristigen Mietverträgen bietet besonders für Menschen, die neu in eine Stadt ziehen und aufgrund von Probezeiten noch ein unsicheres Arbeitsverhältnis beziehungsweise eine auf Zeit abgeschlossene Anstellung haben, eine unproblematische Wohnform.

„We wanted to build something that would allow someone to arrive in San Francisco with a suitcase and a computer at 4 p.m. and be settled in and ready for action by 7 p.m.“

Patrick Kennedy
Mikro Wohnanlagenentwickler, San Francisco⁷⁵

NACHTEILE FÜR BEWOHNER

Am Markt gibt es bereits viele Variationen von Mikro Apartments. Dabei findet man sehr gute Beispiele dafür, wie ausreichend Stauraum in den Wohnungen generiert werden kann. Doch ist auch bei einer sehr effizienten Planung meist nur ein stark begrenzter Platz für Besitzgüter vorhanden. Für Menschen, die nicht bereits sind, sich von gewissen Gütern zu trennen kann dieser fehlende Stauraum problematisch werden.

Wohnpsychologen sind auch skeptisch, ob es sich in den luxuriösen Mini Apartments dauerhaft gut leben lässt. Der amerikanische Forscher Dak Kopec, Direktor am Bostoner Architektur College, ist spezialisiert auf das Thema Design und Gesundheit und äußert die Sorge, dass solche Kleinstwohnungen ihre Bewohner auf Dauer auch krank machen können:

„Grundsätzlich sind Mikro Apartments perfekt für allein lebende junge Leute zwischen 18 und 35 Jahren oder für ältere Alleinstehende, die innerstädtisch wohnen, aber in Notsituationen auch Hilfe bekommen wollen. Für Berufstätige zwischen 30 und 40 können sie aber ungesund sein.“

Dak Kopec
Forscher, Bostoner Architektur College

Sind die Bewohner im mittleren Alter, stehen sie im Beruf und/oder leben nicht alleine, würden beengte Wohnverhältnisse eher zu Stress führen. Kopec warnt auch davor, dass der

Mensch Ruhezeiten und Zeit braucht, die er für sich alleine verbringt. Seiner Ansicht nach ist es unrealistisch zu erwarten, dass ein Paar eine gesunde Beziehung führen kann, wenn es in einem Raum lebt, der so groß ist wie ein Hotelzimmer. Wenn ständig irgendjemand im Haus Lärm macht oder der Partner ständig durchs Ein-Zimmerapartment streift, empfinden viele das als störend.⁷⁶

Für die Wohnpsychologin Christina Kelz und den Arbeitspsychologen Riklef Rambow sind Gemeinschaftsbereiche ein unverzichtbarer Faktor bei Mikrowohnungen.

„Es braucht diese halböffentlichen Räumlichkeiten, die von einer überschaubaren Anzahl an Menschen genutzt werden.“

Christina Kelz
Wohnpsychologin

Ihrer Ansicht nach, sollten diese Flächen über das ganze Haus verteilt sein, eine „Besiedlungsbegleitung“ als Schnittstelle zwischen Architektur und Bewohnern.

„Psychologisch wäre es hochproblematisch, wenn jeder Bewohner einfach in seinem Loch verschwindet“

Riklef Rambow
Arbeitspsychologe

Rambow wies auch noch darauf hin, dass solche Projekte in großem Ausmaß einen Kulturwandel in der Stadt mit sich bringen würden. Denn dann würden sich bestimmte Tätigkeiten in den öffentlichen Bereich verlegen. Die Menschen würden beispielsweise nicht mehr zu Hause kochen und essen.⁷⁷

Mikro Apartments sind eher für Personen geeignet, die nicht viel Zeit zu Hause verbringen und ihr Umfeld als vorgelagertes Wohnzimmer betrachten. Kontakt und Kommunikation mit ihren Nachbarn sollte für Bewohner von Mikro Wohnanlagen eine Bereicherung sein und keine Verpflichtung mit sich bringen.

VORTEILE UND NACHTEILE VON MIKRO WOHNSTRUKTUREN

FÜR DIE BEWOHNER

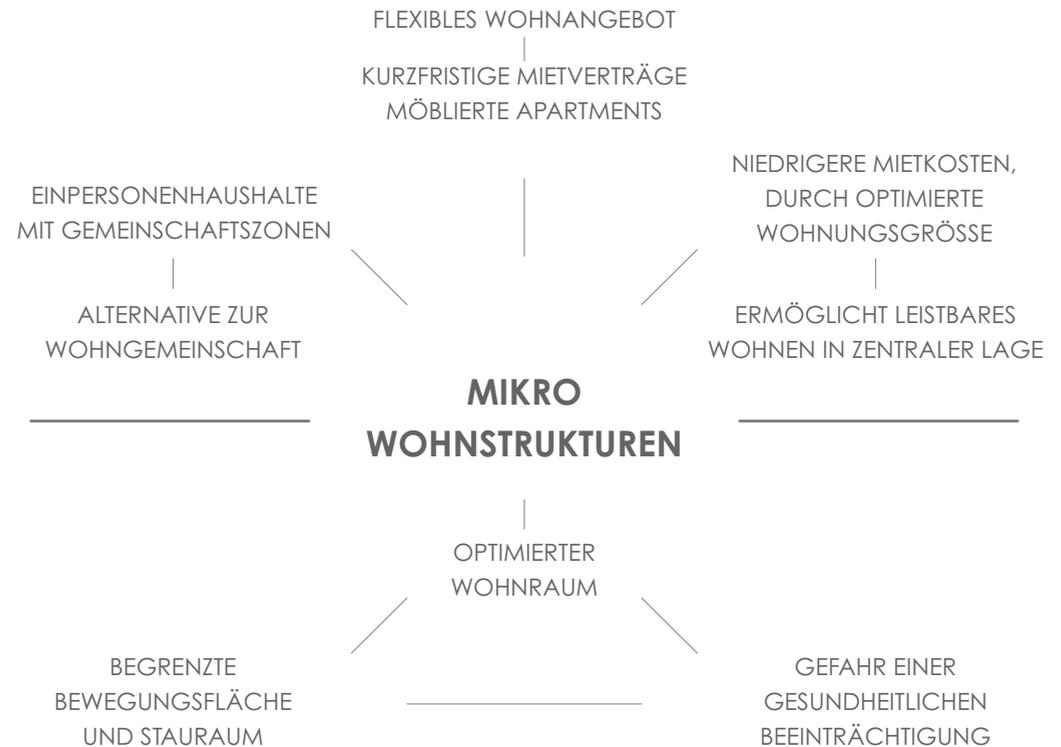
VORTEILE UND NACHTEILE VON MIKRO WOHNSTRUKTUREN

FÜR DIE BEWOHNER

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass ein Leben auf stark reduziertem Wohnraum auf Dauer nicht unproblematisch ist. So kann es zu einem Platzmangel kommen, der sich durch eine begrenzte Staufläche noch zuspitzt. Zusammen mit den mäßig vorhandenen Bewegungsflächen in den Apartments kann dies die Gefahr einer gesundheitlichen Beeinträchtigung erhöhen.

In Kombination mit Gemeinschaftsbereichen kann eine Mikro Wohnstruktur jedoch eine interessante Wohnlösung für einen Lebensabschnitt sein. Die Verknüpfung mit gemeinschaftlichen Strukturen bietet dem Bewohner ein vorgelagertes Wohnzimmer, welches den sozialen Kontakt zu den Mitbewohnern verbessern kann. So ergibt diese Wohnform eine gute Alternative zu klassischen Wohngemeinschaften, mit dem Vorteil, dass jedem Bewohner ein eigenes Apartment zur Verfügung steht und somit der gemeinschaftliche Bereich auch gemieden werden könnte.

Flexible Rahmenbedingungen, wie kurzfristige Mietverträge, können besonders für Wohnungssuchende einen Vorteil bieten, die nur vorübergehend in eine Stadt ziehen beziehungsweise deren weiterer Verbleib noch unsicher ist. Vollständig möblierte Apartments erhöhen dabei noch die Flexibilität für zukünftige Mieter, da sie dem Stress und den Kosten nicht ausgesetzt sind, welche durch Übersiedlung von Möbeln sowie dem Ankauf einer neuen Einrichtung entstehen.



Wie im Vorfeld bereits erläutert, ist das Wohnen in Mikro Apartments nicht unbedingt günstig, doch günstiger als in einer konventionellen Wohnung in vergleichbarer Lage. So bieten Mikro Wohnstrukturen Wohnungssuchenden mit begrenzten finanziellen Mitteln, die Möglichkeit in einem Stadtteil zu leben, in dem sie sich keine herkömmliche Wohnung leisten könnten.

Abb. 5.01
Vorteile und Nachteile für Bewohner von Mikro Wohnstrukturen

VOR- UND NACHTEILE FÜR INVESTOREN UND VERMIETER

Das Hauptinteresse von Investoren und Vermietern besteht meistens darin, möglichst viel Profit zu machen. Deshalb stellen sich Investoren bereits zu Beginn die Frage, mit welchen Wohnungen sie am meisten Gewinn erzielen werden.

Die Baukosten für Mikro Apartments sind im Vergleich zu konventionellen Wohnbauten höher. Dies liegt daran, dass diese eine kleinteilige Struktur aufweisen. Das bedeutet mehr Wohneinheiten innerhalb eines Geschosses im Vergleich zu normal großen Wohnungen, was im Folgenden mehr Zwischenwände, mehr Installationsschächte, mehr Sanitäranlagen und Weiteres mit sich bringt. Dies bedeutet in der Folge einen höheren Aufwand an Baumaterialien, eine längere Bauzeit und somit höhere Kosten für die Bautätigkeit.

Auf der anderen Seite stehen die Einnahmen, die für die Immobilie erzielbar sind. Eine Wohnung in durchschnittlicher Größe erbringt am Markt meistens niedrigere Mieteinnahmen pro Quadratmeter als im Vergleich sehr große sowie kleine Wohnungen.

Die Kernfrage für Investoren ist deshalb oft, wirft es mehr Profit ab, Luxusapartments oder Kleinraum Wohnungen zu bauen. Dies ist aber auch abhängig vom Standort, an welchem der Wohnbau geplant ist.

An der Mietkostentabelle (Abb. 1.05) von Immopreise.at ist deutlich zu erkennen, wie die durchschnittlichen Mietpreise variieren. So wird zum Beispiel im 5. Bezirk, Magareten, für eine Wohnung unter 50 Quadratmetern im Durchschnitt um fünf Euro mehr Miete pro Quadratmeter bezahlt, als für eine Unterkunft, ab 51 Quadratmetern.

Hingegen sind im 20. Bezirk, Brigittenau, die Mieten für kleine Wohnungen und sehr große am Quadratmeterpreis verglichen fast gleich. Für beide Wohnungsgrößen kann fast 50 Prozent mehr Miete verlangt werden, als für Wohnungen zwischen 51 und 129 Quadratmetern.

Diese Durchschnittspreise sind natürlich nicht flächendeckend auf den gesamten Bezirk anwendbar. So spielt die direkte Nachbarschaft, öffentliche Anbindungen und auch das soziale und kulturelle Angebot eine direkte zusätzliche Rolle.

Generell lässt sich jedoch von der Mietkostentabelle ablesen, dass die Mietkosten für Kleinwohnungen zwischen 20 und 50 Prozent über dem Durchschnitt liegen. Mikro Apartments werden im Regelfall möbliert angeboten, wofür der Vermieter eine zusätzliche Möbelmiete verrechnen kann und somit mehr Gewinn pro vermietete Wohneinheit erzielen kann.

Ein Nachteil für Vermieter von Mikro Apartments ist ein höherer Verwaltungsaufwand. Mehr Wohnungen in einem Wohnbau bedeuten auch mehr Mieter. Durch die eher kurzfristige Mietdauer, die in Mikro Strukturen üblich ist, kommt es zu einer höheren Fluktuation an Mietern. Neue Mietverträge abzuschließen sowie neue Mieter mit der Wohnstruktur vertraut zu machen und die Wohnungsübergabe bei Beginn und Beendigung des Mietverhältnisses, bedeuten für den Vermieter einen nicht unerheblichen Zeitbeziehungsweise Personalaufwand.

VORTEILE UND NACHTEILE VON MIKRO WOHNSTRUKTUREN

FÜR INVESTOREN UND VERMIETER

VORTEILE UND NACHTEILE VON MIKRO WOHNSTRUKTUREN

FÜR DAS STÄDTISCHE UMFELD

VOR- UND NACHTEILE FÜR DAS STÄDTISCHE UMFELD

Eine Wohnstruktur mit Mikro Apartments und ein dazugehöriges Angebot an Gemeinschaftsbereichen, wie zum Beispiel gemeinsame Koch- und Wohnbereiche in jedem Geschoss oder eine gemeinsam genützte Dachterrasse, fördern die sozialen Interaktionen unter den Bewohnern. Dieses einerseits vorteilhafte soziale Angebot innerhalb der Wohnstruktur, kann jedoch andererseits zu einem höheren Lärmpegel im und rund um das Haus führen. Wenn zum Beispiel Partys auf der Dachterrasse gefeiert werden, kann es dazu kommen, dass sich die direkte Nachbarschaft dadurch gestört fühlt.

Mieter von Mikro Apartments sind oft junge, talentierte Menschen, die entweder studieren oder bereits berufstätig sind. Eine Konzentration dieser Bevölkerungsschicht, die die Stadt als ein vorgelagertes Wohnzimmer betrachtet, kann für das städtische Umfeld einen Gewinn bringen. So würde zum Beispiel die Gastronomie stark davon profitieren, da diese Zielgruppe dafür bekannt ist, gerne unterwegs zu essen beziehungsweise sich in Bars zu treffen.

Besonders für Absolventen von Universitäten und Fachhochschulen stellt sich oft die Frage, wo sie ihren ersten Job annehmen werden. Ein vermehrtes innerstädtisches Angebot an leistbaren Wohnungen, könnte für einige den Ausschlag geben, die erste Arbeitsstelle in der Stadt zu beginnen, wo sie studierten. Besonders in Städten, wie London, Paris oder München, wo die Wohnkosten sehr hoch sind, ziehen viele junge Akademiker nach Beendigung ihrer Ausbildung weg.⁴⁷

Mikro Apartments besitzen eine hotelähnliche Struktur und bieten Wohnungssuchenden den Vorteil, ohne größeren Aufwand einen Umzug zu bewerkstelligen. Nicht ganz zu vernachlässigen ist der Gedanke, dass Mikro Apartments teilweise auf privaten Vermietungsplattformen, wie AirBnB, angeboten werden könnten. Dadurch würden diese Wohnungen vermehrt an Touristen vermietet und weiterführend für keine Entlastung des Wohnangebotes beitragen.

- DIE MINIMALISTEN
- DIE FUNKTIONALISTEN
- DIE AUFSTEIGER
- DIE TRANSFORMER

DIE MINIMALISTEN

Unter „Die Minimalisten“ sind Mikro Apartments aufgezeigt, die besonders durch eine minimale Wohnungsgröße hervorstechen. Die unter zwanzig Quadratmeter großen Apartments sind effizient gegliedert und auf die wesentlichen Funktionen reduziert.

- 100 EURO WOHNUG
These / Architekt: Van Bo Le-Mentzel
- APARTAMENTOS DE 10 M²
São Paulo / Architekt: Raquel Rolnik
- MINI STUDIO ET PANS DE BOIS
Paris / Architekt: Julie Nabucet
- ROOFTOP III
Beirut / Architekt: Elie Metni, Designer: Gaby Traboulsi

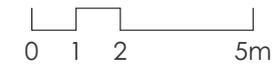
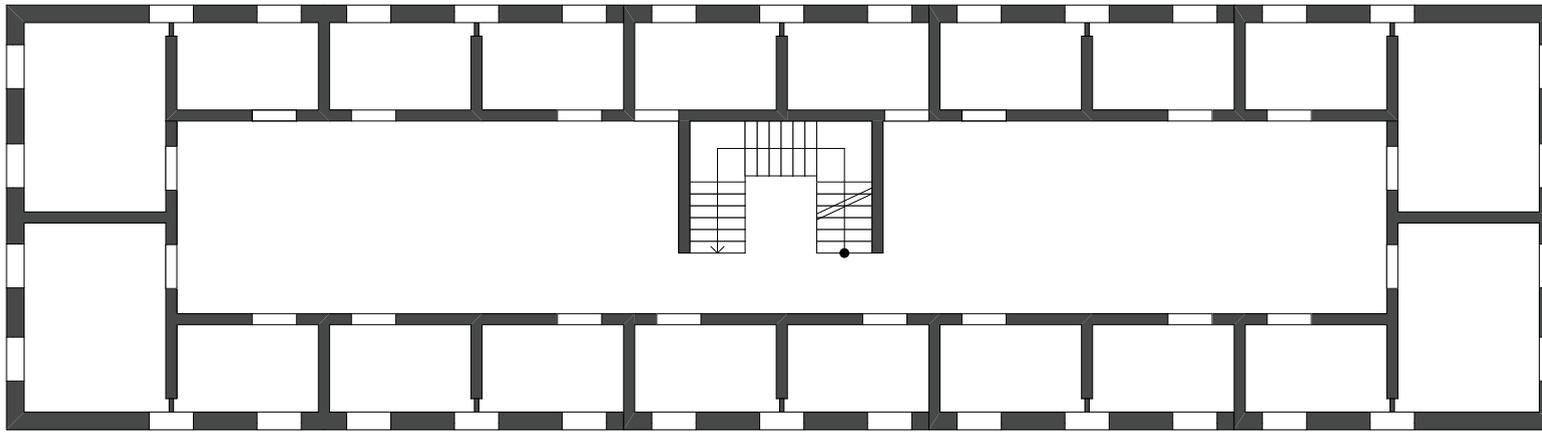


Abb 6.1
Grundriss Regelgeschoss
100 Euro Wohnung

100-EURO-WOHNUNG

Die 100-Euro-Wohnung ist ein Wohnkonzept des Architekten Van Bo Le-Mentzel von der tinyhouse University Berlin. Die Wohnung mit Bad, Küche, Schlafzimmer und Wohnzimmer soll dem Mieter maximal 100 Euro im Monat inklusive Strom, Heizung und Internet kosten. Funktionieren soll dies durch eine sehr geringe Wohnungsfläche. Denn diese soll nur 2 Meter breit und 3,2 Meter lang sein. Damit sich die Bewohner in dieser Wohnung nicht eingeeengt fühlen, hat sie der Architekt mit einer Raumhöhe von 3,6 Metern konzipiert. Die extreme Raumhöhe bietet dem Mieter eine zweite nutzbare Ebene. Diese kann als Stauraum, Schlaf- oder Arbeitsplatz ausgebaut werden.

Die Erschließungsfläche in der Mitte des Gebäudes bezeichnet Le-Mentzel als „Co-Being Space“. Dieser Gemeinschaftsbereich soll zum Kochen, Essen, Spielen und Arbeiten genutzt werden können. Da im Gegensatz zu einer Wohngemeinschaft, jedem Bewohner ein voll ausgestattetes Apartment zur Verfügung steht, in das er sich bei Bedarf aus der Gemeinschaft zurückziehen kann, erwartet der Architekt eine gesündere ungewolltere Community-Dynamik. Da dieses Projekt vor allem auf Community setzt, bezeichnet er dieses, angelehnt an die „Wohnmaschine“ von Le Corbusier, als eine „Community-Maschine“.

Er vergleicht dieses Projekt mit der Automobilwelt, wo der Smart, die Auswahl an Autogrößen facettenreicher gemacht hat.

„Architekten, Städteplaner und Investoren erschaffen in ihren kleinsten Grundrissen meist überbewertete VW-Polo Wohnungen, wo die Mieter teilweise mehr als 20 Euro pro Quadratmeter zahlen.“

Van Bo Le-Mentzel

Seiner Vision folgend, möchte er in allen Städten 100-Euro Wohnungen anbieten, damit ein wenig Druck aus dem überhitzten Immobilien-Kapitalismus genommen wird.⁷⁸

100 EURO
WOHNUNG
APARTMENT

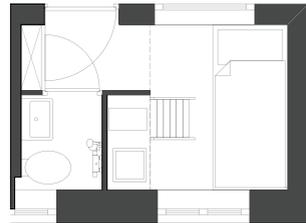
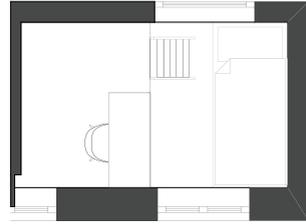


Abb. 6.2
Grundriss Apartment Ebene 2
100 Euro Wohnung

Abb. 6.3
Grundriss Apartment
100 Euro Wohnung Ebene 1

Abb. 6.4
3D Schnitt Apartment
100 Euro Wohnung

100 EURO WOHNUNG

GRÖSSE:

Wohnen/Kochen/Schlafen: 5,20 m²

Bad: 1,20 m²

Gesamt: 6,40 m²





Arch. Van Bo Le-Mentzel



These



These



These



Menschen mit geringen Einkommen



Monatliche Kosten: € 100,-



Wohnfläche: 6,4m²
Volumen: 23,04m³



Volumen/RH: 2,5m
interpolierte Fläche: 9,21 m²



bezugsbereit eingerichtet



zentraler Gemeinschaftsbereich
(Erschließungsfläche)



keine Serviceleistungen

100 EURO WOHNUNG

Mit 6,4 Quadratmeter Grundfläche sind die einzelnen Apartments sehr stark optimiert. Die extreme Raumhöhe von 3,6 Meter lässt die Wohnung doch ein wenig luftiger wirken. Das Apartment hat ein Innenvolumen von 23,04 Kubikmetern, was umgerechnet auf eine Raumhöhe von 2,5 Meter eine Grundfläche von 9,21 Quadratmeter ergäbe.

Die innere Apartmentstruktur ist gut durchdacht, doch geht bei einigen Abläufen die Alltagstauglichkeit verloren. Das Badezimmer inklusive WC und Dusche mit einem Quadratmeter ist nur noch schwer nutzbar. Weiters hat die zweite Ebene, die über dem Badezimmer entsteht, nur eine lichte Höhe von 1,3 Metern, was die Benutzung dieses Bereiches stark einschränkt. Ein weiterer Nachteil ist die Positionierung des Fensters, welches in den Gemeinschaftsbereich orientiert ist, da dieses beinahe die komplette Wohnung einsehbar macht und somit jegliche Privatsphäre einschränkt.

Der Gemeinschaftsbereich in der Mitte ist sehr großzügig angelegt, dieser umfasst eine Fläche von 84 Quadratmetern. Der Bereich ist insgesamt 20 Wohnungen zugeordnet. Die Erschließungszone als Gemeinschaftsbereich zu verwenden, ist eine sehr effektive Maßnahme, um möglichst viel nutzbare Fläche zu generieren. In diesem Fall ist jedoch die Belichtung und Belüftung sehr problematisch, da die Belichtung ausschließlich

durch die doppelseitig angeordneten Fenster der Apartments gewährleistet ist. So steht den Mietern zwar ein großer Gemeinschaftsbereich zur Verfügung, wo die Belichtung aber auf Kosten der Intimität der Bewohner geht. Bezüglich Belüftung des Gemeinschaftsbereiches macht der Architekt keine Angaben, doch lässt das effiziente Baukostenmanagement, welches er bewirbt, nicht von einer mechanischen Belüftung ausgehen.

Auf den Einbau eines Aufzuges wird ebenfalls verzichtet, da dieser einerseits höherer Baukosten und andererseits höhere Betriebskosten mit sich bringen würde. Diese Entscheidung begrenzt jedoch die Anzahl der oberirdischen Geschosse.

Der Architekt erhofft sich von dieser Wohnform, eine bunte Durchmischung von Personen aller gesellschaftlichen Klassen. Was aber anhand der niedrigen Ansprüche, die an den Wohnbau gestellt werden, schwierig werden sollte. Die Hauptgruppe für die 100-Euro-Wohnung werden deshalb eher einkommensschwache Menschen sein, die sich eine andere Wohnform nicht leisten können.

100 EURO WOHNUNG RESÜMEE

Abb 6.5
Resümee
100 Euro Wohnung

APARTAMENTOS DE 10 M²

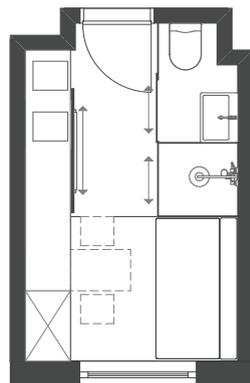


ABB. 6.6
Grundriss Apartment
Apartamentos de 10 m²

0 ,5 1 3m

APARTAMENTOS DE 10 M²

GRÖSSE:

Wohnen/Kochen/Schlafen:	8,00 m ²
Bad:	2,10 m ²
Gesamt:	10,10 m ²



Abb. 6.7
3D Schnitt Apartment
Apartamentos de 10 m²



Arch. Raquel Rolnik



Vila Buarque - São Paulo
Innenstädtische Lage



Innenstadt, Einkaufszentrum,
Hochschulen, Museum



sehr gut öffentlich erreichbar



Allein lebende Menschen,
Studenten, Singles, Geschiedene



Reais 100.000,-
Euro ~25.000,-



Wohnfläche: 10,1m²
Volumen: 25,25 m³



Monate bis Jahre



funktionell abgestimmte
Einbaumöbeln.



Gemeinschaftsbereiche,
Küche, Waschküche,...
(Erschliessungsfläche)



keine Serviceleistungen

APARTAMENTOS DE 10 M²

Dieses Projekt wurde von der brasilianischen Architektin, Raquel Rolnik, für den zentralen Bezirk Vila Buarque in São Paulo entworfen.

Für Rolnik, die an der Fakultät für Architektur und Städtebau, in São Paulo lehrt, ist dieses Apartment, ihre Interpretation der Fragestellung, wieviel Platz ein Mensch zum Wohnen mindestens benötigt.

Sie spricht auch direkt an, dass sie diese Wohnform nicht für große Familien geplant hat. Viel mehr sollen diese Wohnungen für Pärchen ohne Kinder, allein lebende junge Menschen sowie für ältere Menschen, die durch Trennung beziehungsweise Todesfall wieder alleine leben, einen Wohnort bieten.⁷⁹

Das Apartment hat eine Grundfläche von ungefähr 2,5 mal 4,0 Metern. Direkt hinter der Eingangstür ist die Nasszelle, die ein WC, einen Waschtisch und eine Dusche beinhaltet, implementiert. Als Abtrennung zum Wohnraum ist eine transparente Glaswand vorgesehen, die mit Glasschiebetüren ausgestattet ist.

Die Seite gegenüber besteht aus einer funktionalen Schrankwand, die im ersten Teil einer Küchenzeile mit Herd und Waschbecken Platz bietet. Weiters folgt eine Nische, die direkt als Arbeitsplatz genutzt werden kann beziehungsweise kann eine Platte herunter geklappt werden, die einen Tisch ergibt.

Anschließend befindet sich noch ein Kleiderschrank. Zur optischen Trennung der Schrankwand vom Wohnraum ist eine Schiebetür vorgesehen, diese verfügt über eine Breite von einem Drittel der Wand und kann an jeder Stelle positioniert werden. An dieser Tür ist ein Fernsehapparat angebracht. Über die Führung der Installationen für das Gerät wurden allerdings keine Angaben gemacht.

Stirnseitig ist ein Podest angeordnet, auf dem sich eine Sitzlandschaft befindet, die auch als Bett ausgeklappt werden kann. Im ausgeklappten Zustand ergibt dieses eine Bettgröße von 1,6 mal zwei Metern.

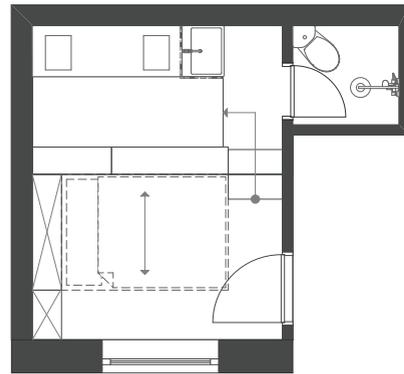
Diese Wohnung ist sehr stark optimiert. Doch durch eine gut durchdachte Schrank- und Bettlösung beinhaltet diese sämtliche Funktionen, die von einer Wohnung verlangt werden. Auch die Abtrennung von Bad und Wohnraum, durch eine transparente Glaswand, tut dem kleinen Raum gut, da er dadurch optisch nicht verkleinert wird. Der Raum ist allerdings eben nur 10 Quadratmeter groß und dadurch bleibt - trotz aller ergriffenen Maßnahmen - ein einengendes Gefühl. Dieses Apartment ist deshalb auch nicht für jeden geeignet. Menschen, die einen engen Raum als Nest betrachten, würde dieses Apartment jedoch Freude bereiten.

APARTAMENTOS DE 10 M² RESÜMEE

Abb . 6.8
Resümees
Apartamentos de 10 m²

MINI STUDIO ET PANS DE BOIS

ABB. 6.9
Grundriss Apartment
mini studio et pans de bois



0 .5 1 3m

MINI STUDIO ET PANS DE BOIS

GRÖSSE:

Wohnen/Kochen/Schlafen: 9,60 m²

Bad: 1,38 m²

Gesamt: 11,98 m²



Abb. 6.10
3D Schnitt Apartment
mini studio et pans de bois



Arch. Julie Nabucet



Paris



keine Angaben



keine Angaben



Eigentumswohnung



keine Angaben



Wohnfläche: 12,40 m²
Volumen: 31,00 m³



Eigentumswohnung



Moderne Möblierung,
Einbauküche und Bad



keine Angaben



keine Angaben

MINI STUDIO ET PANS DE BOIS

Die Architektin Julie Nabucet liefert mit einem Mikro Apartment in Paris, auf nur 11,98 Quadratmetern, eine gute Lösung, wie kleine Räume bespielt werden können.⁸⁰

Das Apartment hat eine ungefähre Abmessung von 2,8 x 3,4 Metern, zusätzlich verfügt es über eine separate Nasszelle. Die Wohnung wirkt auf den ersten Blick sehr offen gestaltet. Eine Wohnwand, die Stauraum bietet und eine Küche, die auf einem Podest situiert ist, sind gelungene Gestaltungselemente. Unter dem Podest ist ein Doppelbett integriert. Dieses ist auf Rollen und kann heraus geschoben werden. Wenn dieses nur die halbe Strecke raus gezogen wird, kann es als Sofa genutzt werden.

Der Raumteiler zur Küche ist von beiden Seiten nutzbar. So sind einige Teile zum Wohnraum beziehungsweise zur Küche geöffnet, wo unter anderem die Mikrowelle integriert ist. Die gegenüberliegende Küchenzeile beinhaltet einen Unterbaukühlschrank, einen Backofen und eine Spüle.

Mit einer luftigen Holzverkleidung abgetrennt von der Küchenzeile, ist ein Waschtisch situiert, da dieser im Badezimmer platztechnisch nicht möglich war. Da das Badezimmer so klein ist, wurde eine Dusch-WC Kombination gewählt, oder wie die Franzosen sagen, eine „Italienische Dusche“. Was bedeutet, dass die Dusche und das WC ohne Abtrennung in einem Bereich beieinander sind.

Trotz der sehr kleinen Raumgröße erföhlt dieses Apartment die Bedürfnisse des alltäglichen Lebens. Die Bett/Sofa Kombination gibt ein Gefühl von Privatsphäre, da bei einem Besuch das Bett verstaut werden kann. Auch die Aufteilung der Küche funktioniert gut. Es ist eine effektive Küchenzeile integriert, in der für das alltägliche Leben gekocht werden kann und durch das Podest ist sie vom restlichen Wohnraum entkoppelt. Auch der Platz unter der Treppe ist effektiv genutzt, da dieser als Ladenschrank ausgeführt ist und somit Stauraum zum Beispiel für die Bettwäsche bietet.

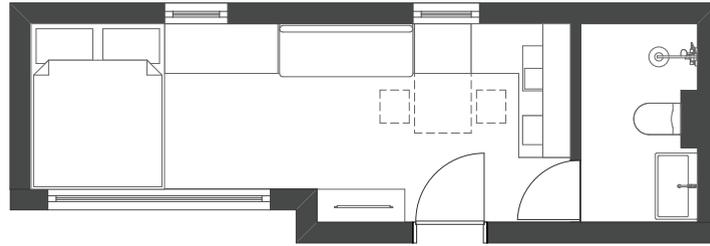
Die Architektin Julie Nabucet hat in diesem Projekt durch eine sehr geföhlvolle Anordnung von Elementen ein Mikro Apartment gestaltet, welches mit nur zwölf Quadratmeter Wohnfläche auskommt und trotzdem nicht einengend wirkt.

MINI STUDIO ET PANS DE BOIS RESÜMEE

Abb. 6.11
Resüme
mini studio et pans de bois

ROOFTOP III

ABB. 6.12
Grundriss Apartment
Rooftop III



ROOFTOP III

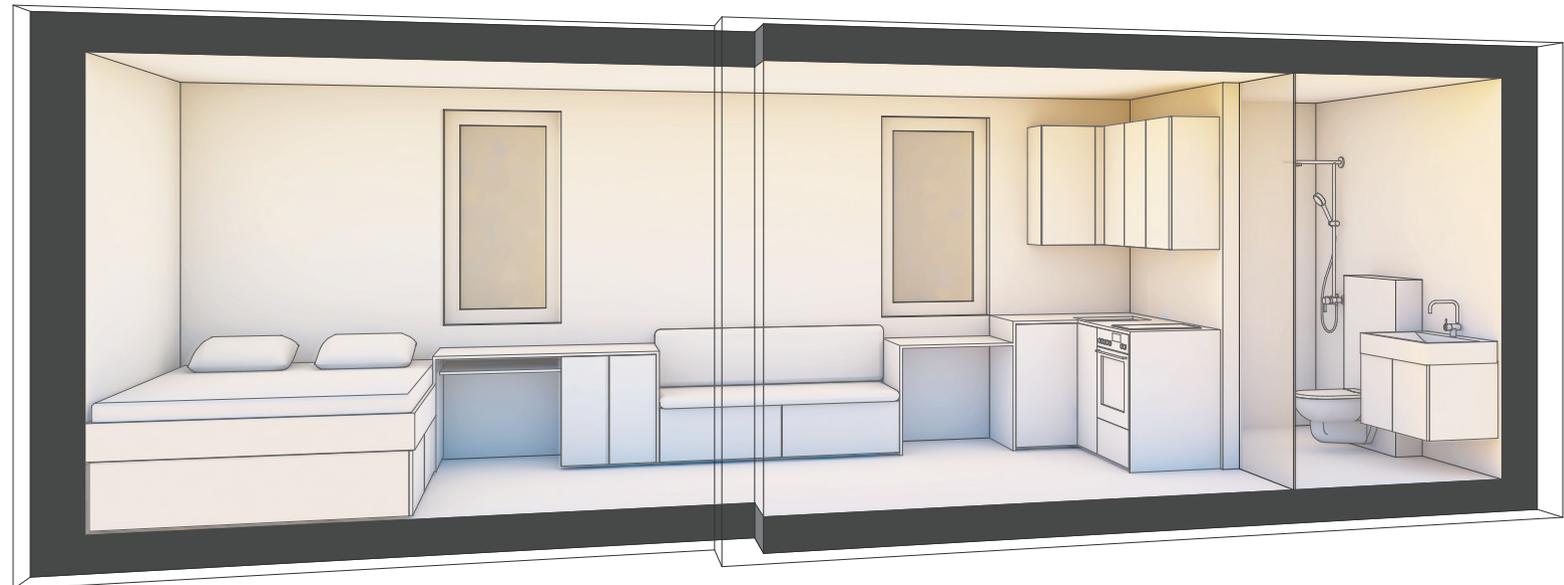
GRÖSSE:

Wohnen/Kochen/Schlafen: 14,60 m²

Bad: 3,10 m²

Gesamt: 17,70 m²

Abb. 6.13
3D Schnitt Apartment
Rooftop III





Architekt: Elie Metni
Designer: Gaby Traboulsi



Beirut, Achrafieh



Hotels, Meer, Hafen



keine Angabe



Air BnB: Urlauber



€ 35,-/Tag



Wohnfläche: 17,30 m²
Volumen: 43,24 m³



Tage bis Wochen



Moderne Möblierung,
Einbauküche und Bad



keine Gemeinschaftsbereiche



keine Serviceleistungen

ROOFTOP III

Ein bekanntes Mikro Apartment, von Architekt Elie Metni und Designerin Gaby Traboulsi ist das Rooftop III in Beirut. Dieses Apartment befindet sich auf dem Dach eines mehrstöckigen Gebäudes und bietet somit einen Blick über die Skyline von Beirut.⁸¹

Die Wohnung besitzt einen sehr schmalen in die Länge orientierten Grundriss. An der schmalsten Stelle hat dies nur eine Breite von zwei Metern. An der breiteren Seite ist das Badezimmer angeordnet. Auf drei Quadratmetern bietet dieses eine Dusche, ein WC und einen Waschtisch. Die Nasszelle ist als eigener Raumteil ausgeführt und bietet mit einer raumhohen Glastür eine Verbindung zum Wohnraum.

Dieser verfügt über eine voll funktionstüchtige Küchenzeile mit anschließender Sitznische. Mittels Ausziehplatte aus der Nische, entsteht ein Esstisch für zwei Personen. Weiters folgt eine kleines Sofa und danach ein Arbeitsplatz inklusive Stauraum.

Das Bett ist an der schmalen Seite des Raumes positioniert. Es ist um einiges höher gestellt, was unterhalb zusätzlichen Stauraum schafft. Weiters bringt dies einen guten Blick durch das große Fenster, welches sich stirnseitig befindet. So kann der Bewohner im Bett liegend in die Skyline von Beirut blicken.

Dieses Apartment bekommt durch den schmalen langen Grundriss eine gute innere Gliederung. Der Wohnraum unterteilt sich in mehrere Bereiche, ohne dass dafür eine Wand erforderlich ist. Die freistehende Position auf einem Dach ermöglicht eine gute natürliche Belichtung von beiden Längsseiten. In einem Wohnkomplex, bestehend aus mehreren Apartments wäre diese Raumabfolge nicht verwendbar, da dann nur eine stirnseitige Belichtung möglich wäre und somit nur wenig Tageslicht in den Raum gelänge. Weiters passiert dieser Wohnungsgrundriss auf einem mittigen Zugang, der durch Aneinanderreihung mehrerer Apartments nicht mehr gegeben wäre.

Dieses, auf Air BnB zur Vermietung angebotene Apartment, ist in mehreren Onlinemagazinen publiziert worden und wird dort als effizientes Raumwunder mit nur 15 Quadratmeter Wohnfläche beworben. Die Nachstellung des Raumes zeigte jedoch, dass der Wohnraum alleine bereits 15 Quadratmeter besitzt. Mit Badezimmer kommt es auf eine Wohnfläche von 18 Quadratmetern, was aber noch immer eine sehr kleine Wohnung ergibt.

ROOFTOP III

RESÜMEE

Abb. 6.14
Resümee
Rooftop III

Unter „Die Funktionalisten“ sind Mikro Apartments aufgezeigt, die über eine effiziente Wohnstruktur verfügen. Sie erfüllen die Funktionen des alltäglichen Lebens, ohne dass Veränderungen beziehungsweise Umbauten an den Möbeln erfolgen müssen. Weiters sind diese so konzipiert, dass sie in einem großen Wohnungsverband zusammen geschlossen werden können.

- QUINTANA 4598
Buenos Aires / IR arquitectura
- I LIVE BERLIN
Berlin / i Live Holding GmbH



QUINTANA 4598

Das argentinische Architekturbüro IR arquitectura plante und verwirklichte 2013 einen Wohnbau in Buenos Aires, der besonders auf kleine Wohnungen setzt. Das Gebäude ist so konzipiert, dass es insgesamt 15 Wohnungen beinhaltet. Zwölf „Small Units“ mit 32 Quadratmetern und drei „Large Units“ mit je 47 Quadratmetern.⁸²

Das Erdgeschoss ist an der Straßenecke offen ausgeführt. Diese Öffnung ist der Zugang zum Stiegenhaus, sowie die Zufahrt zu den sechs Autoabstellplätzen. Die Obergeschosse haben eine Raumhöhe von drei Metern und verfügen je über vier Wohnungen. Beim zweiten Obergeschoss sind die Wohnungen gespiegelt, dadurch wird im Fassadenbild ein Versatz der Balkone generiert.

Die vertikale Erschließung erfolgt mittels Aufzug beziehungsweise über einläufige Stiegen, die mit einem begleiteten Gang kombiniert sind, von dem man in die Wohnungen gelangen kann.

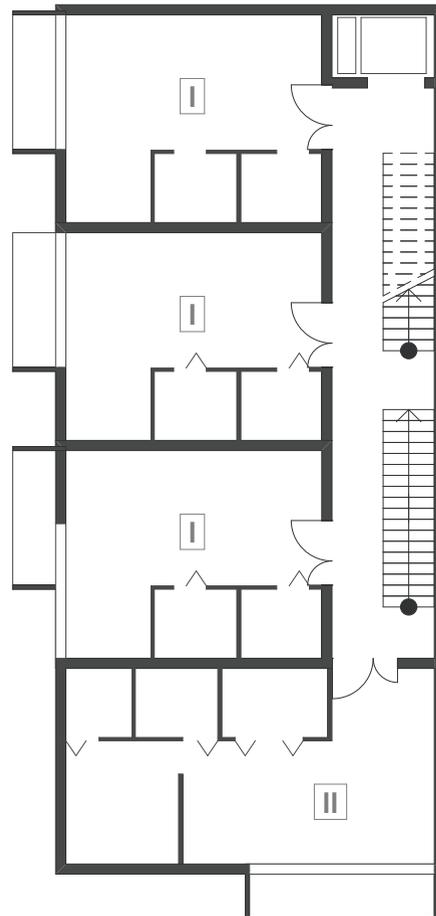
Das Dachgeschoss ist als Gemeinschaftszone ausgeführt. Diese beinhaltet einen Aufenthaltsraum mit einer kleinen Küche sowie Nasszelle und eine begrünte Dachterrasse. Die beiden Bereiche sind durch eine großzügige Glasfassade verbunden, die dem Gemeinschaftsbereich einen guten Blick auf die Dachterrasse und einen Ausblick über die Stadt verleiht.

QUINTANA 4598

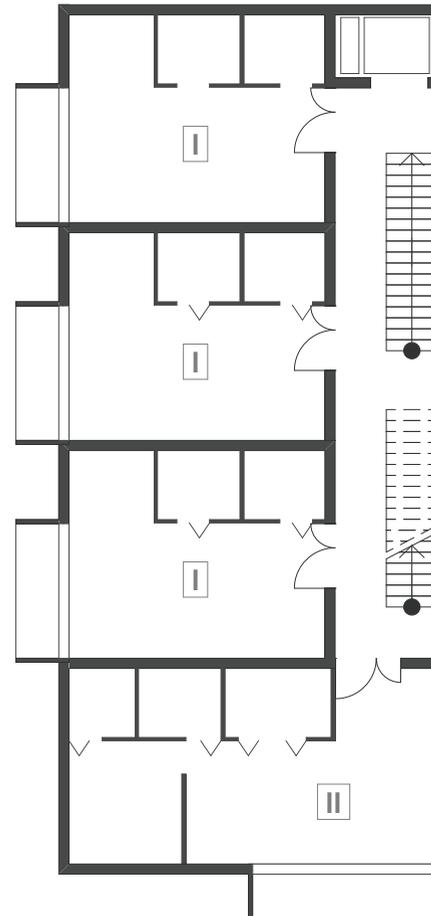
Abb. 6.15
Pressefoto Quintana 4598
@ Federico Cairoli

QUINTANA 4598
GESCHOSSGRUNDRISS

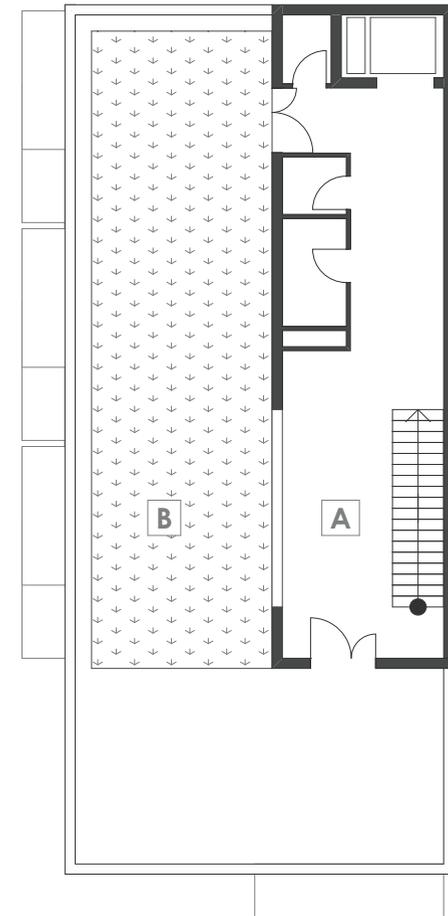
1./3. OBERGESCHOSS



2. OBERGESCHOSS



DACHGESCHOSS



I Small Unit (32 m²)

II Large Unit (47 m²)

A Gemeinschaftsbereich 28 m²

B begründes Flachdach 70 m²

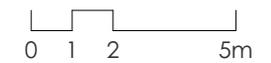
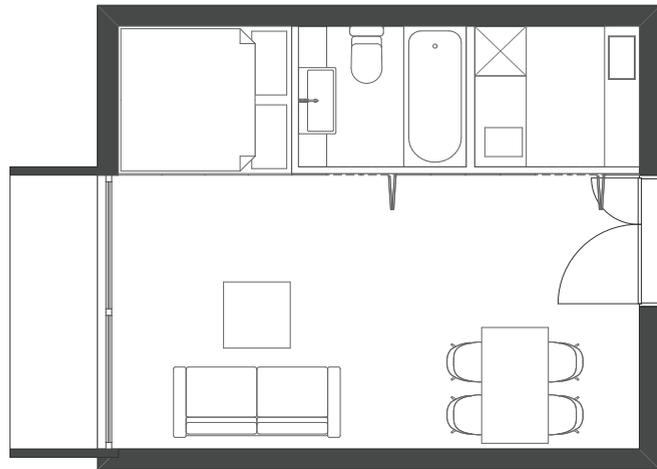


Abb 6.16
Geschossgrundrisse



0 ,5 1 3m

SMALL UNIT

GRÖSSE:

Wohnen/Schlafen:	25,26 m ²
Kochen:	3,35 m ²
Bad:	3,35 m ²
Gesamt:	31,96 m ²

+ Balkon: 3,48 m²

QUINTANA 4598

SMALL UNIT

Abb. 6.17
Grudriss Apartment
Quintana 4598

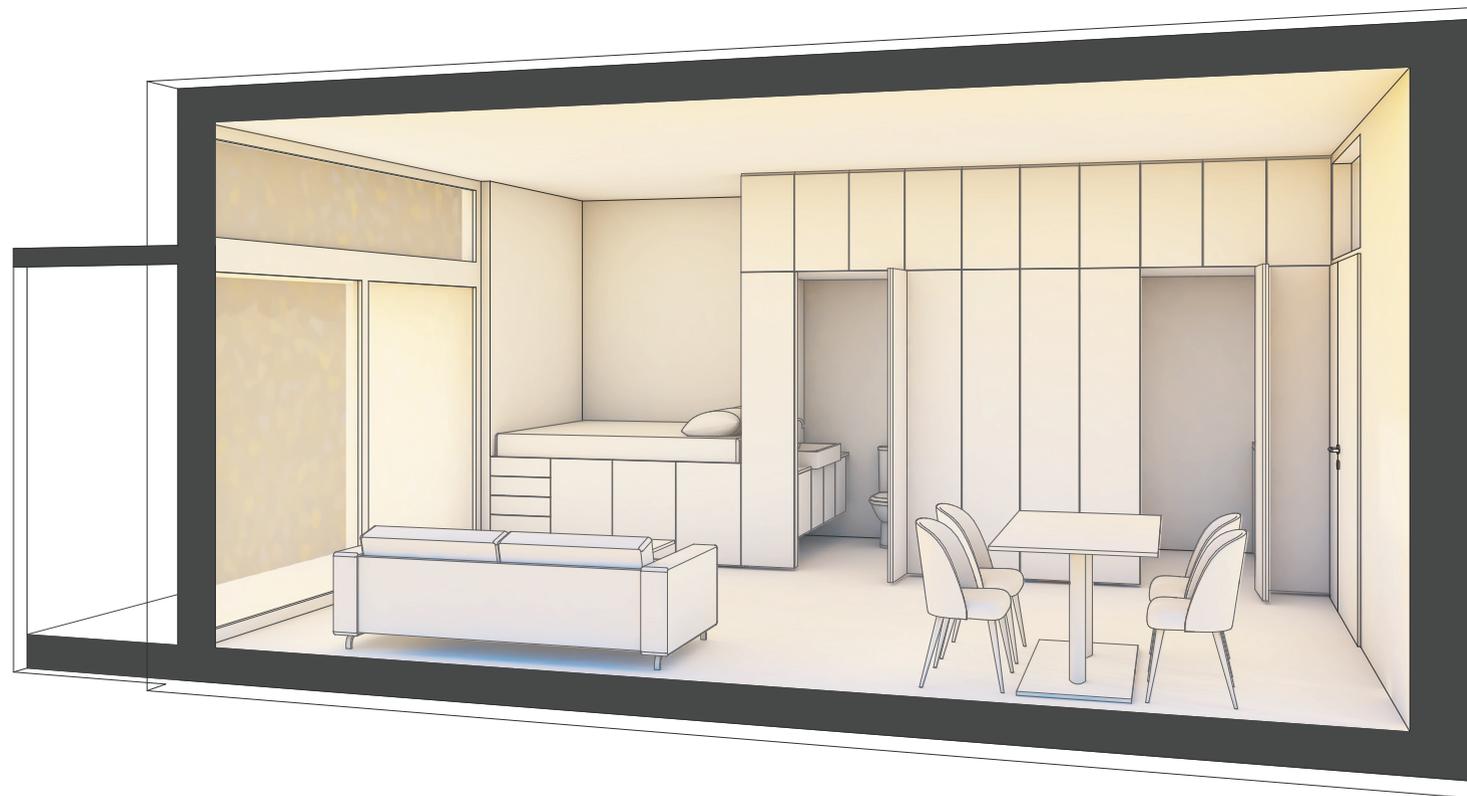


Abb. 6.18
3D-Schnitt Apartment
Quintana 4598

QUINTANA 4598

RESÜMEE

QUINTANA 4598

Die zwölf „Small Units“ des Wohnbaus bieten trotz der geringen Grundfläche von 32 Quadratmetern einen großzügigen Wohnraum. Dies ist einerseits dem funktionalen Schrank zuzuschreiben, der Küche und Bad beinhaltet und andererseits der großen Raumhöhe von drei Metern. Insgesamt besitzen die Apartments ein Innenvolumen von 96,0 Kubikmetern, umgerechnet auf eine Raumhöhe von 2,5 Meter würde dies eine Grundfläche von 38,4 Quadratmeter ergeben.

Das Apartment besteht aus einem Raum, der mittels eines großen Einbauschranks diverse Funktionen beinhaltet. Im geschlossenen Zustand wirkt dieser wie ein herkömmlicher Schrank mit 10 Fronten, die horizontal einmal geteilt sind. Doch dieser Schrank, mit einer Tiefe von 1,8 Metern ist so konzipiert, dass er im Inneren zwei Räume beinhaltet. Einer davon ist die Küche und der andere ist das Bad. Jeder dieser zwei Bereiche kann durch die Falttüren des Schrankes betreten werden und hat eine Größe von 3,35 Quadratmetern. Die Küche beinhaltet einseitig einen Hochschrank für den Kühlschrank, einen Backofen mit Kochfeld und auf der anderen Seite die Spüle und eine Arbeitsfläche. Das Badezimmer setzt sich aus einem Waschtisch, einem WC und einer Badewanne zusammen.

Nach den zwei Funktionsräumen ist die Schrankwand nur noch hüfthoch ausgeführt und bildet oberhalb ein Podest, welches als Schlafplatz genutzt werden kann. Unterhalb befinden sich Drehtüren, die zusätzlichen Stauraum bilden sowie ein Ladenschrank, bei dem die untersten Laden als herausziehbare Stufen konzipiert sind.

Für den restlichen Wohnraum bleibt eine Grundfläche von ungefähr 6,2 mal 3,3 Metern und dieser kann für eine Sitzlandschaft, einen Esstisch, oder Ähnliches verwendet werden.

Im Dachgeschoss ist keine Wohnung situiert, daher ist der Gemeinschaftsbereich, der dort untergebracht ist, für jeden Bewohner gleichwertig positioniert. Er ist großzügig gestaltet und bringt durch das begrünte Flachdach einen Hauch von Natur in die urbane Struktur.

Der Wohnbau verfügt insgesamt über 15 Apartments, was eine überschaubare Anzahl an Bewohnern ergibt. Dies hat den Vorteil, dass sich die Gemeinschaft schnell kennenlernt und somit ein fairer Umgang mit den Gemeinschaftsbereichen möglich ist.



IR arquitectura



Quintana 4598,
Buenos Aires, Argentinien



Museum, Krankenhaus,
Einkaufszentrum, Sportanlagen



Bahnhaltestelle
in unmittelbarer Nähe



Ein - Zweipersonenhaushalte



keine Angabe



Small Unit
Wohnfläche: 32,0 m²
Volumen: 96,0 m³



Volumen/RH: 2,5m
interpolierte Fläche: 38,40 m²



Küche, Bad und Bett
als funktionaler Schrank



Dachgeschoss: Gemeinschaftsbereich, begrünte Dachterrasse



kein Serviceangebot



I LIVE BERLIN

MIKROAPARTMENTS BERLIN LICHTENBERG

Abb. 6.20
 Pressefoto i Live Berlin
 Mikroapartments Lichtenberg
 @ i Live Holding GmbH

I LIVE BERLIN

In Berlin, Friedrichsfelde (Bezirk Lichtenberg) entsteht heuer ein Mikro Wohnungskomplex mit insgesamt 298 Apartments. Der Standort Friedrichsfelde zeichnet sich besonders durch die Zentrumsnähe mit sehr guter öffentlicher Anbindung aus. So ist in unmittelbarer Nähe eine Bus- sowie U-Bahnhaltestelle situiert. Ein Einkaufszentrum ist um die Ecke und der Berliner Tierpark ist mit dem Rad in drei Minuten erreichbar. Weiters befinden sich mehrere Hochschulen, wie die Universität für Wirtschaft und Recht oder die Universität für Technik und Wirtschaft keine 15 Minuten entfernt. Dies ist insbesondere relevant, da neben Pendler, Mitarbeiter auf Zeit, Berufseinsteiger und Singles, die Studenten die wichtigste Zielgruppe für die Apartments sind.

Der Neubau besteht aus zwei längs orientierten, fünfstöckigen Gebäudezeilen, die insgesamt 299 Wohnungen enthalten. Im vorderen Bereich sind diese zweigeschossig verbunden, was im Erdgeschoss den Foyerbereich und im Obergeschoss einen Gemeinschaftsbereich bildet. In den ersten vier Stockwerken der Hauptgebäude sind 272 Einzimmerapartments situiert. Im oberste Geschoss, dem Dachgeschoss, befinden sich 27 Penthouseapartments, die jeweils über zwei Zimmer verfügen. Sämtliche Wohnungen sind hochwertig und modern möbliert. Sie verfügen über eine Küche, ein Bad und Balkone, beziehungsweise die Penthouseapartments über Dachterrassen. Neben den Wohnräumen sind auch Gemeinschaftsbereiche vorgesehen.

Diese beinhalten eine Dachterrasse, die vom obersten Geschoss betreten werden kann und eine Gemeinschaftszone im ersten Geschoss, welche eine Learning Lounge, ein Fitnessstudio und einen Waschsalon einschließt sowie einen Sportplatz, der zwischen den zwei Gebäudeteilen situiert ist.

Für jede Wohnung ist ein Abstellraum im Keller und ein überdachter Fahrradabstellplatz vorgesehen, weiters stehen 44 Tiefgaragenstellplätze zur Verfügung.

Die Apartments können als Eigentum erworben werden, beziehungsweise werden Mietverträge mit einer Laufzeit von sechs Monaten bis zu fünf Jahren angeboten.⁸³

I LIVE BERLIN
1. OBERGESCHOSS

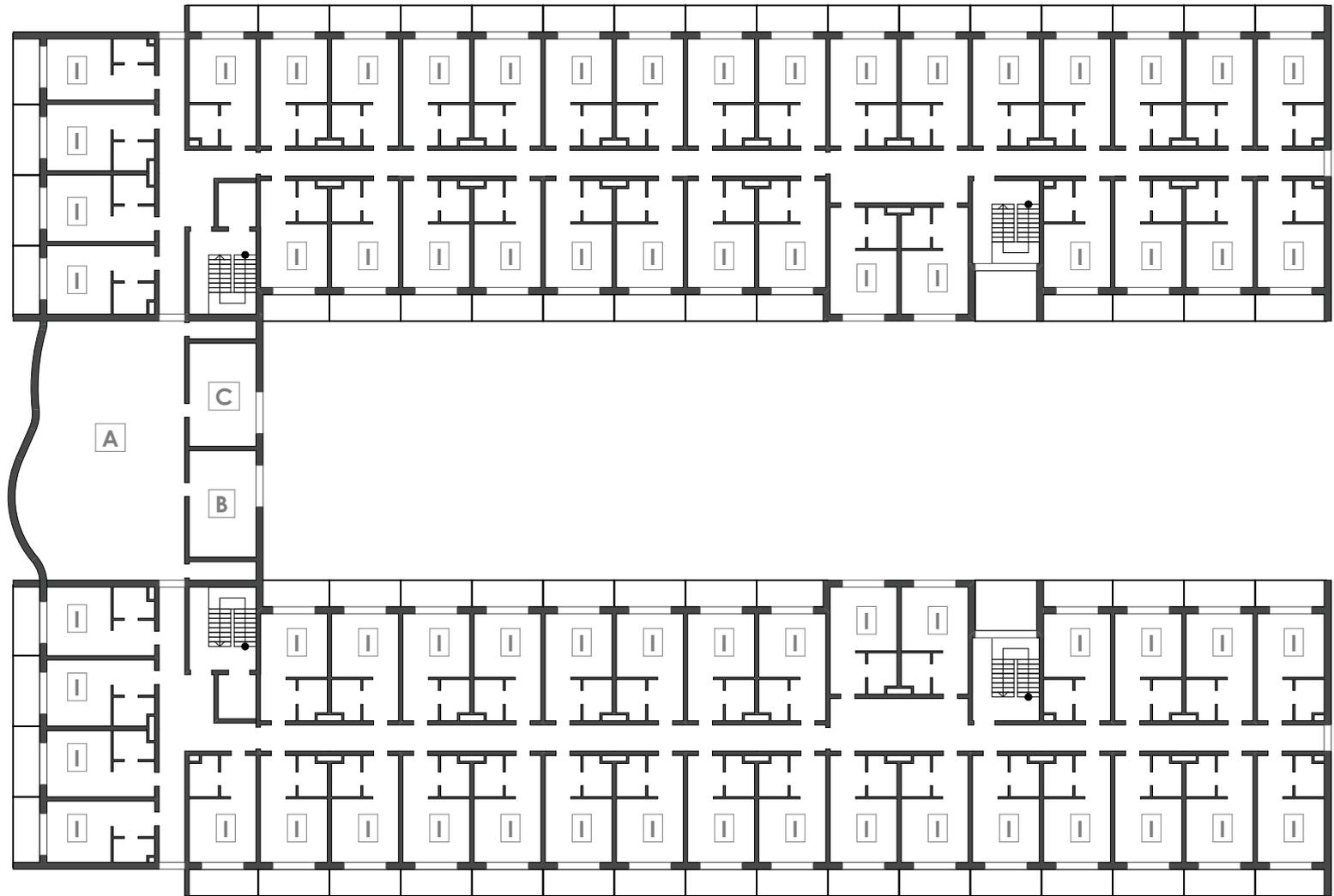
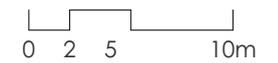
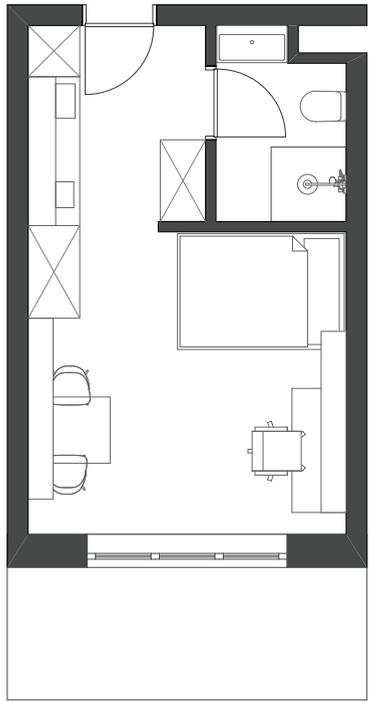


Abb 6.21
Grundriss
1. Obergeschoss

- A** Learning-Lounge mit TV
- B** Gemeinschaftsküche
- C** Fitnessstudio

I Apartment "Typ Comfort" (ca. 21 - 23 m²)





0 ,5 1 3m

APARTMENT „TYP COMFORT“

GRÖSSE:

Wohnen/Schlafen/ Kochen:	17,94 m ²
Bad:	2,83 m ²
Gesamt:	20,70 m ²
+ Balkon:	2,76 m ²

I LIVE BERLIN

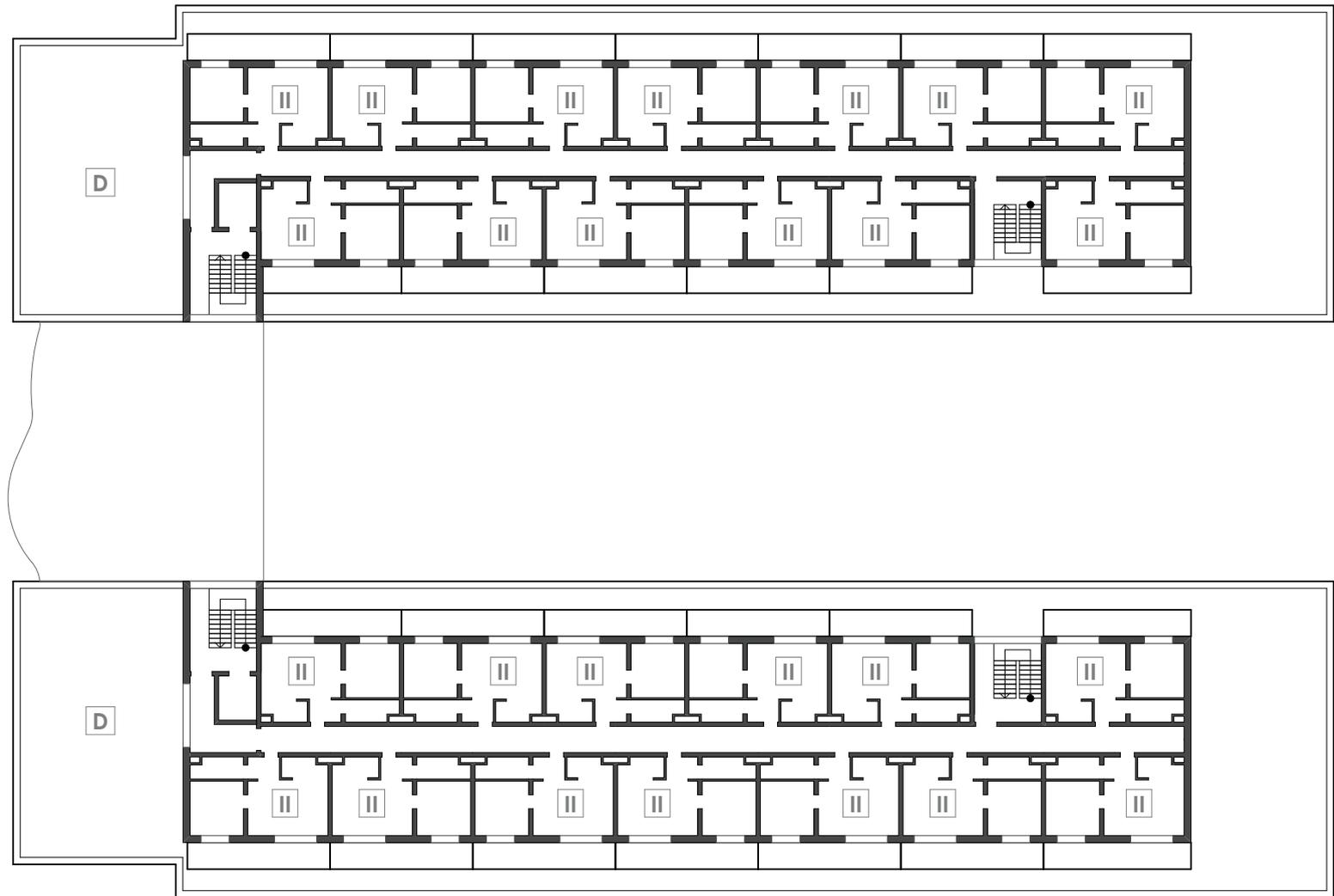
APARTMENT
„TYP COMFORT“



Abb. 6.22
Grundriss Apartment
„Typ Comfort“

Abb. 6.23
3D-Schnitt Apartment
„Typ Comfort“

I LIVE BERLIN
DACHGESCHOSS



D Dachterrasse

II Apartment "Typ Penthouse" (ca. 37 - 40 m²)

0 2 5 10m

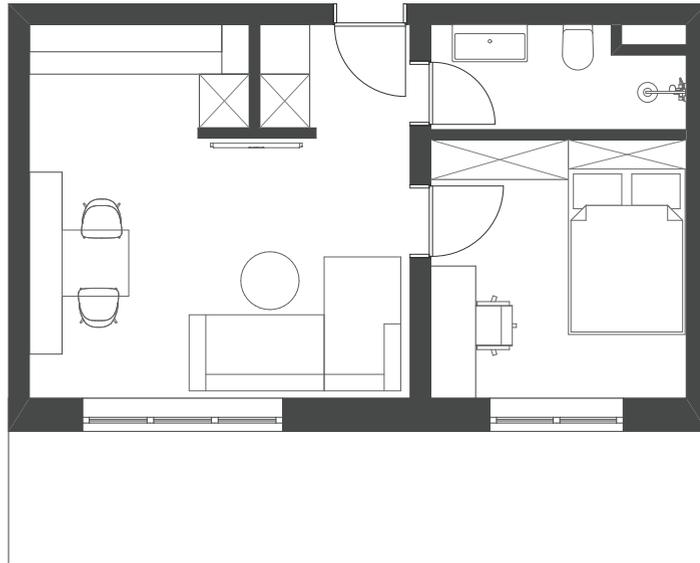
Abb 6.24:
Grundriss
Dachgeschoss

I LIVE BERLIN

APARTMENT „TYP PENTHOUSE“

APARTMENT „TYP PENTHOUSE“

GRÖSSE:	
Wohnen/Kochen:	17,12 m ²
Schlafen	8,75 m ²
Bad:	3,61 m ²
Flur:	2,75 m ²
Gesamt:	32,23 m ²
+Terrasse:	4,88 m ²



0 ,5 1 3m

Abb. 6.25
Grundriss Apartment
„Typ Tenthouse“



Abb. 6.26
3D-Schnitt Apartment
„Typ Penthouse“

Der zentrale Standort ist ein entscheidender Vorteil dieses Projektes. Besonders die gute öffentliche Anbindung und das Hochschulangebot in unmittelbarer Nähe spricht junge Menschen und besonders Studierende an.

Die Wohnungen, besonders der Apartment „Typ Comfort“, sind sehr effizient geplant. Das Badezimmer mit 2,83 Quadratmetern funktioniert, trotz der geringen Größe gut. Stauraum bietet dieses zwar nicht mehr viel, doch da direkt davor im Vorraum ein Schrank situiert ist, kann dies kompensiert werden. Die gegenüberliegende Wandseite mit Küchenseite, Kleiderschrank und Esstisch ist eine sehr effiziente, aber auch elegante Lösung. Die Platzierung des Bettes neben dem Schreibtisch lässt dieses ein wenig in den Hintergrund treten, doch ist dies sehr dominant im Raumgefüge eingebunden.

Die große Verglasung zum Balkon bringt viel Tageslicht in den Raum und verbindet beide Bereiche miteinander. Auch die Balkonfläche von fast drei Quadratmetern ist großzügig bemessen.

Die Erschließung zu den Wohneinheiten ist wirtschaftlich ausgelegt. Die vertikale Erschließung erfolgt über zwei Stiegenkerne, wobei nur einer über einen Aufzug verfügt. Horizontal werden die Apartments mittels eines Mittelganges erreicht, der nur einseitig, auf der Stirnseite, die Möglichkeit

zur natürlichen Belichtung hat. Dies gibt besonders im mittleren Bereich des Ganges eine unangenehme Zone, da dieser auch noch über 50 Meter lang ist, bekommt er eine starke Tunnelwirkung und kann zu einem „Angstraum“ werden.

Die Gemeinschaftsbereiche im ersten Obergeschoss sind gut platziert, da sie beide Gebäudeteile miteinander verbinden. Auch die großzügige Belichtung dieser Zone macht sie zu einem angenehmen Aufenthaltsort. Abzüglich der Nasszellen umfasst sie an die 170 Quadratmeter. Was auf den ersten Blick sehr viel erscheint, ergibt aber umgerechnet auf die Anzahl der Bewohner, weniger als einen Quadratmeter pro Person. Dies könnte zur Folge haben, dass dieser Bereich nur von einem Teil der Bewohner genutzt wird, da es doch einige gibt, die sich einen Platz nicht erkämpfen möchten. Generell ist die Unterbringung von Gemeinschaftsbereichen ein Vorteil für das Zusammenleben von Bewohnern. Doch ist ein Bereich für fast 200 Personen nicht unproblematisch und könnte zu Konflikten führen.



i Live Holding GmbH



Berlin Lichtenberg
sehr zentrale Lage



mehrere Hochschulen,
Einkaufszentrum, Tierpark



Bus- und U-Bahnhaltestelle
in unmittelbarer Nähe



Studenten, Pendler, Berufseinsteiger, Singles



keine Angabe



A-Typ "Comfort": 21 - 23 m²
A-Typ "Penthouse": 37 - 40 m²



Mietverträge mit Laufzeiten
von 6 Monaten bis 5 Jahre



Moderne Möblierung,
Einbauküche und Bad



Fitnessstudio, Sportplatz,
Learning-Lounge mit TV



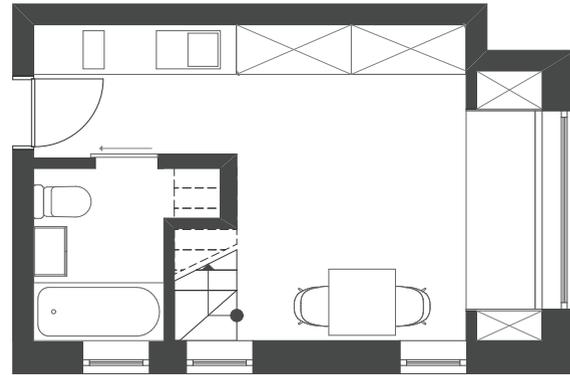
Reinigungsservice,
Hemdenreinigung,
Paketannahme

Unter „Die Aufsteiger“ sind Mikro Apartments aufgezeigt, die über eine vertikale Gliederung verfügen. Durch eine zweite Ebene schaffen diese zusätzliche Wohnfläche und generieren eine Zonierung des Wohnraumes.

- **22M2 APARTMENT IN TAIWAN**
Taiwan / Architektur: A Little Design, Design: Szu-Min Wang
- **STUDIO C**
Paris / Architektur: Lode architecture
- **GALERIE-APARTMENT / MÜNCHEN VI**
München / Architektur: Hilmer Sattler Architekten

22M2 APARTMENT IN TAIWAN

ABB. 6.28
Grundriss Apartment
22m2 Apartment in Taiwan



0 ,5 1 3m

22M2 APARTMENT IN TAIWAN

GRÖSSE:

Wohnen/Kochen/Schlafen: 18,30 m²

Bad: 3,70 m²

Gesamt: 22,00 m²

Abb. 6.29
3D Schnitt Apartment
22m2 Apartment in Taiwan





Architektur: A Little Design
Design: Szu-Min Wang



Taipei, Taiwan



keine Angabe



keine Angabe



Ein - Zweipersonenhaushalt



keine Angabe



Small Unit
Wohnfläche: 22,0 m²
Volumen: 72,6 m³



Volumen/RH: 2,5m
interpolierte Fläche: 29,04 m²



Einbauküche / Wohnwand
Schlafbereich über Bad



keine Angabe



keine Angabe

22M2 APARTMENT IN TAIWAN

Eine 22 Quadratmeter Apartmentlösung liefert das Architekturbüro „A Little Design“ zusammen mit dem Designer Szu-Min Wang in Taipei, Taiwan. Das Team nutzte dabei die hohe Raumhöhe von 3,3 Meter aus, indem sie über dem Badezimmer eine zweite Ebene generierten, wo sie das Bett und einen kleinen Arbeitsplatz situierten.⁸⁴

Rechts vom Eingang befindet sich das Badezimmer, mit einer Raumhöhe von zwei Metern, da in diesem Bereich eine Zwischendecke eingefügt ist. Das Badezimmer beinhaltet eine Badewanne, einen Waschtisch und die Toilette. Auf der gegenüberliegenden Seite ist eine Küchenzeile vorgesehen. Diese verfügt über einen Kühlschrank, eine Spüle, einen Backofen mit Kochfeld und eine Waschmaschine.

Der Wohnbereich ist mit einer Schrankwand ausgestattet, der untere Bereich ist mittels Drehtüren geschlossen und oberhalb dieser ist ein offenes Regalsystem integriert. Die Nische beim Fenster wurde als Sitzlandschaft gestaltet, wobei die seitlichen Bereiche ebenfalls für Stauraum vorgesehen sind. Weiters im Wohnraum situiert ist ein Esstisch und die Stiege, die in die zweite Ebene führt.

Die 75 Zentimeter breite Stiege hat ein Steigungsverhältnis von 25 auf 25 Zentimeter, was doch beträchtlich hohe Stufen sind und nach OIB-Richtlinie 4 in Wien nicht zulässig wären.

Auf der zweiten Ebene, die 1,1 Meter Höhe bietet, befindet sich ein Doppelbett und eine Schreibtischplatte auf Couchtischhöhe. Dieser Arbeitsplatz ist so konzipiert, dass man auf einem Kissen davor am Boden sitzt.

Für 22 Quadratmeter hat diese Wohnung sehr viel zu bieten und schafft es, im Vergleich zu anderen Mikro Apartments, sehr viel Stauraum zu integrieren. Umgerechnet auf eine Raumhöhe von 2,5 Metern würde sie eine interpolierte Fläche von 29,04 Quadratmetern bedeuten, was noch immer beeindruckend wenig ist.

22M2 APARTMENT IN TAIWAN

RESÜMEE

Abb. 6.30
Resümee
22m2 Apartment in Taiwan

STUDIO C

ABB. 6.31
Grundriss Apartment, Ebene I
Studio C

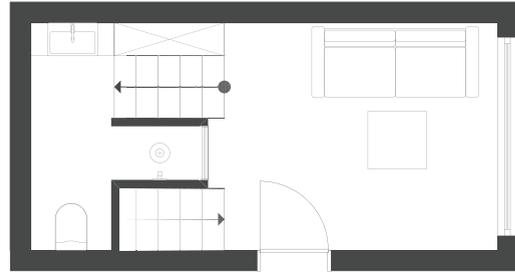
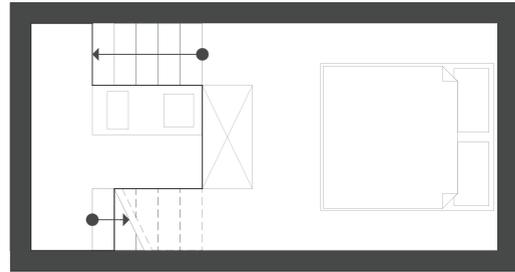


ABB. 6.32
Grundriss Apartment, Ebene II,
Studio C



STUDIO C

GRÖSSE:

Wohnen:	9,75 m ²
Kochen:	3,65 m ²
Schlafen:	9,75 m ²
<u>Bad:</u>	<u>3,65 m²</u>
Gesamt:	26,80 m ²



Abb. 6.33
3D Schnitt Apartment
Studio C



Lode architecture



Paris



keine Angabe



keine Angabe



Ein - Zweipersonenhaushalt



keine Angabe



Wohnfläche: 26,8 m²
Volumen: 83,90 m³



Volumen/RH: 2,5m
interpolierte Fläche: 33,57 m²



Möbel sind mit der drei
läufigen Stiege kombiniert



keine Angabe



keine Angabe

STUDIO C

Mit dem Motto „Auf - Ab“ entwickelte das Architekturbüro „Lode archtecture“ dieses Mikro Apartment in Paris. Auf einer Grundfläche von ungefähr 13 Quadratmetern konzipierten sie eine Wohnung in vier Ebenen.⁸⁵

Betreten wird das Apartment auf der Wohnebene. Dieser Bereich verfügt über eine Höhe von über drei Meter und beinhaltet eine Wohnlandschaft und das einzige Fenster des ganzen Apartments. Ein halbes Geschoss unterhalb ist die Kochebene. Eine kleine, aber voll funktionsfähige Küchenzeile ist auf dem Stiegenpodest zwischen den beiden Stiegenläufen situiert. Diese ist mit einer Kochstelle, sowie Spüle ausgestattet und verfügt zusätzlich über einen ausklappbaren Tisch.

Das Schlafzimmer befindet sich in der untersten Ebene, diese wird ausschließlich durch die offene Stiege mit Tageslicht versorgt. Das Schlafzimmer bietet Platz für ein Doppelbett und der Bereich unter der Stiege ist effektiv mit Einbauschränken verbaut.

Vom Wohnbereich aufwärts ist das Badezimmer situiert. Die hinauf führende Stiege ist mit einem Schrank kombiniert, der weiterführend den Waschtisch beinhaltet. Links davon befindet sich die Toilette. Für die Dusche ist die Ebene Richtung Wohnraum verlängert. Was von diesem gesehen, eine Box ergibt, die wirkt, als wäre sie von der Decke abgehängt.

Weiters ist diese mit einer großflächigen satinierten Glasscheibe ausgeführt, die einen Bezug zum Wohnraum herstellt.

Die Wohnflächen der einzelnen Ebenen addiert ergeben einen Wohnraum von 26,8 Quadratmetern, auf einer Grundfläche von ungefähr 13 Quadratmetern. Umgerechnet auf eine Raumhöhe von 2,5 Metern ergibt dies eine interpolierte Fläche von 33,57 Quadratmetern. Die Wohnung schafft durch die vertikale Gliederung mehrere eigenständige Bereiche. So ist das Schlafzimmer vom Wohnraum entkoppelt und bietet den Bewohnern eine private Zone. Der Wohnraum verfügt über eine hohe Raumhöhe und der Bezug zum Badezimmer verleiht diesem eine interessante Dynamik. Doch aufgrund der sehr geringe Grundfläche, gibt es nur einen Platz für eine kleine Couch mit Tisch.

STUDIO C

RESÜMEE

MÜNCHEN VI

CAMPUS VIVA
STUDENTENHEIM

MY APART
GALERIE-APARTMENT

Abb. 6.35
Pressefoto München VI
© Grundkontor Projekt



7. Obergeschoss
My Apart, Galerie Apartment

1.-6. Obergeschoss
Campus Viva, Studentenwohnheim

MÜNCHEN VI

Auf dem ehemaligen Firmengelände der „Knorr-Bremse“, dem Oberwiesenfeld, entsteht das „MO82 Quartier“. Dieser neu entstehende Stadtteil verfügt über großzügig gestaltete Grünflächen, wie zum Beispiel einen 4,2 Hektar großen Park. Auch der Lerchenauer Badensee, im angrenzenden Naherholungsgebiet, ist mit dem Fahrrad innerhalb von fünf Minuten erreichbar. Das Quartier ist durch die U-Bahnstation „U3 Oberwiesenfeld“ an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Weiters befindet sich noch der Olympiapark, ein Einkaufszentrum sowie ein Cafe und ein Bio Markt in unmittelbarer Nähe.

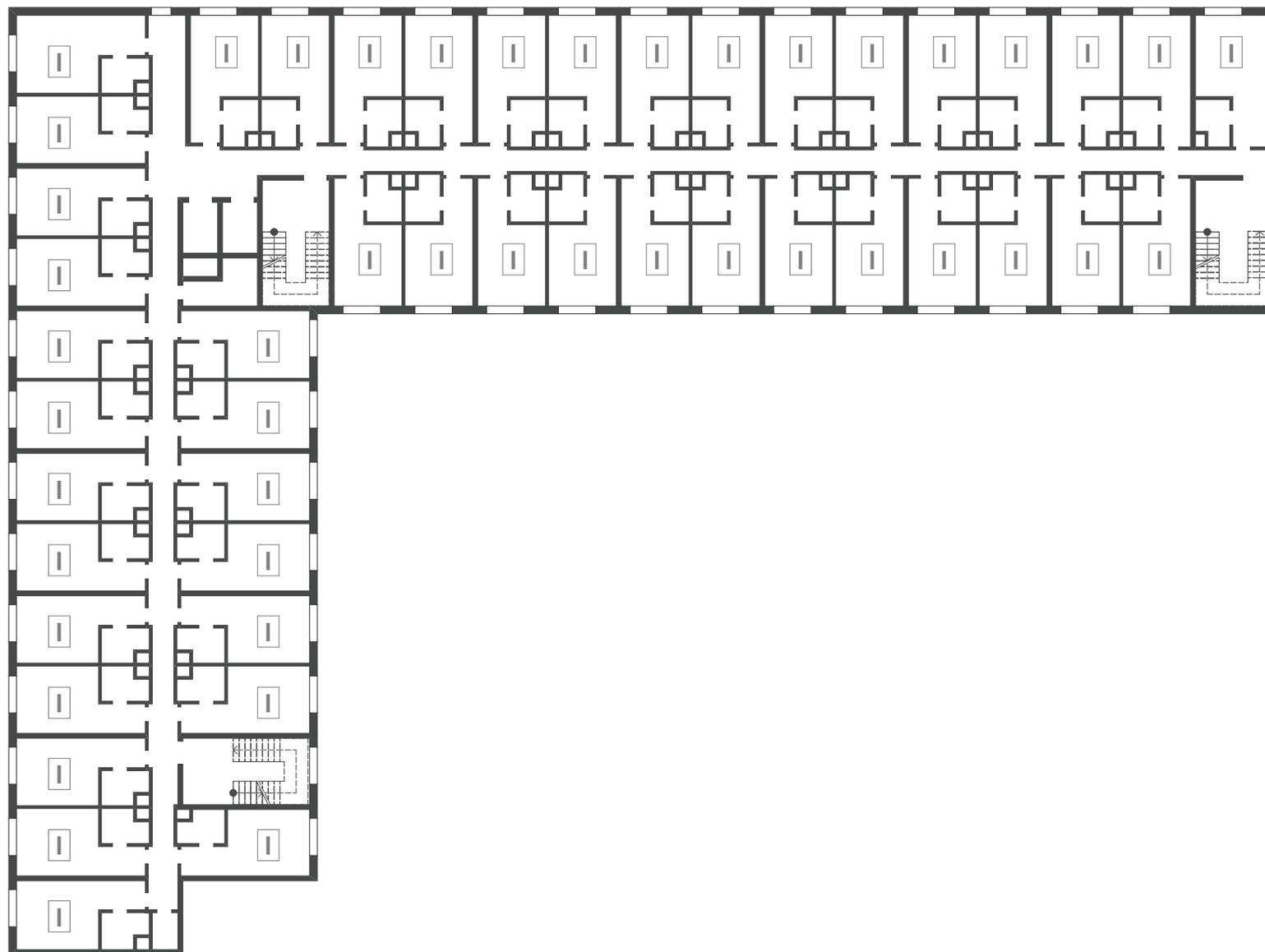
Neben den Bauteilen, die ein Hotel, einen Bürokomplex und ein Boardinghouse enthalten, gibt es auch den Abschnitt „München VI“. Dieser achtstöckige Gebäudeteil beherbergt vom ersten bis zum sechsten Obergeschoss ein Studentenheim. Im siebenten Obergeschoss, das zweigeschossig ausgeführt ist, sind Mikro Apartments situiert.

Die vertikale Erschließung erfolgt über drei Stiegenkerne, wobei nur der mittlere über Aufzüge verfügt. Der horizontale Zugang zu den Wohnungen, von denen jedes Geschoss 48 besitzt, erfolgt durch einen Mittelgang.

Im Erdgeschoss sowie im ersten Untergeschoss sind Gemeinschaftsbereiche vorgesehen, die unter anderem einen Fitnessraum, eine Learning Lounge, einen Kickerraum und ein Wasch-Center beinhalten. Diese Bereiche können sowohl von den Bewohnern des Studentenheimes als auch von denen der Mikro Apartments genutzt werden. Im Gegensatz dazu ist die Dachterrasse allein den Mietern der Mikro Wohnungen vorbehalten.⁸⁶

MÜNCHEN VI

CAMOUS VIVA
STUDENTENHEIM



▮ Studentenwohnungen



Abb 6.36
Grundriss
1.-6. Obergeschoss
Studentenwohnheim

MÜNCHEN VI

MY APART
GALERIE-APARTMENT

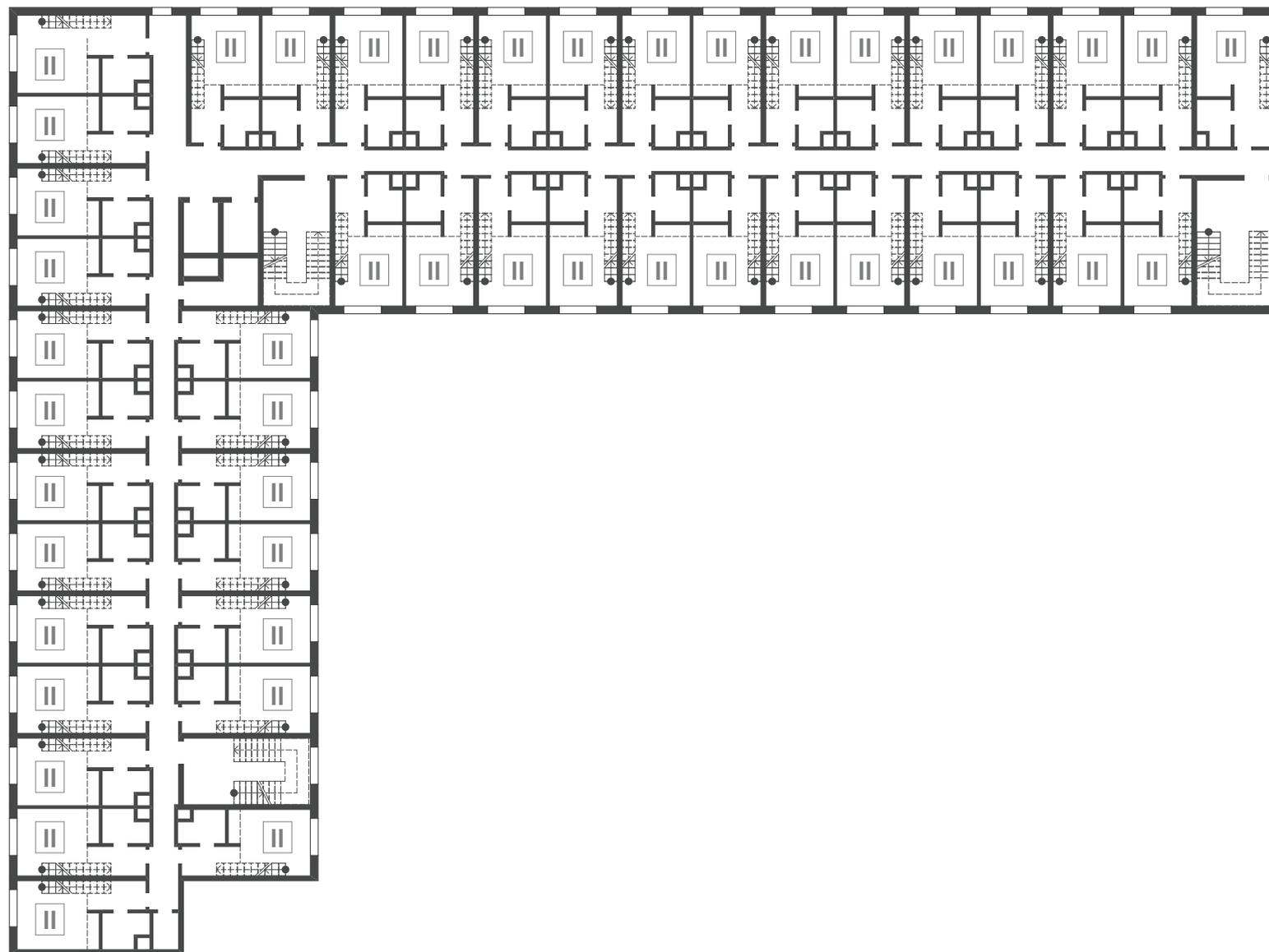
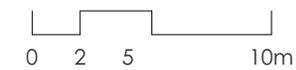
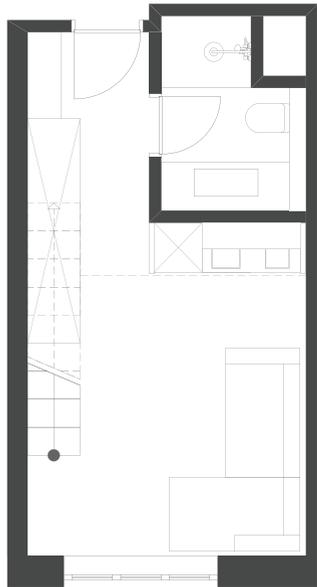
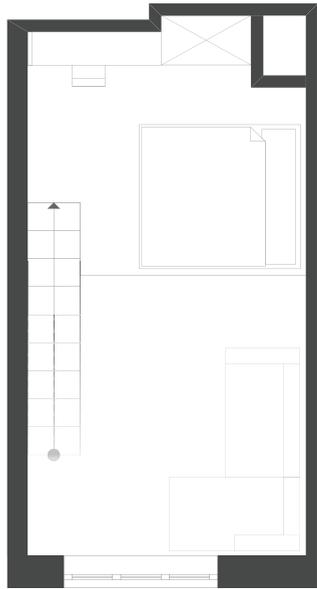


Abb 6.37
Grundriss
7. Obergeschoss
Galerie-Apartments

|| Galerie-Apartment





0 .5 1 3m

GALERIE APARTMENT

GRÖSSE:

Ebene I: 21,50 m²

Ebene II: 9,50 m²

Gesamt: 31,00 m²

MÜNCHEN VI

MY APART
GALERIE APARTMENT

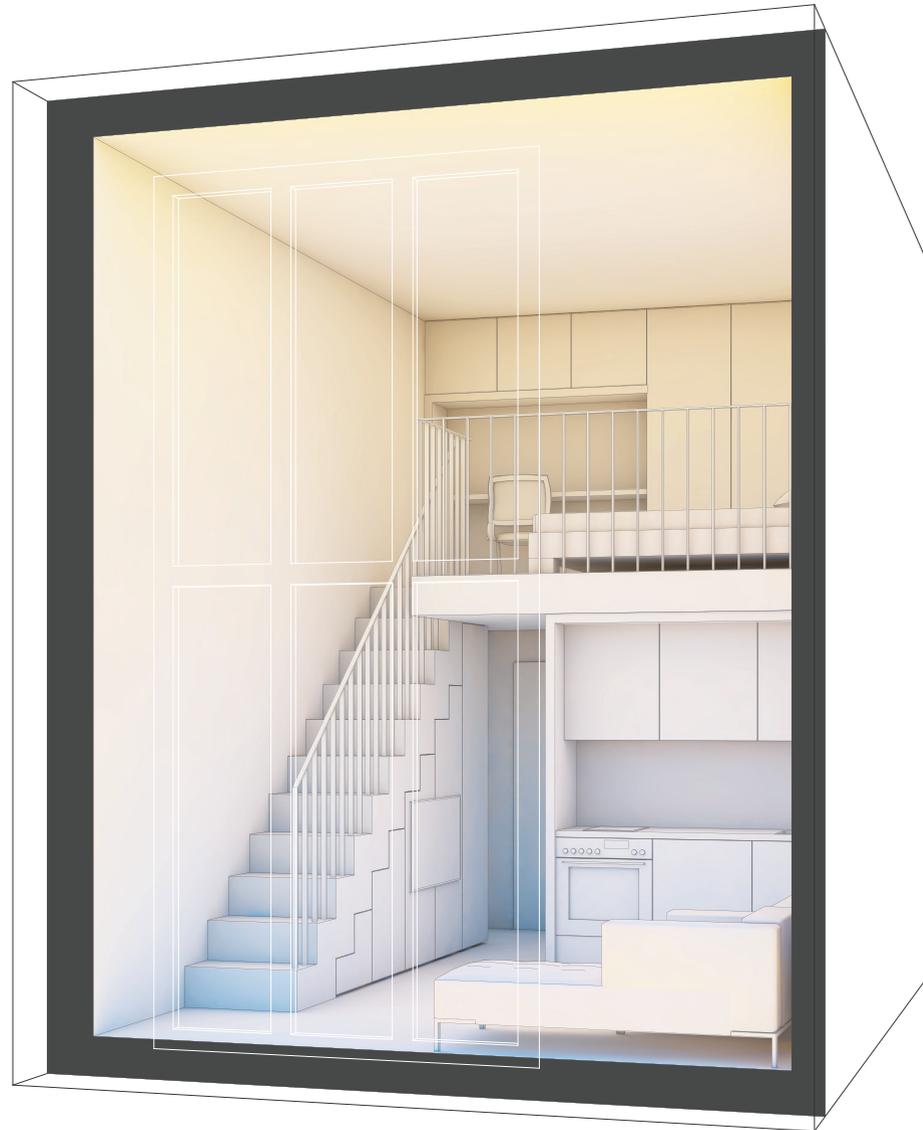


Abb. 6.38
Grundriss Ebene II
Galerie-Apartment

Abb. 6.39
Grundriss Ebene I
Galerie-Apartment

Abb. 6.40
3D-Schnitt
Galerie-Apartment

GALERIE APARTMENT

Die 48 Mikro Wohnungen, Galerie Apartments sind vom System und der Einrichtung identisch. So verfügt jedes Apartment über 21 Quadratmeter Grundfläche und eine Höhe von 4,5 Metern. Insgesamt bieten diese, durch die zweigeschossige Struktur, 31 Quadratmeter Wohnfläche.

Direkt neben dem Eingangsbereich ist das Badezimmer angeschlossen, welches über einen großzügigen Waschtisch, die Toilette und eine Dusche verfügt.

Gegenüber befindet sich die Treppe, die in die zweite Ebene führt. Der Bereich unterhalb dieser ist als Schrank ausgeführt, dem eine Nische als Garderobe folgt. Der Einbauschränk bietet viel Stauraum. Auch der Fernsehapparat ist in diesem integriert. Er lässt sich Richtung Wohnlandschaft schwenken.

Der Wohnbereich ist nicht zweigeschossig ausgeführt und verfügt deshalb über die volle Raumhöhe von 4,5 Metern. Dies lässt ihn großzügig wirken, was durch die vier Meter hohen Fenster noch verstärkt wird.

Zum Kochen steht eine kleine, effiziente Küchenzeile zur Verfügung. Diese beinhaltet einen Backofen mit Kochfeld, eine Spüle und Stauraum.

Das zweite Geschoss, mit einer Raumhöhe von 2,1 Metern, ist als Schlaf- bzw. Arbeitsebene konzipiert. Diese verfügt über ein Doppelbett, wel-

ches neben der Galerie positioniert ist. Stirnseitig ist ein Einbauschränk vorgesehen. Dieser besteht aus Stauraum für Kleidungsstücke und einem Arbeitsplatz mit Oberschränken.

Das Apartment ist sehr stilvoll eingerichtet und wirkt durch die hohe Raumhöhe großzügig, obwohl es nur 31 Quadratmeter Wohnfläche umfasst. Das Volumen umgerechnet auf eine Raumhöhe von 2,5 Meter ergibt bereits 40,75 Quadratmeter, was noch immer klein, doch nicht unbedingt Mikro ist.

Das Angebot der Gemeinschaftsbereiche ist sehr groß. Die Dachterrasse, welche nur für die Bewohner der Galerie Apartments vorgesehen ist, bietet eine großzügige Fläche zum Entspannen. Die weiteren Gemeinschaftsbereiche (Fitness, Learning Living Lounge, Kickerraum, Cooking Lounge, Sanitärbereiche) sind mit den Studentenheim Bewohnern gemeinsam nutzbar. Diese Bereiche mit einer Gesamtfläche von über 1000 Quadratmetern sind sehr großzügig. Umgerechnet auf die Apartments stehen jedem Bewohner somit ungefähr drei Quadratmeter Gemeinschaftsfläche zur Verfügung.

Die luxuriös gestalteten Galerie Apartments werden wahrscheinlich eher eine exklusive Zielgruppe ansprechen. Wie weit sich diese mit der studentischen Struktur in den Gemeinschaftsbereichen kombinieren lässt, steht somit offen.



Hilmer Sattler Architekten



Oberwiesenfeld
München



Hochschule, Einkaufszentrum,
Olympiapark, Lerchenauer See



U-Bahn-Station Oberwiesenfeld
in unmittelbarer Nähe



Geschäftsreisende,
Berufspedler, temporäre Mieter



keine Angabe



Wohnfläche: 31,00 m²
Volumen: 101,87 m³



Volumen/RH: 2,5m
interpolierte Fläche: 40,75 m²



Stilvolle Einrichtung,
komplett ausgestattet



Fitness, Learning - Living Lounge,
Kickerraum, Cooking Lounge,



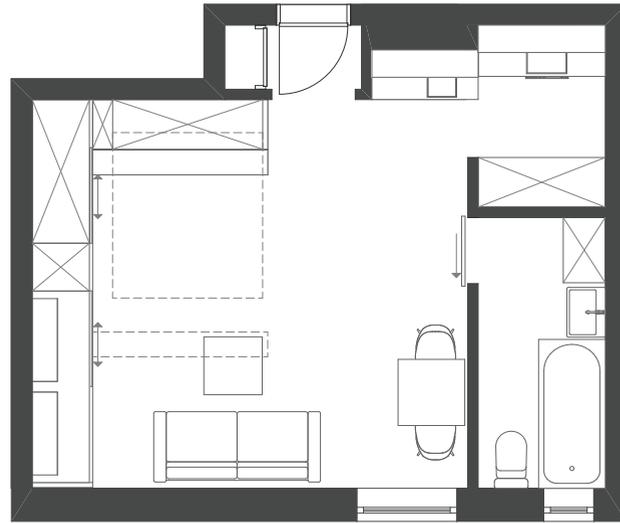
Lounge mit Concierge

Unter „Die Transformer“ sind Mikro Apartments aufgezeigt, die eine wandelbare Wohnstruktur ermöglichen. Sie besitzen Mass angefertigte Einbauten, die durch simple Umbauten verschiedene Raumkonfigurationen ergeben.

- 5:1 APARTMENT
Manhattan / Architektur: MKCA, Michael K Chen Architecture
- LIFEEDITED APARTMENT
Manhattan / Architektur: Graham Hill
- STUDIO ZWEI
Wien / Architektur: Arch. Chaix & Morel et associés

5:1 APARTMENT

Abb. 6.42
Grundriss
5:1 Apartment



0 ,5 1 3m

5:1 APARTMENT

GRÖSSE:

Wohnen/Kochen/Schlafen: 31,17 m²

Bad: 5,05 m²

Gesamt: 36,22 m²

Abb. 6.43
3D Schnitt „living“
5:1 Apartment

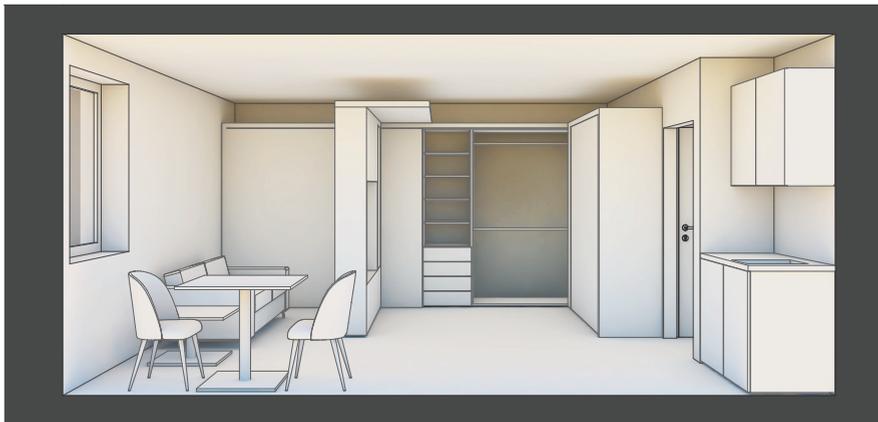


5:1 APARTMENT



WORKING

Abb 6.44
3D Schnitt „working“
5:1 Apartment



DRESSING

Abb 6.45
3D Schnitt „dressing“
5:1 Apartment



SLEEPING

Abb 6.46
3D Schnitt „sleeping“
5:1 Apartment

5:1 APARTMENT

RESÜMEE

5:1 APARTMENT

Das 5:1 Apartment, vom Architekturbüro MKCA, ist eine Wohnung in Manhattan, die durch einen verschiebbaren Schrank mehrere Raumkonfigurationen möglich macht.

- LIVING
- WORKING
- DRESSING
- SLEEPING
- ENTERTAINING⁸⁷

LIVING/ENTERTAINING

Der Schiebeschrank ist an der Wand angedockt und die Schiebetüren verschließen den Arbeitsplatz sowie den Kleiderschrank. Diese Variation bietet dem Bewohner ein Wohnzimmer, das durch den extra großen Fernseher im verschiebbaren Schrank gleichzeitig zum Entertaining Raum wird.

WORKING

Hinter der erste der beiden Schiebetüren ist ein Arbeitsplatz situiert. Wenn beide Schiebetüren Richtung Fernseher geschoben werden, öffnet sich dieser und ergibt eine Arbeitsfläche von über zwei Metern.

DRESSING

Um einen separaten Umkleideraum zu generieren, muss der Schrank Richtung Couch geschoben werden. So können beide Schiebetüren komplett geöffnet werden und es entsteht ein Umkleideraum.

SLEEPING

Ein Klappbett ist im Fixteil des Schiebeschrank eingebaut. Ist dieser geöffnet, kann das Bett herunter geklappt werden. Es bleibt auch im ausgeklappten Zustand ein schmaler Gangbereich zwischen Schiebeschrank und Kleiderschrank erhalten. Somit ist auch im Sleeping-Modus ein Zugang zum Schrank gewährleistet. Weiters kann der Fernseher um 180 Grad gedreht werden und ermöglicht so auch das Entertaining Erlebnis im Bett.

Zusätzlich zu diesen generierbaren Bereichen beinhaltet der Wohnraum eine Couch und einen Esstisch. Auch eine großzügige Küche, mit über 4,5 Metern Länge, findet in der Nische zwischen Wohnraum und Badezimmer Platz. Das Badezimmer ist mit über fünf Quadratmetern, im Vergleich zu anderen Mikro Apartments sehr groß und sogar mit einer Badewanne bestückt. Der verschiebbare Schrank in Kombination mit den Schiebetüren der Wohnwand verleiht dem Raum ein hohes Mass an Transformation. Die einzelnen Komponenten sind gut abgestimmt und durchdacht. Der Schrank ist so konzipiert, dass er von Hand, sowie mittels Motor verschoben werden kann.⁸⁸

Dieses Apartment bietet ein variierendes Wohnraumangebot, das aber auch mit Aufwand verbunden ist.



MKCA
Michael K Chen Architecture



Manhattan
New York



Gramercy Park



U-Bahn-Station
in unmittelbarer Nähe



Eigentumswohnung



keine Angabe



Wohnfläche: 36,22 m²
Volumen: 90,55 m³



Eigentumswohnung



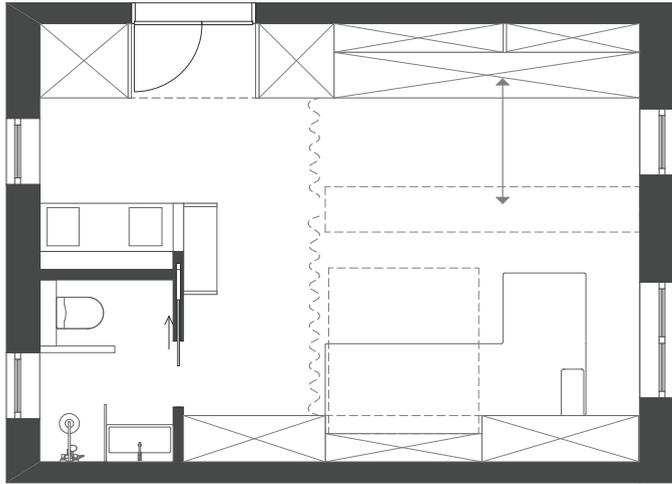
verschiebbarer Schrank
ermöglicht verschiedene
Raumkonfigurationen



keine Angabe



keine Angabe



LIFEEDITED APARTMENT

GRÖSSE:

Wohnen/Kochen/Schlafen: 35,20 m²

Bad: 3,80 m²

Gesamt: 39,00 m²

LIFEEDITED APARTMENT

Abb. 6.48
Grundriss
LifeEdited Apartment

0 .5 1 3m



Abb. 6.49
3D Schnitt „living“
LifeEdited Apartment

LIFEEDITED APARTMENT

Abb. 6.50
3D Schnitt „living/working“
LifeEdited Apartment

LIVING/WORKING



Abb. 6.51
3D Schnitt „dinning“
LifeEdited Apartment

DINNING



LIFEEDITED APARTMENT



STORAGE

Abb. 6.52
3D Schnitt „storage“
LifeEdited Apartment



SLEEPING

Abb. 6.53
3D Schnitt „sleeping“
LifeEdited Apartment

LIFEEDITED APARTMENT RESÜMEE

LIFEEDITED APARTMENT

Graham Hill schafft mit dem LifeEdited Apartment eine großzügige Wohnung auf nur 39 Quadratmetern. Durch einen verschiebbaren Schrank kann die Wohnung in zwei Bereiche geteilt werden, was nach seiner Angabe, die Funktionen einer Wohnung mit über 100 Quadratmeter beinhaltet.⁸⁹

„...the 420-square-foot space can be expanded to include the functionality of 1,100 square feet“

Graham Hill,
Gründer von treehugger.com

In zusammen geschobener Position der Schrankwand bietet das Apartment einen großzügigen Wohnraum. In diesem ist einseitig ein Schrank konzipiert, der neben Stauraum noch eine große Couch beinhaltet, über diese ein Bett herab geklappt werden kann. Auf der gegenüber liegenden Seite befindet sich die verschiebbare Wohnwand. Diese ist so ausgeführt, dass sie von beiden Seiten bedient werden kann. Zusätzlich ist eine abrollbare Leinwand integriert, auf die mittels Beamer projiziert werden kann. Weiters beinhaltet diese einen Arbeitsplatz, der durch eine ausziehbare Arbeitsplatte temporär nutzbar ist.

Der Freiraum in der Mitte bietet ausreichend Platz für einen großen Esstisch. Im konkreten Fall ist ein ausziehbarer Tisch im Küchenabschluss integriert, welcher von 40 Zentimeter auf 240 Zentimeter ausgezogen wer-

den kann. Die am Boden geführte Wohnwand lässt sich ohne große Mühe verschieben. Im geöffneten Zustand teilt diese den Wohnraum in zwei Bereiche, die durch Schiebelemente auch stirnseitig geschlossen und somit als eigenständige Räume erlebt werden können. Der Bereich hinter der Schiebewand ist als effektiver Stauraum und Gästezimmer konzipiert, was durch abklappbare Einzellbetten ermöglicht wird.

Auf der gegenüber liegenden Seite kann durch ein abklappbares Doppelbett das Wohnzimmer zum Schlafzimmer umgebaut werden.

Das Apartment verfügt zusätzlich über eine voll funktionsfähige Küche. Hinterhalb dieser ist das Badezimmer angeordnet, welches einen Waschtisch, eine Dusche und eine abgetrennte Toilette beinhaltet.

Die Wohnung schafft auf den 39 Quadratmetern ein Gefühl von Großzügigkeit. Im verschlossenen Zustand der Wohnwand bleiben über 20 Quadratmeter freie Fläche zur Verfügung. Bewohner dieses Apartment müssen jedoch den Aufwand auf sich nehmen, welche die täglichen Umbauten erfordern. Neben dem Verstauen des Bettes und des Zubehörs müssen die temporären Einrichtungen, wie der ausziehbare Esstisch oder die stapelbaren Sesseln auf und ab gebaut werden.



Graham Hill



Manhattan
SoHo (South of Houston Street)



New York University,
Washington Square Park



U-Bahn-Station
in unmittelbarer Nähe



Eigentumswohnung



Eigentumswohnung



Wohnfläche: 39,00 m²
Volumen: 97,50 m³



Eigentumswohnung



verschiebbarer Schrank
ermöglicht verschiedene
Raumkonfigurationen



keine Angabe



keine Angabe



Abb. 6.55
Pressefoto Viertel Zwei
Studio Zwei
@ Office Le Nomade

STUDIO ZWEI

Direkt an der Trabrennbahn im Stadtteil Kribeau (Viertel Zwei) entstand 2017 der Wohnbau Studio Zwei. Für das Erscheinungsbild nach Außen entschieden sich die Beteiligten für ein „vertical green building“. So wurde eine intensive Begrünung der Fassade gewählt, die vertikal über die Stockwerke verläuft. Das grüne Erscheinungsbild ist auch zweckmäßig, da dieses im Sommer durch die blühenden Pflanzen und die Glasflächen verschattet ist und somit für Kühlung sorgt. Öffentlich erreichbar ist der Wohnbau über die U2 bis zur U-Bahnstation „Kribeau“, die sich in unmittelbarer Nähe befindet. Neben der Trabrennbahn, ist auch das Pratergelände und somit eine große

Grünfläche im direkten Umfeld der Wohnanlage. Die täglichen Einkäufe können im Viertel Zwei erledigt werden, aber auch das Stadtzentrum ist nur wenige Minuten zu Fuss entfernt. Unter anderem befindet sich auch die neue Wirtschaftsuniversität in der Nachbarschaft.

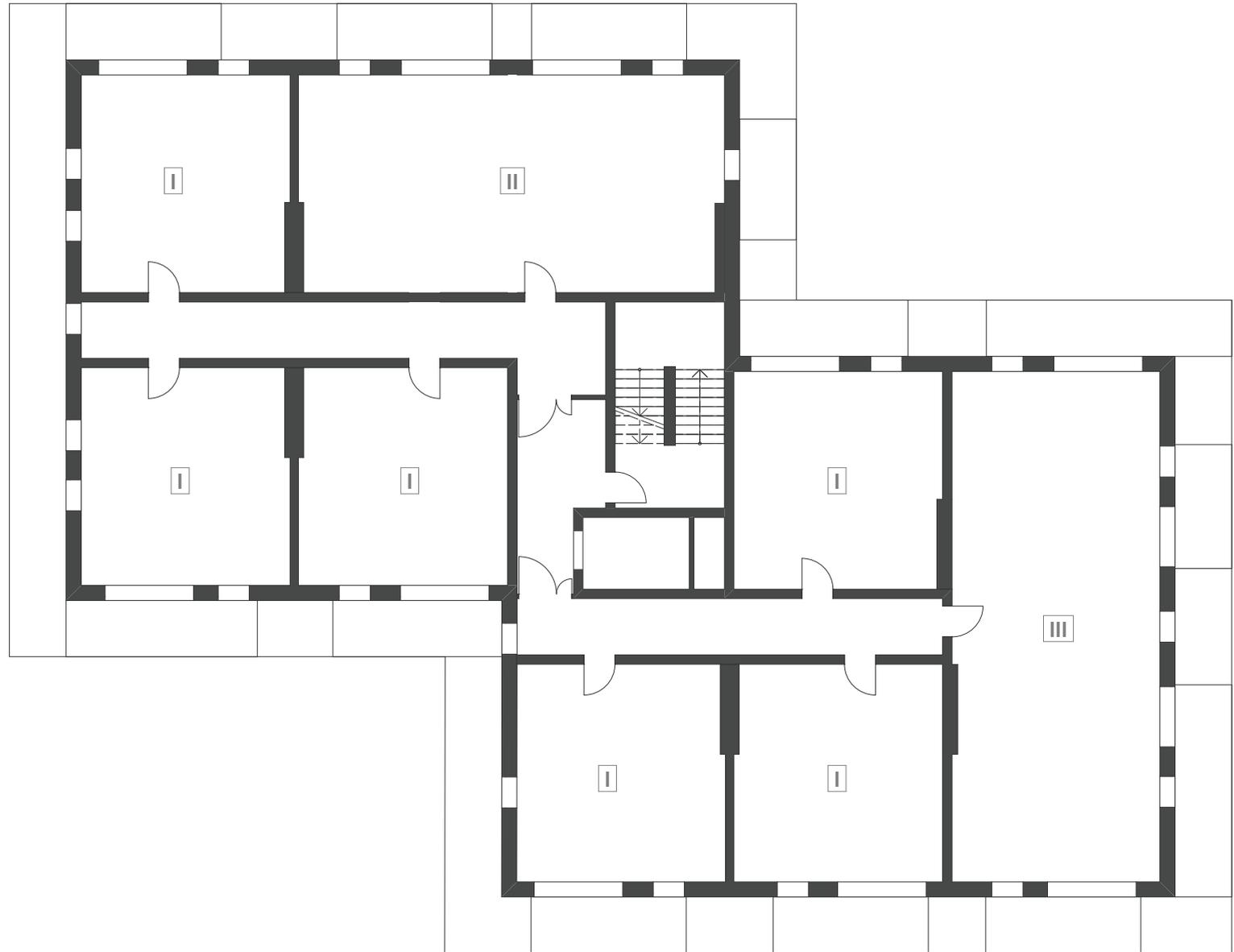
Der Grundriss des Gebäudes setzt sich aus zwei sich überschneidenden Quadraten zusammen. Die vertikale Erschließung ist in diesen Überschneidungsflächen situiert. Horizontal werden die Apartments durch einen Mittelgang erreicht, der durch mehrere Fenster mit Tageslicht versorgt wird. Das elf Stockwerk hohe Gebäude beinhaltet drei verschiedene Woh-

nungsgrößen. „Small“ mit ungefähr 32 Quadratmetern, „Medium“ mit rund 60 und „Large“ mit ungefähr 72 Quadratmetern. Die Apartments im obersten Stockwerk sind dabei zweigeschossig ausgeführt.

Der Wohnbau verfügt zusätzlich zu den Apartments über Gemeinschaftsbereiche, wie zwei Dinning Lounges mit großen Küchen, einer Dachterrasse, einer Lounge mit Bar und Beamer. Die Benutzung der Gemeinschaftsbereiche ist nicht Teil des Kaufgegenstandes, der als Eigentum angebotenen Wohnungen, diese können gegen eine Gebühr angemietet werden den.⁹⁰

VIERTEL ZWEI

STUDIO ZWEI
GESCHOSSGRUNDRISS



I Small (32 m²)

II Medium (60 m²)

III Large (72 m²)

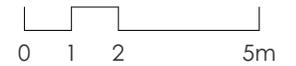
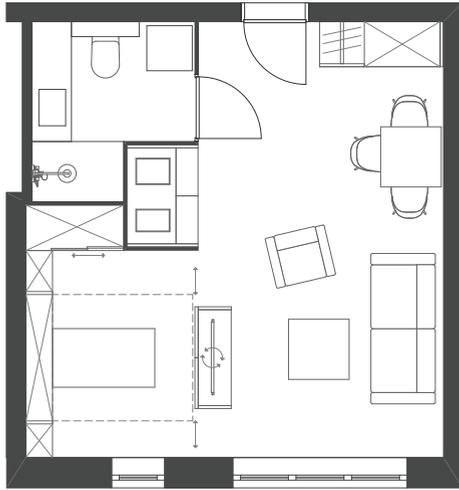


Abb. 6.56
Geschossgrundriss 3. OG
Studio Zwei



0 .5 1 3m

STUDIO ZWEI „SMALL“

GRÖSSE:	
Wohnen/Kochen:	18,28 m ²
Schlafen/Arbeiten	6,95 m ²
Bad:	6,75 m ²
Gesamt:	31,98 m ²
+ Terrasse:	4,88 m ²

STUDIO ZWEI
„SMALL“

Abb. 6.57
Grundriss
Apartment „Small“
Studio Zwei



Abb. 6.58
3D Schnitt
Apartment „Small“
Studio Zwei

STUDIO ZWEI

„SMALL“

Abb. 6.59
3D Schnitt „working“
Apartment „Small“
Studio Zwei

WORKING



Abb. 6.60
3D Schnitt „sleeping“
Apartment „Small“
Studio Zwei
6-44

SLEEPING



„SMALL“ APARTMENT

Die Apartments werden mit den Einbaumöbeln oder ohne Möblierung zum Kauf angeboten. Die möblierte Variante verfügt über zwei Bereiche, die durch einen Einbauschränk und integrierten Schiebetüren getrennt sind.

Der Hauptbereich ist der Wohnraum, der auch den Eingangsbereich inklusive Garderobe beinhaltet. Das Badezimmer ist ebenfalls vom Wohnraum betretbar. In die räumliche Abtrennung des Badezimmers ist eine Nische eingelassen, in die der Küchenschrank flächenbündig eingebaut ist. Dieser verfügt über zwei Drehtüren, welche im geöffneten Zustand Regale ausbilden. Im Inneren des Schrankes ist eine Spüle und ein Kochfeld eingebaut.

Weiters bietet der Wohnbereich Platz für den Esstisch und eine Sitzgruppe, die Richtung Raumteiler ausgerichtet ist, der einen Fernseher beinhaltet. Dieser kann mittels Drehteller auch in den Schlafbereich geschwenkt werden.

Dieser verfügt über eine Schrankwand, in die neben Staufläche auch ein Klappbett integriert ist. Bei der geschlossenen Variante bildet das Klappbett eine Arbeitsfläche. Durch einen Faltmechanismus klappt diese beim Öffnen des Bettes nach unten und bildet so den Sockelbereich des Bettes. Der Schlafbereich ist so konzipiert, dass bei herunter geklappten Bett kein Durchgang beim Raumtei-

ler gegeben ist. Beide Seiten des Bettes können somit nur vom Wohnraum erreicht werden. Die Durchgänge können jedoch mittels Schiebetüren geschlossen werden.

Das „Small“ Apartment im Studio Zwei ist eine gut durchdachte Mikro Lösung und maßgeschneidert auf die Wiener Bauordnung, die eine Mindestgröße von 30 Quadratmeter je Wohnung vorgibt. Die Einbaumöbeln sind sehr gut auf den Raum abgestimmt und bilden einen angenehmen Wohnraum. Die zusätzliche Terrasse mit ungefähr fünf Quadratmetern bringt durch die vertikale Begrünung der Fassade ein Gefühl von Natur in den Raum.

Der Kaufpreis umgerechnet auf einen Quadratmeter Wohnfläche ergibt bei der möblierten Variante € 7.687,50 und bei der unmöblierten € 6.031,25. Der durchschnittliche Kaufpreis, für Wohnungen unter 50 Quadratmetern im 20. Bezirk, liegt laut immopreise.at bei € 4.601. Was um einiges niedriger ist, doch bietet die Lage im Viertel Zwei eine hochwertige Wohnqualität und der neue Wohnbau ist mit vielen Extras ausgestattet, was den hohen Kaufpreis ein wenig relativiert. Die enthaltenen Gemeinschaftsbereiche sind sehr großzügig, doch da für die Benutzung eine zusätzliche Gebühr anfällt, werden diese nicht als Treffpunkt für die Bewohner dienen und somit den soziale Kontakt zwischen Nachbarn nur wenig verstärken.



IC Projektentwicklung
Arch. Chaix & Morel et associés



Wien
Krieau



Stadtzentrum, Wirtschafts-
universität, Prater,...



U2-Bahn-Station „Krieau“
in unmittelbarer Nähe



Eigentumswohnung



Kaufpreis:
Ohne Einbaumöbeln: € 193.000
Mit Einbaumöbeln € 246.000



Wohnfläche: 32,00 m²
Volumen: 80,00 m³



Eigentumswohnung



Einbauschränk als Raumtrennung,
multifunktionale Schrankwand



Dinning Lounges mit großen
Küchen, Dachterrasse,
Lounge mit Bar und Beamer



keine Angabe

STUDIO ZWEI

„SMALL“ RESÜMEE

Abb. 6.61
Resümee
Apartment „Small“
Studio Zwei

- MA DBG52
- MA HG2

PROJEKTSTANDORTE

BAUPLATZKRITERIEN

BAUPLATZKRITERIEN

Auf Grundlagen der vorangegangenen Analysen wurden zwei Bauplätze für potentielle Projektstandorte in Wien gesucht. Die Grundstücke sollten mindestens 1000 Quadratmeter Grundfläche aufweisen, damit eine Wohnanlage, mit den dazugehörigen Strukturen, für ungefähr 50 Apartments konzipiert werden kann. Dazu wurden gezielt Bauplätze besichtigt, die in keinem klassischen Umfeld situiert sind. Eher wurde darauf Wert gelegt, dass die Umgebung stark belebt ist und ein hohes Maß an Freizeitmöglichkeiten besteht. Störfaktoren für klassische Wohnbauten, wie ein höherer Lärmpegel, durch eine stark befahrene Straße oder einen Club in unmittelbarer Nähe, wurden dabei nicht als Ausschlusskriterium gewertet. Vielmehr wurden solche Strukturen gesucht und weiterführend Ansätze erarbeitet, wie man durch die Gestaltung von Wohnanlagen auf diese Faktoren reagieren könnte. Da der Großteil der Personen in der analysierten Zielgruppe kein eigenes Auto besitzt, wurde bei der Auswahl der Bauplätze ein besonderer Wert auf eine sehr gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz gelegt.

Weiters wurde darauf geachtet, zwei Bauplätze in unterschiedlicher städtischer Situierung zu finden, um differenzierte Ansätze liefern zu können. Dafür wurde ein Bauplatz im innerstädtischen und einer im vorgelagerten Umfeld gewählt.

MA DBG52

Der Bauplatz der Wohnanlage MA DBG52 ist vom Stadtzentrum ungefähr fünf Kilometer entfernt. Dieser befindet sich am Rande des 15. Wiener Gemeindegbezirkes zwischen der Diefenbachgasse und der Pillergasse. Unmittelbar neben der Diefenbachgasse verläuft die Westachse, die aus der Schönbrunner Straße und der Linken Wienzeile besteht. Zwischen diesen ist die U-Bahnlinie U4 situiert, wo sich 200 Meter vom Bauplatz entfernt die Haltestelle „Meidlinger Hauptstraße“ befindet. An diese Haltestelle sind zusätzlich die Buslinien 10A und 63A angebunden. Trotz der Entfernung zum Stadtzentrum kann dieses, durch die sehr gute öffentliche Anbindung, schnell erreicht werden. So ist man zum Beispiel in 15 Minuten am Karlsplatz.

Ein Freizeitangebot in der Nähe des Bauplatzes stellt das Theresienbad dar, welches neben einer Schwimmhalle mit Sauna auch über Freibecken verfügt. Das U4 Center, in dem der Eingang zur Haltestelle „Meidlinger Hauptstraße“ integriert ist, beinhaltet einen Club, Einkaufsmöglichkeiten und ein großes Fitnessstudio. Für Menschen, die in der Natur Bewegung suchen, liefert der Schönbrunner Schlosspark durch seine große Grünfläche die Möglichkeit dafür. Weiters bietet der Wienflussweg, der entlang des Wienflusses führt, die Möglichkeit zum Radeln, Spazieren und für Erholung.

MA HG2

Der Bauplatz der Wohnanlage MA HG2 befindet sich im zweiten Wiener Bezirk, an der Kreuzung Obere Donaustraße und Herminengasse. Gegenüber dem Bauplatz ist der Donaukanal, der auch die Grenze zum ersten Bezirk markiert. Das Stadtzentrum, der Stephansplatz, ist in weniger als 15 Minuten zu Fuß erreichbar. Die Nähe zum ersten Bezirk und somit zu mehreren Hochschulen, wie der Hauptuniversität Wien und der Universität für angewandte Kunst, ist besonders für studierende Wohnungssuchende ein großer Vorteil. Weiters liefert der erste Bezirk ein umfangreiches kulturelles Angebot, zahllose Restaurants und Bars.

Auch die unmittelbare Umgebung entspricht den definierten Anforderungen der Zielgruppe von Mikro Apartments. Der stark frequentierte Donaukanal, mit vielen Bars und Freizeitmöglichkeiten, bietet besonders dem jungen Publikum ein umfangreiches Angebot. Mit dem Augarten befindet sich eine große Grünfläche nur wenige Minuten vom Bauplatz entfernt.

Weiters spricht für diesen Bauplatz eine sehr gute öffentliche Anbindung. Direkt an der Oberen Donaustraße liegt der Eingang zur U-Bahnhaltestelle „Schottenring“, die ein Knotenpunkt der U-Bahnlinie U2 und U4 ist.



PROJEKTSTANDORTE

SCHWARZPLAN 1:100.000

MA DG2
BAUPLATZ
Herminengasse 2
1020 Wien

MA DBG52
BAUPLATZ
Diefenbachgasse 52
1150 Wien

Abb. 7.01
Schwarzplan Wien
M: 1:100.000

MA DBG52

SCHWARZPLAN 1:25.000

Westbahnhof

Mariahilfer Straße

Auer-Welsbach-Park

BAUPLATZ
Diefenbachgasse 52
1150 Wien

Schönbrunner Schlosspark

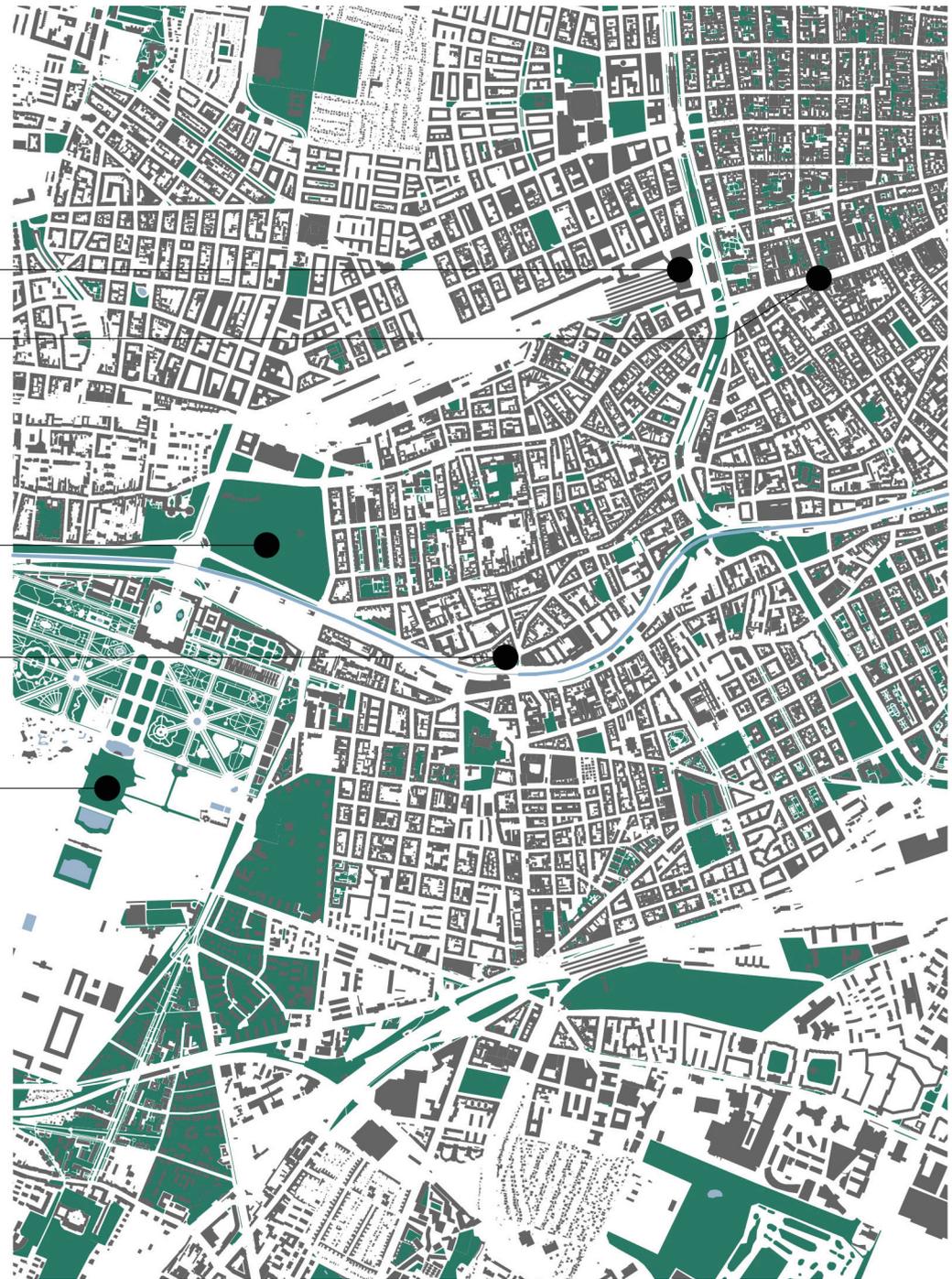


Abb. 7.02
Schwarzplan Wien MA DBG52
M: 1:25.000



OeAD-Guesthouse

Fitnesscenter Crossfit ACE

home4students Ullmannstraße

**BAUPLATZ
Diefenbachgasse 52
1150 Wien**

Wien Fluss

U4-Center
Einkaufszentrum, Bürofläche,
Fitnessstudio FITINN,
U-Bahnstation, Meidlinger Hauptstraße

Hermann-Leopoldi-Park

Theresienbadpark

Theresienbad

Abb. 7.03
Schwarzplan Wien MA DBG52
M: 1:5.000

Donaukanal

Augarten

Wettsteinpark

Wien Praterstern, Bahnhof

BAUPLATZ
Herminengasse 2
1020 Wien

Universität Wien

Rathausplatz, Rathaus

Stephanplatz, Stephansdom

Heldenplatz, Hofburg

Naturhistorisches Museum
Kunsthistorisches Museum

Karlsplatz
Technische Universität

Wienfluss

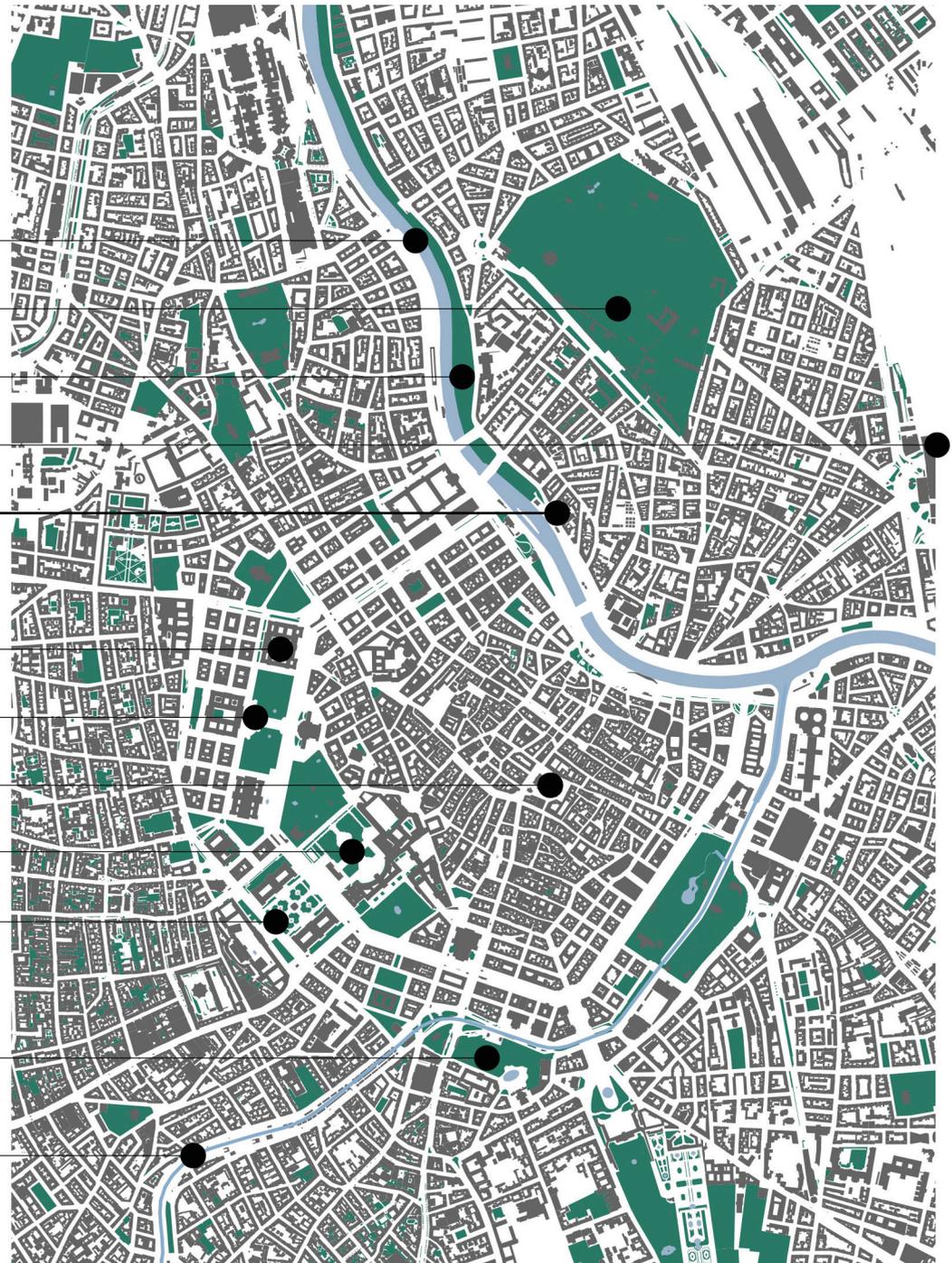


Abb. 7.04
Schwarzplan Wien MA HG2
M: 1:25.000



Rossauer Brücke

Augartenbrücke

Wilhelm-Kienzl-Park

U-Bahnstation, Schottenring (U4, U2)

BAUPLATZ
Herminengasse 2
1020 Wien

Bar, Tel Aviv Beach

U-Bahnstation, Schottenring (U4, U2)
Straßenbahnhaltestelle (Linie 1,2)

Sportplatz

Donaukanal

Rudolfspark

M A

DBG

52

MIKRO APARTMENT
DIEFENBACHGASSE 52
1150 WIEN





BAUPLATZ

Der Bauplatz der Wohnanlage MA DBG52 ist vom Stadtzentrum ungefähr fünf Kilometer entfernt. Dieser befindet sich am Rande des 15. Wiener Gemeindefezirks, zwischen der Diefenbachgasse und Pillergasse. Unmittelbar neben der Diefenbachgasse verläuft die Westachse, die aus der Schönbrunner Straße und der Linken Wienzeile besteht. Zwischen diesen ist die U4-Linie U4 situiert, wo sich 200 Meter vom Bauplatz entfernt die Haltestelle „Meidlinger Hauptstraße“ befindet. An diese Haltestelle sind zusätzlich die Buslinien 10A und 63A angebunden. Trotz der Entfernung zum Stadtzentrum kann dieses, durch die sehr gute öffentliche Anbindung, schnell erreicht werden. So ist man zum Beispiel in 15 Minuten am Karlsplatz.

Ein Freizeitangebot in der Nähe des Bauplatzes liefert das Theresienbad, welches neben einer Schwimmhalle mit Sauna auch über ein Freibecken verfügt. Das U4 Center, in dem der Eingang zur Haltestelle „Meidlinger Hauptstraße“ integriert ist, bietet einen Club, Einkaufsmöglichkeiten und ein großes Fitnessstudio. Für Menschen, die in der Natur Bewegung suchen, bietet der Schönbrunner Schlosspark mit seiner großen Grünfläche die Möglichkeit dafür. Weiters bietet der Wienflussweg, der entlang des Wienflusses führt, die Möglichkeit zum Radeln, Spazieren und für Erholung.

Abb. 8.02
Bauplatz MA DBG52
Straßenansicht Diefenbachgasse

MA DBG52

KONZEPT

KONZEPT

Der Entwurf für die Wohnanlage MA DBG52 sieht eine effiziente Schließung des Blockrandes sowie eine einstöckige, 50 prozentige Bebauung des Innenhofes vor. Im Erdgeschoss sind keine Wohnungen situiert sondern lediglich die Haupteingänge und Funktionsräume. Außerdem verfügt dieses über eine halböffentliche Durchwegung sowie über Bereiche mit öffentlichen Funktionen. Im Innenhof ist über der Erdgeschosszone eine zweite Ebene vorgesehen, die beide Bauteile verbindet. Diese Ebene kann nur durch die zwei Hauptbaukörper betreten werden. Somit verfügt dieser Bereich über keinen öffentlichen Zugang und steht nur den Bewohnern zur Verfügung.

Ab dem ersten Obergeschoss beinhalten die Hauptbaukörper Wohnungen, die jeweils straßenseitig angeordnet sind. Eine Kombination aus Gemeinschaftsbereichen und Erschließung ist den Apartments im Innenhof vorgelagert. Der Entwurf sieht vor, diese Bereiche nach oben hin offener zu gestalten und somit den Bewohnern außenliegende Aufenthaltsflächen zur Verfügung zu stellen. Die Erschließung für die weiteren Geschosse ist in Form von außenliegenden Stiegen vorgesehen. Die Erschließungen beider Baukörper sind zueinander orientiert und bilden dadurch eine Einheit. Der südlich orientierte Bauteil ist mit einem außenliegenden Verschattungssystem konzipiert, damit die Apartments vor Überhitzung und Lärm geschützt sind.

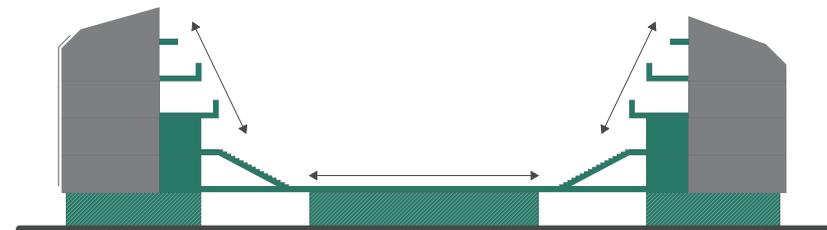
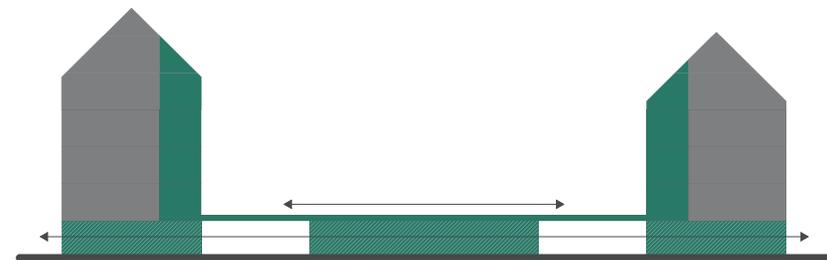


Abb. 8.03
Konzeptskizzen
MA DBG52

Das Wohnprojekt MA DBG52 richtet sich besonders an Wohnungssuchende, die keine große Wohnung benötigen. Die ein kleines, funktionales Apartment wünschen, da sie die Vorteile schätzen, welche dieses mitbringen. Weiters eine Gemeinschaft innerhalb einer Wohnstruktur suchen, aber trotzdem einen eigenen Haushalt führen möchten.

Die Wohnanlage besteht aus zwei Baukörpern, Bauteil 1 (Süd, an der Diefenbachgasse) und Bauteil 2 (Nord, an der Pillergasse). Der Schnitt durch den südorientierten Bauteil, der an die Diefenbachgasse angrenzt, veranschaulicht den inneren Ablauf des Gebäudes. Im Erdgeschoss ist eine Bar vorgesehen, die von der Diefenbachstraße begehbar ist. Die Eingänge zur Wohnanlage befinden sich im Innenhof. Die vertikalen Erschließungen bestehen aus je einem Aufzug und einer Kombination aus innenliegenden und außenliegenden Stiegen. Das erste Obergeschoss ist durch eine innenliegende Stiege erreichbar. Danach wechselt die Erschließung nach Außen. Die außenliegenden Stiegen sind so positioniert, dass sie bei beiden Baukörpern zueinander führen. Der weitere Erschließungsweg führt durch Gemeinschaftsbereiche, beziehungsweise bildet mit diesen ein System. Ab den dritten Obergeschoss wechselt dieses System, von einem geschlossen zu einem offenen, bestehend aus einer Kombination von Laubengänge und Aufenthaltsflächen.

Insgesamt beinhaltet die Wohnanlage 44 Apartments. Die Wohnungen in den ersten drei Obergeschossen verfügen zwischen 20 und 24 Quadratmetern Wohnfläche. Die Apartments im Dachgeschoss sind als Maisonette Wohnungen konfiguriert und bieten somit den Mietern einen größeren Wohnraum.

44 Apartments

- Gemeinschaftsküchen
- Gemeinschaftsbereiche (Innen)
- Gemeinschaftsbereiche (Aussen)
- Waschküche
- Fahrradabstellräume
- begrünte Dachterrasse

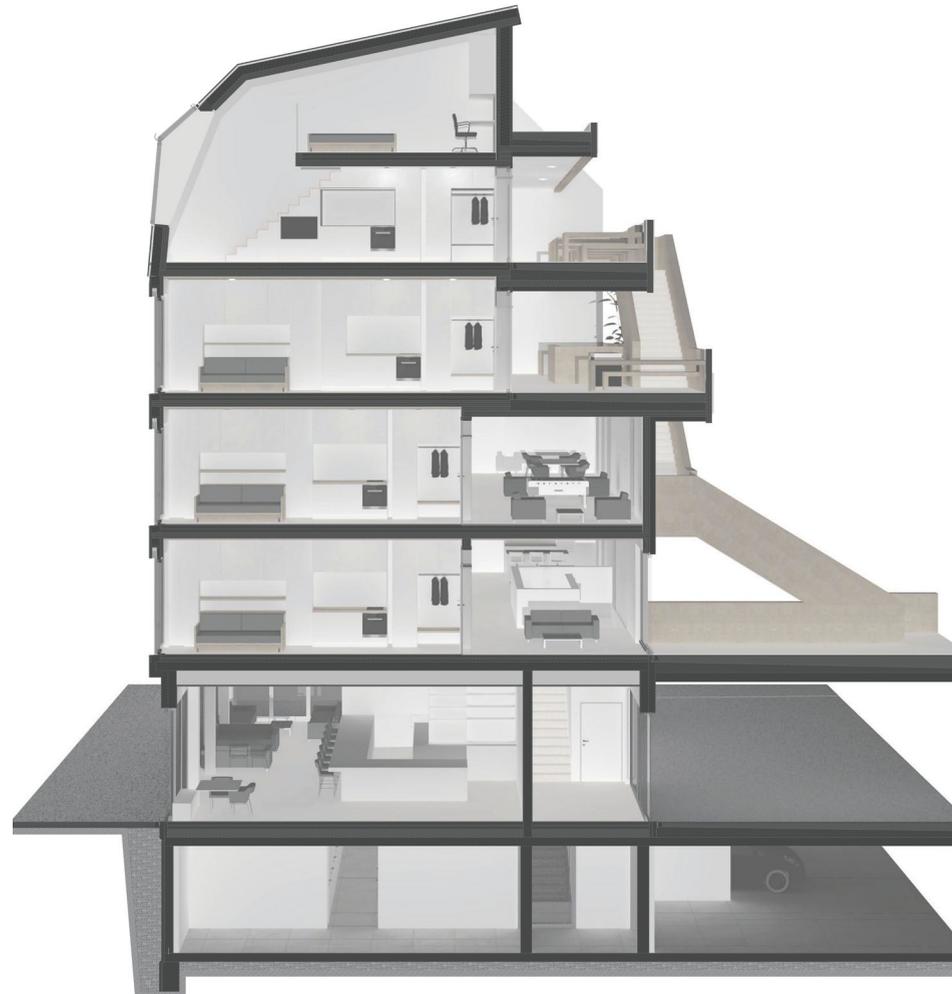
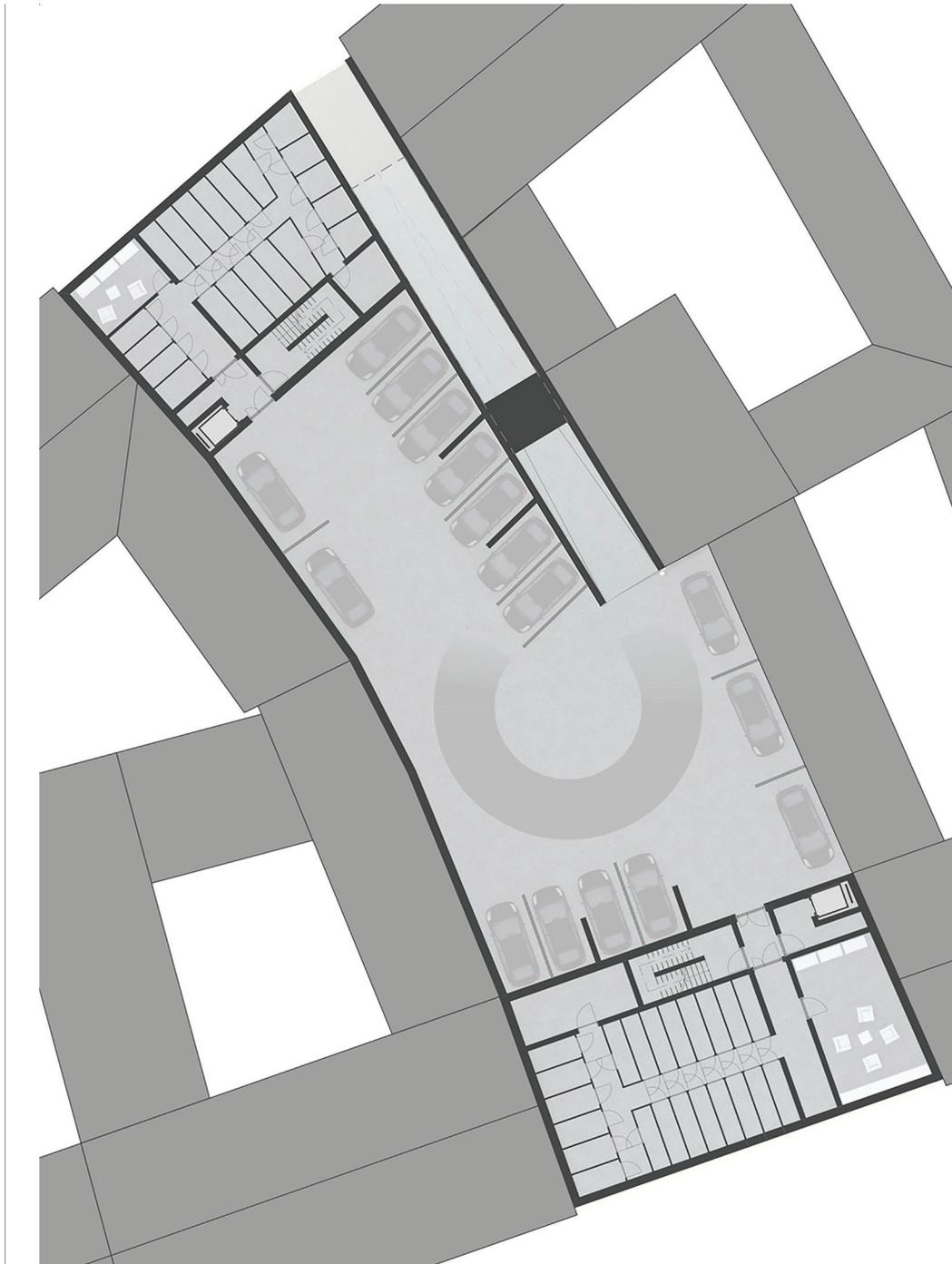


Abb. 8.04
Konzeptschnitt MA DBG52
Bauteil 1 (Diefenbachgasse)

MA DBG52
UNTERGESCHOSS



UNTERGESCHOSS

GEMEINSCHAFT:

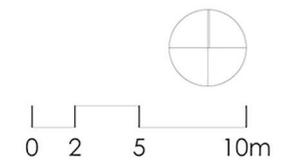
Parkgarage (16 PKW)
je Bauteil ein Waschsalon

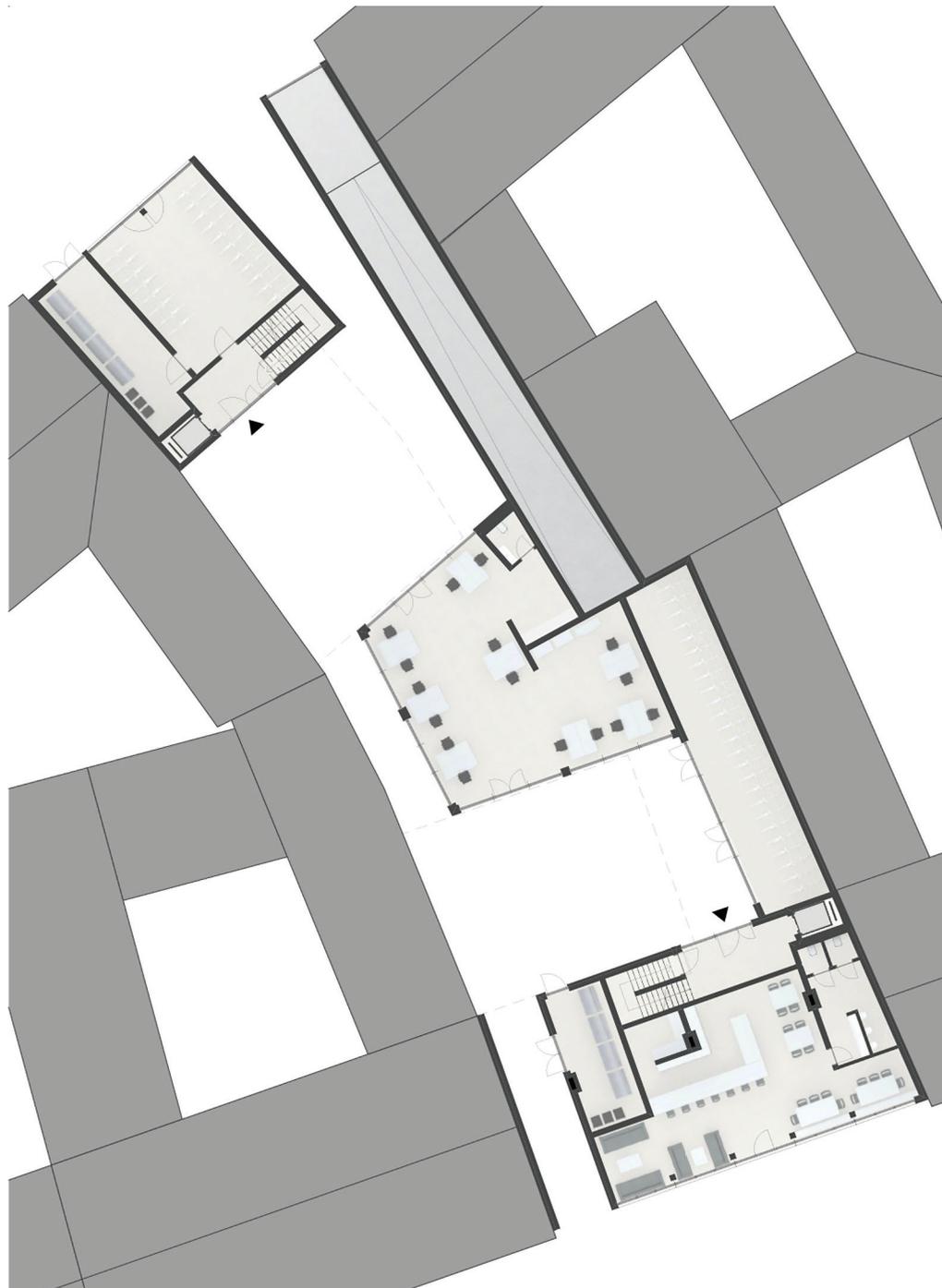
Kellerabteile
Technikräume

Den größten Teil des Untergeschosses nimmt eine Parkgarage ein. Die Zufahrt zu dieser ist von der Pillergasse vorgesehen. Insgesamt bietet die Garage Platz für 16 Pkws .

Der Bereich unter den Hauptbauteilen ist für Kellerabteile, Technikräume und Waschsaloen vorgesehen.

Abb. 8.05
Grundriss Untergeschoss
MA DBG52





ERDGESCHOSS

ÖFFENTLICH:

Bar/Lokal
Coworking Spaces

GEMEINSCHAFT:

Eingangsbereich
Fahrradabstellräume
Müllräume

Die Erdgeschosszone ist eine Mischung zwischen Bereichen öffentlicher Nutzung und Funktionsräumen der Wohnanlage. Für öffentliche Nutzung vorgesehen ist der Bereich entlang der Diefenbachgasse, welcher eine Bar beinhaltet, sowie die Innenhofbebauung, die Coworking Spaces anbietet. Durchgänge von der Diefenbachgasse und der Pilerlgasse gewährleisten den Zugang zum Innenhof und generieren eine öffentliche Durchwegung durch die Wohnanlage.

Die Zugänge zu den Erschließungskernen sind ebenfalls im Innenhof situiert. Da vom Innenhof keine Stiege auf die zweite Ebene der Innenhofbebauung führt, ist diese nur von den Gemeinschaftsbereichen im ersten Obergeschoss begehbar und somit nur von den Bewohnern erreichbar.

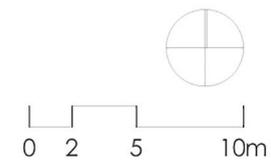


Abb. 8.06
Grundriss Erdgeschoss
MA DBG52

MA DBG52

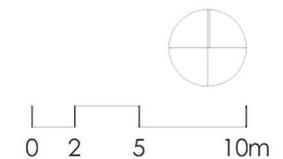
1. OBERGESCHOSS



Die Wohnanlage ist so konzipiert, dass die Erschließung mit den gemeinschaftlichen Strukturen ein System bilden, welches den Apartments vorgelagert ist. In den ersten beiden Obergeschossen ist dies im Inneren und ab dem 3. Obergeschoss außenliegend, in Form von Laubengängen, die über Aufenthaltsbereiche verfügen. Bauteil 1 (Süd) und Bauteil 2 (Nord) bilden dabei ein System, bei dem die gemeinschaftlichen Bereiche und die Erschließung zueinander orientiert sind.

Das Zentrum im Innenhof bildet das begrünte Flachdach der Hofbebauung, zu dem beide Bauteile eine Verbindung besitzen. Dies ermöglicht eine Bewegung zwischen den beiden Baukörpern und soll weiterführend zu einer Durchmischung der Gemeinschaft beitragen.

Abb. 8.07
Grundriss 1. Obergeschoss
MA DBG52





Das zweite Obergeschoss verfügt über keine innenliegenden Stiegen, sondern ist über außenliegende Stiegen erreichbar. Der Aufzug hingegen bleibt als Shortcut erhalten. So kann jeder Bewohner individuell entscheiden, ob er den außenliegenden Weg, durch die gemeinschaftlichen Bereiche oder den Aufzug benutzt.

Die Apartments sind straßenseitig ausgerichtet, was zur Folge hat, dass die Wohnungen im Bauteil 1 frontal nach Süden ausgerichtet sind. Um ein Überhitzen dieser Apartments zu verhindern, sind die Fenster mit außenliegenden Beschattungselementen versehen. Weiters besitzen die Eingangstüren eine öffnbare Oberlichte, was eine Querlüftung der Wohnung ermöglicht.

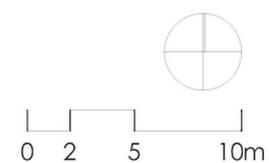


Abb. 8.08
Grundriss 2. Obergeschoss
MA DBG52

MA DBG52

3. OBERGESCHOSS



3. OBERGESCHOSS

GEMEINSCHAFT:

Außen:

In die Laubengängerschließung integrierte Bänke, Tische, Sitzgruppen Freiraum (z.B.: zum Grillen)

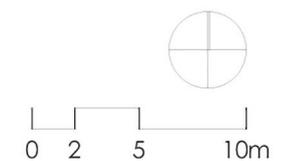
APARTMENTS:

- Bauteil 1: 6 x MA DBG52 **LG1**
≈ 23 M²
- Bauteil 2: 5 x MA DBG52 **LG2**
≈ 26 M²

Die Laubengänge und die außenliegende vertikale Erschließung sind so konzipiert, dass mehrere Vor- und Rücksprünge ein variiertes System bilden, welches verschiedene Aufenthaltsplätze beinhaltet. Es sind mehrere Tische und Bänke in die Laubengangstruktur integriert. Ebenso Sitzlandschaften, die Richtung Innenhof orientiert sind. Weiters sind Freiräume integriert, die eine individuelle Nutzung, wie die Aufstellung eines Grills, ermöglichen.

Die Apartments entlang der Laubengänge sind von der inneren Struktur ident mit den darunterliegenden, jedoch verfügen sie über eine größere Wohnungstiefe.

Abb. 8.09
Grundriss 3. Obergeschoss
MA DBG52



MA DBG52

DACHGESCHOSS



DACHGESCHOSS

GEMEINSCHAFT:

Außen:
In die Laubengangerschließung integrierte Bänke, Tische, Sitzgruppen
Freiraum (z.B.: zum Grillen)

APARTMENTS:

- Bauteil 1: 6 x MA DBG52 **PH1**
≈ 34 M²
- Bauteil 2: 5 x MA DBG52 **PH2**
≈ 37 M²

Die Laubengangerschließung endet im Dachgeschoss. Ähnlich wie im Geschoss darunter sind im Dachgeschoss mehrere Aufenthaltsplätze in der Erschließungsstruktur situiert.

Die Apartments sind in diesem Geschoss als Maisonette Wohnungen ausgeführt. Diese besitzen, durch die zusätzliche Ebene, über einen separaten Schlafbereich.

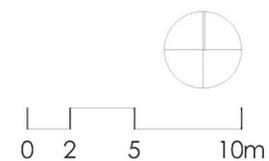
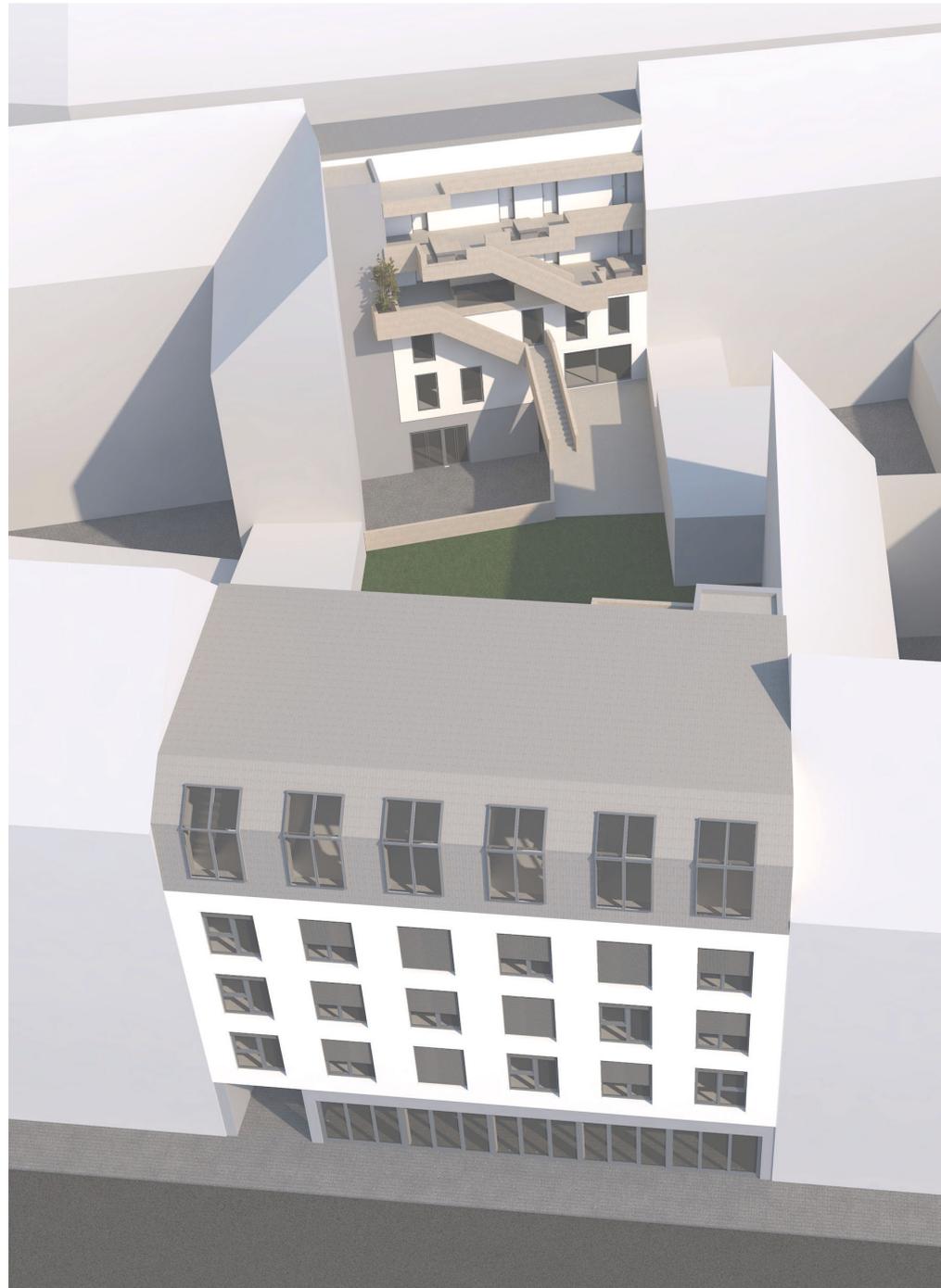


Abb. 8.10
Grundriss Dachgeschoss
MA DBG52

MA DBG52

AUSSENANSICHT



Zur Straßenseite präsentiert sich die Wohnanlage MA DBG52 mit einer regelmäßig gegliederten Struktur. Die Erdgeschosszone verfügt über eine großzügige Verglasung und einen Durchgang zum Innenhof, welcher eine öffentliche Durchwegung durch die Wohnanlage ermöglicht. Das Fassadenbild der Wohneinheiten ist von den großen Verglasungen der Mikroapartments geprägt. In den ersten drei Obergeschossen besteht diese aus einem zweiteiligen Fensterelement, welches ab Brüstungshöhe einen offenbaren Flügel besitzt. Im Dachgeschoss sind Dachflächenfensterkombinationen vorgesehen, die aus einem Fixteil und zwei Klapp-Schwingfenstern bestehen.

Da durch die großen Fensteröffnungen die Gefahr einer Überhitzung des Gebäudes besteht, sind in der Südfassade außenliegende Rollkästen vorgesehen.

Abb. 8.11
Schaubild Außenansicht
MA DBG52

Im Innenhof besitzt die Wohnanlage eine lebendigere Struktur. Ein wesentliches Element ist die außenliegende Erschließung, die ab dem ersten Obergeschoss beginnt. Die beiden Stiegenantritte der außenliegenden Erschließung sind zueinander orientiert. Dies soll einerseits den Innenhof als Zentrum stärker markieren und andererseits eine optische Verbindung zwischen den beiden Bauteilen schaffen.

Die Erschließungswege sind bewusst nicht kurz gehalten, sondern bilden eine Wegführung durch die außenliegenden Gemeinschaftsbereiche. Wenn diese Durchwegung nicht erwünscht ist, kann alternativ der Aufzug benutzt werden.

Das Stiegen- und das Brüstungsgeländer sind aus Brettsperrholzplatten in Fichte geplant. Dies ermöglicht Einbauten wie Tische, Bänke und Sitzlandschaften in die Geländerstruktur. Um die Aufenthaltsplätze hervorzuheben sind diese Bereiche zusätzlich mit Glaselementen aufgelockert.

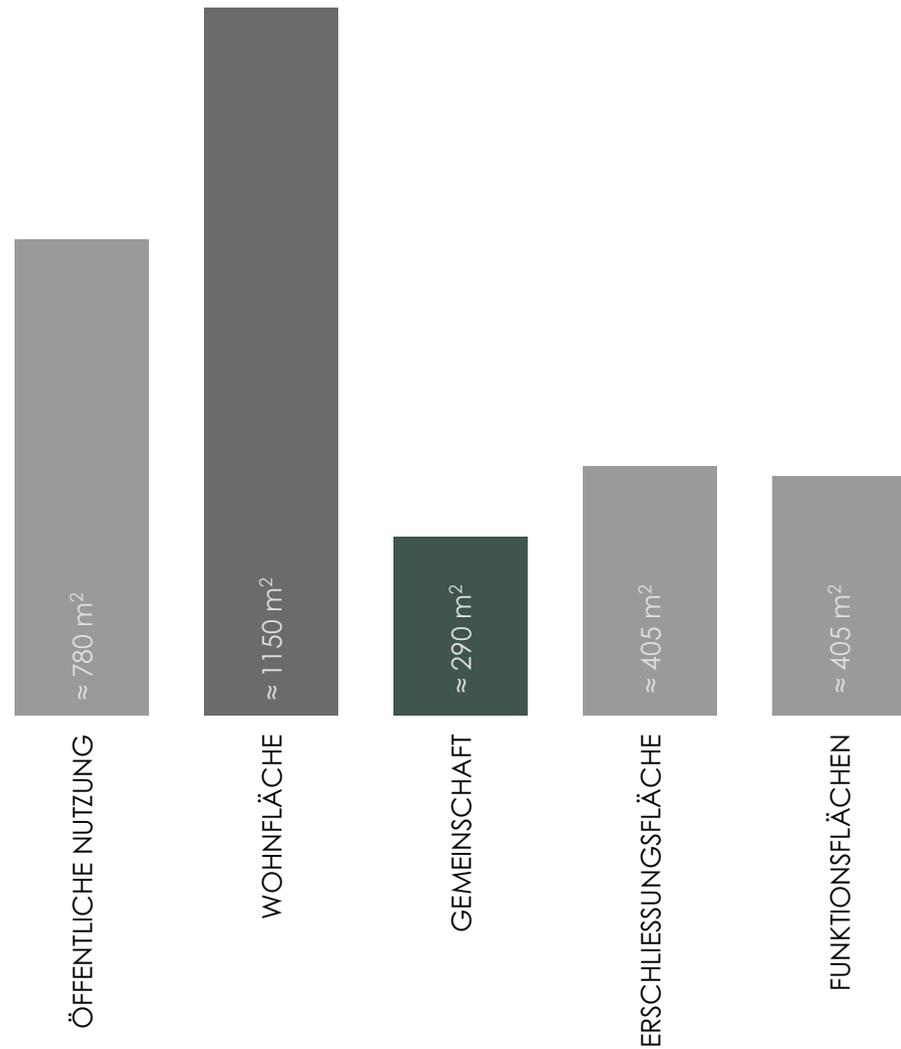


Abb. 8.12
Schaubild Innenhof
MA DBG52

MA DBG52
LAUBENGANG



Abb. 8.13
Schaubild Laubengang
MA DBG52



GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	1087,88 m ²
ÖFFENTLICHE NUTZUNG	
Bar/Lokal	117,61 m ²
Coworking Space	122,95 m ²
Parkgarage	<u>539,25 m²</u>
	779,81 m ²
WOHNFLÄCHE	
44 Apartments	1153,65 m ²
GEMEINSCHAFT	
Freibereiche (Laubeng.)	108,60 m ²
Freizeitbereiche (Innen)	58,25 m ²
Gemeinschaftsküchen	34,38 m ²
Loungen	38,95 m ²
1 Waschsalon	<u>33,00 m²</u>
	290,57 m ²
ERSCHLIESSUNGSFLÄCHE	
Stiegenkerne, Gänge	261,24 m ²
Laubengangerschließung	<u>143,53 m²</u>
	404,77 m ²
FUNKTIONSFLÄCHEN	
Fahrradabstellraum	119,31 m ²
Haustechnik	24,59 m ²
Kellerabteil	215,21 m ²
Müllraum	<u>45,23 m²</u>
	404,34 m ²
GESAMTFLÄCHE	3003,79 m ²
Ø WOHNUNGSGRÖSSE	26,22 m ²
Ø GEMEINSCHAFTSFLÄCHE /APARTMENT	6,60 m ²

Abb. 8.14
Flächenaufstellung
MA DBG52

MA DBG52

APARTMENTS

MA DBG52 APARTMENTS

Abgesehen von den Penthouse Apartments, die zweigeschossig ausgeführt sind, verfügen sämtliche Wohnungen über eine systemgleiche Grundstruktur.

Die rund 20 Quadratmeter großen Apartments beinhalten alle Grundfunktionen einer Wohnung. Jedes Apartment verfügt über eine Garderobe, eine Küche mit Kühlschrank, Backofen und Spüle, ein Badezimmer, einen Essplatz sowie eine Couchbett-Kombination.

Die Unterbringung dieser Funktionen wird vor allem durch eine mobile Trennwand gewährleistet. Durch Verschieben dieser lässt sich das Badezimmer vergrößern und bietet somit Zugang zur Dusche. An der Rückseite der Wand sind Schränke integriert, die einerseits Stauraum beinhalten und andererseits zur Aussteifung der Wand beitragen. Im geschlossenen Zustand entsteht vor der Trennwand ein großzügiger Freiraum und bietet somit Bewegungsfläche für die gegenüber angeordnete Küche und den Essplatz. Dieser ist in die Trennwand integriert und besteht aus zwei Bänken und einem Esstisch, die herabgeklappt werden können.

Für die Art der Ausführung sind zwei Varianten angedacht.

CLASSIC

Trennwand:

Bei dieser Variante ist die mobile Trennwand in Fichtenholz ausgeführt. Die Tisch- und Bankplatten sind mittels Scharnieren auf die Trennwand montiert. Die Klappbeschläge für den Essplatz sind auch in aufgeklappter Position sichtbar.

Couch/Bett:

Ebenso wie die Trennwand ist das Bett, als ausschiebbare Box, in Fichtenholz ausgeführt. In geschlossenem Zustand fungiert dieses als Couch. Durch das Herausschieben der Box und das Verstauen der Rückenpolster, entsteht eine Liegefläche von 120x200 Zentimetern.

PREMIUM

Trennwand:

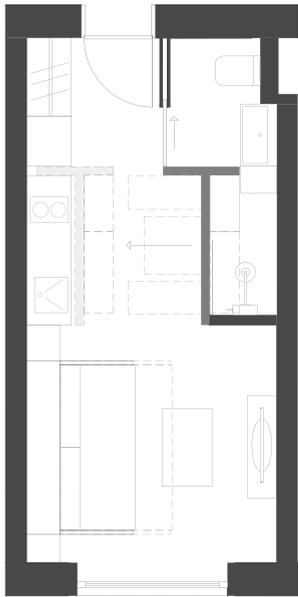
Im Gegensatz zur Classic Variante ist die schiebbare Trennwand in Eichenholz ausgeführt. Die Tisch- und Bankplatten sind flächenbündig in die Wand eingelassen. Die Beschläge für die Füße sind in geschlossener Position nur als zarte Rahmen ersichtlich.

Couch/Bett:

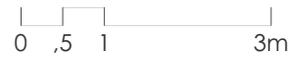
Das Bett ist bei dieser Variante im Schrank hinter der Couch verstaut. Bei Bedarf lässt sich dieses über die Couch herabklappen. In herabgeklappter Position verfügt das Bett über eine Liegefläche von 180x200 Zentimeter.

MA DBG52 MG/LG

Die Wohnungstypen MG und LG verfügen über eine funktionsgleiche Wohnstruktur. Im Gegensatz zu den Typ MG verfügt Typ LG über eine höhere Wohnungstiefe und somit um rund drei Quadratmeter mehr Wohnraum. Die im Folgenden abgebildeten Visualisierungen zeigen das Apartment MG1, die kleinste Wohnung der Wohnanlage.



MA DBG52
 APARTMENT MG1
 20,12 M²



MA DBG52
 APARTMENT MG1
 „CLASSIC“

GRÖSSE:
 Kochen/Wohnen/Schlafen: 17,76 m²
 Bad: 3,36 m²
 Gesamt: 20,12 m²

MA DBG52
 APARTMENT MG1
 „CLASSIC“

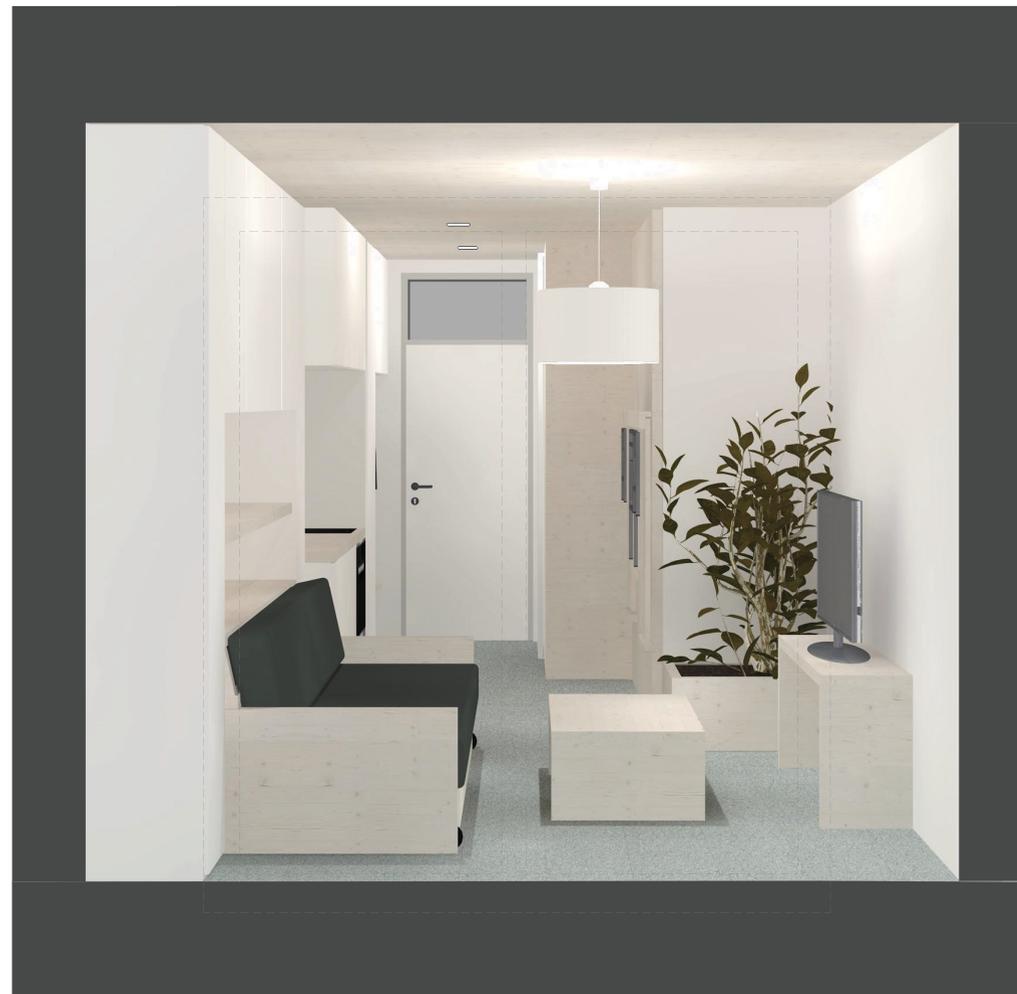


Abb. 8.14
 Grundriss Apartment
 MA DBG52 MG1
 CLASSIC

Abb. 8.15
 Schaubild Apartment
 MA DBG52 MG1
 CLASSIC/living

MA DBG52

APARTMENT MG1
„CLASSIC“

Abb. 8.16
Grundriss Apartment
MA DBG52 MG1
CLASSIC/sleeping

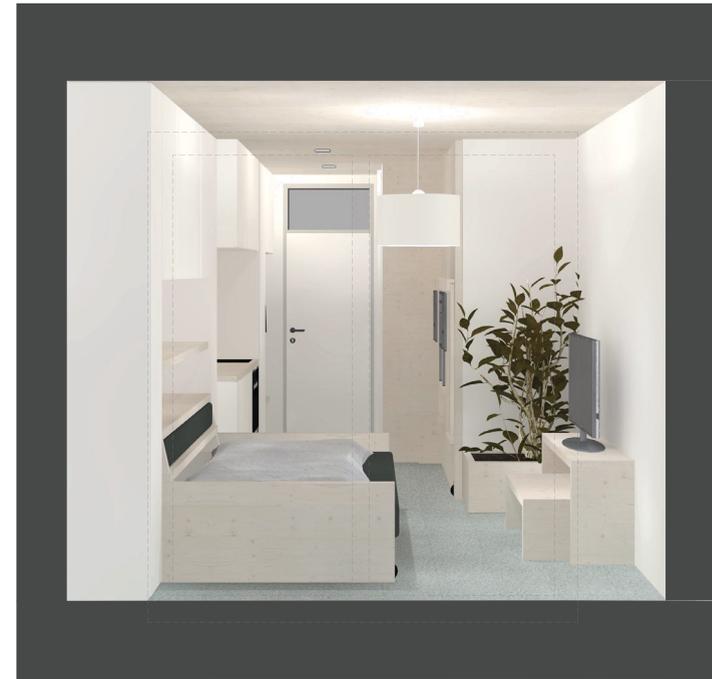
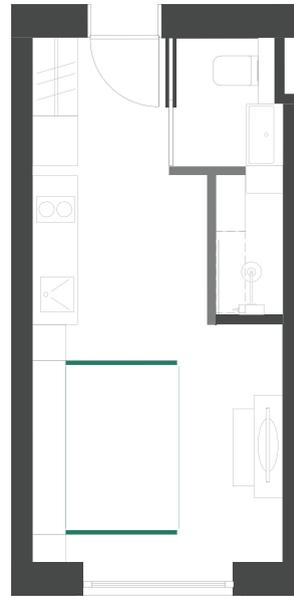
Abb. 8.17
Schaubild Apartment
MA DBG52 MG1
CLASSIC/sleeping

Abb. 8.18
Grundriss Apartment
MA DBG52 MG1
CLASSIC/dining

Abb. 8.19
Schaubild Apartment
MA DBG52 MG1
CLASSIC/dining

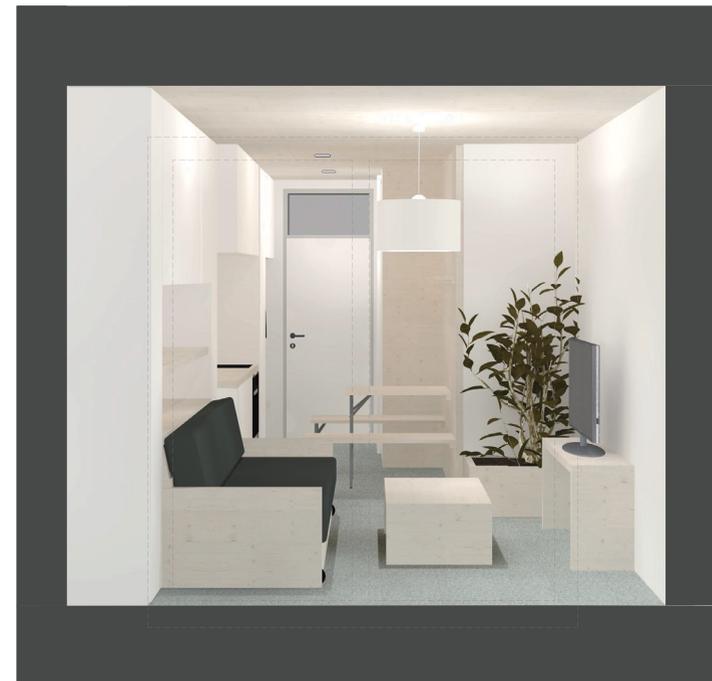
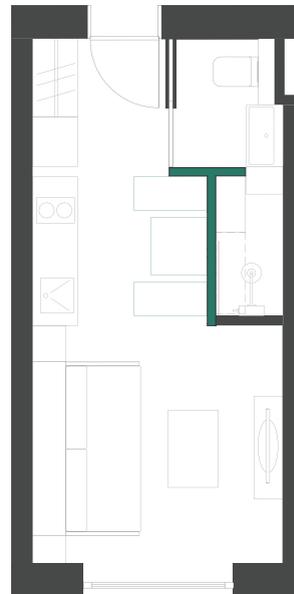
SLEEPING
"CLASSIC"

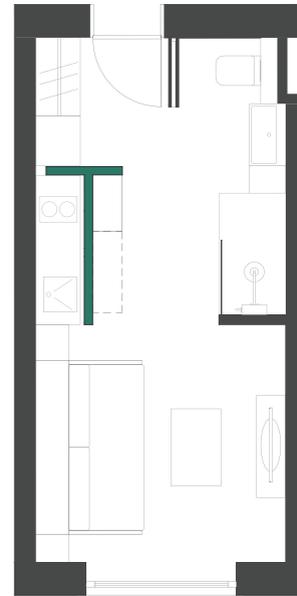
MA DBG52
APARTMENT MG1
20,12 M²



DINING
"CLASSIC"

MA DBG52
APARTMENT MG1
20,12 M²





WASHING
"CLASSIC"

MA DBG52
APARTMENT MG1
20,12 M²

0 ,5 1 3m

MA DBG52
APARTMENT MG1
„CLASSIC“

Abb. 8.20
Grundriss Apartment
MA DBG52 MG1
CLASSIC/washing

Abb. 8.21
Schaubild Apartment
MA DBG52 MG1
CLASSIC/washing

CLASSIC

SLEEPING

Die Sitzlandschaft kann mit wenigen Handgriffen zu einem Bett konfiguriert werden. Dazu müssen lediglich die Rückenpolster in den dahinter liegenden Fächern verstaut und die Bettbox bis zum Anschlag nach vorne gezogen werden.

DINING

Der Essplatz ist in der verschiebbaren Trennwand integriert, die sich gegenüber der Kochzeile befindet. An dieser sind eine Tisch- und zwei Bankplatten mittels Scharniere befestigt. An den Platten ist ein ausklappbares

Fußgestell montiert, welches im herabgeklappten Zustand die Platten abstützt.

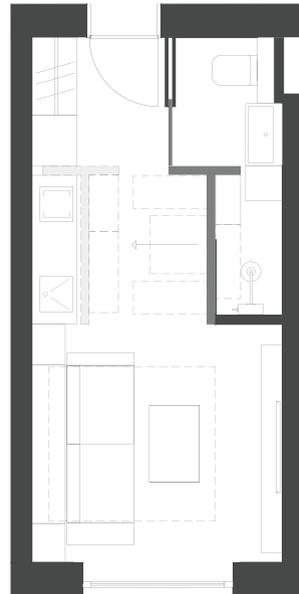
WASHING

Der Teil des Badezimmers, welcher die Toilette und ein Waschbecken beinhaltet, ist permanent durch eine separate Schiebetür begehbar. Hingegen ist die Dusche nur durch Öffnen der Schiebewand zugänglich. Diese ist an der schmalen Wandseite geführt und kann von dieser aus bewegt werden. Die gegenüberliegenden Schränke sind so konzipiert, dass

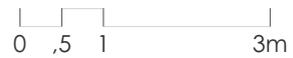
die Schiebewand in diese hineingeschoben werden kann. Durch diesen Vorgang öffnet sich das Badezimmer, so dass alle Funktionen zugänglich sind. Zusätzlich bietet die Schiebewand an der Rückseite Stauraum, in Form von offenen Schränken.

MA DBG52
APARTMENT MG1
„PREMIUM“

Abb. 8.22
Grundriss Apartment
MA DBG52 MG1
PREMIUM



MA DBG52
APARTMENT MG1
20,12 M²



MA DBG52
APARTMENT MG1
„PREMIUM“

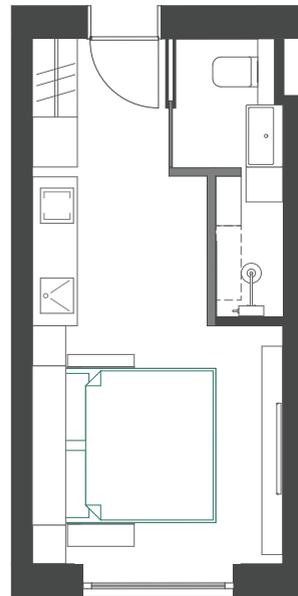
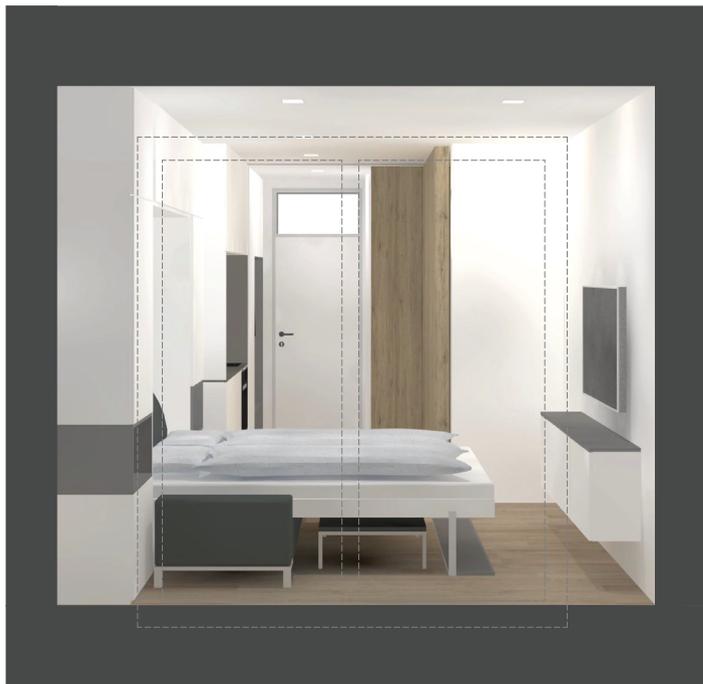
GRÖSSE:

Kochen/Wohnen/Schlafen:	19,96 m ²
Bad:	3,36 m ²
Gesamt:	20,12 m ²



Abb. 8.23
Schaubild Apartment
MA DBG52 MG1
PREMIUM/living

MA DBG52
 APARTMENT MG1
 „PREMIUM“



SLEEPING
 "PREMIUM"

MA DBG52
 APARTMENT MG1
 20,12 M²

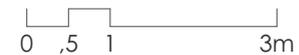
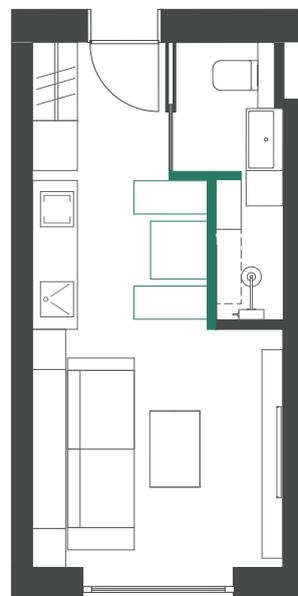
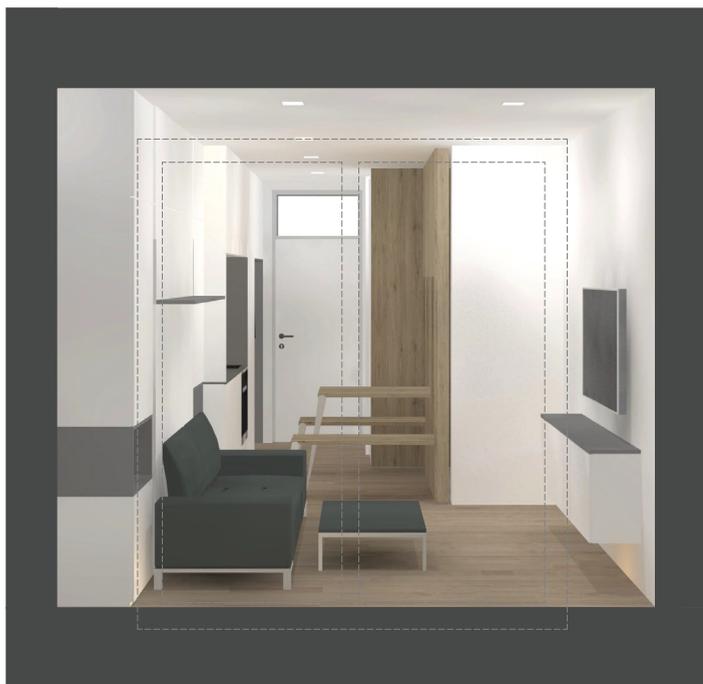


Abb. 8.24
 Grundriss Apartment
 MA DBG52 MG1
 PREMIUM/sleeping

Abb. 8.25
 Schaubild Apartment
 MA DBG52 MG1
 PREMIUM/sleeping



DINING
 "PREMIUM"

MA DBG52
 APARTMENT MG1
 20,12 M²

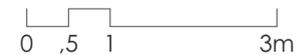


Abb. 8.26
 Grundriss Apartment
 MA DBG52 MG1
 PREMIUM/dining

Abb. 8.27
 Schaubild Apartment
 MA DBG52 MG1
 PREMIUM/dining

MA DBG52

APARTMENT PH2
„PREMIUM“

Abb. 8.28
Grundriss Ebene 1
Apartment MA DBG52 PH2
PREMIUM

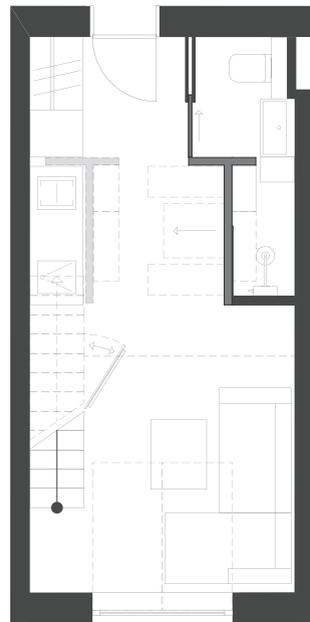


Abb. 8.29
Grundriss Ebene 2
Apartment MA DBG52 PH2
PREMIUM

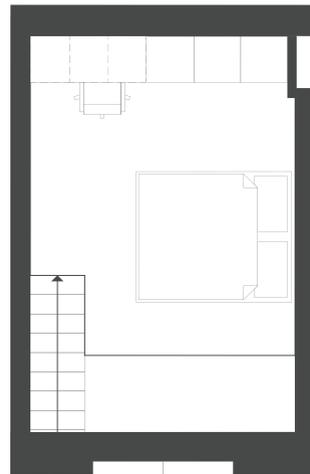


Abb. 8.30
Schaubild Apartment
MA DBG52 PH2
PREMIUM/living



MA DBG52
APARTMENT PH2
37,69 M²

3m 1 ,5 0

MA DBG52
APARTMENT PH2
„PREMIUM“

GRÖSSE:

Schlafen/Arbeiten:	13,25 m ²
Kochen/Wohnen:	21,08 m ²
Bad:	3,36 m ²
Gesamt:	37,96 m ²



MA DBG52
APARTMENT PH2

Die erste Ebene der Penthouse Apartments ist ähnlich strukturiert wie die eingeschossigen Wohnungen. So verfügen diese über eine systemgleiche Badezimmer-Essplatz-Lösung. Wie bei den eingeschossigen Apartments wird mittels einer verschiebbaren Trennwand der Platzbedarf des Badezimmers minimiert, wodurch ausreichend Platz für den vorgelagerten Essplatz geschaffen wird.

An der gegenüberliegenden Seite ist die Küche unter der Stiege situiert. Der Stiegenverbau beinhaltet zusätzlichen Stauraum und eine schwenkbare Fernbedienung, so dass diese Richtung Sitzlandschaft orientiert werden kann. Die restliche Fläche der ersten Ebene ist für einen Wohnbereich vorgesehen.

Die zweite Ebene ist als Schlaf-Arbeitsplatz konzipiert. Diese bietet ausreichend Platz für ein Doppelbett und eine Schrankwand, in der ein Arbeitsplatz integriert ist.



MA DBG52
APARTMENT PH2
„PREMIUM“

Abb. 8.31
Schaubild Apartment
MA DBG52 PH2
PREMIUM/dining

Abb. 8.32
Schaubild Apartment
MA DBG52 PH2
PREMIUM/washing

MA DBG52

FUNKTIONALE SCHIEBEWAND „CLASSIC“

Abb. 8.33
Schnitt Front
Schiebewand CLASSIC

Abb. 8.34
Schnitt Seite
Schiebewand CLASSIC

CLASSIC

Für die Ausstattungsvariante CLASSIC, die in Fichtenholz konzipiert ist, wurde darauf Wert gelegt, einen Essplatz zu entwickeln, der aus einfachen Elementen besteht.

Die wesentlichen Teile des Essplatzes bestehen aus einfachen Holzplatten, die direkt an der Schiebewand angebracht sind. Die Platten sind an der Unterseite mit einem Scharnier verbunden. Damit im geöffneten Zustand die Last nicht auf dem Scharnier lastet, ist unterhalb des Scharniers eine Holzleiste angebracht.

Ein Klappgestell aus Metall, welches an die Holzplatten angebracht ist, sorgt für die Lastabtragung an der gegenüberliegenden Seite. Dieses kann bereits in geschlossener Position aufgeklappt werden und ermöglicht somit ein schnelles Konzipieren des Essplatzes.

An der Oberseite der Holzplatten bringt eine verschiebbare Falzleiste eine Arretierung der Elemente. Wenn diese nach oben geschoben wird, kann die Bank beziehungsweise der Tisch herabgeklappt werden.

Wenn der Essplatz nicht mehr benötigt wird, können die Elemente wieder in umgekehrter Reihenfolge an die Wand hochgeklappt und mittels der Arretierungsleiste fixiert werden.

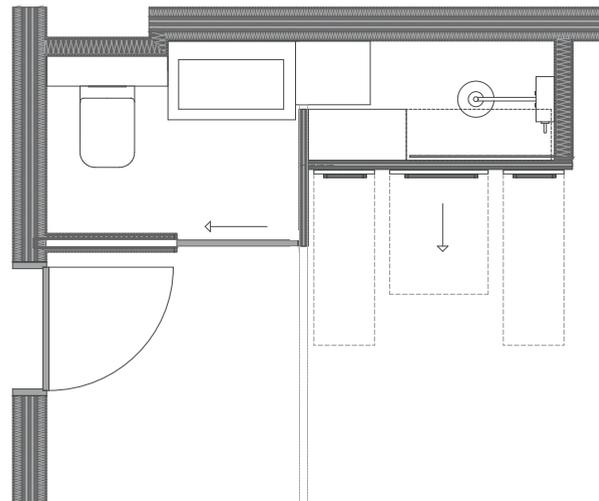
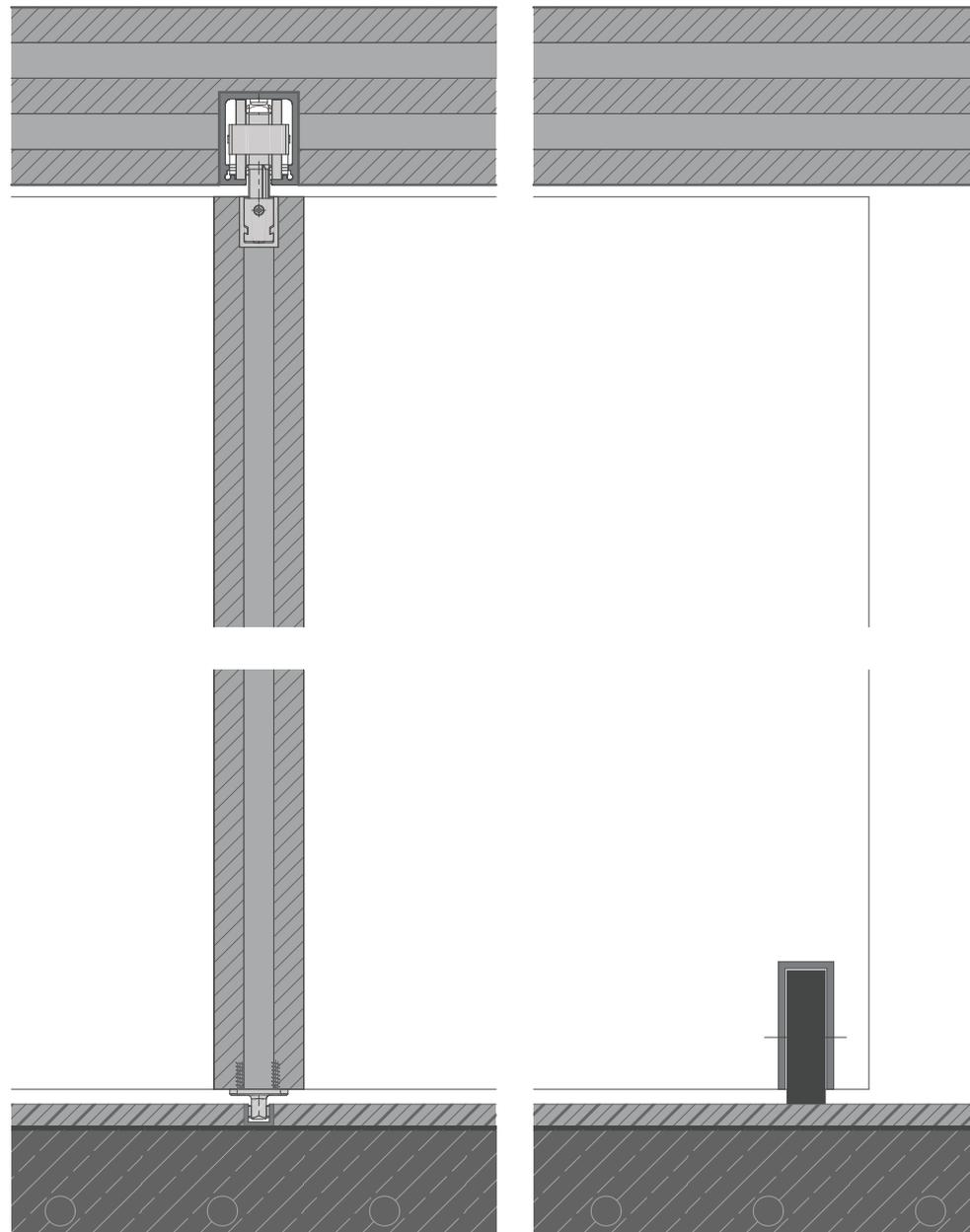


Abb. 8.35
Grundriss
Schiebewand CLASSIC

MA DBG52
SCHIEBEWAND "CLASSIC"





SCHIEBEMECHANISMUS

Die Technik, die das Verschieben der Wand ermöglicht, ist in beiden Ausstattungsvarianten gleich. Die Schiebewand ist vom Grundriss gesehen ein T-förmiger Bauteil. Die kurze Seite, die längs zur Schieberichtung steht, ist an der Decke mittels Schiebetürbeschlag geführt. Eine durchgehende Führungsschiene, die flächenbündig im Boden integriert ist, unterstützt dabei ein sicheres Schiebeverhalten. Der Querteil, der die klappbaren Bänke und Tische beinhaltet, ist biegesteif mit der längs geführten Wand verbunden.

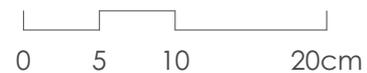
Für die Aussteifung der Verbindung sorgt der Schrank, welcher an der Innenseite der Schiebewand situiert ist.

Der quer zur Schieberichtung orientierte Wandteil besitzt keinen Schiebeschlag. Dieser ist mittels Bockrolle am Boden geführt.

Der Schiebemechanismus der Schiebewand ist so angedacht, dass die kurze, längs orientierte Wandseite bewegt wird und der Querteil mitrollt.

MA DBG52 FUNKTIONALE SCHIEBE- WAND „CLASSIC“

Abb. 8.36
Detailschnitt Front
Schiebewand CLASSIC



MA DBG52

FUNKTIONALE SCHIEBE- WAND „PREMIUM“

Abb. 8.37
Ansicht Front
Schiebewand PREMIUM

Abb. 8.38
Schnitt Seite
Schiebewand PREMIUM

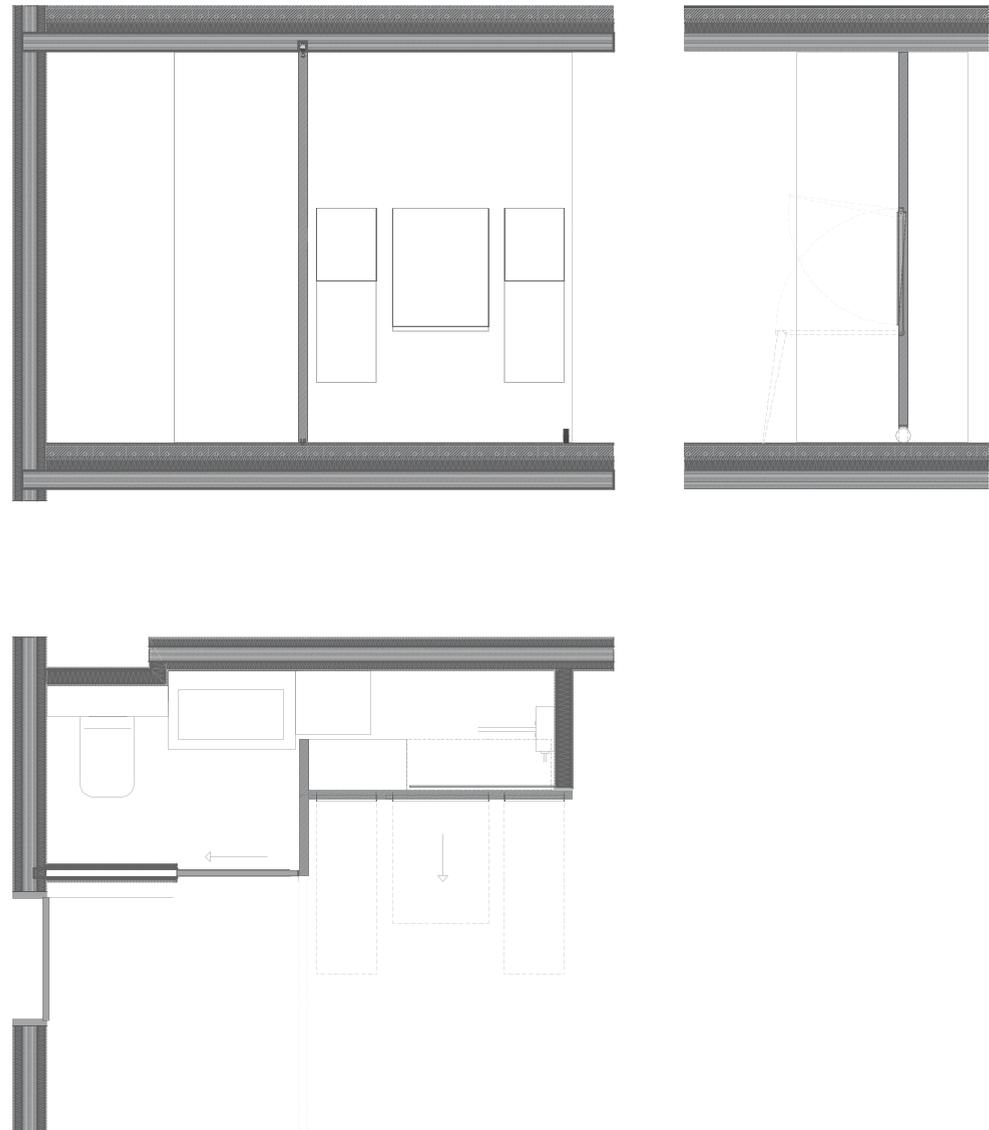
Abb. 8.39
Grundriss
Schiebewand PREMIUM

PREMIUM

Im Gegensatz zur CLASSIC Variante ist die PREMIUM Variante mit Eichenholz ausgeführt. Weiters ist diese Variante so konzipiert, dass die Bank- und Tischplatte im geschlossenen Zustand flächenbündig in der Schiebewand integriert sind.

Um diese flächenbündige Optik zu gewährleisten, sind die Platten an der Unterseite mittels Metallbolzen mit der Schiebewand verbunden.

Ein zartes Metallgestell aus Edelstahl sorgt - ähnlich wie bei der CLASSIC Variante - für einen sicheren Stand auf der gegenüberliegenden Seite. In diesem Fall übernimmt das Gestell jedoch zwei Funktionen. Die Hauptfunktion besteht in der Abstützung im geöffneten Zustand. Weiters sorgt das Edelstahlgestell für die Arretierung, wenn die Elemente hoch geklappt sind. In dieser Position ist nur noch ein Rahmen zu sehen, der ungefähr einen Zentimeter über das Schiebeelement hinaus ragt.



MA DBG52
SCHIEBEWAND "PREMIUM"



MA DBG52
FUNKTIONALE SCHIEBE-
WAND „PREMIUM“

Das Edelstahlgestell ist mit einem Öffnungswinkel von 100 Grad konzipiert. Dies ist wesentlich, da so der Drehweg im geöffneten Zustand nur an einer Seite begrenzt werden muss. Als Begrenzung dient ein Steg, der in das Gestell integriert ist. Damit es zu keiner Beschädigung der Holzplatte kommt beziehungsweise die Funktion als Begrenzung gewährleistet bleibt, ist ein Metallwinkel als Abschluss der Holzplatte angedacht.

Bei geschlossener Platte wirkt das Metallgestell als Drehriegel. Durch die Drehwirkung rastet dieses in einen Bolzen ein und arretiert die Platte.

Eine Lagerung mittels Metallbolzen ermöglicht ein Herabklappen der Platte. Um den Drehweg der Platte zu gewährleisten, muss die Öffnung rund hinterfräst werden.

Abb. 8.40
Detailschnitt Seite
Schiebewand PREMIUM



M	A
HG	2

MIKRO APARTMENT
HERMINENGASSE 2
1020 WIEN



MA HG2

BEBAUUNGSPLAN 1:1.000

GB IV G BB

GB: Gemischte Baugebiete: Es wird eine Mischung von Wohnungen und solchen Betrieben angestrebt, die keine unzumutbaren Belästigungen der Nachbarschaft verursachen.

IV: Bauklasse IV: mehr als 12 m und nicht höher als die Straßenbreite + 3 m, wenn die Straßenbreite gleich oder kleiner 15 m ist, höchstens 21 m (13,27 m + 3 m = 16,27 m)

g: geschlossene Bauweise

BB: (BB1) Im Erdgeschoß dürfen keine Fenster von Aufenthaltsräumen, von Wohnungen zu öffentlichen Verkehrsflächen hergestellt werden.

GBGV I 7,5M G BB

GBGV: Gemischtes Baugebiet - Geschäftsviertel

I: Bauklasse I mindestens 2,5 m und nicht höher als die Straßenbreite + 2 m, höchstens 9 m
7,5m: reduziert auf 7,5 m

g: geschlossene Bauweise

BB: (BB2) Es darf das Ausmaß der bebauten Fläche maximal 50 % des jeweiligen Teiles des Bauplatzes betragen. Weiters sind die Dächer von Gebäuden als Flachdächer auszuführen und entsprechend dem Stand der Technik zu begrünen. Technische bzw. der Belichtung dienende Aufbauten sind im erforderlichen Ausmaß zulässig.⁹¹

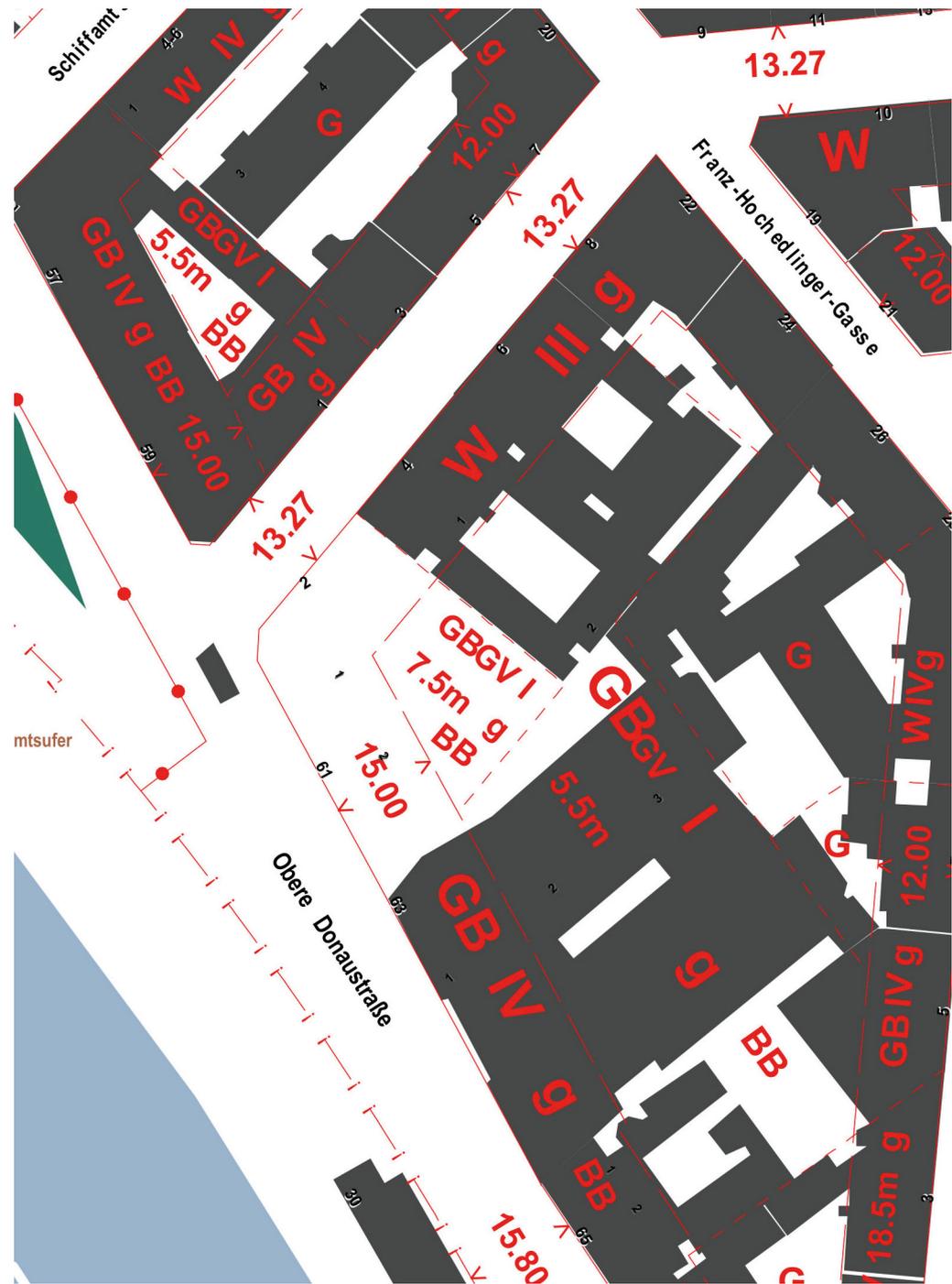


Abb. 9.01
Bebauungsplan MA HG2
M: 1:1.000



BAUPLATZ

Der Bauplatz der Wohnanlage MA HG2 befindet sich im zweiten Wiener Bezirk, an der Kreuzung Obere Donaustraße und Herminengasse. Gegenüber dem Bauplatz ist der Donaukanal, der auch die Grenze zum ersten Bezirk markiert. Das Stadtzentrum, der Stephansplatz, ist in weniger als 15 Minuten zu Fuß erreichbar. Die Nähe zum ersten Bezirk und somit zu mehreren Hochschulen, wie zu der Hauptuniversität Wien und zur Universität für angewandte Kunst, ist besonders für studierende Wohnungssuchende ein großer Vorteil. Weiters liefert der erste Bezirk ein umfangreiches kulturelles Angebot, zahllose Restaurants und Bars .

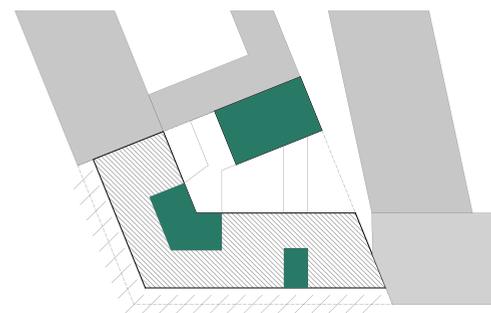
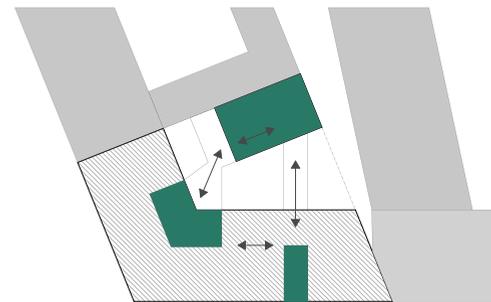
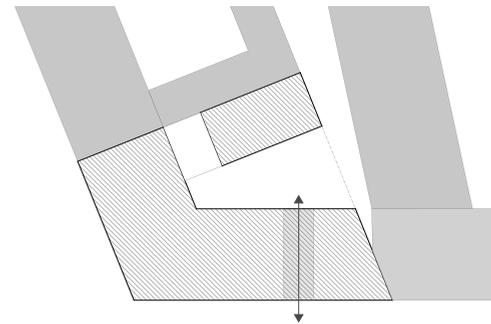
Auch die unmittelbare Umgebung entspricht den Anforderungen der Zielgruppe von Mikro Apartments. Der stark frequentierte Donaukanal, mit vielen Bars und Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten, bietet besonders dem jungen Publikum ein umfangreiches Angebot. Mit dem Augarten befindet sich eine große Grünfläche nur wenige Minuten vom Bauplatz entfernt.

Weiters profitiert dieser Bauplatz von einer sehr guten öffentlichen Anbindung. Direkt an der Oberen Donaustraße liegt der Eingang zur U-bahnhaltestelle „Schottenring“, die ein Knotenpunkt der U-bahnlinie U2 und U4 ist.

Abb. 9.02
Bauplatz MA HG2
Luftbild

MA HG2

KONZEPT



- NACHBARBEBAUUNG
- ▨ NEUBEBAUUNG
- GEMEINSCHAFTSZONEN

KONZEPT

Das Grundkonzept für die Wohnanlage MA HG2 basiert auf einer sechsgeschossigen Blockrandschließung der Baulücke und einer zweigeschossigen Bebauung im Innenhof. Im Erdgeschoss sind mehrere öffentliche Nutzungen angedacht und deshalb ist auch ein Durchgang von der Oberen Donaustraße vorgesehen.

Der Hauptbaukörper beinhaltet ab dem ersten Obergeschoss Mikro Apartments, die mit mehreren Gemeinschaftsbereichen vernetzt sind. Ebenfalls ist eine gemeinschaftliche Nutzung in der Bebauung des Innenhofes angedacht, welche den Kern für die Gemeinschaftstruktur bildet. Die einzelnen gemeinschaftlichen Bereiche sind so positioniert, dass sie einen Kreislauf durch das Gebäude und den Innenhof bilden. Um dies zu gewährleisten ist es vorgesehen, beide Baukörper mittels Stegen zu verbinden.

Die Straßenseite des Bauplatzes hat eine südwestliche Orientierung, was eine sehr starke Sonnenbestrahlung mit sich bringt und zu Überhitzung führen kann. Weiters besteht ein hoher Lärmbelastung, der von dem starken Verkehrsaufkommen entlang der Oberen Donaustraße und des Donaukanals ausgeht. Deshalb ist in diesem Bereich ein durchgehender wohnungsbezogener Freiraum vorgesehen, der eine variable Beschattung ermöglicht.

ENTWURF

Das Wohnprojekt MA HG2 richtet sich besonders an Wohnungssuchende, die in einem zentrumsnahen, belebten Umfeld wohnen möchten, an Menschen, die gerne ihre Freizeit außerhalb ihrer Wohnung verbringen, eine Gemeinschaft innerhalb einer Wohnstruktur schätzen aber trotzdem einen eigenen Haushalt führen möchten.

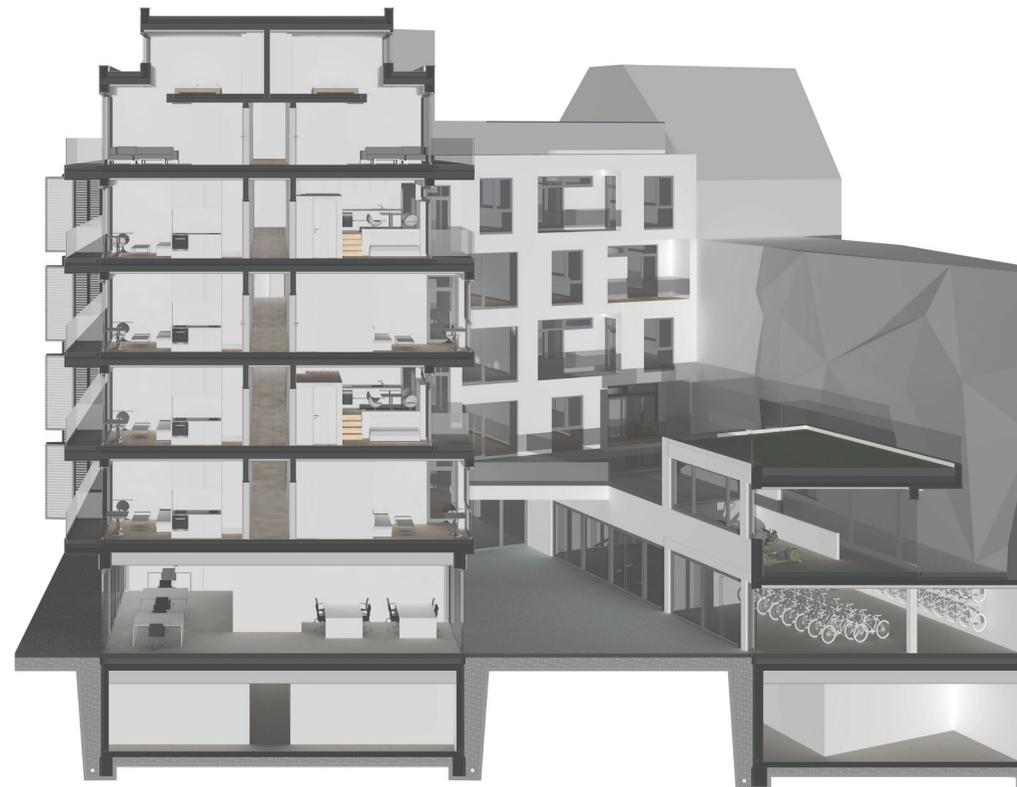
Die Wohnanlage ist so konzipiert, dass die einzelnen Wohnungen sehr klein sind. Als Ausgleich dafür stehen den Bewohnern mehrere Gemeinschaftsbereiche, wie eine TV Lounge, eine Gemeinschaftsküche, Freizeitbereiche mit Billardtisch und Weiteres zur Verfügung. Diese Bereiche sind über die Geschosse verteilt und bilden mit der Bebauung im Innenhof eine zirkulierende Wegführung. Da diese Bereiche keiner bestimmten Gruppe von Bewohnern zugewiesen sind, steht es jedem frei, jeden Bereich zu benutzen. So dienen die gemeinschaftlichen Flächen auch als Begegnungszonen und fördern den Kontakt zwischen Mitbewohnern.

Insgesamt beinhaltet der Wohnbau 71 Wohnungen, der Großteil dieser Wohnungen verfügt an die 22 Quadratmeter. Trotz ihrer geringen Größe handelt es sich um voll funktionstüchtige Wohnungen.

Die einzelnen Apartments sind von der Ausstattung so konzipiert, dass sie für einen Singlehaushalt, aber auch für einen Pärchenhaushalt geeignet sind. Eine Raumhöhe von 2,95 Metern und großzügige Fensteröffnungen lassen die Apartments optisch größer erscheinen. Weiters ermöglicht die hohe Raumhöhe eine vertikale Gliederung einzelner Wohnfunktionen, die zu beziehungsweise weggeschaltet werden können.

MA HG2

- 71 Apartments
- 3 Gemeinschaftsküchen
- 3 Loungen (TV-Raum)
- 5 Freizeitbereiche
- 1 Waschküche
- 1 Fahrradabstellraum
- 1 Fitnessstudio mit Kletterwand
- 1 begrünte Dachterrasse
- 2 Dachterrasse
- 1 Roof Pool



MA HG2

ENTWURF

Abb. 9.04
Konzeptschnitt MA HG2
Bauteil 1 (Diefenbachgasse)

MA HG2
UNTERGESCHOSS

Abb. 9.05
Grundriss Untergeschoss
MA HG2



UNTERGESCHOSS

ÖFFENTLICH: CLUB

- 1 Lounge
- 2 Bar/ Dancefloor
- 3 Bar/Sitzbereich
- 4 Toiletten
- 5 Funktionsräume

GEMEINSCHAFT

- A Waschsalon
- B Kellerabteil
- C Technikraum

UNTERGESCHOSS

Das Untergeschoss der Wohnanlage MA HG2 verfügt über keine Autoabstellflächen. Da die Hauptzielgruppe der Mieter von Mikroapartments kein eigenes Auto besitzt sondern öffentliche Verkehrsmittel präferiert, wurde das Untergeschoss nicht als Tiefgarage konzipiert. Stattdessen ist ein Teil des Untergeschosses als Club vorgesehen, der mit der Bar, die sich im Erdgeschoss befindet, verbunden ist. Das restliche Untergeschoss ist der

Wohnanlage zugesprochen und beinhaltet Gemeinschaftsfunktionen und Technikräume. Für die Gemeinschaft steht ein Waschsalon zur Verfügung. Durch einen Glasboden zwischen dem Foyerbereich, der sich oberhalb befindet und dem Waschsalon ist dieser Bereich auch mit Tageslicht versorgt.

Für jedes Apartment ist im Keller ein

Abstellschrank vorgesehen.

MA HG2

ERDGESCHOSS



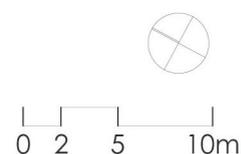
ERDGESCHOSS

ÖFFENTLICH

- 1 Bar
- 2 Coworking Space
- 3 Fitnessstudio

GEMEINSCHAFT

- A Foyer
- B Müllraum
- C Fahrradabstellraum



ERDGESCHOSS

Für Teile des Erdgeschosses ist eine öffentliche Nutzung angedacht. In dem Bereich, der an die Herminengasse angrenzt, ist eine Bar situiert, die mit dem Club im Untergeschoss verbunden ist. Ebenfalls zur öffentlichen Nutzung vorgesehen sind Coworking Spaces, die von der Oberen Donaustraße begehbar sind.

Zugänglich von der Oberen Donaustraße ist desweiteren das Foyer. Dieses ist großzügig geplant und beinhaltet, neben dem Zugang zum Erschließungskern, eine Lounge und einen Bereich für den Portier. Dessen Arbeitsplatz ist mit den Coworking Spaces verbunden, damit dieser die Organisation dieses Bereiches mitbetreuen kann.

Die zweigeschossige Bebauung im Innenhof beinhaltet im Erdgeschoss einen Fahrradabstellraum, der zusätzlich zu den Fahrradabstellflächen auch Platz für kleine Reparaturen bietet. Neben diesen ist ein Fitnessstudio vorgesehen, welches über beide Geschosse verläuft. Der Eingangsbereich zu diesem ist so positioniert, dass er dem Foyer gegenübersteht.

Abb. 9.06
Grundriss Erdgeschoss
MA HG2

MA HG2

1. OBERGESCHOSS

Abb. 9.07
Grundriss 1. Obergeschoss
MA HG2



1. OBERGESCHOSS

- 1 Fitnessstudio
- 2 Kletterwand

GEMEINSCHAFT

- A Küche
- B Lounge/TV Raum
- C Freizeitbereich

APARTMENTS

- | | | | |
|----|--------|-----------|---------------------|
| 4x | MA HG2 | TYP: A | ≈ 23 M ² |
| 4x | MA HG2 | TYP: B I | ≈ 22 M ² |
| 8x | MA HG2 | TYP: B II | ≈ 20 M ² |
| 1x | MA HG2 | TYP: C | ≈ 30 M ² |

1. OBERGESCHOSS

Ab dem ersten Obergeschoss wurde eine Struktur entwickelt, die eine Mischung zwischen Mikro Apartments und gemeinschaftlichen Zonen ergibt. Im Hauptbaukörper befinden sich dazu drei Bereiche mit gemeinschaftlicher Nutzung. Gegenüber der Zweierschließung befinden sich Freizeitbereiche (C), die geschossweise unterschiedliche Attraktionen, wie einen Billardtisch, einen Tischfußballtisch und Weiteres anbieten.

Im Inneneck der Wohnanlage situiert ist eine Küche (A) und ein Loungebereich (B). Im ersten Obergeschoss sind diese durch einen Steg mit der Innenhofbebauung verbunden. Der zweigeschossige Baukörper im Innenhof beinhaltet das Fitnessstudio. In dieses integriert ist, neben den Trainingsgeräten der Zugang zur Kletterwand, welche an der rückwertigen Wand hinaufführt. Die Kletterwand besitzt nur diesen Zugang. Diese ist

von den restlichen Bereichen mittels Glasscheiben abgetrennt, damit keine unautorisierten Kletterversuche gestartet werden können. Das Dach über dem Fitnessstudio ist als begrünte Dachterrasse ausgeführt. Von dieser führt ein Steg zum Hauptbaukörper und generiert eine zirkulierende Wegführung, welche den Bewohnern einen Rundgang durch den Innenhof ermöglicht.



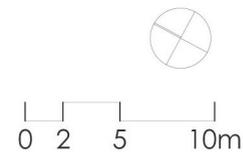
2. OBERGESCHOSS

GEMEINSCHAFT

- A Küche
- B Lounge/TV Raum
- C Freizeitbereich
- D Dachterrasse

APARTMENTS

4x	MA HG2	TYP: A	≈ 23 M ²
4x	MA HG2	TYP: B I	≈ 22 M ²
8x	MA HG2	TYP: B II	≈ 20 M ²
1x	MA HG2	TYP: C	≈ 30 M ²



2. OBERGESCHOSS

In den ersten drei Obergeschossen sind die Gemeinschaftsbereiche im Inneneck der Wohnanlage systemgleich. Diese bestehen jeweils aus einer Küche und einem Loungebereich. Die Gemeinschaftsküche verfügt über eine großzügige Küchenzeile und eine Kochinsel. Diese ist als Barbereich geplant, so dass gegenüber des Kochfeldes Platz für Barhocker besteht. Weiters ist in die Küche ein Essplatz integriert, der so dimen-

sioniert ist, dass acht Personen Platz finden. Mit der Küche verbunden ist der Loungebereich, dessen Herzstück bildet eine Sitzlandschaft. Diese bietet einen Blick in den Innenhof und auf ein TV-Gerät. Zusätzlich im Loungebereich integriert sind einzelne Tische. Diese können als Esstische sowie als Arbeits- und Spieltische verwendet werden. Es ist angedacht, dass sämtliche Tische der Gemeinschaftsbereiche von der Größe kom-

patibel sind. Die einzelnen Tische aneinander gereiht, ergeben somit eine Tafel, an der 20 Personen Platz finden. Für die Nutzung der Gemeinschaftsbereiche ist keine geschoßabhängige Zuordnung angedacht, vielmehr sollen diese als Begegnungszonen für die Bewohner dienen.

MA HG2 2. OBERGESCHOSS

Abb. 9.06
Grundriss 2. Obergeschoss
MA HG2

MA HG2

3. OBERGESCHOSS

Abb. 9.09
Grundriss 3. Obergeschoss
MA HG2



3. OBERGESCHOSS

GEMEINSCHAFT

- A Küche
- B Lounge/TV Raum
- C Freizeitbereich
- D Dachterrasse

APARTMENTS

- | | | | |
|----|--------|-----------|---------------------|
| 4x | MA HG2 | TYP: A | ≈ 23 M ² |
| 4x | MA HG2 | TYP: B I | ≈ 22 M ² |
| 8x | MA HG2 | TYP: B II | ≈ 20 M ² |
| 1x | MA HG2 | TYP: C | ≈ 30 M ² |

3. OBERGESCHOSS

Abgesehen von den Eckwohnungen sind sämtliche Apartments als Zweier Kombinationen konfiguriert. Diese sind um einen Versorgungsschacht angeordnet, an welchem die Nasszellen angeschlossen sind. Bei den Wohnungen, die Richtung Innenhof orientiert sind, wurde eine Struktur gewählt, bei der sich die Apartments einen wohnungsbezogenen Freiraum teilen. Dieser ist in Form einer Loggia konzipiert, welche einem Apartment

vorgelagert und vom gegenüberliegenden stirnseitig begehbar ist. Diese Kombination ermöglicht es jedem Apartment einen Freiraum zur Verfügung zu stellen, der einen Blick in den Innenhof bietet. Die Apartments straßenseitig sind südwestlich orientiert und deshalb stark dem Sonnenlicht zugewandt. Weiters besteht entlang der Oberen Donaustraße ein starkes Verkehrsaufkommen, das zu einem höheren Lärmpegel führt, der

noch zusätzlich durch den Verkehr am stark frequentierten Donaukanal verstärkt wird. Um einen Puffer zwischen Wohnungen und Umgebung zu generieren, sind den straßenseitigen Apartments Balkone vorgesetzt, die über Falt-Schiebeelemente verfügen. Diese mit Lamellen ausgeführten Elemente, ermöglichen dem Bewohner selbst zu entscheiden, wie weit er sich zur Umgebung öffnen möchte.



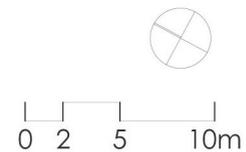
1. DACHGESCHOSS

GEMEINSCHAFT

- A Freizeitbereich
- B Dachterrasse

APARTMENTS

- 4x MA HG2 TYP: A $\approx 23 \text{ M}^2$
- 4x MA HG2 TYP: B I $\approx 22 \text{ M}^2$
- 4x MA HG2 TYP: B II $\approx 20 \text{ M}^2$



1. DACHGESCHOSS

Ab dem ersten Dachgeschoss ändert sich die Wohnstruktur. Da der Bauplan unterschiedliche Bauhöhen vorgibt, können entlang der Herminengasse keine Apartments mehr angeordnet werden. Die daraus resultierende Dachfläche der darunter liegenden Wohnungen ist als Terrasse konzipiert. Durch die Ausrichtung nach Westen ist diese bis in die Abendstunden der Sonne zugewandt. Zusätzlich zu dieser Terrasse

ist eine weitere im Geschoss darüber vorgesehen, welche über einen Roof Pool verfügt. Diese beiden Bereiche sind mit einer außenliegenden Stiege verbunden, was den Bewohnern ermöglicht, sich auch im Außenbereich frei zwischen den Terrassen hin und her zu bewegen.

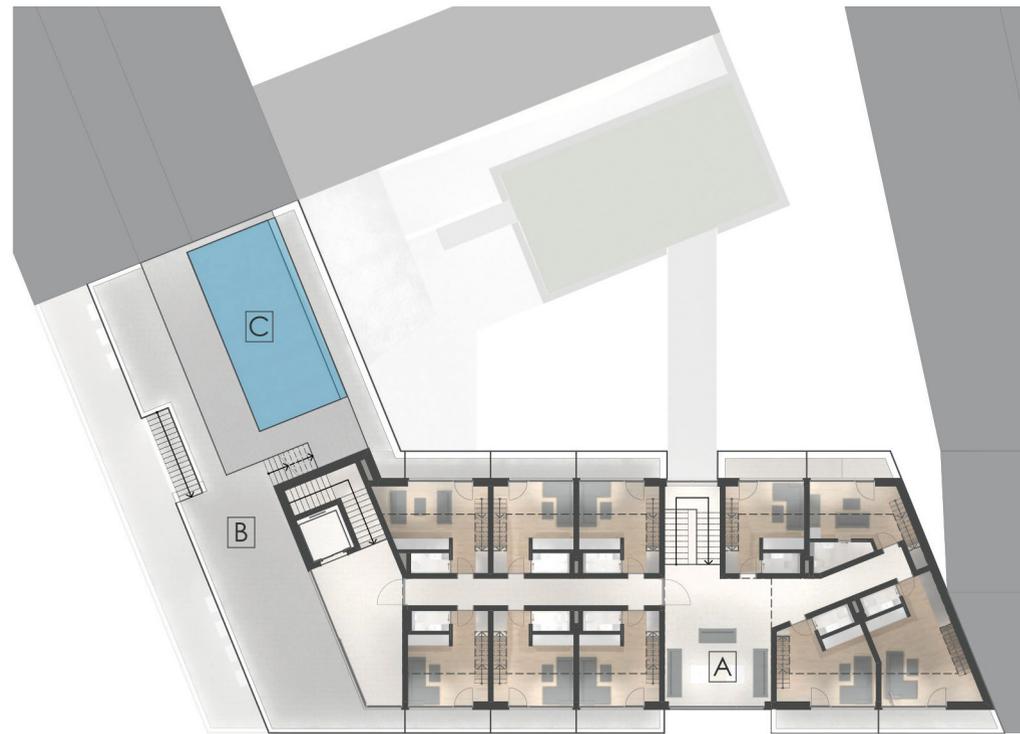
MA HG2 1. DACHGESCHOSS

Abb. 9.10
Grundriss 1. Dachgeschoss
MA HG2

MA HG2

2. DACHGESCHOSS

Abb. 9.11
Grundriss 2. Dachgeschoss
MA HG2



2. DACHGESCHOSS

GEMEINSCHAFT

- A Freizeitbereich
- B Dachterrasse
- C Roof Pool

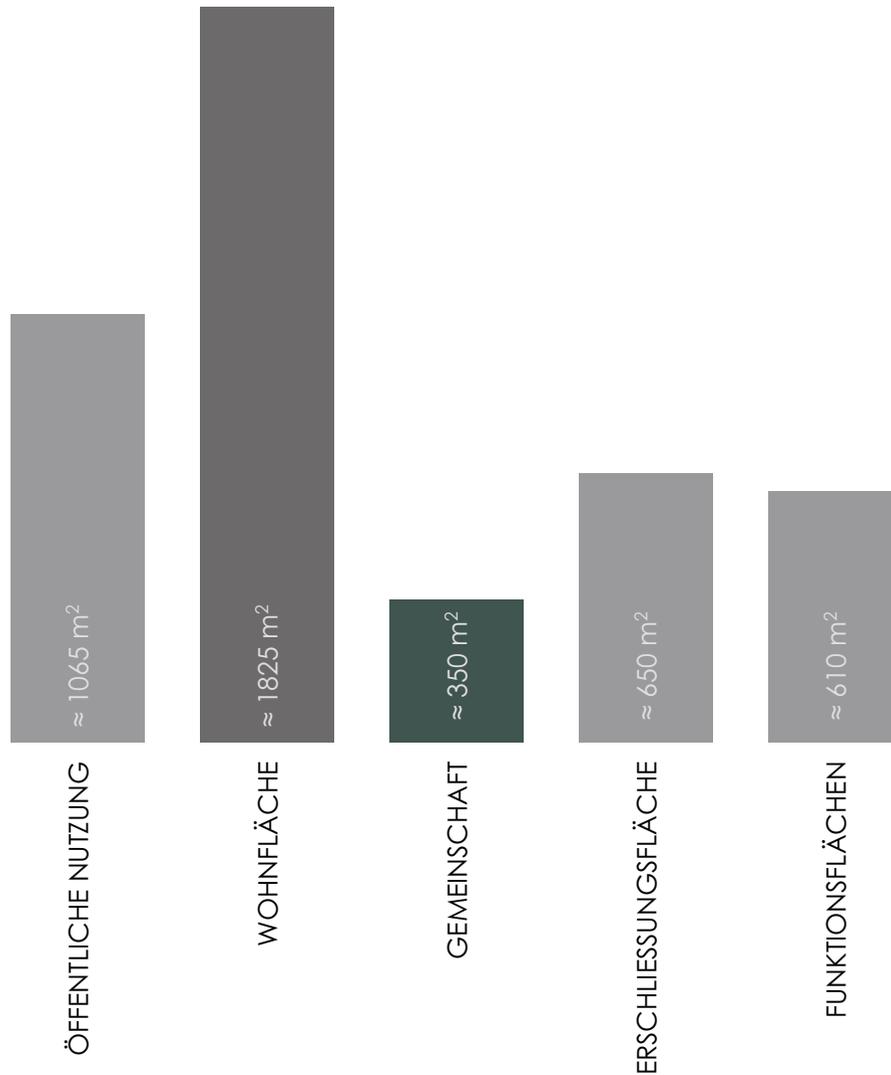
APARTMENTS

10x MA HG2 TYP: PH $\approx 36 \text{ M}^2$

2. DACHGESCHOSS

Der Roof Pool des zweiten Dachgeschosses besitzt eine Größe von zehn mal fünf Metern. Dieser ist von der Terrasse erhöht und mittels einer Stiege erreichbar. Die Pooleinfassung wurde so dimensioniert, dass sich direkt neben dem Pool Liegeflächen ergeben.

Die Apartments im zweiten Dachgeschoss sind als Maisonett Wohnungen ausgeführt. Sie verfügen über eine Gesamthöhe von 4,55 Metern, welche im Eingangsbereich in zwei Ebenen unterteilt ist.



GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	1261,98 m ²
ÖFFENTLICHE NUTZUNG	
Bar/Club	705,60 m ²
Coworking Space	202,65 m ²
Fitnessstudio	<u>157,33 m²</u>
	1065,58 m ²
WOHNFLÄCHE	
71 Apartments	1825,25 m ²
GEMEINSCHAFT	
3 Gemeinschaftsküchen	83,43 m ²
3 Loungen	106,38 m ²
5 Freizeitbereiche	129,43 m ²
1 Waschsalon	<u>33,00 m²</u>
	352,24 m ²
ERSCHLIESSUNGSFLÄCHE	
Stiegenkerne, Gänge	651,41 m ²
FUNKTIONSFLÄCHEN	
Foyer	95,62 m ²
Fahrradabstellraum	116,21 m ²
Haustechnik	192,32 m ²
Kellerabteil	188,36 m ²
Müllraum	<u>21,20 m²</u>
	613,71 m ²
GESAMTFLÄCHE	4516,19 m ²
Ø WOHNUNGSGRÖSSE	25,71 m ²
Ø GEMEINSCHAFTSFLÄCHE /APARTMENT	4,96 m ²

Abb. 9.12
Flächenaufstellung
MA HG2

MA HG2 INNENHOF

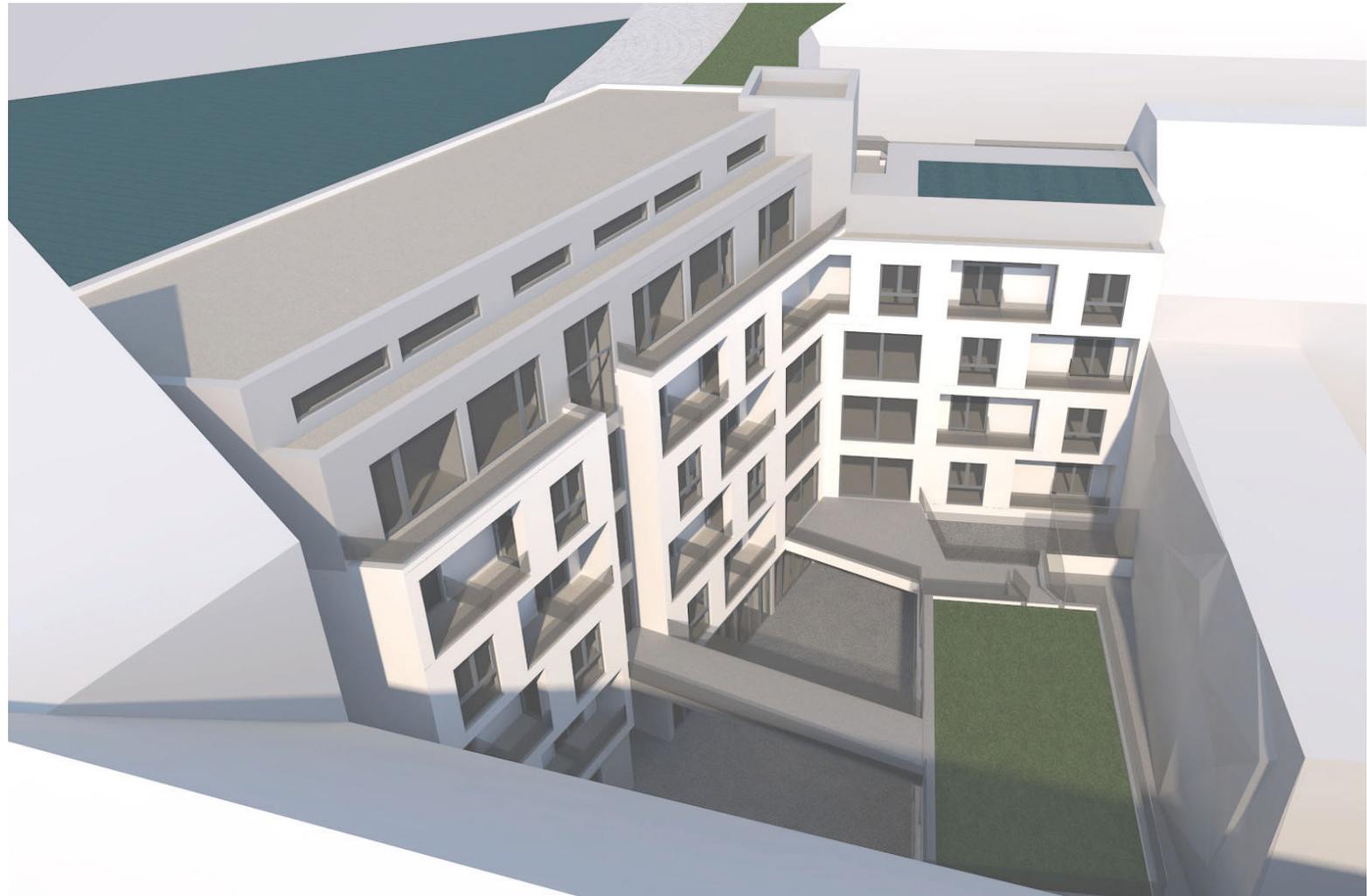


Abb. 9.13
Schaubild Innenhof
MA HG2

Das hofseitige Fassadenbild ist durch die Loggen der Wohnungen geprägt. Durch ein geschossweises Spiegeln der Apartment Kombinationen bekommt die Fassade ein charakteristisches Erscheinungsbild. Die Gemeinschaftsbereiche, die im Inneneck situiert sind, verfügen über großzügige Fensteröffnungen und bieten

dadurch einen guten Blick in den Innenhof. Die Gemeinschaftsbereiche im ersten Obergeschoss sind durch einen Steg mit der Innenhofbebauung verbunden. Diese beinhaltet unter anderem ein Fitnessstudio, in dem der Zugang zur Kletterwand implementiert ist. Die Kletterwand verläuft über die zehn Meter hohe Wand der

Nachbarbebauung und bietet nicht nur dem Kletterer, sondern auch Zuschauern vom Innenhof ein Abenteuer. Das Dach des Fitnessstudios ist als begrünte Terrasse ausgeführt und mit einem weiteren Steg mit dem Hauptgebäude verbunden.

MA HG2
STRASSESEITE



Abb. 9.14
Schaubild Straßenseite
MA HG2

Die Straßenseite der Wohnanlage hat eine südwestliche Orientierung, was eine sehr starke Sonnenbestrahlung mit sich bringt. Weiters besteht ein hoher Lärmpegel, der durch das hohe Verkehrsaufkommen entlang der Oberen Donaustraße und dem stark frequentierten Donaukanal entsteht. Um diesen Einflüssen entgegen

zu wirken, wurden vor den Wohnungen Balkone konzipiert, die Beschattungselemente beinhalten. Diese sind mit Lamellen ausgeführt und bieten durch einen Schiebe-Falt Mechanismus dem Bewohner die Möglichkeit zu steuern, wie viel er sie sich zur Umgebung öffnen beziehungsweise abschotten möchte.

MA HG2

APARTMENT KOMBINATION

APARTMENT KOMBINATION

Das Grundsystem der Wohnanlage basiert auf einem neun Meter Raster. Jede der daraus resultierenden Einheiten beherbergt vier Apartments, zwei hofseitig und zwei straßenseitig. Die Zweier-Kombinationen teilen sich jeweils einen Versorgungskern, um den die Nasszellen angeordnet sind.

Die Apartment Kombinationen, die hofseitig orientiert sind, bestehen aus zwei verschiedenen Wohnungstypen (Apartment MA HG2 A, Apartment MA HG2 B1). Typ A verfügt dabei über eine vorgelagerte Loggia, die stirnseitig von Typ B betreten werden kann.

Die Kombinationen der straßenseitig ausgerichteten Wohnungen (Apartment MA HG2 B2), sowie die der Penthouse Apartments (Apartment MA HG2 PH) bestehen aus je einem Wohnungstypus, der um den Versorgungskern gespiegelt ist. Diese Apartments verfügen über einen eigenständigen wohnungsbezogen Freiraum, der den Apartments vorgelagert ist.

Abgesehen von den Penthouse Apartments, die über eine Gesamthöhe von 4,55 Metern verfügen, sind alle anderen Wohneinheiten mit einer Raumhöhe von 2,95 Metern konzipiert. Diese hohe Raumhöhe ermöglicht eine vertikale Stapelung einzelner Wohnfunktionen.

Die Apartments sind so konzipiert, dass der Schlafraum, sprich das Bett, unter eine andere Funktion gelagert ist. Bei den Apartments Typ A wurde dazu ein ausziehbares Bett, unter der Küche und bei Typus B unter der Nasszelle situiert. Bei beiden Varianten ist der weitere Wohnraum so gegliedert, dass das teilweise ausgezogene Bett als Sitzlandschaft dient.

Die Penthouse Apartments verfügen über zwei eigenständige Ebenen, auf denen die Wohnfunktionen aufgeteilt sind.



APARTMENT MA HG2 **B1 (L)**

APARTMENT MA HG2 **A (R)**

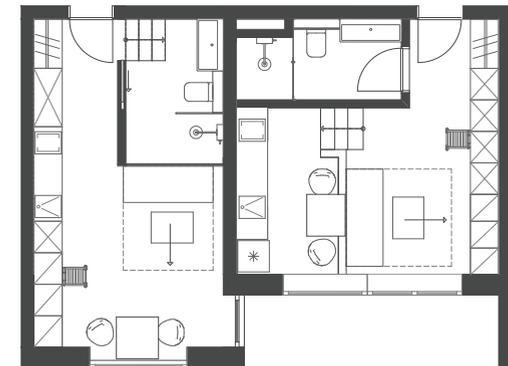


Abb. 9.15
Apartment Kombination
Innenhof A,B1
MA HG2

MA HG2

APARTMENT KOMBINATION



APARTMENT MA HG2 B2 (L)

APARTMENT MA HG2 B2 (R)

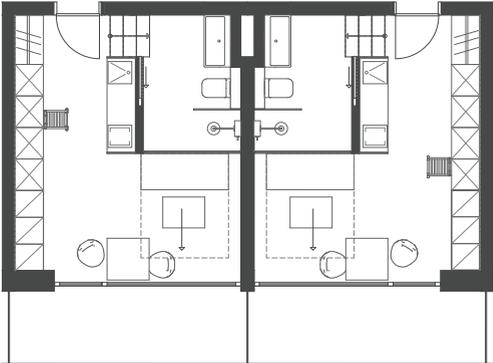


Abb. 9.16
Apartment Kombination
Strassenseite B2
MA HG2



APARTMENT MA HG2 PH (L)

APARTMENT MA HG2 PH (R)

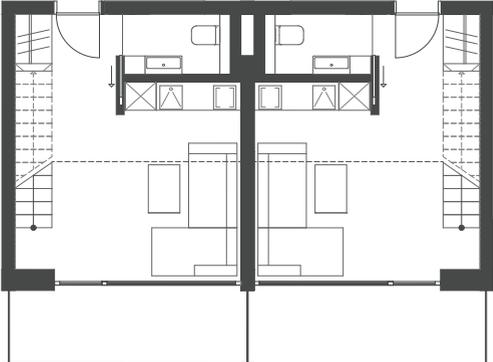
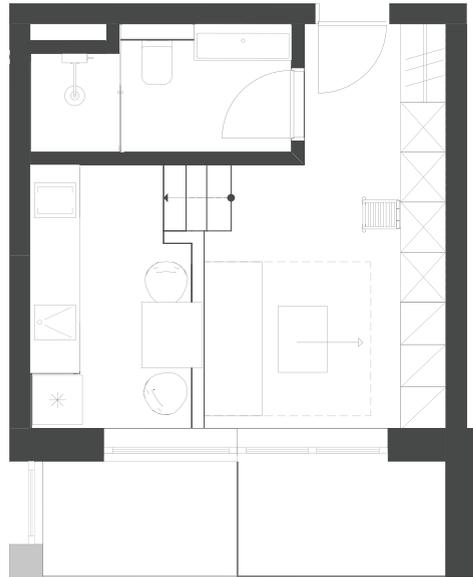


Abb. 9.17
Apartment Kombination
Penthouse PH
MA HG2

MA HG2
APARTMENT A

Abb. 9.18
Grundriss Apartment A
MA HG2



MA HG2
APARTMENT A
23,22 M²



MA HG2 APARTMENT A

GRÖSSE:
Kochen/Wohnen/Schlafen: 19,97 m²
Bad: 3,25 m²
23,22 m²

Terrasse: 3,34 m²

INTERPOLIERTE GRÖSSE (RH:2,5M):
Volumen/2,5xRH: 27,40 m²

APARTMENTS IN MA HG2:
Typ A: 28 Apartments



Abb. 9.19
Apartment A, Sitzlandschaft
MA HG2



MA HG2 APARTMENT A

Das Herzstück der Apartments Typ A ist der Wohnraum. Dieser ist durch ein Podest, mit einer Höhe von 80 Zentimetern vertikal geteilt. Der Raum über dem Podest besitzt eine Höhe von 215 Zentimeter und beinhaltet eine Küchenzeile und einen Essplatz für zwei Personen. Diese Positionierung verleiht dem Essplatz eine erhabene Position und bietet einen Überblick über den Wohnraum. Unterhalb des Podestes ist ein ausziehbares Bett eingebaut. Dieses findet zur Gänze unter dem Podest Platz. Im verstaute Zustand entsteht dadurch ein großzügiger Freiraum vor der Terrassentür. Durch einen teilweisen Auszug des Bettes kann dieses als Sitzlandschaft verwendet werden. In komplett ausgezogener Position besitzt dieses eine Liegefläche von 200 x 180 Zentimetern. Um einen ruhigen Schlaf zu gewährleisten, lässt sich der Auszugmechanismus verriegeln.



Gegenüber dieses Bereiches ist eine funktionale Schrankwand vorgesehen. Im Eingangsbereich ist dieser Schrank als Garderobe ausgeführt und weiterführend als Kleiderschrank. Den Abschluss bietet ein großzügiger Arbeitsplatz, der durch die erhöhte Arbeitsplatte auch als Steharbeitsplatz verwendet werden kann. Um die hohe Raumhöhe effektiv zu nutzen, ist die Schrankwand raumhoch konzipiert und mit einer Schiebeleiter angedacht. Die Nasszelle ist nicht raumhoch ausgeführt, sondern mittels Zwischendecke abgesetzt. Was zusätzliche Staufläche bietet, aber auch den Raum größer erscheinen lässt.

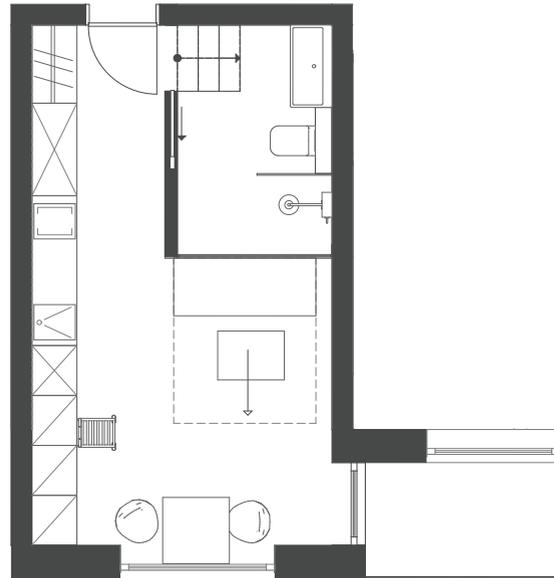
MA HG2 APARTMENT A

Abb. 9.20
Apartment A, Bett
MA HG2

Abb. 9.21
Apartment A, Freiraum
MA HG2

MA HG2
APARTMENT B1

Abb. 9.22
Grundriss Apartment B1
MA HG2



MA HG2
APARTMENT B1
22,21 M²



MA HG2 APARTMENT B1

GRÖSSE:
Kochen/Wohnen/Schlafen: 18,56 m²
Bad: 3,65 m²
22,21 m²

Terrasse: 3,34 m²

INTERPOLIERTE GRÖSSE (RH:2,5M):
Volumen/2,5xRH: 26,21 m²

APARTMENTS IN MA HG2:
Typ B1: 16 Apartments

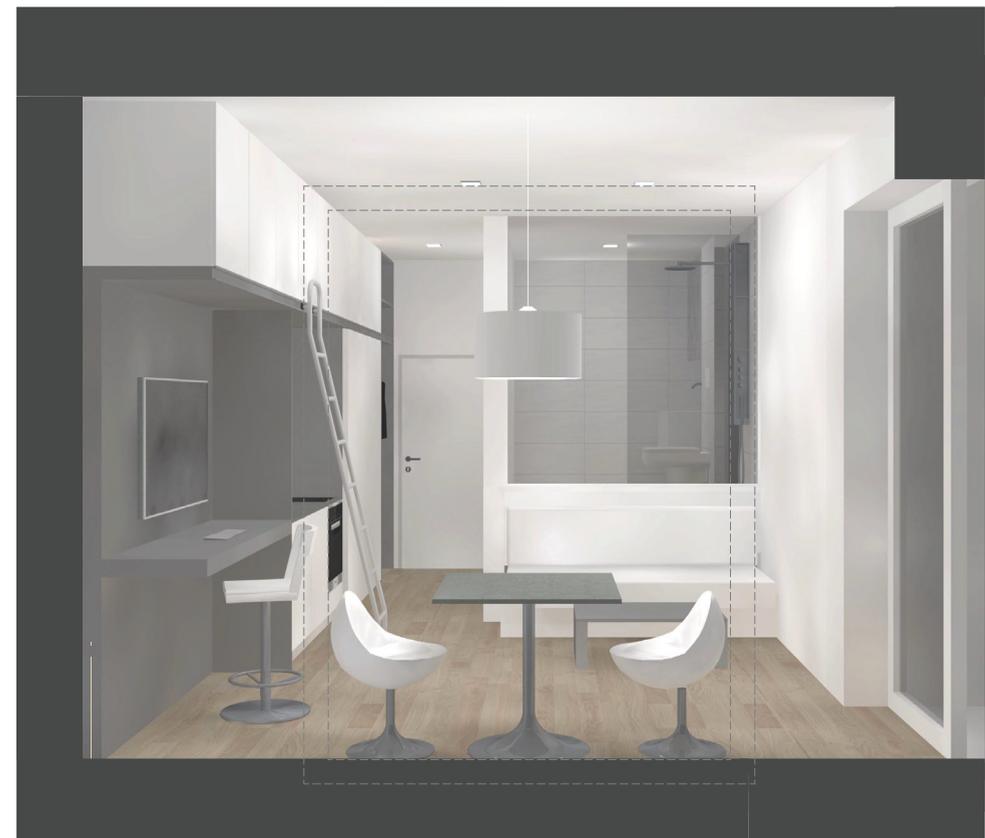


Abb. 9.23
Apartment B1, Sitzlandschaft
MA HG2



MA HG2 APARTMENT B1

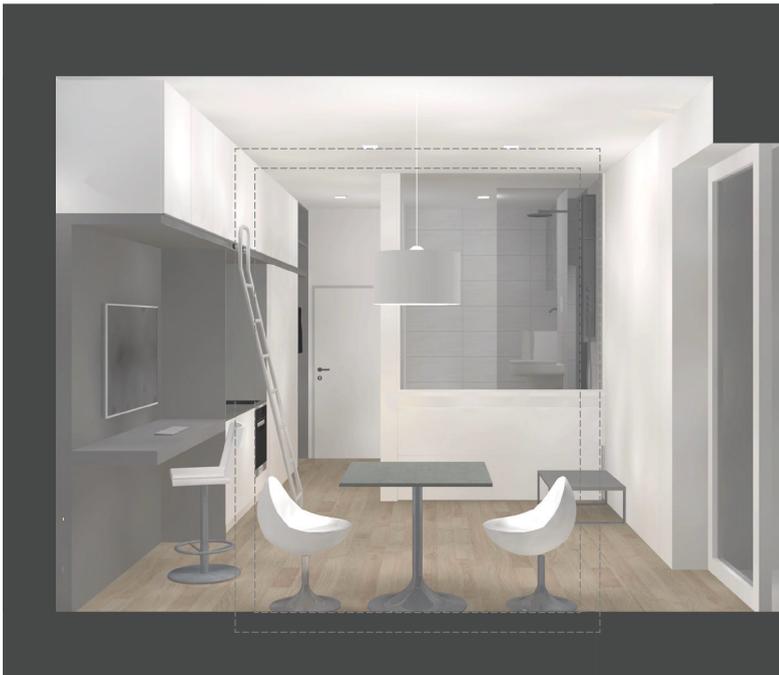
Das Grundsystem der vertikalen Gliederung ist auch auf die Apartments Typ B angewendet. Beim Apartment B1 ist die Nasszelle durch ein Podest erhöht, welches das ausziehbare Bett unterhalb integriert. Genauso wie bei Typ A lässt sich das Bett komplett verstauen beziehungsweise als Sitzlandschaft nutzen.

Die Nasszelle die oberhalb positioniert ist, besitzt durch eine großzügige Verglasung eine Blickbeziehung mit dem Wohnraum. Da die Wohnungen für Einzelpersonen beziehungsweise für Pärchen konzipiert sind, sollte dies die Privatsphäre nicht unterbinden. Vielmehr gewährleistet die Verglasung eine natürliche Belichtung der Nasszelle und vergrößert optisch den Wohnraum.

Dieser ist neben einem Esstisch, der am Fenster positioniert ist, ebenfalls wie Typ A, mit einer funktionalen Wohnwand ausgestattet. Im Gegensatz ist in diese auch die Küche integriert.

Eine seitliche Terrassentür bildet den Zugang zur Loggia, von der die Hälfte Apartment A und die zweite Hälfte Apartment B1 zugeordnet ist.

Die Wohnanlage MA HG2 beinhaltet insgesamt 16 Apartments B1.



MA HG2 APARTMENT B1

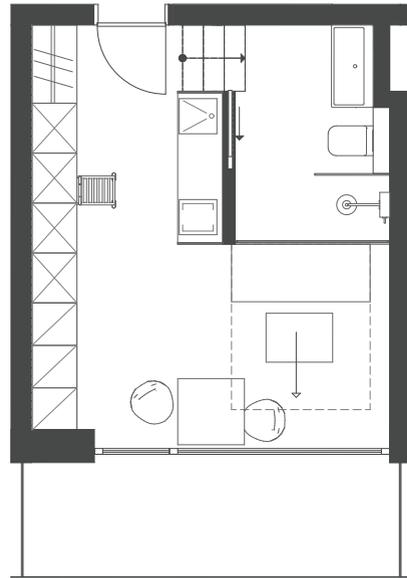
Abb. 9.24
Apartment B1, Bett
MA HG2

Abb. 9.25
Apartment B1, Freiraum
MA HG2

MA HG2

APARTMENT B2

Abb. 9.26
Grundriss Apartment B2
MA HG2



MA HG2
APARTMENT B2
20,80 M²



MA HG2 APARTMENT B2

GRÖSSE:
Kochen/Wohnen/Schlafen: 17,15 m²
Bad: 3,65 m²
20,80 m²

Terrasse: 6,25 m²

INTERPOLIERTE GRÖSSE (RH:2,5M):
Volumen/2,5xRH: 24,55 m²

APARTMENTS IN MA HG2:
Typ B2: 17 Apartments

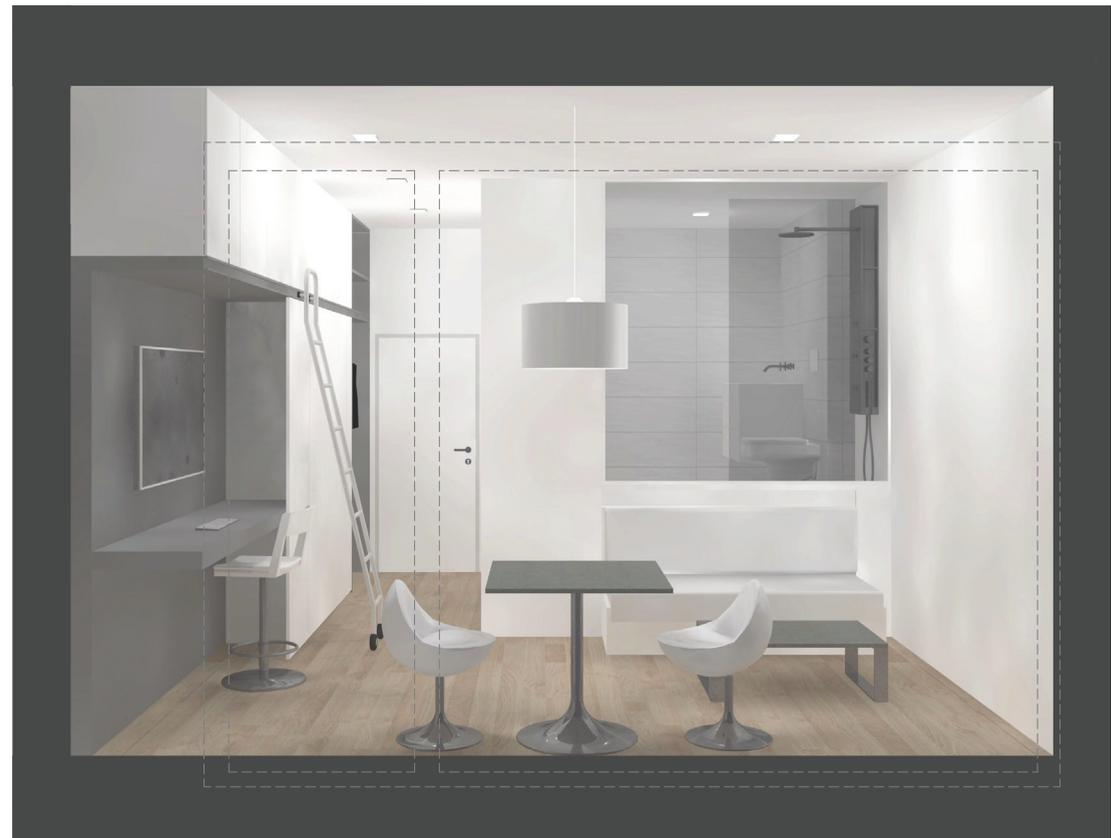
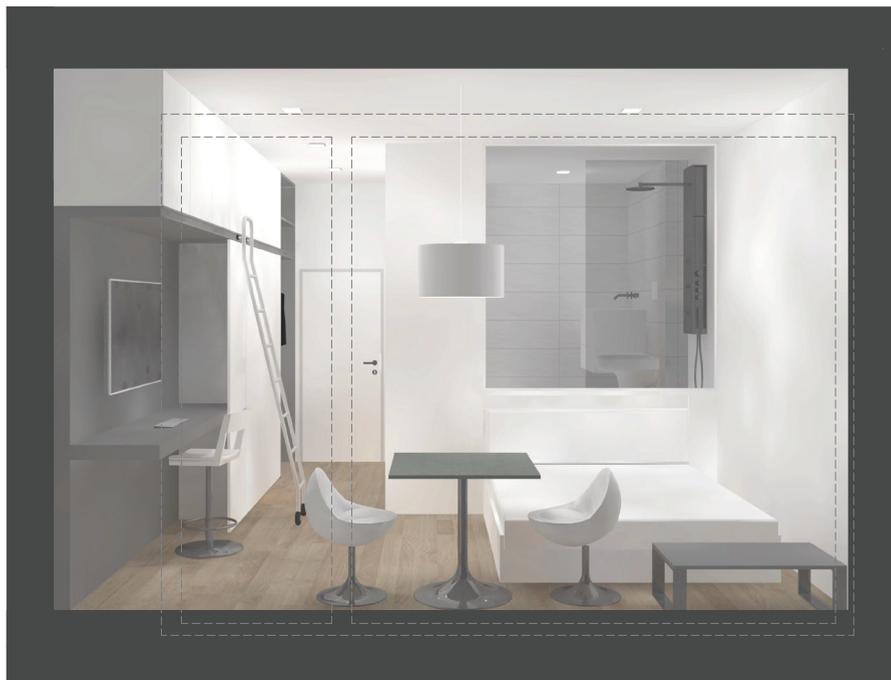


Abb. 9.27
Apartment B2, Sitzlandschaft
MA HG2



MA HG2 APARTMENT B2

Die Apartments Typ B1 und B2 sind nach demselben Grundsystem entworfen. Das ausziehbare Bett, welches unter der Nasszelle integriert ist und der Esstisch an der Fensterfront sind bei beiden Wohneinheiten identisch. Im Gegensatz zum Typ B1 ist aber bei dieser Variante die Küche nicht in der funktionalen Wohnwand vorgesehen. Sondern sie ist stirnseitig an der Badezimmerwand angeordnet.

Die Apartments Typ B2 sind straßenseitig orientiert und verfügen über einen eigenständigen wohnungsbezogenen Freiraum, welcher in Form von Balkonen über die gesamte Fassadenlänge den Wohnungen vorgesetzt ist. Die Apartments sind mit einer sehr großzügigen Fensterfront versehen, die einen Blick auf den Balkon bietet.

Die Wohnungstypen A, B1 und B2 verfügen über eine Wohnfläche zwischen 20 und 24 Quadratmetern und eine Raumhöhe von 2,95 Metern. Um einen größtmöglichen Vergleich mit Wohnungen zu schaffen, die eine Raumhöhe von 2,5 Metern aufweisen, ist neben der tatsächlichen Größe der Wohnung auch ein interpolierter Wert berechnet, welcher sich auf das zur Verfügung stehende Volumen bezieht. So besitzen die Apartments B2 eine Grundfläche von 20,8 Quadratmetern, was umgerechnet eine 24,55 Quadratmeter große Wohnung, bei einer Raumhöhe von 2,5 Metern ergäbe.

Die Wohnanlage MA HG2 beinhaltet insgesamt 17 Apartments B1.

MA HG2 APARTMENT B2

Abb. 9.28
Apartment B2, Bett
MA HG2

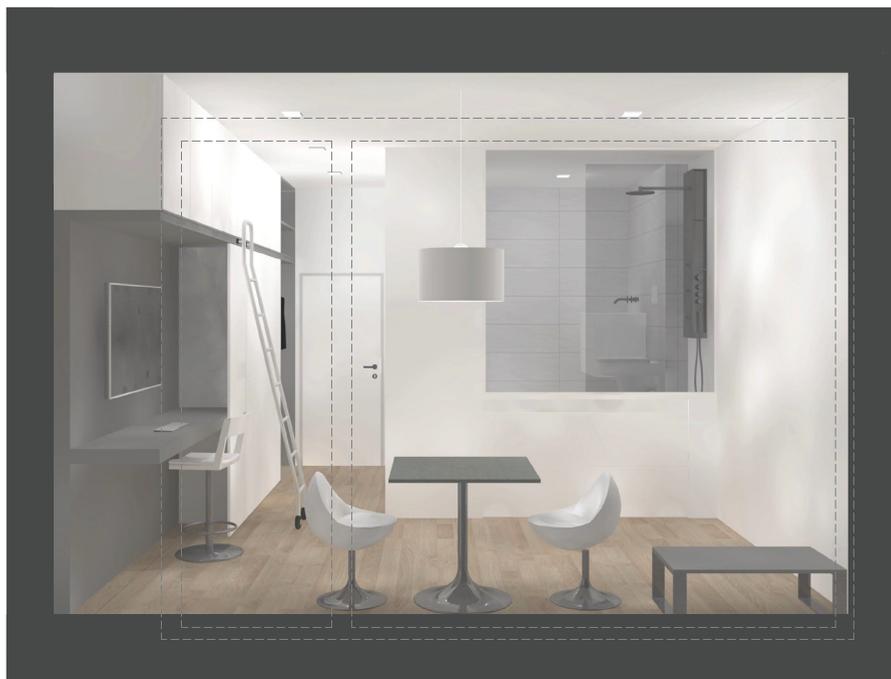
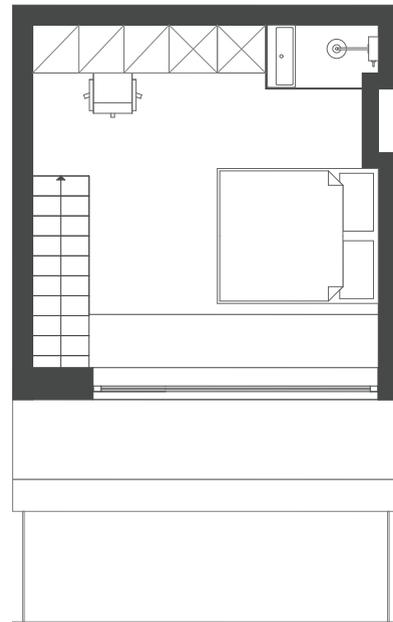
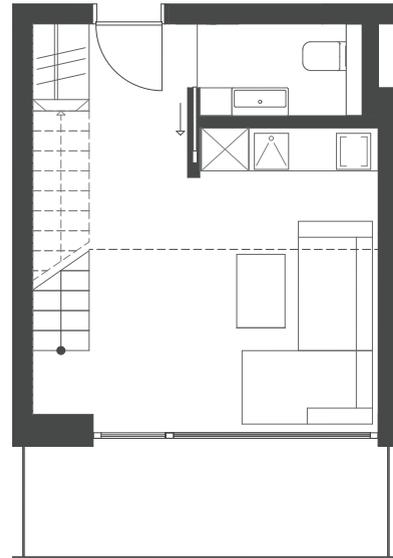


Abb. 9.29
Apartment B2, Freiraum
MA HG2

MA HG2
APARTMENT PH



MA HG2
APARTMENT PH
33,22 M²



Abb. 9.30
Grundriss Apartment PH
MA HG2

Abb. 9.31
Apartment PH
MA HG2

MA HG2 APARTMENT PH

GRÖSSE:	
Kochen/Wohnen:	17,27 m ²
Schlafen/Arbeiten:	12,20 m ²
Bad:	<u>3,75 m²</u>
	33,22 m ²

Terrasse: 6,25 m²



INTERPOLIERTE GRÖSSE (RH:2,5M):
Volumen/2,5xRH: 32,14 m²

APARTMENTS IN MA HG2:
Typ PH: 10 Apartments



MA HG2 APARTMENT PH

Die Penthouse Apartments verfügen über eine Gesamthöhe von 4,55 Metern, welche im Eingangsbereich in zwei Ebenen unterteilt ist. Um den Wohnraum möglichst groß zu halten, ist die Nasszelle über beide Ebenen angeordnet. So befindet sich in der ersten Ebene die Toilette und ein Handwaschbecken und auf der zweiten die Dusche, mit einem zusätzlichen Waschbecken.

Die Verbindung zwischen den beiden Geschossen ist durch eine Stiege gegeben, die unterhalb als Schrankwand ausgeführt ist. Diese beinhaltet eine Garderobe, Stauraum und einen ausklappbaren Esstisch.

Der weitere Wohnraum verfügt über eine Küchenzeile, welche an der Nasszelle angeordnet ist und über eine großzügige Sitzlandschaft. Stirnseitig dieser öffnet sich der Raum mittels großzügiger Verglasung zur Terrasse. Die Penthouse Apartments verfügen über keinen vorgelagerten Sonnenschutz, deshalb ist für die Fensterfront ein außenliegender Rollladen vorgesehen.

Die zweite Ebene ist als Schlaf-Arbeitszone konzipiert. Sie bietet ausreichend Platz für ein Doppelbett und einen Arbeitsplatz, der in einer Schrankwand integriert ist und zusätzlich die Dusche beinhaltet.

Die Wohnanlage MA HG2 beinhaltet insgesamt 10 Penthouse Apartments.

MA HG2 APARTMENT PH

Abb. 9.32
Apartment PH, Essplatz
MA HG2

MA HG2
TECHNIK AUSZIEHBETT

Abb. 9.33
Schnitt Podest
Bett unter Podest
Klappe geschlossen

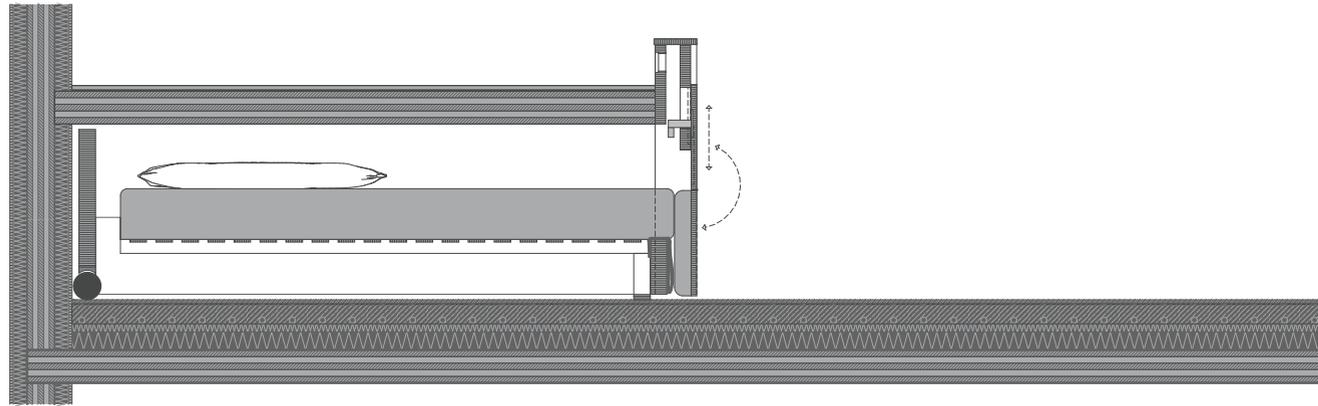


Abb. 9.34
Schnitt Podest
Position Sitzlandschaft
Klappe oben

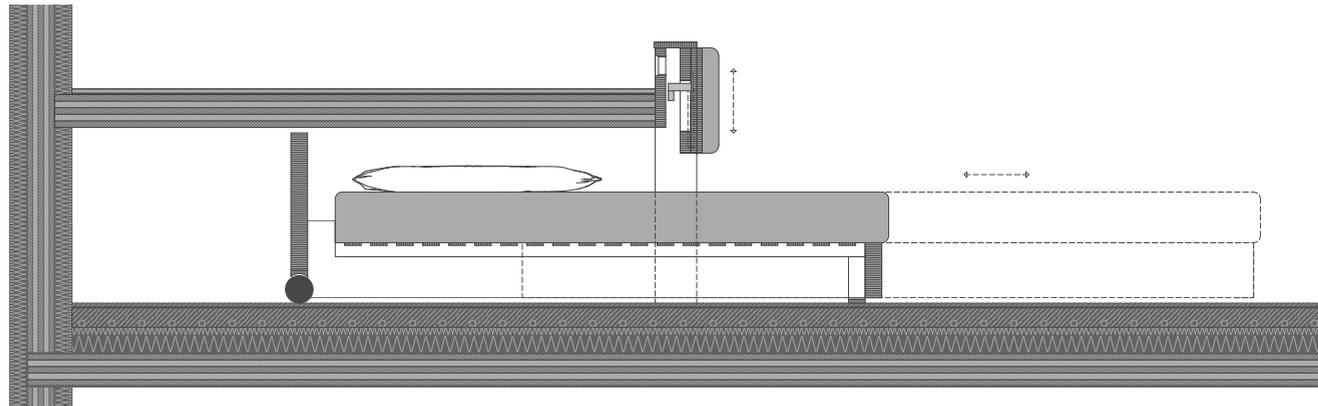
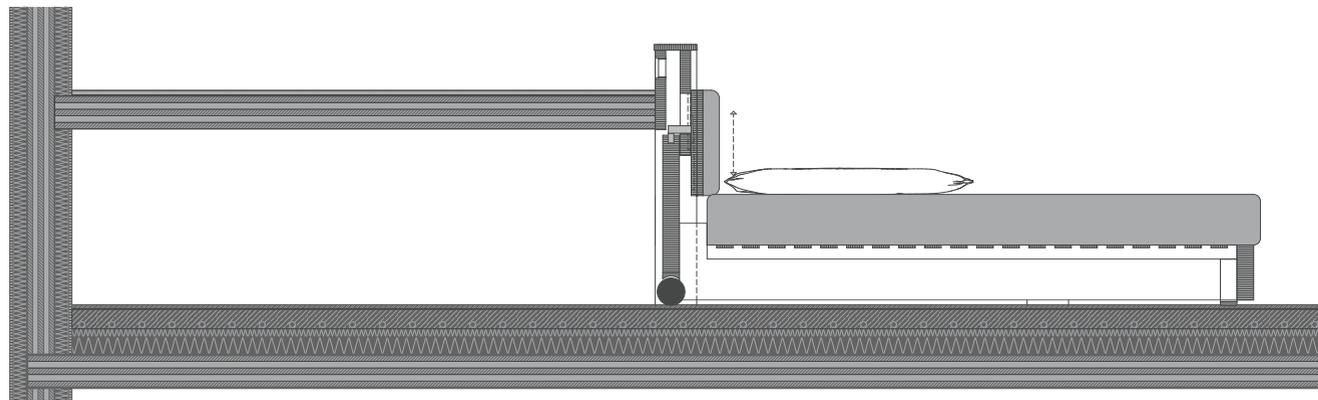
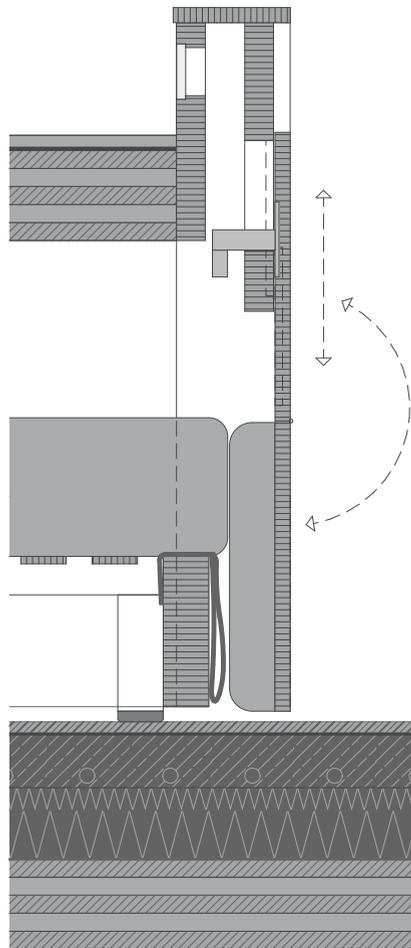


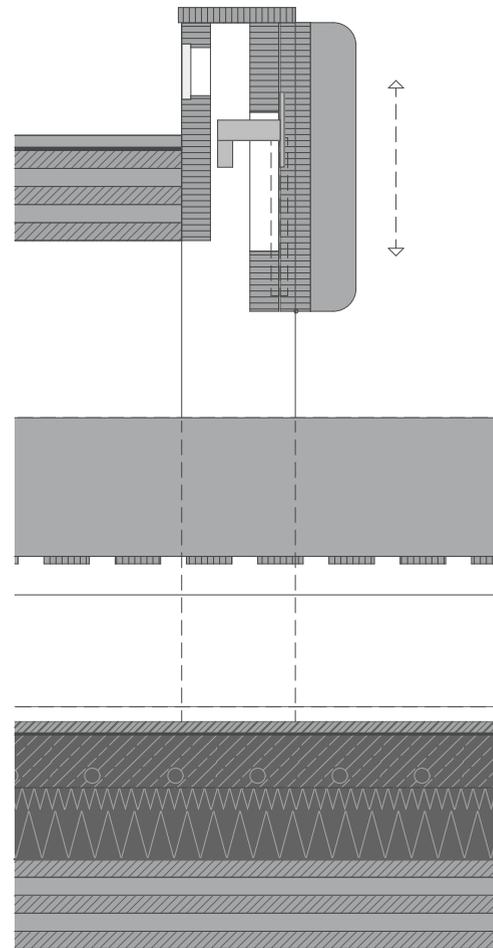
Abb. 9.35
Schnitt Podest
Bett ausgezogen
Klappe mit Bett verriegelt





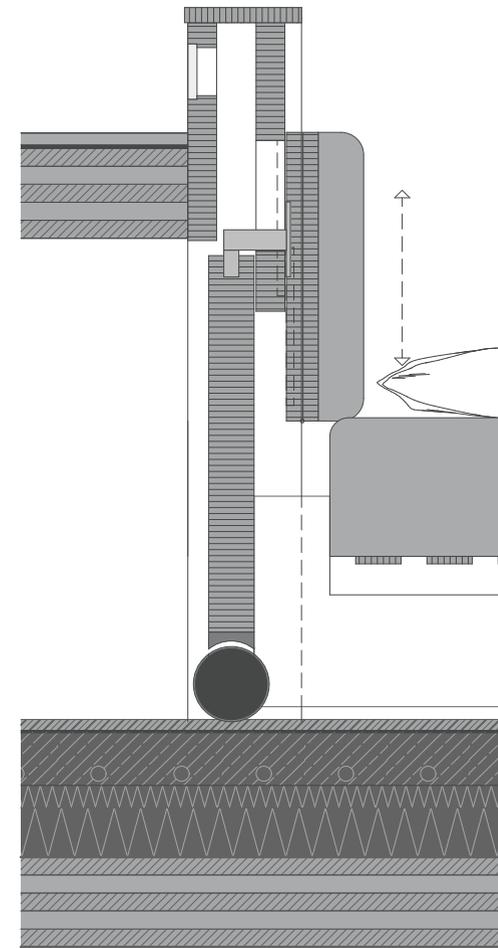
BETTKLAPPE GESCHLOSSEN

Die Bettklappe besteht aus zwei Teilen, die mit einem Scharnier miteinander verbunden sind. Zum Öffnen wird der Teil mit der Polsterung nach oben geklappt und anschließend können beide Teile nach oben geschoben werden.



BETTKLAPPE OBEN

In hoch geschobener Position arretiert die Klappe und das Bett kann nach vorne gezogen werden.



BETT VERRIEGELT

Sobald das Bett bis zum Anschlag ausgezogen ist, kann die Klappe wieder nach unten geschoben werden. Dies verschließt die Öffnung und gleichzeitig verriegelt ein Polzen das Bett, so dass es fix an der Position bleibt.

Abb. 9.36
Detailschnitt Podest
Bett unter Podest
Klappe geschlossen

Abb. 9.37
Detailschnitt Podest
Position Sitzlandschaft
Klappe oben

Abb. 9.38
Detailschnitt Podest
Bett ausgezogen
Klappe mit Bett verriegelt

Der theoretische Ansatz in Wien eine Wohnanlage mit Mikro Apartments zu realisieren, wird zu Beginn schon abgefedert. Der Bau von Mikro Wohnungen unter 30 Quadratmetern ist zur Zeit noch eine baurechtliche Grauzone. Was auch weiterhin ohne Novellierung des Wohn- und Baurechtes, die an die aktuellen Anforderungen des Marktes angepasst ist, so bleiben wird.

Das Potential auf der anderen Seite ist groß. Die Bevölkerung Wiens wächst stärker als in den meisten anderen europäischen Städten und wird aller Voraussicht nach auch in den kommenden Jahren weiter stark wachsen, was in der Folge zu zusätzlichen Engpässen am Wohnungsmarkt führen wird. Wohnanlagen mit Mikro Apartments würden dabei eine hohe Wohnungsdichte ermöglichen, was besonders im innerstädtischen Bereich wichtiger wird.

Weiters zeichnet sich in den vergangenen Jahren, in bestimmten Bevölkerungsschichten, ein Trend ab, der eine Reduzierung des physischen Besitzes anstrebt. Die Möglichkeiten materielle Güter zu digitalisieren oder durch Dienstleistungen zu ersetzen steigen fast täglich. Dies hat zur Folge, dass der Stauraum in der eigenen Wohnung nicht mehr so viel Platz einnimmt wie gewohnt und zu einer Reduzierung der Wohnungsgröße beitragen kann.

Die in vorangegangenen Kapiteln entwickelten Wohnanlagen stellen einen Beitrag dar, der aufzeigen soll, welche Strukturen ein Wohnbau mit Mikro Wohnungen benötigt, wie Apartments konzipiert sein können, um sämtliche Wohnfunktionen auf kleinem Raum zu beinhalten und trotzdem noch Wohnqualitäten aufweisen.

Der Ansatz der Arbeit baut dabei auf eine wandelfähige Struktur der Apartments, die ermöglichen mehrere Wohnfunktionen abwechselnd zu- beziehungsweise wegzuschalten.

Das Herzstück bei den Wohnungen im Wohnbau MA DBG52 bietet eine verschiebbare Trennwand. Der durch den Schiebemechanismus generierte Platz erscheint dabei auf den ersten Blick nicht entscheidend, doch bei genauerer Betrachtung wird der Mehrwert des gewonnen Raumes ersichtlich. Da dieser zum Kochbereich oder zum Badezimmer zuschaltbar ist und zusätzlich einen Essplatz beinhaltet.

Im Gegensatz dazu baut das System der Wohnungen im Wohnbau MA HG2 auf eine vertikale Stapelung. Eine bekannte Variante dabei ist, dass sich der Schlafplatz über der Nasszelle befindet. Diese optisch gut funktionierende Kombination bietet jedoch in den meisten Fällen über dem Schlafplatz eine unzureichen-

de Höhe. Deshalb wurden die Apartments so konzipiert, dass der Schlafraum, sprich das Bett, unter einer anderen Funktion gelagert ist. Mittels eines simplen Mechanismus lässt sich das Bett ausziehen und bietet somit einen Schlafplatz, der vertikal nicht reduziert ist. Im Gegenzug zu Betten mit Klappmechanismen ermöglicht dieses System, dass die Bettdecken nicht separat aufbewahrt werden müssen, sondern am Bett liegend, mit diesem verstaut werden können. Einen weiteren Anreiz bietet dieses System durch die mögliche Doppelnutzung als Sitzlandschaft. So kann das Bett, bei teilweisen Auszug, als Couch verwendet werden.

Die beiden geplanten Wohnanlagen MA DBG52 und MA HG2 veranschaulichen, dass eine Reduzierung der Wohnungsgröße nicht maßgebend einen Verlust an Wohnqualität bedeuten muss. Vielmehr zeigen sie auf, wie durch wandelfähige Strukturen, Räume temporär mit unterschiedlichen Funktionen bespielt werden können, ohne zusätzlichen Raum zu benötigen.

- 1) Vgl. Anteil der in Städten lebenden Bevölkerung weltweit im Zeitraum von 1950 bis 2050
<https://de.statista.com/statistik/daten/studie/199605/umfrage/anteil-der-in-grossstaedten-lebenden-bevoelkerung-weltweit>
 Zugriff: 2018.04.04
- 2) Vgl. Dienstleistung in der digitalen Gesellschaft
 Beiträge zur Dienstleistungstagung des Bundesministeriums für Bildung und Forschung im Wissenschaftsjahr 2014 (Seite 182)
 Andreas Boes,
 Campus Verlag, 06.11.2014
- 3) Vgl. Urbanisierung auf dem Vormarsch – Trends, Herausforderungen, Chancen
<http://www.urban-hub.com/de/ideas/urbanisierung-auf-dem-vormarsch-trends-herausforderungen-chancen/>
 Zugriff: 2018.04.04
- 4) Vgl. Urbanisierung auf dem Vormarsch – Trends, Herausforderungen, Chancen
<http://www.urban-hub.com/de/ideas/urbanisierung-auf-dem-vormarsch-trends-herausforderungen-chancen/>
 Zugriff: 2018.04.04
- 5) Vgl. Stadt Wien: Wien, Entwicklung der Privathaushalte in Wien und den 23 Wiener Gemeindebezirken
<https://www.wien.gv.at/statistik/publikationen/statistik-journal-1-2016.html>
 Zugriff: 2018.04.04
- 6) Vgl. Wien wird 2-Millionen-Stadt
<http://www.oe24.at/oesterreich/chronik/wien/Wien-wird-2-Millionen-Stadt/155699144>
 Zugriff: 2018.04.04
- 7) Vgl. Österreichs Städte in Zahlen 2013
https://www.statistik.at/web_de/presse/074827.html
 Zugriff: 2018.04.04
- 8) Vgl. Stadt Wien: Lebensqualität - Wien ist und bleibt Nummer eins
<https://www.wien.gv.at/politik/international/wettbewerb/mercerstudie.html>
 Zugriff: 2018.04.04
- 9) Vgl. Statistik Austria, Mikrozensus-Wohnungserhebung
https://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/wohnen/wohnenkosten/index.html
 Zugriff: 2018.04.04
- 10) Vgl. Immobilien: Schere zwischen Angebot und Nachfrage geht weiter auf
https://diepresse.com/home/wirtschaft/economist/5347368/Immobilien_Schere-zwischen-Angebot-und-Nachfrage-geht-weiter-auf
 Zugriff: 2018.04.04
- 11) Vgl. Mietpreis-Trends 2017 in Ihrer Kurzzeitwohnen-Stadt
<https://www.kurzzeitwohnen.com/vermieter-enzyklopaedie/die-mietpreis-trends-2017-in-ihrer-stadt/>
 Zugriff: 2018.04.04
- 12) Vgl. Vgl. Standard, Immopreise
<https://derstandard.at/Immopreise/Wien/Wohnung/Miete>
 Zugriff: 2018.04.04
- 13) Vgl. Stadt Wien: Wien, Entwicklung der Privathaushalte in Wien und den 23 Wiener Gemeindebezirken
<https://www.wien.gv.at/statistik/publikationen/statistik-journal-1-2016.html>
 Zugriff: 2018.04.04
- 14) Vgl. Stadt Wien: SMART
<https://www.wohnberatung-wien.at/information/geofoerderte-wohnung/smart/>
 Zugriff: 2018.04.04
- 15) Vgl. Stadt Wien: Wiener Wohn-Ticket & Grundvoraussetzungen
<https://www.wohnberatung-wien.at/information/geofoerderte-wohnung/wiener-wohn-ticket-grundvoraussetzungen/>
 Zugriff: 2018.04.04
- 16) Vgl. Stadt Wien: SMART
<https://www.wohnberatung-wien.at/information/geofoerderte-wohnung/smart/>
 Zugriff: 2018.04.04
- 17) Vgl. NEXTRROOM
 SMART-Wohnen - Wohnbebauung Hauptbahnhof / Sonnwendviertel II
<https://www.nextroom.at/building.php?id=38220>
 Zugriff: 2018.04.04
- 18) Gesamte Rechtsvorschrift für Studentenheimgesetz, Fassung vom 07.03.2018
<https://www.ris.bka.gv.at/Geltende-Fassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10009618>
 Zugriff: 2018.03.12
- 19) Bundesgesetz über Vereine Vereinsgesetz 2002
http://www.bmi.gv.at/609/files/VG_2002.pdf
 Zugriff: 2018.03.12
- 20) Alle Studentenheime in Wien
<https://www.studium.at/studentenheime/wien>
 Zugriff: 2018.03.12
- 21) Vgl. Studierenden- Sozialerhebung 2015
 Bericht zur sozialen Lage der Studierenden
https://www.ihs.ac.at/publications/lib/IHSPR6861196_II.pdf
 Zugriff: 2018.03.12
- 22) Vgl. Milestone
<http://milestone.net/de/>
 Zugriff: 2018.03.12
- 23) Studierenden- Sozialerhebung 2015, Seite 82
https://www.ihs.ac.at/publications/lib/IHSPR6861196_II.pdf
 Zugriff: 2018.03.12
- 24) Vgl. Linked Living
<https://linked-living.com>
 Zugriff: 2018.03.12

- 25) Vgl. Studentische Wohnmodelle in Europa, Seite 4-7, WOKO, 2011
- 26) Vgl. OeAD-Guesthouse MOLKE-REISTRASSE
https://housing.oead.at/en/accommodation/details-en?&view=application&object_id=24
 Zugriff: 2018.03.13
- 27) Vgl. help.gv
 Betreutes Wohnen
<https://www.help.gv.at/Portal.Node/hlpd/public/content/286/Seite.2860004.html>
 Zugriff: 2018.04.04
- 28) Vgl. Caritas Österreich
<https://www.caritas-pflege.at/pflegewohnhaeuser/angebote/betreutes-wohnen/>
 Zugriff: 2018.03.13
- 29) Vgl. Cura Domo
 Betreutes Wohnen
<http://cura-domo.at/betreutes-wohnen/betreutes-wohnen-wien-1210/>
 Zugriff: 2018.04.04
- 30) Vgl. Bulwiengesa: MARKTSTUDIE - Micro-Apartments in der Metropolregion Nürnberg (Seite 8)
<https://gisate18.wph-is24.de/content/uploads/micro-apartments.pdf>
- 31) Vgl. Wikipedia, Boardinghouse
<https://de.wikipedia.org/wiki/Boardinghouse>
- 32) IG City Apartments
<https://www.ig-city-apartments.com/unsere-apartments/orchideen-park/preisliste/>
- 33) Vgl. Wikipedia, Monteurzimmer
<https://de.wikipedia.org/wiki/Monteurzimmer>
 Zugriff: 2018.03.13
- 34) Zimmer Vermietung
<https://www.wienzimmer.at/monteurzimmer-wien-donaustadt-top-dh6/>
 Zugriff: 2018.03.13
- 35) Vgl. Mikro-Apartments – eine Wohnform mit Zukunft
<https://www.neubaukompass.de/ratgeber/mikro-apartments-eine-wohnform-mit-zukunft/>
 Zugriff: 2018.03.13
- 36) Wien im Querschnitt der Zeit Ergebnisse aus der Registerzählung 2011 Teil 1: Gebäude- und Wohnungszählung
 STATISTIK JOURNAL 2/2015 (Seite 39)
- 37) Vgl. Bruce Haden
 Living Small in the Big City
<https://www.canadianarchitect.com/features/living-small-in-the-big-city/>
 Zugriff: 2018.03.13
- 38) Vgl. Mikro-Apartments: Einziehen und losleben?
<http://www.management-circle.de/blog/mikro-appartements-einziehen-und-losleben/>
 Zugriff: 2018.03.13
- 39) Vgl. Micro Apartment – Mikro Wohnung
<http://www.eigo.ch/micro-apartment-mikro-wohnung/>
 Zugriff: 2018.03.13
- 40) Vgl. Bauordnung für Wien
<https://www.ris.bka.gv.at/Norm-Dokument.wxe?Abfrage=LrW&Gesetzesnummer=20000006&Fassung-Vom=2015-08-31&Artikel=&Paragraf=119&Anlage=&Uebergangsrecht=>
 Zugriff: 2018.03.13
- 41) Mikroapartments im legislativen Graubereich, Mag. Matthias Nödl
<http://www.architektur-online.com/kolumnen/baurecht/mikroapartments-im-legistischen-graubereich>
 Zugriff: 2018.03.13
- 42) Vgl. Mikroapartments im legislativen Graubereich, Mag. Matthias Nödl
<http://www.architektur-online.com/kolumnen/baurecht/mikroapartments-im-legistischen-graubereich>
 Zugriff: 2018.03.13
- 43) Vgl. Urban Land Institut: AMERICA IN 2015 A ULI Survey of Views on Housing, Transportation, and Community
<http://uli.org/wp-content/uploads/ULI-Documents/America-in-2015.pdf>
 Zugriff: 2018.04.04
- 44) Vgl. Micro-Apartments Could Be The New Big In Large Cities
<https://www.investors.com/news/micro-apartments-bring-affordable-to-new-york-city-san-francisco-boston/>
 Zugriff: 2018.04.04
- 45) Vgl. Mikrowohnungen: Weniger ist mehr
<http://www.vermieter-ratgeber.de/mikrowohnungen-weniger-ist-mehr>
 Zugriff: 2018.04.04
- 46) Vgl. i Live: Mikro-Apartments - Zeitgemäßer Wohnraum in optimaler Lage für die Generation Y.
<https://www.top-magazin.de/stuttgart/2017/04/23/i-live-mikro-apartments/>
 Zugriff: 2018.04.04
- 47) Vgl. Studenten bringen Stadt Wien 1,8 Milliarden Euro jährlich
<http://derstandard.at/1385169013342/Studenten-bringen-Stadt-Wien-18-Milliarden-Euro-jaehrlich>
 Zugriff: 2018.04.04
- 48) Vgl. Stadt Wien: Universitäten und Fachhochschulen - Statistiken
<https://www.wien.gv.at/statistik/bildung/universitaeten/> Zugriff: 2018.04.04
- 49) Vgl. Studierenden- Sozialerhebung 2015
http://www.ihs.ac.at/publications/lib/IHSPR6861196_II.pdf
 Zugriff: 2018.04.04
- 50) Vgl. Was sind eigentlich digitale Nomaden?
<http://www.fempreneur.de/sind-eigentlich-digitale-nomaden/>
 Zugriff: 2018.04.04

51) Vgl. Digital Nomads – Arbeiten wo andere Menschen Urlaub
<http://www.brainpower-austria.at/digital-nomads-arbeiten-wo-andere-menschen-urlaub/>
Zugriff: 2018.04.04

52) Vgl. wikipedia
Minimalismus Architektur
[https://de.wikipedia.org/wiki/Minimalismus_\(Architektur\)](https://de.wikipedia.org/wiki/Minimalismus_(Architektur))
Zugriff: 2018.04.07

53) Vgl. Was ist digitaler Minimalismus?
<https://digitaler-minimalismus.de/was-ist-digitaler-minimalismus-34fbc1700875>
Zugriff: 2018.04.07

54) Vgl. Digitaler Minimalismus: Ein Lebensstil für die Zukunft
<https://www.foerderland.de/digitale-wirtschaft/netzwertig/news/artikel/digitaler-minimalismus-ein-lebensstil-fuer-die-zukunft/>
Zugriff: 2018.04.07

55) Vgl. Digital Diaries: „Mein Körper und ich“
<http://www.netzpiloten.de/digital-diaries-youtuber-selbstdarstellung/>
Zugriff: 2018.04.07

56) Vgl. Produktivität steigern durch digitalen Minimalismus
<https://www.estherloveslife.de/produktivitaet-steigern-digitaler-minimalismus/>
Zugriff: 2018.04.07

57) Vgl. Physischer Besitz verliert seinen Reiz: Digitaler Minimalismus verändert
<https://www.foerderland.de/digitale-wirtschaft/netzwertig/news/artikel/physischer-besitz-verliert-seinen-reiz-minimalismus-veraendert-die-gesellschaft/>
Zugriff: 2018.04.07

58) Vgl. Sharing Economy – Sharing is Caring
<https://deepertravel.de/sharing-economy-sharing-caring/>
Zugriff: 2018.04.07

59) drivenow
<https://www.drive-now.com/at/de/vienna>
Zugriff: 2018.04.07

60 Carsharing24/7
<https://carsharing247.com/#/home>
Zugriff: 2018.04.07

61) BlaBlaCar
<https://www.blablacar.de>
Zugriff: 2018.04.07

62) SCO2T
<https://sco2t.com>
Zugriff: 2018.04.07

63) mo2drive
<https://www.mo2drive.com>
Zugriff: 2018.04.07

64) citybikewien
<https://www.citybikewien.at/de/>
Zugriff: 2018.04.07

65) Vgl. Airbnb in Wien: Die Wohnung als Hotel
https://www.tuwien.ac.at/aktuelles/news_detail/article/125312/
Zugriff: 2018.04.07

66) Foodsharing
<https://foodsharing.at/?page=fair-teiler&bid=13>
Zugriff: 2018.04.07

67) dietauschboerse
<https://www.dietauschboerse.de>
68) Flohmarkt
<http://www.flohmarkt.at/flohmaerkte/wien>
Zugriff: 2018.04.07

69) KleiderKreisel
<https://www.kleiderkreisel.at>
Zugriff: 2018.04.07

70) Pumpipumpe
<https://www.pumpipumpe.ch/sticker-bestellen/>
Zugriff: 2018.04.07

71) fragnebenan
<https://fragnebenan.com>
Zugriff: 2018.04.07

72) Vgl. The Economic Viability of Micro Units in New York City: When the Market Wants to Build Big, Rebecca L. Disbrow
<http://citeseerx.ist.psu.edu/viewdoc/download?doi=10.1.1.1028.9178&rep=rep1&type=pdf>
Zugriff: 2018.04.07

73) Vgl. Stadt Wien, Österreichs Städte in Zahlen 2013
https://www.statistik.at/web_de/presse/074827.html
Zugriff: 2018.04.07

74) Vgl. Inside New York City's First Luxury Micro-Apartment Building, Where Units Start at 265 Square Feet
<https://www.forbes.com/sites/eustaciahuen/2016/08/30/inside-new-york-citys-first-luxury-micro-apartment-building-where-units-start-at-265-square-feet/#3a45a7a67816>
Zugriff: 2018.04.07

75) Vgl. Micro-Apartments Could Be The New Big In Large Cities
<https://www.investors.com/news/micro-apartments-bring-affordable-to-new-york-city-san-francisco-boston/>
Zugriff: 2018.04.07

76) ---Vgl. Vor zu viel Enge wird gewarnt
http://www.faz.net/aktuell/stil/drinnen-draussen/mikroapartments-vor-zu-viel-enge-wird-gewarnt-12859209-p3.html?printPageedArticle=true#pageIndex_3
Zugriff: 2018.04.07

77) Vgl. Wenn Wohnungen schrumpfen und der Stress wächst
<https://derstandard.at/2000027325934/Wenn-Wohnungen-schrumpfen-und-der-Stress-waechst>
Zugriff: 2018.04.07

78) Vgl. 100-Euro-Wohnung* und das Cobeing House
<http://www.leonardodichiara.it/co-being-house/>
Zugriff: 2018.03.13

79) Vgl. archdaily
10-Square-Meter Apartments: Minimizing Living Space or Maximizing Profit?
<https://www.archdaily.com/878752/10-square-meter-apartments-a-minimal-living-space-or-just-maximum-profit>
Zugriff: 2018.03.19

80) Vgl. co.design
What Life Is Like Inside A 129-Square-Foot Apartment
<https://www.fastcodesign.com/3031192/what-life-is-like-inside-a-129-square-foot-apartment>
Zugriff: 2018.03.19

81) Vgl. dezeen
Shoe Box apartment in Beirut packs everything into 15 square metres
<https://www.dezeen.com/2018/01/31/shoe-box-elie-metni-15-square-metre-micro-apartment-beirut-lebanon/>
Zugriff: 2018.03.19

82) Vgl. archdaily
Quintana 4598 / IR arquitectura
<https://www.archdaily.com/571444/quintana-4598-intile-and-rogers-architecture>
Zugriff: 2018.03.20

83) Vgl. i Live Berlin
Mikro Apartments Lichtenberg
<https://www.i-live-berlin.de>
Zugriff: 2018.03.14

84) Vgl. archdaily
22m2 Apartment in Taiwan / A Little Design
<https://www.archdaily.com/790542/22m2-apartment-in-taiwan-a-little-design>
Zugriff: 2018.03.20

85) Vgl. Lode architecture
<http://lode-architecture.com/lode/studio-c/>
Zugriff: 2018.03.22

86) Vgl. My Apart
<http://www.my-apart.de/kaufen.html>
Zugriff: 2018.03.23

87) Vgl. five to one Apartment
<http://mkca.com/projects/five-one-apartment/>
Zugriff: 2018.03.22

88) Vgl. houzz
<https://www.houzz.de/photo/28007902-mkca-51-apartment-living-room-and-sliding-panels-minimalistisch-wohnbereich-new-york>
Zugriff: 2018.03.22

89) Vgl. faircompanies
6 rooms into 1: morphing apartment packs 1100 sq ft into 420
<https://faircompanies.com/videos/6-rooms-into-1-morphing-apartment-packs-1100-sq-ft-into-420/>
Zugriff: 2018.04.02

90) Vgl. STUDIO-ZWEI-MAGAZIN
<http://viertel-zwei.at/images/pages/STUDIO-ZWEI-MAGAZIN.pdf>
Zugriff: 2018.04.02

91) Flächenwidmungs- und Bebauungsplan
<https://www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public/>
Zugriff: 2018.04.07

