

IDA PIRSTINGER

GRÜNDERZEITSTADT 2.1

DIE NACHVERDICHTUNG VON GRÜNDERZEITQUARTIEREN

EIN MODELL ZUR INNEREN STADTERWEITERUNG

Ida Pirstinger

GRÜNDERZEITSTADT 2.1

DIE NACHVERDICHTUNG VON GRÜNDERZEITQUARTIEREN - EIN MODELL ZUR INNEREN STADTERWEITERUNG

Dissertation

zur Erlangung des akademischen Grades
Doktorin der technischen Wissenschaften

Doktoratsstudium der technischen Wissenschaften
Architektur

Technische Universität Graz

Betreuer: Univ.-Prof. Dipl.-Ing. Architekt Hans Gangoly
Institut für Gebäudelehre

2. Gutachter:
Univ.-Prof. Dipl.-Arch. Christoph Luchsinger
Institut für Städtebau, Landschaftsarchitektur und Entwerfen
Technische Universität Wien

Graz, September 2013

EIDESSTATTLICHE ERKLÄRUNG

Ich erkläre an Eides statt, dass ich die vorliegende Arbeit selbstständig verfasst, andere als die angegebenen Quellen/Hilfsmittel nicht benutzt, und die den benutzten Quellen wörtlich und inhaltlich entnommenen Stellen als solche kenntlich gemacht habe.

Graz, am

(Unterschrift)
Name

STATUTORY DECLARATION

I declare that I have authored this thesis independently, that I have not used other than the declared sources / resources, and that I have explicitly marked all material which has been quoted either literally or by content from the used sources.

date

(signature)
name

Kurzfassung:

Das Einfamilienhaus im Grünen stellt für viele Menschen die am ehesten realisierbare Entsprechung einer idealen Wohnform dar. Mit der Erfüllung dieser Wunschvorstellung geht die fortlaufende Suburbanisierung und Zersiedelung der Landschaften mit allen daraus resultierenden ökologischen, infrastrukturellen und wirtschaftlichen Begleiterscheinungen einher. Dem gegenüber steht ein wachsender Trend zurück in die Stadt und das gleichzeitige Fehlen eines entsprechenden innerstädtischen Wohnungsangebots. Diese komplexen Fragen der Stadt- und Bevölkerungsentwicklung sind volkswirtschaftlich durchaus relevante Aspekte, die zahlreiche wachsende Städte und Ballungsräume belasten. Einem Bekenntnis zur Nachverdichtung städtischer Kernbereiche als Wachstums- und Nachhaltigkeitsstrategie steht jedoch der Wunsch, bestehende Grün- und Erholungsflächen zu erhalten, gegenüber.
Die Stadterweiterungsgebiete des 19. Jahrhunderts, die sogenannten Gründerzeitstädte, gelten heute überwiegend als erhaltenswerte, weil lebenswerte urbane Zonen der europäischen Kernstädte. Sie vereinigen durch Durchmischung und kulturelle sowie ökonomische Heterogenität alle erforderlichen, über die rein bauliche Dichte hinausgehenden, Urbanität charakterisierenden Grundvoraussetzungen in sich und schaffen damit Akzeptanz für hohe Einwohnerdichten. Inwieweit und unter welchen Voraussetzungen die Nachverdichtung solcher Blockbebauungen sinnvolles Potenzial für eine innere Stadterweiterung bietet und damit zu einem diversifizierten innerstädtischen Wohnungsangebot beitragen kann, wird am Beispiel der mittelgroßen österreichischen Stadt Graz exemplarisch untersucht. Hier treten die Gründerzeitquartiere weitgehend in Form von geschlossenen Blockrandbebauungen mit unbebauten, begrünten Innenhöfen in Erscheinung und bilden ein Identifikationsmerkmal von hoher Akzeptanz.
Der Frage nach verträglicher räumlicher Dichte im urbanen Umfeld und den geeigneten Nachverdichtungsstrategien wird durch den Vergleich mit anderen Städten und die Gegenüberstellung unterschiedlicher Verdichtungsformen im Referenzquartier nachgegangen. Anhand veröffentlichter Untersuchungen zur Wohnzufriedenheit lassen sich Rahmenbedingungen für ein qualitativ hochwertiges urbanes Wohnumfeld im nachverdichteten Quartier ableiten. Grundprinzip muss dabei sein, vorhandene Qualitäten des Ensembles Gründerzeitblock aufzugreifen und trotz Verdichtung zu erhalten bzw. zu verbessern oder aber bei unvermeidlichen Beeinträchtigungen direkten Ausgleich zu schaffen. Dabei steht nicht die Nachbehandlung einzelner Baukörper im Zentrum der Betrachtungen, sondern der gesamte Blockrand als in seiner typologischen Grundstruktur erhaltenswertes städtebauliches Element mit Zukunftspotenzial. Gegenüber der Einzelbetrachtung bietet diese Herangehensweise nicht nur den Vorteil größerer technischer, infrastruktureller und energetischer Synergien, auf diese Weise lässt sich auch dem baukünstlerischen Charakter der stadtbildprägenden Blocktypologie in gestalterischer Weise wesentlich besser gerecht werden. Resultat ist ein Aufstockungsmodell, das ein zusätzliches innerstädtisches Wohnungsangebot als Alternative zum Einfamilienhaus bietet und dabei die Grünräume unangetastet lässt. Die Anwendbarkeit beschränkt sich nicht auf Graz, sondern lässt sich auf jede Stadt mit ähnlichen Blockrandtypologien oder hofbildenden Strukturen übertragen.
Das durch blockumspannende Aufstockung erzielbare quantitative Potenzial für Graz wird durch Wertung und Auflistung des Bestandes sowie durch Auswertung exemplarischer Entwürfe ermittelt und liegt als Aufstockungskataster bei.

Abstract:

Many people consider a family home in the countryside as the most feasible equivalent of an ideal form of living. The fulfillment of this desire is accompanied by suburbanization and urban sprawl causing environmental, infrastructural and economic consequences. On the opposite we see a growing tendency back to the city and at the same time the deficiency of an appropriate inner-city residential living situation. These complex issues of urban development and population growth are quite relevant economic aspects which burden many growing cities and urban areas. Redensification of urban centres as a growth and sustainability strategy often seems to be in opposition to maintaining existing parks and recreational areas.
Nineteenth century areas of urban expansion - the so-called Gründerzeit Cities1 - are generally considered livable urban residential areas within European core cities and are widely deemed worth of preservation today. Their social diversity and cultural as well as economic variety complies with all characteristic qualities of urbanity exceeding solely building density and therefore lead to accepting high population density. To what extent and under which premises the redensification of these perimeter block developments provides reasonable potential for internal urban expansion and may thus contribute to a diversified city centre housing accomodation is researched in this thesis using the example of the medium-sized Austrian city of Graz. The “Gründerzeit” districts of Graz are predominantly closed perimeter-blocks with leafy courtyards free of buildings and thus provide a highly accepted identification feature.
The issue of compatible spatial density in the urban environment and the appropriate strategy for redensification will be investigated by the comparison with other cities and by matching different forms of building extensions in the reference quarter. Requirements and frame conditions for a high-quality urban living environment in redensified quarters can be derived from surveys on residential value and satisfaction. As a basic principle existing qualities of the ensemble “Gründerzeit” perimeter-block have to be taken into account and preserved or even improved despite densification. If there are unavoidable interferences compensation must be made. Not the architectural modification of the individual building is the focal point of considerations but the entire perimeter block as a viable urban element which is worth being preserved in its typological basic framework. Contrary to the limitation to a single building this approach does not only provide the advantage of greater technical, infrastructural and energetic synergies but is much better suited for design considering the architectural nature of the townscape affecting building block typology. The result is a model for a circumferential upward extension of perimeter-blocks which provides additional inner city residential space, offers an alternative to the family house and leaves green areas untouched. The applicability is not limited to Graz, but can be transferred to any city with similar perimeter-block typologies and other courtyard forming building compositions. The attainable quantity by means of circumferential upward extension is determined by rating and listing the building stock as well as evaluation of exemplary designs and is available as a field book for

1 The post liberal city oft the nineteenth century

Inhaltsverzeichnis

1	**Einleitung**	11
1.1	Die Gründerzeitstadt 2.1 für das 21. Jahrhundert	12
1.2	Themen und Fragestellungen, Methoden und Zielsetzung	19
2	**Der Gründerzeitblock**	23
2.1	Die Gründerzeitstadt	25
2.2	Das bürgerliche Mietshaus	32
2.3	Der Baustil – Monumentalität und Dekor	38
2.3.1	Historismus - Schematismus und Dekor	38
2.3.2	Blockhaftigkeit und Monumentalität	41
3	**Städtevergleich Berlin - Wien - Graz**	45
3.1	Inhalte des Vergleichs und Methoden	48
3.2	Berlin	51
3.2.1	Referenzquartier Prenzlauer Berg	58
3.3	Wien	65
3.3.1	Referenzquartier Josefstadt	70
3.4	Graz	78
3.4.1	Referenzquartier Herz-Jesu-Viertel	84
3.5	Konklusion	92
4	**Wie dicht darf Stadt sein?**	95
4.1	Zahlenbeispiele aus internationalen Metropolen	96
4.2	Enge | Weite | Höhe	102
4.2.1	Die Bebauungsdichte als Urbanitätsindikator	104
4.2.2	Dichteempfinden	106
4.3	Tageslicht	108
5	**Verdichtungsmöglichkeiten im Vergleich**	115
5.1	Horizontale Verdichtungsformen	118
5.1.1	Verdichteter Flachbau mit zweigeschoßigen Atriumhaustypen	118
5.1.2	Hofverbauung in Blockhöhe	119
5.1.3	Dichtest mögliche Blockauffüllung	120
5.1.4	Turmbebauung im Hof	120
5.1.5	Fazit horizontale Nachverdichtung	121
5.2	Vertikale Verdichtungsmöglichkeiten	121
5.2.1	Dachbodenausbau unter Beibehaltung der bestehenden Dachlandschaft	122
5.2.2	Durchgehende, blockumfassende Aufstockung	123
5.2.3	Aufstockung in Zeilen	124
5.2.4	Aufstockung in Türmen	125
5.2.5	Fazit vertikale Nachverdichtung	125
5.3	Vergleich und Schlussfolgerung	127

6	**Urbanes Wohnen**	131
6.1	Rahmenbedingungen für urbanes Wohnen	131
6.1.1	Durchmischung und Segregation	133
6.1.2	Wohnpräferenzen	134
6.1.3	Wohnzufriedenheit	137
6.2	Das Prinzip „Vollwertiges Wohnen“ als Garant für Wohnzufriedenheit?	140
7	**Freiraum**	147
7.1	Der öffentliche Raum	150
7.1.1	Der öffentliche Raum der Gründerzeitstadt	153
7.2	Differenzierte Freiräume vs. Hofpark oder Block vs. Blockrand	156
8	**Die Aufstockung**	165
8.1	Bestandsgerechte Aufstockung - Referenzentwürfe	170
8.1.1	Erschließungsvarianten und Typenvielfalt	173
8.2	Die charakteristischen Merkmale und Potenziale des Aufstockungsmodells	185
9	**Die Übertragbarkeit des Aufstockungsmodells**	189
9.1	Siedlungsgebiet Triesterstraße	193
10	**Quantitatives Potenzial**	199
10.1	Auswertung von Entwürfen	200
10.1.1	Die Referenzblöcke im Bestand und ihre Relevanz	201
10.1.2	Quantitative Auswertung von Fallstudien aus Entwurfsprojekten	203
10.2	Der Aufstockungskataster	207
10.2.1	Methoden und Anschauungsmaterial	207
10.2.2	Hierarchien	211
10.2.3	Hochrechnung Potenzial	215
11	**Schlussfolgerungen**	227
11.1	Qualitätskriterien für die Nachverdichtung durch Aufstockung	228
11.2	Resümee	233
12	**Verzeichnisse**	239
12.1	Berechnungen Referenzquartiere	240
12.2	Studierendenprojekte UrheberInnenliste	247
12.3	Abbildungsverzeichnis	248
12.4	Literaturverzeichnis	252

Aufstockungskataster in eigenem Band

1. Einleitung

1.1 Die Gründerzeitstadt für das 21. Jahrhundert[1]

Es sind die mitteleuropäischen Altstadtkerne und die ihnen zugezählten gründerzeitlichen Stadterweiterungen, die fest gefügten, infrastrukturell hervorragend erschlossenen gebauten Strukturen, denen aufgrund von Differenz und Vielfalt gemeinhin Urbanität zugesprochen wird. Sie stehen sinnbildlich für eine lebenswerte Stadt, in der man wohnen möchte.[2] Die Suche nach geeigneten Wegen zur Eindämmung der fortschreitenden Zersiedelung der Landschaft und zu einem nachhaltigen Umgang mit knapper werdenden Ressourcen wirft nicht nur die Frage nach Möglichkeiten zur Nachverdichtung solcher zentral gelegenen Stadtbereiche auf, sondern auch nach Optionen hinsichtlich der Schaffung eines zeitgemäßen innerstädtischen Wohnungsangebotes als Alternative zum Eigenheim im Grünen. Denn je zentraler und räumlich konzentrierter urbanes Leben innerhalb eines gewissen Rahmens stattfindet, desto kompakter und ökologischer kann Stadt werden. Das Gedankenmodell der Gründerzeitstadt 2.1 knüpft an diese Überlegungen an und beschäftigt sich am Beispiel Graz mit Nachverdichtungsmöglichkeiten innerhalb charakteristischer, Stadtraum bildender Blockrandbebauungen des 19. Jahrhunderts in kleineren und mittelgroßen Städten. „Gründerzeitstadt" versteht sich dabei nicht im Sinne eines historisierenden oder gesellschaftlichen Romantizismus, sondern als urbane Bautypologie, die einen Typ Stadt umschreibt, der nach den Fehlentwicklungen des modernen Siedlungsbaus heute als Referenz für funktionierende Wohnquartiere herangezogen wird. 2.1 steht für eine neue Version, eine buchstäbliche Überschreibung, eine zeitgemäße Weiterführung und Verbesserung dieser städtebaulichen Typologie durch Aufstockung. Im Referenzbeispiel Graz lässt sich mit dieser Aufstockungsmethode eine gut verträgliche Bebauungsdichte von rund 2,1 bis 2,2 erreichen. Das Mittel dazu ist eine rein architektonische Intervention, die sich die Charakteristik eines bewährten Stadtraums zunutze macht und durch Addition zeitgemäßer Bauvolumen die vorhandenen Qualitäten stärkt und zusätzlichen Wohnraum schafft.

Die zentrale Lage, der klar definierte, belebte öffentliche Raum mit durchmischt genutzten Erdgeschoßzonen zur Nahversorgung, die bauliche Trennung von öffentlich (Straßenseite) und privat (Hofseite), die ökonomische und kulturelle Produktivität und Diversität, Erlebnisdichte, aber auch die soziale Vielschichtigkeit dieser Quartiere sind gemeinsam mit der räumlichen Nähe und Kompaktheit die Faktoren, die im urbanen Umfeld bei Menschen Akzeptanz für hohe Einwohnerdichte schaffen.[3] Dadurch gelten die Stadterweiterungsgebiete des 19. Jahrhunderts, die sogenannten Gründerzeitstädte, ursprünglich Produkte aus Expansionsdruck, Rationalisierung und Profitmaximierung, heute weitgehend als lebenswerte, urbane Wohngebiete der europäischen Kernstädte, die als erhaltens- und sogar nachahmenswert erachtet werden. Aus der profitablen Ware „Zinshaus", das nicht in erster Linie dem Wohnen, sondern als Kapitalanlage des Bürgertums der Einhebung von möglichst hohem Profit diente und daher nicht dem Individuum angepasst wurde, sondern allen passen musste,[4] sind erneut konkurrenzfähige Immobilien geworden. Der Zuschnitt der Wohnräume

1 Dieser Text ist eine überarbeitete Fassung des in GAM.08 erschienenen Essays Gründerzeitstadt 2.1. Ein Modell zur inneren Stadterweiterung als Beitrag zu einer kompakten grünen Stadt.
2 Vgl. Lampugnani 2007, S. 14.
3 Vgl. Häußermann 2007, S. 28.
4 Vgl. Stübben 1890, S. 16.



1. Dachlandschaft vorher und nachher,
© IGL - Stephan Brugger

lässt heute, in Zeiten wesentlich geringerer Belegungsdichten, großzügiges Wohnen in unterschiedlichsten Nutzungsvariationen zu und ist daher geeignet, verschiedenste Bedürfnisse und Wunschvorstellungen abzudecken.
Dieser hohe Zuspruch gilt insbesondere auch in den Großstädten Berlin und Wien, die sich noch Anfang des 20. Jahrhunderts trotz großflächiger Stadterweiterungen als die Metropolen mit den fragwürdigsten Wohnverhältnissen und höchsten Belegungszahlen[5] negativ hervorhoben. Heute symbolisieren gerade die Gründerzeitbezirke auf positive Weise die Lebendigkeit und Urbanität der beiden Hauptstädte[6] und zählen zu den beliebtesten Wohngebieten.[7] Die hohe grundstücksbezogene Bebauungsdichte und die Enge in den Hinterhöfen stellen nach einer Reduktion der Belegungszahlen dafür kein Hindernis dar. Damit eignen sie sich hervorragend als Referenzbeispiele hinsichtlich Urbanität, Dichte und Wohnzufriedenheit für Städte mit weniger verdichteten Blockrandbebauungen.
Folgt der Berliner Block mit seinen durchgehenden Traufhöhen und der inneren wie äußeren Einförmigkeit nach Typenkatalogen einem recht strengen Ordnungsschema,[8] fällt das Erscheinungsbild in Wien mangels entsprechender Regulierung der Baulinien, Bauhöhen und Stockwerksanzahl[9] weit weniger homogen aus. Auch der öffentliche Raum ist unterschiedlich geprägt – großzügig durch breite Straßen und Boulevards in Berlin, wesentlich beengter in Wien. Hinsichtlich städtebaulicher Kennzahlen fällt der Vergleich von Referenzquartieren dennoch sehr ähnlich aus. Beide weisen bauliche Dichten um 2,5 bei Bebauungsgraden zwischen 0,48 und 0,58 auf.[10] In beiden Städten wurde keine Rücksicht auf eine Gleichwertigkeit der Wohnsituation in Vorder- und Hintergebäuden genommen.[11] Im Vordergrund standen das Repräsentationsbedürfnis nach außen und wirtschaftliche Motive. Dachgeschoßausbauten existieren heute in beiden Städten, in Wien darf sogar bis zu den angrenzenden Traufhöhen aufgestockt werden, wodurch die Dichte zusätzlich erhöht wird. Darüber hinaus wurde und wird hofseitig aber eher moderat entkernt als nachverdichtet.
Konträr zu Berlin und Wien weisen die Grazer Blockrandbebauungen des Historismus zwar straßenseitig ähnliche, hofseitig aber völlig divergente Merkmale auf. Im Vergleich zu den Beispielen aus den Hauptstädten ist die Bebauungsdichte im Quartier mit 1,31 bei einem Bebauungsgrad von 0,42 für innerstädtische Verhältnisse niedrig, was sich heute, bei wenig dicht belegten Wohnungen negativ auf die gelebte Urbanität auswirkt und das Hauptargument für eine künftige Nachverdichtung liefert.
In der bürgerlich geprägten Provinzstadt, deren Wachstumsdruck zwar vorhanden, mangels bedeutender Industrie aber nicht so explosiv wie in anderen Städten war, konnte man durch Beobachtung internationaler Entwicklungen und umsichtiges Handeln planvoller vorgehen.[12] Zudem war die Bautätigkeit tatsächlich bürgerlich bestimmt, errichtete man die Häuser doch auch zur Deckung des eigenen Wohnbedarfs und orientierte sich an anderen Motiven als denen der reinen Spekulation. Daraus resultierte ein Bekenntnis zu den Prinzipien des Biedermeiers mit seinen Gärten[13] und ein damit einhergehender Verzicht auf maximale Grundstücksausnutzung zugunsten einer besseren Lebensqualität. Straßenseitig hielt man sich an die gängigen gestalterischen Konventionen der Zeit. Durch die Aneinanderreihung stilistisch unterschiedlicher Fassaden mit ihren dominierenden, in

5 Einwohner pro Gebäude 1860 (1890): London 10 (7), Paris 35 (36), Berlin 45 (63), Wien 55 (63), Wien Alsergrund bis 69, Wien Hungelbrunn 149. (Vgl. Stübben 1890, S. 16; Eitelberger/Ferstel 1860, S. 25–26).
6 Vgl. Wiethoff 2004.
7 Vgl. Ucakar und Gschiegl 2008.
8 Vgl. Stübben 1890, S. 19; Geist/Kürvers 1984, S268ff.
9 Vgl. Goldemund 1902.
10 Siehe Kapitel 3 Städtevergleich Berlin - Wien - Graz.
11 Vgl. Baumeister 1876, S. 217.
12 Vgl. Steinböck 1979, S. 7.
13 Vgl. Dimitriou 1979, S. 27.

annähernd gleicher Höhe umlaufenden Gesimsen schaffte man es, äußerlich Einheitlichkeit und Größe zu simulieren, auch wenn dieser monumentale Habitus letztlich Verpackung und formale Attitüde blieb.[14]

Der im Liberalismus geltenden These, dass Bäume in der Stadt nichts verloren hätten,[15] konnte man in Graz aber nichts abgewinnen. So blieben die Innenhöfe der Grazer Blockrandbebauungen weitgehend unbebaut und beinhalten großteils auch heute noch private Gärten. Aktiv nutzbar sind diese Refugien aber meist nur für einige wenige, die ihr Privileg durch Zäune und Hecken zu schützen wissen.

Die grundsätzliche Weitläufigkeit dieser Höfe gepaart mit den moderaten Gebäudehöhen schafft das Potenzial, welches ein zeitgemäßes Weiterbauen denkbar werden lässt. Das Konzept dazu fußt nicht nur auf der Annahme einer grundsätzlichen Notwendigkeit zur städtischen Nachverdichtung aus ökologischen und ökonomischen Motiven, sondern auf mehreren zusätzlichen Zielvorgaben. Neben einer Vermehrung und Diversifizierung des Wohnungsangebotes steht eine tatsächliche Quartiersverbesserung unter Schärfung der vorhandenen besonderen Qualitäten im Fokus. Denn wenn Urbanität zu einem nicht unmaßgeblichen Teil auf der Straße stattfindet, so ist hier ein Defizit zu orten. Obwohl räumlich durchaus Stadt gesehen und empfunden wird, scheint urbanes Leben nur eingeschränkt zustande zu kommen. Mag über das erste halbe Jahrhundert hinaus, bedingt durch eine wesentlich höhere Einwohnerzahl,[16] die Erdgeschoßzone öffentlich und urbane Belebtheit gegeben gewesen sein, trifft dies nach über hundert Jahren nicht mehr zu. Der öffentliche Raum wird heute hauptsächlich von parkenden Autos beansprucht. Ein echtes Geschäfts- und Gassenleben mit vielfältigen Nahversorgungs- und Gastronomiefunktionen konzentriert sich an wenigen Punkten. Vitale Erdgeschoßzonen fördern das urbane Leben und umgekehrt, lassen sich aber nicht erzwingen, sondern können erst mit dem Erreichen bestimmter Dichteparameter existieren, die in den Grazer Quartieren nicht gegeben sind. Bevölkerungsdichte, Beschäftigtendichte und deren Ausgewogenheit spielen hierbei eine gewichtigere Rolle als die bauliche Dichte,[17] die in erster Linie auf quantitative räumliche Ausnutzung zielt, jedoch per se noch keinen Aufschluss über die Anwesenheit von agierenden Personen tagsüber und in der Nacht gibt. Dennoch geben Susanne Frank und Dietmar Eberle nach eingehenden Vergleichen städtischer Quartiere als bauliche Minimaldichte für funktionierende Durchmischung und Fußläufigkeit und somit als Voraussetzung für die Entstehung von Urbanität einen Kennwert von 1,5 bis 1,6 an.[18] Mit den im exemplarischen Grazer Stadtausschnitt ermittelten Wert von 1,31 erreicht man gerade die genannten Mindestwerte für die räumliche Ausbildung der öffentlichen und privaten Freibereiche. Und tatsächlich kann der öffentliche Raum trotz vergleichsweise niedriger Bebauung als klar definiert wahrgenommen werden. Nun mag durchaus Zweifel an einer Definition urbaner Qualitäten durch bloße Erfüllung von Dichtekennzahlen bestehen, dennoch bestätigen die konkreten Zahlen in der gegenständlichen Fragestellung das Offensichtliche, nämlich den Mangel an Belebtheit. Die Anhebung der Bevölkerungszahlen durch Ausweitung des Wohnungsangebotes stellt ein probates Mittel zur Verbesserung dieser Situation dar. Bisherige Versuche, einen Zuwachs an Wohnflächen zu erlangen, konzentrierten sich aufgrund gesetzlicher Einschränkungen auf

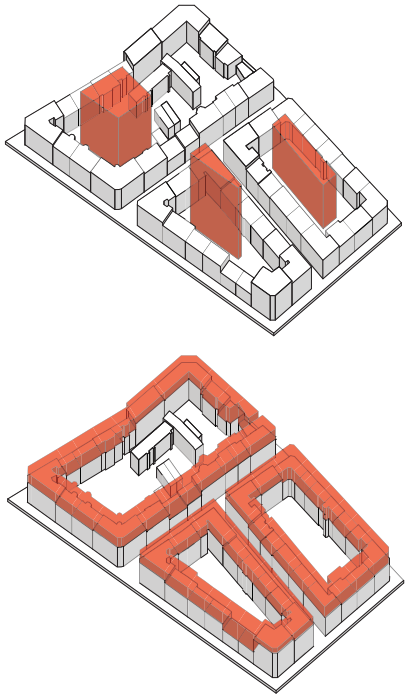
14 Vgl. Eitelberger/Ferstel 1860, S. 18; Stübben 1890, S. 15.
15 Vgl. Baumeister 1876, S. 126–128.
16 Stadtbezirk St. Leonhard 1923: 22.186 Anwesende in 1.006 Gebäuden, 2011: 17.777 Anwesende in 1.568 Gebäuden; (Tornquist 1928, S. 60; Magistrat Graz-Präsidialabteilung 2011, S. 13 und S. 21).
17 Vgl. Häußermann 2007, S. 25.
18 Vgl. Frank/Eberle 2012.

die räumliche Ausreizung der vorhandenen Volumina, also die Erweiterung in Kellerwohnungen und die geschützte Dachlandschaft beeinträchtigende Einzelausbauten der Dachböden mit den bekannten räumlichen und bauphysikalischen Schwachstellen. Klammert man die derzeitige Gesetzeslage aus, so sind in den gut erhaltenen Gründerzeitquartieren durchaus quantitativ nennenswertere Flächen zur Nachverdichtung vorhanden: Zum einen die weitgehend leeren Höfe, zum anderen der Raum oberhalb der Trauflinien. Jedoch würde eine Verbauung des privaten Grüns der Innenhöfe nicht nur die spezielle Qualität der Grazer Blockrandbebauungen zerstören und hofseitig Enge erzeugen, sondern auch große, konzentrierte Baumassen erfordern. Eine derartige horizontale Nachverdichtung verlangt bei minimalem Gebäudeabstand in einem durchschnittlichen Block eine Höhe von mindestens 12 Geschoßen,[19] um den Flächengewinn einer zweigeschoßigen Aufstockung höchster Wohnqualität zu erzielen.[20]

Nach qualitativen Gesichtspunkten fällt die Präferenz zugunsten der vertikalen Verdichtung hier eindeutig aus, denn die Beeinträchtigung des Umfeldes durch die Enge generierende Verbauung der Höfe kann nicht zumutbar sein. Dagegen birgt eine umlaufende, den gesamten Blockrand als singuläres Bauwerk umschließende Aufstockung auch gegenüber den bisher praktizierten parzellenweisen Dachbodenausbauten neben einigen Grundbedingungen eine Vielfalt an Vorzügen:

Bauen im Bestand als Nachhaltigkeitsstrategie kann immer nur unter Rücksichtnahme auf das Vorhandene, aber ohne Anbiederung an tradierte Bauformen oder Romantizismen gegenüber überkommenen Lebensweisen und Gesellschaftsformen erfolgreich sein. Die den gesamten Block als Ganzes umfassende Aufstockung von Blockrandbebauungen bedeutet unter dieser Voraussetzung also keinesfalls die Zerstörung des Vorhandenen, sondern eine effizientere Nutzung der vorhandenen Ressourcen sowie die respektvolle Sicherstellung des Weiterbestandes. Die vorhandene Bausubstanz wird konserviert, indem sie den beständigen Sockel für Neues bildet. Das geschlossene, monumentalhafte Zusammenwirken des bestehenden Ensembles wird durch einen einheitlichen Aufbau noch zusätzlich unterstrichen, wohingegen einzelne Dachgeschoßausbauten oder parzellenweise Aufstockungen Inhomogenität erzeugen.

Nur die grundstücksübergreifende Betrachtung des Blocks lässt eine Loslösung von den Zwängen der kleinteiligen Strukturiertheit der Einzelbauten zu. Dies schafft planerische und gestalterische Freiheiten, gleichzeitig aber auch vielfältige ökonomische und ökologische Synergien, die bei einer parzellengebundenen Betrachtungsweise nicht gegeben sind. Aus kleinen Einzelbaulosen mit einigen wenigen Wohnungen werden Bauvorhaben in wirtschaftlich und siedlungsräumlich interessanten Größenordnungen. Die gut ausgebaute öffentliche Infrastruktur wird intensiver genutzt, ein weiterer flächiger Ausbau in das Umland überflüssig, Wartung und Reparatur wirtschaftlicher. Gebäudeintern bietet sich als Synergie die Möglichkeit, haustechnischen Investitionsrückstand großflächig zu beseitigen und die Bauten ökologisch auf den neuesten Stand zu bringen, was ein wertvoller Beitrag zur Luftverbesserung der ganzen Stadt wäre. Durch Anwendung höchster ökologischer und energetischer Standards im Neubau bietet die vertikale Nachverdichtung zudem die Chance zur Verbesserung der



2. Gegenüberstellung von horizontaler und vertikaler Nachverdichtungsform gleicher Dichte

19 Die Hofgrundfläche im exemplarischen Grazer Block beträgt rd. 83 x 36 m, die Gebäudegrundfläche rd. 60 x 13m, der Gebäudeabstand rd. 11,5m.

20 Siehe Auswertung der Ergebnisse der Lehrveranstaltung Entwerfen 5 am Institut für Gebäudelehre der TU Graz, 2008.

Gesamtenergiebilanz der Gebäude auch ohne thermische Sanierung der historischen Fassaden.

Die Befreiung aus dem engen baulichen Korsett zwischen Brandmauern und Stiegenhäusern ermöglicht eine echte Vielfalt an Wohnungstypen in der jetzigen Dachzone und damit eine sinnvolle Antwort auf die Frage nach einem diversifizierten innerstädtischen Wohnungsangebot bis hin zum Einfamilienhausersatz mit privatem Freibereich. Dadurch, dass nicht jedes bestehende Stiegenhaus zur Erschließung der Aufstockung hochgezogen und mit einem Aufzug nachgerüstet werden muss, sondern erst die feuerpolizeilichen Vorschriften die Maximalabstände einer Vertikalerschließung vorgeben, ist eine hohe Flexibilität bei der Grundrissgestaltung neben einer wesentlich höheren Nutzflächenausbeute erreichbar.

Die in den Innenhöfen gelegenen Gärten werden zum Nutzen aller AnwohnerInnen vereint und geöffnet, denn höhere Dichten erfordern mehr und hochwertigeren Freiraum,[21] nicht nur als Abstandsgrün, sondern zur kontemplativen Nutzung. Aus wenig zugänglichen, eingezäunten Privatgärten werden gemeinschaftlich genutzte Parks, Spielplätze, Sporteinrichtungen, Teiche und Gemüsegärten – Freizeitmöglichkeiten, die man mitten in der Stadt im unmittelbaren Wohnumfeld sonst nur schwer findet.

Der Austausch der steilen Satteldächer durch Flachdächer ermöglicht zusätzlich zu den Innenhöfen Terrassen und Dachgärten, deren Nutzung sowohl individuell als auch gemeinschaftlich denkbar ist. Parzellenübergreifend zusammengeschlossen erlauben diese hochwertigen Aufenthalts- und Bewegungszonen nicht nur das Umschreiten des Blocks auf einer neuen Nutzebene, sondern damit einhergehend eine völlig neue Wahrnehmungsebene der Blockrandbebauung und ihrer Umgebung. Die alten Wellentäler der ziegelroten Steildächer, wie sie zum Beispiel in Graz charakteristisch sind, werden durch eine neue differenzierte Dachlandschaft ersetzt, die nicht nur von oben gesehen das Stadtbild prägt, sondern auch begehbar und damit erlebbar ist.

Stellplätze für die jetzt den öffentlichen Raum beanspruchenden Kraftfahrzeuge können in ausreichender Zahl in gemeinsamen Tiefgaragen unter den Höfen beziehungsweise Quartiersgaragen geschaffen werden.[22] Resultat ist eine Neudefinition des Straßenraumes, wodurch in manchen untergeordneten Gassen sogar völlige Autofreiheit denkbar wird. Der öffentliche Raum bietet mehr Platz für Menschen, die sich darin freier bewegen und interagieren können und damit neue Nutzungs- und Gestaltungsmöglichkeiten.

Die parzellenübergreifende Aufstockung der Blockrandbebauungen zeigt, dass Natur und Stadt auf engem Raum durchaus vereinbar sind. Die großzügigen freien Höfe, privaten Freibereiche und neuen Dachlandschaften bieten Naturnähe und die Möglichkeit zur freien Naturgestaltung. Eine gute Ausgewogenheit zwischen privat und gemeinschaftlich nutzbaren Bereichen, die Beibehaltung der klaren räumlichen Trennung zwischen privat und öffentlich, höhere Bevölkerungszahlen und soziale Durchmischung sorgen für mannigfaltigen Interaktionsbedarf und durch Vielfalt auch für die entsprechenden Möglichkeiten sowohl zur Entfaltung geselliger Aktivitäten als auch für Privatheit und Anonymität. Die vergrößerte Bebauungsdichte führt nicht nur räumlich-visuell, sondern auch aufgrund der höheren Bevölkerungsdichte mit all ihren Folgeerscheinungen zu belebteren

21 Vgl. Keller 2007, S. 44.

22 Eine mehrgeschoßige Garage in ca. jedem zweiten Block schafft Raum für einen PKW pro Wohnung in Bestand und Aufstockung.

öffentlichen Räumen und Erdgeschoßzonen und damit zu mehr Urbanität. Die Nahversorgung erfährt einen Aufschwung, wodurch die viel beschworene Stadt der kurzen Wege, die Bewältigung des Alltags ohne motorisierten Individualverkehr, Realität werden kann.

Der Wohnwert, der *„sich gleichermaßen aus der Qualität der Wohnung selbst und der der Wohnumwelt zusammensetzt"*, wobei Wohnumwelt alles ist, *„was über die reine Utilität der Unterkunft hinausgeht – und zwar nicht als Luxus, sondern als Befriedigung elementarer Bedürfnisse"*,[23] steigt durch die Nachverdichtungsmaßnahmen.

Jede Aufstockung muss an die lokalen Möglichkeiten und Höhenstaffelungen angepasst werden, was bedeutet, dass die Lösung der Aufgabe nicht in einer singulären Typologie liegen kann. Nicht vermeidbare Beeinträchtigungen des Bestandes, wie die zunehmende straßenseitige Beschattung der Erdgeschoße, können durch Umorganisation von Nutzungen kompensiert werden. Auch ist klar festzuhalten, dass die Straßenbreiten keine beliebigen Gebäudehöhen zulassen. Nach Berechnungen erweist sich für die blockumfassende vertikale Nachverdichtung im hoffreien Grazer Gründerzeitblock eine quartiersbezogene Bebauungsdichte von 2.0 bis 2.2 als realistisch. Das bedeutet zusätzlichen Wohnraum für rund 500 Personen im exemplarischen Referenzquartier aus drei Blöcken oder zirka 145 EinwohnerInnen mehr pro Hektar[24] mit allen zu erwartenden Belebungseffekten für das urbane Zusammenspiel. Dehnt man das Modell auf alle in Frage kommenden Stadtquartiere und Blocktypologien aus, erweitert sich das Potenzial auf tausende neue Wohnungen und damit quantitativ in den Bereich einer echten Stadterweiterung, ohne dafür Grünraumreserven antasten zu müssen und neue Infrastruktur erforderlich zu machen.

Aus gestalterischer Sicht bietet die blockumfassende Aufstockung eine Möglichkeit, der geschlossenen Blockrandbebauung des Historismus formal gerecht zu werden. Das Ensemble Block wird in seiner Monumentalität als architektonische Einheit betrachtet und behandelt. Anstatt durch einzelne Dachausbauten oder Penthausaufbauten Kleinteiligkeit und Inhomogenität hervorzukehren, umspannt man den Kranz der Gebäude und hebt so die monumentale Gesamtwirkung. Dadurch folgt man in Form einer zeitgemäßen Interpretation der Grundintention des frühen Historismus nach Herstellung eines einheitlichen Erscheinungsbildes.[25] Dem Opfer der bereits beeinträchtigten Dachlandschaft steht eine neue Dachlandschaft gegenüber – grün, begehbar, benutzbar. Am Erscheinungsbild von unten ändert sich hingegen nur wenig, da der Bestand bis zur Traufe nahezu unangetastet bleibt. Eine im Schnitt zweigeschoßige Aufstockung beschränkt sich höhenmäßig etwa auf den Bereich der jetzigen Dächer, also zwischen Trauflinie und First, bringt aber wesentlich mehr verwertbares Volumen und Nutzungsvielfalt hervor als ein konventioneller Dachbodenausbau.

Durch die gezielte blockumspannende Anhebung der quantitativen Dichten – konkret Bebauungsdichte und damit einhergehend auch Einwohnerdichte – können nicht nur hochwertiger zusätzlicher Wohnraum, sondern auch die urbanen Qualitäten der Quartiere insgesamt gesteigert werden. Dies kann nicht nach Laissez-Faire-Prinzipien erfolgen, sondern nur nach klaren, auf die lokale Situation abgestimmten Qualitätskriterien und Baurichtlinien. Unter dieser Voraussetzung lässt sich das Nachverdichtungsmodell der

23 Freisitzer/Glück 1979, S. 59.
24 Auswertung von Bebauungsvorschlägen aus der Lehrveranstaltung Entwerfen 5 am Institut für Gebäudelehre der TU Graz, 2008; Annahme: 42m² NNF pP.
25 Vgl. Resch 2000, S. 266.

Gründerzeitstadt 2.1, das Prinzip der vertikalen Verdichtung, unbebaute Höfe vorausgesetzt, auf jede Art von Blockrandbebauung ausweiten und von einer lokalen Vision zu einer Teiletappe auf dem Weg zur kompakten grünen Stadt machen. Die im laufenden Dichtediskurs wenig beachteten kleinen und mittleren Städte mit Wachstumsdruck können so, durch die nennenswerte Nachverdichtung zentraler Stadtbereiche mit rein architektonischen Mitteln, innerhalb der bestehenden Grenzen wachsen, weitere Zersiedelung verhindern helfen und damit nachhaltiger und zu echten „Dense Cities“ werden.

1.2 Themen und Fragestellungen, Methoden und Zielsetzung

Das in expandierenden Zentralregionen unausweichliche Bestreben nach mehr Dichte und Konzentration statt weiterer ressourcenverschwendender Flächenausdehnung führt zur allgemeinen Fragestellung nach Möglichkeiten urbaner Nachverdichtung. Die Notwendigkeit zur effizienteren Nutzung vorhandener Infrastrukturen, aber auch der Zweifel an der Tauglichkeit der städtebaulichen Prioritätensetzung der vergangenen Jahrzehnte lenkt die Aufmerksamkeit auf die zentralsten städtischen Zonen, die Altstädte und Stadterweiterungsgebiete der Gründerzeit. Gerade die gründerzeitlichen Stadtquartiere als zentral gelegene, intakte Kernzonen mit hoher Wohnqualität sind in diesem Kontext ein international gültiges Beispiel einer naheliegenden Ressource. Anhand des Beispiels der mittelgroßen Stadt Graz wird untersucht, inwieweit sich diese Stadtbereiche und ihre Bautypologien zur Nachverdichtung eignen.

Wenn Bauen im Bestand als Nachhaltigkeitsstrategie erfolgreich sein soll, ist ein tiefes Verständnis der Eigenheiten und Potenziale der historischen Typologien und Bauweisen Grundvoraussetzung. Die zeitgemäße Adaption und Überformung alter Bausubstanz erfordert ein Eingehen auf den Charakter des Bestandes und einen respektvollen Umgang damit, um zu bestandsgerechten Ergebnissen zu führen. Dazu wird der Gründerzeitblock als weitverbreitete, überregional anzutreffende Bestandstypologie und seine systemhafte Addition und Fügung in die Stadt analysiert und charakterisiert und im Kontext seines historischen Umfeldes eingeordnet. Das Hauptaugenmerk zur Herausarbeitung lokal unterschiedlicher typologischer Ausprägungen, Stärken und Schwächen liegt dabei im exemplarischen Vergleich der Metropolen Berlin und Wien mit Graz und Rückbezügen auf die internationale Vorbildwirkung von Paris. Neben der Systemhaftigkeit wird die körperhafte Monumentalwirkung der Blockensembles als maßgeblicher Wesenszug der gründerzeitlichen Bauweise hervorgehoben. Die historistischen Stilmittel der Fassadendekoration sind diesen beiden typologischen Wesensmerkmalen untergeordnet und dienen in erster Linie als Hilfsmittel zur Unterstreichung des blockhaften Zusammenwirkens der Einzelteile.

Das Ziel innerstädtischer ressourcensparender Wohnraumschaffung ist nicht nur eine Frage nach mehr Flächen, sondern wirft auch Fragen nach urbanen Qualitäten, ihrer Definition und Sicherstellung auf. Insbesondere der in

diesem Zusammenhang immer wieder genannte Begriff der Dichte bedarf einer Präzisierung. Allgemein gültige Normen für Grenzen verträglicher Dichte, für die Auswirkungen von Enge, Weite und Höhe im urbanen Kontext sind kaum abrufbar, denn Dichteempfinden ist stark individuell geprägt. Auch kulturelle und Gewohnheitsaspekte spielen eine Rolle. Die Bebauungsdichte als der in der Architekturproduktion geläufigste und meistverwendete Dichteparameter dient allgemein und international als städtebaulicher Richtwert von Rahmenplanungen. Gleichzeitig kann die Bebauungsdichte bis zu einem gewissen Grad aber auch Anzeichen für bestimmte urbane Qualitäten oder Defizite sein und diese abstrakt abbilden. Ähnliches gilt für die Bevölkerungsdichte, die mehr über Menschen und Funktionen eines Ortes aussagt als über das Bild gebauter Umgebung. Anhand dieser beiden Kennzahlen wird die Bedeutung und Wirkung von Dichte illustriert, indem unterschiedliche, allseits geläufige Metropolen bezüglich ihrer Bevölkerungsdichten gegenübergestellt werden. Hinsichtlich Bebauungsdichte und Nutzungen werden Referenzquartiere aus den sehr dicht bebauten Städten Berlin und Wien mit der Grazer Situation verglichen und daraus Rückschlüsse gezogen.

Einen maßgeblichen limitierenden Dichteaspekt stellt die Belichtungssituation dar. Volle Ausleuchtung mit Tageslicht wird seit der Moderne als unverhandelbare Mindestanforderung für lebenswerten Wohnraum erachtet, auch wenn es sich dabei um kein anthropologisches Grundbedürfnis handelt, sondern kulturelle Prägung und klimatische Bedingungen weit ausschlaggebender sind. Baukörperpositionierung, Orientierung, Abstände und Straßenbreiten zeigen oftmals, lange bevor großstädtische Bebauungs- oder Bevölkerungsdichten erreicht sind, die Grenzen des Machbaren und Zumutbaren auf – nicht nur durch rechtliche Festlegungen. In der Gründerzeitstadt nach Grazer Typologie, wo die Innenhöfe unbebaut sind, bestimmt in erster Linie die Straßenbreite über mögliche Höhenreserven des Bestandes. Diese lassen sich auf Basis geltender technischer Richtlinien ableiten. Der Tageslichteintrag spielt aber auch bei der Beurteilung und Gegenüberstellung unterschiedlicher Nachverdichtungsmodelle eine entscheidende Rolle. Weitere Aspekte im Vergleich horizontaler und vertikaler Verdichtungsmöglichkeiten beziehen sich auf räumliche Qualitäten, vor allem hinsichtlich Freiflächen und Grünräume, sowie ihre quantitativen Potenziale. Um dichte Stadt verträglich zu gestalten, ist es erforderlich, aus jeder Wohnung einen individuellen Wohlfühlort zu machen und in ein ausgewogenes urbanes Umfeld aus städtischem Angebot, privater Zurückgezogenheit und Naturnähe einzubetten. Die Kriterien für solche Qualitäten werden aus in der Fachliteratur vorhandenen Studien zu aktuellen Wohnwünschen, Wohnwertanalysen und Untersuchungen zu den anthropologischen Grundbedürfnissen im Zusammenhang mit der unmittelbaren Lebensumwelt erstellt. Eine spezielle Zielrichtung dabei ist die Frage, ob und wie man zur Gewährleistung eines diversifizierten urbanen Wohnungsangebots beitragen kann, das vielfältigen Lebensentwürfen entspricht und zugleich auch als ernstzunehmende Alternative zum Einfamilienhaus im Grünen werden kann. Neben der Literaturrecherche werden als zusätzliches Forschungsmaterial im Lehrbetrieb der Technischen Universität Graz angefertigte Testentwürfe zur Aufstockung von Gründerzeitblöcken evaluiert. Damit können die in den

Hypothesen aufgestellten funktionellen, quantitativen und baukünstlerischen Potenziale weitgehend bestätigt werden.

Sämtliche aus den einzelnen Fragestellungen gewonnenen Erkenntnisse dienen der Kriterienfindung für das Aufstockungsmodell. Als Resultat steht eine Auflistung von Qualitätsanforderungen, Planungsparametern und Zielsetzungen für die Aufstockung von Gründerzeitblöcken zur Verfügung.

Zur Untermauerung der Relevanz des entwickelten Aufstockungsmodells wird eine Methode zur Quantifizierung des Nachverdichtungspotenzials entwickelt. Diese setzt sich aus einer quantitativen Bestandserhebung für Graz, einer Bewertung und Kategorisierung des Bestandes und der rechnerischen Ermittlung für die einzelnen Eignungskategorien zusammen. Die Einbeziehung von Blockrandbebauungen der Zwischenkriegszeit und teiloffenen Typologien bekräftigt die These der Übertragbarkeit des Aufstockungsmodells auf andere ähnliche Bauformen und Städte und damit eine weit gestreute Anwendbarkeit.

Im Wesentlichen besteht die Zielsetzung dieser Forschungsarbeit in der Ausformulierung und Argumentation einer städtebaulichen und architektonischen Vision zur innerstädtischen Nachverdichtung mitteleuropäischer Städte. Es soll ein mögliches Bild einer zukünftigen Weiterentwicklung historischen Baubestandes generiert werden, um urbanen Gesellschaften, aber auch EntscheidungsträgerInnen Anhaltspunkte, Argumentationshilfen und Werkzeuge für eine nachhaltige Urbanisierungsstrategie zu liefern. Es soll aufgezeigt werden, dass weder die zeitgemäße Überformung tradierter Bausubstanz noch höhere als die gewohnten Bebauungsdichten Anlass zur Sorge um kulturelle Werte und hohe Lebensqualität geben, sondern vielmehr eine Chance auf tatsächlichen Erhalt des Bestandes und zur Verbesserung und Aufwertung des urbanen Lebensumfeldes sowohl für betroffene Individuen als auch für die Allgemeinheit darstellen. In dieser Grundlagenerarbeitung werden einige gesetzliche Richtlinien und Beschränkungen wie auch rein technische Fragestellungen und Nachweise vorerst bewusst weitgehend ausgeklammert, wenn auch nicht völlig negiert. Die Fokussierung auf die Zukunftsperspektive einer Gründerzeitstadt 2.1 erfordert wie jede andere Bildhaftmachung einer Vision zuerst freie Denk- und Assoziationsmöglichkeit und Diskurs. Wenn hinsichtlich eines Gesellschaftsprojektes, wie Stadtumbau eines ist, sich öffentlicher Wille manifestiert, lässt sich auch die legale Basis dafür schaffen und pragmatisch die Machbarkeit verfolgen.

2. Der Gründerzeitblock

Als Bezeichnung einer geschichtlichen Epoche ist der Begriff Gründerzeit eng mit der Geschichte und dem Sprachgebrauch der deutschen und österreichischen Kaiserreiche und ihrer Nachfolgestaaten verwoben. So sehr er sich auf die lokalen Effekte einer nahezu globalen Entwicklung bezieht, so sehr bleibt er zugleich uneindeutig, wird er doch in unterschiedlichen Fachrichtungen unterschiedlich besetzt und verwendet, wodurch auch ungleiche Zeiträume umrissen werden.

Historisch und wirtschaftlich bezeichnet er in Deutschland und Österreich die Phase größten wirtschaftlichen Wachstums nach Einsetzen der Industrialisierung, der Gründung des deutschen Kaiserreichs und der K.-u.-k.-Monarchie sowie dem Aufschwung nach Ende des Deutsch-Französischen Krieges bis zum großen Börsenkrach 1873.[26] Die letzten Jahre dieser Zeit des Wirtschaftsliberalismus vor dem Zusammenbruch des Aktienmarktes und der großen Bankenpleite 1870-73 gelten als die Gründerjahre schlechthin.[27] Für diese Phase wurde der Begriff auch zeitgenössisch verwendet und zwar ausschließlich im Zusammenhang mit dem wirtschaftlichen Aufschwung. Aber auch politisch und gesellschaftlich hat die Bezeichnung ihre Bedeutung und Abgrenzung. In diesem Zusammenhang umschreibt sie ebenfalls eine Zeit der Liberalisierung, den nach der bürgerlichen Revolution einsetzenden Wandel von der höfischen zur bürgerlichen Gesellschaft – die Übernahme der wirtschaftlichen und kulturellen Vormachtstellung durch die sich befreiende Bourgeoisie, die neue Elite des industriellen Bürgertums und das Aufkommen einer neuen Gesellschaftsklasse, der Arbeiterschaft.

Kunst- und architekturhistorisch hat sich der Terminus „Gründerzeit“ als deutschsprachiger Stilbegriff längst von einer mehr umgangssprachlichen Titulierung zu einem Sammelbegriff für die gesamte Stilepoche des Historismus mit all ihren Phasen und Ausprägungen, vom Spätklassizismus und Biedermeier, dem reinen Historismus über den Eklektizismus bis zu den Übergängen zum Jugendstil etabliert. Die Übereinstimmung liegt hier im Rückgriff auf etablierte Stile vergangener Epochen und der relevante Zeitraum reicht einige Jahrzehnte über den Börsenkrach hinaus.[28] Mehr als das Wort Historismus impliziert er aber nicht einfach nur eine künstlerische, stilistische Zeiterscheinung, einen Formalismus, sondern umschreibt in umfassender Weise ein gesamtes Zeitgeschehen. Insofern ist er der kunsthistorisch vielleicht wissenschaftlicheren Titulierung bei Weitem überlegen.

Im Kontext dieser Arbeit beziehen sich die Begriffe Gründerzeit und Gründerzeitstil in all ihrer impliziten Unschärfe auf die durch Industrialisierung und wirtschaftlichen Aufschwung eingeleitete Wachstumsphase, die in Mitteleuropa eine nie zuvor gekannte Expansion der Städte mit sich brachte und die währenddessen erzeugten Elaborate der boomenden Bauwirtschaft. Die neu entwickelten städtebaulichen Anlagen und Wohnhaustypologien zur Unterbringung der in die Städte drängenden Menschenmassen haben nicht nur das bis dahin tradierte Bild der geschlossenen Städte nachhaltig verändert, sondern stellen in ihrer Strukturähnlichkeit bis heute ein Charakteristikum europäischer Städte dar, das durch den nicht übersetzbaren Begriff der Gründerzeit bestens beschrieben ist. Internationalisiert findet es seine Entsprechung am ehesten in der Bezeichnung „post-liberale Stadt“.[29]

26 Vgl. http://www.dhm.de/lemo/html/kaiserreich/industrie/gruenderzeit/index.html und http://austria-forum.org/af/AEIOU/Gründerzeit/, Stand 24.4.2013.
27 Vgl. Bertelsmann Lexikon 1984.
28 Vgl. http://www.beyars.com/lexikon/lexikon_1943.html, Stand 24.4.2013.
29 Vgl. Benevolo 1984, S. 813ff.

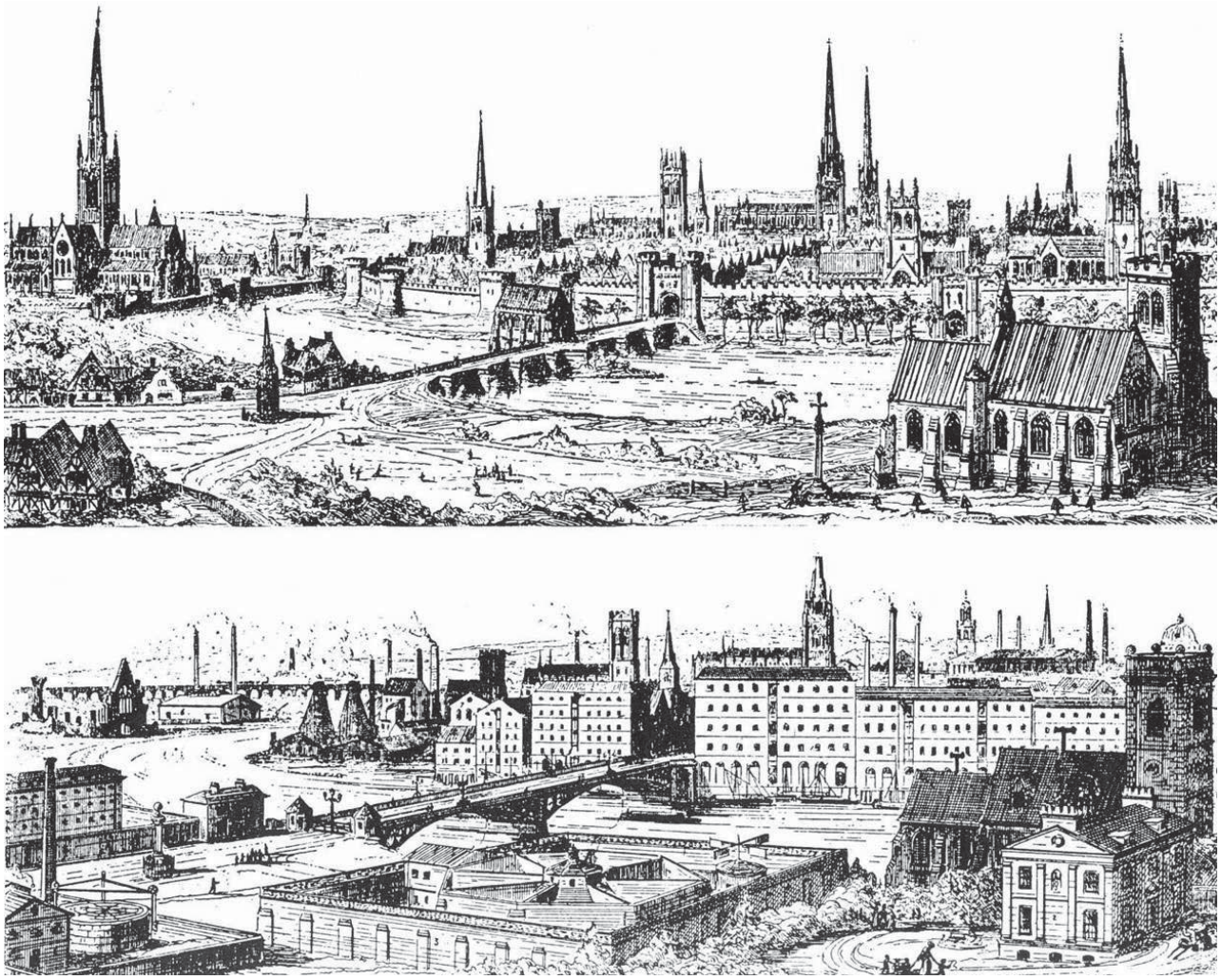
2.1. Die Gründerzeitstadt

„Wie die Baukunst den Charakter eines Volks am Erhabensten und Charakteristischsten wiederspiegelt, so zeigt sich die Natur einer Stadt auch am besten in ihrer äusseren[!] Erscheinung.“,[30] schrieb Ernst Bruch 1870 in einem achtteiligen Artikel zur baulichen Zukunft Berlins in der Deutschen Bauzeitung und mahnte, bewusst oder unbewusst, gleichzeitig die ganze Welt mit dem bezüglich der miserablen Wohnsituation eigentlich direkt an Berlin adressierten Satz *„So ist denn eine Stadt selbst für die Vergangenheit ihr eigenes Geschichtsbuch […].*[31] Und diese Geschichte bildet sich bis heute ab – oder umgekehrt: aus der Geschichte erklären sich die heute noch vorzufindenden Typologien und das Erscheinungsbild.

Der von der Industrialisierung in Europa ausgelöste, einer Völkerwanderung ähnliche Zuzug in die Städte stellt für die europäische Stadtbaugeschichte und die Entwicklung des Massenwohnens einen Wendepunkt dar. Der Fall der einengenden Festungsanlagen in Zusammenspiel mit der Ansiedlung von großen, arbeitskraftintensiven Produktionsanlagen, der Verbürgerlichung des Lebensumfeldes und der Entstehung einer neuen Gesellschaftsschicht in Form der Arbeiterklasse bildete das Substrat für ein nie dagewesenes Wachstum. Die Städte waren wie nie zuvor oder danach in der Geschichte einem völligen Wandel unterworfen und damit vor kaum zu bewältigende Probleme gestellt. Das Fehlen strategischer Entwicklungsplanungen und rechtlicher Umsetzungswerkzeuge führte vorerst zur ungesteuerten Urbanisierung der Industriegebiete und Vorstädte. Je industrialisierter die Städte, desto planloser ging dieses Wachstum vorerst von statten. Man betrachte nur England zu dieser Zeit, das es als innovative Kraft auf dem Produktionssektor lange Zeit verabsäumte, ebenso viel Energie für die Lösung der Wohnungsproblematik aufzubringen und diese Aufgabe der Selbstregulation überließ.[32] Laissez-Faire war nicht nur dort die (ideo)logische, letztendlich aber wenig taugliche liberalistische Problemlösungsstrategie für alle wirtschaftlichen und viele gesellschaftlich-soziale Belange. Die Disziplin des Städtebaus begann sich erst langsam und spät zu etablieren und begründete sich anfangs vorwiegend in der Notwendigkeit, die prekären Hygiene- und Sicherheitsbedingungen zu verbessern. Gelenkte Stadterweiterungen gab es zuerst dort, wo politische Veränderungen und besondere Repräsentationswünsche der Machthaber das für notwendig erachteten – zum Beispiel in Paris, Wien und Berlin. Allesamt folgten sie absolutistischen Prinzipien.

Die Wiener Ringstraße[33] als größtes öffentliches Bauvorhaben seiner Zeit zog alle Blicke auf sich und war in mehrerlei Hinsicht einzigartig, jedoch nicht dazu angetan, das Wachstum der Stadt selbst zu regulieren, die weiterhin als die schlimmste Zinshausmetropole der Welt galt. Die Zustände in Berlin galten als kaum besser, aber mit den Fluchtlinienplänen des Regierungsrates James Hobrecht[34] wurde sehr ernsthaft und auch erfolgreich versucht, die Bebauung der gesamten Stadt zu ordnen und schnellen, dichten Wohnbau zu begünstigen. Auch die generelle Verbesserung der sanitären Zustände gelang. Bodenspekulation und miserable Wohnbedingungen blieben allerdings bestehen. Was fehlte, war eine Steuerung der Bau- und Wohnungsqualität

30 Bruch 1870, S. 69.
31 Ebda.
32 Vgl. Engels 1845.
33 Wettbewerb 1857. Vgl. Goldemund 1902, S. 106–108.
34 Sogenannter Hobrechtplan 1853-1869. Vgl. Geist/Kürvers 1980, S. 468.



3. A.W.N. Pugin 1836: A Catholic Town in 1440 / A Town in 1840, © RIBA Library Photographs Collection

durch entsprechende begleitende Baugesetze und Richtlinien.[35] Zum internationalen Vorbild wurde Berlin so nicht. Heute als positiv anerkannte Eigenschaften, wie der klar definierte, aber wenig determinierte Stadt- und Wohnraum traten in den Hintergrund und wurden kaum gewürdigt. Das sich in den dicht bebauten und noch dichter besiedelten Blöcken abspielende und offen zutage tretende Elend dominierte die öffentliche Wahrnehmung. Das gilt für Wien trotz Ringstraße genauso. Die Vorbildwirkung als internationales Role Model kam Paris zu, der Stadt, die als erste ein flächendeckendes Programm zur Umgestaltung des gesamten Stadtkörpers umsetzte.[36]

„Paris zu einer modernen Stadt zu machen und gleichzeitig die imperiale Macht in Stein zu verewigen, war im Grunde eine politische Aufgabe.“[37]

Der gelernte Jurist Georges-Eugène Haussmann[38] war ab Mitte des 19. Jahrhunderts Präfekt des Seine Departements und somit oberster Regierungsvertreter Frankreichs in Paris. Er galt als autoritärer Technokrat mit großem Organisationstalent und Durchsetzungsvermögen, dessen Aufgabe es ab 1853 war, die Wünsche Napoleons III. in Bezug auf die weitere städtebauliche Entwicklung der Hauptstadt des Zweiten Kaiserreiches zu planen und umzusetzen.[39] Es war dies zum einen die Weiterführung des Stadtumbaus, wie er schon unter Louis XIV und Napoleon Bonaparte begonnen worden war, es war aber auch ein Totalumbau der Stadt, wie sie bis dahin bestanden hatte, – eine Verschmelzung von Alt und Neu ohne besondere Rücksicht auf den Bestand innerhalb sehr kurzer Zeit.[40]



4. Paris: Haussmanns Stadtumbau – Schema, aus: Benevolo 1984, S. 839

Wohnungsnot und die Folgen der Industrialisierung waren in der schnell wachsenden Metropole Paris ein Problem wie andernorts auch, artikuliert wurde durch den Stadtumbau aber in erster Linie absolutistische Macht- und Prachtentfaltung. Zwar waren selbstverständlich die Bewältigung des enormen Wachstums, der Ausbau von Verkehrswegen und Transportmöglichkeiten und die Verbesserung der hygienischen Zustände Hauptaufgaben, reichere Viertel wurden aber eindeutig bevorzugt.

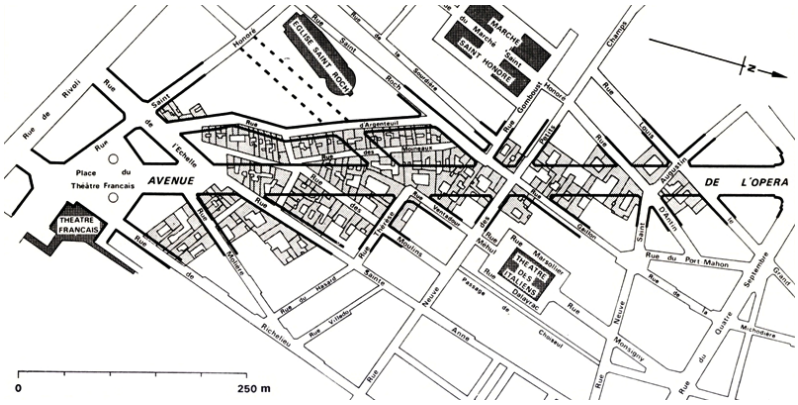
Die neue Stadtgestalt wurde bestimmt von einem hierarchischen Netz aus geradlinigen Straßen und Boulevards, den Hauptachsen, „Points de Vue“ und den Ringstraßen, um alles zusammenzufassen. Fassadenfronten hatten sich durch gleichartige Gliederung von Vorsprüngen und Balkonen zu einem einheitlichen Ganzen zusammenzufügen, um die perspektivische Wirkung zu verstärken.

„Die Arbeiten von Haussmann bestimmen eine neue Stadtlandschaft, in der an die Stelle der Individualität eines jeden Gebäudes das Gesamtbild der

35 Vgl. Geist/Kürvers 1984, S. 147ff. Das Kapitel „Die Beschreibung des Bebauungsplanes“ enthält eine umfangreiche Sammlung von zeitgenössischen Kommentaren und Kritik am Bebauungsplan, wie auch Selbstkritik Hobrechts, S.158. (Vgl. Baumeister, S. 44).
36 Vgl. Benevolo 1982, S. 108.
37 Jordan 1996, S. 200.
38 Vgl. Baron Haussmann, Georges-Eugene (French civil servant), Britannica Online Encyclopedia.
39 Vgl. Haussmann's Architectural Paris, 2008.
40 Amtszeit Haussmanns 1852-1869 (Vgl. Jordan 1996, S. 385).

Avenue tritt."[41]

Bei der Trassierung dieser Straßen wurde pragmatisch und ohne große Rücksicht auf den Bestand vorgegangen. Große Teile der mittelalterlichen Stadt fielen der neuen Wegegeometrie und den dafür erforderlichen Straßendurchbrüchen zum Opfer. Was dem Vorhaben hinderlich war, wurde einfach abgerissen. Auch strategische Kriterien sollen in die Stadtgestaltung eingeflossen sein. Das Enteignungsgesetz war dabei eine unentbehrliche Hilfe. Zudem brachte es der Autorität Grundbesitz, der an den neu entstandenen Prachtstraßen Wertzuwächse generierte und gewinnbringend weiterverkauft werden konnte.[42] Das öffentliche Bauprogramm beinhaltete darüber hinaus eine Vielzahl weiterer Maßnahmen zur Verbesserung und Verschönerung der Stadt und zum Wohle der Bevölkerung. Einige Großparks sowie diverse Repräsentationsbauten und öffentliche Infrastrukturbauten wie Schulen und Krankenhäuser wurden errichtet. Auch die technische Infrastruktur wurde an die neuen Bedürfnisse angepasst. Neue Wasserleitungen und eine Kanalisation wurden gebaut, um die neuen Quartiere zu erschließen und zu versorgen. Dabei wurden alte und neue Technologien verwendet, zum Beispiel Aquädukte für Wasserleitungen zur Ergänzung der bereits vorhandenen aus der Römerzeit aufgrund der großen Achtung vor den römischen Errungenschaften und elektrisches Licht, um die Baustellen auch nachts betreiben zu können.



5. Plan Avenue de l'Opéra, Paris, aus: Benevolo 1984, S. 836

Das Hauptachsenkonzept brachte der Stadt aber nicht nur ein neues ästhetisches Gesicht, es bewirkte auch eine soziale Umstrukturierung. In den umgebauten Quartieren setzte man hauptsächlich aus spekulativen Gründen auf Wohnungen der gehobenen Kategorien. Das ursprünglich mittelalterliche Zentrum wurde dem ordnungsliebenden Haussmann gemäß bis zur Unkenntlichkeit *„aufgeräumt"*[43] und zu einem modernen Geschäftszentrum. Die ursprüngliche Bevölkerung wurde in einem Gentrifizierungsprozess verdrängt und zog in die vernachlässigten Armenviertel am Stadtrand. Hausmann hat damit die sozialräumliche Segregation in Gang gebracht, die in Paris bis heute Bestand hat.[44]

Der großbürgerlich elitäre Charakter des Stadtbildes sowie mehrere Weltausstellungen verschafften Paris eine Stellung als Anziehungspunkt für internationale Gäste. Städtebaulich wurde es zum direkten, beeindruckenden, letztlich aber unerreichten Vorbild für zahlreiche andere Städte. Aber auch das Konzept der bürgerlichen Etagenwohnung mit ihrer klaren Ordnung und Abschließbarkeit wird, wie der Begriff selbst, auf einen französischen Ursprung zurückgeführt.[45]

41 Vgl. Panerai et al. 1985, S. 19.
42 Vgl. Benevolo 1982, S. 122ff.
43 Vgl. ebda., S. 122.
44 Vgl. Küchel 2007, S. 139.
45 Vgl. Bodenschatz 2007, S. 107.



6. Hauptachsenstadt Paris, Luftbild, aus: Cerdà. Urbs i Territori. Una visió de futur, Barcelona1994, S. 58



7. M. C. Fichot 1878: Der neue Boulevard Haussmann, aus: Harlander 2007, S. 136

Kleinere, weniger dem Expansionsdruck ausgesetzte Städte wie Graz hatten das Privileg, von den größeren und schnelleren zu lernen und anderenorts begangene Fehler zu vermeiden. Sie konnten den damals durchaus bereits vorhandenen internationalen Diskurs verfolgen, der in Folge auch mitverantwortlich für ein wachsendes Bewusstsein der Fachwelt für die Notwendigkeit von behördlichen Rahmen- und Regulierungsplanungen war.[46]

Aber was sind nun die Merkmale und Eigenschaften dieser gründerzeitlichen Stadtgefüge, was macht aus diesen über Jahrzehnte im Fachdiskurs als rein kapitalistische Investorenarchitekturen ignorierten Strukturen wertvolle urbane Ressourcen?

Die gründerzeitliche Stadt, wie Haussmann sie schuf, und all ihre über den ganzen Kontinent verstreuten Nachbildungen bestehen aus einer einfachen Kombination altbekannter elementarer Einzelteile. Sie folgt einer klaren Typologie, einer Idee die dem Gesamtmodell zugrunde liegt.[47] Das strukturgebende Grundelement der Stadt bleibt der Baublock, der mit dem zweiten Element, dem Straßennetz als Träger des Verkehrs verzahnt wird. Diese *„Abstrahierung der Funktionen"*[48] auf das Elementarste im Gegensatz zur strikten Funktionstrennung der Moderne macht das Konzept der Gründerzeitstadt plausibel und zeitlos, denn sie erlaubt zumindest bis zu einem gewissen Grad weiterhin Durchmischung, auch wenn der Großteil der Produktion getrennt von der Wohnfunktion in Fabriken erfolgt. Aus dem Block wird durch Kombination, Addition und Anordnung die Stadt zusammengesetzt und er sorgt für die Kontinuität in der Stadtlandschaft. Auch wenn er sich vom althergebrachten Block der mittelalterlichen Stadt in mancherlei Hinsicht gravierend unterscheiden mag, so erfüllt er diesbezüglich idente Aufgaben. Er ist eine aus Einzelelementen zusammengefügte Einheit, die selbst wiederum Baustein eines größeren Ganzen ist. Die Einzelelemente des gründerzeitlichen Blocks simplifizieren aber aufgrund ihres Schematismus das Gesamtbild gegenüber dem der vorgründerzeitlichen Stadt, welches wesentlich vielfältiger ist. Dennoch oder gerade deshalb ist dieses Gesamtbild,

46 Vgl. Baumeister 1876, S. 43.
47 Vgl. Rossi 1973, S. 27–28.
48 Czech 1990, S. 132.

die Abfolge der die geradlinigen Straßen beidseitig säumenden Fassaden, ein ausgesprochen städtisches,[49] denn die gebaute Stadt lebt von der Regelhaftigkeit weit mehr als von bedeutender Architektur und Einzelbauten.[50] Die Maßstäblichkeiten ergeben sich aus kleinteiligem privatem Grundbesitz und auf die Bedürfnisse von FußgängerInnen und Pferdefuhrwerken zugeschnittenen Bewegungsflächen, die der Fortbewegung, Interaktion und Erschließung der Bebauung dienen.[51] Genau an dieser Stelle erfolgt auch die Schnittstelle zwischen öffentlichem und privatem Leben. Die Straßenfassade entlang der Baufluchtlinie zieht die Grenze, das Gebäude hat Vorder- und Hinterseite, die Haustür trennt und verbindet, der Block definiert sich aus dem Inneren und dem Äußeren. Er steht für eine hierarchische Raumstaffelung, in der das Haus die Barriere zwischen dem ultimativen Außenraum der Straße und dem Innenraum des Hofes bildet, der gleichzeitig privater Außenraum für die BewohnerInnen ist. Vorder- und Rückfassade begrenzen das private Refugium der Wohnung, zur belebten Straße hin als repräsentative Rahmung, zum ruhigeren Garten hin introvertiert.

Die Einfachheit und leichte Lesbarkeit dieser charakteristischen urbanen Strukturen vermittelt dem Stadtbenutzer, der Stadtbenutzerin ein Gefühl von Sicherheit und Vertrautheit, was laut Kevin Lynch Tiefe und Intensität menschlichen Erlebens fördert.[52] Zumindest Haussmanns Anspruch an seine Stadt entspricht Cullens Umschreibung urbanen Lebens mit *„Proportion, Eleganz, hohe Dichte“*, nur *„das Blattwerk eines üppigen öffentlichen Gartens“*[53] ist nicht allgegenwärtig.

Dem gegenüber steht bis heute die Kritik an der Monotonie der zu dichten, zu beengten Strukturen der typischen Gründerzeitstadt, mit zu wenig Grünraum und zu viel Straßenverkehr,[54] vor allem in den Metropolen. Auch die Platzgestaltung, oft durch einfache Auslassung eines oder mehrerer Blöcke in den schematisierten Blockrastern gelöst, wurde und wird als stadträumlich wenig facettenreich bemängelt[55] und kann wohl mit den stark differenzierten Räumen der mittelalterlichen Kernstadt nicht verglichen werden. Die *„prozessuale Intelligenz“*[56] des Blocks, der trotz strenger und oft einheitlicher geometrischer Form in der Lage ist, unterschiedlichste Ausprägungen hinsichtlich Nutzung, sozialer, wirtschaftlicher und räumlicher Ordnung zuzulassen, ist aber sehr gut in der Lage, die Voraussetzungen für Urbanität zu stiften. Und auch die bereits mehrfach angeführte heutige Beliebtheit dieser Quartiere als Wohngebiete relativiert die Schwächen, auch wenn sie dadurch natürlich nicht verschwinden.

Hermann Czech verdichtete dieses doch etwas ambivalente Bild in seinen Schriften zu einem ganz klaren: Die maßstäblich hierarchische Schichtung der gründerzeitlichen Stadterweiterungsgebiete aus Verkehrsnetz, der additiven Bebauung aus einzelnen Grundstrukturen und deren individuelle Nutzung überlagert mit den impliziten unterschiedlichen Zeithorizonten macht diese Art von Stadt wandelbar. Wie die Ordnung sich durch Entscheidungen im großen Maßstab und langfristig entwickelt, entsteht die Vielfalt und damit auch Disharmonie im Kleinen auf der Parzelle oder im Block mitunter wesentlich kurzfristiger und in geringeren Abständen. Disharmonie und Vielfalt machen die Stadt aber erst zur Stadt, denn ohne Änderungen, ohne Widerspruch und Wandel wäre keine Entwicklung möglich, keine Stadtentwicklung, kein städtisches Leben.[57] Ein Nebeneinander von Bauwerken unterschiedlicher

Epochen für unterschiedliche Nutzungen, Bedürfnisse und Ansprüche kann der übergeordneten Struktur nichts anhaben. Im Gegenteil, es liegt im Wesen der Stadt, erst durch ständige Überformung und Umdeutung lebendig zu sein, und eben darin liegt das große Potenzial der gründerzeitlichen Stadtgebiete. Sie sind innerhalb ihrer additiven Grundstruktur offen und indeterminiert genug, um genau das in hohem Maße zuzulassen.

Wenn das Stadtbild ein Erinnerungsspeicher ist für historische Entwicklungen, gesellschaftliche Veränderungen und politische Umbrüche, wie die Emanzipierung des Bürgertums oder den große Börsenkrach, und Geschichte abbildet,[58] so kann langfristig auch nur durch eine Nichtunterbindung der ursächlich immanenten Änderungsdynamik diese Geschichte weitergeschrieben und die *„Vision der zukünftigen Stadt"*[59] aufrechterhalten werden. Anderenfalls bleibt sie in der Vergangenheit verhaftet.

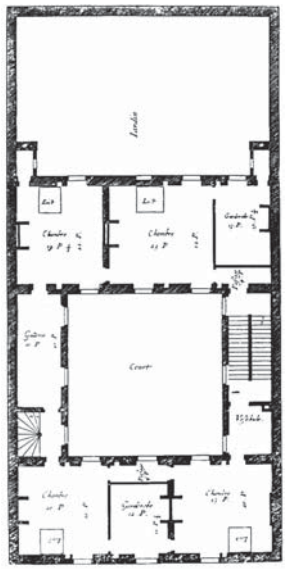
49 Vgl. Panerai et al. 1985, S. 43.
50 Vgl. Czech 1990, S. 134.
51 Vgl. ebda., S. 132.
52 Vgl. Lynch 1998, S. 14.
53 Cullen 1991, S. 65.
54 Vgl. Raith 2008, S. 6.
55 Lengger 1978, S. 179–180.
56 Glaser 2011, S.9.
57 Vgl. Czech 1990, S. 134.
58 Vgl. Lengger 1978, S. 16–17.
59 Czech 1990, S. 134.

2.2 Das bürgerliche Mietshaus

Die Stadtgeschichte des 19. Jahrhunderts in Europa verlief Hand in Hand mit der Geschichte der Selbstbefreiung des Bürgertums und seines Aufstiegs zur ökonomisch führenden Klasse. Nicht nur erkämpfte sich das Bürgertum selbst Freiheiten und Rechte, sein Freiheitsstreben mündete auch in einer Stärkung der Städte und Gemeinden und deren Selbstverwaltung. Die neuen Wohntypologien, Stadtteile und Städte waren ein materialisiertes Abbild der Abläufe und stellten eine zutiefst bürgerliche Entwicklung dar. Noch nie zuvor hatte es so viele StadtbewohnerInnen ohne eigenen Grundbesitz gegeben. Zwar war auch schon im Mittelalter Miete gebräuchlich gewesen, jetzt wurde sie aber zur vorherrschenden Wohnform. Von den neuen Eigentumsgesetzen, die Grund und Boden zu einer am freien Markt verfügbaren Ware machten,[60] einem begünstigenden Steuer- und Kreditrecht und gewerberechtlichen Änderungen zugunsten des Baugewerbes[61] machte das aufstrebende, emanzipierte Bürgertum bereitwillig Gebrauch und investierte erfolgreich in die rasch wachsenden Stadtquartiere, auch über den eigenen Bedarf hinaus. Nicht nur trug das Bürgertum nahezu das gesamte Baugeschehen als privatwirtschaftliche Initiative,[62] das bürgerliche Mietshaus, das das Bild der Gründerzeitstadt bis heute prägt, wurde zur hauptsächlichen Bauaufgabe.[63] Diese Miethäuser entstanden vorwiegend als verzinsungsfähige Kapitalanlage. Sie wurden nicht mehr nach individuellen Wünschen errichtet, man entwickelte stattdessen einheitliche, massentaugliche Typen.[64] Die moderne Geldwirtschaft ermöglichte die Finanzierung großer Projekte von Investoren und Spekulanten, durch das neue Landrecht wurden aber auch einfache BürgerInnen, die ihre Ersparnisse in diese neue Art der Altersversorgung investierten, zu GrundbesitzerInnen und HauseigentümerInnen.[65] Dazu musste man nicht unbedingt selbst als BauherrIn auftreten. Üblicherweise übernahmen Baufirmen gemeinsam mit Planern diese Aufgabe.[66] Sie kauften freie Grundstücke auf, sorgten – sofern das nicht schon früher erfolgt war – für die Festlegung der Straßen, Baulinien und Grundstücksteilungen und wickelten den gesamten Bau bis zur Fertigstellung der Mietshäuser ab. So konnten ganze Quartiere oder Straßenzüge aus einer Hand stammen. Gebaut wurden die Blöcke aber fast ausschließlich parzellenweise, oft auch unter Zuziehung kleiner Einzelunternehmen.[67] Alle Variationen waren denkbar, von ursprünglichen GrundbesitzerInnen als BauherrInnen über professionelle Bauträger in Form von Aktiengesellschaften, die bauten, um zu verkaufen, bis hin zur bürgerlichen Familie, die sich eine unbebaute Einzelparzelle für den Eigenbedarf und zur Altersversorgung kaufte und auch als Bauherr auftrat oder im anderen Fall die Parzelle mitsamt dem fertigem Mietshaus kaufte. Die standardisierten Bauweisen und Katalogtypen waren eine willkommene Stütze, um effizient und rentabel die schnell gebrauchten und damit leicht zu vermarktenden Behausungen für die Neuankömmlinge in den Städten zu schaffen. Es wurde ein dringender Bedarf gedeckt, und wenngleich die Zustände an vielen Orten nicht gut waren, sie waren jedenfalls besser als zuvor.

Vor allem in den Großstädten wurde Hausbesitzer und Vermieter zum nicht immer nur angesehenen Beruf. Die Trennung des Eigentums von

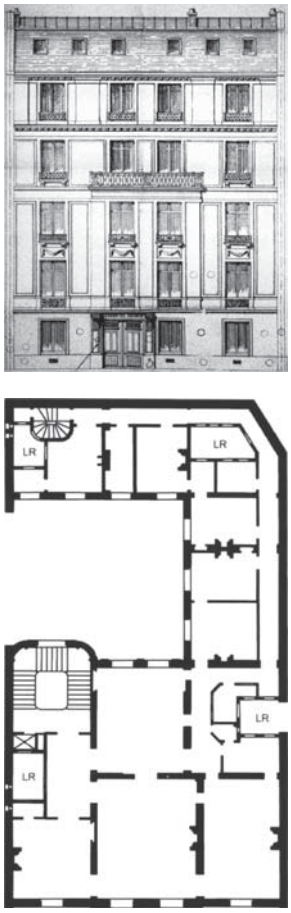
60 In Österreich: Grundentlastung 1848 – Auf lösung des grundherrschaftlichen Prinzips (Vgl. Burgstaller 1979, S. 66).
61 Vgl. Lengger 1978, S. 48.
62 Vgl. ebda.
63 Vgl. Resch 2000, S. 266.
64 Vgl. Stübben 1890, S. 15.
65 Vgl. Eitelberger/Ferstel 1860, S. 17.
66 Vgl. Resch 2000, S. 268–269.
67 Vgl. Panerai et al. 1985, S. 33.
68 Vgl. Eitelberger/Ferstel 1860, S. 17; Stübben 1890, S. 16.
69 Vgl. Baumeister 1876, S. 15.
70 Vgl. Baumeister 1876, S. 36.
71 Vgl. Stübben 1890, S. 5.
72 Vgl. Panerai et al. 1985, S. 162.
73 Vgl. Stübben 1890, S. 21–22.



8. Pariser Stadthaus des Barock - Pierre le Muet, Manière de bâtir pour toute sorte de personnes, Paris 1647, aus: Teyssot 1989, S.22

der benutzenden Person war ein Nebeneffekt des kapitalistisch orientierten Wachstums und das Spekulantentum wurde nicht selten verantwortlich gemacht für schlechte Bauqualität und unmenschliche Wohnbedingungen. Das Mietshaus und damit das Wohnen wurden zur Ware, deren wichtigste Eigenschaft die Absatzfähigkeit war. Wer sein Haus nicht selbst bewohnt, hat auch keine emotionale Bindung dazu und legt folglich weder Wert auf besondere Qualität noch auf eine sorgsame Auswahl der Mieterschaft, solange die Rendite stimmt.[68] Zumindest lautete so die Kritik, denn ein Bewusstsein für einen Zusammenhang zwischen schlechten Wohnverhältnissen, Kriminalität, sozialer Benachteiligung und gesundheitlichen Folgen etablierte sich erst langsam.[69] Daher rührte auch die immer lautere Forderung, die Wohnungsfrage zu einer Frage des Gemeinwesens zu machen,[70] die zudem als in den Rahmen des Städtebaus gehörig betrachtet wurde, da die Art und Form der Lösung unmittelbaren Einfluss auf die Stadtgestalt hätte.[71]

Basierend auf der gemeinsamen Geschichte und einer beachtlichen Vernetzung der Städte untereinander sind hinsichtlich der typologischen Ausformungen der europäischen Gründerzeitquartiere zahlreiche Übereinstimmungen erkennbar. Haussmanns Ideen fanden durch das große Interesse der Stadtverwaltungen an seinen Steuerungsmethoden zur Stadtentwicklung durch Zeitungen und sonstige Publikationen, die Universitäten und Gewerbeschulen, nicht zuletzt aber auch durch den Weltausstellungstourismus rasche Verbreitung.[72] Hinsichtlich Bau- und Wohnformen brachte bei genauerer Betrachtung dennoch jede Kultur, fast jede Stadt, ihre charakteristischen Ausprägungen zustande,[73] die auf den lokalen Wohntraditionen, typologischen Vorbildern und nicht zuletzt regionalen Bauweisen fußten, das Pariser Vorbild aber oft trotzdem nicht ganz verleugnen konnten.

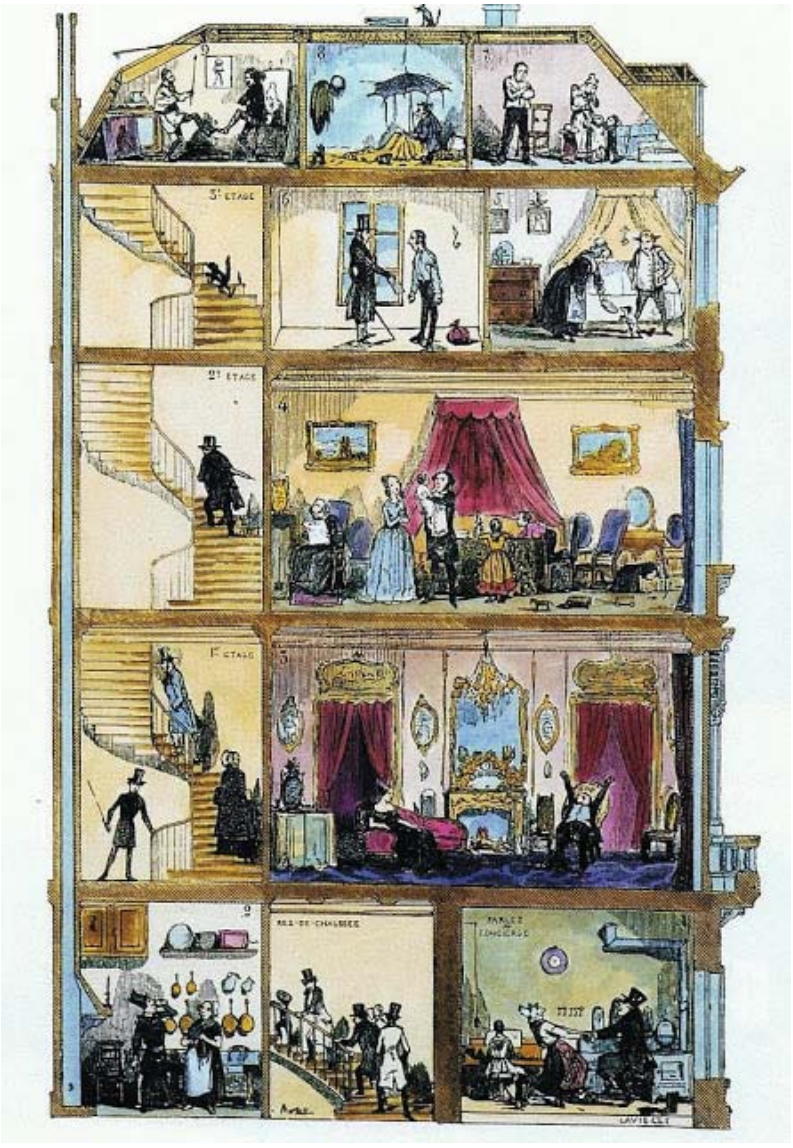


9. Bürgerliches Mietshaus, Paris 19. Jh., Boulevard Haussmann 170, aus: Harlander 2007, S. 137

Sogar für den massentauglichen Wohnungsbau lassen sich gravierende Ähnlichkeiten zwischen den Pariser Mietshäusern und jenen im restlichen Europa nicht ausklammern. Diese hatten sich aus dem klassischen Pariser Stadthaus mit Hof und Garten des 17. Jahrhunderts weiterentwickelt. Dieses Haus charakterisierte sich durch eine um einen Innenhof angeordnete Raumfolge, die Nutzung und Erschließung in sich vereinte. Es gab sich repräsentativ zur Straßenseite, nach hinten zum Hof hingegen introvertiert und privat. Die seitlichen Flügel übernahmen eine Verbindungsfunktion und dienten vor allem der Wegeführung, gleichzeitig aber auch der klaren Trennung der repräsentativ-öffentlichen von den privaten Funktionsbereichen. Die Grundform der Wohnhäuser in Haussmanns Paris basierte damit auf den etablierten Bauweisen des Adels und lehnte sich an den Palaststil an. Zumindest straßenseitig stand innen wie außen die Repräsentation im Mittelpunkt. Der Innenhof hatte ursprünglich große Bedeutung für das Wohnen und stellte nicht nur den Minimalabstand her. Er stand für das Intime, Verschlossene, für Identifikation und Rückzug und wurde entsprechend gestaltet und gepflegt. Der Hof war ein privates Refugium. Bei größerer Verdichtung jedoch führten die neuen Bauformen zur Notwendigkeit geteilter Höfe. Dadurch war ein völliger Abschluss innerhalb der Parzelle nicht mehr zu erzielen. Die Privatheit und Verborgenheit wurde durch die räumliche Verbindung und Nähe mit anderen, außerhalb der Nachbarschaftsbeziehungen des eigenen Hauses befindlichen Parzellen aufgehoben. Luftraum sowie Aus- und Einsicht wurden geteilt, nicht aber die Nachbarschaft, denn an den Parzellengrenzen

sorgten geschoßhohe Mauern oder Zäune für Abgrenzung.[74] Trotz dieses Verlustes an Intimität musste der Hof nicht die Repräsentationsfunktionen der Straßenseite ausüben, sondern konnte introvertiertere Zwecke erfüllen und bot sich bis zu einem gewissen Maß zur Aneignung an.[75] Vor allem in Berlin zeigen sich hier große Parallelen, und grundsätzlich ist diese eingeschränkte Introvertiertheit auch in den unbebauten Gärten der Grazer Höfe zu beobachten. Diese sind zwar wesentlich weniger beengt, jedoch voll einsichtig und durch Zäune oder Hecken voneinander getrennt.

Die Straße selbst, aber auch die an sie angrenzenden Räume der Wohnung, hatten dagegen öffentlichen Charakter. Die Fassade stellte den Bezug zu dieser Öffentlichkeit her und wurde deshalb repräsentativ und nach der Mode der Zeit gestaltet. Gerade in dieser Hinsicht sind so gut wie alle gründerzeitlichen Wohnhäuser international direkt vergleichbar. Die typische Gründerzeitstadt hob die Straße, den Boulevard über alles. Die Straße bestimmte den Stadtraum und tut es heute noch, die Gebäudefassaden gaben und geben den Rahmen für das generierte Bild ab. Was dahinter war, spielte eine untergeordnete Rolle, auch wenn in den Gebäuden selbst der Bezug zur Straße als repräsentative Seite von Bedeutung war. Dies war ein Überrest höfischen Gehabes im bürgerlichen Lebensstil. Man wollte gesellschaftlich wahrgenommen werden,



10. Bertall und Lavielle 1845: Cinq étages du monde parisien (Lithografie: Hetzel, Le Diable à Paris. Original in L'lllustration, 11.1.1845, S. 293).

74 Vgl. Panerai et al. 1985, S. 36–39.
75 Vgl. ebda., S. 40.

seine Errungenschaften und die soziale Besserstellung stilvoll zeigen oder zumindest hervorkehren, dass man in der Lage war, am Konsum teilzunehmen. Das ist kein Alleinstellungsmerkmal von Paris, Paris spielte diese Klaviatur nur besonders virtuos. Rolf Linnenkamp brachte das Lebensgefühl und die formalen Gleichschaltungsbestrebungen der Gründerzeit auf den Punkt:
„Was liebt der Reiche? Prunk! Und der Neureiche? Den Prunk des Reichen. Der Nachahmungszwang, der keine Standes-, Klassen- und Kastenunterschiede, sondern nur noch Konsumenten kennt, bestand und besteht unbeirrbar auf Erfüllung."[76]

Auch eine gewisse soziale Durchmischung war in Paris Nebeneffekt und Thema. Wie die Stadt selbst und das axiale Straßennetz hierarchisiert waren, waren auch die Wohnorte, Wohnhäuser und Wohnungen hierarchisiert. Wer wo wohnte, war nicht dem Zufall überlassen, sondern ergab sich als Nebeneffekt wie von selbst, nicht nur in Bezug auf die Verdrängung ärmerer Schichten aus den Neubau- und Assanierungsgebieten. Die Hierarchisierung der Räume des Wohnhauses von den straßenseitigen Repräsentativräumen zu den engen und dunklen Hinterhauswohnungen ist nicht nur in Berlin sprichwörtlich. Die hierarchische Höhenverteilung zeigt sich am besten in Bertalls berühmter Karikatur „Cinq étages du monde parisien" von 1845.

Diese soziale Hierarchie des bürgerlichen Wohnens in der Gründerzeit ist geografisch weitgehend verallgemeinerbar und bildet sich bis heute auch im Straßenbild ab. Für das typische repräsentative Zinshaus in Graz hätte diese Hierarchie im 19. Jahrhundert wie folgt ausgesehen: Im Parterre Offiziersfamilien niederen Ranges auf je 80-90m², im ersten und zweiten Stock höhere Ränge auf 150-220m² und ganz oben einfache Beamte, Militärs oder Alleinstehende. Der Hausmeister hätte samt Familie im dunklen, feuchten Souterrain gelebt.[77] Die soziale Stellung war nicht nur ablesbar an der Größe der Häuser selbst und dem Reichtum der Verzierungen, sondern auch an Fenstergrößen und -anzahl sowie an den Geschoßhöhen. Die prachtvollste Wohnung im ersten Obergeschoß, die Beletage, hatte meist die größte Geschoßhöhe und die größten Fenster mit den reichsten Verzierungen und markantesten Gesimsen an der Fassade. Diese Unterschiede in der Gestaltung waren meist nicht groß, aber doch merklich, so wie auch die sozialen Unterschiede oft nicht groß waren, vor allem wenn die EigentümerInnen die Häuser selbst bewohnten und ihre Nachbarn passend selektierten.[78] Das nach außen hin so wichtige Prachtgehabe wurde aber nur selten bis in die Innerräume hineingetragen. Durch die Ähnlichkeiten der Typologien, hervorgerufen durch die Gleichartigkeit der äußeren Rahmenbedingungen, durch Wachstumsdruck, spekulatives Profitdenken, liberale Wirtschafts- und Wohnungspolitik und Internationalisierung, kann der Querschnitt der BewohnerInnen des bürgerlichen Pariser Wohnhauses mit nur leichten Abwandlungen auf die meisten Städte Europas übertragen werden.[79] Die Unterschiede sind Lokalkolorit.

Der Repräsentationsbedarf zog sich in den bürgerlichen Mietshäusern zumindest bis in die allgemein zugänglichen Eingangs- und Erschließungsbereiche. Das an den Adelshäusern und Palästen des Barock orientierte Stiegenhaus, die Symmetrie des Gebäudes wahrend, aber an die Bedürfnisse eines Wohnhauses angepasst, war zumindest in den Vorderhäusern Standard.[80] In den Hinterhäusern im Hof durfte es auch etwas einfacher sein. Vor allem in Wien

76 Linnenkamp 1976, S. 27.
77 Vgl. Katschnig-Fasch 1998, S. 186.
78 Vgl. Lengger 1978, S. 159.
79 Vgl. Baumeister 1876, S. 217.
80 Vgl. Wagner-Rieger 1970, S. 44.

wurden Hoftrakte durch Laubengänge, sogenannte Pawlatschen erschlossen: eine ursprünglich bäuerliche Bauform, zuerst offen, später als geschlossene, dem Hof zugewandte Gänge vor allem bei kleinen Arbeiterwohnungen.[81]
Der allmählich in ganz Europa gesetzlich festgeschriebene Schutz der Privatsphäre führte zu einer Änderung der Wohnungstypologien. Erst ab Mitte des 19. Jahrhunderts setzte sich die Abgeschlossenheit der Mietwohnung in den Zinshäusern durch.[82] Davor gab es meist keinen Abschluss zum gemeinsamen Treppenhaus. Wasserentnahmestellen und Toiletten zu teilen war gebräuchlich, genauso wie es nicht ungewöhnlich war, die zusammengehörigen Räume einer Wohnung über einen gemeinschaftlichen Flur zu erschließen. Auch die Aborte wurden zunehmend in die Wohnungen integriert. Stiegenabsatz oder Flur und jeweils eine versperrbare Wohnungstür mit Vorraum verwandelten die Wohnung zum abgeschlossenen Refugium der Kernfamilie. Bedienstete und Hauslehrer wohnten zwar oft auch noch dort, wurden aber nicht als Familienmitglieder angesehen. Der Ehemann und Vater war ausdrücklich per Gesetz Familienoberhaupt, die Frau zur ordentlichen Führung des Haushaltes verpflichtet.[83] Durch die weitgehende Trennung von Arbeit und Wohnen wurde sie so von ihrer Funktion als arbeitsteilig Mitwirkende an der Familienwirtschaft früherer Jahre auf die reine Hausfrauenrolle reduziert.[84] Die Einheit von Werkraum, Laden und Wohnstätte, gegebenenfalls auch für Gesellen und Lehrlinge,[85] konnte nur mehr vereinzelt bestehen bleiben. Produktion verlagerte sich sukzessive weg zu den rentableren Fabriken. Das öffentlich zugängliche Element der Mietshausblöcke beschränkte sich großteils auf Handel und Dienstleistungen für den täglichen Bedarf und auf die Erdgeschoßräumlichkeiten entlang der Straßen. In weniger dicht besiedelten Quartieren und Städten wie Graz reichten dafür oft einige wenige Ladenstraßen und die Eckläden an den Hauptverkehrskreuzungen aus. Größere Werkstätten wurden in die Höfe verdrängt, Branchen mit überörtlichem Kundenbedarf konzentrierten sich vornehmlich in den Stadtzentren und hochfrequentierten Geschäftsstraßen.[86]
Für heutige Zwecke sind gründerzeitliche Erdgeschoßzonen zwiespältig zu beurteilen. Einerseits wurden sie, wie die darüberliegenden Wohnungen auch, einfach und wenig nutzungsspezifisch und damit vielfältig bespielbar angelegt. Dennoch ist ihre Tauglichkeit nicht zwangsläufig gegeben. Vor allem in reinen, weniger repräsentativen Wohnquartieren fallen sie durch schmale Parzellenbreiten und flächenintensive Hauseingänge mitunter sehr klein aus. Selbst dort, wo große zusammenhängende Flächen vorhanden sind, sind sie für großräumige Nutzungen nach heutiger Rechtslage oft nicht geeignet, weil die Raumhöhen für viele Branchen nicht ausreichen. Ein weiteres Problem stellt die heute obligatorische barrierefreie Zugänglichkeit dar, die der Bestand nicht aufweist. Zwar gehört Nutzungsdurchmischung, das Säumen der Straße mit Nahversorgungsangeboten zu den anerkannt positiven und unerlässlichen Merkmalen der Stadtquartiere des Historismus, für die Weiterführung dieser Eigenschaft in die Zukunft fehlen aber zum Teil noch taugliche Konzepte.
Einer Anwendung der modernen, dem heutigen Siedlungsbau zugrundeliegenden Grundsätze und Qualitätskriterien für guten Wohnbau würden die meisten Wohnungen der Gründerzeit nicht standhalten. Gleichmäßige Besonnung und gezielte Ausrichtung nach der Sonneneinstrahlung gehörten in der Gründerzeit nicht zu den

81 Vgl. Wagner-Rieger 1970, S. 46.
82 Vgl. Kuhn 2007, S. 70–71.
83 Vgl. Reulecke 1997, S. 74.
84 Vgl. Benker/Schmidt-Glassner 1984, S. 55.
85 Vgl. Saldern 1997.
86 Vgl. Lengger 1978, S. 157–158.



11. Großbürgerliche Wohnung: Wohnzimmer des Möbelfabrikanten Seeger in Mannheim, aus: Reulecke 1997, S. 179



12. Überbelegte Elendsbehausung: Küche und Schlafzimmer 1913/14, aus: Reulecke 1997, S. 519

Planungsprinzipien. Auch nicht eine eindeutige Zuordnung von Räumen zu bestimmten Nutzungen. Man organisierte seine Gebäude und Wohnungen nicht danach, sondern differenzierte ausschließlich nach Vorder- und Rückseite oder Straßen- und Hofseite, beziehungsweise öffentliche und private Seite. Der Straße und damit in den dicht bebauten Städten auch dem Licht zugewandt waren die größeren und folglich potenziell repräsentativeren Räume. Ob sie als Salons nur für Besucher genutzt wurden oder als Schlafzimmer für eine ganze Kinderschar, war nicht vordefiniert. Die Realität in der bürgerlichen Wohnung sah ohnedies so aus, dass die meisten Räume mehrfach genutzt wurden: zum Wohnen und Arbeiten, zum Erholen, Spielen und Schlafen. Hofseitig wurden üblicherweise Kabinette, Küchen und Sanitärräume untergebracht. Hier erfolgte also infrastrukturbedingt eine etwas stärkere Determinierung der Raumzuordnung. Genau in dieser Ambivalenz der Nutzbarkeiten liegt aber bis heute der Vorteil dieser Wohnungen. Räume wurden mehr nach Baukonventionen, gängigen Deckenspannweiten und Proportion als nach flächenoptimierter Nutzbarkeit ausgelegt. Dass viel von dieser Qualität, der sprichwörtlichen universellen und damit auch ausgesprochen individuellen Nutzbarkeit, einfach nur auf die großzügigen Raumzuschnitte zurückzuführen ist, lässt sich jedoch nicht von der Hand weisen. Aber auch das ist eine Eigenschaft, die heute für manche höher wiegt als die Gleichheitsgebote der Moderne und für die viele bereit sind, an anderen Stellen qualitative Abstriche hinzunehmen. Gültig ist diese Analyse vornehmlich für die straßenseitigen Bebauungen und bürgerlichen Mietshäuser gehobener Kategorie. Hofhäuser und Seitentrakte in dicht bebauten Blöcken wurden oft tatsächlich nur den gesetzlichen Mindestansprüchen gerecht, stellen heute noch oft Substandard dar und passen daher nicht unbedingt in diese Beschreibung, vor allem wenn es sich um Kleinwohnungen handelt. Sie werden im Diskurs gerne übersehen, denn ihre Wandlungsfähigkeit ist noch nicht zur Gänze unter Beweis gestellt. Die bereits mehrfach genannte Gunst der meist zentrumsnahen Lage und des urbanen Umfelds haben aber auch sie. Schon allein aus diesem Grund sind auch diese Wohnungen eine brauchbare Ressource.

2.3. Der Baustil – Monumentalität und Dekor

2.3.1. Historismus - Schematismus und Dekor

In seinem 1895 verfassten Buch „Moderne Architektur“, 1914 unter dem geänderten Titel „Die Baukunst unserer Zeit“ in vierter Auflage erschienen, verurteilte Otto Wagner die Stadterweiterungsgebiete mit ihren historistischen Scheinarchitekturen als *„Potemkin'sche[!] Dörfer“* und beklagte die Uniformität der Wohngebäude des Historismus.[87] Schon für Jean-Nicolas-Louis Durand[88] waren die Stile nur Gewänder und Gottfried Semper formulierte die Bekleidungstheorie.[89] Puristische Materialgerechtigkeit im Bauen, wie später in der Moderne proklamiert, gehörte nicht zum Programm. Die neuen vielfältigen und ausgefeilten Technologien verhalfen zu bis dato unmöglichen konstruktiven und baulichen Lösungen und wurden durchaus auch kreativ angewandt.[90] Nur im seltensten Fall kam es jedoch zu einer Durchdringung von Formensprache und neuen Technologien wie Portlandzement, Gusseisen, Profilträgern, Tafelglas, etc. Tragwerk und Konstruktion wurden nicht als unmittelbar formbestimmende Elemente oder Träger der architektonischen Idee gesehen. Nicht nur die Lösung des tradierten Zusammenhangs zwischen Form und Material, sondern auch die Verbindung gewisser Bauaufgaben mit bestimmten Formensprachen wurden im Biedermeier aufgegeben.[91] Die schützende Oberfläche zur Verhüllung der Konstruktion wurde als frei wählbar angesehen und diente der Erzeugung von Wirkung und Schein. Die neue Berufsgruppe der Ingenieure kümmerte sich mithilfe neuester Berechnungsmethoden um die Tragwerke. Die Architektur hingegen beanspruchte die ästhetische Autonomie und wurde als Kunstform des Bauens angesehen. Dabei ließen die enormen Fortschritte in Wissenschaft und Technik und die zunehmende Industrialisierung und Automatisierung Kunst und Kultur rückständig und zwiespältig erscheinen.

„Man sagt, man habe bereits alles erfunden, das Zeitalter der Erfindungen sei vorüber, der Kunst verbleibe nur noch die Auswahl und die Nachahmung.“[92]

Dem strengen, Antike und Renaissance nachempfundenen Kanon des Klassizismus als Antipode zum Barock folgte eklektische Formenvielfalt. Der Historismus lebte also von der Wiederaufnahme alter Stile und Stilelemente, geleitet von der Vorstellung, durch Rückgriff und richtige Auswahl aus allen vorhandenen Stilen zu einer *„neuen schöpferischen Synthese“*[93] zu kommen – Irrtum und Lüge, wie Otto Wagner befand:

„Ein Miethhaus[!], welches mit unmotivirten[!] Risaliten, Thürmen[!] und Kuppeln prunkt oder unter der Maske des Palastes stolzirt[!], sogenannte stilvolle Möbel, auf welchen man unbequem sitzt etc., wirken alle gleich albern, es sind eben künstlerische Lügen.“[94]

Andererseits, wie uniform würden die Abfolgen von Gebäuden und Fassaden erst ohne all die Gesimse und das andere Dekor aussehen, wenn sie ihrer Bekleidung entledigt wären?

87 Vgl. Wagner 1896, S. 81.
88 Französischer Architekt, Architekturdogmatiker und Lehrer, 1760–1834.
89 Semper, Gottfried: Der Stil in den technischen und tektonischen Künsten oder praktische Ästhetik, München, 1863.
90 Vgl. Linnenkamp 1976, S. 45.
91 Vgl. Wagner-Rieger 1970, S. 82.
92 James Savage: Observations on Style in Architecture, London 1836.
93 Resch 2000, S. 270.
94 Wagner 1896, S. 42.



13. Fassadenentkleidung © IGL - David Bürger, Patrick Paler

Warum aber war dem so, warum erhielten diese zahllosen Bauwerke der Expansion nicht ein neues eigenes Gesicht? Gottfried Semper lieferte 1851 dafür folgende Erklärung:

> *„Wie grosses[!] Unrecht thut[!] man uns Architekten mit dem Vorwurfe der Armuth[!] an Erfindung, während sich nirgend eine neue weltgeschichtliche, mit Nachdruck und Kraft verfolgte Idee kund giebt[!]. Vorher sorgt für einen neuen Gedanken, dann wollen wir schon den architektonischen Ausdruck dafür finden. Bis dahin begnüge man sich mit dem alten."*[95]

Otto Wagner begründete rund ein halbes Jahrhundert später völlig konträr: *„Dass unsere so stark bewegte zweite Hälfte des Jahrhunderts auch den Ausdruck, die Form für eine ihr ureigene Kunstanschauung suchte, ist selbstverständlich. Aber die Ereignisse liefen schneller als jede Kunstentfaltung."*[96]

Wie konnte Gottfried Semper, der als wacher Beobachter seiner Zeit gilt, der als Staatsbeamter direkt in die Entwicklungen eingebunden war und sogar als bürgerlicher Revolutionär in Deutschland geächtet worden war, von einem Mangel an neuen, ideenwürdigen Entwicklungen in der Welt sprechen? Eine klare Antwort auf diese Frage ist hier nicht möglich. Semper war sich jedenfalls der Umbrüche bewusst und er wünschte sich auch der Zeit gemäße kulturelle und künstlerische Leistungen auf hohem Niveau, sah aber die Umstände mangels tauglicher Voraussetzungen als nicht geeignet an. Seine eigene Biografie spiegelt die Widersprüchlichkeit der Zeit wider. Die neuen kapitalistischen Verhältnisse sah er zum einen als für die Gegenwart kulturverhindernd an, hielt sie gleichzeitig aber für die Grundlage einer neuen Hochblüte in der Zukunft. Semper sah sich also in einer Übergangsphase voll negativer Einflüsse, mit deren Verschwinden zugunsten Positiverem er bei weiterer Entwicklung fest rechnete.

Aus der (etwas überheblichen) zeitlichen Distanz könnte man zu der Deutung kommen, dass die mit Gestaltungsfragen befasste Architektenwelt der Industrialisierung und Gründerzeit doch in erster Linie bürgerlich elitär geprägt war und von den gravierenden Umwälzungen, die aus einer völlig anderen Lebensrealität kamen, schlicht überrannt und überfordert wurden, eine Meinung, die Otto Wagner zumindest partiell teilte.

95 Semper 1851, S. 103.
96 Wagner 1896, S. 29f.

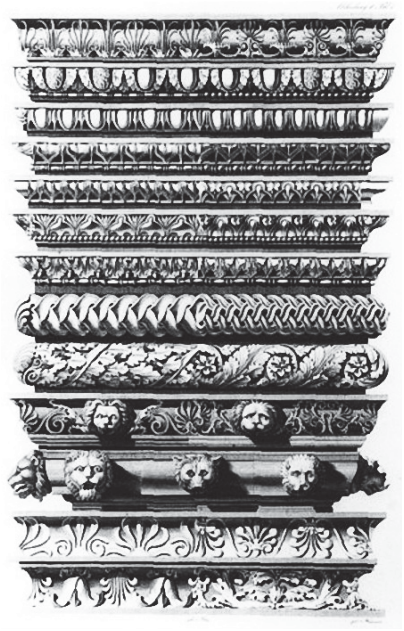
Das Bekannte und Vertraute der vermeintlich heileren Welt der Vergangenheit gab ein Mindestmaß an Sicherheit und Geborgenheit vor dem allzu fremden Neuen, das nicht wirklich das Ihre war und vor dem man Augen und Geist wohl am liebsten verschließen wollte. Die Tauglichkeit der alten Formen war bereits bewiesen. Um diese Objektivität zu wahren, hielt man sich zuerst an den antiken Formenkanon. Das erfolgte vorerst als Weiterführung des Klassizismus in äußerlich möglichst unverfälschter stilreiner Form, ging später zu einem Stilpluralismus, dem zeitgleichen Nebeneinander unterschiedlicher Bauformen, über, in dem man nicht nur den Baustil der Antike und Renaissance nachahmte, sondern auch sämtliche andere europäische Stilformen der Baugeschichte.

Der romantisch orientierte Historismus besann sich zuerst auf die eigenen bauhistorischen Errungenschaften und ahmte vor allem gotische Stilelemente nach, später auch solche aus der Renaissance. Im Gegensatz zum strengen Historismus wurde die Formensprache nicht stilrein und objektiv zitiert, sondern subjektiv interpretiert. Ausschlaggebend für die Auswahl des Stiles war neben der Nutzung vor allem die Stellung des Auftraggebers und welche Stilrichtung man damit als am besten assoziierbar ansah.[97] Zum Beispiel wurden Kulturbauten wie Theater und Museen häufig im Stil der Neorenaissance ausgeführt, weil man der Renaissance eine besondere Ernsthaftigkeit und Nähe zur Kunst zuschrieb. Rathäuser und andere repräsentative kommunale Bauwerke gestaltete man als Referenz auf die Zeit der Stadtgründungen im Mittelalter gerne neugotisch. Das Neogotische und später auch das Neoromanische wurden aber auch die bevorzugte bauliche Ausdrucksform der nationalistisch Gesonnenen im deutschen Sprachraum, da man die Stile als Leistungen des eigenen Kulturkreises betrachtete.

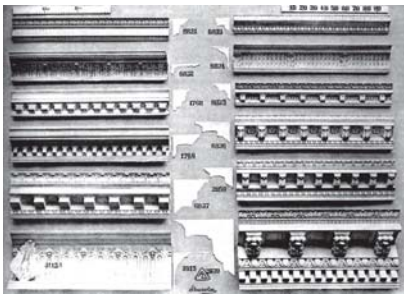
Letztendlich mündete dieses Aufnehmen alter Formen im Späthistorismus, wo auch neobarocke Formen Einzug hielten, in einer willkürlichen, nahezu regelfreien, diffusen, frei konfigurierten Anwendung von unterschiedlichen Stilelementen als von den Konstruktionen unabhängige Bekleidung – dem Eklektizismus.[98] Die Abwandlung und Durchmischung der Stile erleichterte die Anpassung an die jeweiligen Bauaufgaben und Konstruktionen. Damit verkamen die Stilmittel älterer Epochen zu reiner Dekoration. Im deutschen Sprachraum fand man für diesen Stil die wenig schmeichelhafte Bezeichnung „Zuckerbäckerstil".

Andererseits bedeutete das Festhalten an den bewährten Baustilen oder Stilelementen ein Mindestmaß an Proportion und Harmonie sogar an den rein kommerziellen Mietshäusern der Stadterweiterungsgebiete. Auch der an vielen Gründerzeitfassaden entstehende Eindruck, sie könnten beliebig in Breite und Höhe erweitert werden,[99] – ein Resultat der Uniformität – kam dem Gesamtbild zugute. Diese ästhetische Erweiterungsmöglichkeit begünstigte gleichsam auch die einheitliche Wirkung des aus Einzelbauten zusammengefügten gesamten Blocks.

Viele Bauordnungen beinhalteten Gestaltungsanforderungen als Mindestsicherung der ästhetischen Bauqualität in den betreffenden Städten,[100] wobei diese Maßnahme von manchen Zeitgenossen als verteuernd und wenig zielführend durchaus auch in Frage gestellt wurde. Gleichförmigkeit erzeuge nicht Schönheit, sondern nur imposante Massenwirkung, Schönheit entstehe im Gegensatz dazu durch Mannigfaltigkeit, analysierte Reinhard



14. Bildtafel 1 der Vorbilder für Fabrikanten und Handwerker , herausgegeben von C.P.W. Beuth und K.F.Schinkel 1822-1837 (Wikimedia Commons)



15. Bauteilkatalog einer Stuckfabrik, aus: Geist/ Kürvers 1984, S. 261

97 Vgl. Mignot 1983, S. 102f.
98 Vgl. Wagner-Rieger 1970, S. 230.
99 Vgl. Resch 2000, S. 266.
100 Zum Beispiel Graz, vgl. Bauordnung für die Landeshauptstadt Graz 1867 und 1881, jeweils § 56.

Baumeister. Das Fehlen derartiger Paragrafen impliziere nicht grundsätzlich weniger schöne Städte.[101] Eher schon wurden bauliche Repräsentation und Prachtentfaltung *„zu einem als selbstverständlich hingenommenen Schema"* bei allen Bauaufgaben.[102] Auch in der Gründerzeit fanden sich die baukünstlerisch hohen Anspruch suchenden und ehrgeizigsten Bauten im Bereich der öffentlichen und Repräsentationsbauten. Die breite Masse gebauter Umwelt bestand aber aus Kommerzarchitektur in Form von Mietshäusern in flächenteppichartigen Blockbebauungen, wo das Wunschdenken weit mehr in Richtung ökonomischen Erfolgs als baukünstlerischer Vervollkommnung tendierte, aber alles, was die Vermarktbarkeit steigern konnte, wurde in Kauf genommen, auch äußerliche Repräsentativität für den wichtigen ersten Eindruck.[103]

Der gründerzeitliche Wohnbau war ein serielles Massenprodukt, erst Recht in den schnell wachsenden Metropolen. Folgerichtig gab es Kataloge für die künstlerische Fassadengestaltung, Treppen und jegliches sonstige gestalterische Element. Nichts musste neu erdacht oder selbst entworfen werden. Man suchte aus einer großen Palette von frei konfigurierbaren Gestaltungsmöglichkeiten aus. Auch bautechnische Kataloge wurden aufgelegt, denn die neuen Technologien entwickelten sich rasch weiter und wurden auch verwendet, wo sie notwendig und wirtschaftlich waren. Sie basierten auf Bautraditionen und ortsüblichen zeitgemäßen Bautechniken.[104] Echte Kreativität zur Gestaltung war nicht notwendig. In Berlin gab es sogar Kataloge mit Mustergrundrissen, in Summe 22 Varianten, zugeschnitten auf übliche Parzellengrößen und Bebauungsvarianten.[105]

2.3.2 Blockhaftigkeit und Monumentalität

Der stilistische Aspekt, der im Zusammenhang mit den Blockbebauungen der Gründerzeit wesentlich schwerer wiegt als die Stilmerkmale und Ausformungen der äußeren Dekoration, ist ihre innere Verfasstheit, Strukturiertheit und Gesamtwirkung als Ensemble. In ihr liegt der eigentliche Charakter dieser Bauformen begründet. Der zum Monument steigerbare Großblock stellte schon unter Haussmann einen der zentralen Bausteine der Stadtarchitektur und ein gestalterisches Hauptthema dar.[106] Von vornherein wurden die Blöcke angelegt, um nach außen als architektonisches Ganzes zur Geltung zu kommen, als monumental wirkende Einheit, unabhängig von der Anzahl der zusammengeschlossenen Baulose. Die Blockhaftigkeit drückt der Stadt der Gründerzeit den architektonischen Stempel auf, nicht der Dekor.

Der Block wurde im Großen und im Kleinen durchgestaltet, im repräsentativen Monumentalbau in Form von alleinstehenden Palästen und öffentlichen Bauten, im Zusammenschluss der Mietshäuser, aber auch im einzelnen Wohnhaus innerhalb des Ensembles.[107] Die Hervorhebung und Betonung der Eckgebäude durch Kuppeln, Türme, Erker und dergleichen verstärkt die palastähnliche Gesamtwirkung.[108] Die ähnlichen Fassadengestaltungen, ihre fast einheitlichen horizontalen Linienführungen und ihre additive Aneinanderreihung sind imstande diesen Gesamteindruck zu untermalen und hervorzuheben, alleine erzeugen können sie ihn nicht, genauso wie einzelne stilfremde Einstreuungen ihn nicht zerstören können. Das zeigt sich

101 Vgl. Baumeister 1876, S. 176-180 – angeführte Beispiele unter anderen Paris, Hamburg, Leipzig.
102 Wagner-Rieger 1970, S. 230.
103 Vgl. Eitelberger/Ferstel 1860, S. 18.
104 Vgl. Geist/Kürvers 1984, S.239ff.
105 Mustergrundrisssammlung von Gustav Assmann von 1862 (Vgl. ebda., S. 221ff).
106 Vgl. Sewing 1996.
107 Vgl. Wagner-Rieger 1970, S. 155.
108 Vgl. ebda., S. 230.

zum Beispiel an den Wiener Blockbebauungen des Späthistorismus, als die Abstimmbarkeit der benachbarten Fassaden durch möglichst durchgehende horizontale Linien zugunsten einer Individualisierung der Formensprache aufgegeben wurde. Statt eines streng linearen, die perspektivische Gesamtwirkung verstärkenden Aufbaus, wie er für Haussmanns Prachtboulevards charakteristisch ist, ergibt sich ein bewegteres Fassadenbild, welches von Renate Wagner-Rieger mit dem Flirren impressionistischer Malerei verglichen wird.[109] Es zeigt sich aber auch an viel später eingefügten, völlig anderen Stilen folgenden Baulückenfüllungen oder den zahlreichen, ihres Schmuckwerks entledigten Originalhäusern.

Die Monumentalität des Blocks entsteht auf einer übergeordneten Ebene. Sie basiert auf der Regelhaftigkeit der Stadtplanung, auf der Einhaltung von Baufluchtlinien und der orthogonalen, gleichförmigen Teilung der aneinandergereihten Bauparzellen. Dieses Rastersystem für sich stellt bereits eine Stilform dar.[110] Die Strukturähnlichkeit des rasterartigen Stadtgefüges aus Hauptverkehrskreuzungen, deren Verbindungslinien und Blockbebauungen findet auf Blockebene in der Grundstücksteilung ihre Entsprechung und setzt sich auch in der Multiplikation der charakteristischen Grundrisstypologien der zum überwiegend einheitlichen Zweck des Wohnens vorgesehenen Gebäude fort.[111] Selbstverständlich überträgt sich das auch auf den Aufriss, die Fassaden. Die Realwirtschaft gründerzeitlichen Bauwesens unterstützte die nachbarschaftliche Übereinstimmung der Bauten und damit deren Monumentalwirkung nicht nur durch die zuvor bereits zitierten Berliner Grundrisssammlungen, Bauteilkataloge und Fertigteile. Ungeteilte Bauträgerschaft an ganzen Häuserfolgen, Straßenzügen oder Blöcken und die Errichtung dieser Zusammenschlüsse mit marginalen Differenzierungen stützten dieses Ziel. Die auf diese Weise effizient produzierte Massenware wurde schließlich in Form schlüsselfertiger Häuser samt Grundstück verkauft.[112]

Das bürgerliche Mietshaus, vor allem wenn es von den EigentümerInnen selbst bewohnt wurde, hatte für die Außenwelt wie ein Palast zu wirken und war Bestandteil eines noch größeren Palastes. Wenn im Allgemeinen die Physiognomie der Stadt weitgehend durch ihre Bauten bestimmt wird und der Zweck des Gebäudes über die Stilmittel bestimmt, so bestimmte in der Gründerzeit die Zielvorstellung einer Gesamtwirkung die Stilmittel. Die Mannigfaltigkeit von Stadt zeigte sich nicht nur an der Vitalität des Straßenraumes, sondern auch in den unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten der Räume hinter den Straßenfassaden. Unbebaute Höfe mit Gärten hinter Blockrandbebauungen, dicht bebaute Parzellen mit Werkstätten, Hofhäusern und Hinterhöfen und viele weitere Bebauungsformen sind Stilmittel der gründerzeitlichen Stadt, die sich dem nach außen wirkenden Monumentalismus des Blocks unterordnen. Diese Blockstrukturen haben nicht nur die Eigenschaft der inneren Offenheit, die eine Vielfalt an räumlichen Nutzungen erlaubt, auch betreffend ihres Erscheinungsbildes und ihrer Stilistik sind sie Änderungen und Verwerfungen gegenüber durchaus tolerant, was sie zu einer zukunftsfähigen Bauressource macht. Dabei ergeben sich unterschiedliche Aktionsfelder und Prioritäten hinsichtlich der Betrachtungsweise des Bestandes.

Will man das individuelle Element der Gründerzeitstadt, das sich in Privatbesitz

109 Vgl. Wagner-Rieger 1970, S. 230.
110 Vgl. ebda., S. 207.
111 Wagner-Rieger 1970, S. 207.
112 Vgl. Lengger 1978, S. 159.

befindliche bürgerliche Wohnhaus und das Repräsentationsbedürfnis seiner EigentümerInnen hervorheben, eignen sich einzelne, auf ihrer baukünstlerischen Eigenständigkeit beharrende Interventionen, wie zum Beispiel die Dachkrone punktuell betonende Dachgeschoßaus- und aufbauten, sehr gut. Über die Gesamtwirkung einer einen ganzen Block umfassenden additiven Abfolge individueller Gestaltungslösungen bleiben jedoch Zweifel bestehen.

Um den Charakter des Gründerzeitblocks als formal wirksame Entität zu bewahren, gilt es vielmehr die Monumentalwirkung in den Vordergrund zu stellen und zu stärken. Dazu sind gesamtheitliche Betrachtungsweisen und Gestaltungsansätze wesentlich besser geeignet als parzellenbezogene Eingriffe.



16. Perspektivisches Zusammenwirken: Paris, Boulevard de Strasbourg © Ralf Treinen



17. „Impressionistisches Flirren“: Graz Sparbersbachgasse

3. Städtevergleich Berlin-Wien- Graz

Gründerzeitstädte ähneln einander, egal wo sie sich befinden. Zumindest gilt diese Aussage für die äußeren stilistischen Attribute und Erscheinungsformen, Grund und Zeitraum der Entstehung und ihren Nimbus, mehr als Kapitalanlage und Massenbehausung denn zur Erfüllung individueller Vorstellung von Wohnkultur errichtet worden zu sein.[113] Jede noch so unbedeutende größere europäische Stadterweiterung des 19. Jahrhunderts weist mit ihrer individuellen Entwicklungsgeschichte innerhalb des allgemein gültigen Kontexts von Industrialisierung, Landflucht, Verstädterung, Bürgerbefreiung und Deckung des Wohnbedarfs aus Schubladen von Bauträgern und Stilkatalogen von Baustofflieferanten ihre eigenen charakteristischen Merkmale und historischen Besonderheiten auf. Florierende Städte wurden von hoffnungsfrohen, aber auch verzweifelten ZuzüglerInnen überrannt. Das Wachstum war bürgerlich induziert, ebenso wie die zur Bewältigung des Ansturms gesetzten Maßnahmen. Wie eine Stadt sich entwickelt hat, wie wir sie heute sehen und erleben können, liegt in ihrer Geografie, Geschichte und der Geschichte der handelnden Personen begründet. Die mögliche Bandbreite aus verzweifeltem Chaos, liberalistischen Tendenzen, wirtschaftlichen Einzelinteressen, bürgerlicher Bauinitiative und mehr oder weniger erfolgreichen Lenkungsversuchen führte zu unterschiedlichen urbanen Geprägen, die immer charakteristisches Lokalkolorit aufweisen. Daher ist auch das Serienprodukt Gründerzeitstadt imstande, besondere Eigenheiten und Qualitäten in sich zu tragen, die, wie sich bei genauerer Untersuchung unschwer erkennen lässt, ausreichend sind, um Identität zu stiften.

Die Bauwerke und Stadtquartiere, denen noch vor gar nicht allzu langer Zeit die Titulierung als Architektur wegen baukünstlerischer Wertlosigkeit kategorisch verwehrt wurde, stehen heute hoch im Kurs. Im aktuellen internationalen Architektur- und Wohnbaudiskurs werden sie immer wieder zu den lebenswertesten Stadtquartieren und Wohnformen gezählt und als Vorbilder für die Städte der Zukunft genannt. Die variable Raumaufteilung und Großzügigkeit der wenig determinierten Grundrisse gilt als Garant für Wohnqualität und lässt unterschiedliche Nutzungsvarianten zu[114] – gefragte Eigenschaften. Entsprechend steigen die Immobilienpreise der angeblich billig und schlecht gebauten Altbauwohnungen beständig. Sogar Substandard, der in Form unsanierter, zu kleiner Hinterhofwohnungen ohne eigene Sanitärräume, feuchter Kellerwohnungen oder schlecht gedämmter Dachgeschoßwohnungen auch existiert, ist schon längst keine Garantie für kostengünstiges Wohnen mehr. Widersprüchlicher kann gebaute Umwelt kaum beurteilt werden. Aus der profitablen Ware Mietshaus ist erneut eine gefragte, mehr als nur konkurrenzfähige Immobilie geworden.

Meist zentral städtisch gelegen profitieren ganze Quartiere von den Vorzügen intakten urbanen Raumgefüges. Nutzungsdurchmischung und öffentlich-kommerziell genutzte Erdgeschoßzonen sowie das differenzierte Wohnungsangebot bringen ein gewisses Maß an sozialer Vielfalt in die Quartiere, Ereignisdichte und Belebung in den klar definierten öffentlichen Raum. Nahversorgung und Kompaktheit sorgen für räumliche Nähe und Fußläufigkeit, die das städtische Leben erleichtern und attraktiv machen. Anfang des 20. Jahrhunderts in Zeiten extremer Wohnungsnot aufgrund der enormen Dichten noch abfällig als die europäischen Hauptstädte mit den

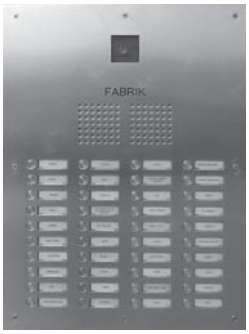
113 Vgl. Stübben 1890, S. 16.
114 Vgl. Kriege-Steffen 2008.

menschenunwürdigsten Wohnverhältnissen und höchsten Belegungszahlen tituliert[115] zählen die großflächigen Stadterweiterungsgebiete des 19. Jahrhunderts heute insbesondere auch in Wien und Berlin zu den beliebtesten Lagen. Die gegenüber der Entstehungszeit stark reduzierte, komfortable Belegungsdichte innerhalb der zuvor beschriebenen urbanen Qualitäten lässt die hohen grundstücksbezogenen baulichen Dichten und die beengten Innenhofsituationen offensichtlich verkraftbar erscheinen. Diese Kombination aus früherer Ablehnung und heutigem Zuspruch bei gleichermaßen optimierter Grundstücksausnutzung macht die Bauformen und Typologien Wiens und Berlins besonders interessant für einen Vergleich mit der Grazer Bestandssituation. Es qualifiziert sie als Referenzbeispiele auf der Suche nach Bestätigung für Nachverdichtungsszenarien in ähnlichen Typologien. Vor allem hinsichtlich Bebauungsdichte und ihrer Verträglichkeit soll durch Vergleich ermittelt werden, ob die Nachverdichtung von Gründerzeitblöcken in Städten wie Graz eine veritable Option darstellen kann.

115 EinwohnerInnen pro Gebäude 1860 (1890): London 10 (7), Paris 35 (36), Berlin 45 (63), Wien 55 (63), Wien Alsergrund bis 69, Wien Hungelbrunn 149. (Vgl.Eitelberger/Ferstel 1860, S. 25–26; Stübben 1890, S. 16).

3.1 Inhalte des Vergleichs und Methoden

Für alle drei Städte, Berlin, Wien und Graz, wurde je ein zentrumsnah gelegenes Blockensemble mit ortstypischen und positiv besetzten Eigenheiten ausgewählt. Alle drei Stadtquartiere befinden sich in heute guten, beliebten Wohngegenden mit hohem Zuspruch, wie in Folge noch näher erläutert wird. Maßgeblich für die Auswahl ist neben dieser auf den lokalen Kontext bezogenen, durchaus aber auch objektiv nachvollziehbaren Eigenschaft die Verfügbarkeit von digitalen Katasterplänen mit Höhenangaben aus Luftbildauswertungen bei den Stadtverwaltungen. Die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) gibt als Mindestgröße für zertifizierungsfähige Stadtquartiere zwei Hektar Bruttobauland an,[116] ein Wert, der in allen drei Referenzquartieren überschritten wird. Das Berliner Referenzbeispiel, ein einzelner Block, fällt dabei beinahe doppelt so groß aus wie die Quartiere in Graz und Wien, die aus jeweils drei Blöcken bestehen. Eine Vereinheitlichung der Flächenausschnitte würde aber im konkreten Fall kaum Vorteile mit sich bringen, da die Rechen- und Zählergebnisse ohnedies auf Bezugseinheiten abstrahiert werden.



18. Klingelschild Berlin

Neben der grundsätzlichen Beschreibung der in den drei Städten vorherrschenden stadt- und gebäudetypologischen Attribute und ihrer Entstehungsgeschichten werden die drei ausgewählten Quartiere direkt verglichen, um aus Anschauung und Auswertung statistischer Daten Aufschluss über Urbanitätsmerkmale zu erhalten. Gewisse diesbezügliche Faktoren, wie zum Beispiel die räumliche Wirkung der öffentlichen Freibereiche oder ihre Belebtheit, können durch bloße Inaugenscheinnahme zumindest atmosphärisch wahrgenommen und verglichen werden. Ausgehend von der durch Frank und Eberle in ihren 19 Thesen zur Dichte untermauerten Annahme, dass Dichtekennzahlen sehr wohl Aufschluss über gewisse Urbanitätskennzeichen liefern können, wenn nicht die einzelne Parzelle, sondern ein Quartier betrachtet wird,[117] sind die drei Quartiere rechnerisch und zählerisch nach den jeweils selben Kriterien erfasst worden. Wissenschaftlichkeit entsteht hier weniger durch Genauigkeit der Zahlen als durch Methodengleichheit. Das Erzielen vergleichbarer, statistisch relevanter Werte zur qualifizierten Abschätzung der Daten und Wirkungen steht im Vordergrund. Exaktheit im naturwissenschaftlich mathematischen Sinn ist nicht unbedingt erforderlich, aus mehrerlei Gründen auch nicht erreichbar. Offizielle objektivierte, statistische Daten sind aus Datenschutzgründen nicht im erforderlichen Umfang und nicht in der erwünschten Detaillierung zu bekommen. Somit mussten einige Daten vor Ort erhoben werden. Konkrete EinwohnerInnenzahlen lassen sich überhaupt nicht ermitteln. Dazu müsste man an jede Tür klopfen, überall Einlass finden und wahrheitsgemäße Antworten auf Fragen, die in den Bereich der Privatsphäre fallen, erhalten. Eine zeitgleiche Datenerhebung an allen drei Orten ist ebenso unmöglich, also bildet der Großteil der Daten Momentaufnahmen ab. Hauptaspekte der Untersuchung sind neben objektivierbaren Werten wie Bebauungsgrad und Bebauungsdichte auch das Verhältnis zwischen Baufläche und Freifläche sowie der Anteil des öffentlichen Raums an der Gesamtfläche. Die Ermittlung der Grundstücksflächen, Straßen- und Bauflächen und der Gebäudehöhen erfolgt

116 Vgl. DGNB – Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen.
117 Vgl. Frank/Eberle 2012.



19. Referenzquartiere: Berlin – Wien – Graz, Bing Maps, 8.8.2013, © BLOM, © Microsoft Corporation

aus den von den zuständigen Vermessungsämtern zur Verfügung gestellten GIS-Daten beziehungsweise mit Hilfe der Flächenberechnungsfunktionen der CAD-Programme Autocad und Archicad, in geringem Umfang in Graz durch Vermessung und Schätzung. Geschoßanzahlen wurden vor Ort gezählt, und zwar zwischen Erdgeschoß beziehungsweise Hochparterre und Trauflinie. Dachgeschoße und Souterrains wurden in diese Zählung nicht aufgenommen, da sie stadträumlich kaum in Erscheinung treten und zudem ausgesprochen schwer zuverlässig zu ermitteln sind. Sie fließen somit auch dann nicht in die Dichteberechnungen ein, wenn sie zu den Nutzflächen zu zählen wären. Einen zentralen Aspekt stellt die Ermittlung der Anzahl an Nutzungseinheiten (NE) und die Nutzungsverteilung dar. Auch darüber konnten von den Behörden keine Daten zur Verfügung gestellt werden. Die Vor-Ort-Erhebung erfolgte durch die flächendeckende Aufnahme von Klingeltableaus, Türschildern und Firmensignets. Nutzungseinheiten im Keller, Tiefparterre und in Dachgeschoßen wurden mitgezählt, da die Zählmethode eine eindeutige Differenzierung nicht zulässt. Außerdem haben sie Auswirkungen auf die Bevölkerungsdichte und somit auf die Urbanität.

Bei den wenigen Adressen, wo diese Art der Datenerhebung mangels aussagekräftiger oder wegen widersprüchlicher Klingeln nicht möglich war, musste zu alternativen Hilfsmitteln gegriffen werden. Anlass- und fallbezogen wurden die gewünschten Daten durch Nachfrage, Abgehen der Stiegenhäuser oder Abgleich mit bekannten Gebäude- und Grundrisstypologien in der Nachbarschaft konkretisiert beziehungsweise abgesichert.

In Berlin erweisen sich die Ergebnisse dieser Methode weitgehend als durchaus plausibel, genauso in Wien. In diesen beiden Städten scheint die Anzahl an Türklingeln mit hohem Genauigkeitsgrad mit der Anzahl an Nutzungseinheiten übereinzustimmen und auch die Zuordenbarkeit zu geschäftlicher und Wohnnutzung erweist sich weitgehend als recht einfach und realistisch. In Graz hingegen zeigen sich hier größere Lücken und Unklarheiten, die aber durch die genauere Kenntnis des Quartiers und seiner Eigenheiten, vor allem der Kleinteiligkeit und geringeren Typenvielfalt, kompensiert werden können. Der in Summe geringe Anteil an leerstehenden Nutzungseinheiten wird vor allem aufgrund nur ungenauer Differenzierungsmöglichkeiten nicht gesondert ausgewiesen, sondern es werden einfach die Summen vorhandener Nutzungseinheiten gezählt. Nach Größe der Einheiten kann nicht differenziert werden. Die Einwohnerdichte wird nach den veröffentlichten Belegungszahlen der jeweiligen Städte errechnet.

Auf die Abschätzung der Nutzungen in der Erdgeschoßzone wird besonderes Augenmerk gelegt, da genau hier maßgeblich mitbestimmt wird, ob ein Wohngebiet tagsüber und abends belebt ist oder nicht. Vom öffentlichen Raum aus wird funktionelle Durchmischung fast ausschließlich über die vom Bürgersteig aus ersichtlichen und zugänglichen Funktionen wahrgenommen. Daher werden Alternativnutzungen zur Wohnfunktion generell ausgewertet, jene in den an die Straßen angrenzenden Sockelzonen jedoch zusätzlich getrennt angeführt.

Der Vergleich der drei Quartiere soll Aufschluss darüber geben, ob und in welcher Hinsicht das am wenigsten dichte und urbane Grazer Quartier Defizite gegenüber den beiden anderen Blockensembles aufweist.

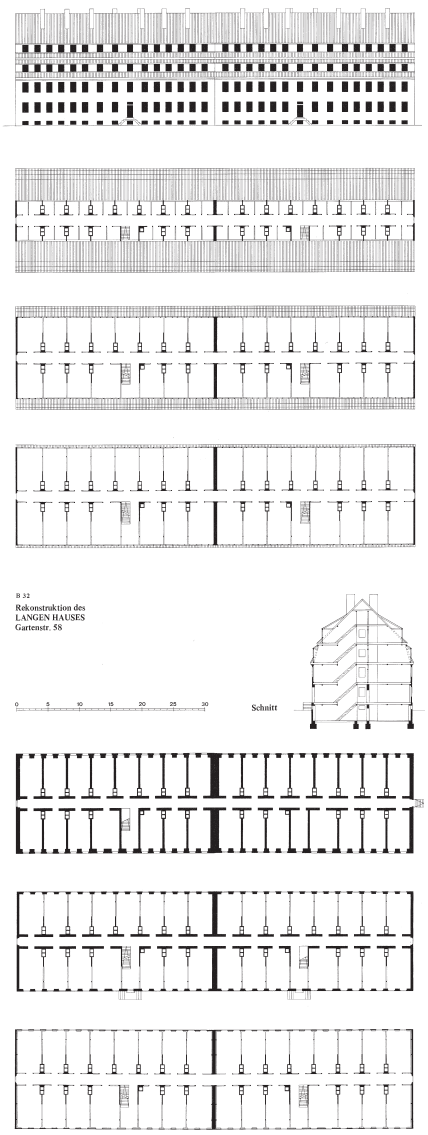
3.2 Berlin



20. Berlin: Das Referenzquartier und seine Umgebung, © Google Maps 2013, © Cnes/ Spot Image, Digital Globe, GeoBasis-DE-BKG, GeoContent, Terra Metrics

Der um 1900 in und für Berlin geprägte Begriff der Mietskaserne wurde bis heute zum Synonym eines Massenwohnbaus, der wohl versuchte, die enorme Wohnungsnot einer rasend schnell expandierenden Metropole zu lindern, sich dabei jedoch wenig an individuellen Wohnwünschen als vielmehr an Profitmaximierung orientierte. Berlin galt als „größte Mietskasernenstadt der Welt."[118] Die Bautypologie eines Geschoßwohnbaus war weder bekannt noch entwickelt, daher waren es zuerst Kasernen und Invalidenhäuser, denen als Bauwerke für die ersten echten Massenwohnhäuser Vorbildwirkung zukam. Sie waren Anfang des 18. Jahrhunderts die einzigen Typologien, die eine mengenrelevante Unterbringungsfunktion für das einfache Volk aufwiesen. Diese sogenannten Familienhäuser,[119] anfänglich noch in kleinerem Format, waren zuerst Werkswohnhäuser für Arbeiter, später die ersten großen Mietshäuser Berlins und damit Frühformen und wahrscheinlich Namensgeber der Mietskasernen, deren Titulierung sich wohl unmittelbar aus dem typologischen Vorbild ableitet. Hauptmerkmal war die horizontal ausgerichtete Erschließung der zellenartigen Wohnungen über langgestreckte Mittelgänge im Gegensatz zu den vertikal zusammengefassten, direkt an die Stiegenhäuser anschließenden Wohnungszugängen der späteren bürgerlichen Mietshäuser.[120] Erbaut wurden sie noch auf der grünen Wiese vor der Stadt als Spekulationsobjekte der speziellen Art. Die „Investoren" erkannten das wirtschaftliche Potenzial der Wohnungsnot und wandelten es aufgrund des riesigen Andrangs innerhalb kürzester Zeit in Kapital um. Die Gebäude wurden immer größer, flächenmäßig bis zum hintersten Winkel ausgereizt und zu Siedlungen zusammenaddiert.

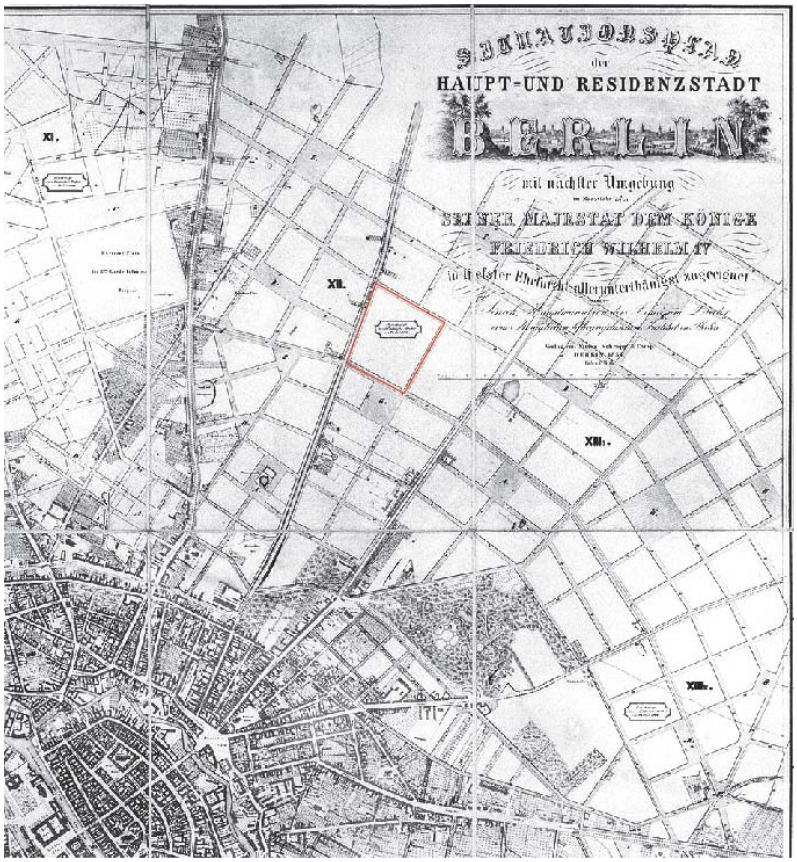
Sie zeichneten sich durch billigste Bauweise aus und waren nicht selten schon bei Bezug desolat. Die räumlichen Qualitäten waren auf ein Minimum reduziert. Nicht immer befand sich eine Herdstelle im Raum, oft gab es nur geschoßweise gemeinschaftliche Kochstellen. In den Räumen wurde nicht nur gewohnt, geschlafen, gekocht und gegessen, sondern sie mussten nicht selten zusätzlich noch als Arbeitsraum oder Werkstätte herhalten. Auch sanitäre Einrichtungen waren innerhalb des Hauses nicht vorhanden. Wasserentnahmestellen und Aborte rudimentärster Bauart befanden sich im Freien. Die vom Magistrat 1825 erhobenen Belegungszahlen weisen jedoch darauf hin , wie sehr die Bevölkerung auf diese minderwertigen Behausungen angewiesen war und dass möglicherweise selbst diese Quartiere für die Arbeiterschaft kaum leistbar waren.[121] Heute existieren keine derartigen Familienhäuser mehr. Sie sind ein inzwischen obsoleter Bestandteil des Berliner Entwicklungsstranges, der eine Vielzahl aus heutiger Sicht schauerlicher Massendomizile hervorgebracht hat, die aber allesamt besser waren als diese Frühform. Ihre Beschreibung veranschaulicht den frühen Umgang mit der Frage des Wohnens für einfache Leute wie HandwerkerInnen, TagelöhnerInnen, Bäuerinnen und Bauern sowie jetzt mehr oder weniger freie ArbeiterInnen, die aus dem tradierten Zusammenhang von Werk- und Schlafstatt gerissen wurden, als freie Individuen aber erst Anerkennung finden mussten. Eine sich in abgeschlossenen Wohneinheiten beziehungsweise entsprechenden Bauvorschriften ausdrückende Übersetzung des Grundrechtes auf Privatsphäre, heute Grundsäule individualisierten Wohnens, blieb noch längere Zeit unbekannt. „Schönheit" wurde bei diesen Bauvorhaben nicht als gewinnbringende Marketingstrategie erkannt.



21. Familienhaussiedlung „Langes Haus", Gartengasse, aus Geist/Kürvers 1980, S. 104f

118 Vgl. Hegemann 1930.
119 Vgl. Geist/Kürvers 1980, S. 76ff.
120 Vgl. Geist/Kürvers 1984, S. 220.
121 Vgl. Geist/Kürvers 1980, S. 76ff.

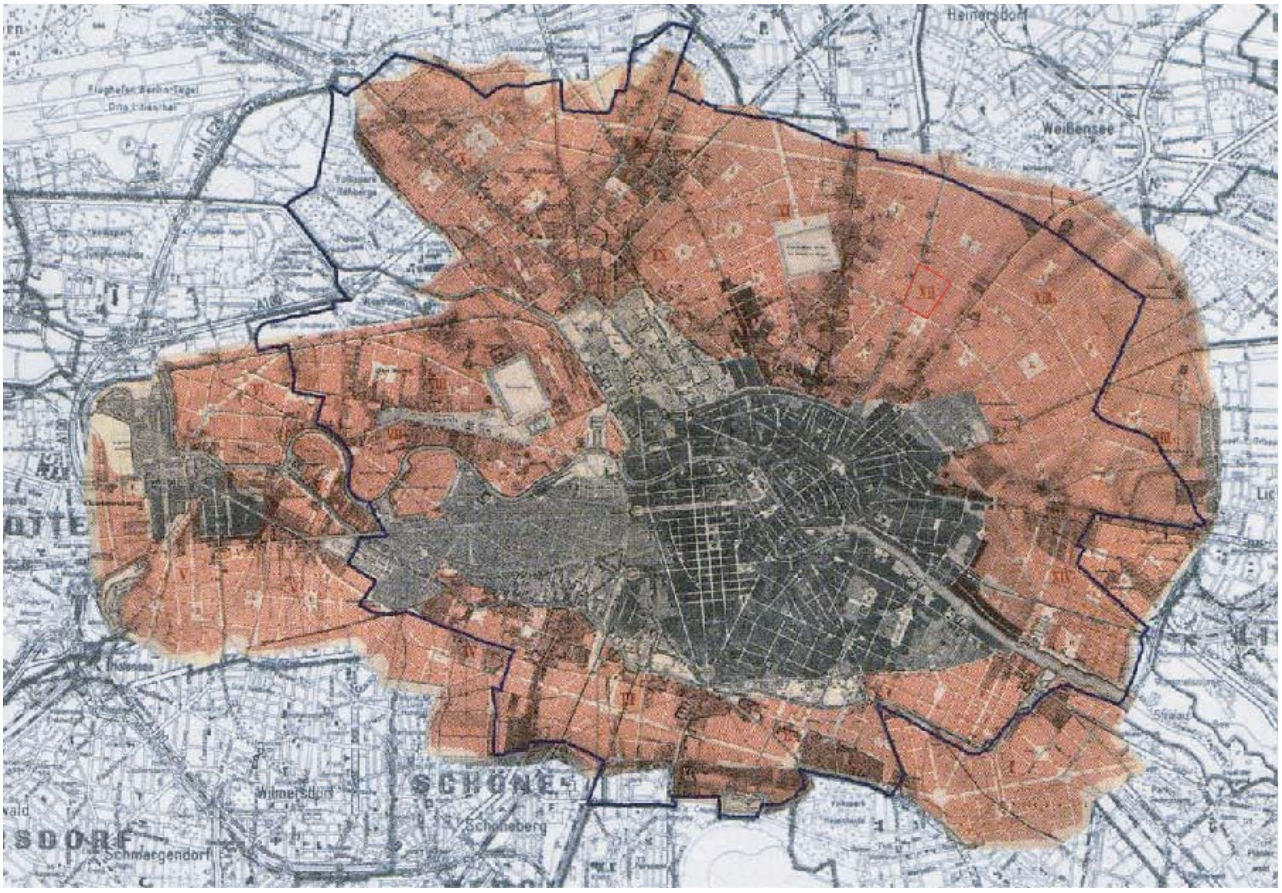
22. Bebauungsplan der Umgebungen von Berlin1856 (Hobrechtplan) Ausschnitt Berlin Nord-Ost (Wikipedia Commons)



Erst das Inkrafttreten entsprechender Baugesetze und Baupolizeiordnungen etablierte langsam eine Verbesserung durch ein Mindestmaß an bauhygienischen und gestalterischen Standards. Berlin explodierte ab Ende des 18. Jahrhunderts förmlich. Nicht nur war aus der ehemals eher unbedeutenden Ansiedlung im Spreesumpf eine kaiserliche Reichshauptstadt geworden, auch die Industrialisierung setzte voll ein und damit Zuzug ohne Ende. Die Einwohnerzahlen hatten sich bis zirka 1850 innerhalb von nur 100 Jahren auf fast 500.000 vervierfacht,[122] die Belegung der Häuser war extrem beengt. Ende des 18. Jahrhunderts kam man in der offenen Stadt Berlin auf eine durchschnittliche Belegungszahl pro Haus von mehr als 22 Personen. Nur die Gebäude der Festung Wien waren mit fast 40 noch intensiver bewohnt.[123] Aber das Wachstum sollte noch wesentlich stärker werden und Berlin Wien seinen fragwürdigen Ruf bald streitig machen. Die Wohnungsnot war beträchtlich, dementsprechend florierten auch Bodenspekulation und Mietpreistreiberei. Ganze Stadtviertel entstanden zur Deckung des enormen Bedarfs auf der grünen Wiese. Das Bild von der kleinen kompakten Doppelstadt in ländlicher Umgebung wandelte sich innerhalb von wenigen Jahrzehnten zu dem einer Millionenmetropole.

Berlin entwickelte sich zu dieser Zeit aber wesentlich planvoller als zum Beispiel London. Die Planung der Stadterweiterung war beispielhaft und einzigartig, wurde von anderen Städten aber nicht unbedingt als nachahmenswert angesehen. Zuständiger Regierungsbaumeister war James Hobrecht, der zwischen 1858 und 1862 den sogenannten Hobrechtplan[124] verfasste, welcher 1874 durch ein Kanalisationssystem ergänzt wurde und ein geordnetes Wachstum gewährleisten sollte. Vorrangiges Ziel war wie in den meisten anderen Städten auch die Verbesserung der hygienischen Bedingungen zur Eindämmung und Vermeidung von Seuchen und die

122 Vgl. Luisenstädtischer Bildungsverein - Bevölkerungsentwicklung .
123 Vgl. Meissner 1890, S. 185.
124 Vgl. Geist/Kürvers 1984, S. 468.



23. Berlin nach Hobrechtplänen 1862 – Rot: Planaussage Hobrechtpläne, Blaue Linie: Berlin vor 1929 © 2002 Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Berlin

Beseitigung der Wohnungsnot. Das alles sollte möglichst rasch erfolgen und vorausschauend auf eine Millionenstadt ausgelegt sein. Im Hintergrund der Anstrengungen standen immer auch die repräsentativen Bedürfnisse des Kaisers und der neuen Reichshauptstadt, die an Schönheit und Glanz den anderen europäischen Hauptstädten um nichts nachstehen sollte.

Die rechtliche Basis für das neue Ordnungsschema war die Baupolizeiordnung von 1853.[125] Diese ermöglichte eine extrem dichte Bebauung. Wohngebäude mit bis zu sechs Geschossen und winzigen Licht- und Lufthöfen von nur 5,3m Seitenlänge waren zulässig. In Zeiten einer die Profitgier fördernden Wohnungsnot samt den entsprechend liberalen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen wurden die rechtlichen Rahmenbedingungen baulich nicht selten bis zum Äußersten ausgereizt. In den neuen Zonen des Massenwohnbaus entstand die Mietskasernenstadt, die das Wohnungswesen den Zwecken der Spekulation unterordnete und die Wohnungen beziehungsweise die darin lebenden Menschen durch Masse und Gleichförmigkeit entindividualisierte.[126]

Der Hobrechtplan ist als Ordnungsschema nach absolutistischem Prinzip zu verstehen. Hauptstraßen und Gürtelstraßen wie in Paris gliedern die Stadt. Anders als in Paris erfolgte aber kein Gesamtumbau der bestehenden Altstadt, lediglich einzelne Straßen wurden gezielt verbreitert. Der Verlauf der neuen Straßen und Gürtel wurde in Hinblick darauf festgelegt, den wachsenden Verkehr zu bewältigen. Zusätzlich wurden Eisenbahnlinien und Bahnhöfe geplant und gebaut. Als Planwerk charakterisiert sich der Hobrechtplan dadurch, dass er nicht als Gesamtplan für die ganze Stadt, sondern als Sammlung von einzelnen Bebauungsplänen zu verstehen ist.

Hinsichtlich der Verbesserung der hygienischen Bedingungen war man

125 Vgl. Geist/Kürvers 1984, S. 520f.
126 Vgl. ebda., S. 219f.

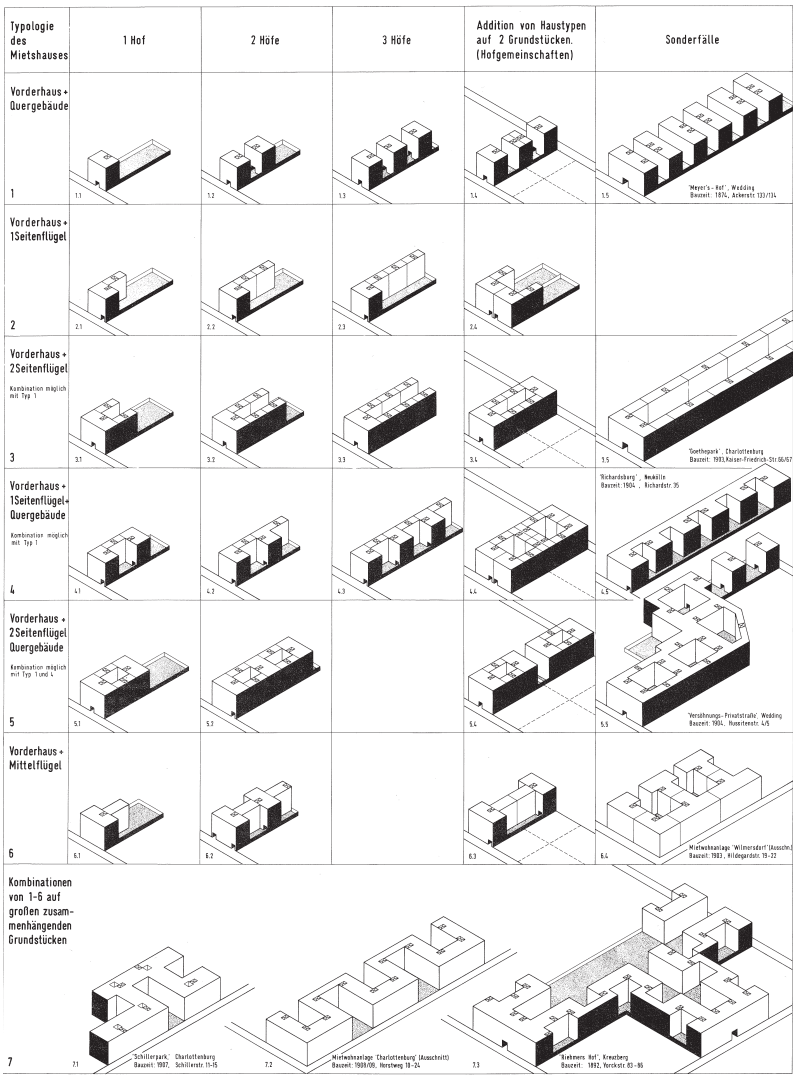
durchaus erfolgreich. Auch ein schneller, dichter Wohnbau außerhalb der alten Stadtgrenzen wurde begünstigt, der Hobrechtplan wirkte also. Dadurch aber, dass die Bebauungspläne sehr abstrakt blieben, indem sie nur Fluchtlinien festlegten, nicht jedoch die Bebauungsweise der Grundstücke selbst regulierten oder entsprechende begleitende Bauvorschriften beinhalteten, konnte zwar der Wohnungsmangel eingedämmt werden, nicht aber die Existenz von Elendsbehausungen und Bodenspekulation.

Im Versäumnis, dem Plan ein entsprechendes Regulativ in Form von klaren Bebauungsrichtlinien anzufügen liegt wohl auch Hobrechts Versagen,[127] denn am sozialen Bewusstsein gemessen an seiner Zeit mangelte es ihm nicht. Er trat offen für eine soziale Durchmischung der Bevölkerungsschichten statt einer Trennung wie in England ein.[128] Er glaubte an eine gesellschaftliche Wirkung, einen Lerneffekt für den Pöbel durch die Vorbildwirkung der besser gestellten Klassen.[129] Im repräsentativen Vorderhaus an der Straße sollten die höheren Schichten wohnen, nach hinten zum Hof hin der soziale Status abnehmen. Durch das Nebeneinander und die regelmäßige Wahrnehmung des Lebensstils der Bürgerlichen sollte die ungebildete Arbeiterklasse lernen sich zu kultivieren. Hobrecht lehnte auch extremen Substandard, wie zum Beispiel Kellerwohnungen, ab und propagierte größere Höfe für mehr Licht, Luft und Grünraum. Mangels Festschreibung in verbindlicher Art blieben diese Forderungen jedoch Lippenbekenntnisse.



24. Strukturähnlichkeit und Schematismus der Bebauungen, aus: Geist/Kürvers 1984, S. 275

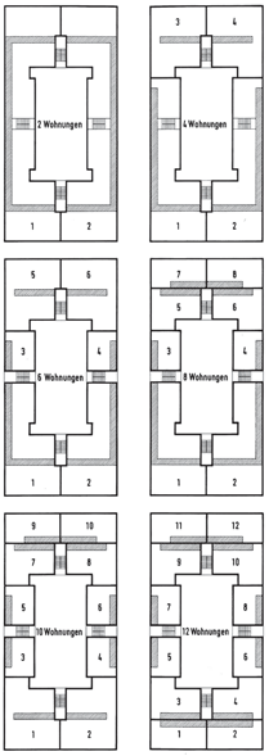
Die Schemahaftigkeit der Bebauung im Großen und Kleinen war die Manifestation des Erfolges und des Scheiterns des Hobrechtplanes zugleich. Sie ergab sich durch die Baufluchtlinien und gewinnmaximierende Grundstücksausnützung. Hierin und in der Geschwindigkeit der Expansion bildet sich ab, dass der Hobrechtplan hinsichtlich rascher Wohnraumschaffung wirkte. In den meisten Vierteln wirkte er sogar hinsichtlich der gewünschten Durchmischung, nicht aber was die Verhinderung schlechter Wohnverhältnisse betrifft. James Hobrecht die alleinige Schuld zuzuweisen, wäre aber zu kurz gegriffen. Als verantwortlichem Staatsbeamten kam ihm die Rolle des Experten zu, der sein Wissen, seine Visionen und seine Fachkenntnis nicht ausreichend an die Entscheidungsträger zu vermitteln wusste. Letztlich war es aber der Gesetzgeber, der seine Steuerungsfunktion für die Entwicklung nicht ausreichend wahrgenommen hatte und so der



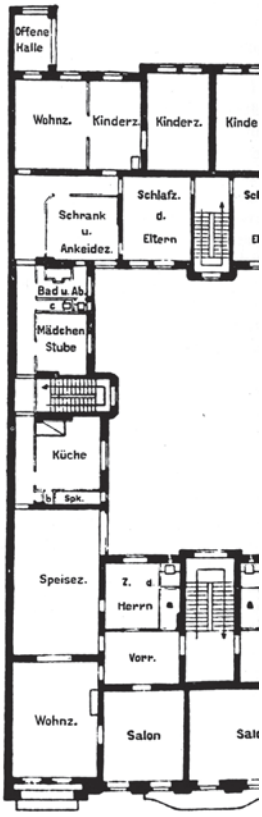
25. Typologien des Berliner Mietshauses – Parzellenausnutzung: aus: Geist/Kürvers 1984, S. 234

Profitgier der Immobilienspekulanten und Banken weiterhin freien Lauf ließ. Die typische Bauform dieser Zeit, die bis heute noch in großer Zahl existiert und Berlin prägt wie kaum eine andere Bautypologie, ist der sogenannte Berliner Block, der als Referenzbeispiel für diese Forschungsarbeit dienen soll. Auch er ist in jeder Hinsicht ein Ergebnis kapitaloptimierender Flächenausnutzung. Anders als die frühen Familienhäuser ist er aber bereits ein wahres Produkt der Gründerzeit, welches sich von der Straße aus betrachtet bürgerlich repräsentativ von seiner schönsten Seite zeigt. Die Durchmischung der Funktionen von Produktion, Gewerbe, Handel und Wohnen innerhalb eines Blocks, zum Beispiel durch die Einfügung von Gewerbehöfen und Fabriken, aber auch innerhalb eines einzelnen Gebäudes, war im Berlin dieser Zeit durchaus üblich. Die Realität der ärmeren Bevölkerungsschichten kannte diese Durchdringung der Nutzungen sogar bis hinein in die beengte Wohnung. Dadurch, dass seine Konzeption dem immer gleichen Schema in Bezug auf lokale Gepflogenheiten, Vorlieben, Vorschriften und den gängigen Parzellenzuschnitt folgte, ergab sich jedoch eine fast beliebig vervielfältigbare und variierbare Grundtypologie in seinem Grundrisslayout. Die Grundform basierte auf einer Blockrandbebauung des charakteristisch eher schmalen und tiefen Grundstücks mit Vorderhaus und unbebautem Hof, die zur flächeneffizienteren Nutzung mittels Seitenflügeln und Querhäusern nach hinten zu verdichtet werden konnte. Je nach Parzelle

127 Vgl. Geist/Kürvers 1984, S. 147ff. - Das Kapitel „Die Beschreibung des Bebauungsplanes“ enthält eine umfangreiche Sammlung von zeitgenössischen Kommentaren und Kritik am Bebauungsplan wie auch Selbstkritik Hobrechts, S.158.
128 Vgl. ebda., S 513f.
129 Vgl. Barbey 1984, S. 31f.
130 Vgl. Geist/Kürvers 1984, S. 220ff. bzw. 232ff.



26. Variabilität des Berliner Blocks, aus: Geist/ Kürvers 1984, S. 268



27. Berliner Wohnung / Berliner Zimmer, aus: Reulecke 1997, S. 176

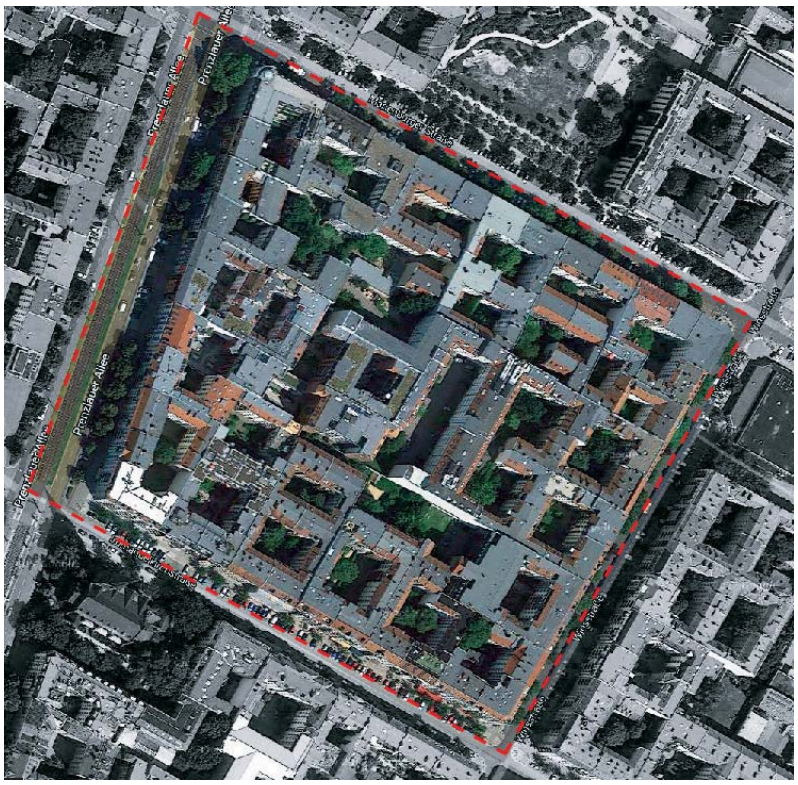
ergaben sich so Zeilen oder L-, U-, C-, T-förmige oder die besonders gängigen vierkanthofartigen Verbauungen sowie Variationen und Kombinationen aus diesen mit unterschiedlichen Bebauungsdichten und unterschiedlichem Wohnungsangebot.[130]

Der typische vierseitig einen Hof umschließende Grundriss, beziehungsweise je Parzelle die Hälfte davon, gilt heute als der klassische Berliner Block schlechthin.[131] Ausgehend von der ultimativen repräsentativen Nobelwohnung, die ein gesamtes Geschoß umschließen konnte, wurden zahlreiche Grundrissvariationen und Wohnungszuschnitte möglich, Zeichen der heute noch beschworenen variablen Nutzbarkeit. Die unterschiedliche Konfigurierbarkeit der Geschoßgrundrisse muss folgerichtig differenzierte Nutzungsmöglichkeit für die Räume bedeuten, sonst wäre sie unmöglich. (siehe Bild 26)

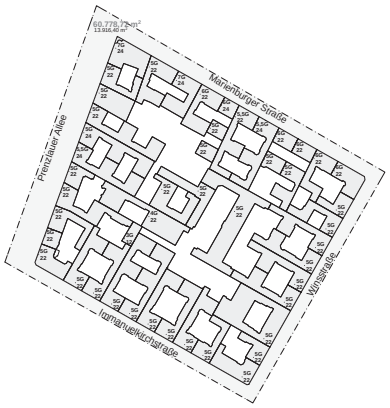
Die Basisvariante, die Nobelwohnung für das gehobene Bürgertum, zeigt die grundsätzlich sozial-hierarchische Staffelung der Raumanordnung auf. Sie ordnete die repräsentativen Bereiche der gründerzeitlichen Wohnung, die besten, größten und hellsten Räume wie Salons, Wohnzimmer, manchmal Speisezimmer, die auch und oft vor allem Besuchern zugänglich waren, vorne an der Straßenseite an. In den hinteren, zum Hof orientierten zurückgezogeneren Zonen fanden sich die rein privaten Schlafbereiche, an den meist schmaleren, weil nur einseitig belichteten langgestreckten Seitenflügeln dazwischen infrastrukturelle Funktionen und Bedienstete. Bedingt durch die Tiefe des Vorderhauses und der Querhäuser ergab sich an der Schnittstelle zum Seitenflügel ein schwer belichtbarer Bereich. Als Lösung dieses Problems erfand man das sogenannte Berliner Zimmer –ein großer Wohnraum in der Breite des Seitenflügels, der so tief ist, dass er seine minimale Belichtung seitlich oder diagonal vom Hof aus erhält. Da er als Durchgangszimmer auf einer zentralen Wegekreuzung im Wohnungsgefüge situiert ist und so auch zum Hauptverkehrsknoten der wohnungsinternen Bewegungsströme wird, ergibt sich eine zentrale Bedeutung für die Wohnung: Aus der kaum belichteten „Notlösung“ wurde automatisch das viel benutzte Zentrum der Wohnung, die Kernzone bürgerlichen Lebens, oft in Form des Speisezimmers. Für die vertikale Erschließung errichtete man für jeden Flügel ein zentral gelegenes Treppenhaus, dessen Größe und Ausgestaltung nach den repräsentativen Notwendigkeiten der Luxuswohnung ausgerichtet waren, an das die Wohnungen direkt angebunden wurden. Im Vorderhaus also stil- bis prunkvoll und bürgerlich, im Querhaus etwas einfacher und auf das Mindestmaß beschränkt im Seitenflügel. Diese Anordnung der Stiegen erlaubt auch heute noch die Erschließung von bis zu zwölf Wohnungen pro Geschoß, da in Vorder- und Querhaus jeweils Vierspänner, in den Seitenflügeln Zweispänner möglich sind. Intention war eine Bandbreite von Kleinwohnungen mit nur einem Zimmer über klein- bzw. gutbürgerliche Mehrraumwohnungen bis zu feudalen Großwohnungen mit mehreren hundert Quadratmetern, Dienstbotentrakten und Salons für Gäste. Selbstverständlich drückte sich diese soziale Hierarchie auch in der vertikalen Wohnungsanordnung aus. Die gehobenen Schichten residierten in den besten, schönsten und ohne große Mühe erreichbaren Geschoßen, die Ärmeren in den kühleren, manchmal auch feuchten Erdgeschoßen und Souterrains sowie in den beschwerlicher erklimmbaren obersten Geschoßen.

Ein Mindestmaß der von Hobrecht erwünschten sozialen Durchmischung ist dieser Typologie immanent. Eine Gleichwertigkeit der Wohnsituation in allen Gebäudebereichen war einer maximalen Grundstücksausnutzung im Weg und in keiner Bauordnung gefordert.[132]

3.2.1. Referenzquartier Prenzlauer Berg



28. Referenzquartier Prenzlauer Berg, Winsviertel, Datenbasis © GeoBasis-DE/SenStadt III, eigene Bearbeitung.
Luftbild © Google Maps 2013, © Digital Globe, GeoBasis-DE-BKG



Das ausgewählte Referenzquartier befindet sich zentrumsnah im Ortsteil Prenzlauer Berg, Bezirk Pankow, nordöstlich von Berlin Mitte zwischen Prenzlauer Allee, Marienburger Straße, Winsstraße und Immanuelkirchstraße. Genau genommen handelt es sich um einen einzigen, annähernd quadratischen Großblock, wie sie in Berlin mehrfach vorkommen. Auch wenn der konkrete Block nicht unmittelbar im Zentrum größter Betriebsamkeit, sondern einige Blöcke abseits der Ausgehmeilen situiert ist, befindet er sich dennoch in einem der am Immobilienmarkt am stärksten umkämpften Gebiete. Der ehemalige Ostberliner Stadtteil, als Symbol des Kapitalismus vom kommunistischen Regime nur wegen Geldmangel nicht abgerissen, durchlebte in den vergangenen Jahrzehnten seit der Wiedervereinigung einen Gentrifizierungsprozess, der einerseits zu reger Renovierungs- und Wiederaufbautätigkeit bei den desolaten Mietshäusern führte, andererseits aber auch zur Verdrängung vieler Betriebe und BewohnerInnen. Vom trostlosen Ostquartier wurde er zum Hoffnungsgebiet der jungen Kreativszene und Ausgehviertel und hat sich inzwischen zum *„kommerziellen Aushängeschild des hippen Berlin“*[133] und Touristenziel weiterentwickelt. Anziehend wirkt nicht die fast geschlossen erhaltene, aber dennoch austauschbare historistische Mietskasernenarchitektur, sondern die Belebtheit. Die Preise der vor wenigen Jahrzehnten noch gut leistbaren Wohnungen sind inzwischen gestiegen.[134] Manche sprechen gar von Immobilienblase oder der *„Rückkehr der*

132 Vgl. Baumeister 1876, S. 217.
133 Wiethoff 2004.
134 Vgl. Schönball 2012.



Immanuelkirchstraße



Prenzlauer Allee



Winsstraße



Marienburgerstraße

Spekulanten".[135] Dennoch oder gerade deshalb liegt der gewählte Block im Umkreis dessen, was für den Inbegriff urbanen Wohnens steht – Belebtheit und öffentlicher Raum nicht nur in unmittelbarer Reichweite der Wohnfunktion, sondern damit verwoben – und stellt damit ein Paradebeispiel erstrebenswerten Wohnmilieus dar.



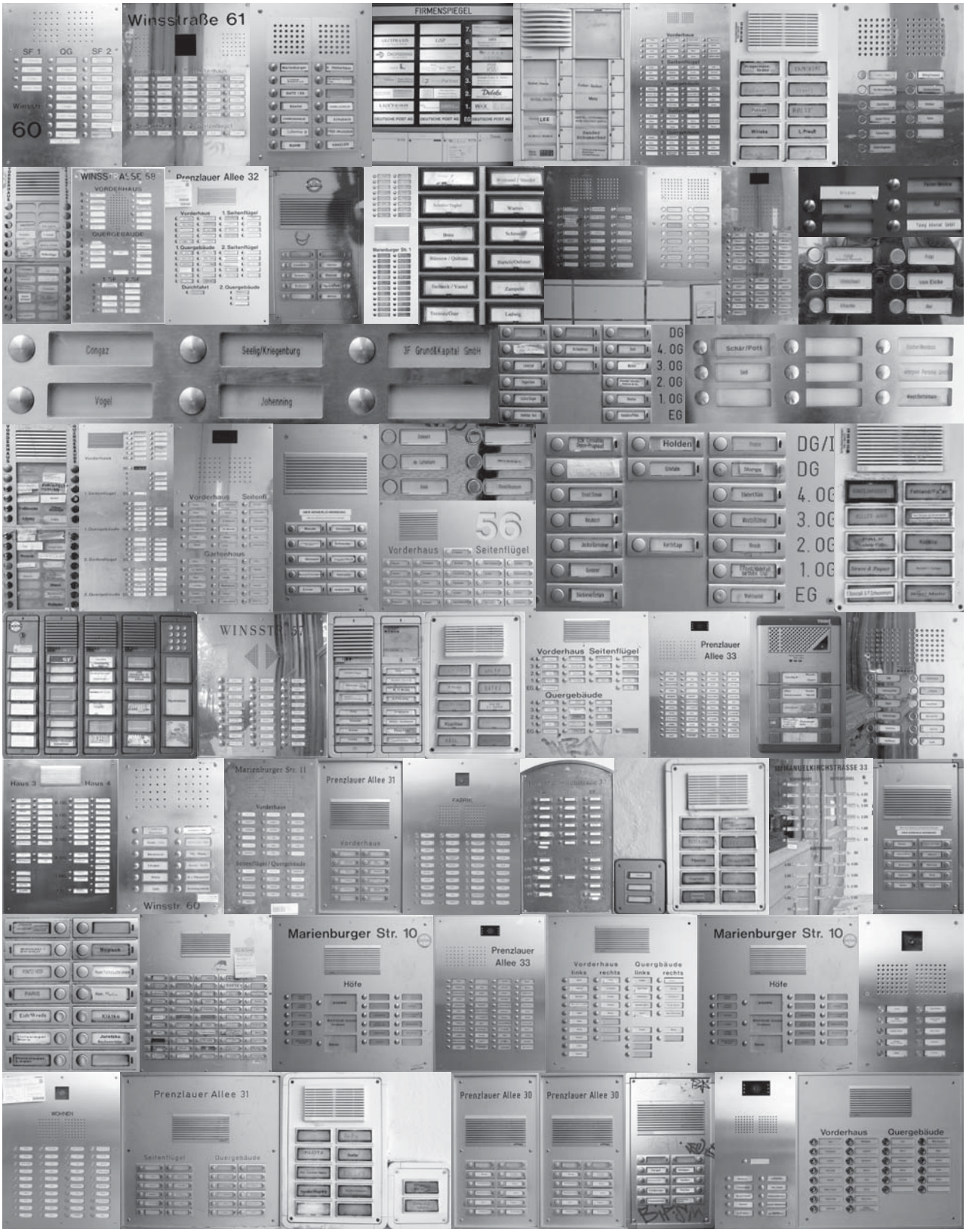
30. Immanuelkirchstraße © Silke Maringer



31. Innenhofansicht

Dass das Quartier und sein Umfeld typologisch exakt dem Bild der um 1900 als verachtenswert beschriebenen, weil am Rande der Erträglichkeit befindlichen Mietskasernenstadt entsprechen, tut dem keinen Abbruch. Innerhalb des einen Blocks findet man dicht an dicht sämtliche, die gesamte Parzelle in Grundfläche und Höhe ausnutzenden Grundrisstypen aus Vorderhaus, Seitentrakten und/oder Quertrakten, die der Berliner Typenkanon aufzuweisen hat. Selbst eine ehemalige Knopffabrik hatte hier ihren Standort, wurde inzwischen aber einer Umnutzung unterzogen. Einige Handwerks- und Kleingewerbebetriebe, teilweise in Hinterhäusern, sind neben Klein- und Einzelhandelsunternehmen und Gastronomie heute noch in Betrieb. Der sogenannte Frankoniahof wird als frisch renovierte Gewerbe- und Wohnimmobilie noch vermarktet. Auffallend ist, dass der Großteil der Erdgeschoßräumlichkeiten an der Straße tatsächlich geschäftlich genutzt wird. Wohnen direkt an der Straße findet hier zumindest mit Ausnahme von fünf Wohnungen nicht statt. Allerdings scheinen die Erdgeschoße dafür nach mitteleuropäischen Maßstäben selbst dann kaum geeignet zu sein, wenn sie nicht für Geschäftszwecke ausgelegt wurden, denn sie befinden sich auf Straßenniveau und sind daher voll einsichtig und ohne Privatheit. Der Großteil des Bauvolumens wird eindeutig für Wohnzwecke genutzt, und die Innenhöfe strahlen trotz der einengenden Bauweise Ruhe und so etwas wie Naturbezug aus. Dafür reicht oft schon ein kleiner Baum, ein Fleckchen Rasen oder eine begrünte Fassade. Meist dominieren aber Mülltonnen, Fahrradabstellplätze und manchmal auch PKW-Stellplätze. Das pralle Leben findet hier eindeutig nicht statt, sondern eher in den Wohnungen beziehungsweise auf der Straße, wobei keine der vier Anliegerstraßen geschäftig genug wäre, um ruhestörend zu wirken, sieht man vom Verkehr

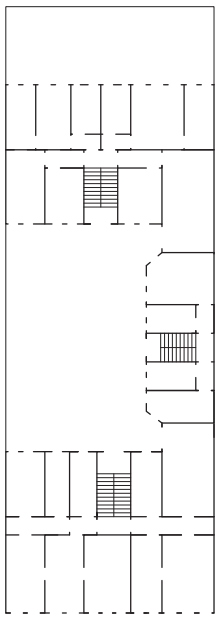
135 Rada 2007.



32. Klingelschilder Berlin



33. Firmentafeln Berlin



34. Ein typisches Berliner Grundrissbeispiel

der Prenzlauer Allee, einer Hauptverkehrsstraße, ab. Konträr zu den engen Höfen verleihen die großen Straßenbreiten mit den Alleen dem öffentlichen Raum Großzügigkeit, an der Prenzlauer Allee sogar überfordernde Weite, die räumlich eine eindeutig trennende und abgrenzende Wirkung entfaltet, andererseits aber das Verkehrsaufkommen mit den vielen Spuren in eine Tiefe verteilt, welche es weiter entfernt und milder erscheinen lässt. Der Block selbst ist ein beschauliches Wohnquartier mit Nebennutzungen. Das stadträumliche Bild ist homogen, denn die Gebäude ordnen sich unabhängig von ihrer Errichtungszeit alle dem Grundtypus unter. Auch nutzen sie ausnahmslos die zulässige Gesamthöhe an der Baufluchtlinie aus, sind also mit meist fünf bis sechs Vollgeschoßen bei einer zulässigen Traufhöhe von 22 Metern[136] nahezu gleich hoch und großteils mit historistischen Fassaden versehen. Neben zahlreichen gut instandgehaltenen oder gar neu adaptierten Gebäuden gibt es auch einige Leerstände zu verzeichnen, wovon ein Teil im Oktober 2011 in Umbau befindlich war.

Das knapp 6,1 Hektar (ha) große Quartier, gemessen bis zur Straßenachse als Anteil am öffentlichen Raum, ist zu 48 Prozent (%) bebaut (= 2,9ha). Die privaten Freibereiche in den Höfen nehmen 1,8 ha oder 29% der Gesamtfläche ein. Den Wohnungen direkt zugeordnete Balkone gibt es nur vereinzelt, und wenn, dann meist straßenseitig, Terrassen sind Luxusgüter im Bereich von Dachgeschoßausbauten. Der öffentliche Raum im berechneten Quartier belegt mit 1,4 ha 23% der Gesamtfläche und umfasst ausschließlich Straßenflächen. Betrachtet man das nähere Umfeld, so finden sich auch einige öffentliche Parks und sonstige größere Freibereiche und Plätze in unmittelbarer Umgebung. Ein Unterangebot an öffentlichem Raum scheint nicht gegeben zu sein. Die Auswahl eines größeren Quartierzusammenhangs würde also aller Voraussicht nach zu einem höheren Anteil an öffentlichen Freibereichen führen. Das in den 19 Thesen zur Dichte[137] genannte Mindestmaß von 30-40% könnte wohl nur im größeren Gebietszusammenhang, der sich wie ganz Berlin aus der Luft als stark durchgrünt präsentiert, erreicht werden. Das im entsprechenden Vortrag[138] genannte Maß von 25% ist im Block selbst knapp unterschritten, dürfte lokal aber erreichbar sein.

Die Bebauungsdichte im Quartier beträgt 2,47 bei einer Gesamtbruttogeschoßfläche von fast 150.000m². Auf das Nettobauland, die Bauparzellen ohne öffentlichen Raum, bezogen ergibt das eine Bebauungsdichte von 3,2. Auf die Ermittlung der höchsten im Block vorhandenen grundstücksbezogenen Dichte wurde verzichtet, da sie als nicht relevant angesehen wird. Diese Dichtewerte liegen also deutlich über denen, die von Susanne Frank und Dietmar Eberle als Mindestdichten für städtische Raumbildung und die Entwicklungsfähigkeit urbaner Funktionsdurchmischung und urbanen Lebens im öffentlichen Raum genannt werden.

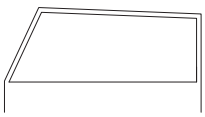
Der Block besteht ohne Straßenraum aus 38 bebauten Parzellen. Die durchschnittliche Parzellengröße ohne Berücksichtigung des öffentlichen Raumes beträgt damit mehr als 1.200 m², dem Äquivalent von ein bis zwei Einfamilienhausgrundstücken im Umland von Graz. Wo die Grazer Einfamilienhausparzelle nur ein bis zwei Nutzungseinheiten Platz bietet, werden in Berlin im Durchschnitt mehr als 38 untergebracht, im gesamten Block 1.459 oder hochgerechnet 24.005 NE/km² mit unterschiedlichen

136 Vgl. Stübben 1890, S. 19.
137 Vgl. Frank/Eberle 2012.
138 Vgl. Eberle 2011.

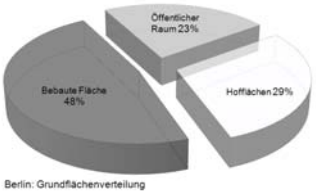
Funktionen. Der Großteil der Einheiten, 84% oder 1.223, wird für Wohnzwecke genutzt. Hier sind mögliche Leerstände in den Obergeschoßen und Erdgeschoßbereichen zu den Innenhöfen inbegriffen. Das entspricht einer Wohnungsdichte von 20.122 WE/km². Kellerwohnungen wurden nicht vorgefunden. Die in Dachgeschoßen vorhandenen Nutzungseinheiten sind nicht gesondert ausgewiesen. Eine Aussage über Wohnungsgrößen und Belegungszahlen kann nicht aus der eigenen Erhebung heraus getätigt werden. Zieht man jedoch die im Wohnungsmarktbericht 2009[139] der Stadt Berlin für den Bezirk Pankow veröffentlichte Belegungsdichte von 1,8 Personen pro Wohneinheit heran, sollten im Referenzblock rund 2.200 Menschen leben. Von den insgesamt 230 klar identifizierbaren Betriebseinheiten befinden sich 78 oder ein Drittel in den straßenseitigen Erdgeschoßzonen. Davon handelt es sich bei 72 Raumeinheiten um echte Ladengeschäfte mit direktem Zugang von der Straße, wovon drei sich im insgesamt leerstehenden Haus Winsstraße 59 befinden und drei weitere unbesetzt sind. Die sechs verbleibenden Einheiten der Erdgeschoßzone werden als Büros oder Ordinationen genutzt. Mit nur fünf straßenseitigen Wohnungen oder 94% gewerblicher Nutzung ist diese Erdgeschoßzone eindeutig geschäftlich und als Nahversorgungszone geprägt. Der geringe Leerstand spricht für die Überlebensfähigkeit der Läden und Dienstleister.

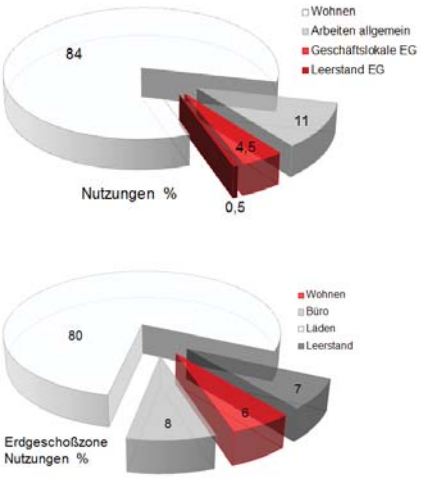
Die naheliegende Annahme, die recht hohe Bebauungsdichte ließe für innere Expansion keinen Raum offen, erweist sich als Irrtum. Zwar wurden und werden in den Höfen einzelne Bautrakte durchaus auch entfernt, insgesamt scheint man aber am vorhandenen Raumvolumen festhalten oder es sogar bis zum letzten Quäntchen ausschöpfen zu wollen. Denn Abbrüche zielen augenscheinlich hauptsächlich auf unrentable, weil desolate, Baukörper und ehemalige Produktionsbauten, an derer statt vermutlich besser vermarktungsfähige, lukrativere Wohn- und Bürobauten mit geringeren Geschoßhöhen und damit sogar noch höherer Bebauungsdichte errichtet werden. Auch nach oben hin wird ausgebaut.

Die überwiegende, typische asymmetrische Berliner Dachform mit einer straßenseitigen Steilabschrägung von ca. 60 Grad und hofseitig flach geneigtem Dach umschreibt bei bleibender Außensilhouette ein füllbares Volumen, das hinsichtlich Flächenausbeute und räumlicher Qualität wesentlich höheres Potenzial aufweist als die Wiener und Grazer Dachböden mit ihren viel geringeren Dachneigungen.



35. Berliner Dach





36. Zahlenübersicht Winsviertel Berlin - Prenzlauer Berg

139 Vgl. Investitionsbank Berlin (IBB) für die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin, S. 41.

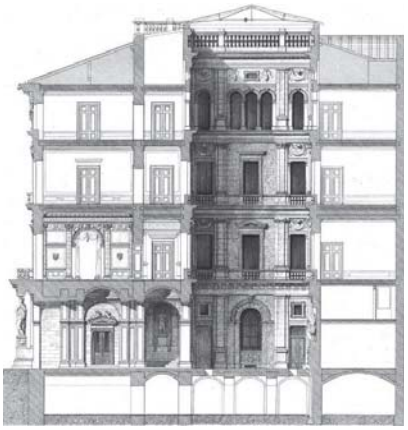
3.3 Wien



37. Wien: Das Referenzquartier und seine Umgebung, © Google Maps 2013, © Cnes/Spot Image, Digital Globe, Eoropean Space Imaging, Terra Metrics

Wien wurde erst spät zu einer bürgerlichen Stadt und war schon im 19. Jahrhundert größenmäßig mit London und Paris nicht vergleichbar, als eine der bedeutendsten Reichshauptstädte Europas aber auch schon vor Beginn des größten Wachstums als Metropole zu sehen. Die Einwohnerzahl Wiens samt Vorstadt betrug 1856 rund 470.000 in 8.500 Häusern, mit Vororten 560.000.[140] Als 1869 die erste offizielle Volkszählung abgehalten wurde, waren es bereits rund 900.000.[141] Auch wenn die Industrialisierung im diesbezüglich nicht besonders progressiven Habsburgerreich relativ spät einsetzte,[142] verfügte Wien bereits über eine riesige, zuerst noch befestigte, Vorstadt außerhalb der mittelalterlichen Festung. Hier gab es auch schon vor der Entfestigung ausgesprochen dichte Arbeiterzinshausbebauungen, teilweise dichter als in Berlin. Die Stadt erachtete sich dennoch eher als aristokratisch geprägt, mindestens bürgerlich, mit entsprechendem Repräsentationsbedürfnis.

Zwar hatte es schon unter Maria Theresia Pläne für die urbane Nutzung der Festungsflächen gegeben, diese waren aber nicht realisiert worden. Bis 1857 blieb Wien eine geschlossene Stadt mit den gesamten Verteidigungsanlagen und die Modernisierung bis auf Weiteres verwehrt. Zu groß war die Angst vor Angriffen auf das kriegsgeschädigte Reich und seine Hauptstadt. Nach der Entfestigung der Stadt wurde im Auftrag von Kaiser Franz Josef I. ein städtebaulicher „Concours“ zur Umgestaltung des Glacis in einen Prachtboulevard ausgeschrieben, welcher von Christian Friedrich Ludwig Förster gewonnen und nach seinem Konzept auch realisiert wurde.[143] Resultat ist das international einzigartige städtebauliche Konzept des größten öffentlichen Bauvorhabens seiner Zeit: die Ringstraße. Sie wurde zu einer Manifestation des Öffentlichen, einem letzten Aufbäumen der Monarchie in einer Zeit, in der längst das Bürgertum den Städtebau und damit das Erscheinungsbild der Stadt bestimmte. Die Ringstraße war kein Konzept zur Gestaltung der Stadterweiterung selbst, sondern zur Ausgestaltung und Definition der Übergangszone zwischen Alt und Neu und schon allein deshalb außergewöhnlich. Es schuf einen großzügigen Gürtel öffentlicher Funktionen und Grünbereiche und damit eine Zone der Vermittlung zwischen dem Elitär-Imperialen und dem Bürgerlich-Zivilen. Das einfache Volk erhielt Zutritt in den Vorbereich der Erhabenheit und konnte daran zumindest scheinbar partizipieren.



38. Palais Epstein von Theophil Hansen Querschnitt, aus: Allgemeine Bauzeitung 1871, Bl. 76

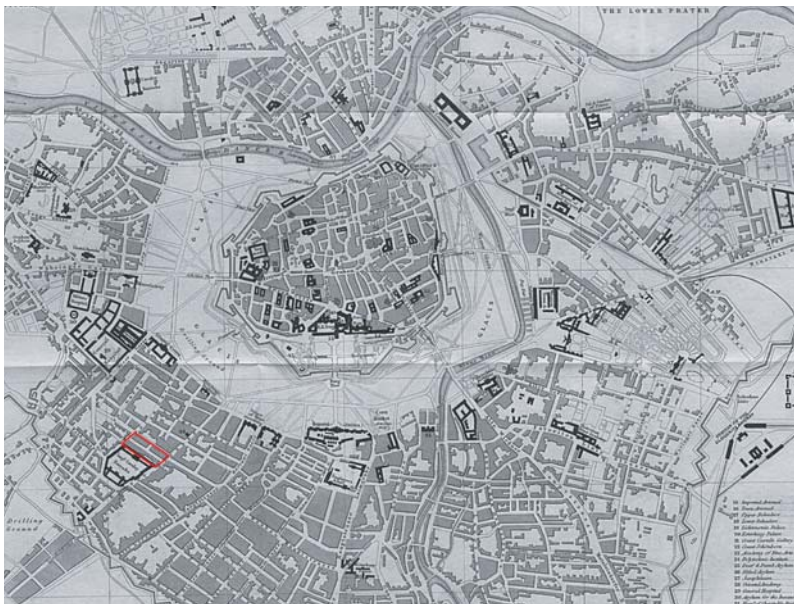
Neben den öffentlichen Prachtbauten bot die Ringstraße auch ausreichend Raum für andere Nutzungen. So entstand eine Vielzahl von bürgerlichen Palais als Wohndomizile der obersten Schichten und zu deren Selbstdarstellung. Diese neuen Palais dienten nun aber meist nicht mehr der Repräsentation einer einzigen Familie. Der Adel verbürgerlichte und zog sich auf eine Prachtetage, die Beletage, zurück. Die restlichen Geschoße wurden gewinnbringend vermietet[144] – aus wirtschaftlicher Notwendigkeit, aber auch als Zeiterscheinung. Anhand der prächtigsten dieser Mietshäuser lässt sich die Herleitung der Typologie des Zinshauses von der Monumentalität der Paläste besonders gut illustrieren. Egal ob Herrschaftsvilla, Stadtpalais, das frisch erfundene Zinspalais oder das einfache Arbeiterzinshaus – jedes Gebäude sollte zumindest äußerlich, von der Straße zur Öffentlichkeit hin, wie ein Schloss erscheinen, repräsentativ und distinguiert.[145]



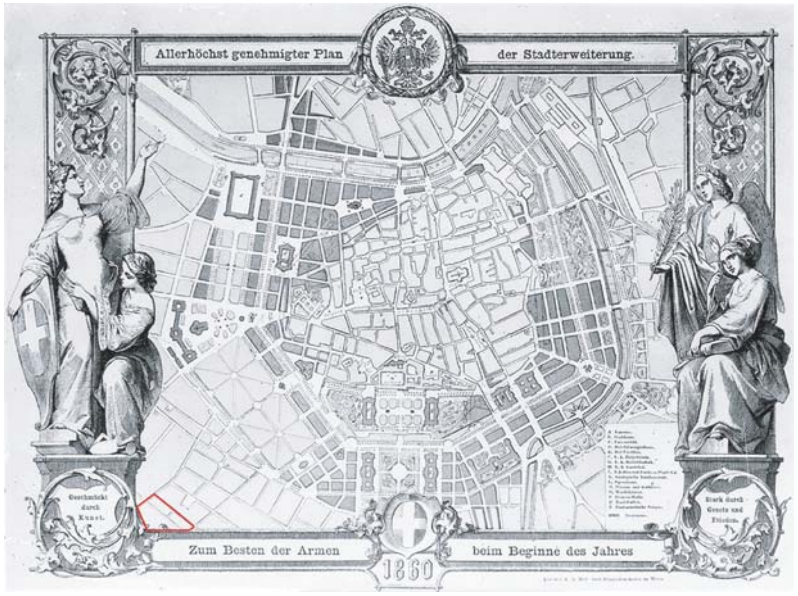
39. Palais Epstein von Theophil Hansen Tanzsaal © Helga Loidold

Die Ringstraße markierte das Imperiale und Erhabene und formte eine städtebauliche Verbindungsszone, konnte letztlich aber nicht über das sonst

40. Wien mit Vorstädten 1858, Planausschnitt (Wikimedia Commons)



41. Stadterweiterung Ringstraße 1860 © Österreichische Nationalbibliothek Inv. Nr.LW73350C



in vielen Bereichen sehr problematische Lebensumfeld hinwegtäuschen. Der nahezu gleichzeitig entstandene, für Wien ebenso charakteristische Flächenteppich aus bürgerlichen Mietshäusern und Arbeiterwohnungen ist nicht nur ein Zeichen von Expansion, sondern auch von Spekulation, denn darin unterscheiden sich beide Ausformungen nur unwesentlich. So viel Anerkennung man der prachtvollen Ringstraße zollte, so viel Ablehnung und Hohn erntete Wien gleichzeitig für den Mangel an öffentlicher Regulierung der sonstigen Entwicklungen und die dicht gedrängten, immer noch zu teuren Elendsbehausungen der Vorstädte, die ihren Anfang schon wesentlich früher genommen hatten.

Bereits Ende des 18. Jahrhunderts bestand Wien zu drei Vierteln aus drei- bis vierstöckigen Häusern.[146] Es wurde dicht und billig gebaut, denn die Wohnungsnachfrage war groß und die Mieten trotz katastrophaler Zustände entsprechend hoch. Wer aufgrund der Knappheit an freien Grundstücken und Wohnmöglichkeiten in die Vorstädte zog, war nicht mehr WienerIn und verlor die damit verbundenen Vorteile. Daher versuchte man innerhalb der Stadtmauern zu bleiben und nahm räumliche Beschränkung und schlechte hygienische Zustände in Kauf. Die Vorortgemeinden erfuhren aber nach

140 Vgl. Eitelberger/Ferstel 1860, S. 27.
141 Vgl. Statistik Austria 2013.
142 Vgl. Eigner 1997.
143 Vgl. Goldemund 1902, S. 102–103.
144 Vgl. Wagner-Rieger 1970, S. 140–141.
145 Vgl. ebda., S. 206.
146 Vgl. Goldemund 1902, S. 102.

Errichtung des Linienwalls (Zweite Befestigungslinie der Stadt seit 1703, heute Gürtelstraße) dennoch einen rasanten wirtschaftlichen Aufschwung. Vor allem niedrigere Grundstückspreise und Steuern sowie eine weniger strenge Handhabe der Baurichtlinien führten zu billigeren Bauweisen und günstigeren Mieten, die vor allem die Arbeiterschaft anzogen. Auch wenn manche Gebiete wie Josefstadt und Wieden von alters her eher gutbürgerlich waren,[147] entstanden derart im Umkreis der Industrien fast ausschließliche Arbeiterwohnviertel.

Die Regulierung der Bautätigkeit und damit der Ausbau der Städte und Vororte, die erst 1850 eingemeindet wurden, oblag den Gemeinden und Bezirkshauptmannschaften, die dazu offensichtlich kaum in der Lage waren und keine gemeinsame Entwicklungsstrategie zustande brachten. Auch die Intervention des Innenministeriums, welches sich in Folge die Regulierungspläne zur Genehmigung vorlegen ließ, zeigte keine bleibenden Erfolge. Eine gemeinsame Stadtentwicklungsplanung gab es nicht. Der größere Teil des heutigen Wiener Stadtzentrums entstand also ohne nennenswerten Gesamtregulierungsplan.[148]

Die zeitgenössische Kritik an den Wiener Zuständen war umfassend. Rudolf Eitelberger und Heinrich Ferstel sahen in der Natur des Zinshauses und seiner BesitzerInnen selbst das für das Teuerungsproblem verantwortliche moralische Dilemma begründet. Wer Wohnungen von Berufs wegen baue, um sie zu vermieten statt zu bewohnen, mache sie automatisch zum Gegenstand der Spekulation.[149]

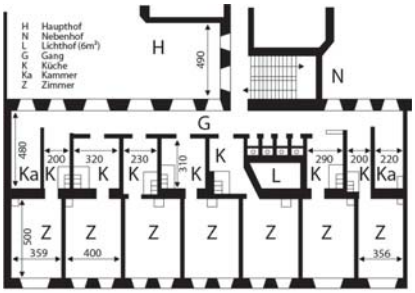
Auch das heute noch relevante Problem der Substandard-Kleinstwohnungen wurde bereits artikuliert und für zahlreiche Missstände verantwortlich gemacht. Die Vermietungstätigkeit in diesen Chargen wurde moralisch noch weit unterhalb der üblichen Spekulation beurteilt, die unterprivilegierten Bewohner als einer verkommenen Umgebung ausgeliefert beschrieben:

„In Wien bestehen, wenn man die Küchen nicht mitrechnet, fast 30 Procent[!] aller Wohnungen nur aus einem Wohnraume. Die Zustände in den großen Miethcasernen[!] für Arbeiterfamilien, wo oft zahlreiche Familien an demselben Flurgang in je einem Zimmer wohnen, sind in vielen Fällen mitleiderregend. Für Licht und Luft, für Reinlichkeit, Entwässerung und Aborte ist häufig schlecht gesorgt. Die Schar der Kinder ist auf die halbdunklen Flurgänge, auf die engen und hoch umbauten Höfe und auf die Straße angewiesen! Die Eltern können sich ihrer Häuslichkeit nicht freuen; Wirthshausleben[!], Unsittlichkeit, Verbrechen sind die Folgen. Es ist ein unangenehmes Geschäft, Arbeiterwohnungen zu vermiethen[!]. Daher wird von wohlmeinenden Privaten höchst selten Kapital in solchen Häusern angelegt. Auch die Bauspeculation[!] hält sich von solchen Unternehmungen gewöhnlich fern, weil es schwierig ist, für Arbeiter-Casernen[!] Käufer zu finden. So kommt es, daß das Geschäft der Vermiethung[!] kleiner Wohnungen leicht in Hände fällt, die ein halbes oder ganzes, zuweilen recht hartes Wuchergeschäft daraus machen.“[150]

Man beklagte den Mangel an Planung und den Mangel an Grünraum, wobei eingeräumt wurde, dass der Druck, für zusätzlichen Wohnraum zu sorgen, einfach stärker gewesen wäre. Der Fonds zur Gestaltung der ersten Stadterweiterung alias Ringstraße finanzierte nur die Ringstraße und ihre öffentlichen Prachtbauten und schenkte der Stadt einige Park- und Grünflächen. Weitergehende Regulierungszwecke wurden daraus nicht bedient, nicht



42. Substandardwohnungen mit Bassena © MonteLaa.net



43. Grundriss Bassenawohnung (Kleinwohnung mit Wasser am Gang)

147 Vgl. Wiener Stadt- und Landesarchiv.
148 Vgl. Goldemund 1902, S. 102–105.
149 Vgl. Eitelberger/Ferstel 1860, S. 17.
150 Stübben 1890, S. 25–26.

einmal innerhalb des abgesteckten Planungsgebiets. Das wäre Aufgabe der Gemeinde Wien gewesen, die aber über keine ausreichenden Mittel verfügte. Damit erfolgten die Planungen von Anbeginn an nicht weitreichend genug. So blieb trotz aller Erfolge der Bemühungen ein bitterer Nachgeschmack. Obwohl innerhalb kurzer Zeit tausende Häuser neu errichtet werden konnten und fallende Mietpreise für desolate Wohnungsbestände sowie neue, strengere Baugesetze die Eigentümer dazu zwangen, umfassend umzubauen, was zu einer tatsächlichen Verbesserung der hygienischen Bedingungen führte, kam es zu keinem weitreichenden Stadtumbau, weder in der Inneren Stadt noch in den ehemaligen Vororten. Selbst die Straßenverbreiterungen, die bei Neu- oder Umbau vorgeschrieben waren, ließen sich nicht überall durchsetzen und fielen zudem meist zu bescheiden aus, denn die Gebäude wurden immer noch ein wenig höher gebaut. Das kommunale Maßnahmenpaket war einfach ein zu schwaches Instrument, wo selbst Anreize wie Steuererleichterungen bei Umbauten politisch undurchführbar oder nicht finanzierbar waren.[151] Wien konnte für die Regulierung seiner Entwicklung verglichen mit anderen Städten nur sehr wenig Geld ausgeben. Neu gebaut musste die erweiterte Stadt nicht werden, denn sie existierte längst, und ein echter Stadtumbau ähnlich dem von Paris war undenkbar, denn fast die Hälfte der Steuereinnahmen wurde für Landes- und Staatszwecke abgezogen.[152]

Neben der Misere der Wohnungen selbst gab es mit Ausnahme des Prachtboulevards Ringstraße also auch noch eine Unterbewertung des öffentlichen Raumes, der in den meisten Bereichen zu knapp ausfiel.

Vergleicht man die unterschiedlichen, seit 1829 geltenden Bauordnungen,[153] so lässt sich unschwer herauslesen, dass die Straßenbreiten sich beständig vergrößerten, diese Vorschriften aber jeweils nur für Neu- und Umbauten galten, große Gebäudehöhen von bis zu 25 Metern jedoch unabhängig davon zulässig waren. Hinsichtlich der Wohnräume selbst kam es zu einer langsamen Verbesserung der Mindeststandards. Belichtung und Belüftung über private Freibereiche und Höfe wurde über viele Jahrzehnte mehr als stiefmütterlich behandelt. Es wurde ganz allgemein zureichende Geräumigkeit zur Vermeidung schädlicher Auswirkungen angeordnet, aber nicht näher definiert und quantifiziert, was darunter zu verstehen wäre. Erst 1883 wurde der Bebauungsgrad von der Grundstücksgröße abhängig gemacht und Mindestgrößen für Lichthöfe festgelegt. Allerdings mussten lediglich 15% des Grundstückes unbebaut bleiben. Aufenthaltsräume und Küchen erforderten mindestens 12m² Lichthof, Nebenräume 6m², was an der räumlichen Beengtheit wenig änderte. All diese Eigenschaften sind bis heute ablesbar, auch im ausgewählten Referenzquartier im Bezirk Josefstadt. Der Druck der Gründerjahre, möglichst viele Menschen auf möglichst wenig Raum gewinnmaximierend unterzubringen, hat sich aber inzwischen relativiert, wenn auch gewisse spekulativ anmutende Motive in Form des aktuellen Immobilienbooms wieder auferstanden sind.

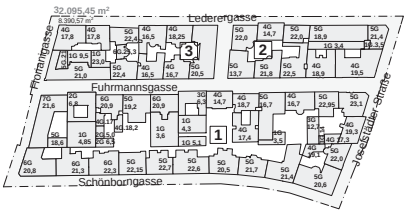
Die Bauordnung von 1890, anlässlich der Eingemeindung der Vorortbezirke außerhalb des Gürtels erlassen, die eine Verdreifachung der Fläche Wiens mit sich brachte sowie einen 64-prozentigen Bevölkerungsanstieg, differenzierte zwischen Wohnungen im Stadtzentrum und Wohnungen in Außenbezirken. In Letzteren durfte einfacher und unaufwändiger gebaut werden, wohl um kostengünstigeren Wohnbau zu unterstützen.

151 Vgl. Goldemund 1902, S. 108f.
152 Vgl. ebda., S. 115.
153 Vgl. ebda., S. 113–115.

Erst der Gesamtregulierungsplan und Baulinienplan von 1892 behandelte erstmals das gesamte Stadtgebiet. Beim vorangegangenen Wettbewerb gab es zwei Gewinner, Otto Wagner und Joseph Stübben, deren Ausarbeitungen in den tatsächlichen Plan einflossen. Neben verkehrstechnischen, ästhetischen und hygienischen Vorgaben erfolgte eine Bauzoneneinteilung mit Höhenabstufungen. Die Straßen sollten zugunsten beidseitiger Besonnung ausgerichtet werden und schmale Straßen mit Abstandsgrün versehen werden. Öffentliche Gärten wurden fest eingeplant. Die Regulierung der Inneren Stadt blieb aber weiterhin unverändert schwierig.

3.3.1 Referenzquartier Josefstadt





44. Referenzquartier Wien Josefstadt, Kartengrundlage Stadt Wien, MA 41 - Stadtvermessung Luftbild: © Google Maps 2013, ©Google, Cnes/Spot Image, Digital Globe, European Space Imaging, Landsat

Das für den Vergleich mit Graz ausgewählte Referenzquartier befindet sich im 8. Wiener Gemeindebezirk Josefstadt zwischen Schönborngasse, Florianigasse, Lederergasse und Josefstädterstraße. Es handelt sich bei den drei Blöcken und ihrer Umgebung um kein gänzliches Stadterweiterungsgebiet des Historismus, sondern um einen jener zentral gelegenen Wiener Stadtteile, die schon lange vor der großen Stadtexpansion zumindest teilweise dicht besiedelt waren. Auch wenn der Großteil des Baubestandes Ende des 19. Jahrhunderts um- beziehungsweise neu gebaut wurde, finden sich auch nahezu intakte ältere Bauwerke und unbegradigte Baulinien. Der Grund, dennoch genau dieses Areal auszuwählen, liegt darin, dass die Stadt Wien zum einen für die dezentraleren, dafür aber homogeneren Stadterweiterungsgebiete noch keine ausgewerteten Satellitendaten zur Verfügung stellen konnte und zum anderen Inhomogenitäten der Bebauung auch in Graz und anderen Städten einen verbreiteten Standard darstellen. Die Grundcharakteristik und Problematik des gründerzeitlichen Wiener Blocks bildet sich im Referenzquartier sogar besonders gut ab. Auch die heutige Wertschätzung dieser Bautypologie ist an dieser Stelle der Stadt besonders hoch. Laut den 2008 veröffentlichten Wiener Lebensqualitätsstudien[154] gehört das Untersuchungsgebiet zu den Stadtgebieten mit der allerhöchsten Lebens- und Wohnzufriedenheit in Wien, auch wenn nur wenige hundert Meter weiter in Richtung Süden und Westen, also in Richtung Gürtel und Lerchenfelderstraße, die Zufriedenheit etwas abnimmt.

Die Bebauungsweisen und Bautypologien sind weit weniger homogen als

154 Vgl. Stadtentwicklung Wien 2009.



Fuhrmannsgasse



Florianigasse



Florianigasse



Fuhrmannsgasse



Fuhrmannsgasse



Josefstädter Straße



Josefstädter Straße



Lederergasse



Löwenburggasse



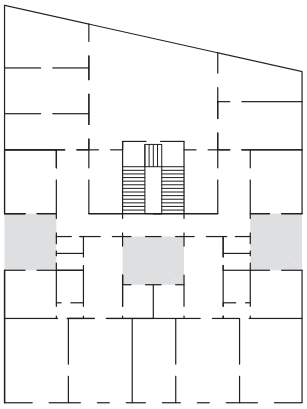
Lederergasse



Löwenburggasse



Schönborngasse



46. Ein typisches Wiener Grundrissbeispiel



47. Innenhofgarten mit Restaurant, Fuhrmannsgasse © Marlene Fröhlich



48. Josefstädter Straße

im Berliner Vergleichsblock. Nicht nur unterschiedliche Baualter prägen das Antlitz des Quartiers. Es spricht auch von kontinuierlicher Überformung und Anpassung, weniger von zeit- und stilgleicher Bauart wie in Berlin. Manche der Gebäude sind ausgesprochen prachtvoll gestaltet, andere eher einfach, charakteristisch sind die unterschiedlichen Gebäudehöhen. Die ältesten Gebäude in der mittig gelegenen Fuhrmannsgasse, gleichzusetzen mit niedrigen Bauhöhen, sind die namensgebenden, ehemaligen Fuhrmannsgebäude mit Pferdestallungen im Hof. Sie stehen heute unter Denkmalschutz und beinhalten unterschiedlichste Funktionen. Der öffentliche Raum beschränkt sich auf die Straßen und erscheint aufgrund hoher Gebäude und geringer Straßenbreiten wesentlich beengter als in Berlin. Dass der Anteil an öffentlichem Freiraum mit 26% der Gesamtfläche oder 0,8 von 3,2 Hektar quartiersbezogen dennoch höher ausfällt als in Berlin, liegt ausschließlich an den kleineren Einzelblöcken.

Die weitere Umgebung betrachtend muss festgehalten werden, dass der fußläufig erreichbare Grünflächenanteil im Berliner Referenzquartier wesentlich höher einzuschätzen ist. Größere zusammenhängende Hofflächen gibt es nicht – ähnlich den Strukturen des Berliner Blocks. Die räumliche Enge der Innenhöfe wird durch Ruhe und in begrenztem Maße durch Grün teilweise kompensiert. Den Wohnungen direkt zugeordnete Freibereiche in Form von Balkonen und Terrassen, um diese Ruhe zu genießen, gibt es aber nur vereinzelt. Was in Berlin kaum existiert, aber im Wiener Quartier wie in den Wiener Gründerzeitvierteln grundsätzlich weit verbreitet ist, sind eingeschoßige Hofbebauungen zu gewerblichen Zwecken oder heute oft in Form von Garagen als Konsequenz des Stellplatzmangels auf den engen Straßen. Diese Einbauten verringern die privaten Freiräume auf einen halben Hektar oder nur 16% der Quartiersfläche. Das rund 3,2 Hektar große Quartier ist somit zu 58% bebaut und weist einen Mangel an privaten Grün- und Freiflächen auf, wofür Kompensation auf den Garagendächern und anderen niedrigen Hofgebäuden gefunden werden könnte.

Beim Großteil der Gebäude handelt es sich um klassische gründerzeitliche Zinshäuser, allerdings sind auch einige Sondernutzungen vorhanden, so befindet sich in der Fuhrmannsgasse 5 die Stadtpolizeidirektion des Bezirks. Sie wird trotz unterschiedlicher Verwaltungsfunktionen nur als eine Nutzungseinheit gezählt. Das Haus Genoveva des Oblatinnenklosters in der Schönborngasse beherbergt ein Mädchenheim für Jugendliche und junge Erwachsene in Ausbildung. Hier wohnen ganzjährig fünf Betreuerinnen für 54 Heimplätze, wobei das Heim während der Sommermonate geschlossen ist. Auch dieses Gebäude wird nur als eine Nutzungseinheit gezählt. Der Gebäudekomplex Fuhrmannsgasse 18, 18a und Florianigasse 39 ist hinsichtlich seiner Funktionen schwer abzugrenzen. Es handelt sich dabei um ein Verbindungshaus, welches mehrere Verbindungen und Sportvereine zum Teil in räumlicher und funktioneller Überschneidung nutzen. Die Säle und Sporthallen werden als eine Erdgeschoßnutzung gezählt, ebenso das Lokal Tunnel mit seinen Veranstaltungssälen.

Beim Haus Fuhrmannsgasse 3 handelt es sich um ein unsaniertes und leerstehendes Zinshaus. Die Zahl der Wohneinheiten (WE) wurde anhand der zugrundeliegenden Gebäudetypologie geschätzt.

Die Bebauungsdichte im Quartier beträgt 2,54 bei einer

Gesamtbruttogeschoßfläche von fast 81.600m². Auf das Nettobauland, die Bauparzellen ohne öffentlichen Raum, bezogen ergibt das eine Bebauungsdichte von 3,44, etwas höher als in Berlin und damit deutlich höher als die Mindestwerte für urbane Raumbildung und Belebtheit des öffentlichen Raumes aus den 19 Thesen zur Dichte.[155] Der Block besteht ohne Straßenraum aus 47 Häusern oder Parzellen. Die durchschnittliche Parzellengröße ohne Berücksichtigung des öffentlichen Raumes beträgt damit rund 500m². Statt eines singulären Einfamilienhauses finden darauf im Schnitt 14,5 Nutzungseinheiten Platz, ein Wert, der sicher durch die drei großen Gebäude mit Sondernutzungen vermindert wird. Auf alle drei Blöcke verteilen sich insgesamt 682 Einheiten, oder, auf den Einheitsbezug abstrahiert, 21.249 NE/km² mit unterschiedlichen Funktionen. Das ist deutlich weniger als in Berlin und spricht in erster Linie für im Durchschnitt größere Einheiten.

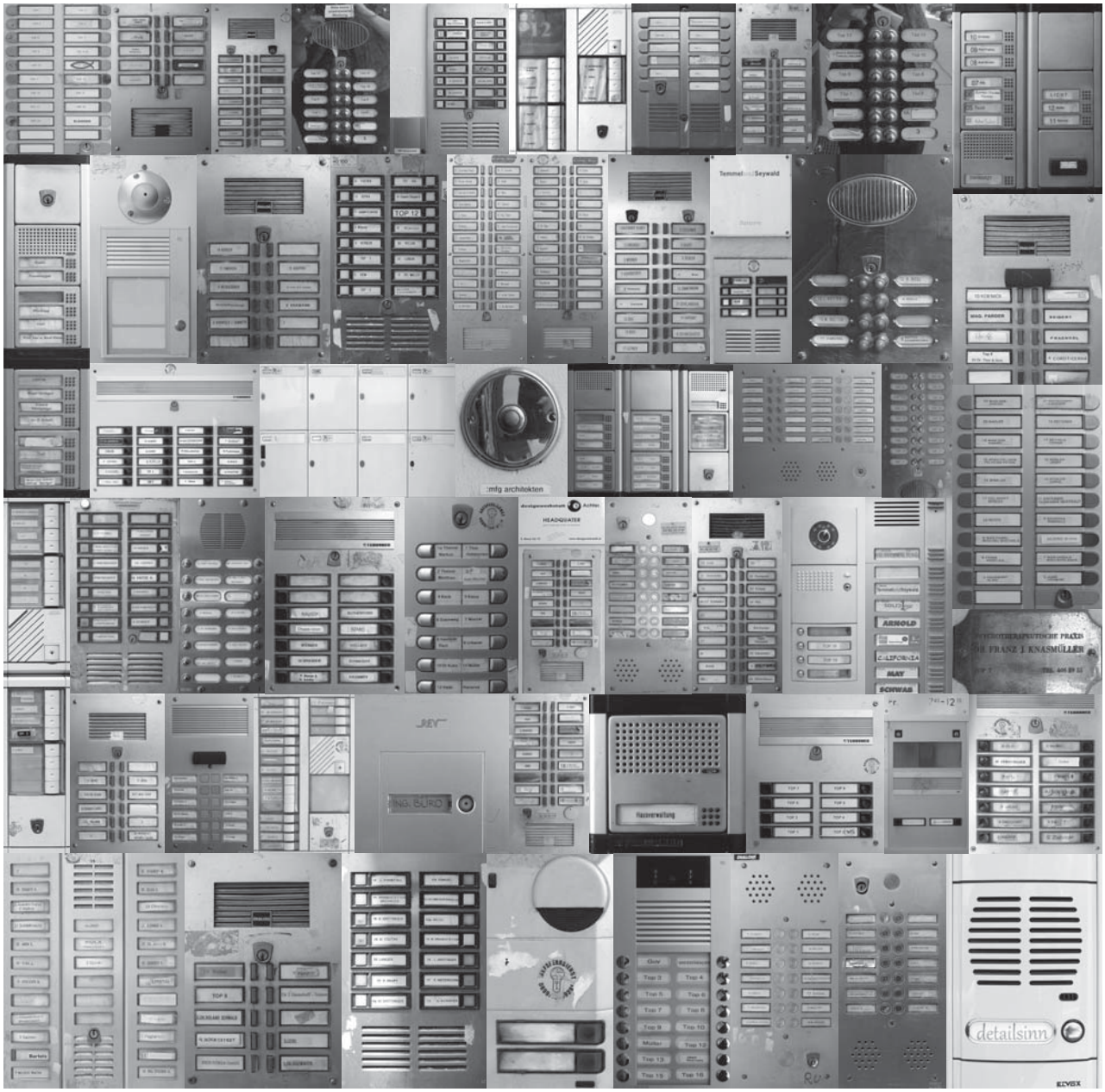
Der Großteil der Einheiten, 584 oder 86%, wird für Wohnzwecke genutzt, Leerstände inbegriffen, abgesehen von jenen in der Erdgeschoßzone. Das entspricht einer Wohnungsdichte von rund 18.200 WE/km². Kellerwohnungen wurden nicht vorgefunden. Die in Dachgeschoßen vorhandenen Nutzungseinheiten sind nicht gesondert ausgewiesen. Wohnen im Erdgeschoß bedeutet in diesem Quartier meist Wohnen im nichteinsehbaren Hochparterre und damit keine besondere Beeinträchtigung der Wohnsituation.

Mit der in Wien durchschnittlichen Belegungsdichte von 2,02 Personen pro Wohnung[156] leben im Referenzquartier hochgerechnet 1.180 Menschen. Statistisch gesehen wird in Wien Josefstadt sehr geräumig gewohnt. Die durchschnittliche Wohnnutzfläche betrug 2001 mit 45m² pro Person um 7m² mehr als im Durchschnitt der ganzen Stadt.[157]

Die Josefstädterstraße ist eine radial vom Zentrum zum Gürtel verlaufende charakteristische Wiener Geschäftsstraße und Nahverkehrsachse und die Pulsader des Bezirks. Auch die parallel dazu verlaufende Florianigasse ist eine Geschäftsstraße mit Ladenportalen, wenn auch etwas weniger belebt. Entsprechend gut ist das Nahversorgungsangebot. In den anderen vier dazwischenliegenden ruhigeren Gassen ist die Erdgeschoßzone schwerer definierbar, weil sich Geschäftsportale, Wohnhäuser mit erhöhtem Erdgeschoß und Varianten mit Tief-und Hochparterre abwechseln. Viele dieser Tiefparterreeinheiten sind direkt von der Straße aus zugänglich, aber oft ist nicht ersichtlich, ob sie noch als Nutzflächen zu werten sind. Im gegebenen Fall beherbergen sie hauptsächlich Büros und Ateliers, früher auch Handwerksbetriebe. Wohnungen wurden nicht vorgefunden. Das Erscheinungsbild des urbanen Raumes wird hier an manchen Stellen als ambivalent zwischen urbaner Belebtheit und ruhigem Wohnviertel wahrgenommen.

Von den direkt im Untersuchungsgebiet befindlichen, insgesamt 87 klar identifizierbaren Betriebseinheiten– das sind 13% – befinden sich 44 beziehungsweise die Hälfte in den straßenseitigen Erdgeschoßzonen. Weitere 10 Tiefparterrelokale (11%) stehen leer. Das lässt auf strukturelle Probleme hinsichtlich der kommerziellen Verwertbarkeit dieser Räumlichkeiten schließen. Bei 39 Raumeinheiten handelt es sich um echte Ladengeschäfte zur Nahversorgung, bei fünf um Büros, Ateliers oder Ordinationen. Von den

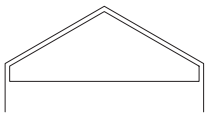
155 Frank/Eberle 2012.
156 Vgl. Wien.at 2011.
157 Vgl. Wien.at (o.J.).



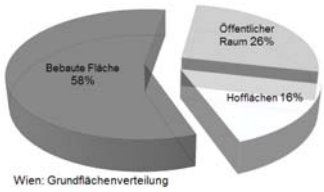
49. Klingelschilder Wien

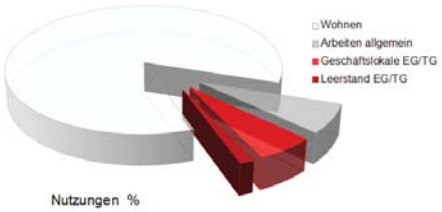


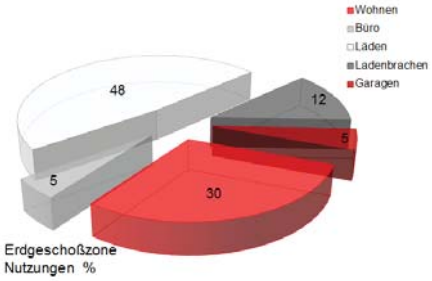
50. Firmentafeln Wien



51. Wiener Dach





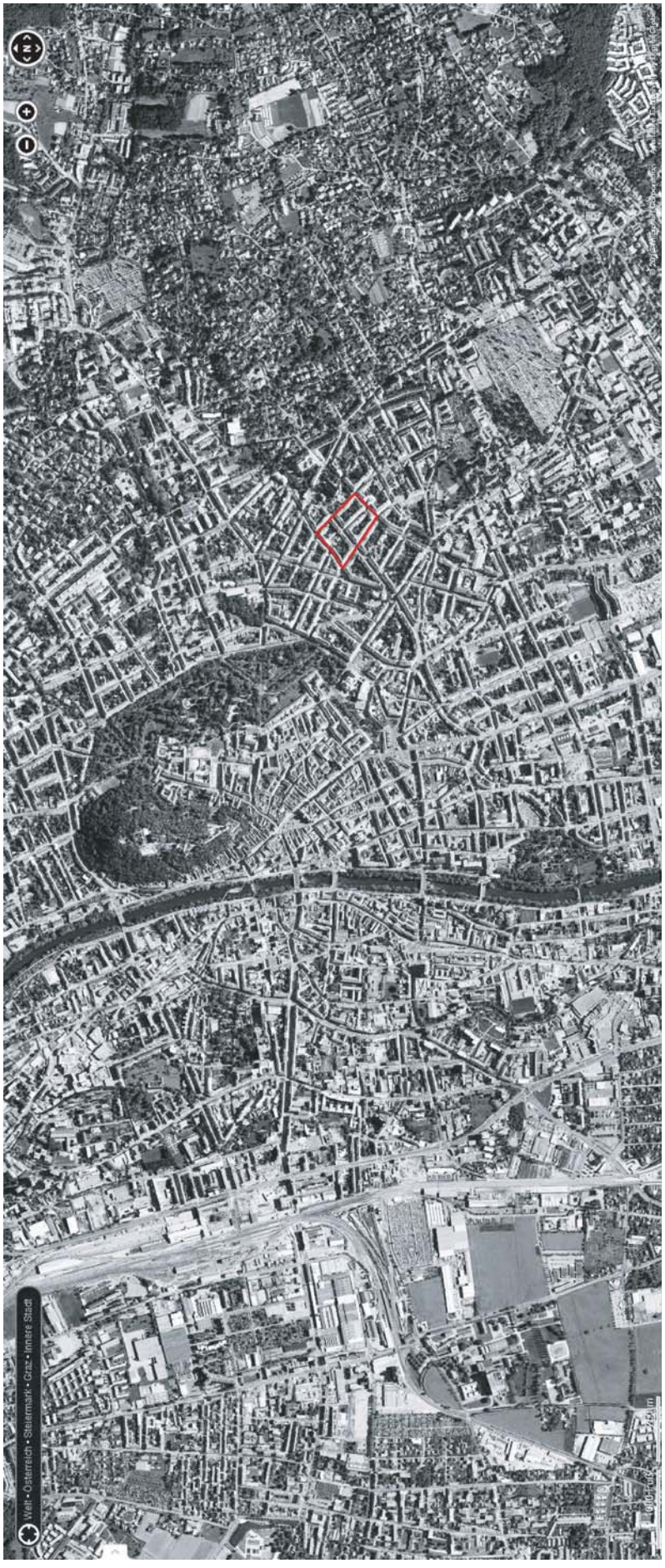


52. Zahlenübersicht Wien - Josefstadt

Räumlichkeiten mit Straßenbezug stehen inklusive der Leerstände also rund zwei Drittel für urbane Sondernutzungen zur Verfügung. Diese erweisen sich als äußerst vielfältig und umreißen eine große Bandbreite vom Frisiersalon bis zum Theatercafe, vom Tierarzt bis zur Sporthalle.
Manche der direkten Zugänge zu den Untergeschoßen bedienen nur mehr Kohlenkeller oder Müllraume. Mehrere wurden zu Garagen umfunktioniert. Über die Zahl der Stellplätze sind keine Angaben bekannt, gezählt wurden nur die vier direkten Zugänge in die Tiefgeschoße, auch nicht Hofzufahrten. So geschäftig das Wiener Referenzquartier an den Stirnseiten im Norden und Süden erscheint, so inhomogen zeigt es sich dazwischen. Zum einen macht diese Inhomogenität den Charakter des Quartiers aus und ist daher positiv zu werten, zum anderen ist sie möglicherweise aber auch Abbild der diffizilen, eben doch vorhandenen Defizite. Der spürbare Mangel an nutzbarem öffentlichem Raum innerhalb der eigenen Grenzen, der dem Straßenverkehr geopfert ist und auch nicht durch private Freiräume kompensiert werden kann, ist ein Beispiel dafür. Ein weiteres ist die unklare Zuordenbarkeit der dem Straßenraum benachbarten Räumlichkeiten in den Tiefgeschoßen und Hochparterren. Wer jedoch meint, der Wiener Block wäre fertiggebaut, irrt. Seit einigen Jahren beschäftigt sich die Stadt Wien intensiv mit Fragen der Qualitätssicherung aber auch -steigerung in diesen Quartieren durch Umbau und Erneuerung. Ein von Anbeginn an präsentes Thema in diesem Zusammenhang stellt verständlicherweise die Hebung des Substandards dar wie auch die Adaptierung von Kleinstwohnungen zu zeitgemäßen Wohneinheiten. Durchaus wird über die Entkernung von als zu dicht empfundenen Blockstrukturen ebenso nachgedacht, wie niedrige Bauten ganz selbstverständlich bis zu den äußersten Grenzen der verordneten Bauklassen an die höhere Nachbarschaft angepasst werden. Das und der allgegenwärtige Dachbodenausbau bedeuten natürlich eine weitere Verdichtung der Blöcke und das ist auch durchaus erwünscht. Die derzeitigen Prognosen sagen Wien ein Wachstum von rund 170.000 Menschen bis 2030 voraus, bis 2050 gar 300.000[158] Diese Expansion kann und soll nicht nur in den Baulandreserven am Stadtrand vor sich gehen und zu einer weiteren Flächenausdehnung der Bebauung führen, sondern nach dem Willen der Stadt auch im Altbestand der Gründerzeitblöcke erfolgen. Belegen lassen sich diesbezügliche Aktivitäten durch Veranstaltungen wie die Arbeitstagung „ZB 1602 Wachstumspotentiale gründerzeitlicher Stadtquartiere“ der Gebietsbetreuung Stadterweiterung im November 2012[159] oder auch Veröffentlichungen wie zum Beispiel die Werkstattberichte 62, 63 und 94 des Wiener Amtes für Stadtentwicklung mit den Titeln „Draufsetzen“,[160] „Dachausbauten in der Stadtlandschaft“[161] und „Reinsetzen“.[162]

158 Vgl. Wien.at 2010.
159 Inhalt und Ziel war die Erarbeitung von Entwicklungsprämissen für quantitatives und qualitatives Stadtwachstum in gründerzeitlichen Stadtquartieren anhand eines exemplarischen Zählbezirks in Wien Ottakring (ZB 1602 „Hippviertel“).
160 Stadtentwicklung Wien 2004.
161 Temel 2004.
162 Stadtentwicklung Wien 2008.

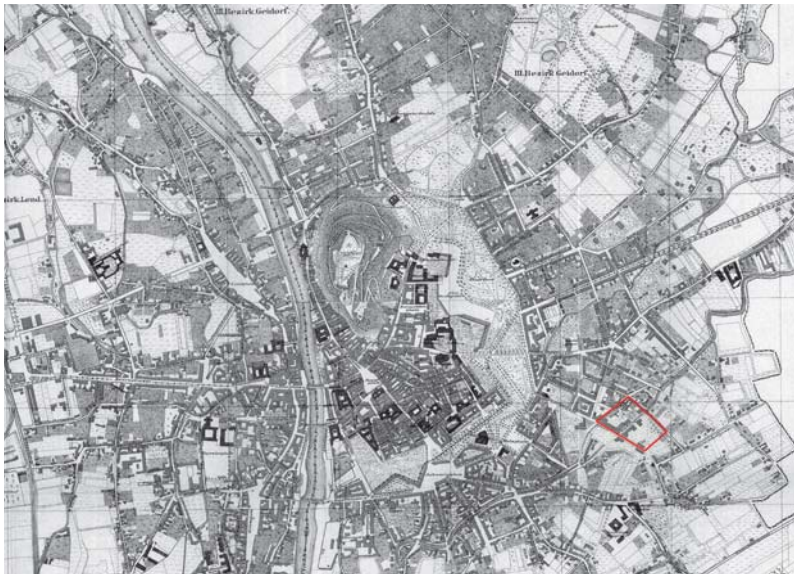
3.4 Graz



53. Das Referenzquartier Graz und seine Umgebung, © Google Maps 2013, © Cnes/Spot Image, Digital Globe, Eoropean Space Imaging, Terra Metrics

Graz hat eine verhältnismäßig große Menge Gründerzeitbestand zu bieten, der in den am besten erhaltenen und homogensten Quartieren sogar institutionalisiertem Schutz untersteht.[163]

Die stark befestigte frühere Residenzstadt Graz war nach der Aufhebung der Festung 1782 nicht mehr ein Bollwerk nach Südosten, sondern wurde zu einer offenen und zugänglichen Stadt. Die Schleifung der Fortifikationsanlagen ab 1809 schuf endgültig die Voraussetzung für ein rasantes Wachstum der Stadt und eine moderne Entwicklung auch über bereits bestehende Vorortverbauungen hinaus. Areale, die früher ausschließlich der Garnison zu Verteidigungszwecken zur Verfügung gestanden hatten, konnten nun bebaut werden und dadurch die direkte Anknüpfung der Stadterweiterungsgebiete an die Altstadt hergestellt werden. Die Zonierung der Baugebiete und Anlage der Straßen, also die Entscheidungsgewalt über eine grundsätzliche Stadtstruktur und -gestalt, war dabei weitgehend im Verantwortungsbereich der Behörden. Das Baugeschehen selbst und dessen Finanzierung wurde jedoch wie in den meisten anderen Städten auch vom Bürgertum getragen, denn ein öffentliches Bauwesen gab es nicht.



54. Graz 1871 - Ausschnitt aus dem Stadtplan von J. Wastler, aus: Ilwof 1875

Anfänglich erfolgte die Stadtexpansion wenig planvoll, der Expansionsdruck war mangels großer Industriebetriebe und wegen der historisch bedingten Randlage aber auch nicht so stark wie andernorts. Graz war auch ohne viel Industrie eine florierende Stadt, die Zuwanderer aus allen Gebieten der Monarchie anzog. Die ehemalige Garnisonsstadt war vor allem bei wohlhabenden Militärs und Beamten als Rückzugsort im Ruhestand bekannt. In der gesamten Monarchie wurde mit den landschaftlichen Vorzügen der Stadt geworben, aber auch mit der Schönheit der neu errichteten Bürgerhäuser und ihrer Gärten. Die Wohnungen wurden mit dem Slogan „nahe dem Stadtzentrum, am Rande eines Parks“ im gesamten Kaiserreich aktiv und erfolgreich vermarktet.[164] Von überall, vor allem auch aus dem aufgrund seiner Wohnsituation unbehaglichen Wien, zogen Pensionäre samt Anhang ins beschaulichere und kostengünstigere Graz, das bald als „Pensionopolis“ tituliert wurde.[165]

Der Großteil der strategischen Standortentscheidungen, die auch heute noch

163 Schutzzonen nach dem Grazer Altstadterhaltungsgesetz GAEG 2008.
164 Vgl. Lengger 1978, S. 16–17.
165 Vgl. ebda., S. 146.

den funktionellen Rahmen der Stadtgliederung bilden und das Stadtbild maßgeblich beeinflussen, fiel lange, bevor es einen Gesamtregulierungsplan gab. In einem mehr oder weniger freien Spiel der Kräfte konnten die politisch Einflussreichsten ihre Ansprüche geltend machen. Eisenbahn und Industrie, Universitäten, Kulturbauten und Parks wurden so im Stadtgebiet positioniert. Wer wo wohnte, blieb ebenfalls nicht gänzlich dem Zufall überlassen. Östlich der Innenstadt, am Glacis und in den heutigen Bezirken Geidorf und St. Leonhard befanden sich die bevorzugten Wohngegenden des Adels und des Großbürgertums.[166] Die Murvorstadt und die angrenzenden Erweiterungsgebiete um den Hauptbahnhof blieben Produktions- und Gewerbegebiete sowie Wohngebiete der dort Arbeitenden.

Chronologisch betrachtet weisen die Grazer Stadterweiterungsgebiete mehrere charakteristische Bautypologien auf, von denen manche allerdings schon früher entstanden sind. Das eingeschoßige Vorstadthaus mit mittigem Eingang und beidseitigen Wohnungen in Zeilenbebauung existiert heute zum Beispiel noch in der Moserhofgasse. Diese in Zeilen mit Durchfahrten zu den Höfen mit Nebengebäuden, Werkstätten und Feldern angeordneten, rural anmutenden Häuser stellen eine Vorstufe des urbanen Vorstadthauses dar, sind auf ihren schmalen streifenförmigen Parzellen aber eindeutig auch landwirtschaftlich geprägt. Ihre Weiterentwicklung bringt ein zusätzliches Geschoß über dem Erdgeschoß, weniger tiefe Parzellenzuschnitte und Hofgärten.[167] Oft ist noch die Bruderschaft mit dem althergebrachten Bürgerhaus, der Verschränkung von Betriebsstätte und Wohnbereich erkennbar, zum Beispiel in der Leonhardstraße. Die Biedermeierhäuser der Zinzendorfgasse und Attemsgasse lassen schon deutlicher ein Überwiegen der Wohnfunktion und den Beginn der Funktionstrennung erkennen. Diese Mietshäuser folgen mit ihrer geschlossenen Bebauung einer strikten Fluchtlinie und bilden Blockränder. Überhaupt war die Zeit des Vormärz für Graz die Zeit des Erwachens und Wachsens.

Die erste größere geschlossene Bebauung, die in Form einer Blockrandbebauung erfolgte, war das Palais Kees 1842/43 von Georg Lindner und Georg Hauberisser dem Älteren[168]: ursprünglich ein Wohngebäude, späteres Militärkommando, heute frisch adaptiert als Studierendenwohnhaus an der Ecke Glacisstraße und Elisabethstraße, welches als Prototyp für weitere Planungen und Vorhaben angesehen werden kann. Als großvolumiges, palastartig in Erscheinung tretendes Eckgebäude gab es den Stil der weiteren an die Altstadt anschließenden Bebauung vor und war damit das formale Vorbild für den klassischen Stadterweiterungstypus des mehrgeschoßigen Zinshauses.[169]

Graz, das das Privileg einer zu dieser Zeit besonders umsichtigen und problembewussten Riege aus Entscheidungsträgern genoss, hatte das Glück aus den Erfahrungen anderer lernen zu dürfen. Nicht nur wurden die Entwicklungen andernorts interessiert beobachtet. Man nutzte die Möglichkeit des Ideen- und Gedankenaustausche mit anderen Städten durch die Teilnahme an Städtetagen und lieferte dort auch aktiv seine Beiträge.[170] Relativ früh schon gab es Gesetze und Richtlinien, die die Expansion der Stadt regeln und steuern sollten. Mit dem Baugesetz von 1867 und der neuen Gemeindeordnung von 1869 war der Weg zur Großstadt[171] frei und auch der Gestaltungsrahmen geschaffen. Die prägendsten politischen Persönlichkeiten



55. Palais Kees

166 Vgl. Lengger 1978, S. 147.
167 Vgl. ebda., S. 152.
168 Vgl. Resch 2000, S. 268. Hinsichtlich der Urheberschaft gibt es widersprüchliche Angaben. Beide waren beteiligt, jedoch ist durch die Verquickung von Planung, Ausführung und manchmal auch Bauträgerschaft nicht eindeutig, wer in welcher Funktion auftrat. Lindner wird dezidiert als Urheber der Geländeaufschließung und Regulierung des Grundstückes zwischen Glacis und neu angelegter Elisabethstraße angeführt. Hauberisser dürfte als Ausführender aufgetreten sein.
169 Vgl. ebda., S. 266.
170 Vgl. Dimitriou 1979, S. 8-9.
171 Nach damaliger Definition ab 100.000 EW.

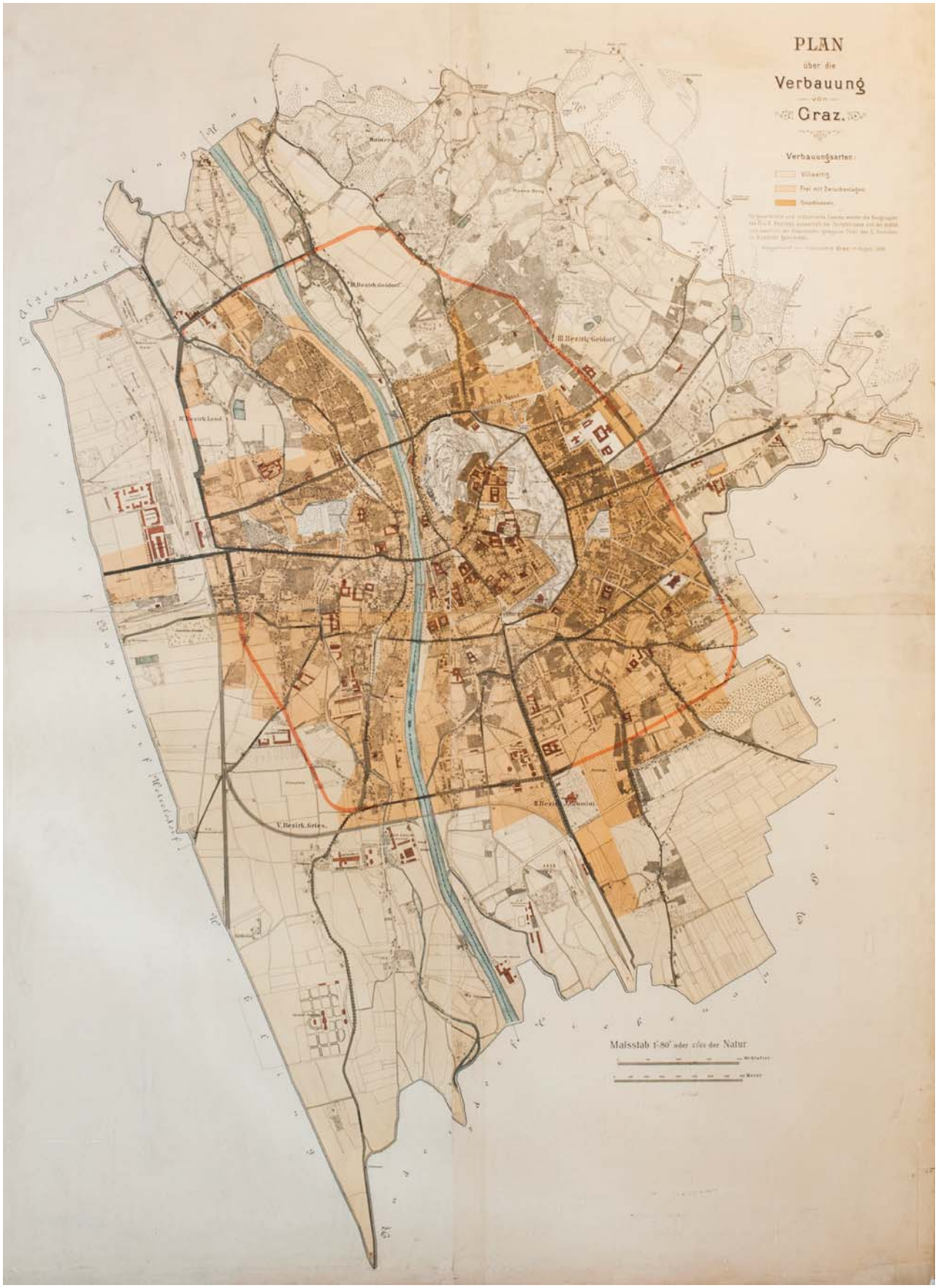
in diesem Zusammenhang waren Bürgermeister Moritz Ritter von Franck und Landesbaudirektor Martin Ritter von Kink, die die planvolle Entwicklung zur Gartenstadt maßgeblich lenkten und auf den Weg brachten.[172] Dass die Stadterweiterungsgebiete, zumindest in den bürgerlichen Bezirken östlich der Mur, ein stadtarchitektonisch einheitliches Bild und damit Ensemblecharakter vermitteln, ist in erster Linie diesen Personen zuzuschreiben.[173]

1870 wurde vom Gemeinderat ein Wettbewerb für den „Zukunftsplan von Graz" beschlossen und nach mehrjährigen Vorbereitungsarbeiten fünf Planer damit beauftragt, deren Ergebnisse 1875 vorlagen.[174] Alle orientierten sich weitgehend an Haussmanns Plänen für Paris, jedoch war schon in der Ausschreibung eine größtmögliche Schonung des Bestandes gefordert worden. Die Jury entschied sich nicht für einen einzelnen der Vorschläge, sondern empfahl die Weiterbearbeitung einer Kombination aus drei Projekten. Maßgeblich sollte der Zukunftsplan des Stadtbauamtes[175] sein, in den Ideen des Vorschlags von Josef Wastler und des von Konrad Lueff[176] für die Steierische[!] Baugesellschaft erstellten Planes „Stadterweiterung von Graz" eingebunden werden sollten.[177] Erstes Resultat war der „Regulierungsplan der Stadt Graz" 1879 als verbindliche Grundlage für Straßenverläufe und Grundaufschließung. In überarbeiteter und weiterentwickelter Form wurde daraus der spätere Regulierungsplan von 1892,[178] ein Vorläufer der heutigen Flächenwidmungspläne.[179]

Westlich der Mur, in der alten Murvorstadt, hatte man mehr mit Stadtumbau als mit Neubau zu tun. Zudem handelte es sich hier auch um ein stark gewerblich und handwerklich geprägtes Gebiet. Die Durchdringung von Produktion und Wohnen war hier in einem viel größeren Maß gegeben. Dennoch fand die Umgestaltung ganz im historistischen Sinne statt: Straßen wurden soweit möglich begradigt und neue mehrgeschoßige Gebäude errichtet, die diese Straßen säumten. Die uneinheitlich gestalteten Fassaden sprachen so trotz Verschiedenheit eine gemeinsame Formensprache. Die Einheit des Blockes wurde durch Betonungen an den Ecken hervorgehoben. Im Inneren der Gebäude erfolgte die Raumanordnung wie in der Gründerzeit allerorts üblich in erster Linie ebenso nach repräsentativen Kriterien. Himmelsrichtungen spielten keine Rolle, denn Wohnräume wurden generell zur Straße hin angeordnet, Nebenräume und die sehr gebräuchlichen Wirtschaftsbalkone zum Hof. Anders als in den bürgerlichen Vierteln wurden die Höfe hier in weit größerem Maß mit Betriebsgebäuden, Werkstätten, Stallungen und dergleichen verbaut und damit unterschiedliche urbane Funktionen stark durchmischt. Mit dem veränderten Bild der Vorstädte ging auch eine soziale Umstrukturierung einher. An den neuen Prachtstraßen siedelten sich Wohlhabende von überall her an. Die ärmere, proletarische Bevölkerung wurde in enge Seitengassen, Höfe oder an die Stadtränder verdrängt.[180]

Die soziale Durchmischung innerhalb der Häuser war in Graz generell nur in sehr bescheidenem Ausmaß vorhanden. HauseigentümerInnen sorgten durch entsprechende Mieterselektion für weitgehende soziale Homogenität, vor allem wenn sie selbst in den Häusern wohnten. Das stärkte das Zusammengehörigkeitsgefühl und damit die Identifikation mit dem Wohnumfeld.[181] Dennoch darf man sich Graz nicht als strikt segregierte Stadt vorstellen. Die Kleinheit der Stadt, die landschaftliche Differenzierung und sicher auch der rasante Wachstum haben für räumliche

172 Vgl. Lengger 1979,S. 54 und Lengger 1978, S. 121.
173 Vgl. Steinböck 1979, S. 7.
174 Vgl. Draxler 1987, S. 1.
175 Der Zukunftsplan des Stadtplanungsamtes ist ebenso unauffindbar wie der Wettbewerbsbeitrag von Friedrich August Ritter von Stache.
176 Vgl. ebda., S. 3.
177 Vgl. ebda., S. 12ff.
178 Vgl. ebda., S.15.
179 Vgl. Dimitriou 1979, S. 27.
180 Vgl. Burgstaller 1979, S. 67.
181 Vgl. Lengger 1978, S. 147–149.



56. Plan über die Verbauung von Graz 1892
(Graz Museum)

Nähe und eine gewisse Verschneidung unterschiedlicher Bautypen und damit auch Bewohnerzielgruppen gesorgt. Einzelne Fabriken und Arbeiter- oder Bedienstetenwohnungen vor allem in den ab 1881 erlaubten Unter- und Dachgeschoßen[182] gab es auch in gehobenen Wohnvierteln. Villen oder Zinsvillen wurden oft neben mehrgeschoßigen Zinshäusern positioniert und besonders günstige Lagen, zum Beispiel an Parks oder glamourösen Einkaufsstraßen, waren unabhängig vom Stadtteil für die gehobenen Klassen immer interessant.

Obwohl Graz mangels Industrie weitgehend bürgerlich geprägt war, gab es Arbeiterwohnungen als Spekulationsobjekte, wenn auch nicht im großen Stil wie etwa in Berlin oder Wien. Typologisch schlossen auch hier die Vorderhäuser, zumindest was das Erscheinungsbild betrifft, als mehrgeschoßige Zinshäuser mit repräsentativen Fassaden das Grundstück zur Straße und damit zur Stadt hin ab und wahrten äußerlich den bürgerlichen Schein. Hofseitig zeigte sich jedoch ein anderes Bild. Soweit die Bauvorschriften und Abstandsregeln es zuließen, wurden an den Grundstücksgrenzen Arbeiterwohnhäuser mit bis zu vier Geschoßen angeordnet. In ihrer grundrisslichen und typologischen Anlage unterschieden sie sich maßgeblich von den bürgerlichen Pendants. Statt großzügiger Vestibüle und Stiegenhäuser gab es minimierte Vertikalerschließungen, dafür aber lange, schlecht belichtete Gänge, um zu den aneinandergereihten, nur einseitig orientierten Kleinwohnungen zu gelangen. Eine Küche mit Kaminanschluss und Kochstelle war in Graz lange Zeit rechtliche Mindestanforderung, daher hatte eine Kleinwohnung bis zur Bauordnung von 1867 immer aus mindestens zwei Räumen zu bestehen.[183] Erst danach waren Einzimmerwohnungen gestattet. Kleinwohnungen mussten laut Bauvorschrift bis 1881 keine eigenen Sanitäreinrichtungen haben.[184] So waren Gemeinschaftstoiletten am Gang oder ans Stiegenhaus angeschlossen die Regel.

Typisch für Graz sind freilich die Blockrandbebauungen, wie sie in den Bezirken St. Leonhard, Geidorf und Jakomini fast ausschließlich vorhanden sind. Sie entsprechen in ihrer äußeren Erscheinung und Grundintention den Blöcken aus Wien und Berlin durchaus. Von innen oder oben betrachtet treten jedoch gravierende Unterschiede zutage. Die aneinandergereihten Geschoßwohnbauten trennen den Straßenraum von nahezu unverbauten, begrünten Innenhöfen. Dabei handelt es sich um ein liebgewonnenes Relikt aus dem Biedermeier: Die damaligen Emanzipationsbestrebungen des Bürgertums führten zu einer Kultivierung des Individuellen. Wohnen und der dazugehörige Garten wurden immer wichtiger. Durch das neue Landrecht konnte jede/r Boden erwerben und bauen – ein Angebot, welches vom Bürgertum freudig angenommen wurde.

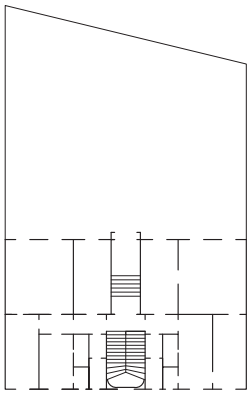
In der kommerzialisierten Gründerzeit galt zwar das Credo, dass in die Stadt keine Bäume, sondern Häuser gehörten,[185] womit man die im Biedermeier angestrebte Verschränkung von Stadt und Landschaft rückgängig zu machen versuchte, Graz dachte und handelte aber anders. Man kannte die Entwicklungen und Probleme in den Metropolen und wollte Besseres, daher hielt man an einigen Prinzipien des Biedermeiers fest und setzte entgegen dem Zeitgeist auf Grünflächen, begünstigte aber auch den bürgerlichen Hausbau. Resultat waren (bis heute) meist unbebaute Innenhöfe mit privaten Gärten und einigen Vorgärten und dem damit einhergehenden Verzicht auf

182 Vgl. Tornquist 1928, S. 59–62.
183 Vgl. Bauordnung für die Landeshauptstadt Graz 1867, §38.
184 Vgl. Dimitriou 1979, S. 15: Zumindest ein gemeinsamer Abort für zwei Kleinwohnungen; vgl. Bauordnung für die Landeshauptstadt Graz 1867 und 1881 jeweils §50.
185 Vgl. Baumeister 1876, S. 126–128.

maximale Grundstücksausnutzung.[186] Möglich wurde das dadurch, dass sowohl Gesetzgeber als auch Investoren, die hier vielleicht öfter als andernorts ihre private Altersvorsorge selbst bewohnten, die Prioritäten nach ihren eigenen Vorlieben und Bedürfnissen setzten.[187] Ein erfolgreiches Konzept: Graz war als Stadt zum Wohnen ausgesprochen begehrt und verzeichnete einen kräftigen Zuzug von außen. Das Verhältnis von in der Stadt Geborenen zu Zugewanderten steigerte sich zu 1:5. In den meisten anderen Städten war nur rund ein Drittel der Bevölkerung zugewandert.[188]

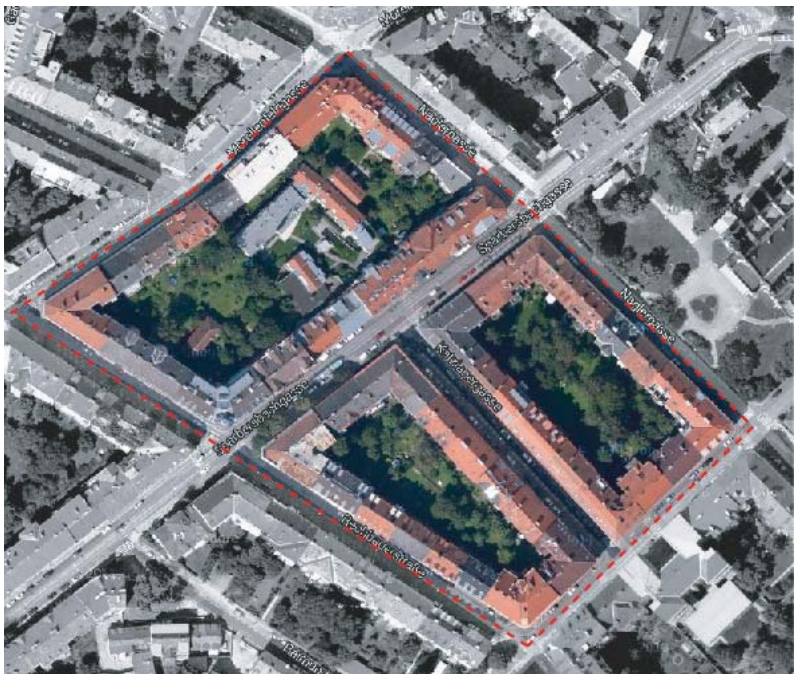
Die innere Organisation der Häuser folgte einem gleichförmigen Prinzip, welches jenem der bürgerlichen Wohnungstypologien in den Metropolen ähnlich war, jedoch ohne Hinterhäuser und Verbindungsbauten. Diese Wohnungstypologien sind auch heute noch in einer großen Zahl vorhanden und begehrt.

Die dreiachsigen Standardtypen, deren Raumtiefen sich aus den ökonomischen Deckenspannweiten ergaben, beherbergten die großen, repräsentativen Räumlichkeiten zur Straße hin und Servicebereiche wie Küchen, Toiletten und Kabinette zum Hof. Der reiche, historischen Stilen nachempfundene Schmuck an den bürgerlichen Mietshäusern und Palais, etwas weniger prachtvoll, aber immer noch repräsentativ im Ausdruck bei einfacheren Wohngebäuden und oft sogar an Betriebsgebäuden, war nicht einfach eine Mode. Die Bauordnungen für Graz schrieben eine distinguierte Gestaltung deutlich vor. 1856 war noch recht allgemein die Rede vom *„geläuterten Geschmacke“*[189], danach blieb die Auswahl des Baustils zwar den Bauherren überlassen, die Behörde behielt sich jedoch vor, *„architektonische Fehler“*[190] durch Eingreifen zu verhindern.

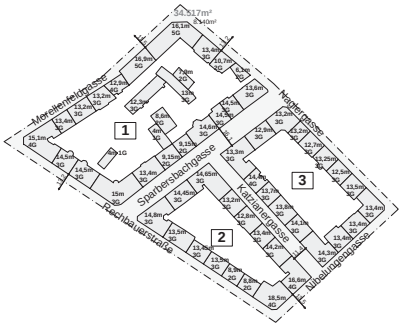


57. Typischer Grundriss (Stadtarchiv Graz, Bauaktenarchiv)

3.4.1 Referenzquartier Herz Jesu Viertel



58. Referenzquartier Graz Herz Jesu, Datenbasis Stadtvermessungsamt Graz Luftbild: © Google Maps 2013, © Google, Cnes/Spot Image, Digital Globe, European Space Imaging, Landsat



Das Grazer Referenzquartier unterteilt sich in drei Blöcke mit insgesamt 51 Parzellen und befindet sich in der Kernzone des gründerzeitlichen Stadterweiterungsgebietes in St. Leonhard östlich der Altstadt. Das von

186 Vgl. Hoffmann 1928, S. 69.
187 Vgl. Lengger 1978, S. 147–149.
188 Vgl. Felber 1979, S. 77.
189 Provisorische Bauordnung für Graz 1856, zit. n. Dimitriou 1979, S.15.
190 Vgl. Bauordnung für die Landeshauptstadt Graz 1867 und 1881, jeweils §56.

59. Fassadenabwicklungen Graz



Nibelungengasse



Naglergasse



Sparbersbachgasse



Rechbauerstraße



Sparbersbachgasse



Rechbauerstraße



Sparbersbachgasse



60. Innenhofansicht



61. Sparbersbachgasse

Morellenfeldgasse, Naglergasse, Nibelungengasse und Rechbauerstraße eingegrenzte Quartier ähnelt äußerlich, also straßenseitig, mehr dem Wiener als dem Berliner Vergleichsbeispiel. Auch hier sind nicht alle Straßen begradigt und die Gebäude weisen unterschiedliche Höhen auf, wobei der Rechteckblock zwischen Naglergasse und Katzianergasse nahezu homogen erscheint. Trotz ähnlich schmaler Straßen kommt aufgrund niedrigerer Traufhöhen in Graz kein Gefühl von Enge auf.

In den Höfen der beiden südöstlichen Blöcke zeichnet sich ein eingeschoßiger Geländesprung ab. Nicht nur Straßen wurden in der Stadtplanungsphase der Gründerzeit begradigt, auch das Gelände wurde eingeebnet. Zudem verläuft unter der Sparbersbachgasse ein eingewölbter Bach, der das Straßenniveau der Umgebung festlegte. In diesen beiden Höfen finden sich zahlreiche zum Garten hin ausgerichtete Tiefgeschoßwohnungen mit einseitiger Belichtung und Belüftung, ursprünglich meist Hausbesorgerwohnungen, die bis heute unter der Bodenfeuchte zu leiden haben.

Das knapp 3,5ha große Quartier ist zu 42% bebaut (1,45ha). Das ist ein kaum geringerer Bebauungsgrad als in Berlin. Hinsichtlich der Bebauungsdichte wirken sich die geringe Geschoßanzahl und das charakteristische Freilassen der Innenhöfe jedoch markant aus. 45.213m² Bruttogeschoßfläche auf ein bis fünf Geschoßen ergeben eine Bebauungsdichte von nur 1,31 im Quartier, selbst auf die Bauparzellen bezogen sind es nur 1,71. Das reicht nach den 19 Thesen zur Dichte zwar aus, um urbanen Raum zu bilden, nicht aber, um ihn im Sinne von Urbanität zu beleben.[191]

Wesentlich positiver stellt sich die Situation der privaten Freibereiche in den großzügigen und begrünten Höfen dar. Diese nehmen rund 1,2ha oder mehr als ein Drittel der Gesamtfläche ein. Dorthin orientieren sich auch die nahezu jeder Wohnung zugeordneten Wirtschaftsbalkone, die zum Teil auch bereits vergrößert wurden. Dieser hohe Flächenanteil liegt maßgeblich über den Berliner Werten und rund doppelt so hoch wie in Wien, ist aber als noch bedeutender einzuschätzen, wenn man die ihm zuordenbare Qualität als unmittelbar von den Wohnungen aus genießbaren Luftraum und Grünressource betrachtet.

Der öffentliche Raum im berechneten Quartier belegt mit 0,8ha 24% der Gesamtfläche und ist mit den beiden Vergleichsquartieren nahezu ident, liegt

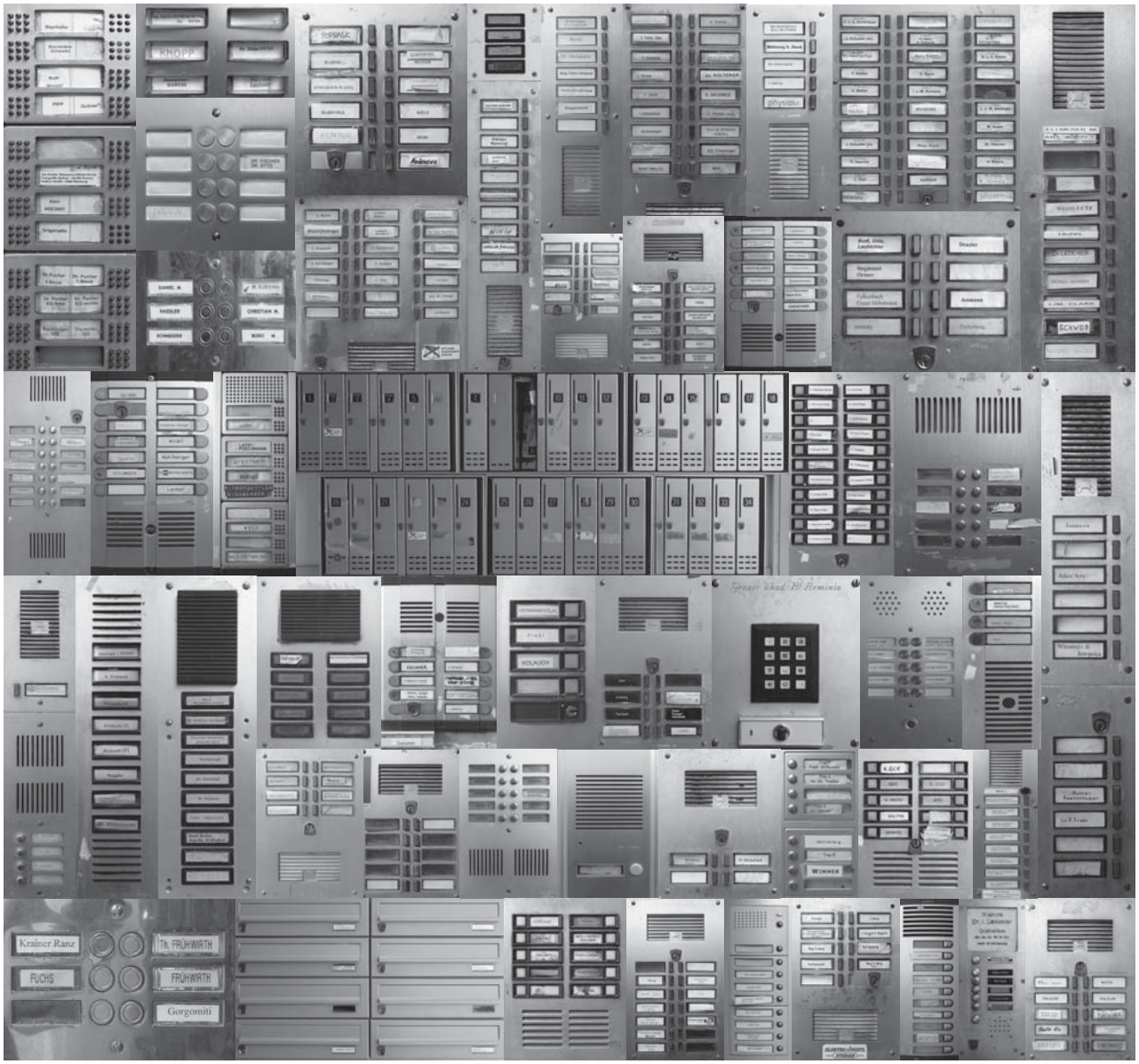
191 Vgl. Frank/Eberle 2012.

also im Unterschwellenbereich. Auch hier umfasst er nur Straßenflächen, grenzt aber unmittelbar an einen öffentlichen Kirchplatz und liegt in fußläufiger Nähe zu mehreren Parks, was im Gebietszusammenhang in Summe ausreichend sein sollte.

Die durchschnittliche Parzellengröße entspricht mit 517m² annähernd der Wiens und bietet im Schnitt 9,5 Nutzungseinheiten Platz, also fast dem Zehnfachen eines Einfamilienhausgrundstücks gängiger Größe. Das nahezu monofunktional auf Wohnen ausgerichtete Quartier weist zwar einige Geschäfte und Büros auf, aber keine speziellen Sonderbauten. Die im Innenhof des größten Blocks befindliche ehemalige Seifenfabrik wurde transformiert und beherbergt jetzt auch Wohnungen. Eines der niedrigen Gebäude in der Sparbersbachgasse beheimatet eine Burschenschaft mit elf Studentenzimmern, die als vier Wohnungen gezählt wurden. Insgesamt zählt man im gesamten Block nach der Klingelbrettmethode 485 Nutzungseinheiten oder hochgerechnet rund 14.050 NE/km². Überwiegend handelt es sich dabei, wie bereits erwähnt, um Wohnungen, nämlich 441 oder 91%. Das entspricht einer Wohnungsdichte von rund 12.800 WE/km². Sechs Prozent davon (27 WE) sind Kellerwohnungen. Bei weiteren 14% der Wohneinheiten handelt es sich um Dachgeschoßwohnungen. Diese Kategorien wurden in Berlin und Wien nicht gesondert gezählt, Kellerwohnungen nicht vorgefunden. Leerstand mit Ausnahme von deutlich erkennbaren Geschäftsgewölben wurde als Wohnung gewertet. Zwei Wohnungen befinden sich in ehemaligen Geschäftslokalen, die folglich als Wohnraum gezählt wurden. Bei einer Belegungszahl von 2,0 Personen pro Wohnung[192] leben statistisch betrachtet im Referenzquartier derzeit 880 Personen. Das ist eine theoretische Bevölkerungsdichte von 25.500 EW/km². Im Vergleich mit den Referenzen von 37.000 in Wien Josefstadt oder 33.000 in Berlin relativiert sich der auf den ersten Blick hoch anmutende Wert beträchtlich.

Wenn Urbanität maßgeblich durch Funktionsdurchmischung entsteht, und vor allem die direkte Nutzung der Erdgeschoßzone durch Zugänglichkeit von der Straße aus, durch Handel, Dienstleistung und Gastronomie und deren Interaktion mit Kundschaft für Belebung des öffentlichen Raumes sorgt, dann kann man dem Grazer Quartier einen Mangel diagnostizieren. Dass das Grazer Referenzquartier nicht besonders belebt ist und wenige Ladengeschäfte aufweist, erschließt sich durch reine Inaugenscheinnahme. Die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen empfiehlt für urbane Quartiere Sondernutzungen im Ausmaß von mindestens 10 Prozent der Flächen.[193] Hier sind 9% der Nutzungseinheiten dafür vorgesehen, jedoch stehen einige zusätzliche leer oder wurden umgenutzt. Dabei gibt es vor allem in der Naglergasse und Sparbersbachgasse wesentlich mehr Geschäftsnutzungen als in den meisten anderen Grazer Straßenzügen. Aufgrund der geringen Geschoßanzahlen befinden sich 22% aller Raumeinheiten (105) in straßenseitigen Erdgeschoßbereichen. Der überwiegende Teil davon, nämlich 61% wird für Wohnzwecke genutzt, nur 29% werden geschäftlich genutzt oder wären dafür vorgesehen, denn 9% stehen leer, zwei ehemalige Geschäftslokale werden wie bereits erwähnt bewohnt. Die fehlenden 10% sind mit Einzelgaragen belegt, eine Häufung die nicht typisch für Grazer Gründerzeitblöcke ist, sondern im konkreten Fall auf ein Wohnhaus der Nachkriegszeit und eine an der Straße gelegene Einzelgarage innerhalb

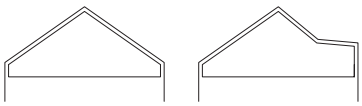
192 Anwesende Bevölkerung 300.000 /148.550 Wohnungen, errechnet aus: Magistrat Graz-Präsidialabteilung, Referat f. Statistik (2012).
193 Vgl. DGNB – Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen.



62. Klingelschilder Graz

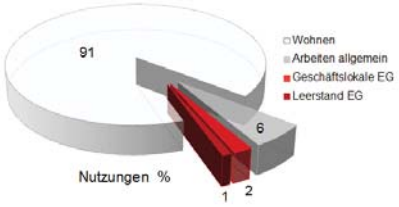


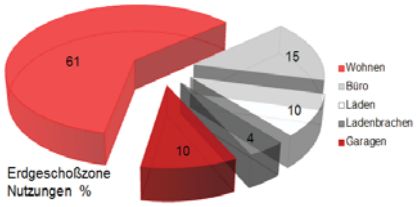
63. Firmentafeln Graz



64. Grazer Dachformen





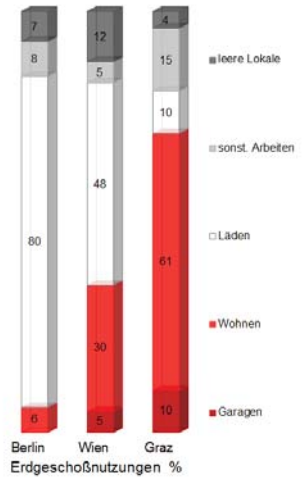


65. Zahlenübersicht Graz - Herz Jesu Viertel

des Untersuchungsgebietes zurückfällt. Damit befinden sich von den insgesamt 44 im Quartier vorhandenen Betriebseinheiten, das sind 9% aller Einheiten, nur 28 in den straßenseitigen Erdgeschoßzonen. Beim größeren Teil davon handelt es sich um büroartige Funktionen, die großteils Hochparterrewohnungen belegen. Das Geschäftsleben im Quartier ist nicht sehr vital. Nur aus der Nachbarschaft lässt sich vermutlich für die wenigsten Branchen ein überlebenssichernder Umsatz erwirtschaften. Daher überwiegen auch Gesundheitsdienstleistungen sowie klassische Büro- und Ateliernutzungen mit wohnungsähnlichen Raumansprüchen. Die wenigen echten Nahversorgungs- und Handelsbetriebe logieren in den meist sehr kleinen gründerzeitlichen Geschäftsgewölben. Grundsätzlich ist das vorhandene Raumangebot für Geschäftsinteressen nicht sehr vielfältig. Handels- und Dienstleistungsbranchen mit größerem Flächenbedarf müssten, wollten sie sich ansiedeln, wohl größere Adaptierungsarbeiten oder gar An- und Ausbauten in die Höfe hinein in Kauf nehmen – ein Investitionsbedarf, der sich bei der geringen Einwohnerdichte und Frequenz kaum lohnen dürfte.

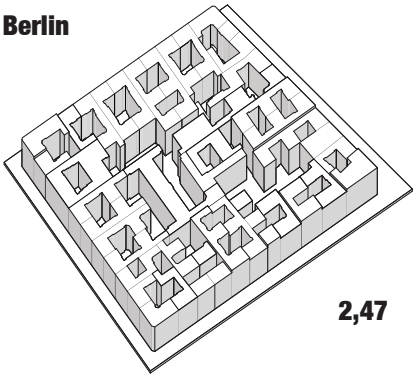
3.5 Konklusion

Für Graz und ähnliche Typologien lassen sich die Rückschlüsse aus diesem Vergleich zwischen den drei Stadtquartieren in einem einzigen Satz zusammenfassen. Wenn die ausgewählten Wiener und Berliner Referenzblöcke mit all ihren beschriebenen spezifischen Eigenschaften als hochwertige, weil lebenswerte urbane Wohngegenden allgemein anerkannt sind, und das sind sie, kann die Auswertung des Daten- und Zahlenmaterials nur bedeuten, dass eine angemessene Erhöhung der Dichten in Graz ebenfalls zu einem auch weiterhin hochwertigen und lebenswerten urbanen Wohngebiet führen würde. In Bezug auf urbane Belebtheit und Fußläufigkeit und die dafür notwendige geschäftliche Nutzung wäre sie sogar eine Grundvoraussetzung. Ergänzend sei vermerkt, dass dies nicht als einfache Mimikry erfolgen kann, sondern nur unter Berücksichtigung der ortstypischen besonderen Qualitäten, die man selbstverständlich nicht opfern sollte. Aber auch die speziellen Defizite bedürfen einer Beachtung, denn deren Verbesserung erscheint unerlässlich, um zu einem akzeptablen Ergebnis zu kommen. In Summe der Betrachtungen kann aber davon ausgegangen werden, dass eine Dichteerhöhung bei entsprechend umsichtiger und zielgerichteter Durchführung zu einem gesünderen Stadtgefüge führen würde als der Status Quo.



66. Gegenüberstellung der drei Referenzquartiere

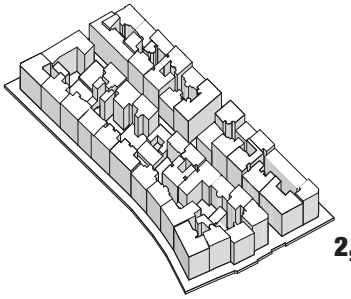
Berlin



2,47

Prenzlauer Berg
36 200 EW/km²
Quartiersdichte: 2,47
Bebaungsgrad: 0,48
Hofraum 0,29
Öffentlicher Raum 0,23
Geschossanzahl: 5-7
Traufhöhe: 22m

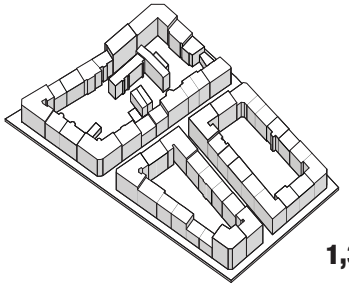
Wien



2,54

Josefstadt
36 800 EW/km²
Quartiersdichte: 2,54
Bebaungsgrad: 0,58
Hofraum 0,16
Öffentlicher Raum 0,26
Geschossanzahl: 2-7
Traufhöhe: 6,5-23m

Graz



1,31

Sankt Leonhard
25 500 EW/km²
Quartiersdichte: 1,31
Bebaungsgrad: 0,42
Hofraum 0,34
Öffentlicher Raum 0,24
Geschossanzahl: 1-5
Traufhöhe: 6-18,5m

4. Wie dicht darf Stadt sein?

4.1. Zahlenbeispiele aus internationalen Metropolen

New York City, genauer gesagt die Insel Manhattan, gilt als Inbegriff der urbanen Metropole. Und auch wenn der überwiegende Teil der Bebauungen nicht aus Hochhäusern besteht, so sind es doch die ultradichten Blöcke aus Wolkenkratzern, mit denen die Stadt zuallererst assoziiert wird. Bei anderer Betrachtungsweise ist Manhattan als funktionierende, pulsierende Stadt durch die in der einschlägigen Literatur beschriebenen Merkmale und Erfordernisse charakterisiert. Sie entspricht in ihren Grundelementen dem Bild, das Kevin Lynch von der Stadt zeichnete,[194] unabhängig davon, auf welchem Kontinent sie sich befindet. Manhattan besteht ganz deutlich aus Nachbarschaften, Wegen und Kreuzungen, Landmarken und Grenzen. Es ist eine Stadt voll Ordnung und Widerspruch und, abgesehen vielleicht von dem nachts und am Wochenende verlassenen Financial District und einigen reinen Schlafquartieren, durchmischt und vielfältig trotz des gleichförmigen amerikanischen Rasters. Das sind Merkmale, die vor allem der klassischen europäischen (alten) Stadt zugeschrieben werden. Freilich ist New York City kein unwidersprochen lebenswerter Ort, aber es ist als internationales Role Model von Stadt eine gute Referenz zur Klarstellung von Größenverhältnissen auf der Suche nach der Verträglichkeit von Dichte und zur Differenzierung von Dichtebegriffen und ihren räumlichen Auswirkungen.



67. Manhattan – 26.650EW/km² oder 37,5m²/EW

Manhattan Borough, die administrative Einheit aus der Insel Manhattan, einigen weiteren kleinen Inselchen und 28km² Wasserfläche, hatte 2010 auf seinen 59,5km² Landfläche eine Wohnbevölkerung von rund 1,6 Millionen EinwohnerInnen. Das entspricht einer Bevölkerungsdichte von über 26.650 EW/km² oder 37,5m² Landverbrauch pro Person,[195] bei knapp zwei Personen pro Wohneinheit. An Werktagen halten sich rund vier Millionen Menschen in den Bauwerken und urbanen Räumen Manhattans auf, was sich zu über 67.000 Menschen pro km² summiert und zeigt, dass Manhattan mehr Arbeits- und Dienstleistungs- als Wohnort ist. Dennoch ist ein Viertel der Fläche Freifläche[196] und versorgt die Metropole mit ausreichend Erholungsraum. Mehr als ein Drittel aller Wege werden zu Fuß oder mit dem Fahrrad zurückgelegt, weitere 38% mit öffentlichen Verkehrsmitteln. Von den 28% PKW-Fahrten entfallen mehr als die Hälfte auf Taxis.[197] Würde die

194 Vgl. Lynch 1998, S. 60–62.
195 Bezogen auf die Gesamtfläche inklusive Wasserflächen: rund 18.100 EW/km², 55m² pro Person, 103m² pro Wohneinheit.
196 Vgl. Manhattan, New York City: United States Census Bureau 2013 und The City of New York 2013 + eigene Berechnungen.

197 Vgl. Schaller Consulting 2007.
198 Vgl. The City of New York 2010 + eigene Berechnungen.
199 102,16km², 1.615.448 EW (vgl. http://bcn.cat/estadistica/, Stand 13.3. 2013).
200 Vgl. Insee 2010 + eigenen Berechnungen.

New Yorker Bevölkerung genauso viele Autos besitzen wie der Durchschnitt der USA (78 PKW / 100 EW), würden zusätzliche PKW-Stellflächen in der Größe Manhattans gebraucht, um alle Fahrzeuge zu parken. Stattdessen teilen sich 4,5 EinwohnerInnen einen PKW. Zurückzuführen ist das auf den hohen Dichtegrad und die Nutzungsdurchmischung, also die Nähe und Verfügbarkeit vieler Ziele, sowie die reichlich vorhandenen Alternativen zum motorisierten Individualverkehr.[198]

Manhattan ist außerordentlich dicht bebaut und besiedelt. Es ist belebt und trotz unleugbarer Unannehmlichkeiten, die Megagroßstädte mit sich bringen, für viele auch durchaus lebenswert. Zumindest hinsichtlich des geringen Flächenverbrauchs und der Verkehrsstatistik kann man es als eine ökologische Stadt bezeichnen. Man könnte also durchaus behaupten, dass eine zukunftsfähige, nachhaltige Stadt zumindest genauso dicht sein dürfte oder sollte. Auch wenn die Argumentation etwas vereinfacht ausfällt, so lässt sich dennoch festhalten, dass hohe statistische Dichtekennzahlen nicht zwangsläufig zu einem Verfall an Lebensqualität führen, sondern im Gegenteil durchaus erstrebenswert sein können.

Auch europäische Städte haben beeindruckende Vergleichszahlen vorzuweisen. Barcelona weist ebenso wie Manhattan einen relativ geringen Flächenverbrauch bezogen auf die Bevölkerungszahl auf (15.800 EW/km²). Dennoch könnte die Bevölkerung Manhattans fast zweimal auf dem Gebiet Barcelonas untergebracht werden.[199] Auch Paris ohne Banlieue ist mit 21.289 EW/km² beispielhaft dicht besiedelt. Die gesamte Metropolregion mit ihren über 10 Millionen Menschen in fast 400 Gemeinden weist jedoch nur noch eine Bevölkerungsdichte von 3.660 EW/km² auf.[200]

Alle drei Beispiele gelten gemeinhin als Idealbilder von Stadt, Kultur und



68. Barcelona - 8.8.2013 - 15.800EW/km² oder 63,3m²/EW



69. Paris - 21.300EW/km² oder 47m²/EW

städtischem Leben, sind Touristenmagnete und durch ein permanentes Bevölkerungswachstum gekennzeichnet. Gerne werden die zweifelsfrei vorhandenen Probleme dieser Weltmetropolen im Schein der Klischeebilder übersehen, dennoch üben sie auch abseits des Massentourismus eine Anziehungskraft aus, die für ihre Alltagstauglichkeit spricht.

Die statistischen Zahlen betrachten nur die jeweilige Kernzone ihrer Agglomerationen. Manhattan als Stadtteil New York Cities ist als Insel geographisch klar determiniert. Barcelona wird durch einen Gebirgszug und das Meer auf zwei Seiten begrenzt, setzt sich aber entlang der Küste in der nicht zugezählten Urbanregion der Umlandgemeinden fort. Großteils zeigt sich diese Agglomeration recht städtisch, wenn auch nicht annähernd so dicht wie Barcelona selbst, und sie hat mit wenigen Ausnahmen recht klare geografische Grenzen. Paris reicht bis heute offiziell nur bis zur alten Stadtbefestigung der Banlieue, obwohl das reale Stadtgebiet sich weit darüber hinaus ohne natürliche Grenzen ausdehnt. Die Vororte, selbst Städte, die Paris umschließen, wurden nie eingemeindet. Die offiziellen Grenzziehungen aller drei Städte führen dazu, dass tatsächlich nur die Teile der Stadt gezählt und gewertet werden, die dem allgemeinen Verständnis nach angesprochen sind, wenn die Städte genannt und beschrieben werden. Nur wenige Reisende kommen nach New York, um Zeit in Queens oder Staten Island zu verbringen, nach Paris reist man nicht der Banlieues wegen. Die dichten Zentren geben der Stadt ihren Charakter. Nach ihrer „Persönlichkeit" oder „Eigenlogik", dem charakteristischen, unverwechselbaren Erscheinungsbild, speziellen Zuschreibungen und Flair wird die Qualität der Städte zuallererst beurteilt,[201] danach erst folgt die Frage nach dem Umland.

Die Flächen von Berlin und Wien, aber auch von Graz, umschließen auch frühere Vororte und sind entsprechend ausgedehnt. Dennoch finden sich in den Stadtzentren baulich stark konzentrierte und dicht besiedelte Stadtteile, die zumindest in der Außensicht als „die Stadt" betrachtet werden.



70. Berlin – 3.880EW/km² oder 258m²/EW

Insbesondere die „Mietskasernenstadt" Berlin ist durchzogen von Wasserläufen, Seen und Grünanlagen und strahlt so trotz ihrer enormen inneren Enge in den gründerzeitlichen Mietshausblöcken auch aufgrund der überbreiten Straßenquerschnitte äußerlich Weite aus. Ausgerechnet das steinerne Berlin[202] ist zum überwiegenden Teil nicht bebaut, nicht einmal Baufläche. Nur 41% des Stadtgebiets entfallen auf Gebäude und die zugehörigen Freiflächen. Fast 7% der Gesamtfläche entfallen auf Gewässer, 24% auf Wälder, Erholungs-

201 Vgl. Löw 2008, S. 77ff.
202 Vgl. Werner Hegemann 1930: Das Steinerne Berlin.

und Agrarflächen, vieles davon Natur- oder Landschaftsschutzgebiet – ein ähnlicher Wert wie in Manhattan. Pro Quadratkilometer lebten in Berlin 2010 3.881 Menschen, 4.173, wenn die Wasserflächen abgezogen werden. Das lässt sich mit Manhattan ebenso wenig vergleichen wie mit New York City, wohl aber mit den Bevölkerungsdichten der Agglomerationen Paris und Barcelona, denn Berlin umfasst innerhalb seiner Stadtgrenzen die gesamte Agglomeration. Der am dichtesten besiedelte Stadtbezirk ist Friedrichshain-Kreuzberg mit rund 13.300 EW/km², aber auch dieser Bezirk ist von Erholungsflächen und Wasserläufen durchzogen.[203]



71. Wien –4.240EW/km² oder 236m²/EW

Wien ist zirka halb so groß wie Berlin, sowohl hinsichtlich Fläche als auch Einwohnerzahl. Der Anteil an tatsächlich unverbaubarem Grün ist in Berlin etwas höher, aber Wien verfügt über große Landwirtschaftsflächen. Wiens Frei- und Grünflächen konzentrieren sich stärker an den Stadträndern, der Zentralbereich ist weniger durchgrünt als in Berlin. Dennoch summieren sich Grünland, Erholungsflächen und Wasser auf rund 50% der Gesamtfläche. Auf 415km² leben derzeit 1.757.353 Menschen, also 4.236 Personen pro Quadratkilometer,[204] oder eine Person auf jeweils 236m². Wesentlich beeindruckender sind die Zahlen, wenn man zur Berechnung nur die inneren neun Stadtbezirke, also das historische Stadtgebiet innerhalb der Gürtelstraße heranzieht. Hier wohnen auf rund 10% der Stadtfläche (40,4km²) rund 410.000 Menschen, also fast ein Viertel der Gesamtbevölkerung. Das ergibt im Schnitt eine Bevölkerungsdichte von über 10.100 EW/km² bei einem Grünflächenanteil von 21%. Der am dichtesten besiedelte Bezirk ist Margareten mit einer Einwohnerdichte von 26.405 EW/km², also fast wie in Manhattan, mit dem Unterschied, dass hier der Grünflächenanteil marginal ist.[205]

Graz hat sehr lange an einer ländlich geprägten, stark durchgrünten Siedlungsform mit Nähe zur agrarischen Selbstversorgung festgehalten und ist auch heute noch die größte Bauerngemeinde Österreichs.[206] Entsprechend ist der Anteil an Agrarflächen, aber auch an Wäldern und Erholungsflächen in Summe größer als das Bauland. Zudem ist das Einfamilienhaus mit Garten fester Bestandteil des Stadtbilds der Außenbezirke. Dennoch sind auch die zentrumsnahen Bezirke der Stadt mit öffentlichen und privaten Freiflächen durchgrünt, sogar der mittelalterliche Stadtkern. Dieser hohe Grünanteil trägt nicht unmaßgeblich zur hohen Lebensqualität bei.

Ende 2012 lebten in Graz knapp 270.000 Menschen auf 127,5km²,

203 Vgl. Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 2010 und 2011+ eigene Berechnungen.
204 Ohne Wasserflächen: 4.443 EW/km².
205 Vgl. Wien.at 2012 und 2013 + eigene Berechnungen.
206 Vgl. http://www.graz.at/cms/beitrag/10040434/745414, Stand 24.04.2013.



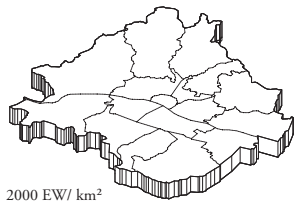
72. Graz –2.100EW/km² oder 473m²/EW

beanspruchten somit mehr Fläche als Barcelona mit der sechsfachen Einwohnerzahl. Unter Einbeziehung der Nebenwohnsitze wurde die 300.000 Einwohnermarke knapp überschritten. Die Bevölkerungsdichte beträgt 2.113 EW/km² (2.353 mit Nebenwohnsitzen), der Flächenverbrauch pro Person beläuft sich auf 473m², ist also aus den beschriebenen Gründen sehr hoch. Etwas anders stellt sich die Lage dar, wenn man nur die inneren sechs Stadtbezirke zählt. Hier lebt auf rund 17% der Fläche beinahe die Hälfte der Bevölkerung. Die Einwohnerdichte beträgt 6.122 EW/km², oder rund 7.000, wenn man die gesamte anwesende Bevölkerung zählt. Der Flächenverbrauch pro Person beträgt hier im Schnitt 163m² (143m²) im Gegensatz zu 764m², die je Person in den Außenbezirken verbraucht werden. Der am dichtesten bewohnte Bezirk ist St. Leonhard mit rund 8.500EW/km² beziehungsweise beinahe 10.000, wenn die Nebenwohnsitze mitberechnet werden.[207] Der bis 2031 prognostizierte nicht unbeträchtliche Bevölkerungszuwachs von rund 27.000 Menschen (=10%)[208] wird die Bevölkerungsdichte auf 2.565 EW/km² anheben. Eine große Veränderung ist das nicht.

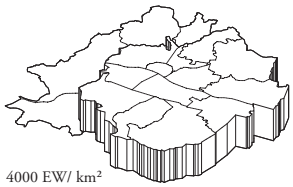
Auch wenn sie wenige Aussagen über die gestalterischen und sonstigen atmosphärischen, also nicht berechenbaren Qualitäten einer Stadt treffen kann, schon gar nicht über die Wünsche oder Zufriedenheit der BewohnerInnen, so ist eine Gegenüberstellung von Dichtewerten dennoch durchaus dazu geeignet, auf sehr abstraktem Wege quantitative Unterschiede und Möglichkeiten aufzuzählen und zu illustrieren. Das gilt selbst dann, wenn die Vergleichsobjekte so konträr und unvereinbar erscheinen wie Manhattan und Graz.

So könnte man zum Beispiel die Grazer Bevölkerung spielend in vier Innenstadtbezirken unterbringen, wenn so dicht wie in Manhattan gelebt würde. Nähme man sich Barcelona zum Vorbild, würden die Gründerzeitbezirke innerhalb des Gürtels flächenmäßig ausreichen. Umgekehrt hätte Graz bei Besiedlung des gesamten Stadtgebietes mit diesen Bevölkerungsdichten 3,4 beziehungsweise 2 Millionen EinwohnerInnen. Größere Kompaktheit als die vorhandene scheint durchaus realistisch zu sein, denn schon das Zusammenrücken auf Wiener oder Berliner Werte, die im Mittel aufgrund enormer Frei- und Erholungsflächen ohnedies nicht besonders dicht sind, würde bedeuten, dass zum Beispiel die vier nördlichsten Grazer Bezirke Gösting, Andritz, Mariatrost und Ries gänzlich unbebaut bleiben könnten. Der Umkehrschluss würde Graz das Potenzial einer Großstadt mit rund 500.000 Menschen zusprechen. Wenn schon in absehbarem Zeithorizont

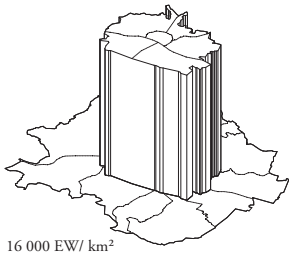
207 Vgl. Magistrat Graz-Präsidialabteilung 2012 und 2013 + eigene Berechnungen.
208 Vgl. Magistrat Graz-Präsidialabteilung 2012a.



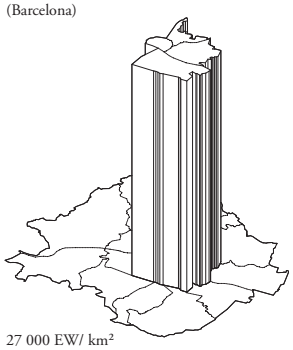
2000 EW/ km²
(Graz)



4000 EW/ km²
(Berlin/Wien)



16 000 EW/ km²
(Barcelona)



27 000 EW/ km²
(Manhattan)

73. Graz in unterschiedlichen Dichten

wohl kaum von einer Redimensionierung des Stadtgebiets durch Umsiedlung ganzer Bezirke in den nachverdichteten Zentralbereich ausgegangen werden kann, so machen diese Rechenbeispiele durchaus sichtbar, dass durch Nachverdichtung in den Innenstadtbezirken der für die nähere und mittelfristige Zukunft prognostizierte Bevölkerungszuwachs durchaus zu bewältigen ist. Eine Notwendigkeit, neue Baugebiete aufzuschließen, ergibt sich dadurch nicht.

4.2. Enge | Weite | Höhe

An einigen ausgesuchten Beispielen wurde anhand statistischer Kennzahlen illustriert, wie dicht Städte sein können. So aufschlussreich das Spiel mit statistischem Zahlenmaterial ist, es kann keineswegs substanzielle qualitative Diskussionen und Entscheidungsfindungsprozesse ersetzen, denn die Erwartungen, Wünsche und Träume, letztlich aber auch die Empfindungen, die die BewohnerInnen einer Stadt mit ihrem Wohnumfeld und ihrem Zuhause in Verbindung bringen, lassen sich nicht abstrakt in Zahlen fassen, sondern sind im Gegenteil sehr konkret und individuell.[209] Zu sehr fehlt den Werten auch der Kontext der zugrundeliegenden Stadt. Denn dadurch, dass Dichte immer als Verhältnis unterschiedlicher Parameter, also wie hier Bevölkerung zu Fläche ausgedrückt wird, entsteht durch die Bezugnahme auf die Maßeinheit Eins Reduktion und Fiktion.[210] Nicht einmal in der nach dem einheitlichsten Raster geplanten Stadt gleicht ein Quadratkilometer dem anderen und niemals wird ein Dichtekennwert sich jemandem durch bloße Betrachtung vor Ort tatsächlich erschließen. Wahrgenommen werden Gebäudefronten, das heisst die bauliche Rahmung des öffentlichen Raumes, der öffentlich Raum selbst und Menschen und Objekte, die diesen Raum zum Handlungsspielraum machen. Über das Stadtbild als solches, die Lebensqualität und das gefühlte Dichteempfinden der BewohnerInnen drücken diese Zahlen wenig aus.

Welche der angeführten Städte ist die beste, die nachahmenswerteste? Im Mercer Quality Of Living Survey 2012[211] scheinen jedenfalls alle genannten Städte im besten Fünftel von 221 Städten weltweit auf, mit Wien als Spitzenreiter. Fragen der Stadtgestalt und räumlichen Wahrnehmung spielen in dieser Rangliste nur eine untergeordnete Rolle. Wird die zumindest in manchen Bereichen extrem in die Höhe gebaute Metropole Manhattan als beengender empfunden als Berlin mit den riesigen Grünbereichen und überbreiten Straßen, dafür aber dichten Hinterhöfen? Was hat Manhattan, das erwachsene, voll ins Erwerbsleben eingebundene Menschen winzige Wohnungen oder Zimmer in Gemeinschaftswohnungen zu horrenden Mieten ertragen lässt, die oft nicht einmal über ein Fenster ins Freie verfügen? Was kompensiert diese räumliche Beengtheit, die für viele schon in den eigenen vier Wänden beginnt? Lebt es sich in Wien aufgrund der geringeren Durchschnittsdichte angenehmer und gesünder als in Barcelona oder Paris, den dichtesten Metropolen Europas? Unter den vielen Aspekten, die bei der Suche nach einer Antwort miteinbezogen werden müssen, spielen der Kulturkreis, lokale Traditionen und Gewohnheiten, aber auch der persönliche Standpunkt und Erwartungshaltungen eine Rolle. All dies macht Städte einzigartig und schwer vergleichbar.

Da vergleichende Studien, die zu solchen qualitativen räumlichen Fragen oder generell zu Fragen der Dichte in all ihren Aspekten und Ausformungen Antworten liefern, nicht zur Verfügung stehen und im Grunde auch nur schwer möglich erscheinen, muss vieles weitgehend unbeantwortet bleiben. Von Grund auf ist der Dichtebegriff unpräzise, da es eine Vielzahl von Dichtebegriffen gibt, manche quantitativ, manche qualitativ angewandt, von denen im Zusammenhang mit Stadt die Rede ist. Inzwischen ist man

209 Vgl. Fernandez Per 2011.
210 Vgl. Roskamm 2012, S. 133–134.
211 http://www.mercer.com/qualityofliving, Stand 26.3.2013.

sich in Fachkreisen längst einig, dass die Reduzierung von Stadt auf Dichte beziehungsweise von urbaner Dichte auf Bebauungsdichte viel zu kurz gegriffen ist, dass es sich beim Dichtediskurs auch und vor allem um eine stadtsoziologische Fragestellung handelt.[212] Bereits seit Louis Wirths Aufsatz „Urbanism as a Way of Life“[213] aus dem Jahr 1938 wird Dichte gemeinsam mit Heterogenität und Größe als Definition von Stadt betrachtet. Zudem benennt er Dichte als Ursache von Fortschritt und Toleranz, meint als Soziologe auf der Suche nach dem Wesen urbanen Lebens aber wohl weniger die bauliche Dichte als vielmehr die Bevölkerungsdichte beziehungsweise die Anzahl der Bevölkerung und Dichte der Besiedlung und Interaktion. Dabei wird klar dargelegt, dass die bloße Anwesenheit vieler Menschen an einem Ort nicht ausreicht, um Stadt zu erzeugen, sondern Urbanität und Stadt sich ebenso über Aktivitäten und Gemeinwesen, also die Organisation des Zusammenlebens, definieren. Demgemäß ist eine Stadt- und Dichtedefinition auch aus stadtsoziologischer Sicht nicht einfach, sondern ebenso vielschichtig wie aus architektonischer und stadtplanerischer Perspektive. In beiden Disziplinen ist der Dichtebegriff eine Metapher, eine leere Hülse, die je nach Kontext mit Bedeutung aufgeladen wird, manchmal präzise als berechenbare Zahl zur Beschreibung einer materiellen Eigenschaft, manchmal abstrakt qualitativ zur Beschreibung von Vorgängen und Atmosphären.[214] Die Architektur kann und muss sich in erster Linie um die physikalisch greifbare Form von urbaner Dichte, nämlich die des gebauten Raumes als Gefäß für das Leben der Menschen bemühen. Als interdisziplinäres Problemlösungsfach versteht sie es im besten Falle sehr wohl, auch weiche äußere Einflussfaktoren zu berücksichtigen und das Atmosphärisch-Qualitative zu unterstützen. In aller Regel ist Architektur allein, der gebaute Raum als solcher, jedoch nicht imstande, alle günstigen Rahmenbedingungen für ein gedeihliches Zusammenleben zu generieren oder zu beeinflussen und Urbanität zu schaffen. Oft genug unterscheidet sich das, was mit Gebäuden geschieht, von dem, was ArchitektInnen und PlanerInnen vordenken. Das Ziel ist und bleibt, bei aller Verantwortung gegenüber der Gesellschaft, die materielle Definition und Gestaltung von Raum zur eigenständigen Benutzung, nicht die Bevormundung der BenutzerInnen durch Überbestimmung. Dieser gebaute Raum lässt sich in statistische Kennwerte fassen, die bauliche Dichte ausdrücken und über die sich auch Rückschlüsse auf Belegungsdichte und damit Bewohnerzahlen ziehen lassen. Dass diese Kennwerte, obwohl sie Wissenschaftlichkeit suggerieren, allein zu kurz greifen, um Stadt hinlänglich zu beschreiben, wurde bereits ausgeführt. Die im aktuellen Diskurs fast gebetsmühlenartig vorgebrachte Forderung nach qualitativer Dichte, nach Ablösung der rein quantitativen, dafür aber objektiv nachvollziehbaren Vorgaben in urbanen Rahmenplanungen durch solche, die architektonische Qualität und atmosphärisch dichte, lebenswerte Stadtgefüge versprechen, ist durchaus anerkennenswert, bislang aber an mangelnder Begriffsdefinition und unpräziser Übersetzung in greifbare Planungsinstrumente und Handlungsspielräume gescheitert beziehungsweise im Obskuren geblieben und unterliegt somit weiterhin dem subjektiven Interpretationsvermögen.

212 Vgl. zB. den Sammelband Lampugnani et al. 2007.
213 Wirth 44.
214 Vgl. Roskamm 2012, S. 133f.

4.2.1 Die Bebauungsdichte als Urbanitätsindikator

Trotz aller Vorbehalte, Zweifel und Unschärfen lassen sich aus der baulichen Dichte Regeln, Regelmäßigkeiten und Schlussfolgerungen zur Nutzung und zum Funktionieren von Stadt direkt ableiten. Die in den vorangegangenen Kapiteln bereits mehrfach angeführten, dem Schweizer Forschungsprojekt „Dichte" zugrundeliegenden 19 Thesen belegen das.[215] Jede Dichte steht demnach für bestimmte Eigenschaften, das konnte durch Betrachtung, Beobachtung und Analyse von verschiedenen Stadtquartieren in München, Berlin, Wien und Zürich deutlich gemacht werden. Damit ist zumindest das Vorhandensein oder Fehlen von gewissen Qualitäten eindeutig mit der Bebauungsdichte in Zusammenhang zu bringen. Anders als in der üblichen Architekturproduktion wird zur Analyse die Dichte des Quartiers herangezogen, denn *„die Dichte eines Quartiers generiert die urbanen Eigenschaften, das Milieu und die Atmosphäre, nicht die des Einzelgebäudes."*[216] Schließlich nähmen StadtbenutzerInnen nur den öffentlichen Raum wahr, nicht aber das einzelne Gebäude mit zugehörigem Grundstück.

Auch wenn urbane Raumbildung, also die klare Zuordnung öffentlicher und privater Bereiche durch Baukörper, nach dieser Analyse bereits bei einer Dichte von 1,2 funktioniert, so werden wesentlich höhere Dichten als Grundvoraussetzung für Belebtheit im Quartier ermittelt. Fußläufigkeit zur Bewältigung aller Alltagsverrichtungen beginnt erst ab einer Quartiersdichte von zumindest 1,5, wobei die öffentliche (Geschäfts-)Nutzung der Erdgeschoßzone und die Belebtheit des öffentlichen Raumes unmittelbar damit zusammenhängen. Überhaupt stellt sich die Zahl 1,5 als Referenzzahl des absoluten Minimums hinsichtlich Urbanität heraus. Es ist nicht nur die Mindestdichte für echte Nutzungsdurchmischung, sondern auch für die Inanspruchnahme von öffentlichen Plätzen. Im Gegensatz dazu stehen die straßenseitigen privaten Freibereiche, die nur unter einer Dichte von 0,5 genutzt werden. Dabei wird hervorgehoben, dass höhere Gebäude nicht unbedingt zu höheren Dichten und Urbanität führen, sondern Traufhöhen zwischen 21 und 25 Metern, typisch auch in dicht bebauten Gründerzeitquartieren, sich als optimal erweisen. Interessanterweise deckt sich diese Erkenntnis auch mit der Analyse, dass in den untersuchten Städten die Gründerzeitquartiere die höchsten und rationalsten Dichten hervorbringen und sich auch funktionell aufgrund ihrer vergleichsweisen Nutzungsoffenheit als ideal für Durchmischung erweisen. Je dichter ein Quartier, desto nutzungsneutraler sollten die Gebäude gestaltet sein, da dichte Stadtquartiere tendenziell nicht nur zum Wohnen sondern bevorzugt auch zum Arbeiten genutzt werden.

Eine weitere nicht zu vernachlässigende Forderung bei steigender Dichte ist die nach umso mehr öffentlichem Freiraum. Frank und Eberle nennen ein Mindestmaß von 30% der Fläche, Eberle im Vortrag[217] mindestens 25% für ein „gutes" Quartier, wobei der Freiflächenanteil bei hohen Dichten entsprechend größer sein sollte. Daraus resultiert die Schlussfolgerung, dass Dichte nicht beliebig steigerbar ist, ohne zu qualitativen und funktionellen Einbußen zu führen, denn auch der Freiflächenanteil ist nicht beliebig steigerbar.

Erst bei Bebauungsdichte von über 1,6 kann Urbanität entstehen und

215 Vgl. Frank/Eberle 2012.
216 Eberle 2011.
217 Vgl. Eberle 2011.

Fußläufigkeit funktionieren.[218] Dadurch wird aber Grünraum in öffentliche Parks beziehungsweise an den Stadtrand verdrängt. Dies ist ein Umstand, der in den Grazer Gründerzeitquartieren aufgrund der Hofgärten vermeidbar ist. Das Referenzquartier in Graz ist etwas kleiner angelegt als die meisten Quartiere der Studie. Die Vergrößerung des Referenzquartiers würde aber zu keiner nennenswerten Veränderung der Dichteparameter und damit der Grundaussage führen. Am ehesten wäre durch die Einbeziehung weiterer Blöcke zu erwarten, dass der Anteil an Freiraum durch etliche parkähnliche Areale der Umgebung wachsen würde, die Gesamtdichte aber eher noch etwas geringer ausfallen würde. Darüber hinaus deckt die Anwendung der Thesen auf Graz einige Problemfelder auf.

Die im Bestand ermittelte Bebauungsdichte von 1,31[219] reicht nicht aus, um die meisten der angeführten Vorteile höherer Dichte zur Geltung kommen zu lassen. Sie lässt aber zu, wie auch der bloße Augenschein zu erkennen gibt, dass räumlich Stadt gebildet wird. Die bauliche Abgrenzung zwischen öffentlichem und privatem Raum ist klar definiert. Der Anteil an öffentlichem Raum ist mit 24% sicher am unteren Limit angesiedelt, lässt sich aber durch die zuvor schon erwähnte Nähe von öffentlichen Spielplätzen und Parkanlagen relativieren. Hinsichtlich aller anderen genannten Urbanitätsfaktoren muss davon ausgegangen werden, dass die vorhandene Dichte zu niedrig ist und eine Nachverdichtung auf ein angemessenes Maß städtische Eigenschaften, die derzeit zu kurz kommen, verstärken beziehungsweise erst ermöglichen würde. Zwar ist das Quartier durchaus durchmischt und verfügt über punktuelle Konzentrationen von Geschäftsnutzungen in Erdgeschoßen, wahre Betriebsamkeit ist aber nicht vorzufinden. Dazu mangelt es wohl vor allem an einem anderen Dichtefaktor, nämlich der Menge an Menschen, die das Quartier bewohnen und besuchen. Zu bedenken ist weiters, dass sich die innere Dichte, also die Einwohnerdichte von Wohnquartieren, bedingt durch den gesellschaftlichen Wandel seit 1960 im Durchschnitt um die Hälfte verringert hat.[220] Der Mangel hinsichtlich der baulich-materiellen Komponente, wie sie in der Schweizer Studie behandelt wird, wird also durch gesellschaftliche Änderungen noch verstärkt oder zumindest untermauert. Mag im 19. Jahrhundert die Betriebsamkeit im Quartier intakt gewesen sein, so kann eine Halbierung der Einwohnerzahlen, sofern sie auch für jenes Quartier zutrifft, durchaus entleerende Wirkung bezüglich der äußeren Dichte, der Belebtheit des öffentlichen Raumes und der Wirtschaftlichkeit von Nahversorgungseinrichtungen haben. Eine Ausweitung der Wohnfunktion durch Anhebung der baulichen Dichte könnte hier Abhilfe schaffen, wobei eine Verdopplung, um eine frühere Einwohnerzahl wieder zu erreichen, illusorisch scheint. Zweifelsfrei wäre im konkreten Fall der Grazer Gründerzeitquartiere aus urbanistischer Sicht mehr Dichte tatsächlich besser als der Status Quo. Die reelle Chance, die Qualitäten für StadtbenutzerInnen durch Nachverdichtung zu steigern, ist anhand der 19 Thesen eindeutig gegeben. Auch der Forderung, bestehende und angeeignete Qualitäten möglichst zu bewahren, im Umgang mit vorhandenen Ressourcen dem Gebot zu sparsamem Landverbrauch aber dennoch zu folgen,[221] könnte durch entsprechende Aufstockung nachgekommen werden.

218 Vgl. Frank/Eberle 2012: These 19 widerspricht hier geringfügig dem zuvor festgestellten Wert von 1,5; die Grundintention wird dadurch jedoch nicht berührt.
219 Ohne Dachgeschoßausbauten.
220 Vgl. Bonin 1996, S. 15.
221 Vgl. Eberle 2011.

4.2.2 Dichteempfinden



74. Ähnliche Dichte, unterschiedliche Wirkung: Wien Josefstädter Straße, Berlin Prenzlauer Allee (Google Streetview, 8.8.2013)

Keinen Aufschluss geben die 19 Thesen über die tatsächlichen Auswirkungen von hoher baulicher Dichte auf das Raumempfinden. Wahrgenommene Dichte kann erheblich von errechneter Dichte abweichen, denn die in Kennwerten dargestellte Dichte ist per se nicht wahrnehmbar, da sie stark abstrahiert und immer auf eine real nicht ablesbare, nicht in Erscheinung tretende Bezugsgröße reduziert ist. So positiv besetzt der Begriff der Dichte hinsichtlich der Entstehung von Urbanität und nachhaltiger Raumnutzung ist, so negativ kann er sich auswirken, wenn Menschen sich beengt fühlen. Der großzügige durchgrünte Block geringer Dichte kann, ausschließlich von der engen Gasse aus betrachtet, als viel zu hoch, dicht und bedrückend wahrgenommen werden. Der innerlich sehr dichte Berliner Block wirkt vom alleebesäumten Boulevard aus weit entfernt und harmlos. Räumliches Dichteempfinden ist also buchstäblich eine Frage des Standpunktes und der subjektiven Wahrnehmung.

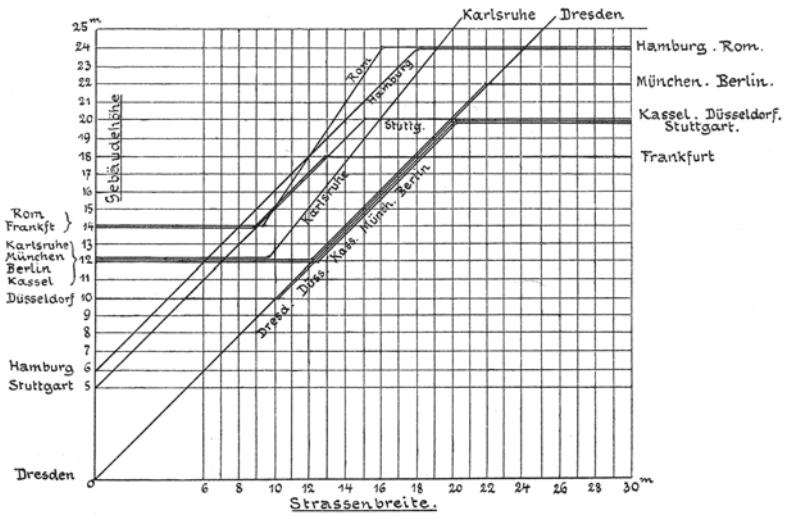
Lokale Enge und räumliche Begrenztheit sind immanente Bestandteile dichter Stadtgebiete und damit nicht per se auszuschließen, aber als individuelle Empfindung von Eingeschränktheit psychologische Tatsache und damit ernst zu nehmen und möglichst in Grenzen zu halten. Da es sich hierbei um subjektive Wahrnehmungen handelt, gibt es keine allgemeingültigen Lösungsansätze. Dennoch ist die Crowding-Forschung so weit fortgeschritten, dass Anhaltspunkte darüber existieren, wie Raum gebildet werden kann, um Beengungsserlebnisse möglichst zu vermeiden. Untersuchungen lassen darauf schließen, dass das Vorhandensein von Ausweich- und Fluchtmöglichkeiten, begehbaren seitlichen Freiräumen wie Lücken, Nischen, Plätzen und

Querstraßen, die Dichtewahrnehmung mildert und das Gefühl räumlicher Eingeschränktheit signifikant reduziert. Die Umweltpsychologie nennt auch noch andere physikalische Einflussfaktoren wie zum Beispiel den ruhenden Verkehr, der als beengend empfunden wird. Sogar Lärm und Klima sollen eine Rolle spielen, wobei die Wirkungszusammenhänge zwischen den einzelnen Faktoren noch wenig erforscht sind.[222] Soziale Prozesse und menschliche Interaktion sowie deren Auswirkung auf das Dichteempfinden im Außenraum stellen ein weiteres komplexes Thema dar, welches bislang wenig Beachtung in urbanen Planungsprozessen gefunden hat.

Betrachtet man die Grazer Gründerzeitquartiere unter diesen Aspekten, ergeben sich mehrere zu berücksichtigende Faktoren. Die Straßen messen meist zwischen 11,4 und 16 Metern Breite, in Einzelfällen auch weniger, sind weitgehend relativ schmal gehalten und erlauben damit keine beliebigen Gebäudehöhen, will man Beengung vermeiden. Andererseits haben die Blöcke selbst überwiegend moderate Abmessungen und sind oft auch versetzt angeordnet, was den Eindruck überlanger Straßenfluchten mildert und für Ausweichmöglichkeiten in geringen Abständen sorgt. Wo das Verhältnis von Gebäudehöhe zu Straßenbreite oder zu große Abstände von einmündenden Querstraßen im Falle einer Nachverdichtung zu besonders ungünstigen Raumwirkungen führen, könnte man durch Lücken, Auslassungen, Durchgänge oder ähnliche Maßnahmen in den Blockrändern für Auflockerung sorgen. Der ruhende PKW-Verkehr der Gründerzeitquartiere konzentriert sich fast ausschließlich auf die öffentlichen Straßen. Diese sind entsprechend verstellt mit parkenden Autos, die einen großen Teil des urbanen Freiraumes für sich beanspruchen. Fußgänger werden durch schmale Gehsteige (1-1,5 Meter breit) zwischen abgestellten Fahrzeugen und Fassaden in ihrem Bewegungsraum meist eingeschränkt. Dass dies nicht nur eine deutliche Reduktion der tatsächlich vorhandenen Aktionsmöglichkeiten, sondern eine noch größere gefühlte räumliche Einengung bedeutet, muss nicht näher erläutert werden. Der Rückgewinnung des urbanen Raumes für unmotorisierte StadtbenutzerInnen sollte daher besondere Aufmerksamkeit geschenkt werden, wenn qualitätvolle Nachverdichtung das Ziel sein soll. Neben der grundsätzlichen Reduktion der Notwendigkeit individueller Autofahrten durch Stärkung der Fußläufigkeit innerhalb der Quartiere, die durch die Nachverdichtung selbst erreicht werden sollte, wäre auch der öffentliche Personennahverkehr zu attraktivieren, indem man vor allem Fahrintervalle verkürzt und das Liniennetz entsprechend verdichtet. Geringerer Bedarf an Kraftfahrzeugnutzung mindert auch den Bedarf an Fahrzeugen und damit den Fahrzeugbestand. Der Zusammenhang zwischen Urbanität, Fußläufigkeit und vorhandenen Alternativen zum privaten Kraftfahrzeug lässt sich in Studien klar beweisen: je dichter besiedelt die Städte, desto weniger Kraftfahrzeuge besitzen ihre EinwohnerInnen.[223] Für die verbleibenden Fahrzeuge empfehlen sich Quartiersgaragen oder ähnliche Formen konzentrierter Abstellmöglichkeiten, die zum Beispiel in Form von möglichst kompakten Tiefgaragen in Innenhöfen oder unter Straßen und Plätzen realisiert werden könnten. Die freigemachten Straßen hätten so selbst bei weitgehender Beibehaltung des Kraftfahrzeugverkehrs wesentlich verbesserte Eigenschaften und plötzlich ausreichend Platz zum Flanieren, für Sitzgärten, Bäume, Fahrradstreifen und so weiter.

222 Vgl. Brucks 2012.
223 Vgl. Schaller Consulting 2007.

4.3 Tageslicht



75. Bebauungs- bzw. Belichtungsprofile verschiedener Städte, aus: Stübben, Der Städtebau, S. 69

Ausreichend Licht, saubere Luft und Sonnenlicht wurden im 19. Jahrhundert bereits als lebensnotwendig betrachtet, ein Mangel daran als ein gesundheitsgefährdendes Übel in den immer größer und dichter werdenden Städten angesehen.[224] Man war sich der Notwendigkeit von entsprechenden Regulativen und Mindestanforderungen bewusst. So beschäftigten sich die Baurichtlinien der Gründerzeit, als sie dann endlich vorhanden waren, um untragbare, beengende Verhältnisse durch Auswüchse von Spekulation und Grundstückseffizienz zu unterbinden, mit der Frage nach dem angemessenen Verhältnis von Straßenbreite und Gebäudehöhe, auch zur Gewährleistung von Durchlüftung und Belichtung. Joseph Stübben beschrieb diese Beziehung in seinem Lehrbuch „Der Städtebau" von 1890 aus mehreren Betrachtungswinkeln. Für ihn spielten vor allem die Aspekte Schönheit, Gesundheit und Ausschmückung eine wesentliche Rolle zur Bestimmung von Straßenbreiten.[225] Aus ästhetischen Gründen habe man bei der Stadtplanung Rücksicht auf eine *„aufmerksame Abstufung der Straßenbreiten, je nach Bedeutung des Verkehrs und des Anbaus"*[226] zu nehmen. Die gesundheitlichen Anforderungen sah er durch *„Berücksichtigung der Verkehrsverhältnisse"*[227] als erfüllt an, wenn die Gebäudehöhen mit den Straßenbreiten ausreichend korrelierten, was er durch die meisten Bauordnungen als gewährleistet ansah. Gleichzeitig merkte er an selber Stelle an, dass ein Leitgedanke vieler Bestimmungen ein 45°-Eintrittswinkel des Himmelslichtes bis in die hintersten Winkel der Wohnräume wäre, eine eigentlich doch einfache Regel, die dennoch oft nicht einmal straßenseitig in allen Geschoßen eingehalten würde, von den Höfen ganz zu schweigen. Unterschwellig schwingt hier Kritik an den Gesetzgebern mit, die sich zu geringeren Abständen *„genöthigt[!]"*[228] sahen. Auch ein weiteres zeitgenössisches Standardwerk bestätigt und bemängelt die in den Bauordnungen festgeschriebene Benachteiligung der Hinterhofwohnungen aus Sicht der Gesundheit. Richard Baumeister führte sie auf althergebrachte Gewohnheit und Wertmaximierung zurück.[229]

Vergleicht man die Bauordnungen, so tut sich eine enorme Bandbreite unterschiedlicher Profilquerschnitte auf. Einige Städte hielten sich an den Einfallswinkel von 45° an der Fensterfront wie Dresden, andere legten zusätzlich maximale Gebäudehöhen (=Gesimshöhen) fest, wie zum Beispiel München,

224 Vgl. Baumeister 1876, S. 13.
225 Vgl. Stübben 1890, S. 68.
226 Ebda., S. 71.
227 Ebda., S. 71.
228 Ebda., S. 69–70.
229 Baumeister 1876, S. 217.

Hamburg und Berlin. Allerdings erlaubten die meisten Städte gewisse Gebäudehöhen unabhängig von der Straßenbreite. In München und Berlin durfte zum Beispiel überall zwölf Meter hoch gebaut werden. In Hamburg war es erlaubt, bis zu sechs Meter höher zu bauen als die Straßenbreite, in Rom eineinhalbmal so hoch, in Budapest noch höher. In Wien waren Traufhöhen bis zu 25 Meter gestattet, wobei der oberste Geschoßfußboden nicht über 20 Meter Höhe liegen durfte. Eine Bezugnahme auf die Straßenbreite ist im Gesetz nicht zu finden.[230] Ähnliches gilt für Graz. Auch hier wurden in den unterschiedlichen Bauordnungen Höhenbeschränkungen festgelegt, ebenso wie eine Mindestgeschoßzahl von Erdgeschoß zuzüglich Obergeschoß. Zulässige Maxima laut Bauordnung wurden, anders als in den Metropolen und Industriestädten, in Graz aber kaum ausgenützt. Die zuvor geschilderte Benachteiligung der Hofsituation war per Gesetz ausdrücklich unerwünscht, konkrete Vorschreibungen erfolgten durch die Baubehörde im Zuge der Antragstellung.[231]

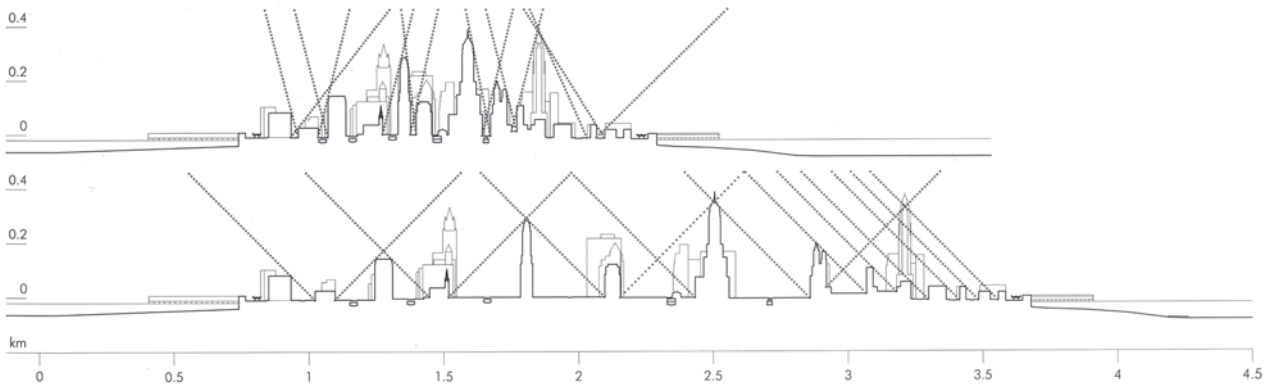
Auch wenn Belichtung und Belüftung bereits in der Gründerzeit thematisiert wurden, so dreht sich eine zentrale Fragestellung bei Nachverdichtungsszenarien immer wieder um mögliche Beeinträchtigungen des Altbestands hinsichtlich der Wohnqualität. Auch wenn Gründerzeitstädte heute als lebenswert gelten, so gibt es dennoch keine Garantie für zeitgemäße hygienische Verhältnisse im Bestand und noch weniger bei Veränderungen der räumlichen Umgebungssituation.

Aufstockung bedingt eine Verzerrung der Proportionen der Freiräume. Die nunmehr höheren Gebäude werfen längere Schatten auf ihre Umgebung und können dadurch den Tageslichteinfall in den ohnedies schon benachteiligten untersten Geschoßen noch weiter verringern. Auch wenn relevante Baurichtlinien in Österreich für das Einzelbauvorhaben in dieser Hinsicht nicht nach potenziellen Beeinträchtigungen des Nachbarn fragen, sondern sich auf die die Einhaltung der Regelwerke am neu zu errichtenden Bauteil konzentrieren, scheint für Stadterweiterungskonzepte im Bestand etwas mehr Umsicht angemessen zu sein. Zum einen kann eine Aufstockung durchaus auch den eigenen Bestand abwerten, was sicher nicht im Sinne einer nachhaltigen Substanzerhaltung wäre, zum anderen angrenzende Bauwerke beeinträchtigen. Verantwortungsbewusster, nachhaltiger Städtebau sollte allerdings immer nach einem Konsens für die Allgemeinheit suchen – und die flächendeckende Aufstockung ganzer Quartiere hat durchaus städtebauliche Dimensionen. Die Wertigkeit einer Stadt hängt sowohl von der Qualität ihrer öffentlichen Räume als auch der privaten und halbprivaten Freibereiche, im konkreten Fall Innenhöfe, wie auch der Nutzungsqualität der Innenräume ab. Denn nur wenn die Innenräume nachgefragt und belebt sind, kann sich vitaler Außenraum und damit urbanes Leben entwickeln. Fehlendes Tageslicht in Wohn- und Arbeitsbereichen kann sich leicht als negatives Attribut für Wohnungssuchende herausstellen, zählen doch helle, sonnen- und lichtdurchflutete Räume laut Umfragen über Wohnwünsche zu den wichtigsten Wohnungseigenschaften. Dieser Wunsch leitet sich nicht aus einem anthropologischen Grundbedürfnis ab, wie zum Beispiel Schutz oder Geborgenheit, sondern ist vielmehr ein Produkt aus Erziehung, gesellschaftlichen und kulturellen Gewohnheiten[232] und somit weder rational begründbar noch auf realen Bedürfnissen basierend. War man in früheren

230 Vgl. Stübben 1890, S. 19.
231 Vgl. Bauordnung für die Landeshauptstadt Graz 1867, S.20; und Bauordnung für die Landeshauptstadt Graz 1881, S. 72.
232 Vgl. Corrodi 2008, S. 32–35.

Zeiten eher lichtfeindlich eingestellt – direkte Sonneneinstrahlung und helles Licht galten als aggressiv und schädlich, Öffnungen wurden zum Schutz der Einrichtung verhüllt – manifestierte sich in der Moderne die bereits im 19. Jahrhundert aus hygienischen Gründen erhobene Forderung nach Licht, Luft und Sonne zu einer Kultivierung des Tageslichts und der Aussicht.[233]

Die medizinische Notwendigkeit von Sonnenlicht ist heute längst bestätigt. Die Sonne ist damit nicht nur zur Zukunftshoffnung der Energiewirtschaft geworden, sondern auch zum Heilmittel für den menschlichen Organismus. Dem gegenüber stehen Substitute wie Lichtduschen gegen polare Winterdepression in Skandinavien, Verdunkelungs- und Beschattungselemente gegen zu hohe Sonneneinstrahlung und Überwärmung, aber auch psychische und psychosomatische Nachteile von zu viel Kunstlicht (Lichtverschmutzung). Die Wirkungsweisen des Lichts auf die menschliche Wahrnehmung und den Organismus sind komplex und beinhalten mehr als nur die zum Sehen und Tun notwendige und damit zweckrationale Helligkeit. Über die Haut verarbeitetes Licht beeinflusst Hormonhaushalt und psychisches Wohlbefinden als somatisches Licht. Aber auch Ästhetik und Emotion sind gleichwertige Faktoren, mit denen sich die Lichtplanung zu befassen hat.[234] Dem gegenüber steht der Mensch als Individuum mit unterschiedlichen Vorlieben und Bedürfnissen. Und es ist auch festzuhalten, dass die Fülle des gebauten Raumes niemals in der Lage sein kann, jeglichen medizinisch-psychologischen Licht- und Sonnenbedarf zur Gänze zu decken.

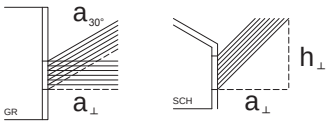


76. Manhattan, wenn es wie Wien gebaut wäre, aus: Berthold 2010, S. 165

Wie bereits eingangs erwähnt, ist das Bedürfnis nach Licht im Wohnraum von den biologischen Faktoren abgesehen in erster Linie eine kulturelle Frage, denn die gesundheitlich notwendige Sonnenbestrahlung konsumiert man hauptsächlich und am besten im Freien. So werden in wärmeren Klimazonen dunklere Räume bevorzugt, da die Psyche sie mit kühleren Temperaturen assoziiert. Bei einer Umfrage in Hongkong, einer der am dichtesten besiedelten Städte der Welt, fanden Bewohner Tageslichtquotienten[235] völlig akzeptabel, die nur ein Viertel bis zur Hälfte der britischen Normvorgabe ausmachen und beschwerten sich erst bei noch wesentlich geringeren Lichteinstrahlungen. Das deutet nicht nur auf große individuelle, regionale und/oder kulturelle Unterschiede hinsichtlich des Bedürfnisses nach natürlichem Licht im Innenraum hin, sondern auch auf die Anpassungsfähigkeit der Menschen. Sie akklimatisieren sich, wenn Umwelt- und Lebensbedingungen es erfordern, sie haben unterschiedliche Lebensstile, Vorlieben und Bedürfnisse.[236]

Tatsächlich bedarf kaum eine Nutzung einer gleichmäßigen natürlichen Ausleuchtung eines Raumes oder gar Raumgefüges, schon gar nicht das

233 Vgl. ebda., S. 79.
234 Vgl. Gerhard Auer in seinem Vorwort zu: Corrodi 2008, S. 21–29.
235 Englisch Daylightfactor (DF) laut British Standard BS8206 für UK, Wohnen: 1-2%, laut Umfrage 0,5% akzeptabel.
236 Vgl. Ng, 2009, S. 187.



77. Tageslichteintrag laut OIB-Richtlinie 3

Wohnen. Zu gleichmäßige Ausleuchtung wirkt sich sogar negativ auf die Wohnlichkeit aus. Viel mehr erfordert jede Tätigkeit ein eigenes, abgestimmtes Licht.[237] Professionelle LichtplanerInnen sind sich dessen durchaus bewusst, dennoch verlangt sowohl der Wohnungsmarkt als auch das öffentliche Wohnungswesen möglichst viel gleichmäßiges Tageslicht, am besten direkte Sonneneinstrahlung, die dann zum Schutz vor sommerlicher Überhitzung durch zusätzliche Maßnahmen ausgesperrt werden muss.

Die Forderung der Moderne nach möglichst guten und gleichen Wohnbedingungen für alle ist eine logische Konsequenz aus der Entwicklung der Gesellschaft hin zu freien Individuen mit wachsendem sozialem Verantwortungsbewusstsein und damit Teil der menschlichen Entwicklungsgeschichte. Heute wissen wir aber auch, dass die praktische Auslegung der Prinzipien der Charta von Athen der CIAM zu stereotypen Siedlungsräumen, übermäßigem Flächenverbrauch und einem egalitären, monofunktionalen Wohnungsangebot statt Vielfalt geführt hat. Lebenswerter, vitaler Stadtraum ist auf diese Weise kaum entstanden. Die Dogmen von direktem Sonnenlicht, freien Lüftungsmöglichkeiten und unverstellter Aussicht wurden oftmals mit charakterlosen, räumlich und infrastrukturell isolierten Wohnsiedlungen und Entindividualisierung teuer bezahlt. Heute, in einer demokratisierten, sozial relativ abgesicherten Gesellschaft und vor dem Hintergrund stark ausdifferenzierter Tagesabläufe und Lebensrhythmen, tritt wieder mehr das Individuum mit seinen speziellen Wünschen und Befindlichkeiten in den Vordergrund. Gleiches für alle ist nicht mehr das angestrebte Ziel, sondern Selbstverwirklichung für jeden unter Aufrechterhaltung möglichst hoher Mindeststandards. Dies gilt wohl auch für die Nutzung von Wohnraum und dessen Belichtung.

Mindeststandards für den Tageslichteintrag in Aufenthaltsräume sind nahezu überall behördlich vorgeschrieben. Nicht unbedingt ergeben sich aus dem Erfüllen dieser Regeln, die sich am Minimum orientieren, optimale Tageslichtverhältnisse, jedoch wird zumindest ein allgemein gültiges, nicht zu unterschreitendes Plansoll festgelegt. In Österreich sind sehr einfache, nachweisfreie Anforderungen an Neubauten unter Punkt 9 der OIB-Richtlinie 3 „Hygiene, Gesundheit und Umweltschutz“[238] definiert, auf die sich die meisten regionalspezifischen Baugesetze berufen, und die, vergleicht man sie mit den zuvor erläuterten Aufzeichnungen von Josef Stübben, auch schon weit über hundert Jahre alt sein könnte. Bei Aufenthaltsräumen, deren Lichteintrittsfläche (Nettoglasfläche) mindestens 10% der Bodenfläche beträgt, gilt unabhängig von Lage und Orientierung ein ausreichender Lichteinfall als gewährleistet, wenn ein unverbauter Lichteintrittswinkel von 45° bezogen auf die Fensterunterkante nicht überschritten wird. Die Richtung des Lichteinfalls darf um bis zu 30° seitlich verschwenkt werden. Bei beeinträchtigenden Bedingungen, wie zum Beispiel besonders tiefen Räumen, beschattenden Bauelementen, Gläsern mit niedrigem Lichttransmissionsgrad etc., kann durch größere Fensterflächen Abhilfe geschaffen werden. Sollte dieser einfache geometrische Nachweis nicht erbracht werden können, besteht die Möglichkeit zu rechnerischen Nachweisen. Ergänzt werden die Regeln durch Angaben zur freien Sichtverbindung nach außen.

Wie bereits erwähnt gelten diese Regeln eigentlich nur für den Neubau. Etwaige Beeinträchtigungen des Bestands werden nicht gesondert

237 Vgl. Corrodi 2008, S. 22–24.
238 Vgl. Österreichisches Institut für Bautechnik 2011.

thematisiert, da man offensichtlich davon ausgeht, dass bei Einhaltung der übergeordneten Bebauungsrichtlinien eines Grundstückes wie Dichte- und Höhenvorgaben diesbezüglich Vorsorge getroffen ist. Rechtlich gesehen ist für das Land Steiermark (zu dessen Gebiet Graz zählt) die Situation offenbar eindeutig und mehr als simpel. Das Baugesetz verlangt ausschließlich die Erfüllung der Vorgaben am eigenen Bauvorhaben. Im Falle einer Aufstockung der Gründerzeitblöcke würde das aus jetziger Sicht bedeuten, dass weder die Belichtungssituation in den eigenen Bestandsgeschoßen noch die der Nachbarschaft von Belang wäre, sondern nur die der neu zu errichtenden obersten Geschoße, die belichtungstechnisch ohnedies bevorzugt sind.[239]

Für verantwortungsbewusste, nicht nur auf ein Einzelobjekt bezogene Nachverdichtungsvorhaben mit städtebaulicher Dimension, wie die Aufstockung ganzer Gründerzeitquartiere, erscheint die Anwendung des jetzigen Regulativs zu kurz gegriffen. Eine etwas umsichtigere Betrachtungsweise ist sicher angebracht, aber richtigerweise ist es nicht Aufgabe der Baugesetze, städtebauliche Rahmenbedingungen zu schaffen. Diese müssten durch klare Bebauungsrichtlinien wie Masterpläne oder Bebauungspläne festgeschrieben werden.

Das zur Zeit des Historismus in Graz geltende Regulativ legte Straßenbreiten und Höhenlimits fest, die kaum ausgenutzt wurden. Bei voller gewinnmaximierender Ausreizung des erlaubten Maximums hätte man an einer nur ca. 11,4m breiten Straße (6 Klafter)[240] knapp 25m hoch (13 Klafter, bis zu 5 Geschoße)[241] bauen dürfen. Die Bauordnung von 1881[242] erhöhte die Mindeststraßenbreite auf 14m, wobei Fahrgassen unter 100m Länge nur 10m Breite haben mussten. Dass, im Gegensatz zu Wien, das tatsächlich gebaute Verhältnis zwischen Straßenbreite und Gebäudehöhe nicht annähernd an die gesetzlich tolerierten Höchstwerte heranreicht, liegt wohl an der Kombination aus fehlendem Wachstumsdruck, behördlichen Bebauungsplänen und der biedermeierlichen Grundgesinnung in der Stadt.

Legt man die heute gültigen OIB-Richtlinien zur Belichtung an, so ergeben sich durchaus auch an den engeren Straßenzügen, sogar auf die Erdgeschoße bezogen, nach oben hin noch Reserven. Die Ermittlung basiert dabei auf folgenden Grundlagen:

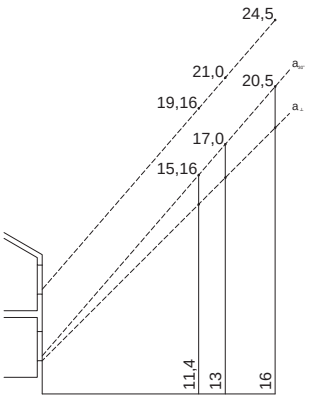
Die beiden Referenzblöcke zwischen Sparbersbachgasse, Naglergasse, Nibelungengasse und Rechbauerstraße wurden als Stichprobe gewählt. Die Gebäudehöhen sind unterschiedlich. Sehr gebräuchlich im gesamten Gründerzeitbereich der Stadt wie auch in den beiden zur Ermittlung herangezogenen Blöcken sind Bauten mit drei Geschoßen, wobei die Gesamthöhen auch hier stark variieren. Als maßgebliche Höhe wird die Traufhöhe herangezogen, denn die Dachneigungen bewegen sich im Bereich um 30-35° und liegen damit deutlich unter dem maßgeblichen Lichteinfallswinkel von 45°. Der überwiegende Teil der Gebäude (75%) verfügt über drei Vollgeschoße zwischen 12,3 und 13,95m Traufhöhe. Das entspricht einer durchschnittlichen Traufhöhe von 13,35m. Die Abmessungen der Erdgeschoßfenster belaufen sich auf rund 2,5m² bei einem Glasanteil von meist über 75% (1,875m²). Die Ermittlung erfolgt für den vorgefundenen Raum mit dem geringstem Fensterflächenanteil: 3,5x5,5 = 19,25m² bei nur einem Fenster. Die meisten übrigen Räume mit nur einem Fenster weisen Breiten von unter drei Metern auf und schneiden daher hinsichtlich des

239 Vgl. Jansche 2012.

240 Die minimale Straßenbreite ergibt sich aus der zum Wenden eines Pferdefuhrwerks erforderlichen Straßenbreite zuzüglich beidseitiger Bürgersteige mit insgesamt mindestens 6 Klaftern Breite. 1 (Wiener) Klafter = 6 Fuß = ca. 1,9m.

241 Vgl. Bauordnung für die Landeshauptstadt Graz 1867, §7, §36.

242 Vgl. Bauordnung für die Landeshauptstadt Graz 1881, §9.



78. Straßenbreiten und mögliche Traufhöhen Graz

Verhältnisses von Grundrissfläche zu Fensterfläche jedenfalls positiv ab. Die Parapethöhen der Wohnungen liegen von der Straße aus betrachtet im Schnitt auf einer Höhe von zwei Metern bzw. wohnungsseitig 85 Zentimetern.

Die Belichtungsfläche dieses am schlechtesten belichteten Zimmers entspricht knapp den in der OIB-Richtlinie geforderten 10% der Grundfläche. Der frontale Einfallswinkel von 45° führt in der 11,4 Meter breiten Straße zu einer erlaubten Maximalhöhe der Gebäude von 13,4 Metern, also etwas mehr als der durchschnittliche Bestand. Bei Einbeziehung einer tolerierten seitlichen Verschwenkung von 30° vergrößert sich die mögliche Höhe auf 15,16m.[243] Da bei der Mehrzahl der Gebäude die Trauflinie mehr als ein Meter über der obersten Geschoßdecke situiert ist, entspricht diese Höhendifferenz zwischen Bestand und ermittelter Höhe der Höhe eines Geschoßes. Weitere Geschoße wären durch entsprechende Staffelung möglich.

Könnte man aufgrund einer gezielten Nutzungsumschichtung und vermehrten Nutzung der Erdgeschoßbereiche für andere als Wohnzwecke durch Belebung des öffentlichen Raumes die Belichtungsfrage auf die Obergeschoße verschieben, wäre es möglich, die Trauflinie um weitere rund vier Meter nach oben zu verlegen, nämlich auf 19,26 Meter. Zweigeschoßige Vollaufstockung wäre möglich. Für Straßen mit 13 Metern Breite ergeben sich nach diesem Muster 17 bzw. 21 Meter Traufhöhe. Für Straßen mit 16 Metern Breite 20,5 bzw. 24,5 Meter.

Zwar bedeuten breitere Straßen im Bestand tendenziell höhere, repräsentativere Gebäudehöhen, jedoch sind in allen Fällen zumindest über den Durchschnitt gerechnet zwei Geschoße zusätzlich durchaus im Bereich des belichtungsrelevant Vertretbaren, auch auf die Erdgeschoße bezogen. Sinnvoll erscheint zu einer klaren Festlegung und qualitativen Absicherung die Ausarbeitung eindeutiger, blockbezogener Grenzwerte durch das Eingehen auf die individuelle räumliche Situation, also die Ermittlung der Höhenbeschränkung aus tatsächlichen Straßenbreiten und Gebäudehöhen in jedem Block.

Ein hinsichtlich Belichtung und Regulierung der Beleuchtungsintensität leicht vergessener Umstand ist die Bedeutung der Umgebungsflächen und Reflexionen. Helle, glatte Oberflächen in den Innenräumen beeinflussen die Helligkeit genauso wie die Beleuchtungsintensität[244] und sind maßgeblich für ein Tageslichtempfinden. Helle, reflektierende Fensterlaibungen und Fensterbretter helfen, Licht besser über Decken und Wände in die Tiefe der Räume zu verteilen und Blendung zu vermindern. Gerade in Altbauten mit dicken Außenwänden ist das eine einfache und effiziente Methode, um mehr Tageslicht einzufangen. Nach demselben Prinzip funktionieren auch sogenannte Lightshelves, die als horizontale architektonische Elemente zur Lichtverteilung und -lenkung direkt vor Fenster montiert werden.[245] Im Grunde handelt es sich dabei um Heliostate, also einfache Apparate zur gezielten Reflexion von Sonnenlicht.

Aber auch entsprechende Außenoberflächen können die Belichtungssituation in Innenräumen verbessern. Helle, glatte Oberflächen statt stark absorbierender rauer oder dunkler streuen und reflektieren Licht. Beton oder weißer Kies statt schwarzem Asphalt ist nicht nur heller und lichtstreuender, als Nebeneffekt kann man damit auch die in Städten im Sommer gefürchtete Aufheizung und Bildung von Hitzestau mindern. Solche technischen Hilfsmittel sollten bei

243 11,4m / cos30° + 2m = 15,16m.
244 Vgl. Corrodi 2008, S. 136.
245 Vgl. ebda., S. 146–147.

der angesprochenen moderaten Nachverdichtung allerdings ohnedies nur in vereinzelten Fällen überhaupt notwendig sein, denn der überwiegende Anteil der Räume verfügt auch in den Erdgeschoßzonen laut geltender Richtlinien über ausreichend natürlichen Lichteintrag.

5. Verdichtungsmöglichkeiten im Vergleich

„Die städtischen Straßen sind, wie die Landwege, in erster Reihe Verkehrslinien; erst in zweiter Reihe dienen sie zum Anbau der Häuser."[246] schrieb Joseph Stübben 1890 und ließ dabei der Straße als öffentlichem Raum angemessene Bedeutung zukommen, ohne jedoch zu erwähnen, dass sie ohne die Häuser nutzlos, weil ins Nirgendwo führend wäre. Im heutigen Diskurs über das Gesicht der Stadt wird das Verhältnis Straße zu Haus etwas differenzierter betrachtet. Bauwerke in der Stadt generieren und definieren Raum – Außenraum und Innenraum, privaten wie öffentlichen Raum. Die Außenwand des Hauses ist zugleich die Innenwand des Außenraums, die Straßenfassade die Innenwand der Stadt.[247] Art, Größe und Anordnung der Gebäude ergeben Struktur, Bild und Qualität dieser Räume und damit der Stadt. Durch sie wird die Stadtmorphologie entscheidend mitbestimmt, zumindest solange man diesen Begriff nur auf die physischen Elemente der Stadt bezieht.[248]

Die bauliche Nachverdichtung eines Wohnquartiers bedeutet immer auch einen Umbau, eine Überformung vorhandener Siedlungsstrukturen. Sie verlangt nicht nur die quantitative Erhöhung des Maßes der Grundstücksnutzung durch Bauwerke, sondern auch den bestands- und nutzungsadäquaten Umgang mit dem Verhältnis zwischen bebauten und freien Flächen. Die Frage nach Art und Ausmaß der Nachverdichtung bezieht sich nicht nur auf das neu zu schaffende Volumen, sondern hat gleichzeitig die Frage nach bestehenden und erhaltenswerten oder gar nachzuschärfenden Qualitäten zu enthalten. Damit kann es niemals eine rein quantitative Fragestellung nach dem Wieviel sein, sondern immer auch eine qualitative nach dem Wie. Nicht automatisch ist mehr Dichte besser als wenig Dichte. Es gilt ein räumlich und atmosphärisch stimmiges Zusammenspiel sämtlicher Dichtekategorien über die städtebauliche Kennzahl der Bebauungsdichte hinweg zu schaffen.

„Die Architektur der Dichte wird überall anders sein, flächendeckend oder aufgetürmt, einheitlich oder gegliedert, geometrisch oder diffus. Die Notwendigkeit der Dichte steht nicht zur Debatte, weil sie funktional, ökonomisch, ökologisch, gesellschaftlich und kulturpolitisch unvermeidlich ist; ihre Umsetzung hingegen wohl."[249]

Über die architektonische Form allein lässt sich qualitätvolle Dichte sicher nicht erzeugen, ohne sie jedoch auch nicht. Architektur und urbaner Raum lassen sich nicht trennen, sie sind unteilbar zu einem integrierten Ganzen verbunden, räumlich und als Disziplin. Das reicht vom Baukörper als Ganzes, seiner Positionierung bis zum kleinen Detail an der Eingangstür. Kein Eingriff bleibt ohne Folgen für das Gesamtgefüge.[250]

Dennoch reicht bereits die Abstrahierung auf architektonische Grundkörper, ihre Volumina und Positionierung, um viele positive und negative Eigenschaften von Raum darzulegen. Nicht von ungefähr ist das einfache Volumen- oder Massenmodell eines der besten und effektivsten Werkzeuge der Architekturproduktion. Diese Art der Veranschaulichung unterschiedlicher räumlicher Anordnungen, innen wie außen, gibt auch ohne Detail Aufschluss über zahlreiche Einflussfaktoren, wie Belichtung, Enge, Weite, Höhe, Proportion und damit Nutzbarkeit und räumliche Tauglichkeit. Das Massenmodell erlaubt die Simulation räumlicher Zusammenhänge im städtebaulichen Kontext. Damit ist sie auch eine geeignete Methode zur Visualisierung und Abwägung unterschiedlicher potenzieller Verdichtungsformen im Gründerzeitblock; Vor- und Nachteile

246 Stübben 1890, S. 32.
247 Franck 2009, S. 201.
248 Vgl. Raith 2000, S. 12.
249 Lampugnani 2007, S. 18.
250 Vgl. Franck 2011, S. 570.

sind so oft auf einen Blick zu erfassen. Die zweidimensionale Entsprechung dazu ist die grafisch-räumliche Darstellung als Axonometrie.

Im Wesentlichen differenzieren sich die Verdichtungsformen in zwei Gruppen. Flächenzuwachs kann durch die Verbauung und Auffüllung von Lücken und Brachen erzielt werden, also durch das Weiterbauen in der Fläche. Dies erhöht neben der Bebauungsdichte auch den Bebauungsgrad der Baufläche und verringert den Anteil an Freiflächen. Dem gegenüber steht die Nachverdichtung durch Höhenzuwachs im Bereich der bestehenden Bauwerke, also Aufstockung, aber auch das nachträgliche Füllen leerer Volumina mit Nutzungen, wie zum Beispiel Dachbodenausbauten.

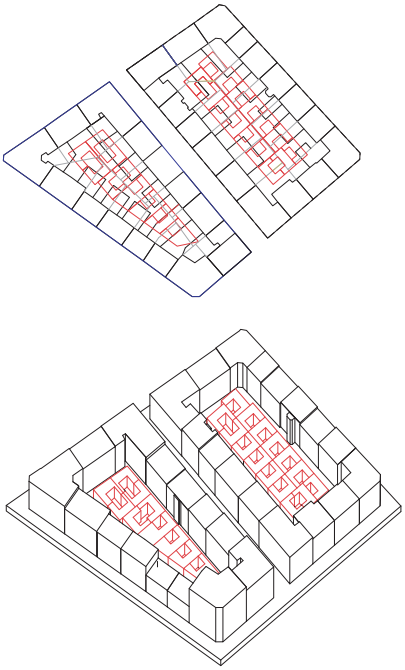
Die einander gegenübergestellten exemplarischen Massenmodelle unterschiedlicher Bebauungstypologien bieten eine anschauliche Vergleichsmöglichkeit auf hoher Abstraktionsebene und damit Aufschlüsse über Möglichkeiten sowie positive und negative räumliche Auswirkungen.

5.1 Horizontale Verdichtungsformen

Einander gegenübergestellt werden Volumsanordnungen, die die Bebauung der Hofflächen zum Inhalt haben. Es steht außer Frage, dass diese Verdichtungsformen auch für Graz effizient sein können, mehr noch als in den beiden eher kleinen Referenzblöcken in Blöcken mit größeren Abmessungen. Durch Hofbebauung in einem Grad maximaler Zulässigkeit nach geltendem Regelwerk können große Dichten erzielt werden, noch größere, wenn man zusätzlich aufstockt. Ein gesonderter Beweis für diese Möglichkeit ist im Grunde nicht nötig. Ganze Stadtquartiere in europäischen Großstädten sind nach solchen Modellen gebaut; Wien und Berlin liefern ausreichend Blockbeispiele. Dennoch soll anhand einiger diagrammatischer Darstellungen eine visuelle Vergleichsmöglichkeit grundsätzlicher Typologien geschaffen werden, um die weitere Argumentation zu illustrieren. Zudem liefert das abstrakte Modell selbstverständlich nur ein abstrahiertes Ergebnis, das erst mit den Charakteristika des Bestandes in Einklang zu bringen ist.
Zugrundeliegende Basis der räumlichen Untersuchung sind Geschoßhöhen von rund drei Metern und Mindestabstände, die im Bereich der Blockrandbebauung nicht geringer als die geringste Straßenbreite im Ensemble (11,4m) angenommen wurden. Da horizontale Nachverdichtungsmöglichkeiten hier explizit als Alternativen zur Aufstockung und damit zum Erhalt der bestehenden Dachlandschaft veranschaulicht werden sollen, richten sich die Gebäudehöhen im Wesentlichen nach dem Bestand und nicht nach einer Zielvorgabe hinsichtlich Bebauungsdichte.

5.1.1 Verdichteter Flachbau mit zweigeschoßigen Atriumhaustypen

Für die Variante verdichteter Flachbau wurde als Bebauungsbeispiel ein Atriumhaustyp von Erwin Berning[251] gewählt, dessen Aufenthaltsräume über die Atrien belichtet werden. Dies erweist sich im Fall der untersuchten Innenhofsituation gegenüber herkömmlichen Reihenhäusern als günstiger, da der für die Belichtung relevante Abstand leichter zu erreichen ist und damit mehr Fläche gebaut werden kann. Zwischen Bestand und Flachbau wird eine Gasse eingeführt, deren Breite von 5,2m in Anlehnung an die geltende OIB-Richtlinie dem um 30° verschwenkten freien Lichteinfallswinkel von 45° entspricht[252], um das bestehende Erdgeschoß nicht übermäßig zu beschatten. Da nur einige wenige Durchgänge von der Straße her benötigt werden, müsste in den Bestand kaum eingegriffen werden.
Die Größe der Einheiten basiert auf einer Grundfläche von zehn Metern Breite und zwölf Metern Länge, also 120m², und wird in den Randbereichen dem Bestand und den örtlichen Gegebenheiten gemäß adaptiert. Mit dieser Bauweise kann die Bebauungsdichte im Quartier auf 1,55 angehoben werden. Die so zu schaffenden Wohnungen verfügen zwar nicht über freien Ausblick, entsprechen darüber hinaus jedoch ganz dem Prinzip von Haus und Garten, wären also als Einfamilienhausersatz tauglich. Grundvoraussetzung

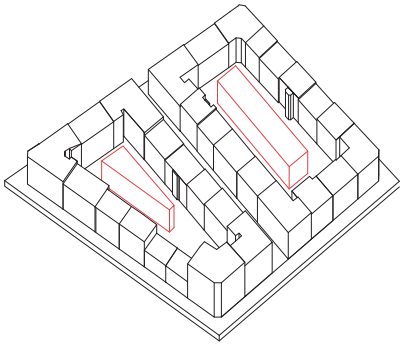


79. Atriumhäuser, Quartiersdichte 1,55

ist die Aufhebung der Parzellengrenzen, die eine teppichartige Verbauung mit einem einheitlichen Typus behindern. Hinsichtlich Typen-, Nutzungs- und Größenvielfalt sowie Variabilität verfügt das konkret angewandte Beispiel nur über eingeschränktes Potenzial. Es muss aber nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden, dass auch im verdichteten Flachbau eine gewisse Vielfalt herstellbar wäre.

Für den Bestand und seine BewohnerInnen bedeuten die Atriumhäuser den Verlust der Innenhofgärten, die mit Ausnahme der Erschließungsgasse nicht mehr aktiv nutzbar sind und auch nicht mehr den Ausblick dominieren. Zwar besteht die Möglichkeit, Atrien und Flachdächer zu begrünen, die großen Bäume müssen dennoch entfernt werden. Wollte man die neuen Dächer für die Hausgemeinschaft begehbar machen, wäre auf die Wahrung der Privatsphäre der darunterliegenden Häuser und Innenhöfe zu achten. Auch wäre eine Verschlechterung des Kleinklimas und der Luftqualität zu erwarten, denn ein höherer Versiegelungsgrad und weniger Grün bedeuten weniger Sauerstoffproduktion, weniger Feinstaubbindung und bessere Wärmespeicherung, also größere Überhitzung im Sommer.

5.1.2 Hofverbauung in Blockhöhe



80. Traufhohe Hofverbauung, Quartiersdichte 1,55

Die Festlegung einer Baufluchtlinie im Abstand einer Straßenbreite innerhalb des Hofes ergibt die potenzielle Außenkante der zusätzlichen Bebauung. Diese Hofbebauung auf Höhe der bestehenden Traufen steigert die Bebauungsdichte im Quartier auf 1,55, führt also bezüglich dieses Parameters zur selben Dichte wie die wesentlich niedrigeren Atriumhäuser. Die Beibehaltung der Parzellengrenzen ändert nichts an den quantitativen Möglichkeiten der Bebauung, sehr wohl aber am Baukörperlayout und damit an Nutzbarkeit, Nutzungsvielfalt und Qualität. Abhängig vom Blockzuschnitt ergeben sich überwiegend rechteckige Bebauungsflächen unterschiedlicher Tiefe, die jedoch nur einseitig belichtet werden können und Rücken an Rücken stehen. Im Fall des trapezförmigen Blocks entstehen trapezförmige bis dreieckige Einzelformen, die zum Teil nur schwer in sinnvoll nutzbaren Raum umsetzbar erscheinen. Die Aufhebung der Parzellengrenzen stellt hier schon aus diesem Grund einen Vorteil gegenüber der Beibehaltung dar. Zudem ist in beiden Blöcken eine größere Vielfalt in der Grundrissgestaltung und an inneren Erschließungsvarianten im Vergleich zu den Halbzeilen der Einzellose möglich. Die Zugänglichkeit von der Straße zum Hoftrakt muss nicht für jede Parzelle getrennt hergestellt werden, die Verzichtbarkeit auf eine Vielzahl von Feuermauern, Zugängen, vertikalen Erschließungskernen, haustechnischen Anschlüssen etc. ist ein klarer ökonomischer Vorteil. Aber auch der wirtschaftliche Nutzen des Einbaus kommt allen zugute und nicht nur die negativen Auswirkungen, denn auf einigen Parzellen ist keine Nachverdichtung nach diesem Muster möglich, die Beeinträchtigungen kommen aber trotzdem zur Geltung.

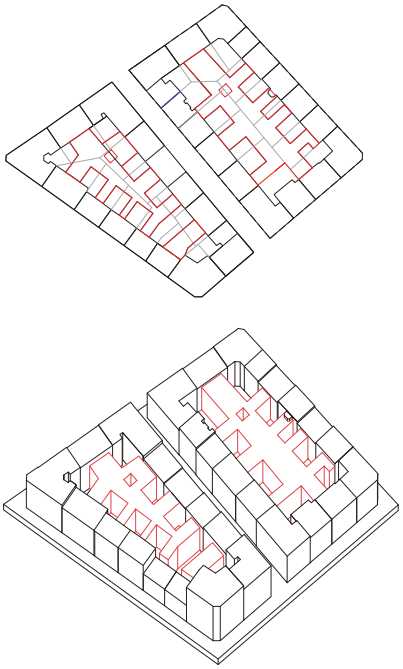
In Blöcken mit größeren Abmessungen sind variantenreichere Einbaumöglichkeiten gegeben. Für die Beibehaltung der Parzellenstruktur spricht die einfachere Abwicklung. Der Aufwand zur Koordinierung aller

251 „Flächenhafte Gebäudeeinheit aus zweigeschoßigen Atriumhäusern“ in Kettwig-Essen/Ruhr, Planung Erwin Berning, 1970-72. Vgl. Geisendorf et al. 1983, S. 113–115.
252 Angenommene Gebäudehöhe 6m x cos30°=5,2m.

Eigentümer entfällt, sämtliche Entscheidungen können parzellenbezogen getroffen werden. Die neue Wohnsituation zum verbauten Innenhof hin wäre hinsichtlich Abstand und Aussicht ähnlich der zur Straße, jedoch ohne Verkehr. Der hofseitige Belichtungs- und Belüftungsvorteil ginge zur Gänze verloren, ebenso der Grünraum, denn mit dem gewohnt üppigen Pflanzenwachstum von unten könnte nicht mehr gerechnet werden. Damit treffen die zum Flachbau getätigten Aussagen bezüglich Kleinklima und Luftqualität auch hier zu.

5.1.3 Dichtest mögliche Blockauffüllung

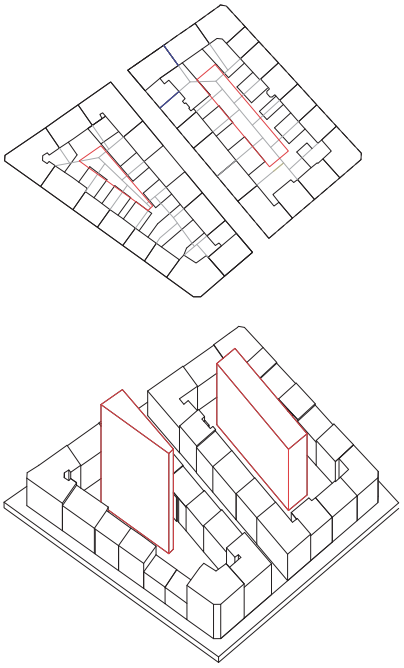
Der Versuch, einen Block unter Ausnutzung der gesamten Parzellentiefe zu bilden, erweist sich in der Grazer Blockrandbebauung als aufwändiges Unterfangen. Die bestehenden Wohngebäude sind eindeutig als Blockrandbebauungen ohne Seitenflügel angelegt. Die Anbindung an den Bestand erfordert daher jedenfalls an jedem Anknüpfungspunkt Umbaumaßnahmen, denn die Hoffassaden sind durchgehend zur Belichtung und Belüftung dahinter liegender Räume ausgelegt. Geschlossene Fassadenabschnitte kommen praktisch nicht vor.
Zur Freiraumbildung wird als minimaler Abstand vor Aufenthaltsräumen die im Block vorhandene, niedrigste Straßenbreite von 11,4m angenommen. Die so verbleibenden Höfe werden im Sinne einer kooperativen Nutzung parzellenübergreifend angelegt. Seitentrakte werden vornehmlich an Stiegenhäuser und Sanitärräume angebunden, um möglichst wenigen Wohnräumen Licht und Lüftungsmöglichkeit zu nehmen.
Der Rechteckblock ermöglicht durchaus eine parzellenweise Behandlung. Beim trapezförmigen Block hingegen erweist sich diese als wesentlich schwieriger. Sinnvolle und gleichzeitig flächenmaximierende Ergebnisse sind kaum herzustellen. Wie schon beim vorherigen Beispiel empfiehlt sich auch hier die grundstücksübergreifende Betrachtungsweise.
Da die verbleibenden Freiflächen im Vergleich zum mittigen Hoftrakt noch weiter dezimiert wurden, würde auch der potenzielle Grünraum weiter schrumpfen. Hinsichtlich der Nutzungsqualität in diesen, wenn auch kleinen, kooperativen Höfen könnte man gegenüber großen, unzonierten Hofparks eventuell von einer besseren Aneigenbarkeit durch wesentlich kleinere Nachbarschaften ausgehen.
Die Quartiersdichte könnte durch die beschriebenen Maßnahmen auf 1,96 gesteigert werden.



81. Dichtest mögliche Blockauffüllung, Quartiersdichte 1,96

5.1.4 Turmbebauung im Hof

Die plakativste Nachverdichtungsvariante im Innenhof des Blocks stellt die Errichtung je eines Hochhausturmes dar. Es ist aber nicht einmal eine besonders genaue Betrachtung dieser Variante erforderlich, um die groben Schwachstellen einer derartigen Intervention aufzudecken. Sehr schlanke Hochhäuser sind vom wirtschaftlichen Standpunkt aus betrachtet ausgesprochen ineffizient



82. Punkthaus im Hof, Quartiersdichte 2,15

und statisch eine Herausforderung. Alleine aus dieser einfachen Faustregel in Kombination mit gebräuchlichen Belichtungsregeln ist schnell ersichtlich, dass Türme in Höfen selten eine brauchbare Lösung bieten. Könnte in einem leer gedachten quadratischen Berliner Block (den es real nicht gibt) mit einer Seitenlänge von rund 200 Metern ein im Grundriss kreuzförmiger Turm nach dem Vorbild Le Corbusiers mit einer Höhe von 50 oder auch mehr Metern theoretisch noch sinnvoll erscheinen, könnte in wesentlich kleineren Blöcken, wie sie in den meisten Städten hauptsächlich vorkommen, kaum jemals ein Belichtungsabstand eingehalten werden, der den gesetzlichen Bestimmungen entspricht. Eine Annäherung an die maximale Grundfläche im Grazer Referenzblock wurde in der Bebauungsvariante „Hofbebauung in Blockhöhe“ bereits dargestellt. Um eine Quartiersdichte von 2,15 wie bei einer durchgehenden zweigeschoßigen Vollaufstockung (siehe Kapitel 5.2.2) zu erreichen, müsste man jedoch wesentlich höher bauen. In der hier dargestellten Anordnung sind im Rechteckblock zwölf und im Trapezblock 17 Geschoße erforderlich, beides deutlich über der Hochhausgrenze. Enge und Schattenwirkung auf den Bestand und die Nachbarschaft werden dabei inakzeptabel.

5.1.5 Fazit horizontale Nachverdichtung

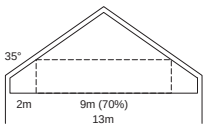
Alle vier aufgezeigten Varianten der horizontalen Nachverdichtung bringen eine völlige Veränderung des Innenhofcharakters mit sich. Aus den zusammenhängenden, üppigen Gartenflächen, die für alle Anwohnenden Naturbezug und eine attraktive Draufsicht bilden, werden überwiegend schattige Restflächen mit eingeschränkten Bepflanzungsmöglichkeiten. Mit Ausnahme der oberen Bestandsgeschoße der Flachbauvariante beschränkt sich der Ausblick überall auf Häuserfassaden im Abstand einer Gassenbreite. Durch die Reduktion der Freiflächen verringert sich automatisch auch die Größe der verfügbaren Bewegungs- und Betätigungsräume im Freien und damit die wohnungs- bzw. hausgebundenen Freizeitmöglichkeiten. Die Naturnähe inmitten der Stadt ginge mit der Grünressource Hofgarten verloren. Zum Teil könnte dieser Verlust durch Nutzung der neu gewonnenen Dachflächen als Erlebnisräume wieder zurückgewonnen werden.
Der Flächenzuwachs erscheint, sofern man sich an die im Bestand festgelegten Gebäudehöhen hält, um die bestehende Dachlandschaft zu erhalten, im Großteil der aufgezeigten Varianten gering im Vergleich zum Aufwand und den unumgänglichen qualitativen Kompromissen. Eine Turmlösung in den Innenhöfen, die quantitativ am vielversprechendsten erscheint, kann nur bei sehr großen Blöcken zu akzeptablen Lösungen führen.

5.2 Vertikale Verdichtungsmöglichkeiten

Stellt man die Erhaltung des innerhalb der Blockrandbebauungen befindlichen Grünraumes in den Vordergrund, bleibt als Nachverdichtungspotenzial nur die intensivere Nutzung der bereits bebauten Flächen. Dieses Potenzial muss durch die Erhöhung der Geschoßzahl, punktuell oder umfassend, gefunden werden. Der Vorteil dieses Lösungsansatzes liegt in der Beibehaltung eines großen Anteils an unversiegelten Flächen mitten im urbanen Kernbereich. Selbst bei denkbarer Unterbauung der Höfe mit Garagen oder anderen hallenartigen Strukturen für Zusatznutzungen wären Humusüberschüttungen und Bepflanzung gut denkbar. Der Naturraum müsste also nicht gänzlich geopfert werden.
Als Geschoßhöhe in der Aufstockung werden wieder drei Meter angenommen. Als Mindestabstand zwischen Gebäuden werden die Werte laut OIB-Richtlinie zur Belichtung herangezogen bzw. wie zuvor die vorhandene minimale Straßenbreite. Dem einfachsten und damit naheliegendsten, aber hinsichtlich Volumen auch bescheidensten Lösungsansatz des Dachbodenausbaus sind andere wohnhygienisch und städtebaulich denkbare Volumsanordnungen gegenüberzustellen.

5.2.1 Dachbodenausbau unter Beibehaltung der bestehenden Dachlandschaft

Dachgeschoßausbauten sind weit verbreitete Praxis und lassen sich ohne schwerwiegende Eingriffe im Bestand durchführen. Im Grazer Referenzblock sind rund 60% der Flächen bereits ausgebaut, wenn auch viele davon nicht nach heutigen bautechnischen Standards.
Im Anschauungsmodell wird der Bestand zur Vereinfachung so weit abstrahiert, dass ohne weitere Überprüfung alle bestehenden Dachböden als ausbaufähig angenommen werden, was in Realität ohne Änderung der Außenhülle mit Sicherheit nicht durchgängig gegeben ist. Die geringen Dachneigungen von etwa 30-35° bedeuten brutto eine Flächenausbeute von maximal 70% der bebauten Fläche, solange man die bestehende Silhouette nicht durchbricht. Nach diesem Rechenschema lässt sich eine Bebauungsdichte von 1,59 ermitteln, die jedoch angesichts der tatsächlichen Gegebenheiten im Bestand kaum real haltbar ist. Realistischer ist, dass die Höhenverhältnisse in den Dachböden wenige zusätzliche Ausbauten zulassen, wohlgemerkt unter der Prämisse der unveränderlichen Außenhaut. Eine definitive Festschreibung der äußeren Gestalt der Gründerzeitblöcke würde im Untersuchungsgebiet eindeutig eine urbane Aufwertung verhindern, da der Dichteschwellenwert von 1,5 bis 1,6 als Minimum für funktionierendes urbanes Leben damit nicht oder nur äußerst knapp zu erreichen wäre. Als Nachverdichtungsstrategie erweist sich der Dachbodenausbau damit als ineffizient.
Die Volums- und Flächenausbeute unter den geneigten Dächern ist also stark limitiert, der Aufwand dennoch beträchtlich.
Mehrgeschoßigkeit ist aufgrund der begrenzten Trakttiefen und geringen



83. Dachgeschoßausbau : 70% der Grundfläche

Höhen die Ausnahme. Eine Beeinträchtigung der unteren Wohnungen durch Beschattung ist nicht zu erwarten. Ebensowenig müsste es Änderungen im Innenhof geben. Auch bestehende Parzellenstrukturen könnten einfach gewahrt bleiben, womit aber Grundrissmöglichkeiten im Bestandsschema haften blieben. Ein Überschreiten von Parzellengrenzen zumindest in der Dachzone durch Zusammenfassung mehrerer Dachböden könnte zu einer größeren Wohnungsvielfalt und Synergien bei Erschließung, Ver- und Entsorgung führen.

Wenn auch das gebaute Volumen und die äußerliche Form weiterhin dem Bestand entsprechen könnte, bedeutet ein Dachbodenausbau dennoch stets einen beträchtlichen Eingriff in das äußere Erscheinungsbild. Betrachtet man die Dächer der Grazer Gründerzeitquartiere von oben, so ist an vielen Blöcken schon deutlich sichtbar, wie sehr das als homogen angesehene ursprüngliche Erscheinungsbild der als schützenswert deklarierten Dachlandschaft aus roten Ziegeldächern sich bereits verändert hat. In den Dachflächen müssen als absolut notwendige Voraussetzung zur Nutzung Belichtungsöffnungen geschaffen werden, als Dachflächenfenster oder Gauben. Das verändert Material, Farbe und Geometrie der Dächer zumindest an den betroffenen Stellen. Ein weiterer, die Schützbarkeit der Dachlandschaft betreffender und zu bedenkender Faktor ist die Forderung nach mehr Energieeffizienz auch im Altbestand. Förderungsmittel für Sanierungen sind derzeit de Facto nur zu lukrieren, wenn auch Maßnahmen zur Energieeinsparung und/oder Nutzung erneuerbarer Energien umgesetzt werden. Solarkollektoren zum Beispiel sind im Neubau vor allem zur Warmwassererzeugung bereits Standard und nicht mehr wegzudenken. Wenn man den innerstädtischen Bestand betrachtet, wird man sich die Frage stellen müssen, wie lange und unter welchen Voraussetzungen man HauseigentümerInnen die Nutzung der Dachflächen für erneuerbare Energien, Energiekostenreduktion und auch den Zugang zu entsprechenden Fördergeldern verwehren kann. Präzedenzfälle gibt es bereits.[253] Ob unter diesen Umständen das bestehende Erscheinungsbild überhaupt erhalten bleiben kann, ist fraglich. Noch mehr unter dem Aspekt, dass bei vielen bestehenden Dachbodenausbauten auch Anhebungen der Dachflächen und Änderungen der Neigungen zur Maximierung der Flächen durchgeführt wurden, und man dies wohl auch in Zukunft den Bauwerbern nur schwer verweigern kann. Ob nach Formänderung, Perforierung und Applikation von Kollektorflächen der ursprüngliche Charakter der Dächer überhaupt noch gewahrt bleiben kann, sei dahingestellt.

5.2.2 Durchgehende, blockumfassende Aufstockung

Eine über den klassischen Dachbodenausbau hinausgehende Nachverdichtungsmöglichkeit ohne die Notwendigkeit größerer Eingriffe in den Bestand und ohne Verletzung seiner grundlegenden Charaktereigenschaften ist die Vollaufstockung. Bereits eine eingeschoßige Vollaufstockung führt zu rund 40% mehr nutzbarer Grundfläche als das Festhalten am geneigten Dach. Unterhalb der Firstlinie des typischen Grazer Gründerzeithauses mit seinen 30-35° Dachneigung sind üblicherweise zwei

253 z.B. Franziskanerkloster Graz, Schutzzone 1, Weltkulturerbe (siehe Bild 96?).

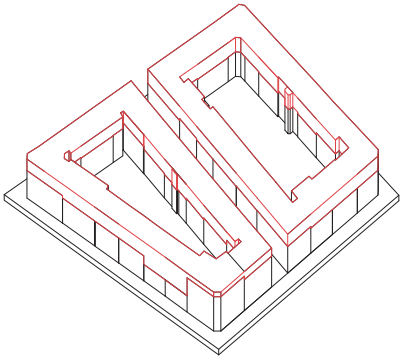
Vollgeschoße möglich, die in Summe rund den doppelten Rauminhalt des Dachbodenausbaus innerhalb der tradierten Dachsilhouette bringen. Die tatsächliche Höhenbegrenzung ergibt sich hinsichtlich Nutzbarkeit und Beeinträchtigung des Bestandes aus den vorhandenen Straßenbreiten und den Belichtungsregeln.

Gelten im Grazer Gründerzeitbestand aufgrund seiner recht soliden Bauweise zweigeschoßige Ausbauten in Leichtbauweise als statisch meist unproblematisch, könnten bei höheren Aufstockungen, schlechterer Bausubstanz und/oder strengeren statischen Voraussetzungen, wie zum Beispiel in Erdbebenzonen, komplexere strukturelle Maßnahmen nötig werden. Der Erhalt der alten Dachlandschaft aus Steildächern ist nicht mehr möglich, sie ist bereits stark überformt. Jedoch bestehen alle Optionen zur Schaffung einer interessanten und sogar begehbaren neuen Dachlandschaft von hoher Wertigkeit.

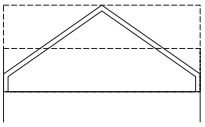
Wie schon beim Dachbodenausbau angedeutet, bringt eine parzellenübergreifende Aufstockung zahlreiche Synergien mit sich. Die größten und umfassendsten Synergien in Bezug auf Nutzung und Wirtschaftlichkeit sind durch die umfassende Gesamtaufstockung ganzer Blockränder zu erzielen. Dies setzt einen Interessensabgleich zwischen allen Grundeigentümern voraus, der auch zur Optimierung der Hofnutzung und weiterer Gemeinschaftsinteressen genutzt werden könnte.

Über die reine Utilität hinaus ermöglicht die blockumfassende Aufstockung, sofern sie als eine unteilbare Gesamtmaßnahme verstanden wird, die Möglichkeit, die städtebauliche Großform Block als Ganzes zu betrachten und zu behandeln und so seine homogene, monumentähnliche Gestalt zu unterstreichen.

Eine zweigeschoßige Vollaufstockung ergäbe im Referenzquartier eine Bebauungsdichte von knapp 2,15. Auf diesen Wert sind alle folgenden vertikalen Verdichtungsbeispiele quantitativ ausgerichtet.



84. Zweigeschoßige Vollaufstockung, Quartiersdichte 2,15



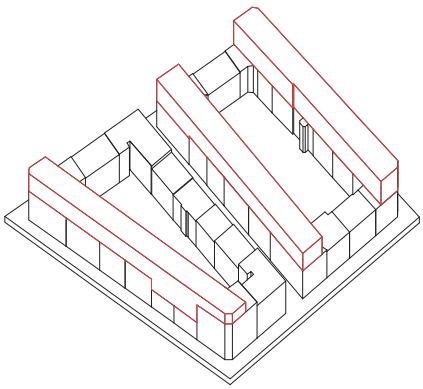
85. Schemaschnitt zweigeschoßige Vollaufstockung

5.2.3 Aufstockung in Zeilen

Zeilenbebauungen auf den obersten Geschoßdecken des Bestands bringen den Vorteil mit sich, die Orientierung der Baukörper wählen zu können, wobei das je nach Blockform zu beträchtlichen Unterschieden im Flächenausmaß führt. Kann man die bestehenden Gebäudeabstände über den Hof als ausreichend für sehr große Gesamthöhen ansehen, so kommt es straßenseitig schon nach wenigen Geschoßen zu Belichtungsnachteilen in den unteren Bestandsgeschoßen. Dem kann man durch Auslassung einzelner Zeilen bedingt begegnen.

Auch diese Bebauungsvariante würde aus den bereits zuvor genannten Gründen von einer Aufhebung der Parzellengrenzen stark profitieren.

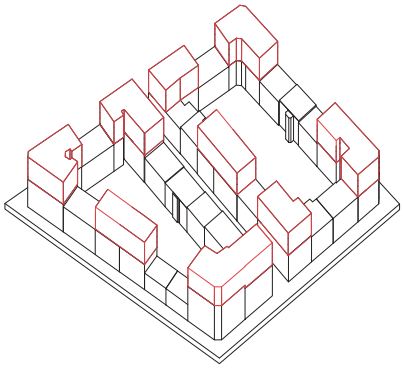
Im Referenzquartier wären zur Erreichung der angestrebten Dichte von 2,15 drei zeilenförmige Aufbauten von jeweils im Schnitt drei (2x) beziehungsweise vier (1x) Geschoßen erforderlich. Inwieweit die konstruktive Verfassung der Bausubstanz einen derartigen Eingriff zulässt, wurde nicht untersucht. Es muss aber davon ausgegangen



86. Aufstockung in Zeilen, Quartiersdichte 2,15

werden, dass je nach Höhe und Bauweise Nachbesserungen am statischen Grundsystem erforderlich wären.
In formaler Hinsicht wird dem an sich richtungslosen Sockel des Gründerzeitblocks deutlich Orientierung verliehen, was mit Sicherheit große Auswirkungen auf das Stadtbild mit sich bringt.

5.2.4 Aufstockung in Türmen



87. Aufstockung in Türmen, Quartiersdichte 2,15

In dieser Nachverdichtungsvariante werden Einzelgebäude oder eine limitierte Anzahl benachbarter Gebäude gemeinsam turmartig aufgestockt. Höhe und Anordnung der Aufbauten richten sich nach statischen und wirtschaftlichen Grundsätzen und Belichtungsmöglichkeiten. Eckgebäude weisen diesbezüglich eine günstigere Ausgangsposition auf. Die Gebäude dazwischen bleiben auf die derzeitigen Höhen bzw. geringfügigen Höhenzuwachs limitiert. Wie schon bei der Zeilenbebauung gibt es auch hier jedenfalls Belichtungsnachteile im Bestand, jedoch sind sie punktuell eingeschränkt und besser steuerbar. Über die Tauglichkeit der Tragstruktur kann wie schon zuvor keine eindeutige Aussage getroffen werden.
Die Auswirkung auf das Erscheinungsbild könnte sich im Wesentlichen zwischen zwei grundsätzlich konträren Ausdrucksformen finden. Zum einen in der Betonung der Ecken und Mittelbaukörper als Anlehnung an tradierte Kompositionsformen oder aber, bei weniger gezielter Platzierung, in willkürlicher Akzentsetzung und Disharmonisierung.
Parzellenübergreifende Kooperation wäre nur dort erforderlich, wo gemeinsam ein Turm gebaut wird. Bei dieser Bebauungsvariante gilt eindeutig nicht mehr gleiches Recht für alle, denn Baurecht und damit Flächenzuwachs könnten nur einige lukrieren, die Nachteile wären von allen zu tragen.
Eine viergeschoßige Aufstockung knapp der Hälfte der Bestandsbauten wäre für eine Quartiersdichte 2,15 ausreichend.

5.2.5 Fazit vertikale Nachverdichtung

Keine der aufgezeigten Varianten erfordert die Opferung der begrünten Innenhöfe, wenngleich auch die Art der Blockrandbebauung Einfluss auf Atmosphäre und Wirkung der Höfe und deren Besonnung ausübt.
Den geringsten Eingriff in das Erscheinungsbild erfordert der herkömmliche Dachbodenausbau, der gleichzeitig auch den geringsten Flächenzuwachs erzielt. Zu bedenken ist, dass damit auf längere Sicht nicht der formale Status Quo beizubehalten sein wird. Die grundsätzliche Wahrung des Gesamtcharakters der Gründerzeitquartiere wäre jedoch gewährleistet. Das gilt auch für die blockumfassende Aufstockung, die ein wesentlich höheres Potenzial zur Wohnflächenvermehrung aufweist und dennoch nur eine kalkulierbare Beeinträchtigung des Bestands mit sich bringt. Die Notwendigkeit der kooperativen Baugrundnutzung ermöglicht die meisten und sehr weitreichenden Synergiemöglichkeiten und damit das Potenzial zu einer echten Quartiersverbesserung.

Höhere Zeilen- oder Turmbebauungen erscheinen tendenziell wenig zielführend, da sie nicht nur schwer in ein dem Gleichheitsgrundsatz entsprechendes Programm umzusetzen sind, sondern auch beträchtliche Benachteiligungen im Bestand erzeugen können, wodurch sie kaum durchsetzbar erscheinen. Die Frage nach der statischen Wirtschaftlichkeit und Machbarkeit bleibt im Vagen. Grundsätzlich sei jedoch angemerkt, dass die fachgerechte Überprüfung der bestehenden Tragstruktur und die Setzung entsprechender Maßnahmen bei allen beschriebenen Nachverdichtungsvarianten unverzichtbarer Bestandteil der Planung zu sein hat.

5.3 Vergleich und Schlussfolgerung

Ein echtes Bekenntnis zu einer zeitgemäßen und zukunftsfähigen Nachverdichtung erfordert eine effizientere Nutzung der vorhandenen räumlichen und infrastrukturellen Potenziale. Im Idealfall entstehen dadurch keine oder kaum Beeinträchtigungen des Vorhandenen, sondern eher Synergien und sogar Verbesserungen.

Sämtliche aufgezeigte Varianten der horizontalen Nachverdichtung gehen zulasten des Grünraumes und der Innenhöfe. Allein der verdichtete Flachbau mit bepflanzten Dächern erhält zumindest für die oberen Bestandsgeschoße die Möglichkeit eines begrünten Ausblicks zur Hofseite ohne ein neues Gegenüber aus Außenwänden. Der Aufenthalts- und Bewegungsraum Innenhof muss dennoch großteils geopfert werden.

Folgt man der Argumentation von Daniel Glaser[254], so müssten die Auffüllung des Blocks mit dichter Bebauung, wie aus den Wiener oder Berliner Blöcken bekannt, und die Bildung dazwischenliegender kooperativer Freiräume eine optimale urbane Lösung sein, da sie höchstmögliche bauliche Dichte bei kleinräumigen Parzelleneinheiten bieten, die ausreichende Privatheit und gemeinschaftliche Freiraumnutzung erst ermöglichen. Dieser Forderung kommt am ehesten die Variante Blockauffüllung nahe. So sehr diese Blockdefinition, die den Block als ausgefülltes Volumen mit geringfügigen Aussparungen sieht, in Berlin und Wien dem Vorgefundenen gerecht wird, so sehr widerspricht sie der Charakteristik der Blockrandbebauung mit begrüntem Innenhof im Grazer Referenzblock. Dennoch stellt die Blockauffüllung mit kooperativen Freiräumen auch für Graz, genauer für die direkt südlich an die Altstadt angrenzenden Blöcke und zahlreiche Blöcke am rechten Murufer, einen verfolgenswerten Lösungsansatz zur Nachverdichtung oder Restrukturierung dar.

Um den Grazer Referenzblock in einem nennenswerten Maß nachzuverdichten und dennoch die unbezahlbare und im Verlustfall auch kaum reproduzierbare Qualität des unbebauten Grünraumes inmitten der Stadt zu erhalten, erscheint nur die vertikale Nachverdichtung zielführend, weil sie gegenüber der horizontalen Nachverdichtung deutliche Vorteile mit sich bringt. Da hohe, vielgeschoßige Aufstockungen aus statischen Gründen und wegen unbotmäßiger Belichtungsnachteile als wenig sinnvoll angesehen werden kann und der traditionelle Dachbodenausbau nur geringen Flächenzuwachs ermöglicht, erweist sich die blockumfassende Aufstockung in städtebaulicher Hinsicht als geeignetstes Nachverdichtungsmodell. Es entspricht auch am ehesten und im besten Sinne der einer lebendigen Stadt innewohnenden charakteristischen Eigenschaft, sich ständig weiterzuentwickeln, zu verändern und neu zu definieren, ohne bestehende Errungenschaften völlig über Bord zu werfen.

Ausgehend von der fiktiven Annahme von im Durchschnitt zwei neuen Vollgeschoßen, also insgesamt fünf bis sechs Geschoßen mit einer Gebäudehöhe, die etwa der jetzigen Firsthöhe entspricht, könnten in den beiden Referenzblöcken rund 15.700m² Bruttogeschoßfläche neu geschaffen werden. Das entspricht bei angenommenen 50m² pro Person Wohnflächen für 314 Personen oder einer Quartiersdichte von 2,15.[255]

254 Vgl. Glaser 2011.
255 Siehe Berechnungen Blöcke 125 + 126 des Aufstockungskatasters.

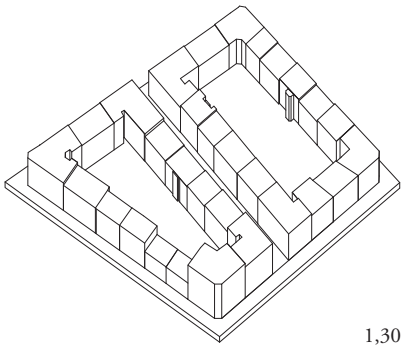
Das Verhältnis zwischen Straßenbreite und Gebäudehöhe, in dem der qualitative Nachteil des Lösungsansatzes liegt, würde etwa dem der Wiener Blöcke innerhalb des Gürtels entsprechen, die allerdings dennoch zu den beliebtesten Wohnbezirken zählen. Hofseitig wären, anders als in Wien, unverändert Licht, Luft und Natur vorzufinden. Zieht man die gemittelte Flächenauswertung der Versuchsentwürfe aus dem Entwurfsprogramm des Instituts für Gebäudelehre heran,[256] die eindeutig auf optimale Wohnqualität, Großzügigkeit und Nutzungsvielfalt ausgerichtet sind und bei denen Flächenverluste durch Umbaumaßnahmen im Bestand bereits berücksichtigt wurden, ergibt sich ein etwas geringerer Flächengewinn von rund 14.600m² brutto oder Wohnraum für 292 Menschen, was die plakative Faustregel von zwei zusätzlichen Vollgeschoßen aber durchaus stützt. Um den Verlust an bereits ausgebauten Dachböden bereinigt errechnet sich immer noch ein Flächengewinn der eineinhalbfachen bebauten Fläche. Wendet man die erzielbaren Flächen aus diesem Modell auf das horizontale Verdichtungsmodell Hofverbauung mit Straßenabstand an, zeigt sich, dass die Baukörper in den Referenzblöcken mindestens zwölf Geschoße haben müssten, also bereits Hochhäuser wären.

Die Versuchsentwürfe untermauern auch die Vorteile, die die blockweise Aufstockung bei parzellenübergreifender Handhabung hinsichtlich der Effizienz der Erschließung, der Vielfalt an Nutzungseinheiten und -möglichkeiten und der Aufwertung der Dachzone bei Ausbildung als begehbares Flachdach gegenüber den anderen Nachverdichtungsmodellen aufweist. Zudem ermöglicht diese Bebauungsart eine weitgehende Schonung des Bestandes und die synergetische haustechnische wie auch energetische Aufwertung. Eine detailliertere Beschreibung dieser Projekte beinhaltet Kapitel 8 „Die Aufstockung“.

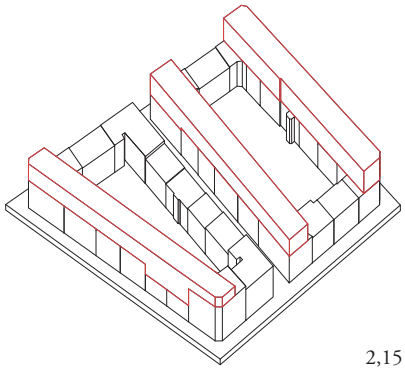
Auch wenn die Gründerzeitstadt an sich in ihrer Entstehungszeit aus Spekulationsobjekten und Alterssicherungen in Form von Mietshäusern in Serienproduktion zusammengesetzt wurde, so sollte das nicht als Vorwand dienen, auch heutige Interventionen in dieser Bausubstanz nach rein ökonomischen Zielen auszurichten. Die kulturell nachhaltige Stadterweiterung im Bestand muss das bauliche Erbe, vor allem dann, wenn es allgemein anerkannt und geschätzt ist wie die gründerzeitlichen Quartiere, respektvoll behandeln. Schützenswerter Bestand – die gründerzeitliche Stadt wird heute weitgehend als erhaltenswert angesehen, in Graz für große Flächen gemäß Grazer Altstadterhaltungsgesetz sogar durch gesetzliche Verordnung – ist nicht per se durch Unveränderlichkeit am besten geschützt, sondern durch zeit- und bestandsgerechte Nutzung,[257] die selbstverständlich auch Umbau und Ausbau implizieren muss. Jedoch sollte die Änderungsdynamik im Schutzgebiet dem Dogma des Qualitätszugewinns untergeordnet werden und das ausdrücklich nicht auf einen kurzfristigen ökonomischen Mehrwert beschränkt, sondern vor allem zum langfristigen Nutzen der Allgemeinheit. Dies beinhaltet Fragen der Nutzungszufriedenheit, der urbanen Vielfalt und Wandlungsfähigkeit genauso wie der Ökologie und Ästhetik. Daher kann diese Art der Nachverdichtung nur nach strengen formalen Regeln erfolgen und nicht wirtschaftlichen oder baukünstlerischen Einzelbestrebungen überlassen werden.

256 Siehe Kapitel 10.1.2 Quantitative Auswertung von Fallstudien aus Entwurfsprojekten.

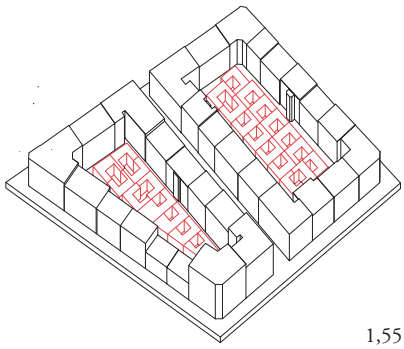
257 „Die Erhaltung eines Denkmals wird immer begünstigt durch eine der Gesellschaft nützliche Funktion.“ Artikel 5, Charta von Venedig 1964, Internationale Charta über die Konservierung und Restaurierung von Denkmälern und Ensembles (Denkmalbereiche), Icomos 1964.



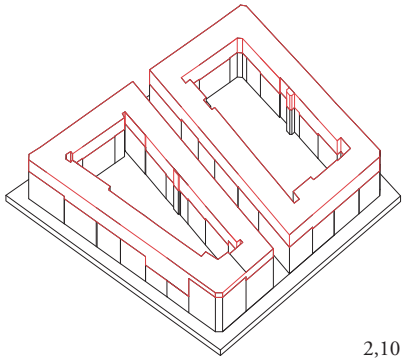
1,30



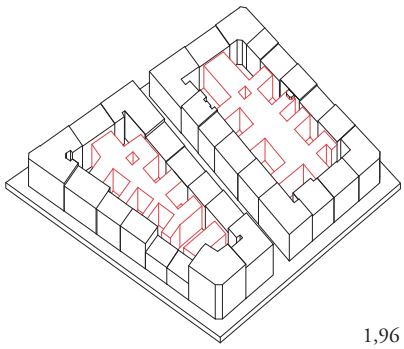
2,15



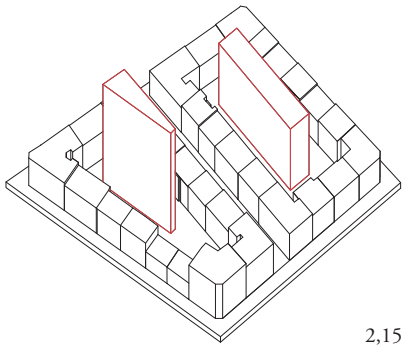
1,55



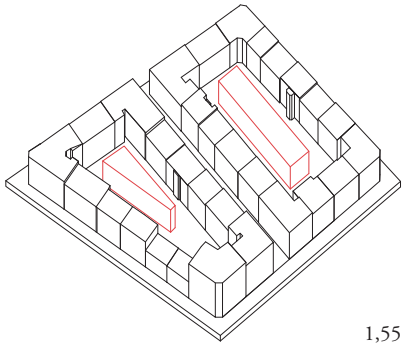
2,10



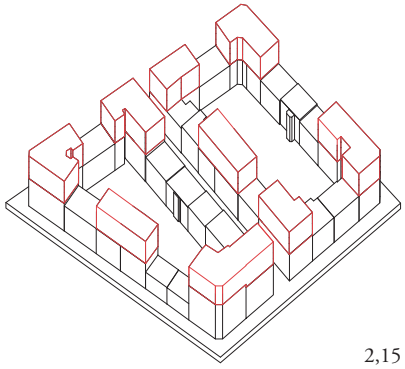
1,96



2,15



1,55



2,15

6. Urbanes Wohnen

6.1 Rahmenbedingungen für urbanes Wohnen

Urbanes Wohnen im Sinne einer zutiefst städtischen Lebensweise steht im direkten Kontrast zu dem Umfeld, das Siedlungsbau zu erzeugen im Stande ist. Dieser ist ausschließlich am Wohnen orientiert und entzieht sich auf Basis der Funktionstrennung und Distanzbildung der Moderne grundsätzlich einigen entscheidenden städtischen Eigenschaften. Im besten Falle, wenn er in seiner Umgebung neben dem Wohnen auch noch Dienstleistungseinrichtungen, Freizeitqualitäten und weitere der Identifikation und dem täglichen Leben förderliche Einrichtungen vereint, kann daraus Urbanisierung werden, wie Dieter Hoffmann-Axthelm meint, jedoch ohne Stadt, denn Stadt ist zuallererst sozialer Raum, die bloße *„Urbanität ist eine Lagequalität"*, für diejenigen, die sich aus dem *„Sozialvertrag Stadt herausstehlen,"* um dann das Abbild echter Urbanität in der *„Einzigartigkeit gehobener Erlebnisse"* in der Innenstadt zu suchen.[258] Urbanität zu beschlagworten ist einfach, sie konkret zu beschreiben komplex bis unmöglich. Die Summe aus baulicher Dichte und sozialer, kultureller und ökonomischer Heterogenität auf engem Raum erzeugt urbane Dynamik, wobei die Heterogenität für die Akzeptanz von Dichte sorgt.[259] Die gängigen Schlagwörter wie Größe, Dichte, Belebtheit, Identifikation, Vielfalt, etc. erwecken zwar klare Vorstellungen, sind aber insofern ausgesprochen unpräzise, als sie weder einen konkreten Themenbezug erkennen lassen, noch allgemein gültig definiert sind, demzufolge ist Hofmann-Axthelms Hervorstreichen der Gemeinschaftskomponente zusätzlich zum räumlichen und funktionalen Aspekt maßgeblich für das Verständnis von Stadt. Über die Körperlichkeit der Bauwerke und Menschen und deren Aktivitäten innerhalb des Netzwerks von Straßen und Aktionsmöglichkeiten hinaus ist Stadt eine *„spezifische Form der Organisation menschlichen Lebens und Zusammenlebens",* Urbanität nicht einfach nur *„verdichtetes Siedlungsgebiet, sondern stets eine spezifische Form von Kultiviertheit."*[260] Stadt ist nur städtisch, wenn sie 24 Stunden am Tag und 365 Tage im Jahr funktioniert. Das bedeutet nicht zwangsläufig 24 Stunden pulsierendes Leben, aber es bedeutet das Vorhandensein aller für die Verrichtungen des täglichen Lebens erforderlichen Nutzungen an jedem beliebigen Ort innerhalb eines begrenzten, fußläufigen Radius und zwar für alle Tages- und Nachtzeiten und Menschen, die diesen nachkommen, auch wenn vielleicht einige Stunden am Tag sich alle Anwesenden innerhalb ihrer Wohnungen befinden und einfach nur schlafen. Aber auch das ist nicht genug. Städte bieten noch viel mehr. Als Ergebnis langfristiger Prozesse[261] und ständiger Veränderung sind sie Kultur- und Erinnerungsspeicher, gleichzeitig aber seit jeher auch Motoren der Weiterentwicklung und des Fortschritts, des Tausches und Austausches oder einfach auch nur Orte des Kulturgenusses, Konsums und der Freizeitgestaltung. Sie sind Orte mit hoher Erlebnisdichte,[262] und das nicht nur für die eigene Bevölkerung, sondern über die Stadtgrenzen hinaus. Erreichbar ist das nur bei einem ausgewogenen Nebeneinander beziehungsweise sogar einer Überlagerung unterschiedlicher Nutzungen und Aktivitäten unter wechselnder personeller Beteiligung, denn ansonsten

258 Hoffmann-Axthelm 1996, S. 55.
259 Vgl. Häußermann 2007, S. 28.
260 Liessmann 2010.
261 Vgl. Hassler 2003, S. 43.
262 Vgl. Hofer 2007, S. 149.

entstehen Zeiten der Menschenleere und Nutzlosigkeit – temporäre Geisterstädte. Für den urbanen Raum im Besonderen bedeutet das also nicht einfach nur das Nebeneinander unterschiedlicher Funktionen und Infrastrukturen, es bedeutet auch Gleichzeitigkeit und Mehrfachnutzungen, Neben- oder Nacheinander und den Status als Gemeingut. Die Straße und der Gehsteig sind nicht nur Fortbewegungsstrecken, sondern auch Aufenthalts- und Interaktionsbereiche. Sie sind im Idealfall Aneignungsflächen, die man individuell mehr oder weniger temporär besetzt als Treffpunkt, Geschäftsfläche, Erholungsort, Spielplatz, Wartezone und noch vieles mehr. Stadt ist bestimmt vom unmittelbaren Aufeinandertreffen öffentlicher Exponiertheit und privater Zurückgezogenheit, von Anonymität und Austausch. Räumliche Nähe wird ausgeglichen durch diskrete Distanz. Das beinhaltet die Freuden gemeinschaftlichen Lebens genauso wie dessen Nachteile, denn auch durch Polaritäten, Konflikte und Differenzen definiert sich Stadt.[263]

Die Gründerzeitstadt ist für dieses vielfältige Nebeneinander aufgrund ihrer relativen Freiheit von vordefinierten exakten Nutzungszuweisungen gut geeignet,[264] auch wenn ihr die Differenziertheit der Räume der mittelalterlichen Stadtkerne und deren Unverwechselbarkeit weitgehend fehlt.

6.1.1 Durchmischung und Segregation

Als eine der maßgeblichen Eigenschaften echter Urbanität wird regelmäßig Durchmischung genannt. Auch dieser Begriff, der wie viele Dichtebegriffe ebenso in soziologischer Hinsicht zu deuten ist, bedarf einer Einordnung, denn klar zu fassen ist er kaum. Gemeint sind vor allem Funktionsmischung und soziale/kulturelle Durchmischung, aber auch die Durchmischung von Aktivitäten, Ideen, Interessen und Lebensentwürfen sowie von Erscheinungsbildern und Formensprachen. Durch diese komplexe Dichte und Vielfalt an Möglichkeiten hat sich die Stadt bis heute die Eigenschaft als Hoffnungsträgerin erhalten, denn durch die Anonymität, die sie gewährt, während sie als funktionierender Metabolismus auch Neuankömmlingen eine Chance auf gesichertes Überleben gibt, macht sie auch heute noch frei.[265]

Zu starke Durchmischung von zu unterschiedlichen Menschen und deren Eigenheiten birgt Konfliktpotenzial in sich, genauso wie im Gegensatz dazu zu viel Segregation, vor allem in sozialer und kultureller Hinsicht, zu Ghettobildung führt. Bislang konnte von den Sozialwissenschaften nicht eindeutig geklärt werden, ob die gleichförmige Durchmischung unterschiedlicher sozialer und kultureller Milieus für das urbane Zusammenleben tatsächlich Vorteile bringt oder aber Quartiere destabilisiert.[266] Auffallend ist jedenfalls, dass Menschen dazu neigen, Zugehörigkeit zu Gruppen mit möglichst vielen Gemeinsamkeiten zu suchen, was sich in ethnisch dominierten Quartieren wie den zahlreichen Chinatowns, Little Italys oder Klein Istanbuls in fast jeder Großstadt ausdrückt oder sich auch in gentrifizierungsbedingten Verdrängungsprozessen bei Quartiersaufwertungen zeigt.

„Gleich und Gleich gesellt sich gerne“ versus „Gegensätze ziehen sich an“? Was spricht wirklich gegen in sich funktionierende Ghettos, solange sie sich dem Rest der Stadt nicht völlig verschließen und diesen dadurch beeinträchtigen?

263 Vgl. Cullen 1991; Siebel 2004a, S. 11–50.
264 Vgl. Czech 1990, S. 132.
265 Vgl. Lampugnani 2007, S. 15.
266 Vgl. Dilger 2009, S. 92.

Solange Segregation nicht erzwungen ist und die Zugänglichkeit und Durchlässigkeit von Quartieren für Gruppenfremde gewährleistet ist, kann immer noch positive urbane Durchmischung entstehen. Mindestvoraussetzung ist eine gewisse Offenheit für Andersartigkeit und eine übergeordnete Identifikation mit der Stadt, deren Teil man ist. Auf diese Art muss weder die Zusammengehörigkeit einer oder mehrerer lokal dominierender Gruppen gestört werden, noch die der ganzen Stadt und auch Gäste können sich willkommen fühlen. Die gutbürgerlichen Grazer Gründerzeitquartiere zum Beispiel sind augenscheinlich auch Studierendenviertel. In Randlagen, zum Beispiel entlang zum Wohnen viel zu lauter Hauptverkehrsstraßen, in vereinzelten Sozialbauten oder in feuchten Kellerwohnungen kommen sozial schwächere Personenkreise unter. Ganz grundsätzlich wird die Ressource Altbestand mit Substandard in Städten mit Zuzug, in Wien zum Beispiel die unsanierte Bassenawohnung mit Sanitäreinheit am Gang, als Raumreserve für ökonomisch und gesellschaftlich noch nicht etablierte Neuankömmlinge gesehen und hat damit eine unverzichtbare Funktion.[267] Abgesehen von dem unhaltbaren Missstand, dass bestimmten Bevölkerungsgruppen wie selbstverständlich nach wie vor miserabelste Wohnbedingungen zugemutet werden, stellt das notdürftig und auf etwas zynische Art unter Beweis, dass ein diversifiziertes Wohnungsangebot für gewisse Durchmischung sorgt. Dass Substandard dafür essentiell erforderlich ist, beweist es nicht. Das sollte in hochentwickelten Ländern auch anders zu bewerkstelligen sein.

Die Stadt München, eine der am stärksten wachsenden Großstädte auf dem europäischen Kontinent mit entsprechenden Immobilienpreisen, versucht mit Hilfe einer Regelung für soziale Bodennutzung[268] in der Innenstadt ein Mindestmaß an sozialer Durchmischung durch Lenkung von oben zu erzwingen. Neben dem Verbot von Luxussanierungen und einem Zweckentfremdungsverbot werden Bauträger dazu verpflichtet, auch in hochpreisigen Luxusprojekten einen gewissen Prozentanteil der Flächen zum Preis von Sozialwohnungen zur Verfügung zu stellen. Offenbar bleibt die Vermarktbarkeit der Projekte dennoch einfach und die Gewinnmargen der Branche sind so hoch, dass sie diese Regelung ohne großen Widerspruch hingenommen hat.[269]

6.1.2 Wohnpräferenzen

Aufgrund der räumlichen Nähe und der vielfältigen Funktionen und Interaktionsmöglichkeiten sollte Stadt den idealen Lebensraum für fast alle Bevölkerungsgruppen und Lebensentwürfe bieten, tatsächlich ist die Situation etwas differenzierter wahrzunehmen. Die Innenstadt ist der eindeutig bevorzugte Lebensraum für Alleinstehende, die typische StadtbewohnerInnen sind. Mehr noch, ohne das Dienstleistungsangebot der Stadt könnte es das moderne Singledasein nicht geben, denn es ist für ein berufzentriertes Leben von existenzieller Bedeutung.[270] Aber nicht nur Singles wissen die Vorteile des Stadtlebens zu schätzen.

In den Medien ist von einer Renaissance der Städte[271] die Rede und inzwischen ist klar, dass es sich bei dieser Formulierung nicht nur um einen Medien-

267 Vgl. Kohlbacher/Reeger 2000; Schmitt/Ginski/Koller 2012, S. 42ff.
268 SoBoN: Rechteverbindliches Münchner Verfahren zur sozialgerechten Bodennutzung (vgl. Meyer 2012).
269 Vgl. Feistl 2012.
270 Vgl. Siebel 2009, S. 40.
271 Vgl. Dilger/Fürst 2009.

und Immobilienhype handelt, denn Tendenzen eines gesteigerten Interesses nach Wohnungen in der Stadt konnten auch wissenschaftlich nachgewiesen werden.[272] Eindeutig ist eine wachsende Konzentration in städtischen Ballungsgebieten. Zuzug findet fast ausschließlich in Städten und stadtnahen Bereichen statt, denn so sehr manche Städte in absoluten Zahlen wachsen, in Prozenten gemessen weisen Vorortgemeinden oft wesentlich höhere Werte auf.[273] Die Effekte davon bilden sich im Flächenverbrauch im suburbanen Raum ab. Sogar Städte, deren Bevölkerungszahlen zurückgehen, dehnen sich aus. Die Grenzen zu den Nachbargemeinden verlaufen oft fließend. Weniger Menschen verbrauchen ein Vielfaches an Boden, mehr Menschen noch mehr davon, zumindest die Nähe zur Stadt ist für viele aber unverzichtbar. So wie schon im Barock die Königshäuser und später wohlhabende Adelige und das gehobene Bürgertum aus den ungesunden Städten in Paläste und Villenviertel vor der Stadt geflohen sind,[274] so praktiziert das der breite Mittelstand seit dem Wirtschaftswachstum der Nachkriegszeit auf seine Weise und hat es längst zur Kultur gemacht. Walter Siebel deutet diese Suburbanisierung als ein Modell, welches eng verbunden ist mit der Lebensweise der traditionellen Kernfamilie, die das Einfamilienhaus im Grünen als ideale Wohnform ansieht, aber aufgrund des sozialen und demografischen Wandels stetig an Bedeutung verliert.[275]

Sogenannte „Babyboomers", jetzt „Empty Nesters" oder „Best Agers" möchten sich der Belastung zu großer, abgelegener Häuser und arbeitsintensiver Gärten entledigen und kompakter und komfortabler wohnen.[276] Viele Jungfamilien würden sich den Mobilitätszwang zur Erfüllung alltäglicher Routinen vermutlich sogar sparen, wenn es nur ein entsprechendes Alternativangebot gäbe, aber für den Archetypus Einfamilienhaus und dafür, dass die Kinder in einer vermeintlich gesunden Umgebung inmitten der Natur in Sicherheit und Geborgenheit aufwachsen dürfen, ist die Bereitschaft, einiges an Nachteilen in Kauf zu nehmen, hoch. Altruismus wird dabei nur gegenüber der eigenen Familie geübt – man tut es nicht für sich selbst, sondern für die Kinder. Die Dichte der Stadt wird hier oft immer noch negativ gesehen, anstatt ihre Qualitäten und Vorteile zu betrachten. Der Blick auf die Realität der aus der Zersiedelung entstehenden gesamtgesellschaftlichen Problematik, des Lebens auf Kosten der Allgemeinheit, tritt weit in den Hintergrund.[277]

Dabei liegt einer Studie zufolge der Auslöser für die ungebremste Zersiedelung nicht primär in den Wohnwünschen der Familien, sondern ist vielmehr durch die Rahmenbedingungen des Wohnungsmarktes begründet.[278] Nicht das Einfamilienhaus ist es, was die Mehrzahl der Leute sich ausdrücklich wünscht. Mangels Verfügbarkeit oder Leistbarkeit adäquater Alternativen lassen sich die vorhandenen Wohnwünsche aber oft am einfachsten im Einfamilienhaus wiederfinden, selbst wenn Wohnen in der Stadt nicht nur eine Option sondern sogar die bevorzugte Wahl wäre.[279] Zurückzuführen ist das nicht nur auf die verstärkte Nachfrage nach Flächen, sondern in einem viel höheren Maß auf Steuerungs- und Subventionierungsmechanismen der öffentlichen Hand, die seit Jahrzehnten die Suburbanisierung fördert, indem sie ein der breiten Masse zugängliches Angebot ermöglicht, welches einen großen Teil der realen Kosten der Allgemeinheit aufbürdet.[280] In Wahrheit zieht die Verwirklichung individueller Verbesserungswünsche in Form von mehr und besserem Wohnraum und einem vermeintlich günstigeren

272 Vgl. Jekel 2009.
273 Vgl. John 2012: zB. Haslau-Maria Ellend bei Wien 30% Wachstum innerhalb der letzten 10 Jahre, Prognose für das Umland von Wien bis 2050: 30-40% Zuwachs im Durchschnitt.
274 Vgl. Bodenschatz, S. 34.
275 Vgl. Siebel 2009, S. 38.
276 Vgl. Hofer 2007, S. 147.
277 Vgl. Moser et al. 2002, S. 64.
278 Vgl. Jekel/Frölich Bodelschwingh 2009, S. 19–20.
279 Vgl. Österreichische Gesellschaft für Umwelt und Technik 2011, S. 37.
280 Vgl. ebda., S. 33.

Preis-Leistungsverhältnis im Einfamilienhaus im Grünen nicht nur reale Mehrkosten für die Einzelnen, vor allem durch zuvor nicht bewusst gemachte gesteigerte Mobilitätserfordernisse, nach sich.[281] Die Gesellschaft trägt schwer an diesen kostenintensiven, dezentralen Siedlungsstrukturen – sowohl bei deren Errichtung, langfristig aber vor allem an der Erhaltung.

1979 wurden die Infrastrukturkosten der Trabantenstädte in Deutschland pro dort angesiedelter Person auf rund 80.000 D-Mark geschätzt.[282] Die gerade in Bau befindliche Seestadt Aspern bei Wien, geplant für 20.000 BewohnerInnen und ebenso viele Arbeitsplätze, soll allein für die Anbindung an Autobahn und U-Bahn über € 200.000 Infrastrukturkosten pro Wohnung verursachen.[283] In beiden Fällen handelt es sich um verdichtete urbane Strukturen. Der Aufwand für ausgedünnte Einfamilienhausgebiete wird kaum geringer sein. Selbst dort, wo die Erstaufschließungskosten (vor allem für Straßen) aufgrund entsprechender gesetzlicher Regelungen überwiegend von den Bauwilligen zu tragen sind, sind die Folgekosten für Betrieb, Unterhalt und Instandsetzung zu 100% vergesellschaftlicht.[284]

Wenn nun aber das Interesse an städtischem Wohnen ohne dies erwiesenermaßen hoch ist, und zwar nicht nur bei Jungen, Singles und am innerstädtischen Luxussegment, dann ergeben sich zur Vermeidung weiterer Zersiedelung im Wesentlichen zwei Strategien: Aufklärung und Information über die individuellen Mehrkosten für Mobilität sowie Kostenwahrheit bezüglich der technischen Infrastruktur und weiters die Schaffung innerstädtischer Alternativen.[285] Hier zeigt sich deutlich, dass das vorhandene Angebot weder quantitativ noch qualitativ ausreichend ist. Um die Zersiedelung zu bremsen und den Zuzug zu den Städten in die zentralen Stadtgebiete zu lenken, muss ein den Wünschen und Ansprüchen entsprechendes, leistbares innerstädtisches Wohnungsangebot geschaffen werden, vor allem auch für Familien und Großhaushalte. Es muss, was Vielfalt betrifft, dem Charakter der Stadt als solcher entsprechen und möglichst divers und funktionell undeterminiert sein, um individuelle Nutzungsvarianten zu ermöglichen.[286] Es muss den Menschen die Vorteile dichter Stadt schmackhaft machen, gleichzeitig aber auch den privaten Rückzug und eine gewissen Naturnähe und Bezug zum Grünraum ermöglichen. Die Immobilienwirtschaft allein wird mit ihren gegenwärtigen Geschäftspraktiken und unter den vorhandenen Rahmenbedingungen kaum eine nennenswerte Verdichtung der Kernstädte zustande bringen, solange sie die Innenstädte nicht als ernstzunehmenden Wohnstandort außerhalb des Luxussegments erkennt,[287] von den rechtlichen stadt- und raumplanerischen Voraussetzungen einmal abgesehen.

Für einen raschen Paradigmenwechsel erscheint eine konsequente politische Neufokussierung und strategische Umgewichtung der räumlich relevanten Lenkungsinstrumente unumgänglich. Nur auf diese Weise, durch Umlenken des Kostendrucks hin zu den NutznießerInnen der Zersiedelung scheint ein Kulturwandel, ein breites Umschwenken vom Luxus privater Selbstverwirklichung im Haus mit Garten zum öffentlichen Luxus gesellschaftlicher Angebote in der nachverdichteten Stadt auslösbar zu sein.[288] Das könnte auch dazu führen, dass sich die Bevölkerungsstruktur in den kompakten Stadtbereichen mehr dem Durchschnitt annähert, denn noch unterscheidet sie sich markant von anderen Gebieten.[289]

281 Vgl. Driessen/Münter 2009.
282 Vgl. Lehmbrock, S. V/6.
283 U-Bahn-Verlängerung 1,4 Mrd € + Autobahnzubringer 400 Mio. € (vgl. Fernsebner-Kokert/Heigl 2011; Architektur-Online).
284 Vgl. Schiller 2009.
285 Vgl. Driessen/Münter 2009, S. 64.
286 Vgl. Gilg/Schaeppi 2007, S. 32.
287 Vgl. Jekel/Frölich Bodelschwingh 2009, S. 22.
288 Vgl. Hoffmann-Axthelm 2012, S. 113.
289 Vgl. Scheiner 2009, S. 54.

6.1.3 Wohnzufriedenheit

Die Menschen in den Industrieländern verbringen rund 90 Prozent ihrer Lebenszeit in gebauten Räumen. Dennoch ist sehr wenig bekannt über den Einfluss, den die gebaute Umwelt auf sie ausübt.[290] Sehr wohl aber beschäftigt sich die Meinungs- und Trendforschung intensiv mit Fragen der Wohnqualität und Wohnzufriedenheit, aber auch nach Wunschvorstellungen zum Wohnen – zum Teil im öffentlichen Auftrag, um Tendenzen für die zukünftige Entwicklung auszuloten, zum Teil aus kommerziellem Interesse der Immobilienwirtschaft. Umfragen zu großen, langfristigen Investitionen und anderen wichtigen Entscheidungen, wie die Wohnungswahl es ist, tragen allerdings eine gewisse Unschärfe in sich, die sich aus der Neigung der Menschen ergibt, vor sich und anderen schwerwiegende Entscheidungen zu rechtfertigen, ein sozialpsychologischer Schutz- und Anpassungsmechanismus. Zur Unterdrückung kognitiver Dissonanzen wird die Wohnzufriedenheit also allgemein als recht hoch angegeben, ist sie doch mitverantwortlich für eine allgemeine Lebenszufriedenheit, ohne die man sich selbst schlecht fühlt und von anderen als wenig erfolgreich wahrgenommen wird.[291] Der sich mit dem Erreichbaren zufriedengebende, vernunftbegabte Mensch besitzt auch die Fähigkeit, sich sehr schnell auf gegebene Situationen einzustellen und sich anzupassen. Nicht zuletzt lassen sich Wohnungen durch entsprechende Umstrukturierung und Einrichtung dem Gewünschten annähern und Unbeliebtes ausblenden.[292] Grundsätzlich ist aber festzuhalten, dass direkte Rückschlüsse von der Zufriedenheit auf das Wünschenswerte genauso wenig zulässig sind wie der Umkehrschluss, erfüllte Wünsche würden zwingend zu Zufriedenheit führen.[293]

Wohnwert bildet sich aus den Komponenten Wohnumwelt und Qualität der individuellen häuslichen Wohnsituation und ist, obwohl Vergleichbarkeit unterstellend, kaum objektiv zu beurteilen, denn die Anforderungen und Ansprüche an die eigene Unterkunft sind individuell unterschiedlich, genauso wie die an die Umgebung und an das Umfeld.[294] Ein hoher Wohnwert ist erreicht, wenn die tatsächlichen Wohnbedingungen einen hohen Deckungsgrad mit den gestellten Anforderungen erreichen. Dafür spielen jedoch nicht nur harte Fakten wie der Gebrauchsnutzen und die Schutzfunktion der Wohnung selbst eine Rolle. Emotionale Faktoren sind von ebenso hohem Gewicht, schließlich wünscht man sich ein Zuhause, in dem man sich wohlfühlt, mit dem man sich Geltung bei anderen schafft, eine Wohnumgebung, die einem zuträglich ist, die die täglichen Bedürfnisse abdeckt und eine Balance zwischen privater Rückzugs- und Interaktionsmöglichkeit bietet.

Was aber wünscht sich der durchschnittliche, in Mitteleuropa sozialisierte Mensch zum Wohnen? Grundsätzlich all das, was den Wohlhabenden und Privilegierten zur Verfügung steht, nicht aber, um diese nachzuahmen, sondern weil es diesen meist gelingt, in ihrem Wohnumfeld all die lebenswerten Komponenten zu vereinen, die in den Massenwohn- und Siedlungsbauten kein selbstverständlicher Bestandteil sind. Man möchte ein privates Raumangebot, das die individuellen eigenen Interessen und Bedürfnisse deckt, aber auch eines für gemeinschaftliche Aktivitäten und Interaktion. Die Nähe zur Natur, am besten in direkter Anbindung an die Wohnung

290 Vgl. Gilg/Schaeppi 2007, S. 7.
291 Vgl. Eibl-Eibesfeld et al 1985, S. 13; Gilg/Schaeppi 2007, S. 8.
292 Vgl. Gilg/Schaeppi 2007, S. 11–12.
293 Vgl. ebda., S. 8.
294 Vgl. Freisitzer/Glück 1979, S. 59.

selbst, ist ein essenzielles Bedürfnis, genauso wie der Wunsch nach Aussicht und freiem Bewegungsraum für körperliche und spielerische Betätigung. Zudem wünscht man sich ein Domizil mit Identifikationspotenzial auch nach außen, schließlich stellt man sich damit auch selbst dar.[295] Was auf den ersten Blick nach Schloss mit Parkanlage aussieht, entpuppt sich bei näherer Betrachtung als durchaus erfüllbare Aufzählung elementarer menschlicher Grundbedürfnisse, die in der stammesgeschichtlichen Konditionierung der Menschen bedingt sind und deren Erfüllung maßgeblich für ein individuelles Wohlbefinden ist.[296] Offensichtlich ist auch, dass nicht alle Faktoren sich auf die Wohnung selbst beziehen, sondern auf deren Umfeld, welches maßgeblich zur Wohnzufriedenheit beiträgt. Jede der Komponenten für sich kann bis zu einem gewissen Grad substituiert werden und findet ihre vereinfachte Entsprechung in gängigen Wohnangeboten, jedoch beinhaltet kaum eine Wohnform alle Komponenten.

In Österreich lebten 2011 rund 56 Prozent der Bevölkerung in Ein- bis Zweifamilienhäusern,[297] also der überwiegende Teil. Offensichtlich bringt innerhalb des vorhandenen Spektrums aus Angebot und Nachfrage das Einfamilienhaus am ehesten realisierbare Übereinstimmung mit den oben genannten Wünschen und Bedürfnissen. Für rund 80 Prozent der Befragten in weiten Teilen Europas stellt das Einfamilienhaus die ideale Wohnform dar, wie in einschlägiger Fachliteratur berichtet wird.[298] Die naheliegende Schlussfolgerung für ein künftiges urbanes Wohnungsumfeld sollte also sein, es dem des Einfamilienhauses mindestens ebenbürtig zu machen.

Dass sich trotz der eindeutigen Zahlenwerte nicht jede/r ein Einfamilienhaus wünscht, zeigt eine österreichweite Umfrage aus dem Jahr 2009,[299] die hinsichtlich der Zielvorstellungen zum Wohnen einen Paradigmenwechsel ausmacht. Nur 26 Prozent der Befragten, die in absehbarer Zeit einen Umzug planten, wollten in einem Einfamilienhaus wohnen. Auch der Wunsch nach Eigentum war rückläufig. Als wichtigste Kriterien für eine positive Auswahl wurden eine intakte Infrastruktur aus Nahversorgung, Kinderbetreuung, Schulen und sonstigen sozialen Einrichtungen sowie die Anbindung an den öffentlichen Verkehr genannt – Aspekte, die die Lebensführung unkomplizierter und Wege kürzer machen sollen. Als Gründe wurden ein wachsendes ökologisches und ökonomisches Bewusstsein angeführt. Diese Aussagen sprechen für urbane Wohnformen und unterstützen damit die innerstädtische Nachverdichtung argumentativ. Eindeutig lässt sich daraus auch ableiten, dass die Mehrheit der Umzugswilligen in Österreich nicht aus eigenem Antrieb dem Einfamilienhaus zustrebt. Angesichts der zuvor dargelegten komplexen Zusammenhänge und Widersprüchlichkeiten aus Wunschvorstellungen, Bedarfsformulierung und dem am realen Markt Vorhandenen beziehungsweise Machbaren ist aber auch keinesfalls auszuschließen, dass für den Großteil am Ende Reihen- oder Einfamilienhäuser in Stadtnähe ihren Vorstellungen am nächsten kommen, weil diese vordergründig am leichtesten zu haben sind. Immerhin verdeutlicht diese Studie aber einen offen auszusprechenden, sich ändernden Bedarf, der sich an urbanen Charakteren orientiert. Veränderte Lebensstile erfordern neue Wohnformen, die nicht bestimmte Verhaltensweisen vorschreiben,[300] sondern eine größere Individualisierung des Angebots ermöglichen.[301] Die Lebensqualität in einer Wohnung ist keineswegs abhängig von der

295 Vgl. ebda., S. 56f; Freisitzer 1985a, S. 16.
296 Vgl. Eibl-Eibesfeldt/Hass 1985.
297 Vgl. Statistik Austria 2012.
298 Vgl. Freisitzer 1985a, S. 29, Baidinger 2009.
299 Vgl. Baidinger 2009.
300 Vgl. Gilg/Schaeppi 2007, S. 115.
301 Vgl. ebda., S. 37.

vorbestimmten Funktionalität des Grundrisses, sondern davon, wie sehr persönliche Vorlieben bedient werden.[302] Wohnqualität entsteht nicht allein durch bauliche Lösungen, sondern genauso durch Organisationsformen und -möglichkeiten,[303] die ein funktionierendes Sozialgefüge Stadt ohne Verordnung von oben, stattdessen in Selbstorganisation, mitbringt.

Diese Forderungen sprechen für die Gründerzeitstadt und ihre Wohnungen, die einen steigenden Wohnungsbedarf innerhalb des vorhandenen Volumens aber nicht decken könnten. Städte wie Graz, die nicht nur topografisch mit der umgebenden Landschaft eng verwoben sind, sondern bis in die am dichtesten bebauten Quartiere hinein stark durchgrünt sind und räumlich Reserven aufweisen, wären bei entsprechenden rechtlichen Rahmenbedingungen imstande, mitten im zentralstädtischen urbanen Kontext Einfamilienhausersatz durch ein zeitgemäßes Weiterbauen der Blockrandbebauungen der Gründerzeit zu bieten. Dass gründerzeitliche Quartiere trotz ihrer negativen Reputation in der Vergangenheit heute als Wohnquartiere hohes Ansehen genießen, beweisen die Resultate der Wiener Lebensqualitätsstudien,[304] in denen sogar die sehr dicht bebauten und wenig durchgrünten innerstädtischen Stadterweiterungsgebiete der Gründerzeit großteils überdurchschnittlich abschneiden.

302 Vgl. Czech 1985, S. 106.
303 Vgl. Gilg/Schaeppi 2007, S. 30.
304 Vgl. Stadtentwicklung Wien 2009; Stadtentwicklung Wien 2007.

6.2 Das Prinzip „Vollwertiges Wohnen“[305] als Garant für Wohnzufriedenheit?

Die Debatte über Wohnqualität und darüber, was erforderlich wäre, um nicht nur im Eigenheim allgemeine hohe Wohnzufriedenheit zu erreichen, wurde und wird oft sehr ideologisch geführt und scheint meist mehr von politischer, medialer oder intellektueller Meinungsmache dominiert zu sein als von objektiven wissenschaftlichen Erkenntnissen. Es stellt sich nicht die Frage, ob die individuelle Wohnsituation und das Wohnumfeld die Lebenszufriedenheit beeinflussen, sondern wie. Längst ist bekannt, dass unterschiedliche Bevölkerungsgruppen unterschiedliche Bedürfnisse haben,[306] dennoch werden bis heute zumindest im sozialen Wohnbau möglichst alle nach gefinkelten Richtlinien und Fördermodellen mit dem möglichst Gleichen zwangsbeglückt. Bei diesem Versuch, es allen recht zu machen, werden mit hohem Aufwand Ergebnisse produziert, die möglicherweise für niemanden wirklich passen. Die freie Immobilienwirtschaft agiert nach ihren eigenen, aber im Grunde ähnlichen Stereotypen. Ausnahmen bestätigen wie immer die Regel. Auffällig ist dabei, wie sehr die Priorität auf der Ausgestaltung der Wohnungen selbst liegt und Freibereiche, Allgemeinzonen, Infrastruktur und das Umfeld vernachlässigt werden. Präzise Nutzungszuweisungen für normgerechte BewohnerInnen, große Wohnzimmer mit wenig Wandlungsfähigkeit zulasten flächenminimierter Schlafräume, die kaum mehr als eine Abstellfläche für Bett und Schrank sind, stellen eine Art von Luxus dar, die nicht unbedingt erforderlich erscheint, um allgemein zu besseren Wohnsituationen zu führen. Dem gegenüber steht oft eine zur Restfläche verkommene Außenraumgestaltung aus zweckentbundenem und ungenutztem, weil unbenutzbarem Abstandsgrün statt sinnstiftender Freibereiche. Dabei werden ganze Bevölkerungsgruppen ausgeklammert, unter ihnen auch die, die mangels eines besseren Angebots auf Kosten der Allgemeinheit im ressourcenintensiven Einfamilienhaus im Umland ihr Glück suchen.

Der Anspruch auf „vollwertiges Wohnen“ wurde seit jeher nur den Privilegierten zugestanden. Es schien lange Zeit nicht möglich, all die Eigenschaften und Merkmale, die man für ein umfassend vollständiges Wohngefühl für nötig erachtete, ohne große Ressourcen für praktisch jedermann herstellen zu können – und versuchte es offensichtlich auch nicht. Aber es gibt Modelle dazu. Ein Beispiel sei hier angeführt.

Im Wien wurde seit den 1970er Jahren von einer Gruppe von Architekten[307] um Harry Glück und dem Soziologen Kurt Freisitzer das Prinzip des „gestapelten Einfamilienhauses“ entwickelt, in mehreren Wohnhausanlagen verwirklicht, hinsichtlich seiner Tauglichkeit erforscht und durch wiederholte vergleichende Umfragen mit außerordentlich positiven Ergebnissen überprüft und abgesichert. Es stellt den Versuch dar, eine möglichst weitgehende Übereinstimmung zwischen den Präferenzen der Wohnungssuchenden und real vorhandenen Möglichkeiten herzustellen – ein möglichst „vollwertiges“ Wohnungsangebot anzubieten. Dabei wurde die vorherrschende Vorliebe für das Einfamilienhaus genauso akzeptiert wie die (vor allem finanziellen)

305 Die Begriffe „vollwertiges Wohnen“, „Vollwertwohnen“ und „gestapeltes Einfamilienhaus“ stehen im Prinzip für dieselben Planungsgrundsätze. Etwaige geringfügige Differenzierungen stehen nicht im Fokus dieser Arbeit.
306 Vgl. Freisitzer 1985, S. 10f.
307 Werner Höfer, Rudolf Neyer, Tadeusz Spychala, Vgl. Glück 1985, S. 106.

Rahmenbedingungen des sozialen Wohnbaus oder die Einschränkungen des urbanen Umfeldes.[308] Ab 1984 übernahm die Stadt Wien die Ideen dieses Konzepts in einem Experiment, welches in Folge als „Wiener Modell" einige Aufmerksamkeit erlangte. Auch die Beschlagwortung wurde entlehnt, man sprach von „vollwertigem Wohnen" und vom „Vollwertwohnen.[309] Das Ziel war es, die Stadt vor der Stadtflucht zu retten, sie zur menschengerechten Stadt zu machen. Man suchte nach neuen Mindeststandards für den Wohnbau und die kommunale Infrastruktur.[310] Sieben Wohnhausanlagen und in Folge zusätzlich noch vier Flachbauten sollten nach einem durch ein wissenschaftliches Begleitteam[311] ausgearbeitetem Infrastrukturprogramm errichtet und in Vergleichsstudien evaluiert werden. Dabei sollte innerhalb eines klaren Kriterienkataloges eine möglichst große Bandbreite an unterschiedlichen Ausstattungsvarianten von unterschiedlichen Architektenteams realisiert werden, um die Wertigkeit einzelner infrastruktureller Maßnahmen für die Wohnzufriedenheit feststellbar zu machen.[312]

Die Prinzipien des „gestapelten Einfamilienhauses" und des „vollwertigen Wohnens", die ursprünglich darauf abzielten, auch im sozialen Wohnbau die Qualitäten und Merkmale privilegierten Wohnens zu erreichen,[313] lassen sich weitgehend auf humanethologische Grundsätze zurückführen[314] und streben daher nichts weniger als die vollständige Erfüllung der angeborenen, stammesgeschichtlich bedingten Bedürfnisse der Menschen an. So hoch gesteckt dieses Ziel erscheinen mag, die Umsetzung im Wohnbau ist dennoch möglich, denn der Mensch ist in hohem Maß fähig und bereit zu abstrahieren und gibt sich statt mit Originalen auch recht leicht mit Substituten zufrieden.[315] Die große Übereinstimmung privilegierter Wohnformen mit den natürlichen Konditionierungen ergibt sich aus dem Umstand, dass die gehobenen Bevölkerungsschichten immer schon in der Lage waren, sich ihre Wünsche und Bedürfnisse weitgehend zu erfüllen und damit nach natürlichen Bedürfnissen zu leben.[316]

Die von Harry Glück und Kurt Freisitzer aufgestellten Programme und Prinzipien[317] lassen sich klar diesen von Eibl-Eibesfeld und Hass ausführlich beschriebenen Bedürfnissen[318] zuordnen. Dabei ist, wie bereits erwähnt, nicht eine wörtliche Entsprechung erforderlich, sondern es reicht meist die Erzeugung von Schlüsselreizen.

Der Drang zur freien Natur, verbunden mit dem Territorialbedürfnis, ideal gestillt in der Ersatznatur[319] des Einfamilienhauses mit Garten kann auch mit einem bescheideneren wohnungseigenen Freiraum in Form einer Terrasse, eines Balkons, Kleingartens oder Ähnlichem kompensiert werden. Die Möglichkeit zur gärtnerischen Betätigung sollte jedoch gegeben sein, wofür größere Pflanztröge ausreichen. Die Nähe zu ausgedehnteren Freiflächen in Form von Gärten und Parks, um Luft und Sonne zu genießen und sich zu bewegen, sollte gegeben sein. Behaglichkeitsfördernden Zugang zum Wasser liefert das Schwimmbad, das auch der sportlichen und spielerischen Betätigung dient.[320] Sein Beitrag zur Förderung der Geselligkeit kann nicht hoch genug eingeschätzt werden.

Der Mensch will etwas darstellen und einer Gruppe angehören, die über den eigenen Familienverband hinausgeht, man fühlt sich zum Fremden hingezogen, ist gleichzeitig aber kontaktscheu. Dabei erweckt die anonyme Massengesellschaft angstfördernde Urinstinkte, die durch kommunikative

308 Vgl. Freisitzer/Glück 1979, S. 78.
309 Ausstellung Wiener Wohnbau Beispiele – Projekte des Wiener Modells „Vollwertwohnen", Volksgarten Wien, 1985. (vgl. Peichl 1985).
310 Vgl. Gehmacher 1985, S. 124.
311 Kurt Freisitzer (Soziologie), Irenäus Eibl-Eibesfeld, Hans Hass (Humanethologie), Ernst Gehmacher (Umfrageforschung).
312 Vgl. Gehmacher 1985, S. 113–118.
313 Vgl. Freisitzer/Glück 1979, S. 56f.
314 Vgl. Eibl-Eibesfeldt/Hass 1985.
315 Vgl. ebda., S. 79
316 Vgl. Glück 1985, S. 106.
317 Vgl. ebda., S. 118.
318 Vgl. Eibl-Eibesfeldt/Hass 1985.
319 Vgl. ebda., S. 68–69.
320 Vgl. ebda., S. 70.

Anreize abgebaut werden müssen, um den angeborenen sozialen Bedürfnissen nachkommen zu können. In der Sippe oder im Dorf war die Gruppe klar definiert. Die wesentlich größere, unüberschaubarere und anonymisierte Stadt erfordert für diesen Zweck eine Art Unterstruktur zur Kontaktaufnahme und Gruppenbildung,[321] bietet andererseits aber auch die Möglichkeit, gleichzeitig mehreren Gruppen anzugehören. In der Wohnsiedlung übernehmen diese bandstiftende Rolle neben der räumlichen Zusammengehörigkeit gemeinschaftliche Bereiche zur Freizeitgestaltung. Sie dienen aber auch der Muße, Annehmlichkeit und kulturellen Betätigung, wecken und stillen Neugier und fördern Kreativität. Aggression kann durch Sport abgebaut werden.[322]

Im Konflikt zum Kontaktbedürfnis nach außen steht der Wunsch nach Privatheit und Abgeschiedenheit.[323] Sicherheit bietet der Rückzug in die eigene Wohnung, aber auch räumliche Zonierungen im Freibereich, die Rückendeckung und Übersicht gleichsam bieten. Aussicht, zum Beispiel von Dachterrassen, aber auch ein attraktiver Ausblick aus dem Fenster steigert nicht nur die Wohnqualität, sondern vermittelt darüber hinaus Überblick, befriedigt die Neugier und regt die Fantasie an.[324] Heimbindung, Territorialität, Besitz und Identifikation, ursprünglich ausgedrückt in der Gestaltung des eigenen Heims, der Bestellung des eigenen Ackers und der Abgrenzung zum Nachbarn, aber auch das Einvernehmen mit diesem,[325] lassen sich durch gestalterische und funktionelle Signifikanz sowie nachbarschaftliche Kontaktpflege simulieren. Die Teilnahme an gemeinschaftlichen Entscheidungsprozessen und individuelle Gestaltungsspielräume stärken Bindung und Identifikation. Kaum sind alle lebensnotwendigen Bedürfnisse gedeckt, richtet sich der Mensch in hohem Maße auf Glück und ein Leben voll Annehmlichkeiten aus. Er strebt nach Schönheit und Muße, nach Stolz und Anerkennung. Folglich beginnt er sofort sein Heim zu dekorieren und sucht nach stimulierender Gesellschaft.[326]

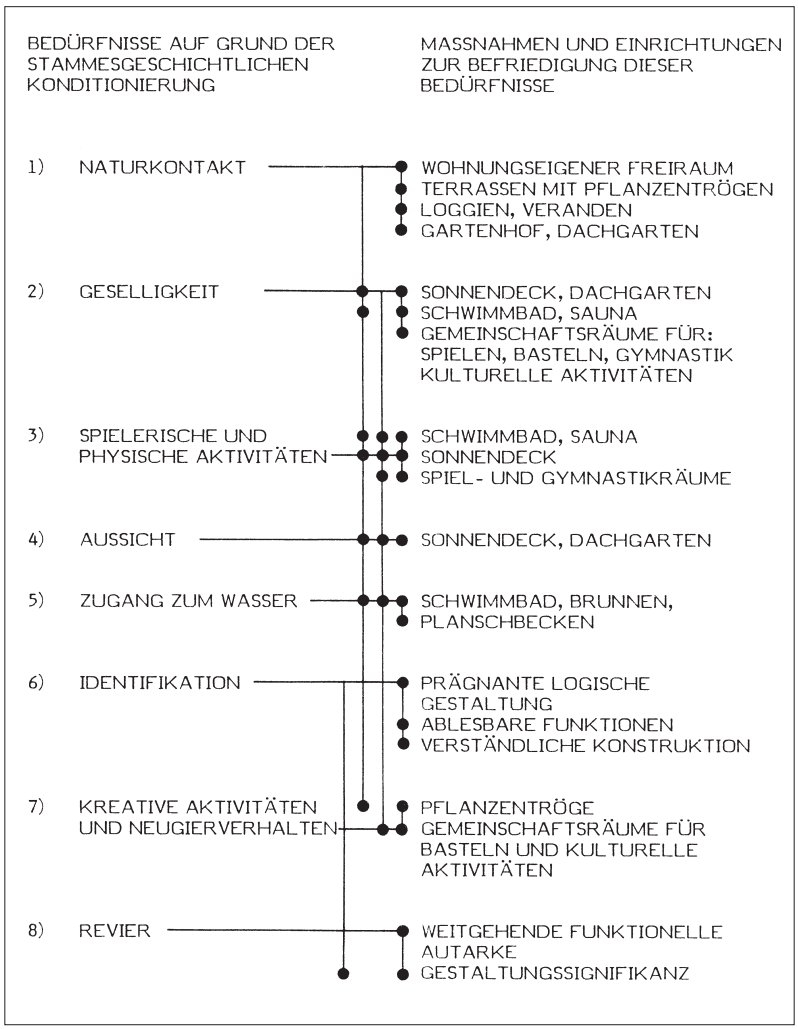
Die im Diagramm von Architekt Harry Glück dargestellten Maßnahmen für „vollwertiges" Wohnen zeigen seine programmatische Interpretation der humanethologischen Standpunkte. Auch bei optimaler Entsprechung kann aber wohl davon ausgegangen werden, dass keines der Ergebnisse so vollwertig ist, dass keinerlei Gründe zur Unzufriedenheit übrig bleiben.[327]

Im Grunde ist das Bestreben, dem urbanen Massenwohnen möglichst viele Eigenschaften des Einfamilienhauses anzueignen, ein zutiefst modernes und damit letztendlich antistädtisches. Schon Le Corbusier verfolgte dieses Ziel mit seiner Unite d'Habitation und den Immeuble-Villas.[328] Verworfen wurde dabei das als überkommen erachtete Bild von Urbanität, die erst durch das Zusammenwirken verschränkter urbaner Funktionen und Interaktionen überhaupt entstehen kann. Nach dem Konzept des „vollwertigen Wohnens" entstanden in erster Linie modernistische Siedlungsbauten, die allerdings je nach Lage und Kontext der Umgebung beziehungsweise der eigenen Größe aufgrund ihrer inneren Nutzungsvielfalt bis zu einem gewissen Grad Urbanität beinhalten.

Das prominenteste Beispiel der nach diesem Prinzip gebauten Wohnsiedlungen ist die zwischen 1968 und 1985 geplante und errichtete Wohnhausanlage Alt Erlaa,[329] eine nicht unumstrittene Hochhaussiedlung im Süden Wiens. Sie stellt laut den Umfragen und Untersuchungen

321 Vgl. Eibl-Eibesfeldt/Hass 1985, S. 65f.
322 Vgl. ebda., S. 73–76.
323 Vgl. ebda., S. 56.
324 Vgl. ebda., S. 69.
325 Vgl. ebda., S. 71ff.
326 Vgl. ebda., S. 73–75.
327 Vgl. Gehmacher 1985a, S. 163.
328 Vgl. Sewing 1996.
329 Wohnpark Alt Erlaa (o.J.), Architektenteam Harry Glück, Kurt Hlawenicka, Franz Requat, Thomas Reinthaler.

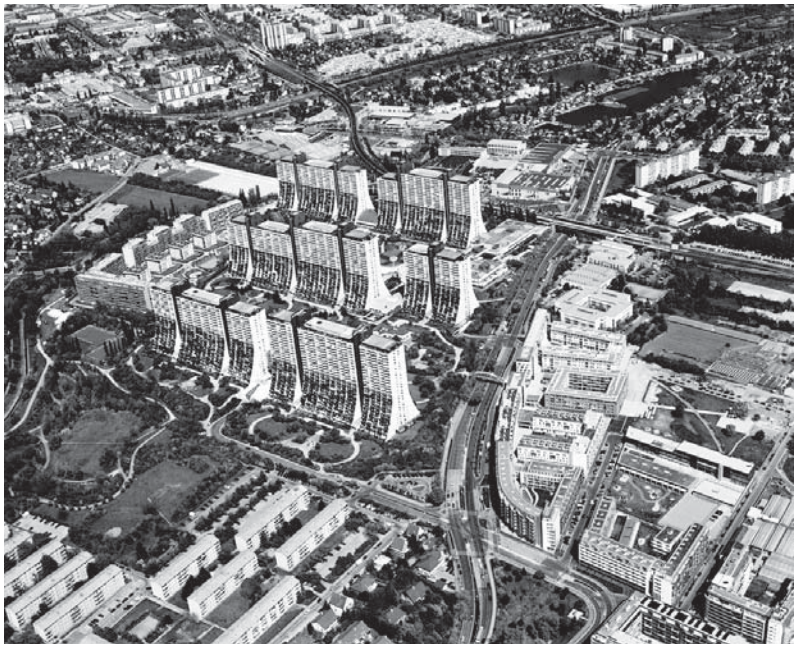
89. Vollwertiges Wohnen: Bedürfnisse und Maßnahmen, aus: Glück 1985, S. 118



die Ultima Ratio geförderten Geschoßwohnbaus dar und ist in vielen Belangen hinsichtlich der Beliebtheitswerte und Wohnwünsche sogar dem Einfamilienhaus überlegen.[330] Seit 1975 wurde diese aus rund 3.000 Wohneinheiten bestehende Großsiedlung regelmäßig evaluiert und in Umfragen mit anderen Siedlungen und Wohnformen verglichen. Dabei erlangte sie jedes Mal die höchste Zustimmung bei den BewohnerInnen hinsichtlich Wohnzufriedenheit, Infrastruktur in der unmittelbaren Wohnumgebung und Freizeitmöglichkeiten, zuletzt 1999.[331] Zurückzuführen ist das darauf, dass in dieser Siedlung die Grundsätze des „Vollwertwohnens" am umfassendsten realisiert wurden und der Anteil an gemeinschaftlichen Freizeiteinrichtungen unerreicht ist. Jede Wohnung ist mit einer Loggia oder Terrasse mit Pflanztrögen ausgestattet. Die Schwimmbäder auf dem Dach, Hallenbäder und Saunen sind in jedem Gebäude direkt mit den Aufzügen erreichbar. Darüber hinaus befinden sich innerhalb der drei langgestreckten Wohntürme und in dem parkähnlichen Areal eine Vielzahl weiterer Sport- und Freizeitmöglichkeiten. Eine Geschäftszeile, Kinderbetreuungseinrichtungen, medizinische Versorgung und weitere urbane Infrastruktur sowie eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr vervollständigen das Angebot. Die Größe der Anlage ist maßgeblich für die wirtschaftliche Machbarkeit einer derartigen Programmvielfalt und erlaubt gegenüber anderen sozialen Wohnbauten kostenneutrale Alternativen mit höherem Wohnwert.[332]

330 Vgl. Freisitzer/Glück 1979, S. 78.
331 Vgl. Stadtentwicklung Wien.
332 Vgl. Freisitzer 1985a, S. 47.

Die Vergleichsstudien haben klar gezeigt, dass den Sonnendecks mit Schwimmbädern eine maßgebliche Bedeutung als bandstiftende Elemente zukommt. Dort lernt man sich leicht kennen, was die Basis für ein intaktes Gemeinschaftsleben und Nachbarschaft trotz der Anonymität erzeugenden Größe der Siedlung bildet. Um ein sehr hochwertiges Wohnumfeld zu schaffen, ist nicht unbedingt ein Schwimmbad im Hausverband erforderlich, auch nicht jede einzelne der anderen angeführten Einrichtungen, um jedoch im Sinne der Kriterien und Umfrageergebnisse zu „vollwertigem Wohnen" zu führen, also allerhöchste Zustimmung zu erlangen, schon.[333] Während europaweit rund 80 Prozent der befragten GroßstadbewohnerInnen ihr Wohnideal im Einfamilienhaus sehen, betrachteten das in Alt Erlaa nur 28 Prozent auch so. Man erachtete vielmehr die eigene Wohnform als die ideale.[334]



90. Wohnpark Alt Erlaa, scophy.com, Stand 6.8.2013

Anhand der herausragenden Untersuchungsergebnisse für Alt Erlaa und den nur geringfügig schlechteren für die anderen nach den Regeln des „Vollwertwohnens" realisierten Projekte lässt sich der Schluss ziehen, dass es wirtschaftlich vertretbare Alternativen zum herkömmlichen Wohnbau, sogar zum herkömmlichen sozialen Wohnbau gibt, die auch imstande sind, dem Einfamilienhaus Konkurrenz zu machen. Als Siedlungsbauten entsprechen die in den Studien untersuchten und verglichenen Objekte mit wenigen innerstädtisch gelegenen Ausnahmen zwar nicht den zuvor bereits umfangreich beschriebenen Eigenschaften echter Urbanität, bieten aufgrund der Fülle ihres infrastrukturellen Programmes aber durchaus urbane Eigenschaften von Vielfalt, die ausdrücklich erst durch Größe möglich gemacht wird. Auf städtische Zentralräume übertragen, wo anders als in herkömmlichen Siedlungen viele der infrastrukturellen Vorteile des „vollwertigen Wohnens" zumindest in Ansätzen ohnedies vorhanden sind und nicht erst neu geschaffen werden müssen, hätte das Konzept eine nachgeordnete Wertigkeit. Das Prinzip wäre nicht mehr auf den an der idealen Wohnung orientierten Siedlungsbau ausgerichtet, sondern eines für ideale Wohnungen im bestehenden städtischen Umfeld. *„Die Großstädte bieten dem Menschen eminente Vorteile, sie wurden zu*

333 Vgl. ebda., S. 43.
334 Vgl. ebda., S. 29 + 48; Untersuchungsergebnis 1978 und 1983.

Zentren des Fortschritts und der Kultur, doch übersteigt ihre Größe die unserem angeborenen Bedürfnis nach Gemeinschaftsbildung gemäße Dimension.“[335]

Es darf selbstverständlich nicht davon ausgegangen werden, dass in jedem Gründerzeitblock ein Schwimmbad auf dem Dach platziert werden kann, um bandstiftende Situationen zu erzeugen. Grundsätzlich wird sich eine leichte Verfügbarkeit zahlreicher Einrichtungen durch direkten „Hausanschluss“ wie in den Siedlungen in den kleinteiligen innerstädtischen Strukturen nicht überall einfach herstellen lassen, eine Annäherung an die Grundprinzipien sollte aber überall machbar sein. Gerade die besagte Kleinteiligkeit innerhalb der größeren Blockstrukturen ist ein Faktor, der schon für sich genommen Zusammengehörigkeit und Nachbarschaft erzeugen kann, denn kleine Unterstrukturen fördern die Vertrauensbildung.[336] Demgegenüber steht auch die der Stadt ohnedies innewohnende Angebotsvielfalt auf engem Raum. Zugang zu individuellen Freibereichen und privatem Grün sollte sich in Städten wie Graz fast überall herstellen lassen, insbesondere in den unbebauten Höfen der Gründerzeitblöcke, die auch der Gemeinschaftsbildung dienen könnten.

Grundsätzlich erscheinen die Prinzipien des „Vollwertwohnens“ als Zielvorstellung für jegliche Art der Wohnraumschaffung sinnvoll zu sein, egal ob im Kontext eines städtischen Umfelds oder für den Siedlungsbau, denn sie haben primär die Erfüllung natürlicher menschlicher Grundbedürfnisse zum Ziel und können völlig losgelöst von jeglicher Formaldebatte herangezogen werden. Zudem scheinen sie in der Lage zu sein, auch innerstädtisch Qualitäten zustande zu bringen, die zu einem adäquaten Alternativprogramm für das Einfamilienhaus führen können. Damit wäre ein urbanes Wohnungsangebot möglich, welches im besten Fall den Trend- und Meinungsforschungen entsprechend das Eigenheim in Suburbia, welches für viele ohnedies nur eine naheliegende Kompromisslösung zu sein scheint, zu einem Minderheitenprogramm machen könnte.[337] Im Hinblick auf die Nachverdichtung historistischer Blockrandbebauungen, die als Bestand große Akzeptanz und großes Identifikationspotential aufweisen, mitunter sogar unter Schutz stehen, wo Änderungen also grundsätzlich mit Misstrauen betrachtet werden, könnte der Ansatz strengster qualitativer Richtlinien für den Wohnwert auch hinsichtlich des Bestandes als vertrauensbildende Maßnahme dienen.

335 Eibl-Eibesfeldt/Hass 1985, S. 81.
336 Vgl. ebda.
337 Vgl. Baidinger 2009.

7. Freiraum

Die Stadt, der urbane Raum, ist ein Aneignungsraum. Das gilt im Besonderen für die Freiräume der Stadt. Nur im leeren, unverbauten Raum kann sich der Mensch ungehindert bewegen.[338] Das Gemeinschaftsprojekt Stadt lebt davon, dass seine Räume dynamisch, also gleichzeitig und nebeneinander, individuell und kooperativ, aktiv und passiv genutzt werden. Diese Vielschichtigkeit von Nutzungshierarchien und Parallelitäten lässt sich nicht konstruieren und oktroyieren. Sie muss innerhalb des Möglichkeitsraumes Stadt unverordnet entstehen und sich formieren, als Metabolismus aktiver und passiver AkteurInnen innerhalb des gebauten Raumgefüges. Wenn das urbane Leben überwiegend auf der Straße stattfindet oder sich nach außen zumindest dort abbildet, so kommt diesem öffentlichen Raum als Interaktions- und Projektionsfläche eine besondere Bedeutung zu. Die klare Abgrenzung zwischen öffentlich und privat, wie die alten europäischen Stadtstrukturen sie erzeugt haben, hilft dem intuitiven Verständnis der komplexen Funktionszuordnungen mehr als die additiven offenen Formen der modernen Stadt, in der die räumlichen Grenzen zwischen Privatheit und allgemeiner Zugänglichkeit verschwimmen. Auch wenn Sozialkontakte heute mehr aufgrund von Interessen und persönlichen Neigungen als wegen räumlicher Nähe gewählt werden,[339] so bietet die dichte Stadt dennoch die besseren Möglichkeiten, weil auf engerem Raum ein größeres Angebot herrscht. Die hierarchischen Staffelungen und unterschiedlichen Zonierungen der raumbildenden Stadt[340] schaffen geeigneten Platz für alle Arten menschlicher Kontaktintensität, von den flüchtigen Kontakten im öffentlichen Raum, persönlicher Interaktion an der Haustüre oder im Schutz einer Hauswand, intensiven Gesprächen und Beobachtungen im Straßencafé bis zur familiären Intimität der eigenen vier Wände.[341] Sie liefern vielleicht nicht mehr Raum, jedenfalls aber mehr Raum- und daher Aufenthaltsqualität als die beliebigen Abstandsflächen und Resträume der Zwischenstadt und sind daher für urbanes Straßenleben besser geeignet. Was Menschen an notwendigen Aktivitäten im öffentlichen Raum zu absolvieren haben, das Zurücklegen von Wegen zum Beispiel, haben sie in jeglicher Form von Stadt zu erledigen und werden das gezwungenermaßen auch tun. Soziale und freiwillige Aktivitäten werden aber in erster Linie dort stattfinden, wo die physische Umgebung angemessen erscheint, oder – umgekehrt formuliert – soziale und freiwillige Aktivitäten stellen Anforderungen an die physische Umgebung. Soziale Interaktion, sogar in ihrer niedrigschwelligsten passiven Form kann nur stattfinden, wo bereits Menschen anwesend sind.[342] Kontakte zu knüpfen oder aufrecht zu erhalten kann durch bandstiftende Situationen gefördert werden, verordnet oder erzwungen aber nicht.

Der komplexe Lebensraum Stadt muss, um die Bedürfnisse der Menschen zu befriedigen, aber auch ein hohes Maß an Privatheit bieten und Erholungsmöglichkeiten schaffen. Die Privatheit des Wohnraumes ist seit über 150 Jahren ein klar definierter, rechtlich festgeschriebener Bereich. In der Altstadt und später auch in der Gründerzeitstadt als raumbildendes Element zwischen die Öffentlichkeit der Straße und die Privatheit oder zumindest kooperative Zurückgezogenheit des Innenhofes gestellt, bildet das Haus Vorder- und Rückseite städtischen Lebens ab. Die nach außen gerichtete Straßenfassade bildet gleichzeitig die Fassade der Stadt, die bescheidenere Hoffassade die Rahmung des introvertierteren Privatlebens nach innen.

338 Vgl. Berthold 2010, S. 210.
339 Vgl. Sieverts 2008, S. 35.
340 Vgl. Franck 2009, S. 202.
341 Vgl. Gehl 2012, S. 15ff.
342 Vgl. ebda., S. 9–10.
343 Vgl. Berthold 2010, S. 185.

Die Hofräume entziehen sich weitgehend dem öffentlichen Straßenleben und sind damit zumindest Übergangszone oder gar privates Refugium. Die unterschiedlichen Zuordnungs- und Nutzungsmöglichkeiten reichen vom betrieblichen Werkhof über die Erschließungszone für Hinterhäuser bis zum Privatgarten und sorgen für weitere Diversität.

Der Zonierung der städtischen Freibereiche, um sie für die individuelle und kollektive Aneignung attraktiv zu machen, – neben der Dichte essenziell für eine lebendige Stadt – kommt also nicht zu unterschätzende Bedeutung zu. Es ist eine Kernaufgabe der Architektur, diesen Zwischenräumen ein Gesicht zu geben und sie zu gestalten, denn für die Stadt sind sie mindestens so wichtig wie die Gebäude selbst.[343] Der abstrakten Begrifflichkeit des urbanen Raumes für urbanes Leben ist ein konkretes gebautes Ambiente zur Verfügung zu stellen, ein greifbares Volumen, welches all die Möglichkeiten zur differenzierten Aneignung bietet, die komplexes Stadtleben erfordert. Die räumliche Vielfalt in den Altstädten, aber auch die klare Staffelung gründerzeitlicher Raumhierarchien kann dabei ein Vorbild für zukünftige Entwicklungen sein, denn die Moderne hat auf diesem Gebiet weitgehend versagt.

7.1 Der öffentliche Raum

Das *„kostbare Leben“* in den Städten spielt sich zwischen den Häusern ab, proklamiert der dänische Architekt und Stadtplaner Jan Gehl seit über 40 Jahren.[344] Kinder spielen am liebsten dort, wo am meisten los ist, und Straßencafés existieren wegen der Lust der Menschen, das Geschehen auf den Straßen zu beobachten. Menschen ziehen weitere Menschen an. Man will teilhaben an den Geschehnissen, die um einen herum passieren.[345] *„Das Leben zwischen Häusern ist potenziell ein sich selbst verstärkender Prozess.“*[346] Lärm, Abgase, Geschwindigkeit und der enorme Platzbedarf des motorisierten Individualverkehrs machen den Menschen dieses *„Leben zwischen den Häusern“*[347] aber unleidlich.

„Die Stadt muß auf geistiger und materieller Ebene die individuelle Freiheit und den Nutzen gesellschaftlichen Zusammenwirkens sichern,“[348] forderte CIAM im §75 der Charta von Athen und scheiterte in der Umsetzung letztlich kläglich am eigenen Lehrsatz. Die Demokratisierungsbestrebungen[349] der Moderne lösten die dezidierte Formung und Gestaltung des öffentlichen Raums ab durch Hygienerichtlinien und Kraftfahrzeugtauglichkeit. Die in den räumlichen Staffelungen der alten Stadt vorhandenen Mehrfachnutzungen fast jeglicher Räume wurden innen wie außen von eindeutigen Funktionszuweisungen abgelöst. Gebäude wurden aufgelockert, in gleichartigen Zeilen oder Türmen angeordnet und nach Himmelsrichtungen ausgerichtet zur Erfüllung des Postulats von Sonne, Grün und Raum als Ausgangsmaterial des Städtebaus.[350] Die Wege, früher Straßenräume, wurden durch die Funktionstrennung verlängert und auf die bestmögliche Nutzbarkeit mit dem Personenkraftwagen ausgelegt statt auf menschlichen Rhythmus und Interaktion. Die verbleibenden Restflächen wurden im Optimalfall zu Grünflächen, meist aber dem ruhenden Kraftfahrzeugverkehr überlassen. Räumliche Einheit und Gestaltung findet sich maximal noch in der einzelnen selbständigen Siedlung, die aber in sich abgeschlossen ist.[351] Urbanität bietet die funktionelle Stadt kaum. Privatheit ist fast ausschließlich innerhalb der Gebäude beziehungsweise in direktem Wohnungsanschluss vorhanden. Die Trennung der Freibereiche in öffentliche und private Zonen verläuft dispers wie das gesamte Stadtgefüge auch. Ohne intakten öffentlichen Raum gehen aber die Gemeinschaftskomponenten von Stadt verloren. Kontakte niedriger Intensität, der passive Kontakt aus Sehen und Hören als mögliche Vorstufe zu intensiverer sozialer Interaktion, zum Kennenlernen und als Informationsquelle über das soziale Leben außerhalb des eigenen persönlichen Umfelds ist kaum möglich. Der Mensch bleibt allein für sich oder muss bewusst Kontakt suchen,[352] denn auch wenn das Leben im Inneren dieser Häuser vielleicht gut sein mag, dazwischen spielt sich nicht viel ab.

Das Auto hat dem Menschen den öffentlichen Raum inzwischen auch in den lange vor der Moderne entstandenen Innenstädten streitig gemacht, ihn an den Rand oft viel zu schmaler Gehsteige gedrängt und die Geschwindigkeiten der unterschiedlichen Fortbewegungsarten extrem polarisiert. Doch nicht nur das Auto allein macht aus dem vormals nutzungsoffenen öffentlichen Raum einen Funktionsraum der fast ausschließlich der Erschließung und Fortbewegung dient und kaum Aufenthaltsqualität aufweist. Die



91. Öffentlicher Raum Graz Herz Jesu Viertel: PKW-Stellplätze und wohnfremde Nutzungen, Bestandsanalyse

344 Vgl. Gehl 2012, S. 7.
345 Vgl. ebda., S. 23ff.
346 Ebda., S. 73.
347 Ebda.
348 Le Corbusier/Hilpert 1984, S. 156.
349 Vgl. Corrodi 2008, S. 57ff.
350 Vgl. CIAM – Charta von Athen, §12: Le Corbusier/Hilpert 1984, S. 126.
351 Vgl. Rainer 1974, S. 21.
352 Vgl. Gehl 2012, S. 15–17.

Monofunktionalität der Bebauungen trägt ebenso dazu bei. Urbanität entsteht nur bei Nutzungsdurchmischung, durch das Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten, Freizeit und Geschäftsleben und vielfältig benutzte und damit belebte Erdgeschoßzonen, die die Bevölkerung auf die Straße locken. Nutzungsdurchmischung sorgt außerdem für permanente Anwesenheit von Menschen im Quartier. An Werktagen wird produziert, gehandelt und konsumiert, am Wochenende und nachts wird überwiegend gewohnt. Die AkteurInnen in diesem interaktiven Prozess sind zum Teil dieselben, zum Teil wechseln sie sich in einem permanenten Rhythmus ab. Das Fehlen räumlicher Aufenthaltsqualitäten und funktionale Monotonie drosseln die Funktionsfähigkeit des komplexen Prozesses Stadt ebenso wie fehlende Dichte.[353] Stadt entsteht also nur, wenn sie räumlich als Stadt gedacht und geplant wird, dicht genug ist,[354] und wenn ihre Ausrichtung auf den Menschen als Hauptakteur gelenkt ist und ihm Freiheit für Aneignung und Selbstorganisation gibt, denn erst die Aktionsfähigkeit der Menschen belebt den Raum. Räume, denen zu deutlich konkrete Funktionen zugewiesen sind, entziehen sich automatisch anderen Nutzungen und scheiden daher zwangsläufig für fast alle anderen Aktivitäten und Mehrfachverwendung aus. Selbst die Straßenreinigung muss zum Beispiel ihr Vorhaben im Voraus ankünden, damit der Stellplatzstreifen neben der Fahrbahn rechtzeitig geräumt wird.

Der Gemeinschaftsbesitz öffentlicher Raum, denn das ist er tatsächlich und wörtlich genommen, dient der gemeinschaftlichen, nicht spezialisierten Nutzung. Er ist eine Allmende. Heute könnte man auch die Begriffe der „Commons“ oder der „Open Sources“[355] dafür verwenden. Daran ist eine lose, im konkreten Fall sehr breit gefächerte Gemeinschaft aus Individuen beteiligt und nutzungsberechtigt, trägt aber auch die kollektive Verantwortung dafür. Dass hier nicht immer Ausgewogenheit im Geben und Nehmen herrscht und sich einzelne manchmal zuungunsten vieler bevorteilen und ein allgemein anerkanntes Regulativ überschreiten, liegt in der Natur des Systems, bringt ein derartiges Gemeinwesen aber nicht zwangsweise zum Sturz. Anders als die persönliche Vertrautheit dörflicher Gemeinschaften basiert die Einfachheit und Unstrittigkeit der Regeln urbanen Zusammenlebens auf kaum mehr als einer stillschweigenden Übereinkunft unter Fremden, die nicht viel anderes verlangt als simples zivilisiertes Benehmen. Was den öffentlichen Raum von anderen Allmenden unterscheidet, ist die Dualität seiner Funktion. Er ist zum einen Aktionsfläche für flüchtiges, aus Größe und Dichte entstehendes, anonymes öffentliches Leben, das Leben und Interagieren zwischen Fremden. Zugleich definiert er sich aber auch als Aneignungsplattform für ein urbanes Gemeinschaftsleben flüchtiger Bekanntschaften und Nachbarschaften.[356] Beide Funktionen bilden die Essenz vitaler Stadt.

Der öffentliche Raum und seine Gleichzeitigkeiten werden vornehmlich stehend oder gehend, also in langsamen Geschwindigkeiten erschlossen, durch den Kraftfahrzeugverkehr gehen sie in der Regel verloren.[357] Wie sehr der Kraftfahrzeugverkehr stört, erschließt sich besonders leicht, wenn man sich die bis heute gültige Forderung von Jane Jacobs in Erinnerung ruft, nach der Kinder zur Entwicklung unbedingt freien Bewegungsspielraum brauchen, um ihr Umfeld selbst erkunden zu können, und nicht auf Spielplätze oder in Parks abgeschoben werden wollen oder sollen. Wo dies möglich ist, begeben

353 Vgl. Franck 2011, S. 6.
354 Vgl. Frank/Eberle 2012.
355 Vgl. Franck 2011.
356 Vgl. Brill 2001.
357 Vgl. Berthold 2010, S. 211.

sie sich zuallererst auf die Straßen und Bürgersteige vor ihren Häusern, denn sie möchten am alltäglichen Geschehen teilhaben.[358]

Grundsätzlich ist die Frage nach der künftigen Ausrichtung des öffentlichen Raumes also untrennbar mit der Frage nach der weiteren Entwicklung des Personenverkehrs verbunden. Schon jetzt ist klar erwiesen, dass in dicht bebauten städtischen Quartieren weniger Kraftfahrzeuge pro Person registriert sind als in suburbanen Gebieten oder am Land.[359] Zudem unterscheidet sich das Mobilitätsverhalten zwischen Stadtzentren und ländlicheren Siedlungsformen beträchtlich.[360] Die infrastrukturell gut versorgte dichte Stadt bietet nicht nur Fußläufigkeit und damit den Wegfall der Notwendigkeit individueller motorisierter Fortbewegung, sie übernimmt meist auch noch einen großen Teil des trotzdem erforderlichen Personentransports durch ein mehr oder weniger engmaschiges öffentliches Verkehrsnetz. Für zentrale mitteleuropäische Stadtquartiere kann wohl davon ausgegangen werden, dass entgegen gängiger Baurichtlinien nicht mehr, sondern weniger als ein PKW-Stellplatz pro Wohneinheit ausreichend sein dürfte.[361] Ob dieser nun wie bisher am eigenen Grundstück oder zumindest in unmittelbarer Wohnumgebung vorhanden sein muss oder ob der PKW für den Wochenendausflug auch in einer Stapelgarage am Stadtrand gelagert werden darf, ist eine weitere diskussionswürdige Frage.

Wie das Einfamilienhaus im Grünen ist auch der Platzbedarf für den privaten PKW auf der öffentlichen Straße eine hochsubventionierte Ressource fern von Kostenwahrheit für die Nutznießer. Und was geschieht mit all den teuren, meist ebenso öffentlich subventionierten, in massivem und schwer rückbaubarem Stahlbeton gebauten Parkhäusern und Tiefgaragen, falls das private Automobil oder ein futuristisches Nachfolgevehikel mit ähnlichem Lagerungsbedarf irgendwann tatsächlich obsolet ist? Die Nachverdichtung der Stadt, aber auch die Gestaltung der öffentlichen Räume ist also unbedingt im Hinblick auf zukünftige Mobilitätsszenarien zu denken. Bislang gibt es dazu aber kaum verlässliche Prognosen. Eine Strategie für die Gegenwart und nächste Zukunft liegt darin, individuelle Autofahrten sowie den privaten Autobesitz selbst möglichst zu vermeiden. Die Optimierung des städtischen Umfeldes durch Verdichtung und Stärkung der Nutzungsdurchmischung zur Verkürzung der täglichen Wegstrecken und eine Verbesserung und Attraktivierung der öffentlichen Verkehrssysteme würden viele Fahrzeuge unnötig machen und von den Straßen verschwinden lassen. Der effizienteste Anreiz zur Änderung von Gewohnheiten ist meist der über den Faktor Kosten. Gerade im Zusammenhang mit dem motorisierten Individualverkehr ist der Faktor Kostenwahrheit jedoch ausgesprochen umstritten.[362] Der Forderung nach einer Abwälzung der realen Kosten der durch Kraftfahrzeuge erzeugten Umweltschäden und des Flächenverbrauches durch Standzeiten auf öffentlichem Gut auf die FahrzeughalterInnen statt auf die Allgemeinheit sorgt regelmäßig für Zündstoff, da nachvollziehbare volkswirtschaftliche Berechnungen genauso fehlen wie akzeptable alternative Mobilitätskonzepte.

358 Vgl. Jacobs 1963, S. 61.

359 PKW je 100 EW: zB: Österreich 54, Wien 39, New York City 22, USA 78 (vgl. Statistik Austria 2013, The City of New York + eigene Berechnungen).

360 Graz Weganteile 2008: Bezirke 1-6: 38% MIV, 23% ÖV, 39% Fuß-oder Rad. Bezirke 7-17: 57% MIV, 21% ÖV, 22% Fuß-oder Rad. Von oder nach außerhalb des Stadtgebietes: 87% MIV, 9% ÖV, 4% Fuß-oder Rad (vgl. STEK 4.0, S.180).

361 Bei einer Haushaltsgröße von unter 2 Personen ergäbe das für Wien rund einen PKW für 1,5 Wohneinheiten. Die Einfamilienhäuser in den Stadtrandgebieten sind hier mitberücksichtigt. Innerstädtisch ist der Bedarf also vermutlich noch niedriger.

362 Vgl. Zirm 2013.

7.1.1 Der öffentliche Raum der Gründerzeitstadt

Die vorangestellten Analysen zu den Aufgaben und Notwendigkeiten, aber auch zu den Problemen des öffentlichen Raumes gelten im Wesentlichen gleichsam auch für die Stadtquartiere des Historismus. Der öffentliche Raum der Gründerzeitstadt ist schon gebaut und besiedelt. Hauptsächlich tritt er als Straßenraum in Erscheinung und ist im Vergleich zur mittelalterlich geprägten Altstadt einförmiger und monotoner, trägt aber dennoch die wesentlichsten Eigenschaften in sich. Plätze und Parks wurden großteils durch Auslassung von Blöcken gebildet und dafür als uninspiriert kritisiert,[363] erfüllen aber sowohl räumlich als auch funktionell ihren Zweck. Wo in Berlin nahezu jede Straße eine Allee ist, wurden in anderen Städten Bäume als nicht in die Stadt gehörig von den Straßen ferngehalten und in Parks und Gärten konzentriert,[364] von denen es in manchen Quartieren sicher zu wenige gibt. Das gemeinsame Hauptanliegen war aber meist, möglichst viel Wohnraum auf möglichst kleiner Fläche zu schaffen. Das Grundverständnis von Stadt, demnach das Gebaute der Straße – damals Synonym für den öffentlichen Raum und nicht bloße Erschließung – den architektonischen Rahmen abgeben sollte, stand außer Frage. Daraus entstanden urbane Räume, die trotz der weitgehenden Separierung von Produktion und Wohnen eine gewisse Nutzungsdurchmischung erlaubten. Zudem wurde im Vergleich zum heute praktizierten Siedlungsbau kleinteilig parzelliert und gebaut. Statt großer singulärer Strukturen mit langen, durchgehenden, inaktiven Gebäudefronten auf großen, zusammenhängenden Grundstücken wurden Großstrukturen in Form von Blöcken durch Addition kleinerer ähnlicher Individualbauten zusammengesetzt. Das lässt Distanzen durch mehr Aktivität kürzer erscheinen, wobei jeder Eingang, jeder Laden und jedes Schaufenster etc. ein Aktivposten ist und zum Leben auf der Straße beiträgt. Zu viel Platz und große Entfernungen hingegen zerstreuen Aktivitäten, denn sie halten die Menschen von Ereignissen und voneinander fern.[365]

Das äußere, räumliche Grundgerüst für aktives urbanes Leben ist in den Gründerzeitstädten bis heute weitgehend intakt, auch wenn sich einige innere Eigenschaften verändert haben und gewisse Defizite von Anfang an vorhanden waren. In manchen Städten war das Angebot an öffentlichen Freibereichen und Grünzonen schon zur Errichtungszeit zu knapp, andernorts vielleicht die Straßen zu breit oder zu eng. Im Wesentlichen aber hat man es mit einer städtebaulich-räumlichen Grundorganisation zu tun, deren Intelligenz den multiplen Ansprüchen urbaner Lebensgestaltung auch heute noch eher gerecht werden kann als die wesentlich spezialisierten Urbanisierungen am Stadtrand. Das gilt auch für weniger dicht bebaute Gründerzeitstädte wie Graz. Ein Mangel an innerer Dichte oder Einwohnerdichte wie hier kann durch Nachverdichtung gemildert werden. Räumliche Defizite wie Enge oder Weite können durch punktuelle Maßnahmen wie Auslassungen oder Auffüllungen nachgebessert werden. Es ist hier kein Totalumbau oder gar Abbruch und Neubau erforderlich, um auch in Zukunft lebenswerte Stadt vorzufinden. Die Gründerzeitstadt ist sicher bei Weitem nicht perfekt, jedoch ist die Grundkonzeption dieser Stadterweiterungsgebiete ausgesprochen tauglich, um durch vergleichsweise geringe Eingriffe die vorhandenen Schwächen so zu verändern, dass die urbanen Räume verlässlich die Prozesse

363 Vgl. Lengger 1978, S. 179–180.
364 Vgl. Baumeister 1876, S. 128.
365 Vgl. Gehl 2012, S. 91.

heutigen Stadtlebens aufnehmen können. Die Schlüssel dazu liegen in der Herstellung einer adäquaten Bevölkerungsdichte, die als Beiprodukt die Stärkung der Nutzungsmischung und Nahversorgung und damit eine weitere Verkürzung der Wege mit sich bringen sollte. Zusätzlich sollte die Lösung der Stellplatzfrage zur Agenda gemacht werden, um frei bespielbaren Raum zurückgewinnen zu können, denn jeder abgestellte PKW verbraucht rund 12,5m² Fläche netto. Die Barrierewirkung, die ihm zusätzlich zuzuschreiben ist, lässt sich nicht in Zahlen ausdrücken. Für Wien wurde zum Beispiel errechnet, dass pro angemeldetem PKW 7,8m² öffentliche Stellfläche zur Verfügung stehen, pro Kind aber nur 0,55m² Spielplatzfläche, die Gesellschaft dem ruhenden Pkw also vierzehnmal mehr Platz zur Verfügung stellt als einem Kind zum Spielen.[366]

Als gangbarer Weg wäre die Konzentration der Stellplätze anzudenken. Eine Möglichkeit dazu ist die Errichtung von Quartiersgaragen in ausgewählten Innenhöfen, unter Straßen und Plätzen oder völlig dezentralisiert an Anschlusspunkten zum öffentlichen Verkehr. Eine dreigeschoßige Tiefgarage unter dem Innenhof eines durchschnittlichen Blocks schafft rund einen Stellplatz pro Wohnung, Bestand wie Neubau, für zwei um je zwei Geschoße aufgestockte durchschnittliche Grazer Blöcke, also mehr als erforderlich. Besucherparkplätze in angemessener Zahl könnten an der Straße verbleiben.

Eine andere Variante, die ohne ressourcenintensive Hoch- und Tiefbauten auskommt, deren Nachnutzung und Erhaltung ja ungewiss ist, wäre die quartiersweise dezentrale Konzentration der Stellflächen, die zumindest manche Straßen vom ruhenden Verkehr freihalten würde. Dies ist ein Modell, das in den neuen Stadtquartieren in der Tübinger Südstadt vor allem in Loretto und im französischem Viertel, zwei ehemaligen Kasernengeländen erfolgreich angewendet wird. Das Innere der fußläufigen Stadterweiterungsgebiete bleibt verkehrsberuhigt. Alle PKW parken in den Außenbereichen, wobei Transportfahrten direkt zu den Häusern jederzeit möglich bleiben. Die Wegstrecken zu den Autos entsprechen in etwa der Entfernung zu den öffentlichen Verkehrsmitteln und beleben automatisch die Straßen. Innerhalb der Quartiere, deren sämtliche Erdgeschoßflächen nutzungsoffen gebaut wurden und die mit Bebauungsdichten zwischen 2,5 und 4,0 nicht nach Siedlungsstrukturen, sondern offensiv städtisch ausgelegt sind, gibt es ein reichhaltiges Angebot an Aneignungsflächen, urbanen Funktionen und auch an Arbeitsplätzen. Von dieser Dichte und Vielfalt profitieren die BewohnerInnen durch die Vereinfachung ihrer täglichen Abläufe.



92. Französisches Viertel, Tübingen Südstadt, © Manfred Grohe

366 Vgl. VCÖ Verkehrsclub Österreich 2012.

Auch in den gründerzeitlichen Stadterweiterungsgebieten würden derartige Maßnahmen abgesehen von einer Verkehrsberuhigung zu Nebeneffekten führen, die behilflich wären, Interaktionsraum und Freiheiten zurückzugewinnen. Letztlich ist die Stellplatzfrage im öffentlichen Raum aber eine, die auf politischer Ebene zu lösen ist.

7.2 Differenzierte Freiräume vs. Hofpark oder Block vs. Blockrand

Der Mensch braucht auch in der Stadt Grün, Naturbezug und frei verfügbaren Bewegungsraum – je dichter bebaut und bevölkert die Stadt, desto mehr. Dies kann im öffentlichen Raum geschehen, durch Baumpflanzungen, Grüninseln, Parks und ähnliche Flächen, im privaten Garten oder als wohnungsbezogene Freifläche. Wie sehr der Bedarf nach öffentlichem Freiraum und Grün eine kulturelle Frage und Frage der Gewohnheiten ist, lässt sich an den regional stark variierenden behördlichen Vorgaben, so es diese überhaupt gibt, ablesen. Bezüglich Nutzungsformen, Größe, Nähe oder auch zumutbarer Entfernung gelten in den Zielvorstellungen kommunaler Entwicklungskonzepte recht unterschiedliche Auffassungen, vor allem zwischen Städten unterschiedlicher Größe.[367] Gab die einschlägige Fachliteratur zwischen Camillo Sitte und zirka den 1970er Jahren noch sehr konkrete allgemeine Größenempfehlungen ab, so erfolgt Quantifizierung seither fast ausschließlich über parzellen- beziehungsweise siedlungsbezogene Normen und die Baugesetzgebung, aber kaum hinsichtlich des städtischen Gesamtkontextes.

Grünräume spielen mehrere Rollen. Sie dienen der Luftverbesserung und Klimaregulation, denn sie produzieren Sauerstoff, reinigen die Luft von Staubpartikeln und anderen Schadstoffen. So konnte zum Beispiel nachgewiesen werden, dass vor allem in engen Häuserschluchten, wo der Luftaustausch besonders langsam erfolgt, Bepflanzungen sehr effizient die lokalen Konzentrationen von Stickstoffdioxid und Feinstaub auf Straßenniveau reduzieren können[368] und vor allem ein hervorragender Schutz gegen Extremepisoden sind. Dabei erweisen sich Fassadenbegrünungen und grüne Zäune wirksamer als Dach- oder Hofbegrünungen. Großen Straßenbäumen indes kommt eine zwiespältige Rolle zu, denn einerseits bauen sie Schadstoffe in großen Mengen ab und verhindern ihre Ablagerung, andererseits bremsen sie den Luftaustausch.[369]

Unversiegelte Böden und Vegetation helfen, Niederschlagswasser zu speichern, was vor allem bei Starkregenereignissen eine enorme Entlastung der öffentlichen Abwassersysteme bedeutet. Sie heizen sich unter Sonneneinstrahlung wesentlich weniger auf als Asphalt oder Beton und speichern weniger Wärme. Zudem verdunsten Pflanzen große Mengen an Wasser, was sich im Sommer ebenfalls positiv auf die Temperaturentwicklung auswirkt, da es hilft, Wärmestau und urbane Hitzeinseln zu vermeiden – in dicht bebauten Städten, in denen diese Phänomene ernst zu nehmende energetische und gesundheitliche Probleme darstellen,[370] effiziente Maßnahmen mit Mehrwert. Grün- und Freiräume dienen vor allem aber auch der Psychohygiene und dem menschlichen Wohlbefinden. Sie wirken beschaulich und befriedigen den menschlichen Urtrieb nach Naturnähe.[371] Öffentlichen Parkanlagen und Erholungsgebieten kommt dabei eine wichtige Rolle zu, je größer und vielfältiger, desto besser. Genauso wichtig sind jedoch in unmittelbarer Nähe zur Wohnung gelegene Freibereiche und hier spielt die Größe nur eine untergeordnete Rolle. Viel essenzieller sind die gute Erreichbarkeit und ansprechende Gestaltung. Wo die großen Anlagen unersetzlich zur sportlichen Betätigung und Bewegung sind, können selbst kleinste

367 Vgl. Deutscher Rat für Landschaftspflege 2006, S. 14ff.
368 NO^2 bis minus 40%, Feinstaub minus 60% (vgl. Pugh 2012, S. 7692).
369 Vgl. ebda., S. 7696.
370 Vgl. Czachs 2013.
371 Vgl. Eibl-Eibesfeldt/Hass 1985, S. 69.

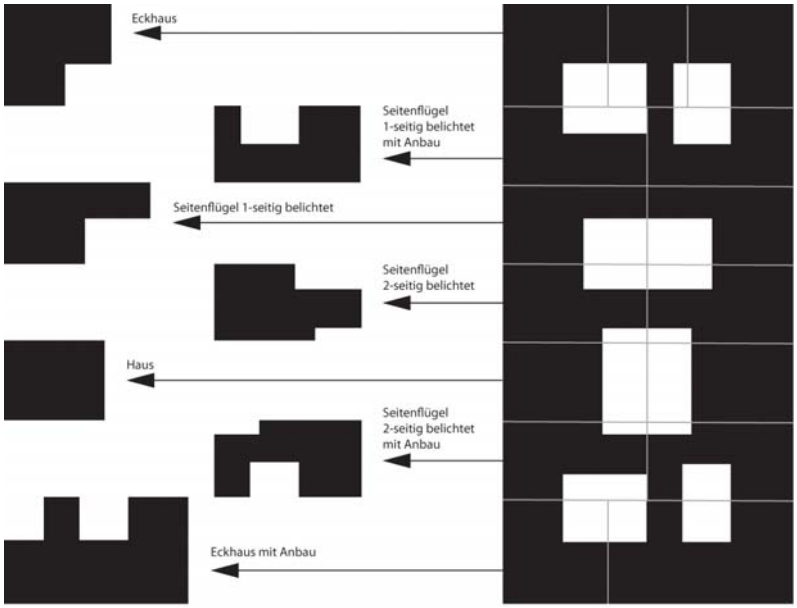
Restflächen oder Vorbereiche zu Bauwerken zu belebten Treffpunkten oder Aufenthaltsbereichen werden.[372] Die Grünflächen der Vorstadtsiedlungen, meist bloßer Abstandsrasen, sind jedoch weder Parks noch Landschaften, nicht einmal Ersatznatur.[373] Meist werden sie daher auch nicht als Betätigungsflächen legitimiert.

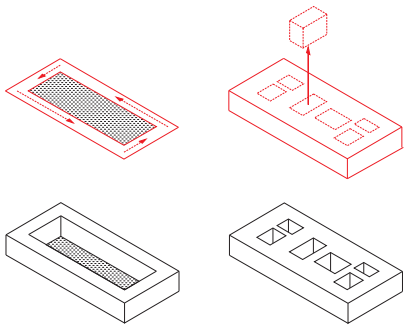
Der Anspruch der Nähe, ansprechenden Gestaltung und Unmittelbarkeit der Verfügbarkeit lässt sich am besten mit privaten Freibereichen erfüllen, die nicht nur billiger sind als öffentliche Parks, sondern bei entsprechender Anlage auch intensiver genutzt werden.[374] Vorgärten in dichten urbanen Bereichen beleben und durchgrünen nicht nur den Straßenraum, sondern erzeugen eine zusätzliche Pufferzone zwischen Öffentlichkeit und privatem Refugium. Innenhöfe städtischer Blockbebauungen jedoch stellen eine optimale Ressource für kooperative und private Freizeitnutzungen dar.

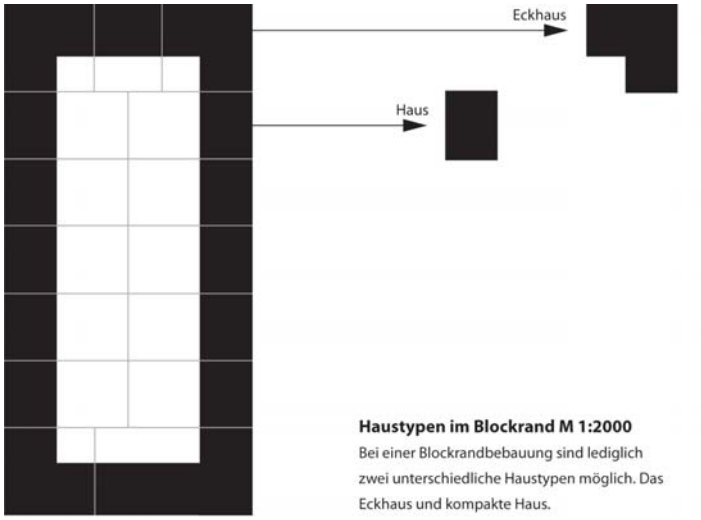
Der private, direkt an die Wohnung angeschlossene Freibereich ist vor allem in dicht bebauten Städten und Altstadtbereichen keine Selbstverständlichkeit, wird aber immer mehr zur Forderung auf dem Wohnungsmarkt. Das sogenannte Freiluftzimmer oder grüne Zimmer in Form eines Balkons, einer Loggia, Terrasse oder eines kleinen Vorgartens dient als Ersatz für den althergebrachten Hausgarten.[375] Essenziell ist, dass dieser zusätzliche Raum nur dann wie ein Zimmer funktionieren kann und intensiv genutzt wird, wenn er wirklich privat, also von der Öffentlichkeit abgegrenzt ist. Vor allem gilt dieser Anspruch, wenn Stadtwohnungen als Ersatz für Haus und Garten Akzeptanz finden sollen. Einsehbare Vorgärten und Balkone an der Straßenseite scheiden dafür in der dichten Stadt also aus.[376] Hofseitig, wohin die traditionelle Raumstaffelung die introvertierteren Bereiche der Wohnungen orientiert hat, ist eine Durchdringung der Wohnbereiche von innen nach außen herstellbar. Hierhin können Freiluftzimmer ausgerichtet werden. Und auch dabei ist nicht Größe, sondern Form, Nutzbarkeit und eben Privatheit ausschlaggebend.[377]

Die Innenhöfe der Gründerzeitblöcke bieten aber noch weitere Möglichkeiten. Sie bieten eine spezielle Form frei disponiblen Raums abseits des öffentlichen Raums. Dieser muss nach Daniel Glasers Definition[378] nicht unbedingt unbebaut, aber unbesetzt, frei bespielbar und aneignungsfähig sein. Er stellt in der dicht bebauten Stadt einen Ersatz für freie Flächen dar. Ausgangspunkt für diesen Denkansatz ist die dicht bebaute Typologie des Wiener Blocks, der als bauliches Volumen mit Freilassungen zu verstehen ist und sich durch ein kleinteilig differenziertes Inneres auszeichnet, welches sich zu einem vielschichtigen Raumgefüge verdichtet. Die entstehenden freien Räume sind nicht nur als das in Form kleiner Frei- und Grünflächen in Erscheinung tretende Ergebnis von Optimierungsstrategien zu sehen, sondern auf einer Metaebene auch als offener Prozess. Dessen Ziel ist nicht die homogene Raumordnung, sondern weitgehende Offenheit für urbane Dichteaneignung, die in kleinteiligen Strukturen eher erfolgt als in großen. Im Gegensatz dazu steht der Hof oder Blockrand, in Wien als typischer Wohnhof sozialer Zwischenkriegsarchitektur bekannt, mit einer einen großen Innenhof umschließenden Bebauung, der sich durch das Äußere, den Rand, definiert und dessen großzügige allgemeine Grünflächen eher der passiven Nutzung dienen beziehungsweise bei allzu intensiver Aneignung Konfliktpotenzial bieten. Wo die Freiräume des Blocks durch differenzierte Bebauung parzellenweise

372 Vgl. Gehl 2012, S. 191.
373 Vgl. Rainer 1974, S. 105.
374 Vgl. Rainer 1948, S. 91ff.
375 Vgl. Rainer 1974, S. 107.
376 Vgl. Frank/Eberle 2012.
377 Vgl. Berthold 2010, S. 183–184.
378 Vgl. Glaser 2011, S. 8ff.







93. Block und Blockrand, Freibereiche, aus: Glaser 2011, S. 10f, S. 47, S. 50

platziert und gegliedert werden und durch Kooperation zwischen den Parzellen zu größeren kooperativen Freiräumen zusammengeschlossen werden können, müssen die freien Höfe der Blockrandbebauungen erst durch Freiraumgestaltung gegliedert werden, um ein differenziertes Angebot an Freibereichen zu schaffen, welches unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten wie Rückzug, Sport, Sonne, Schatten, Ruhe etc. umfasst.[379]

Die gründerzeitliche Blockrandbebauung als Weiterentwicklung des barocken Stadthauses mit Hofgarten[380] bildet eine typologische Zwischenstufe. Die tiefe Parzelle ist wie im Block auch vorhanden, jedoch nicht oder nur geringfügig und untergeordnet bebaut. Der Hof, wo noch in der durchgrünten Form vorhanden, wird aus der Distanz als Einheit in der Größe eines kleinen Parks wahrgenommen, ist aber tatsächlich eine Aneinanderreihung von durch Zäunen und Hecken getrennten Einzelgärten. Die Parzellengrenzen bilden sich linear am Verlauf der Einfriedungen ab. Zum Teil können die Gärten von ganzen Hausgemeinschaften genutzt werden, meist allerdings nur von den im Haus wohnenden LiegenschaftseigentümerInnen. Sie sind also kein Allgemeinprogramm wie im Wohnhof, sondern ein Minderheitenprogramm wie im Block mit sehr viel mehr Luftraum und Grün und fast perfide

379 Vgl. ebda., S. 10ff.
380 Siehe Kapitel 2.2 „Das bürgerliche Mietshaus“, S.23ff.

anmutender Abgrenzung und Gliederung. Sie sind oft als passiv kooperative Freiräume wie im Wohnhof organisiert, aber sie haben einen entscheidenden Vorteil. Der Wohnhof vollzieht die Trennung von öffentlichem und privatem Freiraum zwischen Straße und Innenhof meist nur scheinbar durch die Bebauung. Die Hauseingänge befinden sich meist im Hof, der dadurch zu einer öffentlichen Erschließungszone zumindest für „Anrainerverkehr" wird. Die Innenhöfe der gründerzeitlichen Blockrandbebauungen sind fast immer nur durch das Haus zu betreten und daher viel privater.

So wie das Potenzial der freien Räume im Block in der aktiven kooperativen Nutzung und Aneignung kleinerer parzellenübergreifender Zusammenschlüsse liegt, deren Vorteil sicher in der vereinfachten Kommunikation innerhalb kleinerer Nachbarschaften liegt,[381] so besteht das größte in den Innenhöfen der gründerzeitlichen Blockrandbebauungen vorzufindende Potenzial in ihrer Großzügigkeit und ihrem Wert als urbane Grünoasen. Diese könnten durch kooperativen Zusammenschluss, räumliche Differenzierung und differenzierte Gestaltung weiter an Wert gewinnen. Im Gegensatz zur Allmende im Block, die eher kleinräumig und punktuell vorhanden ist und auch nicht allen zur Verfügung stehen kann, möglicherweise aber als Erschließung für Hofgebäude von jedermann betreten werden darf, könnte die Allmende Hofgarten oder Hofpark innerhalb der Nachbarschaft Blockrand ein Angebot an alle, die dort leben, sein, das aber exklusiv. Dazu müssten aber freilich die jetzigen ProfiteurInnen der Teilungen bereit sein, auf ihre Sonderprivilegien zu verzichten und der Nachbarschaft statt passiver Teilhabe in Form von Belichtung, Frischluft und Grünblick aktive Kooperationsmöglichkeit zu geben. Die Vielfalt der Nutzungs- und Gestaltungsmöglichkeiten ist groß und könnte über einfachen Grünraum hinaus auch all das umfassen, was gemeinhin öffentliche Parks und Freizeiteinrichtungen anbieten: großzügigen Bewegungsraum, Sportmöglichkeiten, Spielplätze, Verweilzonen, Schwimmbäder, Badeteiche, Gartenbeete, Biotope usw. Aber genauso sind einfache Spazierwege oder Parzellierungen zu individuellen Kleingärten möglich oder Obstplantagen und Gemüsebeete zur Selbstversorgung. Auch schon der einfache Durchbruch durch die Zäune zur Durchwegung über die Parzellengrenzen hinweg wäre ein Gewinn. Ausschlaggebend erscheint das Festhalten an Glasers Diktum des freien Raumes zu sein, demnach eben nicht alles vorbestimmt und determiniert sein darf und sich Gemeinschaften und Interessen frei entwickeln und auch wieder auflösen können.

Elementare Gestaltungsregeln können aber nicht außer Acht gelassen werden, sollen die Innenhöfe auch intensiv genutzt werden. Sie sind keine reinen Privaträume, folglich gelten ähnliche Richtlinien und Verhaltensweisen wie im öffentlichen Raum zur gemeinschaftlichen Nutzung auf nachbarschaftlicher Basis. Menschen exponieren sich nicht gerne. Eher versuchen sie, außer in vertrauter Umgebung, Distanz zu wahren und bevorzugen Randzonen von Räumen oder Raumübergänge als Aufenthaltsbereiche, denn sie bieten Schutz und Übersicht im Gegensatz zu offenen Bereichen.[382] Zonierung und Raumbildung sind also unbedingt erforderlich, auch um Rückzugsmöglichkeiten zu schaffen und geeignete Voraussetzungen für die Gleichzeitigkeit unterschiedlicher Aktivitäten und Interessen herzustellen.

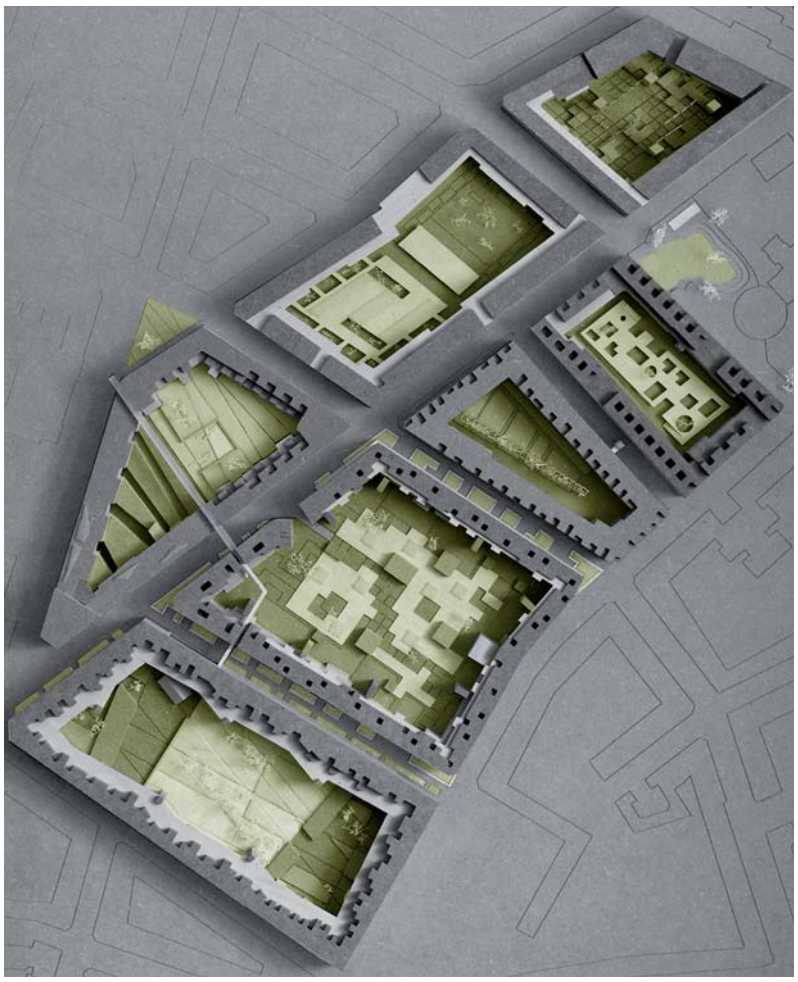
So interessant, gut genutzt und vielfältig ein derartiger Hofpark sein kann, kann er in einem gewissen Maß sicher einen Mangel an öffentlichen

381 Glaser 2011, S. 81.
382 Vgl. Gehl 2012, S. 149.



94. Gärten im Grazer Gründerzeitquartier St. Leonhard

95. Acht aufgestockte Blöcke mit zonierten Hofparks (Projektübung Inst. f. Gebäudelehre)



Grünflächen und Freizeiteinrichtungen kompensieren, ganz ersetzen kann er sie aber nicht. Den Wohnungen direkt zugeordnete private Freibereiche sollten daher trotz eines gemeinschaftlich nutzbaren Innenhofs in keinem Neubau und in keinem Sanierungsprogramm fehlen. Sie werden fast immer zu Lasten der Innenhoffläche gehen, wiegen den Verlust durch gesteigerte individuelle Wohnqualität aber bei Weitem auf.

Die Fallstudie Graz mit ihren gründerzeitlichen Blockrandbebauungen erweist sich für dieses Konzept als sehr gut geeignet. Bereits 1928 berichteten Reisende davon, dass Graz im Gegensatz zu den meisten anderen gleich großen Städten die Hofgärten beibehalten hätte und sein Ruf als Gartenstadt daher nachvollziehbar wäre.[383] Für den Großteil der Gründerzeitquartiere gilt das heute noch. Der einfache Augenschein, der natürlich nicht mit der komplexen Realverfügbarkeit öffentlichen Grüns übereinstimmen muss, lässt im Vergleich mit anderen Städten nicht den Verdacht aufkommen, Graz leide diesbezüglich unter einem Mangel.

Die Stadt Graz quantifiziert in ihrem Stadtentwicklungskonzept STEK 4.0 den Mindestbedarf an öffentlichen Grün- und Erholungsflächen sehr konkret. In den inneren, dicht bebauten Bezirken wird von einer Mindestfläche von 10m² pro EinwohnerIn ausgegangen. Für den auch gründerzeitlich geplanten Stadtrandbezirk Eggenberg zum Beispiel wird der Bedarf aufgrund des großen Anteils an Einfamilienhäusern und Privatgärten mit 6m²/EW wesentlich geringer eingeschätzt.[384] Da alle innerstädtischen Gründerzeitquartiere als Zonen mit Handlungsbedarf oder sogar großem Handlungsbedarf ausgewiesen werden, muss davon ausgegangen werden, dass dieses Plansoll

383 Vgl. Hoffmann 1928, S. 69.
384 Vgl. Stadt Graz Stadtplanung 2012, Teil C, S. 25ff.

nicht oder nur knapp erreicht wird. Die in manchen Bereichen üppig vorhandenen Hofgärten scheinen zwar eingeflossen zu sein, jedoch nicht als für alle Anwohnenden verfügbar, was die realen Nutzungsverhältnisse wohl abbildet. Die Qualitäten der Innenhöfe als Freiflächen werden durch eine verklausulierte Unterschutzstellung aufgrund strenger Auflagen jedoch auch durchaus gewürdigt, als potenzielle Ressource für kooperative Nutzungsformen (passiv kooperativ werden sie jetzt schon genutzt) werden sie allerdings nicht gesondert hervorgehoben. Eine Nachlässigkeit, wenn man bedenkt, wie hoch das Potenzial an verfügbarem Grünraum wäre, wenn es durch entsprechende Motivation der BürgerInnen für eine breitere NutzerInnenschicht aktiviert und aufgewertet würde. Allein die vorhandenen unbebauten Hof- und Vorgartenbereiche in den untersuchten Gebieten der Bezirke Geidorf und St. Leonhard machen gemeinsam eine Fläche aus, die fast der dreifachen Ausdehnung des an beide Bezirke angrenzenden Stadtparks entspricht.[385] Selbst die frühere oberste Altstadtschützerin Gertrude Celedin[386] nennt es naheliegend, die Gründerzeitblöcke für zentrales urbanes Wohnen in Grünruhelage zu adaptieren. Vor allem die Aufbesserung der traditionellen hofseitigen, als Aufenthaltsbereiche zu kleinen Wirtschaftsbalkone durch größere Terrassen und Balkone sei eine Option. Platz dafür sei reichlich vorhanden. Gleichzeitig wird aber darauf verwiesen, dass das Altstadterhaltungsgesetz (GAEG) grundsätzlich nichts explizit erlaube, Fortbestand der Bausubstanz durch zeitgemäße Nutzung aber nicht verhindert werden solle.[387] Was nun genau zeitgemäß ist und gleichzeitig angemessen auf den Bestandscharakter Rücksicht nimmt, bleibt im Unklaren, sollte aber verhandelt werden.

Im Gegensatz zum öffentlichen Raum ist ein Paradigmenwechsel beim Umgang mit der Verfügbarkeit der Hofflächen Privatsache. Hier können die EigentümerInnen und BewohnerInnen ganz nach eigenem Dafürhalten und ohne behördliche Initiative und Überregulierung aktiv werden und Stadt und Urbanität als Gemeinschaftsprojekt im ursprünglichen Sinne gestalten. Andererseits könnte es sich die Stadtplanungsbehörde auch zur Aufgabe machen, Impulse zu einer intensiveren und gemeinschaftlichen Hofnutzung zu setzen oder sie zu einer Bedingung für Nachverdichtungsvorhaben zu machen.

385 Stadtpark 22ha (www.graz.at, Stand 25.5.2013), vorhandene Freibereiche Geidorf und St. Leonhard jeweils 31,3ha (eigene Berechnung).
386 Vorsitzende der Grazer Altstadtsachverständigenkommission ASVK von 1996 bis 2011.
387 Vgl. Celedin 2008, S. 81.

8. Die Aufstockung

Vor allem der Nachhaltigkeitsdiskurs und der in den florierenden Städten kaum zu deckende Bedarf an Wohnraum rufen eine Forderung der Moderne zurück ins Bewusstsein, nämlich die nach einer Nutzung aller Flächen der Stadt. Le Corbusiers Manifest „Fünf Punkte für eine neue Architektur“,[388] in dem Flachdächer als die richtige Dachform, weil als Garten und Erlebnisraum nutzbar und damit zur Ersatzfläche für das verbaute Land, proklamiert wurden, erlangt durch die heutigen Diskussionen eine neue Dimension. Denn nachdem wirtschaftliche Prosperität und die gebauten Interpretationen moderner Programme Bauland und sonstige Ressourcen großflächig aufgebraucht haben, drängt sich dieses alte, aber kaum realisierte Konzept als Teillösung der entstandenen Probleme auf. Zwar ist der Richtungsstreit über Dachformen längst zugunsten einer selbstverständlichen Existenzberechtigung unterschiedlichster Formen ausgefochten, die intensive Nutzung der Dächer jedoch hat sich bis heute kaum etabliert. Sie wird aber unter zunehmendem ökologischen und wirtschaftlichen Druck immer relevanter. Dabei kommt dem Dach nicht nur als Gartenersatz, Erlebnis- und Bewegungsfläche im Sinne Le Corbusiers über Raumabschluss und Witterungsschutz hinausgehende Bedeutung zu, die Nutzungsmöglichkeiten gehen weit darüber hinaus. Dächer können solare Kraftwerke und Windräder beherbergen und somit Orte der Energieproduktion sein. Vor allem aber sind sie eine maßgebliche Flächenressource zur Nachverdichtung und Stadterweiterung.[389]

Mit Dachbodenausbauten und Aufstockungen, im Jargon der Vermarkter gerne als Penthouses tituliert, auch wenn sie keine sind, werden bei entsprechender Lage, Bauweise und Ausstattung Wohnungen zu Höchstpreisen geschaffen.[390] Aber selbst wenn man den Markt für Luxuspenthäuser als einen begrenzten erachten darf, kann eine Gebäudeerweiterung nach oben auch mit einem preiswerten Wohnungsangebot zu einer Aufwertung des Bestandes und seiner Umgebung führen. Einem dänischen Bauträger gelang es zum Beispiel in einem Vorort von Kopenhagen, mit dem Verkauf der durch Aufstockung einer Siedlung aus den 1960er Jahren gewonnenen zusätzlichen Wohnungen genug Mittel frei zu machen, um den Bestand infrastrukturell nachzurüsten und die Freibereiche neu zu gestalten. Das führte zu einer Verbesserung und Wertsteigerung im gesamten Quartier. Die neuen Wohnungen wurden altengerecht ausgestattet, um älteren Menschen eine Möglichkeit zu geben, in ihrer angestammten Umgebung zu bleiben, womit auch eine Angebotslücke gefüllt wurde. Der Erfolg dieses Projektes veranlasste in Folge die Firma Velux, energieoptimierte Prototypen für vorgefertigte Häuser zur großmaßstäblichen Aufstockung ungenutzter Dächer entwickeln zu lassen.[391] Es liegt auf der Hand, dass das Ausmaß freizusetzender Synergien bei größerem Bauumfang gegenüber Einzelmaßnahmen anwächst. Das gilt genauso für die kleinteilig parzellierten Blockrandbebauungen der Gründerzeit wie für Siedlungsblöcke des 20. Jahrhunderts. Eine einzelne neue Dachgeschoßwohnung kann meist noch keinen Aufzug und andere Aufwertungsmaßnahmen für den Bestand querfinanzieren, mehrere schon eher. Erschließungsmöglichkeiten und Flächenangebot reichen vielleicht gerade für einen privaten Freiraum für die neu geschaffene Wohnung, wohingegen die Aufstockung eines ganzen Ensembles möglicherweise genug Flächenreserven birgt, um der gesamten Hausgemeinschaft einen Dachgarten zur Verfügung zu stellen. Die erzielbaren Synergieeffekte reichen aber weit über wirtschaftliche und flächenökonomische

388 Vgl. Le Corbusier/Jeanneret 1948, S. 128–129.
389 Vgl. Schittich 2006a, S. 1376.
390 Vgl. Kaltenbach 2006, S. 1378.
391 Vgl. Schittich 2006b, S. 1444.

Aspekte hinaus. Sie können sich auf das gesamte Umfeld auswirken. Eine zusätzliche Wohnung oder auch eine Sammlung von Einzelmaßnahmen bleibt ohne städtebauliche Relevanz. Denkt man die Nutzung der Dächer im größeren Maßstab, über Blöcke und Quartiere hinweg als mehrgeschoßige Aufstockung, dringt man durchaus in städtebauliche Dimensionen vor, denn Größe, Masse und Dichte erzeugen und verändern Stadt.

Die Aufhebung der Parzellengrenze, also das Durchbrechen der Einschränkungen durch die Brandmauern an den Grundgrenzen und die mittigen Stiegenhäuser, erlaubt die großzügige Betrachtung des Baubestandes Blockrand und damit die optimale Ausnützung vorhandener Synergien. Die blockweise Behandlung, wie sie Grundbedingung für das in dieser Arbeit argumentierte Nachverdichtungsmodell ist, weitet auch den Handlungsspielraum in Richtung Quartier aus, wohingegen das einzelne Haus immer im Objekthaften bleiben wird und bestenfalls formal-ästhetisch Strahlkraft erlangen kann, sofern das überhaupt erlaubt ist. In Wien hat eine Vielzahl teils sehr ambitionierter Dachbodenausbauten und Aufstockungen zu einem regelrechten Experimentierfeld für unkonventionelle Bauformen in der Dachzone geführt. Nicht immer wird dabei formale Harmonie und Kontextualität mit dem Bestand angestrebt, oft wird eher versucht, Kontrapunkte zu setzen und aufzufallen. Offensichtlich verleitet das Bauen oberhalb der üblichen Sichtlinie dazu, sich Konventionen zu entziehen und Grenzen auszuloten. Die besondere, originelle Lösung, die Schaffung von Unikaten und Prototypen mag interessant und relevant sein, wo sie zu neuen Typen und formalen Strömungen führt, orientiert sich im praktischen Geschehen aber meist an aktuellen Moden und produziert dabei oft wirklich einfach nur „Parasiten".[392] Denkt man diese baulichen Interventionen oberhalb der Trauflinie, zu deren Hauptprinzipien die Eigenständigkeit gehört, in ihrer überschwänglichen Vielfalt in Serie, würden das also alle machen, das Stadtbild würde von den Dachzonen wohl ebenso dominiert werden wie von der Sockelzone. Nicht die Gemeinsamkeit des Blockes als Einheit würde betont, sondern deren durch die Parzellierung bedingte Kleinteiligkeit und Inhomogenität. Nicht, dass das keine denkbare Lesart des Bestandes wäre, es wäre als Interpretationsmöglichkeit aber die Überzeichnung einer nachgeordneten Gestaltungshierarchie, die vom ursprünglichen Zusammengehörigkeitsstreben der horizontalen Linien wegführt.

Kontextualere architektonische Lösungen finden sich bislang am ehesten dort, wo ganze Blöcke oder zumindest eine ganze Front eines Blockes von einem einzelnen Gebäude gebildet wird. In Wien sind das meist Innenstadtpalais, zum Beispiel der Dachausbau in der Goethestraße von Silberpfeil Architekten. Auch sie kann man als eigenständige, zeitgemäße Lösungsansätze betrachten, sie treten jedoch intensiver mit dem Bestand in Dialog und weniger in Widerspruch. Sie schaffen Einheit im Block und unterstreichen seine Monumentalität und Blockhaftigkeit.

Diese Hervorhebung der homogenen Gestalt der Großform Block ist auch die formale Intention des hier auszuformulierenden Aufstockungsmodells für gründerzeitliche Blockrandbebauungen, die im Allgemeinen im Unterschied zum vorgenannten Beispiel aus einer Aneinanderreihung unterschiedlicher Gebäude bestehen, aber dennoch derselben Stilistik und demselben monumentalen Grundcharakter folgen wie die Wiener Palais.

392 Vgl. Kaltenbach 2006, S. 1379.



96. „Interventionen“ am Dach, Wien Mariahilfer Straße

Freilich sind all diese gestalterischen Ansätze tauglich, Stadt in einem kleineren oder größeren Ausmaß nachzuverdichten und neue Nutzflächen zu schaffen, nicht immer und nicht überall jedoch sind sie vereinbar mit den planerischen und gestalterischen Zielen eines Gemeinwesens Stadt. Daher ist es umso wichtiger, rechtzeitig allgemein gültige Kriterien festzulegen, statt von Einzelfall zu Einzelfall zu entscheiden. Hier ist die Politik gefragt, Zielrichtungen und Ermessensspielräume vorzugeben.

Alle vorangehend geschilderten Eigenschaften und Potenziale aber auch Einschränkungen gelten genauso für Bauwerke, die durch Schutzmaßnahmen vor gestaltverändernden Maßnahmen bewahrt werden sollen, wie die Grazer Altstadterhaltungszonen.[393] Der Wunsch, der Nachwelt tradierte Baukultur in seinen charakteristischen Erscheinungsformen zu bewahren, tritt hier in Konflikt mit den Bedürfnissen und Anforderungen der Gegenwart und ist letztlich eine Wertefrage. Es handelt sich um eine Prioritätendebatte und die Notwendigkeit eines Diskurses darüber, was in der Baukunst zum Erhalt von Charakter und Erscheinungsbild notwendig ist, und die entsprechende Aufstellung eines nachvollziehbaren Regulativs. Aber auch die Diskussion über das Recht jeder Generation, ihre eigenen baulichen Vorstellungen am jeweils geeigneten Ort, das Recht, Altes gegen besseres Neues auszutauschen, müsste regelmäßig wertfrei geführt werden.[394]



97. Dachausbau Goethestraße, Wien, Silberpfeil Architekten 2004 © Ruth Ehrmann



98. Franziskanerkloster © A. Gebetsroither

Der Politik stehen für den Umgang mit den Fragestellungen des Altstadtschutzes im Wesentlichen zwei Alternativen zur Verfügung: Will man am Altstadtschutz mit dem Ziel möglichst umfassender und originalgetreuer Bewahrung der äußeren Gestalt festhalten, dann müssten konsequenterweise die Bestimmungen und ihre Exekution weiter verdeutlicht werden. Dem gegenüber steht die mögliche Strategie, durch Neuformulierung der Richtlinien zugunsten einer proaktiv zukunftsorientierten Gestaltung der Baubestände im innerstädtischen Kontext nicht nur schützenswerte Bestände langfristig zu erhalten, sondern sie in Stadtentwicklungsszenarien als Aktivposten einzubeziehen. Dann könnte man das größte Potenzial der Dächer, nämlich das als Stadterweiterungsfläche, gezielt und effizient einsetzen und synergetisch auch Freiflächen und Energie gewinnen. Dass Aufstockung für Blockrandbebauungen mit gering bebauten Innenhöfen die zielführendste Methode zur Nachverdichtung ist, wurde durch den Vergleich unterschiedlicher Verdichtungsmöglichkeiten bereits ausführlich argumentiert.[395] Ebenso wird in dieser Arbeit die These aufgestellt, dass

blockumspannende Aufstockung den Grundcharakter der Typologie mehr unterstreicht als beeinträchtigt. Auch eine Kriteriensammlung zur Erstellung qualitativer Regeln ist als Endergebnis beinhaltet.[396] Keine spezifischen Regeln aufzustellen würde nicht bedeuten, dass Nachverdichtung nicht stattfinden würde, denn der Druck ist bereits jetzt groß, und wie die Baupraxis zumindest bezogen auf Graz zeigt, werden Projekte nicht grundsätzlich verhindert, sondern Kompromisslösungen gesucht, die letztlich oft keine Interessenslage wirklich befriedigen. Manchmal sind auch kühne Projekte konsensfähiger als unbeholfen anpassungswillige. Jedes dieser Projekte schafft aber einen Präzedenzfall, der es ohne eindeutige und auch für Laien nachvollziehbare Beurteilungskriterien schwierig machen dürfte, zukünftige ähnliche Projekte abzulehnen. Das gestaltwirksame Merkmal Dach mit all seinen Elementen ist damit auch dort, wo es eigentlich unter Schutz steht, längst zur Disposition gestellt. Die zu klärenden Fragestellungen beziehen sich im Wesentlichen nur mehr auf die zugrundezulegenden Rahmenbedingungen. Für die Stadterweiterungsquartiere der Gründerzeit bietet die blockumspannende Aufstockung jedenfalls eine bestandsgerechte Möglichkeit, die Stadt zukunftsorientiert nach innen zu erweitern, ohne erhaltenswürdige Werte und Nutzungsformen zu zerstören.

393 Vgl. Grazer Altstadterhaltungsgesetz 2008 – GAEG 2008, § 4 – „Schutzwürdige Bauwerke: Schutzwürdige Bauwerke sind jene Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen, die in ihrer baulichen Charakteristik für das Stadtbild von Bedeutung sind. Zu ihrem äußeren Erscheinungsbild gehören alle gestaltwirksamen Merkmale des Bauwerkes, wie z. B. die Bauwerkshöhe, Geschoßhöhe, die Dachform, Dachneigung und Dachdeckung, die Fassaden, die Gliederungen, Dekorelemente, die Portale, Tore, Fenster, Fensterumrahmungen und Fensterteilungen, Gesimse, Balkone und Erker sowie die Durchgänge, Höfe, Vorgärten und Einfriedungen.“ Anmerkung: Im Gegensatz zum früheren Gesetzestext entfällt in der gültigen Fassung die detaillierte Beschreibung und Hervorhebung der Dachlandschaft zugunsten einer pauschalierten Schutzwürdigkeit. Diese lässt sowohl die Interpretation zu, nichts wäre veränderbar, wird in Kombination mit §7 aber zur Auslegungssache und vor allem ungenau: „Neubauten, Zubauten, Umbauten: (2) Eine Bewilligung darf nur erteilt werden, wenn sich das Vorhaben – insbesondere auch durch seine baukünstlerische Qualität – in das Erscheinungsbild des betreffenden Stadtteils einfügt. Wenn das Vorhaben schutzwürdige Bauwerke betrifft, darf die Bewilligung darüber hinaus nur erteilt werden, soweit die Charakteristik des äußeren Erscheinungsbildes im Sinne des § 4 nicht beeinträchtigt wird.“

394 Vgl. Posener 2010.

395 Siehe Kapitel 5 Verdichtungsmöglichkeiten im Vergleich.

396 Siehe Kapitel 11.1 Qualitätskriterien für die Nachverdichtung durch Aufstockung.

8.1 Bestandsgerechte Aufstockung - Referenzentwürfe



99. Grundstruktur der Grazer Gründerzeitblöcke, Datenbasis Stadtarchiv Graz, eigene Bearbeitung

Durchdenkt man die Aufstockung der einzelnen Gebäude der gründerzeitlichen Blockrandbebauung als einfachen, parzellenweisen Weiterbau des Bestandes, so stößt man auf einige entwurfsbestimmende Faktoren, wobei die äußerliche formale Gestaltung hier vorerst nicht im Vordergrund der Betrachtungen steht. Die charakteristische Parzellenteilung mit den relativ schmalen, dafür aber oft stark in die Tiefe gehenden Grundstückszuschnitten sorgt für fast ausschließlich zweispännige Erschließungstypen. Die Fassadenlänge und der meist mittig gelegene Eingang mit Stiegenhaus zur Hofseite bestimmt somit über Wohnungslängen und Zuschnitt. Auch die Gebäudetiefen von meist rund 13 Metern[397] ergeben hier nur wenige Variationsmöglichkeiten, denn sie entstanden aus dem charakteristischen Bautypus mit drei statischen Hauptachsen, die sich nach den gängigen Tragkonstruktionen aus Mauermassenbau und meist Holzdecken und deren wirtschaftlichen Spannweiten richteten. Ausnahmen bilden die Gebäude, die anschließende Seitentrakte beinhalten. Solche Bauformen finden sich in Graz hauptsächlich in den Arbeiterbezirken und nur vereinzelt in den bürgerlichen Quartieren. Sie beinhalten oft eine größere Anzahl kleinerer Wohnungseinheiten, folgen darüber hinaus aber genauso einem stereotypen System. Die vom Standardgrundriss[398] – und fast ausschließlich um den handelt es sich – vorgegebene Grundrissgeometrie lässt also Ein- bis Vierspänner zu, wobei mehr als zwei Wohnungen pro Geschoß aufgrund der meist ausschließlich an den Stiegenhauswänden positionierten Sanitärleitungen schwierig herzustellen sind und oft nicht den Intentionen der Grundkonzeption entsprechen, sieht man von Typen mit Gemeinschaftstoiletten und Bassena ab. Die simple Weiterführung der Vertikalerschließungen würde zu ähnlichen Wohnungsgrößen wie im Bestand führen, die Beibehaltung des dreiachsigen statischen Systems über den Bestand hinaus auch zu ähnlichen Wohnungstypen. In einem solchen Fall wäre Aufstockung das Kopieren des Vorhandenen, eine kritiklose Fortschreibung. Das ist nicht grundsätzlich verwerflich, denn der Bestand ist erhaltenswert, nicht einfach weil er alt ist

397 Referenzblock: Gebäudetiefen zwischen rund 11 und 14,9 Metern, ohne Anbauten; Gebäudelängen von rund 14 bis 26 Metern.
398 Siehe Bild 99.

und aufgrund der reich verzierten Fassaden als schön erachtet wird, sondern weil er tatsächlich qualitätvolle und zukunftsfähige Gebäudesubstanz und Raumangebote bietet. Auch die einfache funktionale Weiterführung des Bestandes schafft wertvollen zusätzlichen Wohnraum und hilft dadurch Infrastrukturen und Ressourcen effizienter zu nützen und die Stadt zu verdichten. Einen Beitrag zur zeitgenössischen Baukultur leistet sie nicht. Eher schon würde damit die Frage aufgeworfen, ob man bei einem an den Bestand angelehnten Weiterbau der Gebäude nicht auch die historistischen Fassaden stilgetreu weiterbauen müsste. Zumindest für Graz würde das einen Einstieg in die (unkritische) Rekonstruktion bedeuten, die hier bislang nicht auf besonders fruchtbaren Boden gefallen ist. Vor allem aber würde die parzellenweise Aufstockung einen Verzicht auf wesentlich weitgehendere Potenziale hinsichtlich Variantenbildung und Nutzungsvielfalt bedeuten. Gleichzeitig würde man auch auf eine Vielzahl an weiteren Synergien verzichten, die die parzellenübergreifende Aufstockung mit sich bringen könnte. All diese Synergien lassen sich unter dem Titel der Nützlichkeit und Wirtschaftlichkeit zusammenfassen, soweit zumindest die Hypothese dieser Arbeit, die statt kostspieliger Einzelmaßnahmen, die meist zu überteuerten Luxuswohnungen führen, auch leistbarere Wohnungen zustande brächte.

Im realen Baugeschehen beschränken sich bisherige Nachverdichtungsprojekte auf grundstücksbezogene Aufstockungen und Dachgeschoßausbauten und damit, wie bereits beschrieben, auf Einzelobjekte. Blockrandumgreifende Realisierungen existieren nur dort, wo Einzelgebäude den gesamten Block ausfüllen. Demnach besteht keine Möglichkeit, realisierte Objekte umfassender Blockrandaufstockung im Sinne dieses Forschungsprojektes als Best- oder Worst-Practice-Projekte praxisbezogen zu evaluieren und zu vergleichen. Somit verlagert sich der Fokus hinsichtlich konkreter Auswertungen hin zu virtuellen Bauwerken, zu Entwürfen auf dem Papier.

Das Institut für Gebäudelehre der Technischen Universität Graz hat das Thema der Aufstockung von Blockrandbebauungen in den vergangenen Jahren zweimal zum Inhalt in der Entwurfslehre für höhersemestrige Architekturstudierende gemacht. Im Sommersemester 2008 wurde die Lehrveranstaltung „Entwerfen 5“[399] unter dem Titel „Der Gründerzeitblock. Dichter – Höher – Besser“ abgehalten. Neben den im Studienplan festgelegten didaktischen und inhaltlichen Zielen war es das Bestreben, im Rahmen der Lehrveranstaltung anhand zweier exemplarischer Blöcke im Bezirk St. Leonhard auszuloten, ob die Idee, gründerzeitliche Blockrandbebauungen im Ganzen aufzustocken, zu nennenswerten quantitativen und architektonisch ansprechenden baulichen Lösungen führen könnte. Die Ergebnisse waren vielversprechend genug, einige der Arbeiten als Case Studies in dieser Arbeit zu verwenden. Das Masterstudio „Nachverdichtung eines Grazer Gründerzeitquartiers“[400] hatte ähnliche Inhalte zum Ziel, legte die Schwerpunkte aber mehr auf gestalterische Aspekte und die Freiräume. Hier wurde das Bearbeitungsgebiet gegenüber der Entwurfsübung von 2008 auf insgesamt acht benachbarte Blöcke ausgeweitet. (siehe Bilder 91, 95)

Inhalt der Lehrveranstaltungen war es, mit den Mitteln des architektonischen Objektentwurfs zu untersuchen, ob und in welcher Form die gründerzeitlichen Quartiere als echtes, innerstädtisches Potenzial höchster Güte zur Wohnraumbeschaffung herhalten könnten. Die vorhandene bauliche und

399 Entwerfen 5: Übung, Diplomstudium, Zweiter Studienabschnitt, 12 ECTS, geleitet von Prof. Hans Gangoly und Ida Pirstinger. (Vgl. Institut für Gebäudelehre 2008).

400 Projekt: Übung, Masterstudium, 10 ECTS, geleitet von Prof. Hans Gangoly, Sonja Frühwirth, Andreas Lechner. (Vgl. Institut für Gebäudelehre 2011).

öffentliche Infrastruktur mit ihren außerordentlichen Qualitäten sollte nicht einfach nur effizienter genutzt werden, sondern auch unter größter Rücksichtnahme auf den Bestand, in den möglichst wenig eingegriffen werden sollte. Als Leitsatz wurde eine gängige, Adolf Loos zugeschriebene Spruchweisheit ausgegeben: *„Jede Veränderung, die keine Verbesserung ist, ist eine Verschlechterung."*[401] Angesichts der grundsätzlichen Beliebtheit der Gründerzeitquartiere als urbane Wohnquartiere, der klaren städtebaulichen Struktur mit der eindeutigen Trennung zwischen öffentlichem Straßenraum und der Privatheit und Sicherheit der begrünten Innenhöfe und der Nähe zu urbanen Infrastruktureinrichtungen aller Art sollte versucht werden, diese Eigenschaften auch zum Vorteil für Familien mit Kindern zu nutzen. Ein Ersatzangebot zu dem die Allgemeinheit über Gebühr belastenden flächen- und infrastrukturintensiven Einfamilienhaus im Speckgürtel sollte im Raum- und Funktionsprogramm der Entwürfe enthalten sein. Damit wurde freilich auch die Schaffung großzügiger, den Wohnungen zugeordneter privater Freibereiche zum Dogma.

Als besondere Schwierigkeit wurde im Vorfeld der Umstand erachtet, dass die Niveaus der obersten Geschoßdecken typisch für den Grazer Gründerzeitbestand gebäudeweise teils stark differieren. Im Zuge der Bearbeitung stellte sich diese komplexe Höhenstaffelung allerdings als tatsächliche Quelle größerer Wohnungsvielfalt heraus. Der vermeintliche Zwang zum Sonderfall, so die Erkenntnis, kann als Inspiration für innovative Systemansätze und räumlich differenzierte Wohnlösungen herhalten und das bei durchaus „vernünftigen", flächen- und nutzungsökonomischen Grundrisslayouts.

Ähnliches gilt für Erschließungssysteme. Die Möglichkeit, parzellenübergreifend zu handeln, beinhaltet eine große Bandbreite an wesentlich sparsameren und bedarfsangepassten Vertikalerschließungen, als das Hochziehen jedes einzelnen Stiegenhauses samt Nachrüstung mit Aufzügen. Bedenken, eine blockweise Aufstockung würde qualitativ keine nennenswerten Vorteile gegenüber den praktizierten parzellenweisen Dachbodenausbauten liefern können, wurden eindeutig widerlegt. Allein der durch das Auflösen der Parzellengebundenheit flexiblere Umgang mit Wohnungsgrößen und Haupterschließungen liefert Freiheiten, die zu weniger zwanghaften und gleichzeitig vielfältigeren Ergebnissen führen. Dazu trägt auch die aufgestellte Prämisse, Rauchfänge würden nicht mehr gebraucht, bei, da der gesamte Bestand mit durch Fernwärme gespeiste Zentralheizungssysteme nachgerüstet würde. Im Bestand dominieren die massiven über Dach zu führenden Kaminköpfe die Dachböden, verbrauchen große Flächen und treten als raumbildende Elemente in Erscheinung. Im Aufstockungsmodell können sie im Bestand zur Leitungsführung verwendet werden, müssen aber nicht mehr über Dach geführt werden und präjudizieren daher nicht die weitere Grundrissgestaltung. Auch das Bekenntnis zum Vollausbau, statt sich dem geometrischen Korsett der Dachschrägen unterzuordnen, gibt nicht nur per se mehr Raum sondern auch mehr Möglichkeiten. Das Ausbrechen aus den derzeit gegebenen geometrischen Zwängen ist somit in mehrerlei Hinsicht Garant für bessere Ergebnisse. Denn neben den angesprochenen qualitativen Vorteilen sind auch bessere Resultate hinsichtlich des tatsächlich nutzbaren Raumvolumens wie auch der Raumeffizienz zu erwarten.

401 Die Herkunft des exakten Wortlautes konnte nicht festgestellt werden. Sinngemäße Originalzitate:
„Fürchte nicht, unmodern gescholten zu werden. Veränderungen der alten bauweise[!] sind nur dann erlaubt, wenn sie eine verbesserung[!] bedeuten, sonst aber bleibe beim alten[!]." Loos 1913, S. 132 bzw.
"Meine schüler[!] wissen: Eine veränderung[!] gegenüber dem althergekommenen[!] ist nur dann erlaubt, wenn die veränderung[!] eine verbesserung[!] bedeutet." Loos 1914, S. 137.

Die Diplomarbeit „Chance Gründerzeitblock“ von Martin Strobl beschäftigt sich ebenfalls mit diesem Thema und wurde aufgrund ihrer guten Übertragbarkeit auf das Referenzquartier in die Betrachtungen miteinbezogen. Im Gegensatz zu den vorgenannten Entwürfen wird hier nicht eine flächendeckende Aufstockung von Gründerzeitblöcken angedacht, sondern die selektive Nachverdichtung vereinzelter Blöcke als Ganzheit, also genau genommen die Schaffung von urbanen Ausnahmeimmobilien.[402] Eine stichhaltige Begründung dafür wird nicht angeführt, die Motive dafür liegen wohl in der persönlichen Haltung des Autors. Der konkret ausgearbeitete Block befindet sich im selben Stadtbezirk wie die Blöcke der Lehrveranstaltungen, jedoch etwas weiter im Südosten. Das dargestellte Konzept der Aufstockung erweist sich als weitgehend systematisierbar, auch wenn durch eine flächendeckende Anwendung einige Alleinstellungsmerkmale, wie zum Beispiel der exklusive Ausblick, verloren gingen.

Zu Analysezwecken wurden die entsprechenden Parameter auf die beiden Referenzblöcke zwischen Naglergasse, Nibelungengasse, Rechbauerstraße und Sparbersbachgasse übertragen.[403] Es handelt sich dabei um zwei in ihren Abmessungen und hinsichtlich ihrer Höhenentwicklungen für Graz sehr typische Blöcke, die im Kapitel 10 „Quantitatives Potenzial“ genauer beschrieben werden. Hier soll anhand der Projektergebnisse zu diesen beiden Blöcken die Vielfalt an Lösungsmöglichkeiten illustriert werden.



100. Aufstockungsvolumen, aus: Strobl 2008, S. 40f

8.1.1 Erschließungsvarianten und Typenvielfalt

Architektonisch und funktionell ansprechende Lösungen für die Nachverdichtung von Gründerzeitblöcken standen als Zielvorstellung im Vordergrund der Lehrveranstaltungen. Die erreichte Bandbreite der Lösungsansätze ist außerordentlich weit gestreut und lässt darauf schließen, dass es noch viele weitere qualitativ ansprechende Variationsmöglichkeiten gibt. Selbst die Erschließungssysteme erweisen sich als vielfältig. Ihnen kommt hinsichtlich Nutzungsverteilung und Wohnungstypologien eine bestimmende Komponente zu.

Die sparsamste und für den Bestand minimal invasivste Vertikalerschließung ist in Beispiel 1 zu sehen. Sie kommt mit vier Stiegenhäusern je Block aus und ordnet die Aufzüge hofseitig, an die Stiegenhäuser gekoppelt an. Das verlangt kaum Baumaßnahmen im Bestand und kommt gerade noch mit den maximal zulässigen Fluchtwegslängen aus. Horizontal wird auf zwei Geschoßen mit offenen, den Innenhof umkreisenden Laubengängen weiterverteilt. Diese Laubengänge haben nicht nur Wegefunktion, an sie sind auch private

402 Vgl. Strobl 2008, S. 25.
403 Siehe Diagramm 15.

und gemeinschaftliche Freibereiche angeschlossen. Das Flachdach ist als gemeinschaftlicher Dachgarten vorgesehen. Sämtliche Wohnungen sind eingeschoßig ohne Höhensprünge und gliedern sich in sechs Grundtypen von 30 bis 155m².

Ähnlich sparsam ist die Haupterschließung von Beispiel 2. Auch hier reichen vier Vertikalerschließungen aus, wobei die Aufzüge im Gebäudeinneren, an die Hauptpodeste der Treppenhäuser anschließend, positioniert werden. Sie führen bis aufs Dach, welches Horizontalerschließung, Bewegungsraum und privater Freibereich zugleich ist. Wohnungen, die nicht direkt von den wenigen Stiegenhäusern aus erschlossen werden, sind als Zwei- bis Vierspänner vergleichsweise aufwändig vom Dach aus zugänglich und nicht barrierefrei erreichbar. Bei diesen von oben erschlossenen Wohnungen handelt es sich großteils um Maisonetten. Die Bandbreite an Wohnungen reicht von 37 bis 150m², die einem Grundschema von vier Wohnungstypen folgen.

In Projekt 3 werden die Wohnungen mit vier Stiegenhäusern samt Aufzügen von oben erschlossen, allerdings nicht vom Dach aus, sondern über einen durchgehenden offenen Mittelgang ähnlich einer Gasse im obersten Geschoß. An diesen Gang schließen nicht nur die Wohnungen an, sondern auch Gärten und Freibereiche. Die Wohnungsvielfalt umfasst ein- bis dreigeschoßige Einheiten ab rund 90m² und basiert auf je einem Grundmodul für Geschoßwohnungen und Maisonetten. Über den Wohnungen befinden sich private Freibereiche.

Projekt 4 erscheint auf den ersten Blick ähnlich. Die ebenfalls im obersten Geschoß befindlichen Mittelgänge erschließen auch hier Maisonetten und Appartements, sind aber nicht rundumlaufend, sondern Sackgassen; es handelt sich also eigentlich um Vielspännertypen. Die Dächer werden gemeinschaftlich genutzt.

Beispiel 5 verbindet mit der Haupterschließung beide Blöcke und kommt so mit insgesamt acht Treppenhäusern und ebenso vielen Aufzügen aus. Diese stehen frei, drei davon sogar auf der verkehrsberuhigten Straße, und sind durch Brücken mit den Baukörpern verbunden. Diese Brücken erschließen Giebelhäuser auf den beiden Innentrakten. Die Außentrakte beherbergen Maisonetten, die von oben zugänglich sind.

Eine weitere Variante mit vier Vertikalerschließungen zeigt Projekt 6, wo ein komplexes System aus Mehrspännern und Mittelgängen auf zwei Geschoßen barrierefreie Appartements und Maisonetten erschließt.

Eine Kombination aus unterschiedlichen Erschließungssystemen schlägt Projekt 7 vor. Beide Blöcke werden gemeinschaftlich betrachtet und die trennende Straße an den Enden überbrückt. Die Mittelzone beherbergt Sondernutzungen in Form von betreutem Wohnen in Kombination mit einer Kinderbetreuungseinrichtung und einem Café. An der Nordflanke wird über drei Geschoße studentisches Wohnen mittels eines offenen Laubengangs, der gleichzeitig als Aufenthaltsbereich dient, erschlossen. Die Wohnbereiche der restlichen Flügel, Maisonetten und Kleinwohnungen werden durch Mittelgänge in unterschiedlichen Geschoßen aufgeschlossen. Die wellenartige Dachform ist eine begehbare Landschaft.

Beispiel 8 schlägt fünf Vertikalerschließungen je Block vor. Die beiden Blöcke sind durch eine Brücke miteinander verbunden. Direkt von den Stiegenhäusern aus werden jeweils zwei bis drei Wohnungen erschlossen.

Alle anderen Wohneinheiten sind vom Dach aus über Stichwege zwischen den Privatgängen zugänglich. Ein Umschreiten des gesamten Blocks auf dem Dach ist hier nicht möglich.

Der Großteil der weiteren Projekte benötigt sechs vertikale Haupterschließungen pro Block, wobei in den meisten Fällen Treppen und Aufzüge gekoppelt sind. Ein reiner Spännertyp mit 8- bis12-Spännern und von unten begehbaren komplex verschachtelten Maisonettetypen mit privaten Dachgärten ist auf Diagramm 9 zu sehen.

Beispiel 10 ist eine Kombination aus Vielspänner und Mittelgangerschließung, die die internen Gänge und Wege durch platzartige, natürlich belichtete Gangerweiterungen und Direktverbindungen auf das Dach zur Aufenthaltszone macht.

Von Stiegenhäusern entkoppelte Aufzüge zeigt Projekt 11. Hier verläuft die horizontale Haupterschließung als Spazierweg über das Dach. Die Stiegenhäuser und Lifte werden aber auch zur direkten Erschließung der angrenzenden Wohnungen genutzt. Beide Blöcke werden im Norden durch einen Sport- und Vereinsbereich überbrückt.

Projekt 12 verlängert den Großteil der bestehenden Treppenhäuser um ein Geschoß, um neue Appartements zu erschließen. Diese sind nur zum Teil barrierefrei zugänglich. Nur sechs Aufzüge und Stiegen werden benötigt, um die auf der zweiten Ebene befindlichen Reihenhäuser zu erreichen. Diese liegen an einem um den Innenhof führenden Weg, der von einigen Gärten gesäumt wird.

Um ausschließlich eingeschoßige Wohnungen in Größen von 70 bis 134m² herstellen zu können, benötigt Projekt 13 neun Stiegenhäuser mit Aufzug, die in jedem neuen Geschoß vier Wohnungen erschließen. Diese Wohnungen folgen alle demselben Grundmuster, variieren aber hinsichtlich Größe, Zimmerzahl und Orientierung.

Projekt 14 schließlich stellt im Innenhof einen vertikalen begrünten Raster zur Erschließung auf. Von dort aus erreicht man über Brücken und Laubengänge einen Großteil der neuen Maisonettewohnungen auf bis zu vier Ebenen. Ein weiterer Aufzug befindet sich in der Katzianergasse, wo auch drei der bestehenden Stiegenhäuser hochgeführt werden.

Bei Projekt 15 handelt es sich um die in den Referenzblock übertragenen Prämissen des zu Beginn beschriebenen Diplomprojekts. Aus Sicht des Diplomanden erfordert die Fortführung der städtebaulichen Idee des Gründerzeitblocks auch die Fortführung seines Erschließungssystems. Aus Effizienzgründen wurde aber die Entscheidung gefasst, nur die Treppenhäuser der Zweispänner zu erweitern, nicht die der im Block auch vorhandenen Einspänner.[404] Das ergibt im Diplomprojekt zwölf statt siebzehn Stiegenhäuser, übertragen auf die Referenzblöcke in einem Fall keine Einsparung, im zweiten Block zwölf statt sechzehn Vertikalerschließungen. Nur ein Drittel der hochgeführten Stiegenhäuser wurde mit einem Aufzug ausgestattet , jedoch verfügen bereits einige Häuser über Lifte, sodass rund drei Viertel der neuen Wohnungen barrierefrei erschlossen werden können. An die neuen Haupterschließungstürme mit Aufzug wurden Gemeinschaftsterrassen angeordnet. Der Großteil der gestaffelten Dachflächen ist jedoch der privaten Nutzung vorbehalten.

Komplex geschichtete Höhenstaffelungen ergeben zahlreiche unterschiedliche

404 Vgl. Strobl 2008, S.44-45.

Wohnungstypen. Die zugrundeliegende Strategie ist es, durch überhöhte Wohnzimmer Licht in die tiefen Räume zu bekommen, die Schlafräume jedoch niedriger und intimer zu gestalten. Eine gewisse Nutzungsvorgabe wird dadurch jedenfalls getroffen. Von der eingeschoßigen Kleinwohnung bis hin zur Wohnung auf vier Innen- und zwei Dachniveaus umfassen die insgesamt 44 neuen Wohnungen auf 17 Gebäuden im Originalprojekt eine Größenstaffelung von 50 bis 400m². Die Hälfte davon ist mit Größen ab 130m² deutlich danach ausgerichtet, auch als Ersatz für Einfamilienhäuser zu dienen. Gleichzeitig wird aber auch dem Trend zu immer kleineren Haushaltsgrößen, also Ein- bis Zweipersonenhaushalten, Rechnung getragen. Grundsätzlich ist eine gewisse Systematisierung in der Aufstockung möglich und aus wirtschaftlichen Gründen vorteilhaft. Die Bestandsgeometrie drückt der Typengestaltung jedoch eindeutig ihren Stempel auf. Vor allem die Höhensprünge von Bestandsgebäude zu Bestandsgebäude, deren oberste Geschoßdecken genauso niveauverschieden sind wie die Traufgesimse erfordern einige Beachtung. Die relativ häufig vorgefundene Kombination aus Maisonetten mit mittigen Erschließungen von oben, über das Dach oder das oberste Geschoß ist nicht nur ein Ausdruck raumökonomischen Denkens. Es wird versucht, so wenig Volumen wie möglich für interne Wegeführung zu verbrauchen, und so wird in Mittelgängen auch ein Mindestmaß an natürlicher Belichtung von oben ermöglicht. Dennoch zeigt jedes Projekt seine eigenen Ansätze, Ideen und Qualitäten. Die Vielfalt an erzeugbaren Wohnungstypen und Wohnformen ist außerordentlich groß. Nicht alle Projekte für sich bieten das volle Spektrum urbaner Kombinationsmöglichkeiten und Größenstaffelungen, im Querschnitt bleiben aber kaum Wünsche offen. Trotz der Einschränkungen, die der Bestand auferlegt, ist von der winzigen Einzimmerwohnung bis zur Großwohnung auf einer Ebene oder auf mehreren Geschoßen sehr vieles möglich. Vor allem Maisonettetypen erweisen sich aus mehreren Gründen als ausgesprochen praktikabel. Durch die Mehrgeschoßigkeit können große Wohnflächen auf kleiner Basisfläche hergestellt werden. Sie sind damit gut an die Kleinteiligkeit des Bestandes anpassbar, denn die Höhensprünge an den Parzellengrenzen lassen sich so leichter in den Griff bekommen. Sie erlauben durchgesteckte Grundrisse und damit optimale Belichtung und Belüftung. Gleichzeitig ist aber das große Angebot an mehrgeschoßigen Wohnungen auch als Referenz an das Einfamilienhaus zu sehen. Das Reihenhaus am Dach mit Terrasse, Balkon oder Dachgarten und in Naturnähe zum Innenhof gelegen soll ein glaubwürdiges Ersatzangebot für Haus und Garten sein.

Die heute selbstverständliche Forderung nach ausschließlich barrierefrei zugänglichen Wohnungen ist nicht in allen Projekten erfüllt und muss in diesem Zusammenhang zumindest für den Bestand in Frage gestellt werden. Aufgrund der zahlreichen Höhensprünge ist Barrierefreiheit nur mit einem sehr hohen Aufwand realisierbar. Das gilt sowohl für die Erschließungssysteme als auch wohnungsintern und beginnt bereits an der Haustüre. Die Baugesetze der Gründerzeit schrieben einen maßgeblichen Höhensprung vor: Das Fußbodenniveau des Erdgeschoßes musste mindestens 30cm über dem des Bürgersteigs liegen, die erste Stufe befindet sich also schon im Hauseingang.[405] Tatsächlich wurden Erdgeschoßwohnungen in Österreich aber meist im Hochparterre angeordnet, um einerseits die feuchten Keller

405 Vgl. Bauordnung für die Landeshauptstadt Graz 1867, §28 und Bau-Ordnung für die Landeshauptstadt Graz 1881, §26.

besser durchlüften zu können, und um andererseits Einblicke zu verhindern. Überall, wo die Aufstockung über den Bestand zu betreten ist, tritt dieses Problem auf und setzt sich an den alten obersten Geschoßdecken fort. Es lässt sich beheben, erfordert aber einigen planerischen und materiellen Aufwand.
Die Tragstruktur des Bestandes mit den drei Hauptachsen und aussteifenden Trennwänden lässt eine Umkehrung des Systems zu, zum Beispiel quer zu den Achsen gespannte Scheiben aus Massivholz, am besten auf einer neu eingezogenen, querausteifenden und druckverteilenden Stahlbetonplatte oder einem Stahlbetonrost.
Der äußeren Gestaltung sind kaum Grenzen gesetzt, solange der Gesetzgeber keine festschreibt. Sie bestimmt sich aus Funktionalität, Materialität und Komposition. Eine grundlegende Fragestellung ist allerdings die nach der Silhouette, denn auch hier bietet sich eine Vielzahl an Möglichkeiten. Die Höhensprünge des Bestandes können nach innen wie außen in die Aufstockung übertragen werden. Im Inneren zeichnen sie sich zumindest im untersten Geschoß als Rampen, Treppen und Podeste ab und können zur Staffelung von Raumhöhen benutzt werden. Sie könnten aber auch in jedem Geschoß durch konstante Raumhöhen nachgezeichnet und bis ins neue Dach übertragen werden. Zwischen horizontalem Dachabschluss rund um den gesamten Block und parallel nach oben übertragener Bestandssilhouette bietet sich eine Reihe von Interpolationen bis hin zur geschwungenen Dachlandschaft. Freilich wären auch alle Arten von Steildächern möglich. Allerdings widersprechen diese weitgehend dem Grundsatz der nutzbaren Dachlandschaften und effizienten Raumnutzung.



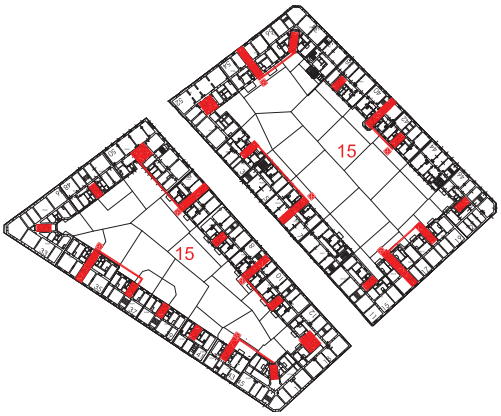














101. Erschließungsvarianten

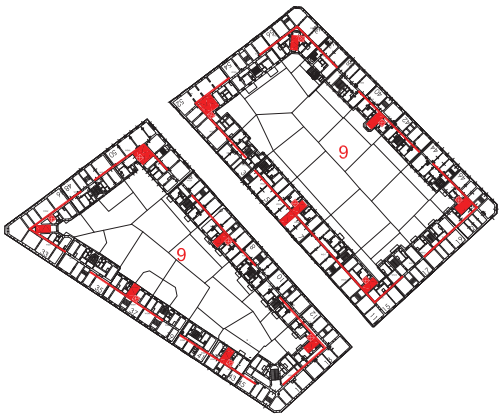

12.1

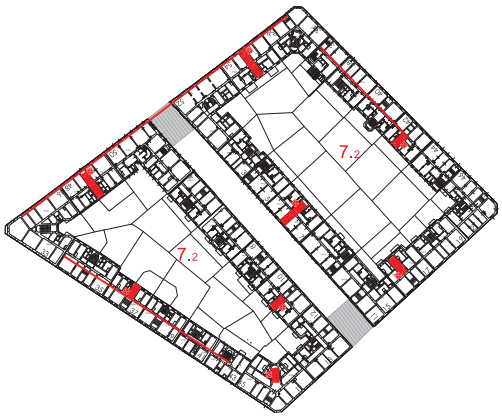

8
8

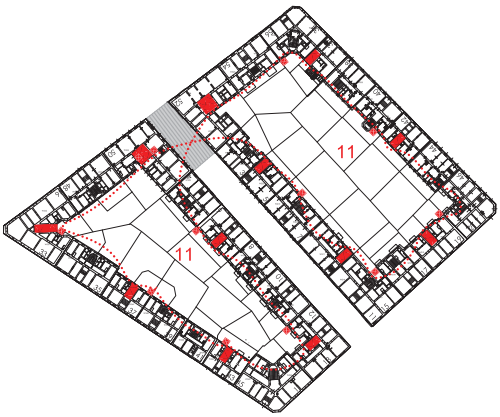

7.1
7.1


7.3
7.3


12.2

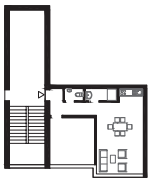

9
9


7.2
7.2


11
11



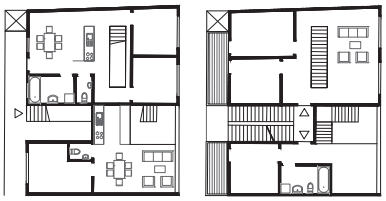
1



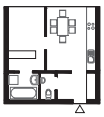
13



13



9



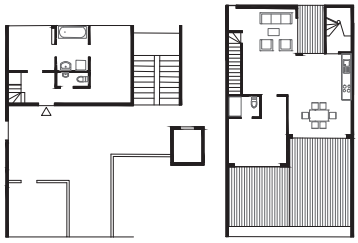
7



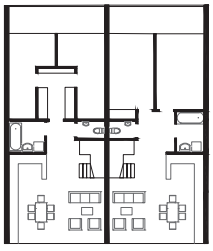
2

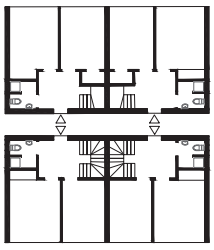


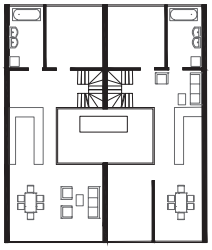
11

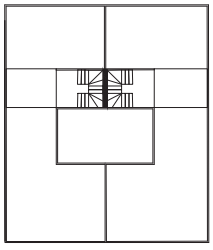


9

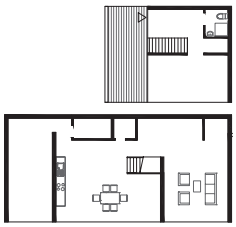






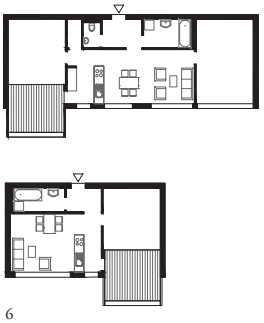


7

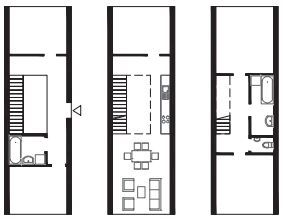


3

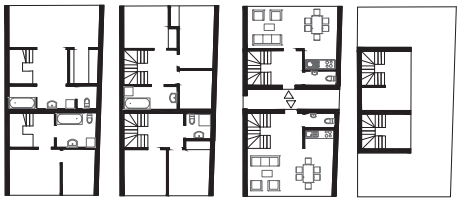
102. Grundrissvarianten



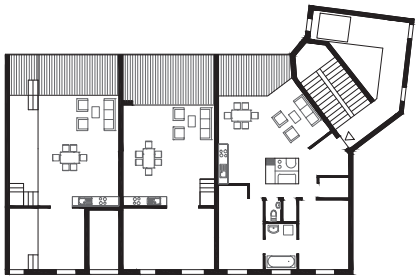
6

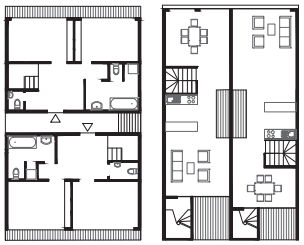


7

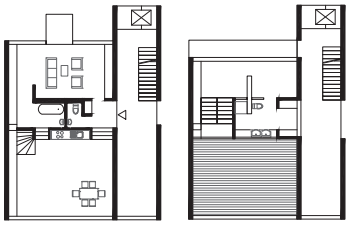


7

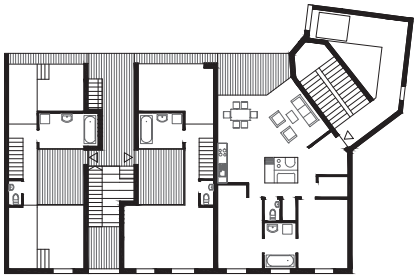




15



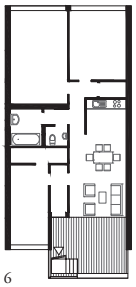
15



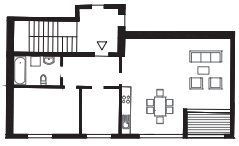
8



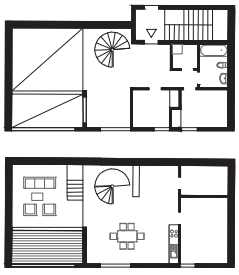
6



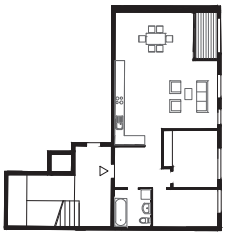
6



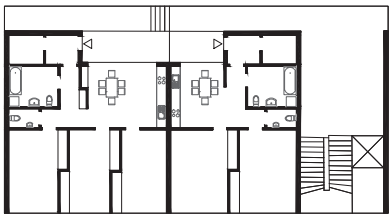
2



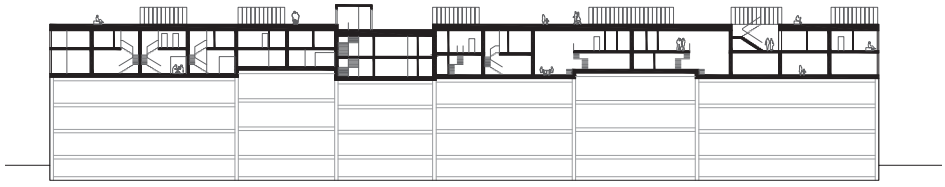
2



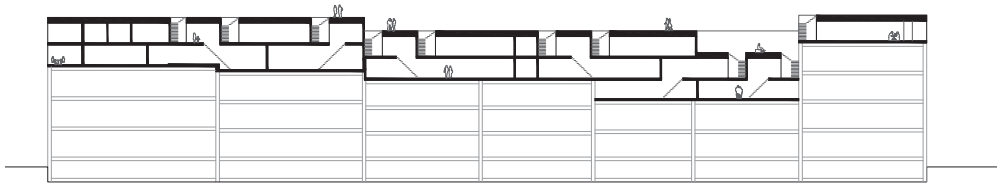
2



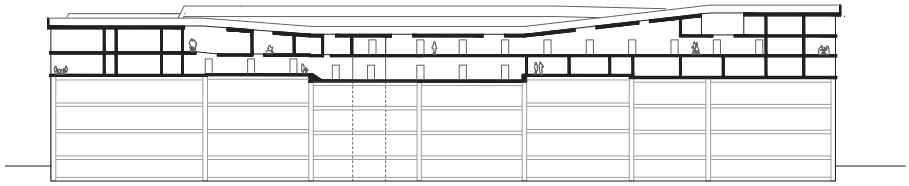
7



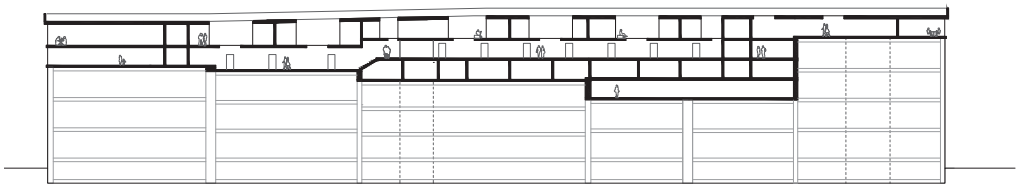
2



3

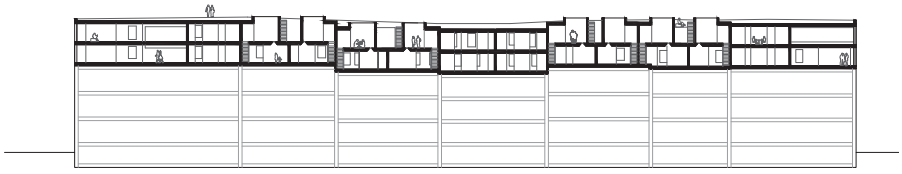


7



7

103. Höhenentwicklungen



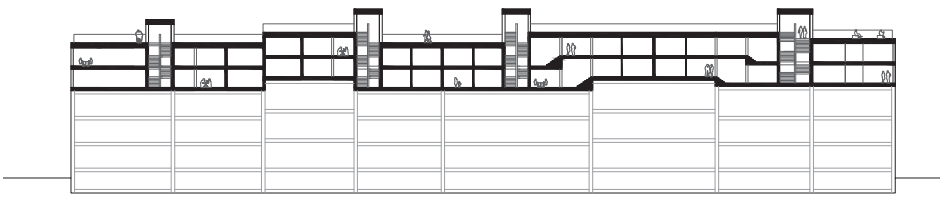
8



9

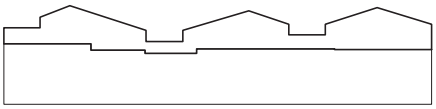


10

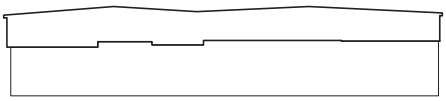


13

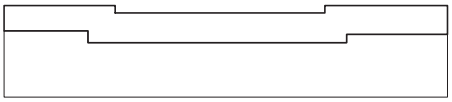
Katzianergasse



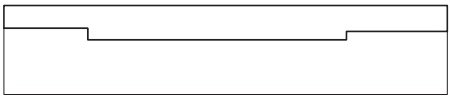
5



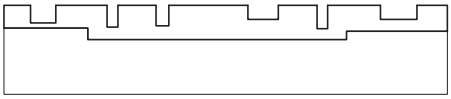
10



6



15



12

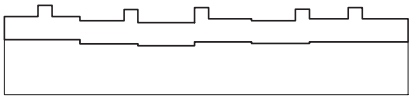
Naglergasse



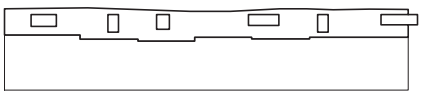
9



1

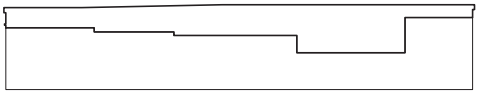


13



8

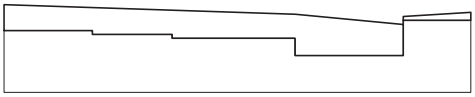
Rechbauerstraße



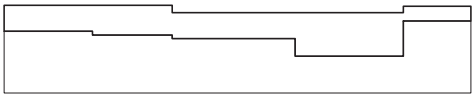
7



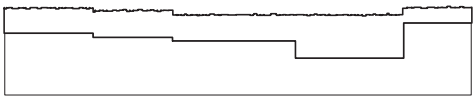
6



5



3



11

104. Formale Vielfalt / Silhouetten

8.2 Die charakteristischen Merkmale und Potenziale des Aufstockungsmodells

Was macht nun diese Art der Aufstockung und Nachverdichtung aus? Wodurch hebt sie sich von den gängigen Methoden und Vorgehensweisen ab? Zuallererst bedeutet die Aufstockung von gründerzeitlichen Blockrandbebauungen in ihrer Ganzheit keine Beeinträchtigung, Unterdrückung oder gar Zerstörung des Blocks, sondern eine Erhaltungsmaßnahme und gewährleistet ressourceneffiziente Weiternutzung. Dabei bildet der Bestand den Sockel für Neues, kann also in seiner bestehenden Form konserviert werden. Dadurch kann der Wunsch nach Schutz und Bewahrung des Althergebrachten genauso erfüllt werden, wie die Notwendigkeit zur permanenten Weiterentwicklung und Erneuerung der Stadt.

Die zentrale gestalterische und stilistische Grundregel ist die ganzheitliche Betrachtung des Blocks in seiner monumentalistischen Grundhaltung. Diese erlaubt, dass der Block als Einheit, also als ein Objekt, behandelt werden kann, statt primär als eine durch Parzellenteilungen bestimmte Aneinanderreihung ähnlicher Einzelbauten. Die Vollaufstockung des gesamten Blocks als eigenständige, je Block formal einheitliche Lösung unterstreicht und stärkt die Monumentalität und damit den Eigencharakter des Bestandes, ohne sich anbiedern zu müssen. Sie ergänzt die urbane Großform um ein einziges, unteilbares, diese umspannendes Passstück, welches (auch durch Gegensatz) die homogene Gestalt des Gesamtgefüges Block[406] steigert. Damit lässt sie in einem hohen Maße zeitgemäße architektonische und funktionale Lösungen zu und bleibt dennoch dem tradierten und anerkannten Bild der Stadt und dem urbanen Gemeinwesen verpflichtet. Parzellenweise Aufstockungen hingegen würden die Vereinzelung unterstreichen und damit eher Inhomogenität fördern als Zusammengehörigkeit.

Neben der Schaffung zusätzlichen hochqualitativen Lebensraumes im Zentrum der Stadt steht eindeutig die Bewahrung und Stärkung der vorhandenen Qualitäten im Vordergrund, aber auch die Beseitigung von Mängeln und Schwächen. Das bezieht sich zum einen auf den Baubestand, in wesentlich höherem Maß aber auf die Stadt als solche. Es gilt eine urbane Strategie zu verfolgen. Die Aufwertung und Verbesserung des urbanen Raumes durch Verdichtung von Bebauung und Bevölkerung soll zu einer Verdichtung urbanen Lebens führen. Konkret bedeutet das, die Blöcke in einem gut verträglichen Maximum zu erhöhen, sie also so hoch und so dicht wie möglich zu bauen. Die urbane Eigenschaft der Vielfalt und Vielschichtigkeit soll durch ein möglichst diversifiziertes Wohnungsangebot unterstützt werden. Die parzellenübergreifende Vorgehensweise kommt dieser Forderung im Gegensatz zu Einzelaufstockungen sehr gut nach. Die Auflösung der kleinteiligen horizontalen Brandabschnitte über der alten Trauflinie vergrößert den planerischen Aktionsradius über die Abmessungen der Bestandseinheiten hinaus und bedeutet einen flexibleren Umgang mit den verfügbaren Grundflächen und deren Einteilung. So komplex die Höhenentwicklung der aneinandergereihten obersten Geschoßdecken im Bestand mit ihren Sprüngen die Topografie des neu gewonnenen Bauplatzes erscheinen lässt, so komplex

406 Vgl. Sieverts 1996.

und vielschichtig können auch die neu entstehenden Wohnungen sein, ohne sich künstlich um Variantenreichtum bemühen zu müssen. Dieses Potenzial an Möglichkeiten lässt sich noch steigern, wenn auch das trennende Element der Stiegenhäuser nur nach Bedarf aus dem Bestand weitergeführt wird und unbenutzte Kaminköpfe entfernt werden. Diese Komplexität erfordert aber auch eine besonders intensive Beschäftigung mit dem Bestand und seinen Eigenheiten, was eine Kontextualität zwischen Bestand und Entwurf geradezu erzwingt. Die Höhensprünge und Staffelungen forcieren unkonventionelle, systemabweichende Grundrisslösungen und bieten Platz für eine Vielzahl denkbarer Wohnungsgrößen und Zuschnitte, die unterschiedlichste Interessenslagen, Lebensstile und Nutzervorstellungen ansprechen. Damit wird die Dachzone der Blockrandbebauungen auch zu einer Alternative zu den Einfamilienhausbebauungen am Stadtrand.

Dieser Umstand wird begünstigt durch die Naturnähe in den Blöcken. Die unverbauten begrünten Innenhöfe, vor allem wenn sie zu allgemein nutzbaren Freibereichen werden, bieten sicheren, nicht öffentlichen Grünraum vor der Haustür. Sie können Spielplatz, Sportplatz, Park, Hausgarten und noch vieles mehr sein. Die Flachdächer schaffen private, den Wohnungen angegliederte Freibereiche, können aber genauso zu weiteren gemeinschaftlichen Nutzzonen gemacht werden und den Hofpark um eine zusätzliche Dimension erweitern. Sie bieten die Möglichkeit einer neuen Wahrnehmungs- und Erlebnisebene über der Stadt und auf die Stadt. Die heute bestehende, in Graz sogar geschützte, Dachlandschaft, die nur aus der überhöhten Perspektive des nahen Berges oder des Flugzeugs zu überblicken ist, wäre begehbar, nutzbar und erlebbar, statt nur eingeschränkt sichtbar. Aber auch aus dieser elitären Perspektive wäre sie reizvoll, vielfältig und einzigartig.

Die Grundprinzipien von Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit in der Grundkonzeption (im Gegensatz zu billigem Bauen) zielen auf möglichst geringe Eingriffe in den Bestand und ein Maximum an Synergien durch die blockumfassende Betrachtung ab. Der Vorteil möglichst weniger und geschickt platzierter Vertikalerschließungen für die Wohnungsvielfalt und Qualität wurde bereits genannt, selbstverständlich spart dies aber auch Kosten und ermöglicht zusätzlichen Flächengewinn. Der Komfort eines Aufzugs käme dann zum Beispiel allen neuen Wohnungen zugute, im Bestand bliebe der Großteil der Erschließungen unverändert. Ähnlich verhält es sich mit der haustechnischen Versorgung, die anders als bei Einzelaufstockungen nicht jede Adresse ansteuern muss, sondern gebündelt geführt werden kann. Hausanschlüsse für Strom, Wasser, Gas und Fernwärme müssten nicht in jedem Bestandsgebäude errichtet werden, sondern im Sinne einer Infrastrukturgemeinschaft nur an einigen strategisch sinnvollen Stellen, von wo aus auf Bestand und Neubau verteilt werden könnte. Das spart Anschlusskosten, Leitungslängen und Schachtvolumen, könnte aber dennoch helfen, die Ausfallssicherheit zu verbessern. Die überfällige Ausrüstung der Bestandswohnungen mit Fernwärmezentralheizungen statt veralteter Etagenheizungen beziehungsweise Einzelöfen für Festbrennstoffe oder Heizöl wäre ein wichtiger Beitrag zur Energieeinsparung und zur Luftverbesserung. Zudem würde damit ein haustechnischer Investitionsrückstand aufgeholt, der derzeit in vielen Gebäuden auch hinsichtlich der elektrischen Leitungen und der Wasserver- und -entsorgung besteht. Die Obsoleszenz der Rauchfänge

hätte den günstigen Nebeneffekt, dass sie nicht mehr über Dach geführt werden müssten. Dadurch würde neben den Feuermauern und dem Großteil der Stiegenhäuser ein weiteres flächeneinschränkendes und raumbildendes Element verschwinden. Die Bestandskamine in den unteren Geschoßen könnten zur Leitungsführung verwendet werden und würden dort zudem zu erweiterten Möglichkeiten der Grundrissgestaltung führen, da die Nassräume vielfältigere Positionen einnehmen könnten als im Ursprungszustand. Eine entsprechende Gebäudeausrüstung im Neubau kann die Gesamtenergiebilanz des ganzen Blocks aufwerten – hinsichtlich Heizenergiebedarf durch eine besonders verlustarme Gebäudehülle, durch Energieproduktion an der Fassade und am Dach, aber auch durch Minimierung der Leitungsverluste. Forderungen nach der Wärmedämmung historischer Fassaden könnte damit der Wind aus den Segeln genommen werden.

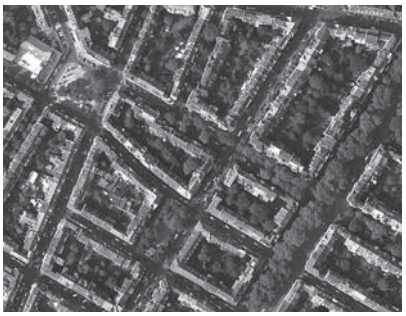
Überhaupt ist die Aufwertung des Bestandes durch Umwegrentabilitäten ein immanenter Teilbereich des Aufstockungsmodells und sollte im Regelwerk in den Status einer Grundbedingung zur Realisierung erhoben werden. Ebenso wichtig ist aber, dass Beeinträchtigungen, die durch Aufstockungsmaßnahmen entstehen können, möglichst klein gehalten beziehungsweise durch Ersatzmaßnahmen kompensiert werden, wozu die gebäudetechnische Nachrüstung bereits gezählt werden kann. Unbestritten zum Beispiel wird der Lichteintrag in die untersten Geschoße verringert, wenn auch nicht zwangsläufig unter ein tolerierbares Maß reduziert, dafür sollten die Höhenbeschränkungen jedenfalls sorgen. Ein denkbares Substitut zum Wertausgleich für Benachteiligungen wäre die Erweiterung der privaten Freibereiche im Bestand durch den Anbau von größeren Balkonen oder Terrassen. Die einfachste kompensatorische Maßnahme wäre aber die Umschichtung der Nutzungen innerhalb der Geschoße. Der Flächentausch zwischen Erdgeschoßwohnungen und höher positionierten Büros, Ordinationen und anderen gewerblich genutzten Flächen könnte Interessensausgleich und Synergie zugleich schaffen. Denn mit einer Stärkung der Erdgeschoßbereiche durch Tagesanwesenheit in den Räumen käme es zu einer grundsätzlichen Belebung der Sockelbereiche, die dem urbanen Leben allgemein, aber auch den Geschäftstreibenden im Speziellen zugutekommen würde. Eine steigende Bevölkerungszahl durch Nachverdichtung wäre dem urbanen Leben schon grundsätzlich zuträglich. Denn neben zunehmender Belebtheit wäre auch ein Anstieg des täglichen Bedarfs und damit die Grundlage für Geschäftsfähigkeit im Einzelhandels- und Dienstleistungsbereich gegeben. Die Gesamtheit des räumlichen Angebots aus Bestand und Aufstockung führt in quartiersrelevanten Größenordnungen zu einer alters- und bis zu einem gewissen Grad auch sozial durchmischten EinwohnerInnenstruktur. Nachverdichtung in dieser Form dient also nicht nur dem Erhalt der historischen Bausubstanz und deren Aufwertung, sondern auch der Quartiersaufwertung und Stärkung urbaner Eigenschaften.

9. Die Übertragbarkeit des Aufstockungsmodells

Das vorgestellte Modell zur inneren Stadterweiterung basiert auf dem typologischen Bezug zur gründerzeitlichen Wohnbebauung. Ausgangspunkt ist der Versuch, diese bereits gebauten und strukturell funktionierenden Stadtquartiere nach oben weiterzubauen und dabei nicht nur dem Charakter des Bestandes möglichst gerecht zu werden, sondern zugleich zeitgemäße Räume und Formen zu schaffen. Die Inspiration dazu stammt von den großflächig erhaltenen, wenig dicht bebauten, aber Baubeschränkungen unterliegenden Grazer Gründerzeitquartieren. Diese vereinen mehrere Eigenschaften in sich, die sie als hervorragende Baulandreserve auszeichnen. Sie befinden sich im zentralen städtischen Kontext und sind damit nahezu optimal infrastrukturell erschlossen. Gleichzeitig handelt es sich um hochwertige Wohngebiete, die von der räumlichen Qualität der Wohnungen selbst, von der innerstädtischen Lage und urbanen Grundkonzeption, aber auch vom Freiraumbezug der unbebauten Höfe profitieren. Durch die unstädtisch geringe Bebauungsdichte drängen sie sich als Nachverdichtungspotenzial auf, welches jedoch Baubeschränkungen durch Schutzrichtlinien beschränken. Genau in dieser Unvereinbarkeit begründet sich diese Arbeit, denn sie versucht einen Ansatz zu finden, einer heute durch Schutzverfügungen zum Denkmal erhobenen kommerziellen Massenbautypologie einen angemessenen Weg in die Zukunft zu weisen und für die Weiterentwicklung ihrer Möglichkeiten zu ebnen. Die formalen Richtlinien und Qualitätskriterien, die einen würdigen Umgang mit der erhaltenswerten Bausubstanz gewährleisten sollen, stellen eine Benchmark dar. Sie bürgen nicht nur für den Erhalt und die respektvolle Behandlung des Bestandes, sondern auch für dessen Aufwertung. Das Endprodukt soll nicht nur einfach mehr Fläche und Volumen bieten, sondern besser sein als das Ausgangsprodukt – urbaner, monumentaler, funktionaler und einzigartig. Dennoch, oder gerade deshalb, ist das Aufstockungsmodell nicht ausschließlich an die Ausgangsform aus dem 19. Jahrhundert oder die Stadt Graz gebunden, sondern wesentlich breiter anwendbar.

Der Gründerzeitblock ist sowohl als städtebauliche Typologie als auch als Bautypologie trotz regionaler Eigenheiten international. Das macht auch das Aufstockungsmodell international anwendbar und gültig, sofern lokal die Grundvoraussetzungen erfüllt sind. Dass nicht der Baustil der Einzelgebäude oder deren Baualter, sondern die Blockwirkung der Gesamtheit den Ausschlag gibt, also die stadttypologische Eignung höher wiegt als der Baustil, wurde bereits mehrfach erwähnt. Die Voraussetzung weitgehend unbebauter Innenhöfe stellt eine nicht allerorts gebräuchliche Eigenheit von Gründerzeitblöcken dar, ist aber eine dennoch weit verbreitete Spielart. Vor allem kommt sie dort vor, wo Druck und Verlockung, besonders dicht zu bauen, nicht im selben Maß gegeben war wie in den Industriestädten und Regierungssitzen, aber auch dort, wo man sich an Gartenstadtprinzipien orientierte.

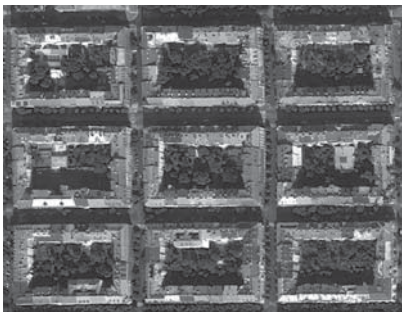
Die Unterscheidung zwischen Block und Blockrand tritt aber nicht nur zwischen Metropolen dichten Massenwohnens und beschaulichen bürgerlichen Wohnidyllen zutage, sondern ist vor allem auch ein Phänomen sozialpolitischer Entwicklung. Denn in etwas abgewandelter Form wurde auch im 20. Jahrhundert noch einige Zeit lang nach gründerzeitlichen Prinzipien Stadt gebaut. Mehrere Jahrzehnte lang wurde Wohnbau im urbanen Kontext hauptsächlich straßenbegleitend und geschlossen, zumindest aber



Köln



Hannover



Prag



Wien

105. Blockrandbebauungen mit Nachverdichtungspotential, zum Beispiel: Köln, Hannover, Prag, Das Rote Wien, Bing Maps, 8.8.2013, © Microsoft Corporation, Digital Globe

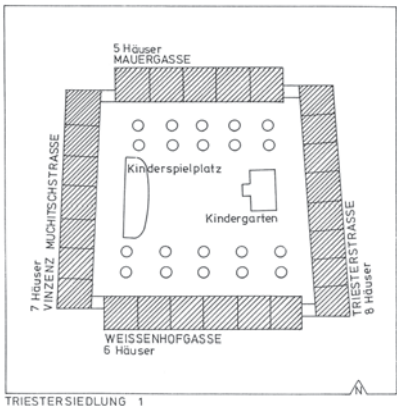
raumbildend gebaut. Die Bautypologien selbst haben sich in der Zeit nach dem ersten Weltkrieg aber maßgeblich verändert. Die Wohnungsnot nach dem Krieg und das Ende des privaten Investorentums zwangen viele Städte und Kommunen förmlich dazu, den Massenwohnbau selbst in die Hand zu nehmen oder sich zumindest damit zu befassen. Zugleich war das Bewusstsein über die untragbaren Zustände in den Mietshäusern des 19. Jahrhunderts gewachsen. Als Folge entstanden vor allem in sozialdemokratisch regierten Städten, allen voran Wien, Kommunalbauten oder genossenschaftliche Wohnbauten. Sie wurden als hygienisch bessere Lösungen, im Vergleich zu den Mietskasernen, angelegt und sollten durch weniger dichte Bebauung, breitere Straßen und begrünte Höfe mehr Licht, Luft und Sonne bieten. Gleichzeitig wurden die Wohnungsgrundrisse kleinteiliger und spezifischer auf familiäres Wohnen ausgerichtet.

Äußerlich ähneln die so entstandenen Bautypologien der Wohnhöfe oft den Gründerzeitblöcken, auch wenn ihnen der differenzierte historistische Fassadendekor fehlt und damit die horizontale Fassung durch Gesimslinien. Durch Größe und Einheitlichkeit, oft auch durch kubische Baukörper- und Fassadengliederung, erreichten sie Monumentalität, wobei die Höfe nicht immer geschlossen waren. Man griff immer öfter zu aufgelockerten Bebauungsformen und gruppierte einzelne freistehende Riegel um einen Hof. Ähnliche Merkmale sind auch vielen sozialen Wohnbauten des Nationalsozialismus zuzuschreiben.

In ihrer inneren Strukturiertheit weisen die Wohnhöfe einige maßgebliche Unterschiede zu den Gründerzeitblöcken auf. Eine Orientierung nach Himmelsrichtungen trat langsam in den Vordergrund und führte zu einer Grundrissumkehr. Wurden zu Anfang nach Norden vor allem Stiegenhäuser und Nebenräume ausgerichtet, wurde es im Laufe der Zeit immer mehr zum Standard, die Hofseite zur Vorderseite zu machen, und die untergeordneten Räume und Erschließungen zur Straße hin zu positionieren. Anders als in der Gründerzeit wurden die Baugründe nicht mehr kleinteilig parzelliert und mit Einzelgebäuden zu einer Gesamtheit bebaut, sondern vielmehr block- oder zeilenweise im Ganzen. Dadurch ergibt sich ein einheitliches Fassadenbild statt kleinteiliger Differenzierung. Auch die Höhenentwicklung der Gebäude ist kontinuierlich, in den meisten Fällen einfach durchgehend gleich. Die Freibereiche in den Höfen mögen zur besseren Aneignung und Nutzung fallweise untergliedert sein, gehören aber zusammen. Neben der eigentlichen (oft aber kaum ausgeübten) Funktion als Freizeit-, Bewegungs- und Erholungsfläche kommt ihnen oft auch die Funktion einer Erschließungszone zu, denn viele der Gebäude in solchen Wohnhöfen werden nicht direkt von der Straße aus betreten, sondern haben ihre Eingänge in den Höfen, was eine Verschiebung und Verschachtelung der Grenzziehung zwischen öffentlichen und privaten Zonen bedeutet. Meist gibt es nur einen Eigentümer in Form einer Gemeinde oder Wohnbaugenossenschaft. All diese Umstände erleichtern Handhabe und Anwendbarkeit des Aufstockungsmodells. Die aufwändige Koordinierung unterschiedlicher Interessen verschiedener EigentümerInnen entfällt. Ebenso die komplexe Höhenstaffelung der Aufstockung. Diese Vereinfachung verleitet unter Umständen zu einer Systematisierung der Grundrisslösungen, was zwar einerseits für eine sehr wirtschaftliche Realisierbarkeit spricht, andererseits aber womöglich die Vielfalt des Wohnungsangebots schmälern könnte.

Überall dort, wo die Bebauung nicht in rein parallel angeordneten Zeilen, sondern als Außenraum fassender, hofbildender Geschoßwohnbau in Erscheinung tritt, ist das Nachverdichtungsmodell geeignet, denn es unterstreicht Zusammengehörigkeit, Blockhaftigkeit und damit auch die Hofwirkung. Zudem kann die Aufstockung auch zur Überbauung von Gebäudeabständen und damit zum Lücken- und Hofabschluss benutzt werden. Natürlich bedingt die typologische Unterschiedlichkeit der Ausgangsarchitektur Verschiebungen der gestalterischen und qualitativen Prioritäten gegenüber den Gründerzeitblöcken, denn auch hier ist die Bezugnahme auf individuelle Gebäudeeigenschaften Pflicht und wird zu eigenen Ergebnissen führen, auf die hier nicht näher eingegangen werden soll. Zuvor zu überdenkende Grundvoraussetzung für all diese Überlegungen ist jedoch, ob die zugrundeliegende Bausubstanz sowohl in ihrer materiellen Verfassung als auch als Bautypologie an sich langfristig zukunftsfähig ist.
Die Nachverdichtung der Städte an sich ist eine allgemeine Notwendigkeit geworden. Nachverdichtung durch blockumspannende Aufstockung kann dazu einen Beitrag leisten, und ist nicht auf Blockrandbebauungen der Gründerzeit beschränkt, sondern kann sich grundsätzlich mit jeder hofbildenden Typologie beschäftigen.

9.1 Siedlungsgebiet Triesterstraße



106. Triestersiedlung 1 Lageplan, aus: Rieser 1988, S. 73

Anhand des Beispiels der Sozialsiedlungen rund um die Triesterstraße im Grazer Stadtbezirk Gries soll die Anwendbarkeit des Aufstockungsmodells auf unterschiedliche Arten von Blockrandbebauungen mit unbebauten Innenhöfen, Wohnhöfen oder auch blockrandähnlichen zeilenförmigen Strukturen mit Tendenz zur Hofbildung illustriert werden.

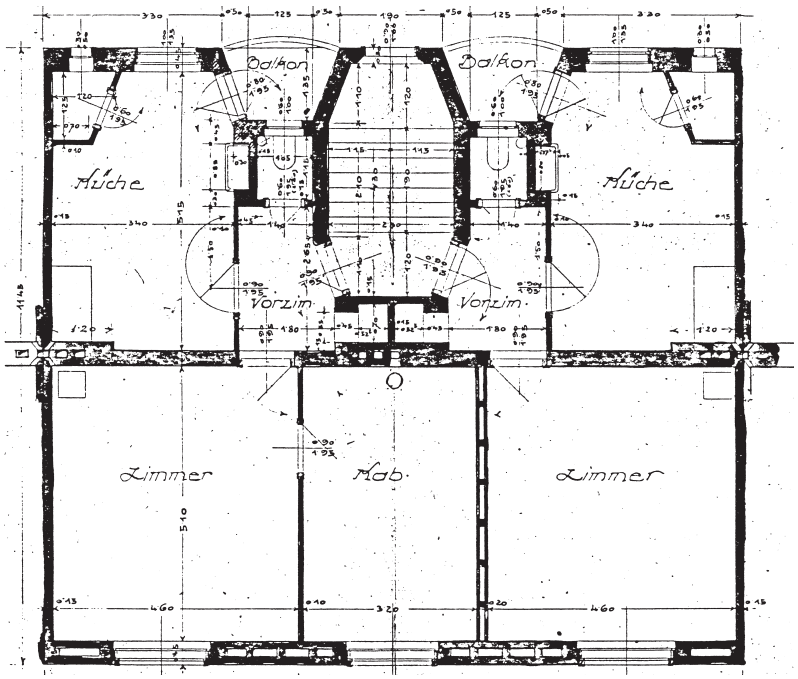
Was heute umgangssprachlich oft als Triestersiedlung bezeichnet wird, besteht in Wahrheit aus mehreren Siedlungen und Bauetappen. Namensgebend sind die in der Wohnungsnot nach dem Ersten Weltkrieg von der Stadt Graz errichteten sozialen Wohnbauten Triestersiedlung I und II. Die Triestersiedlung I ist ein in vier Bauabschnitten zwischen 1921 und 1928 fertiggestellter Wohnhof mit Grünflächen, Kindergarten und Planschbecken im Hof. Der Entwurf stammt von Architekt Ing. Schaeftlein, der als Gewinner aus einem Wettbewerb hervorgegangen war. Die drei- bis viergeschoßige Anlage ist in ihrer Typologie eine geschlossene Blockrandbebauung mit offenen Ecken, in denen sich Tore zum Innenhof befinden. Sie setzt sich zusammen aus 26 Häusern mit ursprünglich insgesamt 81 Wohnungen und drei Geschäften;der Zugang zu den Wohnungen erfolgt vom Hof aus. Das Wohnungsangebot zur Errichtungszeit umfasste im Wesentlichen vier Wohnungstypen vom Zimmer mit Sparherd (20-25m²) bis zur Dreizimmerwohnung mit Küche mit rund 70m². Den Hauptanteil haben Ein- und Zweizimmerwohnungen mit Küche und rund 45m² bzw. 60 bis 65m² Nutzfläche.[407]

Je Wohneinheit gab es Fließwasser in den Küchen sowie Sanitärräume und Wasserklosetts, in den größeren Wohnungen zusätzlich Duschen beziehungsweise kleine Badezimmer. Lediglich die Toiletten der Sparherdzimmer befanden sich außerhalb der Wohnungen. Zu jeder Wohnung gehörte ein Kellerabteil. Als Gemeinschaftseinrichtungen waren Wannenbäder mit Umkleiden, Waschküchen, Kinderspielplätze und Grünflächen Standard der Grazer Gemeindewohnungen.[408]

Der zweite Wohnhof, die Triestersiedlung II, südlich an die Triestersiedlung I anschließend, war Teil des städtischen Wohnbauprogrammes der Jahre 1930-1932 und wurde 1931 fertiggestellt. Die Planung erfolgte durch das Stadtbauamt der Stadt Graz. Es handelte sich ursprünglich um einen nach Norden offenen, dreiseitig umschlossenen Hof, dessen Eckausbildungen denen der Triestersiedlung I im Wesentlichen entsprechen. Von elf bewilligten drei- bis viergeschoßigen Häusern mit insgesamt 125 Wohneinheiten wurden nur neun gebaut.[409] Heute sind auch die beiden fehlenden Parzellen und die Nordflanke bebaut.

Bauweise und Ausstattung dieser beiden Gemeindebauten war sehr ähnlich bis ident. Die Programme und Anforderungen an die Bauten wurden durch das städtische Bauamt und den Bauausschuss des Gemeinderates bestimmt.[410] Die Häuser wurden in Ziegelbauweise mit tragenden Außen- und Mittelwänden errichtet. Wohnungstrennwände wurden aus Ziegeln gemauert, Innentrennwände aus Gipsdielen oder als Riegelwände ausgeführt. Die Decken wurden über dem Keller und bei besonderen statischen Anforderungen aus Stahlbeton gefertigt, ansonsten als verputzte Tramdecken. Bauweise und Tragwerke sowie auch die Trakttiefen sind denen

407 Vgl. Rieser 1988, S. 71–74.
408 Vgl. Rieser 1988, S. 66–68.
409 Vgl. ebda., S. 66–68.
410 Vgl. ebda., S. 59.



107. Mustergrundriss Triestersiedlung 1, aus: Rieser 1988, S. 76

der Gründerzeit damit sehr ähnlich. Lediglich die Eckausbildung weicht vom historistischen Modus Blockrand zu bilden ab.

Ein echter typologischer Unterschied ist jedoch die Orientierung nach innen. Durch die Ausbildung von Torbögen als zentralisierte Durchgänge und hofseitige Situierung der Hauseingänge wendet sich das Haus als solches von der Öffentlichkeit der Straße ab. Nicht mehr die Straßenfassade und die Haustür bilden die Grenze zwischen öffentlich und privat, sondern das Gebäude in seiner gesamten Tiefe und der Torbogen. Der Hof wird zu einer halböffentlichen Zone der gesamten Anrainerschaft, die Innenfassade der Blockrandbebauung zur Grenze zwischen Halböffentlichkeit und Privatheit. Die Bebauungsdichte in diesen beiden Blöcken beträgt 1,3 bis 1,4[411] auf den jeweiligen Bauparzellen und ist damit niedriger als in den innerstädtischen Gründerzeitquartieren.

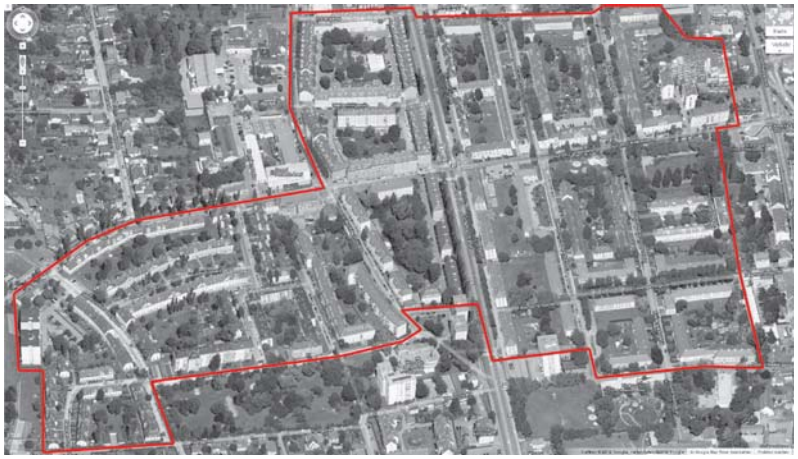
Bei den angrenzenden Siedlungen handelt es sich um staatlich gelenkten, nationalsozialistischen Wohnbau von 1938-1945, der zur Unterbringung von Offizieren (Luftwaffensiedlung) bzw. Südtiroler Aussiedlerfamilien (Mahrenbergersiedlung, Denggenhofsiedlung) errichtet wurde. Die Luftwaffensiedlung, beidseitig der Triesterstraße und südlich an die Triestersiedlung II anschließend, wurde als viergeschoßige Anlage in 19 Zweispännern mit insgesamt 154 Wohnungen errichtet. Die Mahrenbergersiedlung, östlich der Triesterstraße gelegen und ursprünglich von der Stadt Graz als Volkswohnungen begonnen, ist mit ihren 376 Wohnungen in zwei- bis dreigeschoßigen Bauten die größte Siedlungsanlage aus der Zeit des Nationalsozialismus, die in Graz gebaut wurde. Trotz der Höhe der Gebäude werden keine Bebauungsdichten über 0,8 erreicht.

Die Denggenhofsiedlung, nicht wie die beiden zuvor genannten durch die Südmärkische Heimstätte errichtet, sondern durch die Neue Heimat,[412] setzt sich aus Hausgruppen, sogenannten Nachbarschaften, zusammen und simuliert damit eine dörfliche Struktur. Die Anlage ist anders als die zuvor beschriebenen Siedlungen wesentlich stärker gegliedert, topografisch gestaffelt und kehrt mehr das Einzelhaus hervor als die städtische Großform, jedoch

411 Alle Dichtekennzahlen nach eigenen Berechnungen (siehe Tabellenanhang).
412 Bauträger und Wohnbaugenossenschaften.



108. Siedlungsgebiet Triesterstraße Übersicht



109. Siedlungsgebiet Triesterstraße Luftbild © Google Maps 2013, ©Cnes/Spot Image, Digital Globe, European Space Imaging, Landsat

auf relativ oberflächliche Art. 69 Zwei- und Dreispänner mit zwei bis drei Vollgeschoßen und meist ausgebauten Dachböden beherbergen insgesamt 357 Wohnungen von zirka 50 bis 70m² Nutzfläche.[413] Dem kleinteiligen Äußeren und dem dörflichen Habitus entspricht auch die niedrige Bebauungsdichte von nur 0,4 bis 1,0 ohne Straßen. Eine Aufstockung dieser Siedlung würde im Vergleich zu den anderen hier angeführten Typologien stärker charakterverändernd in das äußere Erscheinungsbild eingreifen.

Bei allen drei Wohnhausanlagen zeichnete Architekt Peter Koller für die Planung verantwortlich. Der frühere Mitarbeiter von Albert Speer war ab Februar 1939 Stadtplaner von Graz und damit Nachfolger von Fritz Haas.[414] Nicht alle Vorhaben wurden zur Gänze realisiert. Vor allem Infrastrukturbauten wie Schulen wurden erst verspätet beziehungsweise verkleinert ausgeführt. An einigen Stellen wurde auch bereits nachverdichtet.

Anders als die Triestersiedlungen I und II formen diese Siedlungen keine geschlossenen Höfe. Dennoch ist das gesamte Siedlungsgebiet durch eine meist sehr klare Definition der Außenräume gekennzeichnet. Aus Riegeln, L- und U-förmigen Baukörpern wurden offene und geschlossene Hofsituationen arrangiert, die aber durch die Gebäudeabstände zum öffentlichen Raum hin durchgängig bleiben. Die Eingänge befinden sich wieder straßenseitig, jedoch zurückgesetzt hinter mehr oder weniger breite Streifen von Abstandsgrün. Eine relativ geringe Bebauungsdichte und großzügige Grünflächen, von denen einige in Innenhofbereichen zur individuellen Nutzung parzelliert wurden, sind ein besonderes Merkmal dieses Siedlungsgebietes. Diesbezüglich sind hier einige vorbildhafte Ansätze zu erkennen, wie aus oft als problematisch empfundenen und wenig nutzbaren Freiräumen von Wohnhöfen identitätsstiftende Freizeitressourcen werden können. Die verbleibenden Grünflächen lassen aber auch hier noch großes Potenzial für weitere Bemühungen offen.

In all diesen Siedlungen gibt es, anders als in der Gründerzeitstadt, keine echten Eckwohnungen. Sie folgen vielmehr dem Prinzip systematisierter Zeilenbebauungen ad infinitum. Das Prinzip der Grundrissumkehr aufgrund verstärkter Ausrichtung nach Himmelsrichtungen, aber auch die Abkehr von den Straßen ist deutlich zu erkennen. Die zeilenartige Denggenhofsiedlung, eine Reproduktion und leichte Abwandlung des immer gleichen Haustyps, zeigt an gegenüberliegenden Straßenseiten unterschiedliche Fassadenvarianten und ist demnach eindeutig nach der Sonne ausgerichtet. Hier gibt es kein

413 Vgl. Lackner 1984, S. 172–173.
414 Vgl. ebda., S. 165.

Vorne oder Hinten mehr. In den anderen Siedlungen ist das Konzept der Orientierung weniger eindeutig ablesbar. An den offenen Ecken der Blöcke beziehungsweise an Gebäudestirnseiten wurden an mehreren Stellen urbane Erdgeschoßnutzungen wie zum Beispiel Läden zur Nahversorgung angebaut. Für eine belebte Sockelzone und urbanes Straßenleben reicht das jedoch nicht. Eine Nachergänzung derartiger Funktionen wäre in Gebäudezwischenräumen und weiteren Blockecken möglich. Ob dadurch ein wirklich urbaner Charakter zu schaffen wäre, ist zu bezweifeln, aber jedenfalls könnte man dadurch das Nahversorgungsangebot stärken und für etwas mehr Nutzungsdurchmischung sorgen.

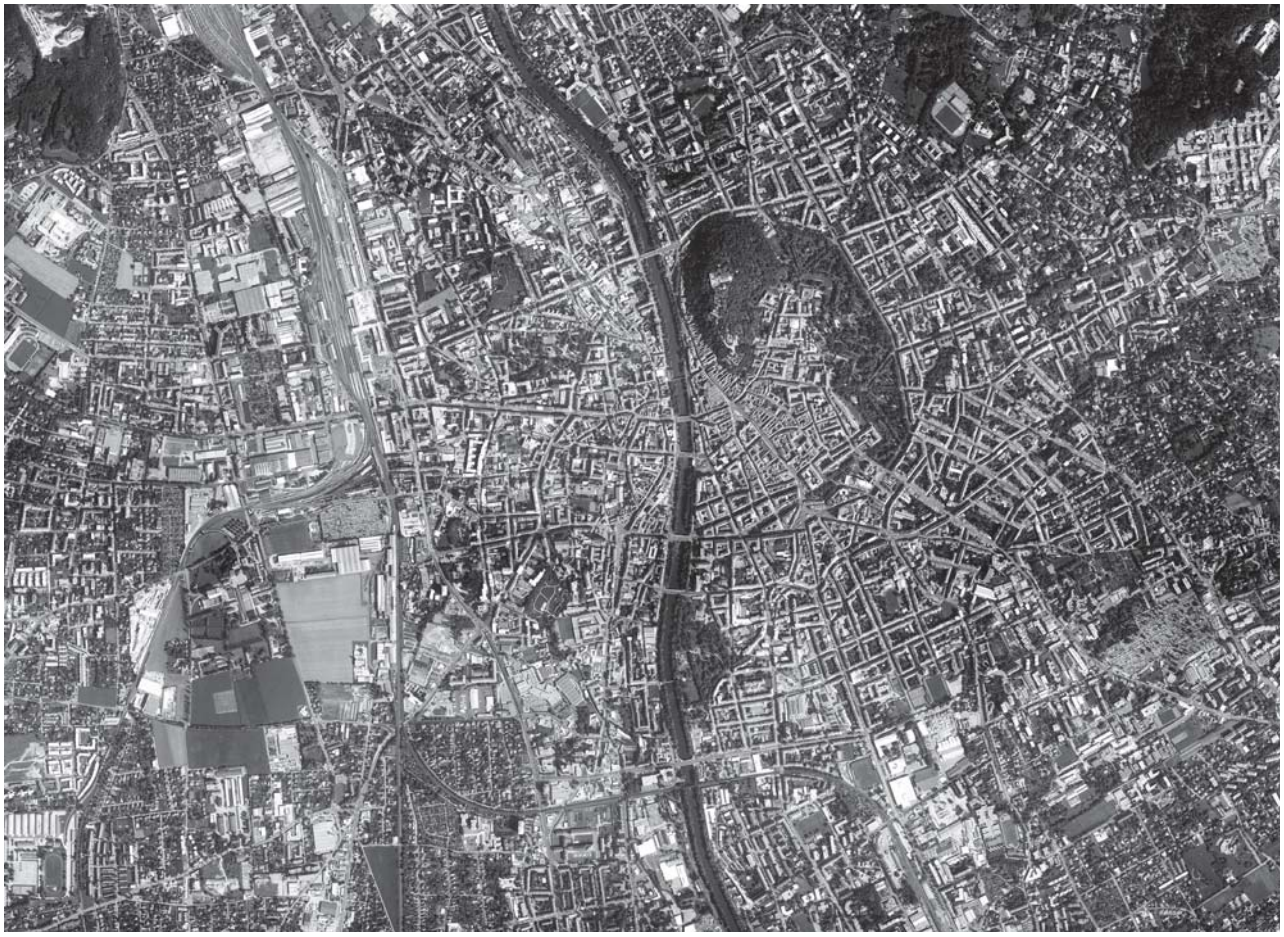
Ein Aufstockungsszenario ließe auch das Verschließen echter Lücken zu und die Überbrückung von Zwischenräumen in der Dachzone. Damit würden städtische Raumabschlüsse gestärkt, Fehlstellen durch Zubau verbessert, aber gleichzeitig die vorhandene Durchgängigkeit als wichtiges Charaktermerkmal bewahrt. An einigen Stellen wäre auch reichlich Platz für zusätzliche Zeilenbebauungen und Auffüllungen. Diese Möglichkeit der Nachverdichtung bleibt in diesem Konzept und auch in den rechnerischen Ermittlungen jedoch unberücksichtigt, denn das Hauptaugenmerk wurde im Falle dieses Siedlungsgebietes auf die Erhebung des vorhandenen quantitativen Potenzials gelegt.



110. Mahrenbergersiedlung Hofnutzung

10. Quantitatives Potenzial

10.1 Auswertung von Entwürfen



111. Luftbild Graz, Stadtvermessungsamt Graz

Eine zentrale, immer wieder auftretende, aber bislang wenig fundiert beantwortete Frage ist die nach der mengenmäßigen Relevanz von Nachverdichtungsmaßnahmen allgemein und einer flächendeckenden Aufstockung wie im beschriebenen Modell im Besonderen. Vor allem beim Abwiegen von Für und Wider größerer, gestaltrelevanter Eingriffe in eine erhaltens- und schützenswerte Bausubstanz wie die Stadterweiterungsgebiete der Gründerzeit wird häufig das Argument der vernachlässigbaren quantitativen Größenordnung, primär im Vergleich zu herkömmlichen Dachbodenausbauten, vorgebracht. Nachvollziehbare Grundlagen und Berechnungen für diese Skepsis sind Mangelware, man scheint sich vielmehr auf emotionale Zweifel zu stützen. Die Ausgangshypothesen dieser Arbeit hingegen fußen auf der Annahme einer städtebaulichen Relevanz der quantitativen Potenziale. Dies basiert auf der Beurteilung und Einordnung der historischen Stadt- und Baustruktur der gründerzeitlichen Blockrandbebauungen als hochwertige und bereits aufgeschlossene Baulandreserve. Quartiersbezogene Dichteanalysen und -vergleiche unterstützen diese Annahme, denn sie zeigen nicht nur, dass die als Beispiel herangezogene Stadt Graz als Ganzes wesentlich weniger dicht bebaut und bevölkert ist als andere, durchaus auch als lebenswert empfundene Städte. Sie deuten auch darauf hin, dass die Grazer Blockrandbebauungen zu wenig Dichte für echte Urbanität aufweisen. Wie in Kapitel 4 zum Thema Dichte[415] bereits genau ausgeführt, soll erst eine Mindestquartiersdichte von zirka 1,5 bis 1,6 bezogen auf die Bebauung

415 Siehe Kapitel 4 Wie dicht darf Stadt sein?

urbanes Leben ermöglichen, eine Bebauungsdichte, die im Referenzquartier mit knapp über 1,3 (ohne Dachbodenausbauten) derzeit nicht gegeben ist. Eine maßvolle Nachverdichtung durch Aufstockung um im Durchschnitt rund zwei Geschoße soll für die entsprechende Stärkung urbaner Qualitäten und neuen Wohnraum sorgen. Zwar ist es aus derzeitiger Perspektive nicht möglich, die tatsächlichen Auswirkungen dieser Maßnahme auf das urbane Zusammenspiel aus gebautem Raum, sozialem Zusammenwirken und wirtschaftlichen Implikationen genau nachzuvollziehen, schließlich handelt es sich um ein Konzept und nicht um gebaute Wirklichkeit, eine qualifizierte Abschätzung quantitativer Potenziale ist dennoch möglich. Als Fallstudien dazu dienen wie schon zuvor die Studierendenarbeiten des Instituts für Gebäudelehre an der TU-Graz. Zur Darstellung der qualitativen räumlichen Möglichkeiten des Modells und dessen breit gefächerten Variantenreichtums haben sie sich bereits als tauglich herausgestellt. Das macht sie auch zu einer geeigneten Grundlage für die Berechnung des quantitativen Potenzials. Die Auswertung von sechs exemplarischen Studierendenarbeiten aus 4 Projekten (zwei Einzelprojekte mit je einem bearbeitetem Block, zwei Teamprojekte mit beiden Blöcken) der Entwurfsübung „Entwerfen 5“ gibt Aufschluss über den unter höchsten qualitativen Anforderungen erzielbaren Flächenzuwachs auf den Referenzblöcken.

10.1.1 Die Referenzblöcke im Bestand und ihre Relevanz





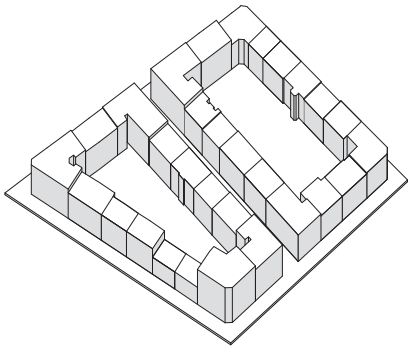
112. Referenzblöcke 125 und 126, Vogelperspektive, Google Maps, ©Cnes/Spot Image, Digital Globe, European Space Imaging, Landsat. Bestandsgrundriss Erdgeschoß (Planbasis Stadtarchiv, eigene Bearbeitung)

Den wirklich durchschnittlichen Referenzblock hinsichtlich Form, Abmessungen und Bauhöhe wie in anderen Städten gibt es in Graz in der Realität nicht, zu divers fallen die geometrischen Erscheinungsformen aus. Auch schriftliche Belege für gründerzeitliche Faustregeln zur Blockanlage konnten nicht gefunden werden. Quartiere wurden zwischen bestehenden Vorstadtstraßen und Bebauungen grundstücksweise geplant. Das heißt, größere und kleinere Vorstadtgründe wurden durch neu angelegte Straßen zerteilt und parzelliert und das vorerst ohne übergeordnete Planung, sondern

anlassbezogen. So überwiegt die Anzahl an Blöcken mit schrägen Winkeln in Anlehnung an alte Grundgrenzen und Bestände. Deutlich erkennbar ist bei Betrachtung der frühen Blockrandbebauungen jedoch, dass eher kleineren Strukturen zum Beispiel im Vergleich zu Berlin der Vorzug gegeben wurde und diese Präferenz auch bis zum Ende des Baubooms weitgehend durchgehalten wurde.

Wenn man den Grazer Referenzblock festlegen müsste, würden die beiden gewählten Blöcke (Nr. 125 und 126 im Übersichtsplan) zwischen Sparbersbachgasse und Nibelungengasse beziehungsweise Rechbauerstraße und Naglergasse ihm wohl recht nahe kommen. Die beiden Blöcke sind Bestandteil des bereits in Kapitel 3.4.1 zum Vergleich mit Berlin und Wien herangezogenen Referenzquartiers. Mit ihren Abmessungen von Baufluchtlinie zu Baufluchtlinie von rund 120 mal 60 Metern entsprechen sie nicht nur dem von Joseph Stübben genannten Normalmaß für Blockabmessungen bei Miets- und Geschäftshäusern,[416] sondern liegen dem Augenschein nach auch in Graz in einem gängigen Größenbereich. Mit den überwiegend dreigeschoßigen Grazer Haustypen und den unbebauten Höfen bieten sie eine gute Basis für eine Fallstudie. Auch hinsichtlich der Straßenbreiten weisen sie mit Ausnahme des überbreiten Prachtboulevards alle gängigen Straßenbreiten von rund 11,5 bis 16 Metern auf. Einer der Blöcke ist nahezu rechteckig und grenzt an der Nordostseite an den Vorplatz zur von Georg Hauberisser entworfenen Herz Jesu Kirche. Der zweite Block weist eine Trapezform auf und ist etwas kleiner. Die Bauten entlang der Sparbersbachgasse verfügen über Vorgärten. Da unter der Straße ein stark reguliertes Bachbett eingewölbt geführt wird und damit eine maßgebliche Überhöhung der Straße gegenüber dem natürlichen Gelände in Kauf genommen wurde, nutzten einige Bauträger den entstandenen Höhensprung zur Schaffung von gartenseitigen Kellerwohnungen mit direktem Zugang zum Hof. Diese Wohnungen waren hauptsächlich aus bautechnischen und bauphysikalischen Gründen immer schon Substandard und sind auch heute noch kaum mit vertretbarem technischen Aufwand trockenzulegen, bieten also kaum hygienisch akzeptables Wohnpotenzial. Sie wurden in die Flächenberechnungen des Bestandes nicht einbezogen.

Diese erfolgten auf Basis der originalen Einreichpläne aus dem Bauaktenarchiv des Grazer Stadtarchivs und können daher hinsichtlich Wohnungsanzahl und -verteilung vom heutigen Zustand abweichen. Dazu wurden die Archivpläne digitalisiert, die Flächen CAD-mäßig erfasst und in ein Tabellenkalkulationsprogramm eingegeben. Die Bruttogeschoßflächen, also die Grundrissflächen inklusive Maueranteile, wurden für alle Vollgeschoße vom Erdgeschoß bis zur Trauflinie errechnet, d.h. für die von der Straße aus maßgeblichen Geschoße. Die Nutzflächen umfassen sowohl Wohn- als auch Erschließungsflächen inklusive Stiegen, jedoch ohne Tür- und Fensternischen. Als private Freibereiche wurden die bestehenden Wirtschaftsbalkone gesondert in die Summenaufstellung aufgenommen. Die vorhandenen Dachgeschoßausbauten, die bei einer blockweisen Vollaufstockung zur Disposition stünden, wurden nicht in die Gesamtberechnungen aufgenommen, jedoch sehr wohl als Bruttogeschoßflächen zusätzlich zu den Vollgeschoßen im Bestand ausschließlich zum statistischen Abgleich von Gewinnen und Verlusten ermittelt. Sie wurden jeweils mit 70% der Grundfläche bewertet. Eine qualitative Wertung wurde nicht vorgenommen.



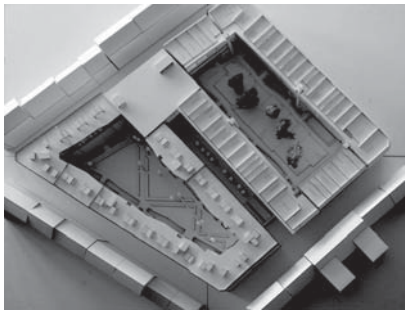
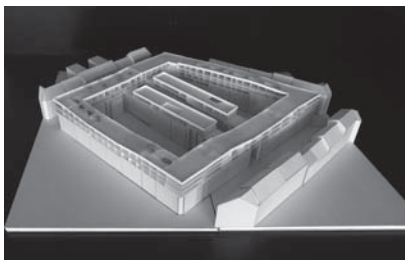
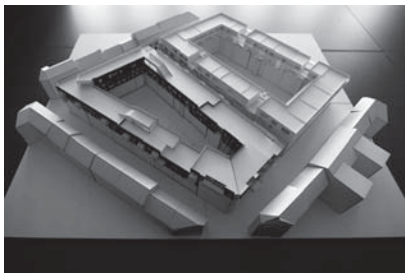
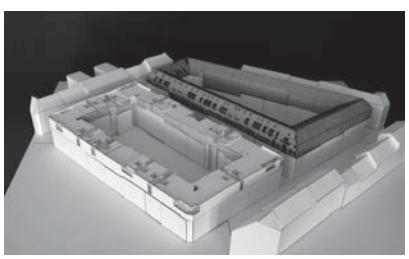
30 Gebäude
170 Nutzungseinheiten
Bebauungsgrad 0,42
Bebauungsdichte 1,3
18.599m²Quartiersfläche
7.850m² Bebaute Fläche
24.176m² Bruttogeschoßfläche
18.360m² Nettonutzflächen
248m² Balkone

113. Eckdaten Bestand

416 Vgl. Stübben 1980, S. 55.
417 Die Anzahl der Nutzungseinheiten und ihre Flächen entstammen den historischen Einreichplänen aus den Bauakten des Stadtarchivs Graz und können von der gebauten gegenwärtigen Realität abweichen.
418 Dachgeschoßausbauten wurden aufgrund der geringen Dachneigungen von ca. 30-35° mit 70% der zugrundeliegenden Grundfläche berechnet.

Der Rechteckblock umfasst 16 Einzelgebäude mit 86 Nutzungseinheiten (NE) oder 9.476m² Nettonutzfläche inklusive Erschließung bei einer bebauten Blockrandfläche von 3.997m² und einer Gesamtbruttogeschoßfläche (BGF) von 12.170m². Den Nutzungseinheiten sind insgesamt 142m² an privaten Freibereichen in Form von Balkonen oder Terrassen zugeordnet.
Der Trapezblock kommt in 14 Gebäuden auf 84 Nutzungseinheiten mit insgesamt 8.884m² Nettonutzfläche und 106m² privaten Freibereichen. Die bebaute Fläche beträgt hier 3.854m² bei einer Bruttogeschoßfläche von 12.006m².[417]
Derzeit sind rund 42 Prozent[418] des Dachraumes der Blockrandfläche ausgebaut. An ausgebauten Dachböden müssten also 1.933m² beziehungsweise 1.402m² oder rund 12% der gesamten Bruttogeschoßfläche geopfert werden. Die insgesamt 24.176m² Bruttogeschoßfläche im Massivbau, also ohne ausgebaute Dachgeschoße und Keller, ergeben bei einer theoretischen gemeinsamen Grundfläche bis zur Straßenachse eine Bebauungsdichte von 1,30 bei einem Bebauungsgrad von 0,42.

10.1.2 Quantitative Auswertung von Fallstudien aus Entwurfsprojekten

114. Die Referenzprojekte A-D zur Flächenermittlung

Projekt A: Johannes Kerschner und Robert Kogler (beide Blöcke)
Projekt B: Lisa Reinisch und Sarah Poguntke (beide Blöcke)
Projekt C: Maria Schirgi (Rechteckblock)
Projekt D: Johannes Schweighofer (Rechteckblock)

Alle vier Projekte zeichnen sich durch Eigenständigkeit und Unterschiedlichkeit aus und demonstrieren damit eine beträchtliche Bandbreite an Möglichkeiten innerhalb der Blockrandaufstockung. Sie erfüllen alle in hohem Maße die Aufgabenstellung und sind in ihrem Ausarbeitungsgrad so weit gediehen, dass sie eine gut nachvollziehbare Planbasis zur Auswertung liefern. Sowohl hinsichtlich Wohnungstypologien und –größen, von der Familienwohnung, der Kleinwohnung über betreutes Wohnen bis hin zu studentischem Wohnen samt Infrastrukturen, als auch in Bezug auf alternative Nutzungsvarianten, wie Büros, Sport- und Freizeiteinrichtungen, Gastronomie und so weiter, wird eine urbane Vielfalt aufgezeigt. In den Bestand der Vollgeschoße wurde in unterschiedlichem Ausmaß, aber immer wohl dosiert und überlegt eingegriffen. Da es keine konkreten Vorgaben zu quantitativen Zielen gab, sondern das Hauptaugenmerk auf der Suche nach „vernünftigen“ Lösungen lag, gibt es auch hinsichtlich der harten Fakten beträchtliche Unterschiede.
Die Flächen- und Nutzungsauswertung der Aufstockungen wurde auf Basis der von den Studierenden eingereichten digitalen Grundrisspläne nach demselben vereinheitlichten Muster wie im Bestand vorgenommen. Nutzflächen wurden nach Wohnen und nach Sondernutzungen aufgegliedert, Freibereiche auf Balkonen, Terrassen und Dächern nach privater und öffentlicher Zuordnung. Die Bruttogeschoßflächen wurden nach den in Österreich gängigen Konventionen berechnet, wobei überdachte Freibereiche vernachlässigt wurden. Änderungen im Bestand wurden als eigene Kategorie mitberücksichtigt.

Im Rechteckblock wurden zwischen 42 und 78 Wohneinheiten vorgeschlagen, wobei bei Projekt B studentisches Wohnen mitgezählt wurde, betreutes Seniorenwohnen jedoch nicht. Die Wohngemeinschaften für die Studierenden lassen sich einfach als Wohneinheiten uminterpretieren, die Sondernutzung des betreuten Wohnens hingegen bietet zwar auch einer beträchtlichen Anzahl an Menschen Unterkunft, stellt aber eine kaum teilbare Einzelnutzung dar. Ähnliche Sonderformen des Wohnens beinhaltet auch Projekt D. Auch wohnfremde Nutzungen wie Sport- und Freizeiteinrichtungen sowie Gastronomie kommen vor. Lediglich Projekt C umfasst im Bereich der Aufstockung ausschließlich Wohnungen.

Ausgerechnet der Entwurf A mit der geringsten Anzahl an Wohneinheiten (42) erreicht den größten Zuwachs an Nutzfläche (gesamt inklusive Erschließung), 8.314m² im Gegensatz zu nur 5.116m² bei 64 Wohnungen in Entwurf D, wo eine offene Laubengangerschließung fast ausschließlich zu Wohnnutzflächen und Freibereichen führt. Den Flächengewinnen gegenüber steht jedoch auch ein Verlust von Geschoßflächen im Bestand durch Abbrüche, Umbauten und Änderungen hauptsächlich am Erschließungssystem zwischen 0 und 670m²; bei Letzterem soll der Abbruch eines ganzen Hauses für freien Zugang in den Innenhof sorgen. Die Projekte führen zu einem Zugewinn an Bruttogeschoßflächen zwischen 7.435m² und 8.528m². Hier sind Änderungen im Bestand bereits berücksichtigt. Die Bilanz ohne Berücksichtigung der bestehenden Dachgeschoßausbauten ergibt eine 1,9- bis 2,1-fache Überbauung des Bestandes und bestätigt damit die im Vorfeld angeführte Faustregel von zwei voll ausgebauten Geschoßen oberhalb der bestehenden Trauflinie. An privaten und allgemein nutzbaren Freibereichen innerhalb des Bauwerkes werden zwischen 4.511 und 6.205m² geschaffen.

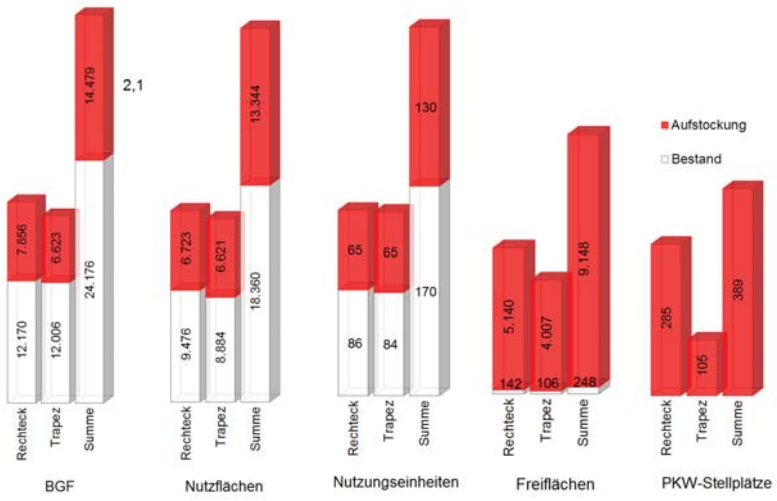
Ähnlich das Bild beim trapezförmigen Block, wobei hier nur die beiden Teamprojekte (Projekte A und B) zur Auswertung zur Verfügung standen. Es werden 49 beziehungsweise 78 Wohneinheiten zuzüglich einer Sondernutzung vorgeschlagen. Das summiert sich zu 5.817m² und 7.425m² Nettonutzfläche oder 5.919m² bzw. 7.326m² Bruttogeschoßflächen. Bei Projekt B werden im Bestand 540m² Nutzflächen abgebrochen oder umgenutzt. Ohne Berücksichtigung der bestehenden Dachgeschoße ergibt das eine 1,5- beziehungsweise zweifache Überbauung des Bestandes. An Balkonen, Terrassen und begehbaren Dachflächen werden zwischen 3.019m² und 5.417m² neu geschaffen.

Ein grundlegender Unterschied hinsichtlich Bebaubarkeit und Flächenausbeute ist bei den beiden Blöcken trotz unterschiedlicher Geometrie und Größe nicht zu erkennen. Wohl muss aber festgestellt werden, dass die übergreifende Behandlung mehrerer nebeneinander liegender Blöcke mitunter zu großzügigeren Zusatznutzungen führt als die singuläre Betrachtung und eventuell auch zu einem kooperativen Entwurfszugang verleitet. Genannt sei hier zum Beispiel die Überbrückung der Katzianergasse durch Projekt B mit Wohnnutzungen, also die Zusammenfassung beider Blöcke zu einem. Die beiden Trakte an der Katzianergasse werden einmal als Kombination aus Kinderbetreuungseinrichtung und betreutem Wohnen genutzt, das andere Mal als Seminarzentrum mit angeschlossener Gastronomie, jeweils mit großzügigen Außenbereichen. Projekt A überbrückt die Katzianergasse ebenso, allerdings mit einer sogenannten Sportplattform, die in diesem



115. Auszüge aus den Plänen zur Nutz- und Bruttoflächenermittlung, Bestand und Projekte A-D

Bereich zu großem Volumen bei vergleichsweise geringer Fläche führt.
Da synergetische Betrachtung des Bestandes und seiner Möglichkeiten grundsätzlich wünschenswert ist – das gesamte Aufstockungsmodell basiert auf synergetischer Betrachtung benachbarter Einzelteile – und zudem Vielfalt als urbanes Grundmerkmal und somit erstrebenswertes Resultat gesehen werden kann, spricht ob der tendenziellen Ähnlichkeit der Blöcke nichts dagegen, die Ergebnisse zu einem Durchschnitt hochzurechnen, um diesen als Basis zur weiteren Betrachtung zu verwenden.
Im Durchschnitt der vier Projekte mit sechs Blockrandaufstockungen wird die bestehende bebaute Fläche brutto mit 14.479m² 1,85-mal überbaut, bei bereits einberechneten Verlusten im Bestand. Berücksichtigt man auch die bestehenden Dachbodenwohnungen sind es immer noch 1,5 neue Vollgeschoße. Unter der Annahme eines durchschnittlichen Flächenbedarfs (BGF) von 50m² pro Person berechnet entspricht das einem Äquivalent von 290 neuen EinwohnerInnen. Für die Nutzflächenbilanz bedeutet das im Schnitt die Neuschaffung von 130 Einheiten mit in Summe über 13.300m² Nettonutzfläche und 9.150m² Außenbereichsfläche in Form von Balkonen, Terrassen und Dachgärten. Zusätzliche 250m² private Freibereichsfläche verbessern außerdem das Angebot im Bestand.



116. Gesamtbilanz Bestand und Aufstockung

Für die dann insgesamt 300 Nutzungseinheiten inklusive Bestand könnten unter den Innenhöfen Tiefgaragen mit je zwischen 105 und 351 Stellplätzen, gesamt bis zu rund 500 Plätze für beide zusammen, geschaffen werden. Die Unterschiede ergeben sich aus unterschiedlichen Prioritäten im Entwurf. Bei dreigeschoßigem Garageneinbau, der laut Grundwasserspiegel[419] theoretisch möglich wäre, könnte man in einem einzelnen Blockrand Parkplätze für mehrere Blöcke schaffen, was viele Studierende auch taten. Andere wiederum versuchten nur das Soll von einem PKW-Stellplatz pro Nutzungseinheit zu erfüllen, was gemessen an den derzeitigen im Quartier vorhandenen Fahrzeugen ohnedies schon sehr hoch gegriffen ist.[420] Rechnerisch liefert das den Beweis, dass durch den Einbau von Quartiersgaragen die Straßen beträchtlich von ruhendem Verkehr befreit und damit wieder zu Lebens- und Bewegungsraum für Menschen werden könnten.
Die Zahlen aus den Entwurfsprojekten liefern mehrere vielversprechende Beweise:
Das Verhältnis zwischen Bruttogeschoßflächen und Nettonutzflächen

419 Laut Interpolation zwischen den naheliegensten offiziellen Meßpunkten (vgl. Digitaler Atlas Steiermark, Kartenservice, Gewässer & Wasserinformationwww.gis.steiermark.at).
420 Im Umkreis von 300m um die Herz Jesu Kirche befinden sich derzeit rund 1.100 PKW-Stellplätze auf öffentlichem Grund. Auslastung wochentags 76-100%, zu über 80% durch AnrainerInnen. Vgl. Franke 2012, S. 55ff.

bleibt trotz großzügiger Raumqualitäten in den Erschließungen und Allgemeinflächen moderat. Dies ist sicher auf die sparsame Anordnung von vertikalen Erschließungssystemen und den hohen Anteil von Wegeführungen im Freien, wie Laubengänge und Zugänge vom Dach aus zurückzuführen, die gleichzeitig auch wohnungsnahe Freibereiche sind. Selbstverständlich kosten auch begrünte Dächer, Terrassen, offene Laubengangerschließungen und sonstige Freibereiche in der Errichtung Geld, sie unterliegen aber anderen Bedingungen als temperierte Innenräume, die nur der Erschließung dienen, und verfügen über einen anderen Nutzwert.

Selbst wenn man davon ausgehen muss, dass Entwürfe in diesem Projektstadium nicht jeden Flächenverlust, der in einem realen Bauvorhaben durch Wandstärken, Installationsschächte und sonstige Einbauten zu verzeichnen ist, berücksichtigen, erscheinen die errechneten Verhältniszahlen des Neubaus zwischen Bruttoflächen (BGF) und verwertbaren Nutzflächen durchaus vielversprechend. Die Bandbreite reicht von 1,13 bis 1,55 und ergibt im Mittel 1,33. Im Vergleich mit den für die Wohnbauförderung der Stadt Wien vorliegenden Vorgaben liegen alle Referenzprojekte inner- beziehungsweise unterhalb der festgelegten Grenzwerte von 1,3 bis 1,6. Ergänzend sei erwähnt, dass die Wiener Wohnbauförderung wohnungsinterne Treppen nicht als Nutzflächen kalkuliert, diese hier aber inbegriffen sind, wohingegen Balkone und Terrassen nicht als Nutzflächen gewertet wurden, in den Richtwerten aber bis zu einem Drittel oder maximal 6% der Wohnfläche berücksichtigt werden.[421] Die in den meisten Projekten großzügige Raumanordnung, sowohl hinsichtlich Allgemeinflächen, aber auch Nutzflächen und nicht zuletzt auch Interventionen in der bestehenden Bausubstanz, lässt die Schlussfolgerung zu, dass man bei entsprechend raumökonomischer Programmierung bei gleicher Bauhöhe noch mehr Flächengewinn beziehungsweise wirtschaftlich verwertbare Fläche lukrieren könnte. Ein Abwiegen mit etwaigen qualitativen und architektonischen Verlusten wäre aber zweifelsfrei unerlässlich.

Als Schluss aus dieser Projektanalyse lässt sich feststellen, dass eine zweigeschoßige blockweise Aufstockung von Blockrandbebauungen im Kontext der Referenzblöcke und damit aller Voraussicht nach auch in den sonstigen Grazer Blöcken nicht nur in der Lage wäre, hoch qualitative neue Wohnräume zu bieten, sondern auch in einem quantitativ relevanten Ausmaß, das weit über das herkömmlicher Dachbodenausbauten hinausgeht. Die historisch bedingte Strukturähnlichkeit mit den Bebauungen in anderen mitteleuropäischen Städten lässt den Schluss zu, dass dieses Modell auch dort anwendbar wäre.

10.2 Der Aufstockungskataster

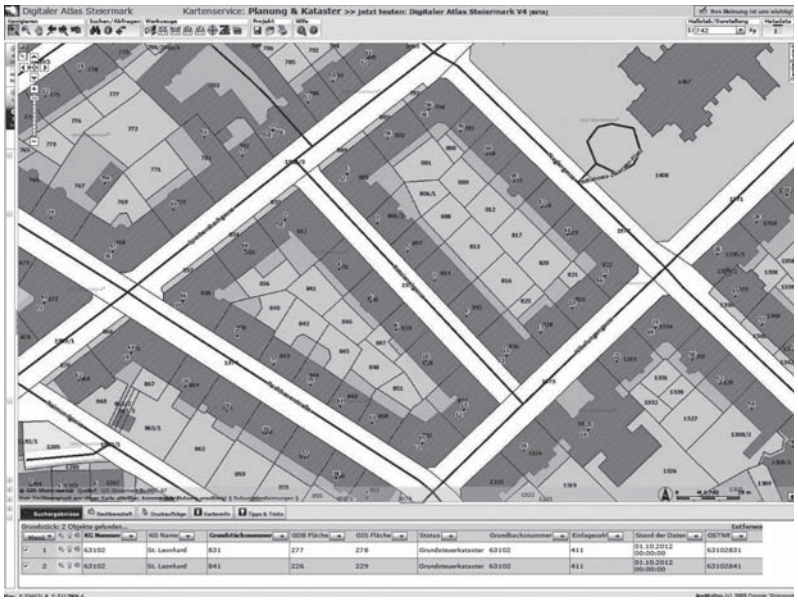
10.2.1. Methoden und Anschauungsmaterial

Zur Beurteilung des Nachverdichtungspotenzials im Grazer Gründerzeitbestand in quantitativer und qualitativer Hinsicht wurden drei unterschiedliche Anschauungsmedien herangezogen. Internetdienste, die hochauflösende Satellitenbilder und 45° Ansichten bzw. Vogelperspektiven anbieten, wie Google Maps[422] und Bing Karten[423], sind Informationsquellen von hohem Nutzen, die nicht nur einen ersten Eindruck von der städtebaulichen Anlage der Stadt und ihren Typologien liefern, sondern bei entsprechend hoher Auflösung durchaus auch Aufschluss über Detailfragen wie Geschoßanzahl und Dachformen liefern können. Für zahlreiche Städte sind sie damit ein ausgesprochen einfaches sowie leicht und kostenlos verfügbares Hilfsmittel zur Stadtbetrachtung und Analyse.

Einer empirischen Ermittlung quantitativen Potenzials muss eine qualitative Vorselektion und Abgrenzung des Untersuchungsgebietes vorangehen. Gerade dafür sind die Luft- und Satellitenbilder von Google und Bing ideale Hilfsmittel. Nicht ersetzen können sie jedoch die Kenntnis des realen Ortes und die Verifizierung der getroffenen Annahmen durch Lokalaugenschein, das zweite Medium.

Das dritte Medium sind digitale Kataster. Im konkreten Fall wurde als Werkzeug zur Potenzialerhebung innerhalb der Stadt Graz das Geografische Informationssystem des Landes Steiermark[424] herangezogen. Der hier vorhandene, frei zugängliche digitale Atlas bietet Katasterpläne mit Angaben zu Adressen, Grundstücksgrößen, Zugehörigkeiten und Bauflächen. Darüber hinaus ist auch ein Messwerkzeug für Längen und Flächen verfügbar, mit dem ausreichend genau die Größe von Baulücken und ähnlichen Reserveflächen gemessen oder auch im Kataster nicht erfasste bauliche Veränderungen rekonstruiert werden können.

Die gewonnenen Daten wurden nach Adressen geordnet, nach Baublöcken gruppiert und in Übersichtsplänen kartografiert sowie in ein



117. GIS Digitaler Kataster von Graz, © GIS Steiermark, 2013

421 Vgl. Kolbitsch 2008, S 30 und 35.
422 http://maps.google.at/
423 http://www.bing.com/maps/
424 http://www.gis.steiermark.at/

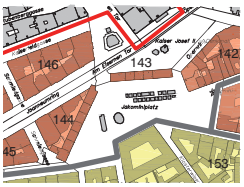


118. Innenstadtblöcke 145-151, Luftbild © Google Maps 2013, © Cnes/Spot Image, Digital Globe, European Space Imaging, Landsat

Tabellenkalkulationsprogramm eingearbeitet.

Als weitere Gliederungsmöglichkeit dienen Stadtquartiere, Stadtteile beziehungsweise Bezirke. Dabei wurde der Bezirk Innere Stadt, der das Gebiet der mittelalterlichen Festungsstadt sowie die Flächen der früheren Befestigungs- und Verteidigungsanlagen umfasst und heute großteils Weltkulturerbe ist, ausgeklammert. Die mittelalterlichen Stadtstrukturen sind nicht nur durch Denkmalschutz und UNESCO-Richtlinien belastet, sondern entsprechen auch, was Grundtypus, Freiflächen und Bebauungsdichte betrifft, nur im Ausnahmefall dem für das Nachverdichtungsmodell erforderlichen Charakter. Die gründerzeitlichen Blockrandbebauungen im südlichen Altstadtbereich,[425] zum Großteil an der Ringstraße und außerhalb des Weltkulturerbes gelegen, passen zwar grundsätzlich hinsichtlich Bauepoche und Typologie in das Schema, bleiben aber dennoch unberücksichtigt. Es handelt sich um überwiegend stark verdichtete Strukturen aus höchst repräsentativen Geschäfts- und Wohnhäusern mit kleinen Höfen und mehrgeschoßigen Dachausbauten oder Aufstockungen. Meist sind es gut instandgehaltene innerstädtische Businessimmobilien mit nur wenig verbliebener Wohnfunktion, die in der Typenpalette urbaner Gründerzeithäuser eine eigene Kategorie bilden und sich damit dem Aufstockungsmodell weitgehend entziehen.





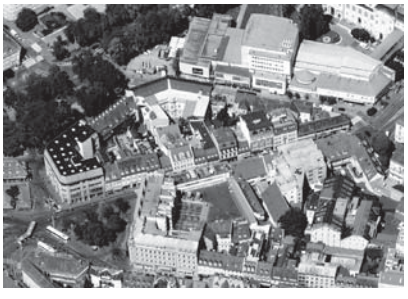
119. Stadtgrabenhäuser Blöcke 143 und 144, Luftbild © Google Maps 2013, © Cnes/Spot Image, Digital Globe, European Space Imaging, Landsat

Ebenso unbehandelt bleiben diejenigen Häuserzeilen und Blöcke, die als die allererste Stadterweiterung von Graz nach der Entfestigung der Stadt gelten,[426] die sogenannten Häuser am Stadtgraben,[427] ursprünglich klassizistische, niedrige Zeilenbebauungen aus dem Biedermeier, die die nördliche Grenze des Jakominiplatzes bilden und einen völlig eigenen Charakter ausstrahlen. Auch Block 142 zwischen Jakominiplatz und Oper, der aufgrund seiner Dichte und Bauformen eher alternative Nachverdichtungspotenziale zum herkömmlichen Grazer Gründerzeitblock aufweist, wird ausgespart.

Die einzige Ausnahme von der Exklusion bildet ein einzelner Block im nördlichen Grenzbereich an der Jahngasse, der stadtgeografisch ohnedies eher dem Bezirk Geidorf zuzuordnen ist.

Aufgrund der besonderen, geografisch und historisch bedingten Stadtstruktur von Graz sind bereits durch die Gliederung in Stadtbezirke stadträumlich sinnvolle Potenziale innerhalb der Blockrandbebauungen grob hierarchisch strukturiert. Die Blockrandbebauungen der links der Mur befindlichen Bezirke II, III und IV erweisen sich als großteils hochgradig zur Nachverdichtung durch Aufstockung geeignet, auch wenn jeder dieser Bezirke über Relikte früherer Epochen wie etwa Biedermeierquartiere oder unbegradigte Straßenabschnitte mit niedrigen Vorstadtbebauungen, aber auch An-, Zu- und Einbauten aus neuerer Zeit verfügt.

Insbesondere St. Leonhard (II) weist ein weitgehend geschlossen





120. Block 142 zwischen Jakominiplatz und Oper Luftbild © Google Maps 2013, © Cnes/Spot Image, Digital Globe, European Space Imaging, Landsat

zusammenhängendes Gebiet mit überwiegend gründerzeitlichen Blockrandbebauungen auf, welches nur in geringem Maß mit Bauwerken in Höfen oder typologischen Durch- und Einmischungen mit Bauten anderer Typologien durchsetzt ist. Als Beispiel sei die nur teilbegradigte Leonhardstraße herangezogen, entlang derer sich noch einige Vorstadthäuser zwischen die gründerzeitliche Blockrandbebauung mischen. Im südöstlichen Randbereich des Bearbeitungsgebietes werden drei Teilblöcke, die administrativ zum Bezirk Waltendorf gehören, unter St. Leonhard geführt.

Ähnlich wie in St. Leonhard verhält es sich im Bezirk Geidorf (III). Auch hier mischen sich Vorstadtstraßen wie zum Beispiel die Zinzendorfgasse oder Biedermeierquartiere entlang der Wartingergasse in das Gefüge. Das dominierende Erscheinungsbild ist aber das der geschlossenen Blockrandbebauung mit gering bebauten Innenhöfen und Gärten. Die Diskussion darüber, ob niedrige Biedermeierhäuschen und Vorstadtbebauungen erhalten oder aufgestockt werden sollen, ist eine über die kulturhistorische Wertigkeit bestehender Bausubstanz und im Zuge der Entscheidungsfindung über Schutzwürdigkeit und den Umfang von etwaigen Schutzmaßnahmen. Die grundsätzliche bauliche und typologische Eignung solcher Quartiere für eine gezielte Nachverdichtung kann nicht in Frage gestellt werden. Im Gegenteil ist das Nachverdichtungspotenzial hier sogar besonders hoch und die zu erwartenden Qualitäten aufgrund der räumlichen Gegebenheiten vielversprechend.

Jakomini (VI) unterscheidet sich von den anderen beiden, traditionell bürgerlichen Bezirken innerlich durch einen höheren Anteil an Arbeiterwohnungen und Betriebsgebäuden. Äußerlich, also von der Straße aus betrachtet, ist mit Ausnahme einiger unbegradigter Straßenzüge wie Grazbachgasse, Schönau- und Wielandgasse sowie Münzgrabenstraße kaum ein Unterschied auszumachen, denn Straßenbreiten, Fassadengestaltung und Vorgärten sind kaum von den anderen Bezirken unterscheidbar. Lediglich die übergeordnete Rhythmisierung des Blockgefüges durch allgemein nutzbare Frei- bzw. Grünflächen ist augenscheinlich weniger gegeben als in den anderen beiden Vierteln und wird von der Öffentlichkeit als Qualitätsmangel angesehen.[428]

Jakomini ist zumindest aus bautypologischer Sicht der am bürgerlichsten geprägte innerstädtische Arbeiterbezirk oder konträr der proletarischste unter den bürgerlichen Wohnbezirken. Das bildet sich in einem höheren Anteil von Hofbebauungen und einer teilweisen Abwandlung der Haustypen ab. Wesentlich öfter als in St. Leonhard und Geidorf, den Kernzonen der Bourgeoisie innerhalb der Grazer Stadterweiterungsgebiete des 19. Jahrhunderts, kommen hier Wohngebäude mit Seitenflügeln, aber auch Hofhäuser mit klassischen Arbeiterwohnungen und Laubengang vor – Ausdruck von Ansätzen liberalistischen Profitstrebens. Stark verdichtete, mit den Berliner und Wiener Beispielen vergleichbare, spekulative Gründerzeitblöcke fehlen jedoch. Damit weist auch Jakomini alle Voraussetzungen für großflächige Nachverdichtung durch blockübergreifende Aufstockung vor. Die vorhandenen Hofbebauungen erzeugen nur im seltensten Fall eine Dichte, die das behindern würde. Eher schon dienen sie einer Zonierung der begrünten Innenhöfe.

Anders stellt sich das Bild am rechten Murufer dar. Die in Frage kommenden Gebiete der Bezirke Lend (IV) im Norden und Gries (V) im Süden,

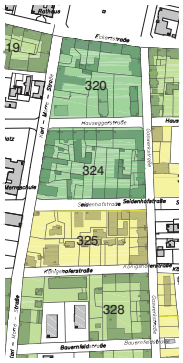
425 Blöcke 145 bis 151 laut Datenauswertung.
426 Vgl. Resch 2000, S. 247.
427 Blöcke 143 und 144 laut Datenauswertung.
428 Vgl. STEK 4.0, S. 25.

großteils mehrfach überformte Quartiere der ehemaligen „Murvorstadt“ und traditionelle Arbeiter- und Zuwandererbezirke, zeigen ein weitgehend heterogenes Erscheinungsbild. Die zentrumsnächsten Teile direkt an der Mur um Mariahilferplatz, Südtirolerplatz und Griesgasse sind Bestandteil des Weltkulturerbes und wurden von der Bearbeitung ausgenommen. Aber auch über diese Zone hinaus, über Lend- und Griesplatz hinweg finden sich verbreitet Reste vorstädtischer Strukturen, Bau- und Flurformen. Sie sind fast sämtlich von gründerzeitlichen Interventionen oder auch Leitplanungen durchdrungen, prägen aber ebenso wie diese das Erscheinungsbild, an einigen Stellen dominieren sie es. Zudem sind beziehungsweise waren das rechte Murufer und die Gegend um den Hauptbahnhof die zentralen Stätten für Produktion, Umschlag und Lieferung sowie Abtransport von Waren und damit Ziel zahlloser Bombardements im Zweiten Weltkrieg. Die Inhomogenität des Erscheinungsbildes wird also zusätzlich zur gewachsenen Baugeschichte durch die Folgen von Kriegszerstörung und Wiederaufbau verstärkt. Das Resultat der Bestandserhebung liefert folglich ein weit differenzierteres und fragmentierteres Bild als links der Mur. Es zeigt sich eine wesentlich größere Vielfalt an Nutzungen und Erscheinungsbildern, ein bunteres, verwachseneres, ungeplant wirkendes Nebeneinander von urbanen und baulichen Formen, damit auch an Möglichkeiten und Hemmnissen. Neben einigen kleineren und größeren zusammenhängenden Bereichen, die sich hervorragend für eine blockweise Aufstockung eignen, überwiegt die Anzahl der Blöcke, die in irgendeiner Form durch Hofbebauungen, stadt-, aber auch gebäudetypologische Verwerfungen gekennzeichnet sind und von denen sich bei einigen wohl andere Nachverdichtungsformen besser eignen würden als die blockweise Aufstockung.

Eggenberg nimmt eine Sonderstellung ein. Dieser Bezirk galt Anfang des 20. Jahrhunderts noch als eine der größten Marktgemeinden des Landes und war nicht Teil der Stadt Graz. Die Stadtgrenze nach Westen markierte die Alte Poststraße. Die ursprüngliche Agrar- und Fremdenverkehrsgemeinde Eggenberg erfuhr mit der Industrialisierung der Region und der Nähe zur Südbahn und dem Grazer Hauptbahnhof im 19. Jahrhundert ein enormes Wachstum.[429] Für neue Industriestandorte (z. B. Reininghaus) und Betriebe aus dem nahen Graz mussten Arbeiterunterkünfte geschaffen werden. Detaillierte Kenntnisse über Abläufe und Planungen aus der Zeit vor der Eingemeindung 1938[430] sind kaum abrufbar, da die rasch wachsende Gemeinde nicht über die administrative und planerische Erfahrung einer größeren Stadt verfügte und kaum Bauakten archiviert wurden oder aber Archiviertes im Laufe von Weltkriegen und Umsiedelungen verloren ging. Aus dem wenigen Vorhandenen lässt sich ableiten, dass eine Vielzahl von Bauten durchaus als Arbeiterbehausungen nach spekulativen Gesichtspunkten in mitunter sehr schlechter Qualität gebaut wurde. Stadttypologisch klar erkennbar ist auch heute, dass auf dem früheren Acker- und Weideland, ausgehend von der früheren Ortschaft Algersdorf rund um die Vinzenzkirche, in relativ großem Maßstab ein Straßenraster angelegt wurde,[431] der jedoch nur in wenigen Bereichen homogen mit den für die Gründerzeit typischen Bauwerken bebaut wurde. Trotzdem fast überall klar erkennbar sind fragmentarisch verstreut historistische Einzelbauten in Blöcken, meist an Straßenkreuzungen, die prägend wirken und an die in Folgezeiten weiter

121. Blockbeispiel Eggenberg, Luftbild © Google Maps 2013, © Cnes/Spot Image, Digital Globe, European Space Imaging, Landsat

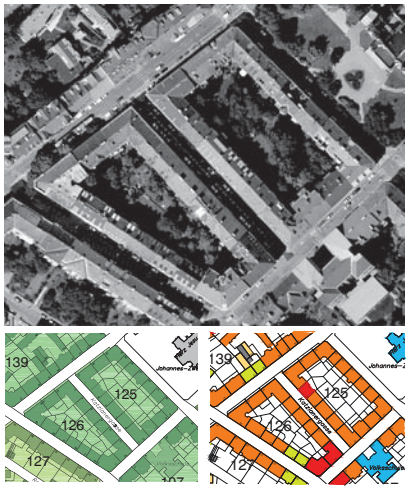




429 Vgl. Kubinzky 1999, S. 28.
430 Vgl. ebda., S. 57.
431 Vgl. ebda., S. 40f. bzw. S. 46.

angebaut wurde. Bei genauer Betrachtung entsprechen die bearbeiteten Teilbereiche von Eggenberg damit ganz klar einer gründerzeitlichen Grundintention, wurden jedoch nicht im Ursprungssinne vollendet. Eher hat man den Eindruck (die Beweise stehen wie bereits erwähnt aus), als sei Eggenberg im 19. Jahrhundert von den Entwicklungen überrollt worden und hätte den Schritt von Land zu Stadt aufgrund von anfänglichem Laissez-faire und späterer Stagnation sowie mangels klarer planerischer Prioritäten bis heute nicht endgültig vollzogen. Der ursprüngliche Planungsradius scheint (fürs erste) größer als der durch Industrialisierung und Zuzug erforderliche Wohnraumbedarf gewesen zu sein. Nur so kann das beliebige Nebeneinander von vorindustriellen Vorstadthäuschen, historistischen Blockrandbebauungen, modernistischem Siedlungsbau, postmodernen Eingliederungsversuchen und Einfamilienhausidylle in ein und demselben Block erklärt werden. Dennoch oder gerade deshalb erscheint ein nicht unbeträchtlicher Teil von Eggenberg gut geeignet für blockweise Aufstockungsszenarien. Nur wäre hier in vielen Fällen auch der Sockel, auf dem man weiterbaut, durch Lückenschlüsse erst noch zu schaffen. Aber gerade dadurch ergibt sich beträchtliches Potenzial für eine Nachverdichtung.

Als Sonderfall außerhalb der in der Gründerzeit geplanten Straßenraster wird das aus der Zwischenkriegszeit und dem Nationalsozialismus stammende Siedlungsgebiet rund um die Triesterstraße (Bezirk Gries) miteinbezogen. Gründe dafür und die spezifischen Eigenschaften wurden bereits im vorhergehenden Kapitel behandelt. Ähnliche, wenn auch kleinere Strukturen finden sich in nahezu allen anderen Stadtquartieren, nur sind sie dort in den Kontext historistischer Stadtplanung verwoben oder grenzen zumindest unmittelbar an und bilden keine solitären Siedlungsgebiete. Sie werden, sofern identifiziert, im Tabellenwerk gekennzeichnet, darüber hinaus aber ohne weitere Unterscheidung mitbearbeitet.

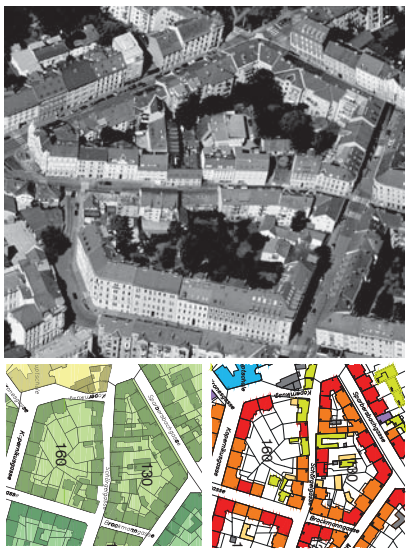


122. Hierarchiebeispiel dunkelgrün „beste Eignung“, Luftbild © Google Maps 2013, © Cnes/ Spot Image, Digital Globe, European Space Imaging, Landsat

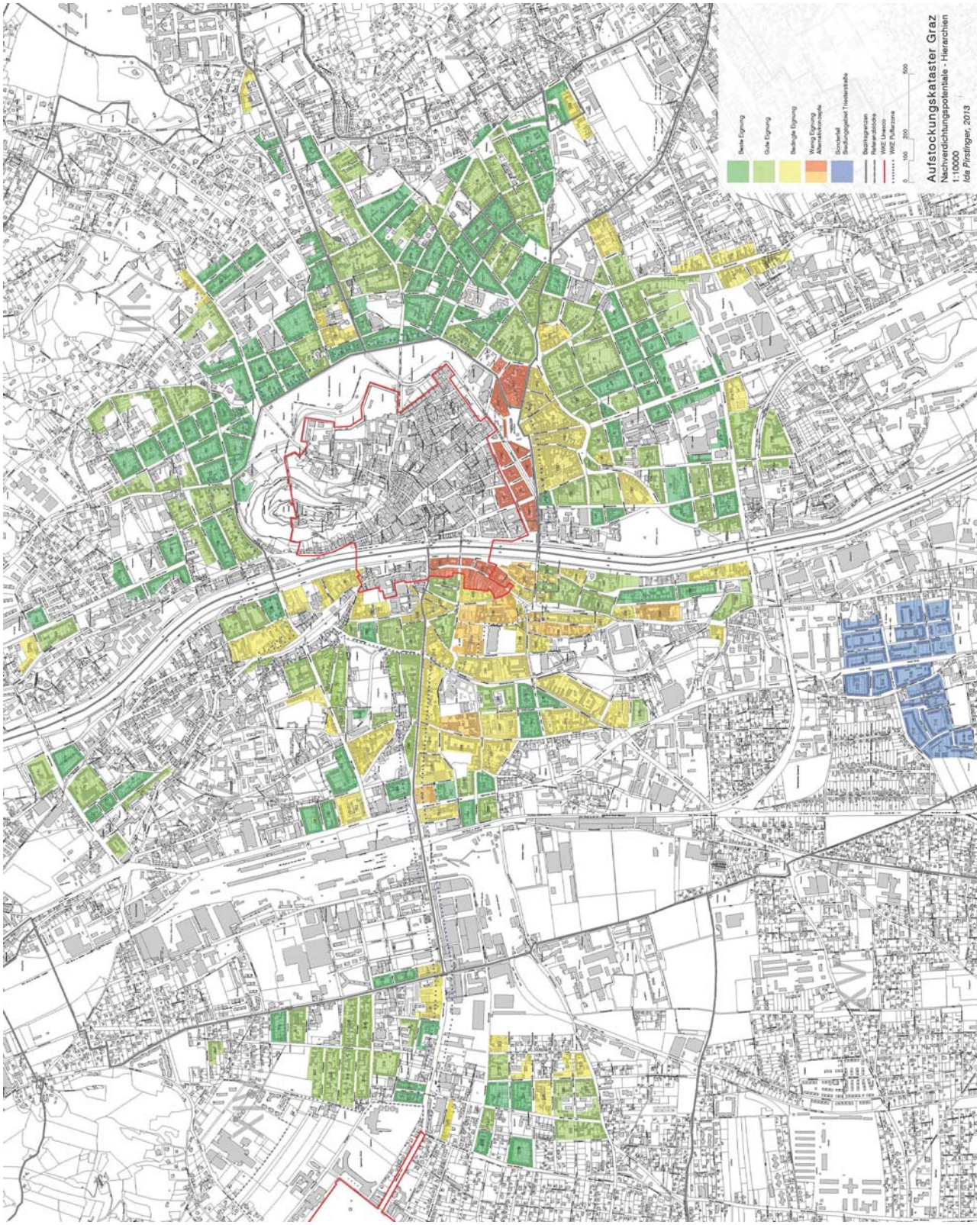
10.2.2 Hierarchien

Eine weitere Differenzierungsmöglichkeit bei der Potenzialerhebung im Bestand ist die Unterteilung nach Hierarchien der Tauglichkeit. In die Beurteilung fließt ausschließlich die durch Augenschein feststellbare typologische Eignung ein. Die Hauptkriterien zur Beurteilung finden sich also in der Entsprechung möglichst klarer, geschlossener Blockrandstrukturen und umfassen Eigenschaften wie Blockhaftigkeit, Homogenität, disponibler Hofraum beziehungsweise der Grad ihrer Abweichung davon. Nicht beurteilt werden zum Beispiel der Bauzustand oder die wirtschaftliche Eignung.

Zur einfachen Differenzierung in Plan und Tabelle dient ein Farbcode. Hierarchiestufe eins in dunkelgrün wäre der homogene bzw. nahezu homogene Block, der in allen Kriterien weitgehend dem Optimum zur Nachverdichtung entspricht. Dieser bestgeeigneten Hierarchiestufe gehören also Blöcke an, in denen die typologische Zuordnung eindeutig ist. Dazu zählen durchgehend geschlossene Blockrandbebauungen ohne größere typenfremde Lücken, mit ausreichenden Freiflächen in den Innenhöfen und wenigen beziehungsweise nur punktuellen typologischen Irritationen. Bauepochen und Nutzungen hingegen spielen nur eine untergeordnete Rolle,



123. Hierarchiebeispiel hellgrün, „gute Eignung“, Luftbild © Google Maps 2013, © Cnes/Spot Image, Digital Globe, European Space Imaging, Landsat



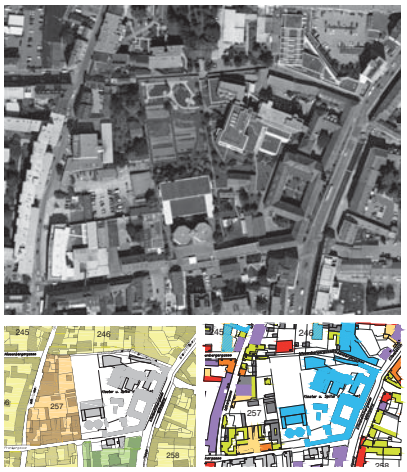
124. Aufstockungskataster Graz; Nachverdichtungspotentiale - Hierarchien



125. Hierarchiebeispiel gelb, „eingeschränkte (bedingte) Eignung“, Luftbild © Google Maps 2013, © Cnes/Spot Image, Digital Globe, European Space Imaging, Landsat



126. Hierarchiebeispiel orange, „schlechte Eignung“ Block 141 - Jakominiplatz, Luftbild © Google Maps 2013, © Cnes/Spot Image, Digital Globe, European Space Imaging, Landsat



127. Hierarchiebeispiel orange, „schlechte Eignung“ Block 257 Elisabethinnen, Luftbild © Google Maps 2013, © Cnes/Spot Image, Digital Globe, European Space Imaging, Landsat

denn auch Blockrandbebauungen aus dem 20. oder anderen Jahrhunderten sind problemlos integrierbar, Nutzungsdurchmischung ein Kennzeichen einer funktionierenden, belebten Stadt.

In hellgrün dargestellt werden Blöcke und Teilblöcke, die den Anforderungen weitgehend entsprechen, weil der Grundcharakter des Gründerzeitblocks klar ablesbar bzw. anwendbar ist, durch typologische Unsauberkeiten oder undefinierte Lücken jedoch in seiner Homogenität gestört wird. Das Aufstockungsmodell ist in diesen Blöcken überwiegend gut anwendbar, erfordert aber etwas mehr Sorgfalt im Umgang mit Sonderfällen.

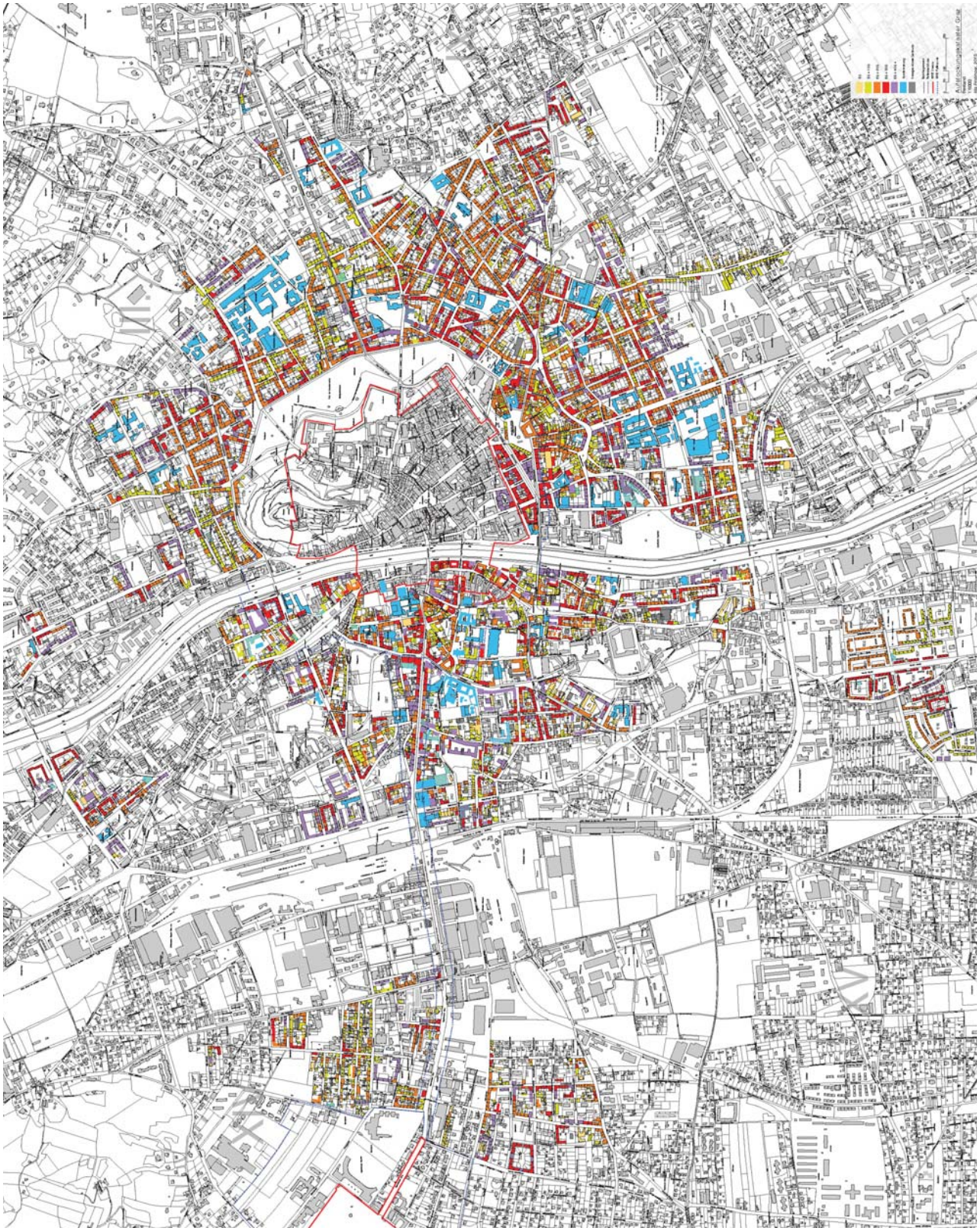
Vor allem in den Randzonen der Untersuchungsgebiete häufen sich gelb markierte Blöcke. Hierbei handelt es sich um typologisch und baulich inhomogene Strukturen, oft in Arealen mit älterer als gründerzeitlicher Bebauung. Auch hier sind Kennzeichen von Blockrandbebauungen oder gründerzeitlicher Stadtplanung gegeben. Eine Aufstockung der Blockränder wäre zweifelsfrei möglich. Dennoch scheint ohne detailliertere Untersuchung jedes einzelnen Blocks das hier behandelte Aufstockungsmodell nicht per se zweckmäßig zu sein. Zu viele grundsätzliche typologische Fragen bleiben offen. Oft sind die Höfe sehr dicht bebaut, wie zum Beispiel in an den Jakominiplatz angrenzenden Bereichen oder um den Griesplatz. Entlang der Münzgrabenstraße befinden sich fast rural anmutende Vorstadthäuschen mit oft tief in die Parzellen reichenden Bauteilen. Charakterlich unterscheiden sich diese Blöcke deutlich von den zuvor beschriebenen besser geeigneten. Sie sind entweder deutlich durch ganz eigene Besonderheiten geprägt oder aber aufgrund von zu starker typologischer Durchmischung nicht zuordenbar.

Die hier angesprochene Zwiespältigkeit ist sehr gut an den zwischen Jakominiplatz und Grazbachgasse gelegenen Blöcken abzulesen. Alle diese Blöcke bestehen straßenseitig aus geschlossenen Blockrandbebauungen. Die Gebäude können zum Jakominiplatz hin sehr repräsentativ und mehrgeschoßig ausfallen, in den engen, südwärts führenden Gassen handelt es sich jedoch um kleinteilige, sehr einfache, niedrige, oftmals vielfach überformte Geschäftshäuser aus der Vorgründerzeit.[432] All diesen Gebäuden gemein sind die dicht bebauten Hinterhöfe, die zum Teil sogar zur Vergrößerung der Geschäftsflächen vollständig überbaut wurden. Nachverdichtung erscheint dennoch sinnvoll und wird auch praktiziert, allerdings erscheint eine Beschränkung auf die Blockränder entlang dieser engen Straßenzüge nicht vordergründig zweckmäßig.

Entlang der Grazbachgasse hingegen zeigt sich ein rein gründerzeitlicher Charakter. Obwohl die Straße nicht vollständig begradigt wurde, wurden entlang des überwölbten Baches mehrgeschoßige Blockrandbebauungen neu errichtet. Von dieser Seite betrachtet befindet man sich eindeutig in einem gründerzeitlichen Quartier und die Möglichkeit zur Aufstockung drängt sich wie auch an der gegenüberliegenden Straßenseite förmlich auf.

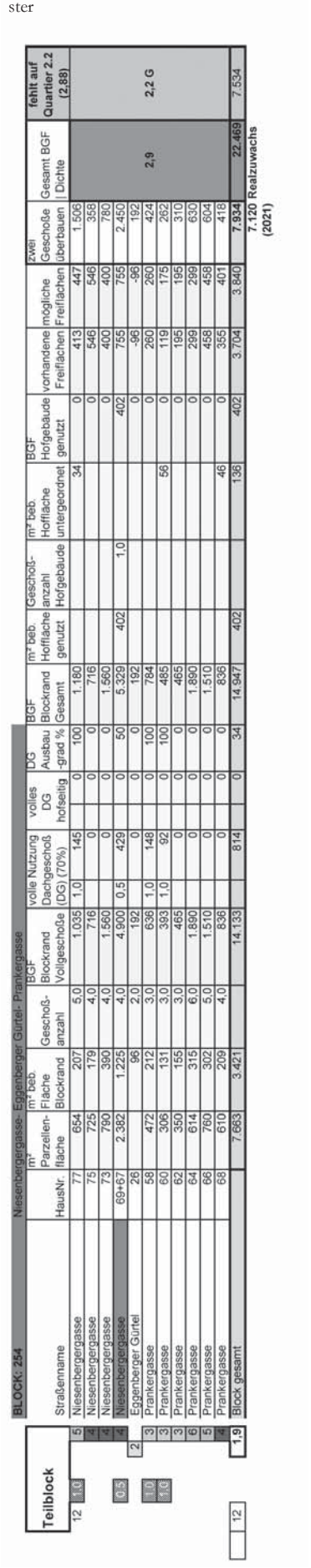
Die geringste Eignung zur Nachverdichtung durch Blockrandaufstockung bilden die orangerot markierten Blöcke. Diese sind zwar in die umgebende Stadtstruktur eingebettet, verfügen aber über Eigenschaften, die sie für das besprochene Aufstockungsmodell unattraktiv oder gar untauglich machen. Solche Eigenschaften können in einer grundsätzlich anderen urbane Blocktypologie, wie zum Beispiel einem dicht bebauten Vorstadtblock (z.B. Block 141), bestehen, in ausgesprochener Inhomogenität, verquickt mit

432 Vgl. Resch 2000, S. 246.



128. Aufstockungskataster Graz, Bestandserhebung

129. Berechnungstabelle lt. Aufstockungskataster



BLOCK: 254 Niesenbergergasse, Eggenberger Gürtel, Prankergasse

Teilblock	Straßenname	HausNr.	m² Parzellenfläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß (DG) (70%)	volles DG hofseitig	DG Ausbaugrad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF / Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
12	Niesenbergergasse	77	654	207	5,0	1.035	1,0	145	0	100	1.180			34	0	413	447	1.506	2,9	2,2 G
	Niesenbergergasse	75	725	179	4,0	716		0	0	0	716				0	546	546	358		
	Niesenbergergasse	73	790	390	4,0	1.560		0	0	0	1.560				0	400	400	780		
05	Niesenbergergasse	69+67	2.382	1.225	4,0	4.900	0,5	429	0	50	5.329	402	1,0		402	755	755	2.450		
2	Eggenberger Gürtel	26		96	2,0	192		0	0	0	192				0	96	96	192		
1,0	Prankergasse	58	472	212	3,0	636	1,0	148	0	100	784				0	260	260	424		
1,0	Prankergasse	60	306	131	3,0	393	1,0	92	0	100	485			56	0	119	175	262		
	Prankergasse	62	350	155	3,0	465		0	0	0	465				0	195	195	310		
	Prankergasse	64	614	315	6,0	1.890		0	0	0	1.890				0	299	299	630		
	Prankergasse	66	760	302	5,0	1.510		0	0	0	1.510				0	458	458	604		
	Prankergasse	68	610	209	4,0	836		0	0	0	836			46	0	355	401	418		
1,9	Block gesamt		7.663	3.421		14.133		814	0	34	14.947	402		136	402	3.704	3.840	7.934	22.469	7.534
12																		7.120 Realzuwachs (2021)		

überdominanten Nutzungen (z.B. Block 257, Krankenhaus der Elisabethinen), in Determinierung durch wohnfremde Nutzungen oder einfach im Fehlen einer klar erkennbaren Blockstruktur.
Einen eigenen Farbcode erhält das als Sonderfall behandelte Siedlungsgebiet Triesterstraße. Der verwendete Blauton markiert sowohl den Sonderfall als auch beste Eignung.

10.2.3 Hochrechnung Potenzial

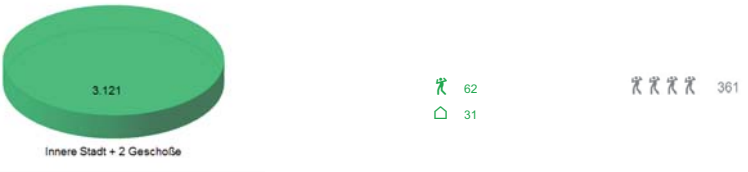
Die Ermittlung der flächenmäßigen Nachverdichtungspotenziale erfolgte mit Hilfe einer Tabellenkalkulation, in der jeder im Untersuchungsgebiet enthaltene Block erfasst wird.
Die Zahlendaten zu den Grundstücksflächen und bebauten Flächen entstammen dem digitalen Kataster. Wo sie nicht angezeigt wurden oder zu wenig detailliert waren, wurden sie mithilfe des in der Anwendung enthaltenen Messwerkzeugs ermittelt und mit dem Vermerk „geschätzt“ oder „neu“ gekennzeichnet. Geschoßanzahl und Dachausbauten wurden auf Basis der Luftbilder von Google Maps beziehungsweise Bing Maps recherchiert und durch Lokalaugenschein abgesichert. Im Übersichtsplan und im Tabellenwerk gibt ein Farbcode Aufschluss über die Geschoßigkeit.
Bauwerke, die derzeit monofunktional andere Nutzungen als die des Wohnens beinhalten, sind blau markiert. Wo sie ganze Blöcke einnehmen, wie zum Beispiel im Falle des Campus der Karl-Franzens-Universität oder der Nationalbank, bleiben sie in der Potenzialermittlung unberücksichtigt. Sind sie hingegen in ein Blockgefüge integriert, wie zum Beispiel zahlreiche Schulen, werden sie mitbehandelt. Auch sie bieten eine Baugrundreserve. Zum einen kann diese zur Erweiterung der darunter liegenden Funktionen genutzt werden, sie könnte aber genauso mit Wohnungen überbaut werden. Das Prinzip des Aufstockungsmodells lässt beides zu. Um diese differenzierten Möglichkeiten nicht zu präjudizieren, werden die Berechnungsergebnisse dieser Sondernutzungen gesondert angeführt.
Die bebaute Fläche des Blockrandes, ergänzt um etwaige Baulücken, entspricht der bebauten Fläche der möglichen Aufstockung. Als Modell angenommen wird nach Analyse der belichtungstechnischen Möglichkeiten aufgrund der Straßenbreiten und Gebäudehöhen und der Studierendenentwürfe des Instituts für Gebäudelehre eine durchschnittlich zweigeschoßige Aufstockung, also die Verdoppelung der bebauten Fläche, zur Bruttogeschoßfläche der Aufstockung.
Das tatsächliche Nachverdichtungspotenzial ergibt sich als möglicher Realzuwachs nach Subtraktion der bestehenden Dachgeschoßausbauten. Diese werden bei der üblichen Dachneigung von 30-35° im Regelfall mit 70% der Grundfläche angenommen. Als verbreiteter Sonderfall werden unter der Bezeichnung „volles Dachgeschoß hofseitig“ auch jene Bauten berücksichtigt, die in der Dachzone hofseitig voll ausgebaut wurden. In der Gründerzeit befanden sich in diesen Räumen oft Waschküchen oder die Wohnungen von Hausangestellten.
Auch Hofgebäude wurden in die Berechnungen einbezogen, um Aufschluss über die Freiflächen in den Höfen zu erhalten. Dabei wurde zwischen

Gebäuden mit deklarierter hochwertiger Nutzung, wie Wohnen, Gewerbe etc., und Bauten untergeordneter Nutzung, wie Schuppen oder nicht gewerblichen Lagerflächen, differenziert. Ebenso wurden Garagen nicht als Nutzflächen beurteilt. Es wird davon ausgegangen, dass mit der Nachverdichtung die Frage der PKW-Abstellflächen blockübergreifend zu lösen ist.
Der Aktualitätsgrad der Zahlen ist der Aktualität der benutzten Medien und der Dauer der Auswertung geschuldet, die sich über viele Monate hinzog. Wie der Bestand sich nahezu täglich ändert, ändert sich auch der digitale Kataster regelmäßig. Die im Internet frei verfügbaren GIS-Daten, Luftaufnahmen und Satellitenbilder sind unterschiedlichen Alters, bleiben aber über längere Zeiträume unverändert. Ein tagesaktuelles Resultat zu liefern, ist weder möglich noch Ziel dieser Arbeit. Ziel der Arbeit ist es vielmehr, eine Methode zur qualifizierten Abschätzung von Aufstockungspotenzialen im Gründerzeitblock zu entwickeln und entsprechende konkrete Daten für die Fallstudie Graz zu liefern. Das Resultat liegt als Aufstockungskataster für Graz mit Übersichtsplänen und sämtlichen Zahlenaufstellungen und Berechnungen als Nachschlagewerk vor. Er gibt nicht nur Aufschluss über im Bestand vorhandene Flächen, Bauhöhen und Bebauungsdichten, sondern darüber hinaus auch einen schnellen Überblick über die Eignung jedes einzelnen Blocks zur Aufstockung. Die quantitativen Möglichkeiten werden nach zwei Berechnungswegen dargestellt: Zum einen als Flächen- beziehungsweise EinwohnerInnenzuwachs durch zweigeschoßige Aufstockung und zum zweiten als auf eine Quartiersdichte von 2,2[433] fehlende Flächenangabe. Nach Stadtbezirken gegliedert liefert diese Berechnungsmethode folgende Ergebnisse:[434]

433 Eine Quartiersdichten von bis zu 2,2 wurde von den ausgewerteten Studierendenprojekten in den Referenzblöcken erreicht.
434 Resultate in Quadratmeter (m²) Bruttogeschoßfläche (BGF). Einwohnerzuwachs: 50m² BGF entspricht einem Einwohner / einer Einwohnerin (EW).

130. Graz, Bezirk Innere Stadt: Aufstockungspotenziale

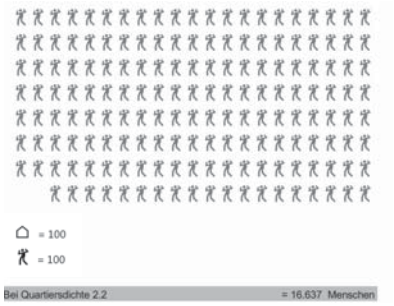
1. Innere Stadt (I.):

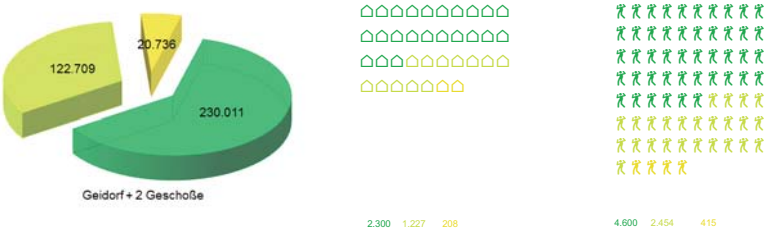


Im Bezirk Innere Stadt wurde nur ein einziger, unvollständiger, aber dennoch sehr gut geeigneter Häuserblock (Block 39) in der Wickenburggasse in die Berechnung aufgenommen. Ihn um zwei Vollgeschoße aufzustocken führt zu einem Realzuwachs[435] von 3.121m² oder zusätzliche Flächen für 62 Menschen. Auf eine Quartiersdichte von 2,2 fehlen ohne Berücksichtigung der vorhandenen Dachgeschoßausbauten 18.040m², was Wohnflächen für 361 EinwohnerInnen entspricht. Zurückzuführen ist das auf den ungewöhnlich hohen Grünflächenanteil des Blocks.

131. Graz, Bezirk Geidorf: Aufstockungspotenziale

2. Geidorf (III.):





Insgesamt lässt sich in Geidorf durch zweigeschoßige Vollaufstockung ein um die vorhandenen Dachbodenausbauten bereinigter Flächenzuwachs von 373.456m² erzielen. Das entspricht 7.469 zusätzlichen EinwohnerInnen oder 3.735 Wohneinheiten, davon 3.828m² (= 77 EW) auf Sondernutzungen. Dieses Potenzial ist als sehr hochwertig anzusehen, denn der überwiegende Anteil, nämlich fast zwei Drittel dieses Flächengewinns oder 230.011m² (4.600 EW / 2.300 WE), entfallen auf Blöcke höchster Eignung, davon 1.626m² (33 EW) auf Sondernutzungen. Ein knappes weiteres Drittel der Flächen lässt sich auf den hellgrün markierten, gut geeigneten Blöcken gewinnen – 122.709m² oder 2.454 EW. Auf eingeschränkt geeignete Blöcke entfällt prozentuell nur ein geringer Teil des Zuwachses, nämlich 20.736m² (415 EW), davon 2.202m² (44 EW) auf Sondernutzungen.

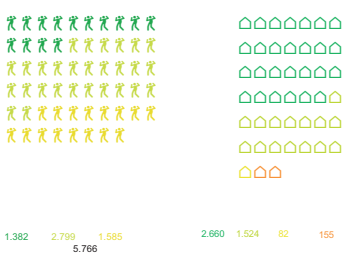
Auffällig ist, dass zum Erreichen einer Quartiersdichte von 2,2 selbst bei Bereinigung um die vorhandenen Dachbodenausbauten fast die doppelte Fläche (741.133m²) erforderlich wäre. Unbereinigt, also ab vorhandener Trauflinie kalkuliert, fehlen 831.826m² (16.637 EW), davon mehr als die Hälfte (449.824m² oder 8.996 EW) im am besten geeigneten Segment. Weitere 325.881m² oder Flächen für 6.518 zusätzliche EinwohnerInnen müssten in den gut geeigneten Blöcken geschaffen werden. Der Rest von 56.121m² (1122 EW) entfällt auf bedingt geeignete Blöcke.

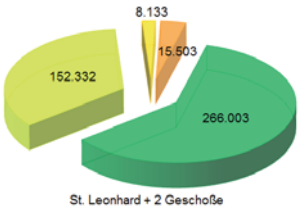
Zweigeschoßige Vollaufstockung im Bezirk Geidorf bedeutet also

435 Um vorhandene Dachbodenausbauten bereinigt.

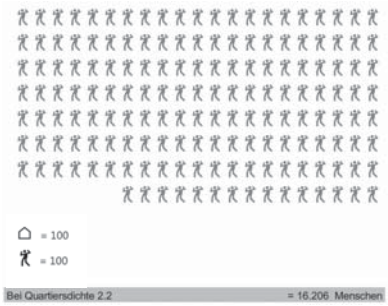
keineswegs durchgehend sehr hohe Dichten, sondern vielmehr punktuelles Ansteigen der Dichte bei sehr moderat bleibenden Gesamtdichten, wie übrigens in den anderen Bezirken im Allgemeinen auch. Andererseits weist die rechnerische Ermittlung auf sehr hohe Nachverdichtungspotenziale und Flächenreserven innerhalb des Untersuchungsgebietes hin. Dies ist umso bemerkenswerter, als der Bezirk auch darüber hinaus sehr gut durchgrünt und exzellent an öffentliche Parks, Freizeitflächen und den Grüngürtel der umgebenden Hügellandschaft angebunden ist.

3. Leonhard (II.) / Waltendorf (IX.):





132. Graz, Bezirk St. Leonhard: Aufstockungspotenziale

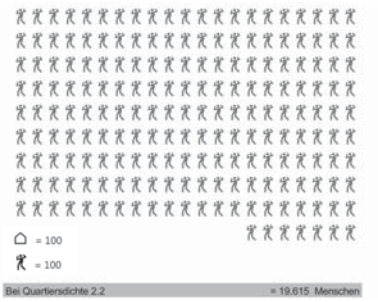


Obwohl hinsichtlich seiner Ausdehnung kein großer Bezirk, bietet St. Leonhard unter allen Stadtteilen das zweithöchste Nachverdichtungpotenzial im Gründerzeitquartieren und ähnlichen Bauformen. Angesichts seines Status als einer der beliebtesten und gleichzeitig urbansten Wohnbezirke stellt dieses Quantum eine außerordentlich wertvolle Raumreserve dar. Von den insgesamt 441.927m² oder 8.839 EW (davon 15.845m² oder 317 EW auf Sondernutzungen), die durch zweigeschoßige Vollaufstockung lukrierbar wären, entfällt weit mehr als die Hälfte, nämlich 266.005m² oder Wohnraum für = 5.320 Menschen, auf Blöcke mit höchster Eignung. Rund 2,5% dieser Erweiterungsmöglichkeiten befinden sich auf Sondernutzungen (6.990m² / 140 EW). Blöcke mit guter Eignung lassen sich um 152.286m² (=3.046 EW) erweitern, wovon 4.545m² beziehungsweise 91 EW auf Sondernutzungen entfallen. Mit 8.133m² (163 EW) entfallen nur 1,8% aller Erweiterungsflächen in St. Leonhard auf Blöcke beschränkter Eignung. Der Anteil an Potenzialen in Quartieren mit schlechter Eignung, also Blockstrukturen, die sich für Alternativkonzepte zur blockumfassenden Aufstockung anbieten, ist mit 15.503m² = 310 EW fast doppelt so hoch.

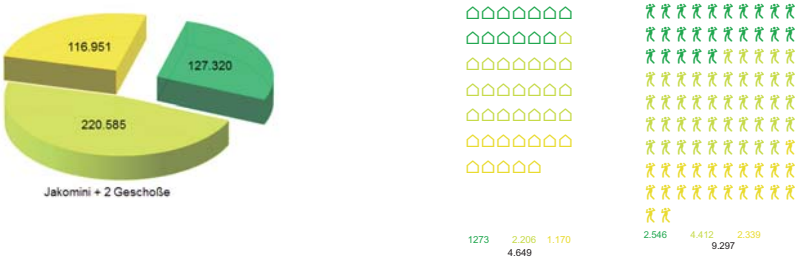
Nachverdichtung auf Quartiersdichten von 2,2 würde auch in diesem Bezirk zu noch wesentlich höheren Ergebnissen führen. Insgesamt müssten dafür, ohne Berücksichtigung der vorhandenen Dachgeschoßausbauten, 810.296m² geschaffen werden, was Wohnflächen für 16.206 EinwohnerInnen entspricht. Aufgeteilt nach Eignung ergibt das 414.396m² oder 8.288 EW in den tauglichsten, dunkelgrün markierten Blöcken. In den gut geeigneten, hellgrünen Blöcken könnten so gegenüber der zweigeschoßigen Aufstockung der Flächenzuwachs mehr als verdoppelt werden, unbereinigt auf 364.189m² oder Raum für zusätzliche 7.284 EinwohnerInnen. In den beschränkt (gelb) beziehungsweise schlecht (orange) geeigneten Blöcken wären bei einer Dichte von 2,2 23.203m² (464 EW) beziehungsweise 8.508m² (170 EW) zu errichten. St. Leonhard könnte also ohne große Veränderungen der urbanen Grundstruktur maßgeblich wachsen, sowohl durch zweigeschoßige

Aufstockung, wesentlich mehr jedoch durch blockweise Nachverdichtung auf Quartiersdichten von 2,2.

133. Graz, Bezirk Jakomini: Aufstockungspotenziale



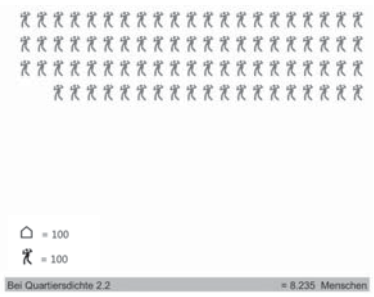
4. Jakomini (VI):



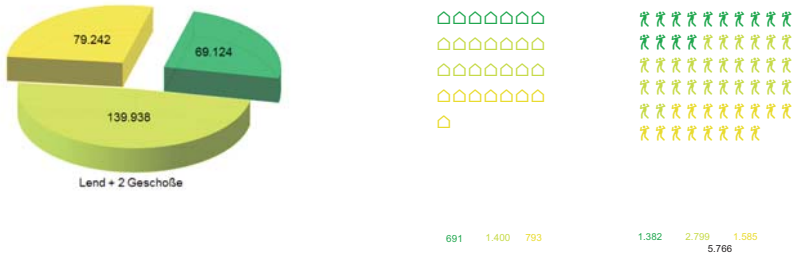
Als einzelner Stadtbezirk weist der südlich an die Altstadt angrenzende Stadtteil Jakomini die höchsten Nachverdichtungspotenziale auf, was auf die Größe des Bezirks an sich, aber vor allem auch auf die Gesamtausdehnung der gründerzeitlichen Bebauung in diesem Gebiet zurückzuführen ist. Insgesamt lassen sich durch Aufstockungen um zwei Geschoße hier 464.968m² schaffen. Das entspricht statistisch betrachtet 4.650 neuen Wohnungen oder Raum für 9.299 Menschen. Ein Teil davon, nämlich 49.039m² (981 EW) oder rund 10,5% wären auf Sondernutzungen zu schaffen. In all diesen Werten sind bestehende Dachbodenausbauten bereits berücksichtigt. Bei drei Vierteln dieser neu zu schaffenden Flächen handelt es sich um solche in gut und bestens geeigneten Quartieren. Aufgeteilt nach Tauglichkeit ergeben sich 127.320m² (2.546 EW), davon 2.638m² (53 EW) auf Sondernutzungen, für die bestgeeignetsten Blöcke, 220.697m² (4.414 EW), davon auf Sondernutzungen 31.081m² (622 EW), für jene mit guter Eignung. Auf bedingt geeigneten, im Planwerk gelb gekennzeichneten Blöcken können 116.951m² um bestehende Dachbodenausbauten bereinigte Bruttogeschoßflächen für 2.339 EW geschaffen werden, 15.320m² (306 EW) davon auf Sondernutzungen.

Auf eine auf Quartiere statt auf Parzellen bezogene Bebbauungsdichte von 2,2 fehlen in Jakomini ab bestehender Trauflinie gerechnet fast eine Million, genauer 980.764m², was Wohnflächen für 19.615 zusätzliche EinwohnerInnen bedeuten würde. Der Großteil der lukrierbaren Flächen findet sich mit 467.916m² (9.358 EW) in den gut geeigneten, hellgrünen Blöcken. Weitere 231.354m² (4.627 EW) könnten auf den Blöcken bester Eignung geschaffen werden und 281.494m² (5.630 EW) in den für blockumfassende Aufstockung nur mäßig geeigneten, gelb gekennzeichneten Quartieren.

134. Graz, Bezirk Lend: Aufstockungspotenziale



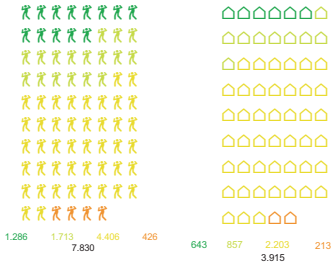
5. Lend (IV.):

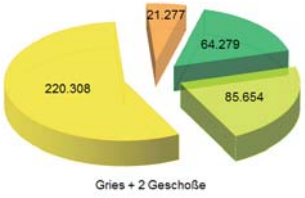


Etwas geringere Möglichkeiten als die bisher genannten Bezirke links der Mur weist Lend auf, was hauptsächlich der inhomogenen, vorstädtischen Struktur des Bezirkes geschuldet ist. Durch zweigeschoßige Aufstockung der untersuchten Blöcke könnten hier insgesamt 288.304m² Bruttogeschoßflächen neu geschaffen werden, was 2.883 neue Wohneinheiten für 5.766 Menschen bedeutet. Auf Sondernutzungen entfallen dabei 12.213m² (244 EW). Knapp die Hälfte dieser Flächen (139.938m² / 2.799 EW, Sondernutzungen 2.196m² = 44 EW) ist auf gut geeigneten Blöcken zu schaffen, rund ein Viertel (69.124m² / 1.382 EW, Sondernutzungen 2.069m² = 41 EW) auf Blöcken bester Eignung. Die gelb hinterlegten Blöcke bedingter Eignung lassen einen Zuwachs von 79.242m² oder 1.585 EinwohnerInnen zu, davon 10% auf Sondernutzungen.

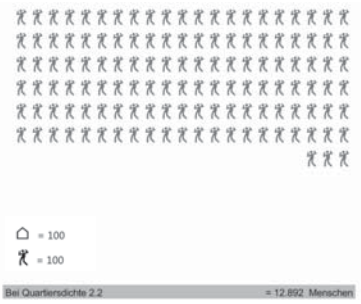
Für eine Quartiersdichte von 2,2 fehlen ab bestehender Trauflinie 98.885m² oder Raum für 1.978 Menschen innerhalb der am besten geeigneten Blockstrukturen, weitere 152.293m² oder 3.046 EinwohnerInnen in den gut geeigneten Bereichen. Gemeinsam mit den 160.551m² fehlenden Bruttogeschoßflächen (3.211 EW) summiert sich das zu 411.729m² für 8.235 EinwohnerInnen im Untersuchungsgebiet.

6. Gries (V.):





135. Graz, Bezirk Gries: Aufstockungspotenziale



Wesentlich mehr Nachverdichtungspotenzial kann im Vorstadtbezirk Gries geortet werden, der überwiegende Teil davon (rund 62%) jedoch in für das Aufstockungsmodell mäßig bis wenig geeigneten Blockstrukturen. So entfallen von den insgesamt 391.624m² (7.832 EW – Sondernutzungen 23.917m² / 478 EW) 220.414m² oder 4.408 EinwohnerInnen (Sondernutzungen 14.519m² / 290 EW) auf mäßig geeignete gelb gekennzeichnete Quartiere und 21.277m² = 426 EW (Sondernutzungen 5.469m² / 109 EW) auf orange gefärbte, wenig geeignete. Bestens zur zweigeschoßigen Aufstockung geeignet sind Blockrandstrukturen, die in Summe 64.279m² neue Bruttogeschoßflächen oder Raum für zusätzliche 1.286 Menschen bieten, davon 2.021m² (40 EW) auf Sondernutzungen. Weitere 85.654m² für 1.713 EinwohnerInnen (Sondernutzungen 1.908m² = 38 EW) lassen sich auf gut geeigneten Blöcken herstellen.

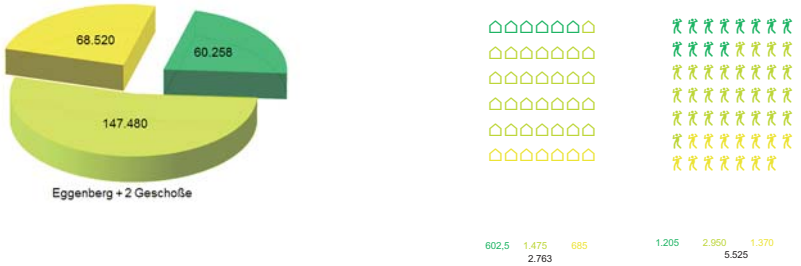
Ohne Bereinigung um bereits bestehende Dachgeschoßausbauten fehlen in den untersuchten Quartieren des Bezirks Gries 644.584m² oder Bruttogeschoßflächen für 6.446 Wohneinheiten (12.892 EW) auf eine Dichte von 2,2. Diese enormen Flächenreserven innerhalb der Blockstrukturen verteilen sich wie folgt auf die Bereiche unterschiedlicher Eignung: Innerhalb der für die blockumfassende Aufstockung bestgeeigneten Blöcken könnten 82.774m² (1.655 EW) geschaffen werden. In gut geeigneten Blöcken fehlen auf eine Quartiersdichte von 2,2

147.347m², also Wohnraum für 2.947 EinwohnerInnen. Über das höchste Nachverdichtungspotenzial verfügen die gelb hinterlegten, zur Aufstockung mäßig geeigneten Blöcke, Hier fehlen 364.012m² oder 7.280 Menschen, die durch weitere 50.451m² Bruttogeschoßflächen für 1.009 EinwohnerInnen in den orange eingefärbten Bereichen zu ergänzen wären. Insgesamt ist für Gries anzumerken, dass, auch wenn stadtstrukturell das Potenzial zur blockumfassenden Aufstockung im Vergleich zu den Bezirken links der Mur weniger Flächenausbreitung findet, dennoch in sehr hohem Maß Nachverdichtungsmöglichkeiten gegeben sind.

136. Graz, Bezirk Eggenberg: Aufstockungspotenziale

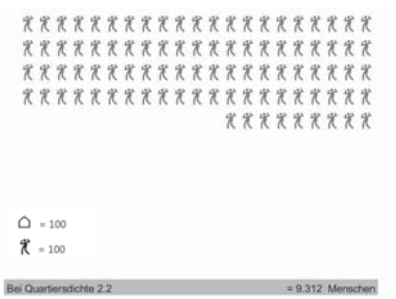


7. Eggenberg (XIV.):

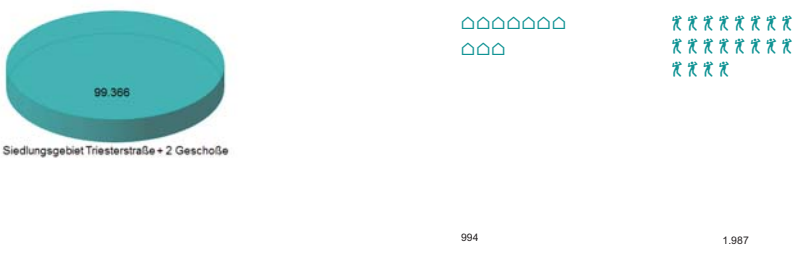


Über nennenswerte Flächenreserven verfügt auch der außerhalb der gründerzeitlichen Kernstadt gelegene Stadtbezirk Eggenberg. Die insgesamt 276.258m² Bruttogeschoßflächen, die sich durch Anwendung des Aufstockungsmodells schaffen lassen, bieten Raum für 5.525 EinwohnerInnen. Bei nur 0,4% davon handelt es sich um Flächenreserven auf Sondernutzungen. Der größte Teil des Gesamtpotenzials entfällt mit knapp über der Hälfte auf Blockstrukturen guter Eignung. Hier können mit 147.480m² Bruttogeschoßflächen für 2.950 Menschen geschaffen werden. Weitere 60.258m² (1.205 EW) können auf Blöcken bester Eignung gewonnen werden. In bedingt geeigneten Strukturen wären durch Aufstockung um zwei Geschoße 68.520m² (1.370 EW) möglich.
Nachverdichtung auf eine Quartiersdichte von 2,2 bietet mit 553.031m² (11.061 EW) beinahe das doppelte Potenzial. Fast 60% davon oder 327.931m² (6.559 EW) entfallen auf die zur Aufstockung gut geeigneten Blöcke. Weitere 107.362m² Bruttogeschoßflächen (2.147 EW) könnten in Blöcken bester Eignung und 117.738m² (2.355 EW) in für das Aufstockungsmodell nur mäßig geeigneten Blöcken geschaffen werden.

137. Graz, Siedlungsgebiet Triesterstraße: Aufstockungspotenziale



8. Siedlungsgebiet Triesterstraße:

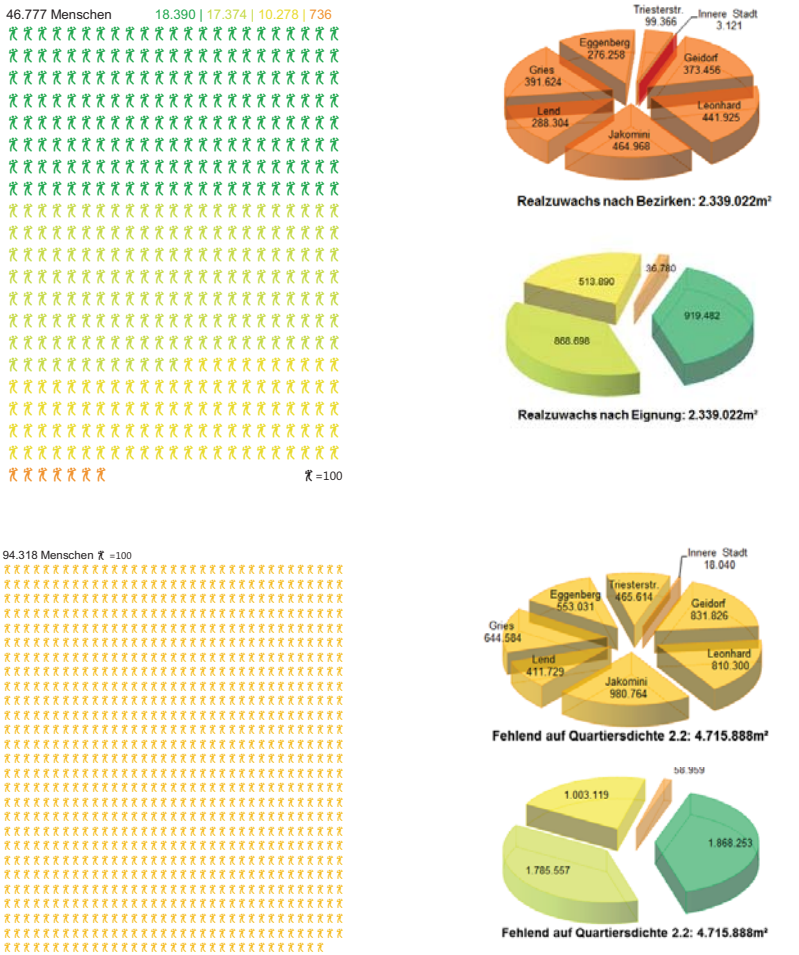


Der gesondert ausgewertete Spezialfall der Wohnsiedlungen um die Triesterstraße wird hinsichtlich seiner Eignung für das Aufstockungsmodell

als ein Ganzes gewertet und trotz teilweise offener Bebauungsweisen als sehr gut eingestuft. Durch Aufstockung des gesamten Wohnhausbestandes um zwei Vollgeschoße können hier die Flächen um 99.366m² erweitert werden. Das entspricht zusätzlichen Wohnungen für 1.987 EinwohnerInnen, wobei bestehende Dachgeschoßausbauten bereits berücksichtigt wurden, es sich also um einen Realzuwachs handelt.

Als sehr aufschlussreich erweist sich der Vergleich mit der in den Referenzblöcken erzielten Quartiersdichte von 2,2. Um diese zu erreichen fehlen im Siedlungsgebiet Triesterstraße 465.614m², nach Berücksichtigung der Dachbodenausbauten immer noch 447.966m², was einem Äquivalent von 4.480 Wohnungen für 8.960 zusätzliche Menschen bedeutet. Das entspricht dem viereinhalbfachen durch das Aufstockungsmodell erzielbaren Wert. Damit wird nicht nur geringe Bestandsdichte im Quartier illustriert, sondern auch das hohe Potenzial für über die Aufstockung hinausgehendes Nachverdichtungsmöglichkeiten durch horizontale Verdichtung innerhalb der großen Zwischenräume der Siedlungen.

Gesamt:



138. Graz gesamt: Aufstockungspotenziale

Für ganz Graz summieren sich die bezirksweise ermittelten Zahlen zu noch beeindruckenderen Werten. Durch Nachverdichtung nach dem in dieser Arbeit definierten Aufstockungsmodell kann allein auf den Wohngebäuden der am besten geeigneten Blockrandbebauungen ein Realzuwachs von 904.140m² Bruttogeschoßfläche geschaffen werden. Das entspricht

Wohnraum für 18.083 EinwohnerInnen. Zusätzlich weisen diese Bereiche Raumreserven auf Sondernutzungen von 15.344m² (307 EW) auf. Ähnlich hoch fallen die Zahlen für die gut geeigneten Blockstrukturen aus. Hier könnten auf Wohngebäuden 827.844m² (16.557 EW), auf Sondernutzungen 40.920m² (818 EW), insgesamt also Raum für 17.375 geschaffen werden. Zweigeschoßige Vollaufstockung auf mäßig geeignetem Bestand bringt auf Wohngebäuden 474.007m² (9.480 EW) und auf Sondernutzungen weitere 39.989m² (800 EW), gesamt also über eine halbe Million Quadratmeter Bruttogeschoßflächen für über 10.000 neue BewohnerInnen. Die Aufstockung wenig geeigneter Blockbebauungen würde auf Wohngebäuden einen Realzuwachs von rund 27.000m² oder 540 EinwohnerInnen bringen, ergänzt um fast 10.000m² (200 EW) auf Sondernutzungen.

Insgesamt ergibt das 2.339.024m² neu zu schaffende Flächen für 46.780 Menschen, davon auf Wohngebäuden 2.232.992m² oder 44.660 EinwohnerInnen, auf Sondernutzungen 106.032m² (2.121 EW). Diese Zahlen entsprechen bezogen auf Graz einem beherrschbaren Bevölkerungszuwachs von rund 15%.

Etwas mehr Mut zur Dichte macht nennenswerte Flächen- und Bevölkerungszuwächse weit über die Prognosen hinaus bewältigbar, ohne Verlust von Grünraum und bei gleichzeitiger Verbesserung der urbanen Qualitäten – denn das ist eine der Grundbedingungen des Aufstockungsmodells.

Statt zum Beispiel das Stadterweiterungsgebiet Reininghaus, einen ehemaligen Brauereibesitz mit Äckern und Kühlteichen aufwändig neu aufzuschließen und mit der entsprechenden urbanen Infrastruktur zu versorgen, könnte man den dort vorgesehenen Wohnraum für 12.000 Menschen[436] in den Aufstockungen der dafür am besten geeigneten Quartiere (dunkelgrün) in Geidorf, St. Leonhard und Jakomini unterbringen. Alternativ bieten sich auch die am besten und zweitbesten geeigneten Blöcke in Lend, Gries, Eggenberg und der Triestersiedlung an, genauso wie die gesamtstädtisch zusammengenommenen bestgeeigneten oder zweitbestgeeigneten.

Das Nachverdichtungspotenzial durch Aufstockung von bestehenden Blockrandbebauungen reicht aber noch weit über diese Darstellung hinaus. Über das gesamte Untersuchungsgebiet hinweg lassen sich in den gut und bestgeeigneten Blöcken knapp 35.000 Menschen zusätzlich ansiedeln. Das ist mehr, als der von den Prognosen bis 2031 vorausgesagte Bevölkerungsanstieg von 27.000.[437]

Abstrahiert man den Denkansatz weg vom konkreten Nachverdichtungsmodell hin zu einer allgemeinen Anhebung der Quartiersdichte, so ergeben sich, nur auf die untersuchten Blockstrukturen bezogen, noch wesentlich eindrucksvollere Werte. Jeder der drei untersuchten Bezirke östlich der Mur könnte bei einer Anhebung der Quartiersdichte auf 2,2 allein für sich das Stadterweiterungsgebiet Reininghaus quantitativ ersetzen. Über alle untersuchten Gebiete hinweg wäre ohne Ausweitung des Baulandes ein Vielfaches des für die nächsten Jahre prognostizierten Wachstums zu bewerkstelligen, denn auf eine Quartiersdichte von 2,2 fehlen ab den Bestandstraufen 4.715.888m² Bruttogeschoßflächen oder Raum für 94.318 Menschen. Berücksichtigt man bestehende Dachgeschoßausbauten als Verlust, verbleibt immer noch ein Realgewinn von 4.211.620m² (84.232

436 Entwicklungspotenzial laut Rahmenplan 12.000 – 20.000 Menschen (Arbeiten + Wohnen) (vgl. Stadtbaudirektion der Stadt Graz 2010, S. 12).

437 Magistrat Graz-Präsidialabteilung, Referat f. Statistik 2012a, S. 9.

EW), genug für einen Bevölkerungszuwachs der Stadt um 28%. Auch wenn der überwiegende Teil des Potenzials auf die gut (1.785.557m² / 35.711 EW) und sehr gut (1.868.249m² / 37.365 EW) geeigneten Blockstrukturen entfällt, so kommt in dieser Auswertung auch den weniger geeigneten Bereichen eine besondere Bedeutung zu. Für sie könnte der Zielwert einer Quartiersdichte von 2,2 ein wichtiger Ansatzpunkt für eigene, individuelle Nachverdichtungsmodelle sein. In den gelb hinterlegten Quartieren wären immerhin Zuwächse von 1.003.119m² (20.062 EW), in den orangefarbigen von 58.959m² (1.179 EW) möglich. Bereinigt ergibt das knapp 970.000m² Bruttogeschoßflächen oder Wohnraum für über 19.000 Menschen – genug, um Reininghaus obsolet zu machen beziehungsweise mehr als zwei Drittel des bis 2031 prognostizierten Bevölkerungswachstums zu bewältigen.

In diesen Berechnungen sind Stadtbereiche außerhalb der gründerzeitlichen Stadtplanungen, die selbstverständlich ebenfalls über großes Nachverdichtungspotenzial verfügen, noch nicht einmal berücksichtigt. Die sich aufzwingende Schlussfolgerung, Graz leide keinesfalls an einem Mangel an Flächenreserven, erscheint unter diesem Gesichtspunkt nachvollziehbar und angesichts ökologischer und ökonomischer Zwänge richtig. Es ist in dieser Stadt über mehrere Jahrzehnte hinweg weder erforderlich noch rational argumentierbar, durch hohen Einsatz von Mitteln Infrastruktur für neu aufzuschließende Wohn- und Baugebiete zu schaffen, denn weit über die in den Vorausberechnungen ermittelten Zuwachsraten hinaus sind ausreichende Baumöglichkeiten innerhalb der erschlossenen Siedlungsgebiete vorhanden. Sämtlicher kurz- beziehungsweise mittelfristig auftretender Wohnraumbedarf lässt sich ohne Neuschaffung von technischer Infrastruktur sogar innerhalb der urbanen Kernzone gründerzeitlicher Stadtstruktur decken.

11. Schlussfolgerungen

11.1 Qualitätskriterien für die Nachverdichtung durch Aufstockung

Vittorio Magnago Lampugnani schreibt über das Dichteproblem:
„Es ist kein Zufall, dass die neue Stadt des Zusammenrückens, die neue Stadt der Dichte bislang nicht realisiert wurde; ebenso wie es kein Zufall ist, dass die Peripherie so ausgedehnt ist und so ausgefranst, wie sie ist. Die Letztere ist weniger ein Produkt falscher Planung als ein Produkt falscher Präferenzen: politisch gewollt und mit gesetzlichen Instrumenten und finanziellen Anreizen forciert. Diese Anreize, diese Instrumente und dieser Wille müssen umgepolt werden. Doch zunächst (und bis zu einem gewissen Grad auch unabhängig davon) müssen für die Stadt der Dichte architektonische Leitbilder entwickelt werden.“[438]
Als Basis für diese Leitbilder wird die Diversität der Vergangenheit vorgeschlagen, die in unterschiedlichen Geografien und Kulturen jeweils unterschiedliche Typologien hervorgebracht hat, um daraus zu lernen und experimentell zu neuen, zeitgenössischen und zukunftsfähigen Architekturen der Dichte zu kommen.
Erachtet man die Stadt nun als weitgehend bereits gebaut und sieht man in der näheren Zukunft im Stadtumbau und der Nachverdichtung des Bestandes die vordringliche Erweiterungsmöglichkeit wachsender Städte, so ergibt sich aus dieser Aussage eine besonders interessante Perspektive. In Bezug auf die Nachverdichtung von Gründerzeitblöcken durch Aufstockung bedeutet das nämlich nichts weniger, als dass der zu überbauende Bestand und seine städtebauliche Grundstruktur selbst zum Leitbild wird. Seine Form, seine Merkmale und sein Charakter bilden das typologische Grundgerüst, welches, soweit es intakt und für heutige Zwecke nutzbar ist, erhalten werden soll. In der Überformung nicht intakter Bereiche und der Lückenfüllung und Überbauung zur Nachverdichtung besteht das Experiment und infolge dessen die Synthese zu Neuem. Das entspricht im Grunde genau der einer Stadt immanenten langsamen Änderungsdynamik. Städte lassen sich kaum planen und reproduzieren, sie sind aber einem steten Wandel unterzogen, sind Entwicklungsprodukte eines fortdauernden ökonomischen, kulturellen und gesellschaftlichen Prozesses.[439] Das zu unterbinden bedeutet Stillstand.
Die Aufstockung von bestehender Bausubstanz setzt, soll sie nachhaltig sein, generell einen hohen Grad an Erhaltenswürdigkeit des Bestandes voraus. Diese Erhaltenswürdigkeit geht in den meisten Fällen weit über Fragen der Funktionsfähigkeit, der Tragstruktur und technischen Lebensdauer, also über die materielle Verfassung, hinaus, wo sich Fragen emotionaler Bindung, kultureller Bedeutung und möglicherweise sogar des Altstadtschutzes stellen, und ist in vielen Stadterweiterungsgebieten der Gründerzeit in hohem Maß gegeben. Diese sind als integrative Teile europäischer Kernstädte nicht wegzudenken, aber auch sie müssen sich weiterentwickeln. Um in den Gründerzeitquartieren, denen gemeinhin hohe Akzeptanz zukommt, massive, gestaltrelevante Eingriffe in einer zuträglichen Form zu gewährleisten, sind klare Anforderungen und Kriterien zu empfehlen, denn diese Quartiere prägen durch ihre relative Uniformität und typologische Konformität die Stadtgestalt maßgeblich und würden das in nachverdichteter Form ebenso tun. Sie sind als städtebauliche Typologie, aber auch in der Unterhierarchie

438 Lampugnani 2007, S. 17.
439 Vgl. Hassler, S. 43.

der Einzelkomponente Parzelle und Haus behutsam anzufassen. Der maßvolle Umgang mit dem Bestand sollte ausschließlich von Notwendigkeiten geleitet und auf deutliche Verbesserung ausgerichtet sein und sich nicht an Moden und kurzfristiger Profitmaximierung orientieren.
Der Kriterien- und Anforderungskatalog für das in dieser Arbeit vorgeschlagene Aufstockungsmodell hat sich folglich auch auf die im Bestand zu erfüllenden Gegebenheiten zu beziehen. Es sind vor allem qualitative Rahmenbedingungen festzulegen, unter denen Aufstockungsprojekte realisiert werden können und dürfen. Dabei ist die Richtschnur hoch anzusetzen, denn Stadtumbau in sensiblen Zonen kann sich nur nach hochwertigsten Prinzipien richten, um erfolgreich zu sein und Anerkennung zu finden. Eine Allgemeingültigkeit dieser Richtlinien ist bedingt möglich, jedoch ist die Berücksichtigung ortsspezifischer Besonderheiten unerlässlich, das Regelwerk also letztlich auf den lokalen Einzelfall zu beziehen. Der hier vorgeschlagene Kriterienkatalog ist stark von der Grazer Situation beeinflusst, versucht aber weitgehend zu abstrahieren, was sich vor allem darin ausdrückt, dass auf geltende rechtliche Voraussetzungen nur wenig konkret Bezug genommen wird. Umdenkprozesse, egal ob gesellschaftlicher, politischer und damit letztlich auch stadtplanerischer Natur, sollten möglichst frei und unvoreingenommen vonstattengehen und nicht zu sehr von in der Vergangenheit festgelegten Regulativen präjudiziert werden. Gesetze, Gestaltungsrichtlinien, Flächenwidmungspläne, Bebauungspläne und so weiter werden nicht als grundsätzlich hinderlich erachtet, aber als weitgehend veränderliche Bedingungen, die den Entwicklungen und Bedürfnissen der Gesellschaft folgen sollten und nicht umgekehrt.

Grundvoraussetzungen innerhalb des Blocks

- Geschlossene gründerzeitliche Blockrandbebauung
  Sie bildet die typologische Ausgangsbasis, aber auch alle anderen Blockrandbebauungstypologien ebenso wie teiloffene sind geeignet.[440]
- Klare Block(rand)typologie / Hofbildung
- Typologische Homogenität als Mindestmaß gilt ein Überwiegen der Blockrandtypologie, wobei ein gewisser typologischer Durchmischungsgrad immer noch hohe Eignung bedeuten kann, totale Inhomogenität aber nicht. Unterschiedliche Baualter sind nicht relevant.
- Gute, erhaltenswerte Bausubstanz
- Freie Höfe
  Vorwiegend un- bzw. wenig bebaute Höfe oder Höfe mit untergeordneten Bebauungen, die entfernt werden können. Niedrige, flächenhafte Bebauungen, deren Dächer als angehobener Hofersatz dienen können, können wie unbebaute Höfe behandelt werden.

Qualitätsanforderungen und Planungsprinzipien

- Mehrwert für alle
  Nutzen für alle Beteiligten als Prämisse: die Bereitschaft, Win-Win-Situationen zu schaffen
- Unteilbarkeit des Ensembles Block

440 Hierarchien der Eignung siehe Kapitel 10.2.2 Hierarchien.

Die Aufstockung muss als ein parzellenübergreifendes, den gesamten Block umfassendes Projekt geplant und ausgeführt werden – dafür ist ein Konsens erforderlich.

- Gemeinschaftliche Innenhofnutzung
  Der blockweise Konsens über die gemeinschaftliche Nutzung der Innenhöfe als Grünrefugien und zur Freizeitgestaltung als urbaner Mehrwert muss gegeben sein.[441]
- Bestandsschonung
  Möglichst geringfügige und behutsame Eingriffe in den Bestand
- Rahmenfestlegung für die Höhenentwicklung durch die Baubehörde
  Allgemein verträgliche Bauhöhen bei jeglicher Straßenbreite und/oder individuelle Bebauungspläne, Zonierungen, Bauklassenfestlegung etc.
- Eigenständige architektonische Gesamtlösungen
  Den Monumentalcharakter der Blöcke betonende architektonische Lösungen sind das Ziel. Rekonstruktion und den Bestand nachahmender Weiterbau sind keine Optionen.
- Individualität des Blocks
  Jeder Block und jedes Einzelobjekt stellt einen Sonderfall dar und ist daher individuell zu behandeln und zu planen, Schubladenlösungen sind damit auszuschließen.
- Kompensation
  Keine Verschlechterungen der Bedingungen im Bestand bzw. gegebenenfalls kompensatorische Maßnahmen[442]
- Bestandssanierung
  Aufarbeitung des Sanierungsrückstandes im Bestand, insbesondere in haustechnischer Hinsicht
- Urbanisierung der Erdgeschoßzone
  Ausbau der Nahversorgung, Handel, Dienstleistungen, Bürofunktionen, Gastronomie, Gehsteigverbreiterung
- Gemeinschaftslösung ruhender Verkehr
  Gemeinschaftliche PKW- und Fahrradstellplatzlösungen, idealerweise über mehrere Höfe beziehungsweise als Quartiersgaragen; quantitative Anpassung an das geänderte Mobilitätsverhalten bei kürzeren Wegen
- Humanisierung des öffentlichen Raums
  Neudefinition des öffentlichen Raumes zum Raum für Interaktion und Fortbewegung von Menschen statt Maschinen; Gassenstellplätze nur noch für wenige Besucher

Wohnwerterhaltung und Wohnwertverbesserung, Urbanisierung

- Wohnungsdiversität
  Größtmögliche Bandbreite im Wohnungsangebot, Einfamilienhausersatz
- Zweckoffene Grundrisse
- Multfunktionale Erdgeschoßzonen
  Erhöhte Mindestraumhöhen in neu errichteten Erdgeschoßbereichen für mannigfaltige Nutzungsvariationen
- Orientierung an den Prinzipien des Vollwertwohnens, insbesondere:

441 Mindestmaß ist die für die Hofgemeinschaft zugängliche Durchwegung. Darüber hinaus sind Differenzierungen, individuelle Nutzungszuweisungen aber auch Parklandschaften denkbar.

442 Es ist z. B. illusorisch anzunehmen, die Belichtungssituation in den untersten Geschoßen würde sich durch die Aufstockung nicht verschlechtern. Direkte Kompensation wäre z.B. die Anbringung von Heliostaten zur Tageslichtlenkung, indirekte Kompensation die Errichtung von Terrassen für die betroffenen Einheiten.

- Naturnähe durch begrünte Höfe und private Freibereiche mit Pflanzmöglichkeiten in allen Neubauwohnungen und für mindestens 80% des Bestandes
- Begeh- und nutzbare Dächer für private und/oder gemeinschaftliche Zwecke, Aussicht
- Unterstützung bandstiftender Situationen

Aspekte der Effizienz und Ökologie

- Betrachtung des Baubestandes als wertvolle materielle, kulturelle und ideelle Ressource
- Betrachtung von Ökologie als Langzeitökonomie, langfristige Produktzyklen
- Möglichst geringfügige und behutsame Eingriffe in den Bestand
- Sparsame Anordnung der Vertikalerschließungen
- Erhaltung der innerstädtischen Grünräume in den Höfen als Frischluftproduzenten / Mikroklima
- Energetische Optimierung und Alternativenergienutzung im Neubau und damit Hebung der Gesamtenergiebilanz
- Sparsame Leitungsführungen
- Haustechnische Nachrüstung des Bestandes
- Feinstaub- und Abgasvermeidung
  Ablösung von Einzelheizungen durch effiziente Zentralheizungs- und Warmwassersysteme (zum Beispiel Fernwärme) als Gesamtprojekt statt unzähliger Einzelprojekte

Diese Auflistung von Qualitätskriterien und Planungsgrundsätzen richtet sich an alle am Realisierungsprozess Beteiligten gleichermaßen. Gesetzgebern, Planungs- und Baubehörden kommt die Aufgabe zu, die Vorgaben auf die lokale Situation und deren Erfordernisse anzupassen und in gültige und nachvollziehbare Planungsrichtlinien umzuformulieren, die dann selbstverständlich auch administriert werden müssen.
Den Planenden und deren AuftraggeberInnen fällt die Aufgabe zu, aus den Vorgaben realisierbare Programme für ein hochwertiges urbanes Umfeld zu machen. Dabei kann man durchaus davon ausgehen, dass „die Unantastbarkeit des Bestandes“ zwar „eine Fehlmeinung“[443] ist, sein Grundcharakter aber dort, wo er erhaltenswert ist, dennoch zu wahren bleibt. Im Blickfeld sollte dabei immer bleiben, dass jeder Block und jedes Haus anders ist und daher nach einer individuellen Aufarbeitung verlangt. So sehr der Gründerzeitblock eine kapitalistische Massenware war und ist, die Aufstockung ganzer Blöcke lässt sich bei aller Eignung, vor allem in Graz, nicht einfach als Massenproduktion abwickeln. Zu diffizil sind die inneren Bezüglichkeiten, zu komplex ist die Aufgabenstellung.

Die Aufstockung von Gründerzeitblöcken nach diesem Modell ist in gewisser Hinsicht, wie die Stadt als solches auch, ein Gemeinschaftsprojekt, da es von der Zustimmung aller EigentümerInnen im Block abhängig ist und alle BewohnerInnen in irgendeiner Form berührt. Das bedeutet aber nicht zwangsläufig, dass alle Involvierten sich auch aktiv beteiligen müssen. So

443 Vgl. Szyszkowitz 2008, S. 88.

schwierig eine derart breite Konsensfindung erscheinen mag, letztendlich ist die Gesellschaft längst auf dem Weg zu einem entsprechenden Paradigmenwechsel,[444] der von verantwortungsvollen Politikerinnen und Politikern und den Medien durchaus in die richtige Richtung zu lenken sein sollte. Die Notwendigkeit zur urbanen Nachverdichtung steht längst nicht mehr zur Debatte, die offenen Fragen drehen sich nur noch um das Wie und Wo. Wenn einmal ein Grundkonsens über die Betroffenheit aller gefunden ist, ist auch die Aktion als solche nicht mehr nur auf „die anderen" abschiebbar.

444 Vgl. Baidinger 2009.

11.2. Resümee

Die mitteleuropäische Stadt der Zukunft kann man als weitgehend bereits gebaut erachten. Der Nachdenkprozess über einen sparsameren Umgang mit Ressourcen allgemein und mit Bauland im Besonderen legt diese Schlussfolgerung nahe. Eine weitere Flächenexpansion und damit Zersiedelung der Landschaft kann auch im Umland wachsender Ballungszentren für die Gesellschaft auf längere Sicht aus ökologischer, aber auch ökonomischer Sicht weder wünschenswert noch leistbar sein. Im Gegensatz dazu muss längst als erwiesen angenommen werden, dass kompakte urbane Kernzonen zumindest hinsichtlich Flächen- und Energieverbrauch wesentlich umweltfreundlicher sind als verstreute Siedlungsformen.[445] Aber nicht nur der Nachhaltigkeitsdiskurs und der damit einhergehende Druck zur Ökologisierung der Gesellschaft erzwingt ein Umdenken hinsichtlich der Siedlungsformen, auch die Wohnpräferenzen der Menschen scheinen einem Wandel zu unterliegen. Nicht nur gibt es einen deutlichen Zuzug zu den Ballungsräumen vieler Großstädte, auch die Bevorzugung des Einfamilienhauses als individuelle Wohnform entpuppt sich in Studien weniger als tatsächliche Wunschvorstellung, denn vielmehr als einfachster Kompromiss zwischen dem tatsächlich Gewünschten und dem Erreichbaren, als Versagen des Immobilienmarktes und der Politik.[446] Die immer noch fortschreitende Zersiedelung der suburbanen Zonen ist also in erster Linie ein Resultat falscher Impulssetzung seitens der Lenkungspolitik und Ausdruck eines Mangels innerhalb des urbanen Wohnungsangebotes.

All diese Umstände machen Leerstellen innerhalb der zentralen Stadtgefüge zu Zukunftsräumen und den Raum über der bestehenden Stadt zu einer der maßgeblichsten Flächenreserven für eine weitere Expansion.[447] Diese Flächenreserve bietet sich zur Nachverdichtung der Stadt an, um Stadt zu erweitern, aber auch für ihre Redimensionierung, denn sie ist infrastrukturell bestens aufgeschlossen, je zentraler, desto besser. Freilich ist dafür nicht jeder Bauplatz, jede Bautypologie und jedes Stadtquartier gleichermaßen geeignet. Ihre Nutzung verlangt nach einer *„verfeinerte(n) Kultur des Wiedergebrauchs.“*[448]

Im Idealfall gut funktionierenden Stadtgefüges lässt sich durch den Bestand das Leitbild der zukünftigen, aus Überformung entstehenden Stadt wesentlich leichter definieren als auf der „grünen Wiese“. Wo als Basis die vielfach geschätzten Eigenschaften der alten europäischen Stadt, nämlich räumliche Polarität, Dichte und Heterogenität, Wandelbarkeit, Durchmischung und trotz ablesbarer Geschichte auch die ständige Bereitschaft zur Veränderung und Erneuerung, in baulich räumlicher wie sozialer Hinsicht[449] bereits vorhanden sind, muss Stadtraum nicht erst neu definiert werden, sondern stattdessen eine Vision zukünftiger Nutzbarkeit und Überformung entwickelt werden. An solchen Stellen wird die Stadtgestaltung zu einer vordringlichen Aufgabe der Architektur.

Ein besonders gut geeignetes Beispiel einer Ressource stellen die Stadterweiterungsgebiete der Gründerzeit dar. Sie definieren eindeutig Stadtraum, sind meist aber weniger dicht bebaut als die viel älteren Stadtkerne und weniger durch Denkmal- und Altstadtschutz determiniert. Schließlich handelt es sich dabei um oft systemhafte, rasterartige Stadtstrukturen, die mit massenhaft reproduzierten, zweck- und gewinnoptimierten Haustypen

445 Vgl. Norman/MacLean 2006.
446 Jekel/Frölich Bodelschwingh 2009, S. 19f.
447 Vgl. Fink 2009, S. 17–18.
448 Bodenschatz, S. 37
449 Vgl. Wirth; Siebel 2004a, S. 11–50.

bebaut wurden. Dennoch sind sie heute als Wohnquartiere beliebt, sogar die kasernenhaften Massentypologien der Groß- und Industriestädte – wahrscheinlich wesentlich mehr als zur Entstehungszeit –, und werden daher nicht mehr wie von der Moderne als verkommene und menschenverachtende Wohngehäuse angesehen, sondern als erhaltenswürdige und identitätsstiftende Bestandteile der Baugeschichte. Die Gründerzeitstadt erfüllt aus heutiger Sicht trotz ihrer Kommerzialität und Serialität, was einem eingeschränkten Reichtum an räumlichen und gestalterischen Varianten und Individualität gleichkommt, im Wesentlichen alle Komponenten von Urbanität, die Identifikation ermöglichen, vor allem Maßstäblichkeit. [450] Diese Analyse ist weitgehend auch auf Graz übertragbar. Jedoch bietet sich hier die Möglichkeit, durch geringe Dichte induzierte Mängel nachzubessern. Aber auch wenn Urbanität sich auszeichnet durch Heterogenität, Chaos und minimale öffentliche Eingriffe, so sind hier, damit es zu optimalen Ergebnissen kommt, regulierende Vorgaben zu treffen.

Die Allmenderessource Stadt, die hinsichtlich ihrer Grenzen, ihres Zwecks und ihrer Nutzungsrechte nicht völlig strikt geregelt ist, aber kollektiv zur individuellen Aneignung und Ressourcenentnahme zur Verfügung steht, lebt vom gemeinschaftlichen Konsens über „gutes Benehmen". Wo dieser Grundkonsens, wie ihn zum Beispiel das deutsche Grundgesetz festschreibt,[451] nicht ausreicht, müssen weiterreichende Prinzipien festgelegt werden.

Das durchkonzipierte und durchkalkulierte Referenzbeispiel einer flächendeckenden Aufstockung von gründerzeitlichen Blockrandbebauungen in Graz illustriert, welche quantitativen und qualitativen Potenziale auch bei größtmöglicher Rücksichtnahme auf den baulichen Bestand aktivierbar wären.

Die Analyse der Gründerzeitstadt, ihrer Bauformen und Typologien fördert eine beträchtliche Strukturähnlichkeit sowohl hinsichtlich ihrer städtebaulichen Elemente wie auch der Gebäude- und Wohnungstypologien zutage. Das städtebauliche Modul Block, meist zusammengefügt aus einer Aneinanderreihung ähnlicher mehrstöckiger Wohnhäuser auf jeweils eigenen Parzellen, bildet die Grundsubstanz klar definierten Stadtraums. Nach klassizistischen beziehungsweise historistischen Grundsätzen gestaltete Fassaden fassen den öffentlichen Straßenraum und grenzen ihn zur Privatheit der Wohnungen und Höfe hin ab. Der Gründerzeitblock ist ein bürgerliches Massenprodukt und Abbild des Strebens des Bürgertums nach Anerkennung und Gleichwertigkeit mit dem früher alles dominierenden Adel, gleichzeitig aber auch ein hocheffizientes Produkt zur Deckung des gestiegenen Wohnflächenbedarfs. Sein äußerer Ausdruck ahmt den des Palastes nach, wobei hier eine Erhebung vom Haus zum Block stattfindet. Die Monumentalität des Blocks wird verstärkt durch die additive Gesamtwirkung der einzelnen prächtig dekorierten Gebäude und stellt gemeinsam mit der Regelhaftigkeit das eigentliche, überwiegende Stilmerkmal historistischen Bauens dar. Nicht die Eigenschaften der einzelnen Häuser erzeugen den Charakter der Gründerzeitstadt, sondern ihr ensembleartiges Zusammenwirken in Blöcken und deren schematisierte Anordnung zu urbanem Raum. Nur die ganzheitliche Betrachtung des Blocks und Berücksichtigung seiner Monumentalwirkung lässt eine bestandsgerechte Behandlung zu.

Verglichen mit den wesentlich dichter bebauten Parzellen in Wien und Berlin,

450 Vgl. Glaser 1985, Häußermann/Siebel 2004a.

451 Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland, Artikel 14: „Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen."

wo die Grundstücke in ihrer gesamten Tiefe zur Bebauung ausgenutzt wurden und somit tatsächlich kompakte Blöcke mit kleinen Freiräumen bilden, handelt es sich bei den Grazer Bebauungen großteils um wesentlich weniger dicht bebaute Blockrandbebauungen mit Hofgärten. In Zahlen ausgedrückt verdeutlicht sich der Dichteunterschied in den analysierten Referenzquartieren von 1,33 in Graz zu rund 2,5 in den beiden Hauptstädten. Die Untersuchung dieser als Wohngebiete jeweils sehr gut beurteilten Quartiere in Wien, Berlin und Graz zeigt unterschiedliche Erscheinungsformen ähnlicher Typologien und verdeutlicht Vor- und Nachteile unterschiedlich dichter Bebauungen. Sie zeigt für Graz sowohl dichteinduzierte quantitative Möglichkeiten wie auch qualitative Defizite auf und stärkt damit die Hypothese einer notwendigen Nachverdichtung. Diese wird zusätzlich unterstützt vom Vergleich mit den Bevölkerungsdichten einiger internationaler Metropolen, die noch weit über denen von Wien und Berlin mit je rund 4.000 EW/km² oder Graz mit rund 2.000 EW/km² liegen.

Die geringe bauliche Dichte im Grazer Quartier ist ein Indiz für mangelnde Urbanität trotz sichtlich intakter, stadtbildprägender Raumbildung. Folgt man den 19 Thesen zur Dichte von Frank und Eberle,[452] so lassen sich belebter öffentlicher Raum, vitale Erdgeschoßzonen und Fußläufigkeit erst ab quartiersbezogenen Bebauungsdichten von mindestens 1,5 erzielen. Diese These wird durch Lokalaugenschein in den Referenzquartieren eindeutig unterstützt. Die Sockelzonen der Blöcke in Wien und Berlin werden zu einem großen Teil für andere als Wohnzwecke genutzt und sorgen so für Öffentlichkeitscharakter, längere Verweildauer und Aktivität. In Graz sind geschäftliche Nutzungen deutlich in der Minderheit. Wenn auch höhere Dichten kein Garant für florierendes Geschäfts- und Gassenleben sind, zu niedrige Dichte ist eindeutig ein Hindernis. Das spricht dafür, dass eine Nachverdichtung in diesen wenig dichten Gründerzeitquartieren wie in Graz nicht nur wertvollen und dringend benötigten Wohnraum schafft, sondern auch einer Aufwertung urbaner Funktionen zugutekäme und damit zu mehr Urbanität führte, was wiederum kürzere Wege und weniger motorisierten Individualverkehr bedeuten würde.

Die quantitativen Grenzen liegen dort, wo Wohn- und Umgebungsbedingungen im Bestand über ein verträgliches Maß hinaus in Mitleidenschaft gezogen werden. Hauptsächlich bezieht sich das auf die Belichtung der untersten Geschoße. Die Gebäudeabstände an den Vorderseiten sind durch die Straßenbreiten festgelegt und definieren damit das Höhenlimit. Hofseitige Bebauung wäre unter Anwendung derselben Abstands- und Höhenregeln machbar, allerdings ein massiver Eingriff in die räumliche Situation, da bislang unbebauter Grünraum verlorenginge. Dieser Grünraum ist aber die besondere innere Qualität der Grazer Gründerzeitblöcke. Dadurch wird innerstädtisches Wohnen mit direktem Grünbezug möglich, eine Lagegunst, die sonst fast ausschließlich am Land und in der Peripherie anzutreffen ist. Horizontale Nachverdichtungsformen würden diese zusammenhängenden Freiräume zergliedern und stark dezimieren, wenn nicht gar zerstören. Das spricht stark für vertikale Nachverdichtung, also die Aufstockung des Bestandes.

Diese These wird zusätzlich gestärkt durch die für das Referenzquartier ermittelten quantitativen Potenziale der unterschiedlichen Nachverdichtungsmöglichkeiten. Um denselben Bruttoflächengewinn zu

452 Frank/Eberle 2012.

erzielen wie bei einer im Schnitt rund zweigeschoßigen durchgehenden Vollaufstockung (Quartiersdichte 2,1), müssten mit Straßenabstand in den Innenhöfen platzierte Gebäude mindestens 12 Geschoße oder eine Höhe von weit über 30 Metern haben. Neben einer Reduktion der Hofgärten zu kaum belichteten Abstands- und Erschließungsflächen käme es auch zu einer starken Verschlechterung der Belichtungssituation aller Bestandswohnungen hofseitig und zu einer maßgeblichen Veränderung des Stadtbildes aufgrund der Höhe der neuen Hofgebäude. Der Vergleich unterschiedlicher Nachverdichtungsmöglichkeiten weist die durchgehende Aufstockung aber nicht nur als die flächeneffizienteste Variante aus. Blockumspannende vertikale Nachverdichtung ist im Vergleich mit anderen Verdichtungsformen grundsätzlich am geeignetsten, da sie die meisten räumlichen Vorteile für den Innen- und Außenraum und die wenigsten Nachteile mit sich bringt. Sie ist auch die bestandsgerechteste Nachverdichtungsform neben dem konventionellen, formerhaltenden Dachbodenausbau , dem sie aber innenräumlich und quantitativ bei Weitem überlegen ist. Im Unterschied zum herkömmlichen Dachgeschoßausbau, der gebäude- beziehungsweise parzellenweise erfolgt, basiert das Konzept der blockumfassenden Aufstockung auf der Auflösung und Durchdringung der Parzellengrenzen. Das entbindet von den kleinteiligen grundrisslichen Konventionen des Bestandes und ermöglicht optimierte Erschließungsanordnung und variablere Wohnungsgrößen, da die Beschränkungen durch Brandmauern und Stiegenhäuser des Bestandes entfallen. Brandschutzeinrichtungen und Vertikalerschließungen müssen sich so nur nach den Notwendigkeiten des Neubaus richten und sind freier konfigurierbar, was zu mehr räumlicher Vielfalt führt. Auch erlaubt Vollaufstockung zur Gänze nutzbare Raumvolumina im Gegensatz zu den Dreiecksquerschnitten der Dachbodenausbauten.

In den Grazer Referenzblöcken erweist sich eine durch Aufstockung erzielbare Quartiersdichte von 2,1 bis 2,2 als ideal. Das entspricht im Schnitt einem Zugewinn von rund zwei Vollgeschoßen und ergibt sich aus den Straßenbreiten und einer möglichst bestandsverträglichen Höhenentwicklung. Diese Zahlen stehen für ein potenziell hochwertiges, diversifiziertes Wohnungsangebot, das unterschiedlichste Interessenslagen und Bedürfnisse zu befriedigen in der Lage ist und auch adäquaten Einfamilienhausersatz bieten kann, wie durch die Evaluierung einer Reihe von Testentwürfen nachgewiesen werden konnte. Die Übertragbarkeit dieses Modells einer Gründerzeitstadt 2.1 auf weitere, hinsichtlich ihrer Charakteristik ähnliche Typologien, kann als ebenso bestätigt angenommen werden wie die Eignung für andere Städte und Länder. Unter anderen Umgebungsbedingungen, wie zum Beispiel breiteren Straßen und entsprechenden statischen Voraussetzungen oder aber auch unter der Bereitschaft, größere Innenhöfe durch Bebauung stärker zu gliedern, sind wesentlich höhere Bebauungsdichten als die für das Grazer Beispiel errechneten denkbar.

Um in Summe neben der quantitativen Befriedigung eines wachsenden Wohnungsbedarfs in der Stadt und einer Gegenstrategie zur Zersiedelung des städtischen Umlandes wirklich nachhaltige Maßnahmen über Fragen der Energie- und Flächeneffizienz hinaus zu setzen, wird es unumgänglich sein, klare qualitative Zielsetzungen festzulegen. Denn erst wenn die Wohnqualität, soziale, kulturelle, bauhistorische und auch Aspekte des Gemeinwohls

mitbetrachtet werden, lassen sich große Interventionen in das Stadtgefüge rechtfertigen und kann ein Konzept mit städtebaulicher Dimension wie die flächendeckende Aufstockung von Stadterweiterungsgebieten der Gründerzeit zukunftsfähig sein. Der Anspruch kann nur lauten, dass das Endprodukt der Bemühungen etwas eindeutig besseres als das bisher Vorhandene zu sein hat, und zwar ausdrücklich nicht nur aus wirtschaftlicher und quantitativer Perspektive, sondern auch aus städtebaulicher und funktionaler Sicht – für die Einzelnen, aber auch für die Allgemeinheit.

Dichte Stadt, sogar sehr dichte Stadt ist fraglos machbar, und sie kann durchaus lebenswert sein, wie viele große Metropolen zeigen. Das Empfinden von Dichte in all ihren Bedeutungen und Ausformungen von soziologischen bis baulichen Aspekten unterliegt ausgesprochen stark der subjektiven Wahrnehmung und kann sich auch als Beengung und Beklemmung äußern, wodurch Dichte zu etwas Unbequemem wird.[453] Daher lässt sich die lebenswerte Stadt keinesfalls nur auf Basis objektiver Kennzahlen und ansprechender Gebäudehüllen im urbanen Rahmen konstruieren, das wäre zu kurz gegriffen. Ein ganzheitlicher architektonischer Lösungsansatz ist erforderlich, der den Stadtraum als solchen, das Objekt und auch dessen Innenräume umfasst, damit die ökologisch notwendige dichte Stadt sich zum Sehnsuchtsort der zukünftigen BewohnerInnen entwickeln kann. Die Mehrheit glaubt immer noch, der Verwirklichung ihrer Wohnwünsche und Bedürfnisse im Einfamilienhaus im Grünen am nächsten zu kommen. Um das Leben in der dichten Stadt als etwas subjektiv Erstrebenswertes für sie werden zu lassen, muss jedes einzelne Haus und jede einzelne Wohnung Identifikation schaffen und dadurch erstrebenswert werden. Die architektonische Bemühung muss also auch darin bestehen, innerhalb der dichten lebendigen und lebenswerten Stadt jede einzelne Wohnung zu einem Wohlfühlort, einem Zuhause zu machen.[454]

Die Rahmenbedingungen für dieses zukünftige Leben in der dichten Stadt, sei es durch Nachverdichtung von Gründerzeitblöcken oder durch geeignete Maßnahmen in anderen Bautypologien der Kernstädte müssen aber von den politischen Verantwortlichen geschaffen werden.

453 Vgl. Brucks 2012.
454 Vgl. Fernandez Per et al. 2012.

12. Verzeichnisse

12.1 Berechnungen Referenzquartiere

Flächenberechnungen Berlin nach 3d-Modell

Basisgrößen aus Archicad

A	Gesamtfläche Quartier (Grenze ist die anschließende Straßenachse)				
	60.778,72 m²				
Ö	öffentlicher Raum (Straßenflächen)				
	13.916,40 m²				
N	Nettobauflächen (Blockflächen, A-Ö)				
	46.862,32 m²	=	60.778,72	-	13.916,40
B	Bebaute Fläche				
	28.970,54 m²	=	28.970,54		
F	Private Freiflächen (N-B)				
	17.891,78 m²				
BGF	Bruttogeschoßflächen				
	149.871,81 m²	=	149.871,81		
BGQ	Bebauungsgrad Quartier (B/A)				
	0,48	=	28.970,54	:	60.778,72
BGN	Bebauungsgrad Blöcke (B/N)				
	0,62	=	28.970,54	:	46.862,32
	Anteil öffentliche Fläche (Ö/A)				
	0,23				
	Anteil Freiflächen (F/A)				
	0,29				
GFZQ	Bebauungsdichte Quartier (BGF/A)				
	2,47				
GFZN	Bebauungsdichte Blöcke (BGF/N)				
	3,20				

Dachgeschoßausbauten wurden nicht berücksichtigt.
Tiefparterre wurden sofern vorhanden nicht in die Dichteberechnungen einbezogen

Block 1 Marienburger Straße-Winsstraße-Immanuelkirchstraße-Prenzlauer Allee

beb. Fläche	x	Geschoße	=	Bruttogeschoßfläche
26,5	x	7	=	185,50
660,58	x	7	=	4.624,06
687	x	5	=	3.435,00
630,98	x	7	=	4.416,86
666,71	x	6	=	4.000,26
191,75	x	6	=	1.150,50
183,98	x	5	=	919,90
202,47	x	5	=	1.012,35
777,13	x	6	=	4.662,78
775,1	x	6	=	4.650,60
240,39	x	6	=	1.442,34
238,99	x	5	=	1.194,95
239,62	x	6	=	1.437,72
509,56	x	5	=	2.547,80
538,11	x	6	=	3.228,66
474,55	x	6	=	2.847,30
343,98	x	5	=	1.719,90
557,27	x	5	=	2.786,35
667,03	x	5	=	3.335,15
673,33	x	5	=	3.366,65
696,62	x	5	=	3.483,10
1672,6	x	5	=	8.363,00
691,57	x	5	=	3.457,85
1505,52	x	5	=	7.527,60
341,72	x	5	=	1.708,60
623,86	x	5	=	3.119,30
459,63	x	5	=	2.298,15
663,76	x	5	=	3.318,80
649,26	x	5	=	3.246,30
651,45	x	5	=	3.257,25
866,96	x	5	=	4.334,80
871,08	x	5	=	4.355,40
649,51	x	5	=	3.247,55
660,41	x	5	=	3.302,05
478,31	x	5	=	2.391,55
204,06	x	5	=	1.020,30
527,75	x	5	=	2.638,75
767,39	x	5	=	3.836,95
174,46	x	3	=	523,38
307,38	x	5	=	1.536,90
1171,45	x	4	=	4.685,80
845,83	x	5	=	4.229,15
855,51	x	5	=	4.277,55
726,26	x	5	=	3.631,30
660,61	x	5	=	3.303,05
881,92	x	5	=	4.409,60
613,18	x	5	=	3.065,90
467,45	x	5	=	2.337,25
28.970,54				149.871,81

Referenzblock Berlin Prenzlauer Berg — Nutzungen

Stand Oktober 2011

				davon:		davon:				Erdgeschoßzone Straße räumlich				
	Objekt fortl. Nr.	Einheiten gesamt	Wohnen	UG	DG	Arbeiten	Nahversorgung / EG-Lokal	EG Lokal leer umgenutzt	Büro Ordination Produktion	EG Wohnen	EG Business	EG Einheiten gesamt	Anmerkungen	
Eckhaus 1	1	32	2			30	2		28		2	2	Geschäftshaus mit Postbank und Trafik	
2	2	19	16			3	2		1		2	2	Foto + Spielsachen	
2	3	24	23			1	1				1	1		
3+4	4	53	48			5	1		4		1	1	2 Ord., 2 Büro	
5	5	9	8			1	1				1	1	Glaser	
5	6	8	7			1	1				1	1	Spielzeug	
6	7	14	11			3	2		1		2	2	Friseur, Kosmetik	
Hinterhaus6	7	12	12			0						0		
														Klingeln fehlen! Mittel aus M8, I 34+35
7	8	58	54			4	2		2		2	2	Gastro, Bestattung, Manufaktur	(69+49+57)/3=58
8	9	69	63			6	2		4		2	2	Blumen, Textil	
9	10	15	13			2	2				2	2	Bücher, Gastro	
9	10	10	7			3			3			0		
10	11	12	10			2	2				2	2	Gastro, Handwerk	Vorderhaus geschätzt
10	12	19	12			7			7			0	Höfe	
11	13	32	29			3	2		1		3	3	Optik, EH	
Eck 12	14	10	9			1	1			1	1	2	Haar	
Eck 55	15	10	9			1			1	1	1	2	Beratung	Eckhaus
56	16	27	25			2	1		1		2	2	Ordinationen	
57	17	28	24			4	3		1		3	3	2 Ordinationen 1 Werbung	
58	18	33	28			5	2		3		2	2	2xGastro	
59	19	13	10			0		3			3	3	leerstehend - wie nachfolgende	
59	20	21	18			3			3			0	leerstehend - wie nachfolgende	
60	21	12	10			2	2				2	2	Vorderhaus	Fitness/Gesundheit
60	23	22	18			4	1		3		1	1	Hinterhäuser, verein+gemeinschaftsraum	
Winsstr. 61	24	34	29			5	2		3		2	2	Gastro, Schneider	
Winsstr. 62	25	11	10			1	1				1	1		
Winsstr. 62	26	8	4			4			4		2	2		
Winsstr. 62	27	3	3			0						0		
Winsstr. 62	28	5	5			0						0		
Winsstr. 62	29	6	5			1			1			0		
Winsstr. 62	30	4	4			0						0		
	31	12	10			2			2		2	2		
	32	12	10			2	2				2	2	Holz+Lager	
Eckhaus 29	33	18	14			4	3		1		3	3	Weinberg, Bäcker	
	34	13	10			3	2		1		2	2	Reisebüro, Ind.Rest.	
														Klingeln fehlen! Ermittlung nach Geschoßen +
Imman. 30	35	28	24			4	2		2		2	2	Architekten+Bau	Typologie
Imman. 31	36	34	32			2	1		1		1	1	Gastro, Klavierstimmer	
	37	30	27			3	2		1		2	2	2x Gastro	
33	38	36	33			2	1	1	1		2	2	Torten	
	39	49	46			3	1		2		1	1	Raumpiloten Immo	
	40	57	54			2	2	1			2	2	Maler Foto	
	41	34	34			0				2		2	nichts	
	42	35	31			4	1		3	1	1	2		
Eckhaus	43	13	11			2	2				2	2	Schlecker	
Eckhaus	44	11	10			1	1				1	1	Antiquitäten	Klingel fehlt
	45	10	8			2	2				2	2	Steuer, Buchhandel	
	46	18	18			0						0		
	47	10	8			2	2				2	2	Schuhe, PC	
	48	43	40			3	2		1		2	2	Gastro	
	49	46	44			2	1		1		1	1	Papier	
Knopffabrik	50	41	40			1	1				1	1	Reisebüro	
Knopffabrik	51	40	38			2			2			0		
Knopffabrik	52	10	9			1			1			0		
Knopffabrik	53	10	10			0						0		
Vorderhaus	54	10	8			2	2				2	2	Schmuck, Versicherung	
	55	28	26			2			2			0	geschätzt	Klingel fehlt
Frankonia	56	34	1			33			33			0	Gewerbe 1	
														Gewerbeaufgänge 3-5
	56	36				36			36			0	Gewerbe 2	geschätzt
Frankonia	57	10	10			0						0		
Frankonia	58	9	9			0						0		
Frankonia	59	11	11			0						0		
Frankonia	60	11	10			1			1			0		
Frankonia	61	10	10			0						0		
	62	29	26			2	1	1	1		2	2		
	63	28	25			3	2		1		2	2		
Eckhaus	64	0				0						0	andere Seite erfasst	
	1459	**1223**	**0**	**0**	**230**	**66**	**6**	**164**	**5**	**78**	**83**	6	% der Nutzungseinheiten	
	100%	84	0	0	16	5	0	11	6	94	100%			
		100%	0	0	100%	29		71			6			

nicht als Arbeitsplatz gezählt

Einige Gebäude ließen sich aufgrund fehlender Klingelschilder / Zugängigkeit bzw. aufgrund von Leerstand nicht genau ermitteln.
Die Zahl der Einheiten wurde anhand von Ähnlichkeiten in der Nachbarschaft gemäß der zugrunde liegenden Typologie ermittelt.

Marienburger Straße 7:	Mittel aus: Marienburger Straße 8, Immanuelkirchstraße 34 und 35. Erdgeschoßzone nach Fakten
Marienburger Straße 10:	Vorderhaus geschätzt
Immanuelkirchstraße 30:	Schätzung nach Typologie und Geschoßanzahl
Prenzlauer Allee 29:	Kürzerer Schenkel des Eckhauses geschätzt
Prenzlauer Allee 35:	Teilweise Schätzung nach Typologie und Geschoßanzahl
Prenzlauer Allee 36:	Frankonia: Gewerbehöfe erst teilweise bezogen = nicht eindeutig erfassbar, teilweise geschätzt
Winsstr.straße 59:	Leerstehend. Leerstehende Geschäftslokale nach Zählung. Sonstige Nutzungseinheiten Anzahl wie Winsstr.straße 60 (gespiegelt)
	Sämtliche Einheiten außerhalb der Erdgeschoßzone wurden als Wohnungen gezählt.

Flächenberechnungen Wien

Basisgrößen aus Archicad

Stand Mai 2012

A Gesamtfläche Quartier (Grenze ist die anschließende Straßenachse)
32.095,45 m²

Ö öffentlicher Raum (Straßenflächen)
8.390,57 m²

N Nettobauflächen (Blockflächen, A-Ö)
23.704,88 m² = 32.095,45 - 8.390,57

B Bebaute Fläche
18.609,49 m² = 10.863,53 + 3.983,34 + 3.762,62

F Private Freiflächen (N-B)
5.095,39 m²

BGF Bruttogeschoßflächen
81.564,78 m² = 47.450,69 + 17.558,81 + 16.555,28

BGQ Bebauungsgrad Quartier (B/A)
0,58 = 18.609,49 : 32.095,45

BGN Bebauungsgrad Blöcke (B/N)
0,79 = 18.609,49 : 23.704,88

Anteil öffentliche Fläche (Ö/A)
0,26

Anteil Freiflächen (F/A)
0,16

GFZQ Bebauungsdichte Quartier (BGF/A)
2,54

GFZN Bebauungsdichte Blöcke (BGF/N)
3,44

Block 1 Schönborngasse-Florianigasse-Fuhrmannsgasse-Josefstädterstraße

beb. Fläche	x	Geschoße	=	Bruttogeschoßfläche
526,16	x	5	=	2.630,80
450,63	x	5	=	2.253,15
282,94	x	5	=	1.414,70
343,72	x	5	=	1.718,60
398,96	x	5	=	1.994,80
139,26	x	1	=	139,26
306,36	x	5	=	1.531,80
325,32	x	5	=	1.626,60
362,95	x	6	=	2.177,70
385,24	x	6	=	2.311,44
424,87	x	6	=	2.549,22
572,76	x	7	=	4.009,32
100,04	x	5	=	500,20
358,27	x	2	=	716,54
391,15	x	1	=	391,15
274,19	x	6	=	1.645,14
58,66	x	4	=	234,64
54,91	x	2	=	109,82
84,77	x	2	=	169,54
68,63	x	4	=	274,52
360,39	x	5	=	1.801,95
289,04	x	6	=	1.734,24
486,31	x	1	=	486,31
280,94	x	3	=	842,82
262,94	x	1	=	262,94
238,59	x	4	=	954,36
232,64	x	4	=	930,56
348,52	x	4	=	1.394,08
499,28	x	5	=	2.496,40
117,04	x	1	=	117,04
299,43	x	4	=	1.197,72
279,24	x	5	=	1.396,20
332,05	x	5	=	1.660,25
287,83	x	4	=	1.151,32
77,11	x	4	=	308,44
24,01	x	3	=	72,03
171,13	x	3	=	513,39
262,7	x	5	=	1.313,50
104,55	x	4	=	418,20
10.863,53				47.450,69

Block 3 Fuhrmannsgasse-Florianigasse-Lederergasse-Löwenburggasse

beb. Fläche	x	Geschoße	=	Bruttogeschoßfläche
638,31	x	5	=	3.191,55
268,87	x	4	=	1.075,48
318,94	x	4	=	1.275,76
272,76	x	5	=	1.363,80
545,79	x	5	=	2.728,95
147,86	x	5	=	739,30
159,22	x	1	=	159,22
93,12	x	5	=	465,60
354,86	x	4	=	1.419,44
260,95	x	4	=	1.043,80
243,57	x	5	=	1.217,85
80,85	x	6	=	485,10
338,88	x	4	=	1.355,52
259,36	x	4	=	1.037,44
3.983,34				17.558,81

Block 2 Fuhrmannsgasse-Löwenburggasse-Lederergasse-Josefstädterstraße

582,89	x	4	=	2.331,56
390,68	x	4	=	1.562,72
371,47	x	5	=	1.857,35
311,31	x	5	=	1.556,55
342,36	x	5	=	1.711,80
307,81	x	5	=	1.539,05
242,45	x	4	=	969,80
228,17	x	5	=	1.140,85
506,28	x	5	=	2.531,40
234,32	x	1	=	234,32
218,75	x	5	=	1.093,75
26,13	x	1	=	26,13
3.762,62				16.555,28

Dachgeschoßausbauten wurden nicht berücksichtigt.
Tiefparterre wurden nicht in die Dichteberechnungen einbezogen

Referenzblock Wien Josefstadt — Nutzungen

Stand Mai 2012

					davon:			davon:				Erdgeschoßzone Straße räumlich					
	Objekt fortlaufende Nr.	Einheiten gesamt	Sonder-nutzung	Wohnen	UG	DG nicht erhoben	Arbeiten	Nahversorgung EG-Lokal Tiefparterrelokal	leeres od. umgenutztes EG- od TG- Lokal	Büro Ordination Produktion	EG Wohnen	EG Business	Tiefparterre leer	Tiefparterre Garage	EG Einheiten gesamt	Anmerkungen	
Block 1																	
Eckhaus	1	14		9			5	1		4		2			2	Gastro	
	2	18		14			1		3	1			3		3	3 ungezählte Einheiten	
	3	14		12			1		1	1			1		1	1 ungezählte Einheit	
	4	13		13			0								0		
	5	17		13			4	1		3		1			1	1 ungezählte Einheit	
	6	14		12			0		2				2		2		
Oblatinnen	7	1	1	0			0								0	Katholisches Schülerinnenheim St. Genoveva	
	8	16		14			2	2				2			2		
	9	20		18			1	1	1			1	1		2		
Eckhaus	10	2					2	2				2			2	Gasthaus+Immo	
Eck 43	10	20		19			1	1				1			1	Tierarzt	
	11	22		19			3	2		1		2			2	Arch, Handwerk, Ordo	
Eck	12	28		24			4	2		2		2			2	Hofbereich Garagen	
	13	1					1			1		1			1	Altes Vorstadthaus "Zum grünen Adler", Wohnhaus heute Ingenieurbüro	
	14	17		15			2			2	2				2	Garageneinfahrt	
	15	8		8			0				2				2	Garageneinfahrt	
	16	18		15			3			3	1	1			2	Garageneinfahrt	
	17	16		16			0								0	Altes Vorstadthaus "Zum braunen Füllen" 1824,fast ebenerdiges EG, Garageneinfahrt,	
	18	11		8			3	1		2	1	1			2	Hohensinn Rest+Werkst+Atelier	
	19	23		23			0				2				2		
Polizei 5	20	1		0			1	1				1			1	Stadtpolizeidirektion, Garage	
	21	8		8			0				2				2	Zinshaus unrenoviert, keine Klingeln, kein Zugang, Annahme wie Haus Nr. 15	
	22	10		9			1			1	2				2		
Eckhaus 1	23	16		14			2	2			1	2			3	Suzie Wong, Bottelini	
	24	16		6			10	1		9		1			1	Nanu Licht, unklare Belegung (Post, Werbung +Klingeln widersprüchlich)	
	25	17		14			3	3				3			3	celsetine	
Block 2		0					0								0		
	26	15		14			1	1				1			1	Mode Holz Kohle Koks	
	27	20		20			0							2	2		
	28	13		12			1			1	2				2		
	29	0					0				2				2		
	30	24		23			1			1					0	Neubau, EG Garagen	
	31	11		9			2	2				2			2	2 Einheiten 11 Unternehmen	
	32	7		6			0		1		1	1			2		
	33	14		12			0		2				2		2		
	34	17		16			1			1				1	1	neues Wohnhaus	
3a	35	18		17			1			1		1		1	2		
Eckhaus 38	36	12		9			3	2		1		2			2	Friseur	
Eckhaus	37	4					4	4				4			4	Galerie+Kleinhandel	
Block 3		0					0								0		
	38	11		11			0								0		
	39	18		17			1			1	2				2		
	40	4					4			4					0	kein Eingang, über Hof erschlossen von Lederergasse 17	
Verbindung 1	41	16		14			2			2					0	Verbindungshaus, Turnsaal, Veranstaltungsräume, Vereinslokale	
Säle	42	4					4	1		3		1			1	Säle und Sportvereine	
18a	43	15		12			3	2		1		2			2	Landsmannschaft, Tunnel	
	44	11		10			1	1				1			1	Restaurant	
17a	45	11		10			1	1				1			1	Theatercafe	
	46	23		20			3	2		1		2			2	Riesenhof	
	47	14		14			0				2				2		
	48	10		9			1			1	2				2		
Eckhaus	49	29		26			3	3				3			3	Personal, Atelier, Tanzcafe UG	
		0					0								0		
		0					0								0		
		682		**584**	**0**	**0**	**87**	**39**	**10**	**48**	**24**	**44**	**9**	**4**	**81**	12	% der Nutzungseinheiten
		100%		86	0	0	13	6	1	7	30	54	11	5	100%		
				100%	0	0	100%	45		55							
								nicht als Arbeitsstätte gezählt									

Flächenberechnungen Graz

Basisgrößen aus Archicad

A Gesamtfläche Quartier (Grenze ist die anschließende Straßenachse)
34.517 m²

Ö öffentlicher Raum (Straßenflächen, A-N)
8.140 m² = 34.517 - 26.377

N Nettobaugrund (Blockflächen, lt. GIS Stmk.)
26.377 m² = 12.453 + 6.648 + 7.276

B Bebaute Fläche
14.507 m² = 6.657 + 3.854 + 3.997

F Private Freiflächen (N-B)
11.870 m²

BGF Bruttogeschoßflächen
45.213 m² = 21.037 + 12.006 + 12.170

BGQ Bebauungsgrad Quartier (B/A)
0,42 = 14.507 : 34.517

BGN Bebauungsgrad Blöcke (B/N)
0,55 = 14.507 : 26.377

Anteil öffentliche Fläche (Ö/A)
0,24

Anteil private Freiflächen (F/A)
0,34

GFZQ Bebauungsdichte Quartier (BGF/A)
1,31

GFZN Bebauungsdichte Blöcke (BGF/N)
1,71

Aufstockungsvarianten Blockrand

	+ 2 Geschoße	18,5 m		21m		nach Belichtung					
		Geschoßhöhe >=2,8m; Trempelwand 1m abgerundet auf ganze Geschoße bzw. als Staffe				ab EG		ab 1.OG			
						Geschoßhöhe >=2,8m; Trempelwand 1m abgerundet auf ganze Geschoße		Geschoßhöhe >=2,8m; Trempelwand 1m abgerundet auf ganze Geschoße			
						nach Straßenbreite	Platz höher	nach Straßenbreite	Platz höher		
	GFZQ	GFZQ		GFZQ		GFZQ		GFZQ		GFZQ	
GFZQ	2,08	1,93	2,08	2,26	2,43	1,65	1,68	2,18		2,21	
	GFZN	GFZN		GFZN		GFZN		GFZN		GFZN	
GFZN	2,73	2,53	2,72	2,96	3,17	2,16	2,20	2,85		2,89	
	BGF	BGF		BGF		BGF		BGF		BGF	
	71.924	66.723	71.795	77.992	83.719	56.886	58.030	75.108		76.259	
	BGF zusätzlich	BGF zusätzlich		BGF zusätzlich		BGF zGewinn	BGF Gewinn	BGF Gewinn		BGF Gewinn	
	26.711	21.510	26.582	32.779	38.506	11.672	12.817	29.894		31.046	

Geschoße im Schnitt: 2,2

Block 1 Morellenfeldgasse-Naglergasse-Sparbersbachgasse-Rec

	beb. Fläche		Geschoß		Bruttogeschoßfläche	H	+ 2 Geschoße 2 x beb. Fl.	G	18,5m abgerundet	Staffel	G	21m abgerundet	Staffel	nach Belichtung H	G	ab EG	H	G	ab EG	nach Belichtung H	G	ab 1. OG	H	G	ab 1. OG
#	514,58	x	4	=	2.058,3	15,1	1029,16	1,6	514,6	808,6	2,5	1029,2	1268,1	15,3	0,4	0,0	15,3	0,4	0,0	19,3	1,7	514,6	19,3	1,7	514,6
#	176,56	x	3	=	529,7	13,4	353,12	2,2	353,1	384,6	3,1	529,7	542,3	15,3	1,0	176,6	15,3	1,0	176,6	19,3	2,3	353,1	19,3	2,3	353,1
#	240,72	x	3	=	722,2	13,2	481,44	2,3	481,4	541,6	3,1	722,2	756,5	15,3	1,0	240,7	15,3	1,0	240,7	19,3	2,4	481,4	19,3	2,4	481,4
#	231,43	x	3	=	694,3	13,2	462,86	2,3	462,9	520,7	3,1	694,3	727,4	15,3	1,0	231,4	15,3	1,0	231,4	19,3	2,4	462,9	19,3	2,4	462,9
	161,91	x	4	=	647,6	12,9	323,82	2,4	323,8	381,6	3,3	485,7	526,2	15,3	1,1	161,9	15,3	1,1	161,9	19,3	2,5	323,8	19,3	2,5	323,8
	352,35	x	5	=	1.761,8	16,9	704,7	0,9		327,2	1,8	352,4	641,8	15,3	-0,2	0,0	15,3	-0,2	0,0	19,3	1,1	352,4	19,3	1,1	352,4
	588,78	x	5	=	2.943,9	16,1	1177,56	1,2	588,8	714,9	2,1	1177,6	1240,6	15,3	0,1	0,0	15,3	0,1	0,0	19,3	1,4	588,8	19,3	1,4	588,8
	253,24	x	3	=	759,7	13,4	506,48	2,2	506,5	551,7	3,1	759,7	777,8	17,0	1,5	253,2	17,0	1,5	253,2	21,0	2,9	759,7	21,0	2,9	759,7
	119,16	x	2	=	238,3																				
	178,5	x	2	=	357,0	10,7	357	3,1	535,5	561,0	4,0	714,0	720,4	17,0	2,4	357,0	17,0	2,4	357,0	21,0	3,8	535,5	21,0	3,8	535,5
	103,36	x	2	=	206,7	6,1	206,72	4,8	413,4	494,7	5,7	516,8	586,9	17,0	4,0	413,4	17,0	4,0	413,4	21,0	5,3	516,8	21,0	5,3	516,8
	314,05	x	3	=	942,2	13,6	628,1	2,1	628,1	661,7	3,0	628,1	942,2	20,5	2,6	628,1	20,5	2,6	628,1	24,5	4,0	942,2	24,5	4,0	942,2
	174,33	x	3	=	523,0	14,5	348,66	1,8	174,3	311,3	2,7	348,7	467,0	20,5	2,3	348,7	20,5	2,3	348,7	24,5	3,7	523,0	24,5	3,7	523,0
	176,61	x	3	=	529,8	14,5	353,22	1,8	176,6	315,4	2,7	353,2	473,1	20,5	2,3	353,2	20,5	2,3	353,2	24,5	3,7	529,8	24,5	3,7	529,8
	307,7	x	3	=	923,1	14,6	615,4	1,8	307,7	538,5	2,6	615,4	813,2	20,5	2,3	615,4	20,5	2,3	615,4	24,5	3,6	923,1	24,5	3,6	923,1
	257,05	x	3	=	771,2																				
	319,32	x	3	=	958,0																				
*	166,24	x	2	=	332,5	9,15	332,48	3,7	332,5	614,5	4,6	498,7	762,9	20,5	4,1	498,7	20,5	4,1	498,7	24,5	5,5	665,0	24,5	5,5	665,0
	199,93	x	2	=	399,9																				
	212,04	x	2	=	424,1	9,15	424,08	3,7	636,1	783,8	4,6	848,2	973,1	20,5	4,1	636,1	20,5	4,1	636,1	24,5	5,5	1060,2	24,5	5,5	1060,2
	153,89	x	1	=	153,9																				
	297,18	x	3	=	891,5	13,4	594,36	2,2	594,4	647,4	3,1	891,5	912,8	20,5	2,7	594,4	20,5	2,7	594,4	24,5	4,0	1188,7	24,5	4,0	1188,7
	560,32	x	3	=	1.681,0	15,0	1120,64	1,6	560,3	900,5	2,5	1120,6	1400,8	17,0	1,0	560,3	17,0	1,0	560,3	21,0	2,3	1120,6	21,0	2,3	1120,6
#	275,4	x	3	=	826,2	14,5	550,8	1,8	550,8	491,8	2,7	550,8	737,7	17,0	1,2	275,4	17,0	1,2	275,4	21,0	2,5	550,8	21,0	2,5	550,8
	102,44	x	1	=	102,4																				
#	219,7	x	3	=	659,1	14,5	439,4	1,8	439,4	392,3	2,7	439,4	588,5	17,0	1,2	219,7	17,0	1,2	219,7	21,0	2,5	439,4	21,0	2,5	439,4
	6.657				21.037		11.010		8.580	10.944		13.276	15.859			6.564			6.564			12.832			12.832

Block 2 Sparbersbachgasse-Katzianergasse-Nibelungengasse-Rechbauerstraße

	454,05	x	3	=	1.362,2	15,2	908,1	1,5	454,1	697,3	2,4	908,1	1102,7	17,0	0,9	0,0	17,0	0,9	0,0	21,0	2,3	908,1	21,0	2,3	908,1
	278,67	x	3	=	836,0	14,45	557,34	1,8	278,7	502,6	2,7	557,3	751,4	20,5	2,4	557,3	20,5	2,4	557,3	24,5	3,7	836,0	24,5	3,7	836,0
	469,85	x	3	=	1.409,6	14,65	939,7	1,7	469,9	813,8	2,6	939,7	1233,4	15,3	0,6	0,0	15,3	0,6	0,0	19,3	1,9	469,9	19,3	1,9	469,9
	223,79	x	3	=	671,4	13,2	447,58	2,3	447,6	503,5	3,1	671,4	703,3	15,3	1,0	0,0	15,3	1,0	0,0	19,3	2,4	447,6	19,3	2,4	447,6
	235,63	x	3	=	706,9	12,8	471,26	2,4	471,3	563,8	3,3	706,9	774,2	15,3	1,2	0,0	15,3	1,2	0,0	19,3	2,5	471,3	19,3	2,5	471,3
	188,53	x	3	=	565,6	13,4	377,06	2,2	377,1	410,7	3,1	565,6	579,1	15,3	1,0	0,0	15,3	1,0	0,0	19,3	2,3	377,1	19,3	2,3	377,1
	243,69	x	3	=	731,1	14,2	487,38	1,9	487,4	461,3	2,8	487,4	678,9	15,3	0,7	0,0	15,3	0,7	0,0	19,3	2,0	487,4	19,3	2,0	487,4
	367,17	x	4	=	1.468,7	16,6	734,34	1,0	367,2	380,3	1,9	734,3	708,1	15,3	-0,1	0,0	15,3	-0,1	0,0	19,3	1,2	367,2	19,3	1,2	367,2
	404,55	x	4	=	1.618,2	18,5	809,1	0,4		144,5	1,3	404,6	505,7	17,0	-0,2	0,0	17,0	-0,2	0,0	21,0	1,2	404,6	21,0	1,2	404,6
	168,81	x	2	=	337,6	8,8	337,62	3,8	506,4	645,1	4,7	675,2	795,8	17,0	3,1	506,4	17,0	3,1	506,4	21,0	4,4	675,2	21,0	4,4	675,2
	157,53	x	2	=	315,1	8,9	315,06	3,8	472,6	596,4	4,7	630,1	737,0	17,0	3,0	472,6	17,0	3,0	472,6	21,0	4,4	630,1	21,0	4,4	630,1
	190,61	x	3	=	571,8	13,45	381,22	2,2	381,2	411,9	3,1	571,8	582,0	17,0	1,5	190,6	17,0	1,5	190,6	21,0	2,9	381,2	21,0	2,9	381,2
	185,59	x	3	=	556,8	13,45	371,18	2,2	371,2	401,0	3,1	556,8	566,7	17,0	1,5	185,6	17,0	1,5	185,6	21,0	2,9	371,2	21,0	2,9	371,2
	285,2	x	3	=	855,6	14,8	570,4	1,7	570,4	478,7	2,6	855,6	733,4	17,0	1,1	285,2	17,0	1,1	285,2	21,0	2,4	570,4	21,0	2,4	570,4
	3.854				12.006		7.707		5.655	7.011		9.265	10.452			2.198			2.198			7.397			7.397

Block 3 Sparbersbachgasse-Naglergasse-Nibelungengasse-Katzianergasse

*	451,18	x	3	=	1.353,5	13,3	902,36	2,2	451,2	999,0	3,1	902,4	1401,9	15,3	1,0	0,0	15,3	1,0	0,0	19,3	2,3	451,2	19,3	2,3	451,2
*	267,92	x	3	=	803,8	12,9	535,84	2,4	267,9	633,4	3,3	535,8	872,7	20,5	2,9	535,8	20,5	2,9	535,8	24,5	4,2	803,8	24,5	4,2	803,8
	314,14	x	3	=	942,4	13,2	628,28	2,3	628,3	706,8	3,1	942,4	987,3	20,5	2,8	628,3	20,5	2,8	628,3	24,5	4,1	1256,6	24,5	4,1	1256,6
	144,72	x	3	=	434,2	13,2	289,44	2,3	289,4	325,6	3,1	434,2	454,8	17,0	1,6	144,7	20,5	2,8	289,4	21,0	2,9	434,2	24,5	4,1	578,9
	202,84	x	3	=	608,5	12,7	405,68	2,4	405,7	492,6	3,3	608,5	673,7	17,0	1,8	202,8	20,5	2,9	405,7	21,0	3,1	608,5	24,5	4,3	811,4
	203,54	x	3	=	610,6	13,25	407,08	2,2	407,1	454,3	3,1	610,6	636,1	17,0	1,6	203,5	20,5	2,8	407,1	21,0	2,9	610,6	24,5	4,1	814,2
	195,22	x	3	=	585,7	12,5	390,44	2,5	390,4	488,1	3,4	585,7	662,4	17,0	1,8	195,2	20,5	3,0	585,7	21,0	3,2	585,7	24,5	4,3	780,9
	202,81	x	3	=	608,4	13,5	405,62	2,1	405,6	434,6	3,0	608,4	615,7	17,0	1,5	202,8	20,5	2,7	405,6	21,0	2,8	405,6	24,5	4,0	811,2
	316,54	x	3	=	949,6	13,4	633,08	2,2	633,1	689,6	3,1	949,6	972,2	17,0	1,5	316,5	17,0	1,5	316,5	21,0	2,9	633,1	21,0	2,9	633,1
	240,53	x	3	=	721,6	13,4	481,06	2,2	481,1	524,0	3,1	721,6	738,8	17,0	1,5	240,5	17,0	1,5	240,5	21,0	2,9	721,6	21,0	2,9	721,6
	240,03	x	3	=	720,1	13,4	480,06	2,2	480,1	522,9	3,1	720,1	737,2	17,0	1,5	240,0	17,0	1,5	240,0	21,0	2,9	720,1	21,0	2,9	720,1
	370,01	x	3	=	1.110,0	14,3	740,02	1,9	740,0	687,2	2,8	740,0	1017,5	15,3	0,7	0,0	15,3	0,7	0,0	19,3	2,0	740,0	19,3	2,0	740,0
	226,99	x	3	=	681,0	14,1	453,98	1,9	454,0	437,8	2,8	454,0	640,4	15,3	0,7	0,0	15,3	0,7	0,0	19,3	2,1	454,0	19,3	2,1	454,0
	256,84	x	3	=	770,5	13,8	513,68	2,0	513,7	522,9	2,9	513,7	752,2	15,3	0,8	0,0	15,3	0,8	0,0	19,3	2,2	513,7	19,3	2,2	513,7
	184,24	x	3	=	552,7	13,7	368,48	2,1	368,5	381,6	3,0	552,7	546,1	15,3	0,9	0,0	15,3	0,9	0,0	19,3	2,2	368,5	19,3	2,2	368,5
	179,23	x	4	=	716,9	14,4	358,46	1,8	358,5	326,5	2,7	358,5	486,5	15,3	0,6	0,0	15,3	0,6	0,0	19,3	2,0	358,5	19,3	2,0	358,5
	3.997				12.170		7.994		7.274	8.627		10.238	12.195			2.910			4.055			9.665			10.817

Anm.: Traufhöhen H laut GIS Luftbildauswertung, Stadtvermessungsamt Graz. # eigene Ermittlung
Dachgeschoßausbauten wurden nicht berücksichtigt.
* Aufstockung bzw. DG-Ausbau ist in den Maßen der GIS Luftbildauswertung enthalten und wurde laut Bauaktdaten abgezogen.
Tiefparterre/Keller wurden nicht in die Dichteberechnungen einbezogen.

Belichtung ab EG mögliche Höhe = Straßenbreite x cos30° + 2,0 (Parapethöhe EG)		Belichtung ab 1.OG mögliche Höhe = Berechnungsschema EG + 4m	
11,4	15,3	11,4	19,3
13,0	17,0	13,0	21,0
16,0	20,5	16,0	24,5

Referenzblock Graz — Nutzungen

Stand Februar 2012

			davon:			davon:				Erdgeschoßzone Straße räumlich				
Gebäude fortl. Nr.	Einheiten gesamt	Wohnen	UG	DG	Arbeiten	Nahversorgung EG-Lokal	leeres / umgenutztes EG-Lokal	Büro Ordination		EG Wohnen	EG Business	Garagen	EG Einheiten gesamt	Anmerkungen
1	15	9	2	4	6			6			2		2	1 Unternehmen auf 5 Einheiten, 5 Firmen 1 Bürogemeinschaft
2	5	5	1		0					1			1	
3	7	7	1							2			2	
4	15	14			1	1				2	1		3	Gastronomie/Lebensmittel
5	6	5	1		1			1			1		1	Gesundheit
6	11	11	1	2						2			2	
7	12	11	2	3	1			1		2			2	Gesundheit
8	24	23	3	6	1	1	1			1	1		2	Gastronomie, 1 EG Lokal bewohnt
9	30	30		3								7	7	EG 7 Garagen
10	15	15								3			3	
11	20	20		3						5			5	
12	12	11		2	1			1		2			2	Gesundheit, Hofhaus
13	7	7	1	2						1			1	
14	1	1								1		3	4	EFH+3 Garagen
15	9	8		2	1			1		1	1		2	Beratung
16	6	5			1			1			1		1	Büro
17	5	5								1			1	
18	34	30			4			4		1	1		2	Gesundheit / Büro
19	4	3		1	1			1			1		1	Dienstleistung
20	5	4		1	1			1		1			1	Burschenschaftshaus mit 11 Studentenzimmern
21	8	7		2	1			1		1	1		2	Büro
23	7	7		1						2			2	
24	7	5			2			2		1	1		2	Bildung / Büro
25	7	7		1						2			2	
26	10	8	1	2	2			2		1	1		2	Büro
27	6	6								2			2	
28	8	8	2	2						2			2	
29	8	8	2	2						2			2	
30	10	10								2			2	
31	13	12		2	1	1				1	1		2	Trafik
32	9	9	1	2						2			2	
33	10	10	2	1						2			2	
34	7	7	1	1						2			2	
35	10	10	2	2						2			2	
36	8	6			2			2		2			2	Büro / Dienstleistung
37	10	8	1	2	2			2			2		2	Büro / Dienstleistung
38	8	7			1			1		1	1		2	Büro / Dienstleistung
39	5	4	1	1	1			1			1		1	Gesundheit
40	8	7		1	1			1		1	1		2	Beratung
41	4	3			1			1		1			1	Büro / Dienstleistung
42	10	8		2	2			2		1	1		2	Gesundheit
43	6	6								2			2	
44	7	7								2			2	
45	8	6		2	2	2				1	2		3	Gastronomie /Gesundheit
46	4	4								1			1	
47	7	5			2	2	1				3		3	Handel / Handwerk/ 1 Lokal leerstehend
48	6	4		2	2	1	1	1		2			2	Büro / 1 Lokal bewohnt
49	6	5		1	1	1				1	1		2	Wellness
50	4	4		1						1			1	
51	11	9		2	2	2					2		2	Handel / Dienstleistung
52	10	10	2	2			1			1	1		2	1 EG-Lokal bewohnt
	485	**441**	**27**	**63**	**44**	**11**	**4**	**33**		**67**	**28**	**10**	**105**	22
	100%	91	6	13	9	2		7		64	27	10	100%	% der Nutzungseinheiten
		100%	6	14	100%	25		75						
							nicht als Arbeitsplatz gezählt							

Projektauswertung

Summenaufstellung Aufstockung

BESTAND

Bebaute Flächen:

Rechteck	3.997	
Trapez	3.854	**7.850**
BGF		
Rechteck	12.170	
Trapez	12.006	**24.176**

Grundstücksfläche bis Straßenachse 18.599

Bebauungsgrad **0,42**

Bebauungsdichte **1,30**

Nettonutzflächen Bestand Rechteckblock und Trapezblock

	EH	NNF m²	Erschließung	Gesamt	Balkone, Terrassen m²	
Rechteck	86	8.367	1.110	9.476	142	142
Trapez	84	7.920	964	8.884	106	106
Summen	170	16.286	2.074	18.360	248	248

Dachgeschoßausbauten

Rechteck	1.933		
Trapez	1.402	**3.335**	12 % der GesamtBGF
			42 % der bebauten Fläche
100% Ausbaugrad wäre		5.495	70 % der bebauten Fläche
			19 % der GesamtBGF

PROJEKTE

	Rechteckblock	Projekt A				Projekt B				Projekt C				Projekt D				**Durchschnitt**			
		EH	m²	m² Freifl.	m²/bebFl.	EH	m²	m² Freifl.	m²/bebFl.	EH	m²	m² Freifl.	m²/bebFl.	EH	m²	m² Freifl.	m²/bebFl.	EH	m²	m² Freifl.	m²/bebFl.
NNF	Wohnen	42	5.732	3.228		78	5.189	1.688		64	4.992	1.358		70	5.305	3.769		64	5.305	2.511	
	Sondernutzungen	1	1.114	-		1	812	403						2	318	529		1	561	233	
	Allgemeinflächen		1.468	1.789			1.161	2.420			124	4.847			676	529			857	2.397	
	Summe NNF	**43**	**8.314**	**5.017**	**2,1**	**79**	**7.162**	**4.511**	**1,8**	**64**	**5.116**	**6.205**	**1,3**	**72**	**6.299**	**4.828**	**1,6**	**65**	**6.723**	**5.140**	**1,7**
	Verlust Wohnfläche		- 416				- 670				- 20				- 117				- 306	-	
BGF	Aufstockung		8.944				8.254				7.735				7.552				8.121		
	Verlust Bestand		- 416				- 600								- 60				- 269		
	Gewinn Bestand										16								4		
	Summe BGF		**8.528**	**-**	**2,1**	**-**	**7.654**	**-**	**1,9**	**-**	**7.751**	**-**	**1,9**	**-**	**7.492**	**-**	**1,9**	**-**	**7.856**	**-**	**2,0**
																				ohne DGs	**1,5**
	Garagenplätze	296				351				294				198				**285**			

	Trapezblock	Projekt A				Projekt B				**Durchschnitt**			
		EH	m²	m² Freifl.	m²/bebFl.	EH	m²	m² Freifl.		EH	m²	m² Freifl.	m²/bebFl.
NNF	Wohnen	49	5.613	1.487		78	5.347	1.591		64	5.480	1.539	
	Sondernutzungen					1	738	808		1	369	404	
	Allgemeinflächen		204	1.532			1.340	2.596		-	772	2.064	
	Summe NNF	**49**	**5.817**	**3.019**	**1,5**	**79**	**7.425**	**4.996**	**1,9**	**65**	**6.621**	**4.007**	**1,7**
	Verlust Wohnfläche						472			-	236	-	
BGF	Aufstockung		6.340				7.866				7.103		
	Verlust Bestand		- 421				- 540				- 480		
	Gewinn Bestand										-		
	Summe BGF		**5.919**		**1,5**		**7.326**		**1,9**		**6.623**		**1,7**
												ohne DGs	**1,4**
	Garagenplätze	209								105			

Quartiersdichte gesamt **2,1** **2,1**

Gesamtbilanz Bestand + Aufstockung im Schnitt

	Bestand				**Aufstockung**				**Gesamt**				Pkw Stellplätze
	EH	m² NNF	m² BGF	m² Freifl.	EH	m² NNF	m² BGF	m² Freifl.	EH	m²NNF	m²BGF	m² Freifl.	Dichte
Rechteck	86	9.476	12.170	142	65	6.723	7.856	5.140	151	16.199	20.026	5.282	285
Trapez	84	8.884	12.006	106	65	6.621	6.623	4.007	149	15.505	18.629	4.113	105
Summe	170	18.360	24.176	248	130	13.344	14.479	9.148	300	31.704	38.655	9.396	2,1 389
									1,8	1,7	1,6	38	

Verhältnis BGF : Verwertbare Flächen im Neubau

	A	B	C	D	A	B	Durchschnitt
BGF	8.944	8.254	7.735	7.552	6.340	7.866	7.782
Nutzfläche	6.847	6.001	4.992	5.623	5.613	6.085	5.860
Verhältnis	1,31	1,38	1,55	1,34	1,13	1,29	1,33

12.2 Studierendenprojekte UrheberInnenliste

Lehrveranstaltungen Entwerfen 5, Sommersemester 2008
Projektübung Sommersemester
Diplomarbeit Martin Strobl 2008

1. Maria Schirgi (Referenzprojekt C)
2. Synnøve Sæle
3. Yvonne Schröder
4. David Bürger
5. Mickaël-Emeric Oilleau
6. Peter Harrich
7. Sarah Poguntke / Lisa Reinisch (Referenzprojekt B)
8. Johannes Schweighofer (Referenzprojekt D)
9. Katharina Penzinger
10. Thomas Lechner
11. Johannes Kerschner / Robert Kogler (Referenzprojekt A)
12. Nikolaus Pfusterschmied / Felix Zmölnig (Projektübung)
13. Kathrin Schorn
14. Ulrike Totter / Stephanie Jordan (Projektübung)
15. Martin Strobl (Diplomarbeit, übertragen)

12.3 Abbildungsverzeichnis

1. Dachlandschaft vorher und nachher, © IGL - Stephan Brugger
2. Gegenüberstellung von horizontaler und vertikaler Nachverdichtungsform gleicher Dichte
3. A.W.N. Pugin 1836: A Catholic Town in 1440 / A Town in 1840, © RIBA Library Photographs Collection
4. Paris: Haussmanns Stadtumbau – Schema, aus: Benevolo 1984, S. 839
5. Plan Avenue de l'Opéra, Paris, aus: Benevolo 1984, S. 836
6. Hauptachsenstadt Paris, Luftbild, aus: Cerdà. Urbs i Territori. Una visió de futur, Barcelona1994, S. 58
7. M. C. Fichot 1878: Der neue Boulevard Haussmann, aus: Harlander 2007, S. 136
8. Pariser Stadthaus des Barock - Pierre le Muet, Manière de bâtir pour toute sorte de personnes, Paris 1647, aus: Teyssot 1989, S.22
9. Bürgerliches Mietshaus, Paris 19. Jh., Boulevard Haussmann 170, aus: Harlander 2007, S. 137
10. Bertall und Lavielle 1845: Cinq étages du monde parisien (Lithografie: Hetzel, Le Diable à Paris. Original in L'lllustration, 11.1.1845, S. 293).
11. Großbürgerliche Wohnung: Wohnzimmer des Möbelfabrikanten Seeger in Mannheim, aus: Reulecke 1997, S. 179
12. Überbelegte Elendsbehausung: Küche und Schlafzimmer 1913/14, aus: Reulecke 1997, S. 519
13. Fassadenentkleidung © IGL - David Bürger, Patrick Paler
14. Bildtafel 1 der Vorbilder für Fabrikanten und Handwerker , herausgegeben von C.P.W. Beuth und K.F.Schinkel 1822-1837 (Wikimedia Commons)
15. Bauteilkatalog einer Stuckfabrik, aus: Geist/Kürvers 1984, S. 261
16. Perspektivisches Zusammenwirken: Paris, Boulevard de Strasbourg © Ralf Treinen
17. „Impressionistisches Flirren": Graz Sparbersbachgasse
18. Klingelschild Berlin
19. Referenzquartiere: Berlin – Wien – Graz, Bing Maps, 8.8.2013, © BLOM, © Microsoft Corporation
20. Berlin: Das Referenzquartier und seine Umgebung, © Google Maps 2013, © Cnes/Spot Image, Digital Globe, GeoBasis-DE-BKG, GeoContent, Terra Metrics
21. Familienhaussiedlung „Langes Haus", Gartengasse, aus Geist/Kürvers 1980, S. 104f
22. Bebauungsplan der Umgebungen von Berlin1856 (Hobrechtplan) Ausschnitt Berlin Nord-Ost (Wikipedia Commons)
23. Berlin nach Hobrechtplänen 1862 – Rot: Planaussage Hobrechtpläne, Blaue Linie: Berlin vor 1929 © 2002 Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Berlin
24. Strukturähnlichkeit und Schematismus der Bebauungen, aus: Geist/Kürvers 1984, S. 275
25. Typologien des Berliner Mietshauses – Parzellenausnutzung: aus: Geist/Kürvers 1984, S. 234
26. Variabilität des Berliner Blocks, aus: Geist/Kürvers 1984, S. 268
27. Berliner Wohnung / Berliner Zimmer, aus: Reulecke 1997, S. 176
28. Referenzquartier Prenzlauer Berg, Winsviertel, Datenbasis © GeoBasis-DE/SenStadt III, eigene Bearbeitung.Luftbild © Google Maps 2013, © Digital Globe, GeoBasis-DE-BKG
29. Fassadenabwicklungen Berlin
30. Immanuelkirchstraße © Silke Maringer
31. Innenhofansicht
32. Klingelschilder Berlin
33. Firmentafeln Berlin
34. Ein typisches Berliner Grundrissbeispiel
35. Berliner Dach
36. Zahlenübersicht Winsviertel Berlin - Prenzlauer Berg
37. Wien: Das Referenzquartier und seine Umgebung, © Google Maps 2013, © Cnes/Spot Image, Digital Globe, Eoropean Space Imaging, Terra Metrics
38. Palais Epstein von Theophil Hansen Querschnitt, aus: Allgemeine Bauzeitung 1871, Bl. 76
39. Palais Epstein von Theophil Hansen Tanzsaal © Helga Loidold
40. Wien mit Vorstädten 1858, Planausschnitt (Wikimedia Commons)
41. Stadterweiterung Ringstraße 1860 © Österreichische Nationalbibliothek Inv. Nr.LW73350C
42. Substandardwohnungen mit Bassena © MonteLaa.net
43. Grundriss Bassenawohnung (Kleinwohnung mit Wasser am Gang)
44. Referenzquartier Wien Josefstadt, Kartengrundlage Stadt Wien, MA 41 - Stadtvermessung Luftbild: © Google Maps 2013, ©Google, Cnes/Spot Image, Digital Globe, European Space Imaging, Landsat
45. Fassadenabwicklungen Wien
46. Ein typisches Wiener Grundrissbeispiel
47. Innenhofgarten mit Restaurant, Fuhrmannsgasse © Marlene Fröhlich
48. Josefstädter Straße

49. Klingelschilder Wien
50. Firmentafeln Wien
51. Wiener Dach
52. Zahlenübersicht Wien - Josefstadt
53. Das Referenzquartier Graz und seine Umgebung, © Google Maps 2013, © Cnes/Spot Image, Digital Globe, Eoropean Space Imaging, Terra Metrics
54. Graz 1871 - Ausschnitt aus dem Stadtplan von J. Wastler, aus: Ilwof 1875
55. Palais Kees
56. Plan über die Verbauung von Graz 1892 (Graz Museum)
57. Typischer Grundriss (Stadtarchiv Graz, Bauaktenarchiv)
58. Referenzquartier Graz Herz Jesu, Datenbasis Stadtvermessungsamt Graz Luftbild: © Google Maps 2013, © Google, Cnes/Spot Image, Digital Globe, European Space Imaging, Landsat
59. Fassadenabwicklungen Graz
60. Innenhofansicht
61. Sparbersbachgasse
62. Klingelschilder Graz
63. Firmentafeln Graz
64. Grazer Dachformen
65. Zahlenübersicht Graz - Herz Jesu Viertel
66. Gegenüberstellung der drei Referenzquartiere
67. Manhattan – 26.650EW/km² oder 37,5m²/EW
68. Barcelona - 8.8.2013 - 15.800EW/km² oder 63,3m²/EW
69. Paris - 21.300EW/km² oder 47m²/EW
70. Berlin – 3.880EW/km² oder 258m²/EW
71. Wien –4.240EW/km² oder 236m²/EW
72. Graz –2.100EW/km² oder 473m²/EW
73. Graz in unterschiedlichen Dichten
74. Ähnliche Dichte, unterschiedliche Wirkung: Wien Josefstädter Straße, Berlin Prenzlauer Allee (Google Streetview, 8.8.2013)
75. Bebauungs- bzw. Belichtungsprofile verschiedener Städte, aus: Stübben, Der Städtebau, S. 69
76. Manhattan, wenn es wie Wien gebaut wäre, aus: Berthold 2010, S. 165
77. Tageslichteintrag laut OIB-Richtlinie 3
78. Straßenbreiten und mögliche Traufhöhen Graz
79. Atriumhäuser, Quartiersdichte 1,55
80. Traufhohe Hofverbauung, Quartiersdichte 1,55
81. Dichtest mögliche Blockauffüllung, Quartiersdichte 1,96
82. Punkthaus im Hof, Quartiersdichte 2,15
83. Dachgeschoßausbau : 70% der Grundfläche
84. Zweigeschoßige Vollaufstockung, Quartiersdichte 2,15
85. Schemaschnitt zweigeschoßige Vollaufstockung
86. Aufstockung in Zeilen, Quartiersdichte 2,15
87. Aufstockung in Türmen, Quartiersdichte 2,15
88. Verdichtungsmöglichkeiten im Vergleich127
89. Vollwertiges Wohnen: Bedürfnisse und Maßnahmen, aus: Glück 1985, S. 118
90. Wohnpark Alt Erlaa, scophy.com, Stand 6.8.2013
91. Öffentlicher Raum Graz Herz Jesu Viertel: PKW-Stellplätze und wohnfremde Nutzungen, Bestandsanalyse
92. Französisches Viertel, Tübingen Südstadt, © Manfred Grohe
93. Block und Blockrand, Freibereiche, aus: Glaser 2011, S. 10f, S. 47, S. 50
94. Gärten im Grazer Gründerzeitquartier St. Leonhard
95. Acht aufgestockte Blöcke mit zonierten Hofparks (Projektübung Inst. f. Gebäudelehre)
96. „Interventionen“ am Dach, Wien Mariahilfer Straße
97. Dachausbau Goethestraße, Wien, Silberpfeil Architekten 2004 © Ruth Ehrmann
98. Franziskanerkloster © A. Gebetsroither
99. Grundstruktur der Grazer Gründerzeitblöcke, Datenbasis Stadtarchiv Graz, eigene Bearbeitung
100. Aufstockungsvolumen, aus: Strobl 2008, S. 40f
101. Erschließungsvarianten
102. Grundrissvarianten
103. Höhenentwicklungen
104. Formale Vielfalt / Silhouetten
105. Blockrandbebauungen mit Nachverdichtungspotential, zum Beispiel: Köln, Hannover, Prag, Das Rote Wien, Bing Maps, 8.8.2013, © Microsoft Corporation, Digital Globe
106. Triestersiedlung 1 Lageplan, aus: Rieser 1988, S. 73
107. Mustergrundriss Triestersiedlung 1, aus: Rieser 1988, S. 76
108. Siedlungsgebiet Triesterstraße Übersicht
109. Siedlungsgebiet Triesterstraße Luftbild © Google Maps 2013, © Cnes/Spot Image, Digital Globe, European Space Imaging, Landsat
110. Mahrenbergersiedlung Hofnutzung
111. Luftbild Graz, Stadtvermessungsamt Graz
112. Referenzblöcke 125 und 126, Vogelperspektive, Google Maps, © Cnes/Spot Image, Digital Globe, European Space Imaging, Landsat. Bestandsgrundriss Erdgeschoß (Planbasis

Stadtarchiv, eigene Bearbeitung)
113. Eckdaten Bestand
114. Die Referenzprojekte A-D zur Flächenermittlung
115. Auszüge aus den Plänen zur Nutz- und Bruttoflächenermittlung, Bestand und Projekte A-D
116. Gesamtbilanz Bestand und Aufstockung
117. GIS Digitaler Kataster von Graz, © GIS Steiermark, 2013
118. Innenstadtblöcke 145-151, Luftbild © Google Maps 2013, © Cnes/Spot Image, Digital Globe, European Space Imaging, Landsat
119. Stadtgrabenhäuser Blöcke 143 und 144, Luftbild © Google Maps 2013, © Cnes/Spot Image, Digital Globe, European Space Imaging, Landsat
120. Block 142 zwischen Jakominiplatz und Oper Luftbild © Google Maps 2013, © Cnes/Spot Image, Digital Globe, European Space Imaging, Landsat
121. Blockbeispiel Eggenberg, Luftbild © Google Maps 2013, © Cnes/Spot Image, Digital Globe, European Space Imaging, Landsat
122. Hierarchiebeispiel dunkelgrün „beste Eignung“, Luftbild © Google Maps 2013, © Cnes/Spot Image, Digital Globe, European Space Imaging, Landsat
123. Hierarchiebeispiel hellgrün, „gute Eignung“, Luftbild © Google Maps 2013, © Cnes/Spot Image, Digital Globe, European Space Imaging, Landsat
124. Aufstockungskataster Graz; Nachverdichtungspotentiale - Hierarchien
125. Hierarchiebeispiel gelb, „eingeschränkte (bedingte) Eignung“, Luftbild © Google Maps 2013, © Cnes/Spot Image, Digital Globe, European Space Imaging, Landsat
126. Hierarchiebeispiel orange, „schlechte Eignung“ Block 141 - Jakominiplatz, Luftbild © Google Maps 2013, © Cnes/Spot Image, Digital Globe, European Space Imaging, Landsat
127. Hierarchiebeispiel orange, „schlechte Eignung“ Block 257 Elisabethinnen, Luftbild © Google Maps 2013, © Cnes/Spot Image, Digital Globe, European Space Imaging, Landsat
128. Aufstockungskataster Graz, Bestandserhebung
129. Berechnungstabelle lt. Aufstockungskataster
130. Graz, Bezirk Innere Stadt: Aufstockungspotenziale
131. Graz, Bezirk Geidorf: Aufstockungspotenziale
132. Graz, Bezirk St. Leonhard: Aufstockungspotenziale
133. Graz, Bezirk Jakomini: Aufstockungspotenziale
134. Graz, Bezirk Lend: Aufstockungspotenziale
135. Graz, Bezirk Gries: Aufstockungspotenziale
136. Graz, Bezirk Eggenberg: Aufstockungspotenziale
137. Graz, Siedlungsgebiet Triesterstraße: Aufstockungspotenziale
138. Graz gesamt: Aufstockungspotenziale

12.4 Literaturverzeichnis

A+T Research Group (Hg.) (2011)
Density ist Home, Vitoria-Gasteiz 2011

Achleitner, Friedrich (1995)
Der "Aufbau" und die Aufbrüche 1945-1975, in: Becker Annette et al. (Hg.) 1995, 43–49

Achleitner, Friedrich/Zschokke, Walter (o.J.)
Typologisch-morphologische Benennung von gründerzeitlichen Mietshausgrundrissen (Manuskript)

Allex, Brigitte, et al. (2013)
Hot Town, Summer in the City – Entwicklung von hitzerelevanten Anpassungsstrategien im Städtetourismus, in: Schrenk, Manfred et al. (Hg.) 2013, 393–398

Allgemeine Bauzeitung (o.J.)
Allgemeine Bauzeitung, alle Jahrgänge, online unter: http://anno.onb.ac.at/cgi-content/anno-plus?apm=0&aid=abz (Stand 6.8.2013)

Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (2010)
Berlin in Zahlen, online unter: https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/produkte/faltblatt_brochure/berlin_in_Zahlen_de.pdf, (Stand 13.03.2013)

Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (2010a)
Statistisches Jahrbuch 2011, online unter: https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/produkte/jahrbuch/jb2011/JB_2011_BE.pdf, (Stand 13.3.2013)

Andreas, Paul (2012)
Architektur der Überformung, in: *Neue Zürcher Zeitung.* 26.6.2012, online unter: http://www.nzz.ch/aktuell/feuilleton/kunst_architektur/architektur-der-ueberformung-1.17276624 (Stand 21.08.2013)

Architektur-online (o.J.)
Die Seestadt Aspern – eine Retortenstadt als smartes Zentrum für Wien?, in: *architektur-online*, o.J., online unter: http://www.architektur-online.com/aktuelles/architekturszene/1898-die-seestadt-aspern-eine-retortenstadt-als-smartes-zentrum-fuer-wien (Stand 2.8.2013)

Baecker, Dirk (2008)
Stadtluft macht frei: Die Stadt in den Medienepochen der Gesellschaft, in: *zu|schnitt 015* (2008)

Baidinger, Andrea (2009)
Umbruchstimmung beim Wohnen. 1,2 Millionen ÖsterreicherInnen planen Wohnsitzwechsel bis 2014, in: *APA OTS.* 13.08.2009, online unter: http://www.ots.at/presseaussendung/OTS_20090813_OTS0187/umbruchstimmung-beim-wohnen-12-millionen-oesterreicherinnen-planen-wohnsitzwechsel-bis-2014

Barbey, Gilles (1984)
WohnHaft. Essay über die innere Geschichte der Massenwohnung, Braunschweig 1984

Baumberger Jörg (2007)
Zum Umgang mit Dichte: Eine ökonomische Kritik, in: Lampugnani, Vittorio M./Keller, Thomas K./Buser, Benjamin (Hg.) 2007, 161–168

Baumeister, Reinhard (1876)
Stadt-Erweiterungen in technischer baupolizeilicher und wirthschaftlicher Beziehung, in: http://www.cloud-cuckoo.net/openarchive/Autoren/Baumeister/Baumeister1876.htm (Stand 2.9.2009)

Bauordnung für die Landeshauptstadt Graz 1867.

Bau-Ordnung für die Landeshauptstadt Graz 1881.

Bauverlag (Hg.) (2012)
Muss München dichter werden? StadtBauwelt 195 36/2012

Becker, Annette et al. (Hg.) (1995)
Architektur im 20. Jahrhundert: Österreich, München et al. 1995

Benevolo, Leonardo (1984)
Die Geschichte der Stadt, Frankfurt 1984

Benevolo, Leonardo (1982)
Geschichte der Architektur des 19. und 20. Jahrhunderts, München 1982

Benker, Gertrud/Schmidt-Glassner, Helga (1984)
Bürgerliches Wohnen. Städtische Wohnkultur in Mitteleuropa von der Gotik bis zum Jugendstil, München 1984

Berlin Online Stadtportal
Geschichte, in: http://www.berlin.de/berlin-im-ueberblick/geschichte/index.de.html (Stand 23.11.2009)

Bertelsmann Lexikon. In 15 Bänden, Gütersloh 1984

Berthold, Manfred (2010)
Architektur kostet Raum. Architektonisches Entwerfen bei Ressourcenknappheit, Wien; New York 2010

Bieri, Stephan (2007)
Regionalökonomie und Regionalpolotik der Dichte, in: Lampugnani, Vittorio M./Keller, Thomas K./Buser, Benjamin (Hg.) 2007, 129–137

Bodenschatz, Harald (2007)
Neue bürgerliche städtische Adressen – von der Mitte des 19. Jahrhunderts bis zum Ersten Weltkrieg, in: Harlander, Tilman (Hg.) 2007, 106–133

Bodenschatz, Harald (2009)
Die europäische Großstadt 3.0, in: *Aus Politik und Zeitgeschichte 25/2009*, 33–38

Bonin, Imke (1996)
Wohn-Dichte Zwei Komma Null. Begriffe, Thesen, neue und alte Bauformen, Schriftenreihe des Fachbereichs Architektur, Kassel 1996

Brill, Michael (2001)
Problems With Mistaking Community Life for Public Life, in: *Places: Forum of Design for the Public Realm.14:2 (2001)*, 48-55

Britannica Online Encyclopedia
Baron Haussmann, Georges-Eugene (French civil servant),in: http://www.britannica.com/EBchecked/topic/257145/Georges-Eugene-Baron-Haussmann?anchor=ref283224 (Stand 16.3.2012)

Bruch, Ernst (1870)
Berlin's bauliche Zukunft und der Bebauungsplan, in: *Deutsche Bauzeitung* 4 (1870), 69–71

Brucks, Martin (2012)
Wann führt Dichte zu Beengung? Eine empirische Studie zu Wahrnehmung und Bewertung von Bebauungsdichte, in: Fakultät für Architektur der Technischen Universität Graz (Hg.) 2012, 152–165

Brunner, Walter (1989)
Bomben auf Graz. Die Dokumentation Weissmann, Veröffentlichungen des Steiermärkischen Landesarchives 18, Graz 1989

Bundesdenkmalamt (Hg.) (2013)
Die Kunstdenkmäler der Stadt Graz. Die Profanbauten des II., III. und VI. Bezirkes, Österreichische Kunsttopographie 60, Horn 2013

Burgstaller, Volkmar (1979)
Die Wandlung der Murvorstadt, in: Steinböck, Wilhelm (Hg.) 1979, 55–74

Celedin, Gertrude/Resch, Wiltraud (Hg.) (2008)
Die Altstadt-Fassade am Beispiel der Stadt Graz, Graz 2008

Celedin, Gertrude (2008)
Frühstück im Grünen. Zur Problematik der Hinterhoffassaden, in: Celedin, Gertrude/Resch, Wiltraud (Hg.) 2008, 79–86

Cheng Vicky (2010)
Understanding Density and High Density, in: Ng, Edward (Hg.) 2010, 3–26

Contal, Marie-Hélène et al. (2009)
Sustainable design. Towards a new ethic in architecture and town planning, Basel 2009

Corrodi, Michelle/Spechtenhauser, Klaus (2008)
LichtEinfall. Tageslicht im Wohnbau, Basel [u.a.] 2008

Cullen, Gordon/Gerhardt, Renate ((1991)
Townscape. Das Vokabular der Stadt, Basel 1991

Czachs, Christina, et al. (2013)
Urban Heat Islands - Strategy Plan Vienna, in: Schrenk, Manfred et al. (Hg.) 2013, 1037–1044

Czech, Hermann (1985)
Wohnbau und Althaus (1996), in: Czech, Hermann 1996, 106–109

Czech, Hermann (1990)
Elemente der Stadtvorstellung, in: Czech, Hermann 1996, 131–138

Czech, Hermann (1996)
Zur Abwechslung. Ausgewählte Schriften zur Architektur, Wien 1996

Das Französische Viertel in Tübingen
http://www.franzoesisches-viertel.net/ (Stand 17.5.2013)

Departament d'Estsdistica (2013)
Xifres oficials de poblacio, online unter: http://bcn.cat/estadistica/ (Stand 13.3. 2013)

derStandard (2009)
Trend zur Wohnung und zum Reihenhaus, in: *Der Standard.* 13.08.2009, online unter: http://derstandard.at/1250003394945/Umbruchstimmung-Trend-zur-Wohnung-und-zum-Reihenhaus (Stand 21.08.2013)

Deutscher Rat für Landschaftspflege (2006)
Freiraumqualitäten der zukünftigen Stadtentwicklung, Schriftenreihe des Deutschen Rates für Landespflege 2006, online unter: http://www.landespflege.de/schriften/DRL_SR78_Screen.pdf (Stand 20.05.2013)

DGNB – Deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen (2013)

Zertifizierungsvoraussetzungen für Stadtquartiere, in: http://www.dgnb-system.de/de/nutzungsprofile/ueber-nutzungsprofile/zertifizierungsvoraussetzungen_Stadtquartiere.php# (Stand 2.6.2013)

Dienes, Gerhard/Kubinzky, Karl A. (Hg.) (1987)
St. Leonhard und seine Geschichte, Graz 1987

Dienes, Gerhard/Kubinzky, Karl A. (Hg.) (1988)
Der Gries und seine Geschichte, Graz 1988

Dienes, Gerhard/Kubinzky, Karl A. (Hg.) (1991)
Jakomini. Geschichte und Alltag, Graz 1991

Dienes, Gerhard/Kubinzky, Karl A. (Hg.) (1991)
Die Murvorstadt. Zwischen Stadt und Land, Graz 1991

Dienes, Gerhard/Kubinzky, Karl A. (Hg.) (1995)
Der Lendplatz. Geschichte und Alltag, Graz 1995

Dienes, Gerhard, et al. (Hg.) (1999)
Eggenberg. Geschichte und Alltag, Graz 1999

Dilger, Thomas/Fürst, Hans (2009)
Urbaner Wandel und Migration – Renaissance der Stadt?, in: Jekel, Gregor (Hg.) 2009, 89–105

Dimitriou, Sokratis (1979)
Die Grazer Stadtentwicklung 1850 bis 1914, in: Steinböck, Wilhelm (Hg.) 1979, 8–37

Draxler, Gertrude (1987)
Der öffentliche Monumentalbau zur Zeit des Historismus in Graz. Dissertation, Graz 1987

Driessen, Kathrin/Münter, Angelika (2009)
Wohnen in Suburbia. Muster, Motive und städtische Gegenstrategien, in: *Wissenschaft & Umwelt Interdisziplinär* 12/2009, 55-66

Eberle, Dietmar (2011)

Dichte, Vortrag, Dense Cities Conference, Graz, 28.5.2011, online unter: http://www.

densecities.org/, (Stand 6.8.2013)

Eibl-Eibesfeldt, Irenäus et al. (Hg.) (1985)
Stadt und Lebensqualität. Neue Konzepte im Wohnbau auf dem Prüfstand der Humanethologie und der Bewohnerurteile, Stuttgart–Wien 1985

Eibl-Eibesfeldt, Irenäus/Hass, Hans (1985)
Sozialer Wohnbau und Umstrukturierung der Städte aus biologischer Sicht, in: Eibl-Eibesfeldt, Irenäus et al. (Hg.) 1985, 49–84

Eigner, Peter (1997)
Die Habsburgermonarchie im 19. Jahrhundert: Ein Modellfall verzögerter Industrialisierung? In: *Beiträge zur historischen Sozialkunde*. 3/97

Engels, Friedrich (1845)
Die Lage der arbeitenden Klasse in England. Nach eigner Anschauung und authentischen Quellen, Leipzig 1845

Engels, Friedrich (1988)
Zur Wohnungsfrage, Bücherei des Marxismus-Leninismus, Berlin 1988

Eitelberger, Rudolf/Ferstel, Heinrich (1860)
Das bürgerliche Wohnhaus und das Wiener Zinshaus. Ein Vorschlag aus Anlaß der Erweiterung der inneren Stadt Wien's, Wien 1860

Fakultät für Architektur der Technischen Universität Graz (Hg.) (2009)
Gam 07. Urbanity Not Energy. Stadt statt Energie, GAM, Wien 2009

Fakultät für Architektur der Technischen Universität Graz (Hg.) (2012)
Gam.08. Dense Cities. Architecture for Living Closer Together, GAM, Wien 2012

Feistl, Elke (2012)
Vortrag im Rahmen der Arbeitstagung „Wachstumspotentiale gründerzeitlicher Stadtquartiere", WUK, Wien, 29.-30.11.2012

Felber, Walter (1979)
Der Wandel der Sozialstruktur. Charakteristika und Tendenzen der Gesellschafts- und Wirtschaftsentwicklung in der Gründerzeit, in: Steinböck, Wilhelm (Hg.) 1979, 75–82

Fernandez Per, Aurora (2011)
Density and Desire, in: a+t Research Group (Hg.) 2011, 9–13

Fernandez Per, Aurora/Mozas, Javier/Arpa, Javier (2012)
Why are we interested in Density? in: Fakultät für Architektur der Technischen Universität Graz (Hg.) 2012, *14-17*

Fernsebner-Kokert, Bettina/Heigl, Andrea (2011)

Autobahn light nach Aspern: Bund zahlt 230 Millionen Euro, in: *Der Standard*, 20.05.2011,

online unter: http://derstandard.at/1304552486240/Autobahn-light-nach-Aspern-Bund-zahlt-

230-Millionen-Euro (Stand 21.08.2013)

Fink, Dietrich (2009)
Stadt beginnt im Kopf, in: *greenbuilding 04/2009*, 16–18

Fink, Dietrich/Fischer Florian (2012)
Neue Werkzeuge für die dichte Stadt, *StadtBauwelt.* 195, 36/2012, 46–49

Franck, Georg (2009)
Raum als Luxus? Über Raumqualitäten als Indikatoren für das gute Leben, in: *Wissenschaft & Umwelt Interdisziplinär 12/2009,* 197–202

Franck, Georg (2011)
Die Urbane Allmende. Über die Herausforderung der Baukultur durch die nachhaltige Stadt, in: *Merkur 746 (2011)*, 567–582

Frank, Susanne/Eberle, Dietmar (2012)
19 Thesen zur Dichte, in: Fakultät für Architektur der Technischen Universität Graz (Hg.) 2012, 18–23

Franke, Christoph (2012)
Potentialabschätzung für eine Parkgarage im Herz-Jesu-Viertel in Graz. Masterarbeit, Graz 2012

Freisitzer, Kurt (1985)
Einleitung, in: Eibl-Eibesfeldt, Irenäus et al. (Hg.) 1985, 9–14

Freisitzer, Kurt (1985a)
Die soziologischen Befunde, in: Eibl-Eibesfeldt, Irenäus et al. (Hg.) 1985, 15–48

Freisitzer, Kurt/Glück, Harry (1979)
Sozialer Wohnbau. Entstehung – Zustand – Alternativen, Wien 1979

Gangoly, Hans et al. (2013)
Dense Cities. Materialien zu Schwerpunkten am Institut für Gebäudelehre., Graz 2013

Gehl, Jan (2012)
Leben zwischen Häusern, Berlin 2012

Gehmacher, Ernst (1985)
Das Modell der menschengerechten Stadt, in: Peichl, Gustav (Hg.) 1985, 113-125

Gehmacher, Ernst (1985a)
Vollwertiges Wohnen – Reklamephrase oder Paradigmenwechsel , in: Eibl-Eibesfeldt Irenäus et al. (Hg.) 1985, 163-178

Geisendorf, Ch.-Edouard et al. (1983)
Dichte individuelle Wohnbauformen. Eine systematische Beispielsammlung, Niederteufen 1983

Geist, Johann F./Kürvers, Klaus (1980)
Das Berliner Mietshaus 1740-1862. Band 1, München 1980

Geist, Johann F./Kürvers, Klaus (1984)
Das Berliner Mietshaus 1862-1945. Band 2, München 1984

Gilg, Mark/Schaeppi, Werner (2007)
Lebensräume. Auf der Suche nach zeitgemäßem Wohnen, Sulgen 2007

Glaser, Daniel (2011)
Freie Räume. Strategien für den Wiener Block, Wien 2011

Glaser, Hermann (1985)
Um eine Stadt von innen bittend. Historische Stadt und kulturelle Aneignung, in: Meckseper, Cord/Siebenmorgen, Harald (Hg.) 1985, 9–26

Glück, Harry (1985)
Stadt und Lebensqualität, in: Eibl-Eibesfeldt, Irenäus et al. (Hg.) 1985, 85–162

Goldemund, Heinrich (1902)
Die bauliche Entwicklung und Stadtregulierung, in: Weyl, Theodor (Hg.) 1902, 102–128

Grazer Altstadterhaltungsgesetz 2008. GAEG 2008, Graz 2008.

Guratzsch, Dankwart (2013)
Fehlgeleiteter Städtebau führt zum Siedlungsbrei, in: *Die Welt*. 05.06.2013, online unter: http://www.welt.de/debatte/kommentare/article116856553/Fehlgeleiteter-Staedtebau-fuehrt-zum-Siedlungsbrei.html (Stand 21.08.2013)

Gürtler Berger, Theresia (2003)
Umnutzung, eine nachhaltige Massnahme? in: Wohlleben, Marion/Meier, Hans-Rudolf (Hg.) 2003, 109–118

Hagmann, Hans (2007)
Städtische Dichte und Baugesetzgebung, in: Lampugnani, Vittorio M./Keller, Thomas K./Buser, Benjamin (Hg.) 2007, 139–143

Hahne, Ulf (Hg.) (2010)
Globale Krise - Regionale Nachhaltigkeit, Handlungsoptionen zukunftsorientierter Stadt- und Regionalplanung, Detmold 2010

Hahne, Ulf (Hg.) (2009)
Dokonara 2009 - Beiträge zur nachhaltigen Stadt- und Regionalentwicklung, Kassel 2009, online unter: http://kobra.bibliothek.uni-kassel.de/bitstream/urn:nbn:de:hebis:34-2010012631770/1/asl_online_F1_2009.pdf, Stand 6.8.2013

Harlander, Tilman (Hg.) (2007)
Stadtwohnen. Geschichte, Städtebau, Perspektiven, Ludwigsburg 2007

Hartmann, Kristiana (1985)
Städtebau um 1900. Romantische Visionen oder pragmatische Aspekte, in: Meckseper, Cord/ Siebenmorgen, Harald (Hg.) 1985 , 90–113

Hassler, Uta (2003)
Das Dauerhafte und das Flüchtige. Planungsleitbilder und die Zukunft des Bestehenden, in: Wohlleben, Marion/Meier, Hans-Rudolf (Hg.) 2003, 43–53

Häussermann, Hartmut (2007)
Phänomenologie und Struktur städtischer Dichte, in: Lampugnani, Vittorio M./Keller, Thomas K./Buser, Benjamin (Hg.) 2007, 19–30

Häussermann, Hartmut/Siebel, Walter/Wurtzbacher, Jens (2004)
Stadtsoziologie. Eine Einführung, Frankfurt 2004

Hecke, Bernd (2012)
Grazer stehen für ihre Altstadt auf, in: *Kleine Zeitung.* 21.05.2012, online unter: http://www.kleinezeitung.at/allgemein/bauenwohnen/3024159/grazer-stehen-fuer-altstadt.story (Stand 21.08.2013)

Hecke, Bernd (2012)
Steirer sind leider keine urbanen Menschen, in: *Kleine Zeitung.* 21.05.2012, online unter: http://www.kleinezeitung.at/allgemein/bauenwohnen/3023662/steirer-sind-leider-keine-urbanen-menschen.story (Stand 21.08.2013)

Hegemann, Werner (1930)
Das steinerne Berlin. Geschichte der größten Mietskasernenstadt der Welt, Berlin 1930

Hilzensauer, Erik, et al. (2013)
Die Kunstdenkmäler der Stadt Graz. Die Profanbauten des II., III. und VI. Bezirks, in: Bundesdenkmalamt (Hg.) 2013

Hofer, Martin (2007)
Nachfrage nach Urbanität, in: Lampugnani, Vittorio M./Keller, Thomas K./Buser, Benjamin (Hg.) 2007, 145–152

Hoffmann, Karl (1928)
Das Stadtbild, in: Stadtgemeinde Graz (Hg.) 1928, 68–80

Hoffmann-Axthelm, Dieter (1993)
Die dritte Stadt. Bausteine eines neuen Gründungsvertrages, Frankfurt /M. 1993

Hoffmann-Axthelm, Dieter (1996)
Anleitung zum Stadtumbau, Frankfurt–New York 1996

Hoffmann-Axthelm, Dieter (2012)
Thesen zum Gesellschaftsprojekt Verdichtung, in: Fakultät für Architektur der Technischen Universität Graz (Hg.) 2012, 110–113

Hubeli, Ernst (2009)
Jenseits des Entwurfs, in: Fakultät für Architektur der Technischen Universität Graz (Hg.) 2009, 31–41

Icomos(1964)
Charta von Venedig 1964, Internationale Charta über die Konservierung und Restaurierung von Denkmälern und Ensembles (Denkmalbereiche), 1964

Ilwof, Franz/Peters, Karl (1875)
Geschichte und Topographie der Stadt und ihrer Umgebung, Graz 1875

Insee: Institut national de la statistique et des etudes economiques (2010)
Resultats du recensement de la population 2010, online unter: http://www.insee.fr/fr/bases-de-donnees/default.asp?page=recensement/resultats/rp2010.htm (Stand 13.03.2013)

Institut für Gebäudelehre, TU-Graz (2008)
Entwerfen 5. Der Gründerzeitblock. dichter – höher – besser, Graz 2008, online unter: http://lamp.tu-graz.ac.at/~gl/wordpress/wp-content/uploads/2008/03/2007_E5.pdf (Stand 23.5.2013)

Institut für Gebäudelehre, TU-Graz (2011)
Nachverdichtung eines Grazer Gründerzeitquartiers. Masterstudio Wintersemester 2010/11, Graz 2011, online unter: http://lamp.tu-graz.ac.at/~gl/wordpress/wp-content/uploads/2010/09/2010W_PUE_gründerzeit.pdf (Stand 23.5.2013)

Investitionsbank Berlin (IBB) für die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin (2009)
IBB Wohnungsmarktbericht 2009, Berlin 2009, online unter: http://www.ibb.de/portaldata/1/resources/content/download/ibb_service/publikationen/IBB_WMB_Tabellenband_2009.pdf (Stand: 21.08.2013)

Jacobs, Jane (1963)
Tod und Leben großer amerikanischer Städte, Bauwelt Fundamente 4, Frankfurt/M.–Berlin 1963

Jansche, Robert(2012)
Vortrag im Rahmen des Fortbildungsseminares „Grundlagen von Aufstockungen in Holzbauweise im urbanen Raum“, Haus der Architektur, Graz, 07.03.2012

Jekel, Gregor (Hg.) (2009)
Im Brennpunkt: Innenstadtwohnen. Neue Herausforderungen für die Städte, Berlin 2009

Jekel, Gregor/Frölich Bodelschwingh, Franciska von (2009)
Stadtpolitik und das neue Wohnen in der Innenstadt. Wohnungsangebot, Anbieterstrukturen und die Bedeutung neuer Wohnformen für die Stärkung des Wohnstandortes Innenstadt, in: Jekel, Gregor (Hg.) 2009, 13–35

John, Gerald, (2012)
Wiens wuchernder Wildwuchs, in: *Der Standard,* 19.08.2012, http://derstandard.at/1345164507619/Wiens-wuchernder-Wildwuchs (Stand 21.8.2012)

Jordan, David (1996)
Die Neuerschaffung von Paris. Baron Haussmann und seine Stadt, Frankfurt/M. 1996

Kaltenbach, Frank (2006)
Mansarde, Parasit oder Symbiont? Strategien zur Nachverdichtung auf dem Dach, in: *Detail 12/2006*, 1378–1384

Katschnig-Fasch, Elisabeth (1998)
Möblierter Sinn. Städtische Wohn- und Lebensstile, Wien 1998

Kink, Martin (1869)
Aufklärungen des k.k. Oberbaurathes Martin Kink über die Erweiterung und Verschönerung der Stadt Graz, Graz 1869

Keller, Thomas K. (2007)
Das Kriterium der Dichte im Städtebau, in: Lampugnani, Vittorio M./Keller, Thomas K./Buser, Benjamin (Hg.) 2007, 39–48,

Kleine Zeitung (2012)
Zeitenwende für die Grazer Altstadt, in: *Kleine Zeitung*, G7. 20.05.2012, online unter: http://www.kleinezeitung.at/system/galleries/upload/4/5/6/3023662/g7.pdf (Stand 21.08.2013)

Kohlbacher, Josef/Reeger, Ursula (2000)
Substandard, Mietwucher und Segregation – Die Wohnsituation von AusländerInnen in Wien, in: *derive Zeitschrift für Stadtforschung 2/2000, 5-7*

Kohler, Nikolaus (2003)
Lebenszyklus von Gebäuden und Gebäudebeständen, in: Wohlleben, Marion/Meier, Hans-Rudolf (Hg.) 2003, 67–80

Kohler, Nikolaus (2003)
Lebenszyklus von Gebäuden und Gebäudebeständen, in Wohlleben, Marion/Meier, Hans-Rudolf (Hg.) 2003, 67-80,

Kolbitsch, Andreas, et al. (2008)
Studie über Wirtschaftlichkeitsparameter und einen ökonomischen Planungsfaktor für geförderte Wohnbauprojekte in Wien, Wien 2008, online unter: http://portal.wko.at/wk/format_detail.wk?angid=1&stid=264309&dstid=131 (Stand 12.06.2013)

Kriege-Steffen, Andreas (2008)
Die Potentiale des gründerzeitlichen Wohngrundrisses in einem aktuellen Vergleich. Dargestellt anhand einer Gegenüberstellung eines Wohn- und Geschäftshauses von 1902 und 2006 in Berlin. Masterthesis, Weimar 2008

Krier, Rob (2012)
Stadträumliche Komposition, in: Fakultät für Architektur der Technischen Universität Graz (Hg.) 2012, 68–79

Kubinzky, Karl A. (1999)
Beiträge zur neueren Geschichte von Eggenberg ab Mitte des 19. Jahrhunderts, in: Dienes, Gerhard et al. (Hg.) 1999, 27-78

Küchel, Lisa (2007)
Paris, Boulevard Haussmann. Neues Wohnen in der alten Stadt, in: Harlander, Tilman (Hg.) 2007, 134–139

Kuhn, Gerd (2007)
Um 1800 – Stadtwohnen im Aufbruch, in: Harlander, Tilman (Hg.) 2007, 70–91

Lackner, Helmut (1984)
Der soziale Wohnbau in der Steiermark 1938-1945, Forschungen zur geschichtlichen Landeskunde der Steiermark 34, Graz 1984

Lampugnani, Vittorio M. (2007)
Die Architektur der städtischen Dichte, in: Lampugnani, Vittorio M./Keller, Thomas K./Buser, Benjamin (Hg.) 2007, 11–18

Lampugnani, Vittorio M./Keller, Thomas K./Buser, Benjamin (Hg.) (2007)
Städtische Dichte, Zürich 2007

Lath, Christine (1999)
Rohbaukonstruktionen der Gründerzeit (1800-1918). Diplomarbeit, Graz 1999

Le Corbusier/Hilpert, Thilo (1984)
Le Corbusiers „Charta von Athen". Texte und Dokumente, Bauwelt Fundamente 56, Braunschweig–Wiesbaden 1984

Le Corbusier/Jeanneret, Pierre (1948)

Le Corbusier. *Oeuvre Complete de 1910-1929*, Erlenbach–Zürich 1948

Lehmbrock, Josef/Fischer, Wend (1979)
Von Profitopolis zur Stadt der Menschen, München 1979

Lengger, Alfred (1978)
Die linksufrige Stadterweiterung von Graz im 19. Jahrhundert unter Berücksichtigung der Tätigkeit von Landesbaudirektor Martin Ritter von Kink. Dissertation, Graz 1978

Lengger, Alfred (1979)
Die Stadterweiterung. Vorwiegend unter Landesbaudirektor Martin Ritter von Kink., in: Steinböck, Wilhelm (Hg.) 1979*, 38-54*

Lengger, Alfred (1979a)
Mehrgeschossige Wohnbauten, in: Steinböck, Wilhelm (Hg.) 1979, 161-207

Linnenkamp, Rolf (1976)
Die Gründerzeit. *1835-1918*, Heyne Stilkunde 4, München 1976

Liessmann, Konrad P. (2010)
Was heißt schon "urban"? in: *Die Presse.* 25.06.2010, online unter: http://diepresse.com/home/spectrum/zeichenderzeit/576800/Was-heisst-schon-urban (Stand 21.08.2013)

Loos, Adolf (1913)
Regeln für den, der in den Bergen baut, in: Loos, Adolf 1931, 131–132.

Loos, Adolf (1914)
Heimatkunst, in: Loos Adolf 1931, 133–144

Loos, Adolf (1931)
Trotzdem. 1900-1930, Die Schriften von Adolf Loos in zwei Bänden, Band 2, Innsbruck 1931

Loretto Areal
Das Internetportal für das Lorettoviertel in der Tübinger Südstadt, online unter: http://www.loretto-areal.de (Stand 17.5.2013)

Löw, Martina (2008)
Soziologie der Städte, Frankfurt/M.2008

Luisenstädtischer Bildungsverein e.V.
Bevölkerungsentwicklung in Berlin in: http://www.luise-berlin.de/stadtentwicklung/texte/4_13_bvoelent.htm (Stand 15.3.2012)

Luisenstädtischer Bildungsverein e.V.
Berliner Stadtentwicklung in: http://www.luise-berlin.de/stadtentwicklung/ (Stand 23.11.2009)

Lynch, Kevin (1998)
Das Bild der Stadt, Bauwelt Fundamente 16, Braunschweig 1998

Magistrat Graz-Präsidialabteilung, Referat für Statistik (2011)
Bevölkerung der Landeshauptstadt Graz. *Stand 1.1.2011*, online unter: http://www1.graz.at/Statistik/Bevölkerung/Bevölkerung_2010_final.pdf (Stand 12.8.2011)

Magistrat Graz-Präsidialabteilung, Referat f. Statistik (2011a)
Graz in Zahlen 2011, Graz 2011, online unter: http://www1.graz.at/statistik/Graz_in_Zahlen/GIZ_2011.pdf (Stand 19.06.2013)

Magistrat Graz-Präsidialabteilung, Referat f. Statistik (2012)
Graz in Zahlen 2012, Graz 2012, online unter: http://www1.graz.at/statistik/Graz_in_Zahlen/GIZ_2012.pdf (Stand 19.06.2013)

Magistrat Graz-Präsidialabteilung, Referat f. Statistik (2012a)
Bevölkerungsprognose für die Landeshauptstadt Graz 2012-2031, Graz 2012, Online unter: http://www1.graz.at/Statistik/bevölkerung/Bevölkerungsprognose_2011_2031.pdf (Stand 19.06.2013).

Magistrat Graz-Präsidialabteilung (2013)
Bevölkerungsstatistik der Landeshauptstadt Graz. *Stand 1.1.2013*, online unter: http://www1.graz.at/Statistik/Bevölkerung/Bevölkerung_2012_final.pdf (Stand 19.06.2013).

Meckseper, Cord/Siebenmorgen, Harald (Hg.) (1985)
Die alte Stadt: Denkmal oder Lebensraum? Die Sicht der mittelalterlichen Stadtarchitektur im 19. und 20. Jahrhundert, Göttingen 1985

Meissner, Alois (1890)
Die Wohnungen des Volkes zu Ende des 19. Jahrhunderts. Eine Sozialökonomische Studie. Modellhäuser in der Pariser Weltausstellung von 1889, in: *Allgemeine Bauzeitung* 55 (1890), 36–37

Meyer, Friedericke (2012)
Wie funktioniert die SoBoN?, in: *StadtBauwelt* 195, 36/2012, 26

Mignot, Claude (1983)
Architektur des 19. Jahrhunderts, Stuttgart 1983

Moser, Peter (2001)
Einfamilienhaus und verdichtete Wohnformen – eine Motivenanalyse. Ein Projekt der Programmlinie „Haus der Zukunft", Berichte aus Energie- und Umweltforschung, Wien 2001, online unter: www.nachhaltigwirtschaften.at/download/endbericht_moser.pdf (Stand 21.08.2013)

Moser, Winfried, et al. (2002)

Was ist so schön am Eigenheim? Ein Lebensstilkonzept des Wohnens. Ein Projekt der Programmlinie „Haus der Zukunft“, Berichte aus Energie- und Umweltforschung, Wien 2002, online unter: www.nachhaltigwirtschaften.at/download/endbericht_eigenheim_1702.pdf (Stand 16.04.2009)

Natmessig, Elias (2013)
Ungewöhnliche Allianz gegen den Umbau der Mariahilfer Straße, in: *Kurier*. 21.02.2013, online unter: http://kurier.at/chronik/wien/ungewoehnliche-allianz-gegen-den-umbau-der-mariahilfer-strasse/3.746.694 (Stand 21.08.2013)

Ng, Edward (Hg.) (2010)
Designing High-Density Cities. For Social and Environmental Sustainability, London 2010

Ng, Edward (2010)
Designing for Daylight, in: Ng, Edward (Hg.) 2010, 181–194

Norman, Jonathan/MacLean, Heather L. (2006)
Comparing High and Low Residential Density: Life-Cycle Analysis of Energy Use and Greenhouse Gas Emissions, in: *Journal of Urban Planning and Development.* March 2006, 10–21

Nussbaum, H. C. (1909)
Das Wohnhaus und seine Hygiene, Leipzig 1909

Ott, Walter (2009)
Nach-Verdichten als Chance, in: Fakultät für Architektur der Technischen Universität Graz (Hg.) 2009, 119–129

Österreichische Gesellschaft für Umwelt und Technik (ÖGUT) (2011)
Projekt ZERsiedelt. Zu EnergieRelevanten Aspekten der Entstehung und Zukunft von Siedlungsstrukturen und Wohngebäudetypen in Österreich, Wien 2011, online unter: http://www.oegut.at/downloads/pdf/e_zersiedelt_ap3_eb.pdf (Stand 03.05.2013)

Österreichisches Institut für Bautechnik (2011)
OIB-Richtlinie 3 Hygiene, Gesundheit und Umweltschutz 2011

Pahl, B., et al. (2004)
Neue Wohnkonzepte im Gründerzeitbestand. Bau- und Wohnkosteneinsparung in Verbindung mit “Nachhaltigem Bauen“, Stuttgart 2004

Panerai, Philippe/Castex, Jean/Depaule, Jean-Charles (1985)
Vom Block zur Zeile. Wandlungen der Stadtstruktur, Bauwelt Fundamente 66, Braunschweig 1985

Peichl, Gustav (Hg.) (1985)
Wiener Wohnbau-Beispiele. Katalog zur Ausstellung, Wiener Akademie-Reihe 17, Wien 1985

Pirstinger, Ida (2009)
Die Aufstockung des Grazer Gründerzeitblocks. Eine Chance zur inneren Stadterweiterung, in: Hahne, Ulf (Hg.) (2009), 5-16

Pirstinger, Ida (2010)
Die Aufstockung des Grazer Gründerzeitblocks. Nachhaltigkeitsaspekte eines Stadtverdichtungsmodells, in: Hahne, Ulf (Hg.) (2013), 177-198

Pirstinger, Ida (2012)
Gründerzeitstadt 2.1. Ein Modell zur inneren Stadterweiterung als Beitrag zu einer kompakten grünen Stadt, in: Fakultät für Architektur der Technischen Universität Graz (Hg.) 2012, 222–237

Pirstinger, Ida (2013)
Vertikale Nachverdichtung von Gründerzeitquartieren - Eine Chance zur inneren Stadterweiterung, in: Gangoly, Hans et al. (Hg.) (2013), 52-55

Pirstinger, Ida (2013a)
Hinter der Stadtkante - Stadterweiterung von Innen, in: Gangoly, Hans et al. (Hg.) (2013), 60-65

Posener, Alan (2010)
Bitte abreissen! : Nachkriegsarchitektur steht nicht unter Naturschutz, in: *Die Welt*.16.11.2010, online unter: http://www.welt.de/kultur/article10945156/Nachkriegsarchitektur-steht-nicht-unter-Naturschutz.html (Stand 21.08.2013)

Pugh, Thomas A., et al. (2012)
Effectiveness of Green Infrastructure for Improvement of Air Quality in Urban Street Canyons, in: *Environmental Science & Technology* 46 (2012), 7692–7699

Putschögl, Martin (2013)
Wien: Zahl der Zinshäuser sinkt unter 15.00, in: *Der Standard.* 29.04.2013, online unter: http://derstandard.at/1363709523742/Zahl-der-Wiener-Zinshaeuser-sinkt-unter-15000 (Stand 21.08.2013)

Quitzsch, Heinz (1962)
Die ästhetischen Anschauungen Gottfried Sempers, Studien zur Architektur- und Kunstwisssenschaft 1, Berlin 1962

Rada, Uwe (2007)
Die Rückkehr der Spekulanten, in: *taz*. 12.01.2007, online unter: http://www.taz.de/1/archiv/archiv/?dig=2007/01/12/a0266 (Stand 16.4.2013)

Rainer, Roland (1948)
Städtebauliche Prosa. Praktische Grundlagen für den Aufbau der Städte, Tübingen 1948

Rainer, Roland (1974)
Für eine lebensgerechtere Stadt. Beiträge aus 25 Jahren, Wien–München–Zürich 1974

Raith, Erich (2000)
Stadtmorphologie. Annäherungen, Umsetzungen, Aussichten, Wien 2000

Raith, Erich (2008)
Die Stärken und Schwächen der gründerzeitlichen Stadt, in: Stadtentwicklung Wien, Magistratsabteilung 1. (Hg.) 2008, 5–11

Rajakovics, Wulfing (1964)
Moritz Ritter von Franck (1814-1895). Bürgermeister der Stadt Graz und Landtagsabgeordneter. Dissertation, Graz 1964

Reiterer, Albert/Mahidi, Margareta (2006)
Wohnsituation der Bevölkerung. Ergebnisse der Volks-, Gebäude- und Wohnungszählung 2001, online unter: http://www.statistik.at/ (Stand 13.8.2011)

Resch, Wiltraud (2000)
Die erste städtebauliche Erweiterung von Graz bis zum Höhepunkt der Gründerzeit ab der Mitte des 19. Jahrhunderts, in: Stadt Graz (Hg.) 2000, 243–271

Resch, Wiltraud (2008)
Die Entwicklung der historischen Fassade, in: Celedin, Gertrude/Resch, Wiltraud (Hg.) 2008, 31–78

Reulecke, Jürgen (Hg.) (1997)
Geschichte des Wohnens. 1800-1918: Das bürgerliche Zeitalter, Stuttgart 1997

Reulecke, Jürgen (1997a)
Die Mobilisierung der "Kräfte und kapitale": der Wandel der Lebensverhältnisse im Gefolge von Industrialisierung und Verstädterung, in: Reulecke, Jürgen (Hg.) 1997, 15–144

Rieser, Eleonore (1988)
Die Wohnhausbauten der Gemeinde Graz 1918 bis 1934. Diplomarbeit, Graz 1988

Roskamm, Nikolai (2012)
Der Begriff Dichte, in: Fakultät für Architektur der Technischen Universität Graz (Hg.) 2012, 130–141

Rossi, Aldo (1973)
Die Architektur der Stadt. Skizze zu einer grundlegenden Theorie des Urbanen, Bauwelt Fundamente 41, Gütersloh 1973

Saldern, Adelheid von (1997)
Häuserleben. Zur Geschichte städtischen Arbeiterwohnens vom Kaiserreich bis heute, Bonn 1997

Saldern, Adelheid von (1997a)
Im Hause, zu Hause. Wohnen im Spannungsfeld von Gegebenheiten und Aneignungen, in: Reulecke, Jürgen (Hg.) 1997, 145–332

Salvi, Marco (2007)
Von Nutzen der Nähe – Städtische Dichte und urbane Dynamik, in: Lampugnani, Vittorio M./Keller, Thomas K./Buser, Benjamin (Hg.) 2007, 153–160

Schaller Consulting (2007)
Traffic Information in NYC. What We Know, What We Need to Know, New York 2007, online unter: http://www.transalt.org/files/newsroom/reports/traffic_info_needs_2007.pdf (Stand 13.03.2013)

Scheiner, Joachim (2009)
Lebensstile in der Innenstadt – Lebensstile am Stadtrand: Wohnstandortwahl in der Stadtregion, in: Jekel, Gregor (Hg.) 2009, 47–62

Schiller, Georg (2009)
Auf großem Fuße. Eigennutzen auf Kosten des Gemeinwohls, in: *Wissenschaft & Umwelt Interdisziplinär* 12/2009, 45-54

Schittich, Christian (2006)
Nutzbare Dachflächen: Erlebnisraum, Nachverdichtung oder solares Kraftwerk, in: *Detail 12/2006*, 1376

Schittich, Christian (2006a)
Soltag und Atika / Zwei Prototypen zum Wohnen auf bestehenden Dächern, in: *Detail 12/2006*, 1444–1446

Schmid, Christian (2007)
Die Wiederentdeckung des Städtischen in der Schweiz, in: Lampugnani, Vittorio M./Keller, Thomas K./Buser, Benjamin (Hg.) 2007, 31–38

Schmitt, Gisela/Ginski, Sarah/Koller, Barbara (2012)
IBA BErlin 2020, Kurzüberblick/Projektrecherche „Besondere Wohnformen", Aachen 2012, online unter: http://www.stadtentwicklung.berlin.de/staedtebau/baukultur/iba/download/studien/

IBA-Studie_Besondere_Wohnformen.pdf (Stand 21.08.2013)

Schönball, Ralf (2012)
Mietpreise: Neukölln ist das neue Prenzlauer Berg, in: *Der Tagesspiegel*. 18.10.2012, online unter: http://www.tagesspiegel.de/wirtschaft/wohnen-in-berlin-mietpreise-neukoelln-ist-das-neue-prenzlauer-berg/7262806.html (Stand 16.4.2013)

Schreiner, Gustav (1843)
Grätz. Ein naturhistorisch-statistisch topographisches Gemählde dieser Stadt und ihrer Umgebung, Graz 1843

Schrenk, Manfred, et al. (Hg.) (2013)
Real Corp 2013: Planning Times. *Planen als treibende Kraft in Raum und Zeit*. Tagungsband, Rom 2013

Semper, Gottfried (1851)
Die vier Elemente der Baukunst. *Ein Beitrag zur vergleichenden Baukunde*, Braunschweig 1851

Sewing, Walter (1996)
Städtisches Wohnen: Vielfalt in Einheit, in: *Arch+134/135 (1996)*, 84

Siebel, Walter (Hg.) (2004)
Die europäische Stadt, Frankfurt/M. 2004

Siebel, Walter (2004a)
Einleitung: Die europäische Stadt, in: Siebel, Walter (Hg.) 2004, 11–50

Siebel, Walter (2009)
Wohnen in der Innenstadt, in: Jekel, Gregor (Hg.) 2009, 37–46

Sieverts, Thomas (2002)
Die verstädterte Landschaft – die verlandschaftete Stadt. Zu einem neuen Verhältnis von Stadt und Natur, in: http://www.tu-cottbus.de/theoriederarchitektur/Wolke/deu/Themen/992/Sieverts/sieverts.html (Stand 6.8.2013)

Sieverts, Thomas (2008)
Zwischenstadt. *Zwischen Ort und Welt, Raum und Zeit, Stadt und Land*, Basel 2008

Sonne, Wolfgang (2009)
Ästhetische Nachhaltigkeit in der Stadt. The Aspect formerly known as Schönheit, in: *Wissenschaft & Umwelt Interdisziplinär* 12 (2009), 190–196

Stadt Graz (Hg.) (2000)
Historisches Jahrbuch der Stadt Graz. Band 29/30, Graz 2000

Stadt Graz Stadtplanung (2001)
STEK 3.0 – Stadtentwicklungskonzept der Landeshauptstadt Graz 2001/2002

Stadt Graz Stadtplanung (2012)
STEK 4.0 – Stadtentwicklungskonzept Graz, Graz 2012

Stadtbaudirektion der Stadt Graz 2010
Rahmenplan Graz Reininghaus, Schlussbericht Kurzfassung, Graz 2010, online unter: http://www.stadtentwicklung.graz.at/cms/dokumente/10136566_2858034/4ab9da2e/Schlussbericht%20kurz_EU-LOGO_Text.pdf (Stand 21.08.2013)

Stadtentwicklung Wien, MA 18. (Hg.) (2004)
Draufsetzen. *19 Dachausbauten realisiert/projektiert*, Werkstattberichte 62, Wien 2004

Stadtentwicklung Wien, MA 18 (Hg.). (2007)
Leben und Lebensqualität in Wien, Werkstattberichte 81, Wien 2007, online unter: http://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/studien/pdf/b008003.pdf (Stand 21.08.2013)

Stadtentwicklung Wien, MA 18. (Hg.) (2008)
Reinsetzen. *Bauliche Implantate in der Gründerzeit*, Werkstattberichte 94, Wien 2008

Stadtentwicklung Wien, MA 18 (Hg.) (o.J.)
Wiener Wohnstudien. *Wohnzufriedenheit, Mobilitäts- und Freizeitverhalten*, Werkstattberichte, Wien, o.J., online unter: http://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/wohnzufriedenheit/index.htm (Stand 30.4.2013)

Stadtentwicklung Wien, MA 18 (Hg.) (o.J.)
Wohnzufriedenheit in Wien (1999/2000), Wien, o.J., online unter: http://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/grundlagen/stadtforschung/verhaltensforschung/wohnzufriedenheit/ (Stand 21.08.2013)

Stadtgemeinde Graz (Hg.) (1928)
Die Stadt Graz. ihre kulturelle, bauliche, soziale und wirtschaftliche Entwicklung in den letzten sechzig Jahren nebst kurzen geschichtlichen Rückblicken. herausgegeben aus Anlaß der Achthundertjahrfeier 1128-1928, Graz 1928

Statistik Austria (2012)
Wohnen. *Ergebnisse der Wohnungserhebung im Mikrozensus*. Jahresdurchschnitt 2011, Wien 2012, online unter: http://www.statistik.at/web_de/services/publikationen/7/index.html (Stand 02.05.2013)

Statistik Austria (2013)
Bevölkerung Österreichs seit 1869 nach Bundesländern, online unter: http://www.statistik.at/web_de/statistiken/bevoelkerung/volkszaehlungen_registerzaehlungen/bevoelkerungsstand/023290.html(Stand 16.4.2013)

Statistik Austria (2013a)
Kraftfahrzeuge – Bestand, online unter: https://www.statistik.at/web_de/statistiken/verkehr/

strasse/kraftfahrzeuge_-_bestand/index.html (Stand 16.4.2013)

Steinböck, Wilhelm (Hg.) (1979)
Stadterweiterung von Graz. 1850-1914 / Gründerzeit, Publikationsreihe des Grazer Stadtmuseums 2, Graz 1979

Steinböck, Wilhelm (1979)
Vorwort, in: Steinböck, Wilhelm (Hg.) 1979, 5–7

Sträter, Detlef (2012)
Darf die Stadt Sozialwohnungen in der Innenstadt bauen? in: *StadtBauwelt* 195 (2012), 27

Strobl, Martin (2008)
Chance Gründerzeitblock. Diplomarbeit, Graz 2008

Stübben, Joseph (1980)
Der Städtebau. Reprint der 1. Auflage von 1890, Handbuch der Architektur Vierter Teil, 9. Halb-Band, Braunschweig/Wiesbaden 1980

Szyszkowitz, Michael (2008)
Erscheinungsbild oder doch nur Fassade?, in: Celedin, Gertrude/Resch, Wiltraud (Hg.) 2008, 87-90

Tachieva, Galina (2010)
Sprawl Repair Manual, Washington 2010

Tagespost (1874)
Graz und seine Entwicklung. Separat-Abdruck aus der Tagespost (Landesbibliothek), in: *Tagespost.* 1874

Temel, Robert (2004)
Dachausbauten in der Stadtlandschaft. Ein Vergleich der Situation in Wien, Berlin, Prag, Budapest und München, Werkstattberichte 63, Wien 2004

Teyssot, Georges/Föhn, Rut (1989)
Die Krankheit des Domizils. Wohnen und Wohnbau 1800-1930, Braunschweig 1989

The City of New York (2010)
New York City's Green Dividend, online unter: http://www.nyc.gov/html/dot/downloads/pdf/nyc_greendividend_april2010.pdf (Stand 13.03.2013)

The Art History Archive
Haussmann's Architectural Paris – Architecture in the Era of Napoleon III in: http://www.arthistoryarchive.com/arthistory/architecture/Haussmanns-Architectural-Paris.html (Stand 16.3.2012)

The City of New York (2013)
Land Use Tables, http://www.nyc.gov/html/dcp/pdf/landusefacts/landuse_tables.pdf. (Stand 13.03. 2013)

Tornquist, Alexander (1928)
Die Stadt Graz als Wohnstätte., in: Stadtgemeinde Graz (Hg.) 1928, 43–62

Ucakar, Karl/Gschiegl, Stefan (2008)
Wiener Lebensqualitätsstudien. Sozialwissenschaftliche Grundlagenforschung für Wien 2008; Zusammenfassender Bericht, Werkstattberichte 102, Wien 2008, online unter: http://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/studien/pdf/b008123.pdf (Stand 21.08.2013)

United States Census Bureau (2013)
American Fact Finder, Suchergebnisse: Manhattan Borough, New York, online unter: http://factfinder2.census.gov/faces/nav/jsf/pages/searchresults.xhtml (Stand 13.3. 2013)

VCÖ - Verkehrsklub Österreich (2012)
Wiens Autos verparken Platz von 1.400 Fußballfeldern, in: VCÖ. 16.05.2012, online unter: http://www.vcoe.at/de/presse/aussendungen-archiv/details/items/Ausgabe2012-71 (Stand 21.08.2013)

Wagner, Otto (1896)
Moderne Architektur, Wien 1896

Wagner-Rieger, Renate (1970)
Wiens Architektur im 19. Jahrhundert, Wien 1970

Weyl, Theodor (Hg.) (1902)
Die Assanierung von Wien, Die Assanierung der Städte in Einzeldarstellungen 1, Heft 2, Leipzig 1902

Wien.at (o.J.)
Wohnungen nach Nutzfläche und Gemeindebezirken 1981, 1991 und 2001, online unter: http://www.wien.gv.at/statistik/verkehr-wohnen/tabellen/wohnung-flaeche-bez-zr.html (Stand 21.04.2013)

Wien.at (2009)
Bevölkerungsentwicklung, Bevölkerungsstruktur und Bevölkerungsprognose in Wien, online unter: http://www.wien.gv.at/statistik/daten/bev-entw-struk-prog.html (Stand 23.11.2009)

Wien.at (2010)

Bevölkerungsprognose – Statistiken, online unter: http://www.wien.gv.at/statistik/bevoelkerung/prognose (Stand 05.06.2013)

Wien.at (2011)
Bewohnte Wohnungen in Wien seit 1991, online unter: http://www.wien.gv.at/statistik/verkehr-wohnen/tabellen/wohnungen-bewohnt-zr.html (Stand 21.04.2013)

Wien.at (2012)
Stadtgebiet nach Nutzungsklassen und Gemeindebezirken 2012, online unter: http://www.wien.gv.at/statistik/lebensraum/tabellen/nutzungsklassen-bez.html (Stand 21.04.2013)

Wien.at (2012a)
Bevölkerung nach Bezirken 2004 bis 2012, online unter: http://www.wien.gv.at/statistik/bevoelkerung/tabellen/bevoelkerung-bez-zr.html (Stand 21.04.2013)

Wiener Stadt- und Landesarchiv (o.J.)
Wien – das Werden einer Metropole, in: http://www.wien.gv.at/kultur/archiv/geschichte/ueberblick/ (Stand 16.4.2013)

Wiethoff, Tobias (2004)
Berlin: Der lässig-ironische Schick von Prenzlauer Berg, in: *Spiegel Online*. 24.02.2004, online unter: http://www.spiegel.de/reise/staedte/0,1518,287345,00.html (Stand 12.8.2011)

Wikimedia Commons
http://commons.wikimedia.org/wiki/Hauptseite

Wirth, Louis (1938)
Urbanism as a Way of Life, in: *The American Journal of Sociology* Vol. 44, No. 1. (1938), 1–24

Wohlleben, Marion/Meier, Hans-Rudolf (Hg.) (2003)
Nachhaltigkeit und Denkmalpflege. Beiträge zu einer Kultur der Umsicht, Zürich 2003

Wohlleben, Marion (2003)
Die Krise als Chance – zur Einführung, in: Wohlleben, Marion/Meier, Hans-Rudolf (Hg.) 2003, 9–16

Wohnpark Alt Erlaa (o.J.)

Wohnpark Alt Erlaa – Baugeschichte/Historisches, in: http://www.alt-erlaa.at/index.php/

baugeschichte/ (Stand 16.06.2013)

www.demographia.com (2011)
Ville de Paris: Population & Density from 1600 in: http://www.demographia.com/dm-par90.htm (Stand 15.3.2012)

Zirm, Jakob (2008)
Was kostet die Mobilität? in: *Die Presse*, 28.05.2008, online unter: http://diepresse.com/home/politik/innenpolitik/386776/Was-kostet-die-Mobilitaet (Stand 17.5.2013)

DANKE:

Hans Gangoly für die großzügigen Möglichkeiten und Freiräume während der letzten Jahre, sowie die Betreuung dieser Arbeit.

Ihm und den Kolleginnen und Kollegen am Institut für Gebäudelehre dafür, dass meine Dissertation keine einsame Privatangelegenheit bleiben musste, sondern fester Bestandteil des Diskurses und der Schwerpunktsetzungen am Institut war.

Für die Mithilfe bei der Dateneingabe, Planerfassung und für grafische Ausarbeitungen: Stephan Brugger, Manuel Draschl, Elisabeth Gaenge, Martin Heide, Thomas Hörmann, Birgit Schiretz, Stefan Schmoll, Dominik Weißenegger, Renate Ziegler.

Für wertvolles Feedback, Unterstützung, Rat und Tat Eva Guttmann, Andreas Lechner und Michael Grobbauer.

Lektorat: Yvonne Bormes

Layout: Melanie Pils

i.pirstinger@inode.at

Ida Pirstinger

GRÜNDERZEITSTADT 2.1

DIE NACHVERDICHTUNG VON GRÜNDERZEITQUARTIEREN - EIN MODELL ZUR INNEREN STADTERWEITERUNG

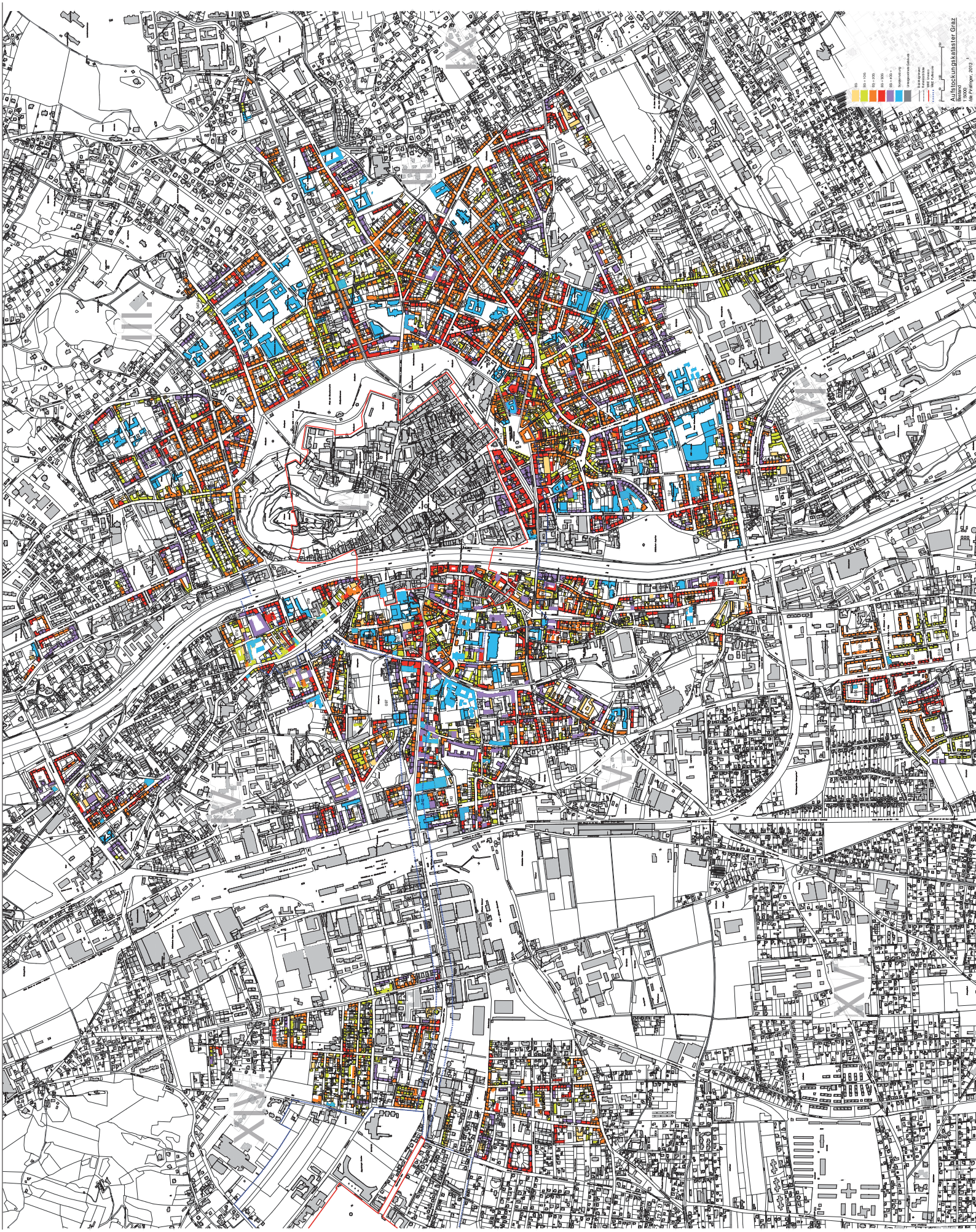
Aufstockungskataster Graz

Anhang zur Dissertation

Graz, September 2013

Inhaltsverzeichnis

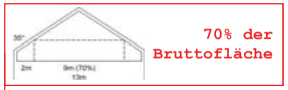
Legende	4
Summen	6
Innere Stadt (I)	12
Geidorf (III)	18
St. Leonhard (II)	40
Jakomini (VI)	68
Lend (IV)	98
Gries (V)	116
Eggenberg (XIV)	140
Siedlungsgebiet Triesterstraße	156


Aufstockungskataster Graz
Bestand
1:3000
Stand: 01.01.2012

LEGENDE UND TABELLENERKLÄRUNG

Weitergehende Erläuterungen im Hauptteil, Kapitel 10 - Quantitatives Potential

Baulücke (m) Annahme: Bautiefe 13m, Höhe wie Nachbargebäude.





Block umgebende Straßen, Eignung (Farbcode Hierarchie)

Geschoßanzahl Blockrand: Farbcode Bestandsplan

nicht Wohnen

Parzellenbezogene Bebauungsdichte und BGF bei 2-geschoßiger Aufstockung

Flächengewinn 2-geschoßige Aufstockung, inkl. Baulückenbebauung und Überbrückungen

Für Quartiersdichte 2,2 ist im Referenzblock eine parzellenbezogene Dichte von 2,88 erforderlich

Blockform, Eignung

Anmerkungen Block

Überbrückung

Baulücke m (x 13m)

DG voll

DG Hof

Geschoßanzahl

Geschoßanzahl

Farbcode Gebäude:

EG	EG + 1 OG	EG + 2 OG	EG + 3 OG	>= EG + 4G	Sonder-nutzung

Farbcode Hierarchien:

beste Eignung	gute Eignung	mäßige Eignung	schlechte Eignung

Block Nr. lt. Plan

5. Gries (V.) Arbeiter- und Zuwandererbezirk (ehem. Murvorstadt)

BLOCK: 254 Niesenbergergasse- Eggenberger Gürtel- Prankergasse

Teilblock

zur Bahntrasse offen

Lücke 12m

AMS, gestaffelt

Nachkrieg

Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß (DG) (70%)		volles DG hofseitig		DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
Niesenbergergasse	77	654	207	5,0	1.035	1,0	145		0	100	1.180			34	0	413	447	1.506		
Niesenbergergasse	75	725	179	4,0	716		0		0	0	716				0	546	546	358		
Niesenbergergasse	73	790	390	4,0	1.560		0		0	0	1.560				0	400	400	780		
Niesenbergergasse	69+67	2.382	1.225	4,0	4.900	0,5	429		0	50	5.329	402	1,0		402	755	755	2.450		
Eggenberger Gürtel	26		96	2,0	192		0		0	0	192				0	-96	-96	192		
Prankergasse	58	472	212	3,0	636	1,0	148		0	100	784				0	260	260	424	2,9	2,2 G
Prankergasse	60	306	131	3,0	393	1,0	92		0	100	485			56	0	119	175	262		
Prankergasse	62	350	155	3,0	465		0		0	0	465				0	195	195	310		
Prankergasse	64	614	315	6,0	1.890		0		0	0	1.890				0	299	299	630		
Prankergasse	66	760	302	5,0	1.510		0		0	0	1.510				0	458	458	604		
Prankergasse	68	610	209	4,0	836		0		0	0	836			46	0	355	401	418		
Block gesamt		7.663	3.421		14.133		814		0	34	14.947	402		136	402	3.704	3.840	**7.934**	**22.469**	7.534

Realzuwachs auf Sondernutzungen

7.120 Realzuwachs (2021)

BLOCK: 250 Andrägasse- Annenstraße- Feuerbachgasse-Platz der freiwilligen Schützen- Kernstock

Block

sehr schmaler, zeilenartiger Block

Lücke = 21m

Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß (DG) (70%)		volles DG hofseitig		DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
Andräg.- Annenstr.- Feuerbachg.	1I1I2	354	324	3,0	972	1,0	227		0	100	1.199				0	30	30	648		
Feuerbachgasse	2	62	62	1,0	62		0		0	0	62				0	0	0	124		
Feuerbachgasse	4	143	143	2,0	286	1,0	100		0	100	386				0	0	0	286		
Feuerbachgasse- Andrägasse	6I 3	483	467	3,0	1.401	1,0	327		0	100	1.728				0	16	16	934		
Feuerbachgasse	8	286	254	4,0	1.016	1,0	178		0	100	1.194				0	32	32	508	4,6	0,3 G
Feuerbachgasse- Andrägasse	10 I 9	686	506	4,0	2.024	1,0	354	1,0	253	100	2.631				0	180	180	1.012		
Feuerbachgasse- Andrägasse	14I11	540			0		0		0		0			117	0	423	540	0		
Feuerbachg./Kernstockg./Andräg.	16I2I13	1.034	880	4,0	3.520	0,5	308	1,0	440	100	4.268	45	4,5		203	109	109	3.398		
Andrägasse	5	289	253	3,0	759	1,0	177		0	100	936				0	36	36	506		
Block gesamt		3.877	2.889		10.040		1.671		693	98	12.404	45		117	203	826	943	**7.416**	**17.659**	923

5.052 Realzuwachs

Anmerkungen Parzelle

Bebauungsdichte parzellenbezogen

Summe Baulücken in Laufmetern

Summe Überbrückung von Lücken (m²)

Lt. Kataster

Vollgeschoße EG bis Traufe





Hofgebäude mit Nutzflächen

Inkl. DG-Ausbauten

Garagen, Schuppen, etc

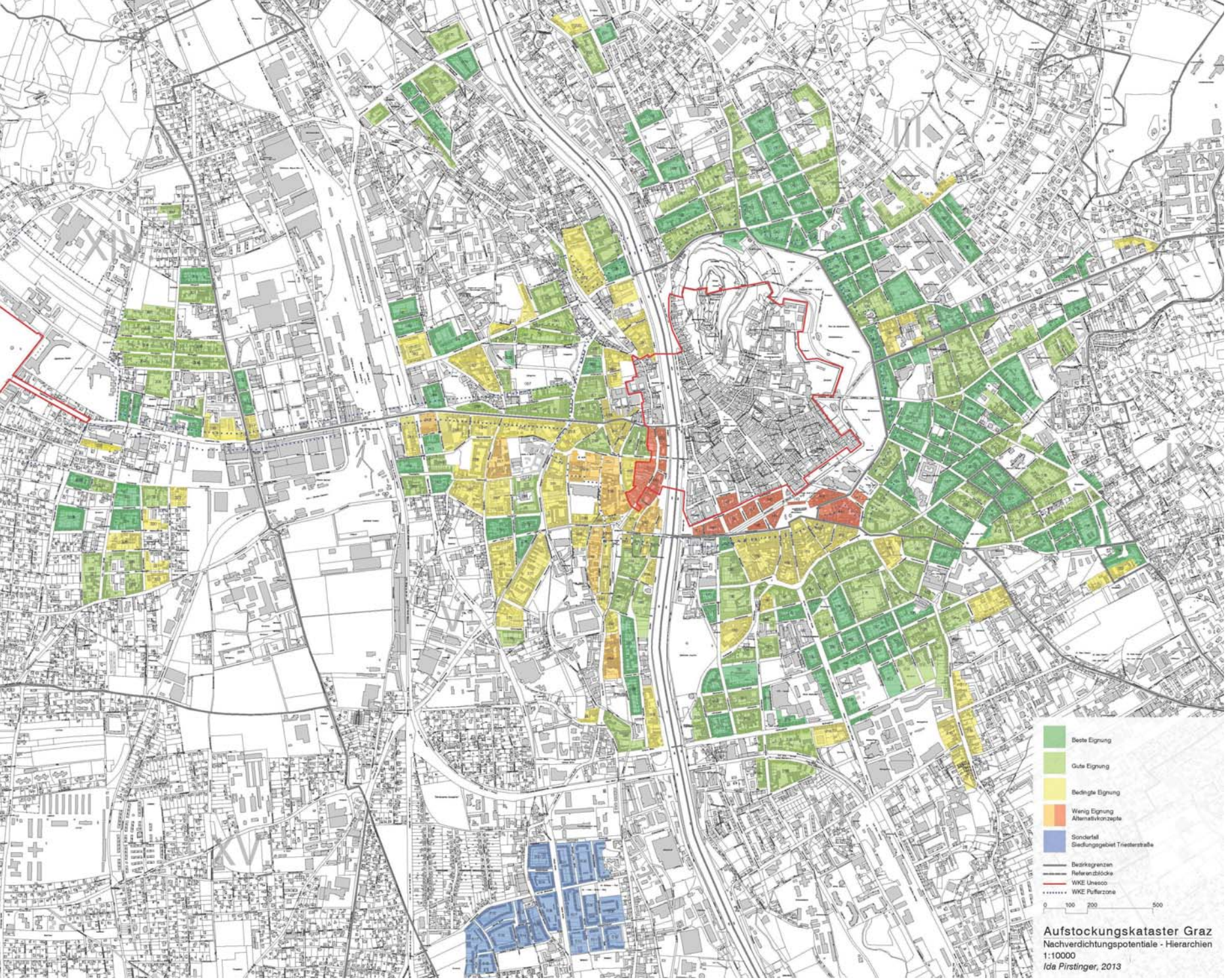
Innenhöfe Vorgärten

inklusive untergeordnete Hofbebauungen

Auf Quartiersdichte 2,2 fehlende BGF in Geschoßen und m²

BGF-Gewinn bereinigt um vorhandene DG-Ausbauten


Summen
0
100
200
500


Beste Eignung
Gute Eignung
Bedingte Eignung
Wenig Eignung
Alternativkonzepte
Sonderfall
Siedlungsgebiet Triesterstraße
Bezirksgrenzen
Referenzblöcke
WKE Unesco
WKE Pufferzone
0
100
200
500
Aufstockungskataster Graz
Nachverdichtungspotentiale - Hierarchien
1:10000
Ida Pirstinger, 2013

Summenblatt

Beste Eignung	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß (DG) (70%)	volles DG hofseitig	DG Ausbau-grad %	BGF Blockrand Gesamt	Beb. Hoffläche	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	Baulücken m1	Über-brückungen m²	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF bei +2G	Realzuwachs Wohngebäude bei +2G	Realzuwachs auf Sondernutzungen bei +2G	Realzuwachs bei +2G gesamt	Menschen bei +2G (je 50m²)	fehlt auf Quartiers-dichte 2.2 (2,88)	Menschen Quartier 2.2
1. Innere Stadt (I.)	8.185	1.725	5.175	329	-	27	5.504	179	41	358	6.240	6.281	-		3.450	8.983	3.121	-	3.121	62	18.040	361
2. Geidorf (III.)	325.662	139.865	478.926	53.919	2.157	52	535.348	5.031	4.597	9.157	176.677	181.274	96		286.087	774.170	228.385	1.626	230.011	4.600	449.824	8.996
3. St. Leonhard (II.)	345.483	155.923	556.643	64.289	8.412	59	625.134	10.774	4.843	23.948	172.897	177.740	356		338.704	919.295	259.013	6.990	266.003	5.320	414.400	8.288
4. Jakomini (VI.)	190.961	81.338	309.626	27.717	10.213	58	347.556	4.859	3.386	8.988	94.990	98.376	42		165.250	483.864	124.682	2.638	127.320	2.546	231.354	4.627
5. Lend (IV.)	93.607	39.670	159.039	12.704	3.256	52	174.999	4.946	1.296	11.664	46.499	47.763	109	158	85.084	255.787	67.055	2.069	69.124	1.382	98.885	1.978
6. Gries (V.)	66.690	26.887	102.724	8.256	1.701	49	112.681	3.645	1.376	6.570	34.782	36.158	322	-	74.236	183.530	62.258	2.021	64.279	1.286	82.774	1.655
7. Eggenberg (XIV.)	78.127	30.826	111.634	8.180	1.875	43	121.689	3.622	1.334	6.010	42.345	43.679	87	-	70.313	187.957	60.258	-	60.258	1.205	107.362	2.147
8. Siedlungsgebiet Triesterstraße	202.758	46.436	147.845	17.129	-	53	164.974	1.202	4.396	1.141	151.328	155.581	165	3.747	107.576	276.915	99.366	-	99.366	1.987	465.614	9.312
	1.311.473	522.670	1.871.612	192.523	27.614	54	2.087.885	34.258	21.269	67.836	725.758	746.852	1.177	3.905	1.130.700	3.090.501	904.138	15.344	919.482	18.390	1.868.253	37.365

Gute Eignung	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß (DG) (70%)	volles DG hofseitig	DG Ausbau-grad %	BGF Blockrand Gesamt	Beb. Hoffläche	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	Baulücken m1	Über-brückungen m²	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF bei +2G	Realzuwachs Wohngebäude bei +2G	Realzuwachs auf Sondernutzungen bei +2G	Realzuwachs bei +2G gesamt	Menschen bei +2G (je 50m²)	fehlt auf Quartiers-dichte 2.2 (2,88)	Menschen Quartier 2.2
1. Innere Stadt (I.)																				-		
2. Geidorf (III.)	195.424	63.645	221.966	26.745	1.678	57	250.389	6.736	5.857	14.973	118.207	123.064	332	-	151.132	388.071	122.709	-	122.709	2.454	325.881	6.518
3. St. Leonhard (II.)	244.031	90.916	307.403	39.617	1.726	60	348.746	16.357	7.900	31.216	128.834	137.538	198	-	193.675	532.294	147.787	4.545	152.332	3.047	364.189	7.284
4. Jakomini (VI.)	345.157	126.005	469.765	43.192	10.949	53	523.619	28.784	10.652	56.371	170.114	180.715	306	-	274.726	800.862	189.504	31.081	220.585	4.412	467.916	9.358
5. Lend (IV.)	184.031	80.047	329.668	28.344	2.797	51	360.809	19.466	5.217	48.048	79.393	84.610	157	-	171.079	548.795	137.742	2.196	139.938	2.799	152.293	3.046
6. Gries (V.)	121.968	46.980	174.682	14.900	1.986	47	191.063	11.378	3.578	29.240	60.862	64.440	229	-	102.540	306.462	83.746	1.908	85.654	1.713	147.347	2.947
7. Eggenberg (XIV.)	176.283	52.446	157.644	17.273	1.005	48	175.922	13.093	5.951	22.120	104.793	110.744	976	-	165.758	345.522	146.290	1.190	147.480	2.950	327.931	6.559
	1.266.894	460.039	1.661.128	170.071	20.141	53	1.850.548	95.814	39.155	201.968	662.203	701.111	2.198	-	1.058.910	2.922.006	827.778	40.920	868.698	17.374	1.785.557	35.711

Eingeschränkte Eignung	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß (DG) (70%)	volles DG hofseitig	DG Ausbau-grad %	BGF Blockrand Gesamt	Beb. Hoffläche	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	Baulücken m1	Über-brückungen m²	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF bei +2G	Realzuwachs Wohngebäude bei +2G	Realzuwachs auf Sondernutzungen bei +2G	Realzuwachs bei +2G gesamt	Menschen bei +2G (je 50m²)	fehlt auf Quartiers-dichte 2.2 (2,88)	Menschen Quartier 2.2
1. Innere Stadt (I.)																						
2. Geidorf (III.)	34.238	11.863	37.822	5.747	447	68	44.016	2.542	869	4.662	18.964	19.833	40	-	26.930	69.414	18.534	2.202	20.736	415	56.121	1.122
3. St. Leonhard (II.)	11.702	2.056	7.180	659	-	46	7.839	253	737	3.319	6.636	7.373	60	-	8.792	19.291	8.133	-	8.133	163	23.203	464
4. Jakomini (VI.)	202.303	71.521	228.887	25.270	3.421	54	257.578	28.736	9.527	72.253	92.519	102.046	50	-	145.642	446.782	101.631	15.320	116.951	2.339	281.494	5.630
5. Lend (IV.)	120.447	38.079	144.155	11.084	1.549	43	156.788	20.468	4.075	42.181	57.825	61.900	228	-	91.875	278.211	71.294	7.948	79.242	1.585	160.551	3.211
6. Gries (V.)	295.752	102.533	404.586	30.543	3.907	43	450.298	42.538	14.182	83.169	136.499	150.681	650	-	254.758	742.513	205.789	14.519	220.308	4.406	364.012	7.280
7. Eggenberg (XIV.)	58.717	11.820	42.757	3.918	199	49	46.874	6.167	1.528	8.610	39.202	40.730	698	-	72.637	124.004	68.520	-	68.520	1.370	117.738	2.355
	723.159	237.872	865.387	77.221	9.523	48	963.393	100.704	30.918	214.194	351.645	382.563	1.726	-	600.634	1.680.215	473.901	39.989	513.890	10.278	1.003.119	20.062

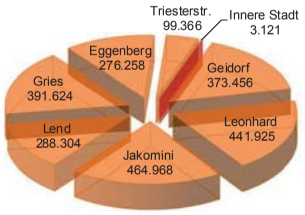
Alternativkonzepte	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß (DG) (70%)	volles DG hofseitig	DG Ausbau-grad %	BGF Blockrand Gesamt	Beb. Hoffläche	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	Baulücken m1	Über-brückungen m²	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF bei +2G	Realzuwachs Wohngebäude bei +2G	Realzuwachs auf Sondernutzungen bei +2G	Realzuwachs bei +2G gesamt	Menschen bei +2G (je 50m²)	fehlt auf Quartiers-dichte 2.2 (2,88)	Menschen Quartier 2.2
1. Innere Stadt (I.)																						
2. Geidorf (III.)																						
3. St. Leonhard (II.)	20.109	9.139	2.663	2.663	112	43	34.914	5.516	443	17.267	5.011	5.454	-	-	18.278	67.684	11.193	4.310	15.503	310	8.508	170
4. Jakomini (VI.)																	-					
5. Lend (IV.)																	-					
6. Gries (V.)	33.808	12.579	43.005	3.881	-	44	46.886	1.530	4.868	3.910	14.831	19.699	-	-	25.158	72.073	15.808	5.469	21.277	426	50.451	1.009
7. Eggenberg (XIV.)																	-					
	53.917	21.718	45.668	6.544	112	44	81.800	7.046	5.311	21.177	19.842	25.153	-	-	43.436	139.757	27.001	9.779	36.780	736	58.959	1.179

Gesamtsummen nach Eignung

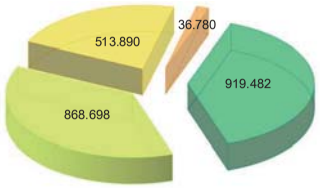
Gesamt	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß (DG) (70%)	volles DG hofseitig	DG Ausbau-grad %	BGF Blockrand Gesamt	Beb. Hoffläche	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	Baulücken m1	Über-brückungen m²	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF bei +2G	Realzuwachs Wohngebäude bei +2G	Realzuwachs auf Sondernutzungen bei +2G	Realzuwachs bei +2G gesamt	Menschen bei +2G (je 50m²)	fehlt auf Quartiers-dichte 2.2 (2,88)	Menschen Quartier 2.2
	1.311.473	522.670	1.871.612	192.523	27.614	54	2.087.885	34.258	21.269	67.836	725.758	746.852	1.177	3.905	1.130.700	3.090.501	904.138	15.344	919.482	18.390	1.868.253	37.365
	1.266.894	460.039	1.661.128	170.071	20.141	53	1.850.548	95.814	39.155	201.968	662.203	701.111	2.198	-	1.058.910	2.922.006	827.778	40.920	868.698	17.374	1.785.557	35.711
	723.159	237.872	865.387	77.221	9.523	48	963.393	100.704	30.918	214.194	351.645	382.563	1.726	-	600.634	1.680.215	473.901	39.989	513.890	10.278	1.003.119	20.062
	53.917	21.718	45.668	6.544	112	44	81.800	7.046	5.311	21.177	19.842	25.153	-	-	43.436	139.757	27.001	9.779	36.780	736	58.959	1.179
	3.355.443	1.242.299	4.443.795	446.359	57.390	52	4.983.626	237.822	96.653	505.175	1.759.448	1.855.679	5.101	3.905	2.833.680	7.832.479	2.232.818	106.032	2.338.850	46.777	4.715.888	94.318

Gesamtsummen nach Bezirken

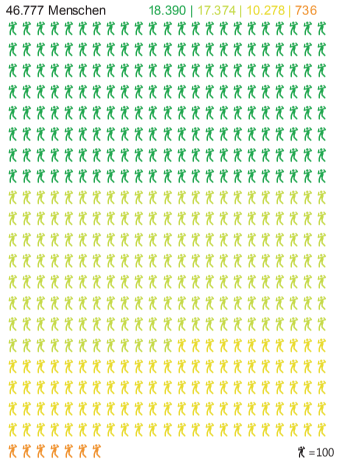
Gesamt	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß (DG) (70%)	volles DG hofseitig	DG Ausbau-grad %	BGF Blockrand Gesamt	Beb. Hoffläche	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	Baulücken m1	Über-brückungen m²	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF bei +2G	Realzuwachs Wohngebäude bei +2G	Realzuwachs auf Sondernutzungen bei +2G	Realzuwachs bei +2G gesamt	Menschen bei +2G (je 50m²)	fehlt auf Quartiers-dichte 2.2 (2,88)	Menschen Quartier 2.2
1. Innere Stadt (I.)	8.185	1.725	5.175	329	-	27	5.504	179	41	358	6.240	6.281	-	-	3.450	8.983	3.121	-	3.121	62	18.040	361
2. Geidorf (III.)	555.324	215.373	738.714	86.411	4.282	54	829.753	14.309	11.323	28.792	313.848	324.171	468	-	464.149	1.231.655	369.628	3.828	373.456	7.469	831.826	16.637
3. St. Leonhard (II.)	621.325	258.034	903.365	107.228	10.250	59	1.016.633	32.900	13.923	75.750	313.378	328.105	614	-	559.449	1.538.564	426.126	15.845	441.971	8.839	810.300	16.206
4. Jakomini (VI.)	738.421	278.864	1.008.278	96.179	24.583	55	1.128.753	62.379	23.565	137.612	357.623	381.137	373	-	585.618	1.731.508	415.817	49.039	464.856	9.297	980.764	19.615
5. Lend (IV.)	398.085	157.796	632.862	52.132	7.602	49	692.596	44.880	10.588	101.893	183.717	194.273	380	158	348.038	1.082.793	276.091	12.213	288.304	5.766	411.729	8.235
6. Gries (V.)	518.218	188.979	724.997	57.580	7.594	45	800.928	59.091	24.004	122.889	246.974	270.978	1.201	-	456.692	1.304.578	367.601	23.917	391.518	7.830	644.584	12.892
7. Eggenberg (XIV.)	313.127	95.092	312.035	29.371	3.079	46	344.485	22.882	8.813	36.740	186.340	195.153	1.761	-	308.708	657.483	275.068	1.190	276.258	5.525	553.031	11.061
8. Siedlungsgebiet Triesterstraße	202.758	46.436	147.845	17.129	-	53	164.974	1.202	4.396	1.141	151.328	155.581	165	3.747	107.576	276.915	99.366	-	99.366	1.987	465.614	9.312
	3.355.443	1.242.299	4.473.271	446.359	57.390	53	4.983.626	237.822	96.653	505.175	1.759.448	1.855.679	4.962	3.905	2.833.680	7.832.479	2.232.818	106.032	2.338.850	46.777	4.715.888	94.318

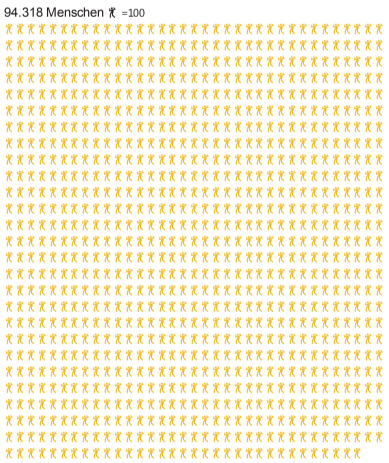


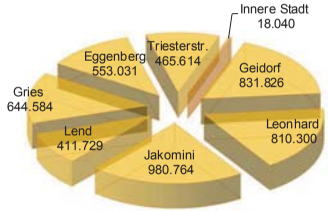
Realzuwachs nach Bezirken: 2.339.022m²

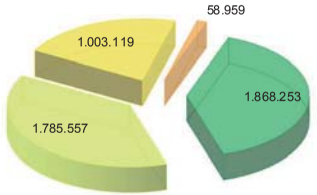


Realzuwachs nach Eignung: 2.339.022m²

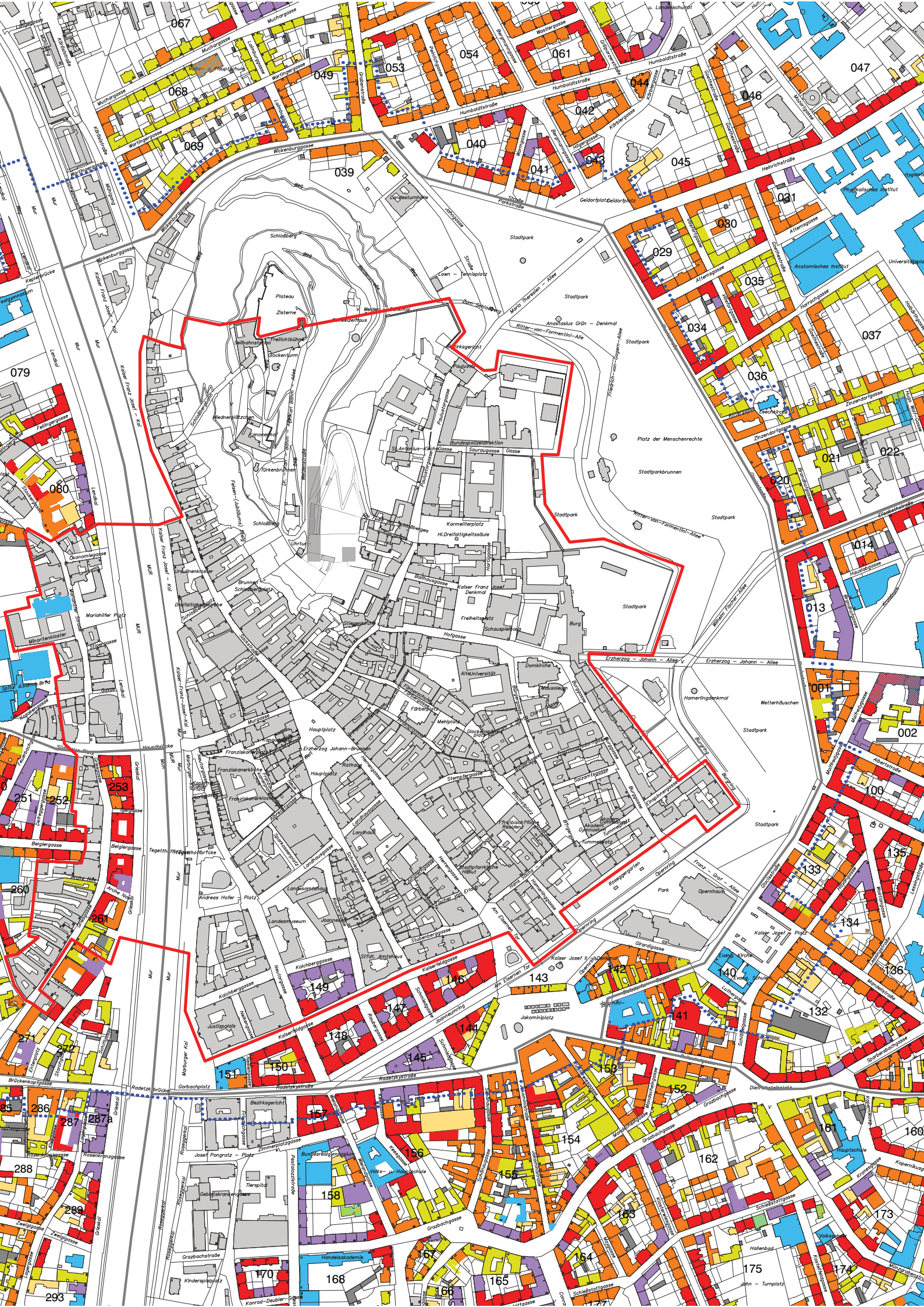


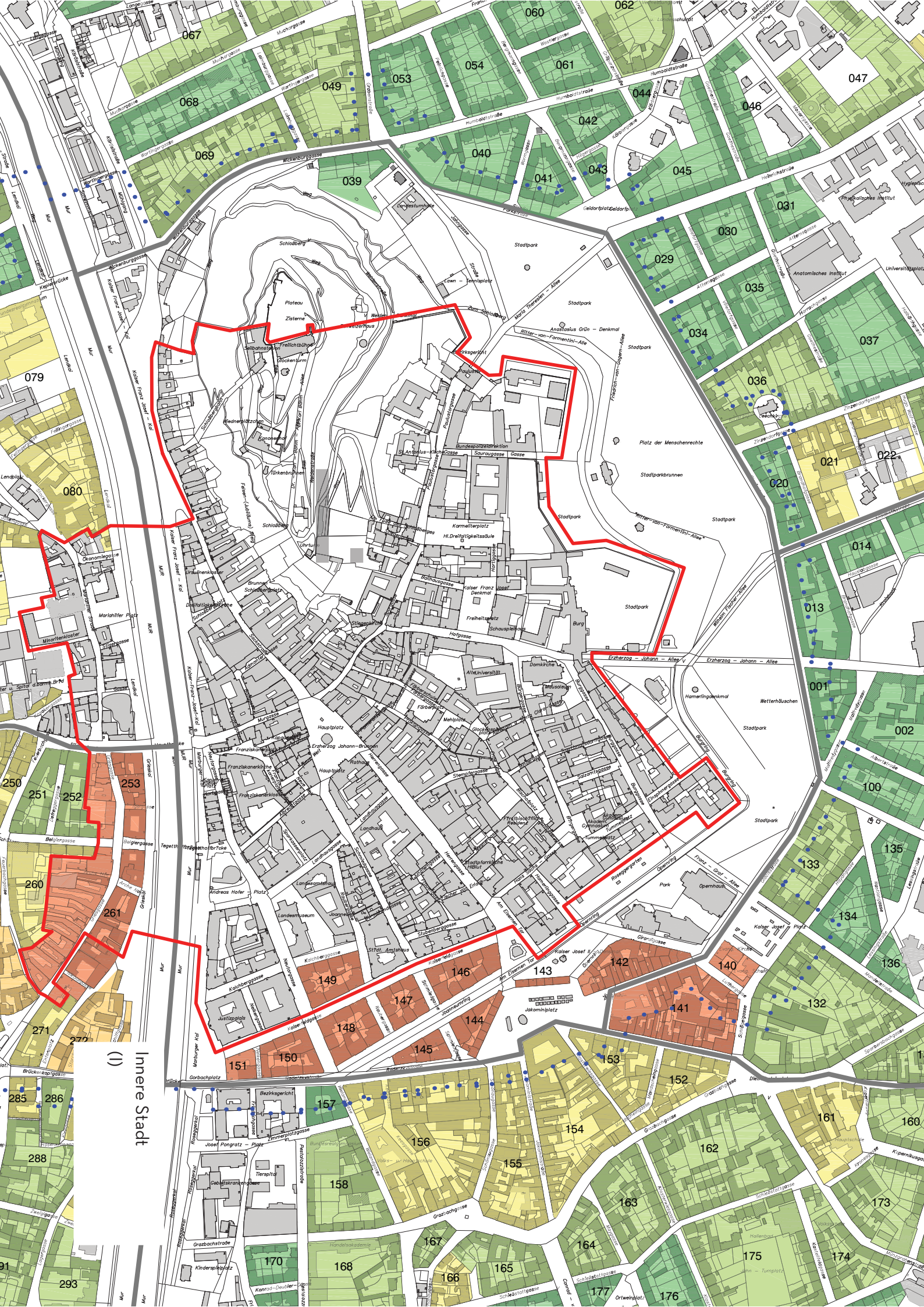






Fehlend auf Quartiersdichte 2.2: 4.715.888m²


Stadtpark
Burg
Hofburg
Hofgasse
Hofplatz
Rathaus
Rathausplatz
Landhaus
Landhausgasse
Landhausplatz
Landesamtshaus
Landesmuseum
Joanneumring
Stempfergasse
Sporgasse
Herrengasse
Franziskanerplatz
Franziskanerkirche
Franziskanerkloster
Mehlplatz
Glockenspielplatz
Färberplatz
Altes Universitätsgebäude
Domkirche
Mausoleum
Hamerlingdenkmal
Wetterhäuschen
Stadtpfarrkirche Hl.Blut
Stadtpfarrhof
Bischofplatz
Fürstbischöfliche Residenz
Akademisches Gymnasium
Tummelplatz
Burggasse
Burgring
Salzamtsgasse
Emsplatz
Emsplatzl
Emsplatzgasse
Opernring
Park
Opernhaus
Franz – Graf – Allee
Rosengartenallee
Rosengartenplatz
Kaiser Josef II. Denkmal
Kaiser Josef Platz
Grazbachgasse
Grazbachstraße
Am Eisernen Tor
Kaiserfeldgasse
Kalchberggasse
Stubenbergasse
Schmiedgasse
Sackstraße
Sackpfeifengasse
Murgasse
Murgasse Brücke
Mariahilfer Platz
Minoritenkloster
Minoritenplatz
Spitalgasse
Spital a.barmh.Brüd
Stiftergasse
Ursulinenkloster
Ursulinenplatz
Brunnerhof
Schloßbergplatz
Schloßbergstiege
Schloßbergplateau
Schloßberg
Uhrturm
Glockenturm
Türkenbrunnen
Freilichtbühne
Seilbahnstation
Plateau
Zisterne
Weiß-Weizenhaus
Weißenturmhügel
Lanzenthal
Lanzenthalmal
Schloßbergsteig
Schloßbergplatz
Schloßbergbahn
Schloßbergrestaurant
Hl.Dreifaltigkeitssäule
Karmeliterplatz
Karmeliterkirche
Stiegenkirche
Freiheitsplatz
Schauspielhaus
Kaiser Franz Josef Denkmal
Ballhausgasse
Bundespolizeidirektion
Sauraugasse
St.Anton-Kirche
Paulustor
Paulustorgasse
Gerichtsgasse
Landesgericht
Anastasius Grün – Denkmal
Ritter-von-Formentini-Allee
Maria Theresien – Allee
Friedrich-von-Bayern-Allee
Platz der Menschenrechte
Stadtparkbrunnen
Stadtparkcafe
Leechkirche
Ritterstraße
Zinzendorfgasse
Attemsgasse
Attemsplatz
Anatomisches Institut
Universitätsplatz
Physikalisches Institut
Geidorfplatz
Geidorfplatzl
Parkstraße
Stadtpark
Lawn – Tennisplatz
Wickenburggasse
Wickenburgplatz
Wickenburgbrücke
Wickenburgsteig
Wickenburgstiege
Wickenburgbogen
Wickenburgstraße
Wartingergasse
Wartingerstraße
Wartingerbrücke
Wartingerhof
Volks- u. Hauptschule
Volksschule
Lendplatz
Lendkai
Lendgasse
Lendplatz
Lendkanal
Lendbrücke
Keplerbrücke
Keplergymnasium
Kaiser Franz Josef – Kai
Kaiser-Franz-Josef-Kai
Franz-Josef-Kai
Mur
Murkai
Murpromenade
Murbrücke
Haupthbrücke
Tegetthoffbrücke
Tegetthoffstraße
Radetzkybrücke
Radetzkystraße
Gorbachplatz
Andreas Hofer Platz
Jakominiplatz
Jakominigasse
Griesgasse
Griesplatz
Griesstiege
Griesbrücke
Griesgraben
Griesgrabenweg
Griesgrabenbrücke
Griesgrabenstraße
Griesgrabenplatz
Griesgrabenstiege
Griesgrabenbogen
Griesgrabenhof
Griesgrabenhofstraße
Griesgrabenhofplatz
Griesgrabenhofstiege
Griesgrabenhofbogen
Griesgrabenhofhof
Griesgrabenhofhofstraße
Griesgrabenhofhofplatz
Griesgrabenhofhofstiege
Griesgrabenhofhofbogen
Griesgrabenhofhofhof
Griesgrabenhofhofhofstraße
Griesgrabenhofhofhofplatz
Griesgrabenhofhofhofstiege
Griesgrabenhofhofhofbogen
Griesgrabenhofhofhofhof
Griesgrabenhofhofhofhofstraße
Griesgrabenhofhofhofhofplatz
Griesgrabenhofhofhofhofstiege
Griesgrabenhofhofhofhofbogen
Griesgrabenhofhofhofhofhof
Griesgrabenhofhofhofhofhofstraße
Griesgrabenhofhofhofhofhofplatz
Griesgrabenhofhofhofhofhofstiege
Griesgrabenhofhofhofhofhofbogen
Griesgrabenhofhofhofhofhofhof
Griesgrabenhofhofhofhofhofhofstraße
Griesgrabenhofhofhofhofhofhofplatz
Griesgrabenhofhofhofhofhofhofstiege
Griesgrabenhofhofhofhofhofhofbogen
Griesgrabenhofhofhofhofhofhofhof
Griesgrabenhofhofhofhofhofhofhofstraße
Griesgrabenhofhofhofhofhofhofhofplatz
Griesgrabenhofhofhofhofhofhofhofstiege
Griesgrabenhofhofhofhofhofhofhofbogen
Griesgrabenhofhofhofhofhofhofhofhof
Griesgrabenhofhofhofhofhofhofhofhofstraße
Griesgrabenhofhofhofhofhofhofhofhofplatz
Griesgrabenhofhofhofhofhofhofhofhofstiege
Griesgrabenhofhofhofhofhofhofhofhofbogen
Griesgrabenhofhofhofhofhofhofhofhofhof
Griesgrabenhofhofhofhofhofhofhofhofhofstraße
Griesgrabenhofhofhofhofhofhofhofhofhofplatz
Griesgrabenhofhofhofhofhofhofhofhofhofstiege
Griesgrabenhofhofhofhofhofhofhofhofhofbogen
Griesgrabenhofhofhofhofhofhofhofhofhofhof
Griesgrabenhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofstraße
Griesgrabenhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofplatz
Griesgrabenhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofstiege
Griesgrabenhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofbogen
Griesgrabenhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhof
Griesgrabenhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofstraße
Griesgrabenhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofplatz
Griesgrabenhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofstiege
Griesgrabenhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofbogen
Griesgrabenhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhof
Griesgrabenhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofstraße
Griesgrabenhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofplatz
Griesgrabenhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofstiege
Griesgrabenhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofbogen
Griesgrabenhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhof
Griesgrabenhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofstraße
Griesgrabenhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofplatz
Griesgrabenhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofstiege
Griesgrabenhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofbogen
Griesgrabenhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhof
Griesgrabenhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofstraße
Griesgrabenhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofplatz
Griesgrabenhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofstiege
Griesgrabenhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofbogen
Griesgrabenhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhof
Griesgrabenhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofstraße
Griesgrabenhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofplatz
Griesgrabenhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofstiege
Griesgrabenhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofbogen
Griesgrabenhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhof
Griesgrabenhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofstraße
Griesgrabenhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofplatz
Griesgrabenhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofstiege
Griesgrabenhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofbogen
Griesgrabenhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhof
Griesgrabenhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofstraße
Griesgrabenhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofplatz
Griesgrabenhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofstiege
Griesgrabenhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofbogen
Griesgrabenhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhof
Griesgrabenhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofstraße
Griesgrabenhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofplatz
Griesgrabenhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofstiege
Griesgrabenhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofbogen
Griesgrabenhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhof
Griesgrabenhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofstraße
Griesgrabenhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofplatz
Griesgrabenhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofstiege
Griesgrabenhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofbogen
Griesgrabenhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhof
Griesgrabenhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofstraße
Griesgrabenhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofplatz
Griesgrabenhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofstiege
Griesgrabenhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofbogen
Griesgrabenhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhof
Griesgrabenhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofstraße
Griesgrabenhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofplatz
Griesgrabenhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofstiege
Griesgrabenhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofbogen
Griesgrabenhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhof
Griesgrabenhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofstraße
Griesgrabenhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofplatz
Griesgrabenhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofstiege
Griesgrabenhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofbogen
Griesgrabenhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhof
Griesgrabenhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofstraße
Griesgrabenhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofplatz
Griesgrabenhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofstiege
Griesgrabenhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofbogen
Griesgrabenhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhof
Griesgrabenhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofstraße
Griesgrabenhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofplatz
Griesgrabenhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofstiege
Griesgrabenhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofbogen
Griesgrabenhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhof
Griesgrabenhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofstraße
Griesgrabenhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofplatz
Griesgrabenhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofstiege
Griesgrabenhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofbogen
Griesgrabenhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhof
Griesgrabenhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofstraße
Griesgrabenhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofplatz
Griesgrabenhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofstiege
Griesgrabenhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofbogen
Griesgrabenhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhof
Griesgrabenhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofstraße
Griesgrabenhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofplatz
Griesgrabenhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofstiege
Griesgrabenhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofbogen
Griesgrabenhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhof
Griesgrabenhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofstraße
Griesgrabenhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofplatz
Griesgrabenhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofstiege
Griesgrabenhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofbogen
Griesgrabenhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhof
Griesgrabenhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofstraße
Griesgrabenhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofplatz
Griesgrabenhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofstiege
Griesgrabenhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofbogen
Griesgrabenhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhof
Griesgrabenhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofstraße
Griesgrabenhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofplatz
Griesgrabenhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofstiege
Griesgrabenhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofbogen
Griesgrabenhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhof
Griesgrabenhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofstraße
Griesgrabenhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofplatz
Griesgrabenhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofstiege
Griesgrabenhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofbogen
Griesgrabenhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhof
Griesgrabenhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofstraße
Griesgrabenhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofplatz
Griesgrabenhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofstiege
Griesgrabenhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofbogen
Griesgrabenhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhof
Griesgrabenhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofstraße
Griesgrabenhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofplatz
Griesgrabenhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofstiege
Griesgrabenhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofbogen
Griesgrabenhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhof
Griesgrabenhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofstraße
Griesgrabenhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofplatz
Griesgrabenhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofstiege
Griesgrabenhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofbogen
Griesgrabenhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhof
Griesgrabenhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofstraße
Griesgrabenhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofplatz
Griesgrabenhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofstiege
Griesgrabenhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofbogen
Griesgrabenhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhof
Griesgrabenhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofstraße
Griesgrabenhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofplatz
Griesgrabenhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofstiege
Griesgrabenhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofbogen
Griesgrabenhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhof
Griesgrabenhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofstraße
Griesgrabenhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofplatz
Griesgrabenhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofstiege
Griesgrabenhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofbogen
Griesgrabenhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhof
Griesgrabenhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofstraße
Griesgrabenhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofplatz
Griesgrabenhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofstiege
Griesgrabenhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofbogen
Griesgrabenhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhof
Griesgrabenhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofstraße
Griesgrabenhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofplatz
Griesgrabenhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofstiege
Griesgrabenhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofhofbogen
Griesgrabenhof


Innere Stadt
(I)

Überbrückung | Baulücke m (x 13m) | DG voll | DG Hof | Geschoßanzahl | Geschoßanzahl

Farbcode Gebäude:

EG	EG + 1 OG	EG + 2 OG	EG + 3 OG	>= EG + 4G	Sonder-nutzung

Farbcode Hierarchien:

beste Eignung	gute Eignung	mäßige Eignung	schlechte Eignung

1. Innere Stadt (I.) Weltkulturerbe bzw. Pufferzone zum Weltkulturerbe

Innenstadt, Landesturnhalle

Teilblock

BLOCK: 039 Jahngasse - Wickenburggasse

Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß	volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
Wickenburggasse	1 | 9	5.989	604	3,0	1.812	0	0	0	1.812	179	2,0	41	358	5.165	5.206	1.208	1,1	10,5 G
Wickenburggasse	3	465	373	3,0	1.119	0,3	78	0	30	1.197			0	92	92	746		
Wickenburggasse	5	877	389	3,0	1.167	0	0	0	0	1.167			0	488	488	778		
Wickenburggasse	7	854	359	3,0	1.077	1,0	251	0	100	1.328			0	495	495	718		
Block gesamt		8.185	1.725		5.175	329	0	27	5.504	179		41	358	6.240	6.281	3.450	8.983	18.040

3.121 Realzuwachs

-	-	8.185	1.725		5.175	329	-	27	5.504	179		41	358	6.240	6.281	3.450	8.983	18.040
TEILSUMMEN Innere Stadt		m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand		BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß (DG) (70%)	volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	Beb. Hoffläche		m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF bei +2G	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)

3.121 Realzuwachs

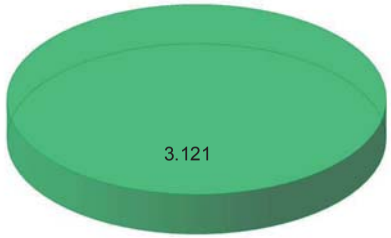
davon 0 auf Sondernutzungen

= 62 Menschen =31 Wohnungen

dichter inhomogener Vorstadtblock, unberücksichtigt	Block	BLOCK: 142	Girardigasse- Gleisdorfer Gasse- Jakominiplatz-Opernring																		
		Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß (DG) (70%)	volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
Stadtgraben, unberücksichtigt	Zeile	BLOCK: 143	Jakominiplatz- Am Eisernen Tor																		
		Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß (DG) (70%)	volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
Stadtgrabenzeile+ Block, unberücksichtigt	Zeile + Block	BLOCK: 144	Jakominiplatz- Am Eisernen Tor- Joanneumring-Schmiedgasse- Radetzkystraße																		
		Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß (DG) (70%)	volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
dichter Innenstadtblock, unberücksichtigt	Block	BLOCK: 145	Schmiedgasse- Joanneumring- Radetzkystraße																		
		Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß (DG) (70%)	volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
dichter Innenstadtblock, unberücksichtigt	Block	BLOCK: 146	Joanneumring- Schmiedgasse- Kaiserfeldgasse- Am Eisernen Tor																		
		Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß (DG) (70%)	volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
dichter Innenstadtblock, unberücksichtigt	Block	BLOCK: 147	Schmiedgasse- Raubergasse- Kaiserfeldgasse- Joanneumring																		
		Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß (DG) (70%)	volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
dichter Innenstadtblock, unberücksichtigt	Block	BLOCK: 148	Kaiserfeldgass- Raubergass- Joanneumring- Neutorgasse																		
		Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß (DG) (70%)	volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
	Block	BLOCK: 150	Neutorgasse- Radetzkystraße- Nelkengasse- Kaiserfeldgasse																		
		Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß (DG) (70%)	volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
	Block	BLOCK: 151	Marburger Kai- Radetzkystraße- Nelkengasse- Kaiserfeldgasse																		
		Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß (DG) (70%)	volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
-	-			0	0		0	-	-		0	0		0	0	0	0	0	0	-	-
TEILSUMMEN Innere Stadt				m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand		BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß (DG) (70%)	volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	Beb. Hoffläche		m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF bei +2G	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
																		-	Realzuwachs		
																		davon	0	auf Sondernutzungen	

-	-	8.185	1.725		5.175	329	-	27	5.504	179		41	358	6.240	6.281	3.450	8.983	18.040
GESAMTSUMMEN Innere Stadt		m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand		BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß (DG) (70%)	volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	Beb. Hoffläche		m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF bei +2G	**fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)**

	3.121 Realzuwachs
davon	**0** auf Sondernutzungen
= 62 Menschen	=31 Wohnungen



Innere Stadt + 2 Geschoße

= 100

= 100

62

31

Bei Quartiersdichte 2.2 = 361 Menschen




Geidorf
(III)

Überbrückung | Baulücke m (x 13m) | DG voll | DG Hof | Geschoßanzahl | Geschoßanzahl

Farbcode Gebäude: EG | EG + 1 OG | EG + 2 OG | EG + 3 OG | >= EG + 4G | Sonder-nutzung

Farbcode Hierarchien: beste Eignung | gute Eignung | mäßige Eignung | schlechte Eignung

2. Geidorf (III.) Bürgerlicher Wohnbezirk

BLOCK: 020 Zinzendorfgasse - Glacisstraße - Elisabethstraße - Brandhofgasse

Block	Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß	volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
	Zinzendorfgasse	6 | 2	544	362	3,0	1.086	0	0	0	1.086			40	0	142	182	724		
1,0	Zinzendorfgasse	4	309	188	3,0	564	1,0	132	0	100	696	80	1,5		120	41	41	376		
1,0	Zinzendorfgasse	2 | 27	872	599	3,0	1.797	1,0	419	0	100	2.216				0	273	273	1.198		
	Glacisstraße	29	606	270	3,0	810		0	0	0	810				0	336	336	540		
	Glacisstraße	31	536	282	4,0	1.128		0	0	0	1.128	70	1,0		70	184	184	564		
1,0	Glacisstraße	33	554	295	4,0	1.180	1,0	207	0	100	1.387			53	0	206	259	590		
0,5	Glacisstraße	35	946	446	4,0	1.784	0,5	156	0	50	1.940	75	2,0	73	150	352	425	892	3,2	1,5 G
	Glacisstraße	37 | 1	940	716	3,0	2.148		0	0	0	2.148	61	1,0		61	163	163	1.432		
	Elisabethstraße	3 | 1	807	601	3,0	1.803		0	0	0	1.803	65	1,0		65	141	141	1.202		
1,0	Brandhofgasse	12	460	368	4,0	1.472	1,0	258	0	100	1.730				0	92	92	736		
	Brandhofgasse	10	428	246	2,0	492		0	0	0	492				0	182	182	492		
	Brandhofgasse	8	391	215	2,0	430		0	0	0	430				0	176	176	430		
1,0	Brandhofgasse	6	502	261	2,0	522	1,0	183	0	100	705				0	241	241	522		
1,5	Brandhofgasse	4	465	259	3,0	777	1,5	272	0	100	1.049				0	206	206	518		
2,0	Block gesamt		8.360	5.108		15.993		1.627	0	43	17.620	351		166	466	2.735	2.901	**10.216**	**26.675**	7.618

8.589 Realzuwachs

Neubau

BLOCK: 024 Leechgasse - Beethovenstraße - Elisabethstraße - Merangasse

Block	Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß	volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
1,0	Leechgasse	12 | 2	741	513	2,0	1.026	1,0	359	0	100	1.385				0	228	228	1.026		
1,0	Leechgasse	10	643	243	2,0	486	1,0	170	0	100	656			14	0	386	400	486		
	Leechgasse	8	689	329	3,0	987		0	0	0	987				0	360	360	658		
	Leechgasse	6	572	205	3,0	615		0	0	0	615				0	367	367	410		
1,5	Leechgasse	4	317	205	3,0	615	1,5	215	0	100	830				0	112	112	410		
0,3	Leechgasse	2 | 1	543	498	3,0	1.494	0,3	105	0	30	1.599				0	45	45	996		
1,0	Beethovenstraße	3	282	204	3,0	612	1,0	143	0	100	755				0	78	78	408		
1,0	Beethovenstraße	5	425	235	3,0	705	1,0	165	0	100	870				0	190	190	470		
	Beethovenstraße	7	773	358	3,0	1.074		0	0	0	1.074				0	415	415	716	2,2	3,4 G
	Beethovenstraße	9a	1.207	354	1,0	354		0	0	0	354				0	853	853	708		
1,0	Beethovenstraße	9 | 29	943	759	2,0	1.518	1,0	531	0	100	2.049				0	184	184	1.518		
1,0	Elisabethstraße	31 & 33	2.445	723	2,0	1.446	1,0	506	0	100	1.952	250	2,0		500	1.472	1.472	1.446		
	Elisabethstraße	35	249	145	2,0	290		0	0	0	290				0	104	104	290		
1,0	Elisabethstraße	37 | 8	577	463	3,0	1.389	1,0	324	0	100	1.713				0	114	114	926		
	Merangasse	6	452	151	2,0	302		0	0	0	302				0	301	301	302		
	Merangasse	4	844	346	2,0	692		0	0	0	692			45	0	453	498	692		
1,2	Block gesamt		11.702	5.731		13.605		2.518	0	61	16.123	250		59	500	5.662	5.721	**11.462**	**25.567**	19.597

8.944 Realzuwachs

offen

querstehend

Biedermeierbereiche
freistehende
Gebäude exkl.
Wohnheim

Lücke = 7m

BLOCK: 025 Leechgasse - Merangasse - Elisabethstraße - Strassoldogasse

Teilblock	Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß	volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
1,0	Leechgasse	24 | 2	1.028	463	3,0	1.389	1,0	324	0	100	1.713	80	1,0		80	485	485	926		
1,0	Leechgasse	14 | 1	823	332	2,0	664	1,0	232	0	100	896	99	1,0		99	392	392	664		
1,0	Merangasse	3	527	214	2,0	428	1,0	150	0	100	578				0	313	313	428		
1,0	Merangasse	5	441	192	2,0	384	1,0	134	0	100	518				0	249	249	384		
1,0	Merangasse	7	211	160	2,0	320	1,0	112	0	100	432				0	51	51	320		
1,0	Merangasse	9 | 39	947	470	2,0	940	1,0	329	0	100	1.269				0	477	477	940		
0,5	Elisabethstraße	41	845	341	2,0	682	0,5	119	0	50	801	240	2,0		480	264	264	1.046	1,8	4,7 G
	Elisabethstraße	43	1.921	295	2,0	590		0	0	0	590			70	0	1.556	1.626	590		
1,5	Elisabethstraße	45	819	263	2,0	526	1,5	276	0	100	802				0	556	556	526		
	Elisabethstraße	47	833	250	2,0	500		0	0	0	500	60	2,0		120	523	523	500		
0,5	Elisabethstraße	49 | 10	568	483	3,0	1.449	0,5	169	0	50	1.618				0	85	85	966		
	Strassoldogasse	8	255	196	2,0	392		0	0	0	392			8	0	51	59	392		
1,5	Strassoldogasse	6	509	265	2,0	530	1,5	278	0	100	808				0	244	244	530		
1,5	Strassoldogasse	4	477	199	3,0	597	1,5	209	0	100	806				0	278	278	398		
7	Block gesamt		10.204	4.123		9.391		2.332	0	72	11.723	479		78	779	5.524	5.602	**8.610**	**18.780**	19.218
1,0																		**6.278**	**Realzuwachs**	

Villen exkl.
Staffelgeschoß

BLOCK: 026 Schanzelgasse - Hartenaugasse - Elisabethstraße - Seebachergasse

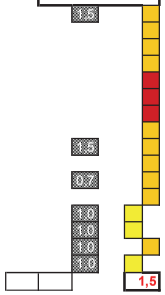
Teilblock	Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß	volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
	Schanzelgasse	16 | 2	171	159	3,0	477		0	0	0	477				0	12	12	318		
	Schanzelgasse	14	202	113	3,0	339		0	0	0	339				0	89	89	226		
	Schanzelgasse	12	414	172	2,0	344		0	0	0	344				0	242	242	344		
	Schanzelgasse	10	411	170	2,0	340		0	0	0	340				0	241	241	340		
	Schanzelgasse	8	444	219	2,0	438		0	0	0	438				0	225	225	438	2,5	2,8 G
1,0	Schanzelgasse	6	443	203	2,0	406	1,0	142	0	100	548				0	240	240	406		
1,0	Schanzelgasse	4	555	365	3,0	1.095	1,0	256	0	100	1.351				0	190	190	730		
	Seebachergasse	6	362	177	3,0	531		0	0	0	531				0	185	185	354		
1,5	Seebachergasse	4	233	168	3,0	504	1,5	176	0	100	680				0	65	65	336		
1,4	Block gesamt		3.235	1.746		4.474		574	0	42	5.048	0		0	0	1.489	1.489	**3.492**	**7.966**	4.843
																		2.918	**Realzuwachs**	

freistehende
Wohnblöcke exkl.
Staffelgeschoß

BLOCK: 027 Schanzelgasse - Seebachergasse - Elisabethstraße - Rembrandtgasse

Teilblock	Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß	volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
1,0	Schanzelgasse	24	878	508	5,0	2.540	1,0	356	0	100	2.896			80	0	290	370	1.016		
0,5	Schanzelgasse	22	319	188	3,0	564	0,5	66	0	50	630			53	0	78	131	376		
	Schanzelgasse	20	229	153	3,0	459		0	0	0	459				0	76	76	306		
	Schanzelgasse	18 | 1	325	267	4,0	1.068		0	0	0	1.068				0	58	58	534	3,0	1,8 G
1,0	Seebachergasse	3	472	149	3,0	447	1,0	104	0	100	551				0	323	323	298		
	Seebachergasse	5	676	282	3,0	846		0	0	0	846				0	394	394	564		
1,0	Seebachergasse	7 | 79	541	329	3,0	987	1,0	230	0	100	1.217				0	212	212	658		
1,0	Elisabethstraße	81	475	193	3,0	579	1,0	135	0	100	714				0	282	282	386		
1,6	Block gesamt		3.037	2.069		4.950		535	0	37	5.485	0		53	0	1.423	1.476	**4.138**	**9.088**	3.797
																		3.603	**Realzuwachs**	

Biedermeierbereiche



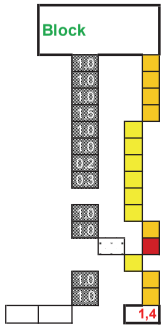
BLOCK: 029 Heinrichstraße - Glacisstraße - Attemsgasse - Villefortgasse

Straßenname	HausNr.	m² Parzellenfläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoßanzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß	volles DG hofseitig	DG Ausbaugrad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoßanzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
Heinrichstraße	8 | 2	571	439	3,0	1.317	1,5 461	0	100	1.778				0	132	132	878		
Heinrichstraße	6	1.119	344	3,0	1.032	0	0	0	1.032			43	0	732	775	688		
Heinrichstraße	4	633	293	3,0	879	0	0	0	879	162	1,5		243	178	178	586		
Heinrichstraße	2 | 1	834	621	3,0	1.863	0	0	0	1.863			52	0	161	213	1.242		
Glacisstraße	3	1.226	375	4,0	1.500	0	0	0	1.500				0	851	851	750		
Glacisstraße	5	1.722	374	4,0	1.496	0	0	0	1.496	113	2,0	143	226	1.092	1.235	748		
Glacisstraße	7 | 1	722	554	4,0	2.216	0	0	0	2.216			17	0	151	168	1.108		
Attemsgassse	3	680	278	3,0	834	0	0	0	834				0	402	402	556	2,4	3,1 G
Attemsgassse	5	836	295	3,0	885	1,5 310	0	100	1.195				0	541	541	590		
Attemsgassse	7	196	146	3,0	438	0	0	0	438				0	50	50	292		
Attemsgassse	9 | 14	315	269	3,0	807	0,7 132	0	70	939				0	46	46	538		
Villefortgasse	12	363	150	3,0	450	0	0	0	450				0	213	213	300		
Villefortgasse	10	327	150	2,0	300	1,0 105	0	100	405				0	177	177	300		
Villefortgasse	8	458	212	2,0	424	1,0 148	0	100	572				0	246	246	424		
Villefortgasse	6	281	127	3,0	381	1,0 89	0	100	470			88	0	66	154	254		
Villefortgasse	4	275	127	2,0	254	1,0 89	0	100	343			87	0	61	148	254		
Block gesamt		10.558	4.754		15.076	1.334	0	32	16.410	275		430	469	5.099	5.529	**9.508**	**25.053**	14.862

8.174 Realzuwachs

Biedermeierbereiche

Hof geschätzt

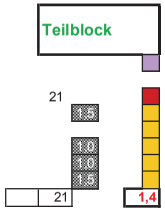


BLOCK: 030 Heinrichstraße - Villefortgasse - Attemsgasse - Goethestraße

Straßenname	HausNr.	m² Parzellenfläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoßanzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß	volles DG hofseitig	DG Ausbaugrad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoßanzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
Heinrichstraße	16 | 20	517	437	3,0	1.311	1,0 306	0	100	1.617				0	80	80	874		
Heinrichstraße	14	873	347	3,0	1.041	1,0 243	0	100	1.284				0	526	526	694		
Heinrichstraße	12	911	346	3,0	1.038	1,0 242	0	100	1.280				0	565	565	692		
Heinrichstraße	10 | 1	475	429	3,0	1.287	1,5 450	0	100	1.737				0	46	46	858		
Villefortgasse	3	359	230	2,0	460	1,0 161	0	100	621				0	129	129	460		
Villefortgasse	5	1.001	270	2,0	540	1,0 189	0	100	729	329	3,0	141	987	261	402	540		
Villefortgasse	7	816	243	2,0	486	0,2 34	0	20	520				0	573	573	486		
Villefortgasse	9 | 11	540	435	2,0	870	0,3 91	0	30	961				0	105	105	870	2,3	3,1 G
Attemsgasse	13	347	217	2,0	434	0	0	0	434				0	130	130	434		
Attemsgasse	15	464	218	2,0	436	1,0 153	0	100	589				0	246	246	436		
Attemsgasse	17	228	140	3,0	420	1,0 98	0	100	518				0	88	88	280		
Attemsgasse	13 | 28	408	336	4,0	1.344	0	1,0 168	50	1.512				0	72	72	672		
Goethestraße	26	1.061	200	2,0	400	0	0	0	400				0	861	861	400		
Goethestraße	24	404	193	3,0	579	1,0 135	0	100	714				0	211	211	386		
Goethestraße	22	427	201	3,0	603	1,0 141	0	100	744				0	226	226	402		
Block gesamt		8.831	4.242		11.249	2.243	168	74	13.660	329		141	987	4.119	4.260	**8.484**	**20.720**	13.197

6.073 Realzuwachs

Unikampus
Moderne
Lücke = 21m



BLOCK: 031 Heinrichstraße - Goethestraße - Attemsgasse

Straßenname	HausNr.	m² Parzellenfläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoßanzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß	volles DG hofseitig	DG Ausbaugrad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoßanzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
Heinrichstraße	22	565	253	5,0	1.265	0	0	0	1.265			80	0	232	312	506		
Heinrichstraße	20	864			0	0	0		0			69	0	795	864	0		
Heinrichstraße	18 | 23	565	420	4,0	1.680	1,0 294	0	100	1.974				0	145	145	2.478		
Goethestraße	25	474	301	3,0	903	1,5 316	0	100	1.219				0	173	173	602	2,4	3,8 G
Goethestraße	27	545	350	3,0	1.050	0	0	0	1.050			69	0	126	195	700		
Goethestraße	29 | 21	566	423	3,0	1.269	1,0 296	0	100	1.565			61	0	82	143	846		
Attemsgasse	23	759	244	3,0	732	1,0 171	0	100	903				0	515	515	488		
Attemsgasse	25	1.892	512	3,0	1.536	1,5 538	0	100	2.074				0	1.380	1.380	1.024		
Block gesamt		6.230	2.503		8.435	1.615	0	76	10.050	0		279	0	3.448	3.727	**6.644**	**15.079**	9.507

5.029 Realzuwachs

BLOCK: 032 Heinrichstraße - Geidorfgürtel - Johann Fux Gasse - Liebiggasse

Baualter durchmischt	Block	Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß	volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
Vorstadthaus	1,0	Heinrichstraße	56	1.439	502	2,0	1.004	1,0	351	0	100	1.355	310	2,0		620	627	627	1.004		
	1,5	Heinrichstraße	54	881	590	4,0	2.360	1,5	620	0	100	2.980				0	291	291	1.180		
		Geidorfgürtel	52	599	225	5,0	1.125		0	0	0	1.125				0	374	374	450		
		Geidorfgürtel	50	612	234	5,0	1.170		0	0	0	1.170				0	378	378	468		
Nachkriegsb.		Geidorfgürtel	46	784	311	8,0	2.488		0	0	0	2.488			98	0	375	473	622		
Nachkriegsb.		Geidorfgürtel	44	811	308	8,0	2.464		0	0	0	2.464			97	0	406	503	616		
Nachkriegsb.		Geidorfgürtel	42	787	313	8,0	2.504		0	0	0	2.504			129	0	345	474	626		
	0,3	Geidorfgürtel	40	530	307	4,0	1.228	0,3	64	0	30	1.292				0	223	223	614	3,3	1,4 G
		Geidorfgürtel	38 | 11	587	419	4,0	1.676		0	0	0	1.676				0	168	168	838		
	0,5	Johann Fux Gasse	13	843	310	4,0	1.240	0,5	109	0	50	1.349				0	533	533	620		
	1,0	Johann Fux Gasse	15 | 14	504	430	4,0	1.720	1,0	301	0	100	2.021				0	74	74	860		
		Liebiggasse	12	464	307	3,0	921		0	0	0	921				0	157	157	614		
21	1,0	Liebiggasse	10	542	216	3,0	648	1,0	151	0	100	799				0	326	326	1.797		
Lücke = 21m		Liebiggasse	8a	676			0		0	0		0	74	2,0	51	148	551	602	0		
Wohnheim		Liebiggasse	4	1.704	672	5,0	3.360		0	0	0	3.360				0	1.032	1.032	1.344		
Neubau		Liebiggasse	2		324	5,0	1.620		0	0	0	1.620				0	-324	-324	648		
21	2,2	Block gesamt		11.763	5.468		25.528		1.596	0	36	27.124	384		375	768	5.536	5.911	**12.301**	**38.597**	7.581

10.705 Realzuwachs

BLOCK: 033 Heinrichstraße - Liebiggasse - Johann Fux Gasse

Baualter durchmischt	Teilblock	Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß	volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
Nachkriegsb.		Heinrichstraße	60	270	137	5,0	685		0	0	0	685				0	133	133	274		
Nachkriegsb.		Heinrichstraße	58	241	132	5,0	660		0	0	0	660				0	109	109	264		
Nachkriegsb.		Liebiggasse	1	403	257	5,0	1.285		0	0	0	1.285				0	146	146	514		
Nachkriegsb.		Liebiggasse	3	888	199	5,0	995		0	0	0	995				0	689	689	398		
	0,3	Liebiggasse	5	864	337	5,0	1.685	0,3	71	0	30	1.756				0	527	527	674	2,8	2,3 G
	0,3	Liebiggasse	7	874	350	5,0	1.750	0,3	74	0	30	1.824				0	524	524	700		
Eichholzer	1,0	Liebiggasse	9	938	280	5,0	1.400	1,0	196	0	100	1.596				0	658	658	560		
		Liebiggasse	17	751	351	5,0	1.755		0	0	0	1.755				0	400	400	702		
		Liebiggasse	19	507	299	5,0	1.495		0	0	0	1.495				0	208	208	598		
		Johann Fux Gasse	19	656	216	4,0	864		0	0	0	864				0	440	440	432		
	2,0	Block gesamt		6.392	2.558		12.574		341	0	19	12.915	0		0	0	3.834	3.834	**5.116**	**17.690**	5.835

4.775 Realzuwachs

BLOCK: 034 Attemsgasse - Glacisstraße - Harrachgase - Villefortgasse

gestaffelt	Block	Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß	volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
	1,0	Attemsgasse	8 | 16	610	450	4,0	1.800	1,0	315	0	100	2.115				0	160	160	900		
	2,0	Attemsgasse	6	818	270	3,0	810	2,0	378	0	100	1.188			78	0	470	548	540		
	1,0	Attemsgasse	4	699	275	3,0	825	1,0	193	0	100	1.018			42	0	382	424	550		
	0,2	Attemsgasse	2 | 9	860	616	3,0	1.848	0,2	86	0	20	1.934				0	244	244	1.232		
		Glacisstraße	11	1.672	425	3,0	1.275		0	0	0	1.275				0	1.247	1.247	850		
	1,0	Glacisstraße	13	736	398	4,0	1.592	1,0	279	0	100	1.871			96	0	242	338	796	2,6	2,7 G
	1,2	Glacisstraße	15 | 1	622	437	4,0	1.748	1,2	367	0	100	2.115	100	2,0		200	85	85	874		
	1,2	Harrachgasse	3+3a	1.128	401	4,0	1.604	1,2	337	0	100	1.941	265	2,0		530	462	462	802		
		Harrachgasse	5	594	298	2,0	596	2,0	417	0	100	1.013				0	296	296	596		
	1,0	Villefortgasse	22	594	151	2,0	302	1,0	106	0	100	408				0	443	443	302		
	1,0	Villefortgasse	20	367	391	3,0	1.173	1,0	274	0	100	1.447				0	-24	-24	782		
	1,0	Villefortgasse	18	645	191	5,0	955	1,0	134	0	100	1.089			54	0	400	454	382		
	1,6	Block gesamt		9.345	4.303		14.528		2.886	0	63	17.414	365		270	730	4.407	4.677	**8.606**	**23.864**	11.656

5.720 Realzuwachs

Biedermeierbereiche

BLOCK: 035 Attemsgasse - Villefortgasse - Harrachgasse - Goethestraße

Block	Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß	volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
1,0	Attemsgasse	18 | 30	204	179	2,0	358	0	0	0	358				0	25	25	358		
1,0	Attemsgasse	16	402	152	2,0	304	1,0	106	0	410				0	250	250	304		
1,0	Attemsgasse	14	613	232	2,0	464	0	0	0	464				0	381	381	464		
0,7	Attemsgasse	12	688	266	2,0	532	0,7	130	0	662	60	2,0		120	362	362	532		
1,0	Attemsgasse	10 | 11	717	432	3,0	1.296	1,0	302	0	1.598	100	2,0	49	200	136	185	864		
0,5	Villefortgasse	3 u. 15 |9	1.534	1.305	4,0	5.220	0,5	457	0	5.677	235	2,0		470	-6	-6	2.610		
1,0	Harrachgasse	11	1.233	226	3,0	678	1,0	158	0	836				0	1.007	1.007	452	2,6	2,6 G
0,5	Harrachgasse	15	440	197	3,0	591	0,5	69	0	660				0	243	243	394		
	Harrachgasse	17 | 42	561	385	3,0	1.155		0	0	1.155				0	176	176	770		
1,0	Goethstraße	40	674	240	2,0	480	1,0	168	0	648				0	434	434	480		
1,0	Goethstraße	38	438	148	2,0	296	1,0	104	0	400	66	2,0		132	224	224	296		
1,0	Goethstraße	36	443	149	2,0	298	1,0	104	0	402				0	294	294	298		
0,3	Goethstraße	34	277	201	2,0	402	0,3	42	0	444				0	76	76	402		
	Goethstraße	32	205	153	2,0	306		0	0	306				0	52	52	306		
1,6	Block gesamt		8.429	4.265		12.380		1.640	0	55	14.020	461		49	922	3.654	3.703	**8.530**	**21.832**	10.974

6.890 Realzuwachs

Biedermeierbereiche

BLOCK: 037 Harrachgasse - Goethestraße - Zinzendorfgasse - Halbärthgasse

Block	Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß	volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
	Harrachgasse	34 | 2	861	352	2,0	704	0	0	0	704				0	509	509	704		
1,0	Harrachgasse	32	1.414	289	2,0	578	1,0	202	0	780				0	1.125	1.125	578		
0,3	Harrachgasse	30	1.515	411	2,0	822	0,3	86	0	908				0	1.104	1.104	822		
	Harrachgasse	28	2.447	361	2,0	722		0	0	722				0	2.086	2.086	722		
	Harrachgasse	26 | 41	607	425	3,0	1.275		0	0	1.275				0	182	182	850		
1,0	Goethestraße	43	583	300	3,0	900	1,0	210	0	1.110				0	283	283	600		
1,0	Goethestraße	45	629	329	3,0	987	1,0	230	0	1.217				0	300	300	658		
0,5	Goethestraße	47	637	324	3,0	972	0,5	113	0,5	81	75	1.166			0	313	313	2.858		
1,0	Zinzendorfgasse	17	881	219	3,0	657	1,0	153	0	100	810			51	0	611	662	438		
	Zinzendorfgasse	19	1.585	485	2,0	970		0	0	0	970				0	1.100	1.100	970		
1,0	Zinzendorfgasse	21	1.603	445	3,0	1.335	1,0	312	0	100	1.647				0	1.158	1.158	890	1,6	6,3 G
	Zinzendorfgasse	23	1.297	377	3,0	1.131		0	0	0	1.131				0	920	920	754		
	Zinzendorfgasse	25	1.336	378	2,0	756		0	0	0	756				0	958	958	756		
1,0	Zinzendorfgasse	27	1.249	306	2,0	612	1,0	214	0	100	826				0	943	943	612		
0,5	Zinzendorfgasse	29 | 16	454	390	2,0	780	0,5	137	0	50	917				0	64	64	780		
1,0	Halbärthgasse	14	428	335	2,0	670	1,0	235	0	100	905				0	93	93	670		
	Halbärthgasse	12	395	306	3,0	918		0	0	0	918				0	89	89	612		
	Halbärthgasse	10	1.917	446	3,0	1.338		0	0	0	1.338				0	1.471	1.471	892		
1,0	Halbärthgasse	8	1.886	371	2,0	742	1,0	260	0	100	1.002				0	1.515	1.515	742		
	Halbärthgasse	6	485	332	3,0	996		0	0	0	996				0	153	153	664		
	Halbärthgasse	4	304	200	2,0	400		0	0	0	400				0	104	104	400		
0,8	Block gesamt		22.513	7.381		18.265		2.152	81	43	20.498	0		51	0	15.081	15.132	**16.972**	**35.237**	46.572

Lücke = 34m

14.739 Realzuwachs

Gründerzeit bis Postmoderne

Nachkrieg

Nachkrieg

Nachkrieg

Postmoderne

BLOCK: 038 Johann Fux Gasse - Geidorfgürtel - Schubetstraße - Liebiggasse

Block	Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß	volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
1,0	Johann Fux Gasse	12 | 16	494	428	3,0	1.284	1,0	300	0	100	1.584				0	66	66	856		
0,6	Johann Fux Gasse	10	852	313	3,0	939	0,6	131	0	60	1.070				0	539	539	626		
1,0	Johann Fux Gasse	8	452	281	5,0	1.405	1,0	197	0	100	1.602				0	171	171	562		
1,0	Geidorfgürtel	34	559	345	5,0	1.725	1,0	242	0	100	1.967				0	214	214	690		
1,0	Geidorfgürtel	32	892	359	5,0	1.795	1,0	251	0	100	2.046				0	533	533	718		
1,5	Geidorfgürtel	28	1.299	510	5,0	2.550	1,5	536	0	100	3.086			22	0	767	789	1.020		
	Geidorfgürtel	26 | 19	695	443	3,0	1.329		0	0	0	1.329				0	252	252	886	2,9	1,9 G
	Schubertstraße	21	1.104	493	3,0	1.479		0	0	0	1.479				0	611	611	986		
	Schubertstraße	23 | 28	601	420	3,0	1.260		0	0	0	1.260				0	181	181	840		
	Liebiggasse	26	489	325	3,0	975		0	0	0	975				0	164	164	650		
1,0	Liebiggasse	24	768	335	3,0	1.005	1,0	235	0	100	1.240				0	433	433	670		
	Liebiggasse	22	497	216	3,0	648		0	0	0	648				0	281	281	432		
	Liebiggasse	20	259	161	3,0	483		0	0	0	483				0	98	98	322		
0,5	Liebiggasse	18	266	164	3,0	492	0,5	57	0	50	549				0	102	102	328		
1,9	Block gesamt		9.227	4.793		17.369		1.949	0	53	19.318	0		22	0	4.412	4.434	**9.586**	**26.955**	9.205

7.637 Realzuwachs

BLOCK: 040 Humboltstraße - Parkstraße - Wormgasse

Dreieckblock, Spitze offen, Vorgärten

Lücke 30m Garage freistehend

Block	Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß	volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
1,5	Humboldtstraße	18 | 11	760	589	4,0	2.356	1,5	618	0	100	2.974				0	171	171	1.178		
1,0	Humboldtstraße	16	766	303	5,0	1.515	1,0	212	0	100	1.727				0	463	463	606		
	Humboldtstraße	14	977	334	4,0	1.336		0	0	0	1.336				0	643	643	668		
1,0	Humboldtstraße	12	880	278	3,0	834	1,0	195	0	100	1.029				0	602	602	556		
	Humboldtstraße	10	890	296	3,0	888		0	0	0	888				0	594	594	592		
30	Humboldtstraße	8	1.056			0		0	0		0			618	0	438	1.056	780		
	Humboldtstraße	2	2.629	498	4,0	1.992		0	0	0	1.992			85	0	2.046	2.131	996		
1,0	Parkstraße	1+1a	1.500	402	3,0	1.206	1,0	281	0	100	1.487	98	2,0		196	1.000	1.000	804	1,9	5,3 G
1,0	Parkstraße	3	991	267	3,0	801	1,0	187	0	100	988				0	724	724	534		
	Parkstraße	5	672	165	3,0	495		0	0	0	495				0	507	507	330		
	Parkstraße	7	1.757	413	4,0	1.652		0	0	0	1.652			22	0	1.322	1.344	826		
	Parkstraße	9 | 1	625	292	3,0	876		0	0	0	876				0	333	333	584		
1,0	Wormgasse	3	235	161	3,0	483	1,0	113	0	100	596				0	74	74	322		
1,0	Wormgasse	5	476	291	4,0	1.164	1,0	204	0	100	1.368				0	185	185	582		
0,5	Wormgasse	7	475	306	3,0	918	0,5	107	0	50	1.025				0	169	169	612		
	Wormgasse	9	440	293	3,0	879		0	0	0	879				0	147	147	586		
30	Block gesamt		15.129	4.888		17.395		1.917		50	19.312	98		725	196	9.418	10.143	**10.556**	**28.147**	25.981
1,2																		**8.639**	**Realzuwachs**	

BLOCK: 041 Wormgasse - Parkstraße - Geidorfplatz - Bergmanngasse

4-5G

Block	Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß	volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
	Wormgasse	8	564	423	4,5	1.904		0	0	0	1.904				0	141	141	846		
1,5	Wormgasse	6	646	305	3,0	915	1,5	320	0	100	1.235				0	341	341	610		
1,5	Wormgasse	4	233	162	3,0	486	1,5	170	0	100	656				0	71	71	324		
	Wormgasse	2 | 11	609	291	3,0	873		0	0	0	873				0	318	318	582		
0,2	Parkstraße	13	612	224	3,0	672	0,2	31	0	20	703				0	388	388	448	2,7	2,4 G
	Parkstraße	15	610	225	3,0	675		0	0	0	675				0	385	385	450		
1,5	Parkstraße	17 | 3 | 1	1.566	698	4,0	2.792	1,5	733	0	100	3.525				0	868	868	1.396		
1,5	Bergmanngasse	3	591	234	3,0	702	1,5	246	0	100	948				0	357	357	468		
1,0	Bergmanngasse	5	597	231	3,0	693	1,0	162	0	100	855				0	366	366	462		
1,5	Bergmanngasse	7	630	451	4,0	1.804	1,5	474	0	100	2.278				0	179	179	902		
1,7	Block gesamt		6.658	3.244		11.516		2.136		70	13.652	0		0	0	3.414	3.414	**6.488**	**18.004**	7.659
																		4.352	**Realzuwachs**	

BLOCK: 042 Humbodtstraße - Bergmanngasse - Hilgergasse - Körblergasse - Grillparzerstraße

Block	Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß	volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
. .	Humboldtstraße	30 | 3	812	509	3,0	1.527		0	1,0 255	50	1.782				0	303	303	1.018		
1,0	Humboldtstraße	28	633	286	3,0	858	1,0	200	0	100	1.058				0	347	347	572		
1,5	Humboldtstraße	26	729	300	4,0	1.200	1,5	315	0	100	1.515				0	429	429	600		
1,5	Humboldtstraße	24	238	288	3,0	864	1,5	302	0	100	1.166				0	-50	-50	576		
1,0	Humboldtstraße	22 | 10	768	499	3,0	1.497	1,0	349	0	100	1.846				0	269	269	998		
1,5	Bergmanngasse	8	805	518	3,0	1.554	1,5	544	0	100	2.098				0	287	287	1.036	3,0	1,8 G
1,0	Bergmanngasse	6 | 1	561	416	3,0	1.248	1,0	291	0	100	1.539				0	145	145	832		
	Hilgergasse	3	534	273	3,0	819		0	0	0	819				0	261	261	546		
0,5	Körblergasse	5	752	370	3,0	1.110	0,5	130	0	50	1.240				0	382	382	740		
1,0	Körblergasse	7	528	269	3,0	807	1,0	188	0	100	995				0	259	259	538		
	Grillparzerstraße	9 | 1	609	409	3,0	1.227		0	0	0	1.227				0	200	200	818		
1,8	Block gesamt		6.969	4.137		12.711		2.319		54	15.285	0		0	0	2.832	2.832	**8.274**	**20.985**	7.360
																		5.955	**Realzuwachs**	

klein + kompakt, geringe Dichte wegen Vorgärten

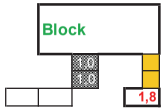
BLOCK: 043 Hilgergasse - Bergmanngasse

Block	Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß	volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
	Hilgergasse	6	493	208	4,0	832		0	0	0	832				0	285	285	416		
	Hilgergasse	4	340	148	4,0	592		0	0	0	592				0	192	192	296	2,5	2,8 G
	Bergmanngasse	4	375	207	5,0	1.035		0	0	0	1.035				0	168	168	414		
0,5	Bergmanngasse	2 | 4	1.128	459	3,0	1.377	0,5	161	0	50	1.538				0	669	669	918		
1,6	Block gesamt		2.336	1.022		3.836		161		23	3.997	0		0	0	1.314	1.314	**2.044**	**5.880**	2.892
																		1.883	**Realzuwachs**	

Gebäudegruppe in Straßenkreuz

3-4G

3-4G



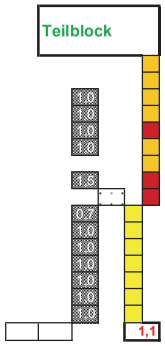
BLOCK: 044 Körblergasse

Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß		volles DG hofseitig		DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
Körblergasse	11 | 2	515	321	3,0	963	1,0	225		0	100	1.188				0	194	194	642	2,9	1,9 G
Körblergasse	13 | 32	524	289	3,0	867	1,0	202		0	100	1.069				0	235	235	578		
Block gesamt		1.039	610		1.830		427			100	2.257	0		0	0	429	429	1.220	3.050	1.162

793 Realzuwachs

unvollst. Block, Villen exkl.

Kino



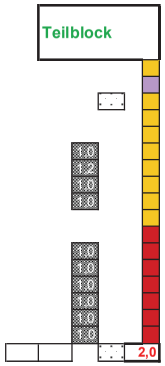
BLOCK: 045 Geidorfplatz - Heinrichstraße - Goethestraße

Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß		volles DG hofseitig		DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
Geidorfplatz	1	2.651	506	3,0	1.518		0		0	0	1.518	889	1,5		1.334	1.256	1.256	1.012		
Geidorfplatz	2 | 1	1.456	660	3,0	1.980		0		0	0	1.980				0	796	796	1.320		
Heinrichstraße	3	750	335	3,0	1.005	1,0	235		0	100	1.240				0	415	415	670		
Heinrichstraße	5	797	333	3,0	999	1,0	233		0	100	1.232				0	464	464	666		
Heinrichstraße	7	803	350	4,0	1.400	1,0	245		0	100	1.645				0	453	453	700		
Heinrichstraße	9	819	341	3,0	1.023	1,0	239		0	100	1.262				0	478	478	682		
Heinrichstraße	11	842	346	3,0	1.038		0		0	0	1.038				0	496	496	692		
Heinrichstraße	13 | 18	562	477	4,0	1.908	1,5	501		0	100	2.409				0	85	85	954	1,8	5,0 G
Goethestraße	16	286	181	4,0	724		0	1,0	91	50	815			12	0	93	105	362		
Goethestraße	14	1.261	254	2,0	508	0,7	124		0	70	632				0	1.007	1.007	508		
Goethestraße	12	1.270	258	2,0	516	1,0	181		0	100	697				0	1.012	1.012	516		
Goethestraße	10	750	251	2,0	502	1,0	176		0	100	678				0	499	499	502		
Goethestraße	8	754	261	2,0	522	1,0	183		0	100	705				0	493	493	522		
Goethestraße	6	749	264	2,0	528	1,0	185		0	100	713				0	485	485	528		
Goethestraße	4	742	269	2,0	538	1,0	188		0	100	726				0	473	473	538		
Goethestraße	2	661	280	2,0	560	1,0	196		0	100	756				0	381	381	560		
Block gesamt		15.153	5.366		15.269		2.686			67	18.046	889		12	1.334	8.886	8.898	10.732	27.335	27.038

8.046 Realzuwachs

freistehende Villen exkl.

Wohnblock



BLOCK: 046 Humboldtstraße - Goethestraße - Heinrichstraße - Mozartgasse

Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	Nutzung Dachgeschoß (DG) (70%)		DG hofseitig 50%		DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
Mozartgasse	9	322	169	3,0	507		0		0	0	507				0	153	153	338		
Humboldtstraße	42	1.009	628	7,0	4.396		0		0	0	4.396			32	0	349	381	1.256		
Humboldtstraße	40	447	273	3,0	819		0	0,5	68	25	887				0	174	174	546		
Humboldtstraße	38 | 3	484	228	3,0	684		0		0	0	684				0	256	256	456		
Goethestraße	5	640	237	3,0	711		0		0	0	711				0	403	403	474		
Goethestraße	7	977	362	3,0	1.086	1,0	253		0	100	1.339				0	615	615	724		
Goethestraße	9	601	216	3,0	648	1,2	181		0	100	829				0	385	385	432		
Goethestraße	11	827	284	3,0	852	1,0	199		0	100	1.051	153	3,0		459	390	390	568		
Goethestraße	13	562	226	3,0	678	1,0	158		0	100	836				0	336	336	452	3,0	1,7 G
Goethestraße	15 & 17	870	317	3,0	951		0		0	0	951				0	553	553	634		
Goethestraße	19	646	289	4,0	1.156		0		0	0	1.156				0	357	357	578		
Goethestraße	21	564	235	4,0	940	1,0	165		0	100	1.105				0	329	329	470		
Heinrichstraße	15	472	471	4,0	1.884	1,0	330		0	100	2.214				0	1	1	942		
Heinrichstraße	17	359	248	4,0	992	1,0	174		0	100	1.166				0	111	111	496		
Heinrichstraße	19	358	249	4,0	996	1,0	174		0	100	1.170				0	109	109	498		
Heinrichstraße	21	350	249	4,0	996	1,0	174		0	100	1.170				0	101	101	498		
Heinrichstraße	23	763	468	4,0	1.872	1,0	328		0	100	2.200				0	295	295	936		
Block gesamt		10.251	5.149		20.168		2.136		68	60	22.372	153		32	459	4.917	4.949	10.298	30.925	8.896

8.094 Realzuwachs

Vorgärten

3-4 G

BLOCK: 053 Franckstraße - Grabenstraße - Humboldtstraße - Peinlichgasse

Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	Nutzung Dachgeschoß (DG) (70%)		DG hofseitig 50%		DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
Franckstraße	8 | 15	484	356	3,0	1.068		0		0	0	1.068				0	128	128	712		
Franckstraße	6	452	235	3,0	705		0		0	0	705				0	217	217	470		
Franckstraße	4	917	361	3,5	1.264	1,0	253		0	100	1.517				0	556	556	722		
Grabenstraße	14	375	271	2,0	542	1,0	190		0	100	732				0	104	104	542		
Grabenstraße	12	1.063	270	2,0	540	1,0	189		0	100	729	73	1,0	73	73	647	720	540		
Grabenstraße	10	1.432	223	2,0	446	0,7	109		0	70	555	77	1,0		77	1.132	1.132	446		
Grabenstraße	8	1.286	327	3,0	981		0		0	0	981			300	0	659	959	654		
Grabenstraße	6	728	189	4,0	756		0		0	0	756				0	539	539	378		
Grabenstraße	4	1.056	300	4,0	1.200		0		0	0	1.200			30	0	726	756	600		
Grabenstraße	2 | 1	459	345	3,0	1.035		0		0	0	1.035				0	114	114	690	1,8	5,0 G
Humboldtstraße	3	558	285	3,0	855	1,0	200		0	100	1.055	164	1,5		246	109	109	570		
Humboldtstraße	5	321	180	3,0	540	0,5	63		0	50	603				0	141	141	360		
Humboldtstraße	7	555	237	3,0	711	0,2	33		0	20	744				0	318	318	474		
Humboldtstraße	9 | 1	677	345	3,0	1.035	1,0	242		0	100	1.277				0	332	332	690		
Peinlichgasse	3	779	158	3,0	474	1,0	111		0	100	585				0	621	621	316		
Peinlichgasse	5	780	234	3,0	702	1,0	164		0	100	866				0	546	546	468		
Peinlichgasse	7	758	222	3,0	666	0,5	78		0	50	744				0	536	536	444		
Peinlichgasse	9	647	203	3,0	609		0		0	0	609				0	444	444	406		
Peinlichgasse	11	779	278	3,0	834		0		0	0	834				0	501	501	556		
Peinlichgasse	13	710	281	3,0	843	0,5	98		0	50	941				0	429	429	562		
Block gesamt		14.816	5.300		15.806		1.730		0	47	17.536	314		403	396	8.799	9.202	**10.600**	**26.802**	26.468

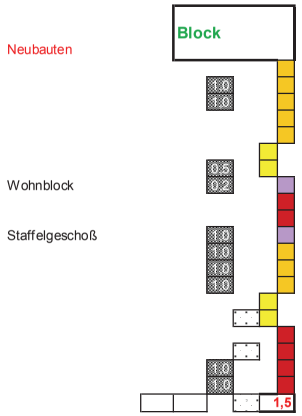
8.870 Realzuwachs

Vorgärten

BLOCK: 054 Franckstraße - Peinlichgasse - Humboldtstraße - Bergmanngasse

Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	Nutzung Dachgeschoß (DG) (70%)		DG hofseitig 50%		DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
Franckstraße	16 | 23	695	428	3,0	1.284		0		0	0	1.284				0	267	267	856		
Franckstraße	14	543	292	3,0	876	0,7	143		0	70	1.019				0	251	251	584		
Franckstraße	12	724	295	3,0	885	1,0	207		0	100	1.092				0	429	429	590		
Franckstraße	10 | 16	529	370	3,0	1.110	1,0	259		0	100	1.369				0	159	159	740		
Peinlichgasse	14	426	303	3,0	909	0,2	42	1,0	152	70	1.103				0	123	123	606		
Peinlichgasse	12	697	297	3,0	891		0		0	0	891				0	400	400	594		
Peinlichgasse	8	1.289	413	3,0	1.239	0,5	145		0	50	1.384				0	876	876	826		
Peinlichgasse	6	678	226	3,0	678		0		0	0	678				0	452	452	452		
Peinlichgasse	4	423	216	3,0	648		0		0	0	648				0	207	207	432		
Peinlichgasse	2 | 11	491	299	3,0	897	0,7	147		0	70	1.044				0	192	192	598	2,1	3,8 G
Humboldtstraße	13	277	177	3,0	531		0		0	0	531				0	100	100	354		
Humboldtstraße	15	911	286	3,0	858		0		0	0	858				0	625	625	572		
Humboldtstraße	17	878	292	3,0	876	0,2	41		0	20	917				0	586	586	584		
Humboldtstraße	19 | 11	466	115	3,0	345		0		0	0	345				0	351	351	230		
Bermanngasse	13	508	296	4,0	1.184	1,0	207		0	100	1.391				0	212	212	592		
Bermanngasse	15	791	296	3,0	888		0		0	0	888				0	495	495	592		
Bermanngasse	17	962	308	3,0	924		0		0	0	924				0	654	654	616		
Bermanngasse	19	1.106	370	3,0	1.110		0		0	0	1.110				0	736	736	740		
Bermanngasse	21	836	295	3,0	885	1,0	207		0	100	1.092				0	541	541	590		
Block gesamt		13.230	5.574		17.018		1.398		152	39	18.568	0		0	0	7.656	7.656	**11.148**	**28.166**	21.084

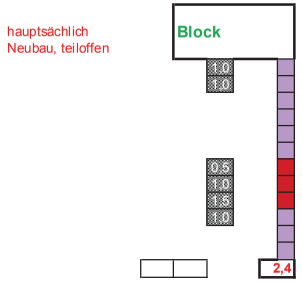
9.598 Realzuwachs



BLOCK: 055 Richard Wagner Gasse - Bergmanngasse - Kreuzgasse - Grillparzerstraße

Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	Nutzung Dachgeschoß (DG) (70%)		DG hofseitig 50%		DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
Richard Wagner Gasse	20 | 47	432	147	3,0	441		0		0	0	441				0	285	285	294		
Richard Wagner Gasse	18	420	146	3,0	438	1,0	102		0	100	540				0	274	274	292		
Richard Wagner Gasse	16	548	165	3,0	495	1,0	116		0	100	611				0	383	383	330		
Richard Wagner Gasse	14	1.266	292	3,0	876		0		0	0	876				0	974	974	584		
Richard Wagner Gasse	12	928	297	3,0	891		0		0	0	891				0	631	631	594		
Richard Wagner Gasse	10	863	249	2,0	498		0		0	0	498				0	614	614	498		
Richard Wagner Gasse	8	876	346	2,0	692	0,5	121		0	50	813				0	530	530	692		
Bergmanngasse	48 & 46	784	468	9,0	4.212	0,2	66		0	20	4.278				0	316	316	936		
Bergmanngasse	44	857	379	4,0	1.516		0		0	0	1.516				0	478	478	758		
Bergmanngasse	42	325	152	4,0	608		0		0	0	608				0	173	173	304	2,3	3,5 G
Bergmanngasse	40	801	309	8,0	2.472	1,0	216		0	100	2.688			235	0	257	492	618		
Bergmanngasse	38 | 13	604	413	3,0	1.239	1,0	289		0	100	1.528				0	191	191	826		
Kreuzgasse	15	461	255	3,0	765	1,0	179		0	100	944				0	206	206	510		
Kreuzgasse	17	881	263	3,0	789	1,0	184		0	100	973				0	618	618	526		
Kreuzgasse	19	1.003	278	2,0	556		0		0	0	556				0	725	725	556		
Kreuzgasse	21	897	374	2,0	748		0	1,0	187	50	935				0	523	523	748		
Grillparzerstraße	39	694	239	4,0	956		0		0	0	956				0	455	455	478		
Grillparzerstraße	41	467	246	4,0	984		0	1,0	123	50	1.107				0	221	221	492		
Grillparzerstraße	43	414	244	4,0	976	1,0	171		0	100	1.147				0	170	170	488		
Grillparzerstraße	45	351	187	4,0	748	1,0	131		0	100	879				0	164	164	374		
Block gesamt		13.872	5.449		20.900		1.575		310	47	22.785	0		235	0	8.188	8.423	**10.898**	**31.798**	19.051

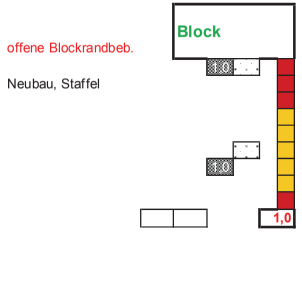
9.013 Realzuwachs



BLOCK: 057 Kreuzgasse - Schröttergasse - Grillparzerstraße - Bergmanngasse

Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	Nutzung Dachgeschoß (DG) (70%)		DG hofseitig 50%		DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
Kreuzgasse	26 | 35	480	301	9,0	2.709	1,0	211		0	100	2.920				0	179	179	602		
Kreuzgasse	24	562	261	7,0	1.827	1,0	183		0	100	2.010				0	301	301	522		
Kreuzgasse	18-20	3.102	365	6,0	2.190	1,0	256		0	100	2.446				0	2.737	2.737	730		
Kreuzgasse / Bergmanngasse		1.180	258	6,0	1.548		0		0	0	1.548				0	922	922	516		
Schröttergasse	1	607	391	11,0	4.301		0		0	0	4.301				0	216	216	782		
Schröttergasse	3	607	637	7,0	4.459		0		0	0	4.459				0	-30	-30	1.274		
Schröttergasse	5	505	246	4,0	984	0,5	86		0	50	1.070				0	259	259	492	3,1	1,3 G
Schröttergasse	7	611	348	4,0	1.392	1,0	244		0	100	1.636				0	263	263	696		
Schröttergasse	9 | 27	604	400	4,0	1.600	1,5	420		0	100	2.020				0	204	204	800		
Grillparzerstraße	29	1.073	298	5,0	1.490	1,0	209		0	100	1.699				0	775	775	596		
Grillparzerstraße	31	1.043	265	8,0	2.120		0		0	0	2.120				0	778	778	530		
Grillparzerstraße	33	722	237	9,0	2.133		0		0	0	2.133			193	0	292	485	474		
Block gesamt		11.096	4.007		26.753		1.609		0	52	28.362	0		193	0	6.896	7.089	**8.014**	**34.767**	5.203

6.405 Realzuwachs



BLOCK: 058 Schröttergasse - Bergmannggasse - Franckstraße - Grillparzerstraße

Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	Nutzung Dachgeschoß (DG) (70%)		DG hofseitig 50%		DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
Schröttergasse	8 | 25	673	364	4,0	1.456	1,0	255	1,0	182	150	1.893				0	309	309	728		
Schröttergasse	4-6	2.318	716	4,0	2.864	1,0	501		0	100	3.365				0	1.602	1.602	1.432		
Schröttergasse	2 | 28	3.151	438	4,0	1.752		0		0	0	1.752			41	0	2.672	2.713	876		
Bergmanngasse	26	1.008	315	3,0	945		0		0	0	945			17	0	676	693	630		
Bergmanngasse	24 | 19	1.004	382	3,0	1.146		0		0	0	1.146				0	622	622	764	1,5	7,2 G
Franckstraße	21	1.253	359	3,0	1.077		0	0,7	126	35	1.203				0	894	894	718		
Franckstraße	23	836	247	3,0	741	1,0	173		0	100	914			18	0	571	589	494		
Franckstraße	25 | 21	914	46	3,0	138		0		0	0	138				0	868	868	92		
Grillparzerstraße	23	781	312	4,0	1.248		0		0	0	1.248			33	0	436	469	624		
Block gesamt		11.938	3.179		11.367		929		308	51	12.604	0		109	0	8.650	8.759	**6.358**	**17.725**	23.014

5.121 Realzuwachs

Block

BLOCK: 060 Franckstraße - Bergmanngasse - Wastlergasse - Grillparzerstraße

Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	Nutzung Dachgeschoß (DG) (70%)		DG hofseitig 50%		DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
Franckstraße	28 | 19	535	340	4,0	1.360	1,0	238		0	100	1.598				0	195	195	680		
Franckstraße	26	669	238	3,0	714		0		0	0	714				0	431	431	476		
Franckstraße	24	607	219	3,0	657		0		0	0	657				0	388	388	438		
Franckstraße	22	712	197	3,0	591		0		0	0	591				0	515	515	394		
Franckstraße	20	432	209	3,0	627	1,5	219		0	100	846				0	223	223	418		
Franckstraße	18 | 22	796	506	3,0	1.518		0	0,7	177	35	1.695				0	290	290	1.012		
Bergmanngasse	20	943	370	3,0	1.110		0		0	0	1.110				0	573	573	740		
Bergmanngasse	18 | 1	660	442	3,0	1.326		0		0	0	1.326				0	218	218	884	2,6	2,6 G
Wastlergasse	3	597	297	3,0	891	0,5	104		0	50	995				0	300	300	594		
Wastlergasse	5	462	197	3,0	591	1,5	207		0	100	798				0	265	265	394		
Wastlergasse	7	496	199	3,0	597	1,0	139		0	100	736				0	297	297	398		
Wastlergasse	9	251	181	4,0	724	1,0	127		0	100	851				0	70	70	362		
Wastlergasse	11 | 13	564	430	4,0	1.720		0		0	0	1.720				0	134	134	860		
Grilpazerstraße	15	691	300	3,0	900	1,0	210		0	100	1.110				0	391	391	600		
Grilpazerstraße	17	557	294	3,0	882	1,5	309		0	100	1.191				0	263	263	588		
Block gesamt		8.972	4.419		14.208		1.553		177	44	15.938	0		0	0	4.553	4.553	**8.838**	**23.046**	11.631

1,6

7.108 Realzuwachs

Block

BLOCK: 061 Wastlergasse - Bergmanngasse - Humboldtstraße - Grillparzerstraße

Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	Nutzung Dachgeschoß (DG) (70%)		DG hofseitig 50%		DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
Wastlergasse	10 | 9	626	459	4,0	1.836		0		0	0	1.836				0	167	167	918		
Wastlergasse	8	427	296	3,0	888		0		0	0	888				0	131	131	592		
Wastlergasse	6	425	271	3,0	813	1,5	285		0	100	1.098				0	154	154	542		
Wastlergasse	4	664	282	3,0	846	1,5	296		0	100	1.142				0	382	382	564		
Wastlergasse	2 | 16	594	457	4,0	1.828		0		0	0	1.828				0	137	137	914		
Bergmanngasse	14	475	260	3,0	780	1,0	182		0	100	962				0	215	215	520	2,5	2,8 G
Bergmanngasse	12 | 23	989	569	3,0	1.707	0,3	119		0	30	1.826				0	420	420	1.138		
Humboldtstraße	23	529	209	4,0	836	1,0	146		0	100	982				0	320	320	418		
Humboldtstraße	25	728	450	3,0	1.350	0,3	95		0	30	1.445				0	278	278	900		
Humboldtstraße	27	362	227	3,0	681	1,0	159		0	100	840				0	135	135	454		
Humboldtstraße	29 | 5	746	264	4,0	1.056	1,0	185		0	100	1.241				0	482	482	528		
Grillparzerstraße	7	2.512	519	3,0	1.557	1,0	363		0	100	1.920				0	1.993	1.993	1.038		
Block gesamt		9.077	4.263		14.178		1.830		0	55	16.008	0		0	0	4.814	4.814	**8.526**	**22.704**	11.964

1,6

6.696 Realzuwachs

Neubausiedlung unberücksichtigt

Teilblock

BLOCK: 063 Körösistraße - Eichendorffstraße - Theodor Körner Straße

Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	Nutzung Dachgeschoß (DG) (70%)		DG hofseitig 50%		DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
Eichendorffstraße	6	908	303	4,0	1.212	1,0	212		0	100	1.424			130	0	475	605	606		
Eichendorffstraße	4	470	269	4,0	1.076		0		0	0	1.076				0	201	201	538		
Eichendorffstraße	2 | 49	649	483	4,0	1.932		0		0	0	1.932				0	166	166	966		
Theodor Körner Straße	51	762	244	5,0	1.220	1,0	171		0	100	1.391				0	518	518	488	2,5	2,9 G
Theodor Körner Straße	53	715	242	4,0	968		0		0	0	968				0	473	473	484		
Theodor Körner Straße	55	763	226	3,0	678		0		0	0	678				0	537	537	452		
Block gesamt		4.267	1.767		7.086		383		0	31	7.469	0		130	0	2.370	2.500	**3.534**	**10.620**	5.203

1,7

3.151 Realzuwachs

BLOCK: 064 Theodor Körner Straße - Hasnerplatz - Vogelweiderstraße

Villen excl.

Teilblock

Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	Nutzung Dachgeschoß (DG) (70%)		DG hofseitig 50%		DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
Theodor Körner Straße	48|48a	1.198	529	3,0	1.587		0		0	0	1.587				0	669	669	1.058		
Theodor Körner Straße	46	473	243	5,0	1.215		0		0	0	1.215				0	230	230	486		
Theodor Körner Straße	44|1	506	664	5,0	3.320	0,2	93	0,3	100	35	3.513				0	-158	-158	1.328		
Hasnerplatz	2	484	259	5,0	1.295	1,2	218		0	100	1.513			22	0	203	225	518		
Hasnerplatz	3	569	252	5,0	1.260	1,5	265		0	100	1.525				0	317	317	504		
Hasnerplatz	3a	620	280	2,0	560	1,0	196		0	100	756				0	340	340	560	3,2	1,4 G
Hasnerplatz	4	791	295	5,0	1.475	1,0	207		0	100	1.682				0	496	496	590		
Hasnerplatz	4a	435	240	2,0	480	1,0	168		0	100	648				0	195	195	480		
Hasnerplatz	5	1.009	276	5,0	1.380	1,0	193		0	100	1.573				0	733	733	552		
Hasnerplatz	6|1	526	429	5,0	2.145	1,5	450		0	100	2.595				0	97	97	858		
Vogelweiderstraße	3	564	170	5,0	850	1,0	119		0	100	969				0	394	394	340		
Block gesamt		7.175	3.637		15.567		1.909		100	65	17.576	0		22	0	3.516	3.538	**7.274**	**22.841**	5.097

0,2 · · | 1,2 | 1,5 | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 1,5 | 1,0 | **2,2**

5.265 Realzuwachs

BLOCK: 065 Eichendorffstraße - Theodor Körner Straße - Langegasse

unvollst. Block, freist. Siedlungen exkl.

Teilblock

Shops + Garagen

3 Staffel

Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	Nutzung Dachgeschoß (DG) (70%)		DG hofseitig 50%		DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
Eichendorffstraße	5	599	213	7,0	1.491		0		0	0	1.491			78	0	308	386	426		
Eichendorffstraße	3	487	230	7,0	1.610		0		0	0	1.610				0	257	257	460		
Eichendorffstraße	1 | 47	654	452	4,0	1.808		0		0	0	1.808				0	202	202	904		
Theodor Körner Straße	45	506	209	3,0	627	1,0	146		0	100	773				0	297	297	418		
Theodor Körner Straße	43	577	208	3,0	624	0,5	73		0	50	697				0	369	369	416		
Theodor Körner Straße	41	512	210	3,0	630	0,5	74		0	50	704				0	302	302	420	3,3	1,3 G
Theodor Körner Straße	39	429	205	3,0	615	0,5	72		0	50	687			73	0	151	224	410		
Theodor Körner Straße	37	718	158	1,0	158		0		0	0	158			152	0	408	560	316		
Theodor Körner Straße	35	807	433	8,0	3.464		0		0	0	3.464				0	374	374	866		
Theodor Körner Straße/ Lange G.	33-29|40	2.715	779	7,0	5.453		0		0	0	5.453				0	1.936	1.936	1.558		
Theodor Körner Straße/ Lange G.	33-29|41	402	1.202	3,0	3.606	1,0	841		0	100	4.447				0	-800	-800	2.404		
Langegasse	42+46	1.486	690	2,0	1.380	1,0	483		0	100	1.863	365	2,0		730	431	431	1.380		
Block gesamt		9.892	4.989		21.466		1.689		0	48	23.155	365		303	730	4.235	4.538	**9.978**	**32.174**	6.293

1,0 | 0,5 | 0,5 | 0,5 | 1,0 | 1,0 | **2,2**

8.289 Realzuwachs

BLOCK: 066 Wilhelm Kienzel Gasse - Theodor Körner Straße - Langegasse - Laimburggasse

Typengemisch, eine Ecke offen

Block

Höhengestaffelt

kleines Volumen

Staffelgeschoß

NS-Wohnbau

NS-Wohnbau

NS-Wohnbau

Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	Nutzung Dachgeschoß (DG) (70%)		DG hofseitig 50%		DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
Wilhelm Kienzel Gasse	25	613	330	5,0	1.650	0,5	116		0	50	1.766			83	0	200	283	660		
Wilhelm Kienzel Gasse	27	714	209	3,0	627	0,2	29	1,0	105	70	761				0	505	505	418		
Wilhelm Kienzel Gasse	29	714	209	3,0	627	0,7	102	1,0	105	100	834				0	505	505	418		
Wilhelm Kienzel Gasse	31	585	209	3,0	627	0,2	29	1,0	105	70	761				0	376	376	418		
Wilhelm Kienzel Gasse	33	404	235	4,0	940		0		0	0	940				0	169	169	470		
Wilhelm Kienzel Gasse	35 | 40	628	539	3,5	1.887	1,0	377	0,5	135	100	2.399				0	89	89	1.078		
Theodor Körner Straße	38	2.057	581	6,0	3.486		0		0	0	3.486				0	1.476	1.476	1.162		
Theodor Körner Straße	38		58	4,0	232		0		0	0	232				0	-58	-58	116	2,9	1,9 G
Langegasse	34	546	259	3,0	777	0,7	127	1,0	130	100	1.034				0	287	287	518		
Langegasse	32	239	128	4,0	512	1,0	90		0	100	602				0	111	111	256		
Langegasse	30	1.855	498	5,0	2.490	1,0	349		0	100	2.839				0	1.357	1.357	996		
Langegasse	20 | 25	1.233	554	8,0	4.432		0		0	0	4.432			184	0	495	679	1.108		
Laimburggasse	27	353	353	8,0	2.824		0		0	0	2.824				0	0	0	706		
Laimburggasse	29	939	172	4,0	688		0		0	0	688				0	767	767	344		
Laimburggasse	31	178	178	4,0	712		0		0	0	712				0	0	0	356		
Laimburggasse	33	214	214	4,0	856		0		0	0	856				0	0	0	428		
Block gesamt		11.272	4.726		23.367		1.219		580	45	25.166	0		267	0	6.279	6.546	**9.452**	**32.819**	9.096

0,5 | 0,2 · · | 0,7 · · | 0,2 · · | 1,0 · · | 0,7 · · | 1,0 | 1,0 | **2,1**

7.653 Realzuwachs

Biedermeier, teiloffen

Schule

BLOCK: 068 Muchargasse - Körösistraße - Wartingergasse - Laimburggasse

Block	Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	Nutzung Dachgeschoß (DG) (70%)		DG hofseitig 50%		DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
	Muchargasse	17 | 15	557	190	2,0	380		0		0	0	380			30	0	337	367	380		
	Muchargasse	23	1.992	813	3,0	2.439		0		0	0	2.439				0	1.179	1.179	1.626		
0,5	Muchargasse	25	472	170	2,0	340	0,5	60		0	50	400				0	302	302	340		
0,5	Muchargasse	27	666	223	2,0	446	0,5	78		0	50	524				0	443	443	446		
1,5	Muchargasse	29	446	146	2,0	292	1,5	153		0	100	445				0	300	300	292		
1,0	Muchargasse	31	752	264	2,0	528	1,0	185		0	100	713				0	488	488	528		
1,0	Muchargasse	33	738	260	2,0	520	1,0	182		0	100	702				0	478	478	520		
1,5	Muchargasse	35+35a	668	253	2,0	506	1,5	266		0	100	772	103	2,0		206	312	312	506		
1,0	Muchargasse	37	438	160	2,0	320	1,0	112		0	100	432			38	0	240	278	320		
1,0	Muchargasse	39	699	372	3,0	1.116	1,0	260		0	100	1.376			38	0	289	327	744		
0,7	Muchargasse	41 | 18	583	423	3,0	1.269	0,7	207		0	70	1.476				0	160	160	846		
1,0	Körösistraße	16	469	263	3,0	789	1,0	184		0	100	973				0	206	206	526		
1,0	Körösistraße	14 | 42	540	430	2,0	860	1,0	301		0	100	1.161				0	110	110	860	1,8	4,7 G
1,0	Wartingergasse	40	995	283	2,0	566	1,0	198		0	100	764				0	712	712	566		
	Wartingergasse	36	593	163	2,0	326		0		0	0	326	62	1,0		62	368	368	326		
	Wartingergasse	34	550	192	2,0	384		0		0	0	384	36	1,0		36	322	322	384		
	Wartingergasse	32	576	211	2,0	422		0		0	0	422	62	1,0		62	303	303	422		
1,0	Wartingergasse	30	551	208	2,0	416	1,0	146		0	100	562	55	1,0		55	288	288	416		
	Wartingergasse	28	375	145	2,0	290		0		0	0	290			18	0	212	230	290		
	Wartingergasse	26	377	146	2,0	292		0		0	0	292			24	0	207	231	292		
1,0	Wartingergasse	24	368	143	2,0	286	1,0	100		0	100	386			17	0	208	225	286		
	Wartingergasse	22	596	197	2,0	394		0		0	0	394				0	399	399	394		
1,0	Wartingergasse	20	550	197	3,0	591	1,0	138		0	100	729				0	353	353	394		
1,0	Wartingergasse	16 | 9	545	359	2,0	718	1,0	251		0	100	969				0	186	186	718		
	Laimburggasse	11	566	203	2,0	406		0		0	0	406			28	0	335	363	406		
1,0	Laimburggasse	13	605	214	2,0	428	1,0	150		0	100	578				0	391	391	428		
1,0	Block gesamt		16.267	6.628		15.324		2.971		0	42	18.295	318		193	421	9.128	9.321	**13.256**	**29.001**	31.104

10.285 Realzuwachs
(1626)

Zwischenkriegsbau, eine Seite offen

NS-Wohnbau
NS-Wohnbau

BLOCK: 221 Theodor Körner Straße - Carneriegasse - Vogelweiderstraße - Am Hofacker

Block	Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	Nutzung Dachgeschoß (DG) (70%)		DG hofseitig 50%		DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
	Vogelweiderstraße | T. Körner Str.	37-39|86	2.934	873	4,0	3.492		0		0	0	3.492				0	2.061	2.061	1.746		
	Am Hofacker	3-7a	2.477	949	3,0	2.847		0		0	0	2.847				0	1.528	1.528	1.898		
	Am Hofacker	1	229	220	4,0	880		0		0	0	880				0	9	9	440	2,2	3,7 G
	Theodor Körner Straße	82	394	215	5,0	1.075		0	1,0	108	50	1.183				0	179	179	430		
	Theodor Körner Straße	84	393	210	5,0	1.050		0	1,0	105	50	1.155				0	183	183	420		
1,5	Block gesamt		6.427	2.467		9.344		0		213	9	9.557	0		0	0	3.960	3.960	**4.934**	**14.278**	9.166

4.721 Realzuwachs

-	96	325.662	139.865		478.926	53.919	2.157	52	535.348	5.031		4.597	9.157	176.677	181.274	286.087	774.170	449.824
TEILSUMMEN		m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand		BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß (DG) (70%)	volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	Beb. Hoffläche		m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF bei +2G	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)

230.011 Realzuwachs

davon **1.626** auf Sondernutzungen

= 4.600 Menschen = 2.300 Wohnungen

BLOCK: 023 Zinzendorfgasse - HugoWolfGasse - Elisabethstraße - Beethovenstraße

Biedermeierbereiche unvollst. Block, Institutsgeb. exkl. Supermarkt

rückversetzt

leer, Lücke= 28m

Teilblöcke		Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß	volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
		Zinzendorfgasse	34 | 2	804	492	3,0	1.476	0	0	0	1.476			345	0	-33	312	984		
		Zinzendorfgasse	32	1.191	273	3,0	819	0	0	0	819	227	2,0		454	691	691	546		
1,0		Zinzendorfgasse	30 | 1	497	230	2,0	460	1,0 161	0	100	621				0	267	267	460		
		HugoWolfGasse	3	575	199	2,0	398	0	0	0	398				0	376	376	398		
		HugoWolfGasse	5	391	269	4,0	1.076	0	0	0	1.076			252	0	-130	122	538		
28		HugoWolfGasse	7	401	275	3,0	825	0	0	0	825				0	126	126	2.370	2,3	4,2 G
		HugoWolfGasse	9	1.136			0	0	0		0				0	1.136	1.136	0		
1,0		HugoWolfGasse	11	170	115	2,0	230	1,0 81	0	100	311				0	55	55	230		
0,7		Elisabethstraße	23	782	418	3,0	1.254	0,7 205	0	70	1.459			105	0	259	364	836		
1,0		Elisabethstraße	25	718	328	3,0	984	1,0 230	0	100	1.214				0	390	390	656		
		Elisabethstraße	27 | 12	949	430	3,0	1.290	0	0	0	1.290				0	519	519	860		
28	1,2	Block gesamt		7.614	3.029		8.812	677	0	32	9.489	227		702	454	3.656	4.358	7.878	17.144	12.662

7.201 Realzuwachs

BLOCK: 036 Harrachgasse - Glacisstraße - Zinzendorfgasse - Goethestraße - Rittergasse

Biedermeierbereiche Rittergasse inkl., Leechkirche excl.

Lücke = 35

Block		Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß	volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
1,0		Harrachgasse	22	335	301	3,0	903	1,0 211	0	100	1.114				0	34	34	602		
1,0		Harrachgasse	18	664	314	2,0	628	1,0 220	0	100	848				0	350	350	628		
1,0		Harrachgasse	16	1.497	304	2,0	608	1,0 213	0	100	821				0	1.193	1.193	608		
1,0		Harrachgasse	14	942	195	3,0	585	1,0 137	0	100	722				0	747	747	390		
		Harrachgasse	12	1.289	212	3,0	636	0	0	0	636	387	2,0		774	690	690	424		
1,0		Harrachgasse	10	1.013	204	3,0	612	1,0 143	0	100	755	108	1,0	33	108	668	701	408		
1,0		Harrachgasse	8	1.012	227	2,0	454	1,0 159	0	100	613				0	785	785	454		
		Harrachgasse	6	474	193	3,0	579	0	0	0	579				0	281	281	386		
		Harrachgasse	4	581	296	4,0	1.184	0	0	0	1.184				0	285	285	592		
1,5		Harrachgasse	2 | 17	349	236	2,0	472	1,5 248	0	100	720				0	113	113	472		
		Glacisstraße	19	497	223	2,0	446	0	0	0	446				0	274	274	446		
		Glacisstraße	21	706	286	3,0	858	0	0	0	858				0	420	420	572		
1,0		Glacisstraße	23 | 1	981	415	2,0	830	1,0 291	0	100	1.121	340	2,0		680	226	226	830	1,9	5,3 G
1,5		Glacisstraße	25 | 1	1.733	1.255	3,0	3.765	1,5 1.318	0	100	5.083				0	478	478	2.510		
1,0		Zinzendorfgasse	3	286	164	2,0	328	1,0 115	0	100	443				0	122	122	328		
1,0		Zinzendorfgasse	5	779	190	3,0	570	1,0 133	0	100	703	293	2,0		586	296	296	380		
1,0		Zinzendorfgasse	7	799	190	2,0	380	1,0 133	0	100	513				0	609	609	380		
0,3		Zinzendorfgasse	9	978	192	2,0	384	0,3 40	0	30	424				0	786	786	384		
		Zinzendorfgasse	11	450	112	3,0	336	0	0	0	336	146	1,0		146	192	192	224		
		Zinzendorfgasse	13	1.218	140	3,0	420	0	0	0	420			77	0	1.001	1.078	280		
1,0		Zinzendorfgasse	15	849	212	2,0	424	1,0 148	0	100	572			8	0	629	637	424		
35 1,0		Goethestraße	50	563	276	3,0	828	1,0 193	0	100	1.021			52	0	235	287	2.827		
1,0		Goethestraße	48	578	269	3,0	807	1,0 188	0	100	995				0	309	309	538		
		Goethestraße	46	507	212	3,0	636	0	0	0	636				0	295	295	424		
	1,0	Block gesamt		19.080	6.618		17.673	3.890	0	73	21.563	1.274		170	2.294	11.018	11.188	15.511	35.478	34.983

11.621 Realzuwachs

Baualter und Typologien durchmischt

Teilblöcke

Villen exkl.

Vorstadthaus

Vorstadthaus

unberücksichtigt

leer, Lücke = 30m

Lücke = 23m

BLOCK: 047 Mozartgasse - Heinrichstraße - Rosenberggürtel

Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß	volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
Mozartgasse	12	748	188	3,0	564	0	0	0	564				0	560	560	376		
Mozartgasse	10	591	210	3,0	630	0	0	0	630				0	381	381	420		
Mozartgasse	8	1.284	376	3,0	1.128	0	0	0	1.128				0	908	908	752		
Mozartgasse	6, 6abc						0		0							0		
Mozartgasse	4	659	316	3,0	948	0	0	0	948				0	343	343	632		
Mozartgasse	2 | 27	642	463	4,0	1.852	1,0	324	0	2.176				0	179	179	926		
Heinrichstraße	29	664	336	4,0	1.344	0	0	0	1.344				0	328	328	672		
Heinrichstraße	33	1.279	450	4,0	1.800	0	0	0	1.800				0	829	829	900		
Heinrichstraße	35	739	230	4,0	920	0	0	0	920				0	509	509	460		
Heinrichstraße	37	724	227	4,0	908	1,0	159	0	1.067				0	497	497	454		
Heinrichstraße	39	1.168	335	4,0	1.340	1,0	235	0	1.575			26	0	807	833	670	1,9	6,5 G
Heinrichstraße	41	973	329	4,0	1.316	1,5	345	0	1.661	147	1,0	108	147	389	497	658		
Heinrichstraße	43	874	235	2,0	470	0	0	0	470	166	2,0		332	473	473	470		
Heinrichstraße	45	641	202	2,0	404	1,0	141	0	545	133	2,0	78	266	228	306	404		
Rosenberggürtel	7+11																	
Rosenberggürtel	17	2.096			0	0	0		0				0	2.096	2.096	0		
Rosenberggürtel	19	624	199	5,0	995	0	0	0	995				0	425	425	3.128		
Rosenberggürtel	21	667	228	5,0	1.140	1,0	160	0	1.300				0	439	439	456		
Rosenberggürtel	23	659	226	5,0	1.130	1,0	158	0	1.288				0	433	433	452		
Rosenberggürtel	25	1.192	219	5,0	1.095	1,0	153	0	1.248				0	973	973	438		
Rosenberggürtel	27	2.390	327	5,0	1.635		0	0	1.635				0	2.063	2.063	2.747		
Block gesamt		18.614	5.096		19.619		1.675	0	44	21.294	446		212	745	12.860	13.072	**15.015**	**35.379**	33.244

13.340 Realzuwachs

typologisch durchmischt, freist. Solitäre exkl.

freist. Geschäftshaus exkl.

2.3G

mod. Wohnblocks

mod. Wohnblocks

mod. Wohnblocks

mod. Wohnblocks

mod. Wohnblocks

mod. Wohnblocks

Lücke = 28m

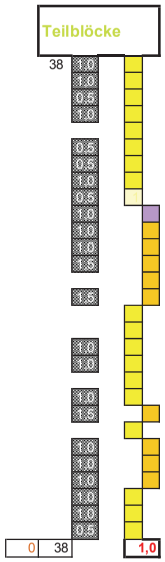
BLOCK: 048 Langegase - Laimburggasse - Muchargasse - Grabenstraße

Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß	volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
							0		0				0	0	0	0		
Langegasse	5	906	168	2,0	336	1,0	118	0	454			111	0	627	738	336		
Langegasse	7	975	169	2,0	338	0	0	0	338			131	0	675	806	338		
Langegasse	9	936	147	1,0	147	1,0	103	0	250	35	1,0		35	754	754	294		
Langegasse	11	918	183	1,0	183	0,3	38	0	30	221	87	2,0	52	174	596	648	366	
Langegasse	13	857	144	2,5	360	1,0	101	0	100	461			79	0	634	713	288	
Langegasse	15	769	295	3,0	885	0	0	0	0	885	71	2,0		142	403	403	590	
Langegasse	19	359	268	5,0	1.340	0	0	0	0	1.340				0	91	91	536	2,1	5,8 G
Laimburggasse	30	164	163	5,0	815	0	0	0	0	815				0	1	1	326		
Laimburggasse	28	563	271	5,0	1.355	1,0	190	0	100	1.545				0	292	292	542		
Laimburggasse	26	562	311	7,0	2.177	0	0	1,0	156	50	2.333				0	251	251	622		
Laimburggasse	24 | 14	703	478	7,0	3.346	0	0	0,5	120	25	3.466				0	225	225	956		
Muchargasse	12	1.082	324	5,0	1.620	0	0	0	0	1.620			118	0	640	758	648		
Muchargasse	10	1.042	324	6,0	1.944	1,0	227	0	100	2.171				0	718	718	3.560		
Muchargasse		1.979			0	0	0		0			1.000	0	979	1.979	0		
Block gesamt		11.815	3.245		14.846		777	276	43	15.899	193		1.491	351	5.907	6.398	**9.402**	**24.599**	18.830

8.349 Realzuwachs

2 Vorstadtblöcke, typologisch durchmischt

Lücke = 38m



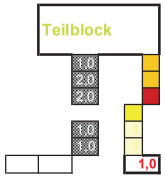
BLOCK: 049 Mucharggase - Laimburggasse - Wickenburgggase - Grabenstraße

Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß	volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
Muchargasse	1 | 17	870	234	2,0	468	1,0	164	0	100	632			157	0	479	636	2.444	
Muchargasse	7	587	203	2,0	406	1,0	142	0	100	548				0	384	384	406	
Muchargasse	9	574	200	2,0	400	0,5	70	0	50	470			43	0	331	374	400	
Muchargasse	11	366	194	2,0	388	1,0	136	0	100	524			58	0	114	172	388	
Muchargasse	15 |22	445	211	2,0	422		0	0	0	422				0	234	234	422	
Laimburggasse	20	418	174	2,0	348	0,5	61	0	50	409				0	244	244	348	
Laimburggasse	18	603	172	2,0	344	0,5	60	0	50	404	50	2,0		100	381	381	344	
Laimburggasse	16 | 14	805	329	2,0	658	1,0	230	0	100	888	65	2,0		130	411	411	658	
Wartingergasse	10	488	100	1,0	100	0,5	35	0	50	135			42	0	346	388	200	
Wartingergasse	7	740	307	6,0	1.842	1,0	215	0	100	2.057				0	433	433	614	
Wartingergasse	9	2.436	214	3,0	642	1,0	150	0	100	792				0	2.222	2.222	428	
Wartingergasse	11	282	236	3,0	708	1,0	165	0	100	873				0	46	46	472	
Laimburggasse	13 | 14	315	276	3,0	828	1,5	290	0	100	1.118				0	39	39	552	
Laimburggasse	12	247	142	3,0	426		0	0	0	426				0	105	105	284	
Laimburggasse	10	498	176	3,0	528	1,5	185	0	100	713				0	322	322	352	1,8
Laimburggasse	8	333	115	2,0	230		0	0	0	230				0	218	218	230	
Laimburggasse	6	576	233	2,0	466		0	0	0	466				0	343	343	466	
Laimburggasse	4	231	127	2,0	254	1,0	89	0	100	343				0	104	104	254	
Laimburggasse	2 | 10	316	237	2,0	474	1,0	166	0	100	640				0	79	79	474	
Wickenburggasse	8	412	226	2,0	452		0	0	0	452				0	186	186	452	
Wickenburggasse	6	406	219	2,0	438	1,0	153	0	100	591			38	0	149	187	438	
Wickenburggasse	4	186	331	3,0	993	1,5	348	0	100	1.341				0	-145	-145	662	
Wickenburggasse	2 | 1	351	351	2,0	702		0	0	0	702			67	0	-67	0	702	
Grabenstraße	3	821	396	3,0	1.188	1,0	277	0	100	1.465				0	425	425	792	
Grabenstraße	5+5a	984	311	3,0	933	1,0	218	0	100	1.151	152	2,0		304	521	521	622	
Grabenstraße	7+7a	1.249	324	3,0	972	1,0	227	0	100	1.199	164	2,0		328	761	761	648	
Grabenstraße	9+9a	668	232	2,0	464	1,0	162	0	100	626	164	2,0	10	328	262	272	464	
Grabenstraße	11	1.136	172	2,0	344	1,0	120	0	100	464	82	2,0		164	882	882	344	
Grabenstraße	13 & 15	2.646	374	2,0	748	0,5	131	0	50	879	551	2,0	123	1.102	1.598	1.721	748	
Block gesamt		19.989	6.816		17.166		3.794	0	74	20.960	1.228		538	2.456	11.407	11.945	**15.608**	**35.230**	37.946

11.814 Realzuwachs

typologisch inhomogen

geschätzt



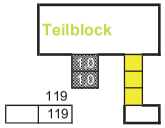
BLOCK: 050 Grabenstraße - Richard Wagner Gasse - Bergmanngasse

Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß	volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
Grabenstraße Zubau	48		273	3,0	819	1,0	191	0	100	1.010				0	-273	-273	546	
Grabenstraße	48	2.664	468	3,0	1.404	2,0	655	0	100	2.059				0	2.196	2.196	936	
Grabenstraße	46	1.093	462	4,0	1.848	2,0	647	0	100	2.495				0	631	631	924	1,7
Grabenstraße	44	722	267	2,0	534		0	0	0	534	98	2,0		196	357	357	534	
Grabenstraße	42	211	164	1,0	164	1,0	115	0	100	279				0	47	47	328	
Richard Wagner Gasse	3	300	166	1,0	166	1,0	116	0	100	282				0	134	134	332	
Block gesamt		4.990	1.800		4.935		1.724	0	85	6.659	98		0	196	3.092	3.092	3.600	**8.731**	9.240

1.876 Realzuwachs

Vorstadtblock, Hochhaus exkl.

Lücke = 119m



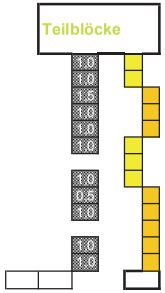
BLOCK: 051 Bergmanngasse - RichardWagnerggase - Grabnstraße

Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß	volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
Richard Wagner Gasse	2 | 40	1.176	720	2,0	1.440	1,0	504	0	100	1.944	116	2,0		232	340	340	1.440	
Grabenstraße	38	2.627	577	2,0	1.154	1,0	404	0	100	1.558	363	2,0		726	1.687	1.687	1.154	2,0
Grabenstraße	36	3.198	350	2,0	700		0	0	0	700	39			0	2.809	2.809	6.888	
Block gesamt		7.001	1.647		3.294		908	0	79	4.202	518		0	958	4.836	4.836	**9.482**	**13.734**	15.911

8.574 Realzuwachs

zwei Teilblöcke, Kirche, AHS + Villen exkl.

Neubau quer



BLOCK: 052 Kreuzgasse - Grabenstraße - Kirchenggase - Grabenstraße - Franckstraße - Bergmann

Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß	volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
Grabenstraße	34 | 2	376	273	2,0	546	1,0	191	0	100	737				0	103	103	546		
Grabenstraße	32	1.090	156	2,0	312	1,0	109	0	100	421	361	3,0		1.083	573	573	312		
Grabenstraße	30&28	1.112	408	3,0	1.224	1,5	428	0	100	1.652				0	704	704	816		
Grabenstraße	26	1.197	371	3,0	1.113	1,0	260	0	100	1.373	599	3,0		1.797	227	227	742		
Grabenstraße	24 | 1	1.145	538	3,0	1.614	1,0	377	0	100	1.991				0	607	607	1.076		
Kirchengasse	1a	307	235	2,0	470	1,0	165	0	100	635				0	72	72	470		
Kirchengasse	2	1.000	552	2,0	1.104	1,0	386	0	100	1.490				0	448	448	1.104	1,8	5,5 G
Grabenstraße	20	791	287	2,0	574	1,0	201	0	100	775				0	504	504	574		
Grabenstraße	18	764	261	3,0	783	0,5	91	0	50	874	156	2,0		312	347	347	522		
Grabenstraße	16 | 1	459	382	3,0	1.146	1,0	267	0	100	1.413				0	77	77	764		
Franckstraße	3	310	261	3,0	783		0	0	0	783				0	49	49	522		
Franckstraße	5	492	189	3,0	567	1,0	132	0	100	699				0	303	303	378		
Franckstraße	7&9	3.558	170	3,0	510	1,0	119	0	100	629				0	3.388	3.388	340		
Block gesamt		12.601	4.083		10.746		2.726	0	90	13.472	1.116		0	3.192	7.402	7.402	**8.166**	**22.104**	22.353

5.440 Realzuwachs

Nachkriegsbauten; Sanatorium + Pflegenheim exkl.

Wohnblock

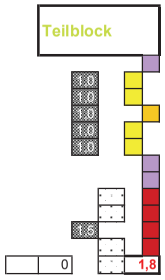
Wohnblock

Wohnblock

Wohnblock

Wohnblock

Wohnblock



BLOCK: 056 Kreuzgasse - Körblergasse - Richard Wagner Gasse

Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß	volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
Richard Wagner Gasse	46	781	439	7,0	3.073		0	0	3.073				0	342	342	878		
Richard Wagner Gasse	44	668	127	2,0	254	1,0	89	0	100	343				0	541	541	254		
Richard Wagner Gasse	42	680	145	2,0	290	1,0	102	0	100	392				0	535	535	290		
Richard Wagner Gasse	40	880	135	3,0	405	1,0	95	0	100	500				0	745	745	270		
Richard Wagner Gasse	38	670	147	2,0	294	1,0	103	0	100	397				0	523	523	294		
Richard Wagner Gasse	36	234	151	2,0	302	1,0	106	0	100	408			196	0	-113	83	302	2,5	3,1 G
Kreuzgasse	45	1.174	425	8,0	3.400		0	0	0	3.400				0	749	749	850		
Körblergasse	57	454	345	8,0	2.760		0	0	0	2.760				0	109	109	690		
Körblergasse	59	538	170	4,0	680		0	1,0	85	50	765			0	368	368	340		
Körblergasse	61	1.104	354	4,0	1.416		0	1,0	177	50	1.593			0	750	750	708		
Körblergasse	63	828	338	4,0	1.352	1,5	355		0	100	1.707			0	490	490	676		
Körblergasse	65	719	347	4,0	1.388		0	1,0	174	50	1.562			0	372	372	694		
Block gesamt		8.730	3.123		15.614		850		436	47	16.900	0		196	0	5.411	5.607	**6.246**	**21.860**	9.528

4.960 Realzuwachs

uneinheitliche, tw offene Beb. Kloster exkl.

NS-Wohnbau

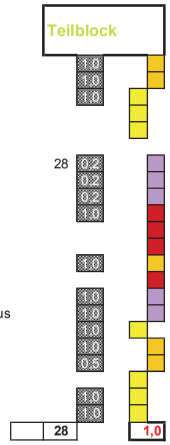
Kloster exkl. Lücke= 28m

ungekoppelt

Wohnblock+Querhaus Vierkanthof

NS-Wohnbau

NS-Wohnbau



BLOCK: 059 Kreuzgase - Grillparzerstraße - Franckstraße - Körblergasse

Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß	volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
Kreuzgasse	50	1.143	280	3,0	840	1,0	196	0	100	1.036				0	863	863	560		
Kreuzgasse	48	470	165	3,0	495	1,0	116	0	100	611				0	305	305	330		
Kreuzgasse	46	1.062	194	2,0	388	1,0	136	0	100	524				0	868	868	388		
Kreuzgasse	44	1.176	215	2,0	430		0	0	0	430				0	961	961	430		
Kreuzgasse	42	988	195	2,0	390		0	0	0	390				0	793	793	390		
Kreuzgasse	30-34				0		0	0		0				0	0	0	0		
Grillparzerstraße	32	1.198	221	5,0	1.105	0,2	31	0	20	1.136				0	977	977	2.990		
Grillparzerstraße	30	443	158	5,0	790	0,2	22	0	20	812				0	285	285	316		
Grillparzerstraße	28	590	254	5,0	1.270	0,2	36	0	20	1.306				0	336	336	508		
Grillparzerstraße	26	433	260	4,0	1.040	1,0	182	0	100	1.222			24	0	149	173	520		
Grillparzerstraße	24 | 27	680	428	4,0	1.712		0	0	0	1.712				0	252	252	856	1,6	7,3 G
Franckstraße	29	1.971	321	4,0	1.284		0	0	0	1.284				0	1.650	1.650	642		
Franckstraße	31	1.666	311	3,0	933	1,0	218	0	100	1.151				0	1.355	1.355	622		
Franckstraße	33	1.649	550	4,0	2.200		0	0	0	2.200				0	1.099	1.099	1.100		
Franckstraße	35	412	203	5,0	1.015	1,0	142	0	100	1.157			92	0	117	209	406		
Franckstraße	37	1.714	214	5,0	1.070	1,0	150	0	100	1.220	418	5,0		2.090	1.082	1.082	428		
Franckstraße	43 | 35	719	379	2,0	758	1,0	265	0	100	1.023			182	0	158	340	758		
Körblergasse	39	779	190	3,0	570	1,0	133	0	100	703			71	0	518	589	380		
Körblergasse	41	885	309	3,0	927	0,5	108	0	50	1.035				0	576	576	618		
Körblergasse	43	1.664	257	2,0	514	1,0	180	0	100	694				0	1.407	1.407	514		
Körblergasse	49	786	234	2,0	468	1,0	164	0	100	632				0	552	552	468		
Körblergasse	53	926	231	2,0	462	1,0	162	0	100	624			91	0	604	695	462		
Block gesamt		21.354	5.569		18.661		2.241	0	57	20.902	418		460	2.090	14.907	15.367	**13.686**	**34.437**	40.749

11.445 Realzuwachs

durchmischt, Margaretenbad, BAEV, LSR

Häuschen freist.

Gebäude Bad

Staffelgeschoß schmaler Baukörper

Staffelgeschoß

BLOCK: 062 Franckstraße - Grillparzerstraße - Humboldtstraße - Körblergasse

Teilblock	Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß		volles DG hofseitig		DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
1,0	Franckstraße	46 | 33	231	82	1,0	82	1,0	57		0	100	139				0	149	149	164		
	Franckstraße	42	358	169	2,0	338		0		0	0	338				0	189	189	338		
	Franckstraße	40	981	309	5,0	1.545		0		0	0	1.545				0	672	672	618		
	Franckstraße	38	739	323	4,0	1.292		0		0	0	1.292				0	416	416	646		
	Franckstraße	36	545	254	4,0	1.016		0		0	0	1.016				0	291	291	508		
	Franckstraße	34	687	313	4,0	1.252		0		0	0	1.252				0	374	374	626		
	Franckstraße	32	634	316	4,0	1.264		0		0	0	1.264				0	318	318	632		
	Franckstraße	30 | 22	564	363	4,0	1.452		0		0	0	1.452				0	201	201	726		
	Grillparzerstraße	20	365	179	4,0	716		0		0	0	716				0	186	186	358	2,5	2,9 G
	Grillparzerstraße	10	2.013	685	2,0	1.370		0		0	0	1.370				0	1.328	1.328	1.370		
0,5	Grillparzerstraße	8	757	336	4,0	1.344	0,5	118	1,0	168	100	1.630				0	421	421	672		
	Grillparzerstraße	6	653	334	4,0	1.336		0	1,0	167	50	1.503				0	319	319	668		
0,5	Grillparzerstraße	4 | 31	685	410	4,0	1.640	0,5	144	1,0	205	100	1.989				0	275	275	820		
0,5	Humboldtstraße	33	795	368	4,0	1.472	0,5	129	1,0	184	100	1.785				0	427	427	736		
2,0	Körblergasse	15	1.139	547	7,0	3.829	2,0	766		0	100	4.595			66	0	526	592	1.094		
1,0	Körblergasse	23 & 25		229	5,0	1.145	1,0	160		0	100	1.305				0	-229	-229	458		
	Körblergasse	23 & 25	5.213	1.335	6,0	8.010		0		0	0	8.010				0	3.878	3.878	2.670		
	Körblergasse	27+27a	2.347	497	7,5	3.728		0		0	0	3.728	251	1,0	432	251	1.167	1.599	994		
1,8	Block gesamt		18.706	7.049		32.831		1.374		724	30	34.929	251		498	251	10.908	11.406	**14.098**	**47.180**	20.791

12.000 Realzuwachs

Vorstadtbebauung, inhomogen, nur Muchargasse inkl.

neu, 4-6G, geschätzt

freist. MF-Haus

BLOCK: 067 Langegasse - Laimburggasse - Muchargasse

Teilblock	Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß		volles DG hofseitig		DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
	Laimburggasse	19	1.877	387	2,0	774		0		0	0	774	82	1,5	67	123	1.341	1.408	774		
1,5	Muchargasse	18,a,b	829	560	4,0	2.240	1,5	588		0	100	2.828				0	269	269	1.120		
	Muchargasse	20	294	152	3,0	456		0		0	0	456				0	142	142	304		
1,0	Muchargasse	22	966	262	2,0	524	1,0	183		0	100	707				0	704	704	524		
1,0	Muchargasse	24	804	242	2,0	484	1,0	169		0	100	653			28	0	534	562	484	1,3	7,5 G
	Muchargasse	26	799	220	2,0	440		0		0	0	440				0	579	579	440		
0,5	Muchargasse	28	1.081	413	3,0	1.239	0,5	145		0	50	1.384				0	668	668	826		
1,2	Muchargasse	30+32	1.817	319	2,0	638	1,2	268		0	100	906			46	0	1.452	1.498	638		
1,0	Muchargasse	34	1.401	254	2,0	508	1,0	178		0	100	686			10	0	1.137	1.147	508		
0,8	Block gesamt		9.868	2.809		7.303		1.531		0	66	8.834	82		151	123	6.826	6.977	**5.618**	**13.044**	20.994

4.087 Realzuwachs

BLOCK: 069 Wartingergasse - Körösistraße - Wickenburggasse - Laimburggasse

Block	Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß	volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
1,0	Wartingergasse	17	326	224	3,0	672	1,0	157	0	100	829				0	102	102	448		
1,0	Wartingergasse	19	580	202	1,0	202	1,0	141	0	100	343			58	0	320	378	404		
	Wartingergasse	23	475	172	1,0	172		0	0	0	172			22	0	281	303	344		
1,0	Wartingergasse	25	504	159	1,0	159	1,0	111	0	100	270			87	0	258	345	318		
1,0	Wartingergasse	27	612	162	1,0	162	1,0	113	0	100	275			84	0	366	450	324		
1,0	Wartingergasse	29	634	214	1,0	214	1,0	150	0	100	364				0	420	420	428		
1,0	Wartingergasse	31	658	235	2,0	470	1,0	165	0	100	635			78	0	345	423	470		
	Wartingergasse	33	526	135	2,0	270		0	0	0	270			29	0	362	391	270		
	Wartingergasse	35	311	133	2,0	266		0	0	0	266				0	178	178	266		
1,0	Wartingergasse	37	928	288	4,0	1.152	1,0	202	0	100	1.354				0	640	640	576		
1,0	Wartingergasse	39	757	484	4,0	1.936	1,0	339	0	100	2.275				0	273	273	968		
	Körösistraße	12	128	107	3,0	321			0	0	321				0	21	21	214		
1,0	Körösistraße	10	755	255	3,0	765	1,0	179	0	100	944			188	0	312	500	510		
0,5	Körösistraße	8	821	172	3,0	516	0,5	60	1,0	86	100	662	93	3,0	191	279	365	556	344	
	Körösistraße	6	237	128	3,0	384		0	0	0	384				42	0	67	109	256	
	Körösistraße	4	189			0		0	0		0				153	0	36	189	0	
1,0	Körösistraße	2 | 38	900	628	3,0	1.884	1,0	440	0	100	2.324					0	272	272	2.556	**1,9**	**4,7 G**
1,0	Wickenburggasse	36	947	312	3,0	936	1,0	218	1,0	156	100	1.310				0	635	635	624		
	Wickenburggasse	34	1.053	301	3,0	903		0	0	0	0	903	261	2,0	0	522	491	491	602		
1,0	Wickenburggasse	32	1.154	314	4,0	1.256	1,0	220	0	100	1.476	531	2,0		1.062	309	309	628		
1,0	Wickenburggasse	30	553	129	2,0	258	1,0	90	0	100	348				0	424	424	258		
0,5	Wickenburggasse	28	526	126	3,0	378	0,5	44	0	50	422				0	400	400	252		
1,0	Wickenburggasse	26	421	126	3,0	378	1,0	88	0	100	466				0	295	295	252		
0,5	Wickenburggasse	24	868	251	3,0	753	0,5	88	0	50	841				0	617	617	502		
1,0	Wickenburggasse	22	489	132	3,0	396	1,0	92	0	100	488			110	0	247	357	264		
1,0	Wickenburggasse	20	809	252	2,0	504	1,0	176	0	100	680				0	557	557	504		
	Wickenburggasse	18	838	205	2,0	410		0	0	0	410				0	633	633	410		
1,0	Wickenburggasse	16	927	206	2,0	412	1,0	144	0	100	556			60	0	661	721	412		
	Wickenburggasse	14	484	220	4,0	880		0	0	0	880				0	264	264	440		
1,0	Wickenburggasse	12 | 1	614	508	3,0	1.524	1,0	356	0	100	1.880				0	106	106	1.016		
1,0	Laimburggasse	3	766	268	3,0	804	1,0	188	0	100	992			49	0	449	498	536		
1,0	Laimburggasse	5	562	188	3,0	564	1,0	132	0	100	696				0	374	374	376		
	Laimburggasse	7|15	350	350	5,5	1.925		0	0	0	1.925			0	0	0	0	700		
20	Block gesamt		20.702	7.586		21.826		3.893	242	75	25.961	885		1.151	1.863	11.080	12.231	**16.472**	**40.161**	35.933
1,1																		**12.337** Realzuwachs		

Biedermeierbereiche

Penthaus geschätzt

Lücke 20m Wohnheim

Staffelgeschoß

BLOCK: 222 Theodor Körner Straße - Carneriegasse - Körösistraße - Rottalgasse

Block	Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß	volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
	Carneriegasse	35	611	264	4,0	1.056		0	0	0	1.056				0	347	347	528		
	Theodor Körner Straße	83-87	2.244	801	4,0	3.204		0	0	0	3.204				0	1.443	1.443	1.602		
	Theodor Körner Straße	77-81	3.406	776	3,0	2.328		0	0	0	2.328			37	0	2.593	2.630	1.552		
	Theodor Körner Straße	75	1.031	434	5,0	2.170		0	0	0	2.170				0	597	597	868		
1,0	Rottalgasse	4	626	360	5,0	1.800	1,0	252	0	100	2.052				0	266	266	720		
1,5	Rottalgasse	6	576	412	5,0	2.060	1,5	433	0	100	2.493				0	164	164	824	**2,7**	**2,5 G**
	Körösistraße	94	641	233	5,0	1.165		0	0	0	1.165				0	408	408	466		
	Körösistraße	96	632	239	5,0	1.195		0	0	0	1.195				0	393	393	478		
	Körösistraße	98	593	241	5,0	1.205		0	0	0	1.205				0	352	352	482		
	Körösistraße	98a	614	278	8,0	2.224		0	0	0	2.224				0	336	336	556		
	Körösistraße	102-106	3.386	1.137	9,0	10.233		0	0	0	10.233			251	0	1.998	2.249	2.274		
2,0	Block gesamt		14.360	5.175		28.640		685	0	15	29.325	0		288	0	8.897	9.185	**10.350**	**38.990**	12.717
																		9.665 Realzuwachs		

Typengemischt, eine Ecke offen

NS-Wohnbau

NS-Wohnbau

NS-Wohnbau

NS-Wohnbau

Wohnblock Hochhaus freistehend

-	332	**195.424**	**63.645**		**221.966**	**26.745**	**1.678**	**57**	**250.389**	**6.736**		**5.857**	**14.973**	**118.207**	**123.064**	**151.132**	**388.071**	**325.881**
TEILSUMMEN Geidorf		m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand		BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß (DG) (70%)	volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	Beb. Hoffläche		m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF bei +2G	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)

122.709 Realzuwachs

davon **0** auf Sondernutzungen

= 2.454 Menschen = 1.227 Wohnungen

unvollständig, inhomogen, Biedermeierbereiche

Palais versetzt

Lücke = 21m

querst. Garagen 19m

BLOCK: 021 Zinzendorfgasse - Brandhofgasse - Elisabethstraße - Brunngasse

Teilblock

Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß	volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
Zinzendorfgasse	18	191	157	2,0	314	1,0	110	0	100	424				0	34	34	314		
Zinzendorfgasse	16	619	120	3,0	360	1,0	84	0	100	444	85	3,0		255	414	414	240		
Zinzendorfgasse	14	846	206	2,0	412	1,0	144	0	100	556	333	2,0		666	307	307	412		
Zinzendorfgasse	12	639	138	2,0	276	1,0	97	0	100	373	270	2,0		540	231	231	276		
Zinzendorfgasse	10	479	182	2,0	364	1,0	127	0	100	491				0	297	297	364		
Zinzendorfgasse	8 | 1	294	265	3,0	795	1,0	186	0	100	981				0	29	29	530		
Brandhofgasse	3	429	265	3,0	795		0	0	0	795			44	0	120	164	530		
Brandhofgasse	5	2.068			0		0	0		0	703	2,0		1.406	1.365	1.365	0	2,3	4,4 G
Brandhofgasse	5a	140	140	2,0	280	1,0	98	0	100	378				0	0	0	280		
Brandhofgasse	7	531	338	4,0	1.352	1,0	237	0	100	1.589			280	0	-87	193	676		
Brandhofgasse	9 | 5	1.244	767	4,0	3.068		0	0	0	3.068				0	477	477	3.172		
Brunngasse	10	754	237	2,0	474		0	0	0	474				0	517	517	474		
Brunngasse	6 +8	543			0		0	0		0	135	2,0	279	270	129	408	494		
Brunngasse	4	275	220	3,0	660	0,5	77	0	50	737				0	55	55	440		
Brunngasse	2	158	135	2,0	270		0	0	0	270				0	23	23	270		
Block gesamt		9.210	3.170		9.420		1.160	0	52	10.580	1.526		603	3.137	3.911	4.514	**8.472**	**21.029**	13.968

40 | 1,4

7.312 Realzuwachs

Biedermeierbereiche Hochhaus + Rittergarage exkl.

Privatklinik

Privatklinik

Privatklinik

BLOCK: 022 Zinzendorfgasse - Brunngasse - Elisabethstraße - HugoWolfGasse

Teilblöcke

Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß	volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
Hugo Wolf Gasse	4	142	536	3,0	1.608	1,0	375	0	100	1.983				0	-394	-394	1.072		
Zinzendorfgasse	28 | 2	262	100	2,0	200	1,0	70	0	100	270				0	162	162	200		
Zinzendorfgasse	26	831	229	2,0	458	1,0	160	0	100	618				0	602	602	458		
Zinzendorfgasse	24	235	100	3,0	300	1,0	70	0	100	370	64	3,0		192	71	71	200		
Zinzendorfgasse	22	708	289	2,0	578	1,0	202	0	100	780				0	419	419	578	2,9	2,6 G
Zinzendorfgasse	20	233	203	2,0	406	1,0	142	0	100	548				0	30	30	406		
Brunngasse	1	245	194	3,0	582	1,5	204	0	100	786				0	51	51	388		
Elisabethstraße	17	718	450	5,0	2.250	1,0	315	0	100	2.565				0	268	268	900		
Elisabethstraße	19	631	267	5,0	1.335	1,0	187	0	100	1.522				0	364	364	534		
Block gesamt		3.863	1.832		6.109		1.350	0	100	7.459	64		0	192	1.967	1.967	**4.736**	**11.037**	4.824

1,6

3.386 Realzuwachs

abseits, Vorstadt-Häuserzeile + Sanatorium

Wohnblock

Privatklinik

Privatklinik

BLOCK: 028 Schanzelgasse - Rembrandtgasse - Elisabethstraße

Teilblock

Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß	volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
Leonhardplatz	3	2.089	416	3,0	1.248	1,0	291	0	100	1.539			61	0	1.612	1.673	832		
Schanzelgasse	56	1.355	579	8,0	4.632	1,0	405	0	100	5.037				0	776	776	1.158		
Schanzelgasse	50	415	175	2,0	350	1,0	123	0	100	473			27	0	213	240	350		
Schanzelgasse	48	419	173	2,0	346	1,0	121	0	100	467			48	0	198	246	346	2,5	2,8 G
Schanzelgasse	46	575	243	2,0	486	1,0	170	0	100	656				0	332	332	486		
Schanzelgasse	42-44	1.013	287	4,0	1.148		0	0		1.148				0	726	726	574		
Schanzelgasse	42-44		588	3,0	1.764		0	0		1.764				0	-588	-588	1.176		
Block gesamt		5.866	2.461		9.974		1.110	0	64	11.084	0		136	0	3.269	3.405	**4.922**	**14.896**	6.920

1,7

3.812 Realzuwachs

(1176)

Baualter und Typologien durchmischt

freistehendes

quer gekoppelt

freistehend

BLOCK: 047a Heinrichstraße - MaxMell-Allee - Rosenberggürtel

Teilblöcke

Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß	volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
Heinrichstraße	47	1.750	561	2,0	1.122	1,0	393	0	100	1.515				0	1.189	1.189	1.122		
Heinrichstraße	49 & 51	1.525	810	2,0	1.620	1,0	567	0	100	2.187				0	715	715	1.620		
Heinrichstraße	51a	414			0		0	0		0	238	1,0		238	176	176	0		
Heinrichstraße	55	1.264	281	3,0	843	1,5	295	0	100	1.138	381	2,0	130	762	472	602	562		
Heinrichstraße	57+59	822	315	3,0	945	1,0	221	0	100	1.166				0	507	507	630		
Heinrichstraße	61+ 63	1.053	345	3,0	1.035	1,0	242	0	100	1.277				0	708	708	690		
Block gesamt		6.828	2.312		5.565		1.718	0	100	7.283	619		130	1.000	3.767	3.897	**4.624**	**11.189**	13.100

0 | 1,0

2.906 Realzuwachs

BLOCK: 223 Theodor Körner Straße - Carneriegasse - Körösistraße

Typengemisch, eine Ecke offen	Teilblock	Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß	volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
Schule	0,5	Carneriegasse | T. Körner Str.	34|111	4.972	893	3,0	2.679	0,5	313	1,0	447	100	3.439	333	1,0		333	3.746	3.746	1.786		
Moderne		Carneriegasse	38	981	271	4,0	1.084						1.084				0	710	710	542		
Postmoderne		Körösistraße	116	1.719	215	3,0	645						645				0	1.504	1.504	430	1,3	8,3 G
Postmoderne		Körösistraße	118		219	4,0	876						876				0	-219	-219	438		
Postmoderne		Körösistraße	120		215	3,0	645						645				0	-215	-215	430		
Neubau geschätzt	0,5	Körösistraße	120c	799	275	3,0	825	0,5	96			50	921				0	524	524	550		
	0,8	Block gesamt		8.471	2.088		6.754		409		447	49	7.610	333		0	333	6.050	6.050	**4.176**	**11.263**	17.309

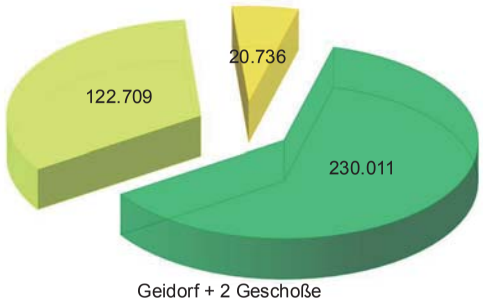
3.320 Realzuwachs
(1026)

-	40	34.238	11.863		37.822	5.747	447	68	44.016	2.542		869	4.662	18.964	19.833	26.930	69.414	56.121
TEILSUMMEN Geidorf		m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand		BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß (DG) (70%)	volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	Beb. Hoffläche		m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF bei +2G	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)

20.736 Realzuwachs
davon **2.202** auf Sondernutzungen
= 415 Menschen =207 Wohnungen

-	468	555.324	215.373		738.714	86.411	4.282	54	829.753	14.309		11.323	28.792	313.848	324.171	464.149	1.231.655	831.826
SUMMEN Geidorf		m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand		BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß (DG) (70%)	volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	Beb. Hoffläche		m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF bei +2G	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)

373.456 Realzuwachs
davon **3.828** auf Sondernutzungen
= 7.469 Menschen = 3.735 Wohnungen



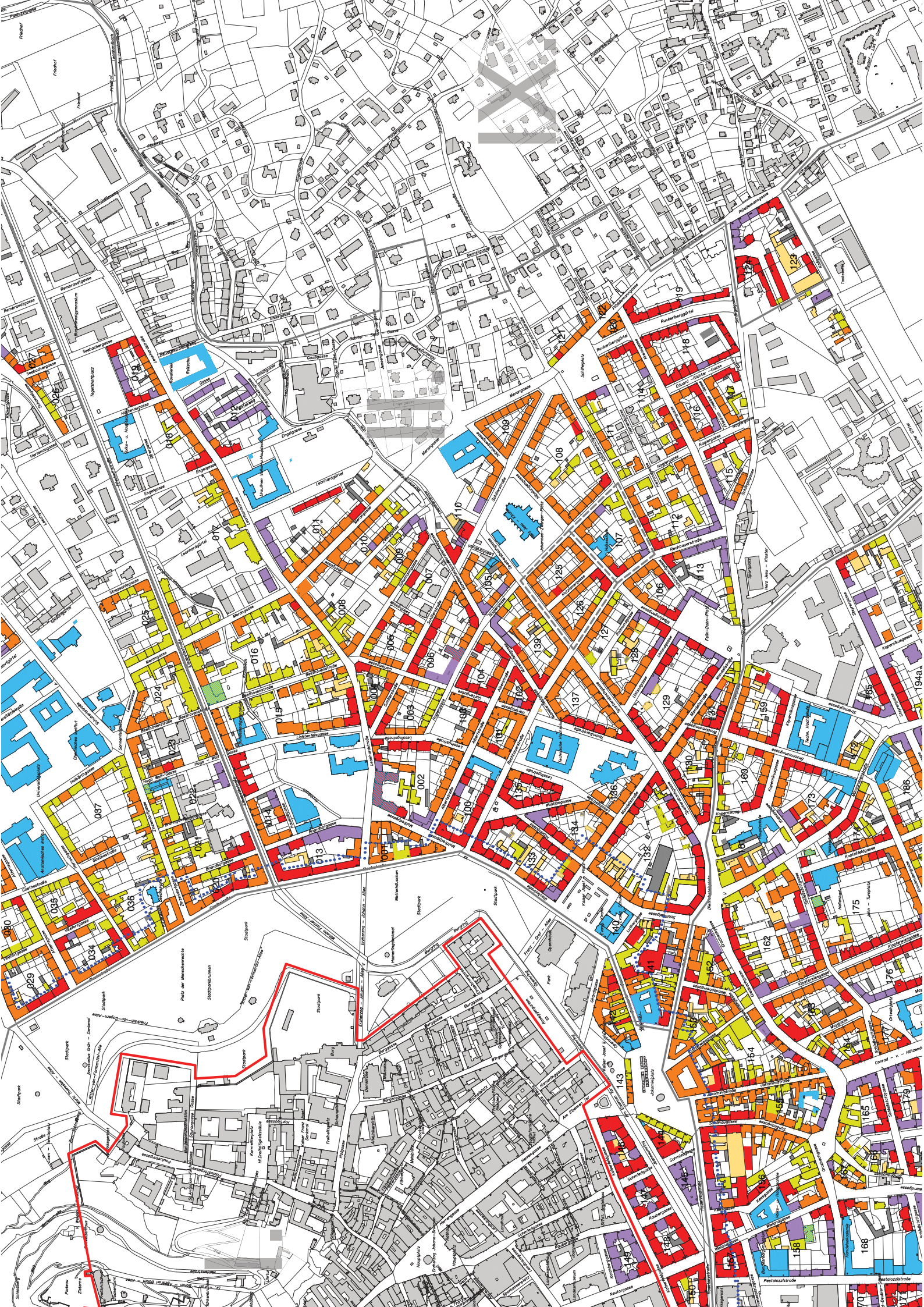
Geidorf + 2 Geschoße


4.600 2.454 415
7.469


2.300 1.227 208
3.735



Bei Quartiersdichte 2.2 = 16.637 Menschen



St. Leonhard
(II)

Überbrückung | Baulücke m (x 13m) | DG voll | DG Hof | Geschoßanzahl | Geschoßanzahl

Farbcode Gebäude:

EG	EG + 1 OG	EG + 2 OG	EG + 3 OG	>= EG + 4G	Sonder-nutzung

Farbcode Hierarchien:

beste Eignung	gute Eignung	mäßige Eignung	schlechte Eignung

3. St. Leonhard (II.) + Waltendorf — Bürgerlicher Wohnbezirk

BLOCK: 001 — Glacisstraße - Maiffredygasse - Leonhardstraße

Block	Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	Nutzung Dachgeschoß (DG) (70%)	DG hofseitig 50%	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
	Glacisstraße	47	658	304	3,0	912	0	0	0	912	100	3,5	39	350	215	254	608		
	Glacisstraße	49	949	390	2,0	780	0	0	0	780	253	2,0	70	506	236	306	780		
1,0	Glacisstraße	51	416	317	4,0	1.268	1,0 222	0	100	1.490				0	99	99	634		
	Glacisstraße/Maiffredygasse	53 | 3	725	454	3,0	1.362	0	0	0	1.362			70	0	201	271	908		
	Glacisstraße/Maiffredygasse	55 | 1	224	224	3,0	672	0	0	0	672				0	0	0	448		
1,0	Maiffredygasse	5	461	274	3,0	822	1,0 192	0	100	1.014				0	187	187	548	3,1	1,6 G
1,0	Maiffredygasse	7	421	272	3,0	816	1,0 190	0	100	1.006			32	0	117	149	544		
1,0	Maiffredygasse	9	425	251	3,0	753	1,0 176	0	100	929			12	0	162	174	502		
1,0	Maiffredygasse	11	763	325	3,0	975	1,0 228	0	100	1.203				0	438	438	650		
	Maiffredygasse/Leonhardstraße	13 | 6	450	386	3,0	1.158	0	0	0	1.158				0	64	64	772		
2,0	Leonhardstraße	4	312	211	3,0	633	1,0 148	0	100	781			74	0	27	101	422		
	Leonhardstraße/Glacisstraße	2 | 45	829	522	3,0	1.566	0	0	0	1.566	140	2,0	0	280	167	167	1.044		
1,9	Block gesamt		6.633	3.930		11.717	1.156	0	42	12.873	493		297	1.136	1.913	2.210	**7.860**	**20.713**	6.250
																	6.704 Realzuwachs		

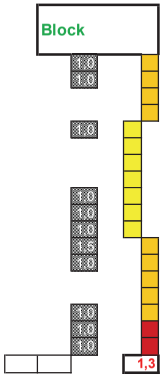
Dreieck, teiloffen

BLOCK: 002 — Leonhardstraße - Maiffredygasse - Alberstraße - Lessingstraße

Block	Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß	volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
1,0	Leonhardstraße	16	336	156	3,0	468	1,0 109	0	100	577			41	0	139	180	312		
1,0	Leonhardstraße	14	350	195	4,0	780	1,0 137	0	100	917	54	2,0		108	101	101	390		
1,0	Leonhardstraße	12+a+d	802	237	5,0	1.185	1,0 166	0	100	1.351	602	3,0		1.806	-37	-37	474		
Hotel	Leonhardstraße	10+10a	413	387	4,0	1.548	0	0	0	1.548	375	2,0		750	-349	-349	774		
Hotel	Leonhardstraße/Maiffredygasse	8 | 16	1.249	640	4,0	2.560	0	0	0	2.560				0	609	609	1.280		
Hotel	Maiffredygasse	14	470	467	4,0	1.868	0	0	0	1.868				0	3	3	934		
1,0	Maiffredygasse	12+a-c	2.522	314	4,0	1.256	1,0 220	0	100	1.476	576	2,0		1.152	1.632	1.632	628		
	Maiffredygasse	12d	547			0	0	0		0	547	3,5		1.915	0	0	0		
1,5 Neubau	Maiffredygasse	8 | 10a	3.596	737	5,0	3.685	1,5 774	0	100	4.459	354	2,0		708	2.505	2.505	1.474		
0,5 Villa zurückversetzt	Alberstraße	1	409			0	0,5 0	0		0	361	2,5		903	48	48	0		
0,5	Alberstraße	3	594	421	3,0	1.263	0,5 147	0	50	1.410				0	173	173	842		
1,0	Alberstraße	5	598	289	3,0	867	1,0 202	0	100	1.069				0	309	309	578	2,6	2,6 G
1,5	Alberstraße	7	774	302	3,0	906	1,5 317	0	100	1.223				0	472	472	604		
1,0	Alberstraße	9	1.048	375	3,0	1.125	1,0 263	0	100	1.388				0	673	673	750		
1,0	Alberstraße	11	321	174	3,0	522	1,0 122	0	100	644				0	147	147	348		
	Alberstraße/Lessingstraße	13 | 18	482	428	3,0	1.284	0	0	0	1.284				0	54	54	856		
	Lessingstraße	16	559	267	3,0	801	0	0	0	801				0	292	292	534		
	Lessingstraße	14	457	246	3,0	738	0	1,0 123	50	861			103	0	108	211	492		
1,5	Lessingstraße	12	847	459	4,0	1.836	1,5 482	0	100	2.318				0	388	388	918		
1,5	Lessingstraße	10	558	220	4,0	880	1,5 231	0	100	1.111				0	338	338	440		
1,0	Lessingstraße	8	465	198	4,0	792	1,0 139	1,0 99	100	1.030				0	267	267	396		
1,0	Lessingstraße	6	853	393	4,0	1.572	1,0 275	0	100	1.847				0	460	460	786		
1,0 Anbau, geschätzt	Lessingstraße	2 | 18		80	5,0	400	1,0 56	0	100	456				0	-80	-80	160		
1,0	Lessingstraße/Leonhardstraße	2 | 18	420	250	4,0	1.000	1,0 175	0	100	1.175				0	170	170	500		
1,9	Block gesamt		18.670	7.235		27.336	3.815	222	73	31.373	2.869		144	7.342	8.422	8.566	**14.470**	**49.148**	19.092
																	10.433 Realzuwachs **(3396)**		

Hofeinbauten

2 Öffnungen

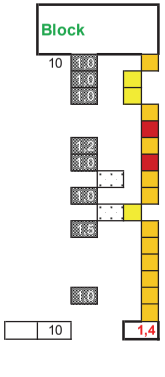


BLOCK: 003 Lessingstraße - Naglergasse - Gartengasse - Schillerstraße

Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß		volles DG hofseitig		DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
Lessingstraße	3	299	241	3,0	723	1,0	169		0	100	892				0	58	58	482		
Lessingstraße	5	442	200	3,0	600	1,0	140		0	100	740				0	242	242	400		
Lessingstraße	7	482	230	3,0	690		0		0	0	690				0	252	252	460		
Lessingstraße/Naglergasse	9 | 1	313	219	3,0	657		0		0	0	657				0	94	94	438		
Naglergasse	3	457	152	2,0	304	1,0	106		0	100	410				0	305	305	304		
Naglergasse	5	468	163	2,0	326		0		0	0	326				0	305	305	326		
Naglergasse	7	490	155	2,0	310		0		0	0	310				0	335	335	310		
Naglergasse	9	788	251	2,0	502		0		0	0	502				0	537	537	502		
Naglergasse	11	198	150	2,0	300	1,0	105		0	100	405				0	48	48	300	2,1	3,7 G
Naglergasse/Gartengasse	13 | 18	213	160	2,0	320	1,0	112		0	100	432				0	53	53	320		
Gartengasse	14	643	236	2,0	472	1,0	165		0	100	637				0	407	407	472		
Gartengasse	12	307	136	3,0	408	1,5	143		0	100	551				0	171	171	272		
Gartengasse/Schillerstraße	10 | 12	303	245	3,0	735	1,0	172		0	100	907				0	58	58	490		
Schillerstraße	10	395	178	3,0	534		0		0	0	534				0	217	217	356		
Schillerstraße	8	406	172	3,0	516		0		0	0	516				0	234	234	344		
Schillerstraße	6	1.084	430	3,0	1.290	1,0	301		0	100	1.591				0	654	654	860		
Schillerstraße	4	1.084	249	4,0	996	1,0	174		0	100	1.170				0	835	835	498		
Schillerstraße/Lessingstraße	2 | 3	389	323	4,0	1.292	1,0	226		0	100	1.518			35	0	31	66	646		
Block gesamt		8.761	3.890		10.975		1.813		0	65	12.788	0		35	0	4.836	4.871	**7.780**	**18.755**	14.257

5.967 Realzuwachs

2 Öffnungen
Lücke =10m



BLOCK: 005 Gartengasse -Schillerstraße - Swethgasse - Schuhmanngasse

Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß		volles DG hofseitig		DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
Schillerstraße	11	718	244	3,0	732	1,0	171		0	100	903				0	474	474	1.138		
Schillerstraße	13	599	200	2,0	400	1,0	140		0	100	540				0	399	399	400		
Schillerstraße	15	565	110	2,0	220	1,0	77		0	100	297	75	2,5		188	380	380	220		
Schillerstraße/Swethgasse	17 | 1	345	274	3,0	822		0		0	0	822				0	71	71	548		
Swethgasse	3	531	395	4,0	1.580		0		0	0	1.580				0	136	136	790		
Swethgasse/Schumanngasse	5 | 14	924	387	3,0	1.161	1,2	325		0	100	1.486			59	0	478	537	774		
Schuhmanngasse	12	550	250	4,0	1.000	1,0	175		0	100	1.175				0	300	300	500		
Schuhmanngasse	10	631	261	3,0	783		0	1,0	131	50	914				0	370	370	522	2,4	3,4 G
Schuhmanngasse	8	361	167	3,0	501	1,0	117		0	100	618				0	194	194	334		
Schuhmanngasse	6	451	173	2,0	346		0	1,0	87	50	433				0	278	278	346		
Schuhmanngasse	4	210	110	3,0	330	1,5	116		0	101	446				0	100	100	220		
Schuhmanngasse	2	200	190	3,0	570		0		0	0	570				0	10	10	380		
Gartengasse	1	148	98	3,0	294		0		0	0	294				0	50	50	196		
Gartengasse	3	341	157	3,0	471		0		0	0	471				0	184	184	314		
Gartengasse	5	329	147	3,0	441	1,0	103		0	100	544				0	182	182	294		
Gartengasse/Schillerstraße	7 | 9	777	255	3,0	765		0		0	0	765				0	522	522	510		
Block gesamt		7.680	3.418		10.416		1.224		218	53	11.858	75		59	188	4.128	4.187	**7.486**	**18.090**	11.514

6.044 Realzuwachs



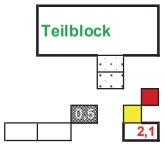
Lehrlingsheim

BLOCK: 006 Gartengasse -Schillerstraße - Naglergasse - Morellenfeldgasse

Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß		volles DG hofseitig		DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
Schillerstraße	32	287	203	3,0	609	1,0	142		0	100	751				0	84	84	406		
Schillerstraße	30	695	299	3,0	897	1,0	209		0	100	1.106				0	396	396	598		
Schillerstraße	28	746	292	3,0	876	1,0	204		0	100	1.080				0	454	454	584		
Schillerstraße	26+26a	679	270	4,0	1.080	1,5	284		0	100	1.364	113	2,0		226	296	296	540		
Schillerstraße	24	955	364	4,0	1.456	1,0	255		0	100	1.711	102	1,0		102	489	489	728		
Schillerstraße	22	533	187	4,0	748		0		0	0	748			14	0	332	346	374		
Schillerstraße	20	684	352	4,0	1.408		0	1,0	176	50	1.584				0	332	332	704		
Schillerstraße	16	295	192	4,0	768		0		0	0	768				0	103	103	384		
Schillerstraße/Gartengasse	14 | 9	374	321	4,0	1.284		0		0	0	1.284				0	53	53	642		
Gartengasse	11	332	193	3,0	579		0	1,0	97	50	676				0	139	139	386	2,8	2,1 G
Gartengasse/Naglergasse	13|15-17	2.270	865	5,0	4.325	0,8	484		0	80	4.809				0	1.405	1.405	1.730		
Naglergasse	19/19a	1.038	228	4,0	912	1,0	160		0	100	1.072	285	6,0	54	1.710	471	525	456		
Naglergasse	21	367	200	3,0	600	1,0	140	1,0	100	100	840				0	167	167	400		
Naglergasse	23	477	198	3,0	594	1,0	139		0	100	733				0	279	279	396		
Naglergasse	25	657	237	3,0	711		0		0	0	711				0	420	420	474		
Naglergasse/Morellenfeldgasse	27|15	396	298	4,0	1.192	1,0	209		0	100	1.401				0	98	98	596		
Morellenfeldgasse	17-19	583	250	4,0	1.000	0,5	88		0	50	1.088				0	333	333	500		
Morellenfeldgasse	21	211	158	3,0	474		0		0	0	474				0	53	53	316		
Morellenfeldgasse	23	220	150	3,0	450		0		0	0	450				0	70	70	300		
Morellenfeldgasse/Schillerstraße	25|34	357	333	3,0	999	1,0	233		0	100	1.232				0	24	24	666		
Block gesamt		12.156	5.590		20.962		2.547		373	68	23.882	500		68	2.038	5.998	6.066	**11.180**	**34.180**	12.009

8.260 Realzuwachs

Villen exkl.
Neubau, geschätzt
Neubau

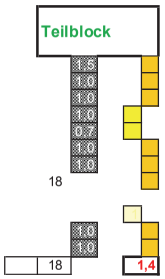


BLOCK: 007 Schuhmanngasse - Swethgasse - Morellenfeldgasse - Schillerstraße

Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß		volles DG hofseitig		DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
Schumanngasse	26	529	370	4,5	1.665		0	1,0	185	50	1.850				0		159	740		
Schumanngasse	24	1.217	429	5,0	2.145		0	1,0	215	50	2.360				0		788	858	3,1	1,6 G
Schumanngasse	18+18a	914	426	4,0	1.704		0		0	0	1.704	146	2,0		292	342	342	852		
Schumanngasse	16	232	161	2,0	322	0,5	56		0	50	378				0	71	71	322		
Block gesamt		2.892	1.386		5.836		56		400	35	2.082	146		0	292	413	413	**2.772**	**8.900**	2.201

2.316 Realzuwachs

freistehende Villen exkl.



Lücke = 18m
Möbelhaus

BLOCK: 008 Leonhardstraße - Schuhmanngasse - Obstgasse - Merangasse

Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß		volles DG hofseitig		DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
Leonhardstraße	44	780	354	3,0	1.062	1,5	372		0	100	1.434				0	426	426	708		
Leonhardstraße	42	728	279	3,0	837	1,0	195		0	100	1.032			85	0	364	449	558		
Leonhardstraße	40+40a	470	215	3,0	645	1,0	151		0	100	796	114	3,0	51	342	90	141	430		
Leonhardstraße	38+38a	764	304	2,0	608	1,0	213		0	100	821	123	3,0	66	369	271	337	608		
Leonhardstraße	36	931	420	2,0	840	0,7	206		0	70	1.046	300	2,0	48	600	163	211	840		
Leonhardstraße	34	196	143	3,0	429	1,0	100		0	100	529			16	0	37	53	286		
Leonhardstraße/ Schumanng.	32 | 1	393	348	3,0	1.044	1,0	244		0	100	1.288				0	45	45	696	2,5	3,1 G
Schumanngasse	3	765	321	3,0	963		0		0	0	963	170	1,0		170	274	274	1.812		
Schumanngasse	5	835			0		0		0		0	181	2,0		362	654	654	0		
Merangasse	32	591	492	1,0	492		0		0	0	492							984		
Merangasse	38	462	269	3,0	807	1,0	188		0	100	995				0	193	193	538		
Merangasse	36	317	244	3,0	732	1,0	171		0	100	903				0	73	73	488		
Block gesamt		7.232	3.389		8.459		1.840		0	72	10.299	888		266	1.843	2.590	2.856	**7.948**	**18.250**	10.526

6.108 Realzuwachs

freist. Wohnhaus
exkl., Lücken

Block

Lücke = 23m

BLOCK: 010 Obstgasse - Zwerggasse - Morellenfeldgasse - Merangasse

Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß	volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
Obstgasse	3	298	177	3,0	531	1,0	124	100	655				0	121	121	354		
Obstgasse/Zwerggasse	5 | 1	391	339	3,0	1.017		0	0	1.017				0	52	52	2.173		
Zwerggasse = Lücke	3	407	0	0,0	0			0	0				0	407	407	0		
Zwerggasse	5	425	70	1,0	70	1,0	49	0	119			8	0	347	355	140		
Zwerggasse	7	419	192	5,0	960	1,0	134	0	1.094				0	227	227	384		
Zwerggasse	9	302	205	3,0	615		0	0	615				0	97	97	410		
Zwerggasse	11	300	209	3,0	627	1,0	146	0	773				0	91	91	418		
Zwerggasse	13	235	157	2,0	314	1,0	110	0	424				0	78	78	314		
Zwerggasse	17	463	179	3,0	537		0	0	537				0	284	284	358		
Zwerggasse	19	213	128	2,0	256		0	0	256			14	0	71	85	256	3,0	2,1 G
Merangasse	58	568	473	2,0	946		0	0	946				0	95	95	946		
Merangasse	56	394	179	3,0	537	1,0	125	0	662				0	215	215	358		
Merangasse	54	560	257	3,0	771	1,5	270	0	1.041				0	303	303	514		
Merangasse	52	406	191	3,0	573	1,5	201	0	774				0	215	215	382		
Merangasse	50	412	198	3,0	594		0	0	594				0	214	214	396		
Merangasse	48	250	192	3,0	576	1,5	202	0	778				0	58	58	384		
Merangasse	46	254	195	3,0	585	1,0	137	0	722				0	59	59	390		
Merangasse	42	532	420	3,0	1.260	1,5	441	0	1.701				0	112	112	840		
Merangasse/Obstgasse	40 | 1	571	520	3,0	1.560	1,0	364	0	1.924				0	51	51	1.040		
Block gesamt		7.400	4.281		12.329		2.303	0	64	14.632	0		22	0	3.097	3.119	10.057	22.386	8.983

23 | 1,7

7.754 Realzuwachs

typologisch
durchmischt, nicht
geschlossen

Teilblock

Wohnblocks
Wohnblock, Lücke = 26m

Lücke = 22m

NS-Zeit
NS-Zeit
NS-Zeit
NS-Zeit

BLOCK: 011 Leonhardstraße - Merangasse - Morellenfeldgasse - Leonhardgürtel

Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß	volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
Leonhardstraße/Merangasse	48 | 33	556	457	3,0	1.371	1,2	384	0	100	1.755				0	99	99	914		
Leonhardstraße	50-54	2.011	1.211	7,0	8.477	1,0	848	0	100	9.325				0	800	800	2.422		
Leonhardstraße Hochhaus Ecke	56	507	378	9,0	3.402		0	0	0	3.402				0	129	129	4.474		
Leonhardgürtel Lücke		1.681			0			0		0				0	1.681	1.681	0		
Merangasse	35	792	325	3,0	975		0	0	0	975	436	2,0		872	31	31	650		
Merangasse	37	766	219	3,0	657	1,5	230	0	100	887			35	0	512	547	438		
Merangasse	39	774	228	3,0	684	0,7	112	0	70	796			35	0	511	546	456		
Merangasse	41	609	170	3,0	510	1,0	119	0	100	629				0	439	439	340		
Merangasse	43	611	174	3,0	522		0	0	0	522				0	437	437	348		
Merangasse	45	568	160	3,0	480	1,0	112	0	100	592	77	1,0		77	331	331	320		
Merangasse	47	1.192	353	3,0	1.059		0	0	0	1.059			10	0	829	839	706	2,1	5,7 G
Merangasse	49	1.255	372	3,0	1.116	0,5	130	0	50	1.246				0	883	883	744		
Merangasse	51	1.688	480	4,0	1.920		0	0	0	1.920	71	1,0	104	71	1.033	1.137	960		
Merangasse	53	1.829	327	3,0	981	1,0	229	0	100	1.210			573	0	929	1.502	654		
Merangasse	55	1.510	199	2,0	398	1,0	139	0	100	537				0	1.311	1.311	1.542		
Merangasse	57	605			0		0	0		0	114	1,7	63	194	428	491	0		
Leonhardgürtel	36	491	245	4,0	980		0	0	0	980				0	246	246	490		
Leonhardgürtel	34	422	239	4,0	956		0	0	0	956				0	183	183	478		
Leonhardgürtel	32	422	239	4,0	956		0	0	0	956				0	183	183	478		
Leonhardgürtel	30	3.129	243	4,0	972		0	0	0	972			144	0	2.742	2.886	486		
Block gesamt		21.418	6.019		26.416		2.303	0	51	28.719	698		964	1.214	13.737	14.701	16.900	44.530	34.054

48 | 1,3

14.597 Realzuwachs

gestaffelte Höhen
gemittelt

Block

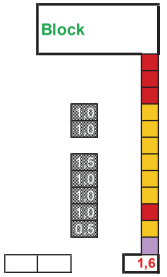
BLOCK: 013 Glacisstraße - Brandhofgasse - Elisabethstraße - Leonhardstraße

Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß	volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
Glacisstraße/Elisabethstraße	39 | 2	2.637	1.339	4,0	5.356	1,0	937	0	100	6.293	475	1,0		475	823	823	2.678		
Glacisstraße	43	1.380	522	4,0	2.088		0	0	0	2.088			64	0	794	858	1.044		
Glacisstraße/Leonhardstraße	43a | 1	983	585	4,0	2.340		0	0	0	2.340			42	0	356	398	1.170		
Leonhardstraße	3	564	563	3,0	1.689	1,0	394	0	100	2.083				0	1	1	1.126		
Leonhardstraße/Brandhofgasse	5 |22-24	3.183	380	4,0	1.520	1,5	399	0	100	1.919				0	2.803	2.803	760		
Brandhofgasse	5 |22-24		507	5,0	2.535	1,5	532	0	100	3.067				0	-507	-507	1.014	3,6	0,7 G
Brandhofgasse	5 |22-24		794	6,0	4.764	1,5	834	0	100	5.598				0	-794	-794	1.588		
Brandhofgasse	20	1.268	494	6,0	2.964	0,7	242	0	70	3.206				0	774	774	988		
Brandhofgasse	18	699	431	4,0	1.724		0	0	0	1.724				0	268	268	862		
Brandhofgasse	16	458	342	5,0	1.710		0	1,0	171	50	1.881			92	0	24	116	684	
Elisabethstraße	4	602	508	4,0	2.032	1,0	356	0	100	2.388				0	94	94	1.016		
Block gesamt		11.774	6.465		28.722		3.694	171	71	32.587	475		198	475	4.636	4.834	12.930	42.127	4.712

2,5

9.065 Realzuwachs

2 Öffnungen, Sportplatz inkl.

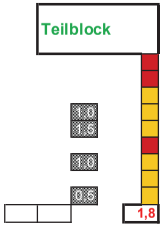


BLOCK: 014 Elisabethstraße - Brandhofgasse - Hauslabgasse - Lichtenfelsgasse

Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß		volles DG hofseitig		DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
Elisabethstraße	20	1.924	602	4,0	2.408		0		0	0	2.408				0	1.322	1.322	1.204	2,4	3,3 G
Elisabethstraße	18	1.802	533	4,0	2.132		0		0	0	2.132				0	1.269	1.269	1.066		
Elisabethstraße	16	1.768	609	4,0	2.436		0		0	0	2.436				0	1.159	1.159	1.218		
Elisabethstraße	14	348	274	3,0	822	1,0	192		0	100	1.014				0	74	74	548		
Elisabethstraße	12	220	170	3,0	510	1,0	119		0	100	629				0	50	50	340		
Elisabethstraße	10	339	238	3,0	714		0		0	0	714				0	101	101	476		
Elisabethstraße	8	569	134	3,0	402	1,5	141		0	100	543			28	0	407	435	268		
Elisabethstraße/Brandhofgasse	6|11	979	657	3,0	1.971	1,0	460		0	100	2.431				0	322	322	1.314		
Brandhofgasse	13	685	313	3,0	939	1,0	219		0	100	1.158				0	372	372	626		
Hauslabgasse	3	333	163	4,0	652	1,0	114		0	100	766				0	170	170	326		
Hauslabgasse	5	679	287	3,0	861	0,5	100		0	50	961				0	392	392	574		
Hauslabgasse	7-9	1.121	368	8,0	2.944		0		0	0	2.944			133	0	620	753	736		
Block gesamt		10.767	4.348		16.791		1.345		0	43	18.136	0		161	0	6.258	6.419	**8.696**	**25.487**	14.218

7.351 Realzuwachs

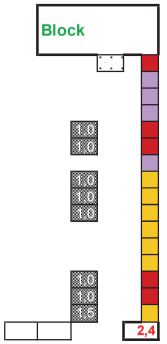
halber Block, Schulhof+ Schule exkl.



BLOCK: 018 Engelgasse - Leonhardstraße - Hartenaugasse - Dürergasse

Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß		volles DG hofseitig		DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
Engelgasse	13	652	282	4,0	1.128		0		0	0	1.128				0	370	370	564	2,8	2,3 G
Engelgasse	15 | 79	656	561	4,0	2.244		0		0	0	2.244				0	95	95	1.122		
Leonhardstraße	81	426	244	3,0	732		0		0	0	732				0	182	182	488		
Leonhardstraße	83	1.025	340	3,0	1.020	1,0	238		0	100	1.258				0	685	685	680		
Leonhardstraße	85+85a	1.053	366	3,0	1.098	1,5	384		0	100	1.482	138	3,0		414	549	549	732		
Leonhardstraße	89+89a	722	250	4,0	1.000		0		0	0	1.000	180	2,0		360	292	292	500		
Leonhardstraße	91	436	162	3,0	486	1,0	113		0	100	599				0	274	274	324		
Leonhardstraße	93 | 36	360	316	3,0	948		0		0	0	948				0	44	44	632		
Hartenaugasse	34	282	202	3,0	606	0,5	71		0	50	677				0	80	80	404		
Block gesamt		5.612	2.723		9.262		806		0	36	10.068	318		0	774	2.571	2.571	**5.446**	**15.482**	6.127

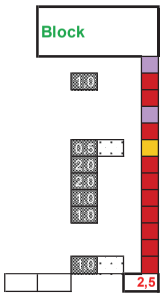
4.640 Realzuwachs



BLOCK: 019 Tegetthoffplatz - Hartenaugasse - Leonhardstraße - Seebachergasse

Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß		volles DG hofseitig		DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
Tegetthoffplatz	5 | 10	553	448	4,0	1.792		0	1,0	224	50	2.016				0	105	105	896	3,5	0,9 G
Tegetthoffplatz	4	603	322	6,0	1.932		0		0	0	1.932				0	281	281	644		
Tegetthoffplatz	3	665	320	6,0	1.920		0		0	0	1.920				0	345	345	640		
Tegetthoffplatz	2	722	320	6,0	1.920		0		0	0	1.920				0	402	402	640		
Tegetthoffplatz	1 | 39	642	513	4,0	2.052	1,0	359		0	100	2.411				0	129	129	1.026		
Hartenaugasse	41	263	197	4,0	788	1,0	138		0	100	926				0	66	66	394		
Hartenaugasse	43	276	234	5,0	1.170		0		0	0	1.170				0	42	42	468		
Hartenaugasse	47 | 95	271	271	3,0	813	1,0	190		0	100	1.003				0	0	0	542		
Leonhardstraße	97	490	155	3,0	465	1,0	109		0	100	574				0	335	335	310		
Leonhardstraße	99	382	149	3,0	447	1,0	104		0	100	551			75	0	158	233	298		
Leonhardstraße	101	382	124	3,0	372		0		0	0	372			10	0	248	258	248		
Leonhardstraße	103	390	154	3,0	462		0		0	0	462			38	0	198	236	308		
Leonhardstraße	105	474	172	3,0	516		0		0	0	516			12	0	290	302	344		
Leonhardstraße	107	718	287	4,0	1.148	1,0	201		0	100	1.349			30	0	401	431	574		
Leonhardstraße	109 | 14	356	308	4,0	1.232	1,0	216		0	100	1.448				0	48	48	616		
Seebachergasse	12	302	208	3,0	624	1,5	218		0	100	842				0	94	94	416		
Block gesamt		7.489	4.182		17.653		1.535		224	55	19.412	0		165	0	3.142	3.307	**8.364**	**26.017**	3.915

6.605 Realzuwachs



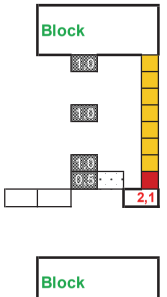
Versicherung

Kada

BLOCK: 100 Alberstraße - Lessingstraße - Rechbauerstraße - Maiffredygasse

Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß		volles DG hofseitig		DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
Lessingstr./Alberstr./Rechbauerstr.	20/14/13	1.494	1.022	5,5	5.621		0		0	0	5.621				0	472	472	2.044		
Alberstraße	12	448	235	4,0	940	1,0	165		0	100	1.105				0	213	213	470		
Alberstraße	10	439	230	4,0	920		0		0	0	920				0	209	209	460		
Alberstraße	8	743	325	6,0	1.950		0		0	0	1.950			61	0	357	418	650		
Alberstraße	6	714	378	4,0	1.512		0		0	0	1.512				0	336	336	756		
Alberstraße	4	552	514	3,0	1.542	0,5	180	1,0	257	100	1.979				0	38	38	1.028		
Alberstraße/Maiffredygasse	2|4	687	547	4,0	2.188	2,0	766		0	100	2.954				0	140	140	1.094	3,7	0,6 G
Maiffredygasse/Rechbauer	2|1	739	577	4,0	2.308	2,0	808		0	100	3.116				0	162	162	1.154		
Rechbauerstraße	3+3a	1.393	482	4,0	1.928	1,0	337		0	100	2.265	260	2,0	0	520	651	651	964		
Rechbauerstraße	5	677	338	4,0	1.352	1,0	237		0	100	1.589				0	339	339	676		
Rechbauerstraße	7	756	403	4,0	1.612		0		0	0	1.612				0	353	353	806		
Rechbauerstraße	9	437	214	4,0	856		0		0	0	856				0	223	223	428		
Rechbauerstraße	11	442	200	4,0	800	1,0	140	1,0	100	150	1.040				0	242	242	400		
Block gesamt		9.521	5.465		23.529		2.633		357	60	26.519	260		61	520	3.735	3.796	**10.930**	**34.979**	3.371

7.940 Realzuwachs (2044)

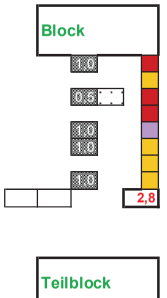


BLOCK: 101 Rechbauerstraße - Lessingstraße -Alberstraße -Gartengasse

Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß		volles DG hofseitig		DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
Rechbauerstraße/Lessingstraße	15|21	407	354	3,0	1.062	1,0	248		0	100	1.310				0	53	53	708		
Rechbauerstraße	17	397	287	3,0	861		0		0	0	861				0	110	110	574		
Rechbauerstraße/Gartengasse	19+a|28	1.499	889	3,0	2.667		0		0	0	2.667	182	2,0		364	428	428	1.778		
Gartengasse/Alberstraße	26|22	698	560	3,0	1.680	1,0	392		0	100	2.072				0	138	138	1.120	3,4	1,3 G
Alberstraße	20	435	206	3,0	618		0		0	0	618				0	229	229	412		
Alberstraße	18	928	389	3,0	1.167		0		0	0	1.167			15	0	524	539	778		
Alberstraße/Lessingstraße	16|17	406	360	3,0	1.080	1,0	252		0	100	1.332				0	46	46	720		
Lessingstraße	19	373	278	4,0	1.112	0,5	97	1,0	139	100	1.348				0	95	95	556		
Block gesamt		5.143	3.323		10.247		989		139	47	11.375	182		15	364	1.623	1.638	**6.646**	**17.257**	4.201

5.518 Realzuwachs

kleiner Trapezblock



BLOCK: 102 Rechbauerstraße -Gartengasse - Alberstraße - Morallenfeldgasse

Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß		volles DG hofseitig		DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
Morellenfeldgasse/Alberstraße	5|28	697	603	4,0	2.412	1,0	422		0	100	2.834				0	94	94	1.206		
Morellenfeldgasse	3	244	179	3,0	537		0		0	0	537				0	65	65	358		
Morellenfeldgasse/Rechbauerstr.	1|23	511	369	4,0	1.476	0,5	129	1,0	185	100	1.790				0	142	142	738		
Rechbauerstraße/Gartengasse	21|29	339	306	4,0	1.224		0		0	0	1.224				0	33	33	612	4,4	0,0 G
Gartengasse	27	320	220	5,0	1.100	1,0	154		0	100	1.254				0	100	100	440		
Gartengasse	25	266	170	3,0	510	1,0	119		0	100	629				0	96	96	340		
Gartengasse/Alberstraße	23|24	349	317	3,0	951		0		0	0	951				0	32	32	634		
Alberstraße	26	384	214	3,0	642	1,0	150		0	100	792				0	170	170	428		
Block gesamt		3.110	2.378		8.852		974		185	66	10.011	0		0	0	732	732	**4.756**	**13.608**	105

3.597 Realzuwachs

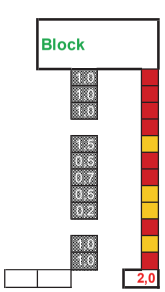
Lessingpark exkl.



BLOCK: 103 Lessingstraße - Naglergasse - Gartengasse - Alberstraße

Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß		volles DG hofseitig		DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
Alberstraße/Lessingstraße	15|15	965	505	3,0	1.515	1,5	530		0	100	2.045			113	0	347	460	1.010		
Alberstraße	17	784	368	3,0	1.104		0		0	0	1.104				0	416	416	736		
Alberstraße/Gartengasse	19|24	740	593	4,0	2.372	0,5	208		0	50	2.580				0	147	147	1.186	3,0	1,9 G
Gartengasse	22	609	355	3,0	1.065	1,0	249		0	100	1.314			114	0	140	254	710		
Gartengasse/Naglergasse	20|8	639	271	3,0	813		0		0	0	813			35	0	333	368	542		
Block gesamt		3.737	2.092		6.869		987		0	55	7.856	0		262	0	1.383	1.645	**4.184**	**11.053**	3.894

3.197 Realzuwachs

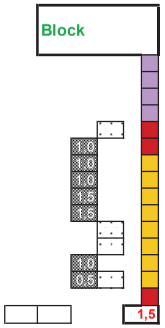


BLOCK: 104 Gartengasse - Naglergasse - Alberstraße - Morellenfeldgasse

Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß		volles DG hofseitig		DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
Gartengasse/Naglergasse	17|10	671	491	4,0	1.964	1,0	344		0	100	2.308				0	180	180	982		
Gartengasse	19	425	290	4,0	1.160	1,0	203		0	100	1.363				0	135	135	580		
Gartengasse/Alberstraße	21/21	584	478	4,0	1.912	1,0	335		0	100	2.247				0	106	106	956		
Alberstraße	23	650	300	4,0	1.200		0		0	0	1.200				0	350	350	600		
Alberstraße	25	1.064	344	3,0	1.032	1,5	361		0	100	1.393				0	720	720	688		
Alberstraße	27	321	227	4,0	908	0,5	79		0	50	987				0	94	94	454	3,1	1,5 G
Alberstraße/Morellenfeldgasse	29|9	372	239	4,0	956	0,7	117		0	70	1.073				0	133	133	478		
Morellenfeldgasse	11	445	225	3,0	675	0,5	79		0	50	754				0	220	220	450		
Morellenfeldgasse/Naglergasse	13|20	576	496	3,0	1.488	0,2	69		0	20	1.557				0	80	80	992		
Naglergasse	18	363	207	4,0	828		0		0	0	828				0	156	156	414		
Naglergasse	14	816	296	3,0	888	1,0	207		0	100	1.095			63	0	457	520	592		
Naglergasse	12	586	240	4,0	960	1,0	168		0	100	1.128				0	346	346	480		
Block gesamt		6.873	3.833		13.971		1.962		0	69	15.933	0		63	0	2.977	3.040	**7.666**	**21.637**	5.823

5.704 Realzuwachs

offene Schleife



BLOCK: 106 Nibelungengasse - Rechbauerstraße - Schützenhofgasse - Felix Dahn Platz

Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß		volles DG hofseitig		DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
Felix Dahn Platz	10	803	246	5,0	1.230		0		0	0	1.230				0	557	557	492		
Felix Dahn Platz	9	654	234	5,0	1.170		0		0	0	1.170				0	420	420	468		
Felix Dahn Platz/Schützenhofg.	8|2	2.551	280	5,0	1.400		0		0	0	1.400			137	0	2.134	2.271	560		
Felix Dahn Platz	7	930	210	5,0	1.050		0		0	0	1.050				0	720	720	420		
Felix Dahn Platz/Nibelungengasse	6|2	510	419	4,0	1.676		0	1,0	210	50	1.886				0	91	91	838		
Nibelungengasse	4	546	241	4,0	964	1,0	169		0	100	1.133				0	305	305	482		
Nibelungengasse	6	627	314	3,0	942	1,0	220		0	100	1.162				0	313	313	628		
Nibelungengasse	8+8a	866	293	3,0	879	1,0	205		0	100	1.084	75	1,0		75	498	498	586	2,3	3,6 G
Nibelungengasse	10	370	220	3,0	660	1,5	231		0	100	891				0	150	150	440		
Nibelungengasse/Rechbauerstr	12|38	341	313	3,0	939	1,5	329		0	100	1.268				0	28	28	626		
Rechbauerstraße	40	269	198	3,0	594		0	1,0	99	50	693				0	71	71	396		
Rechbauerstraße	42	561	286	3,0	858		0	1,0	143	50	1.001				0	275	275	572		
Rechbauerstraße/Schützenhofg.	44|9	338	314	3,0	942	1,0	220		0	100	1.162				0	24	24	628		
Schützenhofgasse	7	316	219	3,0	657	0,5	77	1,0	110	100	844				0	97	97	438		
Schützenhofgasse	5	846	374	4,0	1.496		0		0	0	1.496				0	472	472	748		
Block gesamt		10.528	4.161		15.457		1.451		562	57	17.470	75		137	75	6.155	6.292	**8.322**	**23.854**	14.789

6.309 Realzuwachs

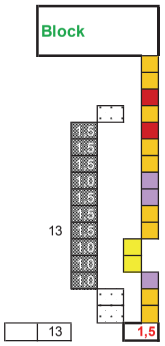
inkl. Schule

Schule

Staffelgeschoß

Lücke 13m

U-Hof



BLOCK: 107 Nibelungengasse - Rechbauerstraße - Naglergasse - Schützenhofgasse

Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß		volles DG hofseitig		DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
Nibelungengasse/Naglergasse	24|48	383	342	3,0	1.026		0		0	0	1.026				0	41	41	684		
Nibelungengasse	22	525	281	3,0	843		0		0	0	843				0	244	244	562		
Nibelungengasse	18-20	2.300	775	3,5	2.713		0		0	0	2.713	321	1,0		321	1.204	1.204	1.550		
Nibelungengasse	16	950	290	3,0	870		0	1,0	145	50	1.015				0	660	660	580		
Nibelungengasse/Rechbauerstr.	14|49	639	474	4,0	1.896	1,5	498		0	100	2.394				0	165	165	948		
Rechbauerstraße	51	537	268	3,0	804	1,5	281		0	100	1.085				0	269	269	536		
Rechbauerstraße	53	500	192	3,0	576	1,5	202		0	100	778				0	308	308	384		
Rechbauerstraße/Schützenhofg.	55|11	210	175	5,0	875	1,0	123		0	100	998				0	35	35	350	2,5	3,0 G
Schützenhofgasse	13	246	130	5,0	650	1,5	137		0	101	787				0	116	116	260		
Schützenhofgasse	15	560	280	3,0	840	1,5	294		0	100	1.134				0	280	280	560		
Schützenhofgasse	17a	677	181	3,0	543	1,5	190		0	100	733			60	0	436	496	1.207		
Schützenhofgasse	19	653	360	2,0	720	1,0	252		0	100	972				0	293	293	720		
Schützenhofgasse/Naglergasse	21/56+a	991	626	2,0	1.252	1,0	438		0	100	1.690				0	365	365	1.252		
Naglergasse	54	899	274	5,0	1.370	1,0	192		0	100	1.562			40	0	585	625	548		
Naglergasse	52	615	206	3,0	618		0	1,0	103	50	721				0	409	409	412		
Naglergasse	50	395	231	3,0	693		0	1,0	116	50	809				0	164	164	462		
Block gesamt		11.080	5.085		16.289		2.607		364	65	19.260	321		100	321	5.574	5.674	**11.015**	**27.625**	15.300

8.044 Realzuwachs

(1550,0)

freist. Villen, lückenhaft

Lücke 19m

Lücke 16m

neu Staffelgeschoße
Häuschen
Villa geschätzt
Villa freistehend
freistehend

BLOCK: 108 Naglergasse - Nibelungengasse - Schillerstraße - Schützenhofgasse

Block	Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß	volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
	Nibelungengasse	26	364	316	3,0	948	0	1,0 158	50	1.106				0	48	48	632		
1,0	Nibelungengasse	28	918	240	3,0	720	1,0 168	0	100	888				0	678	678	480		
1,0	Nibelungengasse	30	932	250	3,0	750	1,0 175	0	100	925				0	682	682	500		
	Nibelungengasse	32a-d	2.291	0	0,0	0	0	0		0	723	2,0	40	1.446	1.528	1.568	0		
19 1,0	Nibelungengasse	34	777	326	3,0	978	1,0 228	0	100	1.206				0	451	451	1.887		
	Nibelungengasse	36	1.095	221	3,0	663	0	0	0	663	64	3,0		192	810	810	442		
	Nibelungengasse/Schillerstraße	38|44	621	413	3,0	1.239	0	1,0 207	50	1.446				0	208	208	826		
1,0	Schillerstraße	46	345	174	3,0	522	1,0 122	0	100	644	43	3,0		129	128	128	348		
	Schillerstraße	48	882	0	0,0	0	0	0		0				0	882	882	0		
16 1,0	Schillerstraße	50	722	213	3,0	639	1,0 149	0	100	788				0	509	509	1.466		
1,5	Schillerstraße	52	618	232	3,0	696	1,5 244	0	100	940				0	386	386	464		
1,5	Schillerstraße	54	636	182	3,0	546	1,5 191	1,0 91	100	828				0	454	454	364		
1,0	Schillerstraße	56	744	233	3,0	699	1,0 163	0	100	862				0	511	511	466		
	Schillerstraße	58	665	312	3,0	936	0	1,0 156	50	1.092				0	353	353	624		
1,0	Schillerstraße/Schützenhofgasse	60|43	656	464	3,0	1.392	1,0 325	0	100	1.717				0	192	192	928	1,6	6,7 G
1,0	Schützenhofgasse	41	269	150	3,0	450	1,0 105	0	100	555				0	119	119	300		
1,5	Schützenhofgasse	39	292	170	3,0	510	1,5 179	0	100	689				0	122	122	340		
1,5	Schützenhofgasse	39a	485	171	3,0	513	1,5 180	0	100	693				0	314	314	342		
1,5	Schützenhofgasse	35	2.350	320	4,0	1.280	1,5 336	0	100	1.616				0	2.030	2.030	640		
1,0	Schützenhofgasse	33	533	132	2,0	264	1,0 92	0	100	356			40	0	361	401	264		
	Schützenhofgasse	31	960			0	0	0		0	187	3,5		655	773	773	0		
1,0	Schützenhofgasse	29	666	210	3,0	630	1,0 147	0	100	777				0	456	456	420		
0,5	Schützenhofgasse	27+25	1.965	359	2,0	718	0,5 126	0	50	844				0	1.606	1.606	718		
	Schützenhofgasse/Naglergasse	23|59	573	372	4,0	1.488	0	0	0	1.488				0	201	201	744		
	Naglergasse	57	425	234	3,0	702	0	1,0 117	50	819				0	191	191	468		
1,0	Naglergasse	55	316	183	3,0	549	1,0 128	0	100	677				0	133	133	366		
1,0	Naglergasse	53	897	191	3,0	573	1,0 134	0	100	707				0	706	706	382		
1,0	Naglergasse	51	499	250	3,0	750	1,0 175	0	100	925				0	249	249	500		
1,5	Naglergasse	49	403	233	3,0	699	1,5 245	0	100	944				0	170	170	466		
35 1,0	Block gesamt		22.899	6.551		19.854	3.612	729	79	24.195	1.017		80	2.422	15.251	15.331	**15.377**	**37.653**	43.673

11.036 Realzuwachs

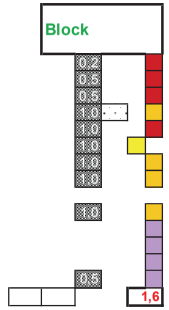
Dreiecksblock

BLOCK: 109 Schillerstraße - Nibelungengasse - Merangasse

Block	Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß	volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
1,0	Schillerstraße/Nibelungengasse	41|40	533	406	3,0	1.218	1,0 284	0	100	1.502				0	127	127	812		
	Schillerstraße	43	370	201	3,0	603	0	0	0	603				0	169	169	402		
1,0	Schillerstraße	45	521	204	3,0	612	1,0 143	0	100	755				0	317	317	408		
1,0	Schillerstraße	47	524	241	3,0	723	1,0 169	0	100	892				0	283	283	482		
1,5	Schillerstraße	49	346	180	3,0	540	1,5 189	0	100	729				0	166	166	360		
1,5	Schillerstraße	51	293	180	3,0	540	1,5 189	0	100	729				0	113	113	360		
0,5	Schillerstraße/Merangasse	53|86	646	358	3,0	1.074	0,5 125	0	50	1.199				0	288	288	716		
0,7	Merangasse	84	274	163	3,0	489	0,7 80	0	70	569				0	111	111	326		
1,5	Merangasse	82	321	190	3,0	570	1,5 200	0	100	770				0	131	131	380	2,6	2,4 G
	Merangasse	80	457	213	3,0	639	0	1,0 107	50	746				0	244	244	426		
	Merangasse	78	457	191	3,0	573	0	1,0 96	50	669				0	266	266	382		
	Merangasse	76	509	190	3,0	570	0	1,0 95	50	665				0	319	319	380		
	Merangasse	74	437	190	3,0	570	0	0	0	570				0	247	247	380		
1,0	Merangasse/Nibelungengasse	72|48	488	366	3,0	1.098	1,0 256	0	100	1.354				0	122	122	732		
	Nibelungengasse	46	278	200	3,0	600	0	0	0	600				0	78	78	400		
	Nibelungengasse	44	426	174	3,0	522	0	0	0	522				0	252	252	348		
1,0	Nibelungengasse	42	418	215	3,0	645	1,0 151	0	100	796				0	203	203	430		
1,6	Block gesamt		7.298	3.862		11.586	1.786	298	67	13.670	0		0	0	3.436	3.436	**7.724**	**19.310**	9.432

5.640 Realzuwachs

typologisch durchmischt, 2 Öffnungen

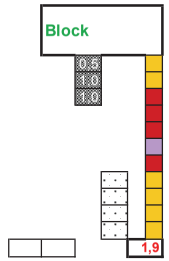


NS-Zeit
NS-Zeit
NS-Zeit
NS-Zeit
NS-Zeit
freist. innerh. Block
mod. Wohnblock
mod. Wohnblock
mod. Wohnblock
mod. Wohnblock

BLOCK: 115 Schörgelgasse- Naglergasse- Krenngasse- Hohlweg

Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß	volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
Naglergasse	72	607	253	4,0	1.012	0,2	35	0	20	1.047				0	354	354	506		
Naglergasse	74	627	210	4,0	840	0,5	74	0	50	914				0	417	417	420		
Naglergasse	76	708	220	4,0	880	0,5	77	0	50	957				0	488	488	440		
Naglergasse/ Schörgelgasse	78|79	620	255	3,0	765	1,0	179	1,0 128	100	1.072				0	365	365	510		
Schörgelgasse/ Hohlweg	75|11	471	235	4,0	940	1,0	165	0	100	1.105				0	236	236	470		
Hohlweg	9	984	362	2,0	724	1,0	253	0	100	977					622	622	724		
Schörgelgasse/ Hohlweg	67|8	563	245	3,0	735	1,0	172	0	100	907				0	318	318	490	2,3	3,4 G
Schörgelgasse/ Hohlweg	65|6	257	180	3,0	540	1,0	126	0	100	666				0	77	77	360		
Hohlweg	5	962	0		0		0	0		0					962	962	0		
Schörgelgasse/ Hohlweg	63|4	289	180	3,0	540	1,0	126	0	100	666				0	109	109	360		
Schörgelgasse	61	440	319	6,0	1.914		0	0	0	1.914				0	121	121	638		
Krenngasse	6	301	191	5,0	955		0	0	0	955				0	110	110	382		
Krenngasse	8	450	329	5,0	1.645		0	0	0	1.645				0	121	121	658		
Krenngasse	12	1.282	327	5,0	1.635	0,5	114	0	50	1.749	359	1,0	44	359	552	596	654		
Block gesamt		8.561	3.306		13.125		1.321	128	57	14.574	359		44	359	4.852	4.896	**6.612**	**20.096**	11.172

5.163 Realzuwachs



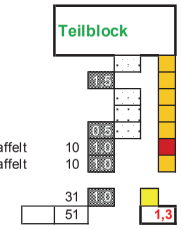
NS-Zeit
NS-Zeit
NS-Zeit

BLOCK: 116 Naglergasse- Krenngasse- Friedrich Hebbel Gasse- Eduard Richter Gasse

Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß	volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
Krenngasse/ E. Richter G.	26|8	510	324	3,0	972	0,5	113	0	50	1.085				0	186	186	648		
Eduard Richter Gasse	10	412	224	3,0	672	1,0	157	0	100	829				0	188	188	448		
Eduard Richter G./ F. Hebbel G.	12|9	461	322	4,0	1.288	1,0	225	0	100	1.513				0	139	139	644		
Friedrich Hebbel Gasse	7	256	256	4,0	1.024		0	0	0	1.024				0	0	0	512		
Friedrich Hebbel Gasse	5	734	255	4,0	1.020		0	0	0	1.020				0	479	479	510		
Friedrich Hebbel Gasse/ Naglerg.	3|77	410	276	5,0	1.380		0	0	0	1.380				0	134	134	552	3,0	1,8 G
Naglergasse	75	427	265	4,0	1.060		0	0	0	1.060				0	162	162	530		
Naglergasse/ Krenngasse	73|18	567	375	3,0	1.125		0	1,0 188	50	1.313				0	192	192	750		
Krenngasse	20	678	249	3,0	747		0	1,0 125	50	872				0	429	429	498		
Krenngasse	22	681	272	3,0	816		0	1,0 136	50	952				0	409	409	544		
Krenngasse	24	561	241	3,0	723		0	1,0 121	50	844				0	320	320	482		
Block gesamt		5.697	3.059		10.827		495	570	42	11.892	0		0	0	2.638	2.638	**6.118**	**16.945**	5.580

5.053 Realzuwachs

EFH auf Kreuzung exkl.



Postmoderne gestaffelt 10
Postmoderne gestaffelt 10
Lücke 10m
Lücke 31m 31
51

BLOCK: 117 Naglergasse- Friedrich Hebbel Gasse- Eduard Richter Gasse - Schörgelgasse

Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß	volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
Naglergasse/ Friedrich Hebbel Gasse	79|2	509	349	3,0	1.047		0	1,0 175	50	1.222				0	160	160	698		
Friedrich Hebbel Gasse	4	345	233	3,0	699	1,5	245	0	100	944				0	112	112	466		
Friedrich Hebbel Gasse	6	330	230	3,0	690		0	1,0 115	50	805				0	100	100	460		
Friedrich Hebbel Gasse	8	318	225	3,0	675		0	1,0 113	50	788				0	93	93	450		
Friedrich Hebbel G./ E. Richter G.	10|14	487	345	3,0	1.035	0,5	121	1,0 173	100	1.329				0	142	142	690	2,6	4,1 G
Eduard Richter Gasse/ Schörgelg.	18-16|89	1.141	374	4,0	1.496	1,0	262	0	100	1.758				0	767	767	1.528		
Eduard Richter Gasse/ Schörgelg.	18-16|89		217	3,0	651	1,0	152	0	100	803				0	-217	-217	1.084		
Schörgelgasse	87	1.126			0		0	0		0	138	2,0	49	276	939	988	0		
Schörgelgasse	83+85	1.266	169	2,0	338	1,0	118	0	100	456	202	1,5	177	303	718	895	1.950		
Block gesamt		5.522	2.142		6.631		898	576	81	8.105	340		226	579	2.814	3.040	**7.326**	**14.536**	8.693

5.852 Realzuwachs

Kriegs- u. Nachkriegsbauten

Block

BLOCK: 118 Eduard Richter Gasse- Ruckerlberggürtel- Schörgelgasse- Krenngasse

Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß	volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
Krenngasse/ Ruckerlberggürtel	36|21	464	358	4,0	1.432	1,0	251	0	100	1.683				0	106	106	716		
Ruckerlberggürtel	19	376	223	4,0	892		0	0,5	56	25	948				0	153	153	446		
Ruckerlberggürtel	17	875	265	4,0	1.060		0	1,0	133	50	1.193				0	610	610	530		
Ruckerlberggürtel	15	894	259	4,0	1.036	0,5	91		0	50	1.127				0	635	635	518		
Ruckerlberggürtel	13	914	260	4,0	1.040	0,2	36	1,0	130	70	1.206				0	654	654	520		
Ruckerlberggürtel	11	2.845	228	5,0	1.140		0		0	0	1.140			536	0	2.081	2.617	456		
Ruckerlberggürtel	9	218	218	4,0	872	1,0	153		0	100	1.025				0	0	0	436		
Ruckerlberggürtel/Schörgelgasse	7|101	841	263	4,0	1.052	0,7	129		0	70	1.181				0	578	578	526		
Schörgelgasse	99	1.620	195	4,0	780	0,5	68		0	50	848				0	1.425	1.425	390		
Schörgelgasse	97	228	226	4,0	904	0,5	79		0	50	983				0	2	2	452		
Schörgelgasse/ E. Richter G.	95|21	236	236	4,0	944	1,0	165		0	100	1.109				0	0	0	472	2,1	4,2 G
Eduard Richter Gasse	19	212	211	4,0	844	1,0	148		0	100	992				0	1	1	422		
Eduard Richter Gasse	17	331	216	4,0	864	1,0	151		0	100	1.015				0	115	115	432		
Eduard Richter Gasse	15	732	222	5,0	1.110		0		0	0	1.110				0	510	510	444		
Eduard Richter Gasse	13	805	286	4,0	1.144	1,0	200		0	100	1.344				0	519	519	572		
Eduard Richter Gasse	11	789	289	4,0	1.156	1,0	202		0	100	1.358				0	500	500	578		
Eduard Richter Gasse	9	553	289	4,0	1.156	1,5	303		0	100	1.459				0	264	264	578		
Eduard Richter Gasse/ Krenng.	7|28	492	345	4,0	1.380		0		0	0	1.380				0	147	147	690		
Krenngasse	30	487	254	3,0	762		0	1,0	127	50	889				0	233	233	508		
Krenngasse	32	625	250	3,0	750		0	1,0	125	50	875				0	375	375	500		
Krenngasse	34	625	240	3,0	720		0	1,0	120	50	840				0	385	385	480		
Block gesamt		15.162	5.333		21.038		1.976		691	63	23.705	0		536	0	9.293	9.829	**10.666**	**31.704**	22.629
																		7.999	**Realzuwachs**	

NS-Zeit: 11 Ruckerlberggürtel; 15 Eduard Richter Gasse; 13 Eduard Richter Gasse; 7|28 Eduard Richter Gasse/ Krenng.

Hochhaus exkl.

Teilblock

BLOCK: 119 Ruckerlberggürtel- Krenngasse- Plüddemanngasse- Schörgelgasse

Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß	volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
Ruckerlberggürtel/ Krenngasse	20|38	820	529	4,0	2.116		0	1,0	265	50	2.381				0	291	291	1.058		
Ruckerlberggürtel	18	516	320	4,0	1.280		0	1,0	160	50	1.440				0	196	196	640		
Ruckerlberggürtel	16	513	320	4,0	1.280		0	1,0	160	50	1.440				0	193	193	640		
Ruckerlberggürtel	14	414	226	4,0	904		0	1,0	113	50	1.017				0	188	188	452		
Ruckerlberggürtel	12	1.112	225	5,0	1.125		0		0	0	1.125				0	887	887	450	3,4	1,2 G
Ruckerlberggürtel	10	208	207	4,0	828	1,0	145		0	100	973				0	1	1	414		
Ruckerlberggürtel	8	416	214	4,0	856	1,0	150		0	100	1.006				0	202	202	428		
Ruckerlberggürtel	6	412	307	4,0	1.228	1,0	215		0	100	1.443				0	105	105	614		
Krenngasse/ Plüddemanngasse	40|6	736	450	4,0	1.800		0	1,0	225	50	2.025				0	286	286	1.368		
Block gesamt		5.147	2.798		11.417		510		923	59	12.850	0		0	0	2.349	2.349	**6.064**	**17.481**	3.406
																		4.631	**Realzuwachs**	

Lücke = 6m: 6 | 6

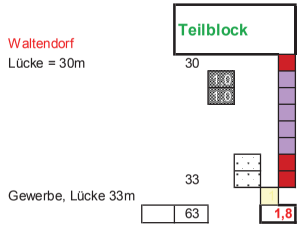
NS-Zeit: 12 Ruckerlberggürtel

Häuserzeile, EFHs exkl.

Teilblock

BLOCK: 121 Schillerplatz- Plüddemanngasse- Siemensgasse- Hallerschloßstraße

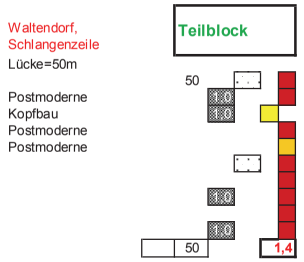
Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß	volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
Schillerplatz/Hallerschloßstraße	13|2	309	206	2,0	412		0	0	412				0	103	103	412		
Schillerplatz	12	226	145	4,0	580		0	0	580				0	81	81	290		
Schillerplatz	11	301	180	3,0	540		0	1,0	90	50	630		13	0	108	121	360	
Schillerplatz	10	796	278	3,0	834	0,5	97		0	50	931			0	518	518	556	
Schillerplatz	9	506	176	3,0	528		0		0	0	528			0	330	330	352	
Plüddemanngasse	1	646	195	3,0	585	1,0	137		0	100	722		69	0	382	451	390	
Plüddemanngasse/ Siemensg.	3|1	497	355	3,0	1.065	0,7	174		0	70	1.239			0	142	142	710	
Siemensgasse	3	341	158	3,0	474		0		0	0	474			0	183	183	316	
Block gesamt		3.622	1.693		5.018		408		90	40	5.516	0		82	0	1.847	1.929	**3.386**	**8.404**	5.413
																		2.888	**Realzuwachs**	



BLOCK: 122 Schörgelgasse- Plüddemanngasse- Koßgasse- Am Ring

Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß		volles DG hofseitig		DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
Am Ring	3	1.219	253	4,0	1.012		0		0	0	1.012				0	966	966	2.846		
Am Ring/ Schörgelgasse	1|80	465	418	5,0	2.090	1,0	293		0	100	2.383				0	47	47	836		
Schörgelgasse	82	291	198	5,0	990	1,0	139		0	100	1.129				0	93	93	396		
Plüddemanngasse	32	357	277	5,0	1.385		0		0	0	1.385				0	80	80	554		
Plüddemanngasse	34	353	220	6,0	1.320		0		0	0	1.320				0	133	133	440	3,4	2,7 G
Plüddemanngasse	34a	737	223	6,0	1.338		0		0	0	1.338				0	514	514	446		
Plüddemanngasse	36	793	311	4,0	1.244		0	1,0	156	50	1.400				0	482	482	622		
Plüddemanngasse/ Koßgasse	38|31	555	397	4,0	1.588		0	1,0	199	50	1.787				0	158	158	3.368		
Koßgasse	27	1.353	80	1,0	80		0		0	0	80	125	2,0	307	250	841	1.148	160		
Block gesamt		6.123	2.377		11.047		432		355	41	11.834	125		307	250	3.314	3.621	**9.668**	**20.965**	6.337

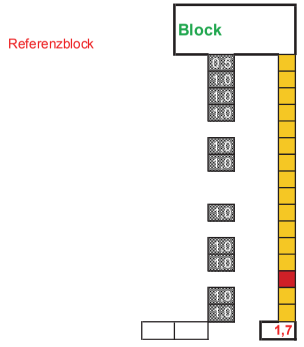
8.881 Realzuwachs



BLOCK: 124 Am Ring- Schörgelgasse

Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß		volles DG hofseitig		DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
Am Ring	5-7	1.388			0		0		0		0				0	1.388	1.388	0		
Am Ring	9	491	286	4,0	1.144		0	0,6	86	30	1.230				0	205	205	4.472		
Am Ring	11-15	2.748	710	4,0	2.840	1,0	497		0	100	3.337				0	2.038	2.038	1.420		
Am Ring	11-15		93	2,0	186	1,0	65		0	100	251				0	-93	-93	186		
Am Ring	8-14	1.810	313	4,0	1.252		0		0	0	1.252				0	1.497	1.497	626		
Am Ring	8-14		273	3,0	819		0		0	0	819				0	-273	-273	546	2,6	4,3 G
Am Ring	6	283	209	4,0	836		0	1,0	105	50	941				0	74	74	418		
Am Ring	4	345	258	4,0	1.032		0		0	0	1.032				0	87	87	516		
Am Ring/ Schörgelgasse	2|78	427	366	4,0	1.464	1,0	256		0	100	1.720				0	61	61	732		
Schörgelgasse	76	325	195	4,0	780		0		0	0	780				0	130	130	390		
Schörgelgasse	74	286	172	4,0	688	1,0	120		0	100	808				0	114	114	344		
Block gesamt		8.103	2.875		11.041		938		191	53	12.170	0		0	0	5.228	5.228	**9.650**	**20.691**	12.296

8.521 Realzuwachs



BLOCK: 125 Naglergasse- Katzianergasse-Nibelungengasse- Sparbersbachgasse

Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß		volles DG hofseitig		DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
Naglergasse/ Sparbersbachg.	34|56	378	314	3,0	942	0,5	110		0	50	1.052				0	64	64	628		
Naglergasse	36	233	145	3,0	435	1,0	102		0	100	537				0	88	88	290		
Naglergasse	38	481	203	3,0	609	1,0	142		0	100	751				0	278	278	406		
Naglergasse	40	488	204	3,0	612	1,0	143		0	100	755				0	284	284	408		
Naglergasse	42	496	195	3,0	585		0		0	0	585				0	301	301	390		
Naglergasse	44	517	203	3,0	609	1,0	142		0	100	751				0	314	314	406		
Naglergasse/ Nibelungengasse	46|21	364	317	3,0	951	1,0	222		0	100	1.173				0	47	47	634		
Nibelungengasse	19	363	241	3,0	723		0		0	0	723				0	122	122	482	2,8	2,2 G
Nibelungengasse	17	383	240	3,0	720		0		0	0	720				0	143	143	480		
Nibelungengasse/ Katzianerg.	15|11	418	370	3,0	1.110	1,0	259		0	100	1.369				0	48	48	740		
Katzianergasse	9	547	227	3,0	681		0		0	0	681				0	320	320	454		
Katzianergasse	7	612	257	3,0	771	1,0	180		0	100	951				0	355	355	514		
Katzianergasse	5	422	184	3,0	552	1,0	129		0	100	681				0	238	238	368		
Katzianergasse	3	415	179	4,0	716		0		0	0	716				0	236	236	358		
Katzianergasse/ Sparbersbachg.	1|52	615	451	3,0	1.353	1,0	316		0	100	1.669				0	164	164	902		
Sparbersbachgasse	54	544	268	3,0	804	1,0	188		0	100	992				0	276	276	536		
Block gesamt		7.276	3.998		12.173		1.933		0	69	14.106	0		0	0	3.278	3.278	**7.996**	**20.169**	8.782

6.063 Realzuwachs

Referenzblock

BLOCK: 126 Rechbauerstraße- Katzianergasse-Nibelungengasse- Sparbersbachgasse

Block	Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß		volles DG hofseitig		DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
	Sparbersbachgasse/ Katzianerg.	50|2	660	470	3,0	1.410		0	0	0		1.410				0	190	190	940		
0,5	Katzianergasse	4	507	224	3,0	672	0,5	78	0	50		750				0	283	283	448		
	Katzianergasse	6	479	236	3,0	708		0	0	0		708				0	243	243	472		
1,0	Katzianergasse	8	300	189	3,0	567	1,0	132	0	100		699				0	111	111	378		
	Katzianergasse	10	373	244	3,0	732		0	0	0		732				0	129	129	488		
0,7	Katzianergasse/ Nibelungeng.	12|13	435	367	4,0	1.468	0,7	180	0	70		1.648				0	68	68	734		
	Nibelungengasse/ Rechbauerstr.	11|45	465	405	4,0	1.620		0	0	0		1.620				0	60	60	810	3,0	1,8 G
1,0	Rechbauerstraße	43	378	169	2,0	338	1,0	118	0	100		456				0	209	209	338		
1,0	Rechbauerstraße	41	434	158	2,0	316	1,0	111	0	100		427				0	276	276	316		
0,5	Rechbauerstraße	39	448	191	3,0	573	0,5	67	0	50		640				0	257	257	382		
1,0	Rechbauerstraße	37	469	186	3,0	558	1,0	130	0	100		688				0	283	283	372		
1,0	Rechbauerstraße	35	497	285	3,0	855	1,0	200	0	100		1.055				0	212	212	570		
0,5	Rechbauerstr./ Sparbersbachg.	33|46	593	454	3,0	1.362	0,5	159	1,0	227	100	1.748				0	139	139	908		
	Sparbersbachgasse	48	610	279	3,0	837		0	0	0		837				0	331	331	558		
1,8	Block gesamt		6.648	3.857		12.016		1.175		227	49	13.418	0		0	0	2.791	2.791	**7.714**	**19.730**	7.130

6.312 Realzuwachs

Halbblock, ev. schließen, ca. 104*10m

Zinsvilla

Lücke 104m unberücks.

BLOCK: 127 Rechbauerstraße- Raimundgasse-Nibelungengasse- Sparbersbachgasse

Teilblock	Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß		volles DG hofseitig		DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
1,0	Sparbersbachgasse	42	538	271	2,0	542	1,0	190	0	100		732				0	267	267	542		
	Sparbersbachg./ Rechbauerstr.	44|24	770	505	3,0	1.515		0	0	0		1.515				0	265	265	1.010		
	Rechbauerstraße	26	818	230	3,0	690		0	0	0		690			44	0	544	588	460		
	Rechbauerstraße	28	804	278	3,0	834		0	0	0		834				0	526	526	556	1,9	4,6 G
1,0	Rechbauerstraße	30	730	226	3,0	678	1,0	158	0	100		836				0	504	504	452		
	Rechbauerstraße	32	718	223	3,0	669		0	0	0		669			118	0	377	495	446		
1,0	Rechbauerstraße	34	576	174	2,0	348	1,0	122	0	100		470				0	402	402	348		
1,0	Rechbauerstraße/ Nibelungeng.	36|9	328	175	2,0	350	1,0	123	0	100		473			23	0	130	153	350		
1,1	Block gesamt		5.282	2.082		5.626		593		0	41	6.219	0		185	0	3.015	3.200	**4.164**	**9.790**	9.586

3.571 Realzuwachs

EFH Lücke 31m

Höhensprung

Höhensprung

BLOCK: 129 Uhlandgasse- Mandellstraße-Felix Dahn Platz- Sparbersbachgasse

Block	Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß		volles DG hofseitig		DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
1,5	Sparbersbachgasse/ Uhlandg.	32|2	360	281	4,0	1.124	1,5	295	0	100		1.419				0	79	79	562		
	Uhlandgasse	4+4a+6	1.355			0		0	0			0	168	1,5		252	1.187	1.187	0		
31 1,0	Uhlandgasse	8	3.093	650	5,0	3.250	1,0	455	0	100		3.705	109	2,0	133	218	2.201	2.334	4.121		
1,5	Uhlandgasse	12	1.041	281	4,0	1.124	1,5	295	0	100		1.419				0	760	760	562		
1,0	Uhlandgasse	14	949	322	4,0	1.288	1,0	225	0	100		1.513				0	627	627	644		
1,0	Uhlandgasse	16	998	326	4,0	1.304	1,0	228	0	100		1.532				0	672	672	652		
	Uhlandgasse/ Felix Dahn Platz	18|5	590	362	5,2	1.882		0	0,7	127	35	2.009				0	228	228	724		
0,5	Felix Dahn Platz	4	585	332	4,0	1.328	0,5	116	0	50		1.444				0	253	253	664		
1,5	Felix Dahn Platz	3	350	201	4,0	804	1,5	211	0	100		1.015				0	149	149	402		
	Felix Dahn Platz	2	449	286	5,0	1.430		0	0	0		1.430				0	163	163	572		
	Felix Dahn Platz/ Mandellstraße	1|41	485	314	5,2	1.633		0	0	0		1.633				0	171	171	628		
1,0	Mandellstraße	39	836	297	4,0	1.188	1,0	208	0	100		1.396				0	539	539	594	2,4	3,6 G
1,0	Mandellstraße	37	883	295	4,0	1.180	1,0	207	0	100		1.387				0	588	588	590		
1,0	Mandellstraße	35	1.064	319	3,0	957	1,0	223	0	100		1.180				0	745	745	638		
1,0	Mandellstraße	33	727	254	3,0	762	1,0	178	0	100		940			22	0	451	473	508		
1,0	Mandellstraße	31	269	218	3,0	654	1,0	153	0	100		807				0	51	51	436		
	Mandellstraße	29	594	240	3,0	720		0	0	0		720				0	354	354	480		
1,0	Mandellstraße	27	661	249	3,0	747	1,0	174	0	100		921				0	412	412	498		
	Mandellstraße	25	451	170	3,0	510		0	0	0		510				0	281	281	340		
	Mandellstraße	23	582	257	3,0	771		0	0	0		771			159	0	166	325	514		
1,0	Mandellstraße/ Sparbersbachg.	21|24	502	420	4,0	1.680	1,0	294	0	100		1.974				0	82	82	840		
	Sparbersbachgasse	26	328	211	4,0	844		0	0	0		844				0	117	117	422		
1,5	Sparbersbachgasse	28	740	339	4,0	1.356	1,5	356	0	100		1.712				0	401	401	678		
	Sparbersbachgasse	30	575	265	4,0	1.060		0	0	0		1.060				0	310	310	530		
31 1,5	Block gesamt		18.467	6.889		27.596		3.618		127	69	31.341	277		314	470	10.987	11.301	**16.599**	**44.665**	25.119

12.854 Realzuwachs

Trapez, Haydngasse beengt

Block

BLOCK: 134 Mandellstraße- Haydngasse- Wastiangasse- Lessingstraße

Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß		volles DG hofseitig		DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
Haydngasse/ Mandellstraße	2|1	1.349	642	3,0	1.926	1,0	449		0	100	2.375				0	707	707	1.284		
Mandellstraße	3a+3	596	332	3,0	996		0		0	0	996	94	1,0		94	170	170	664		
Mandellstraße	5	545	289	3,0	867		0	0,5	72	25	939				0	256	256	578		
Mandellstraße/ Lessingstraße	7|36	473	414	3,0	1.242	0,6	174		0	60	1.416				0	59	59	828		
Lessingstraße	34	246	138	3,0	414		0		0	0	414				0	108	108	276		
Lessingstraße	32	656	278	3,0	834	1,0	195		0	100	1.029				0	378	378	556		
Wastiangasse	16	881	411	3,0	1.233		0		0	0	1.233			27	0	443	470	822	3,1	1,5 G
Wastiangasse	14	690	238	3,0	714	1,0	167		0	100	881				0	452	452	476		
Wastiangasse	12	510	234	4,0	936		0		0	0	936				0	276	276	468		
Wastiangasse	10	351	235	4,0	940		0		0	0	940				0	116	116	470		
Wastiangasse/ Haydngasse	8|10	1.019	890	5,0	4.450	1,0	623		0	100	5.073				0	129	129	1.780		
Haydngasse	8	547	331	4,0	1.324	1,0	232		0	100	1.556				0	216	216	662		
Haydngasse	6	735	360	4,0	1.440		0		0	0	1.440				0	375	375	720		
Haydngasse	4	567	344	3,0	1.032	1,0	241		0	100	1.273				0	223	223	688		
Block gesamt		9.165	5.136		18.348		2.081		72	59	20.501	94		27	94	3.908	3.935	**10.272**	**28.714**	7.953

2,0

8.119 Realzuwachs

Trapez

Block

BLOCK: 135 Wastiangasse- Lessingstraße- Rechbauerstraße

Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß		volles DG hofseitig		DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
Lessingstraße	30	294	265	4,0	1.060		0		0	0	1.060				0	29	29	530		
Lessingstraße	28	338	251	4,0	1.004	1,0	176		0	100	1.180				0	87	87	502		
Lessingstraße	26	505	294	4,0	1.176		0		0	0	1.176				0	211	211	588		
Lessingstraße	24	744	382	4,0	1.528	1,0	267		0	100	1.795	111	2,0		222	251	251	764		
Lessingstraße/ Rechbauerstraße	22|10	451	388	3,0	1.164	1,0	272		0	100	1.436				0	63	63	776		
Rechbauerstraße	8	406	253	4,0	1.012	0,5	89		0	50	1.101				0	153	153	506	4,1	0,3 G
Rechbauerstraße	6	502	412	4,0	1.648	0,7	202		0	70	1.850				0	90	90	824		
Wastiangasse	1	675	377	4,0	1.508	1,5	396		0	100	1.904				0	298	298	754		
Wastiangasse	3	429	268	4,0	1.072	1,5	281		0	100	1.353				0	161	161	536		
Wastiangasse	5	417	265	4,0	1.060		0		0	0	1.060				0	152	152	530		
Wastiangasse	7	344	282	4,0	1.128	1,0	197		0	100	1.325				0	62	62	564		
Wastiangasse	9	248	225	4,0	900		0		0	0	900				0	23	23	450		
Block gesamt		5.353	3.662		14.260		1.880		0	65	16.140	111		0	222	1.580	1.580	**7.324**	**21.806**	935

2,7

5.444 Realzuwachs

Blockecke TU freistehend

Teilblock

BLOCK: 136 Lessingstraße- Mandellstraße

Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß		volles DG hofseitig		DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
Lessingstraße	27	682	390	3,0	1.170		0		0	0	1.170				0	292	292	780		
Mandellstraße	9	671	423	3,0	1.269		0		0	0	1.269				0	248	248	846		
Mandellstraße	11	745	348	3,0	1.044	0,5	122		0	50	1.166				0	397	397	696	2,7	2,2 G
Mandellstraße	13	498	233	3,0	699		0		0	0	699				0	265	265	466		
Mandellstraße	15	504	307	3,0	921	1,0	215		0	100	1.136				0	197	197	614		
Block gesamt		3.100	1.701		5.103		337		0	28	5.440	0		0	0	1.399	1.399	**3.402**	**8.505**	3.825

1,6

3.065 Realzuwachs

BLOCK: 137 Technikerstraße-Morellenfeldgasse- Rechbauerstraße- Sparbersbachgasse

Dreieck

Block	Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß		volles DG hofseitig		DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
	Technikerstraße/ Sparbersbachg.	13/27	668	594	4,0	2.376		0		0	0	2.376				0	74	74	1.188		
1,0	Sparbersbachgasse	29	215	163	3,0	489	1,0	114		0	100	603				0	52	52	326		
1,0	Sparbersbachgasse	31	367	238	3,0	714	1,0	167		0	100	881				0	129	129	476		
0,6	Sparbersbachgasse	33	311	253	3,0	759	0,6	106		0	60	865				0	58	58	506		
1,5	Sparbersbachgasse	35	398	236	3,0	708	1,5	248		0	100	956				0	162	162	472		
	Sparbersbachgasse	37	349	178	3,0	534		0		0	0	534				0	171	171	356		
	Sparbersbachgasse	39	1.534	278	3,0	834		0		0	0	834				0	1.256	1.256	556		
	Sparbersbachgasse	41	332	223	3,0	669		0		0	0	669				0	109	109	446		
	Sparbersbachgasse	43	347	250	3,0	750		0	0,7	88	35	838				0	97	97	500		
1,2	Sparbersbachg./ Rechbauerstr.	45|22	584	511	3,0	1.533	1,2	429		0	70	1.962				0	73	73	1.022	2,8	2,1 G
1,5	Rechbauerstraße	20	507	177	3,0	531	1,5	186		0	100	717				0	330	330	354		
0,3	Rechbauerstraße	18	564	225	3,0	675	0,3	47		0	30	722				0	339	339	450		
	Rechbauerstraße/ Morellenfeldg.	16|6	779	521	3,0	1.563		0		0	0	1.563				0	258	258	1.042		
0,6	Morellenfeldgasse	4	742	365	3,0	1.095	0,6	153		0	60	1.248				0	377	377	730		
1,0	Morellenfeldgasse	2	305	264	3,0	792	1,0	185	1,0	132	100	1.109				0	41	41	528		
	Technikerstraße	3	425	277	4,0	1.108		0		0	0	1.108				0	148	148	554		
	Technikerstraße	5	851	277	4,0	1.108		0		0	0	1.108				0	574	574	554		
	Technikerstraße	7	791	276	4,0	1.104		0		0	0	1.104				0	515	515	552		
	Technikerstraße	9	672	299	4,0	1.196		0		0	0	1.196				0	373	373	598		
	Technikerstraße	11	388	299	3,0	897		0		0	0	897				0	89	89	598		
1,7	Block gesamt		11.129	5.904		19.435		1.635		220	38	21.290	0		0	0	5.225	5.225	**11.808**	**31.243**	12.617

9.953 Realzuwachs

BLOCK: 139 Rechbauerstraße- Morellenfeldgasse- Naglergasse Sparbersbachgasse

Referenzblock, großer Block mit Hofeinbauten

EFH+Lücke 8m (8)

ehem. Seifenfabrik Hof geschätzt

Verbindungshaus

Block	Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß		volles DG hofseitig		DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
	Rechbauerstraße/ Morellenfeldg.	25|8	627	515	4,0	2.060		0		0	0	2.060				0	112	112	1.030		
	Morellenfeldgasse	10	390	177	3,0	531		0		0	0	531				0	213	213	354		
1,0	Morellenfeldgasse	12	486	241	3,0	723	1,0	169		0	100	892				0	245	245	482		
1,0	Morellenfeldgasse	14	467	231	3,0	693	1,0	162		0	100	855				0	236	236	462		
1,0	Morellenfeldgasse	16	210	162	4,0	648	1,0	113		0	100	761				0	48	48	324		
1,0	Morellenfeldgasse	20	548	352	5,0	1.760	1,0	246		0	100	2.006				0	196	196	704		
0,5	Morellenfeldgasse/ Naglergasse	26|22	969	589	5,0	2.945	0,5	206		0	50	3.151				0	380	380	1.178		
1,0	Naglergasse	24+26	662	253	3,0	759	1,0	177		0	100	936	119	2,5		298	290	290	506		
1,0	Naglergasse	28	401	179	2,0	358	1,0	125		0	100	483				0	222	222	358		
	Naglergasse	30	257	103	2,0	206		0		0	0	206				0	154	154	622		
1,0	Naglergasse/ Sparbersbachgasse	32|61	406	314	3,0	942	1,0	220		0	100	1.162				0	92	92	628	2,6	2,6 G
0,5	Sparbersbachgasse	59	373	174	3,0	522	0,5	61		0	50	583				0	199	199	348		
0,5	Sparbersbachgasse	57	383	177	3,0	531	0,5	62		0	50	593				0	206	206	354		
1,0	Sparbersbachgasse	55	2.208	308	3,0	924	1,0	216		0	100	1.140	576	3,5		2.016	1.324	1.324	616		
	Sparbersbachgasse	55				0		0		0		0	200	2,0		400	-200	-200	0		
1,0	Sparbersbachgasse	53	283	166	2,0	332	1,0	116		0	100	448			25	0	92	117	332		
1,0	Sparbersbachgasse	51	531	212	2,0	424	1,0	148		0	100	572	154	1,0	0	154	165	165	424		
1,0	Sparbersbachgasse	49	694	297	3,0	891	1,0	208		0	100	1.099				0	397	397	594		
1,0	Sparbersbachg./ Rechbauerstr.	47|31	846	560	3,0	1.680	1,0	392		0	100	2.072				0	286	286	1.120		
	Rechbauerstraße	29+29a	1.376	275	3,0	825		0		0	0	825	102	1,0		102	999	999	550		
	Rechbauerstraße	27	336	220	3,0	660		0		0	0	660				0	116	116	440		
1,7 (8)	Block gesamt		12.453	5.505		18.414		2.621		0	68	21.035	1.151		25	2.970	5.772	5.797	**11.426**	**32.810**	14.481

8.805 Realzuwachs

-	356	**345.483**	**155.923**		**556.643**	**64.289**	**8.412**	**59**	**625.134**	**10.774**		**4.843**	**23.948**	**172.897**	**177.740**	**338.704**	**919.295**	**414.400**
TEILSUMMEN St. Leonhard		m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand		BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß (DG) (70%)	volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	Beb. Hoffläche		m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF bei +2G	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)

266.003 Realzuwachs

davon **6.990** auf Sondernutzungen

= 5.320 Menschen = 2.660 Wohnungen

Dreieck mit Vorstadthäusern

Block

BLOCK: 004 Leonhardstraße - Schillerstraße - Gartengasse

Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß	volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
Schillerstraße	3	564	408	3,0	1.224	1,0	286	0	100	1.510			69	0	87	156	816	
Schillerstraße	5	233	172	4,0	688		0	0	0	688				0	61	61	344	
Schillerstraße/Gartengasse	7 | 8	367	342	3,0	1.026	1,0	239	0	100	1.265				0	25	25	684	
Gartengasse	6	358	181	2,0	362	1,0	127	0	100	489			8	0	169	177	362	
Gartengasse	4	323	248	3,0	744	1,0	174	0	100	918				0	75	75	496	
Gartengasse/Leonhardstraße	2 | 30	467	416	4,0	1.664	0,0	0	0,3	62	15	1.726				0	51	51	832
Leonhardstraße	28+28a	770	241	2,0	482	1,0	169	0	100	651			159	0	370	529	482	
Leonhardstraße	26	152	108	2,0	216	1,0	76	0	101	292				0	44	44	216	
Leonhardstraße	24	609	201	3,0	603		0	0	0	603			43	0	365	408	402	
Leonhardstraße	22	416	200	2,0	400		0	0	0	400	89	2,0		178	127	127	400	
Leonhardstraße/Schillerstraße	20 | 1	565	565	4,0	2.260	1,5	593	0	100	2.853				0	0	0	1.130	
Block gesamt		4.824	3.082		9.669		1.664	62	70	11.395	89		279	178	1.374	1.653	**6.164**	**16.011**	4.046

3,3 **1,3 G**

4.438 Realzuwachs

Vorstadthaus
Vorstadthaus
Vorstadthaus
Vorstadthaus

Block: 1,0 1,0 1,0 1,0 1,0 1,5 — 2,0

Villen exkl.

Teilblock

BLOCK: 009 Schuhmanngasse - Morellenfeldgasse - Zwerggasse - (Obstgasse)

Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß	volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
Schumanngasse	13	1.483	379	3,0	1.137		0	0		1.137				0	1.104	1.104	758	
Schumanngasse	15+15a	639	235	2,0	470	1,2	197	0	100	667	225	2,0		450	179	179	470	
Schumanngasse	17	413	180	2,0	360	1,0	126	0	100	486				0	233	233	360	
Schumanngasse	19	392	159	2,0	318	1,0	111	0	100	429				0	233	233	318	
Schumanngasse	21	491	218	3,0	654		0	0	0	654			15	0	258	273	436	
Schumanngasse	23	677	251	3,0	753	0,5	88	0	50	841				0	426	426	502	
Schumanngasse	25	629	245	3,0	735	1,0	172	0	100	907				0	384	384	490	
Schumanngasse/Morellenfeldg.	27 | 33	538	370	4,0	1.480	1,0	259	0	100	1.739				0	168	168	740	
Morellenfeldgasse	35	725	252	7,0	1.764		0	0	0	1.764				0	473	473	504	
Zwerggasse	20 |22	731	464	6,0	2.784		0	0	0	2.784				0	267	267	928	
Zwerggasse	16	343	117	2,0	234		0	0	0	234			32	0	194	226	234	
Zwerggasse	14	436	129	2,0	258	1,0	90	0	100	348			119	0	188	307	258	
Zwerggasse	10	412			0		0	0		0	210	2,0		420	202	202	0	
Zwerggasse	8	565			0		0	0		0	115	2,0	43	230	407	450	0	
Zwerggasse	6	423	232	3,0	696	1,0	162	0	100	858	102	2,0		204	89	89	464	
Zwerggasse = Lücke	4	2.434	0	0,0	0			0		0			50	0	2.384	2.434	1.456	
Block gesamt		8.897	3.231		11.643		1.205	0	52	12.848	652		209	1.304	4.805	5.014	**7.918**	**20.865**	12.676

2,3 **3,9 G**

6.713 Realzuwachs

Lücke = 56m

Block: 1,2 1,0 1,0 0,5 1,0 1,0 1,0 — 56 — 56 — 1,5

WK2 Siedlung

Sondernutzung

Teilblöcke

BLOCK: 012 Leonhardstraße - Engelgasse - Pappenheimgasse - Wittekweg - Pappenheimgasse

Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß	volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
Engelgasse	19	359	210	4,0	840		0	0	0	840			19	0	130	149	420	
Engelgasse	21	1.877			0		0	0		0	809	1,0		809	1.068	1.068	0	
Pappenheimgasse	5	234	139	5,0	695	0,3	29	0	30	724				0	95	95	278	
Pappenheimgasse/Wittekweg	7|12	450	228	5,0	1.140		0	0	0	1.140				0	222	222	456	
Wittekweg	10	560	188	5,0	940	0,5	66	0	50	1.006				0	372	372	376	
Wittekweg	8	567	190	5,0	950	0,5	67	0	50	1.017				0	377	377	380	
Wittekweg	6	1.138	244	5,0	1.220	0,5	85	0	50	1.305			174	0	720	894	488	
Wittekweg	5	838	191	5,0	955	0,5	67	0	50	1.022			91	0	556	647	382	
Wittekweg	7	519	189	5,0	945	0,5	66	0	50	1.011				0	330	330	378	
Wittekweg	9	523	192	5,0	960		0	0	0	960				0	331	331	384	
Wittekweg	11	518	197	5,0	985	0,5	69	0	50	1.054				0	321	321	394	
Pappenheimgasse/Wittekweg	13|9	277	221	5,0	1.105	0,5	77	0	50	1.182				0	56	56	442	
Pappenheimgasse	11	946	246	5,0	1.230		0	0	0	1.230				0	700	700	492	
Pappenheimgasse	13	1.274	245	5,0	1.225		0	0	0	1.225			228	0	801	1.029	490	
Pappenheimgasse	15	462	226	5,0	1.130	1,0	158	0	100	1.288				0	236	236	452	
Pappenheimgasse	17	462	219	5,0	1.095	1,0	153	0	100	1.248				0	243	243	438	
Pappenheimgasse	19	462	219	5,0	1.095	1,0	153	0	100	1.248				0	243	243	438	
Leonhardstraße	78	1.083	252	4,0	1.008	1,5	265	0	100	1.273				0	831	831	504	
Leonhardstraße	76	560	269	5,0	1.345	1,0	188	0	100	1.533			90	0	201	291	538	
Leonhardstraße	74	500	248	5,0	1.240	1,5	260	0	100	1.500				0	252	252	496	
Leonhardstraße	72	515	234	3,0	702		0	0	0	702				0	281	281	468	
Leonhardstraße	70	643	494	4,0	1.976	0,5	173	0	50	2.149				0	149	149	988	
Block gesamt		14.767	4.841		22.781		1.876	0	50	24.657	809		602	809	8.515	9.117	**9.682**	**33.272**	18.939

2,3 **3,9 G**

7.806 Realzuwachs

2 Staffelgeschoße

Block: 0,3 0,5 0,5 0,5 0,5 0,5 0,5 0,5 1,0 1,0 1,0 1,5 1,0 1,5 0,5 — 1,6

Stadtvillen +Schule, typologisch durchmischt

Schule exkl.

Vorstadthaus quer
Vorstadthaus

Zinsvillen

Schule fehlt

BLOCK: 015 Elisabethstraße - Lichtenfelsgasse - Leonhardstraße - Beethovenstraße

Teilblock	Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß	volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
1,0	Elisabethstraße	28	370	250	3,0	750	1,0 175	0	100	925				0	120	120	500		
	Elisabethstraße	26	245	167	3,0	501	0	0	0	501				0	78	78	334		
1,0	Elisabethstraße	24	443	312	3,0	936	1,0 218	0	100	1.154				0	131	131	624		
1,0	Elisabethstraße / Lichtenfelsg.	22 | 2	706	418	3,0	1.254	1,0 293	0	100	1.547			53	0	235	288	836		
	Lichtenfelsg. | Beethovenstr.	3+5|16																	
1,0	Lichtenfelsgasse	9-11	2.274	908	3,0	2.724	1,0 636	0	100	3.360				0	1.366	1.366	1.816		
1,0	Lichtenfelsgasse	11	512	80	2,0		1,0 56	0	100	56				0	432	432	160		
0,5	Lichtenfelsgasse	13	1.063	341	3,0	1.023	0,5 119	0	50	1.142				0	722	722	682		
1,5	Lichtenfelsgasse	15	1.139	338	3,0	1.014	1,5 355	0	100	1.369				0	801	801	676		
	Lichtenfelsgasse	17	1.242	350	3,0	1.050	0	0	0	1.050				0	892	892	700		
1,2	Lichtenfelsgasse/Leonhardstr.	21 | 21	681	520	4,0	2.080	1,2 437	0	100	2.517				0	161	161	1.040		
	Leonhardstraße	23	659	447	4,0	1.788	0	0	0	1.788				0	212	212	894	1,9	4,5 G
	Leonhardstraße	27	1.121	276	4,0	1.104	0	0	0	1.104	260	2,0	107	520	478	585	552		
	Leonhardstraße	29+29a	1.258	331	1,0	331	0	0	0	331	291	2,0	114	582	522	636	662		
	Leonhardstraße	31	163	163	2,0	326	0	0	0	326				0	0	0	326		
	Leonhardstraße / Beethovenstr.	33 | 32	345	212	3,0	636	0	0	0	636			38	0	95	133	424		
	Beethovenstraße	30	359	249	3,0	747	0	0	0	747				0	110	110	498		
1,0	Beethovenstraße	28	326	211	2,0	422	1,0 148	0	100	570				0	115	115	422		
1,0	Beethovenstraße	26+26a	1.224	403	2,0	806	1,0 282	0	100	1.088	266	2,0		532	555	555	806		
1,5	Beethovenstraße	24	1.197	379	3,0	1.137	1,5 398	0	100	1.535			10	0	808	818	758		
	Beethovenstraße	22	1.475	313	3,0	939	0	0	0	939				0	1.162	1.162	626		
1,0	Beethovenstraße	20	1.324	334	2,0	668	1,0 234	0	100	902			75	0	915	990	668		
1,0	Beethovenstraße	18	1.038	331	2,0	662	1,0 232	0	100	894				0	707	707	662		
1,2	Block gesamt		19.164	7.333		20.898	3.583	0	64	24.481	817		397	1.634	10.617	11.014	**14.666**	**37.198**	32.660
																	11.083 Realzuwachs		

Biedermeierbereiche Villen

Literaturhaus

Vorstadthaus
Vorstadthaus
Vorstadthaus

Neubau Staffelg.

BLOCK: 016 Elisabethstraße - Beethovenstraße - Leonhardstraße - Merangasse

Teilblock	Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß	volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
1,0	Elisabethstraße	36	1.787	319	2,0	638	1,0 223	0	100	861				0	1.468	1.468	638		
1,5	Elisabethstraße	34	2.078	567	2,0	1.134	1,5 595	0	100	1.729			224	0	1.287	1.511	1.134		
1,0	Elisabethstraße	32	2.513	499	3,0	1.497	1,0 349	0	100	1.846	557	3,0		1.671	1.457	1.457	998		
	Elisabethstraße	30 | 11	1.377	834	2,0	1.668	0	0	0	1.668	206	2,0		412	337	337	1.668		
	Beethovenstraße	15	1.678	366	2,0	732	0	0	0	732	85	1,0		85	1.227	1.227	732		
	Beethovenstraße	17+17a	1.860	334	2,0	668	0	0	0	668	117	1,0	57	117	1.352	1.409	668		
	Beethovenstraße	19	1.938	368	2,0	736	0	0	0	736	94	1,0		94	1.476	1.476	736		
	Beethovenstraße	21	1.759	326	2,0	652	0	0	0	652			53	0	1.380	1.433	652		
1,0	Beethovenstraße	23+23a	1.629	380	3,0	1.140	1,0 266	0	100	1.406	101	2,0		202	1.148	1.148	760		
1,5	Beethovenstraße	25+27	1.204	318	3,0	954	1,5 334	0	100	1.288	500	2,0		1.000	386	386	636		
1,0	Beethovenstraße	29 | 35	422	361	2,0	722	1,0 253	0	100	975				0	61	61	722		
0,5	Leonhardstraße	37	377	105	1,0	105	0,5 37	0	50	142			33	0	239	272	210		
1,0	Leonhardstraße	39	577	266	2,0	532	1,0 186	0	100	718	143	2,0		286	168	168	532		
	Leonhardstraße	41	320	320	3,0	960	0	1,0 160	50	1.120				0	0	0	640	1,5	6,7 G
1,0	Leonhardstraße	43	1.111	130	2,0	260	1,0 91	0	100	351	395	2,0	39	790	547	586	260		
1,0	Leonhardstraße	45	393	191	3,0	573	1,0 134	0	100	707				0	202	202	382		
	Leonhardstraße	47	413	247	3,0	741	0	0	0	741				0	166	166	494		
1,0	Leonhardstraße	49	284	211	4,0	844	1,0 148	0	100	992				0	73	73	422		
1,0	Leonhardstraße	51 | 30	1.241	412	3,0	1.236	1,0 288	0	100	1.524				0	829	829	824		
	Merangasse	28	1.293	231	2,0	462	0	0	0	462			56	0	1.006	1.062	462		
	Merangasse	26	999	342	2,0	684	0	0	0	684			114	0	543	657	684		
	Merangasse	24	941	319	2,0	638	0	0	0	638			16	0	606	622	638		
0,5	Merangasse	22	653	179	2,0	358	0,5 63	0	50	421			15	0	459	474	358		
1,0	Merangasse	20	864	516	3,0	1.548	1,0 361	0	100	1.909				0	348	348	1.032		
	Merangasse	18	1.729			0	0	0		0	478	2,5		1.195	1.251	1.251	0		
1,0	Merangasse/Elisabethstraße	12| 36		780	3,0	2.340	1,0	0	0	2.340				0	-780	-780	1.560		
0,9	Block gesamt		29.440	8.921		19.482	3.328	160	50	22.970	2.676		607	5.852	18.016	18.623	**17.842**	**43.176**	59.453
																	14.354 Realzuwachs		

nur Blockrandstrukturen erfasst

Wohnblock

Lücke = 34

BLOCK: 017 Elisabethstraße - Merangasse - Leonhardstraße - Engelgasse

Teilblöcke	Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß	volles DG hofseitig	DG Ausbau-grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
1,0	Elisabethstraße	46	804	361	2,0	722	1,0	253	0	100	975				0	443	443	722		
1,0	Elisabethstraße	44	685	279	2,0	558	1,0	195	0	100	753				0	406	406	558		
	Elisabethstraße	42	846	305	3,0	915		0	0	0	915				0	541	541	610		
1,0	Elisabethstraße	40+40a	1.361	297	3,0	891	1,0	208	0	100	1.099	109	1,0	96	109	859	955	594		
1,0	Elisabethstraße	38 | 11	570	495	2,0	990	1,0	347	0	100	1.337				0	75	75	990		
1,0	Merangasse	13	375	274	2,0	548	1,0	192	0	100	740				0	101	101	548		
1,0	Merangasse	15	414	232	2,0	464	1,0	162	0	100	626				0	182	182	464		
	Merangasse	17	466	239	2,0	478		0	0	0	478	69	1,5		104	158	158	478	1,5	7,5 G
0,5	Merangasse	27+29	7.091	708	8,0	5.664	0,5	248	0	50	5.912				0	6.383	6.383	1.416		
0,2	Leonhardstraße	59	3.680	1.532	2,0	3.064	0,2	214	0	20	3.278				0	2.148	2.148	3.064		
	Leonhardstraße	61	1.016	313	2,0	626		0	0	0	626	206		162	0	335	497	626		
	Leonhardstraße	63	350	161	3,0	483		0	0	0	483				0	189	189	322		
	Leonhardstraße	65	394	159	3,0	477		0	0	0	477				0	235	235	318		
0,5	Leonhardstraße	67+69	2.158	297	3,0	891	0,5	104	0	50	995	163	2,0		326	1.698	1.698	594		
	Leonhardstraße	71	1.151	317	3,0	951		0	0	0	951	343	2,0	397	686	94	491	634		
	Leonhardstraße	75	1.953	318	3,0	954		0	0	0	954			57	0	1.578	1.635	2.846		
34	Block gesamt		23.314	6.287		18.676		1.923	0	44	20.599	890		712	1.225	15.425	16.137	**14.784**	**34.685**	47.243
34																		**12.861**	**Realzuwachs**	
0,9																				

Bacheintritt Billaecke

Supermarkt

BLOCK: 105 Morellenfeldgasse - Schillerstraße - Naglergasse - Sparbersbachgasse

Block	Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß	volles DG hofseitig	DG Ausbau-grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
	Sparbersbachgasse	67a	692	140	2,0	280		0	0	280	193	1,0		193	359	359	280		
1,0	Sparbersbachgasse	65+65a	1.314	311	3,0	933	1,0	218	0	100	1.151	227	2,0	196	454	580	776	622		
1,0	Sparbersbachgasse/Naglergasse	63|37	449	307	3,0	921	1,0	215	0	100	1.136			23	0	119	142	614		
	Naglergasse	35	695	247	5,0	1.235		0	0	0	1.235				0	448	448	494		
	Naglergasse	33	483	147	3,0	441		0	1,0	74	50	515				0	336	336	294		
1,0	Naglergasse	31	477	176	3,0	528	1,0	123	1,0	88	100	739				0	301	301	352	2,3	3,5 G
	Naglergasse/Morellenfeldgasse	29|28	471	373	5,0	1.865		0	0	0	1.865				0	98	98	746		
0,5	Morellenfeldgasse	30	581	317	3,0	951	0,5	111	0	50	1.062				0	264	264	634		
	Morellenfeldgasse	32	434	211	3,0	633		0	0	0	633				0	223	223	422		
1,5	Morellenfeldgasse/Schillerstraße	36|36	537	390	3,0	1.170	1,5	410	0	100	1.580				0	147	147	780		
	Schillerstraße	38	677	260	3,0	780		0	0	0	780				0	417	417	520		
	Schillerstraße	40	761	194	3,0	582		0	0	0	582			259	0	308	567	388		
1,4	Block gesamt		7.571	3.073		10.319		1.077	162	46	11.558	420		478	647	3.600	4.078	**6.146**	**17.112**	10.838
																		4.907	**Realzuwachs**	
																		(280)		

Institutsgebäude, Spielplatz exkl. Uni Wall 2-4G

Zugang Park

Hochhaus

Zubau in Bau, unber.

BLOCK: 110 Merangasse - Nibelungengasse - Schillerstraße- Morellenfeldgasse

Teilblöcke	Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß	volles DG hofseitig	DG Ausbau-grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
1,0	Nibelungengasse/Merangasse	27|70	4.965	3.281	3,0	9.843	1,0	2.297	0	100	12.140				0	1.684	1.684	6.562		
1,0	Nibelungengasse	25	435	213	3,0	639	1,0	149	0	100	788				0	222	222	426		
1,5	Nibelungengasse/Schillerstraße	23|39	619	398	3,0	1.194	1,5	418	0	100	1.612				0	221	221	796		
	Schillerstraße	37	899	337	3,0	1.011		0	1,0	169	50	1.180				0	562	562	674		
1,5	Schillerstraße	35	895	342	3,0	1.026	1,5	359	0	100	1.385				0	553	553	684		
0,7	Schillerstraße	33+33a	2.435	369	7,0	2.583	0,7	181	0	70	2.764	81	1,0	63	81	1.922	1.985	738	2,6	2,7 G
									0		0							0		
1,0	Schillerstraße	29-31a	1.403	475	4,0	1.900	1,0	333	1,0	238	100	2.471	497	1,2	49	596	382	431	950	
0,7	Schillerstraße	27a	1.213	230	11,0	2.530	0,7	113	0	70	2.643			52	0	931	983	460		
2,0	Schillerstraße/Morellenfeldgasse	27|38	738	631	4,0	2.524	2,0	883	0	100	3.407				0	107	107	1.262		
1,0	Morellenfeldgasse	42	1.318	341	3,0	1.023	1,0	239	0	100	1.262				0	977	977	682		
1,7	Block gesamt		14.920	6.617		24.273		4.972	407	95	29.652	578		164	677	7.561	7.725	**13.234**	**38.184**	18.020
																		7.855	**Realzuwachs**	
																		(4265)		

BLOCK: 111 Schützenhofgasse- Naglergasse- Herrandgasse- Schillerplatz

tw. offen bebaut, Villen exkl.

Villenhälfte EFH

ÖWGHaus

Leerfläche !=23m

Zinsvilla

Villenhälfte

Teilblock	Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß	volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
1,0	Naglergasse/ Schützenhofgasse	61|24	339	167	2,0	334	1,0	117	0	100	451				0	172	172	334	
1,0	Schützenhofgasse	26	519	155	2,0	310		0	0	0	310				0	364	364	310	
1,0	Schützenhofgasse	28	519	240	2,0	480	1,0	168	0	100	648				0	279	279	480	
	Schützenhofgasse	30	528	270	3,0	810		0	0	0	810				0	258	258	540	
	Schützenhofgasse	32	535	260	3,0	780		0	0	0	780				0	275	275	520	
1,0	Schützenhofgasse	34	447	261	2,0	522	1,0	183	0	100	705				0	186	186	522	
1,0	Schützenhofgasse	36	579	206	2,0	412	1,0	144	0	100	556			60	0	313	373	412	2,1
1,0	Schützenhofgasse	38	410	240	2,0	480	1,0	168	0	100	648				0	170	170	480	
1,0	Schützenhofgasse/ Schillerplatz	40|1	389	285	3,0	855	1,0	200	0	100	1.055				0	104	104	570	
1,0	Schillerplatz	2|3|3a	692	248	4,0	992	1,0	174	0	100	1.166	145	2,0	72	290	227	299	496	
1,0	Schillerplatz	4	1.107	348	5,0	1.740	1,0	244	0	100	1.984				0	759	759	2.789	
	Harrandgasse	27-29	918			0		0	0		0				0	918	918	0	
	Harrandgasse | Naglergasse	15|65	1.166	302	2,0	604		0	0	0	604			56	0	808	864	604	
	Naglergasse	63	251	159	2,0	318		0	0	0	318				0	92	92	318	
23	Block gesamt		8.399	3.141		8.637		1.398	0	64	10.035	145		188	290	4.925	5.113	**8.375**	**17.302**	15.262

1,1

6.977 Realzuwachs

BLOCK: 112 Naglergasse- Schützenhofgasse- Krenngasse- Rechbauerstraße (Herrandgasse)

Villeneinbauten inkl.

NS-Zeit

Teilblöcke	Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß	volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
1,0	Naglergasse/ Schützenhofgasse	58|22	536	264	3,0	792	1,0	185	0	100	977				0	272	272	528	
1,0	Schützenhofgasse	20	695	225	3,0	675	1,0	158	0	100	833			23	0	447	470	450	
1,0	Schützenhofgasse	18	1.248	330	3,0	990	1,0	231	0	100	1.221				0	918	918	660	
	Schützenhofgasse	16+16a	993	197	4,0	788		0	0	0	788	350	2,0	33	700	413	446	394	
1,0	Schützenhofgasse	14	823	206	4,0	824	1,0	144	0	100	968				0	617	617	412	
	Schützenhofgasse	12	772	228	2,0	456		0	0	0	456			16	0	528	544	456	
1,0	Schützenhofgasse/Rechbauerstr.	10|57	439	374	4,0	1.496	1,0	262	0	100	1.758				0	65	65	748	
. . .	Rechbauerstraße	59	310	196	3,0	588		0	1,0	98	50	686				0	114	114	392	
0,3	Rechbauerstraße	61	326	200	2,0	400	0,3	42	0	30	442			30	0	96	126	400	
1,0	Rechbauerstraße	63+63a	2.576	254	5,0	1.270	1,0	178	0	100	1.448	1.070	2,0	36	2.140	1.216	1.252	508	
1,0	Rechbauerstraße	65	373	239	5,0	1.195	1,0	167	0	100	1.362				0	134	134	478	
1,0	Rechbauerstraße/ Krenngasse	67|1	327	268	5,0	1.340	1,0	188	0	100	1.528				0	59	59	536	
1,0	Krenngasse	3	400	138	5,0	690	1,0	97	0	100	787				0	262	262	276	2,1
	Krenngasse	5	365	208	5,0	1.040		0	0	0	1.040				0	157	157	416	
1,0	Krenngasse	7	640	211	5,0	1.055	1,0	148	0	100	1.203				0	429	429	422	
1,0	Krenngasse	9	572	250	3,0	750	1,0	175	0	100	925				0	322	322	500	
1,0	Krenngasse	11	589	259	3,0	777	1,0	181	0	100	958				0	330	330	518	
1,0	Krenngasse	13	549	256	3,0	768	1,0	179	0	100	947				0	293	293	512	
1,0	Krenngasse/ Naglergasse	15|68	509	319	3,0	957	1,0	223	0	100	1.180				0	190	190	638	
1,0	Naglergasse	66	512	250	3,0	750	1,0	175	0	100	925				0	262	262	500	
	Naglergasse	64	719	218	2,0	436		0	0	0	436			33	0	468	501	436	
0,5	Naglergasse/Herrandgasse	62|14	727	236	2,0	472	0,5	83	0	50	555			33	0	458	491	472	
	Herrandgasse	10	887	333	3,0	999		0	0	0	999				0	554	554	666	
	Herrandgasse	9	792	320	3,0	960		0	0	0	960				0	472	472	640	
1,0	Naglergasse/Herrandgasse	60|13	794	379	2,0	758	1,0	265	0	100	1.023				0	415	415	758	
1,4	Block gesamt		17.473	6.358		21.226		3.081	98	71	24.405	1.420		204	2.840	9.491	9.695	**12.716**	**36.782**	26.256

NS-Zeit
NS-Zeit
NS-Zeit
NS-Zeit
NS-Zeit

4,9 G

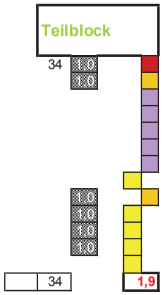
4,1 G

9.537 Realzuwachs

offene Schleife, tw. Nachkriegsbauten, tw. Vorstadt

Garagen

Vorstadtgässchen freistehend



BLOCK: 113 Schützenhofgasse- Schörgelgasse- Rechbauerstraße- Felix Dahn Platz

Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß	volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
Schützenhofgasse/ Rechbauerstr.	8|46	1.191	421	4,0	1.684	1,0 295	0	100	1.979			455	0	315	770	3.494		
Rechbauerstraße	48	293	210	3,0	630	1,0 147	0	100	777				0	83	83	420		
Rechbauerstraße	50	2.099	401	6,0	2.406	0	0	0	2.406			39	0	1.659	1.698	802		
Rechbauerstraße	52	529	404	6,0	2.424	0	0	0	2.424				0	125	125	808		
Rechbauerstraße/ Schörgelgasse	54|59	544	393	7,0	2.751	0	0	0	2.751				0	151	151	786		
Schörgelgasse	55	421	314	6,0	1.884	0	0	0	1.884				0	107	107	628		
Schörgelgasse	53	334	274	6,0	1.644	0	0	0	1.644				0	60	60	548	3,1	2,3 G
Schörgelgasse	51	815	239	2,0	478	0	0	0	478				0	576	576	478		
Schörgelgasse	49	374	153	3,0	459	1,0 107	0	100	566				0	221	221	306		
Schörgelgasse	47	566	220	2,0	440	1,0 154	0	100	594			35	0	311	346	440		
Schörgelgasse	45	334	156	2,0	312	1,0 109	0	100	421				0	178	178	312		
Schörgelgasse	43	301	120	2,0	240	1,0 84	0	100	324				0	181	181	240		
Schörgelgasse/Felix Dahn Platz	41|12	348	140	2,0	280	0	0	0	280				0	208	208	280		
Block gesamt		8.149	3.445		15.632	896	0	37	16.528	0		529	0	4.175	4.704	**9.542**	**25.174**	7.837

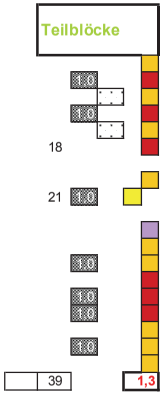
34 | 1,9

8.646 Realzuwachs

freistehende Villen exkl.

Lücke 18m

Lücke 21m



BLOCK: 114 Naglergasse- Krenngasse- Ruckerlberggürtel- Herrandgasse- Schillerplatz

Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß	volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
Naglergasse	69	405	220	3,0	660	0	0	0	660				0	185	185	440		
Naglergasse/Krenngasse	71|17	466	322	4,0	1.288	1,0 225	0	100	1.513				0	144	144	644		
Krenngasse	19+19a	708	245	3,0	735	0	1,0 123	50	858	191	2,0		382	272	272	490		
Krenngasse	21	652	232	4,0	928	1,0 162	0	100	1.090	215	2,0		430	205	205	464		
Krenngasse	23+23a	655	233	3,0	699	0	1,0 117	50	816	142	1,5	30	213	250	280	466		
Krenngasse	25+25a	824	265	4,0	1.060	0	0	0	1.060	154	2,5		385	405	405	1.934		
Krenngasse	27	571	0		0	0	0		0	134	2,5		335	437	437	0		
Krenngasse	29	513	122	3,0	366	0	0	0	366				0	391	391	244		
Krenngasse	31	1.111	128	2,0	256	1,0 90	0	100	346				0	983	983	1.348		
Krenngasse	33+33a	407			0	0	0		0			130	0	277	407	0	2,2	4,6 G
Krenngasse	37	1.076	227	6,0	1.362	0	0	0	1.362				0	849	849	454		
Krenngasse	39	561	212	3,0	636	0	0	0	636				0	349	349	424		
Krenngasse	41	517	212	3,0	636	1,0 148	0	100	784				0	305	305	424		
Krenngasse/ Ruckerlberggürtel	43|23	499	372	4,0	1.488	0	0	0	1.488				0	127	127	744		
Ruckerlberggürtel	25	295	168	4,0	672	1,0 118	0	100	790					127	127	336		
Ruckerlberggürtel	27	622	236	4,0	944	1,0 165	0	100	1.109					386	386	472		
Schillerplatz	7	446	212	3,0	636	0	0	0	636			66		168	234	424		
Schillerplatz	6	672	277	3,0	831	1,0 194	0	100	1.025						395	554		
Schillerplatz	5	604	195	3,0	585	0	0	0	585						409	390		
Block gesamt		11.604	3.878		13.782	1.102	240	47	15.124	836		226	1.745	5.860	6.890	**10.252**	**25.779**	17.893

39 | 1,3

8.910 Realzuwachs

kleiner Dreiecksblock



BLOCK: 120 Ruckerlberggürtel- Krenngasse- Plüddemanngasse

Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß	volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
Ruckerlberggürtel/ Plüddemanng.	24|2	969	457	3,0	1.371	1,0 320	0	100	1.691				0	512	512	914		
Plüddemanngasse/ Krenngasse	4|47	268	237	3,0	711	1,0 166	0	100	877				0	31	31	474	2,9	1,9 G
Krenngasse/ Ruckerlberggürtel	45|22	355	242	3,0	726	1,0 169	0	100	895				0	113	113	484		
Block gesamt		1.592	936		2.808	655	0	100	3.463	0		0	0	656	656	**1.872**	**4.680**	1.777

1.217 Realzuwachs

Ausgeklinkte Vorstadthäuser

Teilblock

BLOCK: 128 Uhlandgasse- Raimundgasse-Nibelungengasse- Sparbersbachgasse

Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß		volles DG hofseitig		DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
Raimundgasse	2	1.184			0		0		0		0	298	2,0		596	886	886	0		
Raimundgasse	4	367	176	2,0	352	1,0	123		0	100	475				0	191	191	352		
Raimundgasse	6	250	122	1,0	122		0		0	0	122			38	0	90	128	244		
Raimundgasse	10	662			0		0		0		0	160	2,0	39	320	463	502	0		
Raimundgasse	12	143	142	2,0	284	1,0	99		0	100	383				0	1	1	284		
Raimundgasse	14	470			0		0		0		0	353	2,0		706	117	117	0		
Raimundgasse	16-18	903	472	3,0	1.416		0		0	0	1.416	199	2,0		398	232	232	944		
Nibelungengasse	5	579	415	6,0	2.490		0		0	0	2.490				0	164	164	830		
Nibelungengasse	3	510	247	4,0	988	1,0	173		0	100	1.161				0	263	263	494		
Nibelungengasse/ Uhlandgasse	1|17	560	445	4,0	1.780	1,0	312		0	100	2.092				0	115	115	890	2,5	3,0 G
Uhlandgasse	13	920	242	5,0	1.210		0		0	0	1.210				0	678	678	484		
Uhlandgasse	11	707	222	4,0	888		0		0	0	888				0	485	485	444		
Uhlandgasse	9	670	277	3,0	831	1,0	194		0	100	1.025				0	393	393	554		
Uhlandgasse	7	661	251	3,0	753	1,0	176		0	100	929				0	410	410	502		
Uhlandgasse	5	413	243	3,0	729	1,0	170		0	100	899				0	170	170	486		
Uhlandgasse	3	440	288	3,0	864		0		0	0	864				0	152	152	576		
Uhlandgasse/Sparbersbachgasse	1|34	511	418	3,0	1.254	1,0	293		0	100	1.547				0	93	93	836		
Sparbersbachgasse	36	499	291	3,0	873		0	1,0	146	50	1.019				0	208	208	582		
Sparbersbachgasse	38	319	147	3,0	441		0	1,0	74	50	515				0	172	172	294		
Sparbersbachgasse	40	280	238	3,0	714	1,0	167		0	100	881				0	42	42	476		
Block gesamt		11.048	4.636		15.989		1.707		220	57	17.916	1.010		77	2.020	5.325	5.402	**9.272**	**27.281**	13.809

1,6

7.345 Realzuwachs

typologisch durchmischt, Hofgebäude

Block

BLOCK: 130 Brockmanngasse- Mandellstraße-Schörgelgasse- Sparbersbachgasse

Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß		volles DG hofseitig		DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
Sparbersbachgasse/ Mandellstr.	22|24	578	430	4,0	1.720		0		0	0	1.720				0	148	148	860		
Mandellstraße	26	855	369	3,0	1.107		0	0,5	92	25	1.199				0	486	486	738		
Mandellstraße	28	605	264	3,0	792		0		0	0	792	80	1,0		80	261	261	528		
Mandellstraße/ Brockmanngasse	30|2	452	242	4,0	968	1,0	169	1,0	121	150	1.258				0	210	210	484		
Brockmanngasse	4	552	243	3,0	729		0		0	0	729				0	309	309	486		
Brockmanngasse/ Schörgelgasse	6|19	441	337	3,0	1.011	1,0	236		0	100	1.247			30	0	74	104	674		
Schörgelgasse	17	304	191	3,0	573	1,0	134		0	100	707				0	113	113	382		
Schörgelgasse	15	519	76	1,0	76		0		0	0	76	146	1,0	12	146	285	297	152		
Schörgelgasse	13+13a	945	165	4,0	660	1,0	116		0	100	776	139	2,0	21	278	620	641	1.266		
Schörgelgasse	11+11a	753	242	4,0	968	1,0	169		0	100	1.137	114	1,0		114	397	397	484		
Schörgelgasse	9	776	222	2,0	444	1,0	155		0	100	599	118	2,5	91	295	345	436	444	3,0	2,0 G
Schörgelgasse	7	516	255	3,0	765	1,0	179		0	100	944	94	2,5	56	235	111	167	510		
Schörgelgasse	5	408	211	3,0	633	1,0	148		0	100	781				0	197	197	422		
Schörgelgasse	3	268	191	4,0	764		0		0	0	764				0	77	77	382		
Schörgelg./ Sparbersbachg.	1|10|7	423	398	4,0	1.592	1,0	279		0	100	1.871				0	25	25	796		
Sparbersbachgasse	12	345	262	3,0	786	1,0	183		0	100	969				0	83	83	524		
Sparbersbachgasse	14	284	267	3,0	801		0		0	0	801				0	17	17	534		
Sparbersbachgasse	16	305	266	3,0	798	1,0	186		0	100	984				0	39	39	532		
Sparbersbachgasse	18	415	283	4,0	1.132	1,0	198		0	100	1.330				0	132	132	566		
Sparbersbachgasse	20	432	304	4,0	1.216		0		0	0	1.216				0	128	128	608		
Block gesamt		10.176	5.218		17.535		2.152		213	63	19.900	691		210	1.148	4.057	4.267	**11.372**	**30.055**	10.624

Lücke 12m

12

Vorstadtensemble

1,8

9.007 Realzuwachs

typologisch durchmischt, Dreieck, eng

Vorstadt
Vorstadt

BLOCK: 131 Brockmanngasse- Mandellstraße-Schörgelgasse

Block	Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß	volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
1,0	Brockmanngasse/Mandellstraße	1|32	298	273	3,0	819	1,0	191	0	100	1.010				0	25	25	546		
	Mandellstraße	34	293	206	3,0	618		0	0	0	618				0	87	87	412		
1,0	Mandellstraße	36	301	216	3,0	648	1,0	151	0	100	799				0	85	85	432		
	Mandellstraße	38	426	293	7,0	2.051		0	0	0	2.051				0	133	133	586		
	Mandellstraße	40	281	223	3,0	669		0	0	0	669				0	58	58	446		
1,0	Schörgelgasse	31|42	558	207	2,0	414	1,0	145	0	100	559	178	2,0	52	356	121	173	414		
1,0	Schörgelgasse	33	297	297	2,0	594	1,0	208	0	100	802				0	0	0	594	**4,0**	**0,5 G**
1,0	Schörgelgasse	29	272	205	3,0	615	1,0	144	0	100	759				0	67	67	410		
1,0	Schörgelgasse	27	409	289	3,0	867	1,0	202	0	100	1.069				0	120	120	578		
	Schörgelgasse	25	243	155	4,0	620		0	0	0	620				0	88	88	310		
1,0	Schörgelgasse	23	249	155	4,0	620	1,0	109	0	100	729				0	94	94	310		
	Schörgelgasse/ Brockmanngasse	21|5	492	420	4,0	1.680		0	0	0	1.680				0	72	72	840		
1,0	Brockmanngasse	3	336	199	4,0	796	1,0	139	0	100	935				0	137	137	398		
2,6	Block gesamt		4.455	3.138		11.011		1.289	0	59	12.300	178		52	356	1.087	1.139	**6.276**	**17.643**	1.463
																		4.987	**Realzuwachs**	

Riesenhof mit Einbauten

Staffelgeschoß zurückgesetzt

Garage

BLOCK: 132 Dietrichsteinplatz- Sparbersbachgasse- Mandellstraße- Kaiser Josef Platz- Schlögelgas

Block	Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß	volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
1,5	Dietrichsteinplatz	1	363	363	4,0	1.452	1,5	381	0	100	1.833				0	0	0	726		
1,5	Dietrichsteinplatz	2	395	395	4,0	1.580	1,5	415	0	100	1.995				0	0	0	790		
1,0	Dietrichsteinplatz	3	1.162	325	4,0	1.300	1,0	228	0	100	1.528	144	2,0		288	693	693	650		
	Dietrichsteinplatz	4	948	310	4,0	1.240		0	0	0	1.240				0	638	638	620		
	Dietrichsteinplatz	5	944	347	4,0	1.388		0	0	0	1.388			46	0	551	597	694		
1,0	Dietrichsteinplatz	6+6a	1.005	306	5,0	1.530	1,0	214	0	100	1.744	124	3,0	41	372	534	575	612		
	Sparbersbachgasse	11	746	308	4,0	1.232		0	0	0	1.232				0	438	438	616		
1,5	Sparbersbachgasse	13+13a	1.276	260	4,0	1.040	1,5	273	0	100	1.313	331	2,0		662	685	685	520		
	Sparbersbachgasse	15+15a	1.091	263	4,0	1.052		0	0	0	1.052	195	2,0	21	390	612	633	526		
1,2	Sparbersbachgasse	17+17a	1.095	289	4,0	1.156	1,2	243	0	100	1.399	176	2,0		352	630	630	578		
1,0	Sparbersbachgasse	19	280	159	6,0	954	1,0	111	0	100	1.065				0	121	121	318		
	Sparbersbachgasse	21	272	121	2,0	242		0	0	0	242				0	151	151	242		
	Sparbersbachgasse	23	260	153	3,0	459		0	0	0	459	148	1,0		148	-41	-41	306		
	Sparbersbachgasse/ Mandellstr.	25|22	551	477	4,0	1.908		0	0	0	1.908				0	74	74	954		
	Mandellstraße	20	372	206	4,0	824		0	0	0	824				0	166	166	412		
	Mandellstraße	18	527	245	4,0	980		0	0	0	980				0	282	282	490	**2,0**	**4,9 G**
1,0	Mandellstraße	16	404	240	4,0	960	1,0	168	0	100	1.128				0	164	164	480		
1,0	Mandellstraße	14	406	240	4,0	960	1,0	168	0	100	1.128				0	166	166	480		
	Mandellstraße	12	1.350	421	3,0	1.263		0	0	0	1.263				0	929	929	842		
1,0	Mandellstraße	10	910	369	4,0	1.476	1,0	258	0	100	1.734				0	541	541	738		
	Mandellstraße	8	653	278	4,0	1.112		0	0	0	1.112				0	375	375	556		
1,0	Mandellstraße	6	587	257	3,0	771	1,0	180	0	100	951				0	330	330	514		
1,0	Mandellstraße	4	365	271	3,0	813	1,0	190	0	100	1.003				0	94	94	542		
1,0	Mandellstraße/ Kaiser Josef Platz	2|5+5a	874	537	3,0	1.611	1,0	376	0	100	1.987	132	3,0		396	205	205	1.074		
1,0	Kaiser Josef Platz	6+6a	3.002	428	3,0	1.284	1,0	300	0	100	1.584	979	2,0	95	1.958	1.500	1.595	856		
	Kaiser Josef Platz	7	1.308	313	3,0	939		0	0	0	939	63	2,0	10	126	922	932	626		
1,0	Schlögelgasse	1	2.206	305	3,0	915	1,0	214	0	100	1.129	242	2,0		484	1.659	1.659	610		
	Schlögelgasse	3	1.089	407	3,0	1.221		0	0	0	1.221				0	682	682	814		
1,0	Schlögelgasse	5	3.389	393	3,0	1.179	1,0	275	0	100	1.454			2.023	0	973	2.996	786		
1,0	Schlögelgasse	7+7a	1.874	264	3,0	792	1,0	185	0	100	977	379	2,0	90	758	1.141	1.231	528		
0,5	Schlögelgasse	9+9a	3.097	810	4,0	3.240	0,5	284	0	50	3.524	651	3,0	15	1.953	1.621	1.636	1.620		
1,4	Block gesamt		32.801	10.060		36.873		4.463	0	58	41.336	3.564		2.341	7.887	16.836	19.177	**20.120**	**64.880**	49.707
																		15.657	**Realzuwachs**	

Haydngasse beengt, Hofeinbauten

Eschenlaube

BLOCK: 133 Kaiser Josef Platz- Haydngasse- Wastiangasse- Rechbauerstraße- Glacisstraße

Block	Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß	volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
0,5	Haydngasse/ Kaiser Josef Platz	1|4	580	440	3,0	1.320	0,5	154	0 50	1.474	140	2,0		280	0	0	880		
0,5	Haydngasse	3	722	328	4,0	1.312	0,5	115	1,0 164 100	1.591				0	394	394	656		
1,0	Haydngasse	5	522	254	4,0	1.016	1,0	178	0 100	1.194			58	0	210	268	508		
1,5	Haydngasse	7	539	315	4,0	1.260	1,5	331	0 100	1.591			38	0	186	224	630		
1,0	Haydngasse	9	380	196	3,0	588	1,0	137	0 100	725				0	184	184	392		
1,0	Haydngasse	11	797	287	3,0	861	1,0	201	0 100	1.062			162	0	348	510	574		
	Haydngasse	13	702	287	4,0	1.148		0	0 0	1.148			55	0	360	415	574		
1,0	Haydngasse/ Wastiangasse	15|6	766	440	4,0	1.760	1,0	308	0 100	2.068			76	0	250	326	880		
	Wastiangasse	4	549	413	4,0	1.652		0	0 0	1.652				0	136	136	826		
1,0	Wastiangasse/ Rechbauerstraße	2|4	868	521	4,0	2.084	1,0	365	0 100	2.449				0	347	347	1.042	2,7	2,3 G
1,5	Rechbauerstraße/ Glacisstraße	2|57	639	509	4,0	2.036	1,5	534	0 100	2.570				0	130	130	1.018		
	Glacisstraße	59+59a	858	277	4,0	1.108		0	0 0	1.108	90	1,0		90	491	491	554		
	Glacisstraße	61+61ab	1.970	532	4,0	2.128		0	0 0	2.128	474	2,0	93	948	871	964	1.064		
	Glacisstraße	63	2.015	309	3,0	927		0	0 0	927	485	1,0		485	1.221	1.221	618		
	Glacisstraße	65	627	296	4,0	1.184		0	0 0	1.184			113	0	218	331	592		
1,0	Glacisstraße	67	1.109	265	4,0	1.060	1,0	186	0 100	1.246	54	2,0	30	108	760	790	530		
1,0	Glacisstraße/ Kaiser Josef Platz	69|1	654	517	5,0	2.585	1,0	362	0 100	2.947	58	2,0		116	79	79	1.034		
1,0	Kaiser Josef Platz	2	570	267	4,0	1.068	1,0	187	0 100	1.255	76	3,0		228	227	227	534		
1,0	Kaiser Josef Platz	3	570	268	4,0	1.072	1,0	188	0 100	1.260	205	1,7		349	97	97	536		
1,9	Block gesamt		15.437	6.721		26.169		3.246	164 65	29.579	1.582		625	2.604	6.509	7.134	**13.442**	**42.215**	15.686

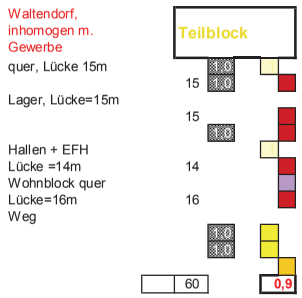
10.032 Realzuwachs

-	198	**244.031**	**90.916**		**307.403**	**39.617**	**1.726**	**60**	**348.746**	**16.357**		**7.900**	**31.216**	**128.834**	**137.538**	**193.675**	**532.294**	**364.189**
TEILSUMMEN St. Leonhard		m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand		BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß (DG) (70%)	volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	Beb. Hoffläche		m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF bei +2G	**fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)**

152.332 Realzuwachs

davon **4.545** auf Sondernutzungen

= 3.047 Menschen = 1.523 Wohnungen



BLOCK: 123 Koßgasse

Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß		volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
Koßgasse	25	861	56	1,0	56	1,0	39	0	99	95	253	2,0		506	552	552	112		
Koßgasse	23	355	227	4,0	908	1,0	159	0	100	1.067				0	128	128	1.624		
Koßgasse	21	2.043			0		0	0		0	1.262	1,0		1.262	781	781	0		
Koßgasse	19	348	230	4,0	920		0	0	0	920				0	118	118	1.630		
Koßgasse	17	1.009	228	4,0	912	1,0	160	0	100	1.072				0	781	781	456		
Koßgasse	15	1.123	266	1,0	266		0	0	0	266	232	2,5	519	580	106	625	532		
Koßgasse	13	757		4,0	0		0	0		0	130	2,0	64	260	563	627	1.092		
Koßgasse	11	1.222	467	6,0	2.802		0	0	0	2.802				0	755	755	934		
Koßgasse	9	1.179		4,0	0		0	0		0	137	2,0		274	1.042	1.042	1.248		
								0		0							0		
Koßgasse	5	1.187	213	2,0	426	1,0	149	0	100	575	97	2,0		194	877	877	426		
Koßgasse	3	825	217	2,0	434	1,0	152	0	100	586			30	0	578	608	434		
Koßgasse	1|1a	793	152	3,0	456		0	0	0	456	162	1,5	124	243	355	479	304		
Block gesamt		11.702	2.056		7.180		659	0	46	7.839	253		737	3.319	6.636	7.373	**8.792**	**19.291**	23.203

8.133 Realzuwachs

-	60	**11.702**	**2.056**		**7.180**	**659**	**-**	**46**	**7.839**	**253**		**737**	**3.319**	**6.636**	**7.373**	**8.792**	**19.291**	**23.203**

TEILSUMMEN St. Leonhard	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand		BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß (DG) (70%)	volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	Beb. Hoffläche		m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF bei +2G	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
															8.133	**Realzuwachs**	
															davon	**0** auf Sondernutzungen	
															= 163 Menschen	= 81 Wohnungen	

evang. Pfarrhof + Kirche, nicht berücksichtigt

BLOCK: 140 Kaiser Josef Platz- Luthergasse- Schlögelgasse- Glacisstraße

Teilblock	Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß	volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
	Schlögelgasse	10|10a	721	224	4,0	896	0	1,0	112	50	1.008	212	2,5		530	285	285	448	
	Schlögelgasse	12	3.847			0	0		0		0	2.261	3,0		6.783	1.586	1.586	0	
	Schlögelgasse	8	116	115	1,0	115	0		0	0	115				0	1	1	230	
	Schlögelgasse	6	180	112	1,0	112	0		0	0	112				0	68	68	224	
	Schlögelgasse	14	688	688	3,0	2.064	1,0	482		100	2.546				0	0	0	1.376	
	Luthergasse	4	1.166	648	4,0	2.592		0		0	0	2.592	354	2,0		708	164	164	1.296	
	Luthergasse/ Schlögelgasse	6|4	125	83	2,0	166		0		0	0	166				0	42	42	166	

BLOCK: 141 Luthergasse- Gleisdorfer Gasse- Jakominiplatz- Reitschulgasse

Block	Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß	volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
1,0	Reitschulgasse	27	194	194	3,0	582	1,0	136		100	718	360	3,0	262	1.080	-622	-360	388	
1,0	Reitschulgasse	25	331	132	3,0	396	1,0	92		100	488			97	0	102	199	264	
1,0	Reitschulgasse	23	251	155	3,0	465	1,0	109		100	574				0	96	96	310	
	Reitschulgasse	21	573	572	5,0	2.860		0		0	2.860				0	1	1	1.144	
	Reitschulgasse	19+ 17	287	127	5,0	635		0		0	635	93	2,0		186	67	67	254	
1,0	Reitschulgasse	15	628	318	2,0	636	1,0	223		100	859				0	310	310	636	3,4
1,0	Reitschulgasse	13	369	157	2,0	314	1,0	110		100	424	75	2,0	0	150	137	137	314	
1,0	Reitschulgasse	11	314	234	2,0	468	1,0	164		100	632				0	80	80	468	
1,0	Reitschulgasse	9	395	314	3,0	942	1,0	220		100	1.162				0	81	81	628	
	Reitschulgasse	7	419	341	3,0	1.023		0		0	1.023				0	78	78	682	
1,0	Reitschulgasse	5	273	218	3,0	654	1,0	153		100	807				0	55	55	436	
1,0	Reitschulgasse/ Jakominiplatz	3|13	523	474	4,0	1.896	1,0	332		100	2.228				0	49	49	948	
	Jakominiplatz	12	831	667	6,0	4.002		0		0	4.002				0	164	164	1.334	
	Gleisdorfer Gasse	2	1.677	1.488	4,0	5.952		0		0	5.952				0	189	189	2.976	
	Gleisdorfer Gasse	4	904	310	3,0	930		0		0	930	407	2,0		814	187	187	620	
0,5	Gleisdorfer Gasse	6	373	313	3,0	939	0,5	110		50	1.049				0	60	60	626	
	Gleisdorfer Gasse	8	668	495	4,0	1.980		0		0	1.980	141	4,0		564	32	32	990	
1,0	Gleisdorfer Gasse	10	4.256	760	2,0	1.520	1,0	532		0	100	2.052	1.613	4,0	84	6.452	1.799	1.883	1.520	
2,5	Block gesamt		20.109	9.139		32.139		2.663		112	43	34.914	5.516		443	17.267	5.011	5.454	18.278	67.684	8.508

15.503 Realzuwachs (4310)

geschätzt

Steirerhof

-	-	20.109	9.139		2.663	2.663	112	43	34.914	5.516		443	17.267	5.011	5.454	18.278	67.684	8.508

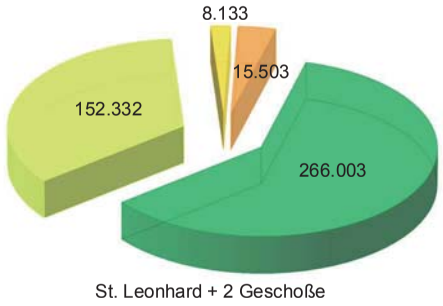
TEILSUMMEN St. Leonhard	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand		BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß (DG) (70%)	volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	Beb. Hoffläche		m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF bei +2G	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
															15.503	Realzuwachs	
															davon 4.310	auf Sondernutzungen	
															= 310 Menschen	= 155 Wohnungen	

-	614	621.325	258.034		903.365	107.228	10.250	59	1.016.633	32.900		13.923	75.750	313.378	328.105	559.449	1.538.564	810.300
SUMMEN St. Leonhard		m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand		BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß (DG) (70%)	volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	Beb. Hoffläche		m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF bei +2G	**fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)**

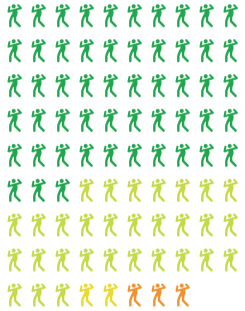
441.971 Realzuwachs

davon **15.845** auf Sondernutzungen

= 8.839 Menschen = 4.420 Wohnungen



St. Leonhard + 2 Geschoße



5.320 3.047 163 310

8.839



2.660 1.524 82 155

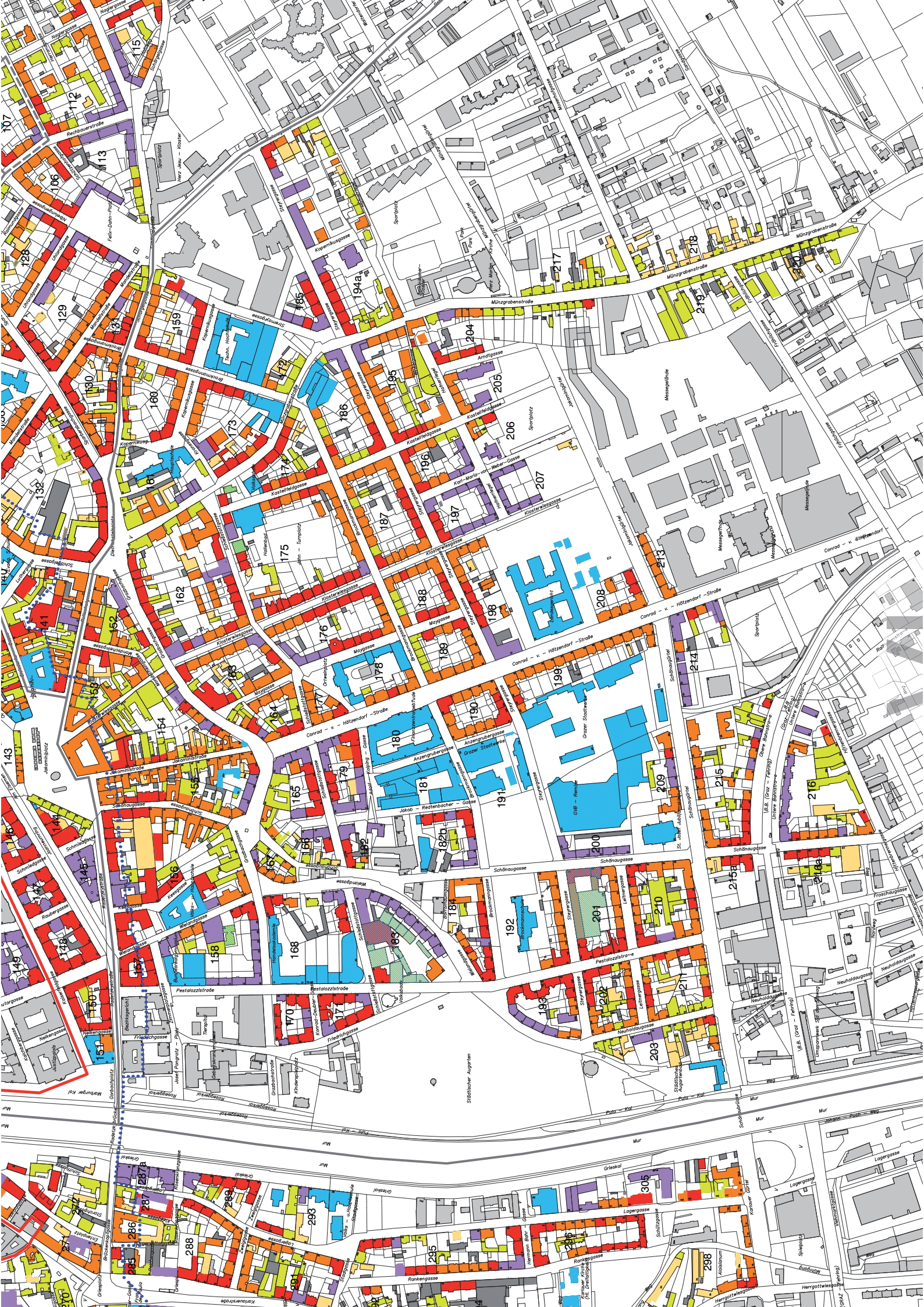
4.420

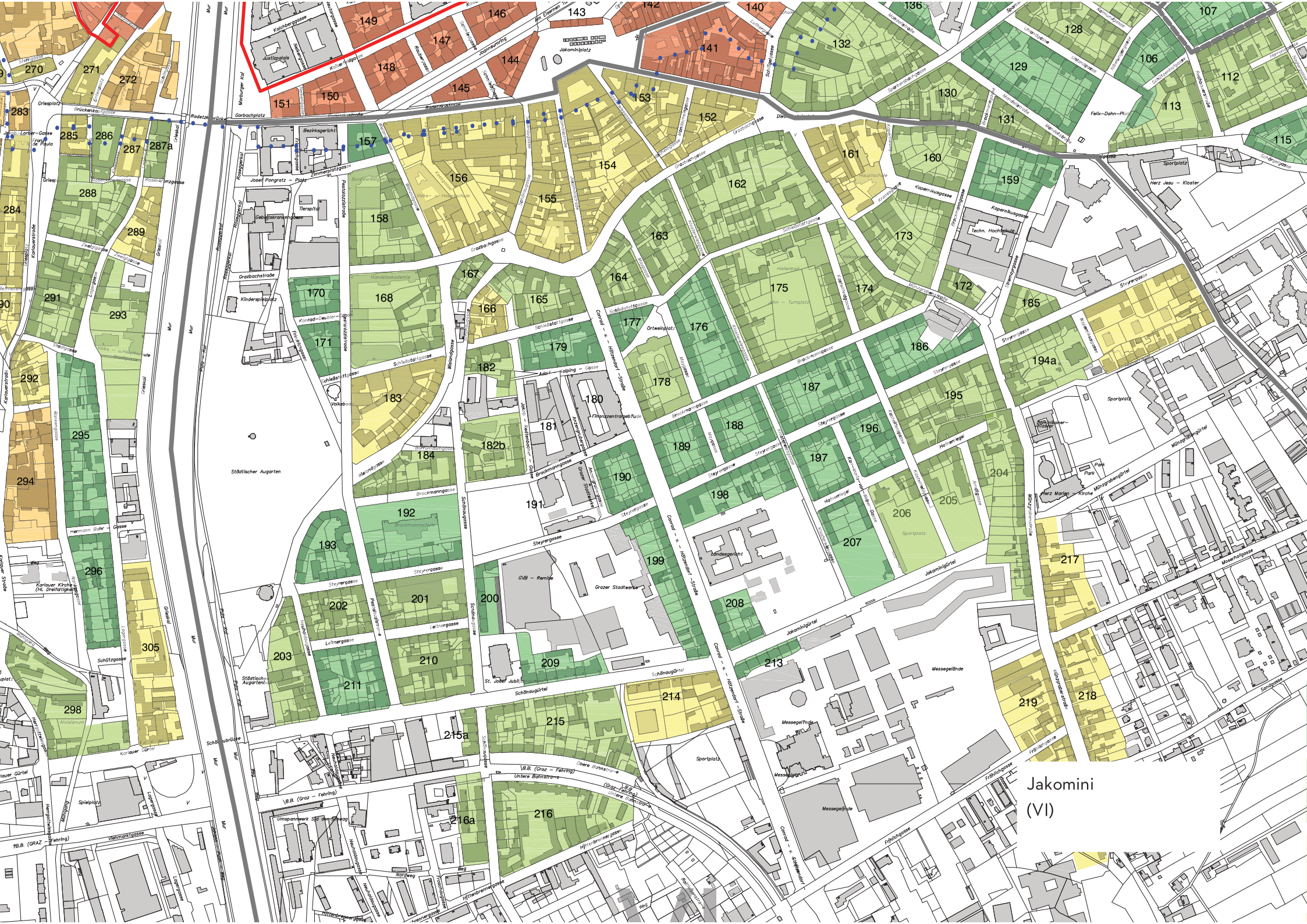
= 100

= 100



Bei Quartiersdichte 2.2 = 16.206 Menschen


Münzgrabenstraße
Conrad – v. – Hötzendorf – Straße
Schönaugasse
Pestalozzistraße
Neuholdaugasse
Lagergasse
Rankengasse
Kastelfeldgasse
Klosterwiesgasse
Arndtgasse
Maygasse
Anzengrubergasse
Jakominiplatz
Jakoministraße
Sackstraße
Sparbersbachgasse
Grazbachgasse
Grieskai
Mur
Messeplatz
Messehalle
Messegelände
Sportplatz
Stadtpark
Stadtbahnhof
Hauptbahnhof
Grazer Stadtwerke
Stadtbahnbrücke
Murpromenade
Murgasse
Murkai
Puntigamer Brücke
Hauptschule
Volksschule
Kindergarten
Kirche
Moschee
Synagoge
Polizeiinspektion
Feuerwehr
Bezirksgericht
Bundesrealgymnasium
Handelsakademie
Handelsschule
Berufsschule
Fachhochschule
Universität
Stadtbibliothek
Stadtmuseum
Theater
Kunsthaus
Schloßbergplatz
Glockenspielplatz
Hauptplatz
Karmeliterplatz
Ortweinplatz
Volksgarten
Stadtpark
Städtischer Augarten
Kinderspielplatz
Spielplatz
Sportplatz
Tennisplatz
Parkplatz
Tiefgarage
Tankstelle
Kirche
Herz Jesu – Kloster
Herz Mariä – Kirche
Karl – Maria – Foit – Weber – Gasse
Jakob – Redtenbacher – Gasse
Josef Pongratz – Platz
Konrad – Deubler – Gasse
Franziskanerplatz
Franziskanergasse
Schmiedgasse
Sackstraße
Rauberg.
Keesg.
Wastiang.
Weiranggasse
Nelkengasse
Friedhofgasse
Rosegger Straße
Grabenstraße
Grabenplatz
Glacisstraße
Glacisanlagen
Zinzendorfgasse
Brockmannsgasse
Steyrergasse
Leinergasse
Schützgasse
Ankerstraße
Ankerbrotstraße
Ankerbrotplatz
Ankerbrotgasse
Ankerbrotweg
Ankerbrotpark
Ankerbrotpark-Weg
Ankerbrotpark-Steg
Ankerbrotpark-Brücke
Ankerbrotpark-Rampe
Ankerbrotpark-Treppe
Ankerbrotpark-Platz
Ankerbrotpark-Garten
Ankerbrotpark-Halle
Ankerbrotpark-Turm
Ankerbrotpark-Kirche
Ankerbrotpark-Schule
Ankerbrotpark-Kindergarten
Ankerbrotpark-Spielplatz
Ankerbrotpark-Sportplatz
Ankerbrotpark-Tennisplatz
Ankerbrotpark-Parkplatz
Ankerbrotpark-Tiefgarage
Ankerbrotpark-Tankstelle
Ankerbrotpark-Polizeiinspektion
Ankerbrotpark-Feuerwehr
Ankerbrotpark-Bezirksgericht
Ankerbrotpark-Bundesrealgymnasium
Ankerbrotpark-Handelsakademie
Ankerbrotpark-Handelsschule
Ankerbrotpark-Berufsschule
Ankerbrotpark-Fachhochschule
Ankerbrotpark-Universität
Ankerbrotpark-Stadtbibliothek
Ankerbrotpark-Stadtmuseum
Ankerbrotpark-Theater
Ankerbrotpark-Kunsthaus
Ankerbrotpark-Hauptschule
Ankerbrotpark-Volksschule
Ankerbrotpark-Kindergarten
Ankerbrotpark-Kirche
Ankerbrotpark-Moschee
Ankerbrotpark-Synagoge
Ankerbrotpark-Polizeiinspektion
Ankerbrotpark-Feuerwehr
Ankerbrotpark-Bezirksgericht
Ankerbrotpark-Bundesrealgymnasium
Ankerbrotpark-Handelsakademie
Ankerbrotpark-Handelsschule
Ankerbrotpark-Berufsschule
Ankerbrotpark-Fachhochschule
Ankerbrotpark-Universität
Ankerbrotpark-Stadtbibliothek
Ankerbrotpark-Stadtmuseum
Ankerbrotpark-Theater
Ankerbrotpark-Kunsthaus
Ankerbrotpark-Hauptschule
Ankerbrotpark-Volksschule
Ankerbrotpark-Kindergarten
Ankerbrotpark-Kirche
Ankerbrotpark-Moschee
Ankerbrotpark-Synagoge


Jakomini
(VI)

Überbrückung | Baulücke m (x 13m) | DG voll | DG Hof | Geschoßanzahl | Geschoßanzahl

Farbcode Gebäude:

EG	EG + 1 OG	EG + 2 OG	EG + 3 OG	>= EG + 4G	Sonder-nutzung

Farbcode Hierarchien:

beste Eignung	gute Eignung	mäßige Eignung	schlechte Eignung

4. Jakomini (VI.) Westlicher Teil Arbeiterbezirk

kleiner, dichter Gründerzeitblock

BLOCK:157 Radetzkystraße- Pestalozzistraße- Zimmerplatzgasse- Wielandgasse

Block	Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß	volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
1,5	Radetzkystraße/ Wielandgasse	19|2	781	547	4,0	2.188	1,5 574	0	100	2.762			80	0	154	234	1.094	4,6	-0,2 G
0,2	Wielandgasse/ Zimmerplatzgasse	4|2	482	426	4,0	1.704	0,2 60	0	20	1.764				0	56	56	852		
1,0	Zimmerplatzgasse	4	333	220	4,0	880	1,0 154	0	100	1.034				0	113	113	440		
1,5	Zimmerplatzgasse/ Pestalozzistr.	6|3	581	500	4,0	2.000	1,5 525	0	100	2.525				0	81	81	1.000		
1,5	Pestalozzistraße/ Radetzkystraße	1|21	805	590	4,0	2.360	1,5 620	0	100	2.980			80	0	135	215	1.180		
3,1	Block gesamt		2.982	2.283		9.132	1.933	0	85	11.065	0		160	0	539	699	**4.566**	**13.698**	-544
																	2.633	**Realzuwachs**	

offene Ecke

Vorstadthaus
Seitenflügel
Neubau
Neubau

BLOCK: 159 Schörgelgasse- Brockmanngasse- Kopernikusgasse- Stremayrgasse

Block	Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß	volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
	Brockmanngasse/ Schörgelgasse	7|22	436	367	4,0	1.468	0	0	0	1.468				0	69	69	734		
1,0	Schörgelgasse	24	574	264	3,0	792	1,0 185	1,0 132	100	1.109				0	310	310	528		
0,5	Schörgelgasse	26	585	213	3,0	639	0,5 75	1,0 107	100	821				0	372	372	426		
0,5	Schörgelgasse	28+28a	1.122	198	3,0	594	0,5 69	1,0 99	100	762	131	2,0		262	793	793	396		
1,0	Schörgelgasse	30	668	243	3,0	729	1,0 170	0	100	899				0	425	425	486		
1,0	Schörgelgasse	32| 32a	709	230	3,0	690	1,0 161	0	100	851	146	4,0		584	333	333	460		
1,0	Schörgelgasse	34+36	366	366	3,0	1.098	1,0 256	0	100	1.354				0	0	0	732		
1,0	Schörgelgasse	34+36		32	2,0	64	1,0 22	0	98	86	32	2,0	96	64	-160	-64	64		
	Stremayrgasse	15	749	272	3,5	952	0	0	0	952	109	1,0		109	368	368	544	2,6	2,8 G
1,0	Stremayrgasse	13	742	316	4,5	1.422	1,0 221	0	100	1.643				0	426	426	632		
	Kopernikusgasse	27	555	424	4,0	1.696	0	0	0	1.696				0	131	131	848		
	Kopernikusgasse	25	886	266	4,0	1.064	0	0	0	1.064				0	620	620	532		
	Kopernikusgasse	23	944	240	4,0	960	0	0	0	960			40	0	664	704	480		
0,7	Kopernikusgasse	21	449	250	4,0	1.000	0,7 123	0	70	1.123				0	199	199	500		
	Kopernikusgasse/ Brockmanng.	19|15	470	390	4,0	1.560	0	0	0	1.560				0	80	80	780		
1,0	Brockmanngasse	13	560	221	3,0	663	1,0 155	0	100	818				0	339	339	442		
1,0	Brockmanngasse	11	634	218	3,0	654	1,0 153	0	100	807	170	1,0		170	246	246	436		
	Brockmanngasse	9	429	250	4,0	1.000	0 0,5	63	25	1.063				0	179	179	500		
1,7	Block gesamt		10.878	4.760		17.045	1.590	401	53	19.036	588		136	1.189	5.394	5.530	**9.520**	**27.754**	13.095
																	7.529	**Realzuwachs**	

unterschiedliche Bautypologien, offen

BLOCK: 170 Grazbachgasse- Pestalozzistraße-Konrad Deubler Gasse- Friedrichgasse

Block	Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß	volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
	Grazbachgasse	81	180	180	4,0	720	0	0	0	720				0	0	0	360		
	Grazbachgasse	79	179	179	4,0	716	0	0	0	716				0	0	0	358		
	Grazbachgasse	77	185	185	4,0	740	0	0	0	740				0	0	0	370		
	Pestalozzistraße	20	142	140	5,0	700	0	0	0	700				0	2	2	280		
	Pestalozzistraße	22	378	246	4,0	984	0	0	0	984				0	132	132	492		
	Pestalozzistraße/ K. Deubler G.	24|7	457	399	4,0	1.596	0	0	0	1.596				0	58	58	798	3,5	0,8 G
1,0	Konrad Deubler Gasse	5	567	193	6,0	1.158	1,0 135	0	100	1.293				0	374	374	386		
1,0	Konrad Deubler Gasse	3	340	194	6,0	1.164	1,0 136	0	100	1.300				0	146	146	388		
1,5	Konrad Deubler Gasse/ Friedrichg.	1|29	512	413	4,0	1.652	1,5 434	0	100	2.086				0	99	99	826		
1,0	Friedrichgasse	27	606	214	4,0	856	1,0 150	0	100	1.006			39	0	353	392	428		
	Friedrichgasse	25	959	140	5,0	700	0	0	0	700				0	819	819	280		
2,4	Block gesamt		4.505	2.483		10.986	855	0	41	11.841	0		39	0	1.983	2.022	**4.966**	**15.952**	1.988
																	4.111	**Realzuwachs**	

unterschiedliche Bautypologien, klein, Trapez

Staffelgeschoß

Block

BLOCK: 171 Friedrichgasse- Konrad Deubler Gasse- Pestalozzistraße

Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß		volles DG hofseitig		DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
Friedrichgasse/ Konrad Deubler G.	31|4	798	680	6,0	4.080	1,0	476		0	100	4.556				0	118	118	1.360		
Konrad Deubler G./ Pestalozzistr.	6|26	544	467	4,0	1.868	1,0	327		0	100	2.195				0	77	77	934		
Pestalozzistraße	28	504	263	4,0	1.868	1,0	184		0	100	2.052				0	37	37	526		
Pestalozzistraße	30	420	234	4,0	1.052	0,5	82		0	50	1.134				0	157	157	468	4,9	-0,8 G
Pestalozzistraße	32	464	365	5,0	1.170		0		0	0	1.170				0	230	230	730		
Friedrichgasse	37	526	443	4,0	1.460		0		0	0	1.460				0	161	161	886		
Friedrichgasse	35	425	271	4,0	1.772	0,5	95		0	50	1.867				0	-18	-18	542		
Friedrichgasse	33	476	267	4,0	1.084	1,0	187		0	100	1.271				0	205	205	534		
3,5 Block gesamt		4.157	2.990		14.354		1.351		0	65	15.705	0		0	0	967	967	**5.980**	**20.334**	-2.382

4.629 Realzuwachs

Ecke offen

Hochhaus

neu

Block

BLOCK: 176 Schießstattgasse- Klosterwiesgasse- Brockmanngasse- Maygasse

Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß		volles DG hofseitig		DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
Schießstattgasse	31	356	295	9,0	2.655		0		0	0	2.655				0	61	61	590		
Schießstattgasse	27	858	276	5,0	1.380		0		0	0	1.380			155	0	427	582	552		
Schießstattgasse/ Klosterwiesg.	23|34	412	259	3,0	777	1,5	272		0	100	1.049			44	0	109	153	518		
Klosterwiesgasse	36	509	226	3,0	678		0		0	0	678				0	283	283	452		
Klosterwiesgasse	38	516	229	3,0	687	1,0	160		0	100	847				0	287	287	458		
Klosterwiesgasse	40	816	212	3,0	636	0,5	74	1,0	106	100	816				0	604	604	424		
Klosterwiesgasse	42	1.187	300	4,0	1.200	1,0	210		0	100	1.410				0	887	887	600		
Klosterwiesgasse	44+44a	1.094	302	4,0	1.208	0,5	106	1,0	151	100	1.465			89	0	703	792	604		
Klosterwiesgasse	46+46a	1.152	253	4,0	1.012	1,5	266		0	100	1.278	164	2,0		328	735	735	506		
Klosterwiesgasse	48	1.180	254	4,0	1.016	1,5	267		0	100	1.283			46	0	880	926	508		
Klosterwiesgasse	50	1.248	285	4,0	1.140		0		0	0	1.140				0	963	963	570		
Klosterwiesgasse/ Brockmanng.	52|60	624	446	4,0	1.784	1,5	468		0	100	2.252				0	178	178	892	**2,6**	**2,7 G**
Brockmanngasse	62	296	140	3,0	420		0		0	0	420				0	156	156	280		
Brockmanngasse	64	443	204	3,0	612		0		0	0	612				0	239	239	408		
Brockmanngasse	66	275	135	3,0	405	1,0	95		0	101	500				0	140	140	270		
Brockmanngasse/ Maygasse	68|29	407	350	3,0	1.050		0		0	0	1.050				0	57	57	700		
Maygasse	27	306	202	4,0	808		0		0	0	808				0	104	104	404		
Maygasse	25	356	240	4,0	960	1,0	168		0	100	1.128				0	116	116	480		
Maygasse	23	205	136	4,0	544		0		0	0	544				0	69	69	272		
Maygasse	21	374	255	4,0	1.020	1,0	179		0	100	1.199			57	0	62	119	510		
Maygasse	19	592	403	4,0	1.612		0	1,0	202	50	1.814				0	189	189	806		
Ortweinplatz	10	455	228	6,0	1.368		0		0	0	1.368				0	227	227	456		
Ortweinplatz	9	416	257	6,0	1.542		0		0	0	1.542				0	159	159	514		
1,8 Block gesamt		14.077	5.887		24.514		2.265		459	52	27.238	164		391	328	7.635	8.026	**11.774**	**36.616**	15.700

9.050 Realzuwachs

kleiner, zum Platz offener Dreiecksblock

Teilblock

BLOCK: 177 Schießstattgasse- Ortweinplatz- Conrad von Hötzendorf Straße

Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß		volles DG hofseitig		DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
C. v. Hötzendorf Str./ Schießstattg.	7|39	347	323	3,0	969	1,0	226		0	100	1.195				0	24	24	646		
Schießstattgasse	37	554	290	3,0	870	1,0	203		0	100	1.073				0	264	264	580		
Schießstattgasse	35	399	178	3,0	534	1,0	125		0	100	659				0	221	221	356		
Schießstattgasse/ Ortweinplatz	33/7	291	246	3,0	738		0		0	0	738				0	45	45	492	**3,7**	**0,9 G**
Ortweinplatz	4	349	260	3,0	780	1,0	182		0	100	962				0	89	89	520		
Ortweinplatz/ C. v. Hötzendorf Str.	3|11	372	325	4,0	1.300	1,0	228		0	100	1.528				0	47	47	650		
Conrad von Hötzendorf Straße	9	279	223	3,0	669		0		0	0	669				0	56	56	446		
2,3 Block gesamt		2.591	1.845		5.860		964		0	75	6.824	0		0	0	746	746	**3.690**	**9.550**	1.602

2.726 Realzuwachs

Wohnblocks, Versicherung, Kino

Block

BLOCK: 179 Schießstattgasse- Conrad von Hötzendorf Straße- Adolf Kolping Gasse- Jakob Redtenb

Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß		volles DG hofseitig		DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
Wohnblock	J. Redtenbacher G./ Schießstattg.	11|53	865	486	8,0	3.888		0		0	0	3.888			43	0	336	379	972	
Zufahrt	J. Redtenbacher G./ Schießstattg.	11|53		51	5,0	255		0		0	0	255				0	-51	-51	102	
	Schießstattgasse	51	375	186	4,0	744		0	1,0	93	50	837				0	189	189	372	
0,5	Schießstattgasse	49	391	186	4,0	744	0,5	65	1,0	93	100	902				0	205	205	372	
	Schießstattgasse	47	567	288	4,0	1.152		0	1,0	144	50	1.296				0	279	279	576	
1,0	Schießstattgasse	45	653	326	5,0	1.630	1,0	228		0	100	1.858				0	327	327	652	
1,0	Conrad von Hötzendorf Straße	8	679	401	6,0	2.406	1,0	281		0	100	2.687				0	278	278	802	**4,3**
Kino, Wohnheim 1,0	Conrad von Hötzendorf Straße	10	931	173	6,0	1.038	1,0	121		0	100	1.159	490	1,0		490	268	268	346	**-0,5 G**
0,5	C. v. Hötzendorf Str./ A. Kolping G.	12|2	661	584	4,0	2.336	0,5	204	1,0	292	100	2.832				0	77	77	1.168	
Kolpinghaus 1,0	Adolf Kolping Gasse	6	1.193	503	6,0	3.018	1,0	352		0	100	3.370	345	1,0		345	345	345	1.006	
Kolpinghaus	Adolf Kolping Gasse	4	469	460	4,0	1.840		0		0	0	1.840				0	9	9	920	
Zufahrt	Jakob Redtenbacher Gasse	13	560	115	8,0	920		0		0	0	920			44	0	401	445	230	
Hoher Teil	Jakob Redtenbacher Gasse	13		229	11,0	2.519		0		0	0	2.519				0	-229	-229	458	
3,2	Block gesamt		7.344	3.988		22.490		1.251		622	60	24.363	835		87	835	2.434	2.521	**7.976**	**31.301**	-2.174

6.103 Realzuwachs

Finanzamt

BLOCK: 180 Finanzamt

Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß (DG) (70%)	volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)

Nationalbank

BLOCK: 181 Adolf Kolping Gasse- Anzengrubergasse- Brockmanngasse- Jakob Redtenbacher Gass

Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß (DG) (70%)	volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)

Krone Center exkl.

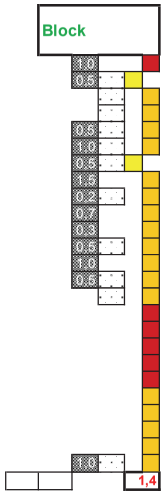
Block

BLOCK: 186 Brockmanngasse- Münzgrabenstraße-Steyrergasse-Kastellfeldgasse

Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß		volles DG hofseitig		DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
0,5 Kastellfeldgasse/ Brockmanng.	19|47	373	325	3,0	975	0,5	114	0,7	114	85	1.203				0	48	48	650		
Brockmanngasse	45	479	229	4,0	916		0		0	0	916				0	250	250	458		
Brockmanngasse	43+43a	654	203	3,0	609		0		0	0	609			179	0	272	451	406		
1,0 Brockmanngasse	41	674	186	2,0	372	1,0	130		0	100	502				0	488	488	372		
1,0 Brockmanngasse	39	576	210	2,0	420	1,0	147		0	100	567				0	366	366	420		
Brockmanngasse	37	443	231	3,0	693		0		0	0	693				0	212	212	462		
Geschäftslokal Münzgrabenstraße	42	308	129	2,0	258		0		0	0	258				0	179	179	258		
Hochhaus 1 Münzgrabenstraße	44	993	345	10,0	3.450		0		0	0	3.450				0	648	648	690		
Hochhaus 2 1,0 Steyrergasse	46		275	6,0	1.650	1,0	193		0	100	1.843			125	0	-400	-275	550		
1,0 Steyrergasse	48	361	178	3,0	534	1,0	125		0	100	659				0	183	183	356	**2,6**	**2,6 G**
Steyrergasse	50	286	181	3,0	543		0	1,0	91	50	634				0	105	105	362		
1,0 Steyrergasse	52	400	204	3,0	612	1,0	143	1,0	102	100	857				0	196	196	408		
0,5 Steyrergasse	54	664	231	3,0	693	0,5	81	1,0	116	100	890				0	433	433	462		
0,5 Steyrergasse	56	652	226	3,0	678	0,5	79	1,0	113	100	870				0	426	426	452		
Steyrergasse	58	610	226	3,0	678		0	1,0	113	50	791				0	384	384	452		
Steyrergasse	60	753	228	4,0	912		0		0	0	912				0	525	525	456		
1,0 Steyrergasse/ Kastellfeldgasse	62|27	740	538	4,0	2.152	1,0	377		0	100	2.529				0	202	202	1.076		
0,5 Kastellfeldgasse	25	359	169	2,0	338	0,5	59	1,0	85	100	482				0	190	190	338		
0,5 Kastellfeldgasse	23	517	184	2,0	368	0,5	64	1,0	92	100	524			26	0	307	333	368		
0,5 Kastellfeldgasse	21	258	152	2,0	304	0,5	53	1,0	76	100	433				0	106	106	304		
1,7 Block gesamt		10.100	4.650		17.155		1.565		902	65	19.622	0		330	0	5.120	5.450	**9.300**	**26.455**	11.933

6.833 Realzuwachs

Hofgebäude

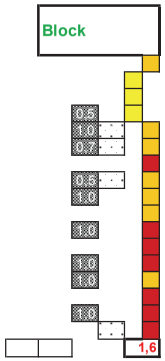


BLOCK: 187 Brockmanngasse-Kastellfeldgasse-Steyrergasse-Klosterwiesgasse

Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß		volles DG hofseitig		DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
Klosterwiesgasse/ Brockmanng.	51|65	415	317	4,0	1.268	1,0	222		0	100	1.490				0	98	98	634		
Brockmanngasse	63	597	214	2,0	428	0,5	75	1,0	107	100	610				0	383	383	428		
Brockmanngasse	61	712	236	3,0	708		0	1,0	118	50	826				0	476	476	472		
Brockmanngasse	59	711	233	3,0	699		0	1,0	117	50	816				0	478	478	466		
Brockmanngasse	57	391	235	3,0	705	0,5	82	1,0	118	100	905				0	156	156	470		
Brockmanngasse	55	392	234	3,0	702	1,0	164	1,0	117	100	983				0	158	158	468		
Brockmanngasse	53+53a	2.002	203	2,0	406	0,5	71	1,0	102	100	579	280	2,0	172	560	1.347	1.519	406		
Brockmanngasse	51+51a	872	196	3,0	588	1,5	206		0	100	794	216	2,0	82	432	378	460	392		
Brockmanngasse/ Kastellfeldgasse	49|26	267	228	3,0	684	0,2	32	0,5	57	45	773				0	39	39	456		
Kastellfeldgasse	28	226	136	3,0	408	0,7	67		0	70	475				0	90	90	272		
Kastellfeldgasse	30	350	201	3,0	603	0,3	42		0	30	645				0	149	149	402		
Kastellfeldgasse	32	394	273	3,0	819	0,5	96	1,0	137	100	1.052				0	121	121	546		
Kastellfeldgasse/ Steyrergasse	34|64	626	510	3,0	1.530	1,0	357		0	100	1.887				0	116	116	1.020	2,3	3,5 G
Steyrergasse	66	448	211	3,0	633	0,5	74	1,0	106	100	813				0	237	237	422		
Steyrergasse	68	454	198	3,0	594		0	1,0	99	50	693				0	256	256	396		
Steyrergasse	70	465	226	4,0	904		0		0	0	904				0	239	239	452		
Steyrergasse	72	561	279	4,0	1.116		0		0	0	1.116				0	282	282	558		
Steyrergasse	74	703	203	4,0	812		0		0	0	812				0	500	500	406		
Steyrergasse	76	694	204	4,0	816		0		0	0	816				0	490	490	408		
Steyrergasse	78	330	212	4,0	848		0		0	0	848				0	118	118	424		
Steyrergasse/ Klosterwiesgasse	80|63	455	334	3,0	1.002		0		0	0	1.002				0	121	121	668		
Klosterwiesgasse	61	715	291	3,0	873		0		0	0	873				0	424	424	582		
Klosterwiesgasse	59	388	163	3,0	489		0		0	0	489				0	225	225	326		
Klosterwiesgasse	57	379	160	3,0	480		0		0	0	480				0	219	219	320		
Klosterwiesgasse	53	274	145	3,0	435	1,0	102	1,0	73	100	610				0	129	129	290		
Block gesamt		13.821	5.842		18.550		1.590		1.151	54	21.291	496		254	992	7.229	7.483	**11.684**	**31.226**	20.262

8.943 Realzuwachs

offen



BLOCK: 188 Brockmanngasse-Maygasse-Steyrergasse-Klosterwiesgasse

Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß		volles DG hofseitig		DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
Maygasse/ Brockmanngasse	31|75	259	259	3,0	777		0		0	0	777				0	0	0	518		
Brockmanngasse	73	331	149	2,0	298		0		0	0	298				0	182	182	298		
Brockmanngasse	71	332	155	2,0	310		0		0	0	310				0	177	177	310		
Brockmanngasse	69	449	208	2,0	416	0,5	73		0	50	489				0	241	241	416		
Brockmanngasse/ Klosterwiesg.	67|56	382	291	3,0	873	1,0	204	1,0	146	100	1.223				0	91	91	582		
Klosterwiesgasse	58	320	162	3,0	486	0,7	79	1,0	81	100	646				0	158	158	324		
Klosterwiesgasse	60	716	160	4,0	640		0		0	0	640				0	556	556	320		
Klosterwiesgasse	62	840	231	3,0	693	0,5	81	1,0	116	100	890				0	609	609	462		
Klosterwiesgasse	64	690	234	3,0	702	1,0	164		0	100	866				0	456	456	468	2,5	2,7 G
Klosterwiesgasse/ Steyrergasse	66|82	564	425	3,0	1.275		0		0	0	1.275				0	139	139	850		
Steyrergasse	84	360	170	4,0	680	1,0	119		0	100	799				0	190	190	340		
Steyrergasse	86	483	190	4,0	760		0		0	0	760				0	293	293	380		
Steyrergasse	88	306	190	4,0	760	1,0	133		0	100	893				0	116	116	380		
Steyrergasse/ Maygasse	90|41	348	298	3,0	894	1,0	209		0	100	1.103				0	50	50	596		
Maygasse	39	355	156	4,0	624		0		0	0	624				0	199	199	312		
Maygasse	37	533	194	4,0	776	1,0	136		0	100	912				0	339	339	388		
Maygasse	35	544	311	4,0	1.244		0	1,0	156	50	1.400				0	233	233	622		
Block gesamt		7.812	3.783		12.208		1.198		499	54	13.905	0		0	0	4.029	4.029	**7.566**	**19.774**	10.291

5.869 Realzuwachs

BLOCK: 189 Brockmanngasse-Maygasse-Steyrergasse-Conrad von Hötzendorf Straße

Block

Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß		volles DG hofseitig		DG Ausbau-grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
C. v. Hötzendorf Str./ Brockmanng.	25|87	460	393	3,0	1.179	1,0	275	0	100	1.454				0	67	67	786		
Brockmanngasse	85	366	163	2,0	326		0	0	0	326				0	203	203	326		
Brockmanngasse	83	383	144	2,0	288		0	0	0	288				0	239	239	288		
Brockmanngasse	81	478	153	2,0	306		0	0	0	306				0	325	325	306		
Brockmanngasse	79	245	155	2,0	310		0	0	0	310				0	90	90	310		
Brockmanngasse/ Maygasse	77|16	216	178	2,0	356		0	0	0	356				0	38	38	356		
Maygasse	18	437	260	4,0	1.040		0	0	0	1.040				0	177	177	520		
Maygasse	20	489	179	3,0	537	1,0	125	0	100	662				0	310	310	358		
Maygasse	22	528	244	3,0	732	0,5	85	1,0	122	100	939				0	284	284	488	2,6	2,6 G
Maygasse/ Steyrergasse	24|92	410	358	4,0	1.432		0	0	0	1.432				0	52	52	716		
Steyrergasse	94	301	174	3,0	522		0	0	0	522				0	127	127	348		
Steyrergasse	96	658	200	3,0	600	1,0	140	0	100	740				0	458	458	400		
Steyrergasse	98	269	198	3,0	594	1,0	139	0	100	733				0	71	71	396		
Steyrergasse/ C. v. Hötzendorf Str.	100|33	379	347	3,0	1.041		0	0	0	1.041				0	32	32	694		
Conrad von Hötzendorf Straße	31	478	199	3,0	597	1,0	139	0	100	736				0	279	279	398		
Conrad von Hötzendorf Straße	29	464	196	3,0	588	1,0	137	0	100	725				0	268	268	392		
Conrad von Hötzendorf Straße	27	851	320	3,0	960		0	0	0	960				0	531	531	640		
Block gesamt		7.412	3.861		11.408		1.040	122	42	12.570	0		0	0	3.551	3.551	**7.722**	**19.130**	9.939

1,5

6.560 Realzuwachs

BLOCK: 190 Brockmanngasse-Anzengrubergasse-Steyrergasse-Conrad von Hötzendorf Straße

Block

Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß		volles DG hofseitig		DG Ausbau-grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
Anzengrubergasse/Brockmanng.	13|93	614	434	3,0	1.302	0,7	213	0,7	152	85	1.667				0	180	180	868		
Brockmanngasse	91	450	304	3,0	912	1,0	213	1,0	152	100	1.277				0	146	146	608		
Brockmanng./ C. v. Hötzendorf Str.	89|20	580	481	4,0	1.924		0	0,7	168	35	2.092				0	99	99	962		
Conrad von Hötzendorf Straße	22	536	243	3,0	729	0,5	85	1,0	122	100	936				0	293	293	486		
Conrad von Hötzendorf Straße	24	540	238	3,0	714		0	1,0	119	50	833				0	302	302	476		
Conrad von Hötzendorf Straße	26	537	228	3,0	684	0,5	80	1,0	114	100	878				0	309	309	456		
C. v. Hötzendorf Straße/ Steyrerg.	28|102	531	396	3,0	1.188		0	0,7	139	35	1.327				0	135	135	792	3,0	1,9 G
Steyrergasse	104	261	147	4,0	588		0		0	0	588				0	114	114	294		
Steyrergasse	106	283	150	4,0	600	1,0	105		0	100	705				0	133	133	300		
Steyrergasse/Anzengrubergasse	108|21	713	529	4,0	2.116	1,0	370		0	100	2.486				0	184	184	1.058		
Anzengrubergasse	19	629	232	3,0	696		0	1,0	116	50	812				0	397	397	464		
Anzengrubergasse	17	635	233	3,0	699	0,5	82	1,0	117	100	898				0	402	402	466		
Anzengrubergasse	15	655	244	3,0	732		0	1,0	122	50	854				0	411	411	488		
Block gesamt		6.964	3.859		12.884		1.148		1.321	71	15.353	0		0	0	3.105	3.105	**7.718**	**20.602**	7.172

1,9

5.249 Realzuwachs

BLOCK: 191 Brockmanngasse- Anzengrubergasse- Steyrergasse= Stadtwerke Remise

Remise, nicht berücksichtigt

Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß (DG) (70%)	volles DG hofseitig	DG Ausbau-grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)

BLOCK: 192 Schönaugasse- Steyrergasse-Pestalozzistraße - Brockmanngasse

Schule (freistehend) inkl.

Teilblock

Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß		volles DG hofseitig		DG Ausbau-grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
Schönaugasse/ Steyrergasse	62|132	718	485	3,0	1.455	1,0	340		0	100	1.795				0	233	233	970		
Steyrergasse	134	562	272	3,0	816	0,5	95	1,0	136	100	1.047			16	0	274	290	544		
Steyrergasse	136	560	240	3,0	720	0,5	84	1,0	120	100	924				0	320	320	480		
Steyrergasse	138	571	275	3,0	825	1,0	193		0	100	1.018				0	296	296	550		
Steyrergasse	140	355	159	3,0	477		0	1,0	80	50	557				0	196	196	318	1,2	9,1 G
Steyrergasse	142	325	148	3,0	444	0,5	52	1,0	74	100	570			13	0	164	177	296		
Steyrergasse	144	311	159	3,0	477	0,3	33	1,0	80	80	590				0	152	152	318		
Steyrergasse/ Pestalozzistraße	146|61	646	455	4,0	1.820	1,0	319		0	100	2.139			75	0	116	191	910		
Pestalozzistraße	59	1.208	277	3,0	831	1,0	194		0	100	1.025				0	931	931	554		
Pestalozzistraße/Brockmanng.	58|119	10.905	1.319	3,0	3.957				0	0	3.957	410	1,0		410	9.176	9.176	2.638		
Block gesamt		16.161	3.789		11.822		1.310		490	62	13.622	410		104	410	11.858	11.962	**7.578**	**19.810**	34.312

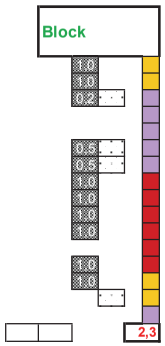
Schule + Vorplatz

0,8

5.778 Realzuwachs

(2638)

Am Augarten, typologisch durchmischt

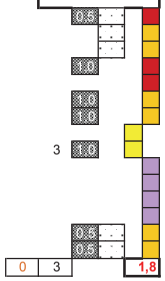


BLOCK: 193 Pestalozzistraße- Neuholdaugasse- Steyrergasse

Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß		volles DG hofseitig		DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
Neuholdaugasse	17	277	199	3,0	597	1,0	139		0	100	736				0	78	78	398		
Neuholdaugasse	15	331	202	3,0	606	1,0	141		0	100	747				0	129	129	404		
Neuholdaugasse	11	396	274	5,0	1.370	0,2	38	1,0	137	70	1.545				0	122	122	548		
Neuholdaugasse	9	1.144	211	6,0	1.266		0		0	0	1.266			73	0	860	933	422		
Neuholdaugasse	7	213	213	6,0	1.278		0		0	0	1.278				0	0	0	426		
Neuholdaugasse	5	181	181	5,0	905	0,5	63	1,0	91	100	1.059				0	0	0	362		
Neuholdaugasse	3	216	216	5,0	1.080	0,5	76	1,0	108	100	1.264				0	0	0	432		
Pestalozzistraße	52	461	461	4,0	1.844	1,0	323		0	100	2.167				0	0	0	922	3,3	1,2 G
Pestalozzistraße	54	1.584	364	4,0	1.456	1,0	255		0	100	1.711				0	1.220	1.220	728		
Pestalozzistraße	56	502	256	4,0	1.024	1,0	179		0	100	1.203				0	246	246	512		
Pestalozzistraße	58	331	331	4,0	1.324	1,0	232		0	100	1.556				0	0	0	662		
Pestalozzistraße/ Steyrergasse	60|148	453	376	4,0	1.504		0		0	0	1.504				0	77	77	752		
Steyrergasse	152	386	218	4,0	872	1,0	153		0	100	1.025				0	168	168	436		
Steyrergasse	154	539	160	3,0	480	1,0	112		0	100	592				0	379	379	320		
Steyrergasse	156+ a	416	172	3,0	516		0	1,0	86	50	602				0	244	244	344		
Steyrergasse	156+a	1.039	356	8,0	2.848		0		0	0	2.848	117	2,0		234	566	566	712		
Block gesamt		8.469	4.190		18.970		1.711		422	68	21.103	117		73	234	4.089	4.162	**8.380**	**27.584**	5.187

6.247 Realzuwachs

Nachkriegsbauten



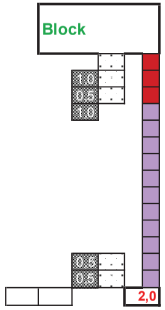
Lücke = 3m

BLOCK: 196 Karl Maria von Weber Gasse- Hafnerriegel- Kastellfeldgasse- Steyrergasse

Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß		volles DG hofseitig		DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
Karl Maria von Weber G./ Steyrerg.	1|65	384	322	4,0	1.288	0,5	113	1,0	161	100	1.562				0	62	62	644		
Steyrergasse	63	297	197	3,0	591		0	1,0	99	50	690				0	100	100	394		
Steyrergasse	61	447	237	3,0	711		0	1,0	119	50	830				0	210	210	474		
Steyrergasse/ Kastellfeldgasse	59	326	246	4,0	984	1,0	172		0	100	1.156				0	80	80	492		
Kastellfeldgasse	36	161	129	4,0	516		0		0	0	516				0	32	32	258		
Kastellfeldgasse	38	751	236	3,0	708	1,0	165		0	100	873			68	0	447	515	472		
Kastellfeldgasse	40	579	201	3,0	603	1,0	141		0	100	744			378	0	0	378	402		
Kastellfeldgasse	42	882	186	2,0	372		0		0	0	372				0	696	696	372	2,8	2,2 G
Kastellfeldgasse/Hafnerriegel	44|60	329	267	2,0	534	1,0	187		0	100	721				0	62	62	690		
Hafnerriegel	62	362	209	5,0	1.045		0		0	0	1.045				0	153	153	418		
Hafnerriegel	64	397	267	5,0	1.335		0		0	0	1.335				0	130	130	534		
Hafnerriegel/K. M. v. Weber Gasse	66|9	292	236	5,0	1.180		0		0	0	1.180				0	56	56	472		
Karl Maria von Weber Gasse	7	488	189	5,0	945		0		0	0	945				0	299	299	378		
Karl Maria von Weber Gasse	5	574	228	3,0	684	0,5	80	1,0	114	100	878				0	346	346	456		
Karl Maria von Weber Gasse	3	588	233	3,0	699	0,5	82	1,0	117	100	898				0	355	355	466		
Block gesamt		6.857	3.383		12.195		940		610	58	13.745	0		446	0	3.028	3.474	**6.922**	**19.117**	7.553

5.372 Realzuwachs

Nachkriegsbauten, offen



BLOCK: 197 Karl Maria von Weber Gasse-Hafnerriegel-Klosterwiesgasse- Steyrergasse

Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß		volles DG hofseitig		DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
Klosterwiesgasse/ Steyrergasse	65|73	441	327	4,0	1.308		0	1,0	164	50	1.472				0	114	114	654		
Steyrergasse	71	373	216	4,0	864	1,0	151	1,0	108	100	1.123				0	157	157	432		
Steyrergasse	69	389	218	4,0	872	0,5	76	1,0	109	100	1.057				0	171	171	436		
Steyrergasse/K.M.v.Weber Gasse	67	1.549	354	5,0	1.770	1,0	248		0	100	2.018			28	0	1.167	1.195	708		
Karl Maria von Weber Gasse	6	253	253	5,0	1.265		0		0	0	1.265				0	0	0	506		
Karl Maria von Weber Gasse	8	1.206	191	5,0	955		0		0	0	955				0	1.015	1.015	382		
K. M. v. Weber G./ Hafnerriegel	10|68	279	223	5,0	1.115		0		0	0	1.115				0	56	56	446	2,9	2,0 G
Hafnerriegel	70	199	134	5,0	670		0		0	0	670				0	65	65	268		
Hafnerriegel	72	288	181	5,0	905		0		0	0	905				0	107	107	362		
Hafnerriegel	74	277	185	5,0	925		0		0	0	925				0	92	92	370		
Hafnerriegel/ Klosterwiesgasse	76|73	341	217	5,0	1.085		0		0	0	1.085				0	124	124	434		
Klosterwiesgasse	71	355	181	5,0	905		0		0	0	905				0	174	174	362		
Klosterwiesgasse	69	707	210	5,0	1.050	0,5	74	0,6	63	80	1.187				0	497	497	420		
Klosterwiesgasse	67	632	224	5,0	1.120	0,5	78	1,0	112	100	1.310				0	408	408	448		
Block gesamt		7.289	3.114		14.809		627		556	43	15.992	0		28	0	4.147	4.175	**6.228**	**21.037**	6.183

5.045 Realzuwachs

Halbblock - offen zu Justizanstalt, Hofbebauung

gestaffelt
Satteldach

BLOCK: 198 Conrad von Hötzendorf Straße- Klosterwiesgasse- Steyrergasse

Teilblock	Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß	volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
0,5	Conrad von Hötzendorf Straße	37	2.880	1.188	5,0	5.940	0,5	416	0	50	6.356			339	0	1.353	1.692	2.376		
1,0	Conrad von Hötzendorf Straße	37		152	4,0	608	1,0	106	0	100	714				0	-152	-152	304		
0,5	Steyrergasse	89+89a	971	247	4,0	988	0,5	86	0	50	1.074	170	3,0		510	554	554	494		
	Steyrergasse	87	1.165	330	4,0	1.320		0	0	0	1.320				0	835	835	660		
1,0	Steyrergasse	85+85a	933	228	4,0	912	1,0	160	0	100	1.072	189	3,5	126	662	390	516	456		
1,0	Steyrergasse	83+83a	937	230	4,0	920	1,0	161	0	100	1.081	160	3,5	153	560	394	547	460	2,3	3,5 G
	Steyrergasse	81	378	145	3,0	435		0	0	0	435				0	233	233	290		
0,5	Steyrergasse	79+79a	587	241	3,0	723	0,5	84	1,0	121	100	928	168	1,0		168	178	178	482	
1,0	Steyrergasse/ Klosterwiesgasse	77|68	533	403	3,0	1.209	1,0	282	0	100	1.491					0	130	130	806	
	Klosterwiesgasse	70	451	214	3,0	642		0	0	0	642					0	237	237	428	
	Klosterwiesgasse	72	987	283	3,0	849		0	0	0	849					0	704	704	566	
	Klosterwiesgasse	74	675	177	3,0	531		0	0	0	531					0	498	498	354	
1,6	Block gesamt		10.497	3.838		15.077		1.295	121	51	16.493	687		618	1.900	5.354	5.972	**7.676**	**24.653**	13.254

6.260 Realzuwachs

Halbblock - offen zu Stadtwerke

BLOCK: 199 Steyrergasse- Conrad von Hötzendorf Straße- Schönaugürtel

Teilblock	Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß	volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
0,7	Steyrergasse	103	384	161	3,0	483	0,7	79	0	70	562				0	223	223	322		
0,5	Steyrergasse	101	430	180	4,0	720	0,5	63	1,0	90	100	873				0	250	250	360	
0,5	Steyrergasse	99	509	219	3,0	657	0,5	77	1,0	110	100	844				0	290	290	438	
	Steyrergasse/ C. v. Hötzendorf Str.	97|30	385	344	3,0	1.032		0		0	0	1.032				0	41	41	688	
	Conrad von Hötzendorf Straße	32	225	171	3,0	513		0	1,0	86	50	599				0	54	54	342	
	Conrad von Hötzendorf Straße	34	737	231	3,0	693		0	1,0	116	50	809				0	506	506	462	
	Conrad von Hötzendorf Straße	36	810	220	3,0	660		0	1,0	110	50	770				0	590	590	440	
	Conrad von Hötzendorf Straße	38	754	226	3,0	678		0	1,0	113	50	791				0	528	528	452	
	Conrad von Hötzendorf Straße	40	737	228	3,0	684		0	1,0	114	50	798				0	509	509	456	
	Conrad von Hötzendorf Straße	42+42a	719	213	3,0	639		0	1,0	107	50	746			376	0	130	506	426	2,1	4,4 G
	Conrad von Hötzendorf Straße	44	927	286	3,0	858		0	1,0	143	50	1.001				0	641	641	572	
0,5	Conrad von Hötzendorf Straße	46	620	196	3,0	588	0,5	69	1,0	98	100	755				0	424	424	392	
	Conrad von Hötzendorf Straße	48	606	198	3,0	594		0	1,0	99	50	693				0	408	408	396	
0,5	Conrad von Hötzendorf Straße	50	599	201	3,0	603	0,5	70	1,0	101	100	774				0	398	398	402	
	Conrad von Hötzendorf Straße	52	657	216	3,0	648		0	1,0	108	50	756				0	441	441	432	
	Conrad von Hötzendorf Straße	54+54a	631	226	3,0	678		0	1,0	113	50	791	102	1,0		102	303	303	452	
	Conrad von Hötzendorf Straße	56	570	210	3,0	630		0	1,0	105	50	735			112	0	248	360	420	
	C. v. Hötzendorf Str./ Schönaug.	58|69	350	270	3,0	810		0		0	0	810				0	80	80	540	
Lücke zu Stadtwerkehaus 30	Schönaugürtel	67	346	218	3,0	654		0	1,0	109	50	763				0	128	128	2.386	
30 1,2	Block gesamt		10.996	4.214		12.822		358		1.722	53	14.902	102		488	102	6.192	6.680	**10.378**	**23.302**	18.744

8.298 Realzuwachs

Häuserzeile Remise + Kirche, Nachkriegsära

Flachdach
Flachdach

BLOCK: 200 Steyrergasse- Schönaugasse

Teilblock	Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß	volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
1,0	Schönaugasse	83	2.647	243	6,0	1.458	1,0	170	0	100	1.628				0	2.404	2.404	486		
1,0	Schönaugasse	81	242	242	6,0	1.452	1,0	169	0	100	1.621				0	0	0	484		
1,0	Schönaugasse	79	243	243	6,0	1.458	1,0	170	0	100	1.628				0	0	0	486	2,9	1,9 G
1,0	Schönaugasse	77	245	245	6,0	1.470	1,0	172	0	100	1.642				0	0	0	490		
	Steyrergasse	139	489	270	7,0	1.890		0	0	0	1.890				0	219	219	540		
	Steyrergasse	137	378	240	7,0	1.680		0	0	0	1.680				0	138	138	480		
2,2	Block gesamt		4.244	1.483		9.408		681	0	66	10.089	0		0	0	2.761	2.761	**2.966**	**12.374**	2.815

2.285 Realzuwachs

Nachkriegsbau, Sportplatz inkl.

BLOCK: 207 Klosterwiesgasse- Hafnerriegel- Karl Maria von Weber Gasse

Teilblock

Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß	volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
Klosterwiesgasse	79	686	190	5,0	950	0	0	0	950				0	496	496	380	1,1	11,9 G
Klosterwiesgasse	77	705	187	5,0	935	0	0	0	935				0	518	518	374		
Klosterwiesgasse/ Hafnerriegel	75|63	682	209	5,0	1.045	0	0	0	1.045				0	473	473	418		
Hafnerriegel	61	129	129	5,0	645	0	0	0	645				0	0	0	258		
Hafnerriegel	59	180	180	5,0	900	0	0	0	900				0	0	0	360		
Hafnerriegel	57	788	183	5,0	915	0	0	0	915				0	605	605	366		
Hafnerriegel/ Karl M. v. Weber G.	55|12	211	211	5,0	1.055	0	0	0	1.055				0	0	0	422		
Karl Maria von Weber Gasse	14	191	191	5,0	955	0	0	0	955				0	0	0	382		
Karl Maria von Weber Gasse	16	680	197	5,0	985	0	0	0	985				0	483	483	394		
Sportplatz		6.373	185	2,0				0	0							370		
0,8 Block gesamt		10.625	1.862		8.385		0	0	0	8.385	0		0	0	2.575	2.575	3.724	12.109	22.215

3.724 Realzuwachs

Halbblock zu Justizanstalt (exkl.), Hofbebauung

BLOCK: 208 Jakominigürtel- Conrad von Hötzendorfstraße

Teilblock

Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß	volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
Conrad von Hötzendorfstraße	49	1.316	318	3,0	954	0	0	0	954				0	998	998	636	2,1	4,0 G
1,0 Conrad von Hötzendorfstraße	51	599	225	3,0	675	0	0	0	675				0	374	374	450		
1,0 Conrad von Hötzendorfstraße	53	599	227	3,0	681	1,0	159	0	100	840				0	372	372	454		
1,5 C. v. Hötzendorfstr. -Jakominigürtel	55|1	632	469	3,0	1.407	1,5	492	0	100	1.899				0	163	163	938		
1,0 Jakominigürtel	3	431	237	4,0	948	1,0	166	0	100	1.114				0	194	194	474		
1,0 Jakominigürtel	5+5a	1.218	317	4,0	1.268	1,0	222	0	100	1.490	285	2,5		713	616	616	634		
1,4 Block gesamt		4.795	1.793		5.933		1.039	0	70	6.972	285		0	713	2.717	2.717	3.586	10.232	7.164

2.547 Realzuwachs

Häuserzeile zu Remise + Kirche

Pfarrhof

Nachkriegsbau

Nachkriegsbau

BLOCK: 209 Schönaugürtel

Teilblock

Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß	volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
Schönaugürtel	41	1.767	504	3,0	1.512	0	0	0	1.512			63	0	1.200	1.263	1.008	2,1	4,4 G
Schönaugürtel	43	703	210	3,0	630	0	1,0	105	50	735		20	0	473	493	420		
1,0 Schönaugürtel	45	336	199	5,0	995	1,0	139	0	100	1.134			0	137	137	398		
1,0 Schönaugürtel	47+49a	1.792	376	5,0	1.880	1,0	263	0	100	2.143	406	2,0		812	1.010	1.010	752		
1,0 Schönaugürtel	51	375	186	4,0	744	1,0	130	0	100	874				0	189	189	372		
1,0 Schönaugürtel	53	661	416	3,0	1.248	1,0	291	0	100	1.539				0	245	245	832		
1,4 Block gesamt		5.634	1.891		7.009		823	105	68	7.937	406		83	812	3.254	3.337	3.782	11.603	8.405

2.854 Realzuwachs

typologisch durchmischt, Hofbebauungen

Neubau geschätzt

Neubau geschätzt

Neubau geschätzt

geschätzt, Lücke 3m

Lücke 6m

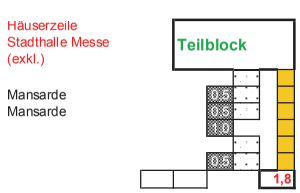
BLOCK: 211 Pestalozzistraße- Schönaugürtel- Leitnergasse- Neuholdaugasse

Block

Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß	volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
1,0 Neuholdaugasse- Leitnergasse	27|2	352	299	3,0	897	1,0	209	0	100	1.106				0	53	53	598	2,2	3,9 G
1,0 Leitnergasse	4	747	207	4,0	828	1,0	145	0	100	973				0	540	540	414		
Leitnergasse	6	1.063	202	4,0	808		0	0	0	808	220	3,0		660	641	641	404		
Leitnergasse	8	263	133	3,0	399		0	0	0	399				0	130	130	266		
1,0 Leitnergasse	10	259	124	2,0	248	1,0	87	0	100	335				0	135	135	248		
1,0 Leitnergasse- Pestalozzistraße	12|70	406	300	3,0	900	1,0	210	0	100	1.110				0	106	106	600		
1,0 Pestalozzistraße	74	760	244	4,0	976	1,0	171	0	100	1.147	264	2,0		528	252	252	488		
1,0 Pestalozzistraße	76	735	287	3,0	861	1,0	201	0	100	1.062				0	448	448	574		
0,5 Pestalozzistraße	78	567	211	4,0	844	0,5	74	1,0	106	100	1.024			102	0	254	356	422		
Pestalozzistraße- Schönaugürtel	80|21	611	395	3,0	1.185		0	0	0	1.185	135	1,0		135	81	81	790		
1,0 Schönaugürtel	19	247	102	3,0	306	1,0	71	0	99	377				0	145	145	204		
Schönaugürtel	17	669	186	2,0	372		0	0	0	372				0	483	483	372		
0,5 Schönaugürtel	15	1.020	238	3,0	714	0,5	83	0	50	797				0	782	782	476		
1,0 Schönaugürtel	13	516	200	4,0	800	1,0	140	0	100	940				0	316	316	400		
1,0 Schönaugürtel- Neuholdaugasse	11|39	393	275	2,0	550	1,0	193	0	100	743				0	118	118	550		
Neuholdaugasse	37	336	141	2,0	282		0	0	0	282				0	195	195	282		
1,0 Neuholdaugasse	35	156	100	2,0	200	1,0	70	0	100	270				0	56	56	200		
0,5 Neuholdaugasse	33	538	139	2,0	278	0,5	49	0	50	327			47	0	352	399	434		
1,0 Neuholdaugasse	31	439	139	2,0	278	1,0	97	0	100	375	150	1,0		150	150	150	590		
Neuholdaugasse	29	332	195	3,0	585		0	0	0	585				0	137	137	390		
1,3 Block gesamt		10.409	4.117		12.311		1.800	106	65	14.217	769		149	1.473	5.374	5.523	8.702	22.486	16.194

3 | 0,5 | 6 | 1,0 | 9

6.796 Realzuwachs



BLOCK: 213 Jakominigürtel- Conrad von Hötzendorfstraße

Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß		volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
C.v. Hötzendorfstr.- Jakominigürtel	57I2	500	371	3,0	1.113		0	1,0	186	50	1.299				0	129	129	742	
Jakominigürtel	4	359	227	3,0	681	0,5	79	1,0	114	100	874				0	132	132	454	
Jakominigürtel	6	373	226	3,0	678	0,5	79	1,0	113	100	870				0	147	147	452	3,1
Jakominigürtel	8	409	228	3,0	684	1,0	160		0	100	844				0	181	181	456	1,7 G
Jakominigürtel	10	362	195	3,0	585		0	1,0	98	50	683				0	167	167	390	
Jakominigürtel	12	339	186	3,0	558	0,5	65	1,0	93	100	716				0	153	153	372	
Block gesamt		2.342	1.433		4.299		383		604	80	5.286	0		0	0	909	909	**2.866**	7.165	2.446

1.879 Realzuwachs

-	42	190.961	81.338		309.626	27.717	10.213	58	347.556	4.859		3.386	8.988	94.990	98.376	165.250	483.864	231.354
TEILSUMMEN		m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand		BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß (DG) (70%)	volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	Beb. Hoffläche		m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF bei +2G	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)

127.320 Realzuwachs

davon **2.638** auf Sondernutzungen

= 2.546 Menschen = 1.273 Wohnungen

BLOCK: 158 Grazbachgasse- Pestalozzistraße- Zimmerplatzgasse- Wielandgasse

Inhomogen, Hofbebauungen	Block	Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß		volles DG hofseitig		DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
		Zimmerplatzgasse/Wielandgasse	1|6	445	360	5,0	1.800		0	1,0	180	50	1.980				0	85	85	720		
		Wielandgasse	8	742	350	5,0	1.750		0		0	0	1.750	196	1,0		196	196	196	700		
	0,3	Wielandgasse	10	800	290	3,0	870	0,3	61		0	30	931	291	2,0		582	219	219	580		
	1,0	Wielandgasse	12	759	260	3,0	780	1,0	182		0	100	962			75	0	424	499	520		
"Hochhaus" rückversetzt		Wielandgasse	14+16	1.583	962	8,0	7.696		0		0	0	7.696			477	0	144	621	1.924		
		Wielandgasse	18	1.007	0		0		0		0		0	438	2,0		876	569	569	0		
	1,0	Wielandgasse	20	305	218	4,0	872	1,0	153		0	100	1.025				0	87	87	436		
	1,0	Wielandgasse/Grazbachgasse	22|64	620	511	4,0	2.044	1,0	358		0	100	2.402				0	109	109	1.022		
NS-Wohnbau	1,0	Grazbachgasse	66	704	203	5,0	1.015	1,0	142		0	100	1.157				0	501	501	406	3,0	1,7 G
NS-Wohnbau	1,0	Grazbachgasse	68	1.226	198	5,0	990	1,0	139		0	100	1.129				0	1.028	1.028	396		
NS-Wohnbau	1,0	Grazbachgasse	70	196	196	5,0	980	1,0	137		0	100	1.117				0	0	0	392		
NS-Wohnbau	1,0	Grazbachgasse	72	202	202	5,0	1.010	1,0	141		0	100	1.151				0	0	0	404		
NS-Wohnbau	1,0	Grazbachgasse	74	238	238	5,0	1.190	1,0	167		0	100	1.357				0	0	0	476		
NS-Wohnbau	1,0	Grazbachgasse/ Pestalozzistraße	76|15	363	363	5,0	1.815	1,0	254		0	100	2.069				0	0	0	726		
NS-Wohnbau	1,0	Pestalozzistraße	13	1.312	240	5,0	1.200	1,0	168		0	100	1.368				0	1.072	1.072	480		
NS-Wohnbau		Pestalozzistraße	11	987	220	5,0	1.100		0		0	0	1.100				0	767	767	440		
NS-Wohnbau		Pestalozzistraße	9	992	224	5,0	1.120		0		0	0	1.120				0	768	768	448		
Schule	0,3	Pestalozzistraße	3-7	3.053	1.216	4,0	4.864	0,3	255		0	30	5.119	1.209	1,0		1.209	628	628	2.432		
	2,2	Block gesamt		15.534	6.251		31.096		2.157		180	52	33.433	1.209		552	2.863	6.597	7.149	**12.502**	**46.461**	10.779

10.165 Realzuwachs
(2177)

BLOCK: 160 Schörgelgasse- Brockmanngasse- Kopernikusgasse

unbegradigte Schörgelgasse, Lücken	Block	Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß		volles DG hofseitig		DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
Vorstadthaus	1,0	Schörgelgasse	8	1.168	187	2,0	374	1,0	131		0	100	505			21	0	960	981	374		
Vorstadthaus	0,5	Schörgelgasse	8		123	2,0	246	0,5	43	2,0	123	100	412				0	-123	-123	246		
Lücke 22m	1	Schörgelgasse	8		65	1,0	65		0		0	0	65				0	-65	-65	130		
22	1,0	Schörgelgasse	10	519	168	4,0	672	1,0	118		0	100	790				0	351	351	2.052		
		Schörgelgasse	12	810	179	2,0	358		0		0	0	358	46	2,0		92	585	585	358		
	1,0	Schörgelgasse	14	550	200	3,0	600	1,0	140		0	100	740				0	350	350	400		
		Schörgelgasse	16	643	196	3,0	588		0		0	0	588			64	0	383	447	392		
	0,5	Schörgelgasse	18	336	209	3,0	627	0,5	73	1,0	105	100	805				0	127	127	418		
		Schörgelgasse/ Brockmanngasse	20|8	783	248	3,0	744		0		0	0	744				0	535	535	496		
querstehend zurückgesetzt		Brockmanngasse	10	316	104	2,0	208		0		0	0	208	61	2,0		122	151	151	208	2,0	4,8 G
		Brockmanngasse	12	554			0		0		0		0	124	2,0		248	430	430	0		
	1,0	Brockmanngasse	14	515	193	3,0	579	1,0	135		0	100	714				0	322	322	386		
	1,0	Brockmanngasse	16	348	204	4,0	816	1,0	143		0	100	959				0	144	144	408		
	1,0	Brockmanngasse/ Kopernikusg.	18|17	505	389	3,0	1.167	1,0	272	1,0	195	100	1.634				0	116	116	778		
	0,2	Kopernikusgasse	15	668	285	3,0	855	0,2	40	1,0	143	70	1.038				0	383	383	570		
	0,5	Kopernikusgasse	13	337	228	3,0	684	0,5	80	1,0	114	100	878				0	109	109	456		
		Kopernikusgasse	11	998	320	4,0	1.280		0		0	0	1.280				0	678	678	640		
		Kopernikusgasse	9	1.072	382	4,0	1.528		0		0	0	1.528				0	690	690	764		
	1,0	Kopernikusgasse	7	852	240	4,0	960	1,0	168		0	100	1.128				0	612	612	480		
22	1,2	Block gesamt		10.974	3.920		12.351		1.343		680	53	14.374	231		85	462	6.738	6.823	**9.556**	**22.369**	18.792

7.533 Realzuwachs

BLOCK: 162 Grazbachgasse- Münzgrabenstraße- Schießstattgasse- Klosterwiesgasse

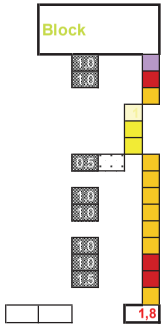
Block	Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß	volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
Hofeinbauten	Klosterwiesgasse /Grazbachgasse	15|27	601	601	6,0	3.606	0	0	0	3.606				0	0	0	1.202		
1,0	Grazbachgasse	25	394	229	4,0	916	1,0	160	0	100	1.076				0	165	165	458		
1,0	Grazbachgasse	23+21	752	220	4,0	880	1,0	154	0	100	1.034	201	2,0	303	402	28	331	440		
0,5	Grazbachgasse	19	1.393	191	4,0	764	0,5	67	0	50	831			95	0	1.107	1.202	382		
1,0	Grazbachgasse	17	498	191	4,0	764	1,0	134	0	100	898	150	2,0		300	157	157	382		
1,0	Grazbachgasse	15+13	1.733	267	4,0	1.068	1,0	187	0	100	1.255	88	3,0	108	264	1.270	1.378	534		
Hofgebäude	Grazbachgasse	15+13				0	0	0		0	0	125	2,5		313	-125	-125	0		
	Grazbachgasse	11+9	1.714	373	4,0	1.492	0	0	1,0	187	50	1.679	109	3,0		327	1.232	1.232	746	
Hofgebäude	Grazbachgasse	11a				0	0	0		0		0	91	2,0		182	-91	-91	0	
0,7	Grazbachgasse	7	1.222	193	4,0	772	0,7	95	0	70	867	145	2,5		363	884	884	386		
1,0	Grazbachgasse	5	319	199	4,0	796	1,0	139	0	100	935				0	120	120	398		
	Dietrichsteinplatz	14	627	347	4,0	1.388	0	0	0	0	1.388	110	2,0		220	170	170	694		
1	Dietrichsteinplatz	13a	107	62	1,0	62	0	0	0	0	62	45	1,0		45	0	0	124		
Bäckerei	Dietrichsteinplatz/Münzgrabenstr.	13|2	1.579	349	2,0	698	0	0	0	0	698				0	1.230	1.230	698		
Anbau	Dietrichsteinplatz/Münzgrabenstr.	13|2		185	1,0	185	0	0	0	0	185	98			0	-283	-283	370		
1,0	Münzgrabenstraße	4	2.031	454	3,0	1.362	1,0	318	1,0	227	100	1.907			163	0	1.414	1.577	908		
1,0	Münzgrabenstraße	8	565	362	2,0	724	1,0	253	0	0	100	977				0	203	203	724		
1,0	Münzgrabenstraße	10	383	335	3,0	1.005	1,0	235	0	0	100	1.240				0	48	48	670	2,1	4,4 G
	Münzgrabenstraße/schießstattg.	12|2	414	357	2,0	714	0	0	0	0	0	714				0	57	57	714		
1,0	Schießstattgasse	4	655	337	3,0	1.011	1,0	236	0	0	100	1.247			15	0	303	318	674		
	Schießstattgasse	4a	1.364	659		0	0	0	0	0	0	0	421	3,5		1.474	284	284	1.318		
Neubau 1,5	Schießstattgasse	6	1.387	466	4,0	1.864	1,5	489	0	0	100	2.353				0	921	921	932		
Staffelgeschoß 1,0	Schießstattgasse	8abc+10	3.350	455	6,0	2.730	1,0	319	0	0	100	3.049	347	3,5		1.215	2.548	2.548	910		
Hofhaus	Schießstattgasse	8abc+10				0	0	0	0		0	256	3,0		768	-256	-256	0		
Hofhaus	Schießstattgasse	8abc+10				0	0	0	0		0	424	1,0		424	-424	-424	0		
	Schießstattgasse	12+12a	726	227	4,0	908	0	0	0	0	908	179	2,0	33	358	287	320	454		
1,5	Schießstattgasse	14+14a	647	192	4,0	768	1,5	202	0	0	100	970	161	3,0		483	294	294	384		
	Schießstattgasse	14b	714			0	0	0	0		0	0	359	3,0		1.077	355	355	0		
	Schießstattgasse	16+16a	691	232	4,0	928	0	0	0,5	58	25	986	163	2,0		326	296	296	464		
	Schießstattgasse	18+18a	1.176	325	4,0	1.300	0	0	0	0	0	1.300	127	1,0		127	724	724	650		
	Schießstattgasse/ Klosterwiesg.	20|27	425	328	3,0	984	0	0	0	0	0	984				0	97	97	656		
1,0	Klosterwiesgasse	25	472	284	4,0	1.136	1,0	199	0	0	100	1.335				0	188	188	568		
	Klosterwiesgasse	23+23a	558	225	3,0	675	0	0	0	0	0	675	111	2,0		222	222	222	450		
	Klosterwiesgasse	21	851	280	3,0	840	0	0	0	0	0	840			14	0	557	571	560		
	Klosterwiesgasse	19	1.097	286	6,0	1.716	0	0	0	0	0	1.716				0	811	811	572		
	Klosterwiesgasse	17	411	209	4,0	836	0	0	0	0	0	836				0	202	202	418		
1,4	Block gesamt		28.856	9.420		32.892	3.187		472	47		36.551	3.710		731	8.890	14.995	15.726	18.840	60.622	41.323
																			15.181 Realzuwachs	

BLOCK: 163 Grazbachgasse- Klosterwiesgasse- Schießstattgasse- Maygasse

Block	Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß	volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
2 Offnungen, bebaute Höfe, inhomogen																			
Häuschen	Grazbachgasse	35	564	197	2,0	394	0	0	0	394				0	367	367	394		
1,0	Grazbachgasse/ Klosterwiesg.	33|20	524	405	4,0	1.620	1,0	284	0	100	1.904				0	119	119	810		
1,0	Klosterwiesgasse	22	620	292	3,0	876	1,0	204	0	100	1.080				0	328	328	584		
1,0	Klosterwiesgasse	24	527	279	3,0	837	1,0	195	0	100	1.032			10	0	238	248	558		
1,0	Klosterwiesgasse	26+26a	462	280	3,0	840	1,0	196	0	100	1.036	119	1,0	97	119	-34	63	560		
1,0	Klosterwiesgasse	28	869	276	3,0	828	1,0	193	0	100	1.021				0	593	593	552		
	Klosterwiesgasse	30	830	286	3,0	858	0	0	0	0	858				0	544	544	572		
Staffelgeschoß 1,0	Klosterwiesgasse/ Schießstattg.	32|22	607	412	6,0	2.472	1,0	288	0,7	144	85	2.904				0	195	195	824	2,6	2,5 G
	Schießstattgasse	24	365	182	3,0	546	0	0	0	0		546				0	183	183	364		
1,0	Schießstattgasse	26	542	325	4,0	1.300	1,0	228	0	0	100	1.528				0	217	217	650		
1,0	Schießstattgasse/ Maygasse	28|15	731	543	3,0	1.629	1,0	380	0	0	100	2.009				0	188	188	1.086		
1,0	Maygasse	13+13a	1.256	439	3,0	1.317	1,0	307	0	0	100	1.624			322	0	495	817	878		
1,0	Maygasse	11+11a	862	281	3,0	843	1,0	197	0	0	100	1.040	133	2,0	46	266	402	448	562		
3 Häuschen	Maygasse	9+7+5	1.097	139	2,0	278		0	0	0	0	278	114	2,0	187	228	657	844	278		
1,0	Maygasse	3	288	173	4,0	692	1,0	121	0	0	100	813				0	115	115	346		
	Maygasse	1	1.719	779	4,0	3.116		0	0	0	0	3.116	445	4,0		1.780	495	495	1.558		
1,8	Block gesamt		11.863	5.288		18.446	2.593		144	69		21.183	811		662	2.393	5.102	5.764	10.576	31.415	13.326
																			7.839 Realzuwachs	

kleiner Block,
bebauter Innenhof

gestaffelt
querstehend
Vorstadthaus
Vorstadthaus



BLOCK: 164 Grazbachgasse- Maygasse- Schießstattgasse- Conrad von Hötzendorf Straße

Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß	volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
Grazbachgasse	49	369	187	5,0	935	1,0 131	0	100	1.066				0	182	182	374		
Grazbachgasse	47	516	332	4,0	1.328	1,0 232	0	100	1.560				0	184	184	664		
Grazbachgasse	45	201	95	2,5	238	0	0	0	238			106	0	0	106	190		
Grazbachgasse	43	291	72	1,0	72	0	0	0	72	85	2,0		170	134	134	144		
Grazbachgasse/ Maygasse	41|2	174	165	2,0	330	0	0	0	330				0	9	9	330		
Maygasse	4+4a	399	100	2,0	200	0	0	0	200	111	2,0		222	188	188	200		
Maygasse	6	501	269	3,0	807	0,5 94	1,0 135	100	1.036				0	232	232	538		
Maygasse	8	700	274	3,0	822	0	0	0	822				0	426	426	548	2,9	2,0 G
Maygasse	10	522	270	3,0	810	1,0 189	0	100	999				0	252	252	540		
Maygasse/ Schießstattgasse	12|30	522	408	3,0	1.224	1,0 286	0	100	1.510				0	114	114	816		
Schießstattgasse	32	520	225	3,0	675	0	0	0	675			40	0	255	295	450		
Schießstattgasse	34	467	225	3,0	675	1,0 158	0	100	833			37	0	205	242	450		
Schießstattgasse/ C. v. Hötzendorf	36|5	457	364	4,0	1.456	1,0 255	0	100	1.711			24	0	69	93	728		
Conrad von Hötzendorf Straße	3+3a	758	254	4,0	1.016	1,5 267	0	100	1.283	165	2,0	149	330	190	339	508		
Conrad von Hötzendorf Straße	1	290	290	3,0	870	0	0	0	870				0	0	0	580		
Block gesamt		6.687	3.530		11.458	1.612	135	65	13.205	361		356	722	2.440	2.796	**7.060**	**19.240**	7.079

5.313 Realzuwachs

offen,
Hofbebauungen
Moderne, gestaffelt
Moderne, gestaffelt
2. Reihe

Postmoderne, gestaffelt



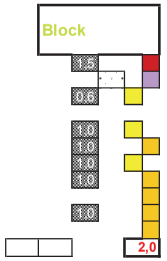
BLOCK: 165 Grazbachgasse- Conrad von Hötzendorf Straße-Schießstattgasse- Jakob Redtenbacher

Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß	volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
Schönaugasse	29	655	200	2,0	400	1,0 140	0	100	540			51	0	404	455	400		
Schönaugasse	27	541	210	3,0	630	1,0 147	0	100	777				0	331	331	420		
Schönaugasse	25	754	156	2,0	312	0	0	0	312	186	4,0		744	412	412	312		
Grazbachgasse	61	286	230	3,0	690	1,0 161	0	100	851				0	56	56	460		
Grazbachgasse	59	1.108	369	2,0	738	1,0 258	0	100	996	303	2,0	246	606	190	436	738		
Grazbachgasse	57	731	288	2,0	576	1,0 202	0	100	778	188	2,0		376	255	255	576		
Grazbachg./ C. v. Hötzendorf Str.	53|2	677	540	6,5	3.510	1,0 378	0	100	3.888				0	137	137	1.080	3,5	1,0 G
C. v. Hötzendorf Str./ Schießstattg.	4+6|38	1.043	565	5,0	2.825	1,0 396	0	100	3.221	307	2,0		614	171	171	1.130		
Schießstattgasse	40	453	255	4,0	1.020	0	0	0	1.020	41	1,0		41	157	157	510		
Schießstattgasse	42	1.169	429	4,0	1.716	0,5 150	1,0 215	100	2.081			13	0	727	740	858		
Schießstattgasse	44	724	248	4,0	992	0,5 87	1,0 124	100	1.203				0	476	476	496		
Schießstattg./ J. Redtenbacher G.	46|9	725	500	4,0	2.000	1,0 350	1,0 250	100	2.600				0	225	225	1.000		
Jakob Redtenbacher Gasse	7	562	337	5,0	1.685	1,5 354	0	100	2.039				0	225	225	674		
Block gesamt		7.478	4.327		15.752	2.623	589	91	18.677	839		259	1.637	2.619	2.878	**8.654**	**26.043**	4.148

5.442 Realzuwachs

kleiner Block,
Vorstadt +
Gründerzeit
Golden Nugget

Hof Golden Nugget
Vorstadthäuschen
Vorstadthäuschen
Vorstadthäuschen



BLOCK: 167 Grazbachgasse- Schönaugasse- Wielandgasse

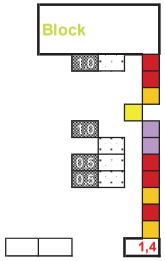
Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß	volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
Grazbachgasse	65a	52	91	4,0	364	1,5 96	0	100	460				0	-39	-39	182		
Grazbachgasse	65	372	214	5,0	1.070	0	0,5 54	25	1.124				0	158	158	428		
Grazbachgasse/ Schönaugasse	63|22	316	287	2,0	574	0,6 121	0	60	695				0	29	29	574		
Schönaugasse	24	248			0	0	0		0	117	2,5		293	131	131	0		
Schönaugasse	26	404	149	2,0	298	1,0 104	0	100	402	51	2,5		128	204	204	298		
Schönaugasse	28	217	173	3,0	519	1,0 121	0	100	640				0	44	44	346	3,3	1,3 G
Schönaugasse	30	128	128	2,0	256	1,0 90	0	100	346				0	0	0	256		
Wielandgasse	23	243	193	3,0	579	1,0 135	0	100	714				0	50	50	386		
Wielandgasse	21	272	174	3,0	522	0	0	0	522				0	98	98	348		
Wielandgasse	19	267	166	3,0	498	1,0 116	0	100	614				0	101	101	332		
Wielandgasse	17	201	146	3,0	438	0	0	0	438				0	55	55	292		
Block gesamt		2.720	1.721		5.118	783	54	65	5.955	168		0	421	870	870	**3.442**	**8.981**	2.295

2.605 Realzuwachs

inhomogen, durchmischt

EFH

Parkhaus
Schule
Schule



BLOCK: 168 Grazbachgasse- Wielandgasse- Schießstattgasse- Pestalozzistraße

Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß		volles DG hofseitig		DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
Grazbachgasse/ Wielandgasse	67|24	631	378	4,0	1.512	1,0	265	1,0	189	100	1.966			56	0	197	253	756		
Wielandgasse	26	360	256	4,0	1.024		0		0	0	1.024				0	104	104	512		
Wielandgasse	28	1.072	271	3,0	813		0		0	0	813			173	0	628	801	542		
Wielandgasse	30	2.432	226	2,0	452		0		0	0	452			678	0	1.528	2.206	452		
Wielandgasse	32	562	276	5,0	1.380	1,0	193		0	100	1.573				0	286	286	552		
Wielandgasse/ Schießstattgasse	34|54	421	330	5,0	1.650		0	0,5	83	25	1.733				0	91	91	660	2,2	3,7 G
Schießstattgasse	56	708	344	4,0	1.376	0,5	120	1,0	172	100	1.668				0	364	364	688		
Schießstattgasse	58	821	338	4,0	1.352	0,5	118	1,0	169	100	1.639				0	483	483	676		
Schießstattgasse/ Pestalozzistr.	62|25	2.554	2.039	3,0	6.117		0		0	0	6.117				0	515	515	4.078		
Pestalozzistraße	23	3.809	1.293	4,0	5.172				0	0	5.172				0	2.516	2.516	2.586		
Pestalozzistraße/Grazbachgasse	17/69	5.727	1.963	3,0	5.889				0	0	5.889				0	3.764	3.764	3.926		
Block gesamt		19.097	7.714		26.737		696		613	18	28.046	0		907	0	10.476	11.383	**15.428**	**42.165**	28.262

14.119 Realzuwachs
(10590)

Neue Technik Restblock, Vorstadt

Vorstadt
Vorstadt
Vorstadt



BLOCK: 172 Kopernikusgasse- Stremayrgasse- Münzgrabenstraße- Brockmanngasse

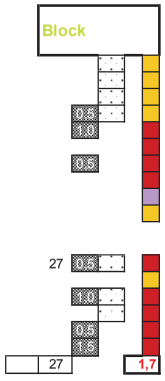
Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß		volles DG hofseitig		DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
Münzgrabenstraße	37	681	250	2,0	500	1,0	175		0	100	675			30	0	401	431	500		
Münzgrabenstraße	35	839	275	2,0	550		0		0	0	550	391	1,0		391	173	173	550	2,0	3,9 G
Münzgrabenstraße/ Brockmanng.	33|31	751	424	2,0	848	1,0	297		0	100	1.145			89	0	238	327	848		
Brockmanngasse	29	314	217	3,0	651	1,0	152	1,0	109	100	912				0	97	97	434		
Block gesamt		2.585	1.166		2.549		624		109	76	3.282	391		119	391	909	1.028	**2.332**	**5.272**	4.505

1.599 Realzuwachs

typologisch durchmischt, Hofeinbauten, offen

Versicherung neu
Versicherung neu
Lücke 27m

Staffelgeschoße



BLOCK: 173 Kopernikusgasse- Brockmanngasse- Münzgrabenstraße- Kronesgasse

Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß		volles DG hofseitig		DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
Kopernikusgasse	14	486	247	3,0	741		0	1,0	124	50	865				0	239	239	494		
Kopernikusgasse	16	689	265	3,0	795		0	1,0	133	50	928				0	424	424	530		
Kopernikusgasse	18	880	264	3,0	792		0	1,0	132	50	924				0	616	616	528		
Kopernikusgasse	20	349	244	3,0	732	0,5	85	1,0	122	100	939				0	105	105	488		
Kopernikusgasse/ Brockmanng.	22|22	467	406	4,0	1.624	1,0	284		0	100	1.908				0	61	61	812		
Brockmanngasse	24	685	272	4,0	1.088		0		0	0	1.088				0	413	413	544		
Brockmanngasse	26	592	236	4,0	944	0,5	83		0	50	1.027				0	356	356	472		
Brockmanngasse	28	794	199	4,0	796		0		0	0	796				0	595	595	398		
BrockmanngasseMünzgrabenstr.	32|31	2.839	904	5,0	4.520		0		0	0	4.520				0	1.935	1.935	1.808		
BrockmanngasseMünzgrabenstr.	32|31		388	3,0	1.164		0		0	0	1.164				0	-388	-388	776	2,5	3,4 G
Münzgrabenstraße	29	1.029			0		0		0		0			410	0	619	1.029	0		
Münzgrabenstraße	27	369			0		0		0		0	233	3,0		699	136	136	0		
Münzgrabenstraße	25	615	343	4,0	1.372	0,5	120	1,0	172	100	1.664				0	272	272	2.792		
Münzgrabenstraße	23	576	221	3,0	663		0		0	0	663				0	355	355	442		
Münzgrabenstraße	21+21a	629	229	4,0	916	1,0	160	1,0	115	100	1.191	135	2,0		270	265	265	458		
Münzgrabenstraße	19+17	570	260	4,0	1.040		0	1,0	130	50	1.170		2,0		0	310	310	520		
Münzgrabenstraße	15+15a	670	283	4,0	1.132	0,5	99		0	50	1.231	253	1,0		253	134	134	566		
Kronesgasse	8+6	1.999	364	4,0	1.456	1,5	382		0	100	1.838	666	4,0		2.664	969	969	728		
Block gesamt		14.238	5.125		19.775		1.213		928	46	21.916	1.287		410	3.886	7.416	7.826	**12.356**	**36.017**	17.344

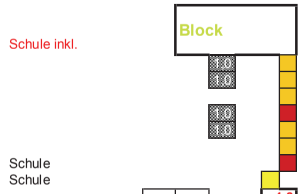
10.215 Realzuwachs
(2584)

BLOCK: 174 Münzgrabenstraße- Brockmanngasse- Kastellfeldgasse

Teilblock	Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß	volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
unvollst. Dreieck, Hofeinbauten																			
freistehend	Schießstattg. / Münzgrabenstr.	1|14	419	237	4,0	948	1,0	166	0	100	1.114				0	182	182	474	
Schule freist.	Münzgrabenstraße/ Kastellfeldg.	16|3	780	192	2,0	384	0,5	67	0	50	451			43	0	545	588	384	
	Münzgrabenstraße	20	563	323	4,0	1.292	1,0	226	0	100	1.518				0	240	240	646	
	Münzgrabenstraße	22	666	322	4,0	1.288		0	0	0	1.288				0	344	344	644	
	Münzgrabenstraße	24+24a	799	382	4,0	1.528		0	0	0	1.528	104	2,0		208	313	313	764	
	Münzgrabenstraße	28	301	216	4,0	864	1,0	151	0	100	1.015				0	85	85	432	
	Münzgrabenstraße	30	286	205	3,0	615	1,0	144	0	100	759				0	81	81	410	
	Münzgrabenstraße/ Brockmanng.	32|36	399	252	2,0	504	1,0	176	0	100	680				0	147	147	504	
EFH	Brockmanngasse	38	379			0		0	0		0	141	1,5		212	238	238	0	
Lücke 6m	Brockmanngasse	40a	509		4,0	0		0	0		0			107	0	402	509	0	**2,5**
Lücke 7m	Brockmanngasse	42a	642		4,0	0		0	0		0	157	2,0	119	314	366	485	0	
Lücke 16m	Brockmanngasse	44a	702		4,0	0		0	0		0	202	3,0	74	606	426	500	0	
29	Brockmanngasse	46	337	293	4,0	1.172	1,0	205	0	100	1.377				0	44	44	2.848	
	Kastellfeldgasse	17	282	220	4,0	880	1,0	154	0	100	1.034				0	62	62	440	
	Kastellfeldgasse	15+15a	471	193	3,0	579	1,0	135	1,0	97	100	811	129	2,0		258	149	149	386
	Kastellfeldgasse	13	373	188	3,0	564	1,5	197	0	100	761				0	185	185	376	
	Kastellfeldgasse	11	356	183	4,0	732	1,0	128	0	100	860				0	173	173	366	
	Kastellfeldgasse	9	404	193	3,0	579		0	1,0	97	50	676			0	211	211	386	
	Kastellfeldgasse	7	364	161	4,0	644		0	0	0	0	644		102	0	101	203	322	
Schule freist.	Kastellfeldgasse	5	1.242	461	3,0	1.383		0	0	0	0	1.383		51	0	730	781	922	
29	Block gesamt		10.274	4.021		13.956		1.749		194	62	15.899	733		496	1.598	4.294	4.739	**10.304**	**25.858**	14.035
1,5																			**8.361** Realzuwachs (1239)		

BLOCK: 175 Schießstattgasse- Kastellfeldgasse- Brockmanngasse- Klosterwiesgasse

Block	Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß	volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
Vorstadthaus	Schießstattgasse	21	475	286	3,0	858	1,0	200	0	100	1.058				0	189	189	572	
	Schießstattgasse	19	311	175	5,0	875	0,5	61	0	50	936				0	136	136	350	
Vorstadthaus 17	Schießstattgasse	17	848	109	3,0	327		0	0	0	327	219	3,0	204	657	316	520	1.323	
Lücke 17m	Schießstattgasse	15a	1.458	0		0		0	0		0	361	2,0	93	722	1.004	1.097	0	
Lücke 6m	Schießstattgasse	13	380	115	1,0	115	1,0	81	0	101	196				0	265	265	230	
6	Schießstattgasse	11	329	202	4,0	808		0	0	0	808				0	127	127	872	
	Schießstattgasse	9	320	202	4,0	808		0	0	0	808				0	118	118	404	
Sport	Schießstattgasse	7	451	335	2,0	670	0,3	70	0	30	740				0	116	116	670	
Hochhaus freist.	Schießstattgasse	5	779	375	15,0	5.625		0	0	0	5.625				0	404	404	750	
	Schießstattgasse	3	209	208	4,0	832		0	0	0	832				0	1	1	416	
Sport	Kastellfeldgasse	6-8	11.008	1.410	3,0	4.230		0	0	0	4.230	126	1,0		126	9.472	9.472	2.820	
	Kastellfeldgasse	10	375	224	3,0	672		0	1,0	112	50	784		42	0	109	151	448	
	Kastellfeldgasse	14	398	250	4,0	1.000	1,0	175	0	100	1.175				0	148	148	500	
	Kastellfeldgasse	16	450	256	3,0	768	1,0	179	0	100	947				0	194	194	512	
	Kastellfeldgasse	18	349	176	3,0	528		0	0	0	528				0	173	173	352	
	Kastellfeldgasse	20	398	208	4,0	832		0	0	0	832				0	190	190	416	
	Kastellfeldgasse	22+22a	1.042	205	4,0	820		0	0	0	820	249	2,5	21	623	567	588	410	**1,9**
	Kastellfeldgasse/ Brockmanngasse	24|48	647	484	3,0	1.452	0,7	237	0,5	121	95	1.810		119	0	44	163	968	
	Brockmanngasse	50	366	194	3,0	582	1,0	136	0	100	718			98	0	74	172	388	
	Brockmanngasse	52	601	315	3,0	945		0	0	0	945				0	286	286	630	
	Brockmanngasse	54	971	402	3,0	1.206	1,0	281	0	100	1.487				0	569	569	804	
	Brockmanngasse	56	1.207	403	3,0	1.209	1,0	282	0	100	1.491				0	804	804	806	
	Brockmanngasse/ Klosterwiesg.	58|49	399	323	5,0	1.615	1,0	226	0	100	1.841				0	76	76	646	
	Klosterwiesgasse	47	301	151	4,0	604	0,2	21	0	20	625				0	150	150	302	
	Klosterwiesgasse	45	355	196	4,0	784		0	0	0	784				0	159	159	392	
	Klosterwiesgasse	43	401	223	4,0	892	1,0	156	0	100	1.048				0	178	178	446	
	Klosterwiesgasse	41+41a	1.283	355	4,0	1.420	1,0	249	0	100	1.669	92	1,5		138	836	836	710	
	Klosterwiesgasse	39	993	231	3,0	693		0	0	0	693			44	0	718	762	462	
	Klosterwiesgasse	37	1.124	246	4,0	984	0,7	121	0	70	1.105			27	0	851	878	492	
	Klosterwiesgasse	35	1.657	346	4,0	1.384		0	0	0	1.384				0	1.311	1.311	692	
	Klosterwiesgasse	33	387	168	4,0	672	1,0	118	0	100	790				0	219	219	336	
	Klosterwiesgasse	31	279	152	4,0	608	0,5	53	0	50	661				0	127	127	304	
	Klosterwiesgasse	29	504	272	4,0	1.088	1,0	190	0	100	1.278				0	232	232	544	
23	Block gesamt		31.055	9.197		35.906		2.836		233	47	38.975	1.047		648	2.266	20.163	20.811	**19.967**	**58.139**	51.266
1,2																			**16.898** Realzuwachs (3420)		

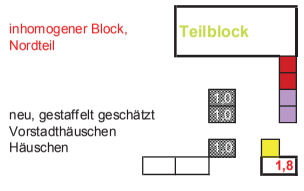


Schule inkl.
Schule
Schule

BLOCK: 178 Ortweinplatz- Maygasse- Brockmanngasse- Conrad von Hötzendorf Straße

Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß	volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
Brockmanngasse	72	308	177	3,0	531	1,0 124	0	100	655				0	131	131	354		
Brockmanng./ C. v. Hötzendorf Str.	74|23	377	335	3,0	1.005	1,0 235	0	100	1.240				0	42	42	670		
Conrad von Hötzendorf Straße	21	397	168	3,0	504	0	0	0	504				0	229	229	336		
Conrad von Hötzendorf Straße	19+19a	556	219	4,0	876	1,0 153	0	100	1.029	143	2,0	45	286	149	194	438	2,8	2,1 G
Conrad von Hötzendorf Straße	17	678	345	3,0	1.035	1,0 242	0	100	1.277				0	333	333	690		
Conrad von Hötzendorf Straße	15+15a	463	210	3,0	630	0	0	0	630	131	2,0		262	122	122	420		
Ortweinplatz	1	4.922	1.985	4,0	7.940	0	0	0	7.940	473	1,0		473	2.464	2.464	3.970		
Brockmanngasse	70	1.283	1.283	2,0	2.566	0	0	0	2.566				0	0	0	2.566		
Block gesamt		8.984	4.722		15.087	754	0	23	15.841	604		45	1.021	3.470	3.515	**9.444**	**25.552**	9.766

8.690 Realzuwachs
(6536)

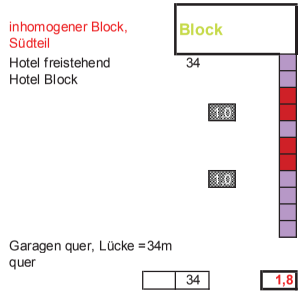


inhomogener Block, Nordteil
neu, gestaffelt geschätzt
Vorstadthäuschen
Häuschen

BLOCK: 182 Schönaugasse- Schießstattgasse- Jakob Redtenbacher Gasse- Adolf Kolping Gasse

Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß	volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
Schönaugasse/ Schießstattgasse	45|57	565	286	4,0	1.144	0	0	0	1.144			246	0	33	279	572		
Schießstattgasse	55	483	288	4,0	1.152	0	0	0	1.152				0	195	195	576		
Jakob Redtenbacher Gasse	12	688	485	5,0	2.425	1,0 340	0	100	2.765				0	203	203	970	2,5	2,9 G
Adolf Kolping Gasse	14+14a	2.720	650	5,0	3.250	1,0 455	0	100	3.705				0	2.070	2.070	1.300		
Adolf Kolping Gasse	16	116			0	0	0		0	116	3,0		348	0	0	0		
Schönaugasse	47	244	129	2,0	258	1,0 90	0	100	348				0	115	115	258		
Block gesamt		4.816	1.838		8.229	885	0	69	9.114	116		246	348	2.616	2.862	**3.676**	**12.253**	5.293

2.791 Realzuwachs

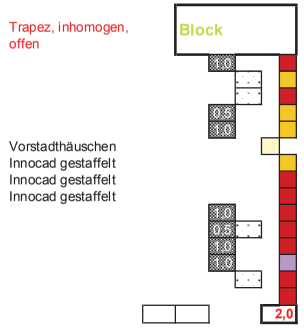


inhomogener Block, Südteil
Hotel freistehend
Hotel Block
Garagen quer, Lücke =34m
quer

BLOCK: 182b Schönaugasse- Adolf Kolping Gasse- Jakob Redtenbacher Gasse- Brockmanngasse

Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß	volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
J. Redtenbacher Gasse/ Schönaug.	24|53	2.122	659	5,0	3.295	0	0	0	3.295				0	1.463	1.463	4.412		
J. Redtenbacher Gasse/ Schönaug.	24|53		109	6,0	654	0	0	0	654				0	-109	-109	218		
Jakob Redtenbacher Gasse	26	695	291	4,0	1.164	0	0	0	1.164				0	404	404	582		
Jakob Redtenbacher Gasse	28	657	234	4,0	936	1,0 164	0	100	1.100				0	423	423	468		
Jakob Redtenbacher Gasse	30	517	235	5,0	1.175	0	0	0	1.175				0	282	282	470		
J. Redtenbacher G./ Brockmanng.	32/92	706	494	4,0	1.976	0	0	0	1.976				0	212	212	988		
Brockmanngasse	94+94a	990	246	4,0	984	0	0	0	984	184	2,0	7	368	553	560	492	3,0	3,3 G
Brockmanngasse	96+96a	919	255	7,0	1.785	1,0 179	0	100	1.964	193	2,0		386	471	471	510		
Brockmanngasse	98	520	155	5,0	775	0	0	0	775				0	365	365	310		
Schönaugasse	61	500	218	5,0	1.090	0	0	0	1.090				0	282	282	436		
Schönaugasse	59	485	201	8,0	1.608	0	0	0	1.608				0	284	284	402		
Schönaugasse	57	346			0	0	0		0			298	0	48	346	0		
Schönaugasse	55	979			0	0	0		0			328	0	651	979	0		
Block gesamt	34	7.314	2.438		12.147	343	0	20	12.490	377		633	754	3.866	4.499	**9.288**	**22.189**	8.163

8.945 Realzuwachs
(1536)



Trapez, inhomogen, offen
Vorstadthäuschen
Innocad gestaffelt
Innocad gestaffelt
Innocad gestaffelt

BLOCK: 184 Wielandgasse- Schönaugasse- Brockmanngasse

Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß	volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
Brockmanngasse/ Wielandgasse	8| 45+43	637	511	4,0	2.044	1,0 358	0	100	2.402				0	126	126	1.022		
Wielandgasse	41	249	163	3,0	489	0	1,0 82	50	571				0	86	86	326		
Wielandgasse	39	185	119	4,0	476	0	1,0 60	50	536				0	66	66	238		
Wielandgasse	37	311	156	3,0	468	0,5 55	0	50	523			64	0	91	155	312		
Wielandgasse	35	360	165	3,0	495	1,0 116	0	100	611			33	0	162	195	330		
Wielandgasse	33+33a	328	140	1,0	140	0	0	0	140			36	0	152	188	280		
Borromäumgasse/ Brockmanng.	7+5+3	1.685	264	3,0	792	0	0	0	792	212	1,5		318	1.209	1.209	528		
Borromäumgasse/ Brockmanng.	54a+54b	337	434	4,0	1.736	0	0	0	1.736				0	-97	-97	868	3,0	1,8 G
Borromäumgasse/ Brockmanng.	102+104		272	3,7	1.006	0	0	0	1.006				0	-272	-272	544		
Brockmanngasse	106+a	855	249	4,0	996	1,0 174	0	100	1.170	216	2,0		432	390	390	498		
Brockmanngasse	108	802	251	4,0	1.004	0,5 88	2,0 251	100	1.343				0	551	551	502		
Brockmanngasse	110	542	249	4,0	996	1,0 174	0	100	1.170			33	0	260	293	498		
Brockmanngasse	112	280	236	5,0	1.180	1,0 165	0	100	1.345				0	44	44	472		
Brockmanngasse	114	326	210	4,0	840	0	1,0 105	50	945				0	116	116	420		
Brockmanngasse	116	354	243	4,0	972	0	0	0	972				0	111	111	486		
Block gesamt		7.251	3.662		13.634	1.130	498	54	15.262	428		166	750	2.995	3.161	**7.324**	**21.708**	6.499

5.696 Realzuwachs

offenes Dreieck angrenzend TU-Campus

Hochhaus

BLOCK: 185 Stremayrgasse-Münzgrabenstraße- Steyrergasse

Teilblock	Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß	volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	Zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
	Stremayrgasse	6	1.075	467	12,0	5.604	0,7	229	0	70	5.833			96	0	512	608	934	
	Stremayrgasse	4	277	217	4,0	868	0,5	76	1,0	109	100	1.053				0	60	60	434	
	Münzgrabenstraße/Steyrergasse	45|42	558	502	5,0	2.510	1,0	351		0	100	2.861				0	56	56	1.004	
	Steyrergasse	40	430	284	4,0	1.136	0,5	99	1,0	142	100	1.377				0	146	146	568	4,6
	Steyrergasse	38	612	325	4,0	1.300	0,5	114	1,0	163	100	1.577				0	287	287	650	
	Steyrergasse	36	805	325	4,0	1.300	0,5	114	1,0	163	100	1.577				0	480	480	650	
	Steyrergasse	34	307	199	7,0	1.393		0		0	0	1.393				0	108	108	398	
3,5	Block gesamt		4.064	2.319		14.111		983		577	85	15.671	0		96	0	1.649	1.745	**4.638**	**18.749**

3.078 Realzuwachs

-2.407 | **-1,0 G**

inhomogener Block, Hochhäuser, alles inkl.

Eckhaus

Hochhaus

freist. Geb.

Lücke 59m

BLOCK: 194a Steyrergasse- Hafnerriegel- Münzgrabenstraße

Teilblock	Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß	volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	Zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
0,5	Steyrergasse	37	404	354	4,0	1.416	0,5	124	0,7	124	85	1.664				0	50	50	708	
	Steyrergasse	35	575	282	4,0	1.128		0	1,0	141	50	1.269				0	293	293	564	
0,5	Steyrergasse	33	608	277	4,0	1.108	0,5	97	1,0	139	100	1.344				0	331	331	554	
0,5	Steyrergasse	31	614	277	4,0	1.108	0,5	97	1,0	139	100	1.344				0	337	337	554	
	Steyrergasse	29	618	280	4,0	1.120		0	1,0	140	50	1.260				0	338	338	560	
0,5	Steyrergasse	27	426	221	4,0	884	0,5	77	1,0	111	100	1.072				0	205	205	442	
1,0	Steyrergasse	25	551	408	5,0	2.040	1,0	286	1,0	204	100	2.530			20	0	123	143	816	2,6
1,0	Steyrergasse	25a	2.480	772	12,0	9.264	1,0	540	1,0	386	100	10.190				0	1.708	1.708	1.544	
	Hafnerriegel	24	646	168	2,0	336		0		0	0	336			85	0	393	478	336	
1,0	Hafnerriegel	34+38	1.400	346	3,0	1.038	1,0	242		0	100	1.280				0	1.054	1.054	4.527	
1,0	Hafnerriegel/ Münzgrabenstraße	40| 57	261	234	3,0	702	1,0	164		0	100	866				0	27	27	468	
	Münzgrabenstraße	55+55a	3.723	311	2,0	622		0		0	0	622	302	2,0	134	604	2.976	3.110	622	
	Münzgrabenstraße	53	81	81	3,0	243		0		0	0	243				0	0	0	162	
	Münzgrabenstraße	51a+51b	924	219	2,0	438		0		0	0	438	245	2,0		490	460	460	438	
59	Block gesamt		13.311	4.230		21.447		1.627		1.384	74	24.458	547		239	1.094	8.295	8.534	**12.295**	**34.836**

9.284 Realzuwachs

1,7 | 15.795 | **3,7 G**

Winkelgasse = unregulierte Vorstadtgasse

inkl. Seitenflügel

inkl. Seitenflügel

inkl. Seitenflügel

inkl. Seitenflügel

gestaffelt

gestaffelt

neu gestaffelt

Gründerzeit

neu, geschätzt

neu, gestaffelt

neu, gestaffelt

BLOCK: 195 Münzgrabenstraße-Hafnerriegel-Kastellfeldgasse- Steyrergasse

Block	Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß	volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	Zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
	Kastellfeldgasse/ Steyrergasse	31|57	407	344	4,0	1.376		0		0	0	1.376				0	63	63	688	
0,5	Steyrergasse	55	368	204	3,0	612	0,5	71	1,0	102	100	785				0	164	164	408	
0,5	Steyrergasse	53+53a	786	189	3,0	567	0,5	66	1,0	95	100	728	168	2,5		420	429	429	378	
0,5	Steyrergasse	51+51a	792	192	3,0	576	0,5	67	1,0	96	100	739	167	2,5		418	433	433	384	
0,5	Steyrergasse	49	593	334	3,0	1.002	0,5	117	1,0	167	100	1.286				0	259	259	668	
0,5	Steyrergasse	47	583	299	3,0	897	0,5	105	1,0	150	100	1.152				0	284	284	598	
0,5	Steyrergasse	45	775	375	3,0	1.125	0,5	131	1,0	188	100	1.444				0	400	400	750	
0,2	Steyrergasse	43	710	367	3,0	1.101	0,2	51	1,0	184	70	1.336				0	343	343	734	
	Steyrergasse/Münzgrabenstraße	39	1.160	557	5,0	2.785		0		0	0	2.785				0	603	603	1.114	
1,0	Münzgrabenstraße	48	275	275	3,0	825	1,0	193		0	100	1.018			101	0	-101	0	550	
0,5	Münzgrabenstraße	50	384	163	3,0	489	0,5	57	1,0	82	100	628				0	221	221	326	
0,5	Münzgrabenstraße	52	492	214	3,0	642	0,5	75	1,0	107	100	824				0	278	278	428	
	Münzgrabenstraße	54	405	189	3,0	567		0	1,0	95	50	662				0	216	216	378	2,4
	Hafnerriegel	50	683	150	2,0	300		0		0	0	300			533	0	0	533	300	
	Hafnerriegel	52	618	129	2,0	258		0		0	0	258			489	0	0	489	258	
1,0	Winkelgasse	2-4	2.517	672	3,0	2.016	1,0	470		0	100	2.486				0	1.845	1.845	1.344	
1,0	Winkelgasse	4a				0	1,0	0		0		0	222	2,5		555	-222	-222	0	
	Winkelgasse	6	341	179	2,0	358		0		0	0	358				0	162	162	358	
1,0	Winkelgasse	8	267	70	2,0	140	1,0	49		0	100	189				0	197	197	140	
1,0	Hafnerriegel	54	332			0	1,0	0		0		0	190	2,5		475	142	142	0	
	Hafnerriegel	56	293	180	4,0	720		0		0	0	720				0	113	113	360	
1,0	Kastellfeldgasse	39	777	532	3,0	1.596	1,0	372		0	100	1.968	45	1,0		45	200	200	1.064	
	Kastellfeldgasse	37	368	156	3,0	468		0		0	0	468				0	212	212	312	
2,0	Kastellfeldgasse	35+35a	525	384	4,0	1.536	2,0	538		0	100	2.074	108	2,0	40	216	-7	33	768	
1,0	Kastellfeldgasse	33	613	233	4,0	932	1,0	163		0	100	1.095				0	380	380	466	
1,5	Block gesamt		15.064	6.387		20.888		2.525		1.266	70	24.679	900		1.163	2.129	6.614	7.777	**12.774**	**35.791**

8.983 Realzuwachs

20.367 | **3,2 G**

Styria Verlag, kaum unbebaute Hofflächen

BLOCK: 201 Steyrergasse- Schönaugasse- Leitnergasse- Pestalozzistraße

Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß	volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
Pestalozzistraße/ Steyrergasse	63|149	452	343	4,0	1.372	1,0	240	0	100	1.612				0	109	109	686	
Steyrergasse	147	279	182	4,0	728		0	0	0	728				0	97	97	364	
Schönaugasse	64	5.300	984	3,0	2.952		0	0	0	2.952	2.749	1,0		2.749	1.567	1.567	1.968	
Schönaugasse	64		547	4,0	2.188	1,0	383	0	100	2.571	430	3,0		1.290	-977	-977	1.094	
Schönaugasse	66	246	246	4,0	984	1,0	172	0	100	1.156				0	0	0	492	
Leitnergasse I Schönaugasse	27|68	649	391	3,0	1.173	1,0	274	0	100	1.447				0	258	258	782	
Leitnergasse	25	395	212	3,0	636	2,0	297	0	100	933				0	183	183	424	2,9 / 2,0 G
Leitnergasse	23	478	285	3,0	855	2,0	399	0	100	1.254				0	193	193	570	
Leitnergasse	21	385	215	3,0	645	1,5	226	0	100	871				0	170	170	430	
Leitnergasse	19	387	220	3,0	660	1,5	231	0	100	891				0	167	167	440	
Leitnergasse	17	296	191	4,0	764	1,0	134	0	100	898				0	105	105	382	
Leitnergasse/ Pestalozzistraße	15|69	511	374	4,0	1.496	1,0	262	0	100	1.758				0	137	137	748	
Pestalozzistraße	67	595	284	4,0	1.136	1,0	199	0	100	1.335			137	0	174	311	568	
Pestalozzistraße	65	452	216	4,0	864	1,0	151	0	100	1.015				0	236	236	432	
Block gesamt		10.425	4.690		16.453		2.968	0	75	19.421	3.179		137	4.039	2.419	2.556	**9.380**	**29.872** / 9.532

6.412 Realzuwachs
(2999)

dichte Innenhofbebauung

BLOCK: 202 Steyrergasse- Neuholdaugasse- Leitnergasse- Pestalozzistraße

Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß	volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
Neuholdaugasse/ Steyrergasse	19|163	352	289	3,0	867	1,0	202	0	100	1.069				0	63	63	578	
Steyrergasse	161	213	139	3,0	417	1,0	97	0	100	514				0	74	74	278	
Steyrergasse	159	424	169	3,0	507	1,0	118	0	100	625	122	2,0		244	133	133	338	
Steyrergasse	157	723	248	4,0	992		0	0	0	992			188	0	287	475	496	
Steyrergasse	155	413	202	4,0	808	1,0	141	0	100	949				0	211	211	404	
Steyrergasse/ Pestalozzistraße	151|62	541	437	4,0	1.748	1,0	306	0	100	2.054				0	104	104	874	
Pestalozzistraße	64	642	248	4,0	992		0	0	0	992				0	394	394	496	
Pestalozzistraße	66	283	156	2,0	312	0,5	55	1,0	78	100	445			40	0	87	127	312
Pestalozzistraße/ Leitnergasse	68|13	231	197	3,0	591	1,0	138	0	100	729				0	34	34	394	2,7 / 2,3 G
Leitnergasse	11	152	104	3,0	312	1,0	73	0	100	385				0	48	48	208	
Leitnergasse	9	497	222	3,0	666	1,0	155	0	100	821			82	0	193	275	444	
Leitnergasse	7+7a	816	219	4,0	876		0	0	0	876	281	1,0	103	281	213	316	438	
Leitnergasse	5+5a	623	198	4,0	792		0	0	0	792	210	2,0	76	420	139	215	396	
Leitnergasse	3	284	140	3,0	420	1,0	98	0	100	518				0	144	144	280	
Leitnergasse/ Neuholdaugasse	1|25	378	296	3,0	888	0,5	104	0	50	992				0	82	82	592	
Neuholdaugasse	23+23a	447	153	2,0	306		0	0	0	306			132	0	162	294	306	
Neuholdaugasse	21+21a	451	191	3,0	573	1,0	134	0	100	707	100	2,0		200	160	160	382	
Block gesamt		7.470	3.608		12.067		1.621	78	66	13.766	713		621	1.145	2.528	3.149	**7.216**	**20.428** / 8.302

5.517 Realzuwachs

Halbblock Augartenbad, inhomogen

BLOCK: 203 Neuholdaugasse/ Schönaugürtel

Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß	volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
Neuholdaugasse	22	224	204	2,0	408	1,0	143	0	100	551				0	20	20	408	
Neuholdaugasse	24	247	228	2,0	456	1,0	160	0	100	616				0	19	19	456	
Neuholdaugasse	26+26a	481	162	2,0	324	1,0	113	0	100	437	171	2,0		342	148	148	324	
Neuholdaugasse	28	917	140	1,0	140		0	0	0	140			179	0	598	777	280	
Neuholdaugasse	30|32	1.984	426	6,0	2.556		0	0	0	2.556				0	1.558	1.558	852	
Neuholdaugasse	34	975	250	5,0	1.250		0	0	0	1.250	60	1,0					500	
Neuholdaugasse	36	1.073	181	2,0	362		0	0	0	362	394	2,0		788	498	498	362	
Neuholdaugasse	38+38a	1.034	148	2,0	296		0	0	0	296	77	2,0	445	154	364	809	296	1,7 / 6,2 G
Neuholdaugasse	40+40a	400	161	2,0	322	1,0	113	0	100	435	210	1,0		210	29	29	322	
Neuholdaugasse	42	153	104	2,0	208	1,0	73	0	100	281				0	49	49	208	
Neuholdaugasse	44	448	139	3,0	417	1,0	97	0	100	514	309	1,0		309	0	0	278	
Neuholdaugasse I Schönaugürtel	46|9	333	245	4,0	980		0	0	0	980				0	88	88	490	
Schönaugürtel	7	383	205	2,0	410	1,0	144	0	100	554			45	0	133	178	410	
Schönaugürtel	5	435	166	3,0	498		0	0	0	498				0	269	269	332	
Schönaugürtel	3	429	113	3,0	339	1,0	79	0	100	418			20	0	296	316	1.136	
Schönaugürtel	3-1	450			0		0	0		0			23	0	427	450	0	
Block gesamt		9.966	2.872		8.966		922	0	46	9.888	1.221		712	1.803	4.496	5.208	**6.654**	**17.423** / 17.933

5.732 Realzuwachs

Vorstadtstraße inhomogen, Geländesprung

freistehend

Gürtelstraße

Weg

gestaffelt

BLOCK: 204 Arndtgasse-Hafnerriegel-Münzgrabenstraße

Teilblock	Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß		volles DG hofseitig		DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	Zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
	Arndtgasse	7	878	139	4,0	556		0		0	0	556				0	739	739	278		
	Arndtgasse	5	702	286	4,0	1.144		0	1,0	143	50	1.287				0	416	416	572		
	Arndtgasse	3	467	217	3,0	651		0		0	0	651				0	250	250	434		
1,0	Arndtgasse/Hafnerriegel	1|39	474	355	4,0	1.420	1,0	249		0	100	1.669				0	119	119	710		
1,0	Hafnerriegel	37+37a	1.597	173	5,0	865	1,0	121		0	100	986	237	1,0	53	237	1.134	1.187	346		
0,7	Hafnerriegel	35	457	173	3,0	519	0,7	85		0	70	604				0	284	284	346		
	Winkelgasse	1	695	428	2,0	856		0		0	0	856				0	267	267	856		
0,3	Münzgrabenstraße	58	577	253	2,0	506	0,3	53	1,0	127	80	686				0	324	324	506		
	Münzgrabenstraße	60	647	376	6,0	2.256		0		0	0	2.256				0	271	271	752		
	Münzgrabenstraße	62	232	134	3,0	402		0		0	0	402				0	98	98	268		
1,0	Münzgrabenstraße	64	211	132	3,0	396	1,0	92		0	100	488				0	79	79	264		
1,0	Münzgrabenstraße	66	985	281	3,0	843	1,0	197		0	100	1.040				0	704	704	562	1,5	6,5 G
1,0	Münzgrabenstraße	68	781	202	2,0	404	1,0	141		0	100	545				0	579	579	404		
1,0	Münzgrabenstraße	70	796	204	2,0	408	1,0	143		0	100	551			37	0	555	592	408		
	Münzgrabenstraße	72	836	212	2,0	424		0		0	0	424				0	624	624	424		
	Münzgrabenstraße	74	787	172	2,0	344		0		0	0	344				0	615	615	344		
	Münzgrabenstraße	76	781	0	0,0	0		0		0		0				0	781	781	0		
	Münzgrabenstraße	78	813	153	2,0	306		0		0	0	306			36	0	624	660	306		
1,0	Münzgrabenstraße	80+80a	1.086	186	2,0	372	1,0	130		0	100	502	140	3,0		420	760	760	372		
	Münzgrabenstraße	82	859	137	2,0	274		0		0	0	274			7	0	715	722	274		
	Münzgrabenstraße	84				0		0		0		0				0	0	0	0		
0,5	Münzgrabenstraße	86	385	136	2,0	272	0,5	48		0	50	320	47	2,0		94	202	202	272		
1,0	Münzgrabenstraße	88	292	138	3,0	414	1,0	97		0	100	511				0	154	154	276		
1,0	Münzgrabenstraße	90	580	238	3,0	714	1,0	167		0	100	881				0	342	342	476		
0,9	Block gesamt		15.918	4.725		14.346		1.523		270	52	16.139	424		133	751	10.636	10.769	**9.450**	**24.547**	30.747

7.657 Realzuwachs

typologisch durchmischt, Sportplatz inkl.

Flachdach

gestaffelt

BLOCK: 205 Hafnerriegel- Arndtgasse- Kastellfeldgasse

Teilblock	Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß		volles DG hofseitig		DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	Zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
	Kastellfeldgasse	45	1.352	493	8,0	3.944		0		0	0	3.944				0	859	859	986		
1,0	Kastellfeldgasse/ Hafnerriegel	43|47	420	343	3,0	1.029	1,0	240	1,0	172	100	1.441				0	77	77	686		
1,0	Hafnerriegel	45	300	189	3,0	567	1,0	132	1,0	95	100	794				0	111	111	378		
1,0	Hafnerriegel	43	300	182	3,0	546	1,0	127	1,0	91	100	764				0	118	118	364	1,9	5,3 G
0,5	Hafnerriegel/ Arndtgasse	41|2	468	336	3,0	1.008	0,5	118	1,0	168	100	1.294				0	132	132	672		
0,5	Arndtgasse	6+4	2.025	850	6,0	5.100	0,5	298		0	50	5.398				0	1.175	1.175	1.700		
	Sportplatz		4.471	335	1,0	335		0		0	0	335				0	4.136	4.136	670		
1,3	Block gesamt		9.336	2.728		12.529		915		526	54	13.970	0		0	0	6.608	6.608	5.456	**17.985**	14.359

4.015 Realzuwachs

typologisch durchmischt, Sportplatz inkl.

Hochhaus freist.

BLOCK: 206 Kastellfeldgasse- Hafnerriegel

Teilblock	Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß		volles DG hofseitig		DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	Zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
	Kastellfeldgasse	50	854	289	4,0	1.156		0		0	0	1.156				0	565	565	578		
	Kastellfeldgasse	48+48a	266	130	2,0	260		0		0	0	260	71	1,0		71	65	65	260		
0,5	Kastellfeldgasse I Hafnerriegel	46| 49	450	320	3,0	960	0,5	112		0	50	1.072	43	2,0		86	87	87	640	1,3	16,0 G
	Hafnerriegel	53	1.426	474	19,0	9.006		0		0	0	9.006				0	952	952	948		
	Sportplatz		7.744							0		0							0		
1,1	Block gesamt		10.740	1.213		11.382		112		0	13	11.494	114		0	157	1.669	1.669	2.426	**13.965**	19.392

2.314 Realzuwachs

Nachkriegsbauten dicht verbauter Hof

Block

BLOCK: 210 Schönaugasse- Schönaugürtel- Leitnergasse- Pestalozzistraße

Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß	volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
Pestalozzistraße- Leitnergasse	71|14	731	486	4,0	1.944	0	0	0	1.944			50	0	195	245	972		
Leitnergasse	16	291	170	4,0	680	1,0 119	0	100	799				0	121	121	340		
Leitnergasse	18+18a	446	169	3,0	507	0	0	0	507	129	2,0		258	148	148	338		
Leitnergasse	20	448	175	3,0	525	0	0	0	525				0	273	273	350		
Leitnergasse	22	456	175	3,0	525	0	1,0 88	50	613				0	281	281	350		
Leitnergasse	24+24a	459	191	3,0	573	1,0 134	0	100	707	140	2,0	19	280	109	128	382		
Leitnergasse	26	299	172	4,0	688	1,0 120	0	100	808			16	0	111	127	344		
Leitnergasse- Schönaugasse	28|70+72	497	305	4,0	1.220	1,0 214	0	100	1.434			27	0	165	192	610		
Schönaugasse	74	240	147	4,0	588	0	0	0	588				0	93	93	294		
Schönaugasse	76	551	333	3,0	999	1,0 233	0	100	1.232			96	0	122	218	666	2,4	3,3 G
Schönaugasse	78	410	215	3,0	645	2,0 301	0	100	946				0	195	195	430		
Schönaugasse	80	125	0		0	0	0		0	125	2,0		250	0	0	0		
Schönaugasse- Schönaugürtel	82|31	1.502	771	3,0	2.313	1,0 540	0	100	2.853	223			0	508	508	1.542		
Schönaugürtel	29	696	190	4,0	760	0	0	0	760	304	1,0		304	202	202	380		
Schönaugürtel	27	777	205	4,0	820	1,0 144	0	100	964	233	2,0	30	466	309	339	410		
Schönaugürtel	25	729	209	3,0	627	0	1,0 105	50	732			26	0	494	520	418		
Schönaugürtel- Pestalozzistraße	23|79	719	425	3,0	1.275	0,7 208	0	70	1.483				0	294	294	850		
Pestalozzistraße	77	407	190	3,0	570	1,0 133	1,0 95	100	798	109	1,5		164	108	108	380		
Pestalozzistraße	75| 73	2.760	333	5,0	1.665	1,0 233	0	100	1.898	1.594	1,0		1.594	833	833	666		
Block gesamt		12.543	4.861		16.924	2.379	288	69	19.591	2.857		264	3.316	4.561	4.825	**9.722**	**29.962**	15.884

7.055 Realzuwachs

Mansarde
Hofhaus
Mansarde
Schlosserei

typologisch durchmischt, Hofgebäude

Teilblock

BLOCK: 215 Schönaugürtel- Schönaugasse- Obere Bahnstraße

Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß	volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
Obere Bahnstraße	67	396	91	2,0	182	0	0	0	182			40	0	265	305	182		
Obere Bahnstraße	65	425	165	4,0	660	1,0 116	0	100	776				0	260	260	330		
Obere Bahnstraße	63+63a	956	145	2,0	290	0	0	0	290	240	2,0	25	480	546	571	290		
Obere Bahnstraße	61+61a	716	168	2,0	336	0	0	0	336	244	2,5	103	610	201	304	336		
Obere Bahnstraße	59	666	186	5,0	930	0	0	0	930				0	480	480	372		
Obere Bahnstraße	57+57a	568	191	4,0	764	0	0	0	764	202	2,0		404	175	175	382		
Obere Bahnstraße	55	493	187	3,0	561	0,5 65	1,0 94	100	720				0	306	306	374		
Obere Bahnstraße	53+53a	1.467	210	5,0	1.050	1,0 147	0	100	1.197	339	2,0		678	918	918	420		
Obere Bahnstraße	51+51a	874	199	3,0	597	0,5 70	1,0 100	100	767	182	2,0	60	364	433	493	398		
Obere Bahnstraße	49+49a	780			0	0	0		0	201	2,0		402	579	579	0		
Obere Bahnstraße	47	658	184	3,0	552	0,5 64	1,0 92	100	708				0	474	474	1.408		
Obere Bahnstraße	45+45a	601	203	4,0	812	1,0 142	0	100	954	232	2,0		464	166	166	406		
Obere Bahnstraße	43	631	226	4,0	904	0	0	0	904			11	0	394	405	452		
Obere Bahnstraße	41	401	201	4,0	804	0	0	0	804				0	200	200	402	1,8	6,7 G
Obere Bahnstraße-Schönaugasse	39|101	427	289	4,0	1.156	0	0	0	1.156				0	138	138	578		
Schönaugasse	99	343	180	4,0	720	0	0	0	720				0	163	163	360		
Schönaugasse	97	430	209	4,0	836	0	0	0	836				0	221	221	418		
Schönaugasse- Schönaugürtel	95|36	703	471	3,0	1.413	0,5 165	1,0 236	100	1.814				0	232	232	942		
Schönaugürtel	38+38a	795	219	3,0	657	0,5 77	1,0 110	100	844	167	3,0		501	409	409	438		
Schönaugürtel	40	700	197	3,0	591	1,0 138	1,0 99	100	828			123	0	380	503	394		
Schönaugürtel	42+42a	714			0	0	0		0	100	2,0	73	200	541	614	0		
Schönaugürtel	44	706	197	3,0	591	1,0 138	0	100	729				0	509	509	1.434		
Schönaugürtel	46	712	194	3,0	582	0	1,0 97	50	679				0	518	518	388		
Schönaugürtel	48	727	207	4,0	828	0,3 43	1,0 104	80	975				0	520	520	414		
Schönaugürtel	50+50a	734	225	3,0	675	0	1,0 113	50	788	236	1,0		236	273	273	450		
Schönaugürtel	52	601	234	3,0	702	0	1,0 117	50	819			120	0	247	367	468		
Schönaugürtel	54+56	4.284	509	3,0	1.527	0	0	0	1.527	737	3,0		2.211	3.038	3.038	1.018		
Block gesamt		21.508	5.487		18.720	1.165	1.162	50	21.047	2.880		555	6.550	12.586	13.141	**13.054**	**38.324**	36.673

10.727 Realzuwachs

Häuschen
querstehend
querstehend
Mansarde
Neubau
Mansarde
Lücke=16m
Mansarde
Mansarde
Mansarde
Lücke=16m
freistehend

Häuserzeile zu Parkplatz (exkl.)
Laden

Teilblock

BLOCK: 215a Schönaugürtel- Schönaugasse- Obere Bahnstraße

Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß	volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
Schönaugasse	84 | 34	544	314	1,0	314	0	0	0	314				0	230	230	628		
Schönaugasse	86	309	204	4,0	816	0	0	0	816				0	105	105	408	3,5	1,1 G
Schönaugasse	88	307	207	4,0	828	0	0	0	828				0	100	100	414		
Schönaugasse	90 | 37	521	418	4,0	1.672	1,0 293	0	100	1.965				0	103	103	836		
Block gesamt		1.681	1.143		3.630	293	0	37	3.923	0		0	0	538	538	2.286	**5.916**	1.211

1.993 Realzuwachs

BLOCK: 216 Schönaugasse- Untere Bahnstraße- Hüttenbrennergasse

Block	Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß		volles DG hofseitig		DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
1,0	Schönaugasse	119	715	378	3,0	1.134	1,0	265		0	100	1.399				0	337	337	756		
Betrieb, Lücke=16m	Schönaugasse	117	477		1,0	0		0		0		0	300	1,0		300	177	177	0		
	Schönaugasse	15+115a	489	199	6,0	1.194		0		0	0	1.194	120	2,0		240	170	170	398		
0,5	Schönaugasse	13+113a	563	208	3,0	624	0,5	73	1,0	104	100	801	114	2,0		228	241	241	416		
Mansarde 0,5	Schönaugasse	111	497	173	3,0	519	0,5	61	1,0	87	100	667			22	0	302	324	346		
Mansarde 0,5	Schönaugasse	109	498	174	3,0	522	0,5	61	1,0	87	100	670			15	0	309	324	348		
Mansarde 0,5	Schönaugasse	107	530	201	3,0	603	0,5	70	1,0	101	100	774			31	0	298	329	402		
	Schönaugasse	105	267	161	4,0	644		0		0	0	644				0	106	106	322		
1,0	Schönaugasse- Untere Bahnstraße	103I36	622	390	5,0	1.950	1,0	273		0	100	2.223				0	232	232	780		
3-6 Geschoße 0,3	Untere Bahnstraße	38-44	4.672	1.243	4,5	5.594	0,3	261		0	30	5.855				0	3.429	3.429	2.486	2,0	5,7 G
1,0	Untere Bahnstraße	46-48	1.028	464	3,0	1.392	1,0	325		0	100	1.717				0	564	564	928		
1,0	Hüttenbrennergasse	18	448	155	4,0	620	1,0	109		0	100	729				0	293	293	310		
0,5	Hüttenbrennergasse	20	578	206	3,0	618	0,5	72	1,0	103	100	793				0	372	372	412		
Gewerbe überbaubar	Hüttenbrennergasse	22	639	228	2,0	456		0		0	0	456	411	2,0		822	0	0	456		
Gewerbe überbaubar	Hüttenbrennergasse	24	719	250	2,0	500		0		0	0	500	459	2,0		918	10	10	500		
Lücke=16m 16	Hüttenbrennergasse	26+26a	797	73	2,0	146		0		0	0	146	288	2,0		576	436	436	978		
Lücke=35m 35	Hüttenbrennergasse	30	2.370	453	2,0	906		0		0	0	906	176	1,0	258	176	1.483	1.741	2.726		
Hofgebäude	Hüttenbrennergasse	32	2.156		2,0	0		0		0		0	460	4,0		1.840	1.696	1.696	0		
Gewerbe	Hüttenbrennergasse	34			2,0	0		0		0		0	552	1,0	29	552	-581	-552	0		
0,5	Hüttenbrennergasse	38	255	174	3,0	522	0,5	61	1,0	87	100	670				0	81	81	348		
51	1,3	Block gesamt	18.320	5.130		17.944		1.631		569	57	20.144	2.880		355	5.652	9.955	10.310	**12.912**	**36.508**	29.166

10.712 Realzuwachs

BLOCK: 216a Schönaugasse- Nordweg

Teilblock	Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß		volles DG hofseitig		DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
Häuserzeile (offene Bebauung exkl.)																					
Nachkrieg, Lücke = 15m 15	Schönaugasse	98+98a	1.011	253	4,0	1.012		0		0	0	1.012	181	1,0		181	577	577	1.676		
	Schönaugasse	100+a	654	220	4,0	880		0		0	0	880	166	2,0	30	332	238	268	440		
Nachkrieg	Schönaugasse	102+a	717	214	4,0	856		0		0	0	856	212	2,0	32	424	259	291	428	2,4	3,6 G
Nachkrieg	Schönaugasse	104+a	715	216	4,0	864		0		0	0	864	198	2,0		396	301	301	432		
	Schönaugasse	106	680	244	2,0	488		0		0	0	488				0	436	436	488		
Supermarkt überbau	Schönaugasse	110	1.308	1.125	1,0	1.125		0		0	0	1.125				0	183	183	2.250		
15	1,3	Block gesamt	5.085	2.272		5.225		0		0	0	5.225	757		62	1.333	1.994	2.056	5.714	**12.272**	8.087

5.714 Realzuwachs

-	306	**345.157**	**126.005**		**469.765**	**43.192**	**10.949**	**53**	**523.619**	**28.784**		**10.652**	**56.371**	**170.114**	**180.715**	**274.726**	**800.862**	**467.916**
TEILSUMMEN Jakomini		m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand		BGF Blockrand Vollgeschoße	P	volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	Beb. Hoffläche		m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF bei +2G	**fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)**

220.585 Realzuwachs

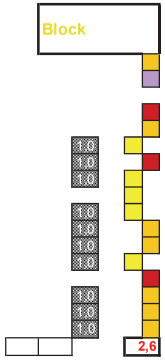
davon **31.081** auf Sondernutzungen

= 4.412 Menschen = 2.206 Wohnungen

inhomogene Bebauung, Hofbebauungen

querstehend

BLOCK: 152 Reitschulgasse- Dietrichsteinplatz- Grazbachgasse- Mondscheingasse



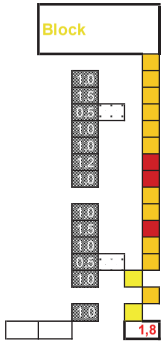
Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß		volles DG hofseitig		DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	Zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
Reitschulgasse/ Dietrichsteinplatz	22|16	507	391	3,0	1.173		0		0	0	1.173			12	0	104	116	782		
Dietrichsteinplatz	15	1.040	557	11,0	6.127		0		0	0	6.127				0	483	483	1.114		
Grazbachgasse	4	27	0	0,0	0		0		0		0	27	1,0		27	0	0	0		
Grazbachgasse	6	332	163	4,0	652		0		0	0	652				0	169	169	326		
Grazbachgasse	8	609	228	3,0	684		0		0	0	684				0	381	381	456		
Grazbachgasse	10	287	139	2,0	278	1,0	97		0	100	375				0	148	148	278		
Grazbachgasse	12	363	320	4,0	1.280	1,0	224		0	100	1.504				0	43	43	640		
Grazbachgasse/ Mondscheingasse	14|11	288	217	2,0	434	1,0	152		0	100	586				0	71	71	434		
Grazbachgasse/ Mondscheingasse	16|13	471	325	2,0	650		0		0	0	650				0	146	146	650	3,8	0,4 G
Mondscheingasse	9	400	321	2,0	642	1,0	225		0	100	867				0	79	79	642		
Mondscheingasse	7	331	329	3,0	987	1,0	230		0	100	1.217				0	2	2	658		
Mondscheingasse	5	289	164	3,0	492	1,0	115		0	100	607	79	1,0		79	46	46	328		
Mondscheingasse	3	1.025	250	2,0	500	1,0	175		0	100	675	775	2,5		1.938	0	0	500		
Mondscheingasse/ Reitschulgasse	1|14	515	436	4,0	1.744		0		0	0	1.744				0	79	79	872		
Reitschulgasse	16	411	235	3,0	705	1,0	165		0	100	870	176	1,0		176	0	0	470		
Reitschulgasse	18	477	289	3,0	867	1,0	202		0	100	1.069	106	2,0	0	212	82	82	578		
Reitschulgasse	20	448	299	3,0	897	1,0	209		0	100	1.106	100	1,0		100	49	49	598		
Block gesamt		7.820	4.663		18.112		1.794		0	55	19.906	1.263		12	2.532	1.882	1.894	**9.326**	**29.970**	1.878

7.532 Realzuwachs

Vorstadthäuser, Hofbebauungen, inhomogen

m. Seitenflügel

BLOCK: 153 Reitschulgasse- Jakominiplatz- Klosterwiesgasse- Mondscheingasse



Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß		volles DG hofseitig		DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	Zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
Jakominiplatz/ Klosterwiesgasse	15|1	1.182	823	3,0	2.469		0		0	0	2.469	119	3,0		357	240	240	1.646		
Jakominiplatz	14	541	171	3,0	513	1,0	120		0	100	633	370	1,0		370	0	0	342		
Reitschulgasse	2	661	245	3,0	735	1,5	257		0	100	992	303	1,0		303	113	113	490		
Reitschulgasse	4	426	151	3,0	453	0,5	53	1,0	76	100	582	102	1,0	37	102	136	173	302		
Reitschulgasse	6	181	79	3,0	237	1,0	55		0	100	292			18	0	84	102	158		
Reitschulgasse	8	412	220	3,0	660	1,0	154		0	100	814	117	1,0		117	75	75	440		
Reitschulgasse/ Mondscheingasse	10|2	1.298	572	4,0	2.288	1,2	480		0	100	2.768			256	0	470	726	1.144		
Reitschulgasse	12	298	298	4,0	1.192	1,0	209		0	100	1.401				0	0	0	596	2,9	2,1 G
Mondscheingasse	4	608	372	3,0	1.116		0		0	0	1.116	91	2,0		182	145	145	744		
Mondscheingasse	6	328	173	3,0	519	1,0	121		0	100	640				0	155	155	346		
Mondscheingasse	6a	102	102	4,0	408	1,5	107		0	100	515							204		
Mondscheingasse/ Klosterwiesg.	8|11	369	287	3,0	861	1,0	201		0	100	1.062				0	82	82	574		
Klosterwiesgasse	9	473	340	3,0	1.020	0,5	119	1,0	170	100	1.309				0	133	133	680		
Klosterwiesgasse	7	685	207	2,0	414	1,0	145		0	100	559	255	3,0		765	223	223	414		
Klosterwiesgasse	5+7a	756	285	3,0	855		0		0	0	855			193	0	278	471	570		
Klosterwiesgasse	3	810	313	2,0	626	1,0	219		0	100	845	132	1,5		198	365	365	626		
Block gesamt		9.130	4.638		14.366		2.240		246	68	16.852	1.489		504	2.394	2.499	3.003	**9.276**	**26.036**	9.534

6.790 Realzuwachs

BLOCK: 154 Jakominiplatz- Klosterwiesgasse- Grazbachgasse- Jakoministraße

Vorstadthäuser, Hofbebauungen, inhomogen	Block		Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß		volles DG hofseitig		DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
	1,0		Jakoministraße/ Jakominiplatz	1|16|2	3.396	2.539	3,0	7.617	1,0	1.777	0		100	9.394				0	857	857	5.078		
	1,0		Klosterwiesgasse	4	865	268	3,0	804	1,0	188	0		100	992	95	2,0	98	190	404	502	536		
inkl. Seitenflügel	1,0		Klosterwiesgasse	6+8	866	547	3,0	1.641	1,0	383	0		100	2.024			78	0	241	319	1.094		
inkl. Seitenflügel	1,0		Klosterwiesgasse	10	576	378	2,0	756	1,0	265	0		100	1.021				0	198	198	756		
inkl. Seitenflügel	1,0		Klosterwiesgasse	12	578	329	2,0	658	1,0	230	0		100	888			54	0	195	249	658		
			Klosterwiesgasse	14	1.695	361	2,0	722		0	0		0	722	370	2,0	36	740	928	964	722		
Business	1,0		Klosterwiesgasse/ Mondscheing.	16|10	2.034	989	2,0	1.978	1,0	692	0		100	2.670				0	1.045	1.045	1.978		
	1,0		Klosterwiesgasse/ Mondscheing.	18|15|18	389	389	3,0	1.167	1,0	272	0		100	1.439				0	0	0	778		
			Grazbachgasse/ Mondscheingasse	20|17	112	112	2,0	224		0	0		0	224				0	0	0	224		
Staffelgeschoß			Grazbachgasse/ Mondscheingasse	22|19	102	102	6,5	663		0	0		0	663				0	0	0	204		
			Grazbachgasse/ Mondscheingasse	24|21	776	321	6,5	2.087		0	0		0	2.087	131	2,0		262	324	324	642		
	1,0		Grazbachgasse	26	353	239	4,0	956	1,0	167	0		100	1.123				0	114	114	478		
	1,0		Grazbachgasse	28	417	170	3,0	510	1,0	119	0		100	629				0	247	247	340		
			Grazbachgasse	30	597	208	3,0	624		0	0		0	624			9	0	380	389	416		
			Grazbachgasse	32	445	275	5,0	1.375		0	0		0	1.375			33	0	137	170	550		
			Grazbachgasse	34	282	196	4,0	784		0	0		0	784				0	86	86	392		
	1,0		Grazbachgasse	36	230	175	3,0	525	1,0	123	0		100	648				0	55	55	350	2,7	2,4 G
			Grazbachgasse/ Jakoministraße	38|33	380	209	3,0	627		0	0		0	627				0	171	171	418		
Lokal			Grazbachgasse/ Jakoministraße	38|33		50	1,0	50		0	0		0	50				0	-50	-50	100		
	1,0		Jakoministraße	31	235	194	3,0	582	1,0	136	0		100	718				0	41	41	388		
			Jakoministraße	29	191	154	3,0	462		0	0		0	462				0	37	37	308		
	1,0		Jakoministraße	27	327	227	2,0	454	1,0	159	0		100	613				0	100	100	454		
			Jakoministraße	25	514	272	3,0	816		0	0		0	816	149	1,0		149	93	93	544		
	1,0		Jakoministraße	23	358	129	3,0	387	1,0	90	0		100	477	169	1,0		169	60	60	258		
	1,0		Jakoministraße	21	362	102	3,0	306	1,0	71	0		100	377	33	1,0		33	227	227	204		
	1,0		Jakoministraße	19	567	249	2,0	498	1,0	174	0		100	672				0	318	318	498		
	2,0		Jakoministraße	17	847	225	3,0	675	2,0	315	0		100	990	161	2,0		322	461	461	450		
	1,0		Jakoministraße	15	586	130	4,0	520	1,0	91	0		100	611	299	1,0		299	157	157	260		
	1,0		Jakoministraße	13+13a	648	134	4,0	536	1,0	94	0		100	630	129	3,0	56	387	329	385	268		
	1,0		Jakoministraße	11	576	122	3,0	366	1,0	85	0		100	451	227	2,0		454	227	227	244		
			Jakoministraße	9	645	132	3,0	396		0	0		0	396	165	1,0	68	165	280	348	264		
	1,0		Jakoministraße	7	640	133	4,0	532	1,0	93	0		100	625	278	4,0		1.112	229	229	266		
Wilder Mann			Jakoministraße	5+3	1.348	440	4,0	1.760		0	0		0	1.760	342	3,5	145	1.197	421	566	880		
		1,7	Block gesamt		21.937	10.500		32.058		5.524	0		73	37.582	2.548		577	5.479	8.312	8.889	**21.000**	**58.537**	25.642
																					15.476 Realzuwachs		

BLOCK: 155 Jakominiplatz- Schönaugasse- Grazbachgasse- Jakominstraße

Vorstadthäuser, Hofbebauungen, inhomogen	Block	Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß	volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
	0,7	Jakominiplatz/Jakominstraße	17|2	354	315	3,0	945	0,7	154	0	70	1.099				0	39	39	630		
	1,0	Jakominstraße	4	199	103	3,0	309	1,0	72	0	100	381			42	0	54	96	206		
	1,0	Jakominstraße	6	206	106	3,0	318	1,0	74	0	100	392				0	100	100	212		
	1,0	Jakominstraße	8	257	104	3,0	312	1,0	73	0	100	385	84	3,0	104	252	-35	69	208		
	0,7	Jakominstraße	10	345	193	3,0	579	0,7	95	0	70	674			57	0	95	152	386		
	1,0	Jakominstraße	12	325	118	3,0	354	1,0	83	0	100	437	178	2,0		356	29	29	236		
	1,0	Jakominstraße	14	291	124	3,0	372	1,0	87	0	100	459	86	3,0		258	81	81	248		
	1,0	Jakominstraße	16	293	293	3,0	879	1,0	205	0	100	1.084				0	0	0	586		
	1,0	Jakominstraße	18	218	111	3,0	333	1,0	78	0	100	411			58	0	49	107	222		
	1,0	Jakominstraße	20	215	181	2,0	362	1,0	127	0	100	489				0	34	34	362		
	1,0	Jakominstraße	22	387	206	2,0	412	1,0	144	0	100	556	79	1,0		79	102	102	412		
	1,0	Jakominstraße	24	303	108	2,0	216	1,0	76	0	101	292	122	2,5	22	305	51	73	216		
	1,0	Jakominstraße	26	596	239	3,0	717	1,0	167	0	100	884			63	0	294	357	478		
inkl.Seitenflügel	1,0	Jakominstraße	28	594	329	3,0	987	1,0	230	0	100	1.217	68	2,0	43	136	154	197	658		
	1,0	Jakominstraße	30	395	288	3,0	864	1,0	202	0	100	1.066				0	107	107	576		
	1,0	Jakominstraße	32	341	205	3,0	615	1,0	144	0	100	759				0	136	136	410		
		Jakominstraße/ Grazbachgasse	34|40	395	320	3,0	960		0	0	0	960			9	0	66	75	640		
		Grazbachgasse	42	454	252	4,0	1.008		0	0	0	1.008	88	2,0	33	176	81	114	504	**2,8**	**2,1 G**
		Grazbachgasse	44+44a	320	208	5,0	1.040		0	1,0	104	50	1.144	66	1,0		66	46	46	416		
Hofgebäude		Grazbachgasse	46	1.336			0		0		0		0	588	2,0		1.176	748	748	0		
		Grazbachgasse	48	364	364	5,0	1.820		0	1,0	182	50	2.002				0	0	0	728		
		Grazbachgasse	50	580	249	5,0	1.245		0	1,0	125	50	1.370	64	1,0		64	267	267	498		
		Schönaugasse	23	266	229	3,0	687		0		0	0	687				0	37	37	458		
	1,0	Schönaugasse	21	591	269	3,0	807	1,0	188		0	100	995				0	322	322	538		
Vorstadthaus	1,0	Schönaugasse	19	530	219	2,0	438	1,0	153		0	100	591			132	0	179	311	438		
		Schönaugasse	17	784	292	3,0	876		0		0	0	876			227	0	265	492	584		
	0,5	Schönaugasse	15	537	208	3,0	624	0,5	73		0	50	697				0	329	329	416		
umgeb. Vorstadthaus	1,0	Schönaugasse	13	920	325	3,0	975	1,0	228		0	100	1.203	595	1,0		595	0	0	650		
Traufe		Schönaugasse	11	694	96	3,0	288		0		0	0	288	247	2,0	70	494	281	351	192		
Giebel		Schönaugasse	11		130	2,0	260		0		0	0	260				0	-130	-130	260		
	3,0	Schönaugasse	9	373	161	4,0	644	1,0	113		0	100	757	115	2,0		230	97	97	322		
		Schönaugasse	7	943	514	4,0	2.056		0		0	0	2.056			89	0	340	429	1.028		
	1,0	Schönaugasse	5	485	189	4,0	756	1,0	132		0	100	888	159	2,0		318	137	137	378		
	1,0	Schönaugasse	3	272	127	3,0	381	1,0	89		0	100	470			94	0	51	145	254		
McDonalds	1,0	Schönaugasse/ Jakominiplatz	1|18	604	389	3,0	1.167	1,0	272		0	100	1.439	173	1,0		173	42	42	778		
	1,9	Block gesamt		15.767	7.564		24.606		3.259		411	67	28.276	2.712		1.043	4.678	4.448	5.491	**15.128**	**44.412**	16.125

11.458 Realzuwachs

BLOCK: 156 Radetzkystraße- Schönaugasse- Grazbachgasse- Wielandgasse- Keesgasse

Vorstadt durchmischt
ehem. Kino
Garage
Schule / Verwaltung
Verwaltungsbau
Pyramide 6G
Hofgebäude neu
querstehend

Blöcke	Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß	volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
0,5	Schönaugasse/ Radetzkystraße	2|1	1.357	554	4,0	2.216	0,5	194	0	50	2.410	586	1,0		586	217	217	1.108		
1,0	Schönaugasse	4	390	321	4,0	1.284	1,0	225	0	100	1.509				0	69	69	642		
1,5	Schönaugasse	6	2.644	399	4,0	1.596	1,5	419	0	100	2.015			2.245	0	0	2.245	798		
	Schönaugasse	8+8a	1.944	345	4,0	1.380		0	0	0	1.380	600	4,0		2.400	999	999	690		
1,0	Schönaugasse	10+10a	986	343	3,0	1.029	1,0	240	0	100	1.269	257	2,0		514	386	386	686		
	Schönaugasse	12	1.145	242	3,0	726		0	0	0	726	128	2,0		256	775	775	484		
	Schönaugasse	14	1.110	299	3,0	897		0	0	0	897	485	2,0		970	326	326	598		
1,0	Schönaugasse	16+16a	872	249	3,0	747	1,0	174	0	100	921	282	2,0	31	564	310	341	498		
1,0	Schönaugasse	18	318	202	3,0	606	1,0	141	0	100	747				0	116	116	404		
	Grazbachgasse	54	1.507	221	2,0	442		0	0	0	442	156	1,5	47	234	1.083	1.130	442		
	Grazbachgasse	56	1.513	237	2,0	474		0	0	0	474	238	1,0	111	238	927	1.038	474		
	Grazbachgasse	58	1.140	155	2,0	310		0	0	0	310	143	2,0		286	842	842	310		
1,0	Grazbachgasse	60+60a	1.084	441	2,0	882	1,0	309	0	100	1.191	355	2,0		710	288	288	882		
1,0	Grazbachgasse/ Wielandgasse	62|15	1.124	502	3,0	1.506	1,0	351	0	100	1.857	305	2,0		610	317	317	1.004		
1,0	Wielandgasse	13	846	580	3,0	1.740	1,0	406	0	100	2.146				0	266	266	1.160		
	Wielandgasse	11	495	302	7,0	2.114		0	0	0	2.114				0	193	193	604	2,6	2,8 G
	Wielandgasse	7-9	3.390	2.199	3,0	6.597		0	0	0	6.597			23	0	1.168	1.191	4.398		
0,7	Wielandgasse/ Radetzkystraße	1|17	688	615	4,0	2.460	0,7	301	1,0	308	100	3.069				0	73	73	1.230		
0,5	Radetzkystraße/Keesgasse	15|2	719	662	4,0	2.648	0,5	232	1,0	331	100	3.211				0	57	57	1.324		
	Keesgasse	4	1.404	632	4,0	2.528		0	0	0	2.528					0	772	772	1.264		
	Keesgasse	10	863	619	4,0	2.476		0	0	0	2.476					0	244	244	1.238		
	Keesgasse	11	851			0		0	0		0	576	2,0	41	1.152	234	275	0		
1,0	Keesgasse	9	343	343	4,0	1.372	1,0	240	1,0	172	100	1.784				0	0	0	686		
1,0	Keesgasse	7	335	335	4,0	1.340	1,0	235	1,0	168	100	1.743				0	0	0	670		
1,0	Keesgasse	5	1.430	391	4,0	1.564	1,0	274		0	100	1.838	1.015	1,0		1.015	24	24	782		
1,0	Keesgasse	3	744	356	3,0	1.068	1,0	249		0	100	1.317	218	2,0		436	170	170	712		
	Keesgasse/ Radetzkystraße	1|13+11	730	528	5,0	2.640		0		0	0	2.640	48	2,0		96	154	154	1.056		
1,0	Radetzkystraße	9+9a	920	325	5,0	1.625	1,0	228		0	100	1.853			406	0	189	595	650		
0,5	Radetzkystraße	7	1.247	436	4,0	1.744	0,5	153		0	50	1.897			109	0	702	811	872		
	Radetzkystraße	5	982	347	4,0	1.388		0		0	0	1.388			204	0	431	635	694		
0,5	Radetzkystraße	3	315	246	4,0	984	0,5	86		0	50	1.070				0	69	69	492		
1,7	Block gesamt		33.436	13.426		48.383		4.457		979	50	53.819	5.392		3.217	10.067	11.401	14.618	**26.852**	**85.302**	37.846

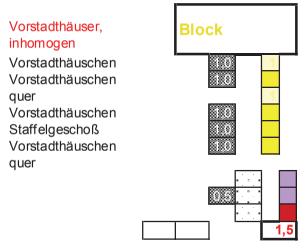
21.416 Realzuwachs
(4398)

BLOCK: 161 Schörgelgasse- Kopernikusgasse- Kronesgasse- Münzgrabenstraße- Dietrichsteinplatz

inhomogener Vorstadtblock, Hof bebaut
Vierkanter
Hof Bäcker
Garage, Gewerbe
Feuerwehr
querstehend
ehem. Schule
Ecklücke 23m

Block	Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß	volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
1,0	Münzgrabenstraße/ Dietrichsteinpl.	1|12	744	483	2,0	966	1,0	338	0	100	1.304	247	2,0		494	14	14	966		
1,0	Dietrichsteinplatz	11+11a	627	267	2,0	534	1,0	187	0	100	721	274	1,0	24	274	62	86	534		
1,0	Dietrichsteinplatz	10+10a	1.804	240	2,0	480	1,0	168	0	100	648		2,0	804	0	760	1.564	480		
	Dietrichsteinplatz	10a	191			0		0	0		0	191	2,0		382	0	0	0		
	Dietrichsteinplatz	9	2.376	160	2,0	320		0	0	0	320	283	1,0		283	1.933	1.933	320		
	Dietrichsteinplatz	9a	2.376			0		0	0		0	488	2,0		976	1.888	1.888	0		
	Dietrichsteinplatz	8	395	170	2,0	340		0	0	0	340			83	0	142	225	340		
	Schörgelgasse	6	345	110	2,0	220		0	0	0	220			139	0	96	235	220		
0,5	Kronesgasse	5	1.902	822	3,0	2.466	0,5	288	0	50	2.754	552	2,0		1.104	528	528	1.644	1,5	7,8 G
	Kronesgasse	3	1.187	248	2,0	496		0	0	0	496				0	939	939	496		
	Kronesgasse	3	1.187	248	2,0	496		0	0	0	496				0	939	939	1.692		
1,0	Münzgrabenstraße	11	458	209	5,0	1.045	1,0	146	0	100	1.191			90	0	159	249	418		
	Münzgrabenstraße	9	253	170	5,0	850		0	0	0	850				0	83	83	340		
	Münzgrabenstraße	7	1.036	161	2,0	322		0	0	0	322	105	2,0	221	210	549	770	322		
1,0	Münzgrabenstraße	7a	122	122	5,0	610	1,0	85	0	100	695				0	0	0	244		
	Münzgrabenstraße	5	914	334	3,0	1.002		0	0	0	1.002	359	3,0		1.077	221	221	668		
	Münzgrabenstraße	3	545	280	3,0	840		0	0	0	840	77	3,0	89	231	99	188	560		
23	Block gesamt		16.462	4.024		10.987		1.212		0	43	12.199	2.576		1.450	5.031	8.412	9.862	**9.244**	**25.262**	31.393

8.032 Realzuwachs
(1356)

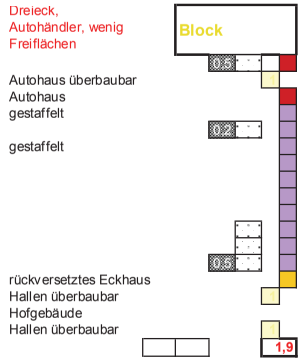


BLOCK: 166 Schönaugasse- Jakob von Redtenbacher Gasse- Schießstattgasse

Vorstadthäuser, inhomogen

Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß	volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
Vorstadthäuschen	43	171	122	1,0	122	1,0 85	0	100	207				0	49	49	244		
Vorstadthäuschen	41	363	150	2,0	300	1,0 105	0	100	405			20	0	193	213	300		
quer	39	324	150	1,0	150	0	0	0	150				0	174	174	300		
Vorstadthäuschen	37	639	182	2,0	364	1,0 127	0	100	491			137	0	320	457	364		
Staffelgeschoß	33	324	114	2,0	228	1,0 80	0	100	308				0	210	210	228	2,4	3,1 G
Vorstadthäuschen	31	427	164	2,0	328	1,0 115	0	100	443			13	0	250	263	328		
quer	6	230			0	0	0		0			96	0	134	230	0		
	8	400	253	5,0	1.265	0 1,0	127	50	1.392				0	147	147	506		
	10	645	370	5,0	1.850	0,5 130	1,0 185	100	2.165				0	275	275	740		
	50	367	282	4,0	1.128	0	1,0 141	50	1.269				0	85	85	564		
Block gesamt		3.890	1.787		5.735	642	453	77	6.830	0		266	0	1.837	2.103	**3.574**	**9.309**	5.468

2.479 Realzuwachs

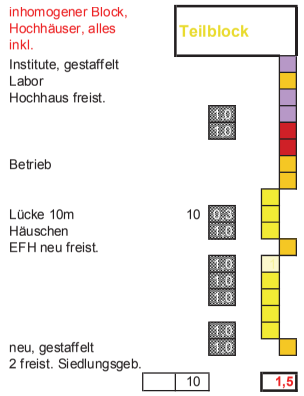


BLOCK: 183 Pestalozzistraße- Schießstattgasse- Wielandgasse

Dreieck, Autohändler, wenig Freiflächen

Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß	volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
Pestalozzistraße/ Schießstattgasse	31|73	668	524	4,0	2.096	0,5 183	1,0 262	100	2.541				0	144	144	1.048		
Schießstattgasse	65	3.333	1.675	1,0	1.675	0	0	0	1.675				0	1.658	1.658	3.350		
Schießstattgasse	65	708	816	4,0	3.264	0	0	0	3.264				0	-108	-108	1.632		
Schießstattgasse/ Wielandgasse	61|36	1.547	954	5,5	5.247	0	0	0	5.247			71	0	522	593	1.908		
Wielandgasse	38	312	236	5,0	1.180	0,2 33	1,0 118	70	1.331			141	0	-65	76	472		
Wielandgasse	40	300	227	8,5	1.930	0	0	0	1.930				0	73	73	454		
Wielandgasse	42	400	260	5,0	1.300	0	0	0	1.300			50	0	90	140	520		
Wielandgasse	44	436	243	5,0	1.215	0	0	0	1.215				0	193	193	486		
Wielandgasse	46	433	262	5,0	1.310	0	0	0	1.310				0	171	171	524	2,8	2,1 G
Wielandgasse	48	414	244	5,0	1.220	0	0	0	1.220				0	170	170	488		
Wielandgasse	50	393	240	5,0	1.200	0	0,6 72	30	1.272				0	153	153	480		
Wielandgasse	52	378	247	5,0	1.235	0	1,0 124	50	1.359				0	131	131	494		
Wielandgasse	54	378	263	5,0	1.315	0,5 92	1,0 132	100	1.539				0	115	115	526		
Wielandgasse	56	1.705	537	3,0	1.611	0	0	0	1.611				0	1.168	1.168	1.074		
Pestalozzistraße	37+35	3.385	430	1,0	430	0	0	0	430	404	1,0		404	2.551	2.551	860		
Pestalozzistraße	37+35				0	0	0		0	1.477	1,0		1.477	-1.477	-1.477	0		
Pestalozzistraße	33	617	243	1,0	243	0	0	0	243	374	1,0		374	0	0	486		
Block gesamt		15.407	7.401		26.471	308	708	16	27.487	2.255		262	2.255	5.489	5.751	**14.802**	**43.528**	15.646

13.786 Realzuwachs
(5883)



BLOCK: 194b Steyrergasse- Petersgasse -Hafnerriegel

inhomogener Block, Hochhäuser, alles inkl.

Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß	volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
Steyrergasse	17-21	2.964	1.096	5,5	6.028	0	0	0	6.028	288	2,0		576	1.580	1.580	2.192		
Steyrergasse	17-21		300	3,0	900	0	0	0	900				0	-300	-300	600		
Steyrergasse	7-9	2.430		10,0	0	0	0		0	639	10,0		6.390	1.791	1.791	0		
Steyrergasse	5	709	237	5,0	1.185	1,0 166	0	100	1.351				0	472	472	474		
Steyrergasse	3	457	222	4,0	888	1,0 155	0	100	1.043				0	235	235	444		
Steyrergasse / Petersgasse	1|24	618	371	4,0	1.484	0	0	0	1.484				0	247	247	742		
Petersgasse	28+28a	1.416	201	3,0	603	0	0	0	603	699	1,0		699	516	516	402		
Petersgasse	30	626	119	3,0	357	0	0	0	357			149	0	358	507	238		
Petersgasse	32+32a	594	151	2,0	302	0	0	0	302	103	2,0	32	206	308	340	302		
Petersgasse	34	697	270	2,0	540	0,3 57	0	30	597			246	0	181	427	1.060	2,0	5,9 G
Hafnerriegel	8+8a	716	297	2,0	594	1,0 208	0	100	802				0	419	419	594		
Hafnerriegel	10	385	127	3,0	381	0	0	0	381				0	258	258	254		
Hafnerriegel	12+12a	583	146	1,0	146	1,0 102	0	100	248	26	1,5	27	39	384	411	292		
Hafnerriegel	14+14a	538	168	2,0	336	1,0 118	0	100	454	46	1,0		46	324	324	336		
Hafnerriegel	16+16a	592	183	2,0	366	1,0 128	0	100	494	63	1,0	49	63	297	346	366		
Hafnerriegel	18	483	152	2,0	304	0	0	0	304				0	331	331	304		
Hafnerriegel	20	469	162	2,0	324	1,0 113	0	100	437			162	0	145	307	324		
Hafnerriegel/ Steyrergasse	22|23	669	288	3,0	864	1,0 202	0	100	1.066				0	381	381	576		
Steyrergasse	9b+9c	3.937			0	0	0		0	748	6,0		4.488	3.189	3.189	0		
Block gesamt		18.883	4.490		15.602	1.249	0	40	16.851	2.612		665	12.507	11.116	11.781	**9.500**	**37.609**	26.274

8.251 Realzuwachs
(2792)

BLOCK: 214 Conrad von Hötzendorfstraße - Schönaugürtel

unvollst. Block zu Sportplatz, typol. durchmischt

Baustelle geschätzt

Mansarde

Hotel

Mansarde gestaffelt

Teilblock	Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß		volles DG hofseitig		DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
	Schönaugürtel	64	7.481			0		0		0		0	2.800	6,5		18.200	4.681	4.681	0		
1,0	Schönaugürtel	58	198	198	5,0	990	1,0	139		0	100	1.129				0	0	0	396		
1,0	Schönaugürtel	60	730	248	5,0	1.240	1,0	174		0	100	1.414				0	482	482	496		
1,0	Schönaugürtel	62	206	206	5,0	1.030	1,0	144		0	100	1.174				0	0	0	412		
	Schönaugürtel	66-68	774	449	5,0	2.245		0		0	0	2.245				0	325	325	898		
0,5	Schönaugürtel	70	369	258	3,0	774	0,5	90	1,0	129	100	993			259	0	-148	111	516	2,7	2,9 G
0,5	Schönaugürtel- C.v. Hötzendorfstr.	72+74l60	1.474	775	5,0	3.875	0,5	271	1,0	388	100	4.534				0	699	699	1.550		
	Conrad von Hötzendorfstraße	64	1.190	237	4,0	948		0		0	0	948	256	1,0		256	697	697	474		
0,5	Conrad von Hötzendorfstraße	66	349	213	3,0	639	0,5	75	1,0	107	100	821				0	136	136	426		
	Conrad von Hötzendorfstraße	68	1.139	608	4,7	2.858		0		0	0	2.858				0	531	531	1.216		
	Conrad von Hötzendorfstraße	70	888			0		0		0		0	231	2,0	96	462	561	657	0		
2,3	Block gesamt		14.798	3.192		14.599		893		624	60	16.116	3.287		355	18.918	7.964	8.319	**6.384**	**39.901**	9.101

4.867 Realzuwachs
(891)

BLOCK: 217 Münzgrabenstraße- Münzgrabengürtel- Moserhofgasse

unvollständiger Vorstadtblock, Streifenflure

Love, gestaffelt

Lücke =4m

Lücke=10m

Lücke=3m

Teilblock		Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß		volles DG hofseitig		DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
		Moserhofgasse	56	1.380	193	1,0	193		0		0	0	193			38	0	1.149	1.187	386		
		Moserhofgasse	60		479	1,5	719		0		0	0	719				0	-479	-479	958		
1,0		Moserhofgasse- Münzgrabenstraße	62l91	1.121	240	2,0	480	1,0	168		0	100	648				0	881	881	480		
1,0	4	Münzgrabenstraße	89	971	196	2,0	392	1,0	137		0	100	529	86	2,0		172	689	689	600		
1,0		Münzgrabenstraße	87+87a	540	124	2,0	248	1,0	87		0	100	335	127	2,5		318	289	289	248		
1,0		Münzgrabenstraße	85+83	1.012	252	2,0	504	1,0	176		0	100	680	233	2,5		583	527	527	504	1,1	10,0 G
1,0		Münzgrabenstraße	81	559	136	2,0	272	1,0	95		0	100	367	183	1,0	44	183	196	240	272		
	10	Münzgrabenstraße	79+79a	1.843	215	2,0	430		0		0	0	430			162	0	1.466	1.628	950		
	3	Münzgrabenstraße	75	1.963	190	2,0	380		0		0	0	380			151	0	1.622	1.773	536		
1,0		Münzgrabenstraße	73	628	247	2,0	494	1,0	173		0	100	667			40	0	341	381	494		
1,0		Münzgrabenstraße	71	500	190	2,0	380	1,0	133		0	100	513				0	310	310	380		
0,5	17	Block gesamt		10.517	2.462		4.492		969		0	56	5.461	629		435	1.256	6.991	7.426	**5.808**	**11.556**	24.541

4.839 Realzuwachs

BLOCK: 218 Moserhofgasse - Münzgrabenstraße- Sandgasse

unvollständiger Vorstadtblock, Streifenflure

Teilblock	Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß		volles DG hofseitig		DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
	Moserhofgasse	57+abc	1.722	132	1,0	132		0		0	0	132	296	1,5		444	1.294	1.294	264		
1,0	Moserhofgasse	59	511	167	2,0	334	1,0	117		0	100	451			90	0	254	344	334		
1,0	Moserhofgasse	61	248	152	2,0	304	1,0	106		0	100	410				0	96	96	304		
	Münzgrabenstraße | Moserhofg.	63 | 93	257	151	1,0	151		0		0	0	151	26	1,0		26	80	80	302		
1,0	Münzgrabenstraße	95	82	50	1,0	50	1,0	35		0	100	85				0	32	32	100		
1,0	Münzgrabenstraße	97	887	142	1,0	142	1,0	99		0	100	241			97	0	648	745	284		
1,0	Münzgrabenstraße	99	938	140	1,0	140	1,0	98		0	100	238	150	2,0		300	648	648	280		
1,0	Münzgrabenstraße	101	973	140	1,0	140	1,0	98		0	100	238	99	1,0	70	99	664	734	280	0,8	13,8 G
1,0	Münzgrabenstraße	103	1.024	141	1,0	141	1,0	99		0	100	240	101	2,0		202	782	782	282		
	Münzgrabenstraße	105	952	140	1,0	140		0		0	0	140				0	812	812	280		
1,0	Münzgrabenstraße	107+a	1.066	153	2,0	306	1,0	107		0	100	413	353	1,0		353	560	560	306		
1,0	Münzgrabenstraße	109	1.108	191	1,0	191	1,0	134		0	100	325	72	2,0	26	144	819	845	382		
1,0	Münzgrabenstraße	111+a+b	1.280	171	1,0	171	1,0	120		0	100	291	261	2,0		522	848	848	342		
1,0	Münzgrabenstraße	113+a	866	214	1,0	214	1,0	150		0	100	364	93	2,0	53	186	506	559	428		
	Sandgasse	3	277	100	2,0	200		0		0	0	200				0	177	177	200		
0,4	Block gesamt		12.191	2.184		2.756		1.163		0	76	3.919	1.451		336	2.276	8.220	8.556	**4.368**	**9.400**	30.078

3.205 Realzuwachs

unvollständiger Vorstadtblock, Streifenflure

Teilblock

BLOCK: 219 Münzgrabenstraße- Fröhlichgasse

Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß	volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
Münzgrabenstraße	100	2.418	1.028	2,0	2.056	0	0	0	2.056		2,0		0	1.390	1.390	2.056		
Münzgrabenstraße	102+a	1.678	208	2,0	416	1,0	146	0	100	562	689	2,0		1.378	781	781	416	
Münzgrabenstraße	104+a	1.746	208	2,0	416	1,0	146	0	100	562	260	2,0		520	1.278	1.278	416	
Münzgrabenstraße	106	1.701	197	2,0	394	0	0	0	0	394	75	1,0	15	75	1.414	1.429	394	
Münzgrabenstraße	108	1.635	182	2,0	364	0	0	0	0	364	229	1,0	100	229	1.124	1.224	364	1,1
Münzgrabenstraße | Fröhlichgasse	110 | 2	288	202	2,0	404	1,0	141	0	100	545				0	86	86	404	10,0 G
Fröhlichgasse	4a	401	75	2,0	150	0	0	0	0	150	132	2,0		264	194	194	150	
Fröhlichgasse	6+6a	413	170	2,0	340	1,0	119	0	100	459	59	2,0		118	184	184	340	
Fröhlichgasse	8	640	122	2,0	244	0	0	0	0	244	87	2,0	17	174	414	431	244	
Block gesamt		10.920	2.392		4.784		552	0	33	5.336	1.531		132	2.758	6.865	6.997	**4.784**	**12.326** 23.908

1,0 1,0 1,0 1,0 — freistehend — 0,7

4.232 Realzuwachs

unvollständiger Vorstadtblock, Streifenflure

Teilblock

BLOCK: 220 Fröhlichgasse - Münzgrabenstraße

Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß	volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
Fröhlichgasse	5	953	360	2,0	720	1,0	252	0	100	972			150	0	443	593	720	
Fröhlichgasse	3	238	133	2,0	266	0	0	0	0	266			30	0	75	105	266	
Fröhlichgasse | Münzgrabenstraße	1 | 112	197	197	2,0	394	1,0	138	0	100	532				0	0	0	394	
Münzgrabenstraße	114	378	159	2,0	318	0	0	0	0	318				0	219	219	318	
Münzgrabenstraße	116	1.033	156	2,0	312	1,0	109	0	100	421	255	2,0		510	622	622	312	
Münzgrabenstraße	118	1.033	172	2,0	344	1,0	120	0	100	464	40	1,0		40	821	821	344	
Münzgrabenstraße	120	1.057	173	2,0	346	1,0	121	0	100	467	39	1,0		39	845	845	346	1,2
Münzgrabenstraße	122	475	179	2,0	358	0	0	0	0	358	98	1,5	44	147	154	198	358	8,6 G
Münzgrabenstraße	124	941	173	2,0	346	0	0	0	0	346	70	1,0	29	70	669	698	346	
Münzgrabenstraße	126+a	953	180	2,0	360	0	0	0	0	360	157	2,0	20	314	596	616	360	
Münzgrabenstraße	128	967	188	2,0	376	1,0	132	0	100	508	72	1,0		72	707	707	376	
Münzgrabenstraße	130+a	2.920	388	2,0	776	0,5	136	0	50	912				0	2.532	2.532	776	
Münzgrabenstraße	130+a		340	3,0	1.020	0	0	0	1.020	260	3,5		910	-600	-600	680		
Block gesamt		11.145	2.798		5.936		1.008	0	51	6.944	991		273	2.102	7.083	7.356	**5.596**	**13.634** 24.060

1,0 — Hofgebäude geschätzt — 1,0 1,0 1,0 — 1,0 0,5 — Neubauten geschätzt — 0,7

4.588 Realzuwachs

		m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand		BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß (DG) (70%)	volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	Beb. Hoffläche		m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF bei +2G	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
-	50	**202.303**	**71.521**		**228.887**	**25.270**	**3.421**	**54**	**257.578**	**28.736**		**9.527**	**72.253**	**92.519**	**102.046**	**145.642**	**446.782**	**281.494**
TEILSUMMEN Jakomini																		

116.951 Realzuwachs

davon **15.320** auf Sondernutzungen

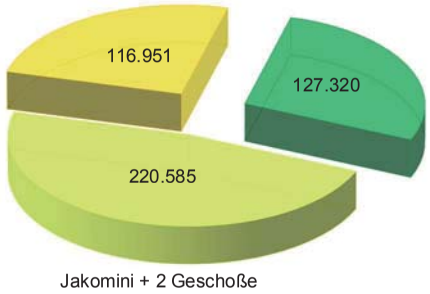
= 2.339 Menschen = 1.170 Wohnungen

-	373	738.421	278.864		1.008.278	96.179	24.583	55	1.128.753	62.379		23.565	137.612	357.623	381.137	585.618	1.731.508	980.764
GESAMTSUMMEN JAKOMINI		m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand		BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß (DG) (70%)	volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	Beb. Hoffläche		m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF bei +2G	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)

464.856 Realzuwachs

davon **49.039** auf Sondernutzungen

= 9.297 Menschen = 4.649 Wohnungen



Jakomini + 2 Geschoße



2.546 4.412 2.339

9.297



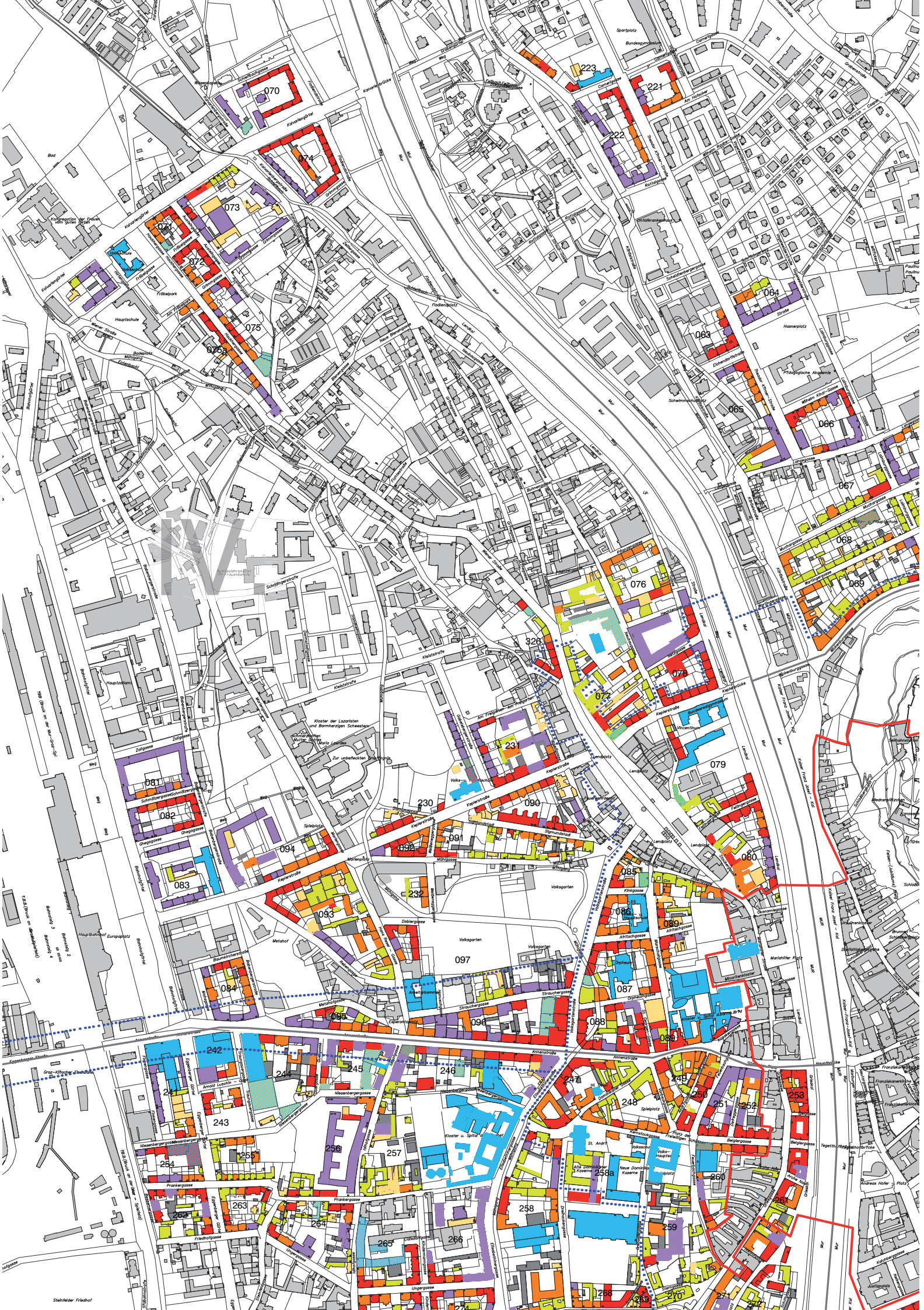
1273 2.206 1.170

4.649





Bei Quartiersdichte 2.2 = 19.615 Menschen


070
074
073
071
072
075
075a
063
064
065
066
067
068
069
076
077
078
079
080
081
082
083
084
085
086
087
088
089
090
091
092
093
094
095
096
097
230
231
232
326
221
222
223
Kloster der Lazaristen und Barmherzigen Schwestern
Volksgarten
Metahof
Europaplatz
Hauptbahnhof
Hauptschule
Schwimmschule
Pädagogische Akademie
Mariahilfer Platz
Minoritenkloster
Kloster u. Spital der Elisabethinen
Alte Technikerkaserne
Neue Dominikanerkaserne
Volksschule Hauptschule
Kirche Mariahilf
Kirche St. Andrä
Arbeiterkammer
Orpheum
Vincentinum
Bundesrealgymnasium
Sportplatz
Bundesgymnasium
Schillerstraße
Kalvarienbergstraße
Kalvarienbergtreppe
Kalvarienberggasse
Kalvarienbergplatz
Kalvarienbergbrücke
Kalvarienbergtunnel
Kalvarienbergtunnel Ost
Kalvarienbergtunnel West
Kalvarienbergtunnel Mitte
Kalvarienbergtunnel Nord
Kalvarienbergtunnel Süd


Lend
(IV)

Farbcode Gebäude: EG | EG + 1 OG | EG + 2 OG | EG + 3 OG | >= EG + 4G | Sonder-nutzung

Farbcode Hierarchien: beste Eignung | gute Eignung | mäßige Eignung | schlechte Eignung

4. Lend (IV.) Arbeiter- und Zuwandererbezirk (ehem. Murvorstadt)

Überbrückung | Baulücke m (x 13m) | DG voll | DG Hof | Geschoßanzahl | Geschoßanzahl

BLOCK: 071 Kalvariengürtel - Hackhergasse - Fröbelgasse - Austeingasse

Lückenschluss möglich

überbaubar neu, gestaffelt

Block: 1,0 | 1,0 | 1,0 | 0,5 | 0,5 | 23 | 1,0 | 0,5 | 1,0 | 1,6

Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß		volles DG hofseitig		DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
Kalvariengürtel	41 | 37	419	291	4,0	1.164	1,0	204		0	100	1.368				0	128	128	582		
Kalvariengürtel	43	346	192	3,0	576	1,0	134		0	100	710				0	154	154	384		
Kalvariengürtel	45 | 52	422	312	3,0	936	1,0	218		0	100	1.154				0	110	110	624		
Hackhergasse	50	462	181	3,0	543	0,5	63	1,0	91	100	697			32	0	249	281	362		
Hackhergasse	48	478	195	3,0	585	0,5	68	1,0	98	100	751			120	0	163	283	390	3,1	2,4 G
Hackhergasse	46	712	278	1,0	278		0		0	0	278				0	434	434	556		
Fröbelgasse	16	468	345	4,0	1.380	1,0	242		0	100	1.622				0	123	123	2.484		
Austeingasse	33	391	164	3,0	492	0,5	57	1,0	82	100	631				0	227	227	328		
Austeingasse	35	240	115	4,0	460	1,0	81		0	100	541				0	125	125	230		
Block gesamt		3.938	2.073		6.414		1.067		271	87	7.752	0		152	0	1.713	1.865	5.940	12.354	4.927

4.602 Realzuwachs

BLOCK: 072 Fröbelgsse - Hackhergasse - Grimmgasse - Austeingasse

2 Öffnungen

36-40 freistehend

Block: 1,0 | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 2,1

Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß		volles DG hofseitig		DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
Fröbelgasse	17 | 27	437	337	4,0	1.348	1,0	236		0	100	1.584				0	100	100	674		
Fröbelgasse	19	387	202	4,0	808		0		0	0	808				0	185	185	404		
Fröbelgasse	21 | 44	600	324	4,0	1.296		0		0	0	1.296			11	0	265	276	648		
Hackhergasse	40	406	195	3,0	585	1,0	137		0	100	722			30	0	181	211	390		
Hackhergasse	38	364	189	3,0	567	1,0	132		0	100	699				0	175	175	378	3,3	1,3 G
Hackhergasse	36 | 30	377	197	3,0	591	1,0	138		0	100	729				0	180	180	394		
Grimmgasse	28	304	200	4,0	800		0		0	0	800				0	104	104	400		
Grimmgasse	26 | 21	462	308	4,0	1.232		0		0	0	1.232				0	154	154	616		
Austeingasse	23	467	234	4,0	936		0		0	0	936				0	233	233	468		
Austeingasse	25	402	199	4,0	796	1,0	139		0	100	935				0	203	203	398		
Block gesamt		4.206	2.385		8.959		782		0	47	9.741	0		41	0	1.780	1.821	4.770	13.729	3.154

3.988 Realzuwachs

BLOCK: 074 Kalvariengürtel - Kalvarienbergstraße - Grimmgasse - Floßlendstraße

NS-Siedlung

76

82

Block: 1,0 | 1,0 | 1,0 | 0,5 | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 0,5 | 0,7 | 1,0 | 158 | 1,7

Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß		volles DG hofseitig		DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
Kalvariengürtel	3	428	275	4,0	1.100		0		0	0	1.100				0	153	153	702		
Kalvariengürtel	5	222	222	4,0	888		0		0	0	888				0	0	0	444		
Kalvariengürtel	7	304	304	4,0	1.216		0		0	0	1.216			100	0	-100	0	608		
Kalvariengürtel	9	665	212	4,0	848	1,0	148		0	100	996				0	453	453	424		
Kalvariengürtel	11	425	211	4,0	844	1,0	148		0	100	992				0	214	214	422		
Kalvarienberstraße	52	1.873	192	5,0	960	0,5	67		0	50	1.027				0	1.681	1.681	384		
Kalvarienberstraße	50	147	147	5,0	735	1,0	103		0	100	838				0	0	0	294		
Kalvarienberstraße	48	149	149	5,0	745	1,0	104		0	100	849				0	0	0	298		
Kalvarienberstraße	46	147	147	5,0	735	1,0	103		0	100	838				0	0	0	294		
Kalvarienberstraße	44	149	149	5,0	745	1,0	104		0	100	849				0	0	0	298		
Kalvarienberstraße	42	177	177	5,0	885	0,5	62		0	50	947				0	0	0	354	2,4	3,6 G
Grimmgasse	8	422	153	5,0	765	0,7	75		0	70	840				0	269	269	306		
Grimmgasse	6	178	85	5,0	425	1,0	60		0	100	485				0	93	93	170		
Grimmgasse	4	624	323	4,0	1.292		0		0	0	1.292			103	0	198	301	646		
Grimmgasse	2	245	245	4,0	980		0		0	0	980				0	0	0	654		
Floßlendstraße	19	188	188	4,0	752		0		0	0	752				0	0	0	376		
Floßlendstraße	21+21a	3.469	198	4,0	792		0		0	0	792	262	3,0		786	3.009	3.009	396		
Floßlendstraße	23+23a	936	151	4,0	604		0		0	0	604	256	4,0		1.024	529	529	302		
Floßlendstraße	25+25a	150	150	4,0	600		0		0	0	600	240	3,0		720	-240	-240	300		
Floßlendstraße	27	895	195	4,0	780		0		0	0	780				0	700	700	390		
Floßlendstraße	29	261	197	4,0	788		0		0	0	788				0	64	64	394		
Block gesamt		12.054	4.070		17.479		974		0	34	18.453	758		203	2.530	7.023	7.226	8.456	28.465	14.707

7.482 Realzuwachs

EFH
Leer
Lücke = 10m
Anbau Supermarkt
Supermarkt
2 EFH

BLOCK: 075 Hackhergasse - Grimmgasse - Austeingasse - Kalvarienbergstraße

Teilblock	Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß		volles DG hofseitig		DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
	Austeingasse		524			0		0		0		0				0	524	524	0		
10	Austeingasse	15	687	234	5,0	1.170		0		0	0	1.170				0	453	453	1.378		
1,0	Austeingasse	17	355	176	5,0	880	1,0	123		0	100	1.003				0	179	179	352		
1,0	Austeingasse	19 | 37	413	302	4,0	1.208	1,0	211		0	100	1.419				0	111	111	604		
	Grimmgasse	39	445	231	5,0	1.155		0		0	0	1.155				0	214	214	462		
0,5	Grimmgasse	41 | 32	454	360	3,0	1.080	0,5	126	1,0	180	100	1.386				0	94	94	720		
0,5	Hackhergasse	30	346	185	3,0	555	0,5	65	1,0	93	100	713				0	161	161	370		
	Hackhergasse	28	313	173	5,0	865		0		0	0	865				0	140	140	346	2,5	4,4 G
1,0	Hackhergasse	26	541	213	3,0	639	1,0	149		0	100	788			72	0	256	328	426		
	Hackhergasse	24	379	160	4,0	640		0		0	0	640			38	0	181	219	320		
0,5	Hackhergasse	22	418	160	4,0	640	0,5	56	1,0	80	100	776				0	258	258	320		
0,5	Hackhergasse	20	423	181	4,0	724	0,5	63	1,0	91	100	878				0	242	242	362		
0,5	Hackhergasse	18	529	210	3,0	630	0,5	74	1,0	105	100	809				0	319	319	420		
64	Hackhergasse	16	564	268	3,0	804		0	1,0	134	50	938				0	296	296	4.696		
	Kalvarienbergstraße	3	2.819	718	1,0	718		0		0	0	718	243	1,0		243	1.858	1.858	1.436		
	Kalvarienbergstraße	7	564	79	1,0	79		0		0	0	79	79	1,0		79	406	406	158		
74			9.774	3.650		11.787		867		683	53	13.337	322		110	322	5.692	5.802	**12.370**	**24.479**	16.040
1,2																			**10.820** Realzuwachs		
																			(402)		

2 Öffnungen
Gewerbe
Gewerbe Hof
Häuschen

BLOCK: 078 Netzgasse - Neubaugasse - Keplerstraße - Lendkai

Block	Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß		volles DG hofseitig		DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
	Netzgasse	12	421	193	4,0	772		0	1,0	97	50	869				0	228	228	386		
	Netzgasse	10	418	193	4,0	772		0	1,0	97	50	869				0	225	225	386		
	Netzgasse	6-8	856	404	4,0	1.616		0		0	0	1.616	329	4,0	42	1.316	81	123	808		
	Netzgasse	6a-8a	336			0		0		0		0	196	2,5		490	140	140	0		
0,5	Netzgasse	4	284	102	1,0	102	0,5	36		0	50	138			22	0	160	182	204		
1,0	Netzgasse	2 | 28	395	201	2,0	402	1,0	141		0	100	543			29	0	165	194	402		
1,0	Neubaugasse	22	356	209	4,0	836	1,0	146		0	100	982				0	147	147	418		
1,0	Neubaugasse	20 | 12	413	345	4,0	1.380	1,0	242		0	100	1.622				0	68	68	690		
1,0	Keplerstraße	10	606	216	4,0	864	1,0	151		0	100	1.015				0	390	390	432	3,0	1,6 G
1,0	Keplerstraße	8	637	232	4,0	928	1,0	162		0	100	1.090				0	405	405	464		
	Keplerstraße	6	674	234	4,0	936		0		0	0	936				0	440	440	468		
1,0	Keplerstraße	4	664	230	4,0	920	1,0	161		0	100	1.081				0	434	434	460		
0,5	Keplerstraße	2 | 65	421	366	4,0	1.464	0,5	128	1,0	183	100	1.775				0	55	55	732		
1,0	Lendkai	67	350	240	4,0	960	1,0	168		0	100	1.128				0	110	110	480		
1,0	Lendkai	69	718	234	4,0	936	1,0	164		0	100	1.100				0	484	484	468		
	Lendkai	71	344	210	4,0	840		0		0	0	840				0	134	134	420		
1,0	Lendkai	73	436	377	5,0	1.885	1,0	264	1,0	189	100	2.338				0	59	59	754		
2,1	Block gesamt		8.329	3.986		15.613		1.763		566	73	17.942	525		93	1.806	3.725	3.818	7.972	**25.391**	6.569
																			5.643 Realzuwachs		

bis kürzlich Teilblock, jetzt geschlossen
Nachkriegsbau
gestaffelt
gestaffelt, geschätzt
gestaffelt, geschätzt
Nachkrieg

BLOCK: 081 Schmölzergasse - Babenbergerstraße - Zollgasse - Bahnhofgürtel

Block	Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß		volles DG hofseitig		DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
	Schmölzergasse	65 | 14	601	404	7,0	2.828		0		0	0	2.828				0	197	197	808		
1,0	Schmölzergasse	12	578	266	3,0	798	1,0	186		0	100	984				0	312	312	532		
0,5	Schmölzergasse	10	474	217	3,0	651	0,5	76		0	50	727				0	257	257	434		
	Schmölzergasse	8	477	217	5,0	1.085		0		0	0	1.085				0	260	260	434		
0,5	Schmölzergasse	6	369	212	5,0	1.060	0,5	74	1,0	106	100	1.240				0	157	157	424	3,4	0,9 G
0,5	Schmölzergasse	4	362	190	3,0	570	0,5	67	1,0	95	100	732				0	172	172	380		
	Schmölzergasse	2 | 45	495	388	5,5	2.134		0		0	0	2.134				0	107	107	776		
1,0	Babenbergerstraße	47 | 3	2.899	1.120	5,0	5.600	1,0	784		0	100	6.384				0	1.779	1.779	2.240		
	Zollgasse	5-11	2.699	1.124	7,0	7.868		0		0	0	7.868				0	1.575	1.575	2.248		
	Bahnhofgürtel	63	1.382	488	5,0	2.440		0		0	0	2.440	433	1,5		650	461	461	976		
2,5	Block gesamt		10.336	4.626		25.034		1.187		201	41	26.422	433		0	650	5.277	5.277	9.252	**34.936**	4.084
																			7.864 Realzuwachs		

BLOCK: 082 Schmölzergasse - Bahnhofsgürtel - Ghegagasse - Babenbergerstraße

Block	Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß		volles DG hofseitig		DG Ausbau-grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
Nachkriegsbau 1,0	Schmölzergasse	13	555	420	6,0	2.520	1,0	294		0	100	2.814			43	0	92	135	840		
Nachkriegsbau 1,0	Schmölzergasse	11	579	221	4,0	884	1,0	155		0	100	1.039				0	358	358	442		
	Schmölzergasse	9	576	226	3,0	678		0		0	0	678				0	350	350	452		
	Schmölzergasse	7	572	220	4,0	880		0		0	0	880				0	352	352	440		
	Schmölzergasse	5	579	220	4,0	880		0		0	0	880				0	359	359	440		
	Schmölzergasse	3	520	222	4,0	888		0		0	0	888				0	298	298	444		
1,0	Schmölzergasse	1 | 43	438	331	4,0	1.324	1,0	232		0	100	1.556				0	107	107	662		
1,0	Babenbergerstraße	41	338	205	4,0	820	1,0	144		0	100	964				0	133	133	410	3,4	0,9 G
0,5	Babenbergerstraße	39 | 22	502	359	4,0	1.436	0,5	126	1,0	180	100	1.742				0	143	143	718		
1,0	Ghegagasse	24	440	226	4,0	904	1,0	158		0	100	1.062				0	214	214	452		
	Ghegagasse	26	514	225	4,0	900		0		0	0	900				0	289	289	450		
Nachkriegsbau	Ghegagasse	28	836	185	5,0	925		0		0	0	925				0	651	651	370		
Nachkriegsbau 0,5	Ghegagasse	30	288	288	6,0	1.728	0,5	101		0	50	1.829				0	0	0	576		
Nachkriegsbau	Ghegagasse	32	576	239	6,0	1.434		0		0	0	1.434			134	0	203	337	478		
Nachkriegsbau 1,0	Ghegagasse	34	243	243	6,0	1.458	1,0	170		0	100	1.628				0	0	0	486		
Nachkriegsbau 1,0	Bahnhofsgürtel	73	299	198	6,0	1.188	1,0	139		0	100	1.327				0	101	101	396		
2,4	Block gesamt		7.855	4.028		18.847		1.519		180	58	20.546	0		177	0	3.650	3.827	8.056	26.903	3.775

6.357 Realzuwachs

BLOCK: 084 Baumkircherstraße - Mohsgasse - Annenstraße - Babenbergerstraße

Block	Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß		volles DG hofseitig		DG Ausbau-grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
1,5	Babenbergerstraße	13	470	422	3,0	1.266	1,5	443		0	100	1.709				0	48	48	844		
	Babenbergerstraße	11	383	211	4,0	844		0		0	0	844			108	0	64	172	422		
1,0	Babenbergerstraße	9	766	289	3,0	867	1,0	202		0	100	1.069	291	1,0	14	291	172	186	578		
1,0	Babenbergerstraße	7	846	320	3,0	960	1,0	224		0	100	1.184				0	526	526	640		
1,0	Babenbergerstraße	5	496	239	3,0	717	1,0	167		0	100	884				0	257	257	478		
Nachkriegsbau	Babenbergerstraße	1 | 64	675	489	7,0	3.423		0		0	0	3.423				0	186	186	978		
Nachkriegsbau	Annenstraße	66	731	291	7,0	2.037		0		0	0	2.037				0	440	440	582		
Nachkrieg gestaffelt 1,0	Annenstraße	68 | 2	741	535	7,0	3.745	1,0	375		0	100	4.120				0	206	206	1.070	3,2	1,3 G
1,0	Mohsgasse	4	607	216	5,0	1.080	1,0	151		0	100	1.231				0	391	391	432		
	Mohsgasse	6	1.048	382	3,0	1.146		0		0	0	1.146				0	666	666	764		
	Mohsgasse	8	527	272	3,0	816		0		0	0	816				0	255	255	544		
Nachkriegsbau	Mohsgasse	10 | 7	471	256	5,0	1.280		0		0	0	1.280			70	0	145	215	512		
Nachkriegsbau 1,5	Baumkircherstraße	5	511	192	4,0	768	1,5	202		0	100	970				0	319	319	384		
Nachkriegsbau 1,0	Baumkircherstraße	3	798	204	4,0	816	1,0	143		0	100	959	175	2,0		350	419	419	408		
2,2	Block gesamt		9.070	4.318		19.765		1.907		0	56	21.672	466		192	641	4.094	4.286	8.636	29.042	5.716

6.729 Realzuwachs

BLOCK: 086 Kinkgasse - Volksgartenstraße - Afritschgasse- Marschallgasse

Block	Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß		volles DG hofseitig		DG Ausbau-grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
Schule 1,5	Kinkgasse	5	410	281	3,0	843	1,5	295		0	100	1.138				0	129	129	562		
	Kinkgasse	7 | 24	623	478	3,0	1.434		0		0	0	1.434				0	145	145	956		
1,5	Volksgartenstraße	22	464	244	4,0	976	1,5	256		0	100	1.232				0	220	220	488		
1,5	Volksgartenstraße	20	427	242	4,0	968	1,5	254		0	100	1.222				0	185	185	484	3,2	1,5 G
	Volksgartenstraße	18 | 34	514	462	3,0	1.386		0		0	0	1.386				0	52	52	924		
Schule, Zubau geschätzt 0,5	Marschallgasse	19	2.970	1.450	3,0	4.350	0,5	508	1,0	725	100	5.583	580	1,0		580	940	940	2.900		
1,0	Afritschgasse	32	281	188	3,0	564	1,0	132		0	100	696				0	93	93	376		
0,5	Afritschgasse	30	475	338	3,0	1.014	0,5	118	1,0	169	100	1.301				0	137	137	676		
2,0	Block gesamt		6.164	3.683		11.535		1.563		894	74	13.992	580		0	580	1.901	1.901	7.366	19.481	5.637

4.909 Realzuwachs

(1667)

typologisch durchmischt, freistehende exkl.

BLOCK: 094 Ghegagasse - Babenbergerstraße - Keplerstraße - Mariengasse

Teilblock	Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß		volles DG hofseitig		DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
neu, 4G	Ghegagasse	9-19	7.576	545	4,0	2.180		0		0	0	2.180				0	7.031	7.031	1.090		
neu, 5G	Ghegagasse	9-19		670	5,0	3.350		0		0	0	3.350				0	-670	-670	1.340		
neu, 6G	Ghegagasse	9-19		627	6,0	3.762		0		0	0	3.762				0	-627	-627	1.254		
neu, 5G	Babenbergerstraße	30-34	1.973	751	5,0		1,0			0	0	0									
neu, 4G	Babenbergerstraße	30-34		100	4,0					0	0	0									
neu, 3G	Babenbergerstraße	30-34		95	3,0					0	0	0									
	Babenbergerstraße	28	363	162	5,0					0	0	0			32						
	Keplerstraße | Babenbergerstr.	104 | 26	1.386	571	5,0	2.855		0		0	0	2.855	38	1,0		38	777	777	1.142		
Imbiss+Garagen	Keplerstraße	102	738			0		0		0		0	27	1,0	208	27	503	711	0		
Mansarde 1,0	Keplerstraße	100+a	839	208	3,0	624	1,0	146		0	100	770	184	3,0		552	447	447	1.196	1,9	4,9 G
	Keplerstraße	98	163	158	4,0	632		0		0	0	632	517	1,0		517	-512	-512	316		
	Keplerstraße	94-96	906	288	5,0	1.440		0		0	0	1.440				0	618	618	576		
0,5	Keplerstraße	92	948	412	3,0	1.236	0,5	144		0	50	1.380				0	536	536	824		
1,0	Keplerstraße	90	967	276	3,0	828	1,0	193		0	100	1.021				0	691	691	552		
3,0	Keplerstraße	88	541	333	3,0	999	1,0	233		0	100	1.232			88	0	120	208	666		
	Keplerstraße	86	456	235	4,0	940		0		0	0	940				0	221	221	470		
	Keplerstraße	84 | 1	352	307	4,0	1.228		0		0	0	1.228				0	45	45	614		
geschätzt	Mariengasse	3+3a	1.015	193	4,0	772		0		0	0	772	375	3,0		1.125	447	447	386		
	Mariengasse	5	223	158	3,0	474		0	1,0	79	50	553				0	65	65	316		
	Mariengasse	7a	992			0		0		0		0	478	5,0		2.390	514	514	0		
12	Block gesamt		19.438	6.089		21.320		716		79	18	22.115	1.619		328	4.649	10.206	10.502	10.742	36.711	30.012
1,3																			9.947 Realzuwachs		

anschließend an Rondo (exkl.)

BLOCK: 232 Weißeneggergasse - Mühlgasse

Teilblock	Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß		volles DG hofseitig		DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
0,5	Weißeneggergasse	1	971	257	3,0	771	0,5	90	1,0	129	100	990				0	714	714	514		
0,5	Weißeneggergasse	3+3a	714	242	3,0	726	0,5	85	1,0	121	100	932	121	2,0		242	351	351	484	1,8	5,6 G
1,0	Weißeneggergasse	5+5a	758	263	3,0	789	1,0	184	1,0	132	100	1.105	122	2,0		244	373	373	526		
1,1	Block gesamt		2.443	762		2.286		359		382	100	3.027	243		0	486	1.438	1.438	1.524	4.296	4.264
																			783 Realzuwachs		

158	109	93.607	39.670		159.039	12.704	3.256	52	174.999	4.946		1.296	11.664	46.499	47.763	85.084	255.787	98.885
TEILSUMMEN Lend		m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand		BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß (DG) (70%)	volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	Beb. Hoffläche		m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF bei +2G	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)

69.124 Realzuwachs

davon **2.069** auf Sondernutzungen

= 1.382 Menschen = 691 Wohnungen

BLOCK: 070 Schleifbachgasse - Kalvarienbergstraße - Kalvariengürtel - Floßlendstraße

	Teilblock	Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß		volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
NS Siedlung + Blöcke																					
	1,0	Schleifbachgasse	5	3.494	190	4,0	760	1,0	133	0	100	893				0	3.304	3.304	380		
	1,0	Schleifbachgasse	7	201	201	4,0	804	1,0	141	0	100	945				0	0	0	402		
	1,0	Schleifbachgasse	9	205	205	4,0	820	1,0	144	0	100	964				0	0	0	410		
	1,0	Schleifbachgasse	11	208	208	4,0	832	1,0	146	0	100	978				0	0	0	416		
Block		Schleifbachgasse	13	1.206	321	7,0	2.247		0	0	0	2.247				0	885	885	642		
Block		Kalvarienbergstraße	60+58	2.471	778	7,0	5.446		0	0	0	5.446			36	0	1.657	1.693	1.556		
Geschäft, überbaubar		Kalvarienbergstraße	56 | 24	930	330	1,0	330		0	0	0	330				0	600	600	660		
Block		Kalvariengürtel	22	1.226	403	7,0	2.821		0	0	0	2.821				0	823	823	806	2,4	3,5 G
freist. Im Hof		Kalvariengürtel	20	565			0		0	0		0	214	5,0		1.070	351	351	0		
	1,0	Kalvariengürtel	18	201	201	4,0	804	1,0	141	0	100	945				0	0	0	402		
	1,0	Kalvariengürtel	16	196	196	4,0	784	1,0	137	0	100	921				0	0	0	392		
	1,0	Kalvariengürtel	14	197	197	4,0	788	1,0	138	0	100	926				0	0	0	394		
	1,0	Kalvariengürtel	12 | 31	267	267	4,0	1.068	1,0	187	0	100	1.255				0	0	0	534		
	1,0	Floßlendstraße	33	201	201	4,0	804	1,0	141	0	100	945				0	0	0	402		
	1,0	Floßlendstraße	35	220	220	4,0	880	1,0	154	0	100	1.034				0	0	0	440		
		1,7 Block gesamt		11.788	3.918		19.188		1.462	0	53	20.650	214		36	1.070	7.620	7.656	**7.836**	**28.094**	13.691

6.374 Realzuwachs
(660)

BLOCK: 070a Kalvariengürtel - Hirtengasse - Fröbelgasse

	Teilblock	Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß		volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
typologisch durchmischt, Gewerbe exkl.																					
EFH		Kalvariengürtel	63	1.063			0			0		0	222	1,5		333	841	841	0		
Gewerbe		Kalvariengürtel	61	615			0			0		0	264	1,5		396	351	351	0		
Wohnblock, gest.	1,0	Kalvariengürtel	55	817	381	8,0	3.048	1,0	267	0	100	3.315				0	436	436	762		
		Kalvariengürtel	53 | 13	533	380	5,0	1.900		0	0	0	1.900				0	153	153	760	2,8	
	1,0	Hirtengasse	11	574	290	5,0	1.450	1,0	203	0	100	1.653				0	284	284	580		2,1 G
	1,0	Hirtengasse	9 | 30	565	385	5,0	1.925	1,0	270	0	100	2.195				0	180	180	770		
Wohnblock		Fröbelgasse	32	924	371	9,0	3.339		0	0	0	3.339			140	0	413	553	742		
differenzierte Höhen	1,0	Fröbelgasse	34	1.379	315	5,5	1.733	1,0	221	0	100	1.954				0	1.064	1.064	630		
	0	2,2 Block gesamt		6.470	2.122		13.395		961	0	65	14.356	486		140	729	3.722	3.862	**4.244**	**18.368**	4.510

3.283 Realzuwachs

BLOCK: 073 Kalvariengürtel - Austeingasse - Grimmgasse - Kalvarienbergstraße

	Teilblock	Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß		volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
typologisch durchmischt, Hofeinbauten																					
Anbau möglich	25 1,0	Kalvariengürtel	17 | 59	343	226	2,0	452	1,0	158	0	100	610				0	117	117	1.752		
	1,0	Kalvariengürtel	19	223	112	2,0	224	1,0	78	0	100	302				0	111	111	224		
	1,0	Kalvariengürtel	21	223	113	2,0	226	1,0	79	0	100	305				0	110	110	226		
	1,0	Kalvariengürtel	23	216	110	2,0	220	1,0	77	0	100	297				0	106	106	220		
	1,0	Kalvariengürtel	25	302	137	2,0	274	1,0	96	0	100	370			15	0	150	165	274		
neu, geschätzt		Kalvariengürtel	27+29	1.511	127	3,0	381		0	0	0	381				0	1.384	1.384	254		
neu, geschätzt		Kalvariengürtel	27+29		487	4,0	1.948		0	0	0	1.948				0	-487	-487	974		
	1,0	Kalvariengürtel	39 | 38	367	270	5,0	1.350	1,0	189	0	100	1.539				0	97	97	540		
		Austeingasse	36	235	163	4,0	652		0	0	0	652				0	72	72	326		
		Austeingasse	34	227	166	4,0	664		0	0	0	664				0	61	61	332		
	1,0	Austeingasse	32	390	364	6,0	2.184	1,0	255	0	100	2.439				0	26	26	728		
Gewerbe Hof		Austeingasse	30	1.966			0		0	0		0	1.263	5,0		6.315	703	703	0		
gestaffelt		Austeingasse	30				0		0	0		0	119	1,5		179	-119	-119	0	2,3	5,2 G
Lücke = 30m	30 0,3	Austeingasse	28	414	334	6,0	2.004	0,3	70	0	30	2.074				0	80	80	3.788		
Gewerbe Hof		Austeingasse	26	1.438			0		0	0		0	731	1,0	23	731	684	707	0		
Wohnblock		Grimmgasse	20+18	1.893	220	8,0	1.760		0	0	0	1.760				0	1.673	1.673	440		
		Grimmgasse	20+18		585	6,0	3.510		0	0	0	3.510				0	-585	-585	1.170		
Wohnblock		Grimmgasse	16+14	1.568	697	6,0	4.182		0	0	0	4.182				0	871	871	1.394		
1G	1,0	Kalvarienbergstraße	45	2.227	214	1,0	214	1,0	150	0	100	364			21	0	1.992	2.013	428		
		Kalvarienbergstraße	49+51	1.614	731	8,0	5.848		0	0	0	5.848				0	883	883	1.462		
Hofbebauung		Kalvarienbergstraße	51a	3.323			0		0	0		0	343	2,0		686	2.980	2.980	0		
Gewerbe Hof		Kalvarienbergstraße	55	2.277			0		0	0		0	715	1,0	57	715	1.505	1.562	0		
		Kalvarienbergstraße	55				0		0	0		0	100	2,0		200	-100	-100	0		
EFH Hof		Kalvarienbergstraße	57	559			0		0	0		0	256	1,0		256	303	303	0		
	55	1,7 Block gesamt		21.316	5.056		26.093		1.152	0	33	27.245	3.527		116	9.082	12.617	12.733	**14.532**	**49.707**	26.215

13.380 Realzuwachs

inhomogen, ohne EFHs + offene Bebauung

BLOCK: 075a Am Fröbelpark - Hackhergasse - Bienengasse

Teilblock	Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß	volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
	Bienengasse	42	613	260	7,0	1.820	0	0	0	1.820				0	353	353	520		
	Hackhergasse	1	607	301	5,0	1.505	0	0	0	1.505				0	306	306	602		
	Hackhergasse	1a	640	306	5,0	1.530	0	0	0	1.530				0	334	334	612		
1,0	Hackhergasse	1b	170	145	3,0	435	1,0	102	0	100	537				0	25	25	290		
	Hackhergasse	3	229	154	3,0	462	0	0	0	0	462				0	75	75	308		
	Hackhergasse	5	269	158	5,0	790	0	0	0	0	790				0	111	111	316		
	Hackhergasse	7	306	158	5,0	790	0	0	0	0	790				0	148	148	316		
	Hackhergasse	9	286	181	3,0	543	0	0	0	0	543				0	105	105	362	3,1	1,8 G
1,0	Hackhergasse	11+11a	585	221	3,0	663	1,0	155	0	100	818	76	1,0	46	76	242	288	442		
1,0	Hackhergasse	13+13a	596	226	3,0	678	1,0	158	0	100	836	100	1,0	36	100	234	270	452		
	Hackhergasse	15	1.035	209	4,0	836	0	0	0	0	836				0	826	826	418		
	Hackhergasse	17	282	275	4,0	1.100	0	0	0	0	1.100				0	7	7	550		
11	Hackhergasse	19	209	209	4,0	836	0	0	0	0	836				0	0	0	1.276		
	Hackhergasse	23 | 5	493	278	3,0	834	0,5	97	0	50	931				0	215	215	556		
	Am Fröbelpark	4	456	203	3,0	609	0	0	0	0	609			57	0	196	253	406		
11			6.776	3.284		13.431		512	0	22	13.943	176		139	176	3.177	3.316	7.426	21.033	5.908
2,0																		6.914 Realzuwachs	

heterogen, typologisch durchmischt

BLOCK: 076 Pflanzengasse - Neubaugasse - Netzgasse - Hechtengasse

Teilblock	Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß	volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
Vorstadt																			
1,0	Pflanzengasse	1	346	238	1,0	238	1,0	167	0	100	405				0	108	108	476		
1,0	Pflanzengasse	3	620	269	3,0	807	1,0	188	1,0	135	100	1.130				0	351	351	538		
	Pflanzengasse	5	608	268	3,0	804		0	1,0	134	50	938				0	340	340	536		
1,0	Pflanzengasse	7+7a	595	268	3,0	804	1,0	188	1,0	134	100	1.126	94	1,0	96	94	137	233	536		
1,0	Pflanzengasse/ Neubaugasse	9 | 56	584	456	3,0	1.368	1,5	479	1,0	228	100	2.075				0	128	128	912		
	Neubaugasse	52	782	172	2,0	344		0	0	0	0	344	69	1,5	27	104	514	541	344		
	Neubaugasse	50-48	772	380	2,0	760		0	0	0	0	760				0	392	392	760		
	Neubaugasse	46	2.215	161	3,0	483		0	0	0	0	483				0	2.054	2.054	322		
geschätzt 1,0	Neubaugasse	44-42	3.203	460	5,0	2.300	1,0	322		0	100	2.622	840	2,0	180	1.680	1.723	1.903	920		
1,0	Neubaugasse	40	203	203	1,0	203	1,0	142		0	100	345				0	0	0	406		
gestaffelt 1,0	Neubaugasse/ Netzgasse	38abc	2.273	779	4,0	3.116	1,0	545		0	100	3.661	72	1,0		72	1.422	1.422	1.558		
gestaffelt, geschätzt 1,0	Neubaugasse/ Netzgasse	38|5-9	3.956	1.246	4,0	4.984	1,0	872		0	100	5.856				0	2.710	2.710	2.492	2,1	4,3 G
1,0	Neubaugasse/ Netzgasse	38|5-9		402	5,0	2.010	1,0	281		0	100	2.291				0	-402	-402	804		
	Lendkai	75 | 11	483	483	4,0	1.932		0	1,0	242	50	2.174				0	0	0	966		
	Lendkai	77	473	264	4,0	1.056		0	1,0	132	50	1.188				0	209	209	528		
	Lendkai	79	452	263	4,0	1.052		0	1,0	132	50	1.184				0	189	189	526		
1,0	Lendkai	81	926	539	5,0	2.695	1,0	377		0	100	3.072				0	387	387	1.078		
Häuschen quer	Hechtengasse	87	559			0		0	1,0	0		0	111	1,5	285	167	163	448	0		
1,0	Hechtengasse	83+83a	1.658	340	4,0	1.360	1,0	238		0	100	1.598				0	1.318	1.318	680		
	Hechtengasse	83+83a		515	3,0	1.545		0		0	0	1.545				0	-515	-515	1.030		
1,0	Hechtengasse	91	467	195	2,0	390	1,0	137		0	100	527			43	0	229	272	390		
EFH Hof	Hechtengasse	93a	1.259			0		0		0		0				0	1.259	1.259	0		
Lücke = 20m 20 1,0	Hechtengasse	93	322	185	3,0	555	1,0	130		0	100	685	97	2,0	58	194	-18	40	1.670		
20	Block gesamt		22.756	8.086		28.806		4.066		1.137	77	34.009	1.283		689	2.311	12.698	13.387	17.472	48.589	34.420
1,4																			12.269 Realzuwachs	

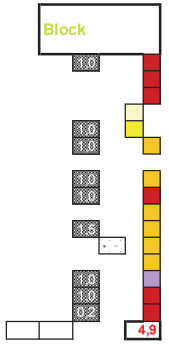
Vorstadtblock, durchmischt

BLOCK: 085 Volksgartenstraße - Kinkgasse - Marschallgasse- Josefigasse

Block	Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß	volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
Vorstadt Geschäft	Volksgartenstraße	30	92			0		0		0	92	1,0		92	0	0	0		
	Volksgartenstraße	28	498	283	3,0	849		0	0	849				0	215	215	566		
0,5	Volksgartenstraße	26 | 6	577	464	4,0	1.856	0,5	162	0	50	2.018				0	113	113	928		
	Kinkgasse	4	497	318	3,0	954		0	0	0	954				0	179	179	636		
freistehend, KIGA 1,0	Kinkgasse	2 | 23	739	452	2,0	904	1,0	316	0	100	1.220				0	287	287	904	2,9	2,0 G
	Kinkgasse	25	307			0		0	0		0	96	1,5		144	211	211	0		
Vorstadt	Josefigasse	17	219	65	3,0	195		0	0	0	195				0	154	154	130		
Vorstadt 1,0	Josefigasse	19	81	77	2,0	154	1,0	54	0	100	208			7	0	-3	4	154		
Vorstadt 1,0	Josefigasse	21	270	176	3,0	528	1,0	123	0	100	651			36	0	58	94	352		
1,8	Block gesamt		3.188	1.835		5.440		655	0	51	6.095	188		43	144	1.214	1.257	3.670	9.254	3.597
																		3.015 Realzuwachs (588)	

Orpheum (exkl.) + Mühlgang, Wasserfl. inkl.

Gewerbe überbaubar
Mansarde
ehem. Stadtmühle
Gesindehaus



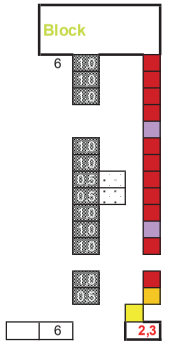
BLOCK: 087 Volksgartenstraße - Orpheumgasse - Marschallgasse - Afritschgasse

Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß		volles DG hofseitig		DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
Volksgartenstraße	16 | 37	393	353	4,0	1.412	1,0	247		0	100	1.659				0	40	40	706		
Volksgartenstraße	14+12	1.049	346	4,0	1.384		0		0	0	1.384	155	2,0		310	548	548	692		
Volksgartenstraße	10	607	347	4,0	1.388		0		0	0	1.388				0	260	260	694		
Volksgartenstraße	8	422	289	1,0	289		0		0	0	289				0	133	133	578		
Orpheumgasse	18	607	494	2,0	988	1,0	346		0	100	1.334				0	113	113	988		
Orpheumgasse	16	1.119	878	3,0	2.634	1,0	615		0	100	3.249			37	0	204	241	1.756		
Orpheumgasse	16a	637			0		0		0		0	334	2,7	40	902	263	303	0		
Orpheumgasse	4	592	250	3,0	750	1,0	175		0	100	925				0	342	342	500	7,5	-1,6 G
Marschallgasse	11	534	454	4,0	1.816	1,0	318		0	100	2.134				0	80	80	908		
Marschallgasse	13	798	320	3,0	960		0		0	0	960				0	478	478	640		
Marschallgasse	15	1.249	444	3,0	1.332	1,5	466		0	100	1.798			168	0	637	805	888		
Marschallgasse	17 | 27	447	403	3,0	1.209		0	1,0	202	50	1.411				0	44	44	806		
Afritschgasse	29	337	246	3,0	738		0		0	0	738				0	91	91	492		
Afritschgasse	31	245	161	5,0	805	1,0	113		0	100	918				0	84	84	322		
Afritschgasse	33	336	201	4,0	804	1,0	141		0	100	945				0	135	135	402		
Afritschgasse	35	581	7.765	4,0	31.060	0,2	1.087		0	20	32.147			17	0	-7.201	-7.184	15.530		
Block gesamt		9.953	12.951		47.569		3.508		202	39	51.279	489		262	1.212	-3.749	-3.487	25.902	74.683	-20.116

22.192 Realzuwachs
(578)

Hofbebauungen, Mühlgang inkl.
Lücke 6m

neu aufgestockt
neu, geschätzt
gestaffelt
Hofgebäude
gestaffelt
Hofgebäude Staffel
Hofgebäude



BLOCK: 088 Volksgartenstraße - Annenstraße - St. Georgen-Gasse - Orpheumgasse

Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß		volles DG hofseitig		DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
Volksgartenstraße	6 | 17	453	453	4,0	1.812	1,0	317		0	100	2.129			57	0	-57	0	1.374		
Volksgartenstraße	4	404	404	4,0	1.616	1,0	283		0	100	1.899				0	0	0	808		
Volksgartenstraße	2 | 20	2.032	582	4,0	2.328	1,0	407		0	100	2.735				0	1.450	1.450	1.164		
Annenstraße	18	465	302	4,0	1.208		0		0	0	1.208				0	163	163	604		
Annenstraße	16	885	422	5,0	2.110		0		0	0	2.110				0	463	463	844		
Annenstraße	12+12a	830	384	4,0	1.536	1,0	269		0	100	1.805	225	1,0		225	221	221	768		
Annenstraße	10 | 1	1.133	711	4,0	2.844	1,0	498		0	100	3.342	194	1,0		194	228	228	1.422		
St. Georgen Gasse	3	346	273	4,0	1.092	0,5	96	1,0	137	100	1.325				0	73	73	546	3,4	1,1 G
St. Georgen Gasse	5	187	155	4,0	620	0,5	54	1,0	78	100	752				0	32	32	310		
St. Georgen Gasse	7	280	284	4,0	1.136	1,0	199		0	100	1.335	225	1,0		225	-229	-229	568		
Orpheumgasse	7 | 9	1.002	500	5,0	2.500	1,0	350		0	100	2.850				0	502	502	1.000		
Orpheumgasse	9+9a	1.063	206	4,0	824	1,0	144		0	100	968	120	2,0		240	737	737	412		
Orpheumgasse	9c				0		0		0		0	277	3,5		970	-277	-277	0		
Orpheumgasse	11	823	393	4,0	1.572	1,0	275		0	100	1.847	363	1,0		363	67	67	786		
Orpheumgasse	13	330	120	3,0	360	0,5	42		0	50	402				0	210	210	240		
Orpheumgasse	15	310	335	2,0	670		0		0	0	670				0	-25	-25	670		
Block gesamt		10.543	5.524		22.228		2.934		215	80	25.377	1.404		57	2.217	3.558	3.615	11.516	35.961	5.919

8.367 Realzuwachs

BLOCK: 090 Keplerstraße - Sigmundstadl - Josefigasse

typologisch durchmischt, Vorstadtensemble

gestaffelt

freistehend

gestaffelt

Vorstadtensemble, exkl.
Vorstadtensemble, exkl.

Vorstadt
Vorstadt
Vorstadt

Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß		volles DG hofseitig		DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
Keplerstraße	35	696	198	4,0	792		0		0	0	792				0	498	498	396		
Keplerstraße	37	638	188	4,0	752		0	1,0	94	50	846				0	450	450	376		
Keplerstraße	39	555	180	3,0	540	1,0	126		0	100	666				0	375	375	360		
Keplerstraße	41	508	175	3,0	525	0,5	61		0	50	586				0	333	333	350		
Keplerstraße	43	354	222	3,0	666		0		0	0	666				0	132	132	444		
Keplerstraße	45	380	207	3,0	621	0,5	72		0	50	693				0	173	173	414		
Keplerstraße	47	451	246	4,0	984	1,0	172		0	100	1.156				0	205	205	492		
Keplerstraße	49+49a	632	263	3,0	789	1,0	184		0	100	973	38	1,0	253	38	78	331	526		
Keplerstraße	53 | 34	763	220	4,0	880		0		0	0	880	237	1,5	110	356	196	306	440		
Sigmundstadl	28	342	296	1,0	296	0,5	104		0	50	400	65	1,0	148	65	-167	-19	592		
Sigmundstadl	26-22	2.691	999	4,0	3.996	1,0	699		0	100	4.695				0	1.692	1.692	1.998	2,3	3,5 G
Sigmundstadl	20	643	177	5,0	885	1,0	124		0	100	1.009				0	466	466	354		
Sigmundstadl	18+18a	681	271	4,0	1.084	1,0	190		0	100	1.274	100	2,0		200	310	310	542		
Sigmundstadl	16	439	279	4,0	1.116		0		0	0	1.116				0	160	160	558		
Sigmundstadl	14|10	932	316	4,0	1.264		0		0	0	1.264	124	2,0		248	492	492	632		
Sigmundstadl	2-6				0		0		0		0				0	0	0	0		
Josefigasse	27-33				0		0		0		0				0	0	0	0		
Josefigasse	35	460	290	5,0	1.450	1,0	203		0	100	1.653				0	170	170	580		
Josefigasse	41+39	797	249	5,0	1.245	1,0	174		0	100	1.419	110	1,0	64	110	374	438	498		
Josefigasse	43	120			0		0		0		0	105	2,0		210	15	15	0		
Josefigasse	45	658	0	0,0	0		0		0		0	264	1,0		264	394	394	0		
Keplerstraße	33	549	442	1,0	442		0		0	0	442				0	107	107	884		
Block gesamt		13.289	5.218		18.327		2.109		94	60	20.530	1.043		575	1.491	6.453	7.028	10.436	30.254	18.454

8.233 Realzuwachs

BLOCK: 091 Weißeneggergasse - Mühlgasse - Sigmundstadl

durchmischter Vorstadtblock

gestaffelt

EFH

EFH freistehend

querstehend
freist. Vorstadthaus
Vorstadthaus

Vorstadthaus
freistehend

Lücke Nr. 39-43
leer
Gewerbe
Gewerbe
Gewerbe

Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß		volles DG hofseitig		DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
Weißeneggergasse	18 | 57	492	348	3,0	1.044	1,0	244		0	100	1.288	52	1,5	54	78	38	92	696		
Weißeneggergasse	16	260	122	3,0	366		0		0	0	366				0	138	138	244		
Weißeneggergasse	14	290	176	3,0	528		0		0	0	528			10	0	104	114	352		
Weißeneggergasse	12	219	100	2,0	200	1,0	70		0	100	270				0	119	119	200		
Weißeneggergasse	10 | 52	434	357	4,0	1.428	1,0	250		0	100	1.678				0	77	77	714		
Mühlgasse	48	448	137	4,0	548		0		0	0	548				0	311	311	274		
Mühlgasse	42	279	150	2,0	300		0		0	0	300				0	129	129	300		
Mühlgasse	40	673	226	2,0	452		0		0	0	452				0	447	447	452		
Mühlgasse	38	298	138	1,0	138	1,0	97		0	100	235				0	160	160	276		
Mühlgasse	36	194	132	2,0	264	1,0	92		0	100	356				0	62	62	264		
Mühlgasse	34	265	223	2,0	446	1,0	156		0	100	602				0	42	42	446		
Mühlgasse	30	641	188	2,0	376	1,0	132		0	100	508	187	1,5		281	266	266	376		
Mühlgasse	28	164	88	2,0	176	1,0	62		0	100	238				0	76	76	176		
Mühlgasse	26	199	119	2,0	238	1,0	83		0	100	321				0	80	80	238		
Mühlgasse	24	369	162	3,0	486		0		0	0	486				0	207	207	324		
Mühlgasse	22	233	158	2,0	316	1,0	111		0	100	427				0	75	75	316		
Mühlgasse	20	244			0		0		0		0	86	1,5		129	158	158	0		
Sigmundstadl	1	663	320	2,0	640	1,0	224		0	100	864				0	343	343	640	1,8	5,5 G
Sigmundstadl	3	308	199	3,0	597		0		0	0	597	18	1,0		18	91	91	398		
Sigmundstadl	5|7	307	100	3,0	300	1,0	70		0	100	370			24	0	183	207	200		
Sigmundstadl	9|11	485	132	1,0	132		0		0	0	132	103	2,5	36	258	214	250	264		
Sigmundstadl	13+13a	673	111	1,0	111		0		0	0	111	128	1,5	66	192	368	434	222		
Sigmundstadl	15_17	339	210	3,0	630	1,0	147		0	100	777				0	129	129	615		
Sigmundstadl	19	212	160	3,0	480	1,0	112		0	100	592				0	52	52	320		
Sigmundstadl	21	143	108	4,0	432	1,0	76		0	100	508				0	35	35	216		
Sigmundstadl	25	833	209	3,0	627	1,5	219		0	100	846				0	624	624	418		
Sigmundstadl	27	181	131	2,0	262		0		0	0	262				0	50	50	262		
Sigmundstadl	29	1.496	275	4,0	1.100	1,0	193		0	100	1.293				0	1.221	1.221	550		
Sigmundstadl	33	223	127	3,0	381		0		0	0	381			18	0	78	96	254		
Sigmundstadl	35	141	97	2,0	194		0		0	0	194	20	1,0		20	24	24	194		
Sigmundstadl	37	318	76	2,0	152		0		0	0	152	196	2,0		392	46	46	2.336		
Sigmundstadl	39	1.049		0,0	0		0		0		0			117	0	932	1.049	0		
Sigmundstadl	43	1.223		0,0	0		0		0		0	190	1,0	142	190	891	1.033	0		
Sigmundstadl	43a	99		0,0	0		0		0		0	99	2,0		198	0	0	0		
Sigmundstadl	47|49	1.052	186	1,0	186	1,0	130		0	100	316	296	1,0		296	570	570	372		
Block gesamt		15.447	5.265		13.530		2.468		0	65	15.998	1.375		467	2.052	8.340	8.807	12.909	28.491	28.905

10.441 Realzuwachs

BLOCK: 092 Keplerstraße - Mühlgasse - Weisseneggergasse

	Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß		volles DG hofseitig		DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
	Keplerstraße	59 | 13	275	254	3,0	762	1,0	178		0	100	940				0	21	21	508		
	Keplerstraße	61	439	304	3,0	912		0		0	0	912			42	0	93	135	608		
	Keplerstraße	63	338	212	4,0	848	1,0	148		0	100	996				0	126	126	424		
geschätzt	Keplerstraße	65 | 60	1.108	280	4,0	1.120	1,0	196		0	100	1.316				0	828	828	560	4,5	-0,2 G
geschätzt	Keplerstraße	65 | 60		465	4,0	1.860		0		0	0	1.860				0	-465	-465	930		
geschätzt	Keplerstraße	69 | 64	459	359	7,0	2.513		0		0	0	2.513				0	100	100	718		
	Mühlgasse	56 | 9	402	339	4,0	1.356		0		0	0	1.356				0	63	63	678		
	Weißeneggergasse	11	313	238	3,0	714	1,0	167		0	100	881				0	75	75	476		
3,0	Block gesamt		3.334	2.451		10.085		689		0	40	10.774	0		42	0	841	883	4.902	14.987	-483
																			4.213	Realzuwachs	

BLOCK: 095 Metahofgasse - Annenstaße

	Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß		volles DG hofseitig		DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
gestaffelt	Annenstraße	60 | 21	596	521	5,0	2.605	1,0	365		0	100	2.970				0	75	75	1.042		
	Annenstraße	58	551	336	5,0	1.680	1,0	235		0	100	1.915				0	215	215	672		
	Annenstraße	56	581	400	5,0	2.000		0		0	0	2.000	62	1,0		62	119	119	800		
	Annenstraße	54	389	292	4,0	1.168	1,0	204		0	100	1.372			75	0	22	97	584		
	Annenstraße	52	488	315	3,0	945		0		0	0	945				0	173	173	630		
	Annenstraße	50	316	223	3,0	669	1,0	156		0	100	825	81	1,0		81	12	12	446		
	Annenstraße	48	195	169	3,0	507		0		0	0	507				0	26	26	338		
	Annenstraße	46	273	205	4,0	820		0		0	0	820			63	0	5	68	410	4,0	0,3 G
	Annenstraße	44	418	347	3,0	1.041	0,3	73		0	30	1.114				0	71	71	694		
Vorstadthaus	Metahofgasse	5	213	99	2,0	198		0		0	0	198				0	114	114	198		
Vorstadthaus	Metahofgasse	7	251	118	2,0	236		0		0	0	236	133	1,0		133	0	0	236		
gestaffelt	Metahofgasse	9	419	274	5,0	1.370	1,0	192		0	100	1.562			10	0	135	145	548		
Vorstadthaus	Metahofgasse	13	544	158	2,0	316	0,5	55		0	50	371	155	1,5	51	233	180	231	316		
	Metahofgasse	15	355	231	4,0	924		0		0	0	924	101	1,0		101	23	23	462		
	Metahofgasse	17	375	225	4,0	900		0		0	0	900	27	1,0		27	123	123	450		
2,7	Block gesamt		5.964	3.913		15.379		1.280		0	47	16.659	559		199	637	1.293	1.492	7.826	23.842	1.160
																			6.546	Realzuwachs	

BLOCK: 096 Stauchergasse - Annenstraße - Volksgartenstraße

	Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß		volles DG hofseitig		DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
	Annenstraße	42 | 2	633	545	3,0	1.635		0		0	0	1.635				0	88	88	1.090		
	Annenstraße	40	420	321	3,0	963		0		0	0	963				0	99	99	642		
	Annenstraße	38	478	302	5,0	1.510	1,0	211		0	100	1.721				0	176	176	604		
	Annenstraße	36	499	300	6,0	1.800	1,0	210		0	100	2.010				0	199	199	600		
	Annenstraße	34a	253	159	7,0	1.113		0		0	0	1.113				0	94	94	318		
	Annenstraße	34	247	215	5,0	1.075		0		0	0	1.075	147	1,0		147	-115	-115	430		
	Annenstraße	32	820	463	4,0	1.852		0		0	0	1.852				0	357	357	926		
	Annenstraße	30	767	410	7,0	2.870		0		0	0	2.870			86	0	271	357	820		
	Annenstraße	28+28a	1.034	409	4,0	1.636	1,0	286		0	100	1.922	164	3,0		492	461	461	818		
	Annenstraße	26+26a	1.507	410	4,0	1.640		0		0	0	1.640	334	2,0	44	668	719	763	820		
	Annenstraße	24	987	488	4,0	1.952	2,0	683		0	100	2.635	279	1,0		279	220	220	976		
Styriacenter	Annenstraße	22 | 1	5.275	720	4,0	2.880	2,0	1.008		0	100	3.888	500	2,0		1.000	4.055	4.055	1.440	3,4	1,1 G
Styriacenter	Volksgartenstraße	3-5		990	4,0	3.960		0		0	0	3.960	1.677	1,0	74	1.677	-2.741	-2.667	1.980		
Parkplatz, Lücke = 20m	Strauchergasse	11	659	442	4,0	1.768		0		0	0	1.768				0	217	217	2.444		
gestaffelt	Strauchergasse	13	923	417	7,0	2.919	1,0	292		0	100	3.211			119	0	387	506	834		
	Strauchergasse	15	931	379	3,0	1.137	0,2	53	1,0	190	70	1.380			148	0	404	552	758		
	Strauchergasse	17	750	375	5,0	1.875		0		0	0	1.875				0	375	375	750		
	Strauchergasse	19	734	265	3,0	795	0,2	37		0	20	832	228	3,0		684	241	241	530		
	Strauchergasse	21	471	260	5,0	1.300	1,0	182		0	100	1.482				0	211	211	520		
	Strauchergasse	23	404	285	5,0	1.425	0,5	100	1,0	143	100	1.668				0	119	119	570		
	Strauchergasse	25	421	316	5,0	1.580	1,0	221		0	100	1.801				0	105	105	632		
	Strauchergasse	27|4	260	260	3,0	780		0		0	0	780				0	0	0	520		
20 2,4	Block gesamt		18.473	8.731		38.465		3.283		333	44	42.081	3.329		471	4.947	5.942	6.413	19.022	62.434	9.790
																			15.406	Realzuwachs	

typologisch inhomogen, AK + Hochhäuser exkl.

BLOCK: 097 Doblergasse - Hans Resselgasse - Hanuschgasse- Stauchergasse

Teilblock	Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß		volles DG hofseitig		DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
1,0	Doblergasse	1	523	363	4,0	1.452	1,0	254		0	100	1.706				0	160	160	726		
· ·	Doblergasse	3	340	253	3,0	759		0	1,0	127	50	886				0	87	87	506		
	Doblergasse	5 | 20	550	458	4,0	1.832		0		0	0	1.832				0	92	92	916		
	Hans-Resel- Gasse	18	523	309	6,0	1.854		0		0	0	1.854				0	214	214	618		
1,0	Hans-Resel- Gasse	18a	585	284	4,0	1.136	1,0	199		0	100	1.335				0	301	301	568		
1,0	Hans-Resel- Gasse	16	1.030	272	3,0	816	1,0	190		0	100	1.006	279	4,0		1.116	479	479	544		
	Hans-Resel- Gasse	16a	592	279	4,0	1.116		0		0	0	1.116	279	4,0		1.116	34	34	558		
Arbeiterkammer	Hans Reselg. | Strauchergasse	6-10								0		0							0		
Hochhäuser	Hanuschgasse | Strauchergasse	8|24-28								0		0				0	0	0	0	3,2	1,2 G
Vorstadthaus	Strauchergasse	22	945	259	2,0	518		0		0	0	518	111	2,0	0	222	575	575	518		
Vorstadthaus 1,0	Strauchergasse	20	312	153	2,0	306	1,0	107		0	100	413	72	2,0		144	87	87	306		
1,5	Strauchergasse	18+abc	1.592	381	2,0	762	1,5	400		0	100	1.162	700	2,5		1.750	511	511	762		
1,0	Strauchergasse	16+ab	894	179	3,0	537	1,0	125		0	100	662	411	2,0	72	822	232	304	358		
1,0	Strauchergasse	14	491	217	5,0	1.085	1,0	152		0	100	1.237				0	274	274	434		
gestaffelt 1,0	Strauchergasse	12	1.965	557	10,0	5.570	1,0	390		0	100	5.960			112	0	1.296	1.408	1.114		
gestaffelt 1,0	Strauchergasse	10	947	261	11,0	2.871	1,0	183		0	100	3.054			422	0	264	686	522		
gestaffelt 1,0	Strauchergasse	8-4	1.299	377	11,0	4.147	1,0	264		0	100	4.411	180	2,0	594	360	148	742	754		
	Strauchergasse	2	531	405	4,0	1.620		0		0	0	1.620			49	0	77	126	810		
2,4	Block gesamt		13.119	5.007		26.381		2.264		127	63	28.772	2.032		1.249	5.530	4.831	6.080	10.014	41.925	5.872

7.623 Realzuwachs

freistehende Bereiche nur zur Dichtefeststellung

BLOCK: 231 Keplerstraße - Gabelsbergerstraße- Am Freigarten - Josefigasse

Teilblock	Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß		volles DG hofseitig		DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
	Am Freigarten	4-6	1.285	324	4,0	1.296		0		0	0	1.296			18	0	943	961	648		
	Gabelsbergerstraße	16	274	215	5,0	1.075		0		0	0	1.075				0	59	59	430		
	Gabelsbergerstraße	12-14	480	334	5,0	1.670		0		0	0	1.670				0	146	146	668		
Hofhaus · ·	Gabelsbergerstraße	10+10a	674	223	4,0	892		0	1,0	112	50	1.004	99	2,0		198	352	352	446		
Hofhaus 1,0	Gabelsbergerstraße	8	873	220	5,0	1.100	1,0	154		0	100	1.254	202	3,0		606	451	451	440		
1,0	Gabelsbergerstraße	6	426	184	5,0	920	1,0	129		0	100	1.049				0	242	242	368		
	Gabelsbergerstraße	4	552	251	5,0	1.255				0	0	1.255					301	301	502		
0,2 · ·	Keplerstraße	42 | 2	574	418	4,0	1.672	0,2	59	1,0	209	70	1.940				0	156	156	836		
· ·	Keplerstraße	40	478	214	4,0	856		0	1,0	107	50	963				0	264	264	428		
2 Hofhäuser 0,6 · ·	Keplerstraße	38+38a	831	522	4,0	2.088	0,5	183	1,0	261	100	2.532	467	3,0	103	1.401	-261	-158	1.044	3,0	1,6 G
	Keplerstraße	38b	1.583			0		0	1,0	0		0	229	2,0	241	458	1.113	1.354	0		
Moderne	Keplerstraße	36+36a	2.485	427	8,0	3.416		0		0	0	3.416	423	11,0		4.653	1.635	1.635	854		
	Keplerstraße	34 | 49	528	443	4,0	1.772		0		0	0	1.772				0	85	85	886		
Bethaus im Hof	Josefigasse	51	452	198	3,0	594		0		0	0	594	225	1,0		225	29	29	396		
Hochhaus	Josefigasse	55	729	492	11,0	5.412		0		0	0	5.412				0	237	237	984		
Vorstadthaus	Josefigasse	57	542			0		0		0		0	125	1,0	30	125	387	417	0		
Vorstadthaus	Josefigasse	61	280			0		0		0		0	131	1,5	33	197	116	149	0		
Vorstadthaus	Josefigasse	63	325			0		0		0		0	160	1,5	30	240	135	165	0		
Hochhaus freist.	Am Freigarten	10-12	3.024			0		0		0		0	783	10,0	189	7.830	2.052	2.241	0		
2,4	Block gesamt		16.395	4.465		24.018		525		689	32	25.232	2.844		644	15.933	8.442	9.086	8.930	48.881	7.267

7.716 Realzuwachs

Übergang zu Industriebereich

AVL neu überbaubar

Teilblock

BLOCK: 326 Wiener Straße- Am Damm

	Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß	volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
	Wiener Straße	19	477	222	4,0	888	0	0	0	888				0	255	255	444		
	Wiener Straße	15	1.670	185	1,0	185	0	0	0	185	517	1,0		517	968	968	370		
	Wiener Straße	13	776	230	2,0	460	0	0	0	460				0	546	546	460		
	Wiener Straße	11	316	177	2,0	354	0	0	0	354				0	139	139	354		
	Wiener Straße	9	268	182	3,0	546	0	0	0	546				0	86	86	364		
1,0	Wiener Straße	7	290	176	4,0	704	1,0 123	0	100	827				0	114	114	352	2,4	3,2 G
	Wiener Straße	5	302	185	4,0	740	0	0	0	740			88	0	29	117	370		
1,0	Wiener Straße	3	234	167	4,0	668	1,0 117	0	100	785				0	67	67	334		
	Wiener Straße- Am Damm	1l2	414	360	4,0	1.440	0	0	0	1.440				0	54	54	720		
1,0	Am Damm	4	224	161	4,0	644	1,0 113	0	100	757				0	63	63	322		
1,0	Am Damm	6	249	176	4,0	704	1,0 123	0	100	827				0	73	73	352		
1,5	Block gesamt		5.220	2.221		7.333	476	0	31	7.809	517		88	517	2.394	2.482	4.442	12.292	7.184

3.966 Realzuwachs
(370)

-	157	184.031	80.047		329.668	28.344	2.797	51	360.809	19.466		5.217	48.048	79.393	84.610	171.079	548.795	152.293

TEILSUMMEN Lend	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand		BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß (DG) (70%)	volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	Beb. Hoffläche		m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF bei +2G	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
																139.938	Realzuwachs
															davon	2.196	auf Sondernutzungen
															= 2.799	Menschen	= 1.399 Wohnungen

BLOCK: 077 Lendplatz - Keplerstraße - Neubaugasse- Pflanzengasse - Zeillergasse

Vorstadt + Industrie + Gründerzeit, ungenau — Block

		Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß		volles DG hofseitig		DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
Geschäftshaus, geschätzt	0,5	Keplerstraße	24 | 33	791	418	2,0	836	0,5	146		0	50	982	150	1,0		150	223	223	836		
	1,0	Keplerstraße	20	293	180	4,0	720	1,0	126		0	100	846				0	113	113	360		
	1,0	Keplerstraße	18	325	188	4,0	752	1,0	132		0	100	884				0	137	137	376		
23		Keplerstraße	16	286	182	4,0	728		0		0	0	728				0	104	104	2.158		
Lücke 23m		Keplerstraße	14	401	98	1,0	98		0		0	0	98				0	303	303	196		
	1,0	Neubaugasse	23-25	1.070	408	2,0	816	1,0	286		0	100	1.102			207	0	455	662	816		
		Neubaugasse	27	630			0		0		0		0	170	1,0		170	460	460	0		
		Neubaugasse	27				0		0		0		0	190	2,0		380	-190	-190	0		
	1,0	Neubaugasse	29+29a	453	114	2,0	228	1,0	80		0	100	308	85	2,5		213	254	254	228		
		Neubaugasse	31	555			0		0		0		0				0	555	555	0		
leer	9	Neubaugasse	33+35	1.932	264	3,0	792		0		0	0	792	337	3,0		1.011	1.331	1.331	1.113		
		Neubaugasse	37	391	159	2,0	318		0		0	0	318				0	232	232	318		
Lücke 16m	16	Neubaugasse	41	544			0		0		0		0	121	1,0		121	423	423	416		
Gewerbe überbaubar		Neubaugasse	47-49	7.742	1.073	1,0	1.073		0		0	0	1.073	1.036	3,0		3.108	5.633	5.633	2.146		
		Neubaugasse	47-49				0		0		0		0	972	2,0		1.944	-972	-972	0		
Garagen, quer		Neubaugasse	49a	1.519			0		0		0		0	97	1,5	410	146	1.012	1.422	0		
		Neubaugasse	51	479	159	2,0	318		0		0	0	318	361	1,0		361	-41	-41	318		
	1,0	Neubaugasse	53	1.662	261	1,0	261	1,0	183		0	100	444	240	2,0	448	480	713	1.161	522	1,5	3,9 G
Vorstadthäuschen	1,0	Neubaugasse	55+55a	402	119	1,0	119	1,0	83		0	100	202	199	1,0		199	84	84	238		
Siedlung neu, n.e.		Pflanzengasse	19-21				0		0		0		0				0	0	0	0		
Siedlung neu, n.e.		Zeillergasse	10				0		0		0		0				0	0	0	0		
Hofbebauung		Zeillergasse	6	677	149	3,0	447		0		0	0	447	200	1,0		200	328	328	298		
Vorstadthäuschen		Zeillergasse	4	352	145	2,0	290		0		0	0	290				0	207	207	290		
Vorstadthäuschen		Wiener Straße	12	468	253	2,0	506		0		0	0	506				0	215	215	506		
Firmenzufahrt		Wiener Straße	10				0		0		0		0				0	0	0	0		
	1,0	Wiener Straße	8	368	227	2,0	454	1,0	159		0	100	613				0	141	141	454		
	1,0	Wiener Straße	6	1.030	308	2,0	616	1,0	216		0	100	832	172	2,0	58	344	492	550	616		
	0,5	Wiener Straße	2-4	1.244	282	2,0	564	0,5	99		0	50	663	299	3,5		1.047	663	663	564		
Vorstadthof		Lendplatz	27	1.795	309	2,0	618		0		0	0	618	517	2,0	163	1.034	806	969	618		
Wohnhaus Hof		Lendplatz	27a	727			0		0		0		0	294	3,5	34	1.029	399	433	0		
Vorstadthof	1,0	Lendplatz	28	580	114	2,0	228	1,0	80		0	100	308	257	2,0	13	514	196	209	228		
Vorstadthof	1,0	Lendplatz	29	584	94	2,0	188	1,0	66		0	100	254	100	1,0		100	390	390	188		
Nachkrieg		Lendplatz	30	461	146	4,0	584		0		0	0	584	162	3,0		486	153	153	292		
neu, geschätzt		Lendplatz	31+31a	2.611	328	4,0	1.312		0		0	0	1.312	875	4,0		3.500	1.408	1.408	656		
neu, geschätzt		Lendplatz	31+31a				0		0		0		0	515	1,0		515	-515	-515	0		
	48	Block gesamt		30.372	5.978		12.866		1.656		0	40	14.522	7.349		1.333	17.052	15.712	17.045	14.751	44.669	57.553
	1,0																			13.095	Realzuwachs	
																				(2836)		

BLOCK: 079 Neubaugasse - Lendplatz - Fellingergasse - Lendkai

inhomogen, Schule exkl., selektiert — Teilblöcke

		Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß		volles DG hofseitig		DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
Schule exkl.		Keplerstraße	1				0		0		0		0				0	0	0	0		
	1,0	Neubaugasse	18	330	252	3,0	756	1,0	176		0	100	932				0	78	78	504		
	1,0	Neubaugasse	16	227	120	2,0	240	1,0	84		0	100	324			46	0	61	107	240		
	1,5	Neubaugasse	14	240	146	4,0	584	1,5	153		0	100	737				0	94	94	292		
	1,5	Neubaugasse	12	879	300	4,0	1.200	1,5	315		0	100	1.515				0	579	579	600		
	1,5	Neubaugasse	10	428	311	4,0	1.244	1,5	327		0	100	1.571				0	117	117	622		
Club + Supermarkt exkl.		Neubaugasse	6 | 59				0		0		0		0				0	0	0	0		
Industrienachnutzung exkl.		Neubaugasse	2 | 40				0		0		0		0				0	0	0	0		
Rose am Lend	3,5	Lendplatz	41	531	180	2,0	360	1,5	189		0	100	549	280	3,5		980	71	71	360	2,8	2,6 G
leer, Lücke = 27+18m	45	Lendplatz	42-43	1.027			0		0		0		0				0	1.027	1.027	1.170		
Vorstadthaus	1,0	Fellingergasse	14	93	93	2,0	186	1,0	65		0	100	251				0	0	0	186		
Vorstadthof	1,0	Fellingergasse	10	684	225	2,0	450	1,0	158		0	100	608	291	1,0		291	168	168	450		
		Fellingergasse	8	506	216	4,0	864		0		0	0	864				0	290	290	432		
	1,0	Fellingergasse	6	451	215	4,0	860	1,0	151		0	100	1.011				0	236	236	430		
		Fellingergasse	4	454	221	4,0	884		0		0	0	884				0	233	233	442		
		Fellingergasse	2 | 45	616	496	4,0	1.984		0		0	0	1.984				0	120	120	992		
		Lendkai	47	361	216	4,0	864		0		0	0	864				0	145	145	432		
	45	Block gesamt		6.827	2.991		10.476		1.618		0	62	12.094	571		46	1.271	3.219	3.265	7.152	18.899	7.915
	1,7																			5.534	Realzuwachs	

Vorstadtensemble im Süden + Westen excl.

Staffel geschätzt

gestaffelt, geschätzt

Mansarde

Mansarde

Lücke 14m

Vorstadt

Hofbebauung

Hofbebauung

Fabrikshalle

Hofbebauung

quer

Hofbebauung

Hofbebauung

BLOCK: 080 Fellingergasse - Lendkai- Mariahilferstraße- Stockergasse

Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß		volles DG hofseitig		DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
Fellingergasse	7	1.226	1.003	3,5	3.511	1,0	702		0	100	4.213				0	223	223	2.006		
Fellingergasse	5	610	402	4,0	1.608	1,0	281		0	100	1.889				0	208	208	804		
Fellingergasse	3	494	275	4,0	1.100		0	1,0	138	50	1.238				0	219	219	550		
Fellingergasse	1 | 43	337	291	4,0	1.164	1,0	204		0	100	1.368				0	46	46	582		
Lendkai	41	258	181	3,0	543	1,0	127		0	100	670				0	77	77	362		
Lendkai	39	720	275	3,0	825	1,0	193		0	100	1.018				0	445	445	550		
Lendkai	37+37a	912	273	4,0	1.092	1,0	191		0	100	1.283	205	1,5		308	434	434	546		
Lendkai	35	710	250	7,0	1.750	1,0	175		0	100	1.925				0	460	460	500		
Lendkai	33	629	337	6,0	2.022		0		0	0	2.022				0	292	292	674		
Lendkai	31	477	250	5,0	1.250	1,0	175		0	100	1.425				0	227	227	500		
Lendkai	29	425	294	5,0	1.470	1,0	206		0	100	1.676				0	131	131	588		
Lendkai	27	489	257	4,0	1.028		0		0	0	1.028			44	0	188	232	514	2,7	2,4 G
Lendkai	25	183			0		0		0		0				0	183	183	364		
Lendkai	23	58	58	2,0	116		0		0	0	116				0	0	0	116		
Mariahilferstraße	28	517	210	3,0	630		0		0	0	630	140	1,0	9	140	158	167	420		
Mariahilferstraße	30	1.362	282	3,0	846	1,5	296		0	100	1.142	150	2,0		300	930	930	564		
Mariahilferstraße	30				0		0		0		0	650	1,0		650	-650	-650	0		
Mariahilferstraße	32	1.331	413	3,0	1.239		0		0	0	1.239	346	1,0		346	572	572	826		
Stockergasse	2	968	297	4,0	1.188		0		0	0	1.188	42	1,0	29	42	600	629	594		
Stockergasse	6	901	202	3,0	606	1,0	141		0	100	747	338	2,0		676	361	361	404		
Stockergasse	8	809	160	2,0	320	1,0	112		0	100	432	230	3,0		690	419	419	320		
Stockergasse	10	707	257	4,0	1.028		0		0	0	1.028			46	0	404	450	514		
Block gesamt		14.123	5.967		23.336		2.803		138	67	26.277	2.101		128	3.152	5.927	6.055	12.298	38.786	14.186

14 — 1,9

9.357 Realzuwachs

ehemaliges AMS, offener Blockrand Moderne

Arbeitsamt

BLOCK: 083 Ghegagasse - Bahnhofsgürtel - Keplerstraße - Babenbergerstraße

Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß		volles DG hofseitig		DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
Ghegagasse	33	2.316	230	6,0	1.380		0		0	0	1.380				0	2.086	2.086	460		
Ghegagasse	31	231	231	6,0	1.386		0		0	0	1.386				0	0	0	462		
Ghegagasse	29+29a	1.367	234	6,0	1.404		0		0	0	1.404	225	6,0		1.350	908	908	468		
Ghegagasse	27+27a	469	228	6,0	1.368		0		0	0	1.368	241	6,0		1.446	0	0	456		
Babenbergerstraße	35+33	4.087	1.347	7,0	9.429		0		0	0	9.429			211	0	2.529	2.740	2.694		
Keplerstraße	108	1.369	248	7,0	1.736		0		0	0	1.736			71	0	1.050	1.121	496	2,7	2,8 G
Keplerstraße	110	247	247	7,0	1.729		0		0	0	1.729				0	0	0	494		
Keplerstraße	112	250	250	7,0	1.750		0		0	0	1.750				0	0	0	500		
Keplerstraße	114	2.286			0		0		0		0	321	2,0	234	642	1.731	1.965	0		
Keplerstraße	116	242	242	7,0	1.694		0		0	0	1.694				0	0	0	484		
Bahnhofgürtel	77	2.680	946	8,0	7.568		0		0	0	7.568				0	1.734	1.734	1.892		
Block gesamt		15.544	4.203		29.444		0		0	0	29.444	787		516	3.438	10.038	10.554	8.406	41.288	11.885

2,1

8.406 Realzuwachs

(2694)

BLOCK: 089 Marschallgasse- Annenstraße- Kosakengasse- Mariahilferstraße- Josefigasse

Vorstadtblock; Kirchen, Spital + Weltkulturerbe exkl.

Vorstadt

bebaubar 13m
bebaubar 20m
bebaubar 24m
neu, geschätzt

Ordensspital, nicht erfasst
Garage überbaubar
Garage, geschätzt
neu, geschätzt

Apotheke, nur Gebäude
Kirche, nicht erfasst

WKE, nicht erfasst
WKE, nicht erfasst
WKE, nicht erfasst
Vorstadthaus
Vorstadthaus
Vorstadthaus
Vorstadthaus
Vorstadthaus
Vorstadthaus

Teilblöcke			Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß		volles DG hofseitig		DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Fläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
1,0			Marschallgasse	42+42a	538	274	3,0	822	1,0	192		0	100	1.014	100	3,0		300	164	164	548		
			Marschallgasse	42+42a	188			0		0		0		0	160	1,0		160	28	28	0		
1,0			Marschallgasse	40	206	141	1,0	141	1,0	99		0	100	240	65	1,0		65	0	0	282		
0,5	. .		Marschallgasse	38+36	1.101	174	3,0	522	0,5	61	1,0	87	100	670			266	0	661	927	348		
0,5	. .		Marschallgasse	32	329	230	4,0	920	0,5	81	1,0	115	100	1.116				0	99	99	460		
33	. .		Marschallgasse	30 | 26	488	413	3,0	1.239		0	1,0	207	50	1.446				0	75	75	2.971		
			Afritschgasse	24	317			0		0		0		0			68	0	249	317	0		
			Afritschgasse	22+22a	955			0		0		0		0	350	2,0	140	700	465	605	0		
			Afritschgasse	21	1.062			0		0		0		0			40	0	1.022	1.062	0		
24			Afritschgasse	23	955	170	5,0	850		0		0	0	850			170	0	615	785	2.524		
0,5	. .		Marschallgasse	22 | 25	698	564	4,0	2.256	0,5	197	1,0	282	100	2.735				0	134	134	1.128		
	. .		Marschallgasse	20	415	244	3,0	732		0	1,0	122	50	854				0	171	171	488		
0,5	. .		Marschallgasse	18	714	126	3,0	378	0,5	44	1,0	63	100	485				0	588	588	252		
0,5	. .		Marschallgasse	16	683	134	3,0	402	0,5	47	1,0	67	100	516				0	549	549	268		
			Marschallgasse	12				0		0		0		0				0	0	0	0		
			St. Georgen Gasse	8-10	1.758	775	2,0	1.550		0		0	0	1.550	583	2,0		1.166	400	400	1.550		
			St. Georgen Gasse	6		145	4,0	580		0		0	0	580	255	4,0		1.020	-400	-400	290	2,6	3,4 G
			St. Georgen Gasse	4		297	6,0	1.782		0		0	0	1.782		1,0		0	-297	-297	594		
			St. Georgen Gasse	2 | 8	1.199	422	4,0	1.688		0		0	0	1.688	480	1,0		480	297	297	844		
1,0			Annenstraße	6 | 2	877	418	4,0	1.672	1,0	293		0	100	1.965	218	4,0		872	241	241	836		
			Annenstraße	6 | 2	818			0		0		0		0	202	2,0	195	404	421	616	0		
1,0			Annenstraße	4	316	316	3,0	948	1,0	221		0	100	1.169				0	0	0	632		
			Annenstraße	2				0		0		0		0				0	0	0	0		
0,5			Kosakengasse	12	347	302	3,5	1.057	0,5	106		0	50	1.163				0	45	45	604		
1,0			Kosakengasse	8	499	265	5,0	1.325	1,0	186		0	100	1.511			79	0	155	234	530		
			Kosakengasse	4				0		0		0		0				0	0	0	0		
			Mariahilferstraße	9-21				0		0		0		0				0	0	0	0		
			Mariahilferplatz	1								0		0									
0,5			Marschallgasse- Josefigasse	46|11	374	215	2,0	430	0,5	75		0	50	505	76	2,0		152	83	83	430		
1,0			Josefigasse	9	454	373	2,0	746	1,0	261		0	100	1.007			54	0	27	81	746		
1,0			Josefigasse	7	195	156	2,0	312	1,0	109		0	100	421				0	39	39	312		
1,0			Josefigasse	5+5a	1.124	265	2,0	530	1,0	186		0	100	716	219	1,0		219	640	640	530		
			Josefigasse	3	751	179	3,0	537		0		0	0	537	216	2,0		432	356	356	358		
			Josefigasse	1	1.047	423	3,0	1.269		0		0	0	1.269	120	3,0	361	360	143	504	846		
57		1,6	Block gesamt		18.408	7.021		22.688		2.158		943	57	25.789	3.044		1.373	6.330	6.970	8.343	18.371	47.389	23.997

15.270 Realzuwachs

typologisch durchmischt, Hofbebauungen

Block

BLOCK: 093 Keplerstraße - Rebengasse - Hans Resselgasse

	Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß		volles DG hofseitig		DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
1,0	Keplerstraße	73 | 5	417	365	3,0	1.095	1,0	256		0	100	1.351				0	52	52	730		
1,0	Keplerstraße	75	447	332	3,0	996	1,0	232		0	100	1.228				0	115	115	664		
1,0	Keplerstraße	77	434	312	3,0	936	1,0	218		0	100	1.154				0	122	122	624		
	Keplerstraße	79	467	234	3,0	702		0		0	0	702			86	0	147	233	468		
0,5	Keplerstraße	81	278	192	4,0	768	0,5	67	1,0	96	100	931	753	1,0		753	-667	-667	384		
	Keplerstraße	81a	1.088			0		0		0		0	280	3,0		840	808	808	0		
1,0	Keplerstraße	83	565	259	4,0	1.036	1,0	181	1,0	130	100	1.347				0	306	306	518		
	Keplerstraße	85	306	168	4,0	672		0		0	0	672				0	138	138	336		
	Keplerstraße	87 | 28	712	519	4,0	2.076		0		0	0	2.076				0	193	193	1.038		
	Rebengasse	26	678	278	4,0	1.112		0		0	0	1.112				0	400	400	556		
	Rebengasse	24	494	258	4,0	1.032		0		0	0	1.032				0	236	236	516		
	Rebengasse	18	1.100	228	1,0	228		0		0	0	228	225	1,0	92	225	555	647	456		
	Rebengasse	16	972	311	7,0	2.177		0		0	0	2.177			126	0	535	661	2.026		
	Rebengasse	14	1.153	429	7,0	3.003		0		0	0	3.003				0	724	724	858		
	Rebengasse	12	250	250	7,0	1.750		0		0	0	1.750				0	0	0	500	**2,4**	**4,4 G**
	Rebengasse	10	615	244	7,0	1.708		0		0	0	1.708				0	371	371	5.285		
	Rebengasse	2 | 7	1.339	576	2,0	1.152		0		0	0	1.152	144	1,5	86	216	533	619	1.152		
	Hans-Resel- Gasse	9	422	218	3,0	654		0		0	0	654	77	1,0	174	77	-47	127	436		
1,0	Hans-Resel- Gasse	11+11a	968	321	2,0	642	1,0	225		0	100	867	163	3,0		489	484	484	642		
1,0	Hans-Resel- Gasse	17+17a	2.234	483	3,0	1.449	1,0	338	1,0	242	100	2.029	346	4,0	27	1.384	1.378	1.405	966		
1,0	Hans-Resel- Gasse	19	548	344	3,0	1.032	1,0	241		0	100	1.273			36	0	168	204	688		
	Hans-Resel- Gasse	21	244			0		0		0		0	225	1,0		225	19	19	0		
	Hans-Resel- Gasse	21+21a	462			0		0		0		0	462	2,5		1.155	0	0	0		
	Hans-Resel- Gasse	21b+c	689			0		0		0		0	546	2,5		1.365	143	143	0		
	Hans-Resel- Gasse	21def	2.502			0		0		0		0	572	3,5		2.002	1.930	1.930	0		
	Hans-Resel- Gasse	21g				0		0		0		0	93	2,0		186	-93	-93	0		
1,0	Hans-Resel- Gasse	23	512	273	2,0	546	1,0	191		0	100	737				0	239	239	546		
	Hans-Resel- Gasse	27	3.070	547	2,0	1.094		0		0	0	1.094	1.774			0	749	749	1.094		
	Hans-Resel- Gasse	27a	541			0		0		0		0	541	2,5		1.353	0	0	0		
53	Block gesamt		23.507	7.141		25.860		1.949		468	40	28.277	6.201		627	10.270	9.538	10.165	20.483	**56.613**	31.570
1,5																			**18.066** Realzuwachs		

Hof: Gewerbe
Gewerbe
Gewerbe überbaubar
Lücke = 12m
Leerfläche 41m
Vorstadt
Halle
Wohnen
Wohnen
Wohnen
Villa
Hof geschätzt
Großmarkt

tw. offenene Bebauung, Marienkloster exkl. unberücksichtigt

Teilblöcke

BLOCK: 230 Mariengasse - Keplerstraße - Gabelsbergerstraße

	Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß		volles DG hofseitig		DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
	Mariengasse	6				0		0		0		0				0	0	0	0		
	Keplerstraße	82	946	591	4,0	2.364		0		0	0	2.364				0	355	355	1.182		
1,0	Keplerstraße	76	600	111	2,0	222	1,0	78		0	100	300				0	489	489	222		
0,5	Keplerstraße	74	433	209	4,0	836	0,5	73		0	50	909				0	224	224	418		
0,5	Keplerstraße	72	330	211	4,0	844	0,5	74		0	50	918				0	119	119	422		
	Keplerstraße	70+70a	863	269	4,0	1.076		0		0	0	1.076	253	2,0		506	341	341	538		
1,0	Keplerstraße	68	457	261	4,0	1.044	1,0	183		0	100	1.227				0	196	196	522		
	Keplerstraße	66	225	145	1,0	145		0		0	0	145				0	80	80	290	**2,6**	**2,8 G**
	Keplerstraße									0		0									
	Keplerstraße	60	120	25	1,0	25		0		0	0	25				0	95	95	50		
	Keplerstraße	58	368	200	4,0	800		0		0	0	800				0	168	168	1.258		
0,8	Keplerstraße	52	3.705	879	4,0	3.516	0,8	492		0	80	4.008	162	1,0	52	162	2.612	2.664	1.758		
	Gabelsbergerstraße	1	517	380	4,0	1.520		0		0	0	1.520				0	137	137	760		
	Gabelsbergerstraße	3	290	196	3,0	588		0		0	0	588				0	94	94	392		
	Gabelsbergerstraße	5	648	538	5,0	2.690		0		0	0	2.690				0	110	110	1.076		
	Gabelsbergerstraße	7-13	2.164	763	5,0	3.815		0		0	0	3.815				0	1.401	1.401	1.526		
11	Block gesamt		11.666	4.778		19.485		900		0	27	20.385	415		52	668	6.421	6.473	10.414	**30.567**	13.445
1,7																			**9.514** Realzuwachs (2418)		

Vorstadthäuschen diagonal
Freiland. 22m
Trafik freist.
freistehend diagonal
Schule freistehend
Schule
Schule

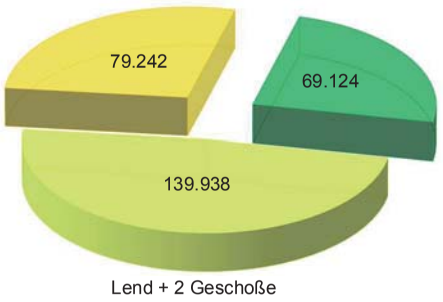
-	228	**120.447**	**38.079**		**144.155**	**11.084**	**1.549**	**43**	**156.788**	**20.468**		**4.075**	**42.181**	**57.825**	**61.900**	**91.875**	**278.211**	**160.551**
TEILSUMMEN Lend		m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand		BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß (DG) (70%)	volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	Beb. Hoffläche		m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF bei +2G	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
																79.242	**Realzuwachs**	
															davon	**7.948**	auf Sondernutzungen	
															= 1.585 Menschen		= 792 Wohnungen	

158	380	398.085	157.796		632.862	52.132	7.602	49	692.596	44.880		10.588	101.893	183.717	194.273	348.038	1.082.793	411.729
GESAMTSUMMEN Lend		m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand		BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß (DG) (70%)	volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	Beb. Hoffläche		m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF bei +2G	**fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)**

288.304 Realzuwachs

davon **12.213** auf Sondernutzungen

= 5.766 Menschen = 2.883 Wohnungen



Lend + 2 Geschoße



1.382 2.799 1.585

5.766



691 1.400 793

2.883

⌂ = 100

= 100



Bei Quartiersdichte 2.2 = 8.235 Menschen


Annenstraße
Keplerstraße
Sigmundstadl
Volksgarten
Metahof
Hauptbahnhof
Europaplatz
Bahnhofgürtel
Bahnhofstraße
Baumkirchnerstraße
Arbeiterkammerstraße
Strauchergasse
Orpheumgasse
Afritschgasse
Ökonomiegasse
Minoritenkloster
Marianhilfer Platz
Franz-Josef-Kai
Mur
Lendplatz
Lendkai
Lendgasse
Kinkgasse
Mühlgasse
Marburger Kai
Gaswerkgasse
Doblergasse
Metahofgasse
Esperantogasse
Nikolaigasse
Kloster u. Spital d. Barmh. Brüd.
Hauptbrücke
Franziskanerkirche
Franziskanerkloster
Franziskanergasse
Dietrichsteinplatz
Schmiedgasse
Grabenstraße
Murgasse
Nagelschmiedgasse
Arnold Luschin – Gasse
Eggenberger Gürtel
Nikolaigasse
Nikolaigürtel
Nikolaiplatz
Nikolaiberggasse
Nikolaiberg
Nikolaiberg-Stiege
Nikolaiberg-Durchgang
Nikolaiberg-Weg
Nikolaiberg-Steig
Nikolaiberg-Rampe
Nikolaiberg-Treppe
Nikolaiberg-Platz
Nikolaiberg-Straße
Nikolaiberg-Gasse
Nikolaiberg-Allee
Nikolaiberg-Park
Nikolaiberg-Garten
Nikolaiberg-Hof
Nikolaiberg-Turm
Nikolaiberg-Kirche
Nikolaiberg-Kapelle
Nikolaiberg-Friedhof
Nikolaiberg-Schule
Nikolaiberg-Kindergarten
Nikolaiberg-Spielplatz
Nikolaiberg-Sportplatz
Nikolaiberg-Turnhalle
Nikolaiberg-Schwimmbad
Nikolaiberg-Bad
Nikolaiberg-Sauna
Nikolaiberg-Fitnessstudio
Nikolaiberg-Tennisplatz
Nikolaiberg-Golfplatz
Nikolaiberg-Reitplatz
Nikolaiberg-Stall
Nikolaiberg-Scheune
Nikolaiberg-Haus
Nikolaiberg-Villa
Nikolaiberg-Residenz
Nikolaiberg-Appartement
Nikolaiberg-Wohnung
Nikolaiberg-Zimmer
Nikolaiberg-Küche
Nikolaiberg-Bad
Nikolaiberg-WC
Nikolaiberg-Keller
Nikolaiberg-Dachboden
Nikolaiberg-Garage
Nikolaiberg-Carport
Nikolaiberg-Parkplatz
Nikolaiberg-Garten
Nikolaiberg-Terrasse
Nikolaiberg-Balkon
Nikolaiberg-Loggia
Nikolaiberg-Veranda
Nikolaiberg-Pergola
Nikolaiberg-Gartenhaus
Nikolaiberg-Gartenhütte
Nikolaiberg-Gartenlaube
Nikolaiberg-Gartenzaun
Nikolaiberg-Gartentor
Nikolaiberg-Gartenweg
Nikolaiberg-Gartenbeet
Nikolaiberg-Gartenbank
Nikolaiberg-Gartenlampe
Nikolaiberg-Gartenbrunnen
Nikolaiberg-Gartenteich
Nikolaiberg-Gartenskulptur
Nikolaiberg-Gartenmauer
Nikolaiberg-Gartenhecke
Nikolaiberg-Gartenbaum
Nikolaiberg-Gartenstrauch
Nikolaiberg-Gartenblume
Nikolaiberg-Gartengemüse
Nikolaiberg-Gartenobst
Nikolaiberg-Gartenkräuter
Nikolaiberg-Gartenkompost
Nikolaiberg-Gartenwerkzeug
Nikolaiberg-Gartenhandschuh
Nikolaiberg-Gartenschere
Nikolaiberg-Gartenspaten
Nikolaiberg-Gartenharke
Nikolaiberg-Gartenhacke
Nikolaiberg-Gartenschaufel
Nikolaiberg-Gartenkarre
Nikolaiberg-Gartenschlauch
Nikolaiberg-Gartenbrause
Nikolaiberg-Gartenregner
Nikolaiberg-Gartenuhr
Nikolaiberg-Gartenthermometer
Nikolaiberg-Gartenbarometer
Nikolaiberg-Gartenwetterstation
Nikolaiberg-Gartenwetterhahn
Nikolaiberg-Gartenwetterfahne
Nikolaiberg-Gartenwetterstein
Nikolaiberg-Gartenwetterhaus
Nikolaiberg-Gartenwetterhäuschen
Nikolaiberg-Gartenwetterkasten
Nikolaiberg-Gartenwetterstation
Nikolaiberg-Gartenwetterwarte
Nikolaiberg-Gartenwetterturm
Nikolaiberg-Gartenwetterkuppel
Nikolaiberg-Gartenwetterdach
Nikolaiberg-Gartenwetterfenster
Nikolaiberg-Gartenwettertür
Nikolaiberg-Gartenwetterschild
Nikolaiberg-Gartenwetterbeschriftung
Nikolaiberg-Gartenwetterbeleuchtung
Nikolaiberg-Gartenwetterheizung
Nikolaiberg-Gartenwetterisolierung
Nikolaiberg-Gartenwetterdämmung
Nikolaiberg-Gartenwetterputz
Nikolaiberg-Gartenwetterfarbe
Nikolaiberg-Gartenwetterlack
Nikolaiberg-Gartenwetterschutz
Nikolaiberg-Gartenwetterabdeckung
Nikolaiberg-Gartenwetterverkleidung
Nikolaiberg-Gartenwetterverschalung
Nikolaiberg-Gartenwetterbrett
Nikolaiberg-Gartenwetterbalken
Nikolaiberg-Gartenwetterpfosten
Nikolaiberg-Gartenwetterlatte
Nikolaiberg-Gartenwetterleiste
Nikolaiberg-Gartenwetterprofil
Nikolaiberg-Gartenwetterrahmen
Nikolaiberg-Gartenwetterglas
Nikolaiberg-Gartenwetterscheibe
Nikolaiberg-Gartenwetterfenster
Nikolaiberg-Gartenwettertür
Nikolaiberg-Gartenwetterschild
Nikolaiberg-Gartenwetterbeschriftung
Nikolaiberg-Gartenwetterbeleuchtung
Nikolaiberg-Gartenwetterheizung
Nikolaiberg-Gartenwetterisolierung
Nikolaiberg-Gartenwetterdämmung
Nikolaiberg-Gartenwetterputz
Nikolaiberg-Gartenwetterfarbe
Nikolaiberg-Gartenwetterlack
Nikolaiberg-Gartenwetterschutz
Nikolaiberg-Gartenwetterabdeckung
Nikolaiberg-Gartenwetterverkleidung
Nikolaiberg-Gartenwetterverschalung
Nikolaiberg-Gartenwetterbrett
Nikolaiberg-Gartenwetterbalken
Nikolaiberg-Gartenwetterpfosten
Nikolaiberg-Gartenwetterlatte
Nikolaiberg-Gartenwetterleiste
Nikolaiberg-Gartenwetterprofil
Nikolaiberg-Gartenwetterrahmen
Nikolaiberg-Gartenwetterglas
Nikolaiberg-Gartenwetterscheibe


Gries
(V)
V
Karlauer Straße
Karlauer Gürtel
Lagerplatz
Schulgasse
Hauptstraße
Mur
Stadtplatz
Josef Huber – Gasse
Elisabethinergasse
Lendplatz
Grabenstraße
Annenstraße
Volksgarten
Bahnhofgürtel
Europaplatz
Bahnhofstraße
Grazer Straße
Puntigamer Straße
Triester Straße
Wiener Straße
Leonhardstraße
Conrad-von-Hötzendorf-Straße
Radetzkystraße
Keplerstraße
Hilmteichstraße
Schubertstraße
Brockmannstraße
Hasnerstraße
Kalvarienbergstraße
Leechgasse
Rosenhainstraße
Ankerstraße
Dreihackeng

Überbrückung | Baulücke m (x 13m) | DG voll | DG Hof | Geschoßanzahl | Geschoßanzahl

Farbcode Gebäude:

EG	EG + 1 OG	EG + 2 OG	EG + 3 OG	>= EG + 4G	Sonder-nutzung

Farbcode Hierarchien:

beste Eignung	gute Eignung	mäßige Eignung	schlechte Eignung

5. Gries (V.) Arbeiter- und Zuwandererbezirk (ehem. Murvorstadt)

BLOCK: 243 Niesenbergergasse- Traungauergasse- Arnold Luschin- Gasse- Eggenberger Gürtel

kann vervollständigt werden

Teilblock

Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß		volles DG hofseitig		DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
Eggenberger Gürtel	15	304	136	4,0	544		0		0	0	544				0	168	168	272		
Eggenberger Gürtel	13	176	133	4,0	532	1,0	93		0	100	625				0	43	43	266		
Lücke 13m	13																			
Eggenberger Gürtel - A. Luschin G.	11I5	1.080	367	4,0	1.468		0		0	0	1.468	98	2,0		196	615	615	1.748	2,9	11,5 G
Lücke 15m	15																			
Arnold Luschin G.- Traungauerg.	1I8	1.016	348	3,0	1.044	1,0	244		0	100	1.288			26	0	642	668	1.671		
Traungauergasse	10+10a	642	224	4,0	896		0		0	0	896			143	0	275	418	10.276		
Lücke 126m	126																			
Niesenbergergasse unbebaut		3.234			0		0		0		0				0	3.234	3.234	0		
Block gesamt	154	6.452	1.208		4.484		337		0	40	4.821	98		169	196	4.977	5.146	**14.233**	**18.913**	13.902

0,7

13.896 Realzuwachs

BLOCK: 254 Niesenbergergasse- Eggenberger Gürtel- Prankergasse

zur Bahntrasse offen

Teilblock

Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß		volles DG hofseitig		DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
Lücke 12m	12																			
Niesenbergergasse	77	654	207	5,0	1.035	1,0	145		0	100	1.180			34	0	413	447	1.506		
Niesenbergergasse	75	725	179	4,0	716		0		0	0	716				0	546	546	358		
Niesenbergergasse	73	790	390	4,0	1.560		0		0	0	1.560				0	400	400	780		
AMS, gestaffelt																				
Niesenbergergasse	69+67	2.382	1.225	4,0	4.900	0,5	429		0	50	5.329	402	1,0		402	755	755	2.450		
Eggenberger Gürtel	26		96	2,0	192		0		0	0	192				0	-96	-96	192		
Prankergasse	58	472	212	3,0	636	1,0	148		0	100	784				0	260	260	424	2,9	2,2 G
Prankergasse	60	306	131	3,0	393	1,0	92		0	100	485			56	0	119	175	262		
Prankergasse	62	350	155	3,0	465		0		0	0	465				0	195	195	310		
Nachkrieg																				
Prankergasse	64	614	315	6,0	1.890		0		0	0	1.890				0	299	299	630		
Prankergasse	66	760	302	5,0	1.510		0		0	0	1.510				0	458	458	604		
Prankergasse	68	610	209	4,0	836		0		0	0	836			46	0	355	401	418		
Block gesamt	12	7.663	3.421		14.133		814		0	34	14.947	402		136	402	3.704	3.840	**7.934**	**22.469**	7.534

1,9

7.120 Realzuwachs (2021)

BLOCK: 263 Steinfeldgasse- Prankergasse - Eggenberger Gürtel- Friedhofgasse

Block

Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß		volles DG hofseitig		DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
Eggenberger Gürtel-Prankergasse	31I67	483	404	2,0	808	0,3	85		0	30	893				0	79	79	808		
Prankergasse	65	267	137	2,0	274		0		0	0	274				0	130	130	274		
Prankergasse	63	412	240	3,0	720		0		0	0	720			22	0	150	172	480		
Prankergasse	61	945	387	4,0	1.548		0		0	0	1.548			31	0	527	558	774		
Prankergasse- Steinfeldgasse	55I 2	483	328	4,0	1.312		0		0	0	1.312				0	155	155	656		
Steinfeldgasse	4+4a	942	162	2,0	324	1,5	170		0	100	494	99	1,5	33	149	648	681	324		
Steinfeldgasse	6	381	204	2,0	408	1,0	143		0	100	551			14	0	163	177	408	2,4	3,0 G
Nachkrieg																				
Steinfeldgasse- Friedhofgasse	8I2	482	254	6,0	1.524		0		0	0	1.524				0	228	228	508		
Friedhofgasse	4	332	186	3,0	558		0		0	0	558				0	146	146	372		
Friedhofg.- Eggenberger Gürtel	6I 41	550	277	3,0	831	0,2	39		0	20	870			15	0	258	273	554		
Eggenberger Gürtel	39	122	86	4,0	344		0		0	0	344				0	36	36	172		
Eggenberger Gürtel	37	200	136	4,0	544		0		0	0	544				0	64	64	272		
Eggenberger Gürtel	33	1.202	293	3,0	879		0		0	0	879				0	909	909	586		
Block gesamt		6.801	3.094		10.074		437		0	18	10.511	99		115	149	3.493	3.608	**6.188**	**16.411**	9.364

1,5

5.751 Realzuwachs

BLOCK: 273 Idlhofgasse- Ungergasse- Kindermangasse- Josef- Huber- Gasse

Block	Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß	volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
1 Öffnung	Idlhofgasse- Ungergasse	57I29	397	320	3,0	960		0	0	0	960				0	77	77	640		
1,0	Ungergasse	27	593	236	4,0	944	1,0	165	0	100	1.109				0	357	357	472		
1,0	Ungergasse	25	769	326	3,0	978	1,0	228	0	100	1.206				0	443	443	652		
rückversetzt, Lücke	Ungergasse	23	869			0		0	0		0	216	2,0		432	653	653	0		
Lückentiefe 7m 11 0,5	Ungergasse	19	373	252	3,0	756	0,5	88	1,0	126	100	970				0	121	121	1.219		
1,0	Ungergasse- Kindermanngasse	17I18	464	343	4,0	1.372	1,0	240	0	100	1.612				0	121	121	686		
0,5	Kindermanngasse	20+22	1.265	444	5,0	2.220	0,5	155	1,0	222	100	2.597	111	5,0	49	555	661	710	888		
1,0	Kindermanngasse	24	400	190	5,0	950	1,0	133	0	0	100	1.083				0	210	210	380		
1,0	Kindermanngasse- J. Huber G.	26I14	464	334	4,0	1.336	1,0	234	0	0	100	1.570				0	130	130	668	2,7	2,5 G
1,0	Josef Huber Gasse	16+16a	519	193	4,0	772	1,0	135	0	0	100	907	102	2,0		204	224	224	386		
1,0	Josef Huber Gasse	18+18a	578	204	4,0	816	1,0	143	0	0	100	959	100	2,0	32	200	242	274	408		
1,0	Josef Huber Gasse	20	519	236	4,0	944	1,0	165	0	0	100	1.109				0	283	283	472		
1,0	Josef Huber Gasse	22	365	235	4,0	940	1,0	165	0	0	100	1.105			15	0	115	130	470		
1,0	Josef Huber Gasse- Idlhofgasse	24I69	560	444	4,0	1.776	1,0	311	0	0	100	2.087				0	116	116	888		
	Idlhofgasse	67	619	215	3,0	645		0	0	0	0	645	110	2,0		220	294	294	430		
Neubau, geschätzt 1,0	Idlhofgasse	61-63	1.734	334	4,0	1.336	1,0	234	0	0	100	1.570				0	1.400	1.400	668		
	Idlhofgasse	61	395	192	5,0	960		0	0	0	0	960				0	203	203	384		
1,0	Idlhofgasse	59	409	270	4,0	1.080	1,0	189	1,0	135	100	1.404				0	139	139	540		
11 1,8	Block gesamt		11.292	4.768		18.785		2.585		483	85	21.853	639		96	1.611	5.789	5.885	10.251	30.647	12.125

7.183 Realzuwachs

BLOCK: 274 Elisabethinergasse- Ungergasse- Kindermangasse- Josef- Huber- Gasse

Block	Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß	volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
1,0	Kindermanngasse- Ungergasse	17I15	423	338	4,0	1.352	1,0	237	0	100	1.589				0	85	85	676		
Siedlungsbau	Ungergasse	13	974	279	8,0	2.232		0	0	0	2.232	297	3,0		891	398	398	558		
1,0	Ungergasse	11	557	247	3,0	741	1,0	173	0	100	914			40	0	270	310	494		
Hofgebäude	Ungergasse	9	428			0		0	0		0	129	2,0	81	258	218	299	0		
Hofgebäude	Ungergasse	7	577			0		0	0		0	369	1,5		554	208	208	0		
	Ungergasse	5	460	329	3,0	987		0	1,0	165	50	1.152				0	131	131	658		
	Ungergasse	3	242	164	4,0	656		0	0	0	0	656				0	78	78	328		
1,0	Ungergasse- Elisabethinergasse	1I30	572	431	4,0	1.724	1,0	302	0	0	100	2.026				0	141	141	862		
1,0	Elisabethinergasse	32	337	213	6,0	1.278	1,0	149	0	0	100	1.427				0	124	124	426		
	Elisabethinergasse	34	302	257	4,0	1.028		0	0	0	0	1.028				0	45	45	514	3,3	1,2 G
	Josef Huber Gasse	2	293	224	4,0	896		0	0	0	0	896				0	69	69	448		
1,0	Josef Huber Gasse	4	266	189	4,0	756	1,0	132	0	0	100	888				0	77	77	378		
1,0	Josef Huber Gasse	6	697	206	4,0	824	1,0	144	0	0	100	968				0	491	491	412		
	Josef Huber Gasse	8	350	196	4,0	784		0	0	0	0	784				0	154	154	392		
	Josef Huber Gasse	10	320	193	4,0	772		0	0	0	0	772				0	127	127	386		
	Josef Huber G.- Kindermanng.	12I25	352	266	4,0	1.064		0	0	0	0	1.064				0	86	86	532		
1,0	Kindermanngasse	23	283	184	3,0	552	1,0	129	0	0	100	681				0	99	99	368		
1,0	Kindermanngasse	21	373	191	3,0	573	1,0	134	0	0	100	707				0	182	182	382		
1,0	Kindermanngasse	19	378	185	4,0	740	1,0	130	0	0	100	870				0	193	193	370		
2,3	Block gesamt		8.184	4.092		16.959		1.530		165	57	18.654	795		121	1.703	3.176	3.297	8.184	26.846	4.908

6.489 Realzuwachs

BLOCK: 295 Rankengasse- Hermann Bahr Gasse- Lagergasse - Stadlgasse

Block	Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß	volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
durchmischt, Lücken																			
Gewerbe, Lücke=28m	Stadlgasse	5	1.351	122	1,0	122		0	0	0	122	236	1,0		236	993	993	1.336		
1,0	Lagergasse	42a | 3	990	262	2,0	524	1,0	183		0	100	707				0	728	728	524		
	Lagergasse	44 | 1	443	325	4,0	1.300		0		0	0	1.300				0	118	118	650		
	Lagergasse	46	372	206	4,0	824		0		0	0	824				0	166	166	412		
1,0	Lagergasse	48	398	174	4,0	696	1,0	122		0	100	818				0	224	224	348		
	Lagergasse	50	546	238	6,0	1.428		0		0	0	1.428			90	0	218	308	476		
1,0	Lagergasse	52a	757	201	2,0	402	1,0	141		0	100	543			125	0	431	556	402		
Lücke = 34m 1,0	Lagergasse	52	521	190	2,0	380	1,0	133		0	100	513				0	331	331	2.148		
Lücke = 34m	Lagergasse	60	1.919		1,0	0		0		0		0	208	1,0	48	208	1.663	1.711	1.326		
	Lagergasse	62	682	238	5,0	1.190		0		0	0	1.190				0	444	444	476		
Vorstadthaus, Lücke	Lagergasse	64+64a	1.459	287	2,0	574		0	1,0	144	50	718	301	2,0	103	602	768	871	1.562		
	Lagergasse- Hermann Bahr G.	68l6	547	460	4,0	1.840		0		0	0	1.840				0	87	87	920		
1,0	Hermann Bahr Gasse	8	522	302	4,0	1.208	1,0	211		0	100	1.419				0	220	220	604	2,5	4,1 G
	Hermann Bahr Gasse- Rankeng.	10l31	547	443	5,0	2.215		0		0	0	2.215				0	104	104	886		
1,0	Rankengasse	29	424	195	6,0	1.170	1,0	137		0	100	1.307				0	229	229	390		
	Rankengasse	27	461	230	4,0	920		0		0	0	920			46	0	185	231	460		
	Rankengasse	25	429	190	3,0	570		0		0	0	570				0	239	239	380		
	Rankengasse	23	462	191	3,0	573		0		0	0	573	172	1,0		172	99	99	382		
1,0	Rankengasse	21	480	201	3,0	603	1,0	141		0	100	744				0	279	279	402		
0,5	Rankengasse	19	434	231	3,0	693	0,5	81	1,0	116	100	890				0	203	203	462		
	Rankengasse	17+17a	643	225	3,0	675		0	1,0	113	50	788	205	2,0	30	410	183	213	450		
0,5	Rankengasse	15	531	212	4,0	848	0,5	74	1,0	106	100	1.028				0	319	319	424		
	Rankengasse	13	487	211	4,0	844		0	1,0	106	50	950				0	276	276	422		
	Rankengasse	11	483	226	4,0	904		0	1,0	113	50	1.017				0	257	257	452		
	Rankengasse	9	466	238	6,0	1.428		0		0	0	1.428			15	0	213	228	476		
115	Block gesamt		16.354	5.798		21.931		1.223		698	42	23.852	1.122		457	1.628	8.977	9.434	16.770	40.329	23.541
1,4																			14.849 Realzuwachs		

BLOCK: 296 Hermann Bahr Gasse- Lagergasse- Schützgasse- Rankengasse

Block	Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß	volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
durchmischt, lückenhaft																			
Lücke=17m 1,0	Hermann Bahr Gasse	9	941	420	4,0	1.680	1,0	294		0	100	1.974				0	521	521	2.166		
0,5	Hermann Bahr Gasse	7	538	294	3,0	882	0,5	103	1,0	147	100	1.132			16	0	228	244	588		
1,0	Hermann Bahr Gasse- Lagerg.	5l74	538	435	4,0	1.740	1,0	305		0	100	2.045				0	103	103	870		
	Lagergasse	76	460	189	4,0	756		0		0	0	756			73	0	198	271	378		
	Lagergasse	78	444	190	3,0	570		0		0	0	570			87	0	167	254	380		
1,0	Lagergasse	80+80a	431	192	3,0	576	1,0	134		0	100	710	95	2,0		190	144	144	384		
1,0	Lagergasse	82+82a	417	195	3,0	585	1,0	137		0	100	722	45	2,0	73	90	104	177	390		
1,0	Lagergasse	84	422	197	3,0	591	1,0	138		0	100	729			7	0	218	225	394		
	Lagergasse	86	402	211	4,0	844		0		0	0	844				0	191	191	422		
Mansarde 1,0	Lagergasse	88	380	210	3,0	630	1,0	147	1,0	105	100	882				0	170	170	420		
Siedlungsbau	Lagergasse	90	352	159	4,0	636		0		0	0	636			26	0	167	193	318	2,8	2,5 G
Siedlungsbau	Lagergasse	92	384	180	4,0	720		0		0	0	720				0	204	204	360		
Siedlungsbau	Schützgasse	17	198	198	4,0	792		0		0	0	792				0	0	0	396		
Siedlungsbau	Schützgasse	15	99	99	4,0	396		0		0	0	396				0	0	0	198		
Siedlungsbau	Schützgasse	13	201	201	4,0	804		0		0	0	804				0	0	0	402		
Siedlungsbau	Rankengasse	47	639	182	4,0	728		0		0	0	728				0	457	457	364		
Siedlungsbau	Rankengasse	45	617	182	4,0	728		0		0	0	728				0	435	435	364		
Siedlungsbau	Rankengasse	43	577	183	4,0	732		0		0	0	732				0	394	394	366		
	Rankengasse	41	633	201	4,0	804		0		0	0	804				0	432	432	402		
0,5	Rankengasse	39	435	206	3,0	618	0,5	72	1,0	103	100	793	99	1,0		99	130	130	412		
	Rankengasse	37+37a	425	182	3,0	546		0		0	0	546	112	2,0		224	131	131	364		
Lücke=13m	Rankengasse	35a	411			0		0		0		0	139	2,0		278	272	272	338		
13																					
30	Block gesamt		9.944	4.506		16.358		1.330		355	48	18.043	490		282	881	4.666	4.948	10.676	27.915	11.400
1,7																			8.991 Realzuwachs		

-	322	66.690	26.887		102.724	8.256	1.701	49	112.681	3.645		1.376	6.570	34.782	36.158	74.236	183.530	82.774
TEILSUMMEN		m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand		BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß (DG) (70%)	volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	Beb. Hoffläche		m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF bei +2G	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
																64.279 Realzuwachs		
																davon 2.021 auf Sondernutzungen		
																= 1.286 Menschen	= 643 Wohnungen	

Dreiecksblock, 2 Öffnungen, Vorstadt

Lücke=38m 38
Lücke=8m 8

Neubau

Vorstadthaus
Vorstadthaus

BLOCK: 248 Dominikanergasse- Vorbeckgasse- Kernstockgasse

Teilblock	Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß		volles DG hofseitig		DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	Zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
0,7	Dominikanergasse-Vorbeckg.	1l 2	5.126	875	2,0	1.750	0,7	429		0	70	2.179	274	2,0		548	3.977	3.977	1.750		
	Vorbeckgasse	4		242	3,0	726		0		0	0	726				0	-242	-242	484		
	Vorbeckgasse	6	78			0		0		0		0			78	0	0	78	988		
	Vorbeckgasse	10	101			0		0		0		0			62	0	39	101	208		
0,5	Vorbeckgasse - Kernstockg.	12l4	563	494	3,0	1.482	0,5	173		0	50	1.655				0	69	69	988		
1,0	Kernstockgasse	6	400	283	3,0	849	1,0	198	1,0	142	100	1.189				0	117	117	566		
	Kernstockgasse	8	422	278	3,0	834		0	1,0	139	50	973				0	144	144	556	2,1	4,2 G
	Kernstockgasse	10	791	284	3,0	852		0		0	0	852				0	507	507	568		
1,0	Kernstockgasse	12	681	283	4,0	1.132	1,0	198	1,0	142	100	1.472				0	398	398	566		
	Kernstockgasse	14	378	82	2,0	164		0		0	0	164	149	2,0		298	147	147	164		
1,0	Kernstockgasse- Dominikanerg.	16l13	795	583	3,0	1.749	1,0	408		0	100	2.157	94	3,0		282	118	118	1.166		
1,0	Dominikanergasse	9	196	196	3,0	588	1,0	137		0	100	725				0	0	0	392		
1,0	Dominikanergasse	7	311	191	2,0	382	1,0	134		0	100	516	36	2,0	31	72	53	84	382		
1,0	Dominikanergasse	5	515	325	2,0	650	1,0	228		0	100	878				0	190	190	650		
1,2	Block gesamt		10.357	4.116		11.158		1.905		423	70	13.486	553		171	1.200	5.517	5.688	**9.428**	**21.786**	17.470

7.100 Realzuwachs

hohe Dichte, silberner Elefant geschätzt

Elefant, gestaffelt
Elefant, gestaffelt
Elefant, gestaffelt

Elefant, gestaffelt

BLOCK: 251 Feuerbachgasse- Südtiroler Platz- Defreggergasse- Belgiergasse

Teilblock	Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß		volles DG hofseitig		DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	Zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
	Feuerbachgasse-Südtiroler Platz	1l13+11	1.914	1.120	4,5	5.040		0		0	0	5.040	388	2,0		776	406	406	2.240		
	Südtiroler Platz	11	224	224	4,5	1.008		0		0	0	1.008				0	0	0	448		
	Defreggergasse	3+5+7	1.228	410	5,5	2.255		0		0	0	2.255				0	818	818	820		
	Defreggergasse- Belgiergasse	1l12	398	317	4,0	1.268		0		0	0	1.268				0	81	81	634		
1,0	Belgiergasse	14	472	303	4,0	1.212	1,0	212		0	100	1.424				0	169	169	606	4,2	-0,1 G
1,0	Belgiergasse- Feuerbachgasse	16l9	348	314	4,0	1.256	1,0	220		0	100	1.476				0	34	34	628		
	Feuerbachgasse	7	274	227	5,0	1.135		0		0	0	1.135				0	47	47	454		
	Feuerbachgasse	5	405	335	4,0	1.340		0		0	0	1.340				0	70	70	670		
	Feuerbachgasse	3	515	401	4,5	1.805		0		0	0	1.805				0	114	114	802		
3,0	Block gesamt		5.778	3.651		16.319		432		0	17	16.751	388		0	776	1.739	1.739	**7.302**	**24.397**	-454

6.870 Realzuwachs

Weltkulturerbe nicht berücksichtigt

WKE exkl.
WKE exkl.
WKE exkl.
WKE exkl.
WKE exkl.
WKE exkl.
WKE exkl.

BLOCK: 252 Griesgasse- Südtiroler Platz- Defreggergasse- Belgiergasse

Block	Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß		volles DG hofseitig		DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	Zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
1,0	Defreggergasse	10		721	3,0	2.163	1,0	505		0	100	2.668				0	-721	-721	1.442		
	Südtiroler Platz	10l9	2.202	480	5,0	2.400		0		0	0	2.400			182	0	1.540	1.722	960		
	Südtiroler Platz	10l9		298	2,0	596		0		0	0	596				0	-298	-298	596		
	Südtiroler Platz	7				0		0		0		0				0	0	0	0		
	Südtiroler Platz- Griesgasse	5l2				0		0		0		0				0	0	0	0		
	Griesgasse	4				0		0		0		0				0	0	0	0		
	Griesgasse	6				0		0		0		0				0	0	0	0		
	Griesgasse	8				0		0		0		0				0	0	0	0	3,2	1,5 G
	Griesgasse	10				0		0		0		0				0	0	0	0		
	Griesgasse- Belgiergasse	12l4				0		0		0		0				0	0	0	0		
1,0	Belgiergasse	6	577	411	4,0	1.644	1,0	288		0	100	1.932				0	166	166	822		
	Belgiergasse	8	342	250	4,0	1.000		0		0	0	1.000				0	92	92	500		
1,0	Belgiergasse- Defreggergasse	10l2	484	428	4,0	1.712	1,0	300		0	100	2.012				0	56	56	856		
	Defreggergasse	6	1.360	417	5,0	2.085		0		0	0	2.085	31	3,0		93	912	912	834		
	Defreggergasse	6		109	3,0	327		0		0	0	327	40	1,0		40	-149	-149	218		
1,9	Block gesamt		4.965	3.114		9.437		1.093		0	50	10.025	31		182	93	2.468	2.650	**6.228**	**15.758**	4.769

5.135 Realzuwachs

BLOCK: 255 Niesenbergergasse- Eggenberger Gürtel- Prankergasse

Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß		volles DG hofseitig		DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
Eggenberger Gürtel	29	172			0		0		0		0			86	0	86	172	0		
Eggenberger G.- Niesenbergerg.	21I63	668	550	2,0	1.100		0		0	0	1.100				0	118	118	1.828		
Niesenbergergasse	61	155	110	2,0	220		0		0	0	220	45	2,0		90	0	0	220		
Niesenbergergasse	59	1.241	289	3,0	867	1,0	202		0	100	1.069	284	1,0		284	668	668	578		
Niesenbergergasse	57+57a	814	225	3,0	675	1,0	158	1,0	113	100	946	170	2,0		340	419	419	450		
Niesenbergergasse	55+55a	1.080	219	3,0	657		0	1,0	110	50	767	243	3,0		729	618	618	438		
Niesenbergergasse	41-51				0		0		0		0				0	0	0	0		
Prankergasse	40	989	185	2,0	370		0		0	0	370	68	1,0		68	736	736	370	1,7	5,8 G
Prankergasse	42	513	177	2,0	354	1,0	124		0	100	478			8	0	328	336	354		
Prankergasse	44	337	118	2,0	236	1,0	83		0	100	319			5	0	214	219	236		
Prankergasse	46	343	117	2,0	234	1,0	82		0	100	316				0	226	226	234		
Prankergasse	48	337	117	2,0	234	1,0	82		0	100	316				0	220	220	234		
Prankergasse	50	339	119	3,0	357		0		0	0	357				0	220	220	238		
Prankergasse	52	321	111	2,0	222	1,0	78		0	100	300				0	210	210	222		
Prankergasse	54	330	126	3,0	378		0		0	0	378				0	204	204	252		
Prankergasse	56	210	128	2,0	256		0		0	0	256				0	82	82	256		
Block gesamt		7.849	2.591		6.160		809		223	47	7.192	810		99	1.511	4.349	4.448	**5.910**	**13.581**	14.934
																		4.878 Realzuwachs		

Halbblock
Baracke, Lücke 14m
Venusbar 14
leer, 140m, nicht erfasst
Teilblock
1,0 1,0 1,0 1,0 1,0 1,0 1,0 1,0 1,0 1,0 1,0 1,0 1,0 1,0 1,0
14 1,0

BLOCK: 262 Bessemergasse- Prankergasse - Eggenberger Gürtel- Friedhofgasse

Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß		volles DG hofseitig		DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
Bessemergasse	33	601	290	4,0	1.160		0		0	0	1.160				0	311	311	580		
Bessemergasse | Prankergasse	31 |75	1.262	546	7,0	3.822		0		0	0	3.822			364	0	352	716	1.092		
Bessemergasse- Prankergasse	29I 79	262	220	4,0	880		0		0	0	880				0	42	42	440		
Prankergasse	77	340	215	4,0	860		0		0	0	860				0	125	125	430		
Prankergasse	73	474	212	3,0	636	0,5	74	1,0	106	100	816				0	262	262	424		
Prankergasse	71	513	215	4,0	860	1,0	151		0	100	1.011				0	298	298	430		
Prankergasse- Eggenberger Gürtel	69I 32	540	394	4,0	1.576		0		0	0	1.576				0	146	146	788	**2,8**	**2,7 G**
Eggenberger Gürtel	34+34a	865	168	5,0	840		0		0	0	840	196	2,0	40	392	461	501	336		
Eggenberger Gürtel	36+36ab	977	162	5,0	810	0,5	57	1,0	81	100	948	465	2,0	62	930	288	350	324		
Eggenberger Gürtel	38+40a	489	235	3,0	705	0,3	49		0	30	754	118	2,0	30	236	106	136	470		
Eggenberger Gürtel- Friedhofg.	40I8	597	312	4,0	1.248	1,0	218		0	100	1.466			118	0	167	285	1.716		
Friedhofgasse	14	617	186	2,0	372	1,0	130		0	100	502			28	0	403	431	1.204		
Friedhofgasse	20	1.624	458	2,0	916	1,0	321		0	100	1.237	142	2,0		284	1.024	1.024	916		
Block gesamt		9.161	3.613		14.685		1.000		187	45	15.872	921		642	1.842	3.985	4.627	**9.150**	**25.677**	9.857
																		7.963 Realzuwachs		

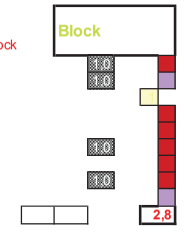
angrenzend an Bahndamm, Hofbebauung
Nachkrieg
Lücke 14m 14
Lücke 16m 16
freistehend
Block
0,5 1,0 0,5 0,3 1,0 1,0 1,0
30 1,8

BLOCK: 266 Prankergasse- Elisabethinergasse-Ungergasse-Kindermanngasse

Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß		volles DG hofseitig		DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
Prankergasse	7-19				0		0		0		0				0	0	0	0		
Prankergasse	3+1	846	543	8,0	4.344		0		0	0	4.344				0	303	303	1.086		
Elisabethinergasse	20a-d	4.335	517	6,0	3.102	1,0	362		0	100	3.464	1.132	8,0	530	9.056	2.156	2.686	1.034		
Elisabethinergasse	22	1.098	682	6,0	4.092		0		0	0	4.092				0	416	416	1.364		
Elisabethinergasse	24	212	161	6,0	966	1,0	113		0	100	1.079				0	51	51	322		
Elisabethinergasse- Ungergasse	26+28I2	1.184	403	7,0	2.821		0		0	0	2.821				0	781	781	806		
Elisabethinergasse- Ungergasse	26+28I2		130	8,0	1.040		0		0	0	1.040				0	-130	-130	260		
Ungergasse	4+6	553	553	6,0	3.318		0		0	0	3.318				0	0	0	1.106	**3,5**	**0,4 G**
Ungergasse	8	1.500			0		0		0		0			516	0	984	1.500	0		
Ungergasse	10+12	433	194	4,0	776		0		0	0	776	104	2,0		208	135	135	388		
Ungergasse	14	430	213	3,0	639	1,0	149		0	100	788			24	0	193	217	426		
Ungergasse- Kindermanngasse	16I15	660	516	4,0	2.064		0		0	0	2.064			19	0	125	144	1.032		
Kindermanngasse	13	461	205	4,0	820		0		0	0	820				0	256	256	410		
Kindermanngasse	11	745	220	5,0	1.100		0		0	0	1.100				0	525	525	440		
Kindermanngasse	3-9	83			0		0		0		0				0	83	83	0		
Block gesamt		12.457	4.337		25.082		624		0	21	25.706	1.236		1.089	9.264	5.795	6.884	8.674	**43.020**	1.530
																		8.050 Realzuwachs		

freistehende EFHs+ Gewerbe exkl.
Freistehende exkl. Siedlungsbau
Siedlungsbau
Siedlungsbau
Siedlungsbau
Siedlungsbau
Siedlungsbau
Siedlungsbau
Gewerbe Hof exkl.
Teilblock
1,0 1,0 1,0
2,8

offener Dreiecksblock
Hochhaus
Nachkrieg

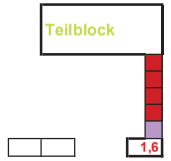


BLOCK: 276 Josef Huber Gasse-Kindermanngasse- Lazarettgasse

Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß	volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
Kindermanngasse- J. Huber G.	27I7	437	340	4,0	1.360	1,0 238	0	100	1.598				0	97	97	680		
Lazarettgasse	2+4	1.567	679	10,0	6.790	1,0 475	0	100	7.265				0	888	888	1.358		
Lazarettgasse	8	521	247	1,0	247	0	0	0	247				0	274	274	494		
Lazarettgasse	10	446	258	4,0	1.032	0	0	0	1.032				0	188	188	516		
Lazarettgasse	12	361	246	4,0	984	0	0	0	984			15	0	100	115	492	3,8	0,2 G
Lazarettgasse- Kindermanngasse	14I35	906	484	4,0	1.936	1,0 339	0	100	2.275				0	422	422	968		
Kindermanngasse	33	314	196	4,0	784	0	0	0	784				0	118	118	392		
Kindermanngasse	31	404	203	4,0	812	1,0 142	0	100	954				0	201	201	406		
Kindermanngasse	29	516	229	5,0	1.145	0	0	0	1.145			88	0	199	287	458		
Block gesamt		5.472	2.882		15.090	1.194	0	59	16.284	0		103	0	2.487	2.590	5.764	20.854	669

4.570 Realzuwachs

Nachkriegsbau, Gewerbe exkl.



BLOCK: 279 Custozzagasse- Oeverseegasse- Korngasse

Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß	volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
Custozzagasse	7	807	274	4,0	1.096	0	0	0	1.096				0	533	533	548		
Custozzagasse	5	838	270	4,0	1.080	0	0	0	1.080				0	568	568	540		
Custozzagasse	3	797	256	4,0	1.024	0	0	0	1.024				0	541	541	512	2,4	3,3 G
Custozzagasse	1	785	371	4,0	1.484	0	0	0	1.484				0	414	414	742		
Oeverseegasse	32	149	149	5,0	745	0	0	0	745				0	0	0	298		
Block gesamt		3.376	1.320		5.429	0	0	0	5.429	0		0	0	2.056	2.056	2.640	8.069	4.294

2.640 Realzuwachs

Vorstadtblock inhomogen
Gewerbe überbaubar
Vorstadthaus
Vorstadthaus

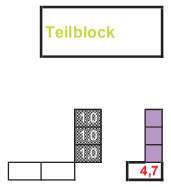


BLOCK: 286 Kleegasse- Rosenkranzgasse- Brückenkopfgasse- Bürgerspitalgasse

Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß	volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
Bürgerspitalg.- Brückenkopfg.	1I7I2	3.222	1.180	3,0	3.540	1,0 826	0	100	4.366	44	1,0		44	1.998	1.998	2.360		
Bürgerspitalg.- Brückenkopfg.	1I7I2		350	2,0	700	0,5 123	0	50	823				0	-350	-350	700		
Bürgerspitalg.- Brückenkopfg.	1I7I2		400	1,0	400	0	0	0	400				0	-400	-400	800	2,9	2,0 G
Bürgerspitalg.- Brückenkopfg.	1I7I2		89	1,5	134	1,0 62	0	100	196	145	1,5		218	-234	-234	178		
Kleegasse- Rosenkranzg.	1I1219	540	394	2,0	788	1,0 276	0	100	1.064				0	146	146	788		
Kleegasse- Rosenkranzg.	1I1219		40	2,0	80	0	0	0	80	24	2,0		48	-64	-64	80		
Block gesamt		3.762	2.453		5.642	1.287	0	75	6.929	213		0	310	1.096	1.096	4.906	10.858	4.883

3.619 Realzuwachs

Halbblock Kai, Rückseite offen
Citytower
Nürnbergerhaus
Nürnbergerhaus
Mansarde



BLOCK: 287a Lagergasse- Brückenkopfgasse- Grieskai- Rosenkranzgasse

Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß	volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
Brückenkopfgasse- Grieskai	1I36	686	557	9,0	5.013	0	0	0	5.013	107	1,0		107	22	22	1.114		
Grieskai	38	305	175	5,0	875	1,0 123	1,0 88	100	1.086				0	130	130	350		
Grieskai	40	563	402	5,0	2.010	1,0 281	1,0 201	100	2.492				0	161	161	804		
Grieskai	42	507	234	7,0	1.638	1,0 164	0	100	1.802			50	0	223	273	468	6,1	-2,5 G
Grieskai- Rosenkranzgasse	44I2	597	523	6,0	3.138	1,0 366	0	100	3.504				0	74	74	1.046		
Rosenkranzgasse	4	241	156	5,0	780	1,0 109	0	100	889				0	85	85	312		
Block gesamt		2.899	2.047		13.454	1.043	289	73	14.786	107		50	107	695	745	4.094	17.655	-5.212

2.762 Realzuwachs

inhomogener Vorstadtblock, teiloffen

Block

ehem. Hotel

EFH

Neubau

Neubau geschätzt

Hofgeb. geschätzt

BLOCK: 288 Griesplatz- Rosenkranzgasse- Reichengasse-Bürgerspitalgasse- Lagergasse- Zweigelg

Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß	volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
Griesplatz	6+7	1.866	485	6,0	2.910	0	0	0	2.910	444	2,0		888	937	937	970		
Rosenkranzgasse	7+9+11	2.060			0	0	0		0	121	2,0		242	1.939	1.939	0		
Rosenkranzgasse	5	399	126	2,0	252	0	0	0	252			43	0	230	273	252		
Rosenkranzgasse- Lagergasse	3|12+14	672	415	4,0	1.660	0,5	145	0	50	1.805				0	257	257	830		
Lagergasse	16	480	223	4,0	892	0,5	78	1,0	112	100	1.082				0	257	257	446	
Lagergasse	18+18a	734	270	3,0	810	0,5	95	1,0	135	100	1.040	97	2,0		194	367	367	540	
Lagergasse	20+20a	672	274	3,0	822		0	1,0	137	50	959	112	2,0		224	286	286	548	
Lagergasse- Zweigelgasse	22|10	287	233	3,0	699	0,5	82	1,0	117	100	898				0	54	54	466	2,3	3,8 G
Zweigelgasse	12	286	177	3,0	531	0,5	62	1,0	89	100	682				0	109	109	354		
Zweigelgasse	14+14ab	1.492	264	4,0	1.056	1,0	185		0	100	1.241	414	3,0		1.242	814	814	528		
Zweigelgasse	16	419	298	3,0	894	1,0	209	1,0	149	100	1.252				0	121	121	596		
Zweigelgasse- Griesplatz	18|11	429	366	4,0	1.464	1,0	256		0	100	1.720				0	63	63	732		
Griesplatz	10	716	243	4,0	972	1,0	170		0	100	1.142	130	1,0		130	343	343	486		
Griesplatz	9+9a	879	235	4,0	940		0		0	0	940	447	1,0		447	197	197	470		
Griesplatz	8+8a	862	477	4,0	1.908	1,5	501		0	100	2.409	190	3,5		665	195	195	954		
Block gesamt		12.253	4.086		15.810		1.783		739	71	18.332	1.955		43	4.032	6.169	6.212	8.172	28.014	15.447

5.650 Realzuwachs

Vorstadtblock, typologisch durchmischt

Block

Neubau + Lücke 8m
Gewerbe überbaubar

BLOCK: 291 Griesplatz- Zweigelgasse-Lagergasse- Stadlgasse- Karlauerstraße

Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß	volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
Griesplatz- Zweigelgasse	12|15	390	334	3,0	1.002		0	0	1.002				0	56	56	668		
Zweigelgasse	13+11+a	1.127	476	3,0	1.428	1,0	333	0	100	1.761	194	1,5		291	457	457	952		
Zweigelgasse- Lagergasse	9+7|24	446	220	3,0	660	1,0	154	0	100	814	107	1,0	44	107	75	119	440		
Lagergasse	26	471	232	3,0	696	1,0	162	0	100	858			40	0	199	239	464		
Lagergasse	28+28a	465	210	3,0	630	1,0	147	0	100	777	232	1,5		348	23	23	420		
Lagergasse	30+32	536	188	3,0	564	1,0	132	0	100	696	116	3,0		348	232	232	376		
Lagergasse	34	468	190	2,0	380	1,0	133	0	100	513			51	0	227	278	380		
Lagergasse	36+38	708	239	3,0	717	1,0	167	0	100	884	136	2,5		340	333	333	478		
Lagergasse	40	477	316	3,0	948		0	0	0	948				0	161	161	632		
Lagergasse- Stadlagsse	42|2	486	422	4,0	1.688	0,3	89	0	30	1.777				0	64	64	844	2,6	2,7 G
Stadlgasse	6	1.475	305	5,0	1.525	1,0	214	0	100	1.739			29	0	1.141	1.170	1.338		
Karlauerstraße	11	558	414	1,0	414		0	0	0	414	112	1,0		112	32	32	828		
Karlauerstraße	9	431	250	4,0	1.000	1,0	175	1,0	125	100	1.300			29	0	152	181	500		
Karlauerstraße	5	398	275	6,0	1.650		0	0	0	1.650	223	1,0		223	-100	-100	550		
Karlauerstraße	7	496			0		0	0		0	166	4,0		664	330	330	0		
Karlauerstraße	3+1	815	151	4,0	604		0	0	0	604	208	2,0		416	456	456	302		
Griesplatz	15	758	272	4,0	1.088		0	0	0	1.088	474	2,0	45	948	-33	12	544		
Griesplatz	14	1.229	256	2,0	512	1,0	179	0	100	691	735	2,0		1.470	238	238	512		
Griesplatz	13	607	257	3,0	771		0	0	0	771	318	1,0		318	32	32	514		
Block gesamt		12.341	5.007		16.277		1.885		125	54	18.287	3.021		238	5.585	4.075	4.313	10.742	32.604	13.680

8.732 Realzuwachs

Z-förmig, Synagoge exkl.

Teilblock

Vorstadthaus

Schule

Schule

Schule

Lücke 2 x 77m

BLOCK: 293 Lagergasse - Zweiglgasse -Grieskai

Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß	volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
Lagergasse	27+29	1.480	471	4,0	1.884	1,0	330	0	100	2.214				0	1.009	1.009	942		
Lagergasse	33	708	261	2,0	522	1,0	183	0	100	705				0	447	447	522		
Lagergasse	35	1.106	511	1,0	511		0	0	0	511				0	595	595	1.022		
Grieskai	58	650	652	2,0	1.304		0	0	0	1.304				0	-2	-2	1.304		
Grieskai	60	687	238	5,0	1.190	1,5	250	0	100	1.440	101	4,0		404	348	348	476	1,5	9,5 G
Grieskai	62	2.454	569	4,0	2.276		0	0	0	2.276	50	1,0		50	1.835	1.835	1.138		
Grieskai	66 | 41	2.983	592	3,0	1.776	1,0	414	0	100	2.190	170	1,0		170	2.221	2.221	1.184		
Grieskai	66 | 41	1.044			0		0	0		0	621	2,5	22	1.553	401	423	4.004		
Grieskai | Lagergasse	70	3.767			0		0	0		0				0	3.767	3.767	0		
Block gesamt		14.879	3.294		9.463		1.177		0	47	10.640	942		22	2.177	10.621	10.643	10.592	22.232	31.212

9.415 Realzuwachs
(1908)

am Mühlgang, inhomogener Vorstadtblock

Vorstadthäuschen
Gewerbe, Lager
Gewerbe, Lager

freistehend
Gärtnerei
Gärtnerei

Siedlungsbau
Siedlungsbau

BLOCK: 298 Karlauer Gürtel - Herrgottwiesgasse- Karlauplatz- Lagergasse

Teilblock	Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß		volles DG hofseitig		DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
1,0	Karlauplatz	1	696	338	4,0	1.352	1,0	237		0	100	1.589			66	0	292	358	676		
	Karlauplatz	2	67	67	2,0	134		0		0	0	134				0	0	0	134		
	Karlauplatz	3+3a	1.531	161	2,0	322		0		0	0	322	304	2,0		608	1.066	1.066	322		
	Karlauplatz	3+3b	928	894	1,0	894		0		0	0	894	193	1,0		193	-159	-159	1.788		
1,0	Karlauplatz	4+4a	1.337	223	2,0	446	1,0	156		0	100	602	335	2,5		838	779	779	446		
	Karlauplatz	5+5a	1.659	105	2,0	210		0		0	0	210	97	2,0	89	194	1.368	1.457	210		
	Herrgottwiesgasse	3-5	3.446	287	2,0	574		0		0	0	574			510	0	2.649	3.159	574		
	Herrgottwiesgasse	3-5		405	1,0	405		0		0	0	405			274	0	-679	-405	810	1,3	7,7 G
	Herrgottwiesgasse	7	1.931	428	3,0	1.284		0		0	0	1.284				0	1.503	1.503	856		
1,0	Herrgottwiesgasse	9	213	159	4,0	636	1,0	111		0	100	747				0	54	54	318		
	Herrgottwiesgasse	11	235	213	4,0	852		0		0	0	852				0	22	22	426		
	Karlauer Gürtel	13+13a	447	183	3,0	549		0		0	0	549	119	3,0		357	145	145	366		
1,0	Karlauer Gürtel	15	564	234	3,0	702	1,0	164		0	100	866	153	1,0		153	177	177	468		
	Karlauer Gürtel	17-21	463	463	3,0	1.389		0		0	0	1.389				0	0	0	926		
	Lagergasse	106+108	2.902	309	3,0	927		0		0	0	927				0	2.593	2.593	618		
0,8	Block gesamt		16.419	4.469		10.676		668		0	21	11.344	1.201		939	2.343	9.810	10.749	8.938	21.957	34.268

8.270 Realzuwachs

-	229	121.968	46.980		174.682	14.900	1.986	47	191.063	11.378		3.578	29.240	60.862	64.440	102.540	306.462	147.347

TEILSUMMEN Gries	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand		BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß (DG) (70%)	volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	Beb. Hoffläche		m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF bei +2G	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
																85.654	Realzuwachs
															davon	1.908	auf Sondernutzungen
															= 1.713	Menschen	= 857 Wohnungen

BLOCK: 241 Eggenberger Gürtel- Niesenbergergasse-Finkengasse- Annenstraße

Bauamt nur zur Dichteermittlung berücksichtigt	Block	Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß	volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	Zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
Bauamt geschätzt		Europaplatz	20	3.480			0	0			0	1.000	5,5		5.500	2.480	2.480	0		
Bauamt geschätzt		Europaplatz	20				0	0			0	500	11,0		5.500	-500	-500	0		
Bauamt geschätzt		Europaplatz	20				0	0			0	1.050	1,0		1.050	-1.050	-1.050	0		
Bauamt geschätzt		Europaplatz	20				0	0			0	533	2,0		1.066	-533	-533	0		
Nachkriegsbau		Eggenberger Gürtel	6	561	338	6,0	2.028	0		0	2.028				0	223	223	676		
Nachkriegsbau,	35	Eggenberger Gürtel	10	252	150	6,0	900	0		0	900				0	102	102	3.940		
Gewerbe überbaubar		Eggenberger Gürtel	14	281	110	2,0	220	0		0	220	171	1,0		171	0	0	220		
Gewerbe zurückversetzt		Eggenberger Gürtel	14	1.315			0	0			0	615	1,0		615	700	700	0		
Gewerbe überbaubar		Eggenberger Gürtel	14	467	164	1,0	164	0		0	164	240	1,0		240	63	63	328	3,7	1,4 G
		Eggenberger Gürtel	18+18a	550	214	3,0	642	0	1,0	107 50	12.091	127	2,0	30	254	179	209	428		
		Eggenberger G. - Niesenbergerg.	20l72	385	309	3,0	927	0		0	927				0	76	76	618		
	45	Niesenbergergasse	74	380	243	4,0	972	0		0	972				0	137	137	3.996		
Lücke 45m		Niesenbergergasse		781			0	0			0				0	781	781	0		
		Finkengasse	17l15	1.804	331	7,0	2.317	0		0	2.317				0	1.473	1.473	662		
		Finkengasse	13l11	330	330	7,0	2.310	0		0	2.310				0	0	0	660		
		Finkengasse	7l9	328	326	7,0	2.282	0		0	2.282				0	2	2	652		
	1,0	Finkengasse	3	435	254	7,0	1.778	1,0	178	100	1.956				0	181	181	508		
	80	Block gesamt		11.349	2.769		14.540		178	107 13	26.167	4.236		30	14.396	4.314	4.344	12.688	41.624	3.749
	2,5																	12.403	Realzuwachs	

BLOCK: 244 Annenstraße- Traungauergasse- Niesenbergergasse- Quergasse

inhomogen, Möbelhaus	Teilblock	Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß	volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	Zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
Möbelhaus		Annenstraße	63	6.144	2.715	6,0	16.290	0		0	16.290	618	1,0		618	2.811	2.811	5.430		
	1,0	Annenstraße	61	1.223	442	4,0	1.768	1,0	309	0 100	2.077	172	2,0	116	344	493	609	884		
		Annenstraße	59	1.941	457	3,0	1.371	0		0 0	1.371			70	0	1.414	1.484	914		
		Annenstraße	57+57a	1.791	283	5,0	1.415	0		0 0	1.415	355	3,0	40	1.065	1.113	1.153	566		
	0,3	Annenstraße - Quergasse	55l 2	830	581	5,0	2.905	0,3	122	0 30	3.027	69	1,0		69	180	180	1.162		
	0,5	Quergasse	4	587	290	3,0	870	0,5	102	1,0 145	100 1.117	297	1,0		297	0	0	580		
	0,5	Quergasse	6	1.128	231	4,0	924	0,5	81	1,0 116	100 1.121	541	1,0		541	356	356	462	2,2	4,5 G
		Quergasse	8	539	282	4,0	1.128		0	0 0	1.128			61	0	196	257	564		
Lücke 9m		Quergasse	10a	399			0	0		0	0	110	2,0		220	289	289	0		
Vorstadthäuschen	1,0	Quergasse- Niesenbergergasse	12l50	151	98	1,0	98	1,0	69	0 100	167				0	53	53	196		
Vorstadthäuschen		Niesenbergergasse	54	366			0	0		0	0	62	2,0		124	304	304	0		
Parkplatz		Niesenbergergasse		2.854			0	0		0	0			576	0	2.278	2.854	0		
Parkplatz		Niesenbergerg.- Traungauerg.	62l13	1.367	271	1,0	271	0		0 0	271				0	1.096	1.096	542		
	1,6	Block gesamt		19.320	5.650		27.040		683	261 22	27.984	2.224		863	3.278	10.583	11.446	11.300	41.618	25.324
																		10.356	Realzuwachs	
																		(5430)		

BLOCK: 245 Annenstraße- Idlhofgasse- Niesenbergergasse- Quergasse

typologisch durchmischt	Teilblock	Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß	volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	Zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
gestaffelt	0,7	Quergasse- Annenstraße	1-3l53	1.420	705	8,0	5.640	0,7	345	0 70	5.985				0	715	715	1.410		
	0,7	Quergasse- Annenstraße	1-3l53		132	5,0	660	0,7	65	0 70	725				0	-132	-132	264		
		Annenstraße	51	596	396	4,0	1.584		0	0 0	1.584	47	1,0		47	153	153	792		
		Annenstraße	49	654	352	5,0	1.760		0	0 0	1.760				0	302	302	704		
	1,0	Annenstraße	47	1.055	435	4,0	1.740	1,0	305	0 100	2.045	620	1,0		620	0	0	870		
	18	Annenstraße- Idlhofgasse	45l2	574	477	5,0	2.385		0	0 0	2.385			45	0	52	97	2.592		
Garagen, Lücke	1,0	Idlhofgasse	4	479	82	1,0	82	1,0	57	0 100	139	83	2,0	126	166	188	314	164		
	1,0	Idlhofgasse	6	406	162	2,0	324	1,0	113	0 100	437				0	244	244	324	2,8	2,8 G
Nachkrieg	0,5	Idlhofgasse	8	411	272	5,0	1.360	0,5	95	1,0 136	100 1.591				0	139	139	544		
Lager		Niesenbergergasse	36	992			0		0	0	0	400	1,0	452	400	140	592	0		
Lücke 10m		Niesenbergergasse	38	2.399			0	0		0	0	343	2,0		686	2.056	2.056	0		
	10	Niesenbergergasse	40	508	303	4,0	1.212		0	0 0	1.212				0	205	205	1.386		
		Quergasse	9	175	150	1,0	150		0	0 0	150				0	25	25	300		
	1,0	Quergasse	7	282	127	3,0	381	1,0	89	0 100	470				0	155	155	254		
		Quergasse	5	836	287	4,0	1.148		0	0 0	1.148				0	549	549	574		
	28	Block gesamt		10.787	3.880		18.426		1.069	136 43	19.631	1.493		623	1.919	4.791	5.414	10.178	30.523	10.722
	1,9																	8.973	Realzuwachs	
																		(300)		

BLOCK: 246 Annenstraße- Idlhofgasse- Niesenbergergasse- Elisabethinergasse

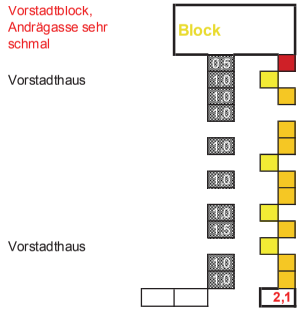
inhomogen, Niesenberger = Hinterhoffunktionen	Teilblock	Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß	volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
Hotel		Idlhofgasse- Annenstraße	1l43	730	405	3,0	1.215		0	0	0	1.215	126	1,0	94	126	105	199	810		
	1,0	Annenstraße	41+41a	736	282	4,0	1.128	1,0	197	0	100	1.325	99	3,0	144	297	211	355	564		
		Annenstraße	39	708	275	5,0	1.375		0	0	0	1.375			43	0	390	433	550		
		Annenstraße	37	1.467	275	3,0	825		0	0	0	825			84	0	1.108	1.192	550		
		Annenstraße	35	423	277	3,0	831		0	0	0	831				0	146	146	554		
	1,0	Annenstraße	33	429	277	5,0	1.385	1,0	194	0	100	1.579			65	0	87	152	554		
hof geschätzt	1,0	Annenstraße	31	565	340	3,0	1.020	1,0	238	0	100	1.258	130	2,0		260	95	95	680		
UCI Kino, geschätzt		Annenstraße	29	3.388	400	4,0	1.600		0	0	0	1.600	2.600	2,0		5.200	388	388	800		
		Annenstraße	27	2.198	407	4,0	1.628		0	0	0	1.628			41	0	1.750	1.791	814		
		Annenstraße	25	434	434	4,0	1.736		0	0	0	1.736				0	0	0	868		
Supermarkt		Annenstraße	23	649	316	4,0	1.264		0	0	0	1.264	333	2,0		666	0	0	632		
	1,0	Elisabethinergasse	2	579	519	5,0	2.595	1,0	363	0	100	2.958				0	60	60	1.038	2,1	5,4 G
21	1,0	Elisabethinergasse	4	673	329	5,0	1.645	1,0	230	0	100	1.875	76	2,0		152	268	268	2.569		
Parkplatz, Lücke		Elisabethinergasse		2.650			0		0	0		0	206	1,0	79	206	2.365	2.444	0		
Nachkrieg		Elisabethinergasse	10	379	264	9,0	2.376		0	0	0	2.376				0	115	115	528		
		Niesenbergergasse	12	970			0		0	0		0	385	2,0	239	770	346	585	0		
Kulturzentrum		Niesenbergergasse	16 | 35a	1.996			0		0	0		0	572	1,0	58	572	1.366	1.424	0		
		Niesenbergergasse	18	1.042			0		0	0		0			85	0	957	1.042	0		
	1,0	Niesenbergergasse	20	1.702	499	4,0	1.996	1,0	349	0	100	2.345			180	0	1.023	1.203	998		
Vorstadt	1,0	Idlhofgasse	9 | 34	1.159	312	2,0	624	1,0	218	0	100	842	141	2,0	100	282	606	706	624		
		Idlhofgasse	9 | 34				0		0	0		0	162	1,0		162	-162	-162	0		
	1,0	Idlhofgasse	7	807	353	5,0	1.765	1,0	247	0	100	2.012				0	454	454	706		
	1,0	Idlhofgasse	5	818	292	6,0	1.752	1,0	204	0	100	1.956				0	526	526	584		
		Idlhofgasse	3	268	205	5,0	1.025		0	0	0	1.025			17	0	46	63	410		
21	1,5	Block gesamt		24.770	6.461		27.785		2.240	0	50	30.025	4.830		1.229	8.693	12.250	13.479	**14.833**	**51.311**	34.860

12.593 Realzuwachs
(810)

BLOCK: 247 Annenstraße- Dominikanergasse- Kernstockgasse- Elisabethinergasse

am Mühlgang, Vorstadt, Hofbebauungen	Block	Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß	volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
Mühlgang		Elisabethinergasse- Annenstraße	1l19	1.087	684	4,0	2.736		0	0	0	2.736				0	403	403	1.368		
	1,0	Annenstraße- Dominikanergasse	17l6	1.177	320	4,0	1.280	1,0	224	0	100	1.504	147	1,0		147	710	710	640		
	1,0	Annenstraße- Dominikanergasse	17l6		217	2,0	434	1,0	152	0	100	586	323	2,5		808	-540	-540	434		
	1,0	Annenstraße	15	461	275	3,0	825	1,0	193	0	100	1.018	86	2,0		172	100	100	550		
Vorstadthof	0,3	Annenstraße- Dominikanergasse	13l2	1.180	721	2,0	1.442	0,3	151	0	30	1.593	230	2,0		460	229	229	1.442		
Vorstadt	1,0	Dominikanergasse	4	387	164	2,0	328	1,0	115	0	100	443	169	2,0		338	54	54	328		
Vorstadt		Dominikanergasse	8+8a	2.586	741	3,0	2.223		0	0	0	2.223	184	2,0	66	368	1.595	1.661	1.482		
Kirche exkl.		Dominikanergasse					0		0	0		0				0	0	0	0		
		Dominikanergasse	10a	53	53	2,0	106		0	0	0	106				0	0	0	106	2,9	2,0 G
Vorstadthaus		Kernstockgasse	20	305	213	3,0	639		0	0	0	639				0	92	92	426		
	1,5	Dominikanergasse	22+24	2.529	811	4,0	3.244	1,5	852	0	100	4.096	112	1,0		112	1.606	1.606	1.622		
	1,0	Elisabethinergasse	11+9		561	3,0	1.683	1,0	393	0	100	2.076	355	3,5		1.243	-916	-916	1.122		
Vorstadthaus		Dominikanerg.- Elisabethinerg.	26l 13	452	356	2,0	712		0	0	0	712				0	96	96	712		
		Elisabethinergasse	7	784			0		0	0		0	322	1,0		322	462	462	0		
		Elisabethinergasse	5	1.193	568	4,0	2.272		0	0	0	2.272	180	7,0		1.260	445	445	1.136		
		Elisabethinergasse	3	566	352	4,0	1.408		0	0	0	1.408				0	214	214	704		
	1,9	Block gesamt		12.760	6.036		19.332		2.080	0	43	21.412	2.108		66	5.230	4.550	4.616	**12.072**	**36.634**	12.187

9.992 Realzuwachs



Vorstadtblock, Andrägasse sehr schmal

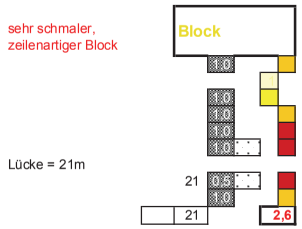
Vorstadthaus

Vorstadthaus

BLOCK: 249 Vorbeckgasse- Annenstraße- Limonigasse- Andrägasse

Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß		volles DG hofseitig		DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
Vorbeckgasse- Annenstraße	1I11	558	549	4,0	2.196	0,5	192		0	50	2.388				0	9	9	1.098		
Annenstraße	9	1.061	348	2,0	696	1,0	244		0	100	940	248	2,0	72	496	393	465	696		
Annenstraße	7	865	415	3,0	1.245	1,0	291		0	100	1.536	85	2,0		170	365	365	830		
Annenstraße	7a	295			0	1,0	0		0		0	423	3,0		1.269	-128	-128	0		
Annenstraße	5	179	154	3,0	462		0		0	0	462				0	25	25	308		
Annenstraße- Andrägasse	3I2+4	332	332	3,0	996	1,0	232		0	100	1.228				0	0	0	664		
Andrägasse	6	91	74	2,0	148		0		0	0	148				0	17	17	148	3,3	1,3 G
Andrägasse	8	108	108	3,0	324	1,0	76		0	100	400				0	0	0	216		
Andrägasse	10	153	136	3,0	408		0		0	0	408				0	17	17	272		
Andrägasse	12	268	179	2,0	358	1,0	125		0	100	483	91	2,0		182	-2	-2	358		
Andrägasse	14	249	249	3,0	747	1,5	261		0	100	1.008				0	0	0	498		
Vorbeckgasse	7+7a	462	306	2,0	612		0		0	0	612			40	0	116	156	612		
Vorbeckgasse	5	720	407	3,0	1.221	1,0	285		0	100	1.506				0	313	313	814		
Vorbeckgasse	3	736	420	3,0	1.260	1,0	294		0	100	1.554				0	316	316	840		
Block gesamt		6.077	3.677		10.673		2.000		0	74	12.673	847		112	2.117	1.441	1.553	**7.354**	**20.144**	4.712

5.354 Realzuwachs



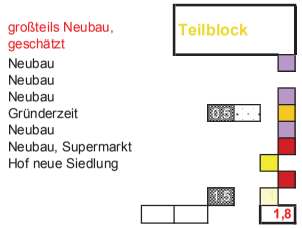
sehr schmaler, zeilenartiger Block

Lücke = 21m

BLOCK: 250 Andrägasse- Annenstraße- Feuerbachgasse-Platz der freiwilligen Schützen- Kernstock

Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß		volles DG hofseitig		DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
Andräg.- Annenstr.- Feuerbachg.	1I1I2	354	324	3,0	972	1,0	227		0	100	1.199				0	30	30	648		
Feuerbachgasse	2	62	62	1,0	62		0		0	0	62				0	0	0	124		
Feuerbachgasse	4	143	143	2,0	286	1,0	100		0	100	386				0	0	0	286		
Feuerbachgasse- Andrägasse	6I 3	483	467	3,0	1.401	1,0	327		0	100	1.728				0	16	16	934		
Feuerbachgasse	8	286	254	4,0	1.016	1,0	178		0	100	1.194				0	32	32	508	4,6	0,3 G
Feuerbachgasse- Andrägasse	10 I 9	686	506	4,0	2.024	1,0	354	1,0	253	100	2.631				0	180	180	1.012		
Feuerbachgasse- Andrägasse	14I11	540			0		0		0		0			117	0	423	540	0		
Feuerbachg.- Kernstockg.- Andräg.	16I2I13	1.034	880	4,0	3.520	0,5	308	1,0	440	100	4.268	45	4,5		203	109	109	3.398		
Andrägasse	5	289	253	3,0	759	1,0	177		0	100	936				0	36	36	506		
Block gesamt		3.877	2.889		10.040		1.671		693	98	12.404	45		117	203	826	943	**7.416**	**17.659**	923

5.052 Realzuwachs



großteils Neubau, geschätzt

Neubau
Neubau
Neubau
Gründerzeit
Neubau
Neubau, Supermarkt
Hof neue Siedlung

BLOCK: 256 Niesenbergergasse- Idlhofgasse- Prankergasse

Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß		volles DG hofseitig		DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
Niesenbergergasse	47-41	6.326	590	5,0	2.950		0		0	0	2.950	697	4,0		2.788	5.039	5.039	1.180		
Niesenbergergasse	47-41				0		0		0		0	155	1,0		155	-155	-155	0		
Niesenbergergasse- Idlhofgasse	39-37I16		898	6,0	5.388		0		0	0	5.388	1.732	4,5		7.794	-2.630	-2.630	1.796		
Niesenbergergasse- Idlhofgasse	33-35I12	775	615	3,0	1.845	0,5	215	1,0	308	100	2.368				0	160	160	1.230		
Idlhofgasse	18-22	7.711	1.579	6,0	9.474		0		0	0	9.474	742	5,0		3.710	5.390	5.390	3.158	**2,7**	**3,6 G**
Idlhofgasse	18-22		547	4,0	2.188		0		0	0	2.188	332	1,0		332	-879	-879	1.094		
Prankergasse	32-34	1.571	297	2,0	594		0		0	0	594	851	2,0		1.702	423	423	594		
Prankergasse	36	339	225	4,0	900		0		0	0	900				0	114	114	450		
Prankergasse	38	1.196	193	1,0	193	1,5	203		0	100	396			137	0	866	1.003	386		
Block gesamt		11.592	3.456		15.194		418		308	23	15.920	1.925		137	5.744	6.074	6.211	**9.888**	**30.826**	12.447

9.162 Realzuwachs

BLOCK: 258 Elisabethinergasse- Kernstockgasse- Dreihackengasse- Rösselmühlgasse

Block	Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß		volles DG hofseitig		DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
entlang Mühlgang, Produktionsstätten, inhomogen, ungenau geschätzt	Elisabethinergasse	31	3.292	1.325	5,0	6.625		0		0	0	6.625	140	1,0		140	1.827	1.827	2.650		
1,0	Elisabethinergasse	27	423	121	4,0	484	1,0	85		0	100	569	216	1,0		216	86	86	242		
1,0	Elisabethinergasse	27a	736			0	1,0	0		0		0	355	2,0	19	710	362	381	0		
1,0	Elisabethinergasse	25	825	233	2,0	466	1,0	163		0	100	629				0	592	592	466		
Gewerbe quer	Elisabethinergasse	23	1.091	78	2,0	156		0		0	0	156	234	2,0	170	468	609	779	156		
Gewerbe quer	Elisabethinergasse	23				0		0		0		0	159	1,0	170	159	-329	-159	0		
1,0	Elisabethinergasse	21	726	354	2,0	708	1,0	248		0	100	956				0	372	372	708		
	Elisabethinergasse	17	294	216	5,0	1.080		0		0	0	1.080				0	78	78	432		
	Elisabethinergasse- Kernstockg.	15| 23	338	281	4,0	1.124		0	1,0	141	50	1.265				0	57	57	562		
Münchnerhof	Kernstockgasse	21	985	330	2,0	660	1,0	231		0	100	891				0	655	655	660		
Münchnerhof	Kernstockgasse	17 | 10	617	259	2,0	518	1,0	181		0	100	699	228	2,5		570	130	130	518		
	Dreihackengasse	8		310	4,0	1.240		0		0	0	1.240				0	-310	-310	620		
Neubau, geschätzt	Dreihackengasse	6+4+2	1.923	785	5,8	4.553		0		0	0	4.553				0	1.138	1.138	1.570		
0,5	Dreihackengasse	12	1.885	365	3,0	1.095	0,5	128		0	50	1.223	891	2,0		1.782	629	629	730	1,7	6,7 G
1,0	Dreihackengasse	16	450	239	3,0	717	1,0	167		0	100	884				0	211	211	478		
	Dreihackengasse	18	1.992	341	3,0	1.023		0		0	0	1.023	660	1,0	30	660	961	991	682		
Medienfabrik	Dreihackengasse	20	5.824	358	2,0	716		0		0	0	716	230	2,0		460	5.236	5.236	716		
Medienfabrik	Dreihackengasse	20				0		0		0		0	2.365	1,0		2.365	-2.365	-2.365	0		
	Dreihackengasse	26+26b	2.735	168	1,0	168		0		0	0	168	457	1,0	602	457	1.508	2.110	336		
1,0	Dreihackengasse	28	403	206	1,0	206	1,0	144		0	100	350				0	197	197	412		
ehem. Kaserne	Dreihackengasse	32	3.828	725	3,0	2.175		0		0	0	2.175	1.200	3,0	698	3.600	1.205	1.903	1.450		
Tankstelle	Dreihackeng. Elisabethinerg.	32	2.276			0		0		0		0	109	1,0	610	109	1.557	2.167	0		
enger Hof 1,0	Dreihackengasse- Rösselmühlg.	34|20	448	312	2,0	624	1,0	218		0	100	842	110	2,0		220	26	26	624		
enger Hof	Rösselmühlgasse	22	500	240	2,0	480		0		0	0	480	175	2,0		350	85	85	480		
	Rösselmühlgasse	24	410	250	3,0	750		0		0	0	750			65	0	95	160	500		
1,0	Rösselmühlgasse	26	423	270	3,0	810	1,0	189		0	100	999				0	153	153	540		
	Rösselmühlgasse	28	273	248	8,0	1.984		0		0	0	1.984				0	25	25	496		
1,2	Block gesamt		32.697	8.014		28.362		1.754		141	33	30.257	7.529		2.364	12.266	14.790	17.154	16.028	56.656	53.539

14.133 Realzuwachs
(716)

BLOCK: 260 Feuerbachgasse- Griesgasse- Belgiergasse- Arche Noah

Block	Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß		volles DG hofseitig		DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
Dreiecksblock Vorstadt, WKE nicht berücksichtigt																					
Bad zur Sonne 1,0	Feuerbachgasse- Belgiergasse	11|15	999	425	3,0	1.275	1,0	298		0	100	1.573	277	1,0		277	297	297	850		
Bad zur Sonne 1,0	Belgiergasse	13	531	227	3,0	681	1,0	159		0	100	840	560	4,0		2.240	-256	-256	454		
	Belgiergasse	11	851	243	3,0	729		0		0	0	729				0	608	608	486		
	Belgiergasse	9	461	323	4,0	1.292		0		0	0	1.292				0	138	138	646		
1,0	Belgiergasse	7	480	352	4,0	1.408	1,0	246		0	100	1.654				0	128	128	704		
1,0	Belgiergasse	5	305	232	3,0	696	1,0	162		0	100	858				0	73	73	464		
WKE exkl.	Belgiergasse- Griesgasse	3|14				0		0		0		0				0	0	0	0		
WKE exkl.	Griesgasse- Arche Noah	16|6				0		0		0		0				0	0	0	0		
WKE exkl.	Arche Noah	8-14				0		0		0		0				0	0	0	0	2,8	2,1 G
WKE exkl.	Griesgasse	18-40				0		0		0		0				0	0	0	0		
WKE exkl.	Griesgasse- Feuerbachgasse	42|31				0		0		0		0				0	0	0	0		
	Feuerbachgasse	27	643	261	3,0	783		0		0	0	783				0	382	382	522		
1,0	Feuerbachgasse	25	347	151	4,0	604	1,0	106		0	100	710			36	0	160	196	302		
1,0	Feuerbachgasse	21	1.174	350	4,0	1.400	1,0	245		0	100	1.645	305	2,0		610	519	519	700		
	Feuerbachgasse	19	582	236	5,0	1.180		0		0	0	1.180				0	346	346	472		
	Feuerbachgasse	17	492	226	5,0	1.130		0		0	0	1.130				0	266	266	452		
1,0	Feuerbachgasse	15	563	152	3,0	456	1,0	106		0	100	562			72	0	339	411	304		
2,0	Block gesamt		7.428	3.178		11.634		1.322		0	59	12.956	1.142		108	3.127	3.000	3.108	6.356	21.117	6.632

5.034 Realzuwachs
(847)

sehr inhomogen + fragmentiert

Hochhaus

BLOCK: 264 Steinfeldgasse- Prankergasse - Idlhofgasse- Ungergasse

Teilblock	Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß	volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
	Steinfeldgasse	1	174	143	3,0	429	0	0	0	429				0	31	31	286		
	Prankergasse	53	53	53	2,0	106	0	0	0	106				0	0	0	106		
	Prankergasse	51+51a	552			0	0	0		0	144	2,0	103	288	305	408	0		
	Prankergasse	49	410	264	4,0	1.056	0	0	0	1.056				0	146	146	528		
1,0	Prankergasse	47	1.040	151	1,0	151	1,0	106	0	257	176	2,0	31	352	682	713	302		
	Prankergasse	45a	174			0	0	0		0	49	2,0		98	125	125	0		
1,0	Prankergasse	43	788	320	1,0	320	1,0	224	0	544				0	468	468	640		
	Prankergasse	41	736	151	2,0	302	0	0	0	302	125	2,0		250	460	460	302		
	Prankergasse	39+37	773	291	4,0	1.164	0	0	0	1.164	220	1,0	35	220	227	262	582		
1,0	Prankergasse- Idlhofgasse	33|28	361	313	4,0	1.252	1,0	219	0	1.471				0	48	48	626		
1,0	Idlhofgasse	30	476	283	3,0	849	1,0	198	0	1.047				0	193	193	566	2,5	3,4 G
	Idlhofgasse	32+34	1.330	530	8,0	4.240	0	0	0	4.240				0	800	800	1.060		
	Idlhofgasse	36	905	264	8,0	2.112	0	0	0	2.112			126	0	515	641	528		
1,0	Idlhofgasse	38	207	107	2,0	214	1,0	75	0	289				0	100	100	214		
	Idlhofgasse	40	1.460	81	2,0	162	0	0	0	162			540	0	839	1.379	162		
1,0	Idlhofgasse	42	1.305	156	1,0	156	1,0	109	0	265	305	2,0		610	844	844	312		
	Ungergasse	40+42	2.816	670	16,0	10.720	0	0	0	10.720				0	2.146	2.146	1.340		
	Ungergasse	44	249	250	8,0	2.000	0	0	0	2.000				0	-1	-1	500		
1,0	Ungergasse	46	1.167	274	3,0	822	1,0	192	0	1.014				0	893	893	548		
	Ungergasse- Steinfeldgasse	48|9	535	371	4,0	1.484	0	0	0	1.484				0	164	164	742		
1,0	Steinfeldgasse	5	499	175	2,0	350	1,0	123	0	473			86	0	238	324	350		
1,9	Block gesamt		16.010	4.847		27.889		1.246	0	37	29.135	1.019		921	1.818	9.223	10.144	**9.694**	**39.401**	16.402

8.448 Realzuwachs
(416)

typologisch durchmischt, Industrie exkl.

Destillerie, exkl.
Destillerie, exkl.
Destillerie, exkl.

Lücke 8m

Betrieb, exkl.

BLOCK: 265 Idlhofgasse- Prankergasse- Kindermanngasse-Ungergasse

Teilblock	Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß	volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
	Idlhofgasse- Prankergasse	39|31				0	0	0		0				0	0	0	0		
	Prankergasse	21-29				0	0	0		0				0	0	0	0		
	Kindermanngasse	4-8b				0	0	0		0				0	0	0	0		
	Kindermanngasse	12	654	445	4,0	1.780	0	0	0	1.780				0	209	209	890		
1,0	Kindermanngasse	14	771	349	4,0	1.396	1,0	244	0	1.640				0	422	422	698		
8	Kindermanngasse- Ungergasse	16| 18	670	462	4,0	1.848	0	0	0	1.848				0	208	208	1.548	2,8	2,3 G
1,0	Ungergasse	24+24a	1.533	319	2,0	638	1,0	223	0	100	861	524	1,0		524	690	690	638		
1,0	Ungergasse	28+28a	855	311	3,0	933	1,0	218	1,0	156	100	1.307	169	2,0		338	375	375	622	
1,0	Ungergasse- Idlhofgasse	30|55	607	478	4,0	1.912	1,0	335	0	100	2.247				0	129	129	956		
0,5	Idlhofgasse	49	433	195	3,0	585	0,5	68	1,0	98	100	751			0	238	238	390		
	Idlhofgasse	41-47				0	0	0		0				0	0	0	0		
8 1,8	Block gesamt		5.523	2.559		9.092		1.088	254	65	10.434	693		0	862	2.271	2.271	5.742	**15.696**	5.952

4.400 Realzuwachs

angrenzend an Schule

Neubau gestaffelt

Hofhäuser

Neubau geschätzt
Neubau geschätzt
Vorstadthäuschen
Vorstadthäuschen

BLOCK: 268 Dreihackengasse- Rösselmühlgasse- Granatengasse- Grenadiergasse

Teilblock	Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß	volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
	Dreihackengasse	31	272	168	5,0	840	0	0	0	840			146	0	-42	104	336		
	Dreihackengasse	33	311	201	3,0	603	0	0	0	603			146	0	-36	110	402		
1,5	Dreihackengasse- Rösselmühlg.	35|18	342	295	3,0	885	1,5	310	0	100	1.195			0	47	47	590		
1,0	Rösselmühlgasse	16+16a	860	248	3,0	744	1,0	174	0	100	918	299	2,0	48	598	265	313	496		
1,0	Rösselmühlgasse	14	465	170	3,0	510	1,0	119	0	100	629	98	2,0		196	197	197	340	2,6	2,7 G
	Rösselmühlgasse	12 | 4	1.002			0	0	0	0		0	385	3,5		1.348	617	617	0		
1,5	Granatengasse	4 | 12	1.524	856	4,0	3.424	1,5	899	0	100	4.323	539	1,0		539	129	129	1.712		
	Granatengasse	2	96	96	2,0	192	0	0	0	0	192				0	0	0	192		
	Grenadiergasse	30+28	1.063	346	2,0	692	0	0	0	0	692			278	0	439	717	692		
1,8	Block gesamt		5.935	2.380		7.890		1.502	0	66	9.392	1.321		618	2.681	1.616	2.234	4.760	**15.331**	6.522

3.258 Realzuwachs

Kompakter Kleinblock

Läden

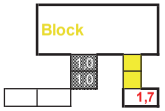


BLOCK: 269 Granatengasse-Grenadiergasse- Rösselmühlgasse

Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß	volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
Granatengasse	3	147	119	2,0	238	1,0	83	0	100	321				0	28	28	238	4,2	0,5 G
Granatengasse- Grenadiergasse	1|32	233	226	4,0	904	1,0	158	0	100	1.062				0	7	7	452		
Grenadiergasse- Rösselmühlg.	36|4	507	393	4,0	1.572	0,5	138	0	50	1.710			46	0	68	114	786		
Rösselmühlgasse	6	303	244	1,0	244		0	0	0	244	22	1,0		22	37	37	488		
Block gesamt		1.190	982		2.958		379	0	55	3.337	22		46	22	140	186	1.964	4.944	447

1.585 Realzuwachs

Kompakter Kleinblock, Vorstadthäuser



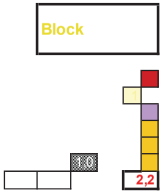
BLOCK: 270 Grenadiergasse- Griesplatz- Sterngasse

Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß	volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
Grenadiergasse- Sterngasse	31|2	802	661	2,0	1.322	1,0	463	0	100	1.785				0	141	141	1.322	3,5	1,3 G
Sterngasse- Griesplatz	1|36	776	701	2,0	1.402	1,0	491	0	100	1.893				0	75	75	1.402		
Block gesamt		1.578	1.362		2.724		954	0	100	3.678	0		0	0	216	216	2.724	5.448	1.821

1.770 Realzuwachs

Vorstadt, Weltkulturerbe exklusive WKE, exkl.

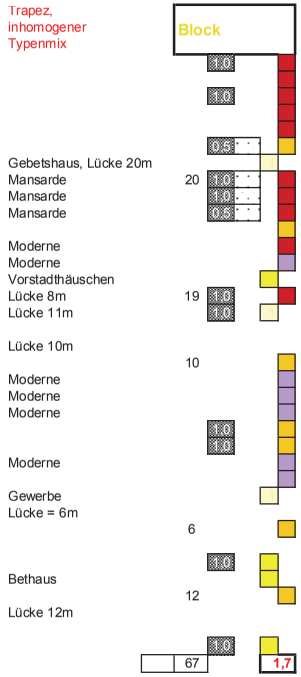
neu, geschätzt



BLOCK: 271 Nikolaigasse- Entenplatz- Brückenkopfgasse- Griesplatz- Griesgasse

Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß	volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
Griesgasse- Nikolaig.-Entenpl.	29-31				0		0	0		0				0	0	0	0		
Entenplatz	8	440	315	4,0	1.260		0	0	0	1.260				0	125	125	630		
Entenplatz	10	1.046	717	1,0	717		0	0	0	717			373	0	-44	329	1.434		
Entenplatz	12	954	640	5,0	3.200		0	0	0	3.200				0	314	314	1.280	3,7	0,9 G
Entenplatz- Brückenkopfgasse	14|6	293	259	3,0	777		0	0	0	777				0	34	34	518		
Brückenkopfgasse- Griesplatz	8|2	556	500	3,0	1.500		0	0	0	1.500				0	56	56	1.000		
Griesplatz	1	693	493	3,0	1.479	1,0	345	0	100	1.824				0	200	200	986		
Block gesamt		3.982	2.924		8.933		345	0	17	9.278	0		373	0	685	1.058	5.848	14.781	2.535

5.503 Realzuwachs



BLOCK: 275 Idlhofgasse- Josef Huber Gasse-Kindermanngasse- Lazarettgasse

Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß	volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
Idlhofgasse- Josef Huber G.	79l21	442	370	4,0	1.480	1,0 259	0	100	1.739				0	72	72	740		
Josef Huber Gasse	19	325	189	4,0	756	0	0	0	756				0	136	136	378		
Josef Huber Gasse	17	353	191	4,0	764	1,0 134	0	100	898			8	0	154	162	382		
Josef Huber Gasse	15	383	200	4,0	800	0	0	0	800				0	183	183	400		
Josef Huber Gasse	13	544	215	4,0	860	0	0	0	860				0	329	329	430		
Josef Huber Gasse	11	494	198	3,0	594	0,5 69	1,0 99	100	762				0	296	296	396		
Josef Huber Gasse	9	1.151	332	1,0	332	0	0	0	332	208	1,0		208	611	611	664		
Kindermanngasse	32	968	306	4,0	1.224	1,0 214	1,0 153	100	1.591	191	3,0		573	471	471	2.172		
Kindermanngasse	34	1.014	297	4,0	1.188	1,0 208	1,0 149	100	1.545				0	717	717	594		
Kindermanngasse	36	979	304	4,0	1.216	0,5 106	1,0 152	100	1.474			5	0	670	675	608		
Kindermanngasse	38	932	233	3,0	699	0	0	0	699			27	0	672	699	466		
Kindermanngasse	40	180	180	4,0	720	0	0	0	720				0	0	0	360		
Lazarettgasse	18	1.459	408	17,0	6.936	0	0	0	6.936				0	1.051	1.051	816		
Lazarettgasse	20+20a	463	60	2,0	120	0	0	0	120	120	2,0		240	283	283	120		
Lazarettgasse	22	1.594	121	4,0	484	1,0 85	0	100	569			335	0	1.138	1.473	1.724		
Lazarettgasse	26	1.209	120	1,0	120	1,0 84	0	100	204	200	3,0		600	889	889	240		
Lazarettgasse	26				0	0	0		0	237	2,0	224	474	-461	-237	0		
Lazarettgasse	28a	428			0	0	0		0	121	2,5		303	307	307	0	2,5	4,1 G
Lazarettgasse	30	243	212	3,0	636	0	0	0	636				0	31	31	1.074		
Lazarettgasse	32	181	149	6,0	894	0	0	0	894				0	32	32	298		
Lazarettgasse	34	717	273	12,0	3.276	0	0	0	3.276				0	444	444	546		
Idlhofgasse	123	121	117	6,0	702	0	0	0	702				0	4	4	234		
Idlhofgasse	121	234	156	3,0	468	1,0 109	0	100	577				0	78	78	312		
Idlhofgasse	119	298	202	3,0	606	1,0 141	0	100	747				0	96	96	404		
Idlhofgasse	117	517	340	9,0	3.060	0	0	0	3.060				0	177	177	680		
Idlhofgasse	111	572	368	6,0	2.208	0	0	0	2.208			335	0	-131	204	736		
Idlhofgasse	107+a	692	136	1,0	136	0	0	0	136	327	2,0	75	654	154	229	272		
Idlhofgasse	105	507			0	0	0		0	129	2,0	47	258	331	378	0		
Idlhofgasse	147	562	124	3,0	372	0	0	0	372			60	0	378	438	638		
Idlhofgasse	97	593			0	0	0		0	187	2,5	50	468	356	406	0		
Idlhofgasse	95	402	196	2,0	392	1,0 137	0	100	529			47	0	159	206	392		
Idlhofgasse	91	1.012	200	2,0	400	0	0	0	400	309	2,0		618	503	503	400		
Idlhofgasse	87+87a	1.215	208	3,0	624	0	0	0	624	394	1,0		394	613	613	1.196		
Idlhofgasse	83	194			0	0	0		0	194	1,0	395	194	-395	0	0		
Idlhofgasse	83	542			0	0	0		0	202	2,0	395	404	-55	340	0		
Idlhofgasse	81	851	157	2,0	314	1,0 110	0	100	424			84	0	610	694	314		
Block gesamt		22.371	6.562		32.381	1.656	553	40	34.590	2.819		2.087	5.388	10.903	12.990	17.986	55.755	26.659

15.777 Realzuwachs

typologisch durchmischt, lückenhaft

BLOCK: 277 Lazarettgasse- Elisabethinergasse- Oeverseegasse- Lissagasse

Block	Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß	volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
Moderne	Lazarettgasse	1+3I36	1.890	529	7,0	3.703	0	0	0	3.703				0	1.361	1.361	1.058		
	Elisabethinergasse	36		378	11,0	4.158	0	0	0	4.158				0	-378	-378	756		
1,0	Elisabethinergasse	38	440	271	3,0	813	1,0	190	0	1.003				0	169	169	542		
	Elisabethinergasse	40	308	193	4,0	772	0	0	0	772				0	115	115	386		
1,0	Elisabethinergasse	42	401	195	4,0	780	1,0	137	0	917				0	206	206	390		
1,5	Oeverseegasse	2	523	254	1,0	254	1,5	267	0	521				0	269	269	508		
leer, Lücke 38m	Oeverseegasse	4+6	2.288			0	0	0		0				0	2.288	2.288	0		
38	Oeverseegasse	8	591	236	4,0	944	0	0	0	944				0	355	355	3.436		
	Oeverseegasse	10-14	5.621	1.107	8,0	8.856	0	0	0	8.856			970	0	3.544	4.514	2.214		
Gewerbe, Lücke	Oeverseegasse		4.170		1,0	0	0	0		0	1.813	1,0	403	1.813	1.954	2.357	0		
Siedlungsbau 40	Oeverseegasse	22+24	1.829	553	6,0	3.318	0	0	0	3.318				0	1.276	1.276	5.266		
	Oeverseegasse- Lissagasse	26I9	504	407	5,0	2.035	0	0	0	2.035				0	97	97	814		
0,5	Lissagasse	7	377	211	4,0	844	0,5	74	0	918				0	166	166	422		
Siedlungsbau	Lissagasse	5+3	1.053	540	8,0	4.320	0	0	0	4.320				0	513	513	1.080	2,3	5,3 G
leer, Lücke 27m	Lissagasse	1	513			0	0	0		0				0	513	513	0		
27	Lazarettgasse	29	374	219	4,0	876	0	0	0	876				0	155	155	2.544		
	Lazarettgasse	27a	176	88	1,0	88	0	0	0	88			32	0	56	88	176		
1,0	Lazarettgasse	23	2.848	919	3,0	2.757	1,0	643	1,0	460	100	3.860			281	0	1.648	1.929	1.838
	Lazarettgasse	21+21a	712	227	3,0	681	0	0	0	0	681	84	2,0	19	168	382	401	454	
Moderne	Lazarettgasse	19+17	1.002	535	7,0	3.745	0	0	0	0	3.745				0	467	467	1.070	
	Lazarettgasse	15	349	212	4,0	848	0	0	0	0	848				0	137	137	424	
	Lazarettgasse	13	1.330	220	2,0	440	0	0	0	0	440	146	1,0	64	146	900	964	440	
1,0	Lazarettgasse	11	444	195	4,0	780	1,0	137	0	100	917	145	1,0		145	104	104	390	
1,0	Lazarettgasse	11a	368			0	1,0	0	0		0	125	3,0	76	375	167	243	0	
1,0	Lazarettgasse	9	751	241	3,0	723	1,0	169	0	100	892	138	1,0		138	372	372	482	
1,0	Lazarettgasse	7	1.373	253	2,0	506	1,0	177	0	100	683	344	1,0		344	776	776	506	
	Lazarettgasse	5	1.034	276	2,0	552		0	0	0	552	265	2,0	396	530	97	493	552	
105	Block gesamt		31.269	8.259		42.793		1.794	460	29	45.047	3.060		2.241	3.659	17.709	19.950	25.748	72.200	43.603
1,5																		23.494 Realzuwachs	

Schule inkl. Geschäfte, Büros

BLOCK: 278 Lissagasse- Lazarettgasse- Oeverseegasse- Custozzagasse

Block	Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß	volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
	Lazarettgasse	41+39	1.141	440	3,0	1.320	0	0	0	1.320				0	701	701	880		
	Lazarettgasse	37+37a	841	237	3,0	711	0	1,0	119	50	830	326	1,0	326	278	278	474		
0,5	Lazarettgasse	35	482	211	3,0	633	0,5	74	1,0	106	100	813			0	271	271	422	
Mansarde 0,5	Lazarettgasse- Lissagasse	33I2	646	508	3,0	1.524	0,5	178	1,0	254	100	1.956			0	138	138	1.016	
1,0	Lissagasse	4+4a	829	308	3,0	924	1,0	216	0	100	1.140	123	2,0	29	246	369	398	616	1,9	4,5 G
Schule	Lissagasse	6	759	634	3,0	1.902	0	0	0	0	1.902	104	1,0		104	21	21	1.268		
Schule	Oeverseegasse	28-30	2.865	1.256	3,0	3.768	0	0	0	0	3.768	340	2,0		680	1.269	1.269	2.512		
Schule	Oeverseegasse | Custozzagasse	28-30	2.170	333	3,0	999	0	0	0	0	999				0	1.837	1.837	666		
Schule	Oeverseegasse | Custozzagasse	28-30	2.414	777	1,0	777	0	0	0	0	777				0	1.637	1.637	1.554		
1,1	Block gesamt		12.147	4.704		12.558		468	479	24	13.505	893		29	1.356	6.521	6.550	9.408	23.322	21.069
																		8.461 Realzuwachs		
																		(6000)		

inhomogen, durchmischt, Geriatrie exkl.

BLOCK: 280 Rösselmühlgasse- Dreihackengasse- Albert Schweitzer Gasse

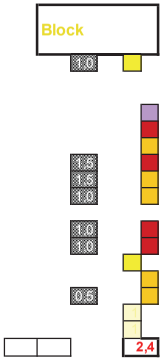
Block	Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß	volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
	Dreihackengasse	47	428	128	2,0	256	0	0	0	256			40	0	260	300	256		
1,0	Dreihackengasse	45	283	137	2,0	274	1,0	96	0	100	370			28	0	118	146	274		
1,0	Dreihackengasse	43	212	138	3,0	414	1,0	97	0	100	511				0	74	74	276		
Betrieb, Lücke	Dreihackengasse	41	726			0	0	0	0		0	182	1,0		182	544	544	0		
Betrieb, Lücke 20m	Dreihackengasse	39	251	81	1,0	81	0	0	0	0	81	69	1,0		69	101	101	162		
20 1,0	Dreihackengasse- Rösselmühlg.	37I15	445	389	4,0	1.556	1,0	272	0	100	1.828				0	56	56	2.338		
	Rösselmühlgasse	13	908	320	3,0	960	0	0	0	0	960			327	0	261	588	640	2,5	5,5 G
1,0	Rösselmühlgasse	11	358	242	4,0	968	1,0	169	0	100	1.137			22	0	94	116	484		
28	Rösselmühlg.- A. Schweitzer G.	9I2	458	390	4,0	1.560	0	0	0	0	1.560				0	68	68	2.964		
Gewerbe, Lücke 11m	Albert Schweitzer Gasse	4	519	77	1,0	77	0	0	0	0	77	128	1,0		128	314	314	154		
Garagen, Lücke 17m	Albert Schweitzer Gasse	8	573			0	0	0	0		0	74	2,0	239	148	260	499	0		
EFH, Lücke 16m	Albert Schweitzer Gasse	10	460			0	0	0	0		0	140	1,5		210	320	320	0		
16	Albert Schweitzer Gasse	14	870	172	2,0	344	0	0	0	0	344			13	0	685	698	1.176		
64	Block gesamt		6.491	2.074		6.490		634	0	44	7.124	593		669	737	3.155	3.824	8.724	15.951	11.467
1,1																		8.090 Realzuwachs		

schmaler Vorstadtblock, Kirche exkl.

Kirche
Pfarramt

geschätzt

Gewerbe überbaubar



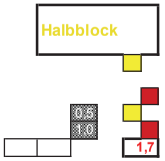
BLOCK: 284 Ägydigasse-Griesplatz-Jakob Lorber Gasse-Bethlehemgasse

Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß		volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
Ägydigasse- Jakob Lorber G.	5I1	213	140	2,0	280	1,0	98	0	100	378	24	1,0		24	49	49	280		
Griesplatz- Welsche Kirche					0		0	0		0				0	0	0	0		
Griesplatz	30 | 51				0		0	0		0				0	0	0	0		
Griesplatz	29+28	1.772	1.019	6,0	6.114		0	0	0	6.114				0	753	753	2.038		
Griesplatz | Ägydigasse	27 | 7	551	375	4,0	1.500		0	0	0	1.500			176	0	0	176	750		
Griesplatz | Ägydigasse	26 | 9	553	401	3,0	1.203		0	0	0	1.203	62	2,0		124	90	90	802		
Griesplatz | Ägydigasse	24 | 11	1.094	714	4,0	2.856	1,5	750	0	100	3.606				0	380	380	1.428		
Griesplatz | Ägydigasse	23 | 13	619	409	3,0	1.227	1,5	429	0	100	1.656				0	210	210	818		
Griesplatz | Ägydigasse	15-19-22	2.071	997	3,0	2.991	1,0	698	0	100	3.689	164	3,5		574	910	910	1.994	3,6	0,8 G
Griesplatz | Ägydigasse	15-19-22				0		0	0		0	211	2,5		528	-211	-211	0		
Griesplatz	18	377	221	4,0	884	1,0	155	0	100	1.039				0	156	156	442		
Griesplatz	17	457	271	4,0	1.084	1,0	190	0	100	1.274				0	186	186	542		
Griesplatz	16	179	179	2,0	358		0	0	0	358				0	0	0	358		
Griesplatz	16	261	197	3,0	591		0	0	0	591				0	64	64	394		
Bethlehemgasse	2	238	238	3,0	714	0,5	83	0	50	797				0	0	0	476		
Ägydigasse	21	409	377	1,0	377		0	0	0	377				0	32	32	754		
Ägydigasse	19	423	360	1,0	360		0	0	0	360				0	63	63	720		
Block gesamt		9.217	5.898		20.539		2.403	0	49	22.942	461		176	1.250	2.682	2.858	11.796	33.585	4.756

2,4

9.393 Realzuwachs

Vorstadtblock, Rückseite offen



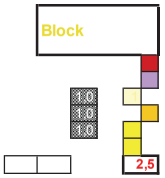
BLOCK: 285 Griesplatz- Brückenkopfgasse- Bürgerspitalgasse- Reichengasse

Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß		volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
Griesplatz	5	1.180	297	2,0	594		0	0	0	594	202	3,5		707	681	681	594		
Griesplatz	5				0		0	0		0	240	1,0		240	-240	-240	0		
Griesplatz- Bürgerspitalgasse	4I4	634	241	4,0	964		0	0	0	964	281	1,0		281	112	112	482	2,6	2,7 G
Griesplatz- Brückenkopfgasse	3I11	432	315	2,0	630	0,5	110	0	50	740				0	117	117	630		
Brückenkopfgasse- Bürgerspitalg.	9I2	357	264	4,0	1.056	1,0	185	0	100	1.241				0	93	93	528		
Block gesamt		2.603	1.117		3.244		295	0	38	3.539	723		0	1.228	763	763	2.234	6.706	3.025

1,7

1.939 Realzuwachs

Vorstadtblock inhomogen
Neubau
Neubau



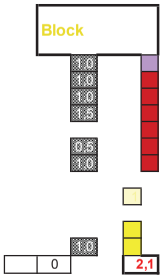
BLOCK: 287 Kleegasse- Brückenkopfgasse-Lagergasse - Rosenkranzgasse

Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß		volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
Kleegasse	3	1.379	671	4,0	2.684		0	0	0	2.684				0	708	708	1.342		
Kleegasse	3	658	658	5,0	3.290		0	0	0	3.290				0	0	0	1.316		
Kleegasse	1	130	130	1,0	130	1,0	91	0	100	221				0	0	0	260	3,8	0,6 G
Brückenkopfgasse	5	341	202	3,0	606	1,0	141	0	100	747			52	0	87	139	404		
Brückenkopfgasse	3	187	187	2,0	374	1,0	131	0	100	505				0	0	0	374		
Lagergasse	2	339	198	2,0	396		0	0	0	396				0	141	141	396		
Block gesamt		3.034	2.046		7.480		363	0	25	7.843	0		52	0	936	988	4.092	11.572	1.258

2,5

3.729 Realzuwachs

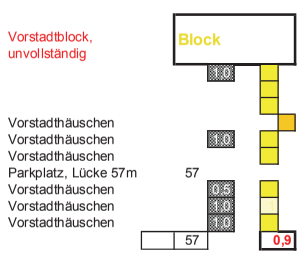
Kai, teiloffen



BLOCK: 289 Rosenkranzgasse-Lagergasse- Zweigelgasse- Grieskai

Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß		volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
Rosenkranzgasse- Grieskai	1I46	714	509	6,0	3.054	1,0	356	0	100	3.410				0	205	205	1.018		
Grieskai	48	350	242	4,0	968	1,0	169	0	100	1.137				0	108	108	484		
Grieskai	50	249	212	4,0	848	1,0	148	0	100	996				0	37	37	424		
Grieskai	52+52a	1.069	413	4,0	1.652	1,5	434	0	100	2.086	109	3,0	76	327	471	547	826		
Grieskai	54	439	300	4,0	1.200		0	0	0	1.200				0	139	139	600		
Grieskai- Zweigelgasse	56I2	364	329	4,0	1.316	0,5	115	0	50	1.431				0	35	35	658	3,1	1,6 G
Zweigelgasse	4	288	199	4,0	796	1,0	139	0	100	935				0	89	89	398		
Zweigelgasse- Lagergasse	6I23	549			0		0	0		0				0	549	549	0		
Lagergasse	21	709	211	1,0	211		0	0	0	211	116	1,0	34	116	348	382	422		
Lagergasse	19				0		0	0		0				0	0	0	0		
Lagergasse	17	334	185	2,0	370		0	0	0	370				0	149	149	370		
Lagergasse	15	309	148	2,0	296	1,0	104	0	100	400				0	161	161	296		
Block gesamt		5.374	2.748		10.711		1.465	0	60	12.176	225		110	443	2.291	2.401	5.496	16.650	4.323

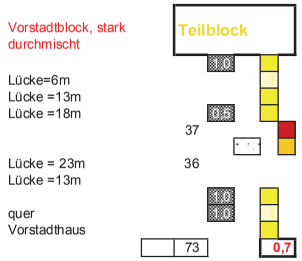
4.031 Realzuwachs



BLOCK: 290 Bethlehemgasse- Griesplatz- Karlauerstraße- Abert Schweitzer Gasse

Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß		volles DG hofseitig		DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
A.Schweitzer G.- Bethlehemg.	41|7	111	111	2,0	222	1,0	78		0	100	300				0	0	0	222		
Bethlehemgasse	5	402	145	2,0	290		0		0	0	290	151	2,0	49	302	57	106	290		
Bethlehemgasse	3	533	150	2,0	300		0		0	0	300	66	1,0	34	66	283	317	300		
Bethlehemgasse- Karlauerstraße	1|2	292	154	3,0	462		0		0	0	462	54	1,0	26	54	58	84	308		
Karlauerstraße	4	323	140	2,0	280	1,0	98		0	100	378	63	1,0		63	120	120	280	2,1	5,3 G
Karlauerstraße	6	175	92	2,0	184		0		0	0	184			16	0	67	83	184		
Karlauerstraße	8+10	696			0		0		0		0			140	0	556	696	1.482		
Albert Schweitzer Gasse	49	563	232	2,0	464	0,5	81		0	50	545			12	0	319	331	464		
Albert Schweitzer Gasse	49	69	69	1,0	69	1,0	48		0	100	117	54	1,0		54	-54	-54	138		
Albert Schweitzer Gasse	43	119	119	2,0	238	1,0	83		0	100	321				0	0	0	238		
Block gesamt		3.283	1.212		2.509		388		0	46	2.897	388		277	539	1.406	1.683	3.906	6.954	6.407

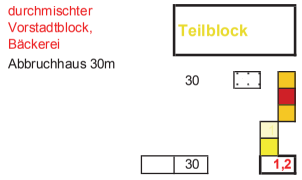
3.518 Realzuwachs



BLOCK: 292 Stadlgasse- Rankengasse- Karlauerstraße

Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß		volles DG hofseitig		DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
Karlauerstraße- Stadlgasse	13|13	343	114	2,0	228	1,0	80		0	100	308			118	0	111	229	228		
Karlauerstraße	15	376	128	1,0	128		0		0	0	128			64	0	184	248	256		
Karlauerstraße	17	649	100	2,0	200		0		0	0	200	131	1,0	288	131	130	418	200		
Karlauerstraße	19	863	172	2,0	344	0,5	60		0	50	404			76	0	615	691	344		
Rankengasse	4	299	159	4,0	636		0		0	0	636				0	140	140	3.204		
Rankengasse	6	315	202	3,0	606		0	1,0	101	50	707				0	113	113	404	1,8	10,6 G
Rankengasse	8a	670			0		0		0		0	73	2,0	56	146	541	597	936		
Karlauerstraße	29	736			0		0		0		0	136	1,0		136	600	600	0		
Karlauerstraße	27+27a	823	237	2,0	474	1,0	166		0	100	640	235	1,0		235	351	351	474		
Karlauerstraße	23	285	104	1,0	104	1,0	73		0	100	177	52	1,0		52	129	129	208		
Karlauerstraße	21+21a	989	159	2,0	318		0		0	0	318	226	2,0	76	452	528	604	318		
Block gesamt		6.005	1.261		2.810		379		101	51	3.210	853		560	1.152	3.331	3.891	6.572	10.534	13.332

6.092 Realzuwachs



BLOCK: 297 Karlauerstraße - Karlauplatz- Fabriksgasse- Brückengasse

Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß		volles DG hofseitig		DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
Fabriksgasse	8	534			0		0		0		0			20	0	514	534	0		
Fabriksgasse	4 | +9a	656	233	3,0	699		0	1,0	117	50	816	119	2,0	41	238	263	304	2.416		
Fabriksgasse- Karlauplatz	2|8	563	447	4,0	1.788		0		0	0	1.788				0	116	116	894	2,2	5,9 G
Karlauplatz	9	1.058	340	3,0	1.020		0		0	0	1.020	212	1,0		212	506	506	680		
Karlauplatz	10	1.508	51	1,0	51		0		0	0	51	927	1,0		927	530	530	102		
Karlauplatz	10		157	2,0	314		0		0	0	314				0	-157	-157	314		
Block gesamt		4.319	1.228		3.872		0		117	10	3.989	1.258		61	1.377	1.772	1.833	4.406	9.655	7.190

4.289 Realzuwachs

typologisch durchmischt, Bezirksgericht exkl

Bezirksgericht

geschätzt

Mansarde

Mansarde

Mansarde

Gewerbe versetzt

Garagen, Lücke 51m

Lücke = 45m

geschätzt

Teilblock																								
1,0																								
0,3																								
0,5																								
0,5																								
0,5																								
2,0																								
1,0																								
1,0																								
1,0																								

BLOCK: 305 Hermann Bahr Gasse- Lagergasse- Karlauer Gürtel- Grieskai

Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß		volles DG hofseitig		DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
Hermann Bahr Gasse | Grieskai	88				0		0		0		0				0	0	0	0		
Lagergasse | Grieskai	85 | 94	1.238	179	5,0	895	1,0	125		0	100	1.020	191	5,5		1.051	868	868	358		
Lagergasse	87	623	323	5,0	1.615	0,3	68		0	30	1.683				0	300	300	646		
Lagergasse	89	284	221	3,0	663	0,5	77	1,0	111	100	851				0	63	63	442		
Lagergasse	91	337	187	3,0	561	0,5	65	1,0	94	100	720				0	150	150	374		
Lagergasse	93	328	184	3,0	552	0,5	64	1,0	92	100	708				0	144	144	368		
Lagergasse	95+97	1.630	545	4,0	2.180	2,0	763		0	100	2.943				0	1.085	1.085	1.090		
Lagergasse	103	532	171	3,0	513		0		0	0	513				0	361	361	342		
Lagergasse	105	572	315	4,0	1.260		0		0	0	1.260				0	257	257	630		
Lagergasse	109	896			0		0		0		0	533			0	363	363	0	2,4	5,1 G
Lagergasse	115	541	150	2,0	300		0		0	0	300	275	2,0	17	550	99	116	300		
Lagergasse	117	229	176	3,0	528		0		0	0	528				0	53	53	352		
Lagergasse | Karlauer Gürtel	119 | 25	288	194	3,0	582	1,0	136		0	100	718				0	94	94	388		
Karlauer Gürtel	27	294	147	3,0	441	1,0	103		0	100	544				0	147	147	294		
Karlauer Gürtel	29+31	749	200	3,0	600		0		0	0	600	284	1,0	158	284	107	265	3.715		
Karlauer Gürtel	33	913			0		0		0		0	131	1,0	138	131	644	782	0		
Grieskai	104+106	3.118	843	4,0	3.372		0		0	0	3.372	417	4,0		1.668	1.858	1.858	5.196		
Grieskai	98	1.344			0		0		0		0				0	1.344	1.344	0		
Grieskai	94+96	848	525	5,0	2.625	1,0	368		0	100	2.993				0	323	323	1.050		
Block gesamt		14.764	4.360		16.687		1.769		297	52	18.753	1.831		313	3.684	8.260	8.573	15.545	35.916	22.149

51 | 45 | 96 | 1,4

13.479 Realzuwachs

-	650	295.752	102.533		404.586	30.543	3.907	43	450.298	42.538		14.182	83.169	136.499	150.681	254.758	742.513	364.012
TEILSUMMEN Gries		m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand		BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß (DG) (70%)	volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	Beb. Hoffläche		m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF bei +2G	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)

220.308 Realzuwachs

davon 14.519 auf Sondernutzungen

= 4.406 Menschen = 2.203 Wohnungen

Möbel Leiner / C&A



BLOCK: 242 Annenstraße- Traungauergasse- Arnold Luschin- Gasse- Eggenberger Gürtel

Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß		volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
Annenstraße	67	1.882	1.503	4,0	6.012		0	0	0	6.012				0	379	379	3.006		
Annenstraße - Traungauergasse	65|2	2.408	1.642	4,0	6.568	1,0	1.149	0	100	7.717				0	766	766	3.284		
Traungauergasse- A. Luschin G.	6|2	806	432	3,0	1.296	1,0	302	0	100	1.598				0	374	374	864	4,9	-0,9 G
Arnold Luschin Gasse	4	504	210	4,0	840		0	0	0	840			52	0	242	294	420		
A. Luschin G.- Eggenberger G.	6|9	1.114	963	9,0	8.667		0	0	0	8.667				0	151	151	1.926		
Block gesamt		6.714	4.750		23.383		1.451	0	44	24.834	0		52	0	1.912	1.964	**9.500**	**32.883**	-4.047

8.049 Realzuwachs
(5141)

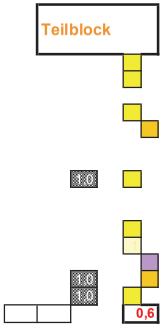
Weltkulturerbe, nicht berücksichtigt



BLOCK: 253 Griesgasse- Südtiroler Platz- Igelgasse- Belgiergasse

Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß	volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)

sehr unstrukturiert, Ordensspital exkl.

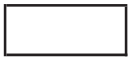


BLOCK: 257 Niesenbergergasse- Idlhofgasse- Prankergasse- Elisabethinergasse

Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß		volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
Niesenbergergasse- Idlhofgasse	29|11	419	146	2,0	292		0	0	0	292			51	0	222	273	292		
Niesenbergergasse	25	1.051	101	2,0	202		0	0	0	202				0	950	950	202		
Niesenbergergasse	23	1.298			0		0	0		0	115	2,0	87	230	1.096	1.183	0		
Prankergasse	12	863	190	2,0	380		0	0	0	380			542	0	131	673	380		
Prankergasse	14	1.206	329	3,0	987		0	0	0	987	211	2,0	61	422	605	666	658		
Prankergasse	16	1.130			0		0	0		0			438	0	692	1.130	0		
Prankergasse	22	1.048			0		0	0		0			891	0	157	1.048	0		
Prankergasse- Idlhofgasse	24|37	1.167	476	2,0	952	1,0	333	0	100	1.285	399	2,0		798	292	292	952	0,9	15,9 G
Idlhofgasse	35	109			0		0	0		0			53	0	56	109	0		
Idlhofgasse	33	223			0		0	0		0			92	0	131	223	0		
Idlhofgasse	31	1.149	168	2,0	336		0	0	0	336				0	981	981	336		
Idlhofgasse	27	3.650	63	1,0	63		0	0	0	63			927	0	2.660	3.587	126		
Idlhofgasse	17	1.822	534	6,0	3.204		0	0	0	3.204	380	2,0	768	760	140	908	1.068		
Idlhofgasse	15	547	157	3,0	471	1,0	110	0	100	581			117	0	273	390	314		
Idlhofgasse	13	114	111	2,0	222	1,0	78	0	100	300				0	3	3	222		
Block gesamt		15.796	2.275		7.109		521	0	33	7.630	1.105		4.027	2.210	8.389	12.416	**4.550**	**13.869**	36.173

4.029 Realzuwachs
(328)

Andräkirche, Kloster, Kaserne, unberücksichtigt



BLOCK: 258a Kernstockgasse- Grenadiergasse- Dreihackengasse

Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß	volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)

inhomogenes Vorstadtgemenge, unberücksichtigt



BLOCK: 259 Grenadiergasse- Feuerbachgasse- Sterngasse

Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß	volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)

großteils Weltkulturerbe, nicht berücksichtigt



BLOCK: 261 Grieskai- Griesgasse- Belgiergasse- Arche Noah- Nikolaigasse

Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß	volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)

inhomogener, durchbrochener Vorstadtblock

Teilblöcke

BLOCK: 272 Entenplatz-Grieskai- Schiffgasse- Brückenkopfgasse- Storchgasse

Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß	volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
Entenplatz	9	732	378	2,0	756	0	0	0	756				0	354	354	756		
1,0 Entenplatz- Storchgasse	5I7	1.058	653	2,0	1.306	1,0	457	0	1.763				0	405	405	1.306		
0,5 Entenplatz	3	2.322	739	4,0	2.956	0,5	259	0	3.215	425	4,0		1.700	1.158	1.158	1.478		
0,5 Entenplatz- Grieskai	1I24	280	274	4,0	1.096	0,5	96	0	1.192				0	6	6	548		
Grieskai	26	460			0		0	0	0			156	0	304	460	0		
1,0 Schiffgasse	2	631	490	2,0	980	1,0	343	0	1.323				0	141	141	980		
1,0 Schiffgasse	3	870	184	1,0	184	1,0	129	0	313			148	0	538	686	368	2,1	3,7 G
Schiffgasse	6	1.157	524	2,0	1.048		0	0	1.048			94	0	539	633	1.048		
Brückenkopfgasse- Strorchgasse	2I2	564	452	2,0	904		0	0	904				0	112	112	904		
1,0 Storchgasse	4	155	155	2,0	310	1,0	109	0	419				0	0	0	310		
1,0 Storchgasse	6	802	318	1,0	318	1,0	223	0	541				0	484	484	636		
Storchgasse	5+3	165			0		0	0	0			165	0	0	165	0		
Storchgasse- Brückenkopfgasse	1I 4	169			0		0	0	0			169	0	0	169	0		
1,2	Block gesamt	9.365	4.167		9.858		1.616	0	55	11.474	425	732	1.700	4.041	4.773	8.334	19.892	15.413

6.718 Realzuwachs

kaum Blockstruktur, unberücksichtigt

BLOCK: 281 Rösselmühlgasse- Ägydigasse- Albert Schweitzer Gasse- Pflastergasse

Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß	volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)

kaum Blockstruktur, unberücksichtigt

BLOCK: 282 Ägydigasse- Albert Schweitzer Gasse- Pflastergasse

Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß	volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)

2 freistehende Vorstadthäuser

Teilblock

geschätzt

BLOCK: 283 Ägydigasse-Rösselmühlgasse-Griesplatz-Jakob Lorber Gasse

Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß	volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
Ägydig.- Rösselmühlg.- Griesplatz	1I1I34	871	425	3,0	1.275	0	0	0	1.275				0	446	446	850		
Ägydig.- Rösselmühlg.- Griesplatz	1I1I34		171	1,0	171	0	0	0	171				0	-171	-171	342	2,8	2,1 G
1,0 Ägydigasse- Griesplatz	3I32	689	418	2,0	836	1,0	293	0	1.129				0	271	271	836		
Ägydigasse- Griesplatz	3I32	373	373	1,0	373		0	0	373			57	0	-57	0	746		
1,4	Block gesamt	1.933	1.387		2.655		293	0	30	2.948	0	57	0	489	546	2.774	5.429	2.912

2.481 Realzuwachs

inhomogen, gewerbedominiert unberücksichtigt

Block

BLOCK: 294 Rankengasse- Karlauerstraße

Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß	volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)

-	-	33.808	12.579		43.005	3.881	-	44	46.886	1.530		4.868	3.910	14.831	19.699	25.158	72.073	50.451
TEILSUMMEN Gries		m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand		BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß (DG) (70%)	volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	Beb. Hoffläche		m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF bei +2G	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)

21.277 Realzuwachs

davon **5.469** auf Sondernutzungen

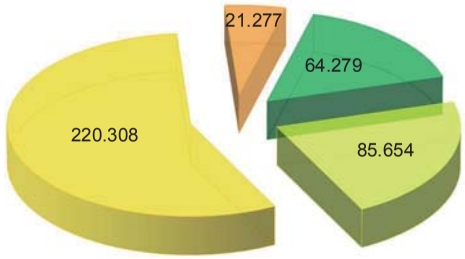
= 426 Menschen = 213 Wohnungen

-	1.201	518.218	188.979		724.997	57.580	7.594	45	800.928	59.091		24.004	122.889	246.974	270.978	456.692	1.304.578	644.584
GESAMTSUMMEN Gries		m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand		BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß (DG) (70%)	volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	Beb. Hoffläche		m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF bei +2G	**fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)**

391.518 Realzuwachs

davon **23.917** auf Sondernutzungen

= 7.830 Menschen = 3.915 Wohnungen



Gries + 2 Geschoße



1.286 1.713 4.406 426

7.830



643 857 2.203 213

3.915

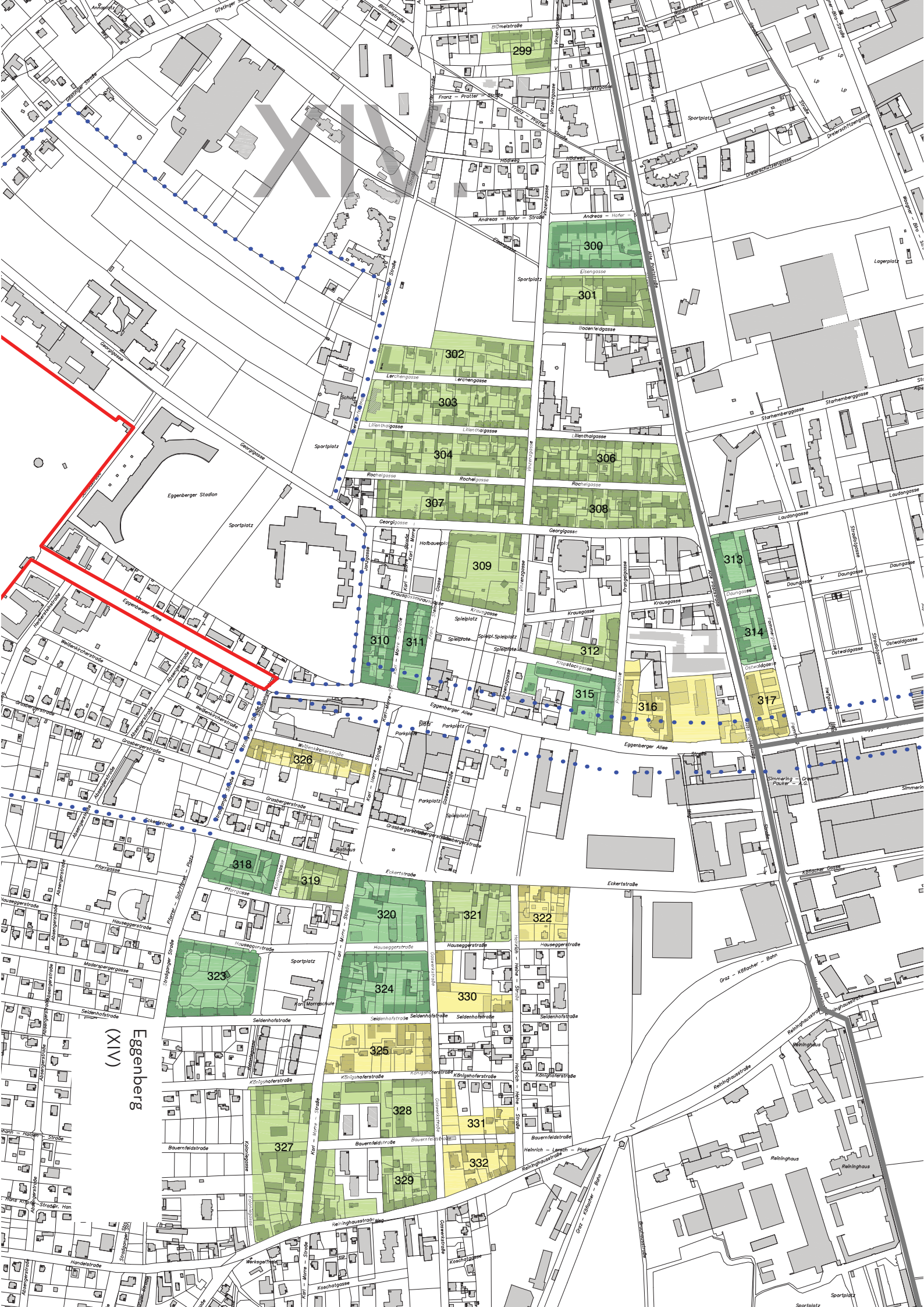
= 100

= 100



Bei Quartiersdichte 2.2 = 12.892 Menschen


XIV.
299
300
301
302
303
304
306
307
308
309
310
311
312
313
314
315
316
317
318
319
320
321
322
323
324
325
326
327
328
329
330
331
332
Eggenberger Stadion
Sportplatz
Eggenberger Allee
Georgigasse
Lerchengasse
Lilienthalgasse
Rochelgasse
Hofbauerplatz
Krausgasse
Spielplatz
Daungasse
Ostwaldgasse
Eckertstraße
Hauseggerstraße
Seidenhofstraße
Königshoferstraße
Bauernfeldstraße
Reininghausstraße
Parkplatz
Rathaus
Karl – Morre – Straße
Andreas – Hofer – Straße
Franz – Pratter – Straße
Alte Poststraße
Grazer Straße
Graz – Köflacher – Bahn
Simmering – Graz – Pauker – A.G.
Reininghaus


XIV.
Eggenberg
(XIV)
299
300
301
302
303
304
306
307
308
309
310
311
312
313
314
315
316
317
318
319
320
321
322
323
324
325
326
327
328
329
330
331
332
Eggenberger Stadion
Sportplatz
Eggenberger Allee
Georgigasse
Lerchengasse
Lilienthalgasse
Rachelgasse
Eisengasse
Bodenteichgasse
Andreas – Hofer – Straße
Franz – Pratter – Straße
Hödlweg
Krausgasse
Daungasse
Laudongasse
Starhemberggasse
Eckertstraße
Hausleggerstraße
Seidenhofstraße
Königshoferstraße
Bauernfeldstraße
Reininghausstraße
Reininghaus
Graz – Köflacher – Bahn
Karl – Morre – Straße
Alte Poststraße
Parkplatz
Spielplatz
Rathaus
Pfarrgasse
Schule
Karl Morrschule
Hallenbad
Werksgelände
Koschatgasse
Handelstraße
Grabenstraße
Grazbachgasse
Sportplatz

Farbcode Gebäude: EG | EG + 1 OG | EG + 2 OG | EG + 3 OG | >= EG + 4G | Sonder-nutzung

Farbcode Hierarchien: beste Eignung | gute Eignung | mäßige Eignung | schlechte Eignung

6. Eggenberg (XIV.)

Arbeiter- und Zuwandererbezirk (ehem. eigene Gemeinde), gründerzeitlicher Straßenraster, inhomogene Bebauungsstruktur

BLOCK: 300 Andreas Hofer Straße- Vinzenzgasse- Eisengasse- Alte Poststraße

Block	Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß		volles DG hofseitig		DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordne	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
diverse Baualter	Andreas Hofer Straße	3+5+7+9	957	957	4,0	3.828		0		0	0	3.828				0	0	0	1.914		
Siedlung, EG Garagen	Andreas Hofer Straße- Eiseng.	3-9I12	5.617	1.471	3,0	4.413		0		0	0	4.413	202			0	3.944	3.944	2.942		
Siedlung, EG Garagen	Andreas Hofer Str.- Alte Poststr.	1I80	736	431	4,0	1.724		0		0	0	1.724				0	305	305	862		
Lücke =11m	Alte Poststraße	82+84a	934	217	3,0	651	1,0	152	1,0	109	100	912	90	2,0	116	180	511	627	1.149		
Siedlung	Alte Poststraße	86	796	175	5,0	875		0	0,5	44	25	919				0	621	621	350	2,1	5,1 G
Siedlung	Alte Poststraße	86a	165	165	5,0	825		0	0,5	41	25	866				0	0	0	330		
Siedlung	Alte Poststraße	86b	175	175	5,0	875		0	0,5	44	25	919				0	0	0	350		
	Eisengasse	8	504	180	2,0	360	1,0	126		0	100	486				0	324	324	360		
	Eisengasse	10		225	2,0	450	1,0	158		0	100	608				0	-225	-225	450		
11	Block gesamt		8.927	3.039		10.173		436		238	25	10.847	292		116	180	5.480	5.596	8.707	19.060	15.357
1,2																			8.033	Realzuwachs	

BLOCK: 310 Karl Morre Straße- Janzgasse- Eggenberger Allee- Krausgasse

Block	Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß		volles DG hofseitig		DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordne	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
	Janzgasse- Krausgasse	18|37	737	524	3,0	1.572	0,5	183	1,0	262	100	2.017				0	213	213	1.048		
	Krausgasse	35	223	142	4,0	568		0		0	0	568				0	81	81	284		
	Krausgasse- Karl Morre Straße	33I14	363	262	3,0	786	1,0	183		0	100	969			9	0	92	101	524		
	Karl Morre Straße	16+16a	486	211	2,0	422		0		0	0	422	119	1,0		119	156	156	422		
	Karl Morre Straße	18	324	180	3,0	540	1,0	126		0	100	666				0	144	144	360		
	Karl Morre Straße	20	428	222	3,0	666	1,0	155	1,0	111	100	932			37	0	169	206	444		
	Karl Morre Straße	22	476	190	3,0	570	1,0	133		0	100	703	84	2,0	40	168	162	202	380		
	Karl Morre Straße	24	368	193	3,0	579		0	1,0	97	50	676				0	175	175	386		
	K. Morre Str.- Eggenberger Allee	26I44	555	396	2,0	792	0,3	83		0	30	875				0	159	159	792	2,8	2,2 G
	Eggenberger Allee- Janzgasse	46I2	505	346	2,0	692	1,5	363		0	100	1.055				0	159	159	692		
Neubau	Janzgasse	4	175	175	3,0	525	1,0	123		0	100	648				0	0	0	350		
Vorstadthaus	Janzgasse	6	294	101	2,0	202		0		0	0	202			16	0	177	193	202		
Lücke=6m	Janzgasse	8	269	120	3,0	360	1,0	84		0	100	444				0	149	149	630		
	Janzgasse	10	364	192	3,0	576	1,0	134		0	100	710			19	0	153	172	384		
	Janzgasse	12	373	190	3,0	570	1,0	133		0	100	703				0	183	183	380		
	Janzgasse	14	377	190	3,0	570	1,0	133		0	100	703			33	0	154	187	380		
6	Block gesamt		6.317	3.634		9.990		1.833		470	77	12.293	203		154	287	2.326	2.480	7.658	17.935	7.916
1,6																			5.355	Realzuwachs	

BLOCK: 311 Karl Morre Straße- Franz Steiner Gasse- Eggenberger Allee- Krausgasse

Block	Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß		volles DG hofseitig		DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordne	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
	Karl Morre Str.- Franz Steiner G.	9	255	255	2,0	510	1,0	179		0	100	689				0	0	0	510		
	Franz Steiner Gasse	17+17a	398	249	2,0	498	1,0	174		0	100	672	69	1,0		69	80	80	498		
	Franz Steiner Gasse	15	269	160	2,0	320	1,0	112		0	100	432				0	109	109	320		
	Franz Steiner Gasse	13	269	161	2,0	322	1,0	113		0	100	435				0	108	108	322		
	Franz Steiner Gasse	11	265	159	3,0	477		0		0	0	477				0	106	106	318		
	Franz Steiner Gasse	9	269	163	3,0	489		0		0	0	489				0	106	106	326		
Neubau	Franz Steiner Gasse	7	341	164	3,0	492		0		0	0	492				0	177	177	328	3,1	1,7 G
Neubau	Karl Morre Straße	19	574	411	4,0	1.644		0		0	0	1.644				0	163	163	822		
neu, freistehend	Eggenberger Allee	40+42	1.121	575	4,0	2.300		0		0	0	2.300				0	546	546	1.150		
	Karl Morre Straße	17	228	161	2,0	322	1,0	113		0	100	435				0	67	67	322		
	Karl Morre Straße	15	228	160	2,0	320	1,0	112		0	100	432				0	68	68	320		
	Karl Morre Straße	13	225	155	2,0	310	1,0	109		0	100	419				0	70	70	310		
	Karl Morre Straße	11	233	156	3,0	468		0		0	0	468				0	77	77	312		
	Block gesamt		4.675	2.929		8.472		912		0	44	9.384	69		0	69	1.677	1.677	5.858	14.399	4.923
1,8																			4.946	Realzuwachs	

Politisch Lend zugehörig

Zwischen- od. Nachkriegsbauten

Block

BLOCK: 313 Laudongasse - Pommergasse - Daungasse - Alte Poststraße

Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß	volles DG hofseitig		BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordne	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
Daungasse	30	300	239	2,0	478	0	0	0	478				0	61	61	478	2,3	3,4 G
Alte Poststraße	129	232	232	2,0	464	0	0	0	464				0	0	0	464		
Alte Poststraße	127	195	195	2,0	390	0	0	0	390				0	0	0	390		
Alte Poststraße	125	230	230	2,0	460	0	0	0	460				0	0	0	460		
Alte Poststraße	123	197	197	2,0	394	0	0	0	394				0	0	0	394		
Laudongasse	29	1.840	241	2,0	482	0	0	0	482			75	0	1.524	1.599	482		
Pommergasse	27	1.018	221	5,0	1.105	0	0	0	1.105				0	797	797	442		
Pommergasse	25	223	223	5,0	1.115	0	0	0	1.115				0	0	0	446		
Pommergasse	23	229	229	5,0	1.145	0	0	0	1.145				0	0	0	458		
1,4	Block gesamt	4.464	2.007		6.033	0	0	0	6.033	0		75	0	2.382	2.457	4.014	10.047	6.823

4.014 Realzuwachs

Politisch Lend zugehörig

Zwischen- od. Nachkriegsbauten

Block

BLOCK: 314 Daungasse- Alte Poststraße- Pommergasse- Ostwaldgasse

Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß	volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordne	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
Alte Poststraße- Daungasse	131I33	372	265	3,0	795	0	0	0	795				0	107	107	530	2,7	2,4 G
Daungasse	31	440	224	3,0	672	0	0	0	672				0	216	216	448		
Daungasse- Pommergasse	29I19	366	259	3,0	777	0	0	0	777				0	107	107	518		
Pommergasse	17+15	796	451	5,0	2.255	0	0	0	2.255			83	0	262	345	902		
Ostwaldgasse	18	578	285	3,0	855	0	0	0	855				0	293	293	570		
Ostwaldgasse-Alte Poststraße	20I135	529	294	3,0	882	0	0	0	882				0	235	235	588		
Alte Poststraße	133	883	279	3,0	837	0	0	0	837				0	604	604	558		
Alte Poststraße	131b	510	261	3,0	783	0	0	0	783				0	249	249	522		
Alte Poststraße	131a	569	225	3,0	675	0	0	0	675				0	344	344	450		
1,7	Block gesamt	5.043	2.543		8.531	0	0	0	8.531	0		83	0	2.417	2.500	5.086	13.617	5.993

5.086 Realzuwachs

freistehende Teilbereiche exkl. EFH, Lücke = 15m

Lücke = 12m

Teilblock

BLOCK: 315 Klopstockgasse- Vinzenzgasse- Prangelgasse- Eggenberger Allee

Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß	volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordne	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
Klopstockgasse	21	816			0	0	0		0	135	2,5		338	681	681	0	2,3	4,3 G
Klopstockgasse	5-11	1.938	817	3,0	2.451	0,5	286	0 50	2.737				0	1.121	1.121	2.609		
Klopstockgasse	3	183	183	4,0	732	0	0	0	732				0	0	0	366		
Prangelgasse	9	444	368	4,0	1.472	0	0	1,0 184 50	1.656				0	76	76	736		
Prangelgasse	7	310	186	4,0	744	0	0	0	744				0	124	124	372		
Prangelgasse	5	306	185	3,0	555	0,5	65	1,0 93 100	713				0	121	121	370		
Prangelgasse	3	326	191	3,0	573	0,5	67	1,0 96 100	736				0	135	135	382		
Prangelgasse- Eggenberger Allee	1I14	474	391	4,0	1.564	0,3	82	0,7 137 65	1.783				0	83	83	782		
Eggenberger Allee	16+18	2.662	315	3,0	945	0	0	0	945	417	2,0	158	834	1.772	1.930	1.410		
27 1,4	Block gesamt	7.459	2.636		9.036	500	510	46	10.046	552		158	1.172	4.113	4.271	7.027	17.235	11.274

6.017 Realzuwachs

Nachkriegsbauten

Gewerbe

Block

BLOCK: 318 Koloniegasse- Pfarrgasse- Straßganger Straße- Eckertstraße

Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß	volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordne	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
Straßganger Straße	15	376	277	5,0	1.385	0	0	0	1.385				0	99	99	554	2,8	2,2 G
Eckertstraße	95+95a	2.082			0	0	0		0	943	1,0		943	1.139	1.139	0		
Eckertstraße	91	400	168	5,0	840	0	0	0	840			142	0	90	232	336		
Koloniegasse	2	308	214	5,0	1.070	0	0	0	1.070				0	94	94	428		
Koloniegasse	4	399	246	5,0	1.230	0	0	0	1.230				0	153	153	492		
Koloniegasse	6	375	244	5,0	1.220	0	0	0	1.220				0	131	131	488		
Pfarrgasse	12	360	145	5,0	725	0	0	0	725				0	215	215	290		
Pfarrgasse	14	418	205	5,0	1.025	0	0	0	1.025				0	213	213	410		
Pfarrgasse	16	331	145	5,0	725	0	0	0	725				0	186	186	290		
Pfarrgasse	18	468	194	5,0	970	0	0	0	970				0	274	274	388		
1,0	Pfarrgasse- Straßganger Straße	20I19	727	490	4,0	1.960	1,0	343	0 100	2.303				0	237	237	980		
	Straßganger Straße	17	484	304	5,0	1.520	0	0	0	1.520				0	180	180	608		
2,0	Block gesamt	6.728	2.632		12.670	343	0	19	13.013	943		142	943	3.011	3.153	5.264	18.877	5.764

4.921 Realzuwachs

freistehende Siedlungsblöcke exkl.

Postmodern Lücke = 16m

Nachkrieg, Lücke=14m

BLOCK: 320 Gaswerkstraße- Karl Morre Straße- Eckertstraße- Hauseggerstraße

Teilblock			Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß		volles DG hofseitig		DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordne	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
16	3,0		Karl Morre Straße	47	1.470	264	4,0	1.056	1,0	185	0		100	1.241	274	4,5	61	1.233	871	932	1.776		
			Karl Morre Straße- Eckertstraße	43I77	878	329	3,0	987		0	0		0	987			61	0	488	549	658		
			Eckerstraße	75+75a	476	216	3,0	648		0	0		0	648			50	0	210	260	432		
	3,0		Eckerstraße	73+73a	635	201	3,0	603	1,0	141	0		100	744	110	2,0	87	220	237	324	402	2,3	4,9 G
			Eckerstraße	71+69	386	386	3,0	1.158		0	0		0	1.158				0	0	0	772		
			Eckerstraße- Gaswerkstraße	67I18	348	348	3,0	1.044		0	0		0	1.044				0	0	0	696		
			Gaswerkstraße	20	1.427	300	3,0	900		0	0		0	900				0	1.127	1.127	600		
14			Gaswerkstraße	24+26	2.052	389	6,0	2.334		0	0		0	2.334				0	1.663	1.663	2.234		
30		1,3	Block gesamt		7.672	2.433		8.730		326	0		19	9.056	384		259	1.453	4.596	4.855	7.570	17.753	11.912
																					7.244	Realzuwachs	

erster genossenschaftl. Wohnbau in Graz

BLOCK: 323 Straßganger Straße- Hauseggerstraße- Seidenhofstraße-Koloniegasse

Block			Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß		volles DG hofseitig		DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordne	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
1,0			Straßganger Str.- Hauseggerstr.	25I67	1.017	425	4,0	1.700	1,0	298	0		100	1.998				0	592	592	850		
1,0			Hauseggerstraße	65	845	303	4,0	1.212	1,0	212	0		100	1.424			63	0	479	542	606		
			Hauseggerstraße	63	965	287	5,0	1.435		0	0		0	1.435				0	678	678	574		
1,0			Hauseggerstraße	61	776	300	4,0	1.200	1,0	210	0		100	1.410				0	476	476	600		
1,0			Hauseggerstraße- Koloniegasse	59I16	994	391	4,0	1.564	1,0	274	0		100	1.838				0	603	603	782		
1,0			Koloniegasse	18	936	282	4,0	1.128	1,0	197	0		100	1.325				0	654	654	564		
1,0			Koloniegasse	20	884	293	4,0	1.172	1,0	205	0		100	1.377				0	591	591	586		
1,0			Koloniegasse- Seidenhofstraße	22I54	1.036	387	4,0	1.548	1,0	271	0		100	1.819				0	649	649	774	2,1	4,1 G
1,0			Seidenhofstraße	56	691	291	4,0	1.164	1,0	204	0		100	1.368				0	400	400	582		
			Seidenhofstraße	58	959	305	5,0	1.525		0	0		0	1.525				0	654	654	610		
1,0			Seidenhofstraße	60	765	309	4,0	1.236	1,0	216	0		100	1.452				0	456	456	618		
1,0			Seidenhofstr.- Straßganger Str.	62I33	939	448	4,0	1.792	1,0	314	0		100	2.106				0	491	491	896		
1,0			Straßganger Straße	31	603	292	4,0	1.168	1,0	204	0		100	1.372				0	311	311	584		
			Straßganger Straße	29	1.769	209	5,0	1.045		0	0		0	1.045				0	1.560	1.560	418		
1,0			Straßganger Straße	27	714	296	4,0	1.184	1,0	207	0		100	1.391				0	418	418	592		
		1,4	Block gesamt		13.893	4.818		20.073		2.812	0		83	22.885	0		63	0	9.012	9.075	9.636	29.709	19.939
																					6.824	Realzuwachs	

typologisch durchmischt, einseitig offen

Neubau geschätzt

Neubau geschätzt

Lücke = 13m
Vorstadthaus quer
Nachkrieg

BLOCK: 324 Karl Morre Straße- Hauseggerstraße- Seidenhofstraße-Gaswerkstraße

Block	Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß		volles DG hofseitig		DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordne	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
0,5	Karl Morre Straße- Hauseggerstr.	55l53	457	275	3,0	825	0,5	96	1,0	138	100	1.059				0	182	182	550		
0,5	Hauseggerstraße	51	541	226	3,0	678	0,5	79	1,0	113	100	870				0	315	315	452		
	Hauseggerstraße	49	807	170	3,0	510		0		0	0	510	273	1,0	147	273	217	364	340		
0,5	Hauseggerstraße	47	376	192	3,0	576	0,5	67	1,0	96	100	739			18	0	166	184	384		
3,0	Hauseggerstraße	45	572	271	4,0	1.084	1,0	190		0	100	1.274				0	301	301	542		
	Hauseggerstraße- Gaswerkstr.	43	1.179	620	6,0	3.720		0		0	0	3.720				0	559	559	1.240		
1,0	Gaswerkstraße	28	223	115	2,0	230	1,0	81		0	101	311				0	108	108	230		
1,0	Gaswerkstraße	30	536	160	4,0	640	1,0	112		0	100	752				0	376	376	320		
1,0	Gaswerkstraße	32+32a	717	156	3,0	468	1,0	109		0	100	577	143	2,5	53	358	365	418	312		
	Gaswerkstraße- Seidenhofstraße	34l32	348	300	4,0	1.200		0		0	0	1.200				0	48	48	600	2,3	4,2 G
3,0	Seidenhofstraße	34	413	206	5,0	1.030	1,0	144		0	100	1.174				0	207	207	412		
	Seidenhofstraße	36	1.105	250	5,0	1.250		0		0	0	1.250	364	2,0		728	491	491	500		
13	Seidenhofstraße	38	1.094	257	5,0	1.285		0		0	0	1.285				0	837	837	1.697		
	Seidenhofstraße	40	775			0		0		0		0				0	775	775	0		
	Seidenhofstraße	42+42a	939			0		0		0		0	251	1,0		251	688	688	0		
	Karl Morre Straße	63	882	305	8,0	2.440		0		0	0	2.440				0	577	577	610		
	Karl Morre Straße	63	34	34	4,0	136		0		0	0	136				0	0	0	68		
	Karl Morre Straße	61	548	220	3,0	660		0	1,0	110	50	770			35	0	293	328	440		
0,5	Karl Morre Straße	59	894	199	3,0	597	0,5	70	1,0	100	100	767	148	2,0		296	547	547	398		
0,5	Karl Morre Straße	57	509	199	3,0	597	0,5	70	1,0	100	100	767			31	0	279	310	398		
13	Block gesamt		12.949	4.155		17.926		1.018		657	51	19.601	1.179		284	1.906	7.331	7.615	9.493	29.325	17.461

1,5

7.818 Realzuwachs

-	87	78.127	30.826		111.634	8.180	1.875	43	121.689	3.622		1.334	6.010	42.345	43.679	70.313	187.957	107.362
TEILSUMMEN		m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand		BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß (DG) (70%)	volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	Beb. Hoffläche		m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF bei +2G	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)

60.258 Realzuwachs

davon 0 auf Sondernutzungen

= 1.205 Menschen = 603 Wohnungen

nur geschlossene Bebauung erfasst, Siedlungsbau

Lücke = 14m

Lücke = 6m

BLOCK: 299 Blümelstraße- Vinzenzgasse- Franz Pratter Straße- Algersdorferstraße

Teilblock		Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß	volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordne	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
14		Blümelstraße	17	1.775	130	2,0	260	0	0	0	260			31	0	1.614	1.645	988		
		Blümelstraße	15	519	172	5,0	860	0	0	0	860				0	347	347	344		
		Blümelstraße	13	429	168	5,0	840	0	0	0	840				0	261	261	336		
	1,0	Blümelstraße	11	509	146	2,0	292	1,0	102	0 100	394				0	363	363	292		
6	1,0	Blümelstraße	9	479	159	3,0	477	1,0	111	0 100	588			20	0	300	320	708	1,7	6,9 G
	1,0	Blümelstraße- Vinzenzgasse	7I91	277	201	3,0	603	1,0	141	0 100	744				0	76	76	402		
		Vinzenzgasse	89	216	132	3,0	396		0	0 0	396				0	84	84	264		
	1,0	Vinzenzgasse	85	1.103	135	4,0	540	1,0	95	0 100	635				0	968	968	270		
	1,0	Vinzenzgasse	87	1.018	534	3,0	1.602	1,0	374	0 100	1.976				0	484	484	1.068		
20		Block gesamt		6.325	1.777		5.870		823	0 66	6.693	0		51	0	4.497	4.548	4.672	10.542	12.346
	0,9																		3.849	Realzuwachs

diverse Baualter, Hofbebauungen

Blockrand höhengestaffelt
Betrieb überbaubar
Betrieb quer
Betrieb
Siedlung höhengestaffelt
Siedlung höhengestaffelt
Siedlung höhengestaffelt

BLOCK: 301 Bodenfeldgasse- Vinzenzgasse- Eisengasse- Alte Poststraße

Block		Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß	volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordne	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
		Vinzenzgasse- Eisengasse	56I13	391	325	4,0	1.300		0	0 0	1.300				0	66	66	650		
	1,0	Eisengasse	9	877	361	3,0	1.083	1,0	253	1,0 181 100	1.517				0	516	516	722		
		Eisengasse	7	509	123	2,0	246		0	0 0	246				0	386	386	246		
	1,0	Eisengasse	5	596	168	2,0	336	1,0	118	0 100	454				0	428	428	336		
		Eisengasse	3	2.153	560	1,5	840		0	0 0	840	607	2,0	148	1.214	838	986	1.120		
		Eisengasse- Alte Poststraße	1I88	422	290	1,0	290		0	0 0	290	30	1,0		30	102	102	580		
		Alte Poststraße	90	361	203	3,0	609		0	0 0	609			62	0	96	158	406		
		Alte Poststraße	92	337	201	3,0	603		0	0 0	603			43	0	93	136	402		
		Bodenfeldgasse	2	564	396	3,0	1.188		0	0 0	1.188				0	168	168	792		
		Bodenfeldgasse	4	370	186	3,0	558		0	0 0	558			11	0	173	184	372	2,1	3,9 G
	0,5	Bodenfeldgasse	6	392	186	3,0	558	0,5	65	0 50	623				0	206	206	372		
		Bodenfeldgasse	8+8a	925	143	2,0	286		0	0 0	286	384	2,0	172	768	226	398	286		
		Bodenfeldgasse	10	937	354	1,0	354		0	0 0	354	54	1,0		54	529	529	708		
	1,0	Bodenfeldgasse	16	137	137	2,0	274	1,0	96	0 100	370				0	0	0	274		
	1,0	Bodenfeldgasse	16+18	134	134	3,0	402	1,0	94	0 100	496				0	0	0	268		
	3,0	Bodenfeldgasse	18+16a	1.320	206	4,0	824	1,0	144	0 100	968	197	2,0	42	394	875	917	412		
		Bodenfeldgasse- Vinzenzgasse	20I50	417	334	4,0	1.336		0	0 0	1.336				0	83	83	668		
		Vinzenzgasse	52+52a	369	210	4,0	840		0	0 0	840	93	2,0		186	66	66	420		
		Vinzenzgasse	54	569	204	4,0	816		0	0 0	816				0	365	365	408		
	1,3	Block gesamt		11.780	4.721		12.743		770	181 23	13.694	1.365		478	2.646	5.216	5.694	9.442	24.831	18.537
																			8.491	Realzuwachs

Blockrandfragmente Hofhäuser ohne Vorderhaus

freistehend
EFH, Lücke=18m
EFH, Lücke=28m
unberücksichtigt
EFH, Lücke =29m
EFH, Blockrand
EFH, Lücke=20m

Vorstadthaus
Vorstadthaus
Lücke =6m
Gärtnerei

BLOCK: 302 Algersdorferstraße- Lerchengasse- Vinzenzgasse

Teilblock		Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß	volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordne	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
75		Algersdorferstraße	14-16	1.503	624	3,0	1.872		0	0 0	1.872				0	879	879	6.123		
		Lerchengasse	22a	760			0		0	0	0	97	2,0	81	194	582	663	0		
		Lerchengasse	20	1.138			0		0	0	0	256	2,0	65	512	817	882	0		
		Straßengrund								0	0									
		Lerchengasse	18	897			0		0	0	0	82	1,5	39	123	776	815	0		
	0,5	Lerchengasse	16	941	130	1,0	130	0,5	46	0 50	176	30	1,0	46	30	735	781	260		
		Lerchengasse	14	727			0		0	0	0	104	2,0	49	208	574	623	0	1,3	17,3 G
20	1,0	Lerchengasse	10	865	210	2,0	420	1,0	147	0 100	567			67	0	588	655	1.460		
	1,0	Lerchengasse	8	321	107	3,0	321	1,0	75	0 100	396				0	214	214	214		
	1,0	Lerchengasse	6	314	111	3,0	333	1,0	78	0 100	411				0	203	203	222		
		Lerchengasse	4	345	95	2,0	190		0	0 0	190	63	1,0		63	187	187	190		
	3,0	Lerchengasse- Vinzenzgasse	2I45	175	114	1,0	114	1,0	80	0 100	194			37	0	24	61	228		
6		Vinzenzgasse	47+47a	1.032	280	4,0	1.120		0	0 0	1.120	286	3,0		858	466	466	1.028		
		Vinzenzgasse	49	3.477			0		0	0	0	327	2,0	67	654	3.083	3.150	0		
101	0,6	Block gesamt		12.495	1.671		4.500		426	0 36	4.926	1.245		451	2.642	9.128	9.579	9.725	16.867	28.844
																			9.299	Realzuwachs

BLOCK: 303 Algersdorferstraße- Lerchengasse- Vinzenzgasse- Lilienthalgasse

fragmentiert, inhomogen	Block			Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß	volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordne	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
Feuerwehr, überbaubar				Algersdorferstraße	10	1.535	429	2,0	858		0	0	858	118	1,0		118	988	988	858		
Lücke = 19m				Algersdorferstraße	10	166	166	1,0	166		0	0	166				0	0	0	332		
Vorstadthaus	19	1,0		Algersdorferstraße- Lercheng.	12I33	106	64	2,0	128	1,0	45	0	173				0	42	42	1.116		
		1,0		Lerchengasse	33a	461	39	1,0	39		0	0	39	103	1,0		103	319	319	78		
		1,0		Lerchengasse	31	419	162	2,0	324	1,0	113	0	437				0	257	257	324		
	4			Lerchengasse	29+29a	406	134	3,0	402		0	0	402	93	2,0	15	186	164	179	528		
Vorstadth. Lücke 4m				Lerchengasse	27+27a	507	101	1,0	101		0	0	101	102	1,0	45	102	259	304	202		
Vorstadthaus		1,0		Lerchengasse	25+25a	428	95	1,0	95	1,0	67	0	162	35	1,0		35	298	298	190		
				Lerchengasse	23	464	95	2,0	190		0	0	190			64	0	305	369	190		
Lücke = 13m	13			Lerchengasse	19	660	88	2,0	176		0	0	176			49	0	523	572	852		
Neubau		1,0		Lerchengasse	15	677	270	2,0	540	1,0	189	0	729				0	407	407	540		
				Lerchengasse	13	340	98	2,0	196		0	0	196			24	0	218	242	196		
		1,0		Lerchengasse	11+11a	392	125	2,0	250	1,0	88	0	338	96	1,0		96	171	171	250		
Vorstadth. Lücke 7m		1,0		Lerchengasse	7	722	166	1,0	166	1,0	116	0	282			59	0	497	556	332		
	7	1,0		Lerchengasse	5	382	149	3,0	447	1,0	104	0	551				0	233	233	753	1,5	8,4 G
	21	1,0		Lerchengasse	3	364	152	3,0	456	1,0	106	0	562			17	0	195	212	1.669		
Vorstadth, Lücke 21m		1,0		Lerchengasse- Vinzenzgasse	1I 41	956	237	1,0	237	1,0	166	0	403	118	1,0	91	118	510	601	474		
freistehend				Lilienthalgasse	24	415	269	2,0	538		0	0	538				0	146	146	538		
		1,0		Lilienthalgasse	26+26a	728	196	3,0	588	1,0	137	0	725	109	1,0		109	423	423	392		
				Lilienthalgasse	28	90	90	3,0	270		0	0	270				0	0	0	180		
		1,0		Lilienthalgasse	30	321	99	3,0	297	1,0	69	0	366			13	0	209	222	198		
				Lilienthalgasse	32	288	90	3,0	270		0	0	270			13	0	185	198	180		
Vorstadth. Lücke				Lilienthalgasse	34	714	101	2,0	202		0	0	202			66	0	547	613	202		
		1,0		Lilienthalgasse	38+38a	771	252	3,0	756	1,0	176	0	932	92	1,0	53	92	374	427	504		
	16	1,0		Lilienthalgasse	40+40b	818	223	2,0	446	1,0	156	0	602	196	1,0	24	196	375	399	1.278		
Lücke = 16m				Lilienthalgasse	40a	214			0		0	0	0	60	2,0		120	154	154	0		
Lücke = 15m				Lilienthalgasse	42	443			0		0	0	0			17	0	426	443	0		
freistehend	15			Lilienthalgasse	44a	738	94	2,0	188		0	0	188			21	0	623	644	968		
freistehend				Lilienthalgasse	46	699	87	1,0	87		0	0	87			24	0	588	612	174		
	95		0,6	Block gesamt		15.224	4.071		8.413		1.532	0	54	9.945	1.122		595	1.275	9.436	10.031	13.498	23.186	34.157

11.966 Realzuwachs
(1190)

BLOCK: 304 Lilienthalgasse- Rochelgasse- Vinzenzgasse- Algersdorferstraße

fragmentiert, inhomogen	Block			Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß	volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordne	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
EFH freistehend				Lilienthalgasse	59	841			0		0	0	0	88	2,0	28	176	725	753	0		
Vorstadthaus		1,0		Lilienthalgasse	57+57a	813	165	1,0	165	1,0	116	0	281	84	1,5		126	564	564	330		
Lücke=9m	9			Lilienthalgasse	55	732	178	3,0	534		0	0	534	138	2,0	81	276	335	416	941		
		1,0		Lilienthalgasse	51	754	185	2,0	370	1,0	130	0	500			55	0	514	569	370		
		1,0		Lilienthalgasse	49+47	709	234	2,0	468	1,0	164	0	632	56	2,0	47	112	372	419	468		
	10	1,0		Lilienthalgasse	45	707	252	3,0	756	1,0	176	0	932			21	0	434	455	1.154		
Lücke = 10m		1,0		Lilienthalgasse	41+41a	706	137	2,0	274	1,0	96	0	370			54	0	515	569	274		
		1,0		Lilienthalgasse	39	536	189	2,0	378	1,0	132	0	510				0	347	347	378		
				Lilienthalgasse	37	496	148	2,0	296		0	0	296			49	0	299	348	296		
		1,0		Lilienthalgasse	35	373	97	3,0	291	1,0	68	0	359	59	2,0	24	118	193	217	194		
				Lilienthalgasse	33	361	136	3,0	408		0	0	408			26	0	199	225	272		
		1,0		Lilienthalgasse	31+31a	342	139	2,0	278	1,0	97	0	375	94	1,5		141	109	109	278	1,6	7,1 G
		0,5		Lilienthalgasse- Vinzenzgasse	29I37	516	271	4,0	1.084	0,5	95	0	1.179	40	1,0		40	205	205	542		
		1,0		Vinzenzgasse	35	183	183	4,0	732	1,0	128	0	860				0	0	0	366		
Neubau		1,0		Vinzenzgasse	33	312	171	4,0	684	1,0	120	0	804				0	141	141	342		
		1,0		Vinzenzgasse- Rochelgasse	31I30	405	187	3,0	561	1,0	131	0	692				0	218	218	374		
		1,0		Rochelgasse	34	718	228	2,0	456	1,0	160	0	616			80	0	410	490	456		
Siedlungsneubau				Rochelgasse	36-40a	2.145	630	3,0	1.890		0	0	1.890	553	2,3		1.272	962	962	1.260		
		1,0		Rochelgasse	44	304	101	2,0	202	1,0	71	0	273	133	2,0		266	70	70	202		
		1,0		Rochelgasse	46	420	158	2,0	316	1,0	111	0	427				0	262	262	316		
				Rochelgasse	48	709	162	3,0	486		0	0	486			58	0	489	547	324		
Lücke = 6m	6	1,0		Rochelgasse	50+50a	727	194	2,0	388	1,0	136	0	524	56	1,5	61	84	416	477	700		
		1,0		Rochelgasse	52+52a	873	266	3,0	798	1,0	186	0	984	126	2,0	18	252	463	481	532		
Lücke = 19m	19			Rochelgasse	54-58	1.872	170	3,0	510		0	0	510				0	1.702	1.702	1.575		
	44		0,9	Block gesamt		16.554	4.581		12.325		2.117	0	66	14.442	1.427		602	2.863	9.944	10.546	11.944	27.132	32.488

9.827 Realzuwachs

BLOCK: 306 Lilienthalgasse- Rochelgasse- Vinzenzgasse- Alte Poststraße

lückenhaft, inhomogen	Block			Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß		volles DG hofseitig		DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordne	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
				Vinzenzgasse- Lilienthalgasse	38I27	604	325	4,0	1.300		0		0	0	1.300			128	0	151	279	650		
				Lilienthalgasse	25	371	217	4,0	868		0		0	0	868			11	0	143	154	434		
				Lilienthalgasse	23	394	137	3,0	411		0		0	0	411			38	0	219	257	274		
Lücke = 4m	4	1,0		Lilienthalgasse	21	421	143	2,0	286	1,0	100		0	100	386			5	0	273	278	494		
		1,0		Lilienthalgasse	19	443	136	2,0	272	1,0	95		0	100	367	135	1,0		135	172	172	272		
Lücke =3m	3			Lilienthalgasse	17+17a	388	108	2,0	216		0		0	0	216	133	2,0		266	147	147	372		
				Lilienthalgasse	15	398	140	2,0	280		0		0	0	280				0	258	258	280		
				Lilienthalgasse	13	389	151	3,0	453		0		0	0	453			33	0	205	238	302		
	16			Lilienthalgasse	11	330	133	3,0	399		0		0	0	399	41	1,0		41	156	156	1.306		
leer, Lücke = 16m				Lilienthalgasse	9	373			0		0		0		0				0	373	373	0		
				Lilienthalgasse	7	338	155	2,0	310		0		0	0	310				0	183	183	310		
		1,0		Lilienthalgasse	5	339	144	3,0	432	1,0	101		0	100	533				0	195	195	288		
geschätzt	30	1,0		Lilienthalgasse	3	331	141	3,0	423	1,0	99		0	100	522				0	190	190	2.232		
leer, Lücke = 30m				Lilienthalgasse	1	507			0		0		0		0			22	0	485	507	0		
				Alte Poststraße	112	342	148	3,0	444		0		0	0	444				0	194	194	296		
		1,0		Alte Poststraße	114	298	207	3,0	621	1,0	145		0	100	766				0	91	91	414		
				Alte Poststraße- Rochelgasse	116I2	414	206	3,0	618		0		0	0	618			17	0	191	208	412	2,1	4,8 G
				Rochelgasse	4	424	248	3,0	744		0		0	0	744			46	0	130	176	496		
Vorstadthaus				Rochelgasse	6	499	103	2,0	206		0		0	0	206	52	2,0	63	104	281	344	206		
Vorstadthaus				Rochelgasse	8	584	167	2,0	334		0		0	0	334			65	0	352	417	334		
Vorstadthaus		1,0		Rochelgasse	8a	237	86	2,0	172	1,0	60		0	100	232	45	2,0	106	90	0	106	172		
Vorstadthaus		1,0		Rochelgasse	10	916	283	2,0	566	1,0	198		0	100	764	174	2,0		348	459	459	566		
Vorstadthaus				Rochelgasse	12	400	200	3,0	600		0		0	0	600				0	200	200	400		
Vorstadthaus		0,5		Rochelgasse	14	325	75	2,0	150	0,5	26	1,0	38	100	214	87	2,0		174	163	163	150		
Vorstadthaus		1,0		Rochelgasse	16+16a	456	166	1,0	166	1,0	116		0	100	282	112	2,0	20	224	158	178	332		
EFH				Rochelgasse	18	468			0		0		0		0	161	2,0		322	307	307	0		
Vorstadthaus		1,0		Rochelgasse	20	451	135	1,0	135	1,0	95		0	100	230			27	0	289	316	270		
Vorstadthaus		1,0		Rochelgasse	22	469	136	1,0	136	1,0	95		0	100	231			40	0	293	333	272		
Vorstadthaus		1,0		Rochelgasse	24	428	182	1,0	182	1,0	127		0	100	309				0	246	246	364		
Fabrik				Rochelgasse	26	654	238	2,0	476		0		0	0	476	177	2,0	47	354	192	239	476		
		1,0		Rochelgasse- Vinzenzgasse	28I32	234	234	3,0	702	1,0	164		0	100	866			79	0	-79	0	468		
Neubau, gestaffelt		1,0		Vinzenzgasse	34	364	237	3,0	711	1,0	166		0	100	877				0	127	127	474		
				Vinzenzgasse	36	244	160	4,0	640		0		0	0	640				0	84	84	320		
	53		1,1	Block gesamt		13.833	5.141		13.253		1.587		38	45	14.878	1.117		747	2.058	6.828	7.575	13.636	28.947	24.528
																						12.011	Realzuwachs	

BLOCK: 307 Georgigasse- Rochelgasse- Vinzenzgasse- Algersdorferstraße

lückenhaft, inhomogen	Block			Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß		volles DG hofseitig		DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordne	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
EFH freist, exkl.				Georgigasse	65-60				0		0		0		0				0	0	0	0		
EFH freist, exkl.				Rochelgasse	51+55				0		0		0		0				0	0	0	0		
Siedlungszeile				Rochelgasse	49+47	649	347	5,0	1.735		0		0	0	1.735				0	302	302	694		
Vorstadthaus freist.		1,0		Rochelgasse	45	595	167	2,0	334	1,0	117		0	100	451	140	1,0		140	288	288	334		
Siedlungsbau				Rochelgasse | Georgigasse	43+41|48	2.122	885	3,0	2.655		0		0	0	2.655			103	0	1.134	1.237	1.770		
Vorstadthaus		1,0		Rochelgasse	39+39a	713	135	1,0	135	1,0	95		0	100	230			80	0	498	578	270		
Lücke = 32m				Rochelgasse	37+35	896			0		0		0		0			108	0	788	896	0		
	32	1,0		Rochelgasse	33	432	267	2,0	534	1,0	187		0	100	721				0	165	165	2.198		
		1,0		Rochelgasse	31	708	162	3,0	486	1,0	113		0	100	599			68	0	478	546	324		
		1,0		Rochelgasse	29+29a	382	156	3,0	468	1,0	109		0	100	577	75	2,5		188	151	151	312		
				Rochelgasse	27+27a	382	157	3,0	471		0		0	0	471	76	2,0		152	149	149	314		
		1,0		Rochelgasse- Vinzenzgasse	25I29	344	276	2,0	552	1,0	193		0	100	745				0	68	68	552	2,1	4,5 G
Neubau		1,0		Vinzenzgasse	27	288	141	4,0	564	1,0	99		0	100	663				0	147	147	282		
		1,0		Vinzenzgasse	25a	222	126	2,0	252	1,0	88		0	100	340	92	1,0		92	4	4	252		
		1,0		Vinzenzgasse- Georgigasse	25I32	378	189	2,0	378	1,0	132		0	100	510			17	0	172	189	378		
Vorstadthaus freist.				Georgigasse	36	625	164	2,0	328		0		0	0	328	93	2,0	39	186	329	368	328		
		1,0		Georgigasse	38	618	234	2,0	468	1,0	164		0	100	632	143	1,5		215	241	241	468		
				Georgigasse	40	841	312	3,0	936		0		0	0	936			115	0	414	529	624		
				Georgigasse	42+42a	439	263	3,0	789		0		0	0	789	191	1,0		191	-15	-15	526		
Vorstadth. Lücke 6m	6			Georgigasse	44	612	175	2,0	350		0		0	0	350			64	0	373	437	662		
roter Baron		1,0		Georgigasse	46+46a	641	178	2,0	356	1,0	125	2,0	178	100	659	114	1,5		171	349	349	356		
		1,0		Georgigasse	50	558	218	3,0	654	1,0	153		0	100	807			32	0	308	340	436		
Siedlungszeile				Georgigasse	52+54	652	371	5,0	1.855		0		0	0	1.855				0	281	281	742		
	38		1,2	Block gesamt		13.097	4.923		14.300		1.575		178	46	16.053	924		626	1.335	6.624	7.250	11.822	27.457	22.084
																						10.069	Realzuwachs	

BLOCK: 308 Georgigasse- Rochelgasse- Vinzenzgasse- Alte Poststraße

	Block		Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß	volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordne	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
lückenhaft, inhomogen			Vinzenzgasse- Rochelgasse	30I23	353	241	3,0	723	0	0	0	723	40	1,0		40	72	72	482		
	1,0		Rochelgasse	21	237	172	2,0	344	1,0	120	100	464				0	65	65	344		
	1,0		Rochelgasse	19	190	133	2,0	266	1,0	93	100	359				0	57	57	266		
	1,0		Rochelgasse	17+17a	277	152	2,0	304	1,0	106	100	410	51	1,5		77	74	74	304		
	0,5		Rochelgasse	15+15a	725	263	2,0	526	0,5	92	1,0	132	100	750	119	2,0	17	238	326	343	526		
			Rochelgasse	13+13a	701	191	2,0	382		0	0	0	0	382			122	0	388	510	382		
	1,0		Rochelgasse	11+11a	692	260	2,0	520	1,0	182	0	100	702	81	2,0	52	162	299	351	520		
Gewerbe	0,7		Rochelgasse	9+9a	698	248	1,0	248	0,7	122	0	70	370	299	1,0		299	151	151	496		
Gewerbe, Lücke=6m	23		Rochelgasse	7+5	757	150	2,0	300		0	0	0	300	191	1,0	41	191	375	416	1.496		
Gewerbe, Lücke=17m			Rochelgasse	7+5	165		2,0	0		0	0		0	115	2,0		230	50	50	0		
Lücke = 23m			Rochelgasse	3	574			0		0	0		0	322	1,0		322	252	252	0		
	23		Rochelgasse- Alte Poststraße	1I118	446	268	2,0	536		0	0	0	536			17	0	161	178	1.732		
Vinzimarkt			Alte Poststraße- Georgigasse	120I2	342	120	1,0	120		0	0	0	120				0	222	222	240		
Vinzimarkt	3,0		Alte Poststraße- Georgigasse	120I2	270	220	2,0	440	1,0	154	0	100	594				0	50	50	440	1,9	5,4 G
Vinzimarkt			Georgigasse	4	476			0		0	0		0	326	1,5	150	489	0	150	0		
	1,0		Georgigasse	6	739	168	2,0	336	1,0	118	0	100	454			62	0	509	571	336		
Neubau, geschätzt	3,0		Georgigasse	10	373	144	3,0	432	3,0	302	0	100	734				0	229	229	288		
	1,0		Georgigasse	12	312	120	2,0	240	1,0	84	0	100	324			71	0	121	192	240		
	1,0		Georgigasse	14	369	73	2,0	146	1,0	51	0	100	197	195	2,0		390	101	101	146		
	0,5		Georgigasse	16	366	230	2,0	460	0,5	81	1,0	115	100	656			0	136	136	460		
Lücke = 7m	7 1,0		Georgigasse	18	529	177	2,0	354	1,0	124	0	100	478			43	0	309	352	718		
	1,0		Georgigasse	20	639	211	2,0	422	1,0	148	0	100	570			51	0	377	428	422		
	1,0		Georgigasse	22	645	196	2,0	392	1,0	137	0	100	529			23	0	426	449	392		
Neubau	3,0		Georgigasse	24	1.230	496	3,0	1.488	1,0	347	0	100	1.835				0	734	734	992		
Gastronomie			Georgigasse	26	674	151	3,0	453		0	0	0	453	375	1,0		375	148	148	302		
	1,0		Georgigasse	28+28a	248	102	2,0	204	1,0	71	0	100	275	130	2,0		260	16	16	204		
	1,0		Georgigasse- Vinzenzgasse	30I24	477	208	2,0	416	1,0	146	0	100	562			84	0	185	269	416		
			Vinzenzgasse	28	355	165	2,0	330		0	0	0	330	142	2,0		284	48	48	330		
	53	1,0	Block gesamt		13.859	4.859		10.382		2.478	247	69	13.107	2.386		733	3.357	5.881	6.614	12.474	26.213	26.175
																				9.749 Realzuwachs	

BLOCK: 309 Georgigasse- Franz- Steiner- Gasse- Vinzenzgasse- Krausgasse

	Block		Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß	volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordne	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
lückenhaft, großteils Siedlungsbau			Georgigasse	27-31	5.928	862	5,0	4.310	0	0	0	4.310				0	5.066	5.066	1.724		
Siedlungsbau			Georgigasse- Vinzenzgasse	25I21	1.274	295	2,0	590	1,0	207	0	100	797	162	2,0	41	324	776	817	590		
Gewerbe freistehend	1,0		Georgigasse- Vinzenzgasse	25I21		176	1,0	176	1,0	123	0	100	299			20	0	-196	-176	352		
Gewerbe freistehend	3,0		Vinzenzgasse	19	630	85	2,0	170		0	0	0	170				0	545	545	170		
Häuschen Lücke=13m			Vinzenzgasse	11-17	2.059	996	5,0	4.980		0	0	0	4.980				0	1.063	1.063	3.175	2,0	5,3 G
Siedlungsbau	13		Krausgasse	28	630	339	4,5	1.526		0	0	0	1.526				0	291	291	678		
Siedlungsbau, gestaffelt	0,5		Krausgasse- Franz Steiner G.	30I18	395	311	3,0	933	0,5	109	0	50	1.042				0	84	84	622		
Siedlungsbau			Franz Steiner Gasse	20	389	207	5,0	1.035		0	0	0	1.035			33	0	149	182	414		
Siedlungsbau			Franz Steiner Gasse	22+24	1.498	551	5,0	2.755		0	0	0	2.755				0	947	947	1.102		
	13	1,3	Block gesamt		12.803	3.822		16.475		439	0	16	16.914	162		94	324	8.725	8.819	8.827	25.626	20.074
																				8.388 Realzuwachs	

BLOCK: 312 Klopstockgasse- Vinzenzgasse- Prangelgasse- Krausgasse

	Teilblock		Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß	volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordne	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
freist. Siedlungsblöcke exkl.			Prangelgasse	17	1.406	490	5,0	2.450		0	0	0	2.450				0	916	916	980		
			Prangelgasse	15	262	180	3,0	540		0	1,0	90	50	630			0	82	82	360		
			Prangelgasse	13	229	172	3,0	516		0	1,0	86	50	602			0	57	57	344		
			Prangelgasse	11	362	296	4,0	1.184		0		0	0	1.184			0	66	66	592		
NS Wohnbau			Klopstockgasse	2	1.387	169	4,0	676		0		0	0	676			246	0	972	1.218	338	2,4	3,2 G
NS Wohnbau			Klopstockgasse	4	199	152	3,0	456		0		0	0	456				0	47	47	304		
NS Wohnbau			Klopstockgasse	6	190	152	3,0	456		0		0	0	456				0	38	38	304		
NS Wohnbau			Klopstockgasse	8	234	206	3,0	618		0		0	0	618				0	28	28	412		
NS Wohnbau			Klopstockgasse	10	515	238	3,0	714		0		0	0	714				0	277	277	476		
NS Wohnbau			Klopstockgasse	12	503	183	3,0	549		0		0	0	549				0	320	320	366		
		1,5	Block gesamt		5.287	2.238		8.159		0		176	8	8.335	0		246	0	2.803	3.049	4.476	12.635	7.068
																				4.300 Realzuwachs	

Typologisch durchmischt

Block

BLOCK: 319 Koloniegasse- Pfarrgasse- Karl Morre Straße- Eckertstraße

Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß		volles DG hofseitig		DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordne	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
Koloniegasse- Eckertstraße	1I89	245	215	4,0	860		0		0	0	860				0	30	30	1.600		
Eckertstraße	87a	455			0		0		0		0	64	1,0		64	391	391	0		
Eckertstraße	85	471	145	2,0	290		0		0	0	290	26	1,0		26	300	300	290		
Eckertstraße	83	479	167	3,0	501	1,0	117		0	100	618				0	312	312	334		
Eckertstraße	81	693	262	3,0	786		0		0	0	786				0	431	431	524	3,7	2,8 G
Eckertstraße- Karl Morre Straße	79I46	403	335	3,0	1.005	1,0	235		0	100	1.240				0	68	68	670		
Karl Morre Straße	48	637	462	7,0	3.234		0		0	0	3.234	51	1,0		51	124	124	6.189		
Pfarrgasse	4	1.442	403	7,0	2.821		0		0	0	2.821			331	0	708	1.039	806		
Koloniegasse	5	457	95	2,0	190		0		0	0	190	87	1,0		87	275	275	190		
Koloniegasse	3	223			0		0		0		0	75	1,0		75	148	148	0		
Block gesamt		5.505	2.084		9.687		352		0	24	10.039	303		331	303	2.787	3.118	10.603	20.593	5.864

Typologisch durchmischt: Lücke =15m; Nachkrieg; Nachkrieg, Lücke=49m; Vorstadthaus; Vorstadthaus

Block: 15 | 60 | 1,8

10.251 Realzuwachs

freistehende Teilbereiche exkl.

Teilblock

BLOCK: 321 Gaswerkstraße- Heinrich Heine Straße- Eckertstraße- Hauseggerstraße

Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß		volles DG hofseitig		DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordne	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
Gaswerkstraße	27	239	153	2,0	306		0		0	0	306			30	0	56	86	306		
Gaswerkstraße	25	271	142	2,0	284	1,0	99		0	100	383			18	0	111	129	284		
Gaswerkstraße	23	375	121	2,0	242		0		0	0	242			40	0	214	254	762		
Gaswerkstraße	21	361	178	2,0	356	1,0	125		0	100	481				0	183	183	356		
Gaswerkstraße	17	290	191	3,0	573	0,3	40		0	30	613				0	99	99	382	1,8	6,3 G
Eckertstraße	63	232	122	3,0	366	1,0	85		0	100	451				0	110	110	244		
Eckertstraße	61+59	1.680	465	3,0	1.395	1,0	326		0	100	1.721				0	1.215	1.215	1.580		
Eckertstraße	55+a+b	2.054	152	1,0	152	1,0	106		0	100	258	579	1,0		579	1.323	1.323	304		
Eckertstraße	53	348	162	4,0	648		0		0	0	648			77	0	109	186	324		
Eckertstraße- Heinrich Heine Str.	51I22	422	246	4,0	984	1,0	172		0	100	1.156				0	176	176	1.116		
Block gesamt		6.272	1.932		5.306		953		0	70	6.259	579		165	579	3.596	3.761	5.658	11.543	12.178

freistehende Teilbereiche exkl.: Lücke = 10m; Gewerbe, Lücke=10m; Lücke =8m

Teilblock: 10 | 10 | 8 | 28 | 0,9

4.705 Realzuwachs

Gewerbe + Freifläche trennen 2 Teilblöcke

Teilblöcke

BLOCK: 327 Koloniegasse- Königshoferstraße- Karl Morre Straße - Reininghausstraße

Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß		volles DG hofseitig		DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordne	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
Königshoferstraße	45	2.464	778	4,0	3.112	1,0	545		0	100	3.657				0	1.686	1.686	8.654		
Königshoferstraße	41	587	278	4,0	1.112	1,0	195		0	100	1.307				0	309	309	556		
Königshoferstraße	39 | 66	310	310	4,0	1.240	1,0	217		0	100	1.457				0	0	0	620		
Karl Morre Straße	68	504	246	4,0	984	1,0	172		0	100	1.156			82	0	176	258	492		
Karl Morre Straße	70	633	183		0		0		0	0	0				0	450	450	1.380		
Karl Morre Straße	72	622			0		0		0		0				0	622	622	0		
Koloniegasse	37	2.682			0		0		0		0				0	2.682	2.682	0		
zusätzliche Straße		1.002							0		0					1.002	1.002			
Karl Morre Straße	78	1.421	168		0		0		0	0	0	487	1,0	287	487	479	766	336		
Karl Morre Straße	80	817	147	2,0	294	0,5	51	1,0	74	100	419				0	670	670	3.570	2,0	11,9 G
Karl Morre Straße	82	1.033			0		0		0		0	285	2,0		570	748	748	0		
Karl Morre Straße	84	459	174	3,0	522	1,0	122		0	100	644			38	0	247	285	1.583		
Karl Morre Straße	86	460	307	3,0	921	1,0	215		0	100	1.136				0	153	153	614		
Reininghausstraße	66	245	134	3,0	402		0		0	0	402					111	111	268		
Reininghausstraße	68	1.228	164	3,0	492	1,0	115		0	100	607					1.064	1.064	328		
Reininghausstraße	70	804	328	3,0	984		0		0	0	984					476	476	656		
Koloniegasse	43	377	204	2,0	408	1,0	143		0	100	551					173	173	4.880		
Koloniegasse	41	738			0		0		0		0				0	738	738	0		
Koloniegasse	39	1.936			0		0		0		0	247	1,5	221	371	1.468	1.689	0		
Block gesamt		18.322	3.421		10.471		1.775		74	76	12.320	1.019		628	1.428	13.254	13.882	23.937	35.836	40.868

Gewerbe + Freifläche trennen 2 Teilblöcke: Neubau; Lücke = 39m; Scheune, Lücke = 91m; Betrieb, Lücke=50m; Lücke = 13m; Lücke = 19m; freistehend; freistehend; leer, Lücke=29m; Lücke=57m

Teilblöcke: 91 | 39 | 63 | 19 | 86 | 298 | 0,6

22.088 Realzuwachs

BLOCK: 328 Karl Morre Straße- Königshoferstraße- Gaswerkstraße - Bauernfeldstraße

freistehende Siedlung exkl.	Teilblock	Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß	volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordne	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
neu, gestaffelt		Karl Morre Straße	75	839	416	4,7	1.955	0	0	0	1.955				0	423	423	832		
neu, geschätzt	50	Karl Morre Straße	73	491	240	5,0	1.200	0	0	0	1.200			69	0	182	251	5.030		
Lücke=17m		Karl Morre Straße	71	497			0	0	0		0	72	2,5		180	425	425	0		
Lücke = 33m		Karl Morre Straße	69 |37a	753			0	0	0		0	68	2,5		170	685	685	0		
freistehend		Königshoferstraße	33	2.056	705	2,0	1.410	0	0	0	1.410	124	2,0		248	1.227	1.227	1.410		
Lücke=10m	10	Königshoferstraße	29a	999			0	0	0		0	66	1,5		99	933	933	260		
neu, gestaffelt		Königshoferstraße	25	823	427	4,7	2.007	0	0	0	2.007				0	396	396	854		
	1,0	Königshoferstraße	23 | 44	576	426	4,0	1.704	1,0 298	0	100	2.002				0	150	150	852	2,4	5,0 G
	1,0	Gaswerkstraße	46	338	165	4,0	660	1,0 116	0	100	776				0	173	173	330		
		Gaswerkstraße	48	348	179	4,0	716	0	0	0	716				0	169	169	358		
		Gaswerkstraße	50	334	163	4,0	652	0	0	0	652				0	171	171	326		
		Gaswerkstraße	52	568	345	5,0	1.725	0	0	0	1.725				0	223	223	690		
		Bauernfeldstraße	26-30	2.401	329	4,0	1.316	0	0	0	1.316	347	3,5		1.215	1.725	1.725	658		
		Bauernfeldstraße	32	528	137	2,0	274	1,0 96	0	100	370			36	0	355	391	274		
	60	Block gesamt		11.551	3.532		13.619	510	0	21	14.129	677		105	1.912	7.237	7.342	11.874	27.405	17.736
	1,3																	11.364	Realzuwachs	

BLOCK: 329 Karl Morre Straße- Bauernfeldstraße - Gaswerkstraße - Reininghausstraße

freistehende Siedlung exkl.	Teilblock	Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß	volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordne	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
	39 0,5	Bauernfeldstraße	21+21a	708	221		0	0,5 77	1,0 111	100	188	82	2,0		164	405	405	1.456		
Lücke = 13m		Bauernfeldstraße	19	547			0	0	0		0	106	1,5	17	159	424	441	0		
Lücke =26m		Bauernfeldstraße	17	1.167			0	0	0		0	101	2,0		202	1.066	1.066	0		
	1,0	Gaswerkstraße | Bauernfeldstr.	54 | 11	583	135	3,0	405	1,0 95	0	100	500				0	448	448	270		
	1,0	Gaswerkstraße | Bauernfeldstr.	54 | 11	583	154	2,0	308	1,0 108	0	100	416				0	429	429	308		
	1,0	Gaswerkstraße	56	355	137	3,0	411	1,0 96	0	100	507				0	218	218	274		
	1,0	Gaswerkstraße	58	282	109	2,0	218	1,0 76	0	100	294				0	173	173	218		
	1,0	Gaswerkstraße	60+60a	259	125	3,0	375	1,0 88	0	100	463	60	1,5		90	74	74	250		
	0,7	Gaswerkstraße	62	301	232	3,0	696	0,7 114	0	70	810				0	69	69	464		
	1,0	Reininghausstraße	42	191	122	3,0	366	1,0 85	0	100	451				0	69	69	244		
	1,0	Reininghausstraße	44	574	155	3,0	465	1,0 109	0	100	574				0	419	419	310	2,0	6,8 G
		Reininghausstraße	46	560	163	4,0	652	0	0	0	652				0	397	397	326		
Neubau, geschätzt	1,0	Reininghausstraße	48	906	200	4,0	800	1,0 140	0	100	940	106	1,5		159	600	600	400		
	59	Reininghausstraße	50	911	208	3,0	624	0	0	0	624	165	2,0		330	538	538	4.251		
Tankstelle, Lücke=59m		Reininghausstraße	56	1.251			0	0	0		0			82	0	1.169	1.251	0		
Lücke = 15m	15	Reininghausstraße	60	1.253	179	3,0	537	1,0 125	0	100	662	147	2,0		294	927	927	1.333		
		Reininghausstraße | K.Morre Str.	62 | 87	340	278	3,0	834	1,0 195	0	100	1.029				0	62	62	556		
		Karl Morre Straße	85	193	125	3,0	375	1,0 88	0	100	463				0	68	68	250		
		Karl Morre Straße	83	258	165	3,0	495	1,0 116	0	100	611				0	93	93	330		
		Karl Morre Straße	81	675	220	4,0	880	1,0 154	0	100	1.034				0	455	455	440		
		Karl Morre Straße	79	735	385	4,0	1.540	1,0 270	0	100	1.810				0	350	350	770		
		Bauernfeldstraße	31	744	360	6,0	2.160	0	0	0	2.160				0	384	384	720		
	113	Block gesamt		13.376	3.673		12.141	1.936	111	78	14.188	767		99	1.398	8.837	8.936	13.170	26.709	24.984
	1,0																	11.123	Realzuwachs	

-	976		176.283	52.446		157.644	17.273	1.005	48	175.922	13.093		5.951	22.120	104.793	110.744	165.758	345.522	327.931
TEILSUMMEN Eggenberg			m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand		BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß (DG) (70%)	volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	Beb. Hoffläche		m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF bei +2G	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)

147.480 Realzuwachs

davon 1.190 auf Sondernutzungen

= 2.950 Menschen = 1.475 Wohnungen

freistehende Teilbereiche exkl.

Supermarkt, Lücke 71m
Villa, Lücke=12m

Wohnblock
Lücke = 18m

BLOCK: 316 Prangelgasse- Eggenberger Allee

Teilblock	Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß	volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordne	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
71	Eggenberger Allee	4	1.175	123	2,0	246	0	0	0	246	323	2,0		646	729	729	3.938		
	Eggenberger Allee	6-8	6.955			0	0	0		0	1.973	1,0		1.973	4.982	4.982	0		
	Eggenberger Allee	10	1.468			0	0	0		0	347	2,5		868	1.121	1.121	0		
	Eggenberger Allee	10a+b	2.331	126	1,0	126	0	0	0	126	859	1,0		859	1.346	1.346	252		
12 1,0	Eggenberger Allee-Prangelgasse	12I2	438	353	4,0	1.412	1,0	247	0	100	1.659			0	85	85	1.642	1,3	23,6 G
0,5	Prangelgasse	4	299	202	3,0	606	0,5	71	1,0	101	100	778			0	97	97	404		
0,5	Prangelgasse	6	317	196	3,0	588	0,5	69	1,0	98	100	755			0	121	121	392		
18	Prangelgasse	8	813	381	5,0	1.905		0	0	0		1.905			0	432	432	2.400		
	Prangelgasse	10	703			0		0	0			0		128	0	575	703	0		
101	Block gesamt		14.499	1.381		4.883		387		199	54	5.469	3.502		128	4.346	9.488	9.616	9.028	18.257	32.528
0,6																			8.442 Realzuwachs		

politisch Lend zugehörig

Hochhausblöcke, inkl.

Lücke Garagen = 45m

BLOCK: 317 Alte Poststraße- Ostwaldgasse- Pommergasse- Eggenberger Straße

Block	Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß	volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordne	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
	Alte Poststraße	141	968	442	8,0	3.536	0	0	0	3.536				0	526	526	884		
	Alte Poststraße	139	816	399	8,0	3.192	0	0	0	3.192				0	417	417	798		
	Pommergasse	3	2.155	321	12,0	3.852	0	0	0	3.852			718	0	1.116	1.834	642	4,2	0,7 G
45	Eggenberger Straße	46	300	193	5,0	965	0	0	0	965				0	107	107	4.481		
1,0	Eggenberger Straße- Alte Poststr.	48I143	751	418	4,0	1.672	1,0	293	0	100	1.965			0	333	333	836		
45	Block gesamt		4.990	1.773		13.217		293	0	24	13.510	0		718	0	2.499	3.217	7.641	20.858	1.154
2,6																		7.348 Realzuwachs		

freistehende Teilbereiche exkl.

Lücke = 8m
Vorstadth. Lücke =17m

BLOCK: 322 Heinrich Heine Straße- Eckertstraße- Hauseggerstraße

Teilblock	Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß	volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordne	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
25 1,0	Eckertstraße	49	408	246	4,0	984	1,0	172	0	100	1.156			51	0	111	162	2.442		
	Eckertstraße	47	418			0	0	0	0		0	71	1,5	38	107	309	347	0		
	Eckertstraße	45	442	140	3,0	420	0	0	0	0	420	71	2,0	37	142	194	231	280	2,2	7,4 G
1,0	Eckertstraße	43	253	115	2,0	230	1,0	81	0	100	311			30	0	108	138	230		
1,0	Eckertstraße	41	251	109	2,0	218	1,0	76	0	100	294				0	142	142	218		
1,0	Eckertstraße	39+39b	1.033	87	2,0	174	1,0	61	0	100	235	253	2,5		633	693	693	174		
25	Block gesamt		2.805	697		2.026		390	0	80	2.416	395		156	882	1.557	1.713	3.344	6.252	5.170
1,0																			2.954 Realzuwachs		

Hofhäuser mit fehlendem Blockrand
Kiosk, Lücke=48m
Hofhaus, Lücke=12m
freistehend

Hofhaus, Lücke=16m
Hofhaus, Lücke=22m
Hofhaus, Lücke=15m
Hofhaus, Lücke=14m
Hofhaus, Lücke=21m
freistehend
Lücke =26m

BLOCK: 325 Karl Morre Straße- Königshoferstraße- Seidenhofstraße-Gaswerkstraße

Teilblock	Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß	volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordne	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
	Seidenhofstraße	39+39a	1.903			0	0	0		0	34	1,0		34	1.869	1.869	0		
	Seidenhofstraße	39+39a	1.903			0	0	0		0	159	3,0		477	1.744	1.744	0		
60 1,0	Seidenhofstraße	37+35	1.667	487	3,0	1.461	1,0	341	0	100	1.802	136	1,0		136	1.044	1.044	4.874		
	Seidenhofstraße	33	1.089	272	2,0	544		0	0	0	544	417	1,0		417	400	400	544		
1,0	Gaswerkstraße	36	517	395	4,0	1.580	1,0	277	0	100	1.857				0	122	122	790		
	Gaswerkstraße	38	292	156	4,0	624		0	0	0	624				0	136	136	312		
1,0	Gaswerkstraße	40	298	154	4,0	616	1,0	108	0	100	724				0	144	144	308		
88 1,0	Gaswerkstraße- Königshoferstr.	42I28	559	425	4,0	1.700	1,0	298	0	100	1.998				0	134	134	7.714	2,1	11,3 G
	Königshoferstraße	30a	579			0	0	0		0	40	2,0		80	539	539	0		
	Königshoferstraße	32a	775			0	0	0		0	98	1,0		98	677	677	0		
	Königshoferstraße	34a	541			0	0	0		0	95	1,0		95	446	446	0		
	Königshoferstraße	36a	542			0	0	0		0	75	1,0		75	467	467	0		
	Königshoferstraße	38a	819			0	0	0		0	90	2,0	15	180	714	729	0		
	Königshoferstraße	40	1.036	415	4,0	1.660	0	0	0	1.660			15	0	606	621	830		
26 1,0	Karl Morre Straße	67	738	175	2,0	350	1,0	123	0	100	473		23	0	540	563	1.702		
174	Block gesamt		13.258	2.479		8.535		1.147	0	66	9.682	1.144	53	1.592	9.582	9.635	17.074	27.201	28.056
0,8																		15.927 Realzuwachs		

Vorstadtbebauung, 3 offen bebaute Seiten exkl.
Brache, Lücke = 26m
Gewerbe, Lücke = 10m
Laden

BLOCK: 326 Straßganger Straße - Weissenkircherstraße - Karl Morre Straße- Grasbergerstraße

Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß	volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordne	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
Straßganger Straße		993			0	0	0		0				0	993	993	0		
Straßganger Straße	7+5a	356	137	1,0	137	0	0	0	137	156	2,0		312	63	63	274		
Straßganger Straße	5 | 19	256	230	2,0	460	1,0	161	0	100	621			0	26	26	2.332		
Weissenkircherstraße	17+17a	424	157	2,0	314	0	0	0	0	314	76	1,0	76	191	191	314		
Weissenkircherstraße	15	525	204	2,0	408	1,0	143	0	100	551			0	305	321	408		
Weissenkircherstraße	13	405	126	2,0	252	0	0	0	0	252	18	1,0	18	261	261	252		
Weissenkircherstraße	11+11a	444	92	1,0	92	1,0	64	0	100	156	81	2,0	17	162	254	271	184	
Weissenkircherstraße	9+9a	446	98	1,0	98	1,0	69	0	100	167	67	2,0	18	134	263	281	196	1,7
Weissenkircherstraße	7+7a	447	175	3,0	525	0	0	0	0	525	49	1,0		49	223	223	350	
Weissenkircherstraße	5	435	186	2,0	372	0	0	0	0	372				0	249	249	372	
Weissenkircherstraße	3	247	84	3,0	252	0	0	0	0	252				0	163	163	168	
Weissenkircherstraße	3a	624	206	2,0	412	1,0	144	0	100	556			36	0	382	418	412	
Weissenkircherstraße	1 | 34	517	229	1,0	229	1,0	160	0	100	389				0	288	288	458	
Weissenkircherstraße	1 | 34		118	1,0	118	0	0	0	0	118				0	-118	-118	236	
Block gesamt		6.119	2.042		3.669		741	0	52	4.410	447		87	751	3.543	3.630	5.956	10.376	13.203

Teilblock: 36 | 0,7

5.215 Realzuwachs

freistehende Bebauung exkl.
Lücke = 28m
Scheune, Lücke=104m
neu, geschätzt

BLOCK: 330 Gaswerkstraße - Hauseggerstraße - Heinrich Heine Straße - Seidenhofstraße

Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß	volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordne	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
Gaswerkstraße	39	1.184	282	6,0	1.692	0	0	0	1.692				0	902	902	3.476		
Gaswerkstraße	37	1.129	278	3,0	834	0	0	0	834				0	851	851	7.316		
Gaswerkstraße	35	2.431			0	0	0		0			300	0	2.131	2.431	0	2,7	13,1 G
Seidenhofstraße	20	420	150	2,0	300	1,0	105	0	100	405			0	270	270	300		
Seidenhofstraße	18	413	242	3,0	726	1,0	169	0	100	895			0	171	171	484		
Block gesamt		5.577	952		3.552		274	0	41	3.826	0		300	0	4.325	4.625	11.576	15.128	12.510

Teilblöcke: 28, 104, 132 | 0,6

11.302 Realzuwachs

freistehende Teile exkl.
gestaffelt, geschätzt
leer, Lücke=95m
Lücke =18m

BLOCK: 331 Gaswerkstraße - Königshoferstraße - Heinrich Heine Straße - Bauernfeldstraße

Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß	volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordne	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
Gaswerkstraße	51+53	970	397	4,0	1.588	0	0	0	1.588				0	573	573	8.204		
Gaswerkstraße	55	2.156			0	0	0		0				0	2.156	2.156	0		
Bauernfeldstraße	14	588			0	0	0		0	96	1,5	16	144	476	492	0		
Bauernfeldstraße	12	327	161	3,0	483	0	0	0	483				0	166	166	322		
Bauernfeldstraße | H.Heine Str.	10 | 52	292	186	2,0	372	1,0	130	0	100	502			10	0	96	106	1.308	2,6	15,3 G
Heinrich Heine Straße	50	559			0	0	0		0	84	1,5	17	126	458	475	0		
Block gesamt		4.892	744		2.443		130	0	25	2.573	180		43	270	3.925	3.968	9.834	12.547	11.376

Teilblöcke: 95, 18, 113 | 0,6

9.704 Realzuwachs

BLOCK: 332 Gaswerkstraße - Bauernfeldstraße - Heinrich Heine Straße - Reininghausstraße

freistehende Teile exkl.	Teilblöcke		Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß	volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² beb. Hoffläche genutzt	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordne	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
neu, geschätzt			Bauernfeldstraße	5	495	194	4,0	776	0	0	0	776				0	301	301	388		
neu, geschätzt			Bauernfeldstraße	3	208	95	1,0	95	0	0	0	95	32	1,0		32	81	81	190		
	1,0		Bauernfeldstraße | H.Heine Str.	1| 54	308	231	3,0	693	1,0	162	0	100	855				0	77	77	462		
	1,0		Heinrich Heine Straße | Reiningh.	56 | 26	363	271	3,0	813	1,0	190	0	100	1.003				0	92	92	542		
	1,0		Reininghausstraße	28	225	120	3,0	360	1,0	84	0	100	444			19	0	86	105	240	2,0	7,8 G
72	1,0		Reininghausstraße	30	415	172	3,0	516	1,0	120	0	100	636				0	243	243	5.024		
Betrieb, Lücke=16m			Reininghausstraße	32	1.773	510	2,0	1.020		0	0	0	1.020	110	1,0		110	1.153	1.153	1.020		
			Reininghausstraße	34+34a	551	159	1,0	159			0	0	159	87	1,0		87	305	305	318		
freistehend			Reininghausstraße | Bauernfeldg.	36 | 67	2.239			0		0	0		0	270	2,0	24	540	1.945	1.969	0		
	72	0,8	Block gesamt		6.577	1.752		4.432		556	0	45	4.988	499		43	769	4.283	4.326	8.184	13.385	13.741

7.628 Realzuwachs

-	698	58.717	11.820		42.757	3.918	199	49	46.874	6.167		1.528	8.610	39.202	40.730	72.637	124.004	117.738
TEILSUMMEN Eggenberg		m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand		BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß (DG) (70%)	volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	Beb. Hoffläche		m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF bei +2G	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)

68.520 Realzuwachs

davon **0** auf Sondernutzungen

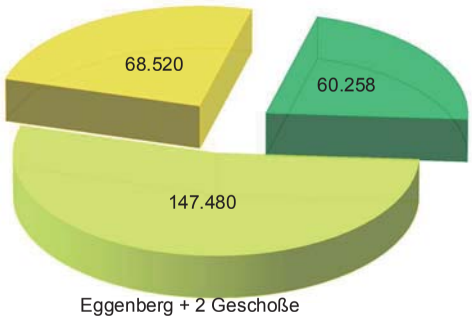
= 1.370 Menschen = 685 Wohnungen

-	1.761	313.127	95.092		312.035	29.371	3.079	46	344.485	22.882		8.813	36.740	186.340	195.153	308.708	657.483	553.031
GESAMTSUMMEN Eggenberg		m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand		BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß (DG) (70%)	volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	Beb. Hoffläche		m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF bei +2G	**fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)**

276.258 Realzuwachs

davon **1.190** auf Sondernutzungen

= 5.525 Menschen = 2.763 Wohnungen



Eggenberg + 2 Geschoße



1.205 2.950 1.370

5.525



602,5 1.475 685

2.763

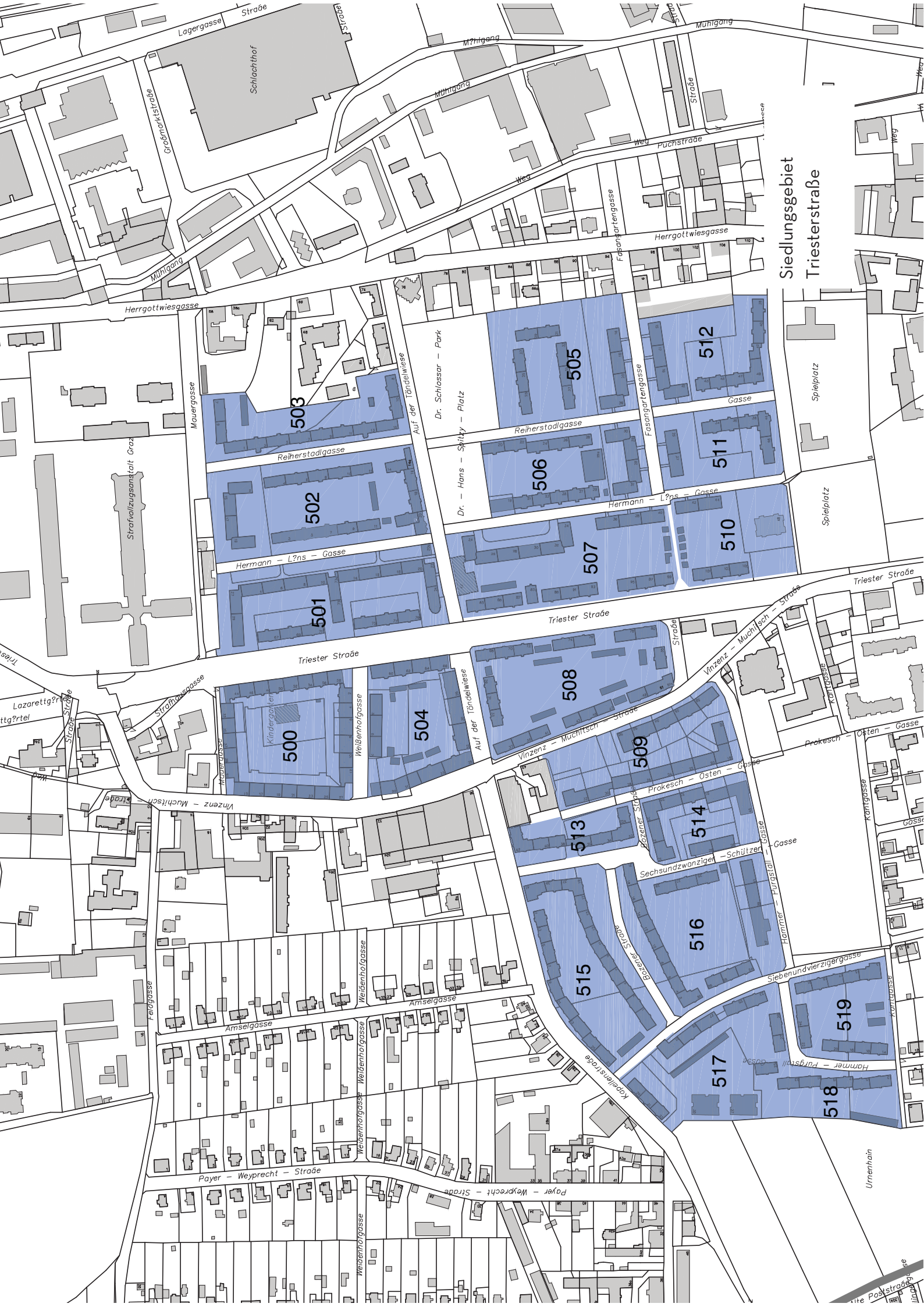
⌂ = 100

= 100



Bei Quartiersdichte 2.2 = 11.061 Menschen


Lagergasse
Schlachthof
Großmarktstraße
Mühlgang
Mühlgang
Mühlgang
Weg
Puchstraße
Weg
Herrgottwiesgasse
Herrgottwiesgasse
Fasangartengasse
Dornschneidergasse
Dornschneidergasse
Weg
Mühlgang
Herrgottwiesgasse
Mauergasse
Auf der Tändelwiese
Dr. Schlossar – Park
Dr. – Hans – Spitzy – Platz
Fasangartengasse
Reiherstadlgasse
Reiherstadlgasse
Gasse
Spielplatz
Spielplatz
Strafvollzugsanstalt Graz
Hermann – L?ns – Gasse
Hermann – L?ns – Gasse
Triester Straße
Triester Straße
Triester Straße
Vinzenz – Muchitsch – Straße
Vinzenz – Muchitsch – Straße
Vinzenz – Muchitsch – Straße
Strafhausgasse
Kindergarten
Mauergasse
Weißenhofgasse
Auf der Tändelwiese
Kantgasse
Prokesch – Osten – Gasse
Prokesch – Osten – Gasse
Bozener Straße
Sechsundzwanzigen – Schützen – Gasse
Hammer – Purgstall – Gasse
Siebenundvierzigergasse
Kantgasse
Hammer – Purgstall – Gasse
Kapellenstraße
Bozener Straße
Weißenhofgasse
Weißenhofgasse
Weißenhofgasse
Weißenhofgasse
Amselgasse
Amselgasse
Feldgasse
Payer – Weyprecht – Straße
Payer – Weyprecht – Straße
Urnenhain
500
501
502
503
504
505
506
507
508
509
510
511
512
513
514
515
516
517
518
519


Siedlungsgebiet
Triesterstraße
Schlachthof
Großmarktstraße
Lagergasse
Mühlgang
Weg
Puchstraße
Herrgottwiesgasse
Fasangartengasse
Spielplatz
Gasse
Reiherstadlgasse
Dr. Schlossar – Park
Dr. – Hans – Spitzy – Platz
Auf der Tändelwiese
Mauergasse
Strafvollzugsanstalt Graz
Hermann – L?ns – Gasse
Triester Straße
Vinzenz – Muchitsch – Straße
Kindergarten
Weißenhofgasse
Strafhausgasse
Lazarettg?rtel
Prokesch – Osten – Gasse
Kantgasse
Bozener Straße
Sechsundzwanzigergasse
Hammer – Purgstall – Gasse
Siebenundvierzigergasse
Kopellenstraße
Amselgasse
Feldgasse
Payer – Weyprecht – Straße
Urnenhain
Alte Poststraße
500
501
502
503
504
505
506
507
508
509
510
511
512
513
514
515
516
517
518
519

Farbcode Gebäude: EG | EG + 1 OG | EG + 2 OG | EG + 3 OG | >= EG + 4G | Sonder-nutzung

Farbcode Hierarchien: beste Eignung | gute Eignung | mäßige Eignung | schlechte Eignung

keine Eckwohnungen

7. Siedlungsgebiet Triesterstraße

Sozialer Wohnungsbau der Stadt Graz (ab 1920er), NS Wohnbau 1938-45, Bezirk Gries

Triestersiedlung 1, Gemeindebau, 1920
echter Hof,
Kindergarten + PKW
im Hof

BLOCK: 500 Vinzenz Muchitsch Straße- Mauergasse- Triesterstraße- Weißenhofgasse

	Überbrückung	Baulücke m (x 13m)	DG voll	DG Hof	Geschoßanzahl	Geschoßanzahl	Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß		volles DG hofseitig		DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² sonstige Beb.	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
offene Ecke 109m²	109		1,0				Mauergasse	41	171	171	3,0	513	1,0	120		0	100	633				0	0	0	560		
			1,0				Mauergasse	39	151	151	4,0	604	1,0	106		0	100	710				0	0	0	302		
			1,0				Mauergasse	37	150	150	4,0	600	1,0	105		0	100	705				0	0	0	300		
			1,0				Mauergasse	35	152	152	4,0	608	1,0	106		0	100	714				0	0	0	304		
			1,0				Mauergasse	33	359	149	3,0	447	1,0	104		0	100	551				0	210	210	298		
offene Ecke 70m²	70		1,0				Triesterstraße	44	239	170	4,0	680	1,0	119		0	100	799				0	69	69	480		
			1,0				Triesterstraße	46	1.872	153	4,0	612	1,0	107		0	100	719				0	1.719	1.719	306		
			1,0				Triesterstraße	48	151	151	4,0	604	1,0	106		0	100	710				0	0	0	302		
			1,0				Triesterstraße	50	153	153	4,0	612	1,0	107		0	100	719				0	0	0	306		
			1,0				Triesterstraße	52	155	155	4,0	620	1,0	109		0	100	729				0	0	0	310		
			1,0				Triesterstraße	54	153	153	4,0	612	1,0	107		0	100	719				0	0	0	306		
			1,0				Triesterstraße	56	152	152	4,0	608	1,0	106		0	100	714				0	0	0	304		
			1,0				Triesterstraße	58	294	158	4,0	632	1,0	111		0	100	743				0	136	136	316		
offene Ecke 137m²	137		1,0				Weißenhofgasse	2	170	170	3,0	510	1,0	119		0	100	629				0	0	0	614	2,0	4,6 G
			1,0				Weißenhofgasse	4	219	157	4,0	628	1,0	110		0	100	738				0	62	62	314		
			1,0				Weißenhofgasse	6	257	180	4,0	720	1,0	126		0	100	846				0	77	77	360		
			1,0				Weißenhofgasse	8	258	181	4,0	724	1,0	127		0	100	851				0	77	77	362		
			1,0				Weißenhofgasse	10	152	152	4,0	608	1,0	106		0	100	714				0	0	0	304		
offene Ecke 107m²	107		1,0				Weißenhofgasse	12	167	167	3,0	501	1,0	117		0	100	618				0	0	0	548		
			1,0				Vinzenz Muchitsch Straße	27	1.384	153	3,0	459	1,0	107		0	100	566				0	1.231	1.231	306		
			1,0				Vinzenz Muchitsch Straße	25	150	150	3,0	450	1,0	105		0	100	555				0	0	0	300		
			1,0				Vinzenz Muchitsch Straße	23	181	181	4,0	724	1,0	127		0	100	851				0	0	0	362		
			1,0				Vinzenz Muchitsch Straße	21	150	150	4,0	600	1,0	105		0	100	705				0	0	0	300		
			1,0				Vinzenz Muchitsch Straße	19	181	181	4,0	724	1,0	127		0	100	851				0	0	0	362		
			1,0				Vinzenz Muchitsch Straße	17	152	152	3,0	456	1,0	106		0	100	562				0	0	0	304		
			1,0				Vinzenz Muchitsch Straße	15	269	158	3,0	474	1,0	111		0	100	585				0	111	111	316		
Hoffläche+KIGA							Vinzenz Muchitsch Straße	50a	4.264			0		0		0		0	292	1,0	10	292	3.962	3.972	0		
	423	0				1,3	Block gesamt		12.106	4.150		15.330		2.906		0	100	18.236	292		10	292	7.654	7.664	**9.146**	**24.768**	19.243
																									6.240	**Realzuwachs**	

Mahrenbergersiedlung (NS Zeit)

BLOCK: 501 Triesterstraße- Mauergasse- Hermann Löns Gasse- Auf der Tändelwiese

	Überbrückung	Baulücke m (x 13m)	DG voll	DG Hof	Geschoßanzahl	Geschoßanzahl	Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß		volles DG hofseitig		DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² sonstige Beb.	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
Doppelhof, 3 x offen																											
Lücke 178m²		14					Mauergasse	29	6.478	182	3,0	546		0		0	0	546				0	6.296	6.296	1.274		
Zubau 1G							Mauergasse	29		73	1,0					0	0	0							146		
offene Ecke 34m²	34						Mauergasse	27	181	181	3,0	543		0		0	0	543				0	0	0	430		
							Hermann Löns Gasse	4	613	192	3,0	576		0		0	0	576				0	421	421	384		
							Hermann Löns Gasse	6	176	196	3,0	588		0		0	0	588				0	-20	-20	392		
							Hermann Löns Gasse	8	184	184	3,0	552		0		0	0	552				0	0	0	368		
							Hermann Löns Gasse	10	990	160	3,0	480		0		0	0	480				0	830	830	320		
							Hermann Löns Gasse	14	176	176	3,0	528		0		0	0	528				0	0	0	352		
							Hermann Löns Gasse	16	177	177	3,0	531		0		0	0	531				0	0	0	354		
							Hermann Löns Gasse	18	175	175	3,0	525		0		0	0	525				0	0	0	350		
							Hermann Löns Gasse	20	173	173	3,0	519		0		0	0	519				0	0	0	346		
Kiosk freistehend							Auf der Tändelwiese	20a	491			0		0		0		0	85	1,0		85	406	406	0	1,4	8,3 G
offene Ecke 40m²	40						Auf der Tändelwiese	22	251	182	3,0	546		0		0	0	546				0	69	69	444		
							Auf der Tändelwiese	24	267	180	3,0	540		0		0	0	540				0	87	87	360		
Kiosk Anbau							Auf der Tändelwiese	24		23	3,0	69		0		0	0	69				0	-23	-23	46		
Überbrück. 125m²	125		0,7				Triesterstraße	79	1.508	174	3,0	522	0,7	85		0	70	607				0	1.334	1.334	598		
			0,7				Triesterstraße	77	179	175	3,0	525	0,7	86		0	70	611				0	4	4	350		
			0,7				Triesterstraße	75	181	184	3,0	552	0,7	90		0	70	642				0	-3	-3	368		
offene Ecke 41m²	41						Triesterstraße	73+73a	370	370	3,0	1.110		0		0	0	1.110				0	0	0	822		
Überbrück. 231m²	231		0,7				Triesterstraße	71	1.510	173	3,0	519	0,7	85		0	70	604				0	1.337	1.337	808		
			0,7				Triesterstraße	69	176	174	3,0	522	0,7	85		0	70	607				0	2	2	348		
Überbrück. 110m²	110		0,7				Triesterstraße	67	179	179	3,0	537	0,7	88		0	70	625				0	0	0	578		
	581	14				0,8	Block gesamt		14.435	3.683		10.830		519		0	20	11.349	85		0	85	10.740	10.740	**9.438**	**20.353**	30.658
																									8.919	**Realzuwachs**	

Mahrenbergersiedlung (NS Zeit)
je 2 Offnungen
längs, Kleingärten +
PKW im Hof

BLOCK: 502 Hermann Löns Gasse- Mauergasse- Reiherstadlgasse- Auf der Tändelwiese

	Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß	volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² sonstige Beb.	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
	Mauergasse	17	3.261	203	3,0	609	0	0	0	609				0	3.058	3.058	406		
	Mauergasse	15	202	202	3,0	606	0	0	0	606				0	0	0	404		
offene Ecke 37m² 37	Mauergasse-Reiherstadlgasse	13 I 2	215	215	3,0	645	0	0	0	645				0	0	0	504		
Überbrück. 110m² 110 1,0	Reiherstadlgasse	4	8.459	172	3,0	516	1,0	120	0	100	636			39	0	8.248	8.287	564	
0,5	Reiherstadlgasse	6	187	187	3,0	561	0,5	65	0	50	626				0	0	0	374	
0,5	Reiherstadlgasse	8	164	164	3,0	492	0,5	57	0	50	549				0	0	0	328	
0,5	Reiherstadlgasse	10	189	189	3,0	567	0,5	66	0	50	633				0	0	0	378	
Überbrück. 103m² 103 1,0	Reiherstadlgasse	12	173	173	3,0	519	1,0	121	0	100	640			137	0	-137	0	552	
offene Ecke 49m² 49	Reiherstadlgasse	14	268	173	3,0	519		0	0	0	519				0	95	95	444	
Anbau EG	Reiherstadlgasse	14a				0		0	0		0	95	1,0		95	-95	-95	0	1,2 / 9,9 G
	Auf der Tändelwiese	16	177	177	3,0	531		0	0	0	531				0	0	0	354	
offene Ecke 42m² 42	Auf der Tändelwiese	18	175	175	3,0	525		0	0	0	525				0	0	0	434	
Anbau EG	Auf der Tändelwiese	20	224			0		0	0		0	154	1,0		154	70	70	0	
	Hermann Löns Gasse	13	194	194	3,0	582		0	0	0	582				0	0	0	388	
Lücke=130m² 10 0,5	Hermann Löns Gasse	11	184	184	3,0	552	0,5	64	0	50	616			39	0	-39	0	1.018	
0,5	Hermann Löns Gasse	9	167	167	3,0	501	0,5	58	0	50	559				0	0	0	334	
0,5	Hermann Löns Gasse	7	187	187	3,0	561	0,5	65	0	50	626				0	0	0	374	
0,5	Hermann Löns Gasse	5	169	169	3,0	507	0,5	59	0	50	566				0	0	0	338	
Überbrück. 140m² 140 0,5	Hermann Löns Gasse	3	183	183	3,0	549	0,5	64	0	50	613				0	0	0	646	
offene Ecke 37m² 37	Hermann Löns Gasse	1	212	212	3,0	636		0	0	0	636				0	0	0	498	
518 10 0,7	Block gesamt		14.990	3.326		9.978		739	0	32	10.717	249		215	249	11.200	11.415	**8.338**	**18.565**	32.944

7.599 Realzuwachs

Mahrenbergersiedlung (NS Zeit)

Halbblock,
Kleingärten

BLOCK: 503 Mauergasse- Reiherstadlgasse- Auf der Tändelwiese

	Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß	volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² sonstige Beb.	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
0,5	Mauergasse	7	3.674	178	3,0	534	0,5	62	0	50	596			159	0	3.337	3.496	356		
0,5	Mauergasse	9	175	175	3,0	525	0,5	61	0	50	586				0	0	0	350		
offenen Ecke 60m² 60 0,5	Mauergasse- Reiherstadlgasse	11I1	188	188	3,0	564	0,5	66	0	50	630				0	0	0	496		
0,5	Reiherstadlgasse	3	181	181	3,0	543	0,5	63	0	50	606				0	0	0	362		
0,5	Reiherstadlgasse	5	189	189	3,0	567	0,5	66	0	50	633				0	0	0	378		
0,5	Reiherstadlgasse	7	2.958	180	3,0	540	0,5	63	0	50	603			36	0	2.742	2.778	360	1,3	8,2 G
0,5	Reiherstadlgasse	9	180	180	3,0	540	0,5	63	0	50	603				0	0	0	360		
0,5	Reiherstadlgasse	11	171	171	3,0	513	0,5	60	0	50	573				0	0	0	342		
0,5	Reiherstadlgasse	13	204	204	3,0	612	0,5	71	0	50	683				0	0	0	408		
offenen Ecke 56m² 56 0,5	Reiherstadlgasse	15	173	173	3,0	519	0,5	61	0	50	580				0	0	0	458		
0,5	Auf der Tändelwiese	10	180	180	3,0	540	0,5	63	0	50	603				0	0	0	360		
0,5	Auf der Tändelwiese	8	178	178	3,0	534	0,5	62	0	50	596				0	0	0	356		
116 0 0,8	Block gesamt		8.451	2.177		6.531		761	0	50	7.292	0		195	0	6.079	6.274	**4.586**	**11.117**	17.808

3.825 Realzuwachs

Triestersiedlung 2, Gemeindebau, 1930
U-Form + nördl.
Ergänzungsblock,
Garagen im Hof

BLOCK: 504 Weißenhofgasse- Triesterstraße- Auf der Tändelwiese- Vinzenz Muchitsch Straße

	Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß	volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² sonstige Beb.	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
	Weißenhofgasse	7	1.745	190	4,0	760		0	0	0	760			91	0	1.464	1.555	380		
	Weißenhofgasse	5	193	193	4,0	772		0	0	0	772				0	0	0	386		
	Weißenhofgasse	3	195	195	4,0	780		0	0	0	780				0	0	0	390		
1,0	Triesterstraße	60	894	256	4,0	1.024	1,0	179	0	100	1.203			120	0	518	638	512		
1,0	Triesterstraße	62	196	196	4,0	784	1,0	137	0	100	921				0	0	0	392		
1,0	Triesterstraße	64	196	196	4,0	784	1,0	137	0	100	921			82	0	-82	0	392		
offene Ecke 75m² 75 1,0	Triesterstraße	66	240	193	4,0	772	1,0	135	0	100	907				0	47	47	536	2,1	4,2 G
1,0	Auf der Tändelwiese	28	3.108	275	4,0	1.100	1,0	193	0	100	1.293			334	0	2.499	2.833	550		
1,0	Auf der Tändelwiese	30	342	277	4,0	1.108	1,0	194	0	100	1.302				0	65	65	554		
1,0	Auf der Tändelwiese	32	282	282	3,0	846	1,0	197	0	100	1.043				0	0	0	564		
offene Ecke 73m² 73 1,0	Vinzenz Muchitsch Straße	35	355	286	3,0	858	1,0	200	0	100	1.058				0	69	69	718		
1,0	Vinzenz Muchitsch Straße	33	277	277	3,0	831	1,0	194	0	100	1.025				0	0	0	554		
	Vinzenz Muchitsch Straße	31	327	262	5,0	1.310		0	0	0	1.310			74	0	-9	65	524		
	Vinzenz Muchitsch Straße	29	1.017	257	5,0	1.285		0	0	0	1.285				0	760	760	514		
148 0 1,4	Block gesamt		9.367	3.335		13.014		1.566	0	67	14.580	0		701	0	5.331	6.032	**6.966**	**19.980**	13.963

5.400 Realzuwachs

Mahrenbergersiedlung (NS Zeit)
offenes U + ein L in "Parklandschaft", ergänzbar

BLOCK: 505 Auf der Tändelwiese- Herrgottwiesgasse- Fasangartengasse- Reiherstadlgasse

			Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß	volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² sonstige Beb.	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
Lücke 31m	31		Fasangartengasse	16-20	3.649	546	2,0	1.092		0	0	1.092				0	3.103	3.103	2.704		
offene Ecke 39m²	39		Reiherstadlgasse	39	229	229	2,0	458		0	0	458				0	0	0	536		
		0,7	Reiherstadlgasse	37	7.668	185	3,0	555	0,7	91	0	646				0	7.483	7.483	370		
		0,7	Reiherstadlgasse	35	162	162	3,0	486	0,7	79	0	565				0	0	0	324		
offene Ecke 98m²	98	0,7	Reiherstadlgasse	33	182	182	3,0	546	0,7	89	0	635				0	0	0	560	1,0	14,2 G
		0,7	Reiherstadlgasse	31	177	177	3,0	531	0,7	87	0	618				0	0	0	354		
offene Ecke 105m²	105	0,7	Reiherstadlgasse	29	176	176	3,0	528	0,7	86	0	614				0	0	0	562		
		0,7	Reiherstadlgasse	27	187	187	3,0	561	0,7	92	0	653				0	0	0	374		
		0,7	Reiherstadlgasse	25	164	164	3,0	492	0,7	80	0	572				0	0	0	328		
		0,7	Reiherstadlgasse	23	181	181	3,0	543	0,7	89	0	632				0	0	0	362		
242	31	0,5	Block gesamt		12.775	2.189		5.792		693	0	6.485	0		0	0	10.586	10.586	**6.474**	**12.266**	31.000
																			5.781	**Realzuwachs**	

Mahrenbergersiedlung (NS Zeit)
offenes U, 2x unterbrochen, Kleingärten,

BLOCK: 506 Reiherstadlgasse- Fasangartengasse- Hermann Löns Gasse- Auf der Tändelwiese

			Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß	volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² sonstige Beb.	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
		0,7	Reiherstadlgasse	20	4.900	179	3,0	537	0,7	88	0	625				0	4.721	4.721	358		
		0,7	Reiherstadlgasse	22	173	173	3,0	519	0,7	85	0	604				0	0	0	346		
		0,7	Reiherstadlgasse	24	174	174	3,0	522	0,7	85	0	607				0	0	0	348		
		0,7	Reiherstadlgasse	26	165	165	3,0	495	0,7	81	0	576				0	0	0	330		
			Reiherstadlgasse	28	176	176	3,0	528		0	0	528				0	0	0	352		
offene Ecke 35m²	35		Reiherstadlgasse	30	1.240	183	2,0	366		0	0	366				0	1.057	1.057	436		
			Fasangartengasse	26	458	189	2,0	378		0	0	378				0	269	269	378		
Überbrück. 119m²	119		Fasangartengasse	28	577	182	2,0	364		0	0	364				0	395	395	602	1,3	8,3 G
offene Ecke 35m²	35		Hermann Löns Gasse	31	180	180	2,0	360		0	0	360				0	0	0	430		
Lücke 10m	10		Hermann Löns Gasse	29+29a	603	116	2,0	232		0	0	232	200	3,0	21	600	266	287	752		
		0,5	Hermann Löns Gasse	27	144	144	2,0	288	0,5	50	0	338				0	0	0	288		
		0,5	Hermann Löns Gasse	25	153	153	2,0	306	0,5	54	0	360				0	0	0	306		
		0,5	Hermann Löns Gasse	23	147	147	2,0	294	0,5	51	0	345				0	0	0	294		
		0,5	Hermann Löns Gasse	21	164	164	2,0	328	0,5	57	0	385				0	0	0	328		
			Hermann Löns Gasse	19	383	199	3,0	597		0	0	597				0	184	184	398		
189	10	0,7	Block gesamt		9.637	2.524		6.114		551	0	6.665	200		21	600	6.892	6.913	**5.946**	**12.660**	21.041
																			5.395	**Realzuwachs**	

Mahrenberger- + Luftwaffensiedlung (NS Zeit)

C+offene Zeilen, zu Hof ergänzbar

BLOCK: 507 Hermann Löns Gasse- Fasangartengasse- Triesterstraße- Auf der Tändelwiese

			Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß	volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² sonstige Beb.	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
Geschäft freist.			Auf der Tändelwiese	23	509			0		0	0	0	461	1,0		461	48	48	0		
offene Ecke 35m²	35		Hermann Löns Gasse	24	182	182	2,0	364		0	0	364				0	0	0	434		
			Hermann Löns Gasse	26	173	173	2,0	346		0	0	346				0	0	0	346		
			Hermann Löns Gasse	28	172	172	2,0	344		0	0	344				0	0	0	344		
			Hermann Löns Gasse	30	852	173	2,0	346		0	0	346				0	679	679	346		
			Hermann Löns Gasse	32	176	176	2,0	352		0	0	352				0	0	0	352		
offene Ecke 35m²	35		Hermann Löns Gasse	34	180	180	2,0	360		0	0	360				0	0	0	430		
			Hermann Löns Gasse	36	180	180	2,0	360		0	0	360				0	0	0	360		
			Hermann Löns Gasse	38	296	178	2,0	356		0	0	356				0	118	118	356		
			Hermann Löns Gasse	40	182	182	2,0	364		0	0	364				0	0	0	364		
Garagen?			Hermann Löns G./Fasangarteng.	34a						0		0			143				0	1,0	12,6 G
			Triesterstraße (Luftwaffens.)	99	172	172	4,0	688		0	0	688				0	0	0	344		
			Triesterstraße (Luftwaffens.)	97	173	173	4,0	692		0	0	692				0	0	0	346		
Überbrück. 190m²	190		Triesterstraße (Luftwaffens.)	95	173	173	4,0	692		0	0	692				0	0	0	726		
			Triesterstraße (Luftwaffens.)	93	176	176	4,0	704		0	0	704				0	0	0	352		
			Triesterstraße (Luftwaffens.)	91	172	172	4,0	688		0	0	688				0	0	0	344		
Überbrück. 185m²	185		Triesterstraße (Luftwaffens.)	89	175	175	4,0	700		0	0	700				0	0	0	720		
Apotheke		1	Triesterstraße (Luftwaffens.)	87a	151	151	1,0	151		0	0	151				0	0	0	302		
			Triesterstraße (Luftwaffens.)	87	171	171	4,0	684		0	0	684				0	0	0	342		
			Triesterstraße (Luftwaffens.)	85	173	173	4,0	692		0	0	692				0	0	0	346		
			Triesterstraße (Luftwaffens.)	83	13.903	177	4,0	708		0	0	708			152	0	13.574	13.726	354		
445	0	0,5	Block gesamt		17.832	3.309		9.591		0	0	9.591	461		295	0	14.371	14.523	**7.508**	**17.099**	41.765
																			7.508	**Realzuwachs**	

Luftwaffensiedlung (NS-Zeit)
offene Blockrandbebauung, Garagen

BLOCK: 508 Triesterstraße- Fasangartengasse- Auf der Tändelwiese-Vinzenz Muchitsch Straße

			Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß	volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² sonstige Beb.	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
Garagen im Hof			Triesterstraße	68	11.276	159	4,0	636		0	0	0	636			828	0	10.289	11.117	318		
			Triesterstraße	70	161	161	4,0	644		0	0	0	644				0	0	0	322		
Überbrück. 168m²	168		Triesterstraße	72	159	159	4,0	636		0	0	0	636				0	0	0	654		
			Triesterstraße	74	180	180	4,0	720		0	0	0	720				0	0	0	360		
Überbrück. 168m²	168		Triesterstraße	76	176	176	4,0	704		0	0	0	704				0	0	0	688		
			Triesterstraße	78	183	183	4,0	732		0	0	0	732				0	0	0	366		
			Triesterstraße	80	178	178	4,0	712		0	0	0	712				0	0	0	356		
Überbrück. 135m²	135	1,0	Fasangarteng./V. Muchitsch Str.	35|53	186	186	3,0	558	1,0	130	0	100	688				0	0	0	642		
		1,0	Vinzenz Muchitsch Straße	51	250	157	4,0	628	1,0	110	0	100	738				0	93	93	314		
Anbau EG			Vinzenz Muchitsch Straße	51z		93	1,0	93			0	0	93				0	-93	-93	186	1,5	9,3 G
		1,0	Vinzenz Muchitsch Straße	49	158	158	4,0	632	1,0	111	0	100	743				0	0	0	316		
		1,0	Vinzenz Muchitsch Straße	47	146	146	4,0	584	1,0	102	0	100	686				0	0	0	292		
		1,0	Vinzenz Muchitsch Straße	45	139	139	4,0	556	1,0	97	0	100	653				0	0	0	278		
Lücke = 15m	15	1,0	Vinzenz Muchitsch Straße	43	139	139	4,0	556	1,0	97	0	100	653				0	0	0	1.448		
		1,0	Vinzenz Muchitsch Straße	41	159	159	4,0	636	1,0	111	0	100	747				0	0	0	318		
		1,0	Vinzenz Muchitsch Straße	39	158	158	4,0	632	1,0	111	0	100	743				0	0	0	316		
			Vinzenz Muchitsch Straße	37	160	160	4,0	640		0	0	0	640				0	0	0	320		
Überbrück. 130m²	130		Auf der Tändelwiese	33	138	138	4,0	552		0	0	0	552				0	0	0	536		
			Auf der Tändelwiese	31	136	136	4,0	544		0	0	0	544				0	0	0	272		
Überbrück. 135m²	135		Auf der Tändelwiese	29	140	140	4,0	560		0	0	0	560				0	0	0	550		
736	15	0,8	Block gesamt		14.222	3.105		11.955		869	0	40	12.824	0		828	0	10.289	11.117	**8.852**	**20.807**	29.004

7.983 Realzuwachs

Ergänzungsbauten
2 geknickte Zeilen, Supermarkt exkl., ergänzbar

BLOCK: 509 Vinzenz Muchitsch Straße- Hammer Purgstall Gasse- Prokesch Osten Gasse

			Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß	volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² sonstige Beb.	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
			Vinzenz Muchitsch Straße	50	559	215	5,0	1.075		0	0	0	1.075				0	344	344	430		
			Vinzenz Muchitsch Straße	52	629	213	5,0	1.065		0	0	0	1.065				0	416	416	426		
			Vinzenz Muchitsch Straße	54	642	220	5,0	1.100		0	0	0	1.100				0	422	422	440		
			Vinzenz Muchitsch Straße	56	594	222	5,0	1.110		0	0	0	1.110				0	372	372	444		
			Vinzenz Muchitsch Straße	58	667	215	5,0	1.075		0	0	0	1.075				0	452	452	430		
		1,0	Hammer Purgstall- Gasse	51	703	204	4,0	816	1,0	143	0	100	959				0	499	499	408		
		1,0	Prokesch- Osten- Gasse	18	616	205	4,0	820	1,0	144	0	100	964				0	411	411	410	1,9	5,5 G
		1,0	Prokesch- Osten- Gasse	20	468	203	4,0	812	1,0	142	0	100	954				0	265	265	406		
		1,0	Prokesch- Osten- Gasse	22	629	204	4,0	816	1,0	143	0	100	959				0	425	425	408		
		1,0	Prokesch- Osten- Gasse	24	568	203	4,0	812	1,0	142	0	100	954				0	365	365	406		
		1,0	Prokesch- Osten- Gasse	26	450	178	4,0	712	1,0	125	0	100	837				0	272	272	356		
		1,0	Prokesch- Osten- Gasse	28	481	180	4,0	720	1,0	126	0	100	846				0	301	301	360		
Garagen im Hof			Prokesch- Osten- Gasse	30	632	224	4,0	896		0	0	0	896			345	0	63	408	448		
			Prokesch- Osten- Gasse	32	2.406	248	4,0	992		0	0	0	992				0	2.158	2.158	496		
		1,3	Block gesamt		10.044	2.934		12.821		965	0	47	13.786	0		345	0	6.765	7.110	**5.868**	**18.689**	16.106

4.903 Realzuwachs

Mahrenberger- + Luftwaffensiedlung (NS Zeit)

2 Zeilen, ergänzbar

BLOCK: 510 Triesterstraße- Hermman Löns Gasse- Fasangartengasse

			Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß	volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² sonstige Beb.	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
			Triesterstraße (Luftwaffens.)	105	15.153	177	4,0	708		0	0	0	708			141	0	14.835	14.976	354		
			Triesterstraße (Luftwaffens.)	103	175	175	4,0	700		0	0	0	700				0	0	0	350		
			Triesterstraße (Luftwaffens.)	101	174	174	4,0	696		0	0	0	696				0	0	0	348	0,3	48,6 G
		0,5	Hermann Löns Gasse	42	181	181	2,0	362	0,5	63	0	50	425				0	0	0	362		
verlängern 15m	15	0,5	Hermann Löns Gasse	44	226	177	2,0	354	0,5	62	0	50	416				0	49	49	1.134		
0	15	0,2	Block gesamt		15.909	884		2.820		125	0	20	2.945	0		141	0	14.884	15.025	**2.548**	**5.368**	42.998

2.423 Realzuwachs

Mahrenbergersiedlung (NS Zeit)

offenes C, Garagen durch Block ersetzbar

Lücke 50m 50

BLOCK: 511 Fasangartengasse- Reiherstadlgasse- Dornschneidergasse

Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß	volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² sonstige Beb.	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
Fasangartengasse	27	3.218	178	2,0	356	0	0	0	356			325	0	2.715	3.040	2.956		
Fasangartengasse	25	180	180	2,0	360	0	0	0	360				0	0	0	360		
Reiherstadtlgasse	34	1.421	176	2,0	352	0	0	0	352				0	1.245	1.245	352		
Reiherstadtlgasse	36	144	144	2,0	288	0	0	0	288				0	0	0	288	1,1	13,9 G
Reiherstadtlgasse	38	1.633	167	2,0	334	0	0	0	334				0	1.466	1.466	334		
Dorschneidergasse	46	197	197	2,0	394	0	0	0	394				0	0	0	394		
Dorschneidergasse	48	229	229	2,0	458	0	0	0	458				0	0	0	458		
Block gesamt		7.022	1.271		2.542	0	0	0	2.542	0		325	0	5.426	5.751	**5.142**	**7.684**	17.681

0 50 — 0,4

5.142 Realzuwachs

Mahrenbergersiedlung (NS Zeit)

Blockteil, offenes C

Überbrück. 75m² 75

offene Ecke =39m² 39

BLOCK: 512 Fasangartengasse- Herrgottwiesgasse- Reiherstadlgasse- Dornschneidergasse

Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß	volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² sonstige Beb.	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
Dornschneidergasse	38	2.421	187	2,0	374	0	0	0	374				0	2.234	2.234	374		
Dornschneidergasse	40	187	187	2,0	374	0	0	0	374				0	0	0	374		
Reiherstadlgasse	42	103	103	2,0	206	0	0	0	206				0	0	0	206		
Reiherstadlgasse	49	266	266	2,0	532	0	0	0	532				0	0	0	532		
Reiherstadlgasse	47	150	150	2,0	300	0	0	0	300				0	0	0	300		
Reiherstadlgasse	45	1.597	148	2,0	296	0	0	0	296				0	1.449	1.449	296	0,9	11,7 G
Reiherstadlgasse	43	122	122	2,0	244	0	0	0	244				0	0	0	394		
Fasangartengasse	41	3.221	181	2,0	362	0	0	0	362				0	3.040	3.040	440		
Fasangartengasse	19	336	180	2,0	360	0	0	0	360				0	156	156	360		
Fasangartengasse	17	346	177	2,0	354	0	0	0	354				0	169	169	354		
Fasangartengasse	15	179	179	2,0	358	0	0	0	358				0	0	0	358		
Block gesamt		8.928	1.880		3.760	0	0	0	3.760	0		0	0	7.048	7.048	**3.988**	**7.748**	21.953

114 0 — 0,4

3.988 Realzuwachs

Denggenhofsiedlung (NS Zeit)

C, Supermarkt nicht berücksichtigt

10

BLOCK: 513 Auf der Tändelwiese- Kapellenstr.- Sechsundzwanziger Schützen G.- V. Muchitsch Str.

Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß	volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² sonstige Beb.	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
Sechsundzwanziger Schützen G.	32-42	3.980	1.307	3,0	3.921	1,0	915	0	100	4.836				0	2.673	2.673	2.614	**0,9**	**11,7 G**
Block gesamt		3.980	1.307		3.921		915	0	100	4.836	0		0	0	2.673	2.673	**2.614**	**6.535**	7.541

1,0

1.699 Realzuwachs

Ergänzungsbauten

ein Ecke frei, eine Unterbrechung

Überbr. 140m² 140

BLOCK: 514 Bozener Str.- Prokesch Osten G.- Hammer Purgstall G.- Sechsundzwanziger Schützen

Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß	volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² sonstige Beb.	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
Bozener Straße	20	1.150	229	4,0	916	0	0	0	916				0	921	921	458		
Bozener Straße	22	204	204	4,0	816	0	0	0	816				0	0	0	408		
Bozener Straße	24	227	227	4,0	908	0	0	0	908				0	0	0	454		
Prokesch- Osten- Gasse	25	193	193	4,0	772	0	0	0	772				0	0	0	386		
Prokesch- Osten- Gasse	23	507	220	4,0	880	0	0	0	880				0	287	287	440	**2,1**	**4,4 G**
Prokesch- Osten- Gasse	21	567	205	4,0	820	0	0	0	820				0	362	362	410		
Hammer Purgstall Gasse	45	1.181	383	4,0	1.532	0	0	0	1.532			182	0	616	798	766		
Sechsundzwanziger Schützen G.	26	1.784	202	4,0	808	0	0	0	808				0	1.582	1.582	404		
Sechsundzwanziger Schützen G.	28	231	202	4,0	808	0	0	0	808				0	29	29	684		
Block gesamt		6.044	2.065		8.260	0	0	0	8.260	0		182	0	3.797	3.979	**4.410**	**12.670**	9.147

140 0 — 1,4

4.410 Realzuwachs

Denggenhofsiedlung (NS Zeit)

BLOCK: 515 Bozener Str.- Kapellenstr.- Sechsundzwanziger Schützen G.- Siebenundvierziger G.

Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß	volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² sonstige Beb.	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
Kapellenstraße	11	4.149	144	2,0	288	0	0	0	288			171	0	3.834	4.005	1.328		
Kapellenstraße	13		138	2,0	276	1,0 97	0	100	373				0	-138	-138	276		
Kapellenstraße	15		181	2,0	362	1,0 127	0	100	489				0	-181	-181	362		
Kapellenstraße	17		135	2,0	270	1,0 95	0	101	365				0	-135	-135	270		
Kapellenstraße	19		176	2,0	352	1,0 123	0	100	475				0	-176	-176	352		
Kapellenstraße	21		197	2,0	394	1,0 138	0	100	532				0	-197	-197	394		
Kapellenstraße	23		184	2,0	368	1,0 129	0	100	497				0	-184	-184	368		
Kapellenstraße	25		136	2,0	272	1,0 95	0	100	367				0	-136	-136	272		
Kapellenstraße	27		181	2,0	362	1,0 127	0	100	489				0	-181	-181	362		
Sechsundzwanziger Schützen G.	39	8.957	138	3,0	414	1,0 97	0	100	511				0	8.819	8.819	466		
Sechsundzwanziger Schützen G.	41		222	3,0	666	1,0 155	0	100	821				0	-222	-222	444	**1,3**	**8,7 G**
Bozener Straße	1		185	3,0	555	1,0 130	0	100	685				0	-185	-185	370		
Bozener Straße	3		135	3,0	405	1,0 95	0	100	500				0	-135	-135	270		
Bozener Straße	5		139	3,0	417	1,0 97	0	100	514				0	-139	-139	278		
Bozener Straße	7		137	3,0	411	1,0 96	0	100	507				0	-137	-137	274		
Bozener Straße	9		137	3,0	411	1,0 96	0	100	507				0	-137	-137	274		
Bozener Straße	11		141	3,0	423	1,0 99	0	100	522				0	-141	-141	282		
Bozener Straße	13		139	3,0	417	1,0 97	0	100	514				0	-139	-139	278		
Bozener Straße	15		142	3,0	426	1,0 99	0	100	525				0	-142	-142	284		
Bozener Straße	17		140	3,0	420	1,0 98	0	100	518				0	-140	-140	280		
Bozener Str. I 26er Schützen G.	19I 37		228	3,0	684	1,0 160	0	100	844				0	-228	-228	456		
Block gesamt		13.106	3.355		8.593	2.250	0	96	10.843	0		171	0	9.580	9.751	**7.940**	**16.533**	29.152

Lücke 20m 20

Überbrück. 95m² 95

95 20 **0,7**

5.690 Realzuwachs

Denggenhofsiedlung (NS Zeit) + Ergänzung

BLOCK: 516 Bozener Str.- Hammer Purgstall G.- 26er Schützen G.- Siebenundvierziger G.

offenes Rechteck, Kleingärten

Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß	volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² sonstige Beb.	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
Siebenundvierziger Gasse	24-28	1.714	415	2,0	830	1,0 291	0	100	1.121				0	1.299	1.299	830		
Bozener Straße	4-18	6.715	1.402	3,0	4.206	1,0 981	0	100	5.187				0	5.313	5.313	2.804		
Sechsundzwanziger Schützen G.	29	1.986	181	2,0	362	1,0 127	0	100	489				0	1.805	1.805	362		
Sechsundzwanziger Schützen G.	27		178	2,0	356	1,0 125	0	100	481				0	-178	-178	356	**1,2**	**9,7 G**
Sechsundzwanziger Schützen G.	25		184	2,0	368	1,0 129	0	100	497			46	0	-230	-184	368		
Hammer Purgstall Gasse	41	746	230	5,0	1.150	0	0	0	1.150				0	516	516	460		
Hammer Purgstall Gasse	39	636	226	5,0	1.130	0	0	0	1.130				0	410	410	452		
Hammer Purgstall Gasse	37	2.693	408	5,0	2.040	0	0	0	2.040			207	0	2.078	2.285	816		
Block gesamt		14.490	3.224		10.442	1.653	0	73	12.095	0		253	0	11.013	11.266	**6.448**	**16.890**	31.289

Ergänzung
Ergänzung
Ergänzung

0,7

4.795 Realzuwachs

Denggenhofsiedlung (NS Zeit)

BLOCK: 517 Hammer Purgstall Gasse- Siebenundvierziger Gasse- Kapellenstraße

straßenbegleitende Zeilen

Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß	volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² sonstige Beb.	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
Kapellenstraße	37	5.230	416	8,0	3.328	0	0	0	3.328			290	0	4.524	4.814	832		
Kapellenstraße	35		411	8,0	3.288	0	0	0	3.288				0	-411	-411	822		
Kapellenstraße	29-33	1.167	413	2,0	826	1,0 289	0	100	1.115				0	754	754	826		
Siebenundvierziger Gasse	31	4.418	237	3,0	711	1,0 166	0	100	877				0	4.181	4.181	474		
Siebenundvierziger Gasse	29		190	3,0	570	1,0 133	0	100	703				0	-190	-190	380	**1,5**	**8,0 G**
Siebenundvierziger Gasse	27		190	3,0	570	1,0 133	0	100	703				0	-190	-190	380		
Siebenundvierziger Gasse	25		190	2,0	380	1,0 133	0	100	513				0	-190	-190	380		
Siebenundvierziger Gasse	23		190	2,0	380	1,0 133	0	100	513				0	-190	-190	380		
Hammer Purgstall Gasse	29		184	2,0	368	1,0 129	0	100	497				0	-184	-184	368		
Hammer Purgstall Gasse	27		140	2,0	280	1,0 98	0	100	378				0	-140	-140	280		
Block gesamt		10.815	2.561		10.701	1.214	0	68	11.915	0		290	0	7.964	8.254	**5.122**	**15.823**	20.446

Punkthaus
Punkthaus

1,0

3.908 Realzuwachs

Denggenhofsiedlung (NS Zeit)

straßenbegleitende Zeile

BLOCK: 518 Hammer Purgstall Gasse

		Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß	volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² sonstige Beb.	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
0,5		Hammer Purgstall Gasse	25	5.993	187	2,0	374	0,5	65	0	50	439			242	0	5.564	5.806	374	0,8	13,2 G
1,0		Hammer Purgstall Gasse	23		179	2,0	358	1,0	125	0	100	483				0	-179	-179	358		
1,0		Hammer Purgstall Gasse	21		179	2,0	358	1,0	125	0	100	483				0	-179	-179	358		
1,0		Hammer Purgstall Gasse	19		135	2,0	270	1,0	95	0	100	365				0	-135	-135	270		
1,0		Hammer Purgstall Gasse	17		132	2,0	264	1,0	92	0	100	356				0	-132	-132	264		
1,0		Hammer Purgstall Gasse	15		141	2,0	282	1,0	99	0	100	381				0	-141	-141	282		
1,0		Hammer Purgstall Gasse	13		182	2,0	364	1,0	127	0	100	491				0	-182	-182	364		
	0,4	Block gesamt		5.993	1.135		2.270		728	0	92	2.998	0		242	0	4.616	4.858	**2.270**	**4.540**	14.990
																			1.542	**Realzuwachs**	

Denggenhofsiedlung (NS Zeit)

U aus offenen Zeilen

BLOCK: 519 Hammer Purgstall Gasse- Siebenundvierziger Gasse- Kantgasse

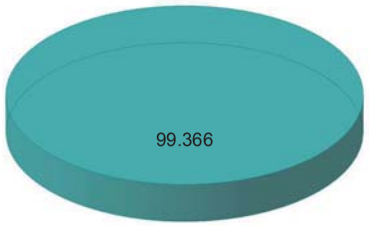
		Straßenname	HausNr.	m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand	Geschoß-anzahl	BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß	volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	m² sonstige Beb.	Geschoß-anzahl Hofgebäude	m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF | Dichte	fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)
1,0		Hammer Purgstall Gasse	14-20	2.992	550	2,0	1.100	1,0	385	0	100	1.485			182	0	2.260	2.442	1.100	1,0	9,9 G
1,0		Hammer Purgstall Gasse	22-24	938	370	2,0	740	1,0	259	0	100	999				0	568	568	740		
1,0		Siebenundvierziger Gasse	13-21	3.117	785	2,0	1.570	1,0	550	0	100	2.120				0	2.332	2.332	1.570		
	0,5	Block gesamt		7.047	1.705		3.410		1.194	0	100	4.604	0		182	0	5.160	5.342	**3.410**	**6.820**	16.885
																			2.216	**Realzuwachs**	

3.747	165	202.758	46.436		147.845	17.129	-	53	164.974	1.202		4.396	1.141	151.328	155.581	107.576	276.915	465.614
GESAMTSUMMEN Siedlungsgebiet Triesterstraße		m² Parzellen-fläche	m² beb. Fläche Blockrand		BGF Blockrand Vollgeschoße	volle Nutzung Dachgeschoß (DG) (70%)	volles DG hofseitig	DG Ausbau -grad %	BGF Blockrand Gesamt	Beb. Hoffläche		m² beb. Hoffläche untergeordnet	BGF Hofgebäude genutzt	vorhandene Freiflächen	mögliche Freiflächen	zwei Geschoße überbauen	Gesamt BGF bei +2G	**fehlt auf Quartier 2.2 (2,88)**

99.366 Realzuwachs

davon **0** auf Sondernutzungen

= 1.987 Menschen = 994 Wohnungen



Siedlungsgebiet Triesterstraße + 2 Geschoße



1.987

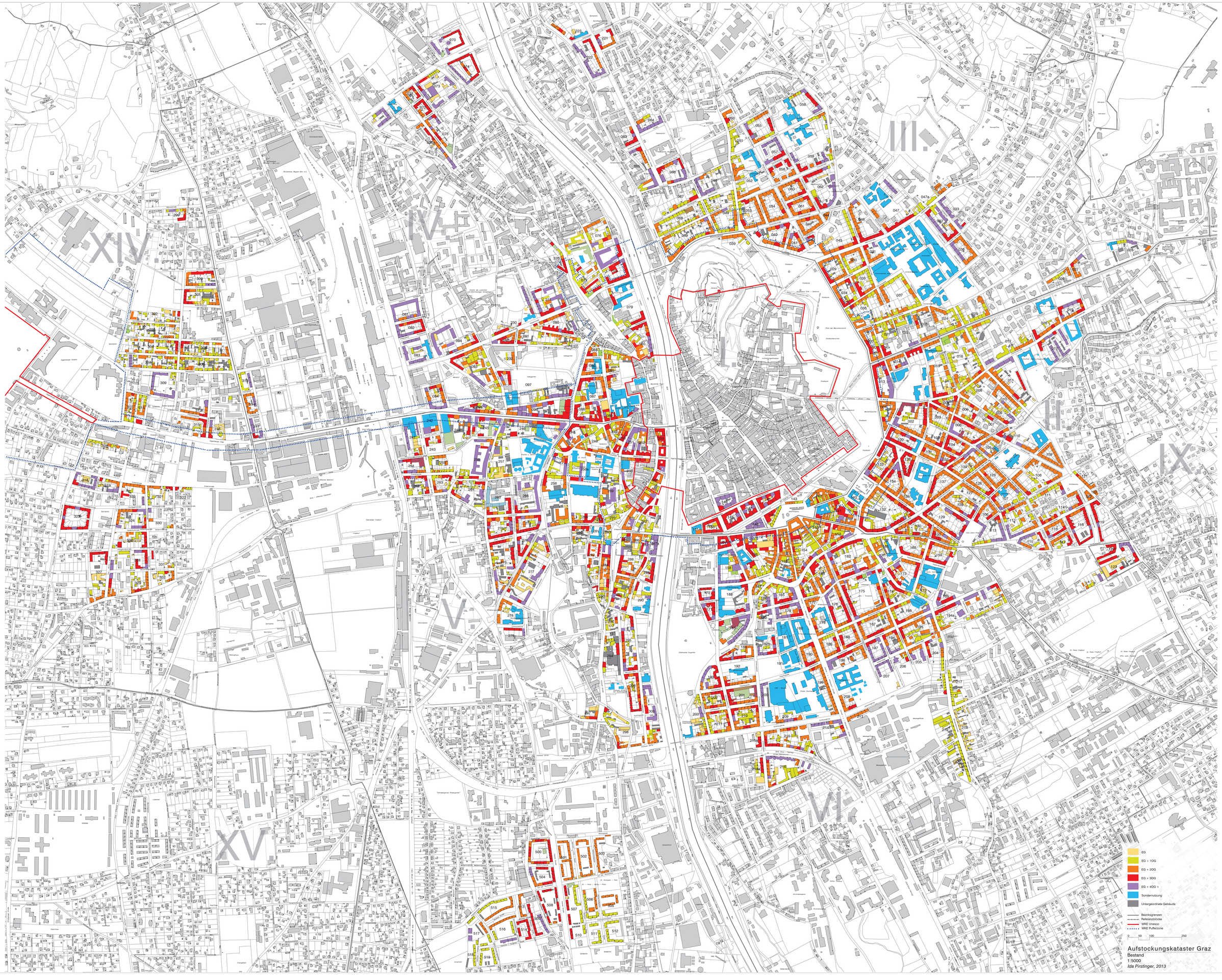


994





Bei Quartiersdichte 2.2 = 9.312 Menschen

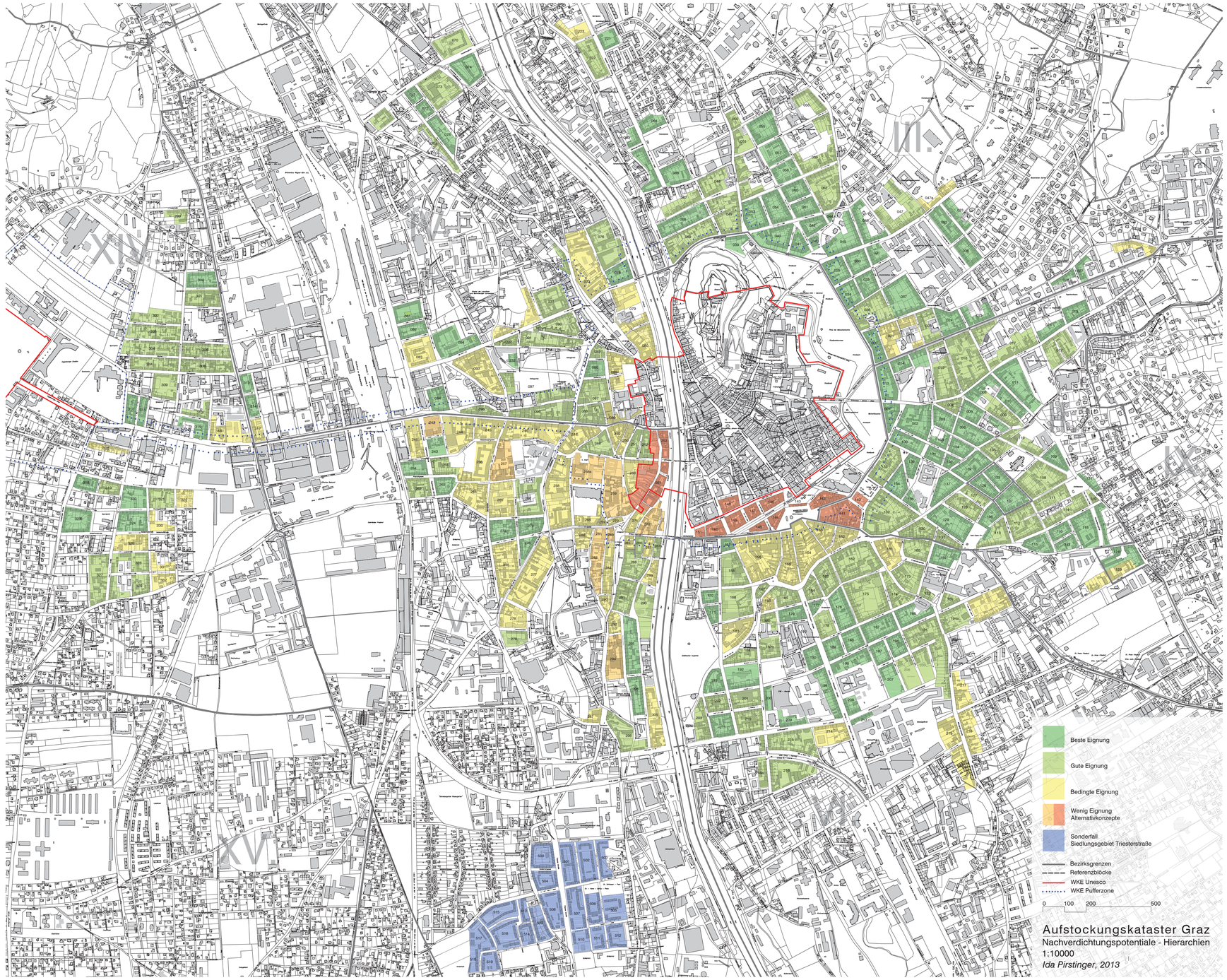


Aufstockungskataster Graz

Bestand

1:5000

Ida Pirstinger, 2013


Beste Eignung
Gute Eignung
Bedingte Eignung
Wenig Eignung
Alternativkonzepte
Sonderfall
Siedlungsgebiet Triesterstraße
Bezirksgrenzen
Referenzblöcke
WKE Unesco
WKE Pufferzone
0
100
200
500
Aufstockungskataster Graz
Nachverdichtungspotentiale - Hierarchien
1:10000
Ida Pirstinger, 2013