

Revitalisierung des ehemaligen OMV-Areals
an der Gerasdorferstrasse im 21. Wiener Gemeindebezirk

DIPLOMARBEIT

zur Erlangung des akademischen Grades einer
Diplom-Ingenieurin

Studienrichtung: Architektur

Kathrin Schmied
Gabriela Kropac

Technische Universität Graz
Erzherzog-Johann-Universität
Fakultät für Architektur

Betreuer
Ao. Univ.-Prof. Dipl.-Ing. Dr.techn. Grigor Doytchinov

Institut für Städtebau

August /2010

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 entnommene Stellen als solche kenntlich gemacht habe.

Graz, am

(Unterschrift)

(Unterschrift)

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.

Graz, am

(signature)

(signature)

INHALT



KURZBESCHREIBUNG

6-7

AUSSCHREIBUNGSTEXT

8-25

PLANUNGSGRUNDLAGEN

26-47

WOHNBAU IN WIEN

48-57

RECHERCHE WOHNBAUTYPEN

58-79

ENTWURF

80-151

ANHANG

152-153



Originaltext :

„21., Gerasdorfer Straße - Generalplanung“

Auslober :

Wohnfonds Wien, Wettbewerbsaufgabe

Wohnfonds Wien schreibt für das Projektgebiet

„21., Gerasdorfer Straße“

einen einstufigen, nicht anonymen Bauträgerwettbewerb mit fünf Bearbeitungsgebieten aus.

Wettbewerbsart :

offener Wettbewerb

Teilnehmer :

Bauherren, Gewerbliche Bauherren, Öffentliche Bauherren, Private Bauherren, Architekten

Termine :

27. 01. 2010



Ausgangspunkt der Ausschreibung war die Entscheidung der OMV AG das Areal an der Gerasdorfer Straße im 21. Wiener Gemeindebezirk nahe der Wiener Stadtgrenze aufzulassen. Im Stadtentwicklungsplan 2005 (STEP WIEN 05) zählt das Gebiet seitdem zum Potenzialtyp „Wohnen mit hohem Freizeit/Grünanteil“.

Es wird für einen rund 117.000 m² umfassenden Teilbereich des ehemaligen OMV - Geländes ein öffentlicher Bauträgerwettbewerb ausgelobt, welcher fünf Bearbeitungsgebiete umfasst. Ziel ist die Realisierung eines qualitätvollen, innovativen und ökologischen Wohnbaus.

Wettbewerbsgebiete sind fünf Bearbeitungsgebiete mit einer Gesamtfläche von insgesamt rund 88.000 m².

BEARBEITUNGSGEBIET 1

Das Bearbeitungsgebiet 1 hat eine Größe von 10.436 m² und liegt im Nordwesten des Planungsareals im Anschluss an einen Wald- und Wiesengürtel. Auf diesem Gebiet ist der Themenschwerpunkt „Neue Siedlerbewegung“ umzusetzen.

BEARBEITUNGSGEBIET 2

Dieses Gebiet liegt östlich des Bearbeitungsgebietes 1 und besteht aus dem Bauplatz 2. Es hat die Größe von 8.063 m². Es ist auch hier der Themenschwerpunkt „Neue Siedlerbewegung“ umzusetzen.

BEARBEITUNGSGEBIET 3

Das Bearbeitungsgebiet 3 umfasst zwei Bauplätze (Bauplatz 3 und 4) mit einer Fläche von 18.500 m². Auf dem Bauplatz 3 ist die Errichtung eines 6-gruppigen Kindergartens vorgesehen



BEARBEITUNGSGEBIET 4

Dieses Gebiet grenzt direkt an die Gerasdorfer Straße und besteht aus dem Bauplatz 5. Es hat eine Größe von 24.140 m².

BEARBEITUNGSGEBIET 5

Das Bearbeitungsgebiet 5 liegt im Osten und besteht aus dem Bauplatz 6 und dem Baulos A. Es hat eine Größe von insgesamt 26.421 m².
Im Nordosten des Bauloses soll ein Doppelhaus für eine Wohngruppe des SOS Kinderdorfes realisiert werden.
Auf diesem Bearbeitungsgebiet ist der Themenschwerpunkt „Neue Siedlerbewegung“ umzusetzen.



AUFGABENSTELLUNG

Es ist ein detailliertes Realisierungskonzept für ein oder mehrere Bearbeitungsgebiete zu erstellen, wobei auf folgende wesentliche Punkte hingewiesen wird:

Es ist eine große Vielfalt und hohe Qualität der Wohnungstypologien gefordert.

Die auf dem Projektareal befindlichen Grünbestände sind nach Möglichkeit zu integrieren.

Es werden entsprechende Vorschläge zur Verbesserung der Nahversorgung erwartet.

Die vorgesehenen Flächen für Versorgungseinrichtungen sowie mögliche Ergänzungen sind in die Erdgeschoßzonen der Wohnbebauungen zu integrieren.

Insbesondere auf dem Bearbeitungsgebiet 4 sind Nahversorgungseinrichtungen vorzusehen.

THEMENSCHWERPUNKTE

THEMENSCHWERPUNKT „WOHNSICHERHEIT“

Im Zuge des vorliegenden Wettbewerbes sind für alle Bearbeitungsgebiete Sicherheitskonzepte auszuarbeiten, die folgende Teilaspekte berücksichtigen sollten:

Räumliche und strukturelle Voraussetzungen für ein sicheres Wohnumfeld (durch Zonierung in private und öffentlich zugängliche Bereiche)

Technische Sicherheitseinrichtungen (Maßnahmen zur Erhöhung der Einbruchsicherheit sind vorzuschlagen)

THEMENSCHWERPUNKT „NEUE SIEDLERBEWEGUNG“

Leistbares Wohnen im Grünen mit den Vorzügen der städtischen Infrastruktur ist ein vielgehegter Wunsch. Deshalb wurde von der Stadt Wien das Programm „Neue Siedlerbewegung“ initiiert. Aus diesem Programm gingen folgende Generalziele hervor:

Ziel 1: „Schaffung von leistbarem Wohnen im Grünen in der Stadt“

Ziel 2: „Primär sind Haushalte mit Kindern anzusprechen“
Als Zielgruppe gelten vornehmlich Familien mit Kindern

Ziel 3: „Innovation und Partizipation“
Neue Wohnformen, Nachbarschaften und Gemeinschaften sollen ermöglicht werden

Im Rahmen des Bauträgerwettbewerbes sind zu dem auch von allen Teilnehmern in ihren Projekten Lösungsansätze zu folgenden Grundorientierungen aufzuzeigen:

Flexibilität für unterschiedliche Lebensstile und sozialen Mix

Dies bedeutet, die Konzepte und Planungen sollen unterschiedlichen Lebensstilen, Lebensphasen und sozialen Gegebenheiten und ihren Veränderungen gerecht werden.

Spielräume für städtebauliche Perspektive nutzen

Die Flächenwidmung des Standortes definiert einen Rahmen, innerhalb dessen die Spielräume durch Kreativität, Innovation und städtebaulich überzeugende Konzeption und Planungen intelligent auszunutzen sind.

Freiraumkonzept und Verkehrsorganisation

Es ist großes Augenmerk auf die Entwicklung eines offenen Systems von differenzierten Freiraumangeboten, bezüglich seiner privaten, halböffentlichen und öffentlichen Nutzung und die Erschließung des Siedlungsgebietes zu legen.

Weiterentwicklung von Wohnbautypologien

Das Programm soll auch zur Weiterentwicklung neuer innovativer Typologien genutzt werden

Themenvielfalt ermöglichen

Die Flächenwidmung ermöglicht es innerhalb der Bearbeitungsgebiete ein oder mehrere verschiedene „Themen“ zu realisieren, z.B. „Kinder und Jugend“, „Mehrgenerationen-Wohnen“ etc. Dies trägt zur städtebaulichen Vitalität des gesamten Siedlungsgebietes bei.

.....



SPEZIFISCHE AUFGABENSTELLUNGEN

BEARBEITUNGSGEBIET 1

Das Bearbeitungsgebiet 1 besteht aus dem Bauplatz 1 mit einer Fläche von 10.436 m². Das Bearbeitungsgebiet befindet sich im Nordwesten des Planungsareals und grenzt im Norden unmittelbar an den bestehenden Wald- und Wiesengürtel.

Die Erschließung erfolgt über eine bis zu 18m breite Erschließungsstraße, die südlich des Bearbeitungsgebietes verläuft.

THEMENSCHWERPUNKTE

„Wohnsicherheit“ und die „Neue Siedlerbewegung“

GRÜN- UND FREIRAUM

Ein Grün- und Freiraumkonzept ist verpflichtend auszuarbeiten

GARAGEN

Ein Garagenkonzept ist verpflichtend auszuarbeiten.



BEARBEITUNGSGEBIET 2

Das Bearbeitungsgebiet 2 besteht aus dem Bauplatz 2 mit einer Fläche von 8.036 m². Es befindet sich im nördlichen Bereich des Planungsgebietes und grenzt unmittelbar an die bestehende Sww-Fläche im Norden.

Grünbereiche umsäumen das Gebiet im Westen und im Osten.

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über eine bis zu 18m breite Erschließungsstraße, die südöstlich verläuft.

THEMENSCHWERPUNKTE

„Wohnsicherheit“ und die „Neue Siedlerbewegung“

GRÜN- UND FREIRAUM

Ein Grün- und Freiraumkonzept ist verpflichtend auszuarbeiten

GARAGEN

Ein Garagenkonzept ist verpflichtend auszuarbeiten.



BEARBEITUNGSGEBIET 3

Das Bearbeitungsgebiet 3 umfasst die Bauplätze 3 (7.802 m²) und 4 (10.698 m²). Es befindet sich südlich der neuen Erschließungsstraße, gegenüber der Bearbeitungsgebiete 1 und 2.

Der Bauplatz 3 grenzt im Nordwesten an die Ekp-ÖZ-Fläche (Stadtteilpark), im Bereich des Bauplatzes 4 ist eine weitere Ekp-ÖZ-Fläche angeordnet. Diese Grünflächen sind nicht Teil des Wettbewerbsgebietes.

THEMENSCHWERPUNKTE

„Wohnsicherheit“

KINDERGARTEN

Auf dem Bauplatz 3, angrenzend an die Ekp-ÖZ-Fläche, ist ein 6-gruppiger Kindergarten inklusive Mehrzweckraum und Freiraum zu errichten.

Abgestimmt auf ein entsprechendes Raumprogramm sollen hier 6.500 m³ oberirdisch umbauter Raum dem Kindergartenbauwerk vorbehalten bleiben.

Die erforderlichen Freiflächen müssen auf Eigengrund bereitgestellt werden.

GRÜN- UND FREIRAUM

Für das Bearbeitungsgebiet 3 besteht zusätzlich die Verpflichtung, ein gemeinsames Grün- und Freiraumkonzept für den Bereich an der Grundstücksgrenze der Bearbeitungsgebiete 3 und 4 vorzulegen.

GARAGEN

Ein Garagenkonzept ist verpflichtend auszuarbeiten.



BEARBEITUNGSGEBIET 4

Das Bearbeitungsgebiet 4 besteht aus dem Bauplatz 5 mit einer Größe von 24.140 m². Das Gebiet liegt im unmittelbaren Anschluss an das Bearbeitungsgebiet 3 im Süden direkt an der Gerasdorfer Straße.

THEMENSCHWERPUNKTE

„Wohnsicherheit“

NAHVERSORGUNG/DIENSTLEISTUNGEN

Auf dem Bearbeitungsgebiet 4 sind Geschäftsflächen für Nahversorgungseinrichtungen anzubieten, welche in unmittelbarer Nähe zu dem im westlichen Anschluss an das Wettbewerbsgebiet bereits bestehenden Billa vorzusehen ist.

Die Geschäftsflächen sind in die Erdgeschosszone der Wohnbebauung zu integrieren.

Um die räumliche Voraussetzung für die mögliche Einrichtung von Arztpraxen zu gewährleisten, sind auf dem Bearbeitungsgebiet 4 ausreichend dimensionierte Erdgeschosswohnungen bereitzustellen.

GRÜN- UND FREIRAUM

Für das Bearbeitungsgebiet 4 besteht zusätzlich die Verpflichtung, ein gemeinsames Grün- und Freiraumkonzept für den Bereich an der Grundstücksgrenze der Bearbeitungsgebiete 3 und 4 vorzulegen.

GARAGEN

Ein Garagenkonzept ist verpflichtend auszuarbeiten.



BEARBEITUNGSGEBIET 5

Das Bearbeitungsgebiet 5 hat eine Gesamtfläche von 26.422 m² und umfasst den Bauplatz 6 (6.091 m²) und das Baulos A (20.331 m²). Der Bauplatz 6 erstreckt sich entlang der neuen nord-süd-verlaufenden Erschließungsstraße, das Baulos A befindet sich im östlichen Anschluss und grenzt unmittelbar an die bestehende Wohnhausanlage Gerasdorfer Straße 153.

THEMENSCHWERPUNKTE

„Wohnsicherheit“ und „Neue Siedlerbewegung“

SOS-Kinderdorf

Im Norden des Bauloses A ist auf 2 GS-Einheiten ein Doppelhaus für das SOS Kinderdorf zu gestalten. Auf diesem Bereich soll eine Wohngruppe für 8 Kinder und Jugendliche gestaltet werden. Das Objekt soll eine Wohnnutzfläche von ca. 250 m² aufweisen.

GRÜN- UND FREIRAUM

Für das Bearbeitungsgebiet 4 besteht zusätzlich die Verpflichtung, ein gemeinsames Grün- und Freiraumkonzept für den Bereich an der Grundstücksgrenze der Bearbeitungsgebiete 3 und 4 vorzulegen.

GARAGEN

Ein Garagenkonzept ist verpflichtend auszuarbeiten.

Die gegebenenfalls für das Gartensiedlungsgebiet vorgeschlagenen PKW-Stellplätze sind jedenfalls in einer Tiefgarage auf Bauplatz 6 unterzubringen.



PLANUNGSGEBIET

Das Planungsgebiet befindet sich im Norden von Wien im 21. Wiener Gemeindebezirk. Die Umgebung ist durch Einfamilienhaus- und Reihenhausbebauung geprägt.

Die Erschließung des Areals erfolgt über die Gerasdorfer Straße im Süden.



BEGRENZENDE FLÄCHEN

Die Gerasdorfer Straße im Süden

Das Verwaltungsareal der OMV und dessen Zufahrt im Westen

Den bestehenden Wald- und Wiesengürtel im Norden

Der Wohnhausanlage Gerasdorferstraße 153 im Osten

UMGEBENDE BEBAUUNG

Auf dem Verwaltungsgelände der OMV westlich des Planungsgebietes bestehen ein langgestrecktes, viergeschoßiges Gebäude aus den 80er Jahren und weitere Hallenbauten. Man erreicht das OMV-Gelände über eine Zufahrtsstraße von der Gerasdorfer Straße aus. Daran anschließend ist ein Lebensmittelmarkt situiert.

Die Gerasdorfer Straße ist im Süden durch Einfamilienhausbebauung mit vorgelagertem Grünbereich geprägt.

Die Gebäude bestehen meist aus einem Hauptgeschoß und ein ausgebautes Dachgeschoss.

Östlich des Bebauungsgebietes liegt die Wohnhausanlage Gerasdorfer Straße 153, die durch eine sehr kompakte Baukörpergliederung geprägt ist.

Die Reihenhäuser sind ein- bzw. zweigeschoßig sowie das Dachgeschoss ist teilweise ausgebaut.

Die interne Erschließung erfolgt über ein dichtes Netz an Fußwegen.

Die PKW-Stellplätze befinden sich teils im Niveau bzw. in unter den Baukörpern angeordneten Stellplätzen innerhalb der Anlage.

Im Norden des Planungsareals befindet sich ein bestehender Wald- und Wiesengürtel.





FLÄCHENWIDMUNGSPLAN

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DEN FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSPLAN und deren Darstellung in der Maßstabkarte auf Grund der Wiener Bauordnung

1. September 2007

FLÄCHENWIDMUNGSPLAN (§4)		BEBAUUNGSBESTIMMUNGEN (§5)	
GRÜNLAND	L	FLUCHTLINIEN	
Ländliche Gebiete		Baufluchtlinien	
Erholungsgebiete		Straßenfluchtlinien	
Parkanlagen		Verkehrsfluchtlinien	
Kleingartengebiete	Epk	Grenzfluchtlinien	
Kleingartengebiete für geringfügiges Wohnen	Ekd	Baufuchtlinien	
Sport- und Spielplätze	Ekw	Grenzlinien	
Freibäder	Esp		
Grundflächen für Badebänke	Ebd		
sonstige für die Volksgesundheit und	Ebh		
Erholung der Bevölkerung notwendige		Genehmigte HÖHENLAGE	
Grundflächen, z. B.	E Lagerweise	für Vertikalfächeln: In der ersten Ebene	JA
		in einer anderen Ebene	JA
Schutzgebiete		Genehmigte QUERSCHNITTE	
Wald und Wiesengürtel	SWW	von Verkehrsfluchtlinien mit	S1 S2
landwirtschaftliche Nutzung	SWWL	Schrittbekleidungen	Fw
Parkschutzgebiete	Spk		
Friedhöfe	F	BAUKLASSES (§75)	I bis VI
Bodennutzungsgebiete	SN	Grenzwerte der Bauklasse VI	32 - 39 m
		z. B. Gebäuhöhe min. 30m, max. 39m	
VERKEHRSRÄNDER	VB	BAUWEISEN (§76)	
		offene Bauweise	o
BAULAND		gekuppelte Bauweise	ogk
Wohngebiete	W	offener oder gekuppelter Blockweise	ogk
Wohngebiet-Geschäftszentren	Wgv	Gruppenbauweise	gr
Gartenstadlungsgebiete	GS	geschlossene Bauweise	g
Gartenstadlungsgebiet-Gemeinschaftsanlage	GS GM		
Gemischte Baugebiete	GB	STRUKTUREN (§77)	
Gemischtes Baugelände-Geschäftsviertel	GB gv	Strukturgebiet	StrG
Gemischtes Baugelände-Betriebsausgelände	GB bg	Strukturinheit	StrE
Gemischtes Baugelände-Industriebezugsgebiet	GB i		
Industriegebiete	IG	Zusätzliche Festlegungen §5(4)	
mit bestimmter Verwendungs- oder	IG ss	Soweit sie nicht durch die nachstehende	
Richtungen (Beschränkung)	IG si	Zeichnung besonders bezeichnet sind	BB
Anwendungsbereich Richtlinie 66/202	SO	Schutzzonen	
	SO Klerranlage	Wohnzonen	
SONDERGEBIETE		Stellplatzregulative nach d. W. Gangspange	
gem. §4 Abs. 2(3) a-e (3) 1. Wien, z.B.	SO LL	Einkeufzentren	
Lagerplätze und Umkleeflächen	SO LU/BS	Beschränkung der bebaubaren Fläche	100m²
mit bestimmten Lagerungen (Beschränkung)	SO si	z. B. auf 700m² oder auf	20%
Anwendungsbereich Richtlinie 66/202		20% der Grundfläche oder auf	26%
	SO Markt	20% des jeweiligen Teiles des Grundstücks	
Sonstige Grundflächen für die Errichtung		Laufwege	Lg
bestimmter, nicht unter eine andere Widmung		Anlagen	Ak
fallende Gebäude bzw. Nutzungen, z.B.		Durchfahrten	Df
		Durchgänge	Dg
		öffentliche	öDf
		öffentliche	öDg
ZUSÄTZLICHE PLANZEICHEN FÜR ANTRAGSPLÄNE		öffentliche Aufschließungsleitungen	
BZW. PLANDOKUMENTE		(Zhouren - Trasse)	
Grenze des Plangebietes		Beschränkung der Gebäuhöhe	14m
Grenze des Bauplangebietes		z. B. auf 10m oder auf	+67.5m
Genehmigte und bebaubare		87,5m über Wiener Null	
Bestimmungen (schwarz)		Grundflächen für öffentliche Zwecke	ÖZ
Aufzufassende, bzw. aufzufassende		gärtnerische Ausgestaltung	Ö
Bestimmungen		keine Ein- und Ausfahrten an Fluchtlinien	
Beantragte bzw. neu genehmigte		Anlagen zum Einsetzen von Kraftfahrzeugen	F
Bestimmungen		Verpflichtung der Anlieger zur Herstellung	§ 93
Bestimmungen		und Erhaltung von Straßen	
Ortsfremde, z. B.:			

BEARBEITUNGSGEBIET 1

Widmung: Bauland-Wohngebiet mit Bauklasse I und einer maximalen Gebäudehöhe von 6,5m in geschlossener Bauweise.
Die bebaubare Fläche ist auf 33% des jeweiligen Teiles des Bauplatzes beschränkt.
Eine Unterbrechung der geschlossenen Bauweise ist zulässig.



BEARBEITUNGSGEBIET 2

Widmung: Bauland-Wohngebiet mit Bauklasse I und einer maximalen Gebäudehöhe von 6,5m in geschlossener Bauweise.
Die bebaubare Fläche ist auf 33% des jeweiligen Teiles des Bauplatzes beschränkt. Eine Unterbrechung der geschlossenen Bauweise ist zulässig.
Die an die Verkehrsflächen angrenzenden Baulandflächen sind gärtnerisch zu gestalten.



BEARBEITUNGSGEBIET 3

Der Kindergarten wird zentral für das Neubaugebiet, angrenzend an den Stadtteilpark am Bauplatz 3 (westlicher Teil des Bearbeitungsgebietes) vorgesehen.

Durch die entsprechende Zweckbestimmung im Strukturgebiet (StrG) ist die Errichtung eines freistehenden Kindergartens bzw. auch einer in die Wohnbebauung integrierten Einrichtung möglich.

Das Gesamtausmaß oberirdisch umbauten Raumes darf höchstens 29.500 m³ betragen.

Innerhalb des Strukturgebietes darf die Gebäudehöhe von 9m nicht überschritten werden.

Die durch Fluchtlinien abgegrenzten Flächen dürfen im Rahmen der festgesetzten Bebauungsbestimmungen unmittelbar bebaut werden.

Eine 10m breite Grünfläche an der südlichen Grenze ist gärtnerisch zu gestalten. Hier ist die Errichtung unterirdischer Gebäude untersagt.

Der Flächenwidmungsplan weist für den Bauplatz 4 (östlicher Teil des BG 3) die Widmung Bauland-Wohngebiet mit Bauklasse I und einer maximalen Gebäudehöhe von 6,5 m in geschlossener Bauweise auf.

Die bebaubare Fläche ist auf 33% des jeweiligen Teiles des Bauplatzes beschränkt. Eine Unterbrechung der geschlossenen Bauweise ist zulässig.

Im nordwestlichen Bereich des Bauplatzes 4 ist eine Fläche gärtnerisch auszugestalten, wobei die Errichtung von unterirdischen Gebäuden untersagt ist.



BEARBEITUNGSGEBIET 4

Entlang der Gerasdorfer Straße wechseln freistehende Gebäude mit der Bauklasse I und Bauklasse II. Alle bebaubaren Bereiche weisen die Widmung Wohngebiet mit geschlossener Bauweise auf.

Im nördlichen Bereich des Bearbeitungsgebietes 4 weist der Flächenwidmungs- und Bebauungsplan die Widmung Bauland-Wohngebiet mit Bauklasse II und einer maximalen Gebäudehöhe von 10,5m auf. Die Unterbrechung der geschlossenen Bauweise ist zulässig, die bebaubare Fläche ist auf 40 % beschränkt.

Auf dem nordwestlichen Bereich ist die Errichtung unterirdischer Gebäude untersagt.

Entlang der Gerasdorfer Straße und in Teilbereichen an der westlichen und östlichen Grenze des Bearbeitungsgebietes 4 sind keine Ein- und Ausfahrten zulässig.

An der nordöstlichen Grenze des Bearbeitungsgebietes ist eine 15,5m breite Durchfahrt ausgewiesen. Diese mündet in die neue Erschließungsstraße im Norden. Diese Grünfläche ist mit Ausnahme der festgesetzten Durchfahrten, öffentlichen Durchgänge und Stellplätze gärtnerisch auszugestalten.



BEARBEITUNGSGEBIET 5

Entlang der nord-süd-verlaufenden Sammelstraße weist der Bauplatz 6 zwei bebaubare Bereiche mit einer Tiefe von 15m und der Widmung Bauland-Wohngebiet mit der Bauklasse I und einer geschlossenen Bauweise auf.

Mit Ausnahme eines Bereiches zwischen den beiden bebaubaren Bereichen sind keine Ein- und Ausfahrten zulässig.

Der Flächenwidmungs- und Bebauungsplan weist für das im Osten angrenzende Baulos A die Widmung Bauland-Gartensiedlung auf. Das Ausmaß der bebaubaren Fläche im Gartensiedlungsgebiet ist auf 100 m² beschränkt. Im Gartensiedlungsgebiet ist die maximale Dachneigung 45 Grad.

VERKEHR

Die Verkehrskonzeption sieht eine interne Erschließungsstraße des neuen Siedlungsgebietes mit zwei Anbindungen an die Gerasdorfer Straße als Haupterschließung vor.

Über den bestehenden Kreisverkehr im Bereich der Ruthnergasse sowie gegenüber den Objekten Gerasdorfer Straße ON218 und ON220

Die Haupterschließung erfolgt mittels einer schleifenförmig verlaufenden Sammelstraße.

Ergänzt wird die Hauptschleife durch baufeld-innere Erschließungsstraßen, die zu den Tiefgaragen führen und im Plandokument als Durchfahrten (Df) ausgewiesen sind.

RUHENDER VERKEHR

Entlang der Gerasdorfer Straße sind Stellplätze vorhanden. Das Parkraumkonzept sieht vor, dass alle Stellplätze soweit als möglich unterirdisch bzw. im Bereich der ausgewiesenen Durchfahrten angeordnet werden. Im öffentlichen Raum sollten lediglich Stellplätze für BesucherInnen und Lieferverkehr angeordnet werden.

NICHTMOTORISierter VERKEHR

Die Gerasdorfer Straße weist im Abschnitt zwischen Kollarzgasse und Draugasse beidseitig einen 2,5m breiten Gehsteig sowie baulich hergestellte Ein-Richtungs-Radwege auf.

Der nördlich gelegene Wald- und Wiesengürtel eignet sich mit Freizeitwegen zum Spaziergehen und Rad fahren.

Das gesamte Projektgebiet soll als Tempo-Zone-30 verordnet werden. Die Führung des Radverkehrs soll als Mischsystem verordnet werden. Ergänzt wird das öffentliche Erschließungsnetz durch ein Netz von Gehwegen.

ÖFFENTLICHER VERKEHR

Das Projektareal ist gut an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen.

Derzeit ist das Areal durch die Autobuslinie 32 A erschlossen. Sie verkehrt zwischen Strebersdorf und Leopoldau/Möllplatz, mit einer Gesamtfahrzeit von ca. 30 Minuten.

Das Intervall besteht aus einem 15 Minuten Takt mit Verdichtung in den Hauptverkehrszeiten.

Die Buslinie knüpft an die S-Bahn-Stationen Strebersdorf und Leopoldau an, sowie an die U-Bahn Station Leopoldau.

Es gibt zwei Haltestellen in der Nähe des Planungsgebietes

Haltestelle „Allissen“ an der südwestlichen Grenze

Haltestelle „OMV-Lager“ unmittelbar an der bestehenden Einfahrt zum Areal im Osten.

Mit der Linie 32A erreicht man in ca. 7 Minuten Fahrzeit die U1 Station Leopoldau.

Laut Fahrplanauskunft erreicht man das Stadtzentrum von Wien (Stephansplatz) in 18 Minuten Fahrzeit.

GRÜNRAUM

Im Norden fassen dichte Hecken und Randgehölze das Gelände ein . Auf dem Planungsgebiet befindet sich ein umfangreicher Altbaumbestand, der nach Möglichkeit bei der Planung zu berücksichtigen ist. Unter den erhaltensamen Gehölzen befinden sich Kirschen, Weiden, Säulenpappeln etc., die als erhaltenswürdig eingestuft wurden.

Die im Plandokument festgelegten Epk-, Esp- bzw Sww-Flächen sind nicht Gegenstand des Gebietes.



NAHVERSORGUNG

Im Westen im Anschluss an das Bearbeitungsgebiet befindet sich ein Lebensmittelmarkt (Billa), der von der Gerasdorfer Straße aus erschlossen ist. Im weiteren Umfeld befindet sich ein „Eurospar“ und „Hofer“ im Bereich Gerasdorfer Straße/Brünner Straße/Hanreitergasse. Ein „Zielpunkt“ befindet sich in der Ruthnergasse im Süden und im Osten der Gerasdorferstraße befindet sich ein „Schlecker“.

SOZIALE INFRASTUKTUR

Im Bearbeitungsgebiet selbst bestehen keine Einrichtungen der sozialen Infrastruktur.

In den umgebenden Siedlungsgebieten an der Brünner Straße sind Bildungs-, Jugend-, und Gesundheitseinrichtungen vorhanden (Kindertagesheim, Volksschule..)

In der Gerasdorfer Straße befindet sich auch die Neue Mittelschule Gerasdorfer Straße 103.



WOHNBAUGESCHICHTE WIENS

Der Wiener Wohnbau stellt weltweit eine Besonderheit dar. Heute ist die Gemeinde Wien mit ungefähr einer Viertelmillion Wohnungen einer der größten Haus- und Wohnungseigentümer der Welt: Jede vierte Wohnung der Stadt ist im Eigentum der Stadt Wien.

MIETSKASERNEN UND 'ROTES WIEN' 1840 bis 1918

Wien war in dieser Zeit das Machtzentrum der Donaumonarchie. Die industrielle Revolution brachte gleichzeitig immer mehr Arbeiter in die Stadt. Die daraus resultierende Zuwanderungswelle aus den Kronländern der Donaumonarchie lässt die Einwohnerzahl Wiens auf über zwei Millionen anwachsen. Es entstehen dichte Miethäuser mit Bassena-Wohnungen für Industriearbeiter: Wasser und WC am Gang wurden von mehreren Mietern eines Stockwerks geteilt. Die Miethäuser gehörten den sogenannten 'Zinsherren', Adelige und Großbürgertum waren die Bauherren im Wohnungsbau des 19. Jahrhunderts. Hohe Mieten, überbelegte Wohnungen und Wohnungselend waren die Folgen einer nicht regulierbaren Zuwanderung, Wohnbaupolitik als eigenes Politikfeld existierte zu diesen Zeiten mehr oder minder nicht. Die Spuren dieser Epoche sind in Form der zahlreichen Gründerzeitbauten in Wien bis heute klar erkennbar: Dicht bebaute Grundstücke, enge Lichthöfe, dunkle und vor allem kleine Wohnungen im Substandard.

1919 -1934: DAS ROTE WIEN

Die Ära der sozialistischen Stadtverwaltung zwischen 1919 und 1934 wurde als 'Rotes Wien' weltweit bekannt. In dieser Zeit wurde bis zu 26% des Gemeindebudgets für den kommunalen Wohnbau aufgewendet und insgesamt 64.000 Wohnungen errichtet.

1923 verabschiedete der Gemeinderat ein erstes Bauprogramm für 25.000 Wohnungen, 1927 wurden nochmals 30.000 Wohnungen beschlossen.

Es entstanden mehrgeschossige Mietwohnanlagen mit großen Innenhöfen. Diese Wohnhöfe können als autonome 'Städte in der Stadt' mit für die damalige Zeit revolutionären Gemeinschaftseinrichtungen wie Waschküchen, öffentliche Bäder, Bibliotheken oder Kindergärten bezeichnet werden.



Drei Wohnungstypen mit Norm-Grundriss und -größe (38 bzw. 48m²) wurden gebaut. Wasser, WC und Gasherd innerhalb der Wohnungen gehörten im Unterschied zu vielen anderen europäischen Städten zur Standardausstattung. Die Wohnungswerber wurden mit einem Punktesystem (soziale, familiäre und rechtliche Position) in 3 Dringlichkeitsstufen gereiht. Der 'Karl-Marx-Hof' als eines der Flaggschiffe des Wohnbaus des 'Roten Wien' ist das herausragendste Beispiel.

Mit Bauten wie dem Karl-Marx-Hof entschied man sich bewusst gegen die Bauformen der Gartenstadtbewegung. Erst am Beginn der 30er Jahre wurde mit der bekannten 'Werkbund-Siedlung' mit Häusern von J. Frank, G. Rietveld oder A. Loos eine Siedlung dieser Bauart errichtet.

1934-1945 RÜSTUNG STATT WOHNBAU

Mit dem Machtwechsel in Wien im Jahr 1934 kommt es auch zur Stagnation der Wohnbautätigkeit in Wien. Der 'soziale Wohnbau' des 'Roten Wien' findet zu diesem Zeitpunkt sein Ende. Während der Kriegsjahre werden die vorhandenen Mittel in die Rüstungsindustrie umgeleitet. Die Versorgungsengpässe im Wohnungsbau und auch in der Nahrungsmittelversorgung führen wie im 1. Weltkrieg zu einer 'Schrebergartenwelle'. Zahlreiche heute noch bestehende Schrebergärten Wiens sind während des 2. Weltkrieges entstanden. Zu Kriegsende im Jahr 1945 sind 13% des gesamten Wiener Wohnhausbestandes zerstört.

WIEDERAUFBAU UND STADTERWEITERUNG

1945-1959 Der Wiederaufbau Wiens

Der Wiederaufbau nach dem Zweiten Weltkrieg begann mit großem sozialen Engagement und Unterstützung der Besatzungsmächte sowie internationaler Organisationen. Zu Beginn gab es für den Wohnungsbau umfangreiche Schwierigkeiten aufgrund des akuten Baustoff- und Facharbeitermangels.

Ein Beispiel für diese schwierige Zeit lieferte die im 10. Wiener Gemeindebezirk gebaute Per-Albin-Hansson-Siedlung. Schon 1947 entstand die nach dem schwedischen Ministerpräsidenten Per Albin Hansson benannte Wohnhausanlage. Die Realisierung dieser großen Wohnhausanlage konnte nur mithilfe zweier eigens nach Wien gebrachten schwedischen 'Vitro-Anlagen' zur Ziegelerzeugung bewerkstelligt werden.

Der Wohnungsbedarf stieg stetig. Bis zum Ende der 50er Jahre wurde der Wohnungsbestand um mehr als ein Drittel gegenüber dem Kriegsende erhöht. Schnellbauprogramme für kleine Duplex-Wohnungen und aufgelockerte Bauweisen kommen in dieser Zeit - vor allem durch den Architekten Franz Schuster - zum Durchbruch.

Die Wohnungsgrößen und -ausstattungen orientieren sich am Gemeindewohnungsbau der Zwischenkriegszeit. Die durchschnittliche Wohnfläche liegt bei 45 qm. In den Großwohnanlagen dieser Bauperiode überwiegen die Anteile von 1- und 2-Zimmerwohnungen. Zur Wohnungsausstattung gehört eine Wohnküche mit Kochnische und eine Nasszelle mit Bad/WC.

DIE 60ER JAHRE DER STADTERWEITERUNG

In den sechziger Jahren führt das Wirtschaftswachstum zu einer deutlichen Steigerung des Wohnungsneubaus. Die Umsetzung der ersten großen Stadterweiterungsprojekte begann.

Grundlage dafür war der Stadtentwicklungsplan Roland Rainers aus dem Jahr 1961, ohne jedoch Rainers Wohnphilosophie der Gartenstadt und des verdichteten Flachbaus aufzugreifen. In industrieller Großtafelbauweise, dessen Bauergebnisse deutlich Parallelen zum DDR-Plattenbau aufwiesen, werden in dieser Zeit an die 15.000 Wohnungen jährlich realisiert.

Erschlossen werden in dieser Zeit auch die ersten Stadterweiterungsgebiete nördlich der Donau, die Großfeldsiedlung ist ein bis heute bekanntes Symbol für diese Phase des Wiener Wohnbaus.

Als wichtigste Bauherren sind gemeinnützigen Bauvereinigungen und vereinzelt auch Privatpersonen zu nennen. 1968 tritt ein neues Wohnbauförderungsgesetz in Kraft und vereinheitlicht die bisherigen Objekt-Förderungsmaßnahmen. Gleichzeitig wird eine Subjektförderung für einkommensschwächere Haushalte eingeführt. Qualität und Größe der Neubauwohnungen erhöhen sich. Im Großsiedlungsbau nimmt der Anteil von Wohnungen mit drei und mehr Wohnräumen zu. Zur Standardausstattung gehören ein getrenntes WC und Bad, Abstellflächen in der Wohnung und Loggien.

DIE 70ER JAHRE: BAUBOOM MIT MEGASTRUKTUREN

Die 70er Jahre beginnen mit der Neuentdeckung des Urbanen. Der hochgeschos-sige Siedlungsbau erreicht trotz zunehmender Kritik seinen Höhepunkt, wobei sich eine neue Generation von Montagebau-Siedlungen durchsetzt: bevorzugt werden Terrassenhauswohnanlagen und mäanderförmige Wohngebäude.

Lag die Geschossflächendichte in den sechziger Jahren noch bei 0,6 bis 1,2 werden jetzt Dichten von über 1,5 angestrebt. In den Trabrenngründen und im Wohnpark Alt-Erlaa erreicht man eine Geschossflächenzahl von 1,7 und 2,4.

Zur selben Zeit entstehen 'kleinere' Alternativprojekte wie die 5-8 geschossige Zeilenbebauung 'Wohnen morgen' in der Weiglasse/Siebeneichengasse in Wien (1976-80, Wilhelm Holzbauer, 420 WE).

Nach dieser expansiven Phase des Wohnbaus widmete man sich in Wien wieder stärker der inneren Stadt. Mit Beginn der 80er Jahre entdeckte Wien die Stadterneuerung als wichtiges wohnbaupolitisches Aktivitätsfeld.

STADTERNEUERUNG VERSUS STADTENTWICKLUNG

Die 80er Jahre Stadterneuerung vor Stadterweiterung

Die 80er Jahre beginnen mit einem radikalen Umdenken in der kommunalen Wohnungspolitik. Die Stadterneuerung entwickelt sich zu einer zentralen Bauaufgabe.

1984 wird der 'Wiener Stadterneuerungs- und Bodenbereitstellungsfonds(WBSF)' gegründet, der den Zugriff auf alle jene Grundstücke für den öffentlich geförderten Wohnbau erhielt, die anschließend an Bauträger weiterverkauft wurden. Schwerpunktmäßig werden in dieser Zeit Wohnhäuser saniert. Die ersten Gebietsbetreuungen entstehen. Die einzelnen Sanierungsgebieten zugeteilten Gebietsbetreuungen verstehen sich als Anlaufstelle für die Bewohner. Sie tragen seither wesentlich zur Verbesserung der Wohnqualität im dicht bebauten Stadtgebiet bei.



STADTENTWICKLUNGSPLAN 1985

Mit dem Fall des 'Eisernen Vorhangs' stieg der Wohnbedarf und die Stadt begann wieder zu wachsen. 1985 wurde ein neuer STEP erstellt: zwei Drittel des zukünftigen Wohnungsneubaus sollen im dicht bebauten Gebiet erstellt werden, ein Drittel als reine Stadterweiterungsgebiete. Es folgte die Abkehr vom radial-konzentrischen Stadtwachstum hin zu einer bandartigen Stadterweiterung entlang von 'Siedlungsachsen', deren Rückgrad gut ausgebaute ÖPNV-Achsen bilden und an denen alle wichtigen städtischen Funktionen angelagert werden. 'Grünkeile' zwischen den Siedlungsachsen dienen als Ausgleichsflächen.

In einer Bauoffensive der Stadt Wien entstehen 21.000 Wohnungen in vier Jahren, die zum Teil im ziemlich konventionellen Wohnbau erfolgen, wobei man von der Hochgeschossigkeit abkehrte. Die Verbauung am Wienerberg, die letzte Großwohnanlage der Siebziger, folgte bereits nach dem Konzept einer niedrigen Verbauung. Weitere niedriggeschossige Siedlungen mittlerer Größe und Dichte wie die Wohnanlage Gräf- und Stiftgründe (1984-87) entstehen.

1985 wird das Pilotprojekt Biberhaufenweg (Pruscha, Häuselmayer, Tesar, F. und W. Eafler, 37WE) fertiggestellt, das mit den drei typologischen Grundformen städtischer Entwicklung -Platz, Straße, Anger -zur Periode 'Little Architecture' gehört, wo anhand kleinster Aufgabenstellungen grundsätzliche Fragen der Architektur abgehandelt wurden.

WOHNBAU IN DEN 90ER JAHREN

Die steigende Lebenserwartung, kleinere Haushalte, Wanderungsgewinne sowie ein prognostiziertes Bevölkerungswachstum und hohe Mietpreise für Neubauwohnungen führten in der ersten Hälfte der 90er Jahre zu einer erhöhten Nachfrage an Wohnraum. In Wien wird von einer 'neuen Gründerzeit' gesprochen und man kann ein moderates Bevölkerungswachstum verbuchen. Die Folgen sind ein neues Wohnbauprogramm und ein neuer Stadtentwicklungsplan (STEP 94), welche die Stadterneuerung, den Stadtbau und die Siedlungsentwicklung entlang der bereits im STEP 1985 ausgewiesenen 'Siedlungsachsen' fortsetzen.

So entstehen an peripheren Standorten entlang dieser Achsen größere zusammenhängende Wohngebiete, dazu gehören Siedlungsgebiete wie Süssenbrunn, Leberberg, Rothneusiedl und 'In den Wiesen'.

Für eine Reihe dieser Stadtentwicklungsgebiete wurden Bauträgerwettbewerbe durchgeführt.

Eine Tendenz zu größeren, Nutzungsgemischten Baustrukturen lässt sich feststellen. Dazu zählt das Projekt Donau-City/Wagramer Straße mit einer Mischung aus Wohnen, Büros, Gewerbe, öffentliche Einrichtungen und Freizeitnutzungen. An der Wagramer Straße entstehen 1996/97 die ersten drei Wohntürme (Peichl&Partner, COOP HIMMELB(L)AU und NFOG). Weitere Hochhäuser folgen, insgesamt entstehen auf der Donauplatte vor der UNO-City Wohnungen für 30.000 Menschen.

NEUE VIELFALT IM WOHNBAU

Einzelprojekte wie die Wohnanlagen Tamariskengasse (Roland Rainer), Pappelweg (Roland Hagmüller), Silenegasse (Melicher/Schwalm-Theiss) und die Wohnzeile am Kapellenweg (Boris Podrecca) finden ebenfalls ihren Platz. Stark ökologisch ausgerichtet sind die Projekte der Architekten Reinberg, Trebersburg, Raith wie beispielsweise die Wohnanlage Kamillenweg in Wien- und die Bebauung Brünner Straße/Empergergasse in Wien-Floridsdorf.

Ab Mitte der 90er Jahre wird durch die Bauträgerwettbewerbe eine neue Qualitätsoffensive des Wohnbaus in Wien begonnen. Ebenso entstehen Wohnbauexperimente wie die 'Frauen-Werk-Stadt' (Ullmann, Peretti, Podrecca, Prochazka, Auböck) die 'Thermensiedlung Oberlaa', die Autofreie Mustersiedlung oder der 'Satzingerweg'.

BAUSTOPPI!

In der zweiten Hälfte der 90er Jahre kommt es aufgrund der sinkenden Nachfrage bei Neubauwohnungen zu einem Rückzug aus der Stadterweiterung. Neubauvorhaben in Gebieten ohne ausreichende Infrastruktur werden gestoppt und Projekte müssen - um Fördergelder der Stadt in Anspruch nehmen zu wollen - von einer Infrastruktur-Kommission bewertet werden. Aber auch die Qualitäten der eingereichten Projekte an sich müssen höhere Standards erreichen. So werden ab 1995 parallel zu den Bauträgerwettbewerben auch alle übrigen zur Förderung eingereichten Wohnbauvorhaben in Wien von einem Grundstücksbeirat geprüft.

.....



SPÄNNERTYPEN

WOHNBAU CARL-SPITZWEG-GASSE

Otto-Loewi-Gasse 18-34
8042 Graz
Österreich

Architekt: Volker Giencke

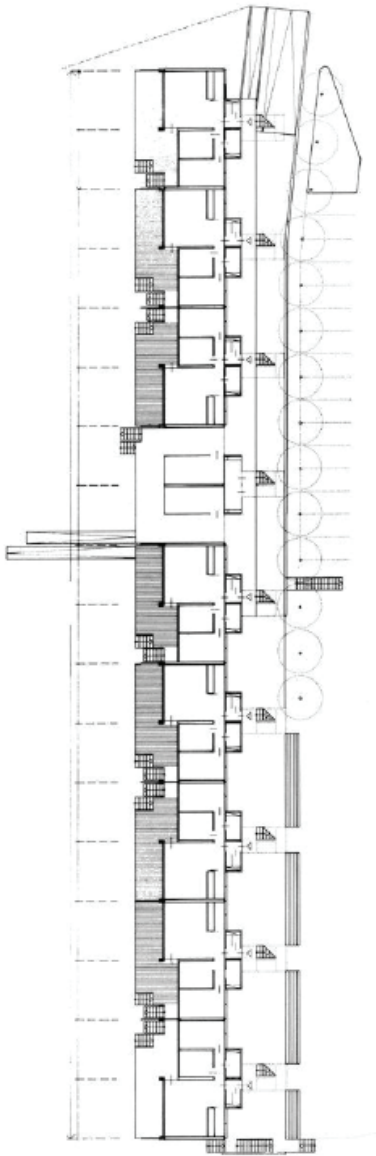


Die Anlage besteht aus 49 Wohnungen, die auf zwei unterschiedlich lange Riegelbauten aufgeteilt sind.

Durch die geringe Tiefe dieser Bauten erhalten alle Wohnungen sowohl von der Nord- als auch von der Südseite natürliches Licht.

Die Erschließung erfolgt über parallel zueinander stehende, außen liegende Treppenaufgänge, die durch ein Flugdach geschützt sind.

Die Erdgeschosswohnungen liegen etwas erhöht und sind über Treppen bzw. Rampen zu erreichen, wodurch die Garagenplätze, die sich unter dem Wohnbau befinden, noch Tageslicht erhalten.



WOHNBAU ANTON BENYA STRASSE

Anton Benya Straße 1b
2331 Vösendorf
Österreich

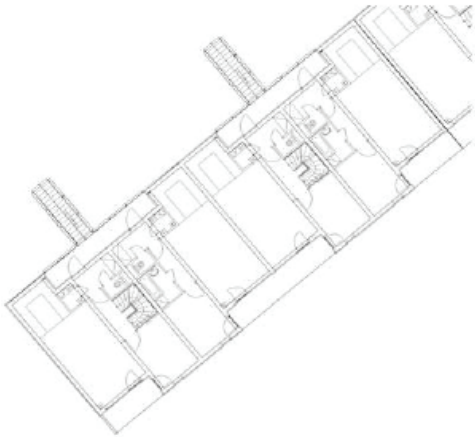
Architekten: HadlerbisHausdorf Architekten



Die reihenhausähnlichen Bauteile im Südwesten entwickeln sich von zweigeschossig in Richtung dreigeschossig, bis sie zu einem viergeschossigen, O-W belichteten Rückgrat anwachsen.

Zu jeder Erdgeschosswohnung gehört ein großer Garten, zu den oberen Einheiten eine hofseitige Veranda und zu den Maisonetten weiträumige Dachterrassen.

An dem ziegelroten, dreigeschossigen Block sind gedeckte Stiegen mit schwarzem Gummipollenbelag angeschlossen. Die Küchen springen als weiß verputzte Baukörper hervor.



LAUBENGANGHÄUSER

GEMEINSAM IN SIMMERING

Simmeringer Hauptstraße 192a
1110 Wien
Österreich

Architekten: Schluder - Kastner

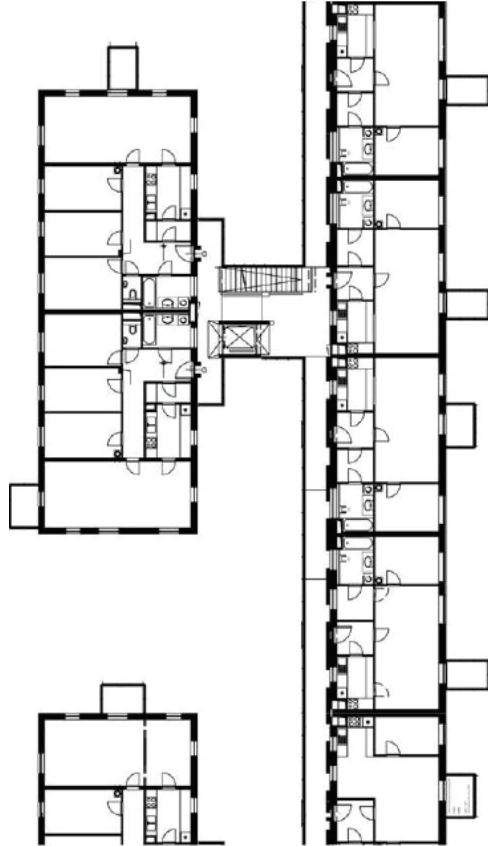
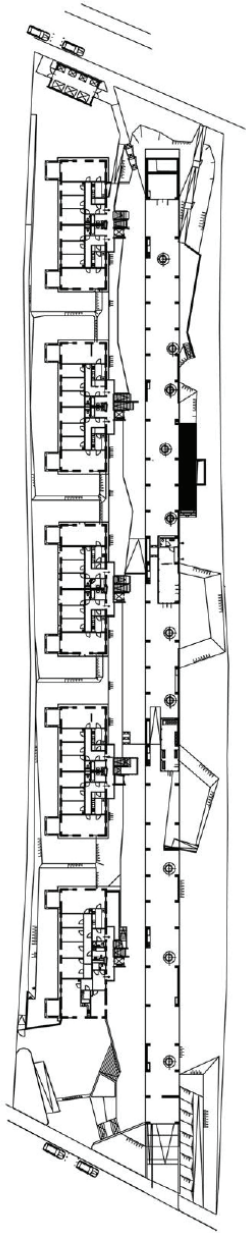


Auf dem langen und schmalen Grundstück erstreckt sich die Wohnhausanlage in Form eines aufgeständerten viergeschossigen Riegels und südostseitig daran angebotenen Punkthäusern.

Die Wohnungen werden über offene Laubengänge erschlossen.

Die 4-5-Zimmer-Wohnungen werden über geräumige Erschließungskerne der Punkthäuser erschlossen (Zweispännertypus).

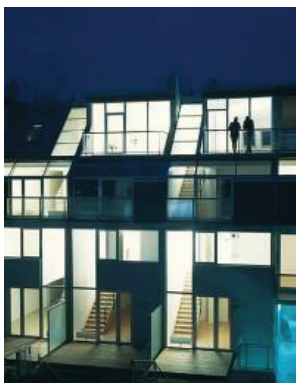




WOHNBAU AFS1

Autofabrikstraße 1
1230 Wien
Österreich

Architekten: RATAPLAN

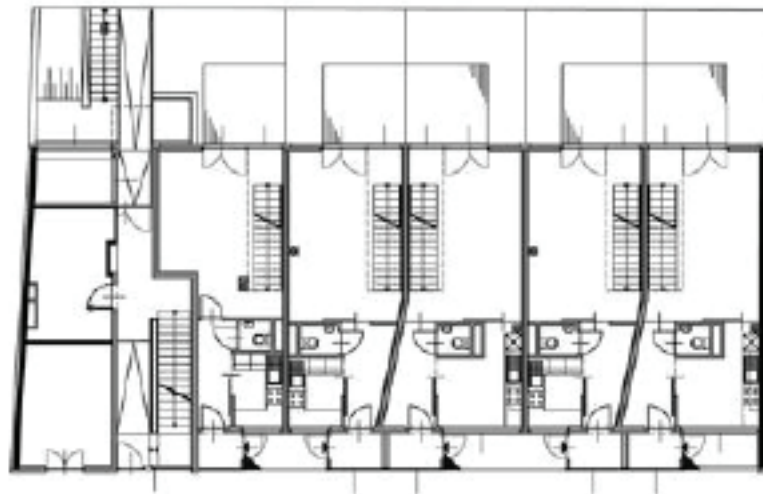
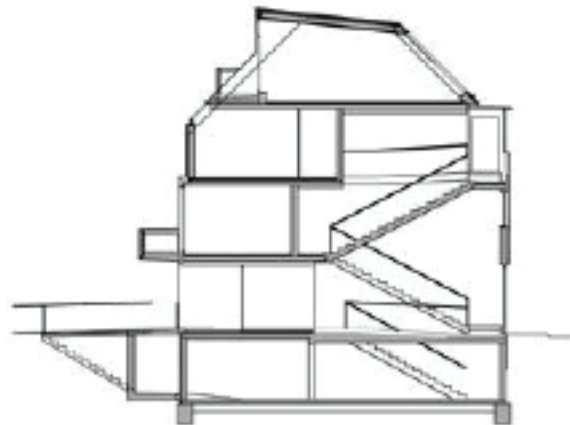


Die zwölf Wohnungen sind als Stapelung von Maisonnetten konzipiert.

Die unteren sind direkt vom Gehsteig zugänglich, die oberen von einem strassenseitigen Laubengang im zweiten Stock, wo zwischen ihnen noch Garconnieren eingelagert sind.

Es gibt fünf verschiedene Wohnungstypen und eine rhythmische Variation der räumlichen Verhältnisse.

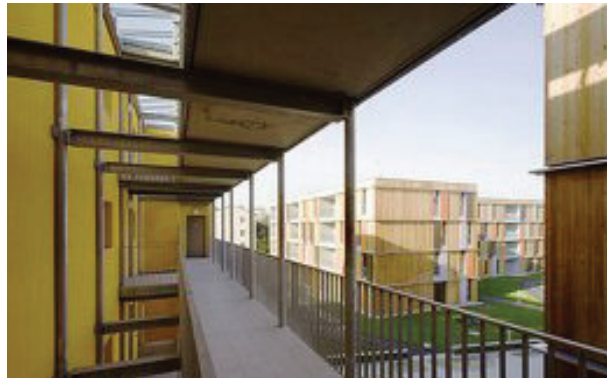
Mit gut abgeschirmten Privatzenen ist der Bau nach Westen stark geöffnet.



WHA AM MÜHLWEG - BAUTEIL A

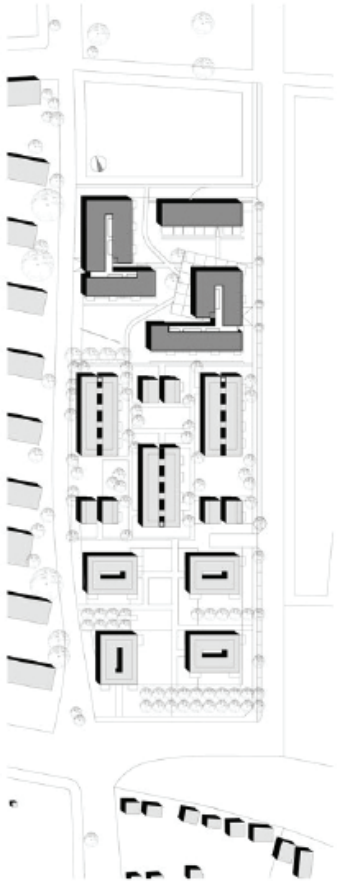
Mühlweg
1210 Wien
Österreich

Architekten: Hermann Kaufmann
Johannes Kaufmann



Es handelt sich bei diesem Projekt um den größten Holzwohnbau in Europa. Die drei an die Grundgrenze gerückten Baukörper definieren einen durchlässigen Hof. Die Erschließung der einzelnen Baukörper ist abwechslungsreich konfiguriert, da die südorientierten Wohnungen als Laubengang- bzw. Maisonette-Reihenhäuser konzipiert sind und die ost-, westorientierten Wohnungen über einen Mittelflur erschlossen werden.

Die Baukörper weisen eine klare Struktur ohne Vor- und Rücksprünge auf.

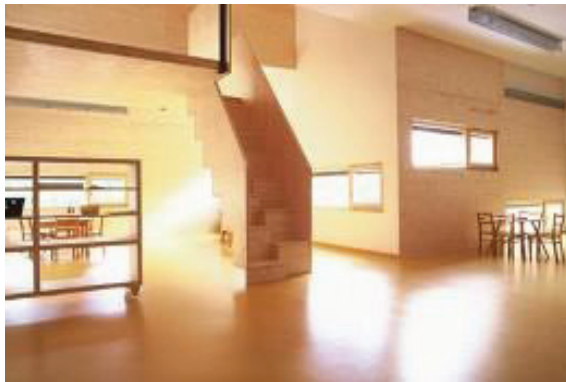


KINDERGÄRTEN

GEMEINDEKINDERGARTEN

Ringstraße 406
8344 Bad Gleichenberg
Österreich

Architekten: polar%



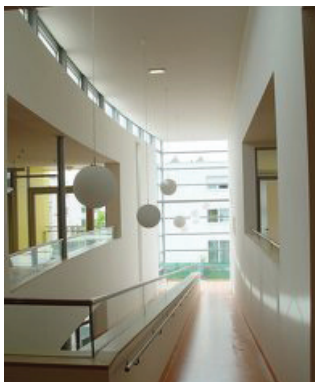
Dieser Kindergarten sitzt zwischen einer Ringstraße und dem Waldrand und ist ein zum Garten hin aufgefächerter Bausatz aus vorgefertigten Holzelementen.



KINDERGARTEN SAM ALTERBACH

Ernst-Mach-Straße 37
5020 Salzburg
Österreich

Architekten: architekten mayer + seidl

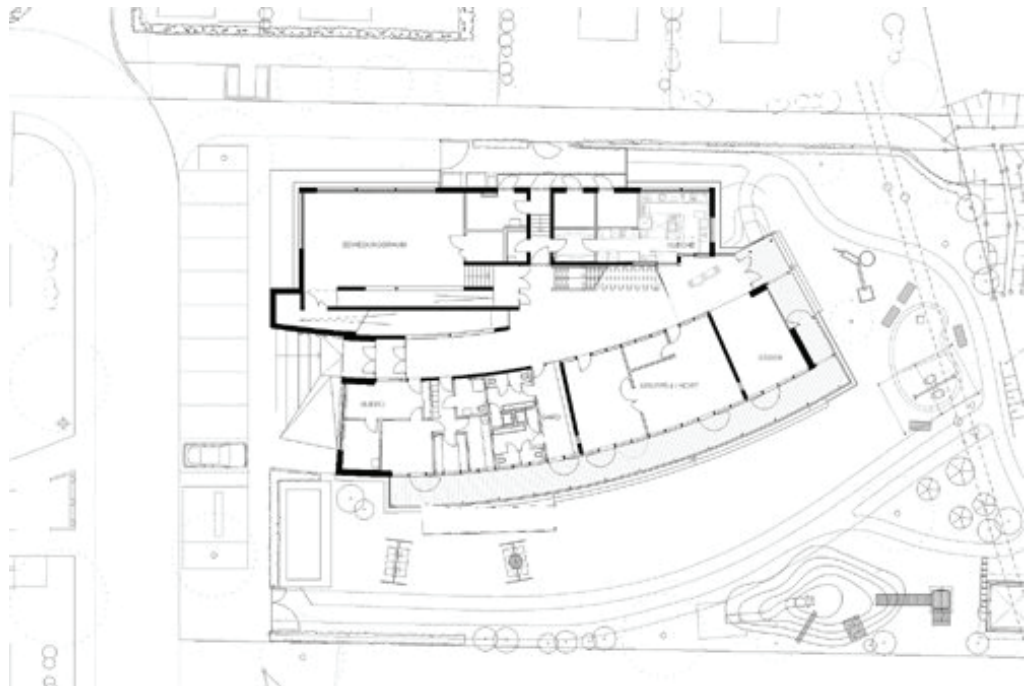


Ziel war es, ein offenes freundliches Haus zu planen, das die Umsetzung neuester pädagogischer Erkenntnisse erlaubt.

Das Gebäude ist eine Konstruktion aus Holz. Es ist strahlenförmig aufgefächert. Die Haupträume sind zur Sonne und zum Garten orientiert.

Die Gruppenräume sind nach Süden und Westen orientiert und raumhoch verglast, ihnen ist eine großzügige Balkonzone vorgeplant.

Die Neben- und Ruhebereiche befinden sich im Norden und Osten.



KINDERGARTEN ALBERSDORF

Albersdorf 160
8200 Albersdorf
Österreich

Architekt: Alfred Graffer



Der zur Hälfte zweigeschossige Baukörper ist durch horizontale Öffnungen an der hochgezogenen Attika, loggiaähnliche Terrassen und großformatige Fensteröffnungen gegliedert.

Die großzügige Terrasse bietet nicht nur zusätzlichen Spielraum für Kinder, sondern ist auch ein angemessenes Ambiente für Veranstaltungen der Gemeinde.

Der Kindergarten ist für 3 Gruppen konzipiert. Alle Gruppenräume öffnen sich zu den südseitig vorgelagerten überdachten Terrassen, die als Sitz- und Spielfläche in den Freibereich münden.

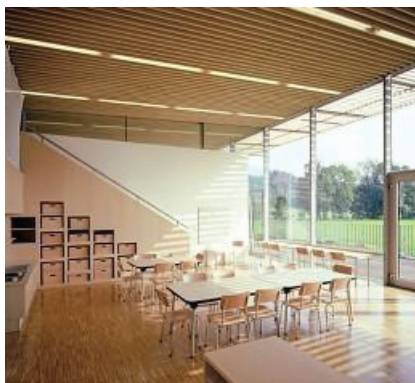
Der nördliche Teil nimmt Eingangsbereich, Foyer, Elternwartebereich und Servicebereiche auf.



KINDERGARTEN THALGAU

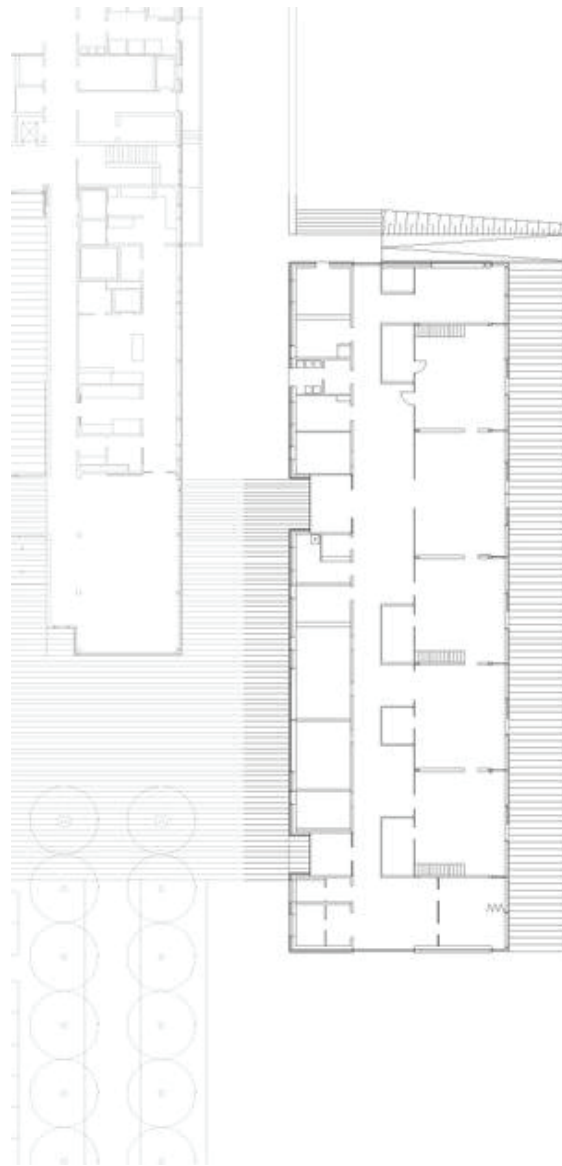
Ferdinand-Zuckerstätter-Straße
5303 Thalgau
Österreich

Architekten: kadawittfeldarchitektur



Dieser Kindergarten ist großzügig strukturiert. Beide Gebäude organisieren sich in ihrem in einer Abfolge von Wegen und Plätzen, die durch eine ost-west verlaufende Erschließungsspanne verbunden sind.

Der Kindergarten wird über eine Spielstraße erschlossen. Die transparenten Gruppen- und Bewegungsräume öffnen sich nach Osten zur Loggia und weiter in die Landschaft.



REIHENHÄUSER

WOHNEN AM MÜHLWASSER

Rollenweg 8
1220 Wien
Österreich

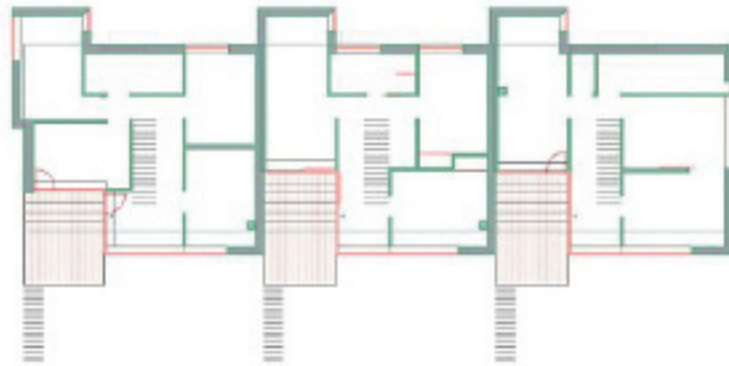
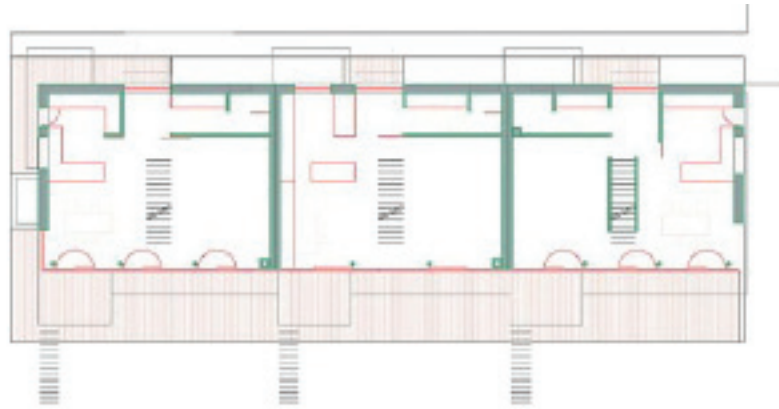
Architekten: pointner / pointner architekten



Hier entstand ein flexibler Reihenhaustyp bezogen auf die Bedürfnisse von 3 Familien. Im Erdgeschoss befinden sich die offenen, verglasten Wohnräume. Im nördlichen Bereich befinden sich der Eingang, die Garderobe und Sanitärräume.

Die Anordnung der Treppe erlaubt eine gleiche, jedoch gespiegelte Grundrisslösung der Ecktypen mit jeweils außen liegender, gartenorientierter Kochstelle.

Frei stellbare Zwischenwände im Leichtbau sowie eine statische Lösung ohne tragende Innenwände erlauben die geforderte offene Grundrissbildung.



HAUS SIGMUND

Nussbergstraße 12a
1190 Wien
Österreich

Architekten: Huber Rieß

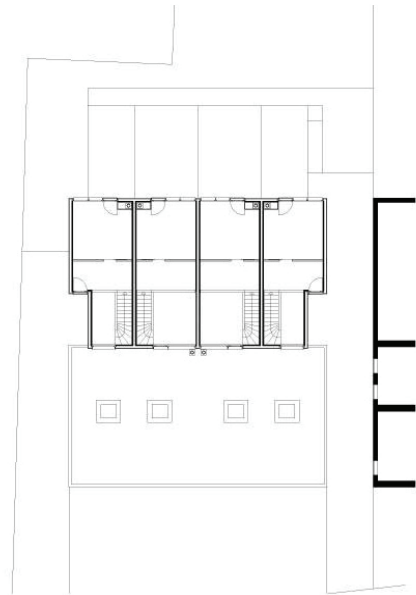
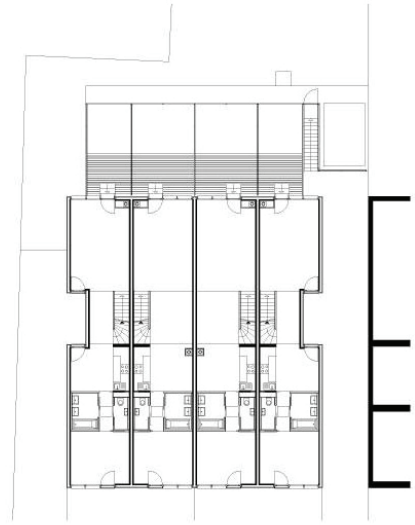
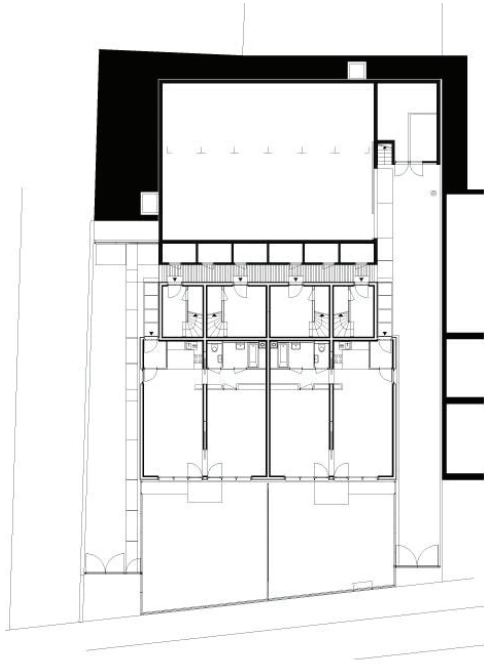


Bei diesem Projekt steht nicht die maximale „Flächenverwertung“ im Vordergrund, sondern eine möglichst sanfte Einbettung der Kubatur in die Topographie sowie ein intensiver Dialog mit dem umgebenden Landschaftsraum.

Das Wohnhaus wurde in Holzmodulbauweise errichtet.

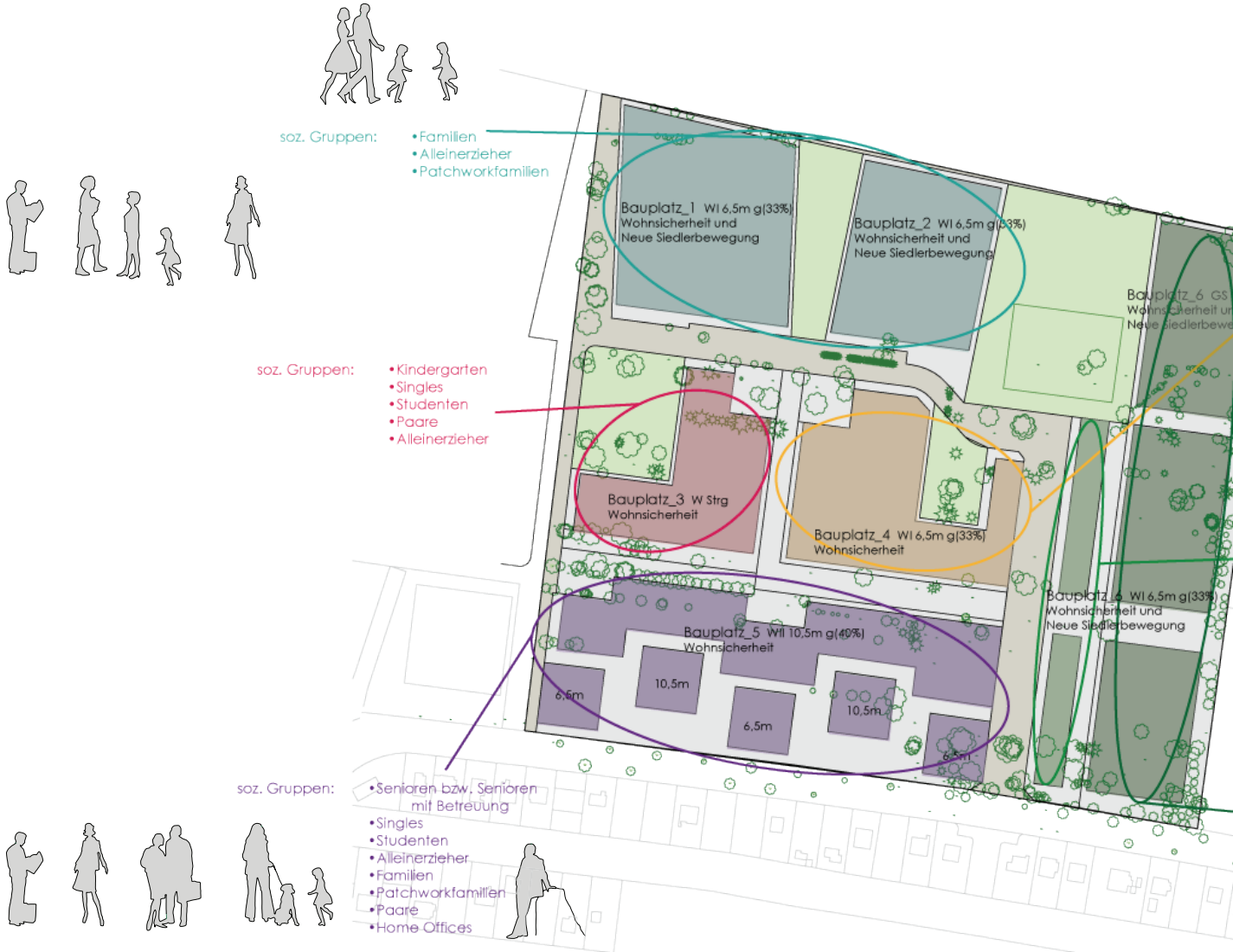
Der massive Stahlbetonsockel der sechs Garagenplätze ist tief ins Gelände geschoben, davor und darüber staffeln sich die Wohneinheiten mit ebenerdigen Austritten in den Garten und auf die Terrassen hangaufwärts.

Im Erdgeschoss befinden sich zwei Wohnungen. Im Obergeschoss liegen 4 Maisonetten, die über erdgeschossige Zugänge erschlossen werden.





ENTWURFSGEDANKE -SOZIALES MITEINANDER



soz. Gruppen:

- Single
- Studenten (Miniwohngemeinschaften)
- Paare



soz. Gruppen:

- Senioren
- Alleinerziehende
- Jungfamilien
- Paare



soz. Gruppen:

- Senioren
- Kleinfamilien
- Jungfamilien
- Paare



ENTWURFSGEDANKE -SOZIALES MITEINANDER

Durch die Vorgaben der Ausschreibung haben sich in unserem Entwurf folgende Gebäudetypologien herauskristalisiert:

Reihenhäuser

Die Reihenhäuser befinden sich auf Baugrund 1 und 2. Sie zeichnen sich durch eine große Wohnnutzfläche aus, dadurch sind sie ideal für Familien geeignet. Jedes dieser Häuser ist zweigeschossig und besitzt eine gemeinsame Grünfläche. Außerdem werden die Grünflächen zwischen den Reihenhäusern gemeinschaftlich genutzt (Kräuter- und Obstgärten).

Laubenganghäuser (Baugrund 1 und 2)

Die Grundform dieses Laubgangs ist immer gleichbleibend. Der Grundriss kann sich jedoch je nach Personenanzahl variieren. Die Baukörper begrenzen die Grundstücke im Norden.

Spännertypen

Auf den Bauplätzen 3 und 4 bzw. 6 sollen sich unterschiedlichen Gesellschaftsschichten ansiedeln. Den sozialen Konflikten und Kontakten, die dadurch entstehen können, wollen wir mit den positiven Eigenschaften des Späners entgegenkommen.

Langhäuser

Auf Bauplatz 5 wollten wir die vorgegebenen Bebauungsflächen maximal ausnutzen. Dadurch haben wir uns für einen Langhaustyp entschieden. Diese schmalen, in die Tiefe gehenden Häuser reihen sich aneinander und erfordern eine gemeinschaftliche Erschließungszone. Somit kommt es wieder zu sozialen Kontakten.

Atriumhäuser

Dieser Häusertyp bietet ein introvertiertes Wohnen. Ein Stören durch andere Personen wird weitgehend vermieden. Durch die gesonderten Eingänge im Westen, sind diese Wohnungstypen ebenso für Arztpraxen und Kleinbüros geeignet.

ENTWURFSSKIZZEN











GRÜNRAUM/BEPFLANZUNG





Spitzahorn/ *Acer platanoides*(1)

Schnurbaum/*Sophora japonica*(2)

Hochbeete (4)



Obstgehölz (Gemischt Apfel, Birne, Zwetschke, Kirsche) (3)

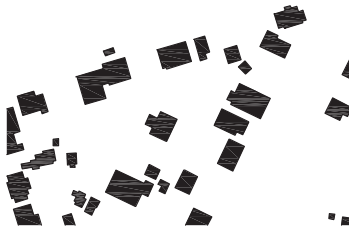
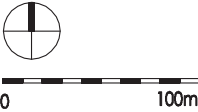


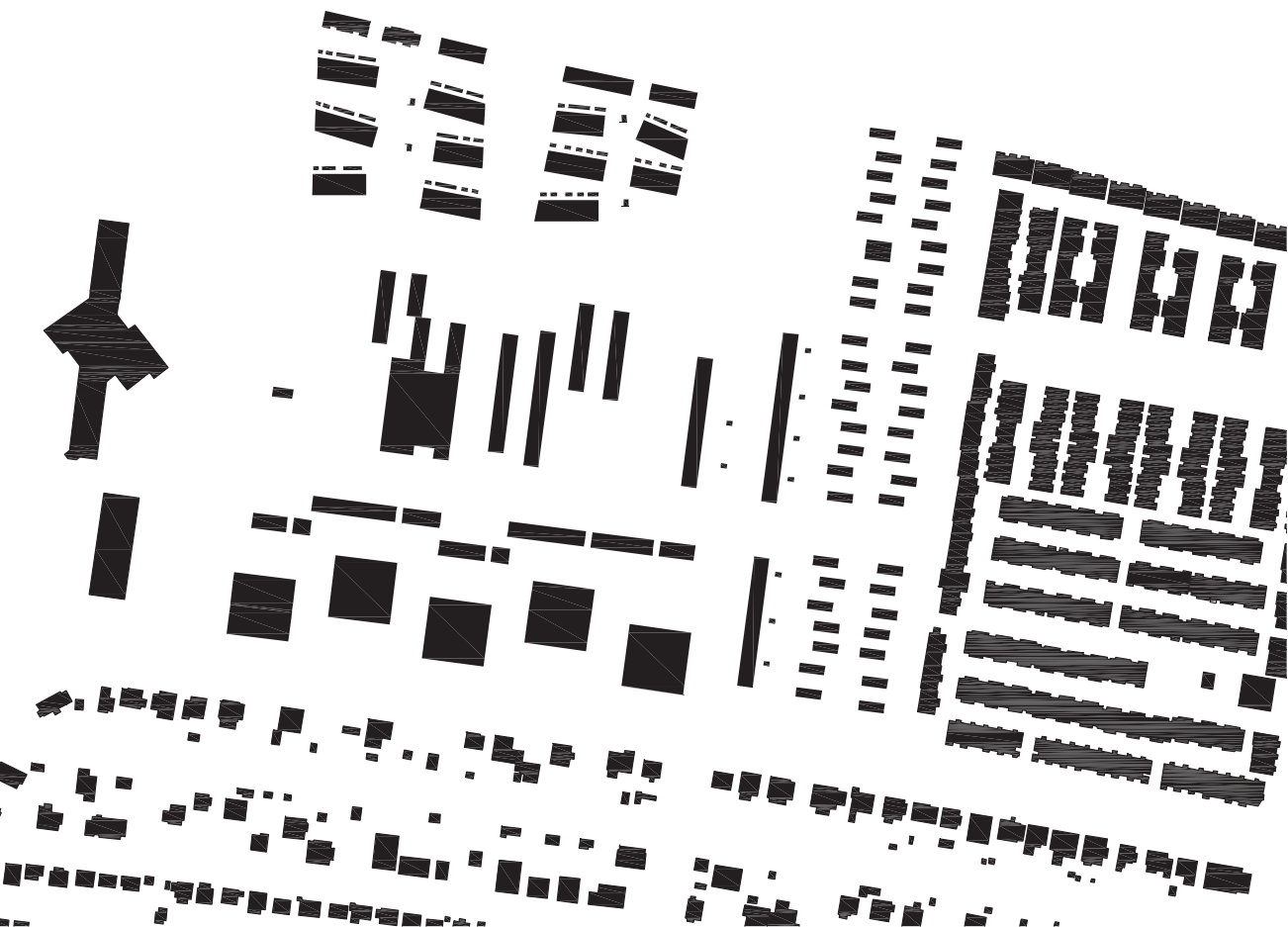
Kräuterbeete(5)



Baumgruppen und Sträucher(6)

SCHWARZPLAN



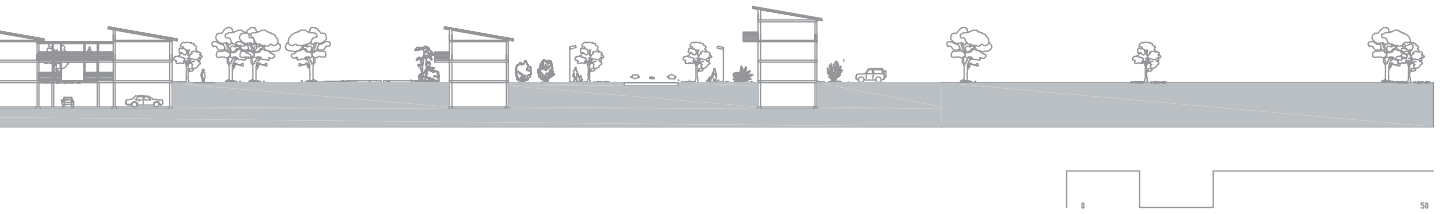
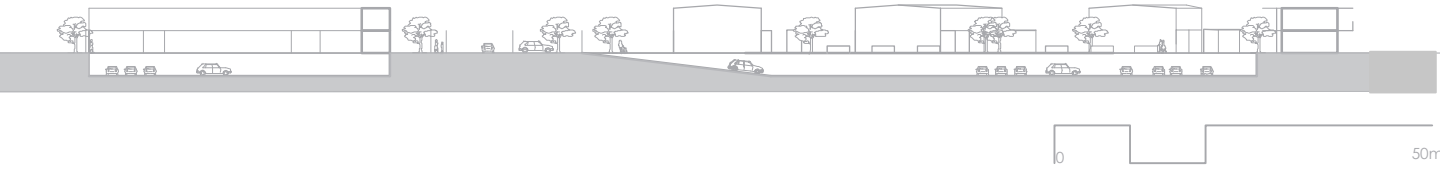


ÜBERSICHTSPLAN



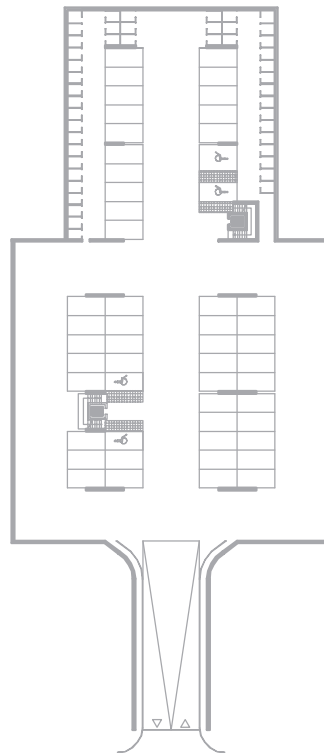
STÄDTEBAULICHE SCHNITTE



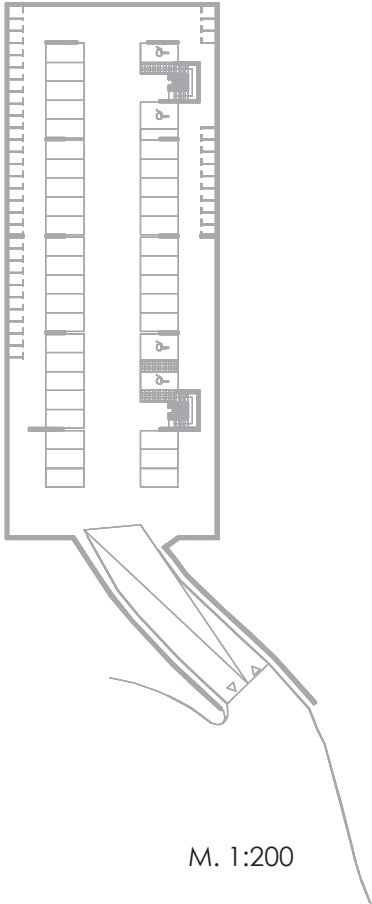


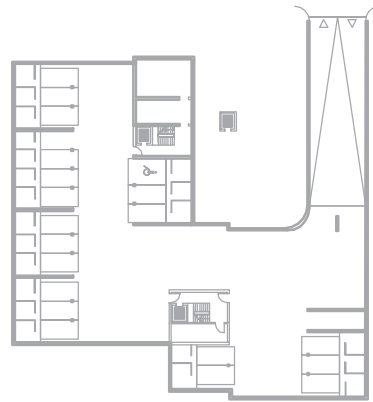
RUHENDER VERKEHR





M. 1:200

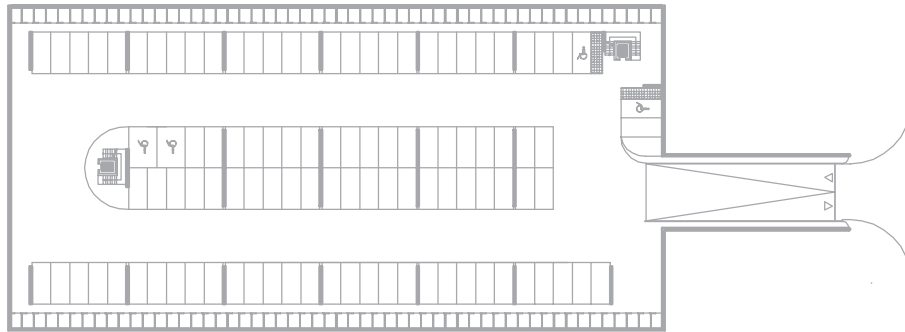




M. 1:200



M. 1:200



M. 1:200

BAUPLATZ 1



BAUPLATZ 2









BAUPLATZ 1

Gesamtfläche: 10.436m²

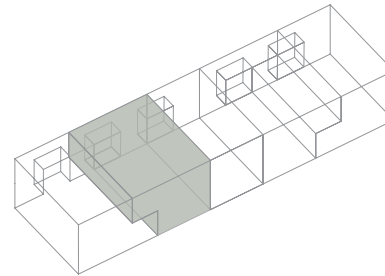
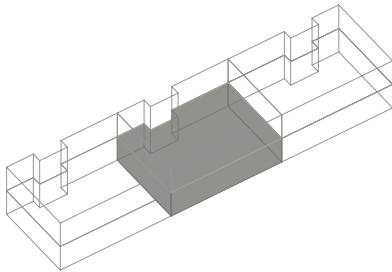
Bebaubare Fläche: 3.443m²

Bebaute Fläche: 3.427m²

Gebäudetypen: Laubengang
Reihenhaus

Wohneinheiten: 46

Geschosse: 1 - 2





BAUPLATZ 2

Gesamtfläche: 8.063m²

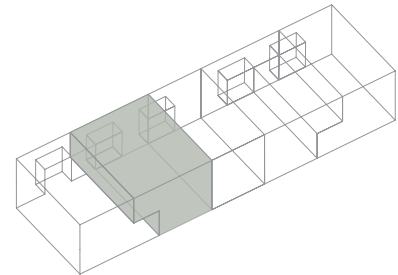
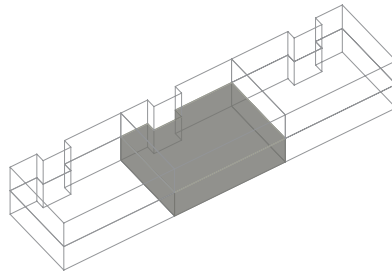
Bebaubare Fläche: 2.661m²

Bebaute Fläche: 2.660m²

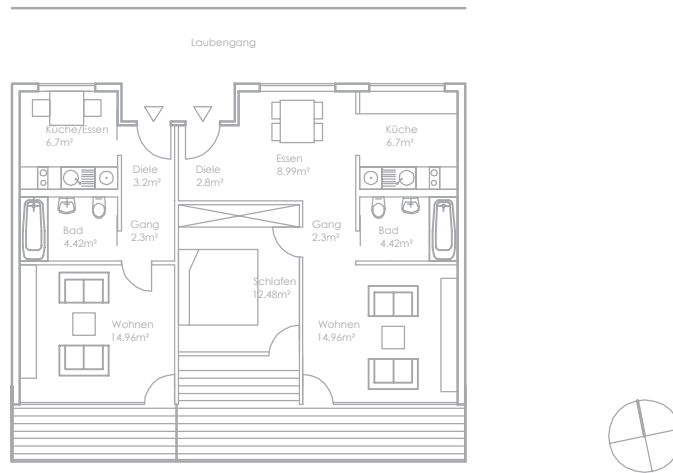
Gebäudetypen: Laubengang
Reihenhaus

Wohneinheiten: 38

Geschosse: 1 - 2



LAUBENGANG



Wohnnutzfläche 32 m²

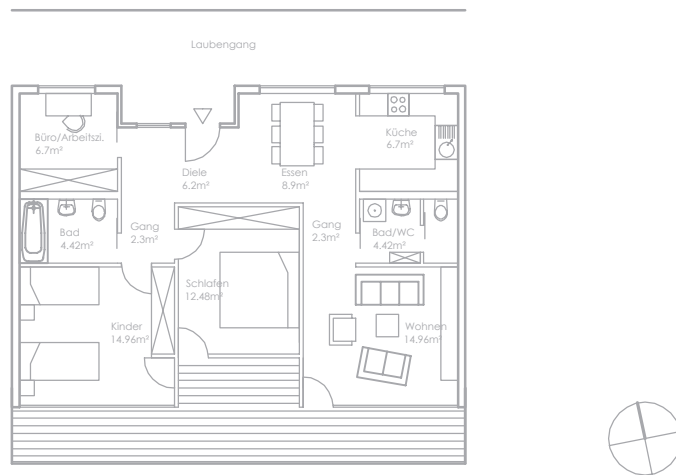
1 Person

M. 1:200

Wohnnutzfläche 55 m²

2 Personen

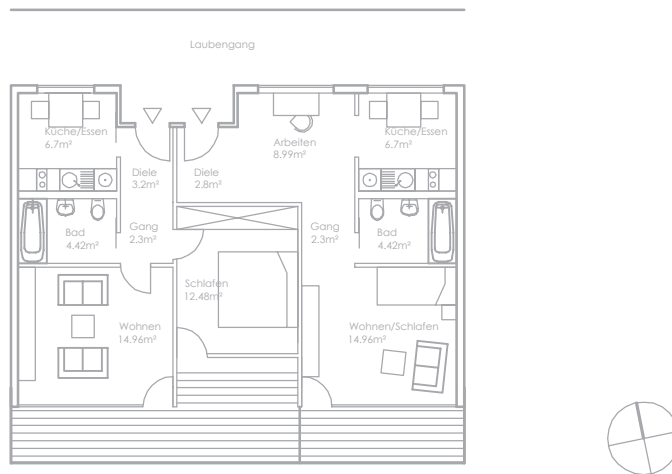
M. 1:200



Wohnnutzfläche 87 m²

5 Personen

M. 1:200



Wohnnutzfläche 45 m²

2 Personen

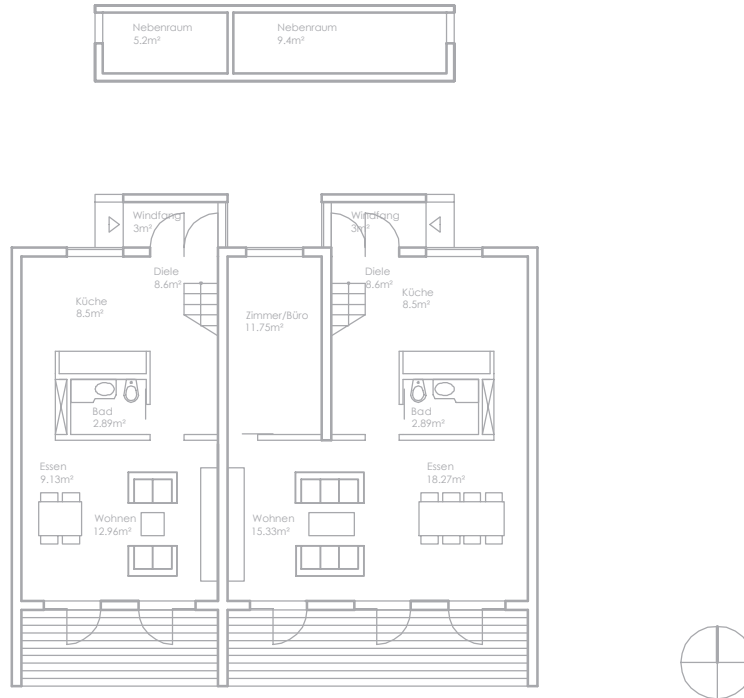
M. 1:200

Wohnnutzfläche 42 m²

1 Person

M. 1:200

REIHENHAUS



Erdgeschoss

Wohnnutzfläche 98 m²

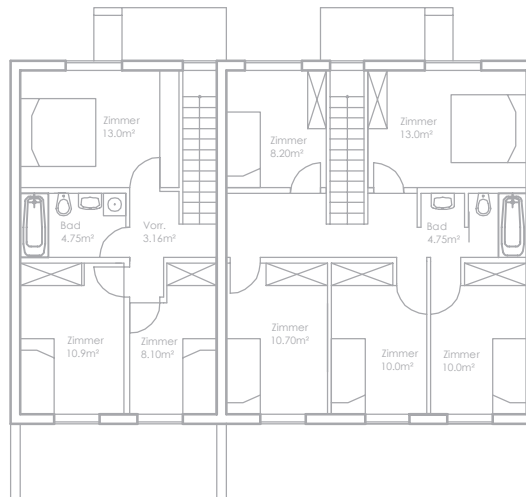
4 Personen

M. 1:200

Wohnnutzfläche 147 m²

6 Person

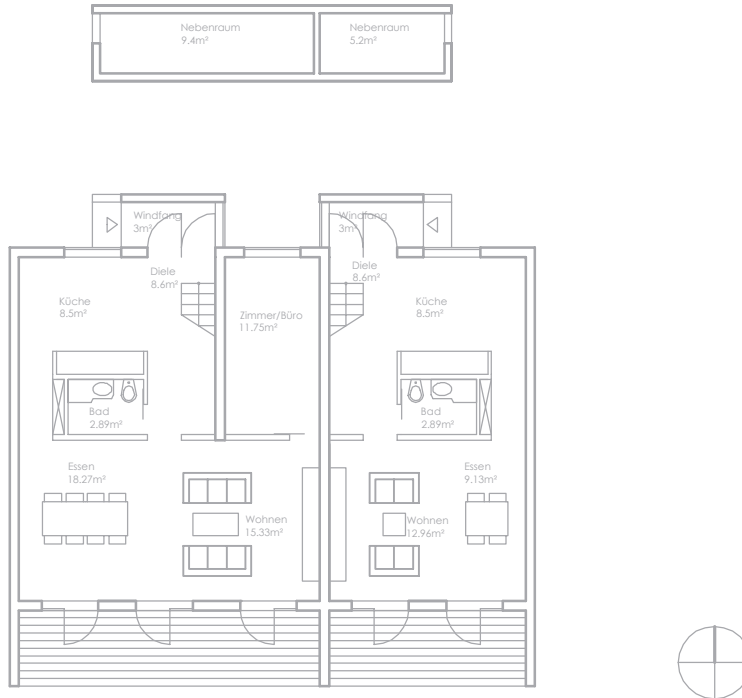
M. 1:200



Obergeschoss

M. 1:200

-



Erdgeschoss

Wohnnutzfläche 122 m²

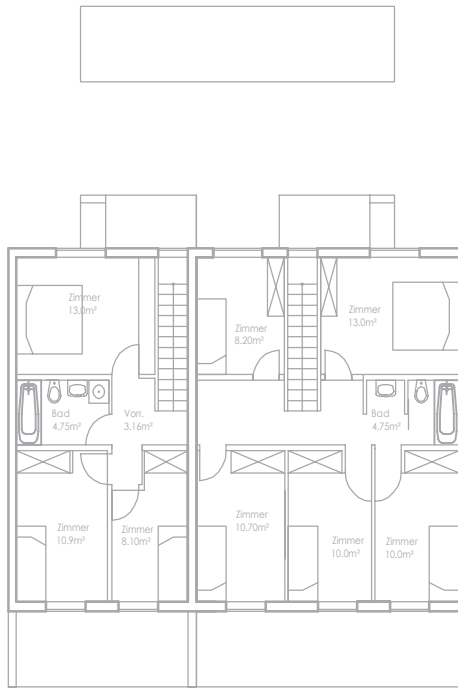
5 Personen

M. 1:200

Wohnnutzfläche 123 m²

6 Person

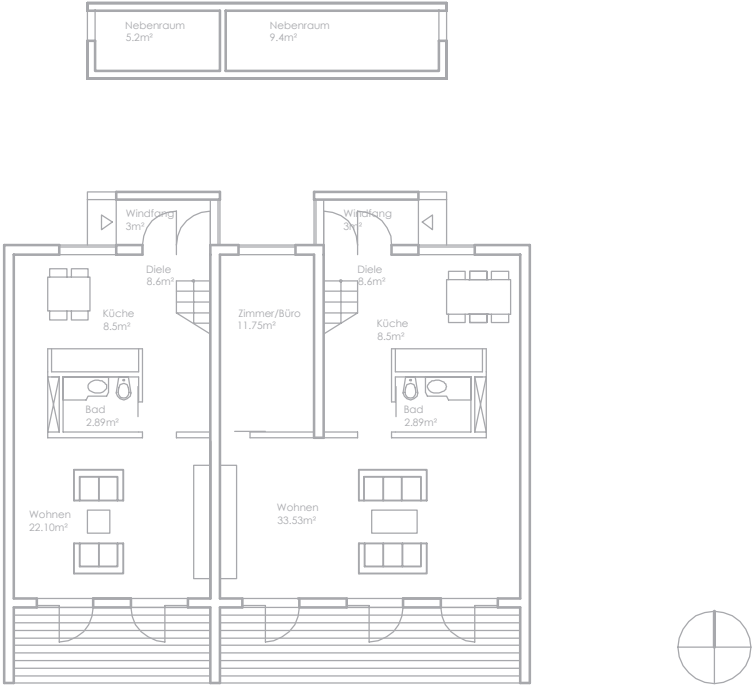
M. 1:200



Obergeschoss

M. 1:200

Reihenhaus Möblierungsvariante EG



Erdgeschoss

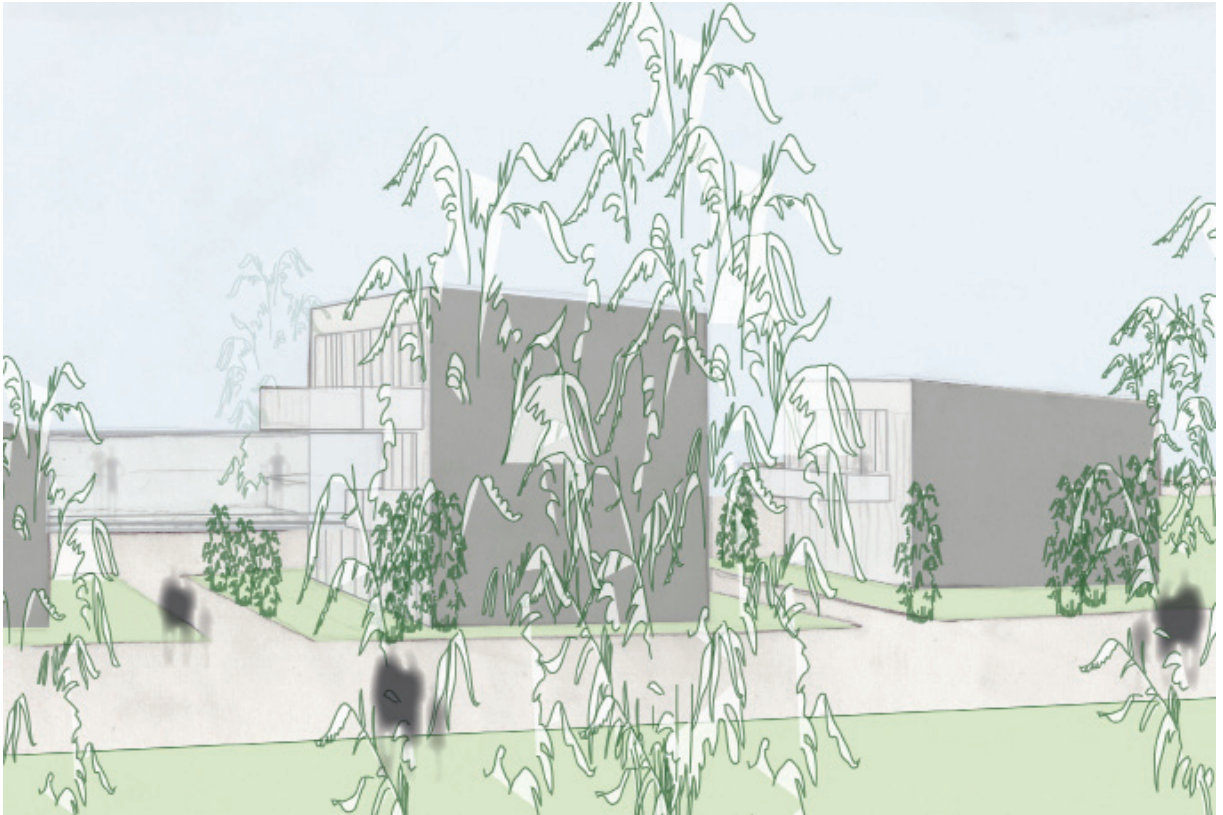
M. 1:200

BAUPLATZ 3



BAUPLATZ 4







BAUPLATZ 3

Gesamtfläche: 7.802 m²

Bebaubare Fläche: 2.575 m²

Bebaute Fläche: 2.465 m²

Gebäudetypen: Vierspänner

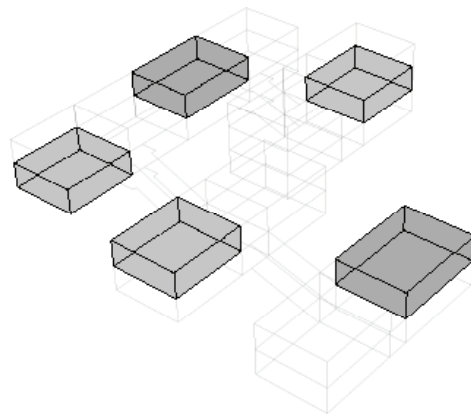
Wohneinheiten: 24

Geschosse: 2 - 3

Kindergarten:

Bebaubarer Raum: 6.500 m³

Bebauter Raum: 5.049 m³



BAUPLATZ 4

Gesamtfläche: 10.698 m²

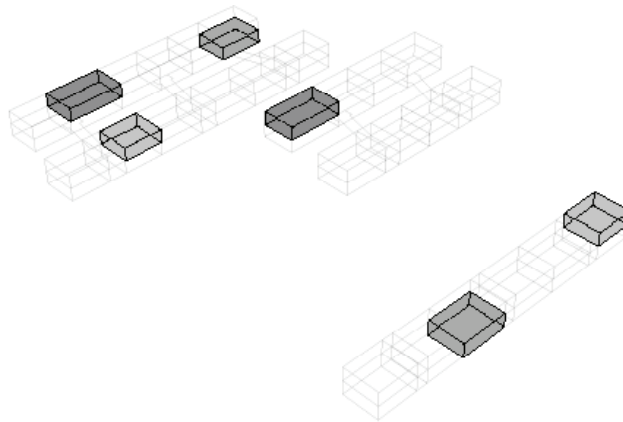
Bebaubare Fläche: 3.530 m²

Bebaute Fläche: 2.465 m²

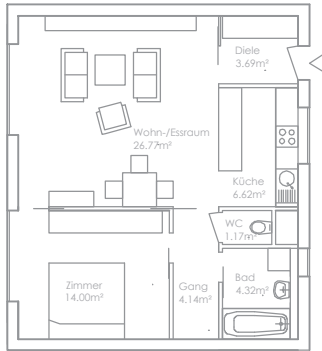
Gebäudetypen: Zwei- und Vierspänner

Wohneinheiten: 52

Geschosse: 2



GRUNDRISSE

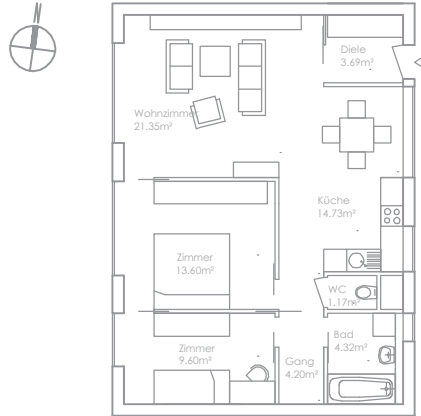


Typ 1

Wohnnutzfläche 60 m²

2 Personen

M. 1:200

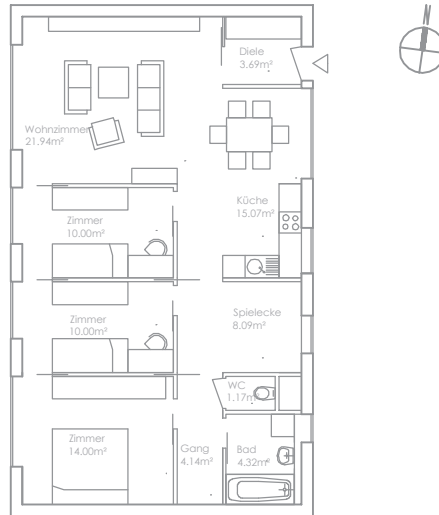


Typ 2

Wohnnutzfläche 72 m²

3 Personen

M. 1:200



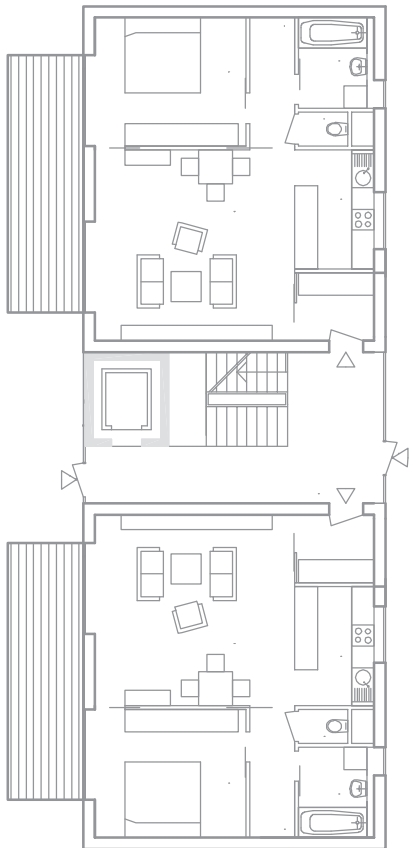
Typ 3

Wohnnutzfläche 92 m²

4 Personen

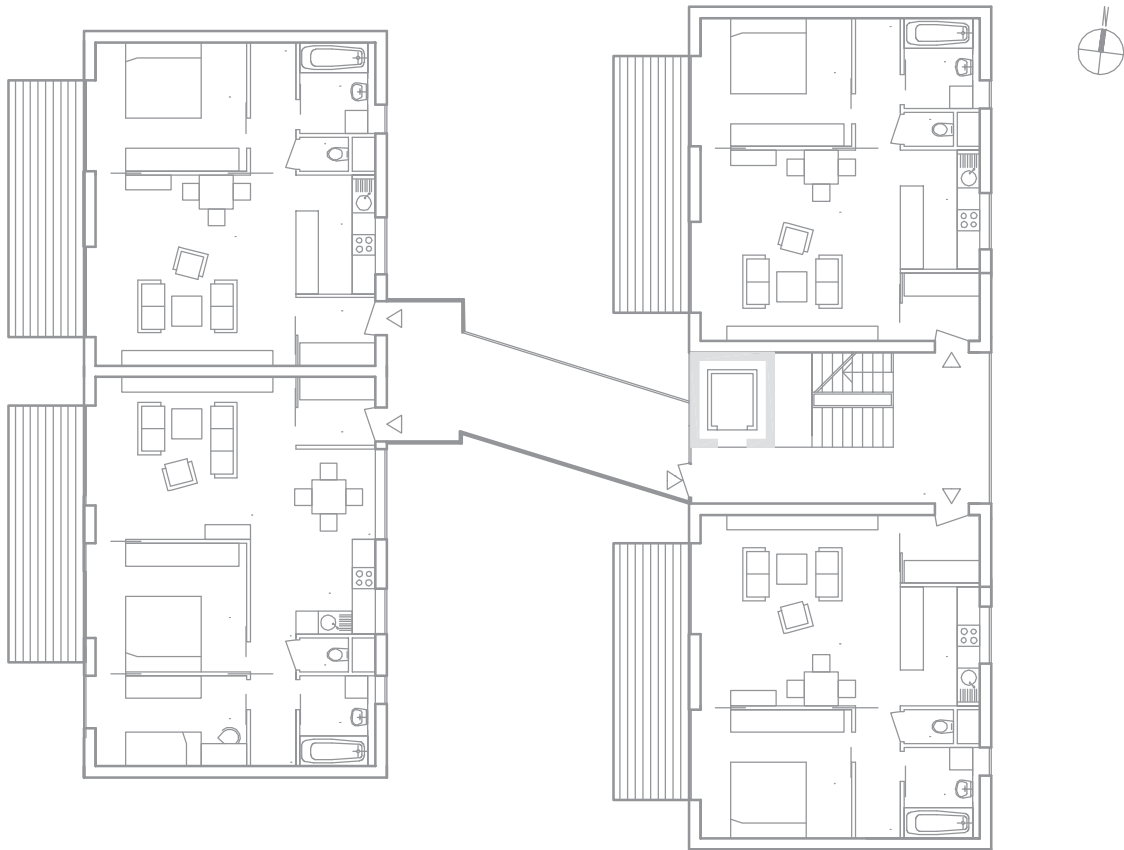
M. 1:200

TYOLOGIEN



Zweispänner (EG)

M. 1:200



Vierspänner (OG)

M. 1:200

KINDERGARTEN (RAUMPROGRAMM)

Gefordert wird ein 6-gruppiger Kindergarten für 125 Kinder und 20 Angestellte.

Gruppeneinheiten

- 6 Gruppenräume zu je 84 m²
- Garderoben (eine für je 2 Gruppen möglich)
- Sanitäräume
- Abstellräume

Verwaltung

- 1 Kanzlei mit 21 m² (in Eingangsnähe)
- 1 Arzttraum mit 21 m² (Verbindungstüre zu Kanzlei)
- 1 Sozial/Besprechungsraum mit 21 m²

Sonstiger Bereich

- 2 Küchenbereiche mit 42 m² (Küche, Speis, Bistro)
- 1 Waschküche mit 14 m²
- 1 Personalgarderobe mit 21 m²
- 1 Personalwaschraum mit 6 m² (Zugang zum Personalraum)
- 1 Personal WC/Geschoss mit 3 m²
- 1 Behinderten WC/Geschoss mit 4 m²
- 1 Putzmittelraum/Geschoss mit 6 m²
- 1 Allgemeiner Abstellraum mit 21 m²
- 1 Kinderwagenabstellraum mit 21 m² (in Eingangsnähe)

Kreativbereich

- 1 Therapieraum mit 21 m²
- 1 Snoezelenraum mit 21 m²
- 1 Atelier mit 42 m²
- 1 Konstruier- und Baubereich mit 21 m²

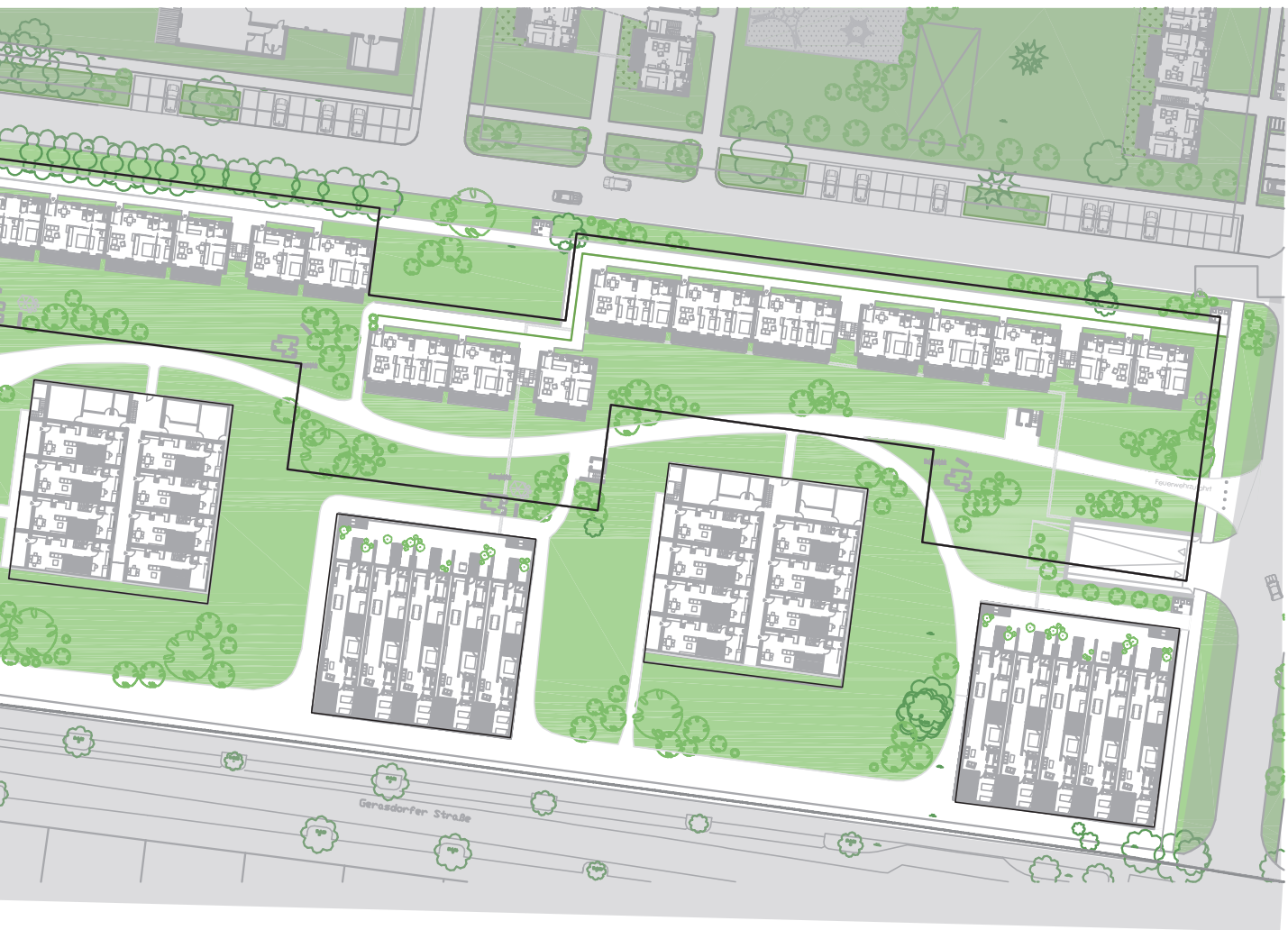




M. 1:300

BAUPLATZ 5







BAUPLATZ 5

Gesamtfläche: 24.140m²

Bebaubare Fläche: 9.656m²

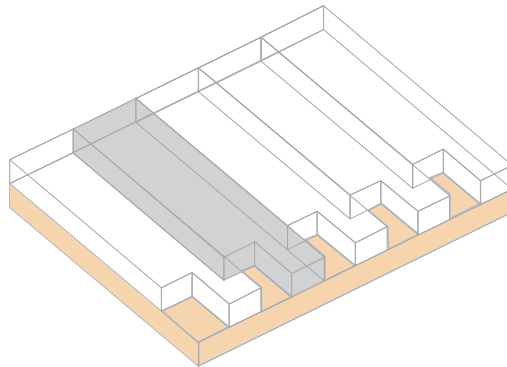
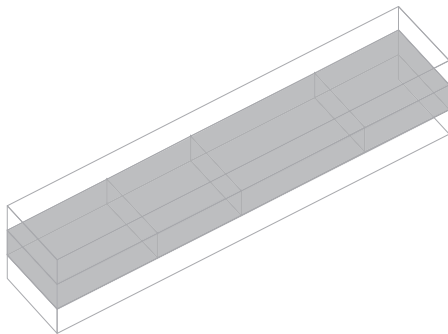
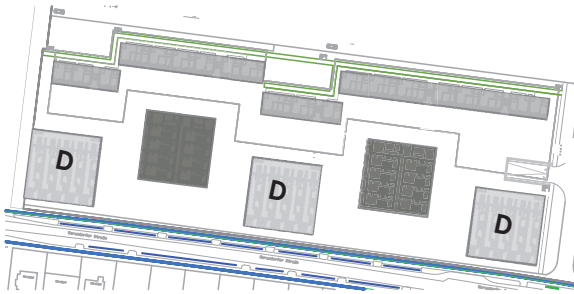
Bebaute Fläche: 6.962m²

Gebäudetypen: Laubengang
Langhaus
Maisonette

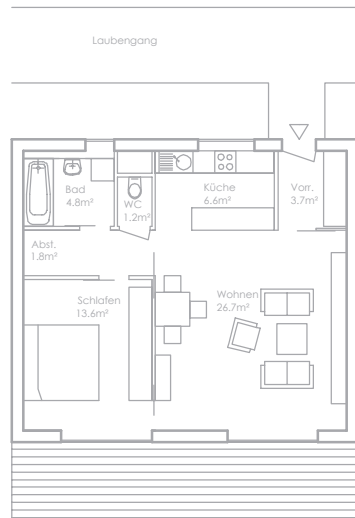
Wohneinheiten: 95

Geschosse: 2 - 3

Dienstleister (D) im Erdgeschoss



LAUBENGANG



Wohnnutzfläche 63 m²

2 Personen

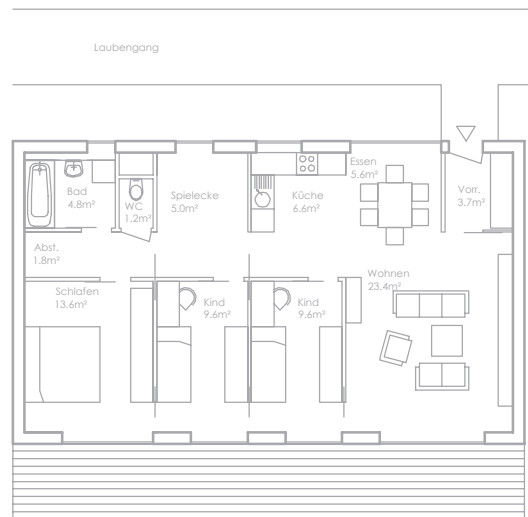
M. 1:200



Wohnnutzfläche 76 m²

3 Personen

M. 1:200

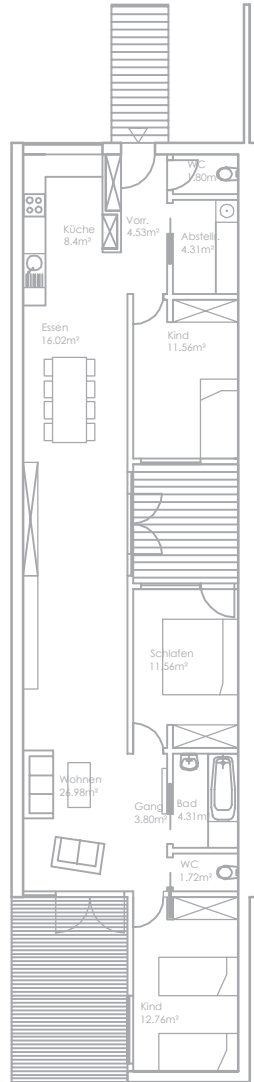


Wohnnutzfläche 96 m²

4 Personen

M. 1:200

LANGHAUS



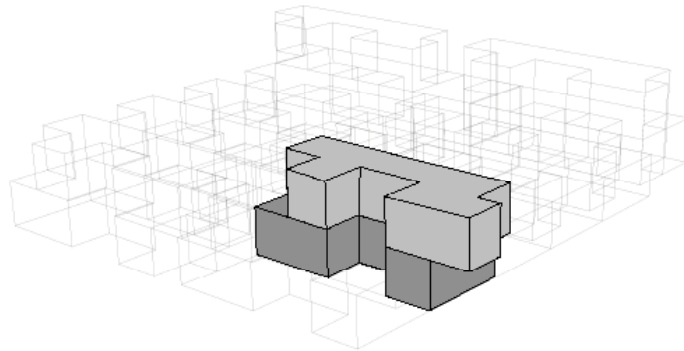
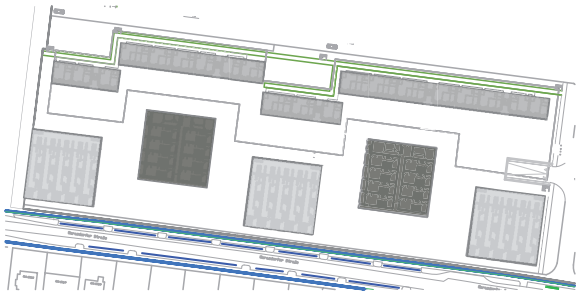
Wohnnutzfläche 115 m²

5 Personen

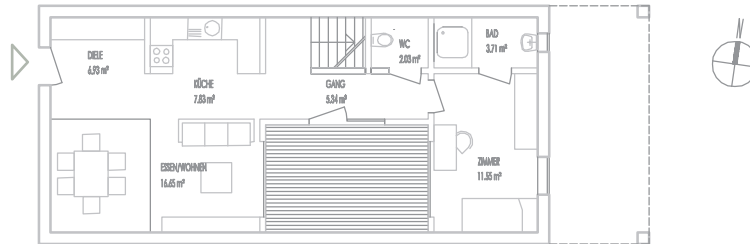
M. 1:200







GRUNDRISSSE

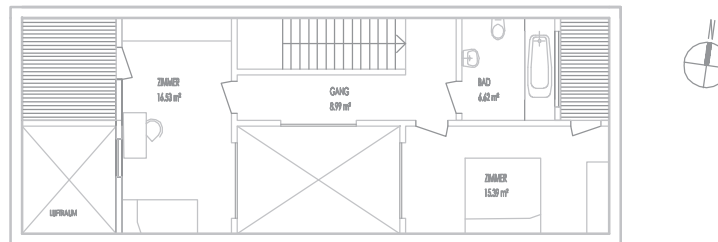


Erdgeschoss M. 1:200

Wohnnutzfläche: 101 m²

2 geschoßig

4 Personen



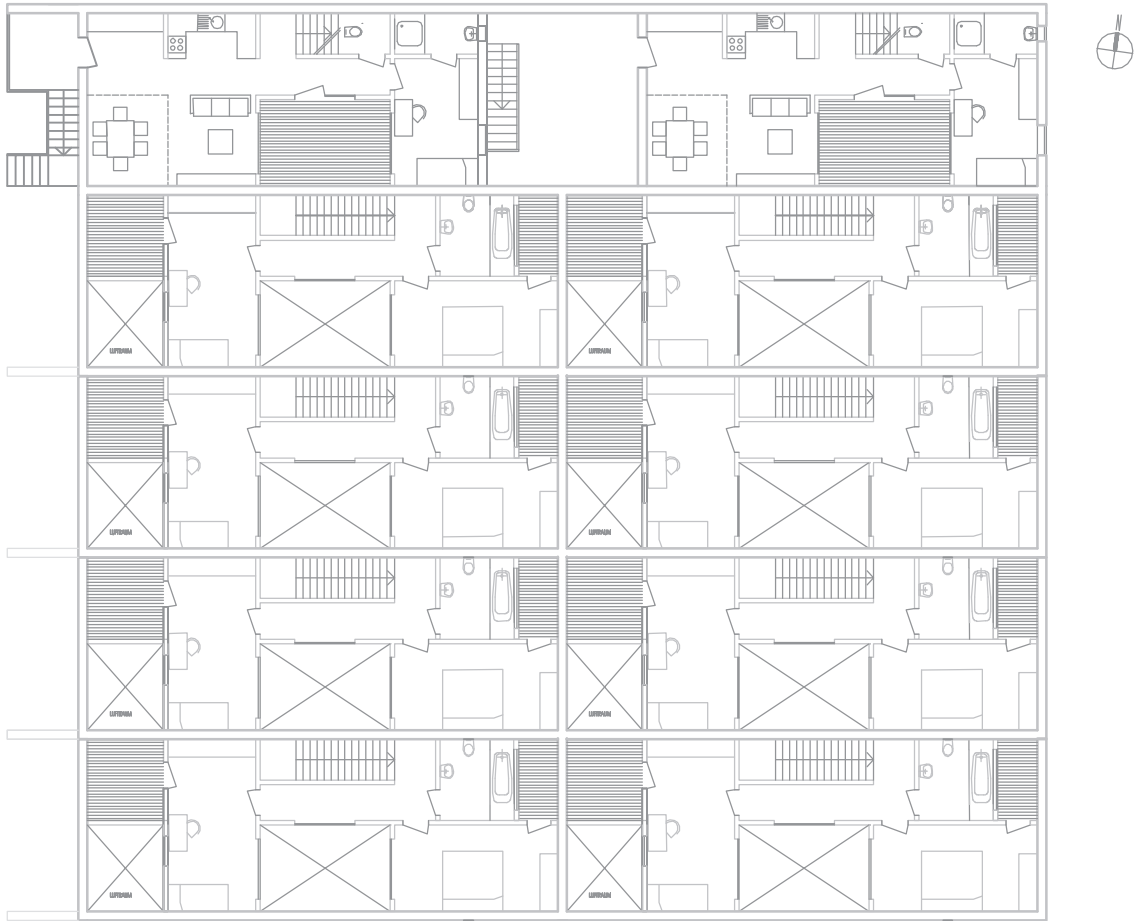
Obergeschoss M. 1:200

TYOLOGIEN

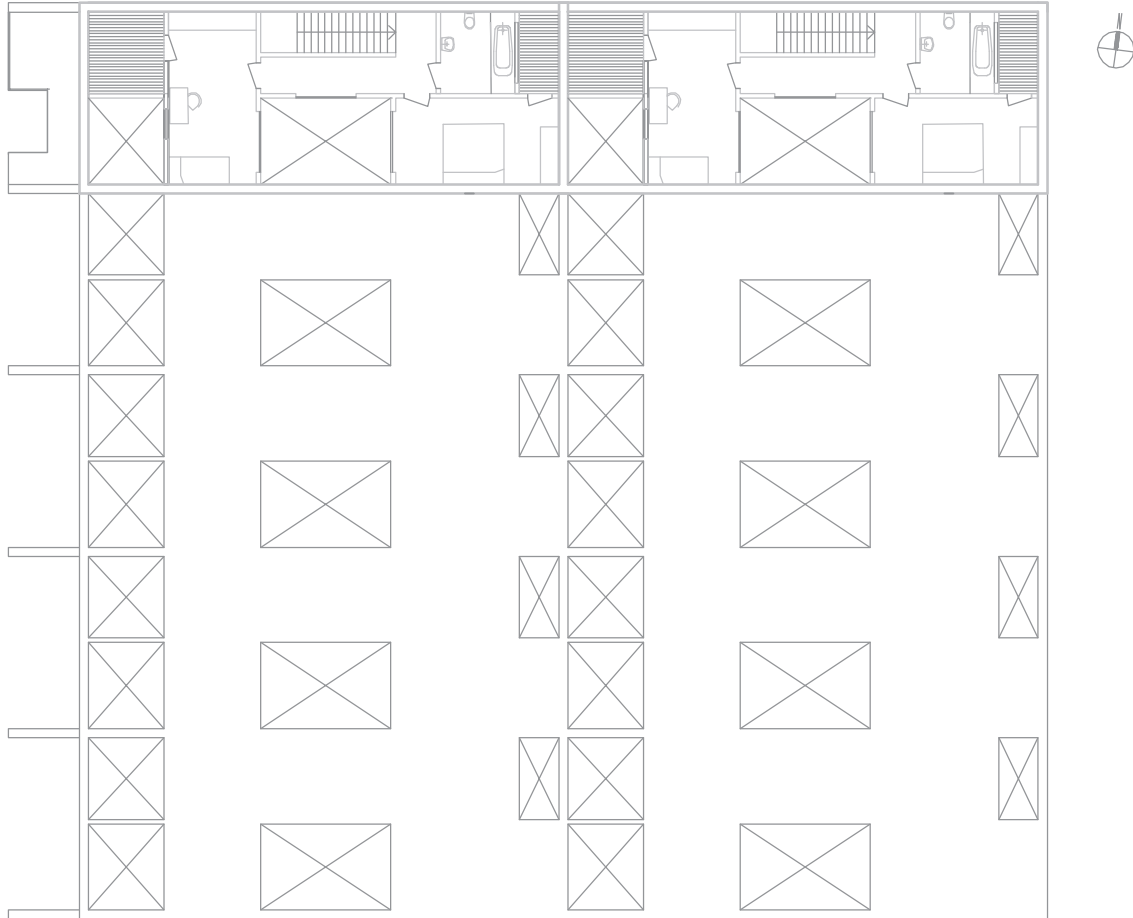


Atriumhäuser

Erdgeschoss M. 1:250



1. Obergeschoss M. 1:250



2. Obergeschoss M. 1:250



BAUPLATZ 5





BAUPLATZ 6

Gesamtfläche: 6.091 m²

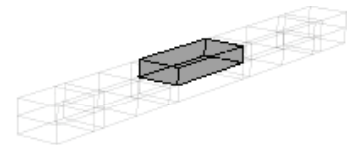
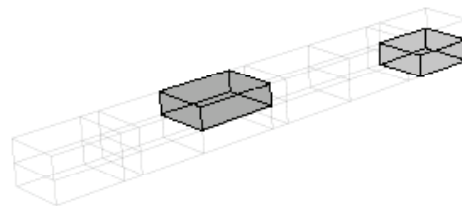
Bebaute Fläche: 1.236 m²

Gebäudetypen: Zweispänner

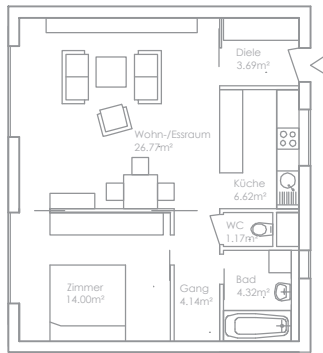
Wohneinheiten: 28

Geschosse: 2

Grundrisse: siehe S.



GRUNDRISSE

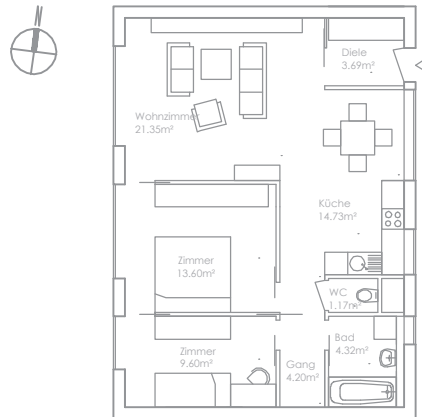


Typ 1

Wohnnutzfläche 60 m²

2 Personen

M. 1:200

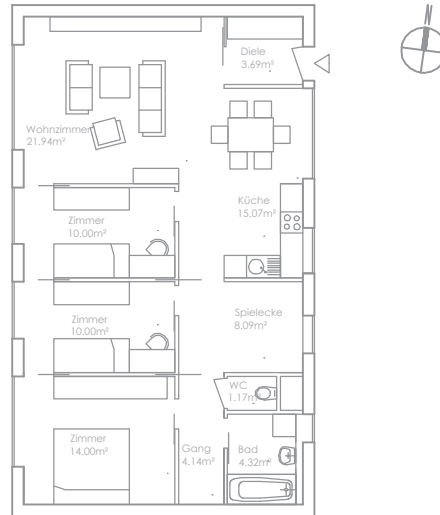


Typ 2

Wohnnutzfläche 72 m²

3 Personen

M. 1:200



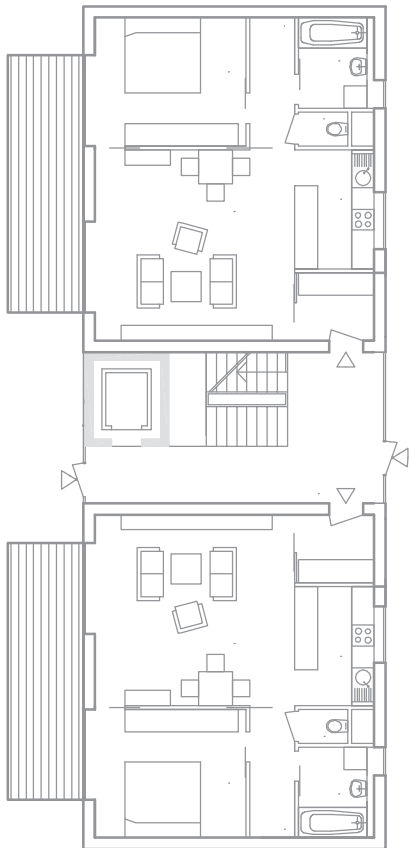
Typ 3

Wohnnutzfläche 92 m²

4 Personen

M. 1:200

TYOLOGIE



Zweispänner

Erdgeschoss M. 1:200



Bibliographie

Der Wohngrundriss, Peter Faller Wüstenrot Stiftung DVA

Reihenhäuser Eine Wohnbautypologie, Günter Pfeiffer Per Brauneck Birkhäuser

www.iswb.at

www.nextroom.at

www.wohnfonds.wien.at

Abbildungsverzeichnis

S.8-26	Ausschreibungstext www.wohnfonds.wien.at
S.28	(1,4,5) Ausschreibungstext www.wohnfonds.wien.at Fotodok. (2,3,6,7) ebenda
S.30	Ausschreibungsdownload /Zusatzinfo/Plandokument
S.31	ebenda/Plan
S.32	Ausschreibungstext
S.33,35,37,39	ebenda
S.43	www.herold.at
S.45	Zusatzinformation Städtebauliche Strukturplanung
S.48	www.rotes-wien.at
S.50	www.austria-lexikon.at
S.54	www.iswb.at
S.58-79	www.nextroom.at
S.89	(1) Skript VO Freiraumgestaltung TUGraz Detzelhofer (2) Skript VO Freiraumgestaltung TUGraz Detzelhofer (3) www.oebz.de (4) www.pictokon.net (5) www.haushalt-garten-ratgeber.de (6) www.mormo.de

Sämtliche nicht angeführte Abbildungen sind Eigentum der Autoren