

Christoph Luchsinger

Sieben Thesen zum Wohnen in Wien

Wo wohnen im wachsenden Wien?

1

LEITBILD SIEDLUNGSENTWICKLUNG

Abb. 08
 Quelle: MA 18, MA 21, MA 41,
 Urban Atlas, WKW;
 Inhalt und Darstellung: MA 18

SIEDLUNGSENTWICKLUNG

- Bestandsentwicklung**
gründerzeitlich geprägter Gebiete
- Weiterentwicklung**
Gebiete geprägt in den 1950er- bis 1970er-Jahren
- Gebiete mit Entwicklungspotenzial**
für Wohnen und Arbeiten

ENTWICKLUNG WIRTSCHAFT UND ZENTREN

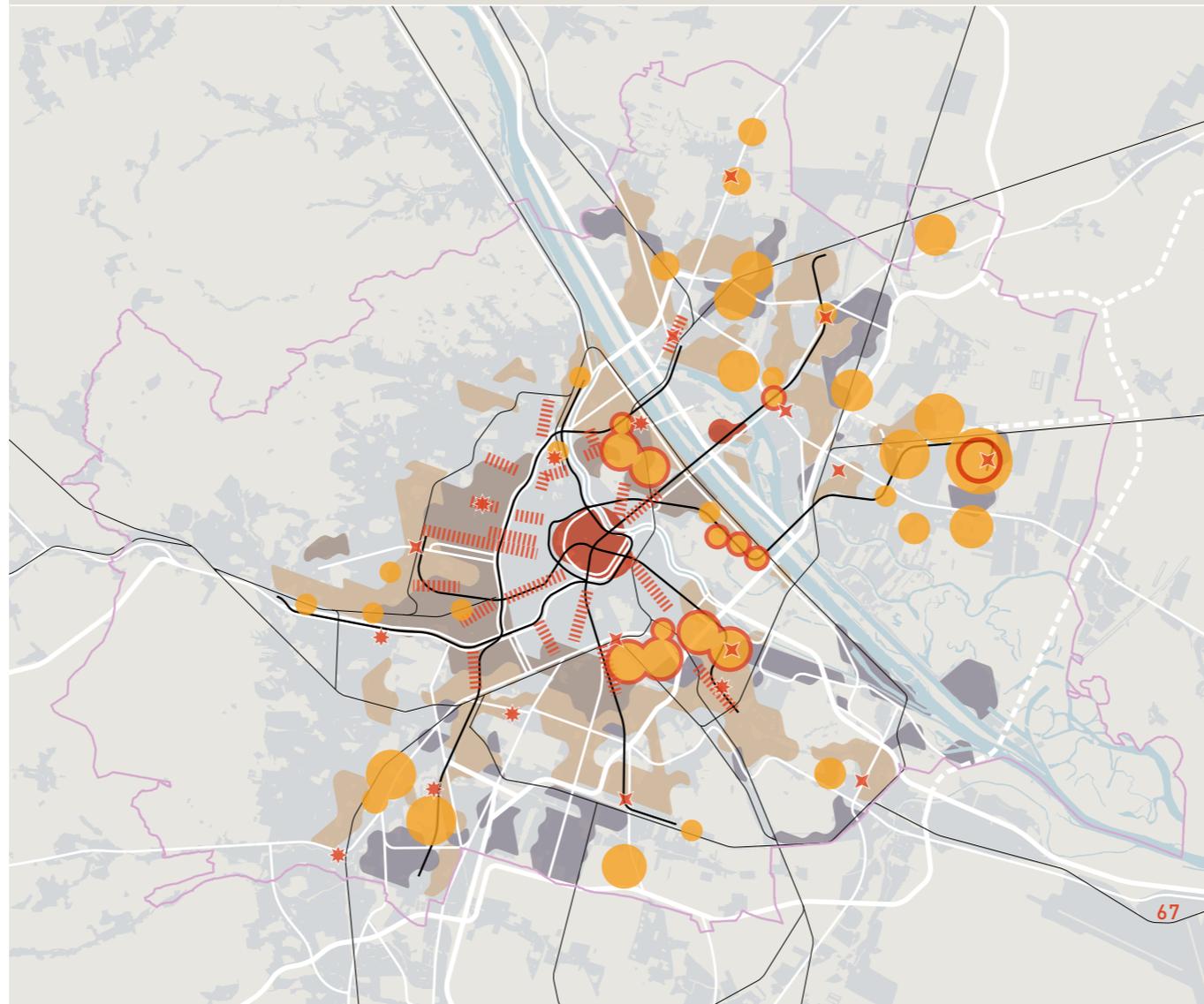
- City**
Zone hochrangiger Büro- und Verwaltungsfunktionen, Universitäten, Handel, Kultur etc.
- Zone für nicht mischfähige Betriebe**
(gemäß Wiener Betriebszonenanalyse 2008)
- City-Erweiterung**
Vorrangzone für die künftige Ergänzung von City-Funktionen
- Etabliertes Stadtteilzentrum**
- Stadtteilzentrum mit Entwicklungsbedarf**
(Funktionsergänzung, Aufwertung)
- Geschäftsstraße mit übergeordneter Bedeutung**

SITUATION

- Bebautes Gebiet (2013)
- Donaugewässer
- Stadtgrenze

VERKEHRSINFRASTRUKTUR

- U-Bahn/S-Bahn (inkl. Strecken im Bau)
- Hochrangiges Straßennetz
- Autobahnen/Schnellstraßen
- Autobahnen/Schnellstraßen in Vorbereitung



LEITBILD SIEDLUNGSENTWICKLUNG

Abb. 08
 Quelle: MA 18, MA 21, MA 41,
 Urban Atlas, WKW;
 Inhalt und Darstellung: MA 18

SIEDLUNGSENTWICKLUNG

- Bestandsentwicklung**
gründerzeitlich geprägter Gebiete
- Weiterentwicklung**
Gebiete geprägt in den 1950er- bis 1970er-Jahren
- Gebiete mit Entwicklungspotenzial**
für Wohnen und Arbeiten

ENTWICKLUNG WIRTSCHAFT UND ZENTREN

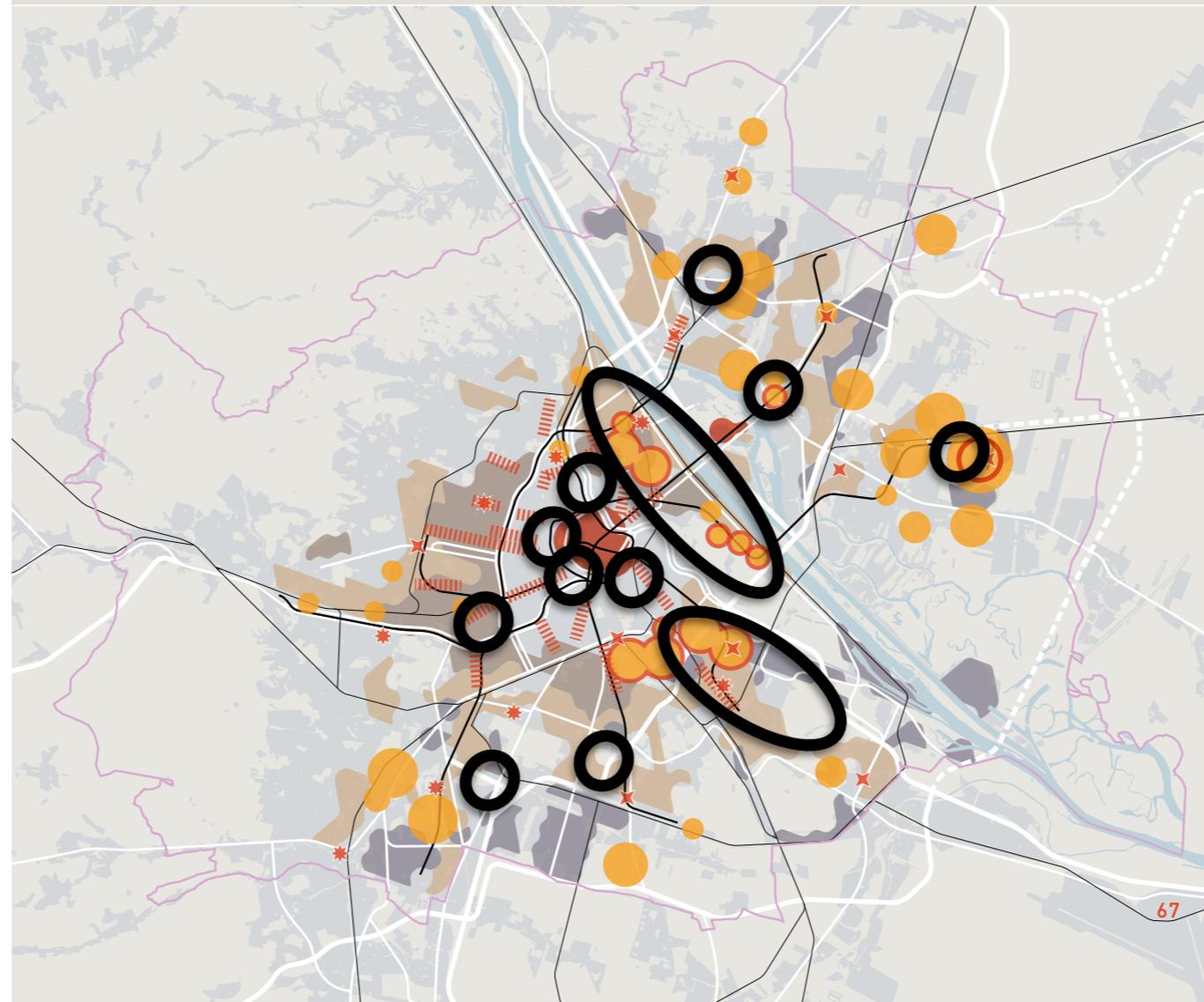
- City**
Zone hochrangiger Büro- und Verwaltungsfunktionen, Universitäten, Handel, Kultur etc.
- Zone für nicht mischfähige Betriebe**
(gemäß Wiener Betriebszonenanalyse 2008)
- City-Erweiterung**
Vorrangzone für die künftige Ergänzung von City-Funktionen
- Etabliertes Stadtteilzentrum**
- Stadtteilzentrum mit Entwicklungsbedarf**
(Funktionsergänzung, Aufwertung)
- Geschäftsstraße mit übergeordneter Bedeutung**

SITUATION

- Bebautes Gebiet (2013)
- Donaugewässer
- Stadtgrenze

VERKEHRSINFRASTRUKTUR

- U-Bahn/S-Bahn
(inkl. Strecken im Bau)
- Hochrangiges Straßennetz
- Autobahnen/Schnellstraßen
- Autobahnen/Schnellstraßen in Vorbereitung



1

**Alle Standorte in Wien sind
geeignet, man muss sie nur
richtig bespielen.**

1

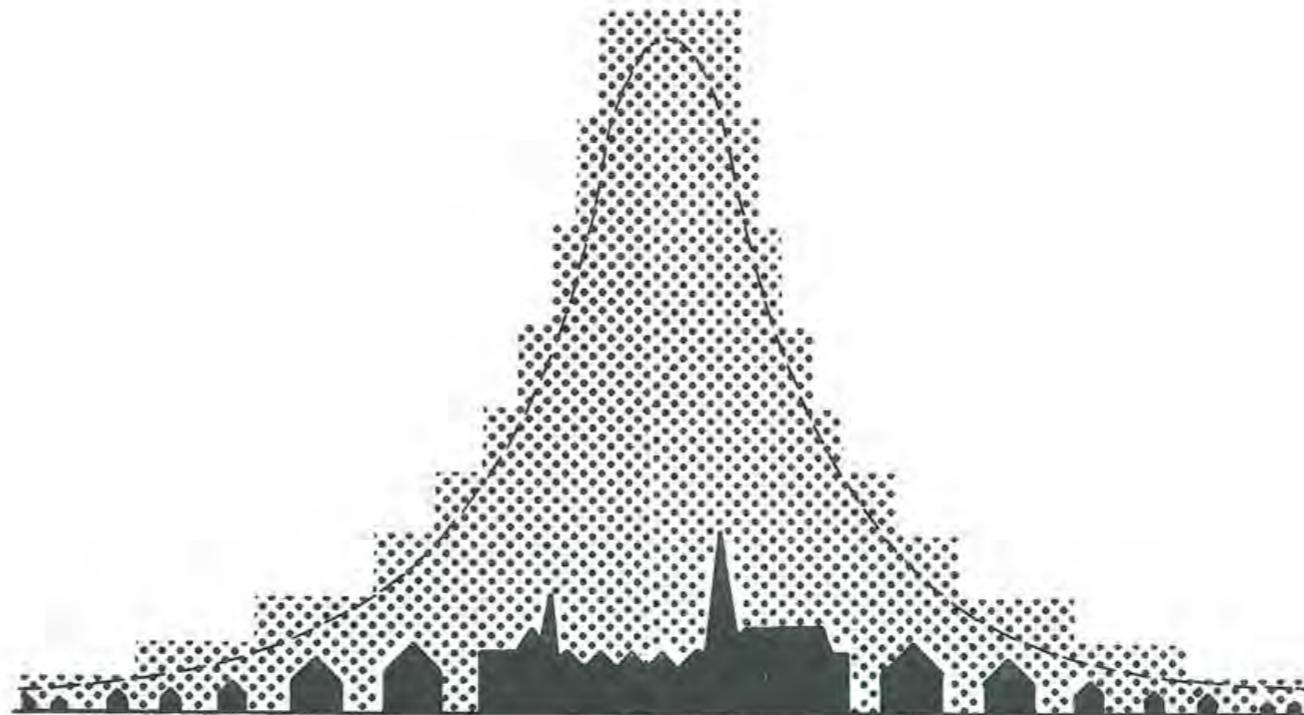
Wie dicht wohnen?

2



2

Bisher übliche bauliche Ausnutzung
des Stadtgebietes



Bauliche Ausnutzung nach heutigen
Vorschlägen

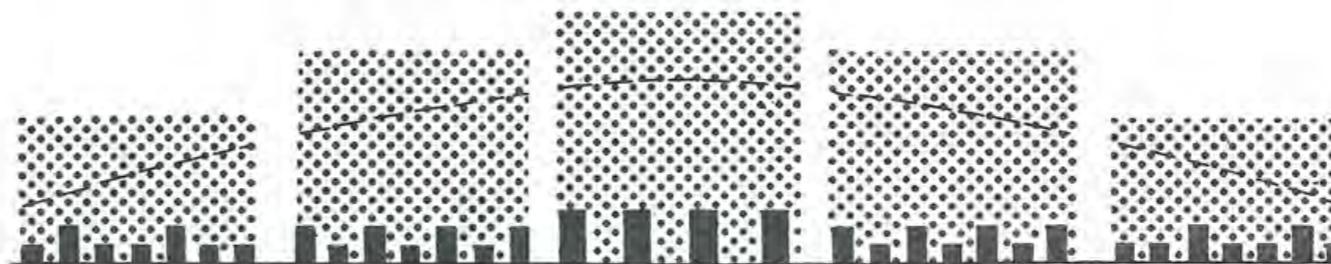
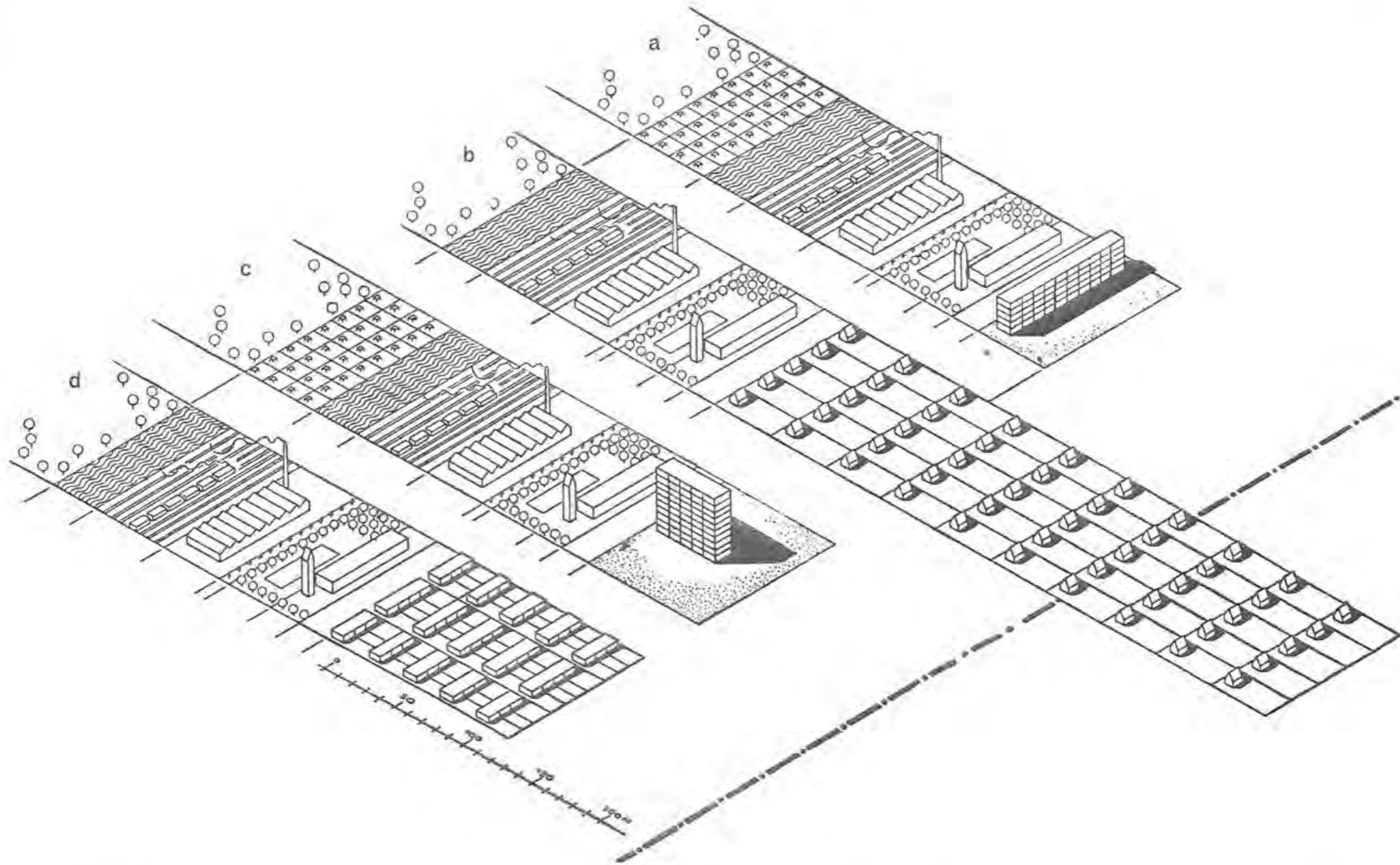


Bild 5. Aus: Neuer Wohnbau, Ortsplanung, von G. Schöning



2

Bild 17. Wie groß ist eine aus ebenerdigen Häusern bestehende Stadt? Nach der Statistik der 20 größten deutschen Städte und anderen Ermittlungen entfallen bisher auf einen Einwohner durchschnittlich: etwa 56 qm Wald, 20 qm Wasser, 24 qm Eisenbahnflächen, 20 qm Industrie, 3,5 qm Friedhöfe, 15 qm Parks, Sport- und Spielplätze, 10 qm für öffentliche und gewerbliche Bauten aller Art und 10 qm Straßen und Wege. Diese Flächen sind in obestehenden Bildern für einen 100 m breiten Streifen, auf dem 200 Einwohner in 50 Wohnungen, bzw. Einfamilienhäusern leben, schematisch dargestellt. Dabei muß für die Bewohner von Vielwohnungshäusern noch durchschnittlich 25 qm Kleingarten hinzugerechnet werden, der zwischen Wald und Wasser dargestellt ist. Insgesamt entfallen also heute auf einen Einwohner rund 140, bei Vielwohnungshäusern rund 165 qm Stadtfläche, die nicht dem Wohnen dienen. Im Zuge fortschreitender Auflockerung werden es bald wesentlich mehr sein. Die nicht dem Wohnen dienenden Flächen sind rund zehnmal so groß wie die Wohnflächen: Bei 4 Einwohnern in einer 60 qm großen Wohnung kommen selbst bei ebenerdigen Häusern auf einen Einwohner nur 15 qm bebauter Fläche! Entscheidend für die Ausdehnung der Wohngebiete sind nicht die bebauten Flächen, bzw. die Ersparnisse, die man an ihnen durch Hochbau erzielen kann, sondern die Größe der Parzellen, auf der die Häuser stehen. Wenn alle Wohnungen als Einzelhäuser auf 600 bis 1000 qm großen Grundstücken (Beispiel b) stehen, muß die Stadt uferlos groß werden; durch die allzu lockere Bebauung der Randgebiete sind die heutigen Städte trotz ihrer dicht bebauten inneren Stadtteile sehr ausgedehnt (strichpunktierte Linie). Würde dagegen jede Wohnung als ebenerdiges Gruppen- oder Reihenhäuser auf einem bescheidenen Grundstück von der Größe eines Schrebergartens stehen (Beispiel d) so würden die Städte insgesamt nicht größer, sondern eher kleiner sein als heute und auch nicht größer als eine aus weiträumig gebauten Hochhäusern bestehende moderne Stadt, weil die dann ebenfalls nötigen zusätzlichen Schrebergärten die geringfügige Ersparnis an bebauter Fläche wieder aufheben würden (Beispiel c). Jedenfalls kann von uferloser Ausdehnung einer richtig organisierten aufgelockerten Stadt nicht gesprochen werden.



2

**Es gibt keine absolute Dichte.
Dichte ist abhängig von der
Qualität des Konzepts.**

2

**Mischnutzung,
Mehrfachprogrammierung!**

3



3

- 1 Mieterbeete
- 2 Kleinkinderspielraum
- 3 Waschküche
- 4 Sommerküche
- 5 Bücherbox
- 6 Werkraum
- 7 Wohnzimmer
- 8 Grillterrasse
- 9 Glashaus
- 10 Laufstrecke
- 11 Sonnendecks



3



3

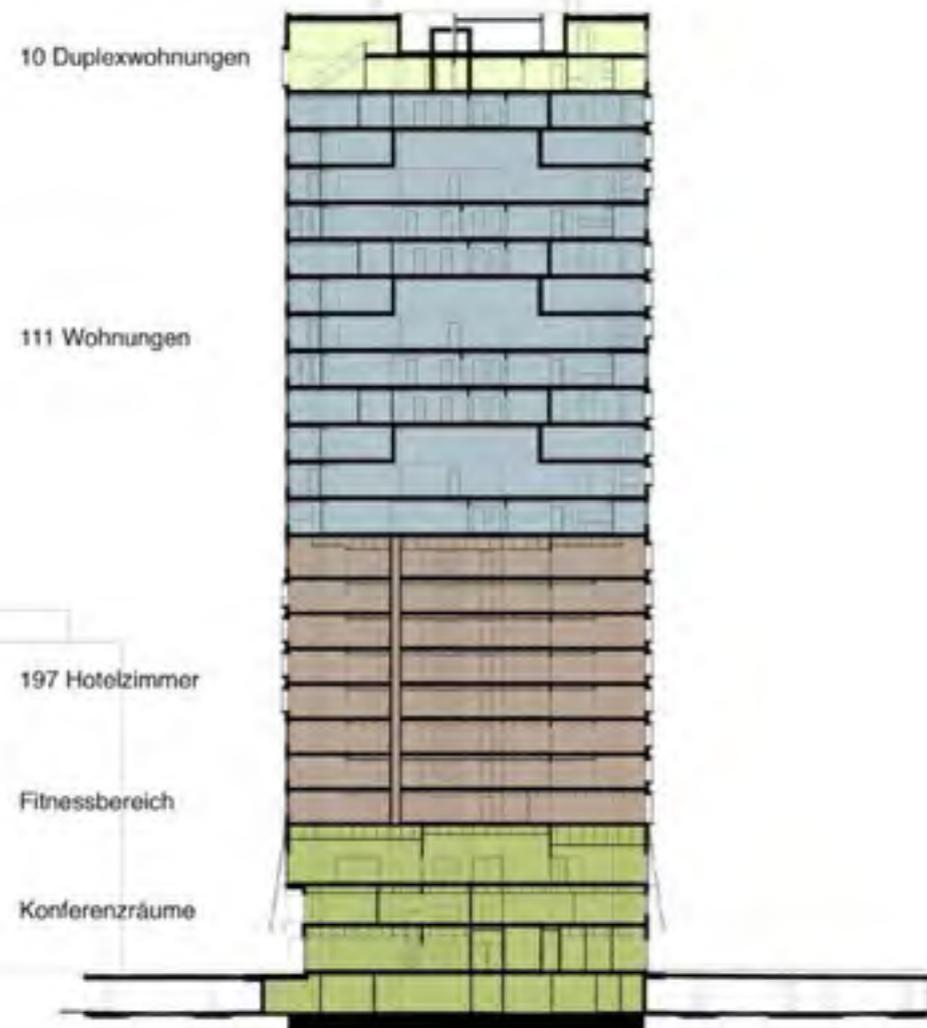
**Durchmischung ist zu fördern,
indem die Gebäudestrukturen so
konzipiert werden, dass sie für
verschiedene Nutzungen
geeignet sind. Und zwar
langfristig.**

3

Typologie

4





4

Das Wohnungsangebot muss qualitativ diversifiziert und in Grundriss, Schnitte und Komfort ausdifferenziert werden.

4

Bautechnik

5

**Bauvorschriften sind nützlich,
aber viel zu kompliziert, und viel
zu widersprüchlich.**

**Nachhaltigkeit ist anders
einzufangen, als lediglich über
Dämmstoffe...**

5

Wohnen im Hochhaus

6

GEBÄUDEHÖHE/REGLEMENTS

FLUCHTNIWEAU/BRANDSCHUTZ



ab 90 m lt. OIB 2.3 / ONR 22000:
 -verpflichtendes Brandschutzkonzept
 mögliche Zusatzmaßnahmen:
 -erhöhte Feuerwiderstandsfähigkeit der Bauteile
 -eigenes Sicherheitsstiegenhaus für Feuerwehr
 -zusätzlicher Feuerwehraufzug
 -organisatorischer Brandschutz

ab 60 m lt. OIB 2.3 / ONR 22000:
 -in jedem 6. Geschoss ist im Bereich
 des Fluchtwegs eine Ausweichstelle
 vorzusehen

ab 32 m lt. OIB 2.3 / ONR 22000:
 -2 Sicherheitsstiegenhäuser Stufe 2
 -motorgesteuerte Brandschutzklappen
 -Brandschutzbeauftragter
 -Löschanlage: Vollschutz

ab 22 m lt. OIB 2.3 / ONR 22000:
 -1 Sicherheitsstiegenhaus Stufe 1
 -Löschanlage: Vermeidung von Brandüberschlag
 -Brandmeldeanlage

ab 60 m lt. Richtlinie 2002:
 -verpflichtendes Windgutachten

BKL VI: ab 26 m, "Hochhaus" ab 35 m

BKL V: max 26 m

ab 5. OG, Brandabschnitt 800m²
 bis 4. OG, Brandabschnitt 1200m²

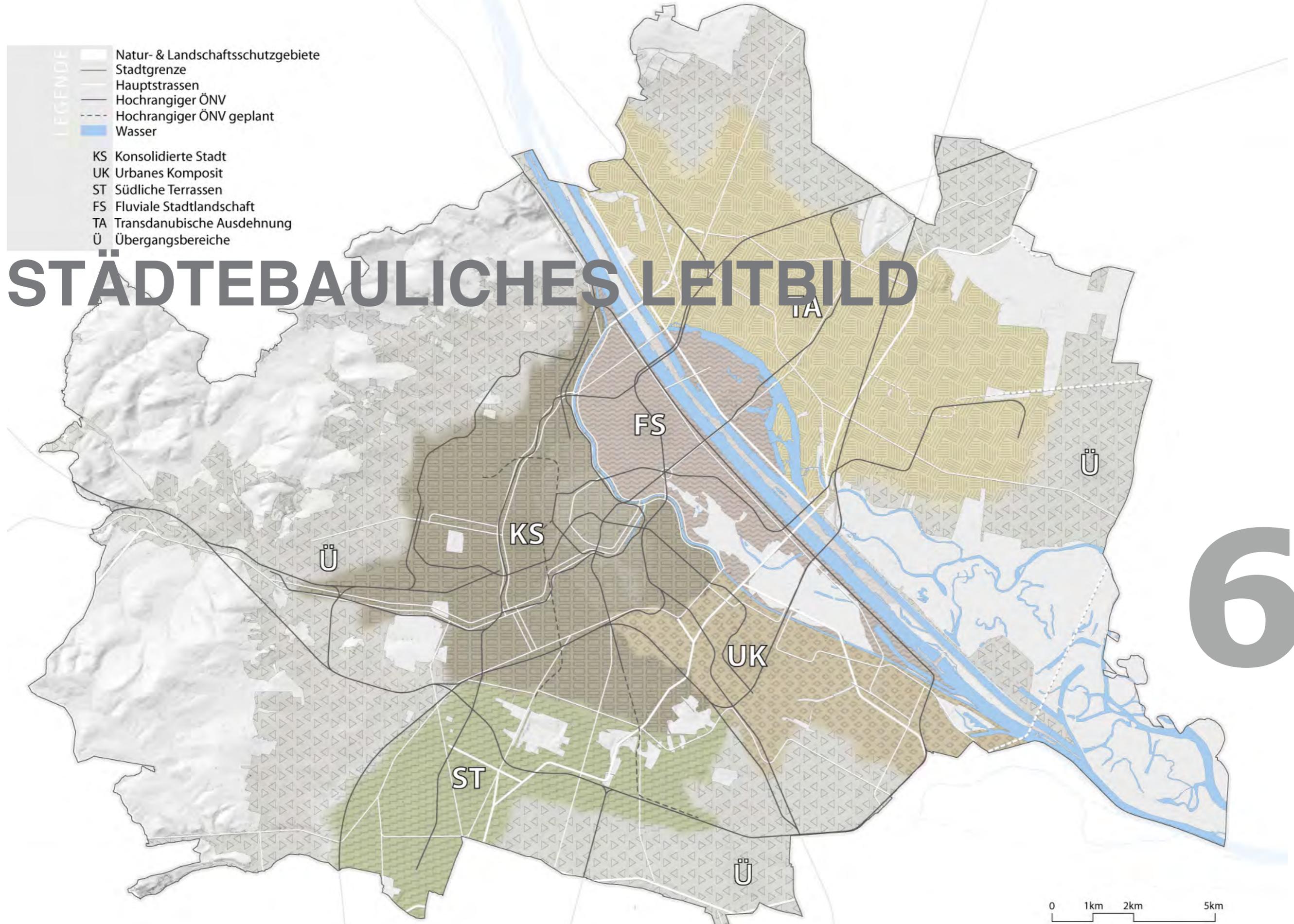


6

- LEGENDE**
-  Natur- & Landschaftsschutzgebiete
 -  Stadtgrenze
 -  Hauptstrassen
 -  Hochrangiger ÖNV
 -  Hochrangiger ÖNV geplant
 -  Wasser

- KS Konsolidierte Stadt
- UK Urbanes Komposit
- ST Südliche Terrassen
- FS Fluviale Stadtlandschaft
- TA Transdanubische Ausdehnung
- Ü Übergangsbereiche

STÄDTEBAULICHES LEITBILD



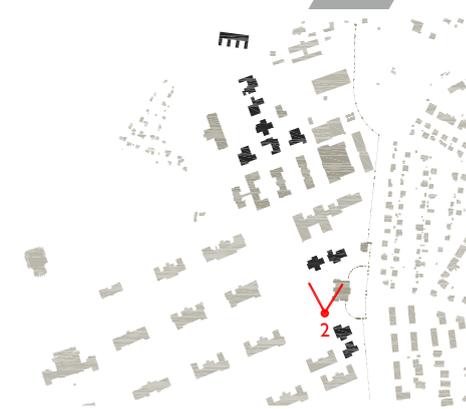
6

Wohnen im Hochhaus ist in Wien ein Nischensegment. Und: Hochhäuser bitte nur, wenn diese ausserordentliche Mehrwerte für die Allgemeinheit beisteuern.

6

Nüchternheit, Sachlichkeit

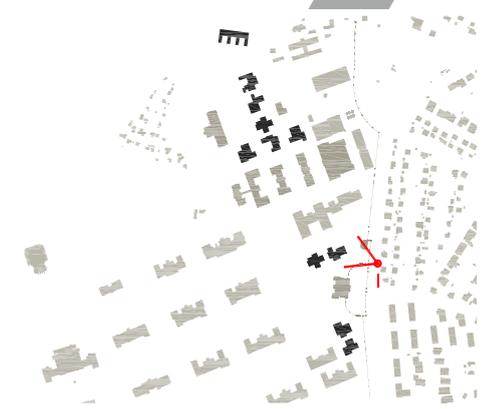




"Entwicklungsplanung Otto-Wagner-Spital Ostareal"
Blickpunkt 2 - Wien, 05.11.2013



"Entwicklungsplanung Otto-Wagner-Spital Ostareal"
Blickpunkt 3 - Wien, 05.11.2013



"Entwicklungsplanung Otto-Wagner-Spital Ostareal"
Blickpunkt 1 - Wien, 05.11.2013

**Präziser und weniger aufgeregter...
Danke für Ihre Aufmerksamkeit.**

