

STRUKTURPLANUNG

Die Strukturplanung beschäftigt sich mit der Planung der langfristigen „räumlichen und zeitlichen Entwicklung“ eines Gebietes.

Das heißt, dass die unterschiedlichen Nutzungen und deren Anordnung zueinander sowie ihre Flächenausdehnung, der Verlauf und die Art von Verkehrsnetzen sowie die zeitliche Abfolge der Realisierung gemäß definierter Ziele festgelegt werden. Sie stellt sicher, dass die Folgen der zukünftigen Nutzung des Raumes vorausschauend aufeinander abgestimmt werden und Raum für die entsprechende Infrastruktur bereitgestellt werden kann.

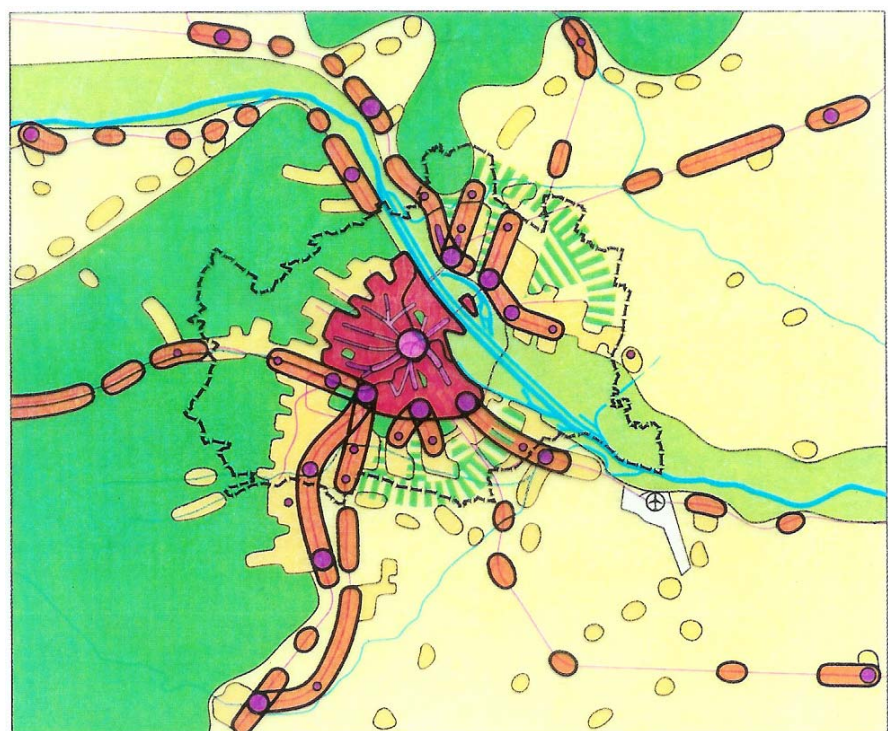
Im Einzelnen bedeutet das:

- **Festlegung der zukünftigen Nutzungen (Bebauungsflächen nach Zweckwidmung, Freiflächen nach ihrer Nutzung, Verkehrsflächen, etc.)**
- **Dimensionierung der Elemente nach Ausdehnung und Nutzungsintensität (z. B. Bebauungsdichte)**
- **Abstimmung der Elemente aufeinander (Vermeidung von Beeinträchtigungen)**

Die Aufgabe der Strukturplanung ist es, einen funktionierenden Gesamtorganismus zu erzeugen, in dem Synergien ausgenutzt und Beeinträchtigungen vermieden werden.

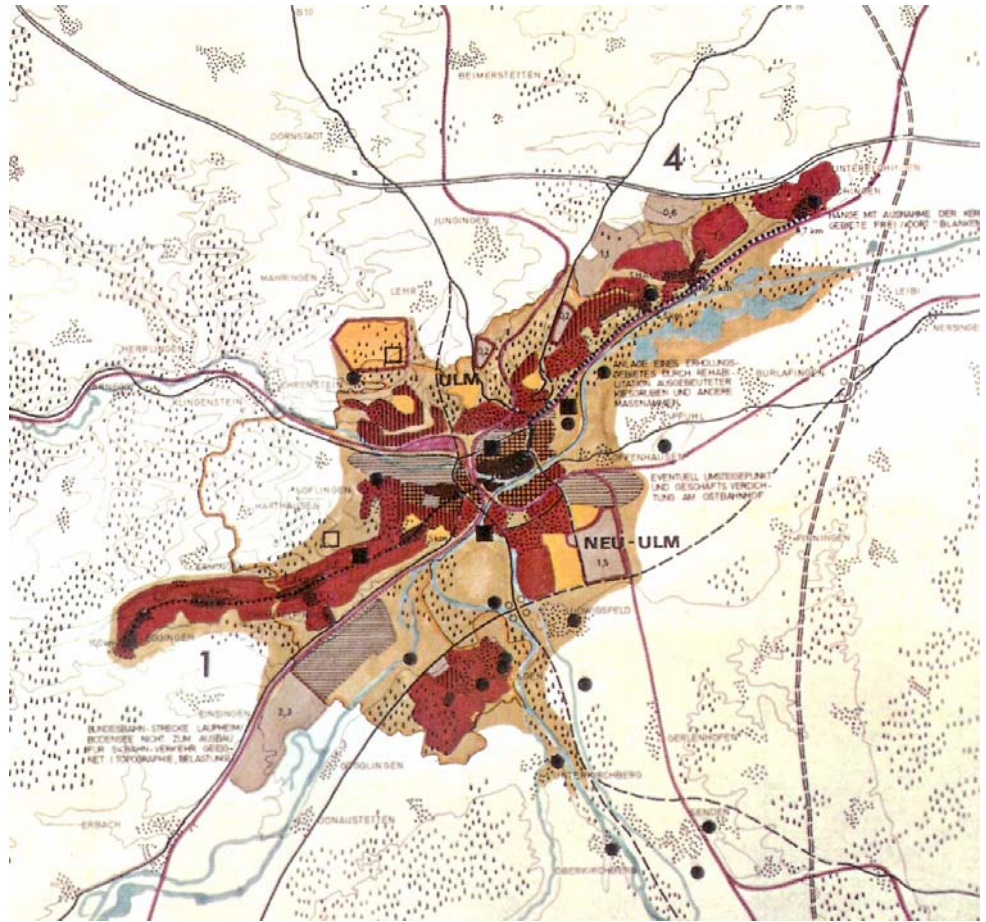
Der Detaillierungsgrad und somit auch der Maßstab (1:2.500 – 1:50.000) hängen von der Ausdehnung des Planungsgebietes (Region, ganze Stadt, Stadtteil, ... etc.; siehe Beispiele und Raumordnung ÖEK) und der Genauigkeit der Kenntnis des zukünftigen Bedarfes ab.

Beispiele von Strukturplänen

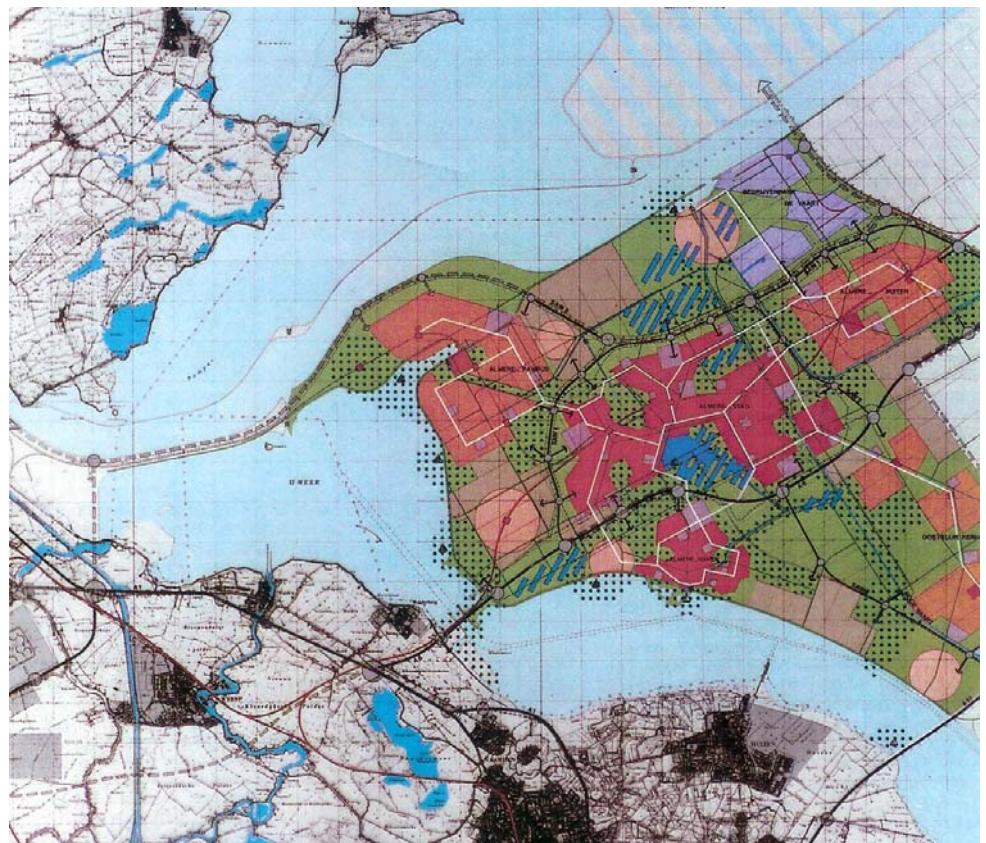


 Dichtbebautes Stadtgebiet	 Stabiles Gebiet, Betriebsgebiet	 Donaubereich
 Siedlungsachse	 Stabiles Zentrum	 Grünkeil
	 Aufzuwertendes Zentrum	 Grüngürtel

Entwicklungsleitbild Wien, Quelle: Stadtentwicklungskonzept Wien, 1990



Strukturkonzept Ulm; Quelle: Breitling, Strukturuntersuchung Ulm



Strukturplan Almere, Holland

ANREGUNGEN für die STRUKTURPLANUNG

HAUPTZIELE:

- Optimierten funktionstüchtigen Organismus - unter Berücksichtigung bestehender Ansätze und zukünftigem Entwicklungsspielraum - erzeugen
- Wirtschaftlichen Umgang mit Ressourcen anstreben
- logischen zeitlichen Entwicklungsablauf berücksichtigen.
- Differenzierte übersichtliche, funktional klare Netzgestaltung anstreben
- Identitätsbildung, Gestaltungspotentiale und soziale Kontrolle ermöglichen
- "Härte" der Festlegungen nach Bedeutung differenzieren

im Einzelnen:

- Motive und Anhaltspunkte des Gegebenen nutzen, übergeordnete Beziehungen beachten
- Größere Agglomerationen in Einheiten gliedern
- "Abgliederungswürdigkeit" anstreben (Bruttodichte über 100 Ew/ha)
- Differenzierung von Mischung und Zonierung, je nach Standortansprüchen und Verträglichkeit der Funktionen
- Kurzwegige Erreichbarkeit von Gemeinbedarfs-, Gemeingebrauchsfunktionen und ÖPNV-Netz sichern und deren Überlagerung anstreben
- "Sperrende" Elemente vermeiden.
- Zugang zu Freiflächen (Erholungs- Sport- und Spielflächen) differenziert nach Bedarfsniveau in entsprechender Nähe anbieten und diese zur Gliederung von Siedlungskörpern verwenden
- Klare Verkehrsnetze für alle Verkehrsteilnehmer schaffen
- Quartiere nicht durch Durchgangsverkehr stören .
- durch Bündelung von Wegebeziehungen Beziehungsgefälle aufbauen
- Lärmquellen / Emittenten durch Pufferzonen abschirmen

PLANUNGSHILFEN

Im Kapitel „Planungsbegriffe“ wurden bereits verschiedenen Kennwerte, Standards, ... etc. erläutert und ihr Zusammenhang beschrieben. Diese Werte sind insbesondere für die Strukturplanung von Bedeutung, da sie als Anhaltspunkt für die Bemessung von Siedlungselementen wesentlich sind. Im Folgenden werden weitere Tabellen und Graphen als Planungshilfen beschrieben.

FLÄCHENBEDARF:

Zur Dimensionierung von Baugebieten ist der Flächenbedarf für die verschiedenen Nutzungselemente von grundlegender Bedeutung Es ist anzumerken, dass der Flächenbedarf für die einzelnen Funktionen ständigen Veränderungen unterliegt (siehe Zieldiskussion), abhängig von gesellschaftlichen Ansprüchen und Zielsetzungen sowie ökonomischen Randbedingungen. Daher sind Angaben aus der Literatur zu überprüfen und gegebenenfalls – gemäß Ergebnissen der Bestands- bzw. Trendanalyse – zu aktualisieren.

Im Folgenden werden wichtige Werte angegeben (siehe auch: BORCHARD, Klaus: Orientierungswerte für die städtebauliche Planung, München 1972, SCHÖNING/ BORCHARD, Städtebau im Übergang zum 21. Jahrhundert, Stuttgart, 1992).

- durchschnittliche WOHNFLÄCHE/EINWOHNER liegt bei 30-35 m² (Wohnflächenanteil), das sind ca. 37-40 m² GESCHOSSFLÄCHENANTEIL.
- HAUSHALSGRÖSZE. zur Zeit 2,8 Personen/Haushalt, jedoch im Abnehmen
- Anteil der öffentlichen Verkehrsflächen (Fahrbahnen, Gehwege, Parkierungsflächen, ...) liegt bei ca. 20% des Bruttobaugebietes
- Öffentliche Freiflächen (Kinderspielflächen, Parks, ...) ca. 12 m²/Person
- Parkplätze/Wohneinheit als Ansatz 1,2 (entspricht ca. 37,5 m²)

ORIENTIERUNGSWERTE FÜR DEN GEMEINBEDARF

Als Gemeinbedarfseinrichtungen bezeichnet man all jene öffentlichen und privaten Einrichtungen, die zur zeitgenössischen Lebensführung notwendig sind. Sie lassen sich einerseits nach Anbietern bzw. Erhaltern (öffentliche Hand/private) bzw. nach dem Lebensbereich unterscheiden (Bildung, Sozialbereich, Kultur, Kult, Freizeit, etc.) unterscheiden.

- **Öffentliche Einrichtungen:**
Gebietskörperschaften, kommunale Bildungs- und Sozial- Versorgungs- und Sicherheitseinrichtungen, Post, öffentliche Grünausstattung ... etc
- **Private Einrichtungen**
Privat finanzierte Einrichtungen: Privatschulen, Heime, etc.
Kommerzielle Einrichtungen: Geschäfte Banken, andere Dienstleister

Ihre Standortansprüche unterscheiden sich wesentlich, was klarer Weise in der Planung zu berücksichtigen ist. Die Lage eines Anbieters wird um so wichtiger sein, je stärker er einer Konkurrenz ausgesetzt ist.

Nach dem Grundsatz der Verkehrsvermeidung ist danach zu trachten, dass zumindest täglich benötigte Einrichtungen (Kindergärten, Schulen, Geschäfte für den täglichen Bedarf) möglichst nahe (idealerweise in Fußgängerentfernung) am Bedarf (meist Wohngebiet) liegen. Für Einrichtung mit einem größeren Mindesteinzugsbereich sind Lagen zu bevorzugen, die sowohl mit öffentlichen als auch individuellen Verkehrsmitteln gut erreichbar sind.

Um die Tragfähigkeit von Gemeinbedarfseinrichtungen und auch von öffentlichen Verkehrsmittel sicher zu stellen, ist eine Bruttoeinwohnerdichte von ca. 140 Einwohnern pro ha anzustreben. In Zentren oder Mischgebieten tragen natürlich auch die vorhandenen Arbeitsplätze zur Tragfähigkeit bei.

Standortkriterien:

- Erreichbarkeit
- Einzugsbereich
- Tragfähigkeit
- Koppelungseffekte (für Wegebündelung: Verkehrsminimierung. Zentralität, Führungsvorteile ...)
- städtebauliche Integrationsfähigkeit (große nicht durchlässige Einheiten stören den Zusammenhang, verhindern dichtes Erschließungsnetz; wie z.B. Schulen, Sportplätze, zu große Grünbereiche in Zentrumsanlagen etc)
- Einfluss auf die umliegenden Baugebiete (Verkehr, Betriebslärm, "Benutzerströme" etc.)
- Gestaltungspotential (bedeutende Funktionen geben auch "gestalterisch etwas her" – ohne unnötigen Formalismus etc.)
-

Die Tabelle 1 zeigt einen Überblick über Flächenbedarf, Mindestgrößen von Einrichtungen und Mindesteinzugsbereich von Gemeinbedarfseinrichtungen.

EINRICHTUNGEN	Geschoßfl.-Bed. m2/E	allg. Gebrauch	Grundstückfl. m2/E od. gesamt	Mindestgröße	Mindest- einzugsbereich	Anmerkung
KINDERKRIPPE	0,10 - 0,15		20 - 25 m²/Kind 800 - 1000 m		10.000 - 15.000 E	
KINDERGARTEN	0,4 - 0,8		1.500 - 2.500	2 - 3 Gruppen	2.000 E	max. Entfernung 5 Min. (300 - 500m), ca. 60% Kinder zur Zeit im Kindergarten; Gruppengr. 15-25 Kinder
VOLKSSCHULE	1,60 - 2,80	25m²+ 17m² Sport/S	0,6 ha pro Zug	4 Klassen	3.750 E	10 Min. (ca. 700m), >2km Schulbus; ca. 1% d. Bev./Schuljahrgang
HAUPTSCHULE	0,75 - 1,25		0,9 ha	2 Züge	9.250 E	15 - 20 Min. (1 - 1,3 km), Frequenz nimmt in Städten ab
MITTELSCHULE	0,65 - 1,00	25 m² Schulfli./Sch.	1,0 - 1,85 ha	2 Züge	20.000 - 26.000 E	20 - 25 Schüler/Klasse, 15 - 20 Min. Fußweg, meist mit ÖV da auch oft aus Nachbargemeinden mitversorgt
ALTENWOHNHEIM	0,45 - 0,55		0,7 - 1,0 ha		15.000 E	300 - 400m zu Versorgungseinr., Haltestellen
ALTENPFLEGEHEIM	0,20 - 0,35		0,7 - 1,0 ha		35.000 E	ca. 1,5% der über 64 jährigen, Bed. steigend
KRANKENHAUS	1,00 - 1,70	75 - 100/Bett	3,0 - 3,5ha	200 - 250 Betten	60.000 E	Grundversorgung
ÄRZTE		120 - 180m²/Ordination				gute Erreichbarkeit mit ÖV, und KFZ, Lifte
Praktischer Arzt					1.400 - 3.350 E	
Augenarzt					24.500 - 16.000 E	
Frauenarzt					16.000 E	
HNO-Arzt					30.000 E	
Kinderarzt					25.000 E	
Zahnarzt					2.400 E	
APOTHEKE					4.500 - 6.000 E	am Land; Hausapotheken des Arztes
ÖFF. VERWALTUNG	0,50 - 2,00	0,80 - 1,10m²/E				für Rathaus, Post, Polizei, Feuerwehr, Gericht
Rathaus						
Post					10.000-25.000E	Briefsch.: 3.500E, Pakete: 5.000E, Landgebiet: 500-1.000E
Polizeistation	100m²/2 Schalter		400 - 700m²		15.000E	1 Beamter/500E; am Land /1300E; BRD
Feuerwehr			300 - 500m²		2.000E - Frw. FW	100.000E BerufsFW
Gericht			1.500 - 4.000m²		60.000 - 170.000E	Bezirks- bzw. Landesgericht: BRD
TAGESBEDARF	0,7 - 1,20			75 - 230m² Einzell. 250 - 600m² SB-L.	500 - 600E 2.000 - 3.000E	7 Min. (ca. 500m), Abstand zum Nachbarzentrum ca. 800m
(Einzell., Ladengruppe)					5.000 - 8.000E	10 Min. (800m), Abstand zum Nachbarzentrum: min. 1,6 km
WOCHENBEDARF	0,80 - 1,70		1,2 ha (ca. 15-20 LÄ.)			
(Lokales Vers. Zentrum)						
LANGFRIST. BEDARF	0,80 - 1,50		ca. 4 ha		20.000 - 50.000E	20 Min. (ca. 1,6Km), 20 Min. KFZ oder Bus
(Stadtteil-, Ortszentrum)						Abstand zum Nachbarzentrum min. 3Km
HAUPTZENTRUM	0,75 - 2,50		ca 15 ha		min. 60.000 E	20 Min. Anfahrtszeit
DIENSTLEISTUNGEN	1,00 - 1,70				20.000 - 50.000 E	in der Regel erst im Ortszentrum Banken nehmen ständig zu
Banken, Versicherung, Hotels, Kinos, Gastst.						
ARCHITEKT/BAUING:					5.000 E	
STEUERBERATER					10.000 E	
RECHTSANWALT					10.000 E	

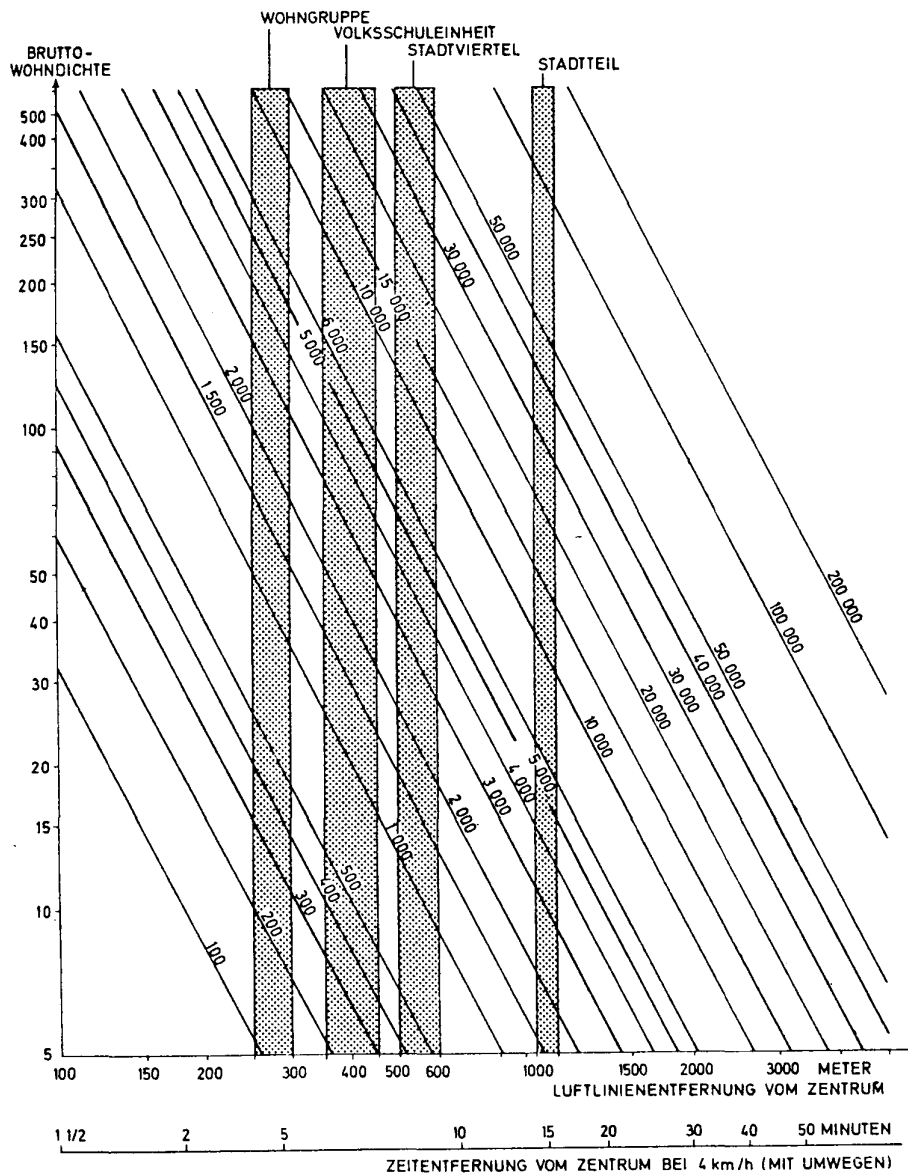
Tabelle 1: Gemeinbedarfseinrichtungen Quelle: SCHÖNING/BORCHARD, „Städtebau im Übergang zum 21. Jahrhundert

Im Umgang mit ORIENTIERUNGSWERTEN ist zu beachten:

FLÄCHEN:

- Sie werden auf Grund des Bestandes ermittelt. Sie sind vom jeweiligen "Anspruch" abhängig bzw. vom angestrebten "Standard" (-> verändern sich ständig, vor allem in Abhängigkeit der finanziellen Leistungsfähigkeit der Erhalter bzw. der Konsumenten). Daher entstehen große Spannen zwischen Mindest- und Maximalwerten.
- Einzelnen Einrichtungen benötigen eine MINDESTGRÖSSE (z.B. ist ein Sportplatz mit 200 m², eine Schule mit 2 Klassen, o. ä. sinnlos) oder müssen ab gewissen Ausdehnungen in mehrere Einheiten geteilt werden. Oft ist die Teilung für die OPTIMIERUNG der ERREICHBARKEIT sinnvoll (z.B. bei Kindergärten, Schulen, .. etc.)

Beziehungen zwischen Einwohnerzahl, Entfernung vom Zentrum und Bruttowohndichte in Städtebaulichen Einheiten



Wenn zwei Variable gegeben sind, kann die dritte im Nomogramm abgelesen werden. Alle Maßstäbe logarithmisch.

x-Wert: Luftlinienentfernung zum Mittelpunkt des (theoretischen) Einzugsbereiches
 y-Wert; Bruttoeinwohnerdichte
 Diagonalwerte für die Tragfähigkeit notwendige Einwohnerzahl

Tabelle 2: Zusammenhang Wohndichte/Tragfähigkeit/Entfernung

Die Tabelle zeigt den Zusammenhang von Bruttoeinwohnerdichte (EW/ha Bruttobaugebiet), maximale Entfernung im Einzugsbereich (als Kreisfläche angenommen!) und notwendiger Einwohnerzahl. Die Tabelle lässt sich für „Zentren“ als auch für Einzeleinrichtungen verwenden. Klarerer Weise lässt sich nur ein Näherungswert erzielen, da „in der Natur“ der Einzugsbereich kein Kreisförmiger und das Ziel nicht in Luftlinie zu erreichen ist.

Beispiel 1: gegeben: Bruttoeinwohnerdichte von 100 EW/ha, Tragfähigkeitsgrenze bei 4.000 EW: Radius des Einzugsbereiches ca. 360 m

Beispiel 2: gegeben: Tragfähigkeitsgrenze von 6.000 EW, max. Entfernung 500m: nötige Bruttoeinwohnerdichte von ca. 80 EW/ha

WOHNDICHTE:

Die Wohndichte gibt die Zahl der EinwohnerInnen pro ha an. Die erreichbare Zahl ist von mehreren Kriterien abhängig:

- Bebauungstypologie (freistehende Einfamilienhäuser Geschosßbauten; erreichbare durchschnittliche Bebauungsdichte auch örtlich verschieden)
- Aktueller Geschoßflächenanteil (abhängig vom Lebensstandard; daher regional unterschiedlich)
- Bezugsfläche (Nettowoohnbauland = nur mit Wohnungen bebaut, Mischgebiete = u. U. nur geringer Wohnungsanteil)

Daher werden je nach Bezugsfläche **Brutto – und Nettowohndichte** unterschieden, die zur überschlägigen Bemessung von Baugebieten herangezogen werden.

Es wird in diesem Zusammenhang nochmals auf die Notwendigkeit einer entsprechend hohen Brutto- bzw. Nettowohndichte für die Tragfähigkeit für Einrichtungen und den öffentlichen Verkehr hingewiesen.

	Bruttowohndichte	Nettowohndichte
Bei ausschließlich freistehenden Einfamilienhäusern	40-60 E/ha	50-75 E/ha
Bei verdichteter Flachbebauung	100-180 E/ha	150-250 E/ha
Bei Mischbebauung	150-200 E/ha	220-280 E/ha
Bei ausschließlich mehrgeschossiger Bebauung	200-250 E/ha	280-400 E/ha

Tabelle: Brutto – und Nettowohndichte in Abhängigkeit von unterschiedlichen Bebauungstypen (Faustwerte für „typische“ Bebauung)

Die folgenden Tabellen zeigen einerseits die bei einer bestimmtem Bebauungsart mit entsprechender Bebauungsdichte erreichbaren Nettowohndichten am ha bzw. den Nettobaulandbedarf pro EinwohnerIn.

Bebauungsart	BBD	Nettowohndichte bei	Nettowohndichte bei	Nettowohndichte bei	Nettowohndichte bei
		BGF 25 m ² /E	BGF 30 m ² /E	BGF 35 m ² /E	BGF 40 m ² /E
Freisteh. EF-Hausbau	0,25	100	83	71	63
Verdichteter Flachbau	0,60	240	200	172	150
Mischung Flach-Mittelhochbau	0,75	300	250	214	188
Hochbau	1,0	400	333	286	250
Reiner Mittelhoch- bzw. Hochbau	1,2	480	400	342,8	300
Dichter Mittelhoch- bzw. Hochbau	1,5	600	500	429	375

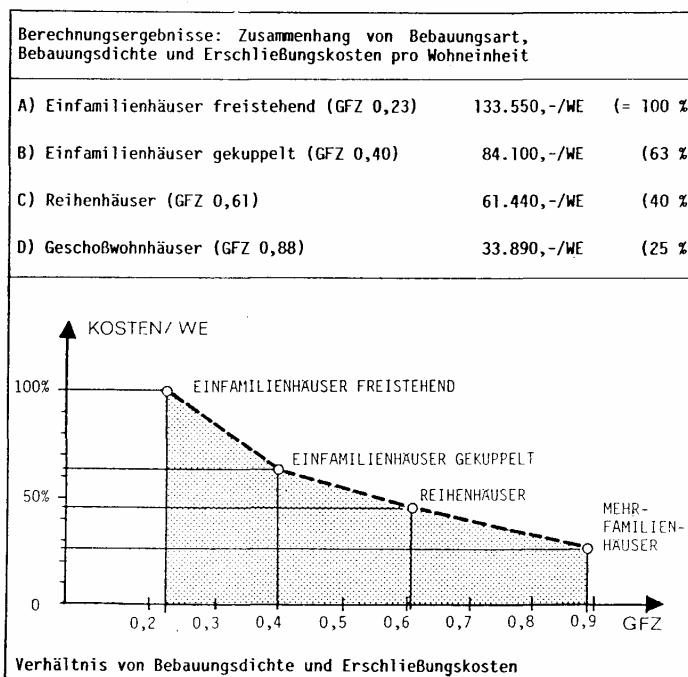
Tabelle: Nettowohndichten bei unterschiedlicher Bebauungsdichte und unterschiedlichem Bruttogeschossflächenanteilen

Bebauungsart	BBD	Bedarf an Nettowohnbauland in m ² /E bei			
		BGF 25 m ² /E	BGF 30 m ² /E	BGF 35 m ² /E	BGF 40 m ² /E
Freist. EF-Hausbau	0,25	100	120	140	160
Verdichteter Flachbau	0,6	42	50	58	67
Mischung Flach-Mittelhochbau	0,75	33,3	40	46,6	53
Hochbau	1,0	25	30	35	40
Reiner Mittelhoch- bzw. Hochbau	1,2	20,8	25	29,2	33
Dichter Mittelhoch- bzw. Hochbau	1,5	16,2	20	23,3	27

Anmerkung: nach der Steiermärkischen Bebauungsdichteverordnung sind die Höchstbebauungsdichten für „reines Wohngebiet“ mit 0,8 , „allgemeines Wohngebiet“ mit 1,4 festgelegt.

Tabelle: Nettobaulandbedarf pro EinwohnerIn bei unterschiedlicher Bebauungsdichte und unterschiedlichem Bruttogeschossflächenanteilen.

BEBAUUNGSTYPEN und ERSCHLIEZUNGSKOSTEN

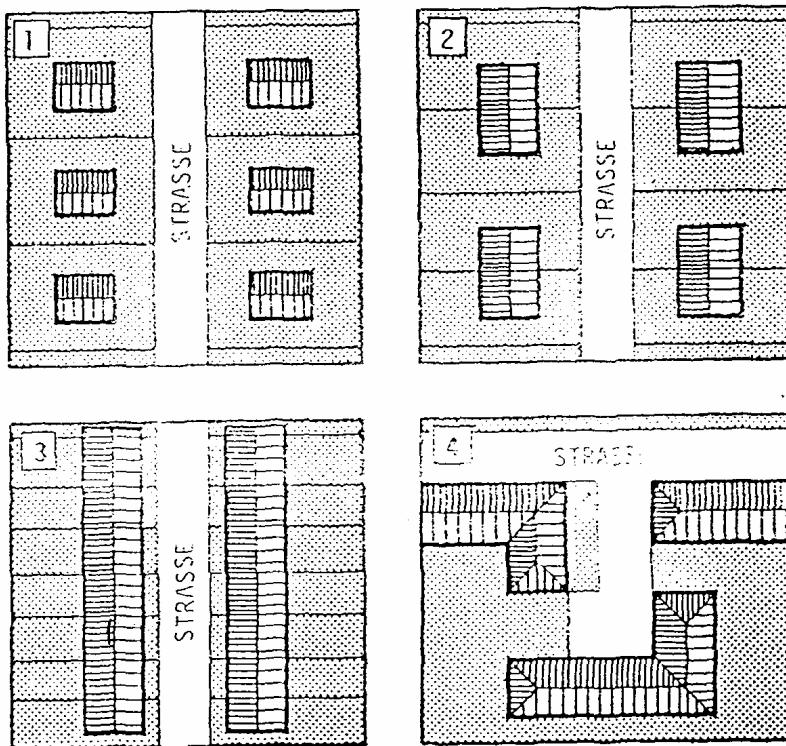


Neben der Wohnqualität („80% der österr. Bevölkerung wünscht sich ein Einfamilienhaus im Grünen“/Umfrage der Bausparkassen) und des optischen Erscheinungsbildes von Wohnquartieren ist die Frage nach den Erschließungskosten – insbesondere für die öffentliche Hand, die die Infrastruktur bereit zu stellen hat – von Bedeutung. Da die Infrastrukturbeiträge meist pauschal eingehoben werden (entweder nach Wohneinheit oder nach einem anderen Verteilungsschlüssel, der meist die Lage und Art des Wohngebietes nicht berücksichtigt) werden, besteht keine Kostenwahrheit.

BEBAUUNGSTYOLOGIEN

- A) Einfamilienhäuser in offener Bebauung
 - Freistehende Einfamilienhäuser
 - Gekuppelte Einfamilienhäuser (Doppelhäuser)
- B) Einfamilienhäuser in geschlossener Bebauung
 - Reihenhäuser
 - Atriumhäuser (Gartenhofhäuser)
- C) Mehrfamilienhäuser
 - in offener oder in geschlossener Bebauung möglich

Grundtypen der Bebauung im Wohnungsbau



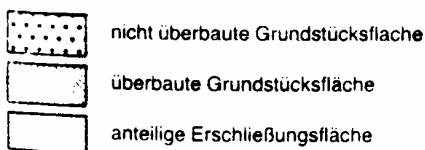
- 1 Freistehende Einfamilienhäuser
- 2 Doppelhäuser
- 3 Reihenhäuser
- 4 Mehrfamilienhäuser

Bebauungsart, Geschößflächenzahl und Wohnungsdichte

	Freistehendes Einfamilienhaus	Doppelhaus	Reihenhaus	Mehrfamilienhaus (3-4 Geschöße)
Maximal erreichbare GFZ	0,3	0,4	0,7	0,8 - 0,9
Erreichbare Wohnungsdichte netto (WE/ha)	10-20	15-27	35-52	bis zu 95

Abbildung: Grundtypen für den Wohnungsbau; GFZ = BBD

Haustypen	Reihenhaus		freistehendes Einfamilienhaus	Doppelhaus	Kettenhaus	Gartenhofhaus		
	3-geschossig	2-geschossig						
Gebäude mit zugehörigen Grundstücken und Erschließungsfläche								
Werte								
1	anteilige Erschließungsflächen							
2	Mindestfrontbreite	m	5,5	6,5	20	15	9,0	13,5
3	Grundstückstiefe	m	30	25	25	25	25	20
4	Mindestgröße des Grundstücks	qm	165	162	500	375	225	270
5	zzgl. Flächenanteil sep. Garage/Stellplatz	qm	-	30	-	-	(30) ¹⁾	30
6	Grundstücksfläche = Nettowohnbauland/Haus (4 + 5)	qm	165	192	500	375	225 (255) ¹⁾	300
7	durchschnittliche Bruttogeschossfläche/Haus	qm	140	140	160	150	150	150
8	Geschoßflächenzahl (GFZ) rechnerisch (7:6)		0,85	0,73	0,32	0,4	0,58	0,5
9	max. zulässige GFZ		1,0	0,8	0,5-0,8 ²⁾	0,5-0,8 ²⁾	0,5-0,8 ²⁾	0,6
	max. zulässige GRZ		0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4
10	durchschnittliche Wohnungsbelegung	EW/ha	3,2	3,2	3,8	3,8	3,5	3,5
	Mittelwert	EW/ha	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5
11	Nettowohnungsdichte maximal	WE/ha	60	52	20	27	39	33
	Schwankungsbereich		40-60	35-52	10-20	15-27	30-39	25-33
12	Nettowohnungsdichte maximal	EW/ha	210	182	70	95	137	116
	Schwankungsbereich		140-210	123-182	35-70	52-95	105-137	88-116
13	durchschnittliche Bruttowohnungsd.	WE/ha	35-45	25-40	5-15	10-20	20-30	20-25



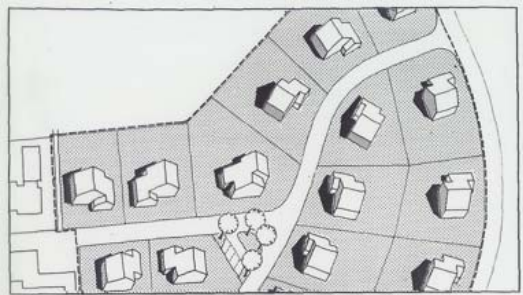
¹⁾ Garage im Gebäude oder außerhalb möglich
²⁾ entsprechend ein- oder zweigeschossiger Bauweise

Abbildung: Einfamilienhäuser, Übersicht: Grundstücksgröße, erreichbare Dichtewerte; Quelle: Prinz, Städtebau, Band 1,

**BEISPIELE:
 TYPOLOGIE FÜR WOHNBAUTEN UNTERSCHIEDLICHER DICHTEN**

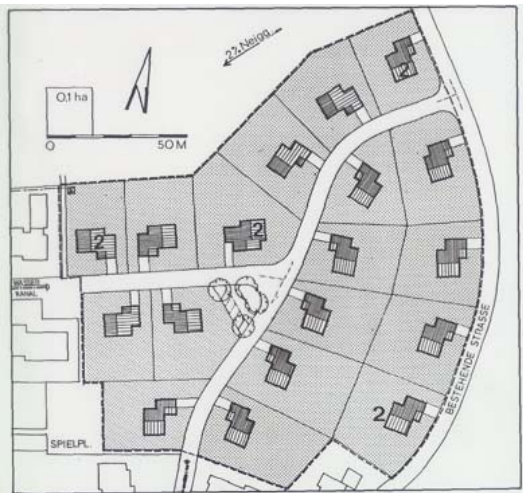
Dieser Überblick soll helfen, den Zusammenhang zwischen Bautypologie, erreichbare Bebauungsdichte und Wohndichte herzustellen und somit auch die Verbindung von optischem Eindruck in der „Natur“ und den Kennzahlen.

EINFAMILIENHAUSTYPEN



Einfamilienhäuser freistehend:

Grundstücke: 812 m²
 Wohneinheiten 18
 Bruttogeschössl./WE 194 m²

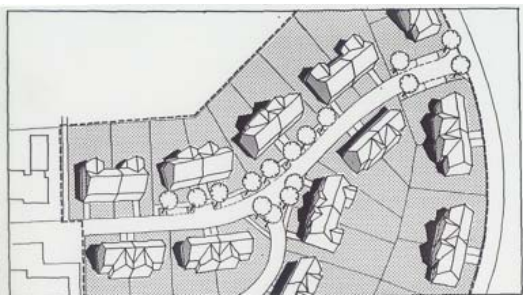


Bruttobauland: 16.000 m²
Erschließung: 1.380 m²
 Nettobauland: 14.620 m²

Wohndichte: 12 WE/ha

Bebauungsgrad: 0,20

Bebauungsdichte: 0,23



Einfamilienhäuser gekuppelte Bauweise:

Grundstück je WE: 481 m²
 Wohneinheiten 30
 Bruttogeschössl./WE 194 m²

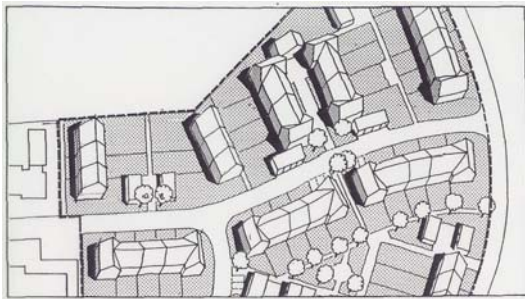


Bruttobauland: 16.000 m²
Erschließung: 1.560 m²
 Nettobauland: 14.440 m²

Wohndichte: 21 WE/ha

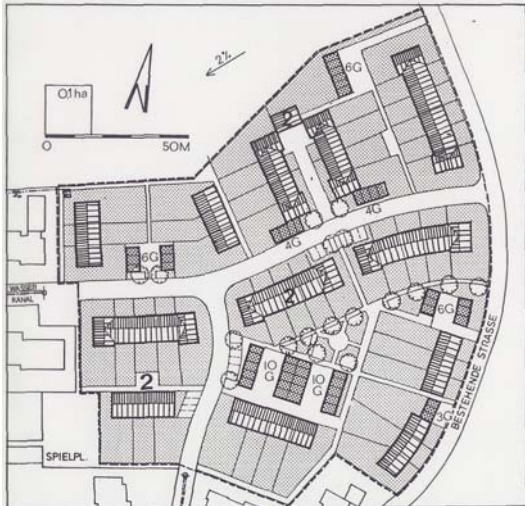
Bebauungsgrad: 0,20

Bebauungsdichte: 0,40



**Einfamilienhäuser
in zweigeschossiger
Reihenhausbebauung**

Grundstück je WE: 291 m²
 Wohneinheiten 49
 Bruttogeschössl./WE 179 m²

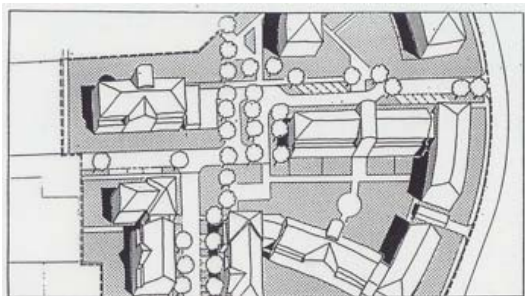


Bruttobauland: 16.000 m²
Erschließung: 1.735 m²
 Nettobauland: 14.265 m²

Wohnungsdichte: 34 WE/ha

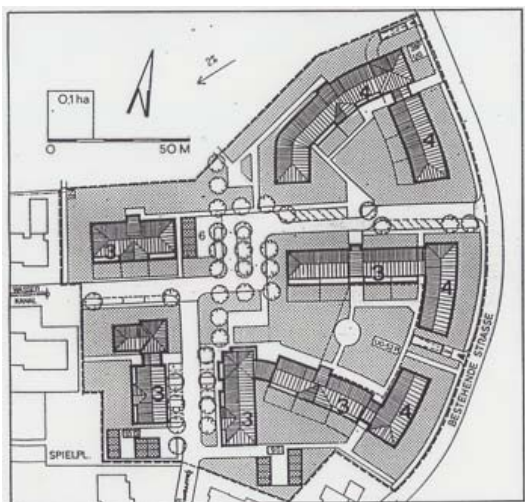
Bebauungsgrad: 0,30

Bebauungsdichte: 0,61



**Geschößbauung
(3-4 Geschoße)**

Grundstück je WE: 133 m²
 Wohneinheiten 104
 Bruttogeschössl./WE 117 m²



Bruttobauland: 16.000 m²
Erschließung: 2.200 m²
 Nettobauland: 13.800 m²

Wohnungsdichte: 75 WE/ha

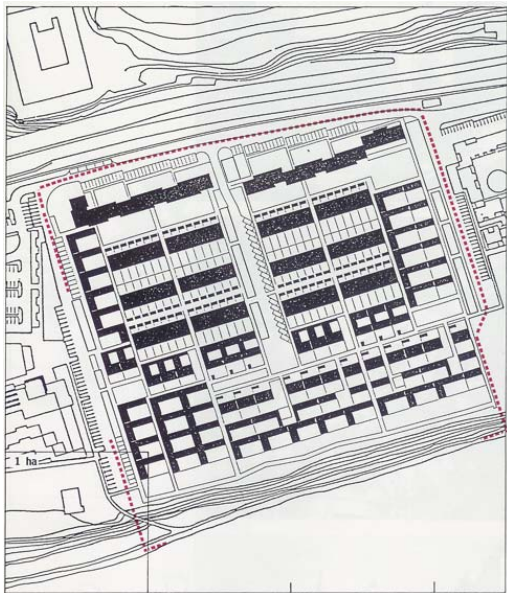
Bebauungsgrad: 0,30

Bebauungsdichte: 0,88

**BEISPIELE:
SIEDLUNGEN UNTERSCHIEDLICHER DICHT**

Größere Siedlungen weisen häufig unterschiedliche Bebauungstypen oder zumindest nicht einheitliche Geschößanzahlen auf. Im Folgenden werden für städtische Bereiche typische Siedlungsformen mit mittlerer bis hoher Bebauungsdichte.

(Quelle: Bebauungsformen für die Stadtentwicklung; Magistrat der Stadt Wien, MA 18/1991)



VERDICHTETER FLACHBAU

Teppichbebauung; Puchenau 1, Linz:
Reihen- u. Atriumhäuser, Geschößbau
(Arch. Roland Rainer, 1967)

Bezugsfläche: 6,92 ha
Wohneinheiten 246
Bruttogeschößfl./ WE 127 m²
Brottogesch.Fl./E: 45 m²

Bruttowohndichte 101 E/ha
Nettowohndichte 150 E/ha
Wohnungsdichte: 36 WE/ha

Bebauungsgrad: 0,40
Bebauungsdichte: 0,66



Fotos

Fotos



STADTVILLEN:

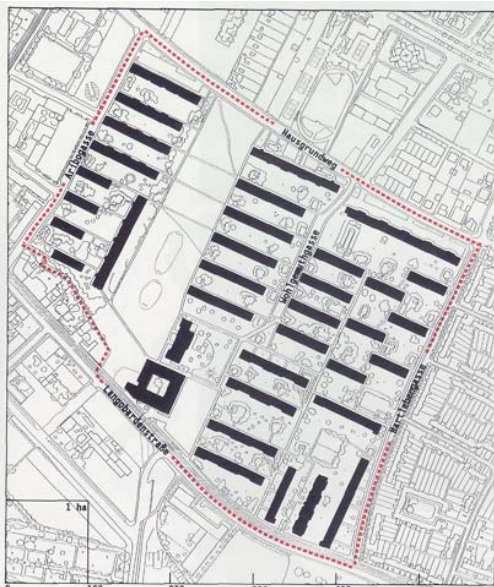
Tivolisiedlung Wien, 1928 - 29:

Bezugsfläche: 7,68 ha
Nettobauland: 5,12 ha
Wohneinheiten 393
Bruttogeschößfl./ WE 64 m²

Bruttowohndichte 127 E/ha
Nettowohndichte 192 E/ha
Wohnungsdichte: 51 WE/ha

Bebauungsgrad: 0,28
Bebauungsdichte: 0,55





GESCHOSZBEBAUUNG:

(3-7 Geschosse)/Hausgrundweg, Wien

Typische Wohnbebauung der 60-, 70-er Jahre; 1425 Wohnungen; ca. 80 m² Gesch.Fl./WE; 35 m² BGFl./E

Bezugsfläche: 188.600 m²

Sonstige Fl.: 27.300 m²

Nettobauland: 161.300 m²

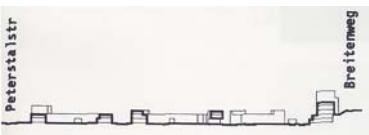
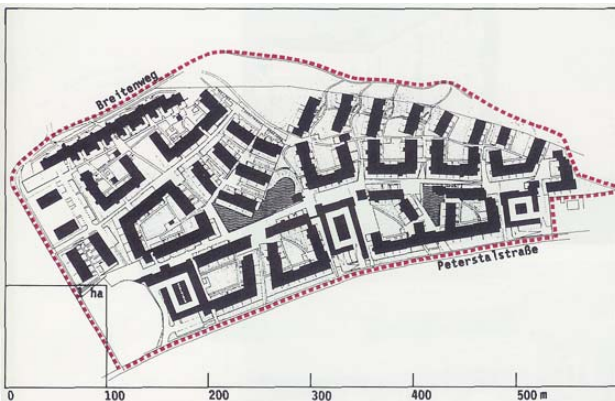
Bruttowohndichte: 196 E/ha

Nettowohndichte: 229 E/ha

Wohnungsdichte: 81 WE/ha

Bebauungsgrad: 0,19

Bebauungsdichte: 0,79



MISCHBEBAUUNG:

Wienerbergergründe, Graz

(Arch. Erskine, Rieß)

Wohneinheiten 473

Bruttogeschoßfl./WE 141 m²

Bezugsfläche: 105.100 m²

Sonstige Fl.: 19.200 m²

Nettobauland: 85.900 m²

Bruttowohndichte: 124 E/ha

Nettowohndichte: 147 E/ha

Wohnungsdichte: 45 WE/ha

Bebauungsgrad: 0,33

Bebauungsdichte: 0,78



HOCHBAUTEN:

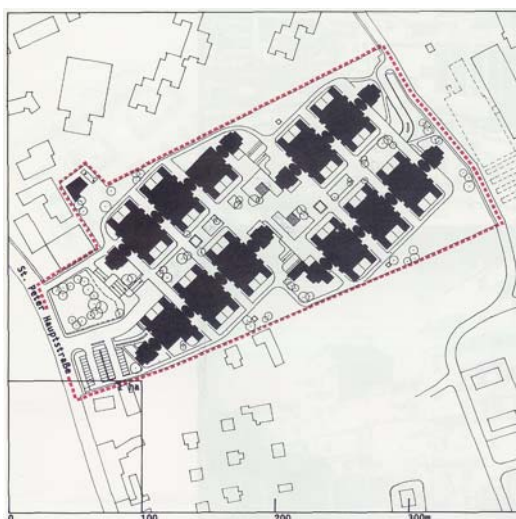
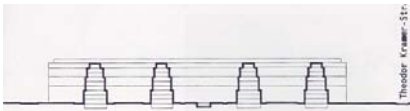
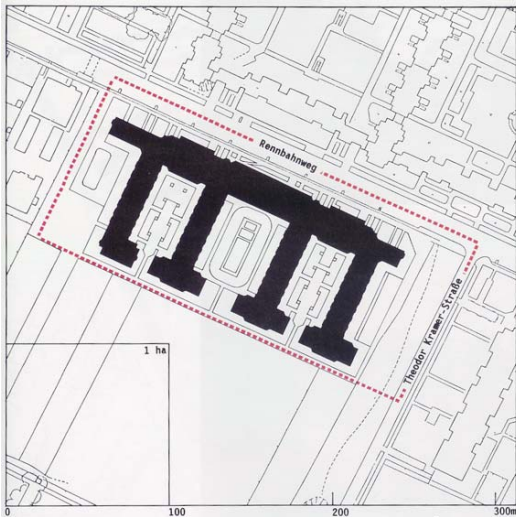
Panoramaresidenz, Kramerstr. Wien

Geschoßanzahl: 9
 Wohneinheiten 452
 Bruttogeschoßfl./WE 143 m²

Bezugsfläche: 27.200 m²
 Sonstige Fl.: 7.900 m²
 Nettobauland: 19.300 m²

Bruttowohndichte: 457 E/ha
Nettowohndichte: 644 E/ha
Wohndungsdichte: 166 WE/ha

Bebauungsgrad: 0,42
Bebauungsdichte: 3,46



HOCHBAUTEN:

Terrassenhaussiedlung, Graz
 (Werkgruppe, 1972-78)

Geschoßanzahl: 5 - 12
 Wohneinheiten 528
 Bruttogeschoßfl./WE 118 m²
 Bruttogeschoßfl./E: 55 m²

Bezugsfläche: 47.100 m²
 Sonstige Fl.: 2.100 m²
 Nettobauland: 45.000 m²

Bruttowohndichte: 280 E/ha
Nettowohndichte: 293 E/ha
Wohndungsdichte: 112 WE/ha

Bebauungsgrad: 0,34
Bebauungsdichte: 1,64



Foto