

Die approbierte Originalversion dieser Diplom-/Masterarbeit ist in der Hauptbibliothek der Technischen Universität Wien aufgestellt und zugänglich.

<http://www.ub.tuwien.ac.at>

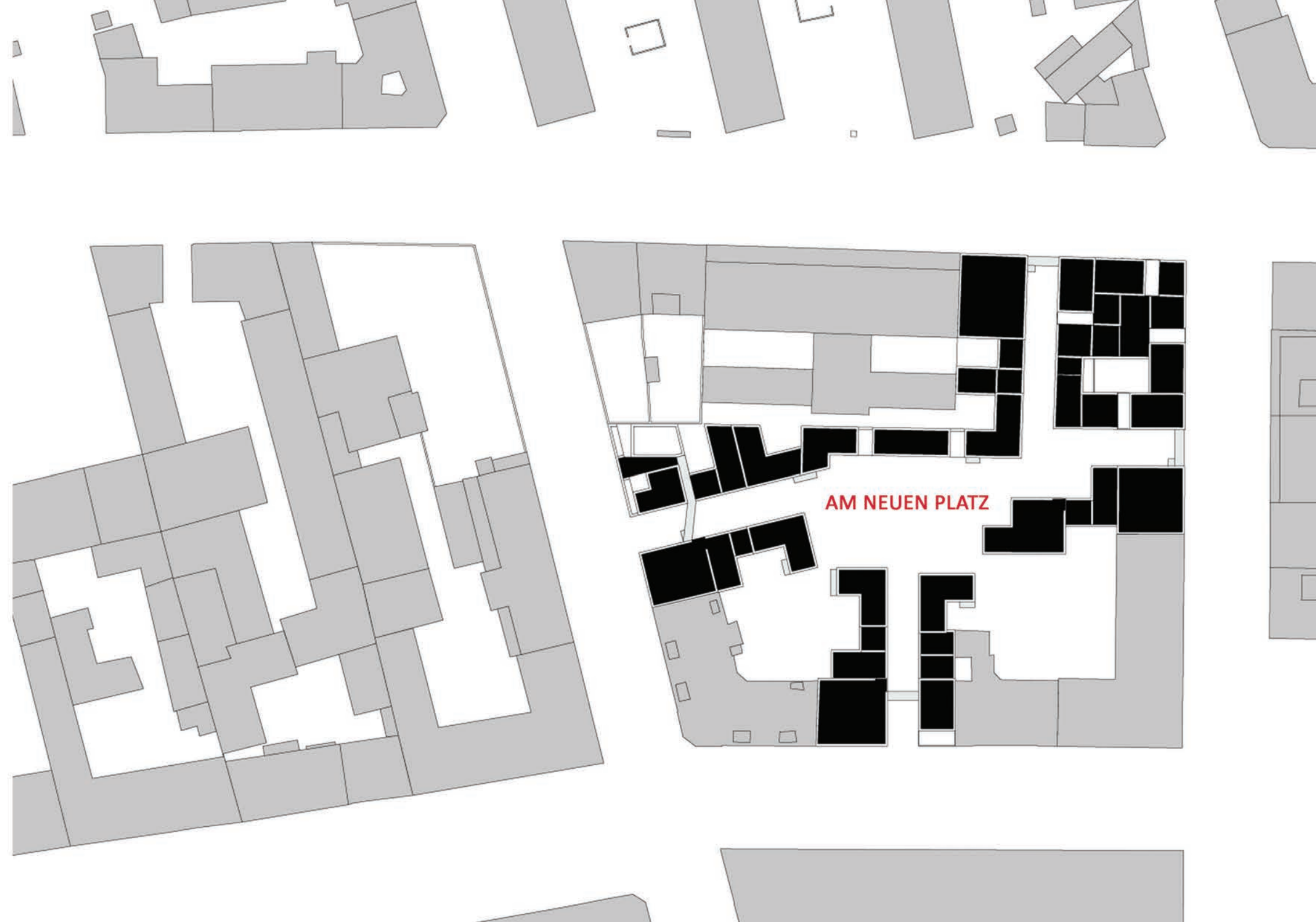


The approved original version of this diploma or master thesis is available at the main library of the Vienna University of Technology.

<http://www.ub.tuwien.ac.at/eng>

AM NEUEN PLATZ

ISABELLA RATH



DIPLOMARBEIT

Am neuen Platz

**ausgeführt zum Zwecke der Erlangung des akademischen Grades
eines Diplom-Ingenieurs / Diplom-Ingenieurin
unter der Leitung**

Univ.Lektor Oberrat Dipl.Ing.Dr.techn. Herbert Keck

e253.2

Institut für Wohnbau und Entwerfen

eingereicht an der Technischen Universität Wien

Fakultät für Architektur und Raumplanung

von

Isabella Rath
0126527

Wien, am

ABSTRACT

Der gewählte Standort befindet sich in Stadlau, einem Teil des heutigen 22. Wiener Gemeindebezirks, der Donaustadt. Die noch eher ländliche Gegend hat sich aufgrund der guten und schnellen Anbindung an die Stadt durch die Südost-Tangente und die U2 zu einem attraktiven Standort entwickelt. Der Bauplatz besteht aus vier zusammengelegten Grundstücken und hat dadurch einen Zugang von allen vier blockumgrenzenden Straßen. Es entsteht eine großzügige Freifläche im Inneren, die, in Anlehnung an den früheren Anger als Kommunikationsstätte bzw. gemeinschaftlichen genutzten Platz, einen neuen, autofreien, für alle zugänglichen Ort schaffen soll. In der somit öffentlichen Erdgeschoßzone entstehen Geschäftsflächen, die die vorhandene kleinteilige Struktur beibehalten, mit darüberliegenden Wohnungen, die zur Belebung und Vermischung/Verbindung von Wohnen und Arbeiten führen.

The place analysed in this thesis is located in Stadlau, a part of today's 22nd district of Vienna. Due to the good and fast connection to the city via public transport (U2) and the motorway (A23) the originally rather rural area has become a real popular place to live. The construction site, a combination of four different lots, has access from all four surrounding streets. Based on the earlier Anger, as a communication facility or community shared space, this concept creates a large open space inside and can be used as a new car-free, accessible place for all. Commercial space, that retain the existing small scale structure, arise in the public ground floor area with apartments above. This leads to a revival and mixing/combining living and working.

INHALTSVERZEICHNIS

ABSTRACT DE/EN	2
1. Stadlau und die Donaustadt	4
1.1. Stadlau – historische Entwicklung	5
1.2. Die Donaustadt	7
1.3. Bevölkerungsentwicklung	10
1.4. Verkehrsinfrastruktur	11
1.5. Architektur – Wohnbau in der Donaustadt	13
1.6. Quellen	17
2. Der Bauplatz – eine Analyse	19
2.1. Die Umgebung (bis 100m)	23
2.2. Die Umgebung (bis 300m)	24
2.3. Der Flächenwidmungsplan	25
3. Das Konzept	26
3.1. Der Anger	27
3.2. Die Gebäudeform	29
3.3. Quellen	30
4. Entwurf	31
4.1. Lageplan	32
4.2. Freiraumkonzept	33
4.3. Grundrisse	36
4.4. Ansichten	65
4.5. Schnitte	69
4.6. Geschäftslokale	70
4.7. Wohnungstypen	71
4.8. Modellfotos	78

1. STADLAU UND DIE DONAUSTADT



1.1. STADLAU - HISTORISCHE ENTWICKLUNG

Erstmals urkundlich erwähnt wird Stadlau, ein winziges Dorf am linken Donauufer, 1150 unter dem Namen „Stadeloue“ (=“Stadel in der Au“) als Lehen der Babenberger. Die freien Bauern bewohnten damals einen der bedeutendsten Orte im Marchfeld, da das Stadlauer Ufer einen Ausgangspunkt von insgesamt zwei Überfuhrmöglichkeiten bildete. Sie erhielten 1435 das „Urfahrrecht“, welches sie dazu berechnigte Waren über die Donau zu bringen sowie dafür Maut zu kassieren.

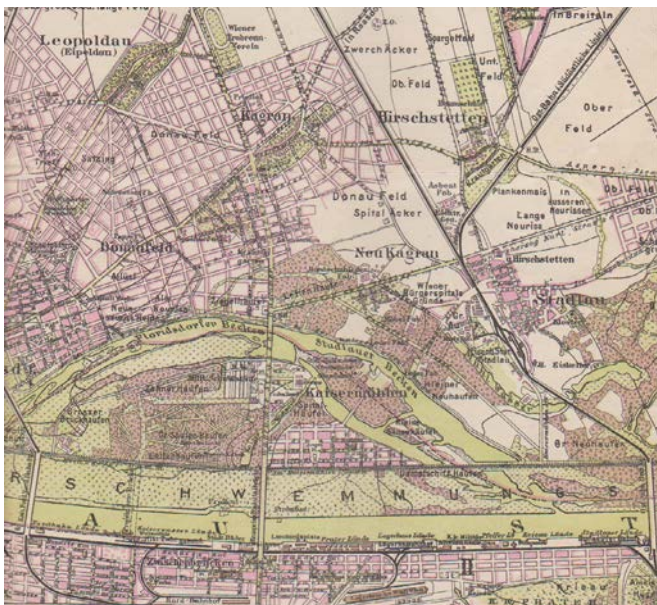


1438 ereilte Stadlau, wie schon so oft zuvor, eine Überschwemmung nach einem gewaltigen Eisstoß. Sowohl das Dorf, als auch die 1160 errichtete Kirche wurden weggerissen. Wieder wurde das Dorf, diesmal jedoch etwas weiter nördlich, aufgebaut und aus Sicherheitsgründen wurde die Kirche ins benachbarte, etwa 4 Kilometer entfernte, Kagran verlegt.

Trotz der Errichtung einer neuen Kirche 1923, blieb es eine Filialkirche von St. Georg in Kagran. Erst 1940 wurde Stadlau eine selbstständige Pfarre.

1788 bestand Stadlau aus zehn Gehöften, in Form eines Straßendorfes entlang der heutigen Schickgasse. Die Gehöfte bildeten durch ihre Aneinanderreihung und der Orientierung entlang der Straße in der Mitte einen Anger, eine großzügige Grünfläche.

Dieser ursprüngliche Dorfkern ist noch heute teilweise zwischen der Stadlauer Straße und der Konstanziagasse erkennbar.



Im Jahr 1795 erhielt Stadlau die erste Volksschule mit einem hölzernen Glockenturm, welcher zumindest Mittag- und Abendsegen sowie kirchliche Feste und auch Gefahren einläuten konnte.

1872 wurde sie in eine Feuerwehrration umgebaut und gleichzeitig wurde ein neues Schulgebäude in der Konstanziagasse errichtet. Während das alte Schulgebäude 1904 weichen musste, erfolgte bei der neuen Schule in den folgenden Jahren eine Aufstockung 1889, ein Zubau 1898 sowie die Errichtung eines eigenen Turnsaals 1906.

1935/36 war die Stadlauer Volksschule mit 18 Klassen und 646 Schülern die größte Schule Wiens.

Abb. 1.1: Josephinische Landesaufnahme, Wien um 1790

Abb. 1.2: Donauregulierung 1870-1875

Abb.1.3: Stadlau und Umgebung - Plan um 1912



Ein wichtiger Schritt für die Entwicklung des Dorfes war die erste große Donauregulierung von 1870 bis 1875. Bis zu diesem Zeitpunkt ereilte die Region, die nun durch den Marchfeldschutzdamm geschützt war, immer wieder Hochwasserkatastrophen. Gleichzeitig wurde die Errichtung von Brücken notwendig, wie z.B. die Ostbahnbrücke (Stadlauer Brücke).



Der Entwicklung zum Industrie- und Eisenbahnerort stand schließlich mit der Errichtung des Stadlauer Bahnhofs, für die Laaer und Marchegger Ostbahn, im Jahre 1870 nichts mehr im Wege. Fabriken und Industriestätten entstanden auf den günstigen Baugründen und somit wuchs sowohl die Anzahl der Arbeitsplätze als auch die der Einwohner.



1904 wurde Stadlau nach Wien eingemeindet. Gemeinsam mit den Marchfelderdörfern Aspern, Hirschstetten, Kagan und Teilen von Breitenlee sowie den Orten Floridsdorf, Jedlesee, Großjedlersdorf, Donauefeld und Leopoldau bildete es bis 1938 den 21. Wiener Gemeindebezirk Wien-Floridsdorf.

Durch den Anschluss an das Deutsche Reich im Jahre 1938 wurde Groß-Wien teilweise neu gegliedert. Stadlau, Hirschstetten, Aspern und die Lobau bildeten gemeinsam mit Breitenlee, Essling, Süßenbrunn und Kaisermühlen sowie weiteren 15 Marchfeldgemeinden den riesigen 22. Bezirk Groß-Enzersdorf.

Nach Kriegsende beschloss der Wiener Landtag die Grenzen zwischen Wien und Niederösterreich wiederherzustellen. Aufgrund des Vetos der Besatzungsmächte konnte dieser jedoch erst im Jahre 1954 umgesetzt werden. Die niederösterreichischen Gemeinden konnten nun zurückgegeben werden und Stadlau wurde ein Teil des sowohl jüngsten als auch flächenmäßig größten Bezirkes der Stadt Wien, dem 22. Gemeindebezirks mit dem neuen Namen Donaustadt.

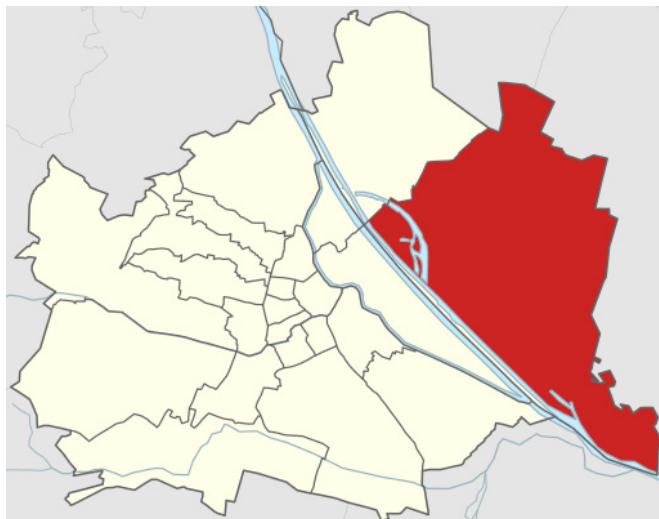


Abb. 1.4: Stadlau, Schickgasse gegen Nordwesten, 1860

Abb. 1.5: Stadlau, Schickgasse von Konstanziagasse - Richtung Stadlauer Straße, 1903

Abb. 1.6: Blick von der Schickgasse in Konstanziagasse, 1905

Abb. 1.7: Blick von der Stadlauer Straße in Schickgasse, 1907



1.2. DIE DONAUSTADT

Die Donaustadt, der 22. Wiener Gemeindebezirk, nimmt den gesamten Nordosten der Stadt ein und ist somit der größte Bezirk Wiens. Die Fläche umfasst 102,3km², das ist etwa ein Viertel des Wiener Stadtgebietes.

Die weiteren Bezirksteile, neben Stadlau, sind Aspern, Breitenlee, Essling, Hirschstetten, Kagran, Kaiser-mühlen und Süßenbrunn.

Mehr als die Hälfte der Bezirksfläche sind Grünflächen, das sind etwa 30% von ganz Wien.

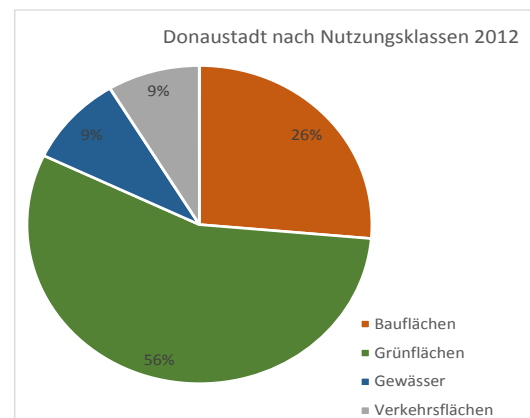
Auch der Anteil an Gewässer in Relation zur gesamten Wiener Fläche fällt hoch aus, so hat die Donaustadt fast 50% der Wiener Gewässer.

Nur ein Viertel der Bezirksfläche ist Baufläche. (siehe Graphik 1)

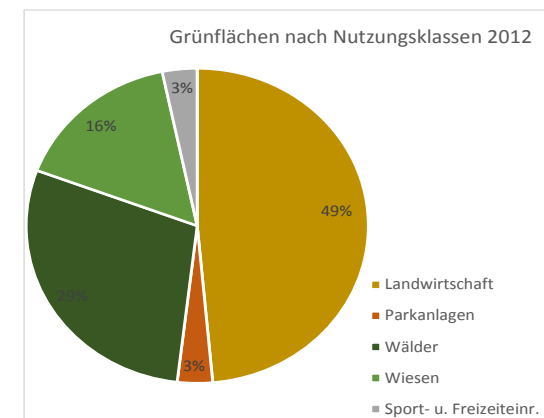


Grünflächen - Erholungsgebiete

Die Grünflächen setzen sich fast zur Hälfte aus landwirtschaftlich genutzten Flächen und die andere Hälfte aus Wäldern und Wiesen zusammen. (siehe Graphik 2)



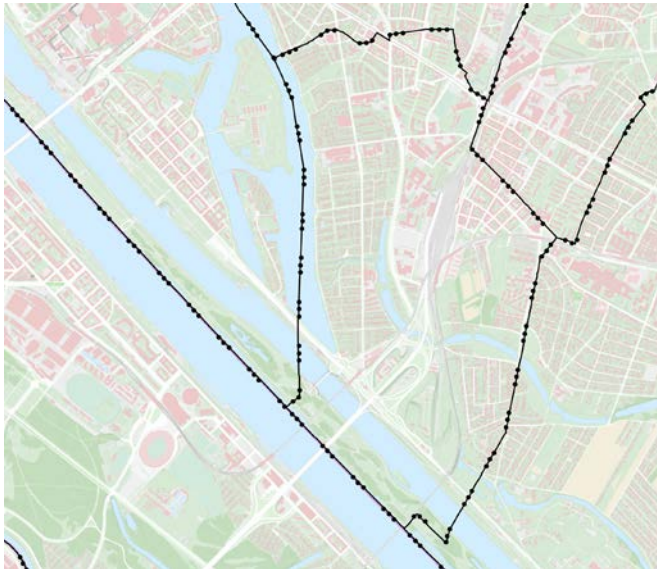
Graphik 1: Donaustadt nach Nutzungsklasse 2012 ^[1]



Graphik 2: Grünflächen nach Nutzungsklasse 2012 ^[2]

Abb. 1.8: Karte Wien - Donaustadt

Abb. 1.9: Bezirksteile Donaustadt



Die größten Erholungsflächen sind der Donaupark, die Donauinsel und die Lobau, dem „9. Bezirksteil“ der Donaustadt. Diese Freizeitlandschaften bieten einen einzigartigen Naherholungsraum inmitten der Großstadt Wien.

Zu Stadlau selbst zählen ein Teil der Donauinsel und mehrere Parks sowie eine Vielzahl an Wasserflächen mit Bademöglichkeiten. Schon 1902 entwickelte sich der Ort mit dem Schwimmbad am Mühlwasser zu einem beliebten Ausflugsziel für Wiener.

Der Donaupark

Entstanden durch die Donauregulierung beschloss die Stadt Wien in den 1960er Jahren die Sanierung und Umwandlung dieses Brachlandes zu einem Erholungsgebiet. Für die große Gartenschau, die WIG 1964, wurden verschiedene Bauten und Einrichtungen errichtet, die dann an private Gesellschaften übergeben wurden. Zu dieser Zeit entstanden unter anderem der Donauturm, ein künstlicher Teich mit einer Bühne, ein Café und ein Restaurant.

Der Donaupark bietet sowohl Sportbegeisterten als auch den Erholungssuchenden ein breites Spektrum an Möglichkeiten.



Die Donauinsel

Die Donauinsel war ein Teil der Grünraumplanung des städtebaulichen Grundkonzeptes von Roland Rainer aus dem Jahre 1961.

In den 1970er Jahren wurde mit dem Ausbau der Neuen Donau begonnen. Es entstand eine etwa 21km lange Insel mit 2 Ufern, die den Städten zur Erholung bzw. zur Freizeitnutzung dient.

Die Möglichkeiten reichen von Surfen, Segeln, Schwimmen, Radfahren, Angeln über einen Wasserski-lift, ein Cyclodrom und Sportplätze in Turniermaßen. Auch für FKK-Anhänger und Naturfreunde befinden sich im Südtail der Insel lange Strände. Und an vorgesehenen Plätzen ist auch Grillen bzw. ein Lagerfeuer möglich.



Die Lobau

Die 1905 zum Schutzgebiet erklärte Lobau umfasst mehr als 2.000 Hektar Auegebiet und ist ein Teil des Nationalparks Donau-Auen. Sie bietet mit den Auwäldern und Gewässern einen Lebensraum für eine Vielzahl von Tieren und Pflanzen.

Erst 1926 wurde das Gebiet durch die Gemeinde Wien für die Öffentlichkeit als Erholungs- und Ausflugsgebiet zugänglich. In der oberen Lobau entstanden Bade- und Spielplätze und Rad- und Wanderwege.

Abb. 1.10: Karte Umweltgut - Stadlau

Abb. 1.11: Donaupark

Abb. 1.12: Donauinsel



Wirtschaft und Industrie

Anfangs bestand die Wirtschaft aus Bauern, die von der Fischzucht, dem Ackerbau und dem Gemüseanbau sowie den Mühlen lebten.

Einen Aufschwung erlebte die Donaustadt in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts durch die Donauregulierung und dem Bau von Brücken, die den Handel erleichterten.

Vor allem Stadlau und Kagran entwickelten sich, durch die neue Ostbahn und dem Schiffweg auf der Donau, zu Industriegebieten.

Im Laufe der Zeit siedelten sich viele, auch große, Betriebe der Stahl-, Elektro-, Lebensmittel und der chemischen Industrie an, wie z.B. Wagner-Biro und die österreichische Immuno AG.



Weiter begünstigt wurde die positive Entwicklung durch die bessere Anbindung an die Stadt durch den Bau der Südosttangente (A23), der wachsenden Wirtschaft in 1970er und 1980er Jahren und die Schaffung neuer Betriebsstandorte.

Im Jahre 1992 waren rund 2.700 Betriebe in der Donaustadt angesiedelt, von großen Industrieunternehmen bis zu zahlreichen Klein- und Mittelbetrieben.

Die Wirtschaft erlebte durch die Öffnung der Grenzen gegen Osten, den EU-Beitritt Österreichs und durch die infrastrukturelle Erschließung einen Aufschwung.

In der Donaustadt entstanden im Laufe der Zeit zahlreiche neue Wohnbauten, Einkaufszentren, Gewerbeparks und Industriebetriebe, die UNO-City mit Konferenzzentrum, ein Abwasserpumpwerk, das kalorische Kraftwerk, das Donauspital (SMZ Ost), ein internationales Schulzentrum, das Behördenzentrum und das Donauzentrum, Wiens größtes Einkaufszentrum.

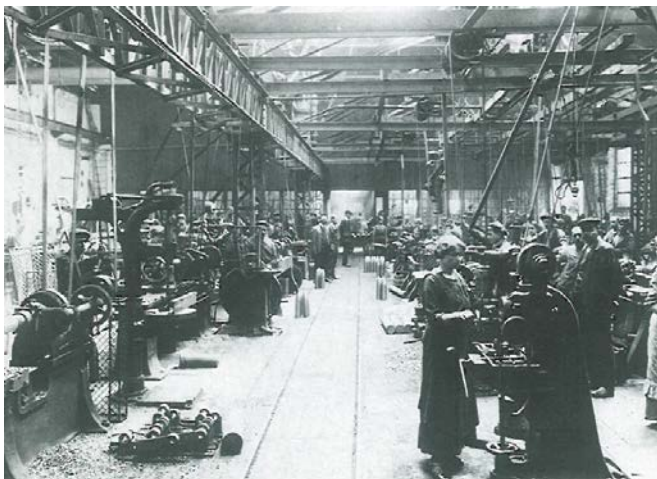
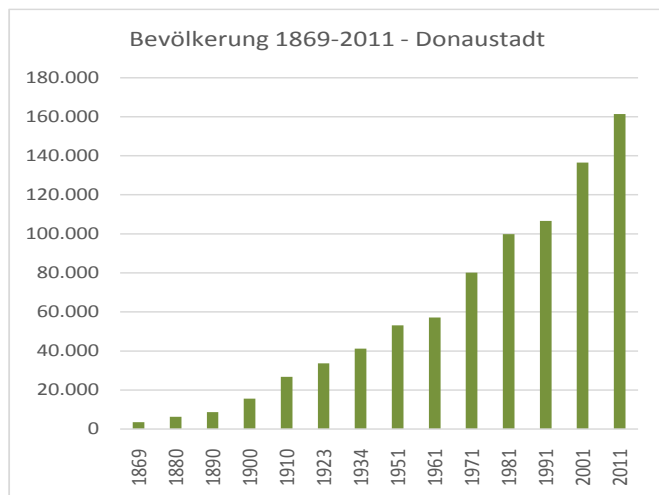


Abb. 1.13: Holy-Schmiede, Schickgasse, 1920er Jahre

Abb. 1.14: heutiges Areal der IMMUNO AG, vormals Seidenbandfabrik bzw. Seidenfärberei

Abb. 1.15: Werkshalle von Wagner-Biro, 1930er Jahre

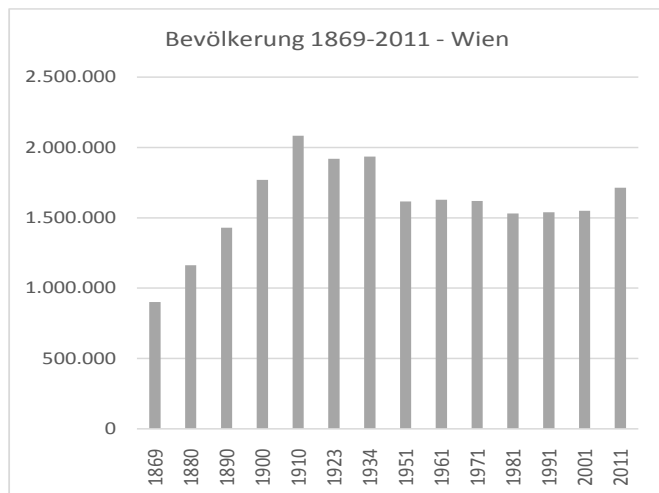


1.3. BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

Ursprünglich war die Donaustadt, der größte Bezirk, der am dünnsten besiedelte und heute weist es das stärkste Bevölkerungswachstum im Vergleich zu den anderen Bezirken auf. Der erste Aufschwung begann im 19. Jahrhundert, im 20. Jahrhundert wuchs es rasant an und in Zukunft wird es noch weiter wachsen. (siehe Graphik 3 + 4)

Stadlau selbst bestand im Jahre 1833 aus gerade Mal 13 Häusern und bis 1890 wuchs es auf 70 Häuser mit 1.733 Einwohnern an.

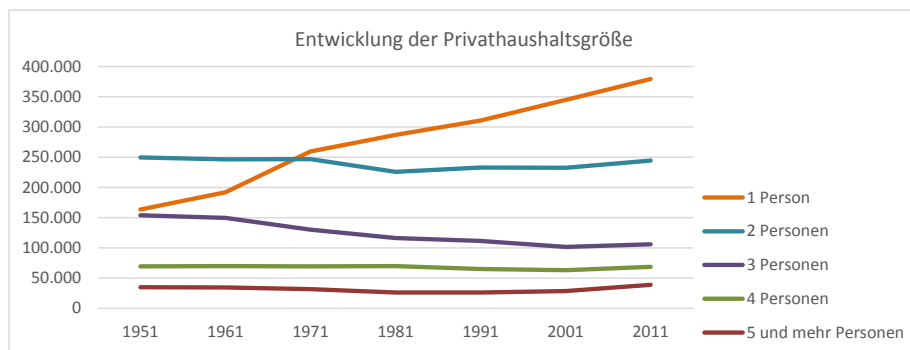
Im Jahr 1981 zählte dieser aufstrebende Bezirk bereits 5.712 Einwohner. Somit hat sich die Bevölkerung von 1890 bis 1981 mehr als verdreifacht.



Privathaushalte

Mit dem Bevölkerungswachstum entwickelte sich der Trend zu 1-Personenhaushalten. Während diese Haushaltsform über die Jahre stetig zunahm, ist die der 3-Personenhaushalte konstant rückläufig. (siehe Graphik 5)

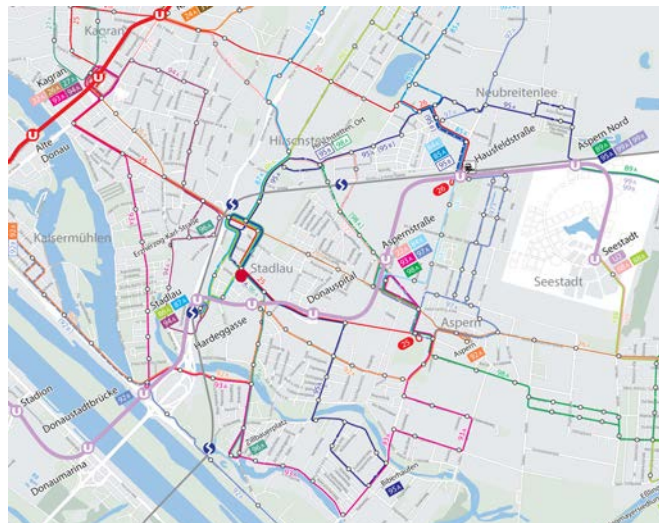
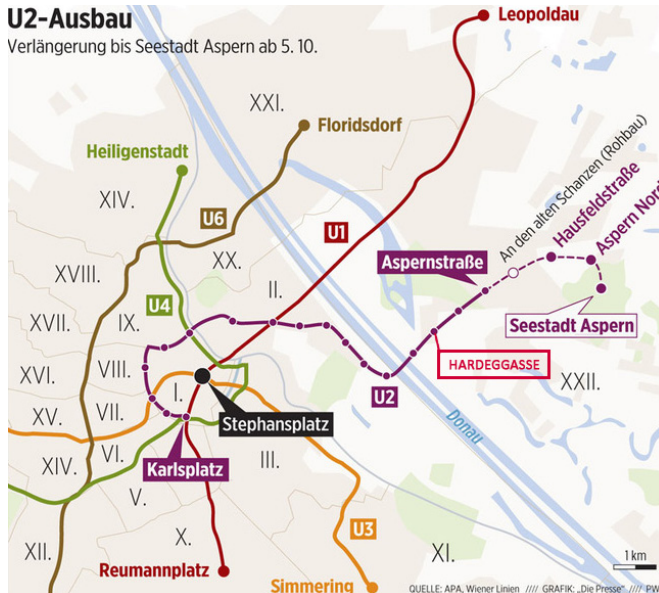
Heute bestehen zwei Drittel der Privathaushalte aus 1 bis 2 Personen, fast die Hälfte lebt auf einer Wohnfläche von 60 bis 90m² und die größte Altersgruppe sind die 20-64jährigen. Betrachtet man diese Altersgruppe etwas genauer, erkennt man einen immer steiler werdenden Anstieg bis zum 50. Lebensjahr, gefolgt von einem relativ raschen Rückgang.



Graphik 3: Bevölkerungsentwicklung seit 1869 – Donaustadt (Daten lt. Statistik Austria) ^[3]

Graphik 4: Bevölkerungsentwicklung seit 1869 - Wien (Daten lt. Statistik Austria) ^[3]

Graphik 5: Entwicklung der Privathaushaltsgröße - Donaustadt 1951-2011 (Daten lt. Statistik Austria) ^[4]

öffentlicher Verkehr

“Die Donaustadt ist einer der am stärksten wachsenden Bezirke Wiens. Daher investieren wir hier auch besonders stark in den öffentlichen Verkehr.” ^[5]

Im Oktober 2013 wurde die nun bis zur Endstation Seestadt geführte U2 in Betrieb genommen. Dies bedeutet eine gute Anbindung für die wachsende Donaustadt, im Speziellen für Stadlau und Aspern. Durch diese Verlängerung erhielten tausende Menschen im Bezirk die Möglichkeit das Stadtzentrum schnell und bequem zu erreichen, ohne auf ein Auto angewiesen zu sein.

Die neue Station Donaustadtbrücke liegt direkt am linken Donauufer und bietet die Möglichkeit zur Donauinsel zu gelangen.

Die neue Station Stadlau wurde mit der S-Bahn der ÖBB kombiniert um so ein Umsteigen zu erleichtern. Der alte Bahnhof wurde geschlossen.

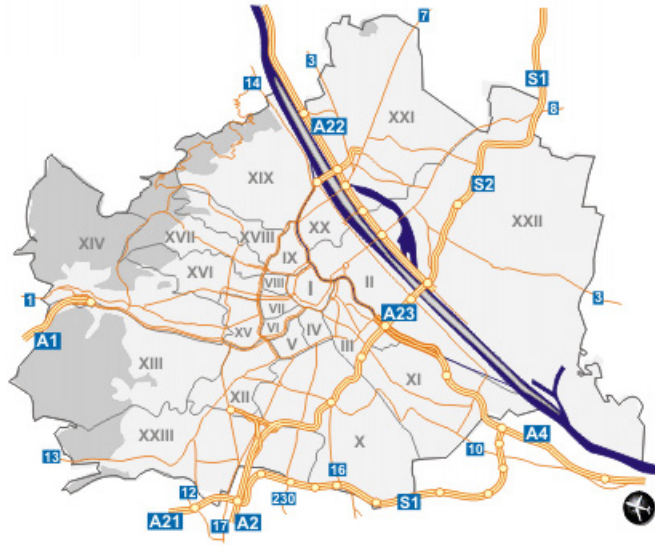
Auch das Straßenbahn- und Busliniennetz wurde an die neuen Gegebenheiten angepasst und somit der Anschluss erleichtert.

Trotz dieser Erweiterungen ist die Donaustadt, bedingt durch die Randlage, Größe und den noch vorhandenen Freiflächen, der Bezirk, der dem Auto weiterhin am ehesten entgegenkommt.

Abb. 1.16: 1. U2-Verlängerung bis Aspernstraße

Abb. 1.17: Übersichtsplan U2 und Anschlussmöglichkeiten

Abb. 1.18: Ausschnitt Oberflächennetz Donaustadt



Individualverkehr

Stadlau bzw. die Donaustadt ist an ein überregionales Verkehrsnetz angeschlossen und diese leistungsfähigen Verkehrsanbindungen nehmen dichte Verkehrsströme auf.

Die Südosttangente (A23) ist nicht nur die kürzeste sondern auch die am stärksten frequentierte Autobahn Österreichs. Im Streckenverlauf kreuzt sie die Süd-, Ost- und Donauufer Autobahn.

Da der gesamte Fernverkehr von Süden/Osten nach Norden über diese Strecke verläuft, kommt es hier in den Hauptverkehrszeiten, trotz der mindestens 4-spurigen Fahrbahn, ständig zu Verzögerungen bzw. Staus.

Die Donauuferautobahn (A22) verläuft, wie der Name schon vermuten lässt, entlang der Donau und ist die Hauptanbindung von Wien ins nördlich gelegenen Stockerau. Sie beginnt beim Knoten Kaisermühlen mit dem Anschluss an die A23 und bietet im Verlauf des Wiener Streckenbereiches einige Möglichkeiten die Donau über diverse Brücken zu überqueren.



Bedingt durch die rasante Entwicklung „Transdanubiens“ als Stadterweiterungsgebiet wurden bereits viele Hauptverkehrsstraßen ausgebaut und zukünftig wird durch das weitere Wachstum ein noch höherer Ausbaubedarf entstehen.

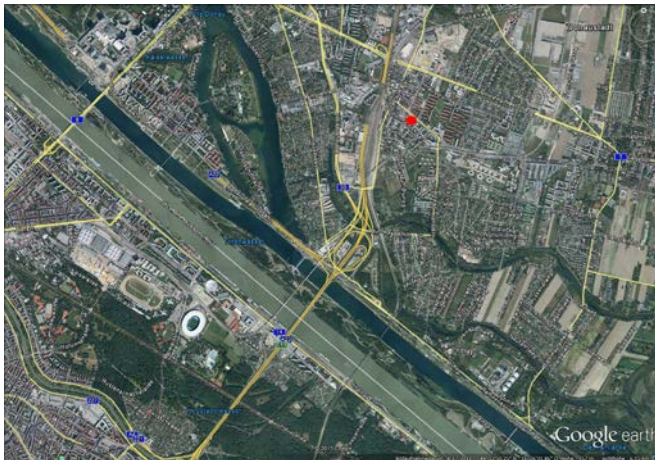
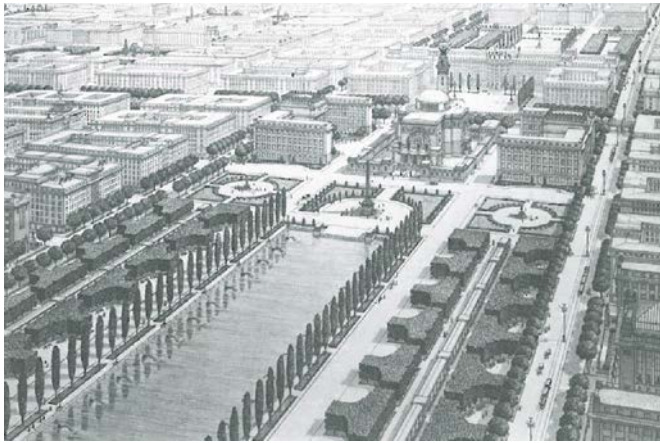


Abb. 1.19: Autobahnnetz Wien

Abb. 1.20: Stau auf A23

Abb. 1.21: Knoten Kaisermühlen – mit Lage des Bauplatzes



1.5. ARCHITEKTUR – WOHNBAU IN DER DONAUSTADT

Schon 1911 sah Otto Wagner in seinen Studien für Wien einen Stadtteil mit 150.000 Menschen im 22. Bezirk vor. Doch der erste Anstieg der Wohnbautätigkeit erfolgte erst in den 1960er Jahren.

In der Zwischenkriegszeit (1918 bis 1934) musste die Gemeinde, da es praktisch keine private Wohnbautätigkeit gab, einspringen um die dringende Wohnungsnot zu beseitigen. Die Gemeindebauwohnungen sollten leistbar sein und waren für damalige Verhältnisse groß und luxuriös ausgestattet. Wesentliche Teile dieser Anlagen waren Gemeinschaftseinrichtungen wie Bäder, Kindergärten, Waschküchen, Bibliotheken, etc.

In dieser Zeit errichtete das „rote Wien“ insgesamt 63.000 Wohnungen und in der Donaustadt entstanden besonders große Wohnhausanlagen wie z.B. in Kagran: die Freihofsiedlung und der geschichtsträchtige Goethehof.



In Hirschstetten, an der Grenze zu Stadlau, liegt der 1924/25 nach Plänen von Peter Behrens errichtete geschlossene Baublock in der Konstanziagasse 44/Hans Stegergasse 15-21/Wurmbrandgasse 18-22 mit 110 Wohnungen. Die Anlage mit dem einfachen kubischen Baukörper und den betonten Stiegenhäusern hat zwei geschlossene Höfe und beinhaltet zusätzlich einen Kindergarten, eine Mutterberatungsstelle, eine Bibliothek, einen Vortragssaal und eine Feuerwache.

Ein Stück weiter östlich, aber schon in Aspern gelegen, entstand 1924 bis 1926 als Beitrag der Wiener Siedlungsbewegung nach Plänen von Franz Schuster und Franz Schacherl unter Mitwirkung der Bewohner die Siedlung Neustraßäcker, bestehend aus zweigeschoßigen Reihenhäusern mit intimen hofartigen Plätzen und insgesamt 332 Wohnungen.



Wie schon erwähnt stieg die Wohnbautätigkeit in den 1960er Jahren, bedingt durch die Verbesserung der wirtschaftlichen Lage, bis hin zum Bauboom der 1970er Jahre. Nicht mehr die schnelle Schaffung von Wohnraum sondern der Wohnkomfort bzw. die Wohnqualität traten in den Vordergrund. Die Donaustadt wurde aufgrund ihrer günstigen Grundstückspreise, der geplanten U-Bahnverlängerung und ihrer Grünflächen zum begehrten Standort.

Abb. 1.22: Idealentwurf für den 22. Bezirk – Otto Wagner, 1910/1911

Abb. 1.23: Wohnanlage von Peter Behrens, 1924/25

Abb. 1.24: Siedlung Neustraßäcker



Die Grundlage dafür bildete das städtebauliche Konzept von Roland Rainer von 1961. Mit der Fortsetzung des Prinzips des Zeilenbaus und der neuen Fertigteilbauweise mit vorgefertigten Bauelementen wurde eine rasche Bebauung ermöglicht.

Zwischen den beiden vorher genannten Wohnanlagen befindet sich ein Beispiel dieser Montagebauweise aus den frühen 60er Jahren. Die Bebauung erfolgte nach dem Prinzip des Zeilenbaus in ausschließlich vier- oder neugeschoßigen Zeilen, die parallel oder senkrecht aufeinander gestellt wurden, mit den Wohnungstypen von den Architekten Oskar und Peter Payer.



In den 80er und 90er Jahren entstanden, östlich der Siedlung Neustraßäcker, die Wohnanlage Zschokkegasse und die Gartensiedlung Tamariskengasse.

Die Wohnanlage Zschokkegasse von Viktor Hufnagl aus dem Jahr 1990-93 umfasst 228 Wohnungen und 5 Lokale. Die Anlage setzt sich aus vier miteinander verbunden Wohnblöcken mit glasüberdachten Arkadengängen zur Erschließung und 3 Gartenhöfen zusammen.

Die Gartensiedlung Tamariskengasse von Roland Rainer aus den Jahren 1990-92 umfasst 232 Wohnungen. Es handelt sich um eine klassische Flachbausiedlung mit ein- und zweigeschoßigen Atrium- und Reihenhäusern und dreigeschoßigen Bauten am westlichen und nördlichen Randbereich.



Viele Siedlungen entstanden ohne städtebaulichen Zusammenhang und trotz der enormen Bautätigkeit ist in einigen Teilen des Bezirks noch immer der ländlich-dörfliche Charakter erhalten geblieben.

Der Wohnbau in der Donaustadt wurde in den letzten Jahrzehnten stark forciert, unter anderem auch bedingt durch die Ostöffnung. Der Bezirk erlebte einen Entwicklungsschub und das vorherrschende, noch große, Platzangebot mit den vielen Erholungsflächen und die schnelle Anbindung an die Stadt werden auch in Zukunft noch viele Wohnungssuchende in diese Region führen.

Abb. 1.25: Wohnanlage Aribogasse, 1963

Abb. 1.26: Wohnanlage Zschokkegasse, 1990-93

Abb. 1.27: Gartensiedlung Tamariskengasse, 1990-92



Auch in den letzten Jahren entstanden entlang der Langobardenstraße neue Projekte:

2006: Wohnbau Wurmbrandgasse – Ablinger, Vedral & Partner

Die Eckbaulückenfüllung an der Ecke Stadlauer Straße/Wurmbrandgasse fügt sich in die gründerzeitliche Blockstruktur ein und beinhaltet 18 Wohnungen und Ecklokal im Erdgeschoß. ^[6]



2007: Wohnbau Langobardenstraße – gup architekten

Der grelle Neubau in der Langobardenstraße 24 umfasst 20 Wohneinheiten unterschiedlichster Größe. Als Pufferzone zur Straße dient ein Laubengang. ^[7]

2011: Generationen Wohnen am Mühlgrund, ARTEC Architekten; BUWOG

Der 7-geschoßige Baukörper ist als Passivhaus ausgeführt und dient als Abschirmung der südlichen Wohnbebauung zur U-Bahntrasse. Aufgrund der kleinen Grundstücksgröße und der somit kleinen Grünflächen wurden zusätzlich ein vertikaler Garten und eine Dachterrasse für die Allgemeinheit errichtet. ^[8]



Abb. 1.28: Wohnbau in Stadlau, 2006

Abb. 1.29: Wohnbau Langobardenstraße, 2007

Abb. 1.30: Generationen Wohnen am Mühlgrund, 2011



Abb. 1.31: Übersichtslageplan

1.6. QUELLEN

Einzelnachweise

- [1] DATEN: WIEN.AT, Stadtgebiet nach Nutzungsklassen und Gemeindebezirken 2012
Stadtentwicklung und Stadtplanung (MA 18) und Stadtvermessung (MA 41) - Realnutzungskartierung 2009.
(<http://www.wien.gv.at/statistik/lebensraum/tabellen/nutzungsklassen-bez.html>)
GRAPHIK: *eigene Darstellung*
- [2] DATEN: WIEN.AT, Grünflächen nach Nutzungsklassen und Gemeindebezirken 2012
Stadtentwicklung und Stadtplanung (MA 18) und Stadtvermessung (MA 41) - Realnutzungskartierung 2009.
(<http://www.wien.gv.at/statistik/lebensraum/tabellen/gruenflaechen-bez.html>)
GRAPHIK: *eigene Darstellung*
- [3] DATEN: STATISTIK AUSTRIA, Bevölkerung seit 1869 nach Gemeinden
Volkszählungen 1869 bis 2001, Registerzählung 2011; Gebietsstand 2011; Stat. Datenbank:
(http://www.statistik.at/web_de/statistiken/bevoelkerung/volkszaehlungen_registerzaehlungen/bevoelkerungsstand/index.html)
GRAPHIK: *eigene Darstellung*
- [4] DATEN: STATISTIK AUSTRIA, Haushalte 1951 bis 2011 nach Haushaltstyp bzw. -größe und Bundesländern
Volkszählungen 1951 bis 2001, Registerzählung 2011. Erstellt am 04.11.2013
(http://www.statistik.at/web_de/statistiken/bevoelkerung/volkszaehlungen_registerzaehlungen/haushalte/index.html)
GRAPHIK: *eigene Darstellung*
- [5] WIEN.AT, U2-Verlängerung: Neues Verkehrsnetz für Donaustadt
(<http://www.wien.gv.at/verkehr-stadtentwicklung/fahrplan/verkehrsnetz-donaustadt.html>)
- [6] Wohnbau Wurmbrandgasse – Ablinger, Vedral & Partner
(<http://www.nextroom.at/building.php?id=29227&inc=home> und <http://www.a-v.at/projekte/13/proj.php?lang=de>)
- [7] Wohnbau Langobardenstraße – gup architekten
(<http://www.gup.co.at/cms/index.php?idcatside=21>)
- [8] Generationen Wohnen am Mühlgrund, ARTEC Architekten
(<http://www.artec-architekten.at/project.html?id=117>)

Literatur

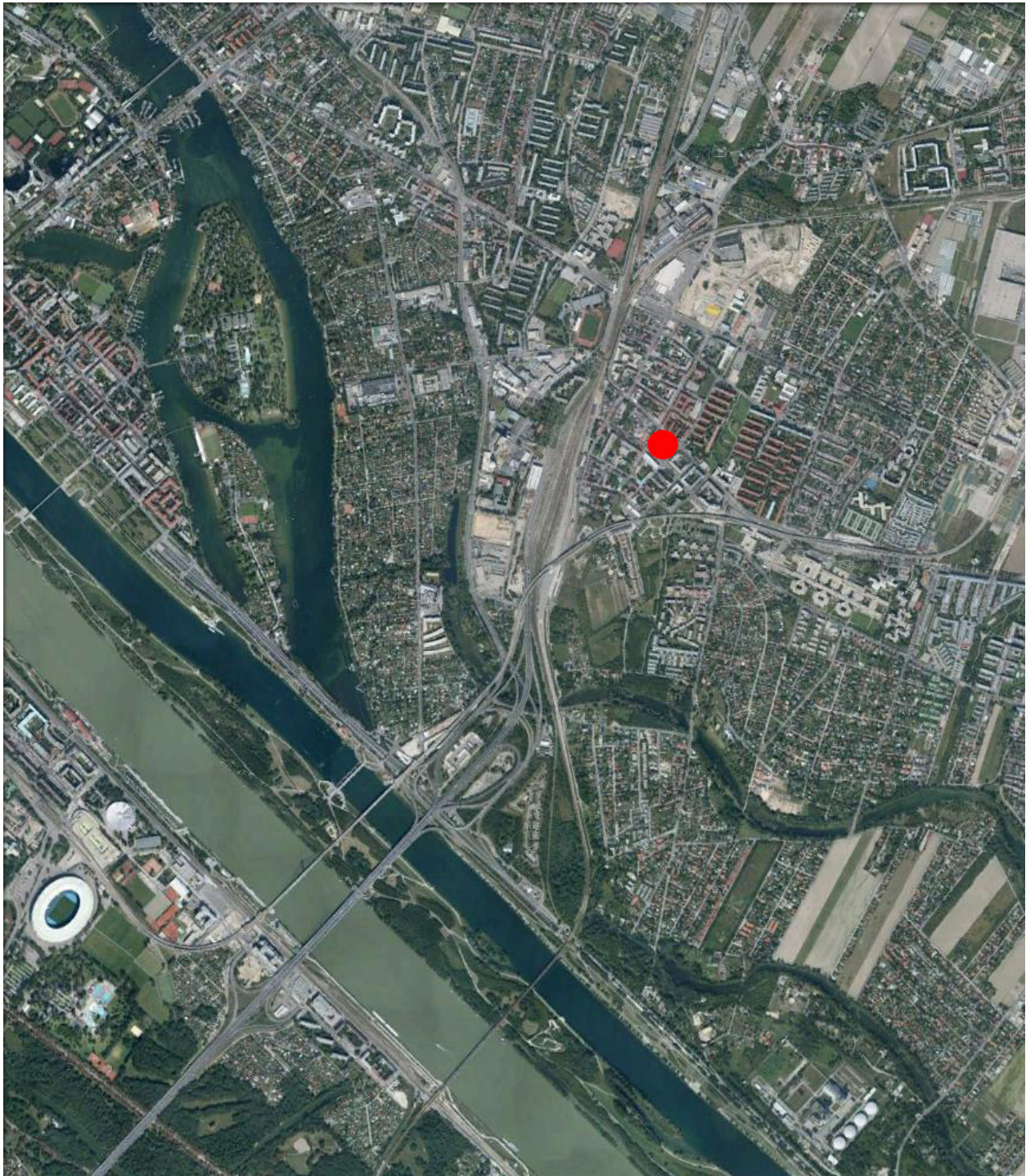
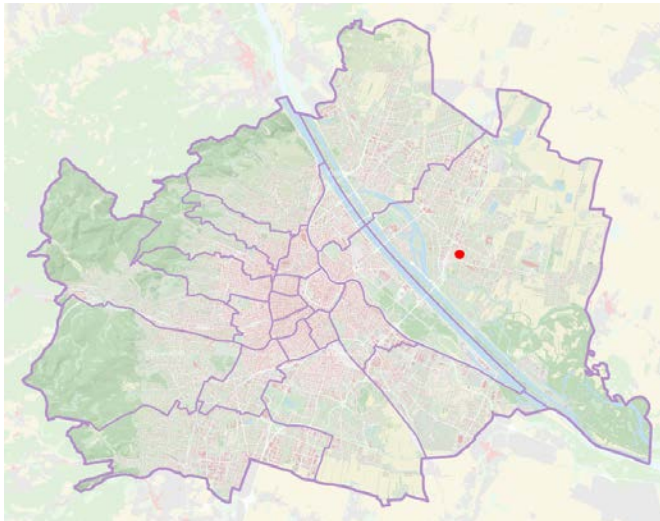
- Liselotte Hansen-Schmidt
Donaustadt – Stadt am anderen Ufer
Mohl Verlag, 1995
- Birgit Trinker, Michael Strand
Wiener Bezirkshandbücher – 22. Bezirk – Donaustadt
Pichler Verlag, Wien 2001

Abbildungsverzeichnis

- Abb. 1.1: Josephinische Landesaufnahme, Wien um 1790, http://commons.wikimedia.org/wiki/File:Josephinische_Landesaufnahme_Wien.jpeg
- Abb. 1.2: Donauregulierung 1870-1875, http://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/d/d0/Karte_Donaudurchstich.jpg
- Abb.1.3: Stadlau und Umgebung - Plan um 1912, http://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/0/00/Wien_Kagran%2C_Kaiserm%C3%BChlen%2C_Stadlau%2C_Plan_um_1912.jpg
- Abb. 1.4: Stadlau, Schickgasse gegen Nordwesten, 1860, *Donaustadt - Album 1860-1960*, Wien 1996, Scan - Bild 49
- Abb. 1.5: Stadlau, Schickgasse von Konstanziagasse - Richtung Stadlauer Straße, 1903, *Donaustadt - Album 1860-1960*, Wien 1996, Scan - Bild 43
- Abb. 1.6: Blick von der Schickgasse in Konstanziagasse, 1905, *Donaustadt - Album 1860-1960*, Wien 1996, Scan - Bild 40
- Abb. 1.7: Blick von der Stadlauer Straße in Schickgasse, 1907, *Donaustadt - Album 1860-1960*, Wien 1996, Scan - Bild 44
- Abb. 1.8: Karte Wien - Donaustadt, http://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/thumb/3/32/Vienna_subdivisions_%2822%29.svg/512px-Vienna_subdivisions_%2822%29.svg.png
- Abb. 1.9: Bezirksteile Donaustadt, <http://de.wikipedia.org/wiki/Stadlau>
- Abb. 1.10: Karte Umweltgut - Stadlau, <http://www.wien.gv.at/umweltgut/public/grafik.aspx?bookmark=nN3NxVCE1URn9S9HdvuoRrCz9c6-crOsX3Z-cJ1V2UDIDdnhd3bHJDbe-b>
- Abb. 1.11: Donaupark, <http://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/projekte/landschaft-freiraum/landschaft/gruenraum/entwicklung/wig.html>
- Abb. 1.12: Donauinsel, <http://www.wien.gv.at/umwelt/wasserbau/donauinsel/geschichte/>
- Abb. 1.13: Holy-Schmiede, Schickgasse, 1920er Jahre, *Stadt am anderen Ufer*, Mohl Verlag 1995, Scan - Bild 50
- Abb. 1.14: heutiges Areal der IMMUNO AG, vormals Seidenbandfabrik bzw. Seidenfärberei, *Stadt am anderen Ufer*, Mohl Verlag 1995, Scan - Bild 30
- Abb. 1.15: Werkshalle von Waagner-Biro, 1930er Jahre, *Stadt am anderen Ufer*, Mohl Verlag 1995, Scan - Bild 46
- Abb. 1.16: 1. U2-Verlängerung bis Aspernstraße, <http://wiener-untergrund.at/u2-aspern.shtml>
- Abb. 1.17: Übersichtsplan U2 und Anschlussmöglichkeiten
http://diepresse.com/home/panorama/wien/1457573/U2Verlaengerung_Mit-der-UBahn-auf-die-Wiese?_vl_backlink=/home/panorama/wien/1459896/index.do&direct=1459896&index=2
- Abb. 1.18: Ausschnitt Oberflächennetz Donaustadt, http://www.wienerlinien.at/media/files/2013/oberfl%C3%A4chennetz_donaustadt_oktober%20_2013_105995.pdf
- Abb. 1.19: Autobahnnetz Wien, <http://www.oeamtc.at/?id=2500,,1095812,&cmp=vfd&bdl=wi&subtype=verkehr>
- Abb. 1.20: Stau auf A23, <http://www.oe24.at/oesterreich/chronik/wien/Kilometerlanger-Stau-nach-Crash-auf-Tangente/121803925>
- Abb. 1.21: Knoten Kaisermühlen – mit Lage des Bauplatzes, *Google Earth*
- Abb. 1.22: Idealentwurf für den 22. Bezirk – Otto Wagner, 1910/1911, *Donaustadt - Wr. Bezirkshandbücher 22. Bezirk*, Wien 2001, Scan - Seite 65
- Abb. 1.23 - 1.30: Wohnanlagen in der Donaustadt *eigene Abbildung*
- Abb. 1.31: Übersichtsplan, *eigene Darstellung*

2. DER BAUPLATZ

Der Bauplatz befindet sich in Stadlau, einem Teil des heutigen 22. Wiener Gemeindebezirks, der Donaustadt.
Die Grenzen bilden im Norden Kagran und Hirschstetten, im Osten Aspern, im Süden die jenseits der Donau gelegene Leopoldstadt und im Westen Kaisermühlen.



Adresse: 1220 Wien
Konstanziagasse 30
Schickgasse 11A
Aribogasse 17
Langobardenstraße 26

Grundstücksgröße: 4.320 m²

Das Grundstück hat Zugang von allen 4 Straßen und umfasst eine große Freifläche im Blockinneren.

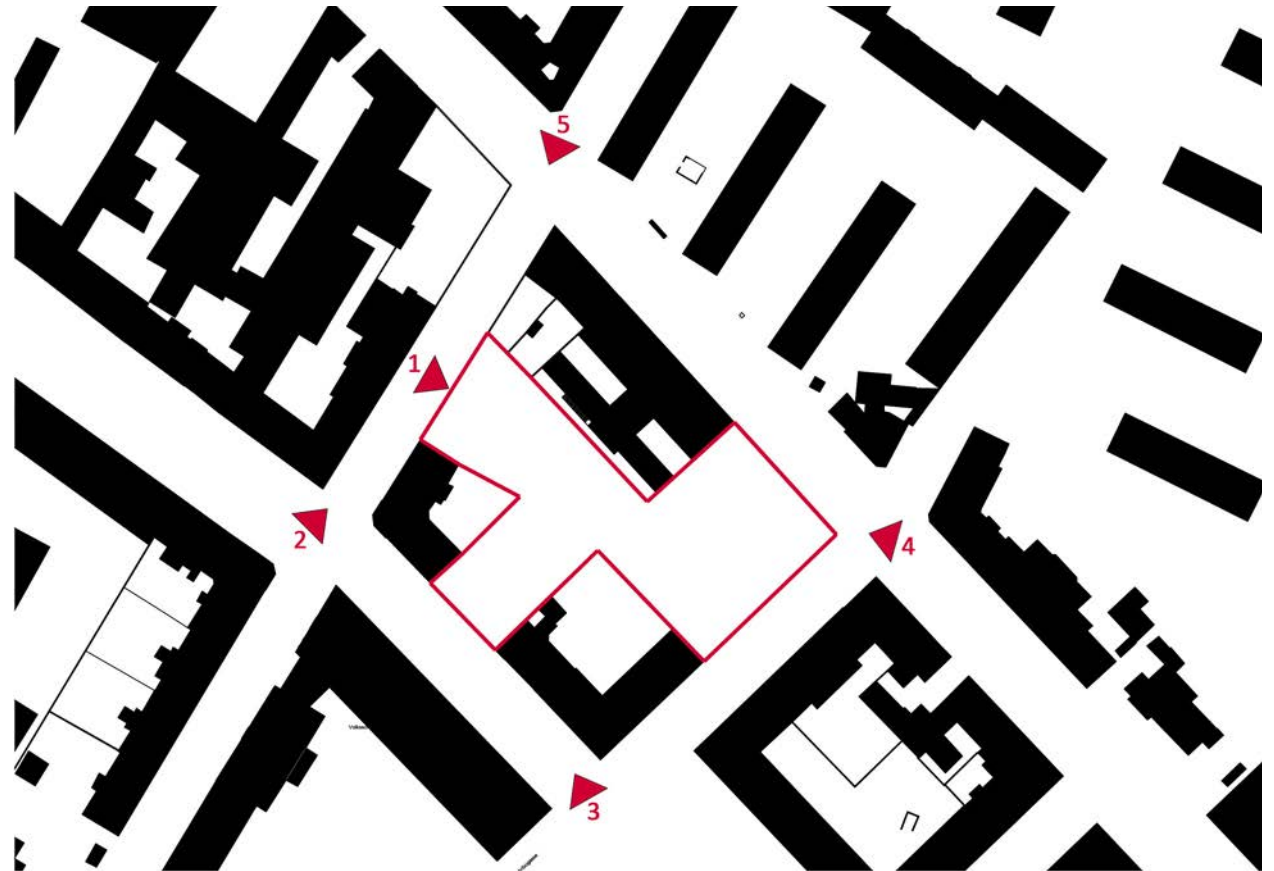
Die Grundstücke Konstanziagasse 30, Schickgasse 11a und Aribogasse 17 wurden bisher als ÖAMTC-Parkplatz genutzt.

Auf dem Grundstück Langobardenstraße 26 befand sich bis 2012 die 1924 von der Familie Weiss gegründete Stadlauer Seifensiederei.





Bauplatzfotos



2.2. DIE UMGEBUNG - BIS 100m

Einkaufen / Dienstleistungen:

- 01 - Trafik
- 02 - Friseur
- 03 - 2rad-Shop
- 04 - Zoo - Tierhandlung
- 05 - Rad&Reisen
- 06 - Sonnenstudio
- 07 - Werkstatt
- 08 - Apotheke "Zur Madonna"

Essen:

- E1 - Restaurant "Mango"
- E2 - "Pizzeria" - Imbiss
- E3 - Café Pub Jedermann
- E4 - Gasthaus "Zur Sonnenuhr"

Bildung:

- B1 - Volksschule

Sonstiges:

- S1 - FPÖ-Büro

- A - Bus-Station (86A, 87A, N)
- B - Bus-Station (95A, 96A, N)
- C - Straßenbahnstation (25)



2.3. DIE UMGEBUNG - BIS 300m

Einkaufen:

- 01 - Einkaufsstraße (Stadlauer Straße)
- 02 - Billa
- 03 - Spar Supermarkt
- 04 - kleines "Einkaufszentrum"
(Billa, Putzerei, Trafik, ...)

Essen:

- E1 - Restaurant "Akropolis"
- E2 - Gasthaus "Zum Schmankerl"
- E3 - Gasthaus Selitsch

Kultur und Freizeit:

- K1 - Stadlauer Bahnhofspark
- K2 - Parkanlage Schickgasse
- K3 - JuZes - Kinder- und Jugendzentrum

Bildung:

- B1 - Kindergarten (privat)
- B2 - Kindergarten (öffentlich)
- B3 - Neue Mittelschule

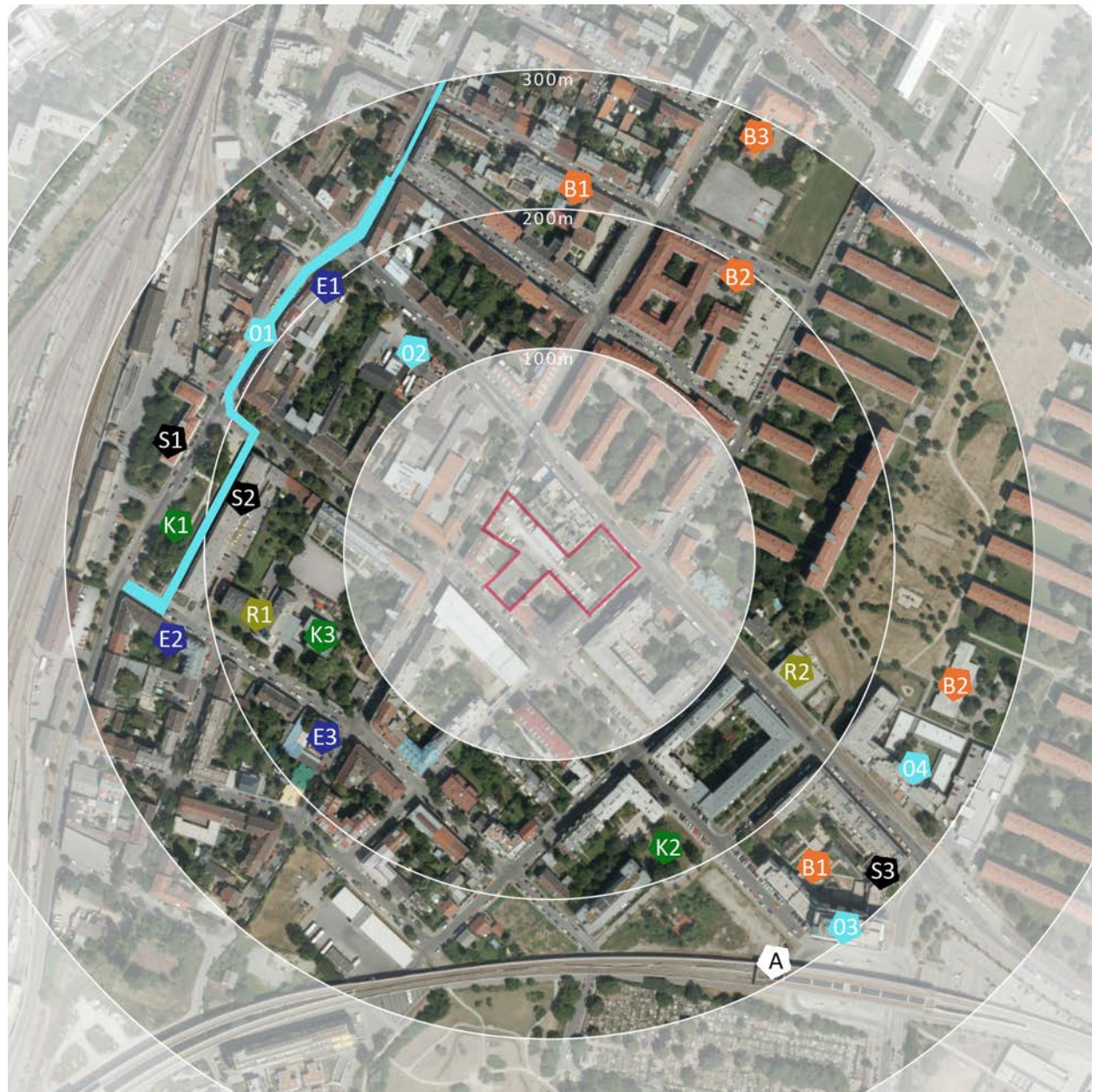
Kirchen & Einrichtungen:

- R1 - Pfarre Stadlau
- R2 - Gebetshaus

Sonstiges:

- S1 - alte Bahnhof Stadlau
- S2 - BAWAG & PSK
- S3 - Rehab Zentrum Stadlau

A - U2-Station Hardeggasse



2.4. DER FLÄCHENWIDMUNGSPLAN

Bauplatz:

Fläche gesamt: 4.320m²

Bauplatzinnere: 2.640m²
davon 60%: 1.584m²

An den Gassen darf 12 Meter und an der Langobardenstraße 15 Meter tief, Bauklasse II bebaut werden.

Vom Bauplatzinneren, dem Hof, darf nur 60% der Fläche mit Bauklasse I bebaut werden.

Der Hof der Aribogasse leidet aufgrund der hohen Nachbarbebauung unter erheblichen Belichtungsproblemen.

Erläuterung:

GB ... gemischtes Baugebiet
GB GV ... gemischtes Baugebiet-Geschäftsviertel

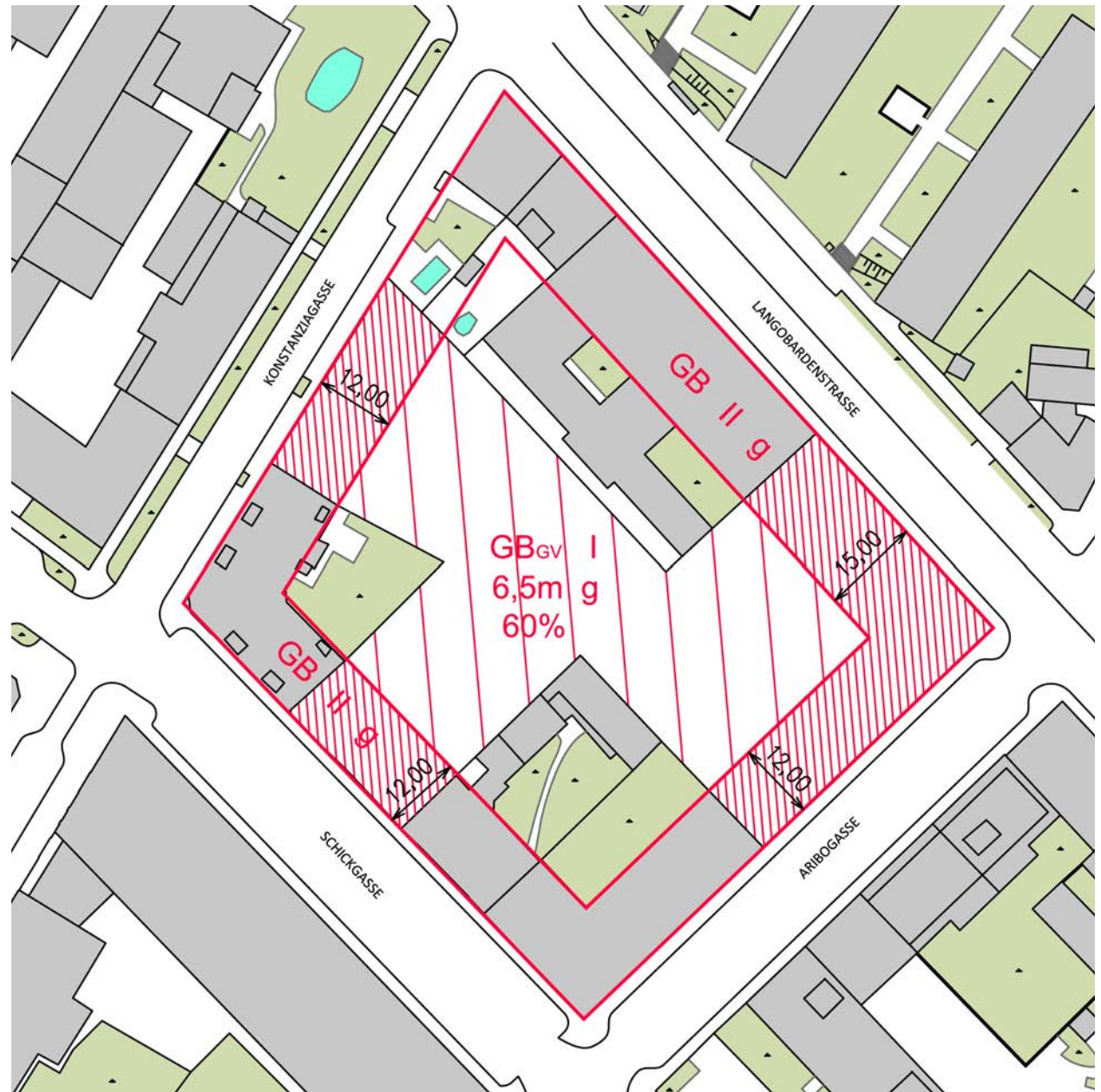
I ... Bauklasse 1 (mind. 2,5m - max. 9m)

II ... Bauklasse 2 (mind. 2,5m - max. 12m)

g ... geschlossene Bauweise

6,5m ... Beschränkung der Gebäudehöhe

60% ... Beschränkung der bebaubaren Fläche



3. KONZEPT



3.1 DER ANGER

„Der frühere Anger“

Der Anger beschreibt einen Dorfplatz, meist in zentraler Orstlage, der von allen Bewohnern gemeinschaftlich genutzt werden konnte. Umschlossen wird der ursprünglich unverbaute, durch eine platzartige Erweiterung der Hauptverkehrsstraße entstandene, Anger von dessen Gehöften.

Diese entstandene öffentliche Freifläche diente den Bewohnern früher als Kommunikationsstätte, Versammlungs- und Veranstaltungsort, Gerichtsplatz, Tanz- oder Festplatz und als Viehweide. Meist befand sich auf dem Platz ein Dorfbrunnen sowie ein Gemeindeteich, der sowohl als Viehtränke als auch als Lösch- und Badeteich genutzt werden konnte. Später entstanden oft auch öffentliche und gemeinnützige Einrichtungen wie das Rathaus, eine Schule, ein Spritzenhaus oder eine Kirche.



„Der neue Anger“

Die Konzeptidee beruht auf dem Prinzip des früheren Angers als gemeinschaftlichen genutzten Platz. Da der frühere Stadlauer Anger in dieser Form nicht mehr besteht, soll ein neuer, autofreier, für alle zugänglicher Ort als Treffpunkt und Kommunikationsstätte geschaffen werden.

Durch die Zusammenlegung der vier Grundstücke entsteht solch einen Platz in der Blockmitte, der Zugang von allen vier blockumgrenzenden Straßen hat.

In der öffentlichen Erdgeschoßzone entstehen, neben den Zugängen zu den Wohnungen, insgesamt 27 Geschäftslokale in unterschiedlichen Größen, von 34 bis 145m². Dabei wird die vorhandene kleinteilige Struktur beibehalten.

Zur Belebung und Vermischung/Verbindung von Wohnen und Arbeiten entstehen in den maximal 4 darüber liegenden Ebenen insgesamt 35 Geschoß- und Maisonettwohnungen mit 2-4 Zimmern mit Wohnnutzflächen von 40 bis 114m².

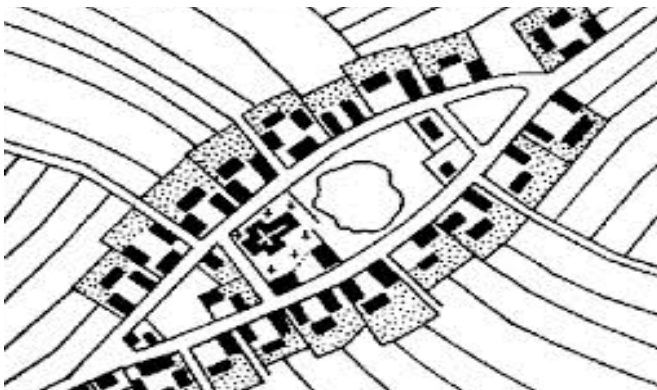


Abb. 3.1: Straßenangerdorf

Abb. 3.2: Skizze Angerdorf

Abb. 3.3: Skizze Angerdorf

Der Platz und die Erschließung - Wegführung durch den Block

Der breitere Haupteerschließungsweg führt von der Konstanziagasse (Anbindung zu weiteren Einkaufsmöglichkeiten und zu diversen Bus- und zur Straßenbahnhaltestelle) zur Aribogasse (Anbindung zur U-Bahnlinie 2).

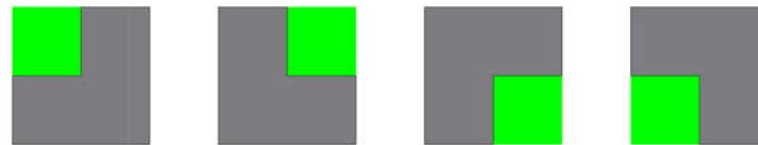
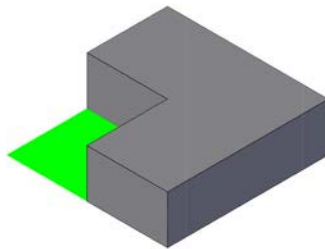
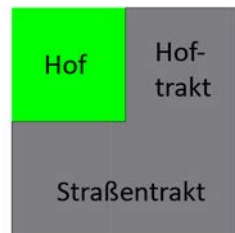
Ein zweiter, schmalerer Erschließungsweg führt von der Langobardenstraße (Anbindung an Grünflächen) zur Schickgasse (Anbindung Volksschule und zur U-Bahnlinie 2).



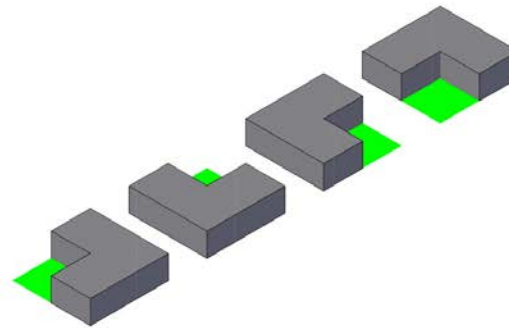
Foto Konzeptmodell



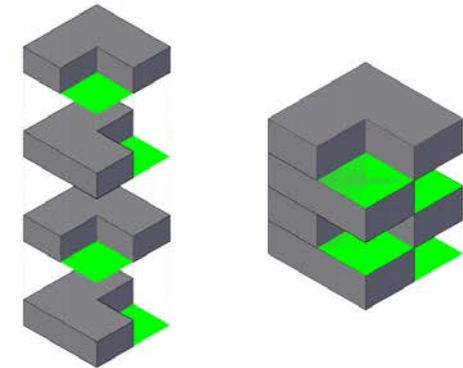
3.2. DIE GEBÄUDEFORM



FORM 1 -> VERTIKAL GEDREHT



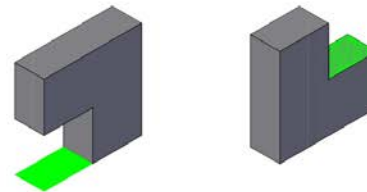
FORM 1A -> EINZELN ANGEORDNET



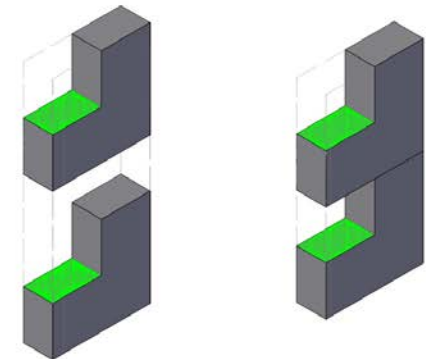
FORM 1B -> GESTAPELT



FORM 2 -> HORIZONTAL GEDREHT



FORM 2A -> EINZELN ANGEORDNET



FORM 2B -> GESTAPELT

Abb. 3.4 (Skizze links oben): Skizze Langangerdorf

3.1. QUELLEN

Literatur

- ENZYKLOPÄDIE - Angerdorf
http://www.az-encyklopadie.info/a/88990_Angerdorf/
- HOMEPAGE PATZMANNSDORF - Angerdorf
<http://patzmannsdorf.heimat.eu/Hakenhof.htm?frameset>
- KULTURLANDSCHAFTSPORTAL THÜRINGEN - Anger, Angerdorf
<http://www.kulturlandschaft.fh-erfurt.de/index.php?id=357&type=0&uid=7&cHash=67717ec8bd>
<http://www.kulturlandschaft.fh-erfurt.de/index.php?id=357&type=0&uid=6&cHash=cb27772111>

Abbildungsverzeichnis

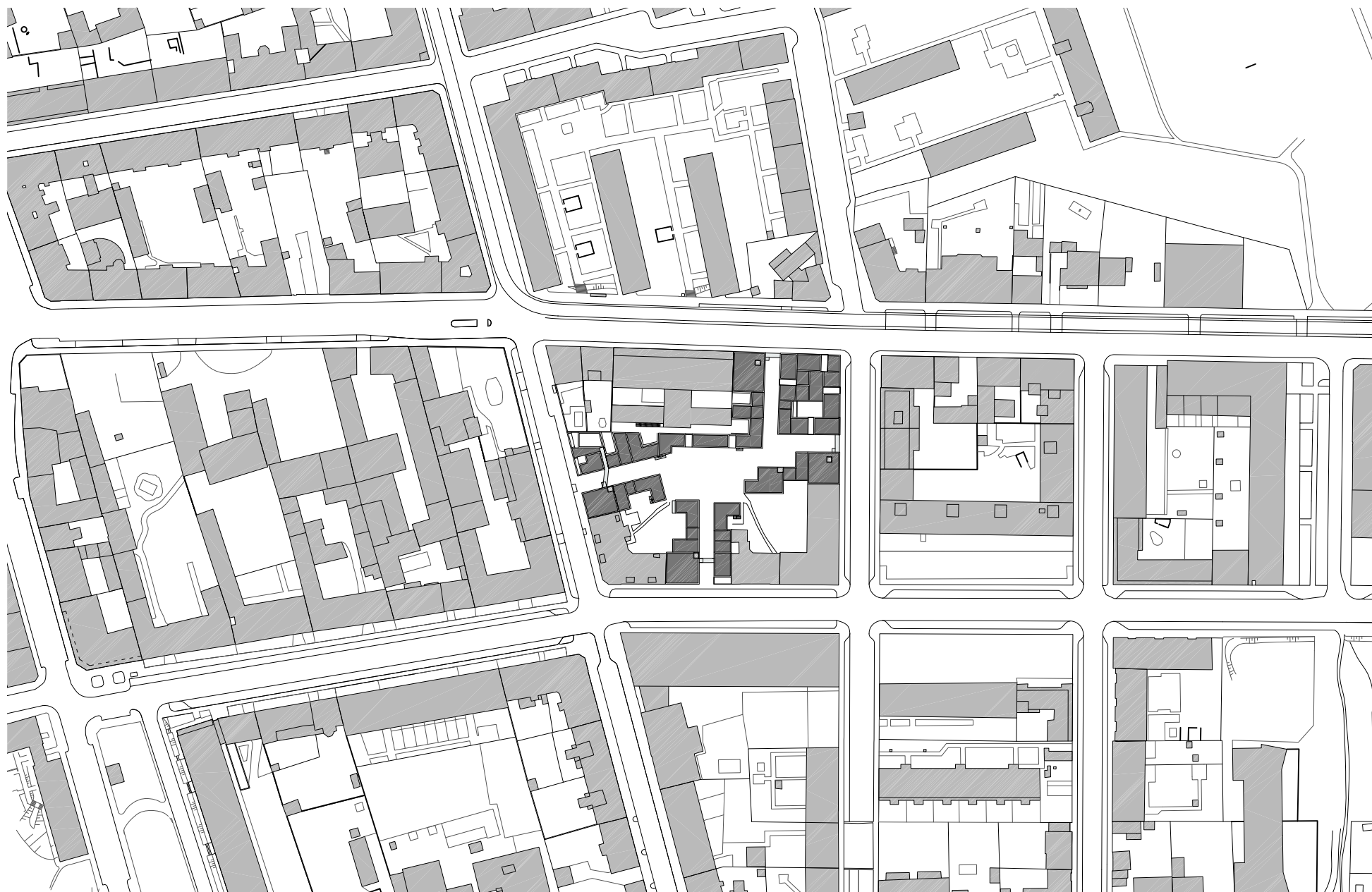
Abb. 3.1: Straßenangerdorf, <http://www.kulturlandschaft.fh-erfurt.de/...>

Abb. 3.2: Skizze Angerdorf, <http://www.kulturlandschaft.fh-erfurt.de/index.php?id=357&type=0&uid=7&cHash=67717ec8bd>

Abb. 3.3: Skizze Angerdorf, <http://home.arcor.de/steffi.seebert/nils/angerdorf.htm>

Abb. 3.4: Skizze Angerdorf, <http://patzmannsdorf.heimat.eu/Hakenhof.htm?frameset>

4.1 LAGEPLAN



M1000

4.2 FREIRAUMPLAN

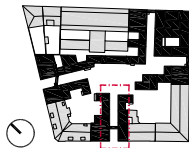
- | | | |
|---|---|--|
|  BESTAND GEBÄUDE |  NEU FLACHDACH BEGRÜNT |  NEU WASSERFLÄCHE |
|  BESTAND GRÜNFLÄCHE/BAUM |  NEU GRÜNFLÄCHE/BAUM |  NEU TERRASSE |





Freiraumplan - Übersicht EG





Freiraumplan - Ausschnitt Erschließung Schickgasse M250



STRÄUCHER/BLUMEN
(20cm hoch)

PFLASTERUNG PRIVAT
ZUGANG WOHNUNGEN

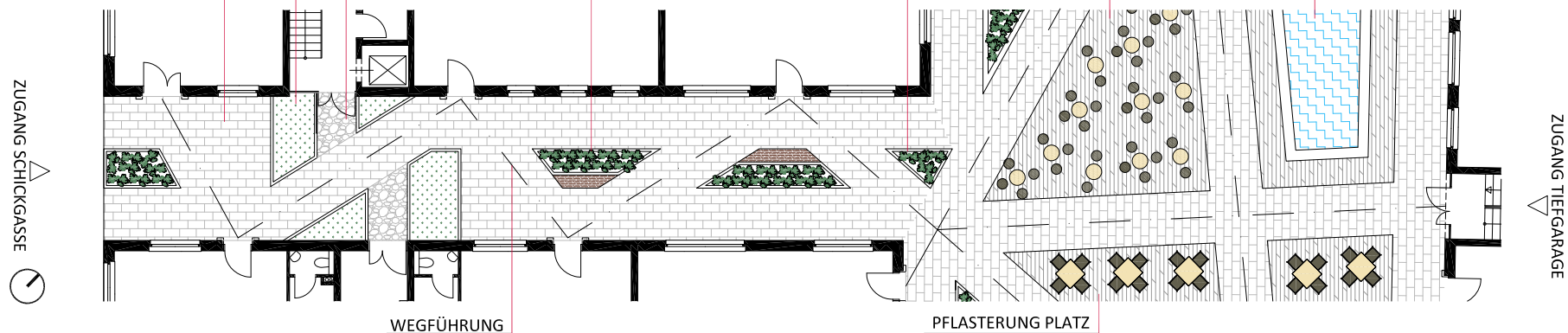
MÖBEL (50cm hoch)
SITZMÖGLICHKEIT
BEPFLANZUNG

MÖBEL (100cm hoch)
STRÄUCHER/BLUMEN
AUSSTELLUNG

"FREIE PLÄTZE"

WASSERFLÄCHE

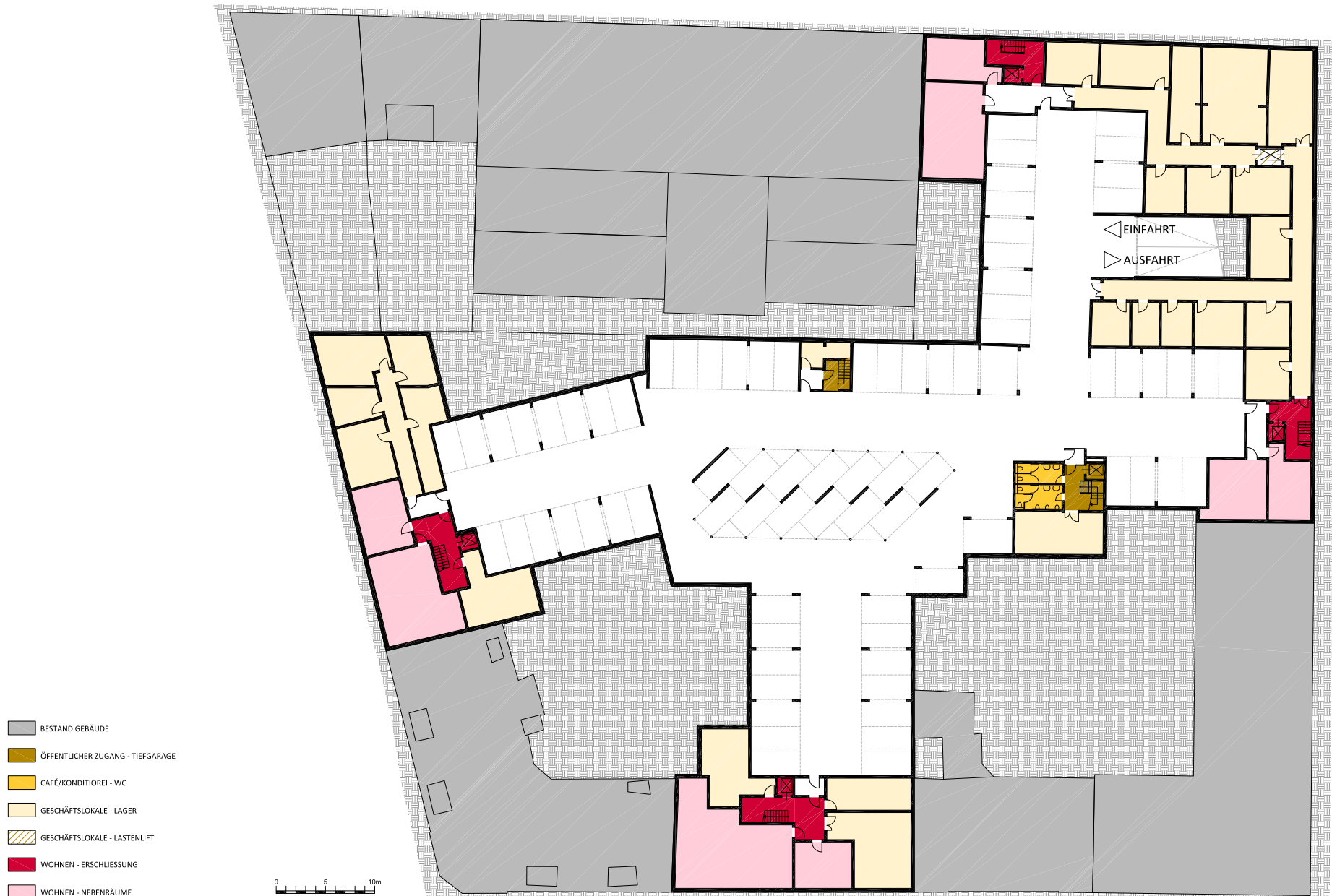
PFLASTERUNG ÖFFENTLICH
ERSCHLIESSUNG/DURCHWEGUNG





4.3 GRUNDRISSSE

Übersicht KG





Übersicht EG





Übersicht 1. OG





Übersicht 2. OG





Übersicht 3. OG

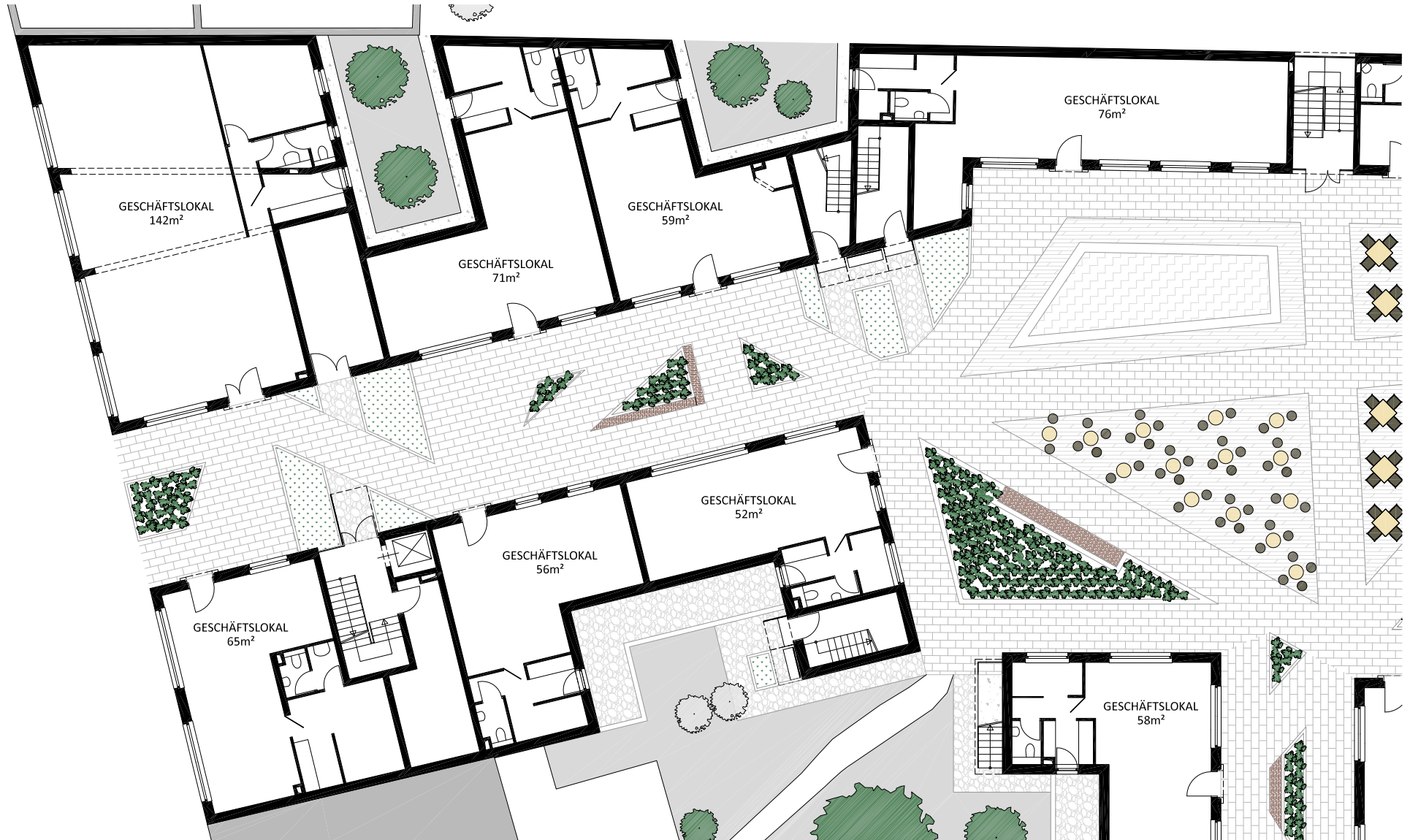
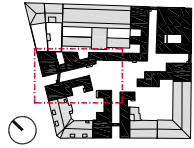




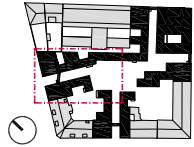
Übersicht 4. OG



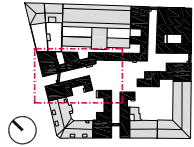
EG - Ausschnitt Konstanziagasse



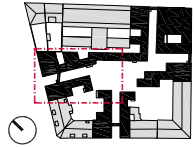
1. OG - Ausschnitt Konstanziagasse



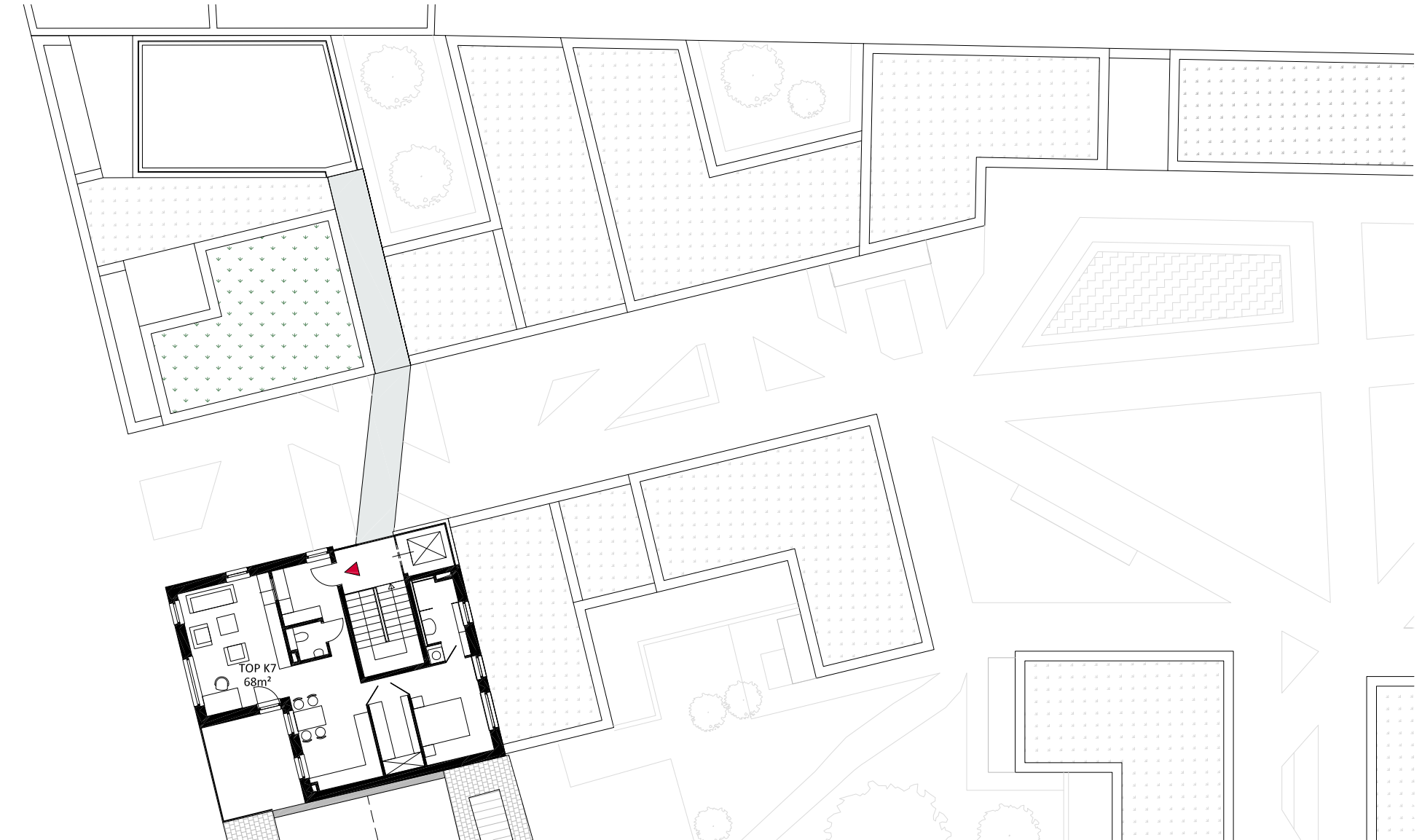
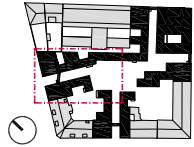
2. OG - Ausschnitt Konstanziagasse



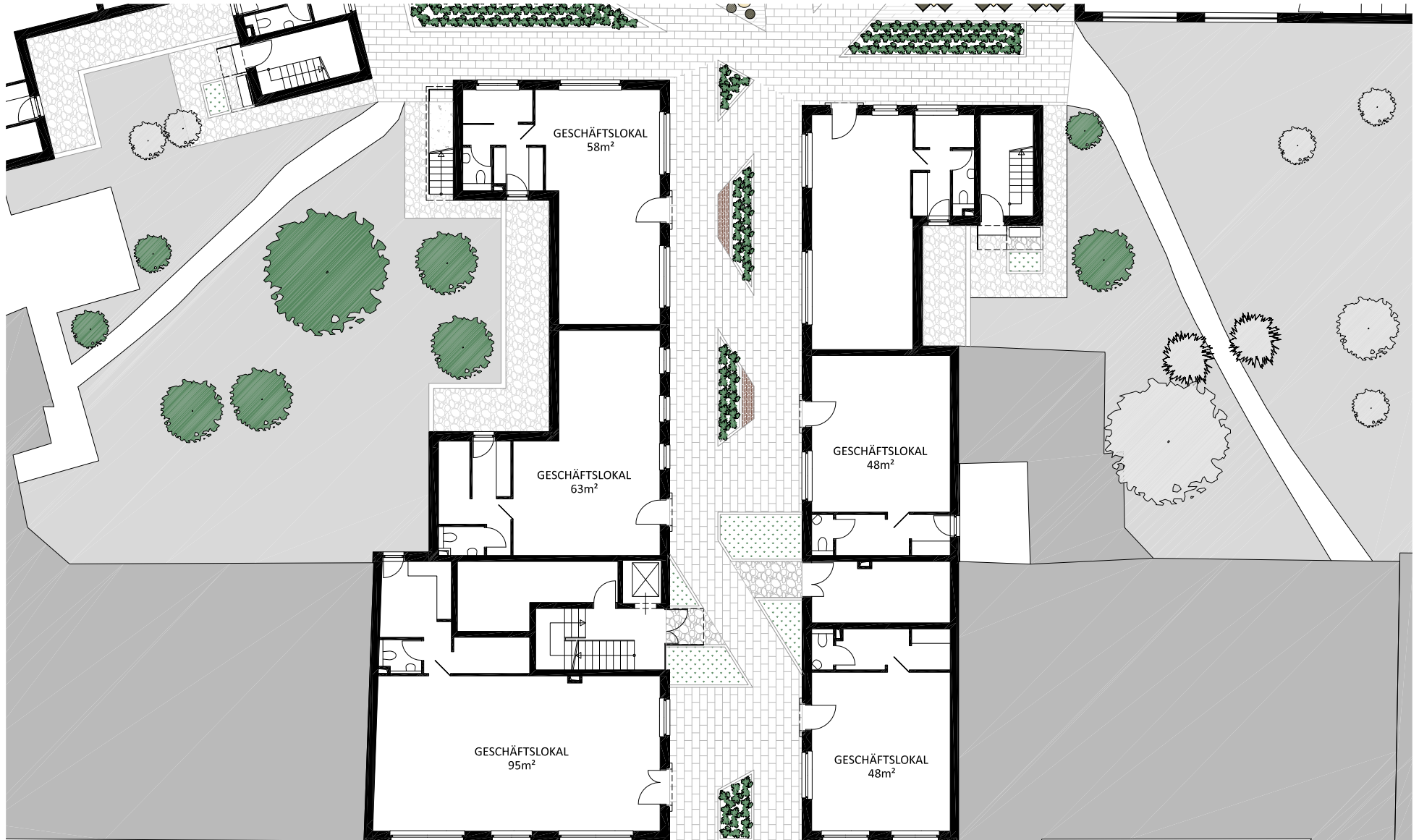
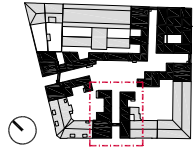
3. OG - Ausschnitt Konstanziagasse



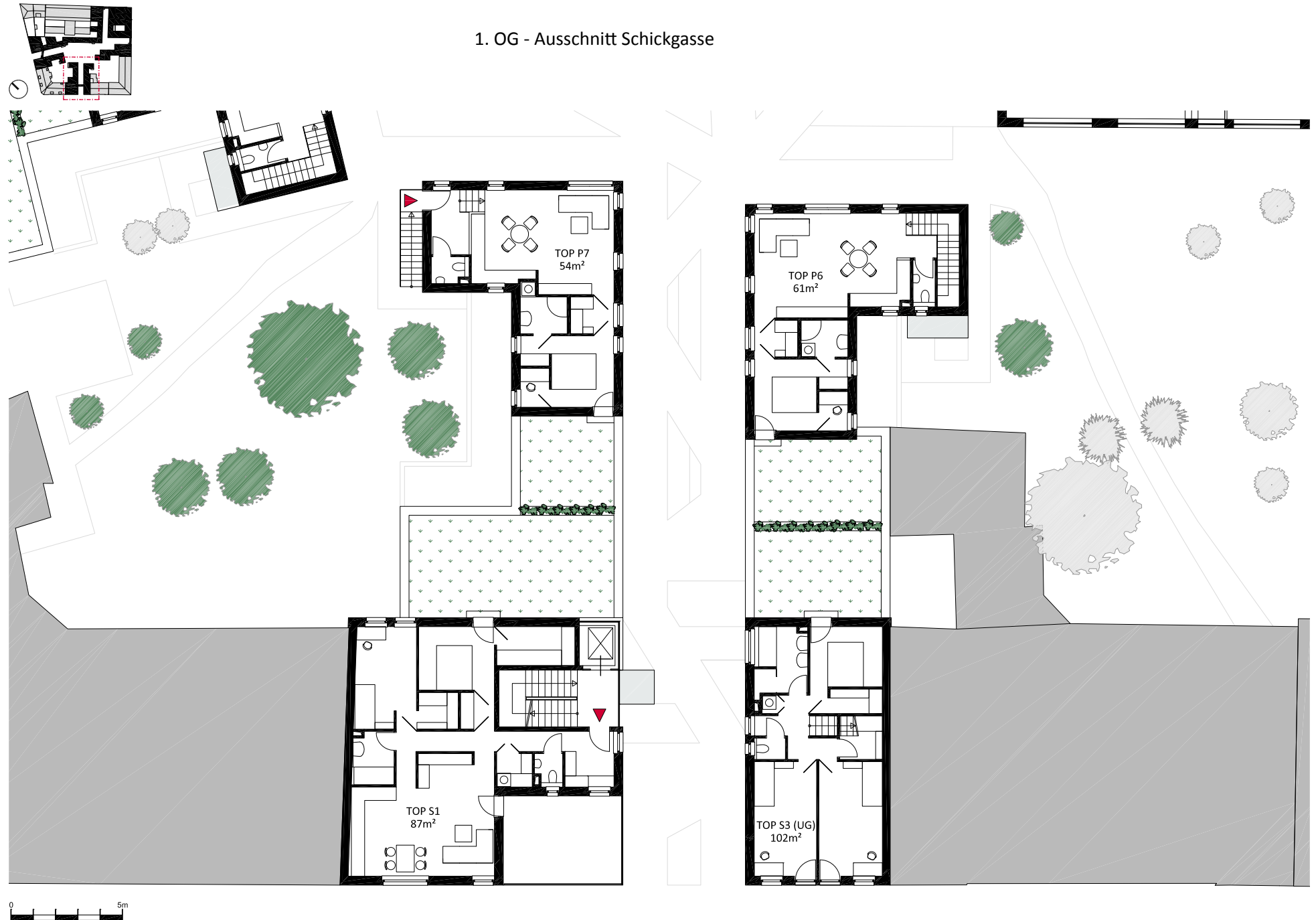
4. OG - Ausschnitt Konstanziagasse



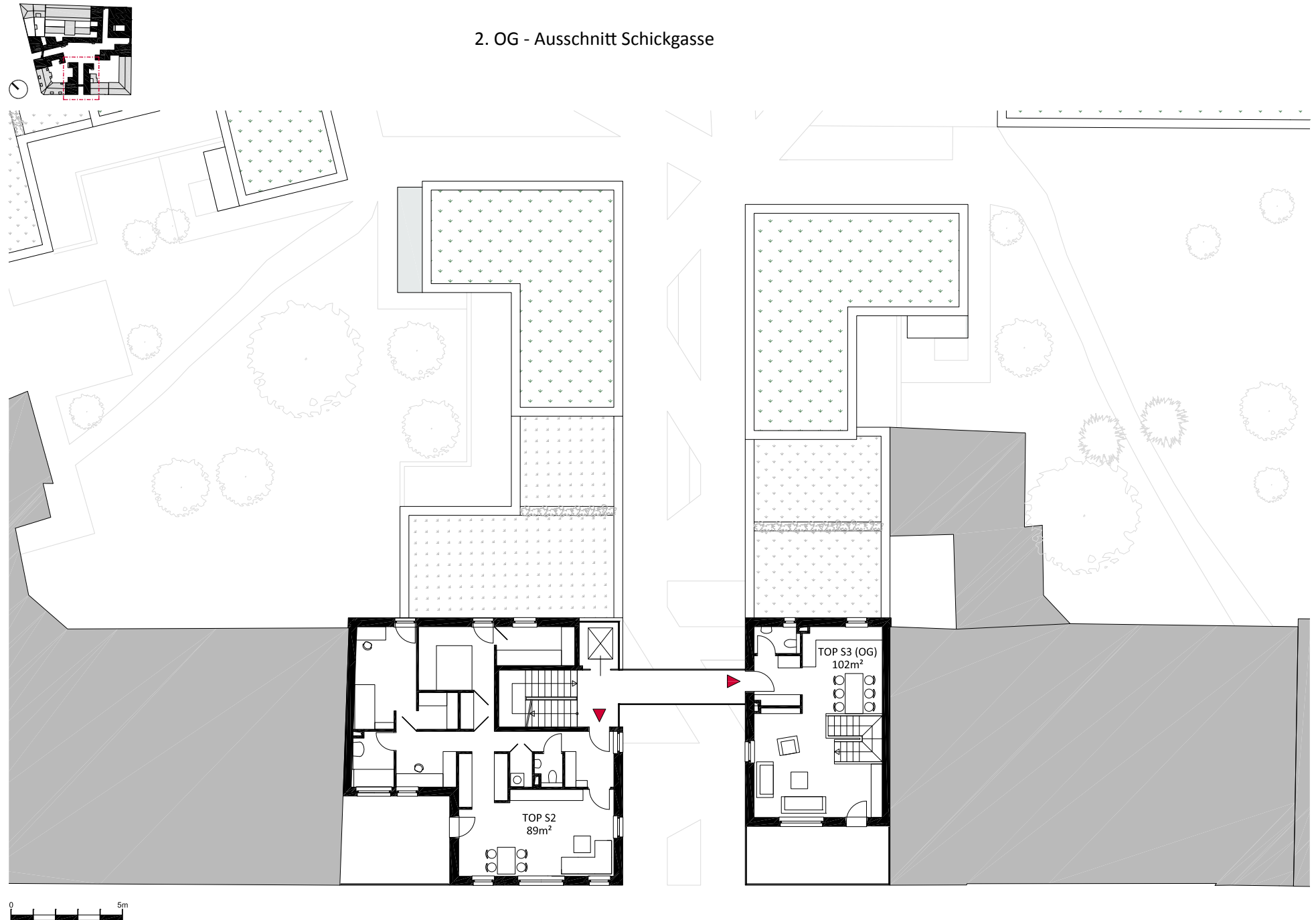
EG - Ausschnitt Schickgasse



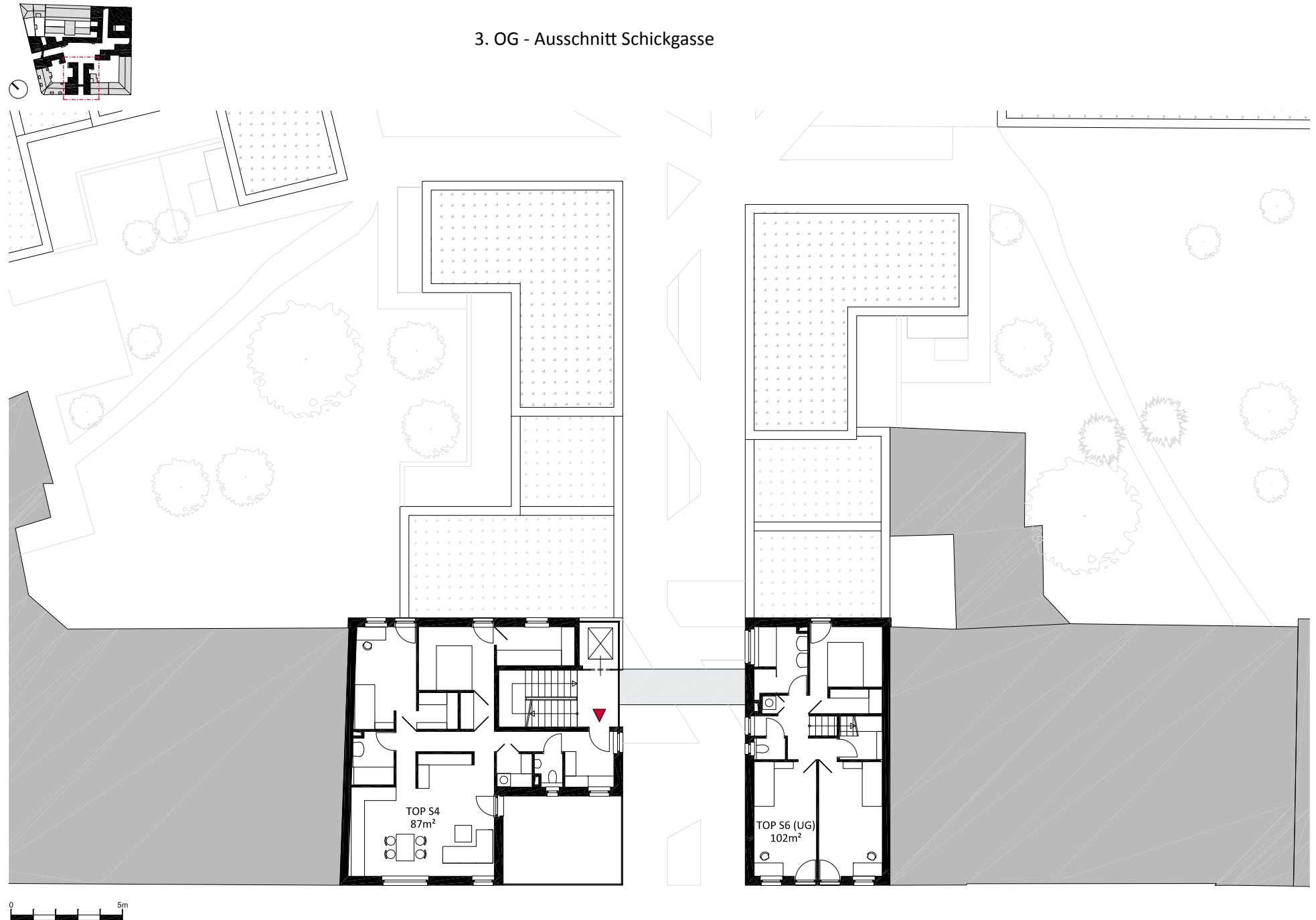
1. OG - Ausschnitt Schickgasse



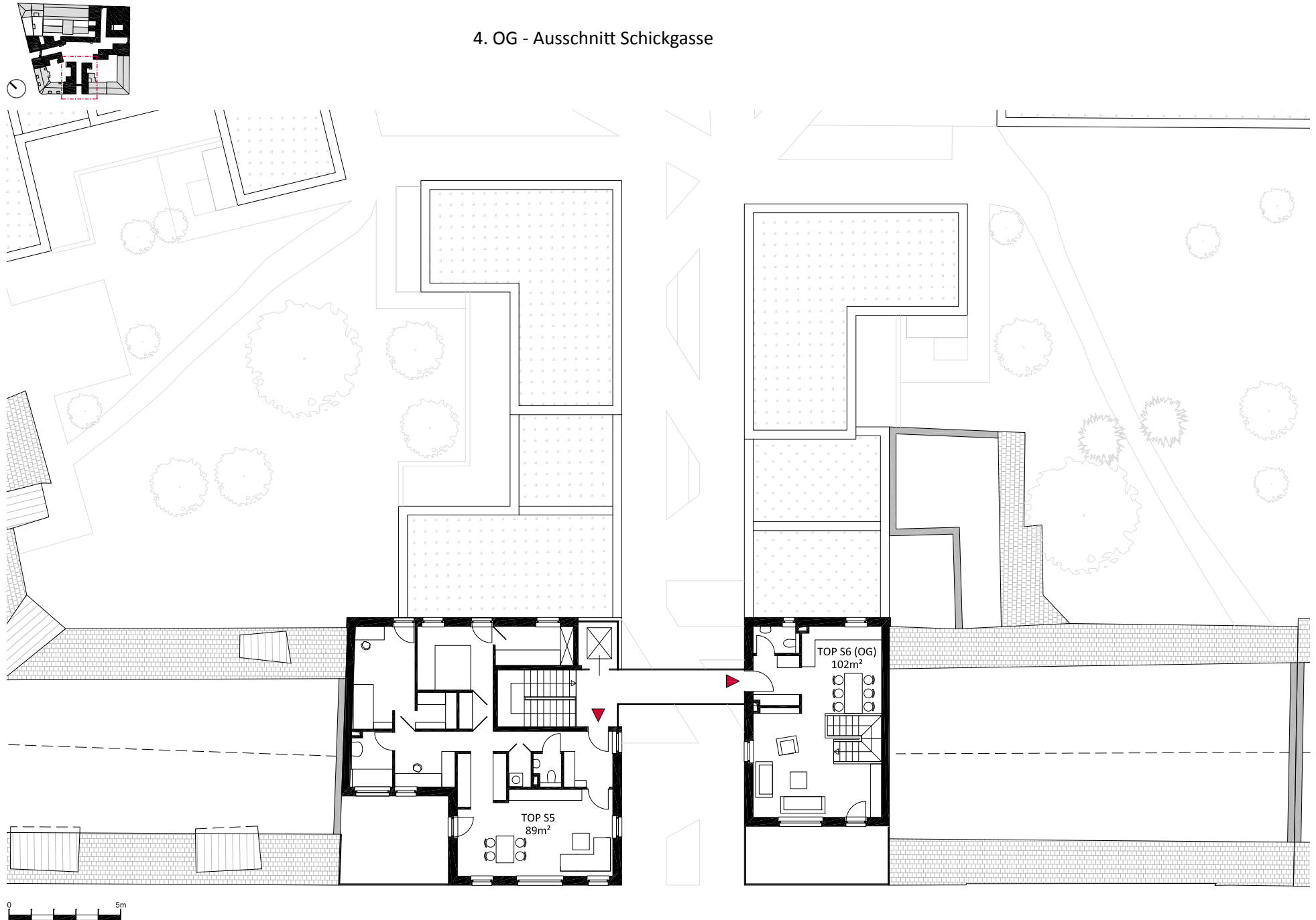
2. OG - Ausschnitt Schickgasse

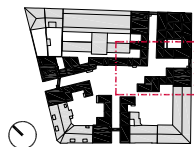


3. OG - Ausschnitt Schickgasse



4. OG - Ausschnitt Schickgasse

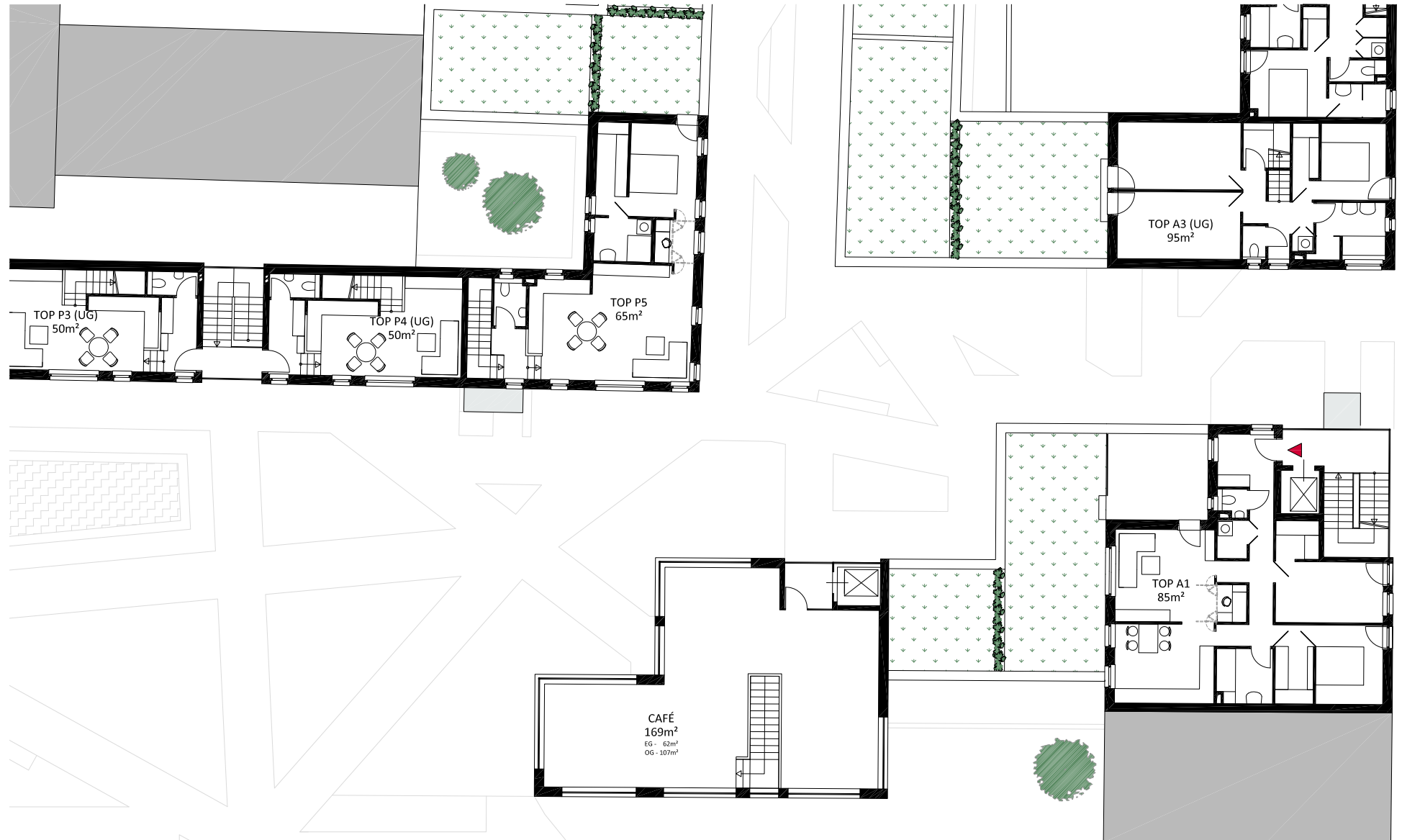
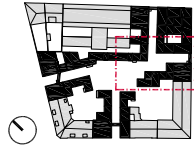




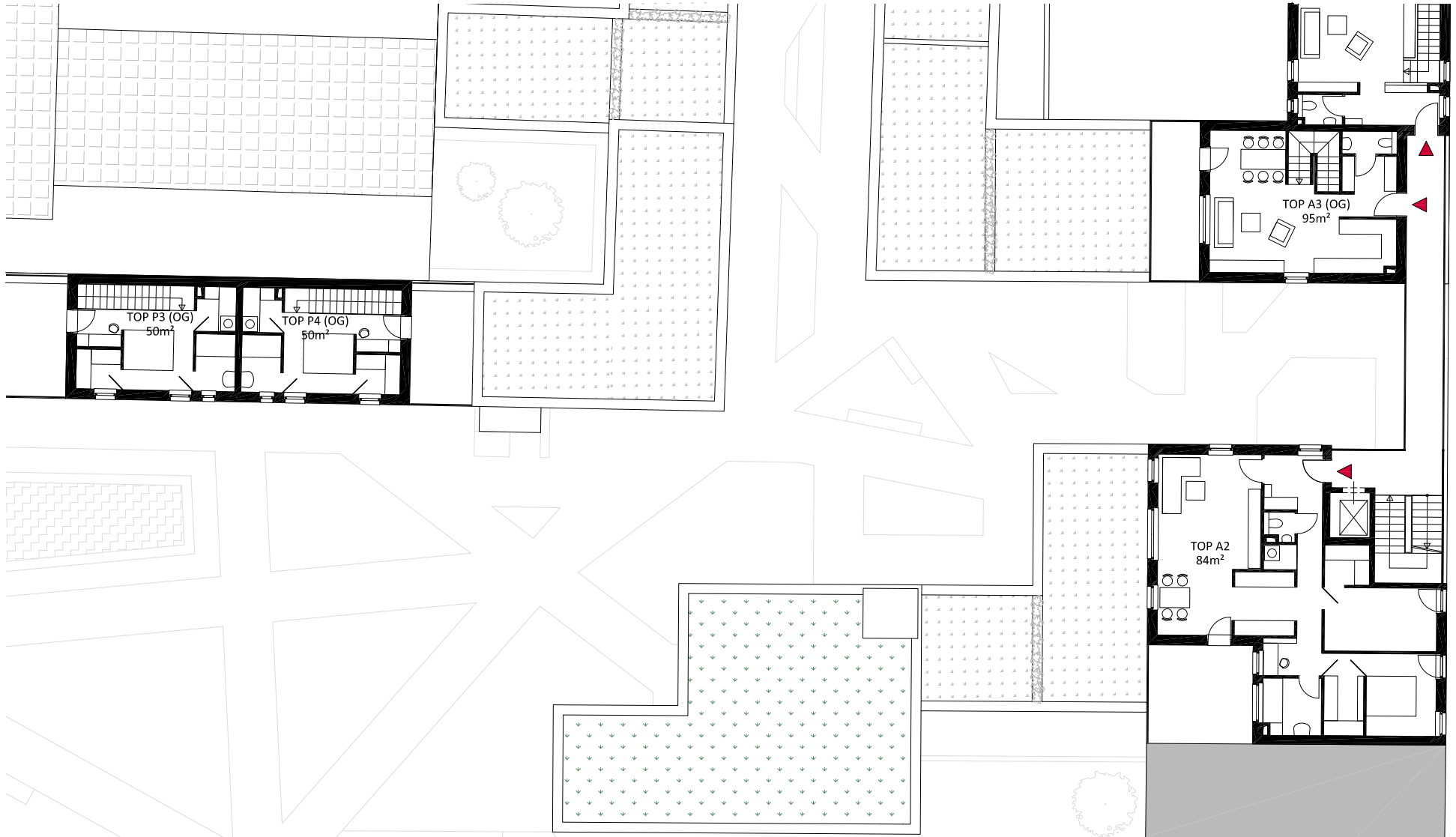
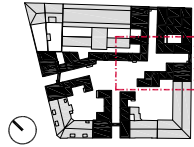
EG - Ausschnitt Aribogasse



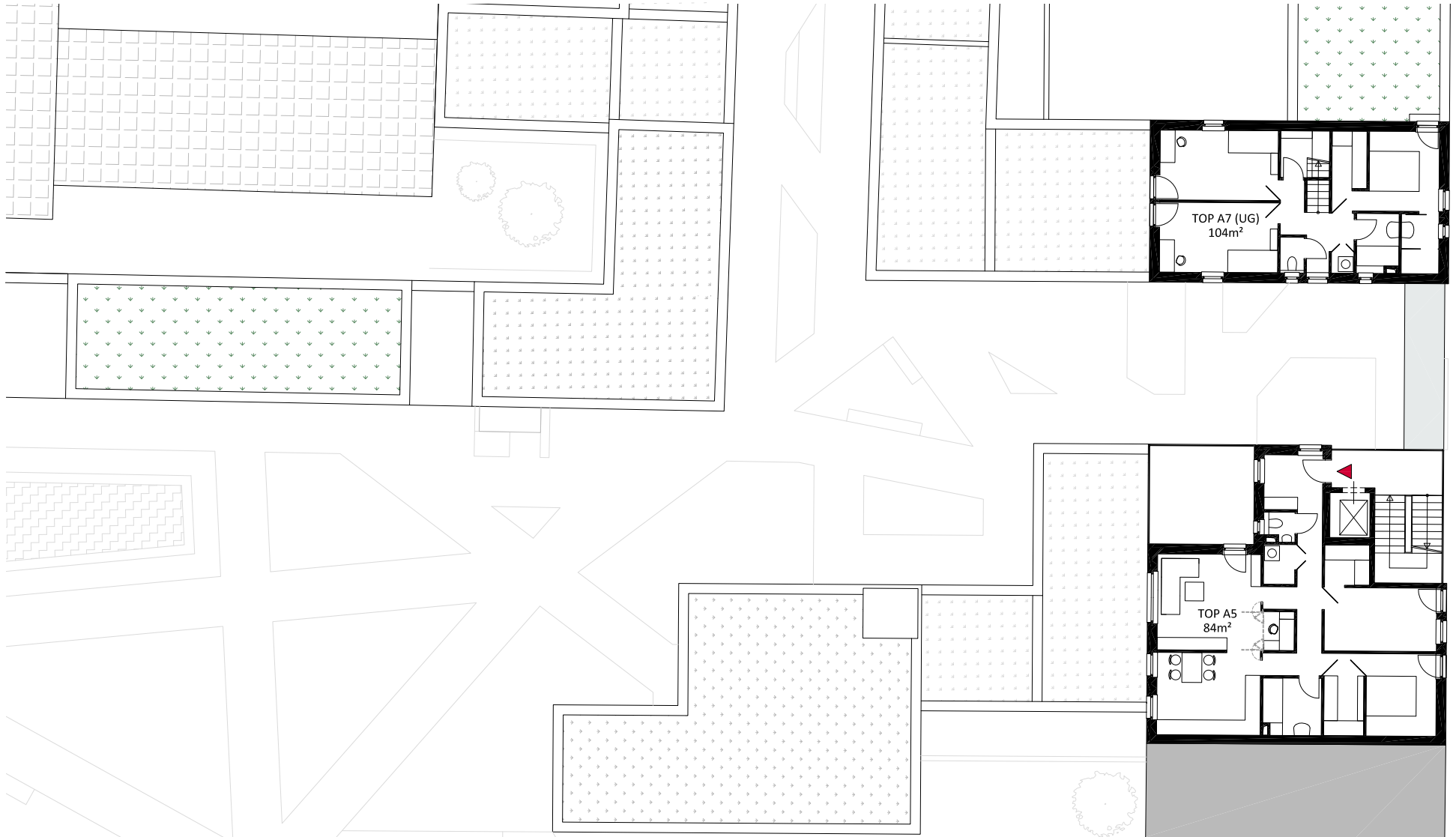
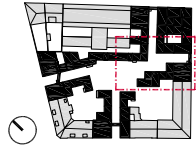
1. OG - Ausschnitt Aribogasse

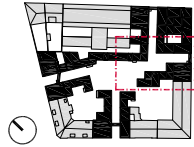


2. OG - Ausschnitt Aribogasse

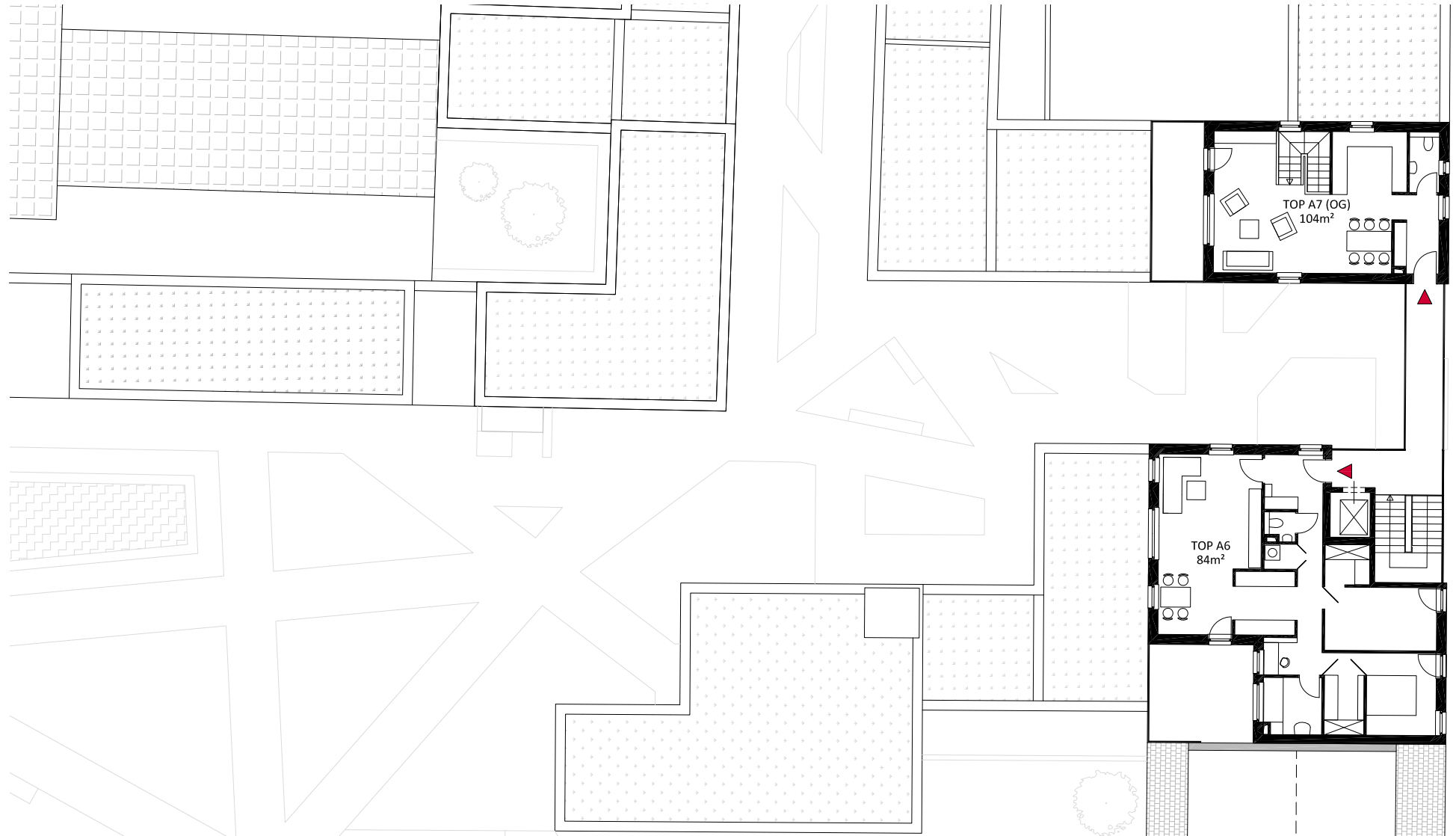


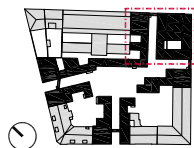
3. OG - Ausschnitt Aribogasse





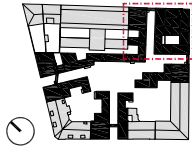
4. OG - Ausschnitt Aribogasse





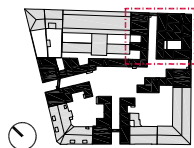
EG - Ausschnitt Langobardenstraße





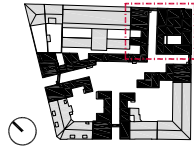
1. OG - Ausschnitt Langobardenstraße





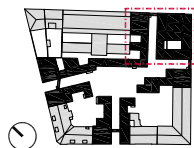
2. OG - Ausschnitt Langobardenstraße



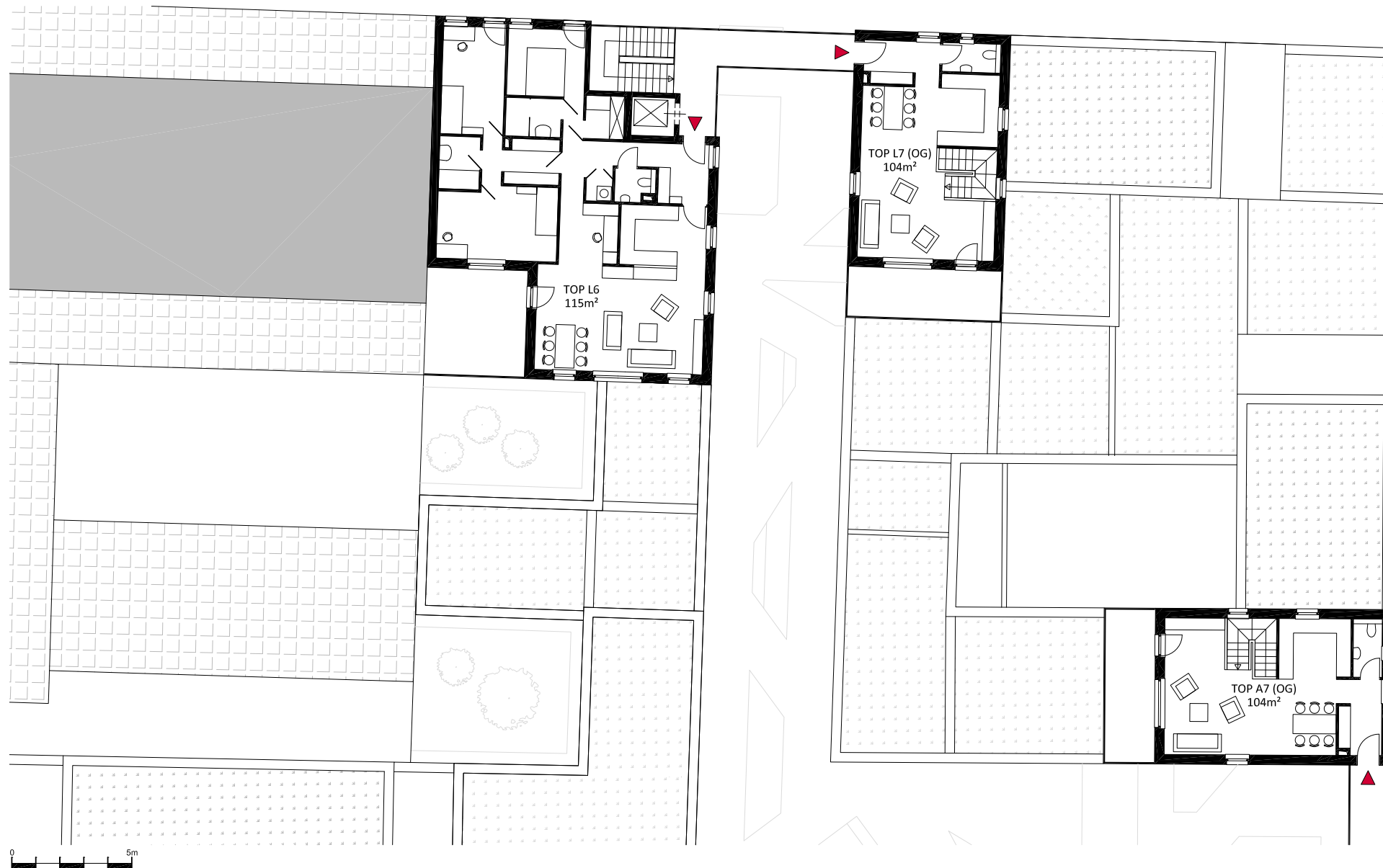


3. OG - Ausschnitt Langobardenstraße

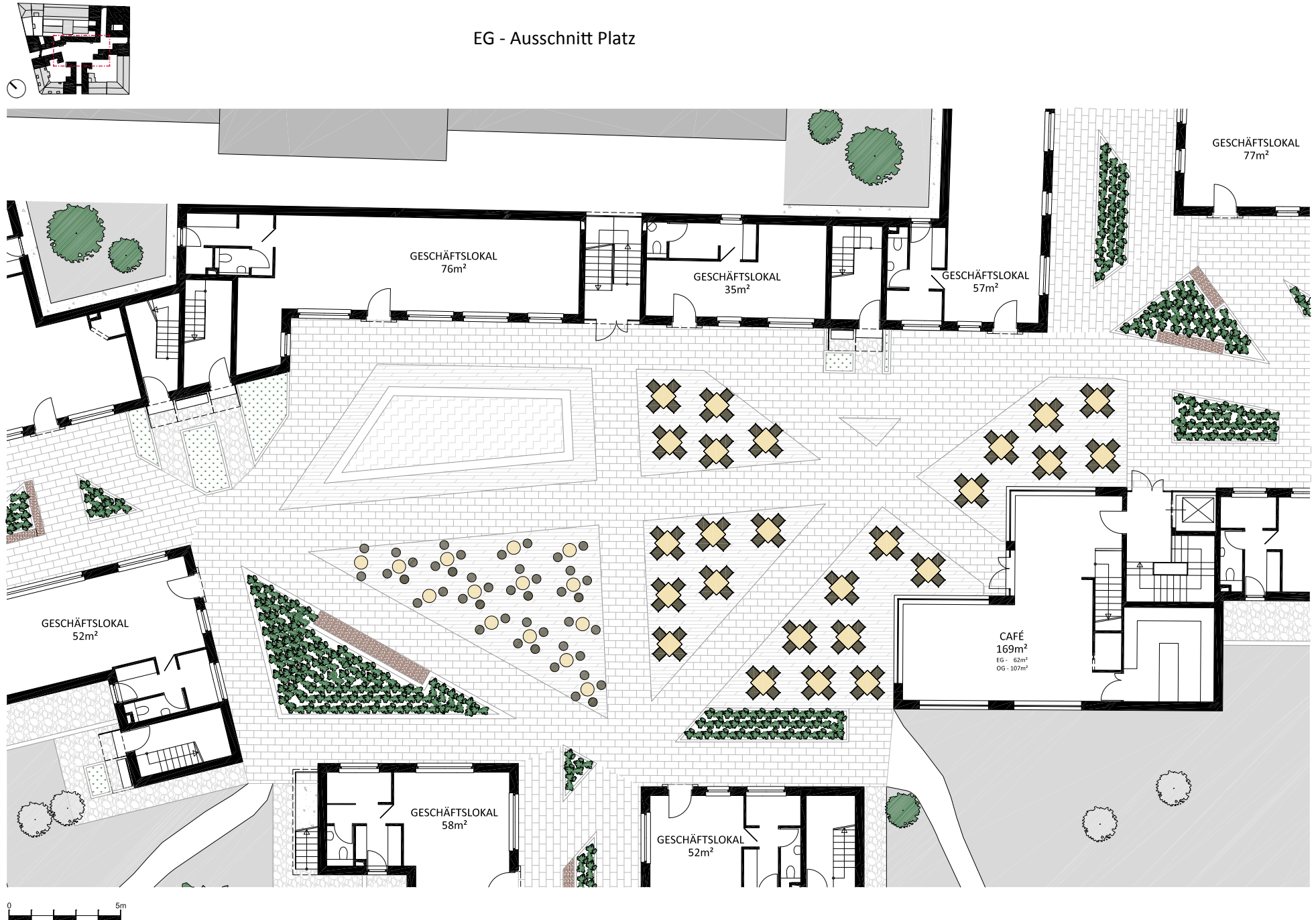




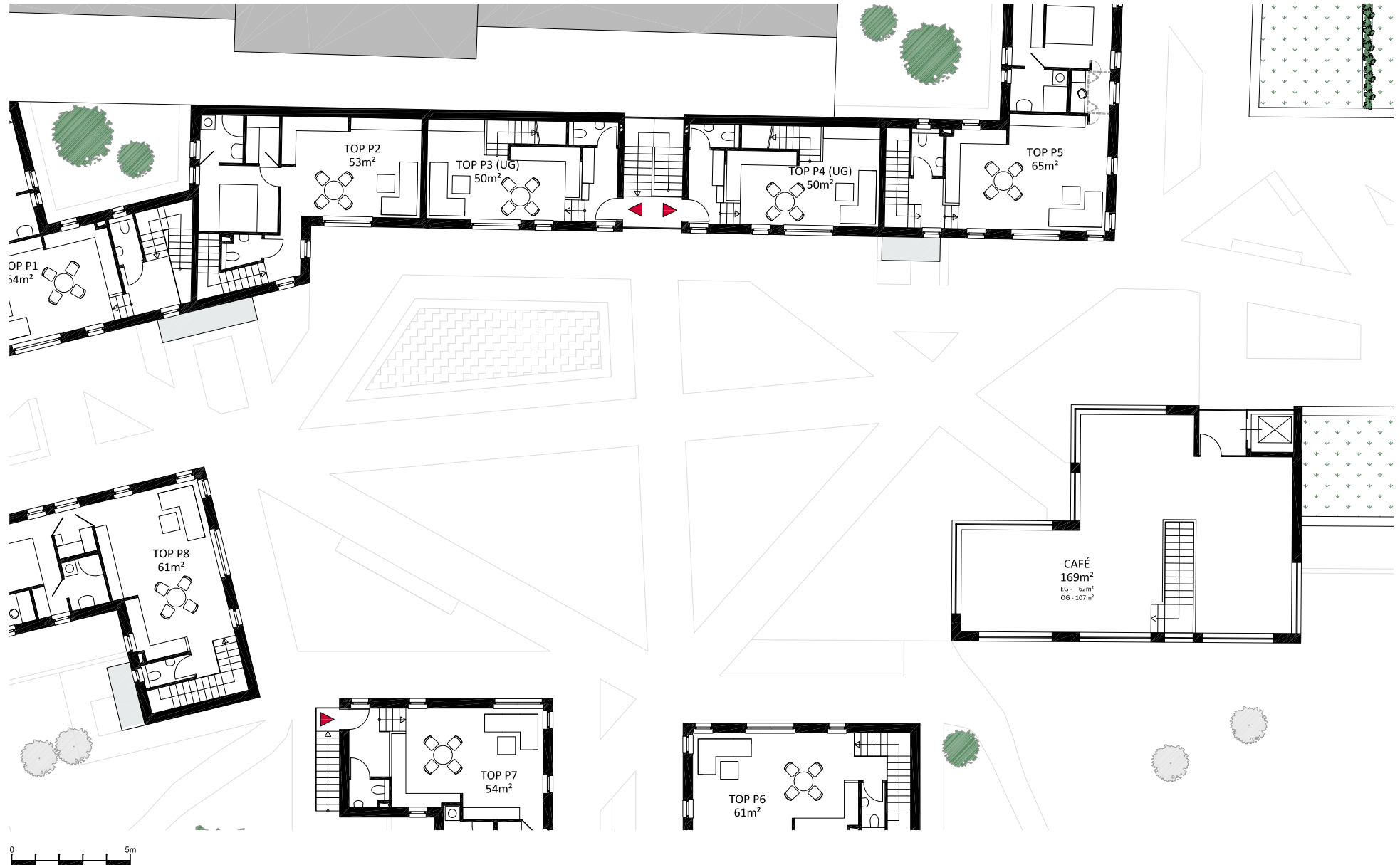
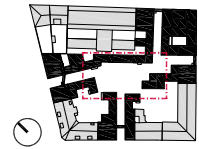
4. OG - Ausschnitt Langobardenstraße



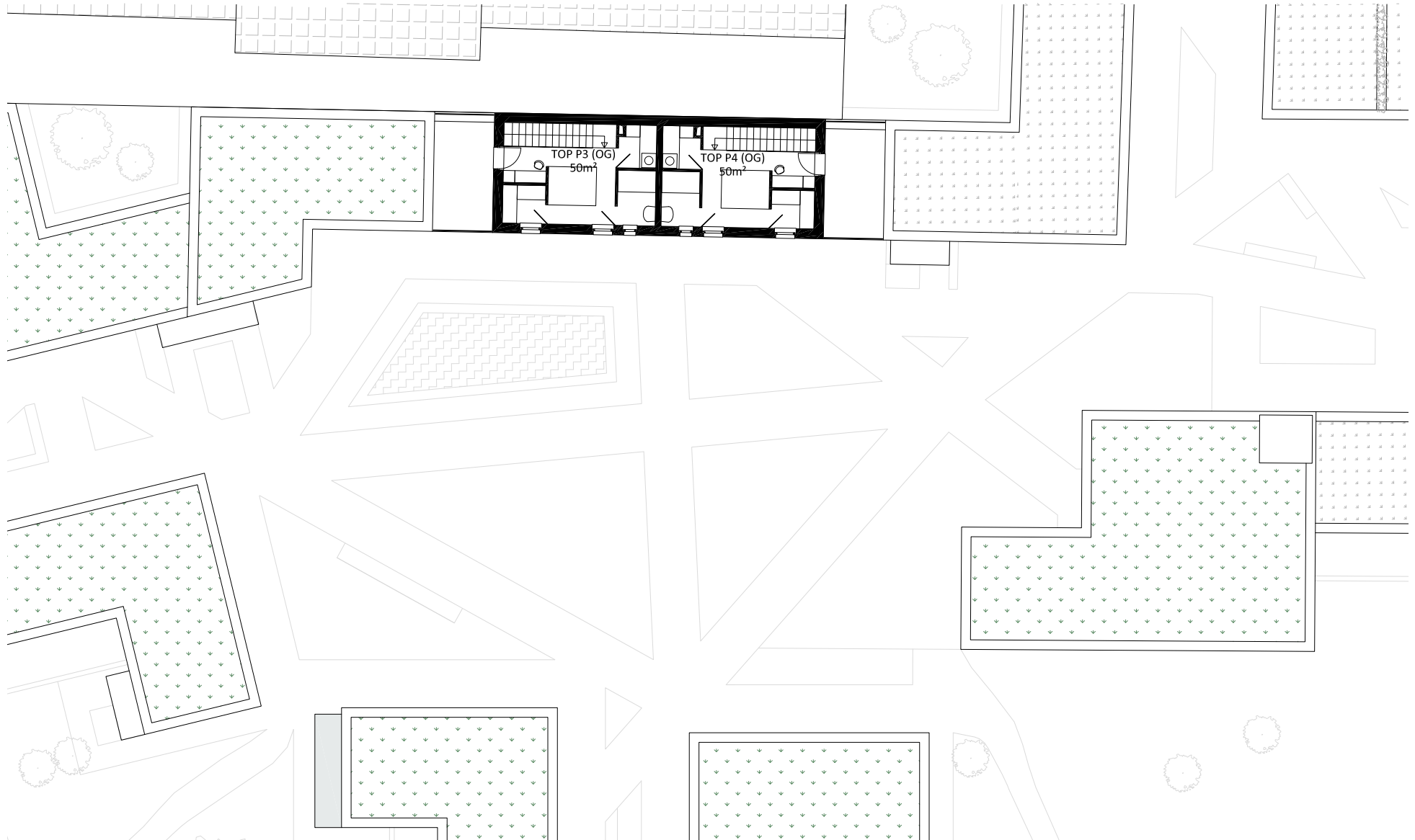
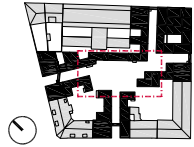
EG - Ausschnitt Platz



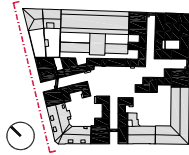
1. OG - Ausschnitt Platz



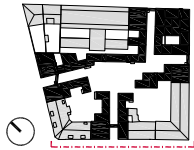
2. OG - Ausschnitt Platz



4.4. ANSICHTEN

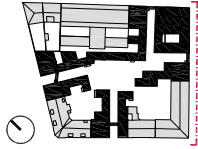


Straßenansicht Konstanziagasse
M500

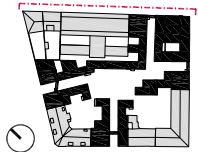


Straßenansicht Schickgasse
M500



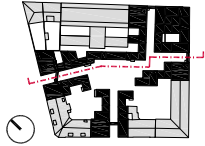


Straßenansicht Aribogasse
M500

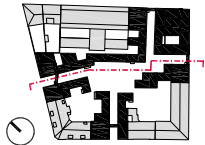


Straßenansicht Langobardenstraße
M500



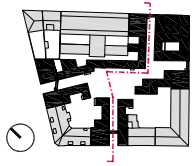


Hofansicht Haupteerschließungsweg Konstanziagasse - Aribogasse
(Blick Richtung Norden -> Südfassade)
M500

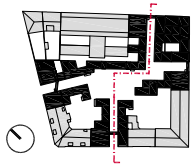


Hofansicht Haupteerschließungsweg Aribogasse - Konstanziagasse
(Blick Richtung Süden -> Nordfassade)
M500





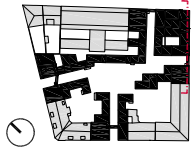
Hofansicht Erschließungsweg Schickgasse - Langobardenstraße
(Blick Richtung Westen -> Ostfassade)
M500



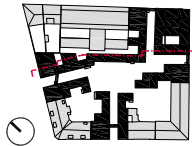
Hofansicht Erschließungsweg Langobardenstraße - Schickgasse
(Blick Richtung Osten -> Westfassade)
M500



4.5. SCHNITTE



Schnitt Straßentrakt Aribogasse
M500



Hoflängsschnitt Aribogasse - Konstanziagasse
M500



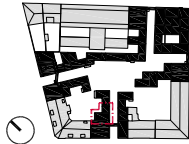
4.6 GESCHÄFTSLOKALE

Auf dem Areal entstehen insgesamt 27 Geschäftslokale in unterschiedlichen Größen, von 34 bis 145m².

Alle Lokale verfügen über einen Verkaufsraum, der den größten Teil der Fläche einnimmt, ein WC, eine Teeküche, meistens mit einen Seitenausgang zu einem kleinen Hof, und ein Lager.

Ein großer Müllraum sowie ein Lastenaufzug sind straßenseitig über die Aribogasse zugänglich.

Beispiel Grundriss Geschäftslokal
mit Möblierungsvorschlag
M100

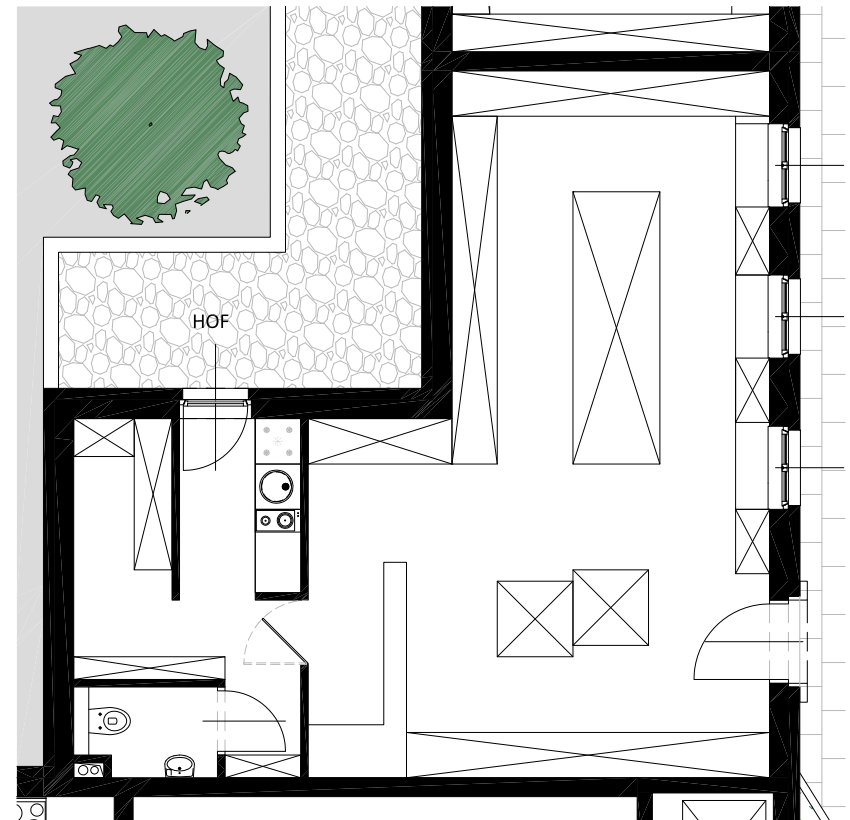


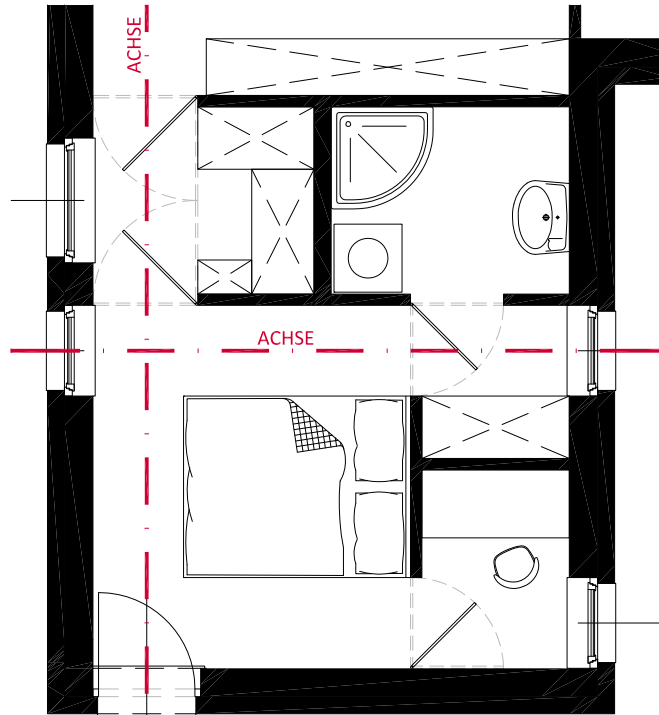
EG

TOP S-L4

VERKAUFSRAUM	48,29 m ²
TEEKÜCHE	3,68 m ²
LAGER	7,57 m ²
WC	1,95 m ²
GESAMTFLÄCHE	62,87 m²

HOF





Beispiel Achsen

4.7. WOHNUNGSTYPEN

Es entstehen insgesamt 35 Geschoß- und Maisonettwohnungen mit 2-4 Zimmern mit Wohnnutzflächen von 40 bis 114m². Dabei wurde auf die verschiedenen Bedürfnisse der Bewohner gedacht und so entstanden 19 unterschiedliche Grundrissvarianten, d. h. jeden Grundriss gibt es maximal zwei mal.

Alle Wohnungen sind nach mindestens zwei Himmelsrichtungen orientiert. Die Aufenthaltsräume, in Form von Wohnküchen, und die privaten Freiräume sind nach Süden bzw. Westen zur Sonne gerichtet.

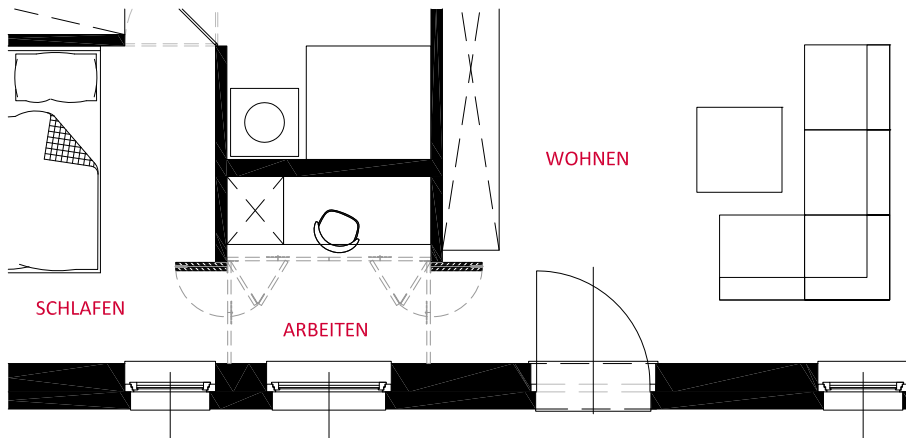
Es wurde im besonderen auf Sicht- und Belichtungsachsen geachtet. Diese erhellen die Räume, ermöglichen eine Durchlichtung bzw. Durchlüftung und die Wohnung wirkt offener und größer.

Spezielle Achsen:

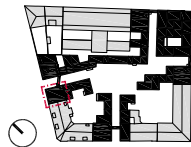
- * Vorraum - (Wohnzimmer) - Balkon
- * VR - Wohnküche
- * Schlafzimmer - Wohnküche
- * Stiegen

Eine weitere Besonderheit ist, dass Türen als "Möbel" ausgeführt wurden. Das heißt im geschlossenen Zustand entsteht ein flächiger Wandanschluss. Das Öffnen kann die Räume miteinander verbinden, trennen oder lässt einen eigenen Raum entstehen.

Beispiel Türen als "Möbel" - verbinden, trennen



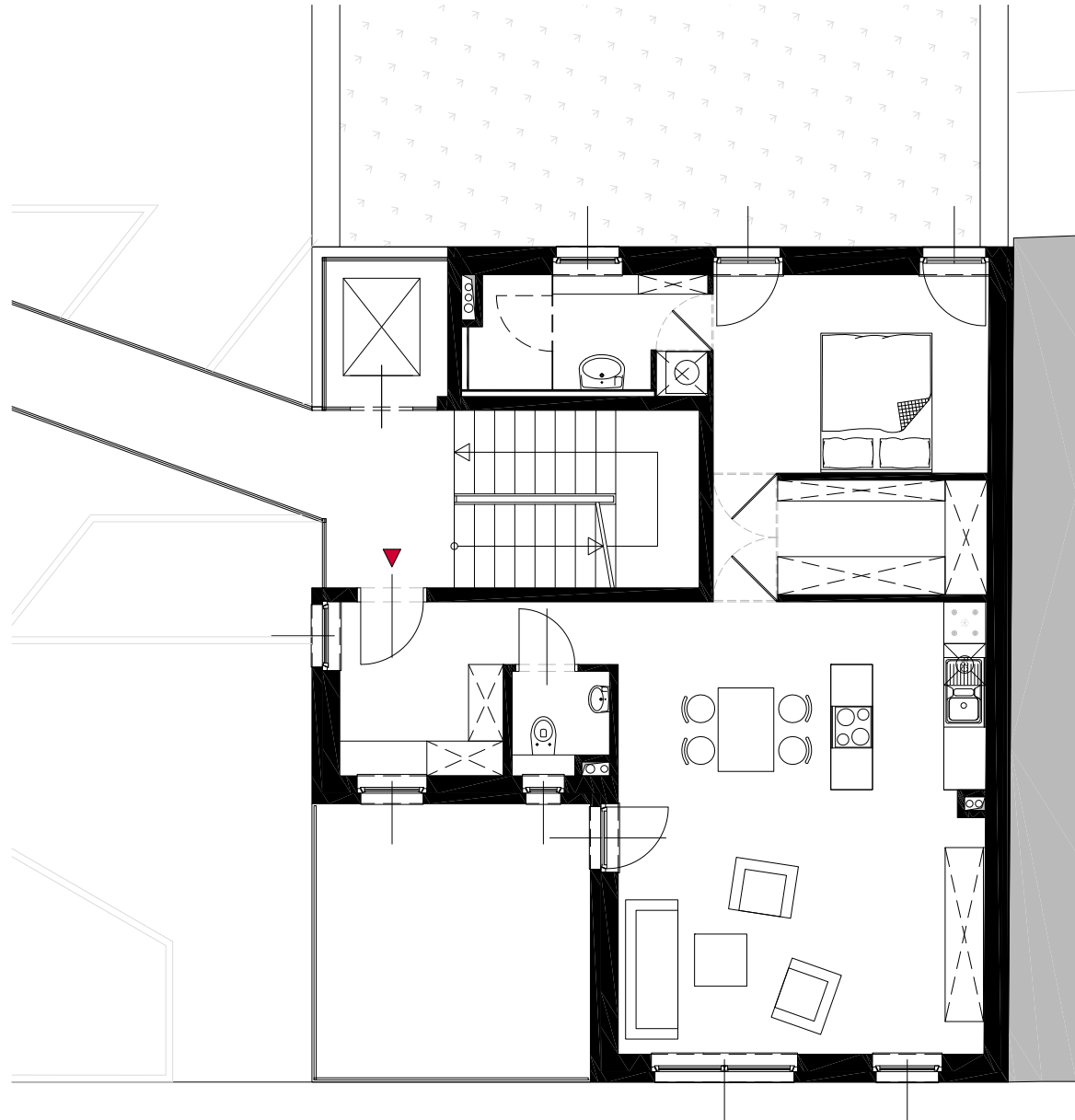
TYP A1: 2-Zimmer-Geschoßwohnung



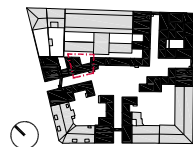
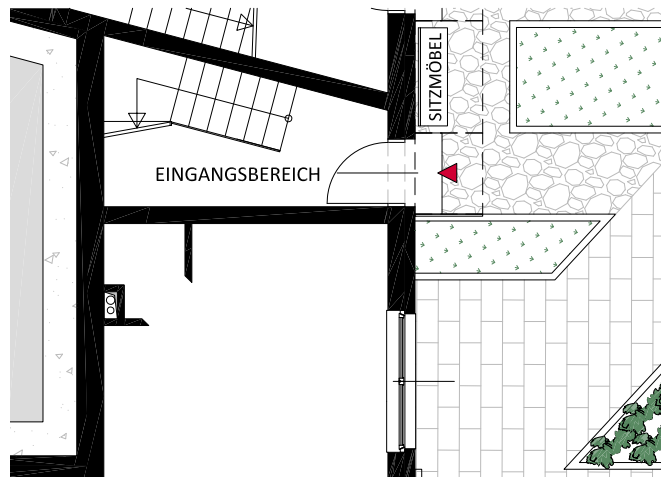
3.OG

TOP K5

VORRAUM	7,36 m ²
WC	1,68 m ²
WOHNKÜCHE	34,13 m ²
SCHRANKRAUM	6,50 m ²
SCHLAFZIMMER	11,27 m ²
BAD	5,60 m ²
WOHNNUTZFLÄCHE	66,54 m²
 BALKON	 15,52 m ²



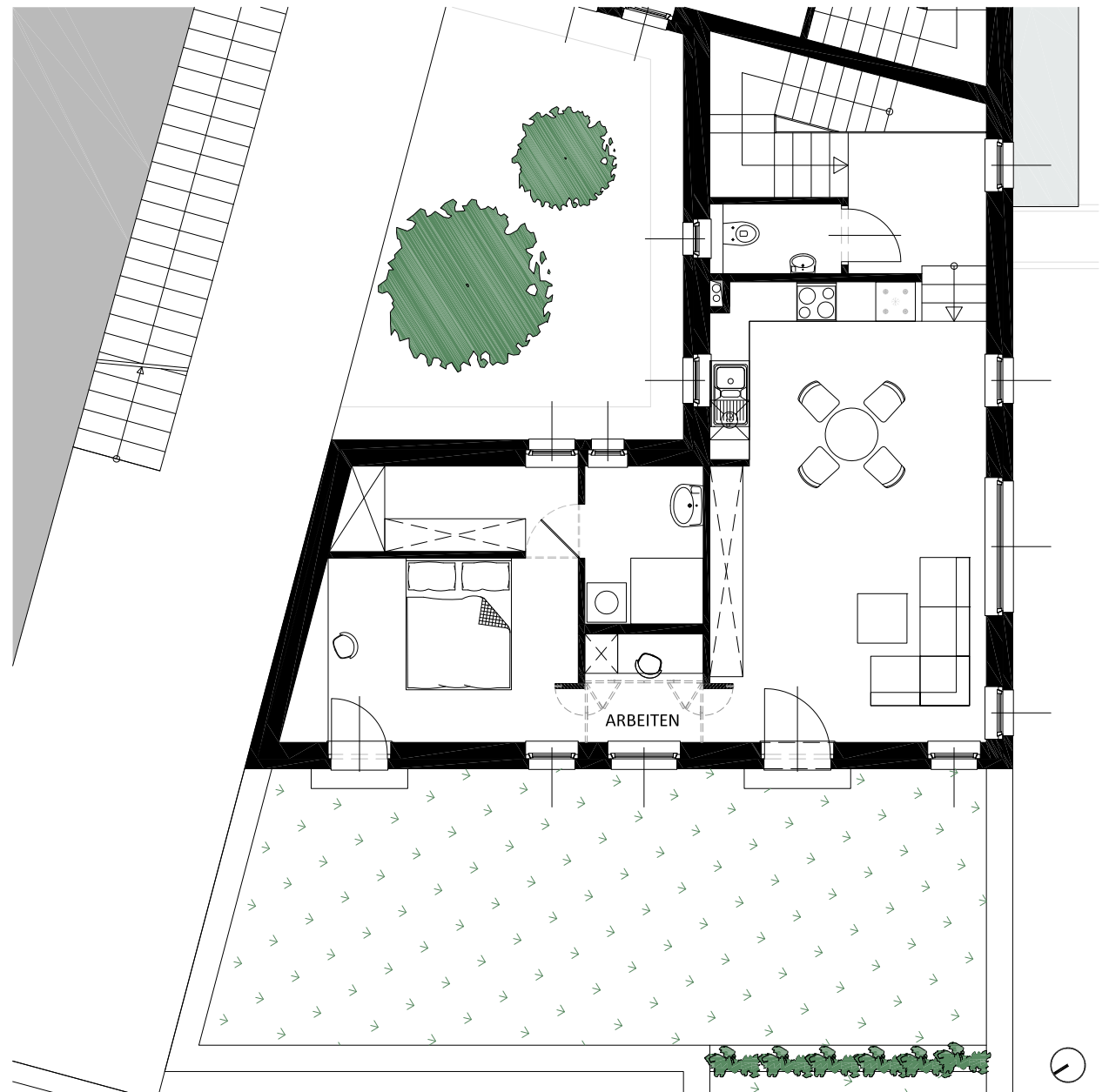
TYP A2: 2-Zimmer-Maisonettewohnung



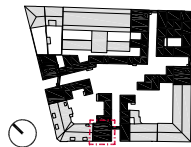
EG+1.OG

TOP P1

VORRAUM EG	5,38 m ²
VORRAUM OG	4,37 m ²
WC	1,90 m ²
WOHNKÜCHE	28,70 m ²
VORRAUM ZI	2,90 m ²
SCHLAFZIMMER	11,79 m ²
SCHRANKRAUM	4,69 m ²
BAD	4,32 m ²
WOHNNUTZFLÄCHE	64,05 m²
TERRASSE	47,91 m²



TYP B1: 3-Zimmer-Geschoßwohnung



4.OG

TOP S5

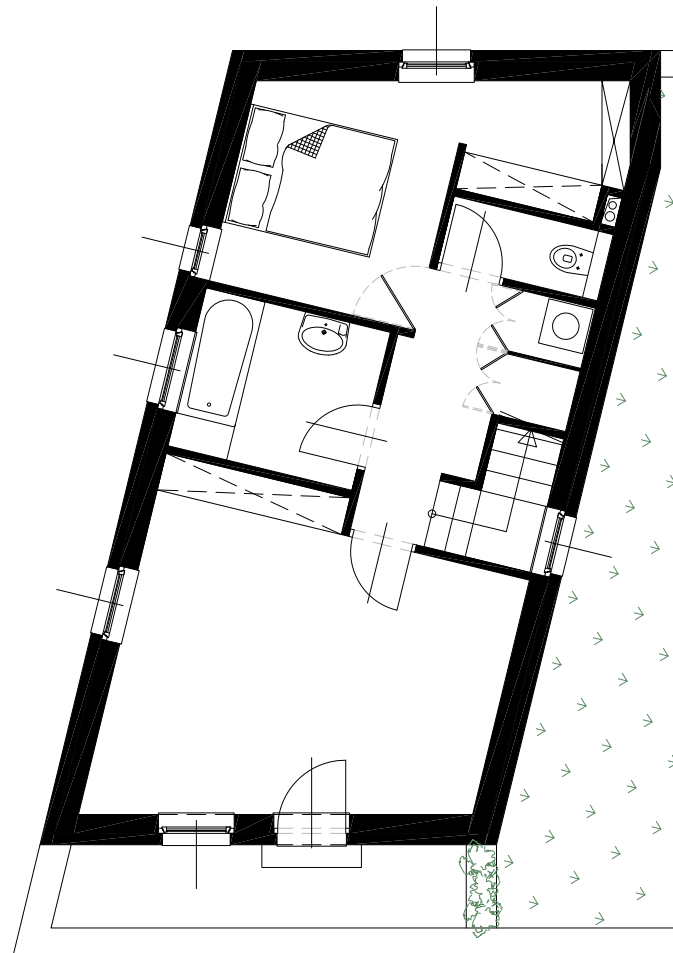
VORRAUM	8,35 m ²
WC	1,52 m ²
WR	1,50 m ²
WOHNKÜCHE	30,78 m ²
GANG/ARBEITEN	8,29 m ²
SCHLAFZIMMER	9,69 m ²
VR/SR	2,52 m ²
SCHRANKRAUM	6,15 m ²
ZIMMER	12,66 m ²
SCHRANKRAUM	2,93 m ²
BAD	4,50 m ²
WOHNNUTZFLÄCHE	88,89 m²

BALKON 19,01 m²

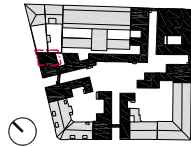
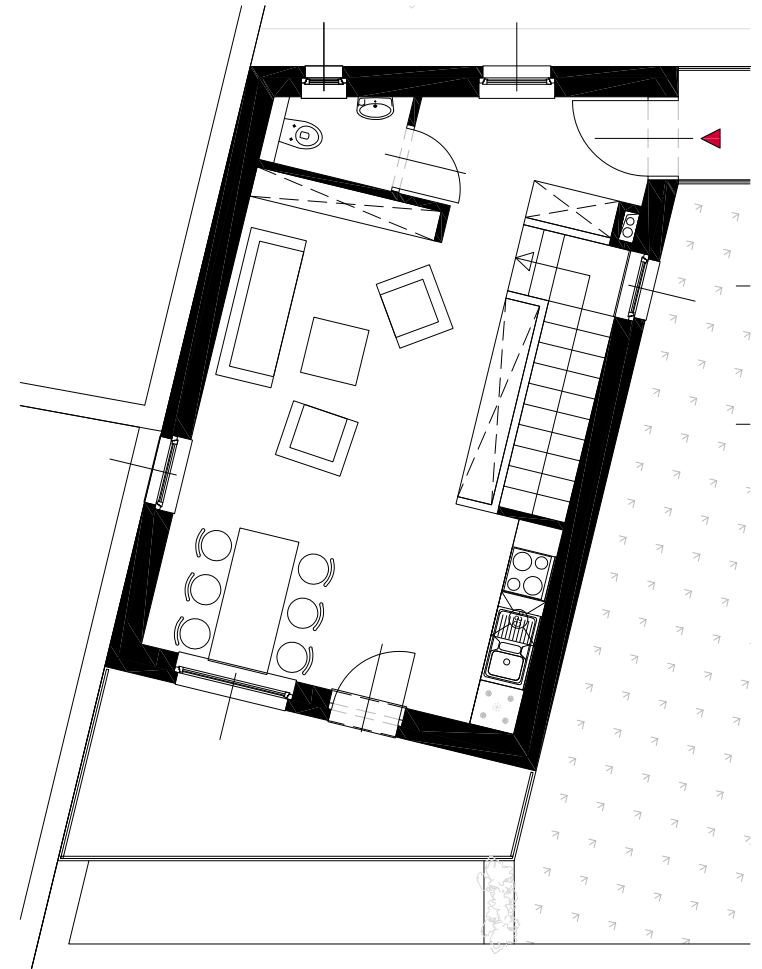


TYP B2: 3-Zimmer-Maisonettewohnung

1.OG - PRIVATER BEREICH



2.OG - ÖFFENTLICHER BEREICH



1+2.OG

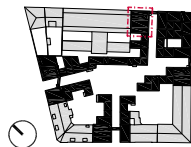
TOP K4

2.OG	
VORRAUM	4,95 m ²
WC	1,75 m ²
WOHNKÜCHE	28,86 m ²
1.OG	
GANG	4,59 m ²
SCHLAFZIMMER + SR	12,01 m ²
BAD	5,39 m ²
WC	1,77 m ²
WR	1,63 m ²
ZIMMER	20,51 m ²
WOHNNUTZFLÄCHE	81,46 m ²

BALKON 2.OG	10,75 m ²
TERRASSE 1.OG	5,89 m ²



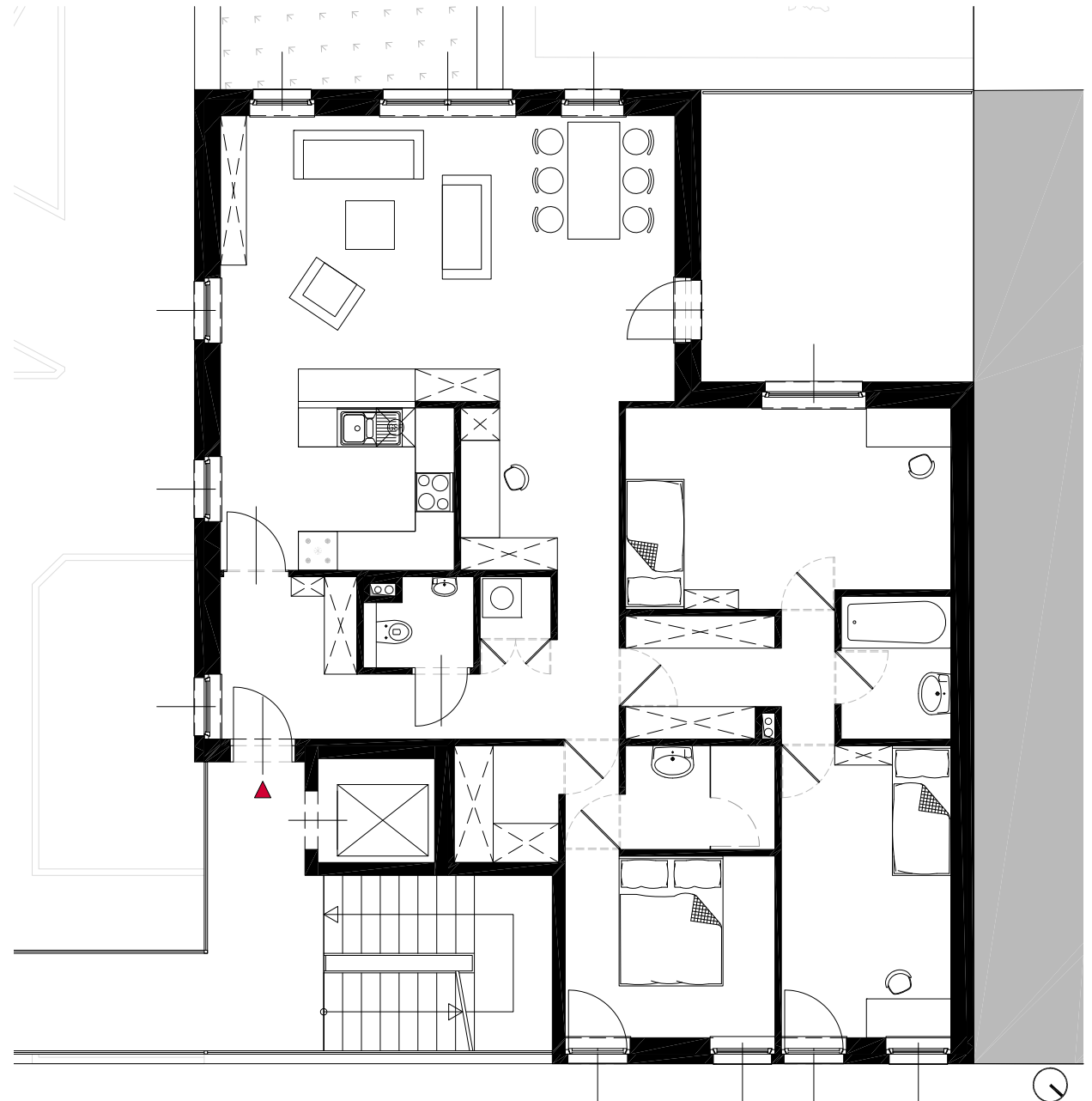
TYP C1: 4-Zimmer-Geschoßwohnung



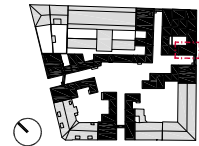
2.OG

TOP L2

VORRAUM	11,44 m ²
WC	1,94 m ²
WR	1,04 m ²
WOHNKÜCHE	46,76 m ²
SCHLAFZIMMER	10,52 m ²
SCHRANKRAUM	2,90 m ²
BAD	3,68 m ²
ZIMMER 1	14,99 m ²
ZIMMER 2	11,75 m ²
VR/SR	6,00 m ²
BAD	3,72 m ²
WOHNNUTZFLÄCHE	114,74 m²
BALKON	18,65 m²



TYP C2: 4-Zimmer-Maisonettewohnung



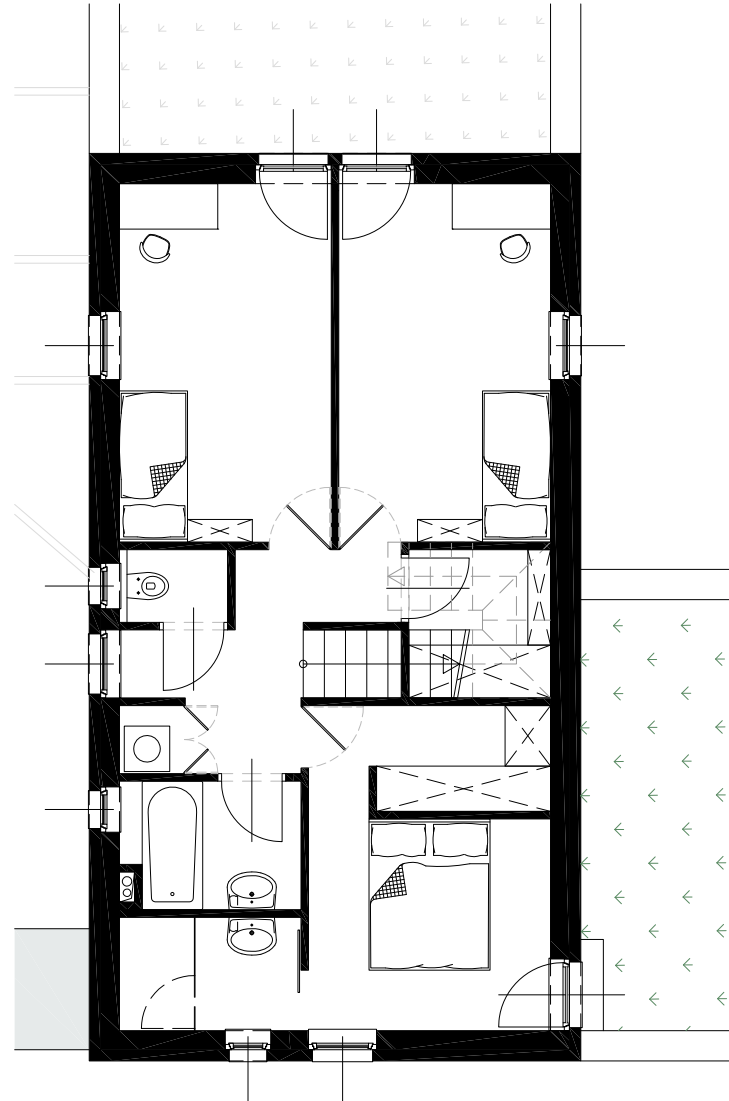
3+4.OG

TOP A7

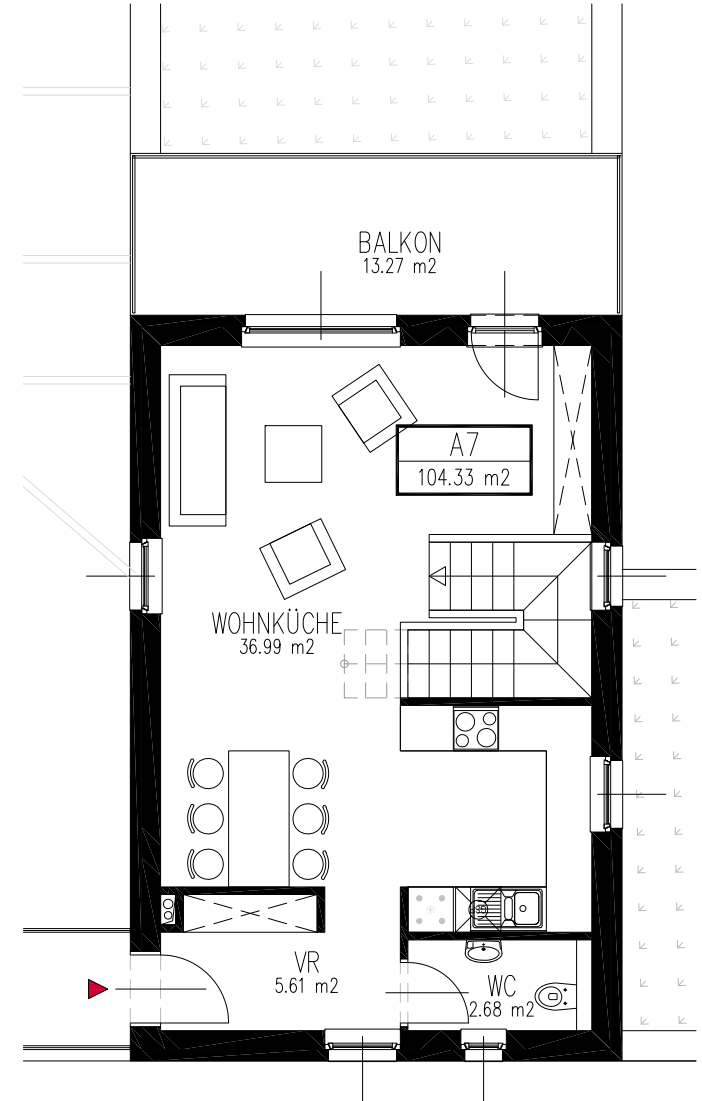
4.OG	
VORRAUM	5,61 m ²
WC	2,68 m ²
WOHNKÜCHE	36,99 m ²
1.OG	
GANG	5,91 m ²
SCHLAFZIMMER	10,16 m ²
SCHRANKRAUM	3,22 m ²
BAD	3,60 m ²
WC	1,28 m ²
WR	0,76 m ²
ZIMMER 1	13,27 m ²
ZIMMER 2	13,27 m ²
SCHRANKRAUM	3,67 m ²
BAD	3,90 m ²
WOHNNUTZFLÄCHE	104,32 m²

BALKON 4.OG	13,27 m ²
TERRASSE 3.OG	44,08 m ²

3.OG - PRIVATER BEREICH



4.OG - ÖFFENTLICHER BEREICH



4.8. MODELLFOTOS

