

## planungsrichtlinien

---

### grundlegende themen des institutes für wohnbau:

#### räumliche aspekte der wohnung

- \_neutrale raumtypologien/definitionen
- \_binnen flexibilität in den wohnungen, „pulsierende wohnungen“
- \_konzept der pulsierenden wohnungen für familienveränderungen
- \_aktuelle anforderungen an flexibilität für einfache veränderbarkeit
- \_konzept der wachsenden wohnungen an den rändern (in fassadenzonen)
- \_ sonnenlichtverlauf, wechsel der jahreszeiten
- \_innenliegende bäder und wc's belichtet, offene baderäume
- \_„runde wohnung“, keine sackgassen
- \_tisch im zentrum der wohnung
- \_schiebewände, koppelbare räume
- \_kommunikative stiegenräume, spielflächen
- \_dreidimensionalität der räume und der möblierung
- \_materialität der einzelnen raumbildenden elemente
- \_ hohe räume

#### städtebauliche aspekte

- \_kulturhistorische, emotionale, soziale aspekte
- \_strukturelle auseinandersetzung mit quartier, umfeld, erschliessung, gebäude
- \_analytische auseinandersetzung mit der städtischen umgebung, bestands- und nutzungsangebote
- \_analyse von raumsequenzen der frei- und außenräume, und am weg zur und in die wohnung
- \_belebter straßenraum, nutzung von erdgeschoßzonen, gebäudeausrichtung
- \_öffentlicher und privater verkehr, parkierung, garagen
- \_ urbane, aus der aufgabenstellung maximierte dichte

#### ökonomische aspekte

- \_statistische kennwerte für ökonomie und kosten, leistbarkeit
- \_heterotroph statt monofunktional
- \_adaptierbarkeit von gebauten strukturen, innere flexibilität

#### ökologische aspekte

- \_ sonnenlichtverlauf, wechsel der jahreszeiten
- \_ klimatische qualitäten (raumkomfort, natürliche beschattung und lüftung, pflanzen,...)
- \_ energieoptimierende strategien, aktivkomponenten an den fassaden

#### räumliche aspekte der gebäude

- \_offene funktionen in erdgeschoßzonen
- \_fassaden mit räumlichen qualitäten, relation der innenräume zu aussen
- \_nutzungsangebot im gebäude, z.b. mehrfachnutzungen, gemischte nutzungen....
- \_wohnaspekte in den erschließungsflächen

### flexibilität in den wohnungen:

das wachsen und schrumpfen von wohnungen in analogie zu sich ändernden raumanforderungen, durch lebenszyklen von familien, durch komplexere gesellschaftliche strukturen, innerhalb einer harten baulichen struktur, ist ein thema, dass bei arbeiten an unserem institut kontinuierlich entwickelt wird. neben dem baulich-räumlichen spielen hier organisatorische aspekte eine wesentliche rolle. nutzungsneutrale raumproportionen und raumgrößen, eine abkehr von rein funktionalistisch determinierten grundrissen stellen dafür die grundlagen dar. die implementierung wesentlicher kommunikativer raumqualitäten in allgemeinflächen und im umfeld der gebäude, sowie die vermeidung monofunktionaler strukturen erweitern diese thematik in das direkte wohnumfeld.

### bebauungsdichte:

die **bebauungsdichte** des flächenwidmungsplanes ist dezidiert ausser kraft gesetzt. eine qualitätvolle dichte mit adäquaten frei- und außenräumen (vertikal und horizontal) ist aus dem projekt selbst zu entwickeln. eine zeitgemässe belichtung der einzelnen innenräume ist nachzuweisen.

### allgemeine grundsätze

folgende aspekte, die in anlehnung an unterschiedliche realisierungsvorgaben von bauträgern formuliert wurden, sind zu berücksichtigen:

#### grundstückerschließung:

- **zufahrten** zu allen hauseingängen zum zwecke der besiedelung. diese flächen dienen außerdem als notwendige zufahrt für einsatzfahrzeuge und sind deshalb von jeglichen hindernissen freizuhalten. diese flächen sind im sinne von „shared spaces“ zu konzipieren.

#### allgemeine punkte:

- wohnungen sollen zentral erschlossen werden, reine durchgangszimmer sind zu vermeiden.
- pro wohnung ein **installationsschacht**
- ver- und entsorgungsschächte sind stets vertikal geradlinig zu führen
- keine installationsschächte und wc's im anschluss an schlafzimmer
- **aufzugsschächte** nicht an den schlafbereich angrenzend anordnen
- natürliche **beschattung** durch loggien, fassadenzonen und pergolen, bewuchs oder vordach, keine beschattungssysteme
- **küchen** und kochnischen, wenn möglich natürlich und direkt (d.h. nicht über einen wohnbereich) belichten
- eigene klar ablesbare raumbildung bei küchen. bei wohnküchen soll die möglichkeit einer abtrennung der küche auf mieterwunsch möglich sein, zb. theke zum vorraum als möbel.
- zimmer nicht zu einem **laubengang** orientieren (nur vorräume, küchen, bäder, arbeitsräume), laubenganglösungen nur mit witterungsschutz oder geschlossen, generell sollen laubengänge jedoch weitestgehend vermieden werden, es sei denn sie dienen als kommunikative flächen
- ausformung von erschließungen als horizontale und vertikale **kommunikationsräume**

### anforderungen an die wohnungen:

#### wohnzimmer und schlafzimmer

- zimmerformat max. 1:2 (keine „schlauchartigen“ räume)
- mindestabmessungen: wohnzimmerbreite 3,60 m, schlafzimmerbreite 2,70 m

#### küchen:

- 1-zeilige küche: 1,80 m
- 2-zeilige küchen: 2,40 m (im ausnahmefällen bis 2,10 m)

#### bad und wc:

- badezimmer und wc sind getrennt auszuführen, außer bei ein und eineinhalb zimmerwohnungen
- im wc ist ein kleines handwaschbecken einzuplanen
- badezimmer bieten platz für einen waschtisch, badewanne und eine waschmaschine sowie für einen heizkörper. ab der 3-zimmerwohnung ist ein platz für einen doppelwaschtisch vorzusehen
- bei zweigeschoßigen wohnungen sind auf der wohnenebene ein wc (wenn möglich mit einem angrenzenden kleinen raum für eine waschmaschine) und in der schlafenebene ein bad mit wc-anschluss einzuplanen. wohnungen über 100m<sup>2</sup> sind ebenfalls mit zwc's auszustatten

#### allgemein- und hausnebenräume,

- der kinderwagenraum ist mit 1 m<sup>2</sup> / whg zu dimensionieren, idealerweise im eg
- der fahrradabstellraum mit 2,00 m<sup>2</sup> /whg zu dimensionieren, idealerweise im eg. der grundriss ist so zu wählen, dass fahrradhalterungen an den wänden eine maximalbelegung gewährleisten
- verglasungen: sämtliche verglasungen (wohnungs- stiegenhaus- und laubengangverglasung) sollen einfach und ohne einsatz von speziellen hilfsmitteln gereinigt werden können. bei der verglasung von stiegenhäusern, insbesondere bei glasüberdachungen ist auf die sommerliche überwärmung zu achten
- ein abstellraum für geräte der gebäudeverwaltung ist vorzusehen
- gemeinschaftswaschküchen werden in anlagen mit über 20 wohnungen vorgesehen:

ausstattung:	bis 30 whg.:	1 waschmaschine, 1 trockner
	31-60 whg.:	2 waschmaschinen, 1 trockner
	61-100 whg.:	3 waschmaschinen, 2 trockner

- werden gemeinschaftsräume im haus vorgesehen, sind diese mit küchenzeile und wc auszustatten bei anordnung von gemeinschaftsterrassen ist darauf zu achten, dass es wenn möglich keine sichtverbindung zu den privatbereichen der wohnungen gibt

#### garagen:

- garagen sind grundsätzlich nicht im gegenständlichen projekt unterzubringen. es gilt als vorausgesetzt, dass kommunale parkierungseinrichtungen zur verfügung stehen, um eine relative gleichwertigkeit der erreichbarkeit von individual und öffentlichem transportmittel herzustellen

#### einlagerungsräume:

- pro wohnung ist ein einlagerungsraum mit mind. 2,5 m<sup>2</sup> bis 3 m<sup>2</sup> nachzuweisen
- bei unterschiedlichen kellergrößen ist die einteilung auf die wohnungsgröße abzustimmen

## vorgaben zu den wirtschaftlichkeitsparametern:

wirtschaftlichkeit im wiener wohnbau  
referenzwert-tabelle mit erläuterungen (quelle: vibö)

		referenzbereich*) von-bis	einheit
b01	<u>bruttogeschoßfläche</u> nettogeschoßfläche	1,10 - 1,20	faktor
b02	<u>bruttogeschoßfläche</u> wohnnutzfläche	1,50 - 1,80	faktor
b03	<u>nettogeschoßfläche</u> wohnnutzfläche	1,30 - 1,60	faktor
b04	<u>umbauter raum</u> wohnnutzfläche	4,80 - 5,30	faktor
b05	<u>wohnnutzfläche</u> anzahl wohnungen 1)	75 - 90	quadratmeter
b06	<u>anzahl wohnungen</u> stiegenhäuser	20-35	stück
b07	<u>nettofläche garage</u> stellplätze	23,00 - 26,00	quadratmeter
b08	<u>garage netto rauminhalt</u> stellplätze	60,00 - 70,00	kubikmeter
b09	<u>fassadenfläche</u> wohnnutzfläche	0,55 - 0,75	faktor
b10	<u>fassadenfläche</u> umbauter raum	0,10 - 0,15	faktor
b11	<u>fenster, fenstertüren, etc</u> fassadenfläche	0,15 - 0,20	faktor
b12	<u>fenster, fenstertüren, etc</u> wohnnutzfläche	0,10 - 0,15	faktor
b13	<u>sonst. außenabschlüsse</u> fassadenfläche	0,03 - 0,07	faktor
b14	<u>summe 11 + 13</u> fassadenfläche	0,18 - 0,27	faktor

\*) wirtschaftlicher bereich f. planungsbeurteilung

1) heime: anzahl der heimplätze (betten)

parameter:	einheit	erläuterung
wohnnutzfläche	m <sup>2</sup>	förderbare fläche laut gesetz bzw. vo
nettogeschoßfläche lt. ön b1800	m <sup>2</sup>	nettofläche aller geschoße incl. keller- und garagengeschoße
bruttogeschoßfläche lt. ön b1800	m <sup>2</sup>	bruttofläche aller geschoße incl. keller- und garagengeschoße
umbauter raum -bruttorauminhalt lt. ön	m <sup>3</sup>	bruttofläche x geschoßhöhe aller geschoße incl. Keller- und garagengeschoße
wohnungsanzahl	we	anzahl wohneinheiten sowie lokalfächen geteilt durch 80m <sup>2</sup>
stiegenhäuser	anlagen	anzahl der stiegenhäuser
nettofläche garage	m <sup>2</sup>	nettofläche aller bereiche garage incl. Rampen
umbauter raum -garage	m <sup>3</sup>	nettofläche x geschoßhöhe aller bereiche garage incl. rampen
stellplätze im gebäude	stk	alle parkplätze, doppelarker mit 2 parkplätzen zu bewerten
fassadenfläche	m <sup>2</sup>	summe aller fassadenflächen incl. Fenster, türen, etc sowie alle untersichten gegen außenluft
fenster, fenstertüren	m <sup>2</sup>	belichtungsflächen der wohnungen, lokalen (förderbare fläche)
sonst. außenabschlüsse	m <sup>2</sup>	belichtungsflächen von stiegenhaus, gänge, sonst. Nebenflächen