

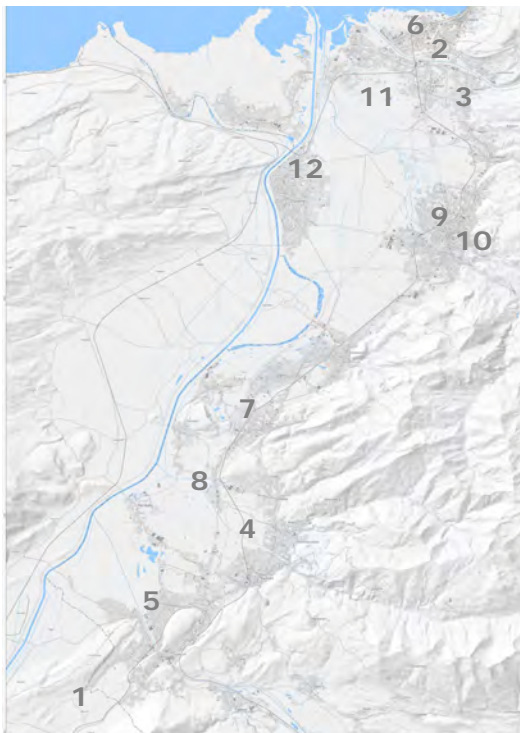
Wohnquartiere

Zusammengestellt von Philip Lutz
mit dem Fachteam Siedlung und Mobilität

April 2005

wohn_region

unsere region ist dort, wo sie uns heimat ist, vor allem wohn-region. der weitaus größte teil des heute und zukünftig notwendigen wohnraumes ist bereits gebaut und steht uns zur verfügung. jedes jahrzehnt des vergangenen jahrhunderts hatte im wohnbau seine dringenden notwendigkeiten, seine innovationen, seine sozialen leitgedanken und auch seine moden. während moden und soziale utopien auf anderen gebieten bisweilen spurlos verschwinden, hinterläßt uns die disziplin des wohnbaus dauerhafte tatsachen. entscheidungen im wohnbau betreffen nicht nur die qualität einzelner wohnungen, sondern auch jene der hausgemeinschaft, der außenräume im wohnumfeld und die städtebauliche qualität eines quartiers. der blick zurück ermöglicht es uns, vergessene qualitäten wieder ins gedächtnis zu rufen, und er ist nötig, weil ein großer teil zukünftigen wohnbaus in bestehenden strukturen stattfinden wird.



12 bestehende wohnquartiere exemplarisch für das rheintal.

- | | |
|--------------------------------|-------------------------|
| 1. zollhäuser 20er | _feldkirch schellenberg |
| 2. südtirolersiedlung 40er | _bregenz vorkloster |
| 3. wohnhäuser 60er | _kennelbach |
| 4. agglomeration 1960-2000 | _sulz-weiler |
| 5. hochhäuser 60er | _feldkirch gisingen |
| 6. wohnanlagen 70er | _bregenz rheinstrasse |
| 7. wohnanlage 80er | _götzis blattur |
| 8. strassenrand 20. jhdt. | _koblach strassenhäuser |
| 9. wohnanlage 90er | _dornbirn rohrbachpark |
| 10. wohnen nach industrie 90er | _dornbirn kehlerrpark |
| 11. siedlungsrand 2000 | _lauterach |
| 12. wohnanlage 2001 | _lustenau fischerbühel |



amtlich_romantisch

1. zollhäuser der 20er

beispiel	_feldkirch schellenberg
entstehungszeit	_1920-1922
personen ha	_100

chancen

städtebaulich ambitioniert,
 langlebige konstruktionen,
 einfach zu sanieren,
 große hausgärten.

mängel

keine balkone,
 keine wärmedämmung.



kennwerte

grundstücksgrößen		_6.000 m2 baunut-
zungszahl	_34	
geschossanzahl		_2,5
wohnnutzungszahl		_27
kfz-stellplätze / whg		_1,0
versiegelung dach		_14% grstfl.
versiegelung außenanlagen		_21% grstfl.
wohnungen / eingang		_2



beruhigte_räume

2. südtirolersiedlung 40er

beispiel	_bregenz vorkloster
entstehungszeit	_1940
personen ha	_243

chancen

dem strassenraum zugewandt,
 weiträumige, grüne höfe,
 vielfältige begegnungsmöglichkeiten,
 langlebige konstruktionen,
 einfach zu sanieren.

mängel

zu wenig stellplätze,
 keine balkone,
 keine wärmedämmung.



kennwerte

grundstücksgrößen		_9.600 m2 baunut-
zungszahl	_87	
geschossanzahl		_3,5
wohnnutzungszahl		_65
kfz-stellplätze / whg		_0,5
versiegelung dach		_25% grstfl.
versiegelung außenanlagen		_8% grstfl.
wohnungen / eingang		_9



wirtschafts_wunder

3. wohnblöcke der 60er

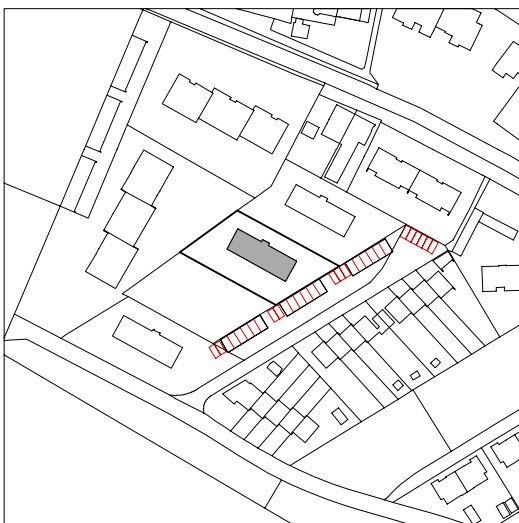
beispiel	_kennelbach
entstehungszeit	_1961-66
personen ha	_228

chancen

großzügige konturen,
weite räume trotz hoher dichte,
langlebige konstruktionen,
einfach zu sanieren.

mängel

ausrichtung zur straße mangelhaft,
erdgeschosse im hochparterre,
wenig stellplätze,
keine balkone,
keine wärmedämmung.



kennwerte

grundstücksgrößen		_1.117 m2 baunut-
zungszahl	_78	
geschossanzahl		_3,5
wohnnutzungszahl		_61
kfz-stellplätze / whg		_1,0
versiegelung dach		_22% grstfl.
versiegelung außenanlagen		_4% grstfl.
wohnungen / eingang		_9



wohnen_und_arbeiten

4. agglomeration 1960-2000

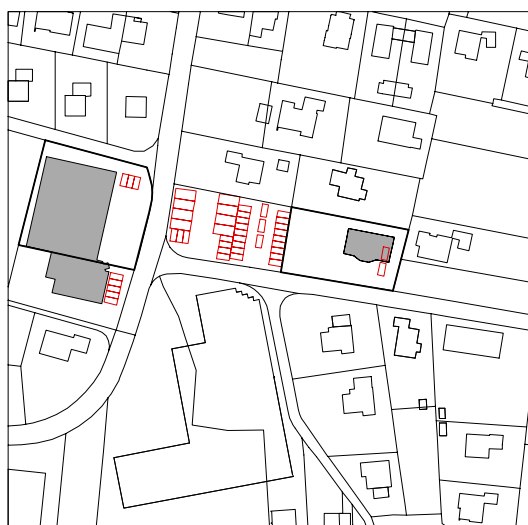
beispiel	_weiler, feldstrasse
entstehungszeit	_1960 bis 2000
personen ha	_39

chancen

durchmischtes, belebtes wohnumfeld,
 inspiration für kinder,
 wohnhaus nahe dem arbeitsplatz,
 soziale kontrolle von gewerbegebieten

mängel

lärmimmissionen,
 güterverkehr im wohnumfeld,
 betriebsgebiete im wachstum behindert



kennwerte

grundstücksgrößen	_ca. 1.300 m2 baunut-
zungszahl	_32-72
geschossanzahl	_1-2
wohnnutzungszahl	_13
kfz-stellplätze / whg	_2,0
versiegelung dach	_38% grstfl.
versiegelung außenanlagen	_39% grstfl.
wohnungen / eingang	_1



mit_weitblick

5. hochhäuser 60er

beispiel	_feldkirch-gisingen
entstehungszeit	_1969-72
personen ha	_310

chancen

sehr gut erschlossen,
schöner fernblick,
alle wohnungen mit balkon,
kompakte bauformen.

mängel

aufwendig zu sanieren,
soziale entfremdung,
spielflächen außer rufweite,
verschattung der nachbargrundstücke



kennwerte

grundstücksgrößen	_5.000 m2 baunut-
zungszahl	_109
geschossanzahl	_13
wohnnutzungszahl	_82
kfz-stellplätze / whg	_1,0
versiegelung dach	_12% grstfl.
versiegelung außenanlagen	_27% grstfl.
wohnungen / eingang	_52



terrassierte_module

6. wohnblöcke 70er

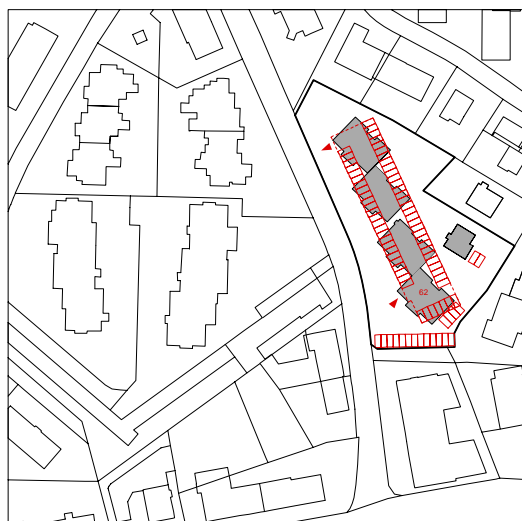
beispiel	_bregenz vorkloster
entstehungszeit	_1975
personen ha	_540

chancen

große balkone mit ausblick,
alle wohnungen mit lift.

mängel

erdgeschoss angehoben,
wohnungen außer rufweite der freiflächen,
identifizierung fällt schwer.



kennwerte

grundstücksgrößen		_4.400 m2 baunut-
zungszahl	_159	
geschossanzahl	_7	
wohnnutzungszahl	_120	
kfz-stellplätze / whg	_0,8	
versiegelung dach	_23% grstfl.	
versiegelung außenanlagen	_5% grstfl.	
wohnungen / eingang	_16	



dorf_villen

7. wohnanlage 80er

beispiel	_götzis, blattur
entstehungszeit	_1987
personen ha	_210

chancen

gestaltete treffpunkte,
gemeinsamer park,
alle wohnungen mit balkon,
kompakte baufornen.

mängel

indifferent zur strasse,
angehobenes erdgeschoss
durch halb-tiefgarage.



kennwerte

grundstücksgrößen		_14.000 m2 baunut-
zungszahl	_75	
geschossanzahl		_3,0
wohnnutzungszahl		_56
kfz-stellplätze / whg		_1,3
versiegelung dach		_24% grstfl.
versiegelung außenanlagen		_8% grstfl.
wohnungen / eingang		_6



strassen_häuser

8. an der landstrasse

beispiel	_koblach
entstehungszeit	_1870-2000
personen ha	_45

chancen

gute verkehrerschliessung,
grün hinter dem haus,
individuelle gestaltung möglich,
gemischte nutzung begünstigt.

mängel

lärmimmissionen durch strasse,
mangelnde gestaltung und struktur,
falsche nutzung an bundesstrasse.



kennwerte

grundstücksgrößen		_1.512 m2 baunut-
zungszahl	_20	
geschossanzahl	_2	
wohnnutzungszahl	_15	
kfz-stellplätze / whg	_3,0	
versiegelung dach	_20% grstfl.	
versiegelung außenanlagen	_51% grstfl.	
wohnungen / eingang	_1	



stadt_villen

9. wohnanlage 90er

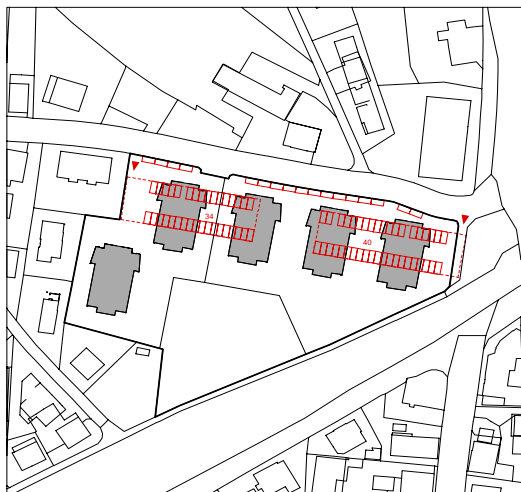
beispiel	_dornbirn, rohrbachpark
entstehungszeit	_1992
personen ha	_157

chancen

geordnete fassaden zur strasse,
hohe grünraumqualitäten bei
gleichzeitig hoher dichte,
kontrastreiche zwischenräume.

mängel

lärmimmissionen durch eisenbahn



kennwerte

grundstücksgrößen		_10.835 m2 baunut-
zungszahl	_61	
geschossanzahl		_3
wohnnutzungszahl		_45
kfz-stellplätze / whg		_1,93
versiegelung dach		_29% grstfl.
versiegelung außenanlagen		_4% grstfl.
wohnungen / eingang		_14



charme_der_industrie

10. wohnen auf ehemaligen industriengebieten

beispiel	_dornbirn, kehlerpark
entstehungszeit	_1997
personen ha	_322

chancen

quartier mit atmosphäre,
kontrastreiche zwischenräume,
gemischte nutzung / arbeitsplätze,
zentrale tiefgarage.

mängel



kennwerte

grundstücksgrößen	_2.782 m2 baunut-
zungszahl	_130
geschossanzahl	_4-5
wohnnutzungszahl	_86
kfz-stellplätze / whg	_1,3
versiegelung dach	_43% grstfl.
versiegelung außenanlagen	_17% grstfl.
wohnungen / eingang	_22



jedem_sein_haus

11. siedlungsrand 2000

beispiel	_lauerach, mühlestraße
entstehungszeit	_1970-2005
personen ha	_86

chancen

wohnen am rand zum ried,
eigener garten,
individuelle planung möglich.

mängel

überdehnte erschließung und infrastruktur,
kaum auffindbare adressen,
zu wenig öffentlicher raum,
keine treffpunkte,
gemischte nutzung schwierig.



kennwerte

grundstücksgrößen		_533 m2 baunutzungs-
zahl	_30	
geschossanzahl		_2
wohnnutzungszahl		_23
kfz-stellplätze / whg		_2,0
versiegelung dach		_15% grstfl.
versiegelung außenanlagen		_12% grstfl.
wohnungen / eingang		_1



wohn_maschinchen

12. wohnanlage 2001

beispiel	_justenau fischerbühl
entstehungszeit	_2001
personen ha	_258

chancen

- sonnige terrassen,
- sozial überschaubar,
- kleine einheiten,
- unauffällig durch niedrige silhouette.

mängel

- verschlossene straßenfassaden,
- gebäudeausrichtung nur nach der sonne,
- kahle eingänge und vorplätze.

kennwerte

grundstücksgrößen		_ca. 2.000 m2 baunut-
zungszahl	_93	
geschossanzahl		_3
wohnnutzungszahl		_69
kfz-stellplätze / whg		_2,0
versiegelung dach		_30% grstfl.
versiegelung außenanlagen		_23% grstfl.
wohnungen / eingang		_8

tabellen_werk

nr.	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.	12.
titel	zollhäuser	südtirolersiedlung	wohnhäuser 60er	agglomeration 2000	hochhäuser 60er	wohnblöcke 70er	wohnanlage 80er	an der landstrasse	wohnanlage 90er	ehemalige industrie	siedlungsrand	wohnanlage 2001
grundstück (m ²)	6.000	9.600	1.117	1.300	5.000	4.400	14.000	1.512	10.835	2.782	533	2.000
bnz	34	87	78	32-72	109	159	75	20	61	130	30	93
geschoss anzahl	2,5	3,5	3,5	1-2	13	7	3	2	3	4-5	1-2	3
wnz	27	65	61	13	82	120	56	15	45	86	23	69
kfz / wohnung	1,0	0,5	1,0	2,0	1,0	0,8	1,3	3,0	1,93	1,3	2,0	2,0
versiegelung dach	14%	25%	22%	38%	12%	23%	24%	20%	29%	43%	15%	30%
versiegelung ausenanlage	21%	8%	4%	39%	27%	5%	8%	51%	4%	17%	12%	23%
wohnung pro eingang	2	9	9	1	52	16	6	1	14	22	1	8

vorgangs_weise

- alle beispiele stehen exemplarisch für eine epoche des wohnbaues des 20. jahrhunderts. es wurde wert darauf gelegt, keine sonderfälle, sondern beispiele zu zeigen, die landauf-landab in ähnlicher form auftreten, gewissermassen die kulisse für den vorarlberger alltag darstellen.
- die fotografien vor ort sollen daher auch eine alltagssituation widerspiegeln
- die luftbilder zeigen immer einen ausschnitt von 200 x 200 m und stammen aus dem jahre 2001
- die kartenausschnitte zeigen ebenfalls in einem ausschnitt von 200 x 200 m jeweils grundstücksgrenzen und gebäude
- die angabe über die grundstücksgröße soll zeigen, wie viel handlungsspielraum einer umgestaltung der situation zur verfügung steht, bzw. auf welche grundstücksgröße sich die baunutzungszahl bezieht.
- die baunutzungszahl ist nach der vorarlberger baubemessungsverordnung berechnet:
summe bruttogeschossflächen : nettogrundfläche x 100
- die stellplätze beziehen sich grundsätzlich auf die wohnungen. bei gemischter nutzung treten bisweilen konflikte in der zuordnung der stellplätze auf, auf die hier nicht näher eingegangen wird.
- die werte für flächenversiegelung sind nach dach und aussenanlagen getrennt erfasst. eine bewertung kann daher differenziert erfolgen. ob versiegelung vorliegt, wenn bspw. der hofablauf direkt auf das grundstück entwässert und wie sich flächenversiegelung auswirkt, bedarf wissenschaftlicher betrachtung.
- die angabe über die anzahl der wohnungen pro hauseingang soll einen eindruck verschaffen, wie anonym, bzw. familiär der soziale charakter einer wohnform zu erwarten ist.