

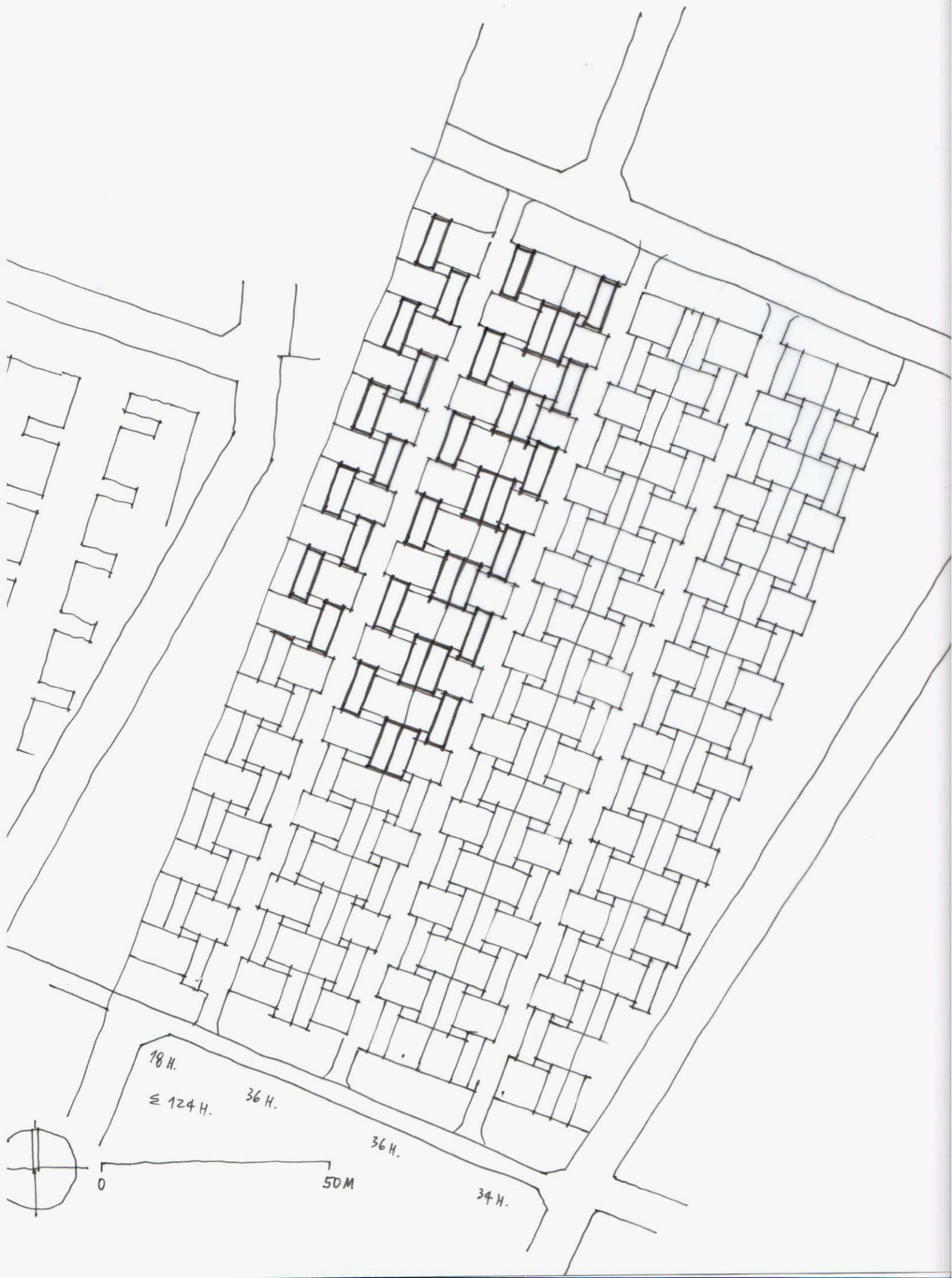
„Leistbares Wohnen für alle“, Teppichsiedlung aus Modulhäusern Zusammenfassung vom 4.12.2014

- Stark verdichtete Siedlung mit Gartenhofhäusern, Flachbauten. Hohe Effizienz, Ökonomie. Möglichst viele Wohneinheiten (WE), davon 10% barrierefrei. Pro WE ein PKW-Stellplatz.
- Für jede WE außen ein unbeheizter Abstellraum, versperrbar, mind. 5m² und Eigengärten, je mind. 24m², in Nord/Süd-Richtung mit Mindestdiefe 6m wegen Besonnung.
- Billige Reihenhäuser, Fertigteilbauweise, maximal hoher Vorfertigungsgrad, sehr günstige Mieten, als Modulhäuser, je mit einer Wohnnutzfläche von weniger als 50 m² (§5 EAVG 2012). Die Aufgabenstellung hat industriespezifischen bzw. gewerblichen Charakter.
- „Bauplatz Nord“, eben, 25.035m², „ungeregeltes Bauland“ in NÖ – südlich von Wien.
- Müllplatze/ Müllinseln sowie grob ca. 6m²/WE Kinderspielplatz (NÖ Spielplatzgesetz). Aufwand für Zufahrts- u. Zugangswege gering halten. Lichtraumprofil (Angriffswege Feuerwehr) mit Mindestbreite 4m, Hydranten alle 60m.
- Bebauungsstudie 1:1000 färbig, mit Erschließung, Wegeführungen und Grünräume. Konzepte, Studien, Pläne einheitlich im A3 Hochformat (Beschriftungen, Legende, Nordpfeil). Max. 4 verschiedene Grundrisse/Typen auswählen, nicht mehr.
- Zeichnungen als Entwurfsplan im M- 1:200 anfertigen: Grundriss, 1-2 Schnitt(e), 2-3 Ansichten, mit Berechnungen. Format A3 hoch.
- in vereinfachten Plandarstellungen SW, mit Raumwidmungen und Raumgrößen, Möblierung, nur Hauptmasse (in cm) kotieren.
- Aufstellung d. Wohnnutzflächen WNFL, Bruttogeschossfläche BGF, Garten u. Parzelle in Tabelle.
- **Beispiel siehe** Link http://www.bauberufe.eu/images/doks/Beispiel_Siedlung.pdf
- Bebauungsplan **M-1:1000** mit Farblegende, Typenverteilung, Wege, Grün- und Verkehrsflächen, im A3 Hochformat, mit Nordpfeil und Maßstableiste; Draufsicht-Beschattungsplan M-1:1000 SW
- Ergänzungen, Verbesserungen, Optimierungen.
- Bau- und Ausstattungsbeschreibung, auf 1 Seite A4.

Diese Schritte wurden in Kleingruppen bis dato im Wesentlichen abgearbeitet.

So geht es weiter: „next steps“

- Einfaches Baumassenmodell 1:500 (schlicht weiß, bzw. natur, Nordpfeil, Beschriftung), einheitlich auf stabiler Grundplatte im A2 Hochformat
- Konzept für Haustechnik, Überprüfung der Flächenaufstellungen, Berechnungen
- Generalprobe am 15.1.2015, Konferenzzimmer.
- Präsentation am 23.Jänner 2015 >> und Ausstellung von 10.3. - 14.3.2015.



18 H.

≤ 124 H.

36 H.

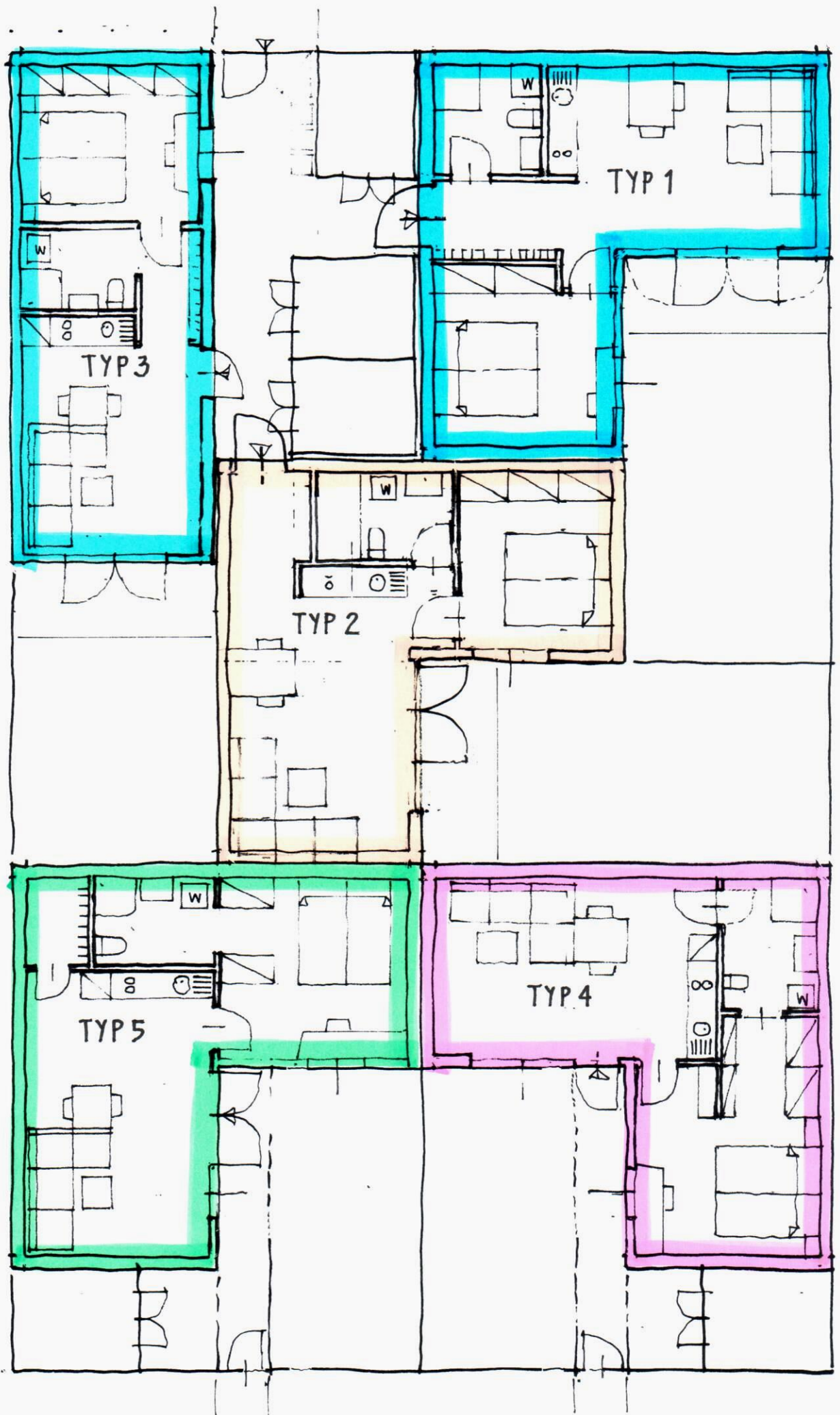
36 H.

34 H.



0

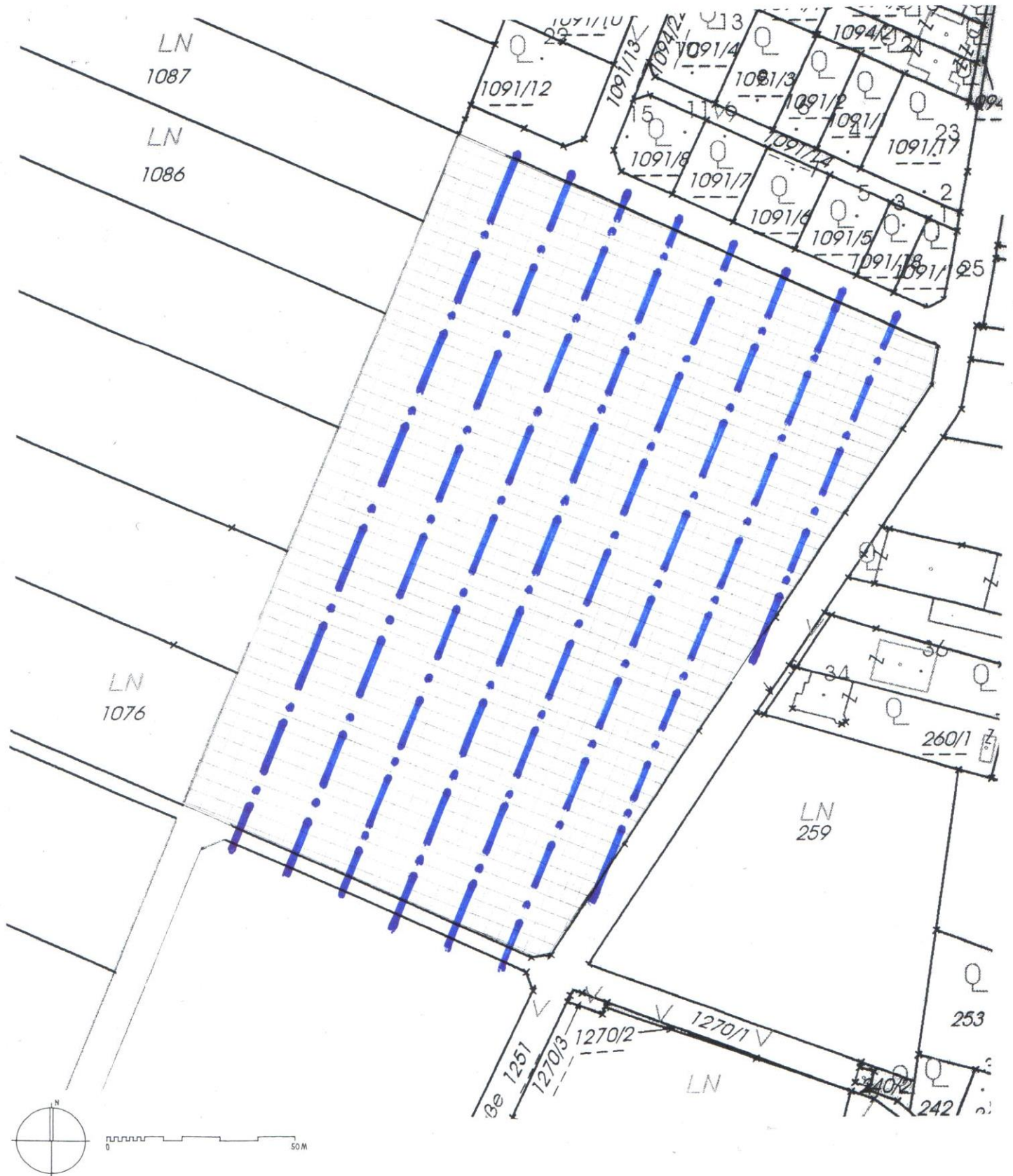
50 M



Variante

Bebauungsstudie mit 185 Modulhäusern

Bebauungskonzept Bauplatz Nord





Legende

- gelb Gehwege gepflastert
- [stippled pattern] Spielplatz mit Geräten
- rot Zu- und Abfahrten,
- [black square]
- [multi-colored bar] Stellplätze
- MÜ Sammelstellen für Müll,
- hellgrün begrünte Freiflächen
- dunkelgrün Bepflanzungen, Hecken,

NORD

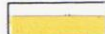

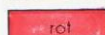

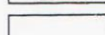


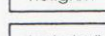
0 50M



Parcel numbers and other markings in the upper right section of the plan:

- 1091/12
- 1091/13
- 1091/14
- 1091/15
- 1091/16
- 1091/17
- 1091/18
- 1091/19
- 1091/20
- 1091/21
- 1091/22
- 1091/23
- 1091/24
- 1091/25
- 1091/26
- 1091/27
- 1091/28
- 1091/29
- 1091/30
- 1091/31
- 1091/32
- 1091/33
- 1091/34
- 1091/35
- 1091/36
- 1091/37
- 1091/38
- 1091/39
- 1091/40
- 1091/41
- 1091/42
- 1091/43
- 1091/44
- 1091/45
- 1091/46
- 1091/47
- 1091/48
- 1091/49
- 1091/50

Legende

-  Gehwege gepflastert
-  Spielplatz mit Geräten
-  Zu- und Abfahrten,
-  PKW- Stellplätze
-  Müll
-  Sammelstellen für Müll
-  begrünte Freiflächen
-  Bepflanzungen, Hecken

NORD

0 50M

Nord >

Modulhäuser

31



- Typ 1
- Typ 2
- Typ 3
- Typ 4
- Typ 5



Legende

- gelb Gehwege gepflastert
- rot Zu- und Abfahrten
- orange Stellplätze
- MÜ Sammelstellen für Müll
- hellgrün begrünte Freiflächen
- dunkelgrün Bepflanzungen, Hecken

Bebauungskonzept

Entwurfs- Lageplan



Nord >

Modulhäuser

31



- Typ 1
- Typ 2
- Typ 3
- Typ 4
- Typ 5



Legende

- gelb Gehwege gepflastert
- Spielplatz mit Geräten
- rot Zu- und Abfahrten
- orange Stellplätze
- MÜ Sammelstellen für Müll
- hellgrün begrünte Freiflächen
- dunkelgrün Bepflanzungen, Hecken

Bebauungskonzept

Entwurfs- Lageplan

0 50M

Nord >

Modulhäuser



- Typ 1
- Typ 2
- Typ 3
- Typ 4
- Typ 5

45



Bebauungskonzept

Entwurfs- Lageplan

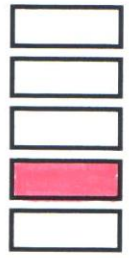


Legende

- gelb Gehwege gepflastert
- Spielplatz mit Geräten
- rot Zu- und Abfahrten, Asphalt
- orange Stellplätze
- MÜ Sammelstellen für Müll
- hellgrün begrünte Freiflächen
- dunkelgrün Bepflanzungen, Hecken

Nord >

Modulhäuser



- Typ 1
- Typ 2
- Typ 3
- Typ 4
- Typ 5

44



Bebauungskonzept
Entwurfs- Lageplan








Legende

- gelb Gehwege gepflastert
- Spielplatz mit Geräten
- rot Zu- und Abfahrten, Asphalt
- orange Stellplätze
- MÜ Sammelstellen für Müll
- hellgrün begrünte Freiflächen
- dunkelgrün Bepflanzungen, Hecken

Nord >

Modulhäuser

-  Typ 1
-  Typ 2
-  Typ 3
-  Typ 4
-  Typ 5










Bebauungskonzept

Entwurfs- Lageplan



Legende

-  Gehwege gepflastert
-  Spielplatz mit Geräten
-  Zu- und Abfahrten, Asphalt
-  Stellplätze
-  Sammelstellen für Müll
-  begrünte Freiflächen
-  Bepflanzungen, Hecken

Nord >

Modulhäuser



- Typ 1
- Typ 2
- Typ 3
- Typ 4
- Typ 5



Legende

- 31 gelb
- Spielplatz mit Geräten
- Zu- und Abfahrten, Asphalt
- rot
- orange
- Stellplätze
- MÜ
- Sammelstellen für Müll
- hellgrün
- begrünte Freiflächen
- dunkelgrün
- Bepflanzungen, Hecken

Bebauungskonzept

Entwurfs- Lageplan





1091/12

1091/10

1091/13

1091/4

1091/2

1091/3

1091/2

1091/1

1091/1

1091/8

1091/7

1091/6

1091/5

1091/18

1091/1

MÜ

MÜ

MÜ

MÜ

34

NORD

0 50M

Legende

gelb

Gehwege gepflastert

hellgrün

Spielplatz mit Geräten

rot

Zu- und Abfahrten,

dunkelgrün

PKW- Stellplätze

hellgrün

Sammelstellen für Müll

rot

begrünte Freiflächen

gelb

Bepflanzungen, Hecker



Legende

- Gehwege gepflastert
- Spielplatz mit Geräten
- Zu- und Abfahrten
- PKW- Stellplätze
-
- MÜ
- begrünte Freiflächen
- Bepflanzungen, Hecken

NORD

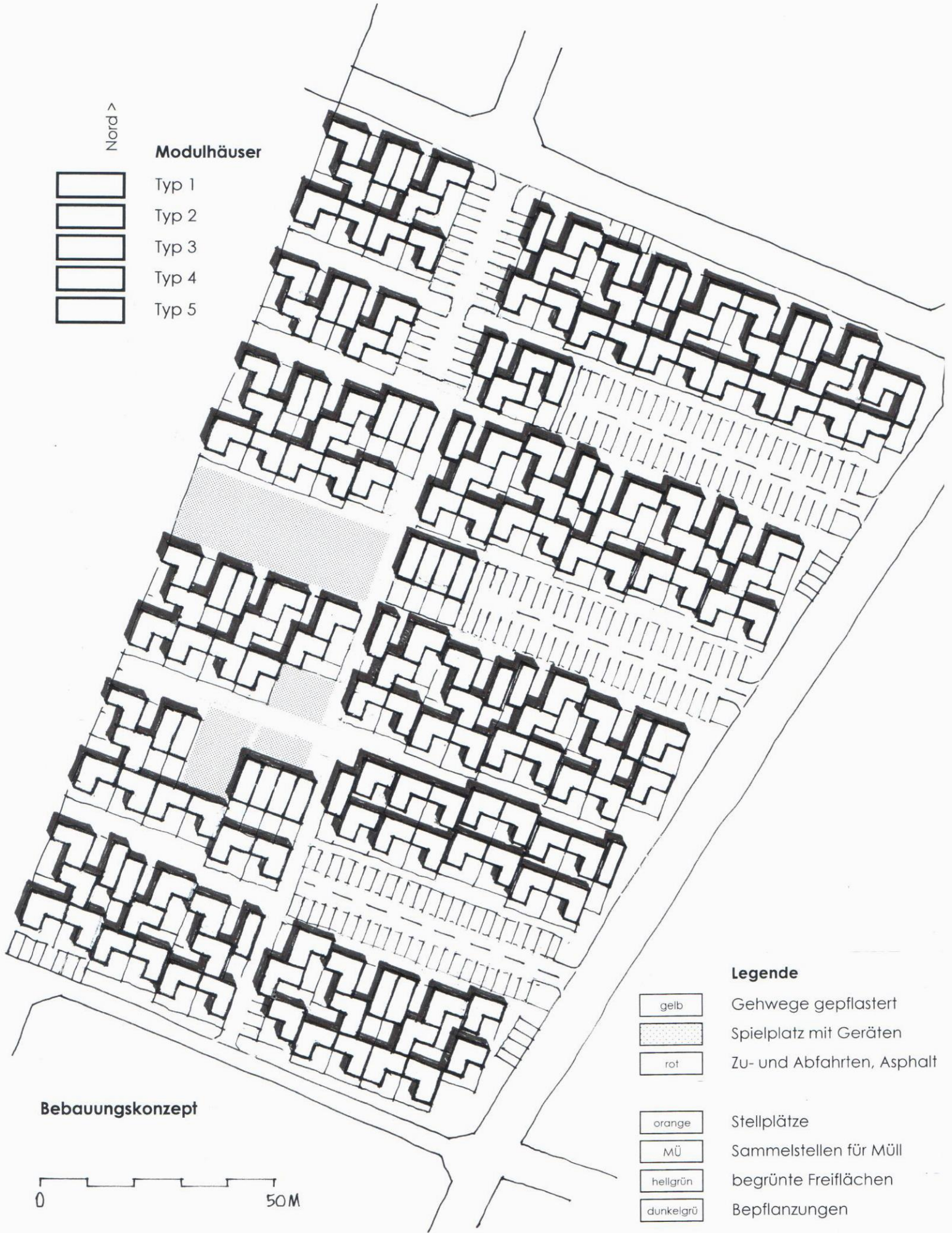
0 50M

Nord >

Modulhäuser



- Typ 1
- Typ 2
- Typ 3
- Typ 4
- Typ 5



Bebauungskonzept



Legende

- gelb Gehwege gepflastert
- hellgrün begrünte Freiflächen
- rot Zu- und Abfahrten, Asphalt
- orange Stellplätze
- MÜ Sammelstellen für Müll
- dunkelgrün Bepflanzungen

Berechnungen für Bebauungsstudie mit 185 Modulhäusern in verdichteter Flachbauweise als eingeschobige Teppichbebauung mit Gartenhöfen

Grundlage: Cluster, bestehend aus den Häusern Typ 1, 2, 3, 4 und 5:

Nr.	TOP	Typ 1	Typ 2	Typ 3	Typ 4	Typ 5	Vorplatz
1	Wohnzimmer/ Kochnische	22,6	23,8	18,5	19,2	20,2	
2	Zimmer	11,9	10,5	10,5	14,8	12,8	
3	Sanitär, Bad, WC	4,4	4,6	3,4	4,9	3,9	
4	Abstellraum innen	0,0	0,0	0,0	0,0	2,0	
	Wohnnutzfläche WNFL	<u>38,9</u> m ²	<u>38,9</u> m ²	<u>32,4</u> m ²	<u>38,9</u> m ²	<u>38,9</u> m ²	
	bebaute Fläche, je	48,0 m ²	48,0 m ²	40,0 m ²	48,0 m ²	48,0 m ²	
5	Vorplatz						17,0 m ²
6	Abstellraum aussen	5,0 m ²	5,0 m ²	5,0 m ²	5,0 m ²	5,0 m ²	
7	Terrasse	6,0 m ²	6,0 m ²	6,0 m ²	6,0 m ²	6,0 m ²	
8	Grünfläche Eigengarten	<u>26,0</u> m ²	<u>26,0</u> m ²	<u>18,0</u> m ²	<u>21,0</u> m ²	<u>21,0</u> m ²	
	Größe d. Einzelparzelle	85,0 m ²	85,0 m ²	69,0 m ²	80,0 m ²	80,0 m ²	17,0 m ²

Gesamtrechnung:

31	Parzellen Typ 1	2.635,0 m ²
31	Parzellen Typ 2	2.635,0 m ²
45	Parzellen Typ 3	3.105,0 m ²
44	Parzellen Typ 4	3.520,0 m ²
34	Parzellen Typ 5	2.720,0 m ²
185 WE		14.615

Legende

EW Einwohner
 WE Wohneinheit
 WNFL Wohnnutzfläche
 ha Hektar

parzelleneigene Zuwege, Vorplätze:

31	Vorplätze á 17m ²	527,0 m ²		
	Summe Parzelleneinzelflächen mit Vorplätzen		15.142 m²	60,5 %
	185 Stellplätze	2.312,5	orange	
	234 lfm Fahrbahn Breite 6m	1.404,0	rot	
	142 lfm Zufahrt, Fahrstreifen 4m	568,0	rot	
	800 lfm Gehwege 2m, öffentl.	1.600,0	gelb	
	4 Müllplätze á 20m ²	80,0		
	Summe Erschliessungsflächen, öffentl.		5.965 m²	23,8 %
	Spielplatzflächen	1.036,0 m ²		
	2.892,5 Grünflächen	2.892,0 m ²		
	Summe Aussenanlagen, öffentl.		3.928 m²	15,7 %
	Gesamfläche		25.035 m²	100,0 %

100,0

Berechnungen**Summe der bebauten Flächen und der Bebauungsdichte**

31	Häuser Typ 1	1.488,0 m ²	
31	Häuser Typ 2	1.488,0 m ²	
45	Häuser Typ 3	1.800,0 m ²	
44	Häuser Typ 4	2.112,0 m ²	
34	Häuser Typ 5	1.632,0 m ²	
185	Modulhäuser	8.520,0	m²

34 % Bebauungsdichte

Summe Wohnnutzflächen

31	Typ 1	1.205,9 m ²	
31	Typ 2	1.205,9 m ²	
45	Typ 3	1.458,0 m ²	
44	Typ 4	1.711,6 m ²	
34	Typ 5	1.322,6 m ²	
185	WE	6.904,0	m² WNFL

Durchschnittlich 37,3 m² pro WEDurchschnittlich 18,7 m² pro EW

370 BewohnerInnen

Haushaltsgrößen: 2 Einwohner pro Wohneinheit (2 EW/ WE)

Dichtewerte**Nettowohnbauland:**

A	überbaute Parzellenflächen	8.520,0 m ²	
B	nicht überbaute Parzellenflächen	6.095,0 m ²	
C	parzelleneigene Zuwege, Vorplätze	527,0 m ²	
D	parzelleneigene PKW-Stellplätze	0,0 m ²	
	Summe:	<u>15.142,0</u>	m ²

nur durch Modulhäuser überbaute Flächen
jene Parzellenflächen, die nicht von Modulhäusern bebaut sind

gemeinsame Zubehörfächen:

E	Grünflächen	2.892,0 m ²	
F	Spiel- und Sportplätze	1.036,0 m ²	
G	Versorgungseinrichtungen, Müllpl.	80,0 m ²	
	Summe:	<u>4.008,0</u>	m ²

innere Erschließung:

H	fließender (Fahr-)Verkehr	1.972,0 m ²	
J	Fußgängerverkehr	1.600,0 m ²	
K	ruhender Verkehr, Stellplätze	2.312,5 m ²	
	Summe:	<u>5.884,5</u>	m ²

BruttowohnbaulandSumme: **25.035** m²**Wohndichte**

bezügl. Bruttowohnbauland	147,8 EW/ha	Bruttowohndichte
bezügl. Nettowohnbauland	244,4 EW/ha	Nettowohndichte

Wohnungsdichte

bezügl. Bruttowohnbauland	73,9 WE/ha	Bruttowohnungsdichte
bezügl. Nettowohnbauland	122,2 WE/ha	Nettowohnungsdichte

Geschoßflächenzahl GFZ

bezügl. Nettowohnbauland 0,56 GFZ

Mietkosten €/m² WNFL

Nettomiete	5,0	71,43 %
Betriebskosten	2,0	28,57 %
	<u>7,0</u>	

Durchschnittlich 261,2 € pro WE pro Monat**Gesamtertrag €/Monat**

Nettomiete	34.520,0	
Betriebskosten	13.808,0	
Summe	<u>48.328,0</u>	€ für alle WNFL

Wissen ist die halbe Miete

Umziehen leicht gemacht. Auf einen Blick die Preise für Wohnungsmieten und den Hauskauf für das dritte Quartal parat zu haben, ist beim Wohnsitzwechsel sicher eine große Hilfe.



Quelle: www.immpreisatlas.at

© ImmobilienWissen.com; Composing: Albatross Media