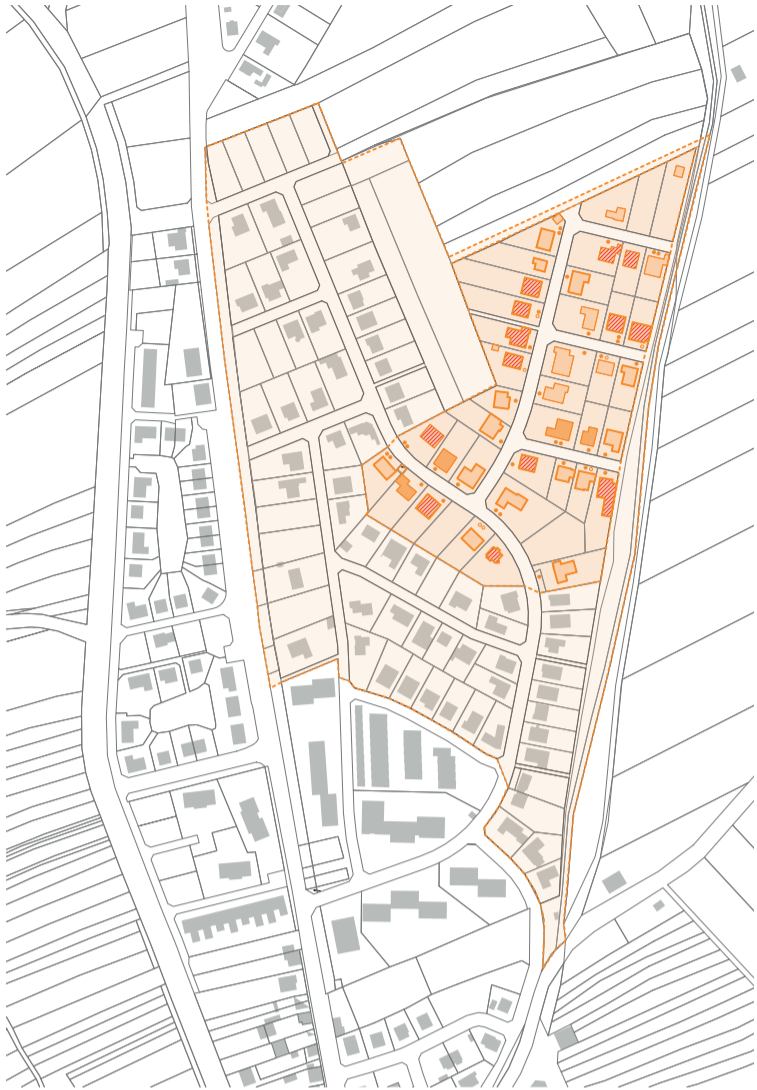


STADTWALDSIEDLUNG FACTS & FIGURES



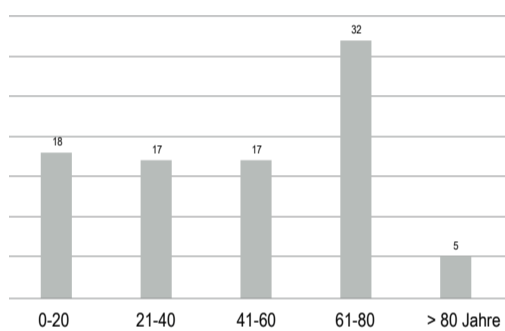
GEBÄUDE & HAUSHALTE

Im Rahmen des Projekts „Stadtwaldsiedlung gestern – heute – morgen“ haben wir das aus 41 Parzellen bestehende Gebiet der oberen Stadtwaldsiedlung genauer analysiert. Einige statistische Ergebnisse zu Demografie, Gebäudebestand und Energie und Bauweise sind in den folgenden Grafiken dargestellt.

Viele der Häuser wurden in den 1970er-Jahren in der damals üblichen Bungalowbauweise errichtet. Die meisten Gebäude sind nicht barrierefrei zugänglich, sondern haben ein über Stufen erreichbares Hauptgeschoss im Hochparterre sowie einen Keller im Tiefparterre. Dazu kommen Garagen und Carports, Gartenhütten und Swimmingpools.

Die Nutzfläche pro Person liegt mit 55,7 m², u.a. bedingt durch den großen Anteil an Haushalten, die nur noch aus ein bis zwei Personen bestehen, weit über dem österreichischen Durchschnitt von 45,6 m². Wären die Häuser von Familien oder anderen Mehrpersonenhaushalten bewohnt, könnten in der Siedlung statt heute rund 90 durchaus auch 130 bis 140 Menschen gut leben. Bei mehreren Bauten besteht die Möglichkeit, das Dachgeschoß auszubauen oder bei Hanggrundstücken die Keller zu nützen, um mehr Wohnfläche oder sogar eine zweite Wohneinheit zu schaffen, ohne die Gartenflächen anzutasten.

ALTERSSTRUKTUR



Im Gebiet leben (Stand Ende 2021) laut Melderegister insgesamt 89 Personen in 38 Häusern. 18 davon sind jünger als 20 Jahre alt, 37 (also insgesamt 42 %) sind über 60 Jahre alt.

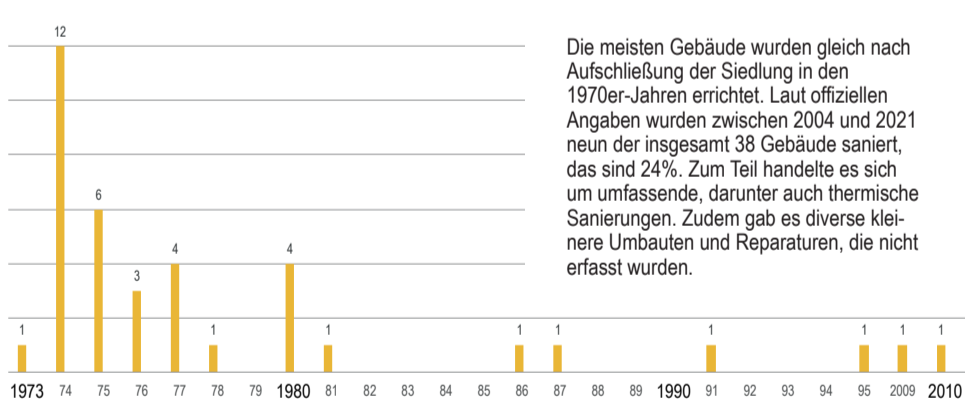


Derzeit sind im Gebiet 89 Personen hauptgemeldet und leben auf 55,7 m² Nutzfläche pro Person. Der österreichische Durchschnitt lag 2021 bei 46,3 m². Würde man mit dieser Fläche auskommen, könnten 107 Menschen, fast 20 mehr als heute, im Gebiet wohnen.



Gerechnet mit 37,8 m² – dem Wiener Durchschnitt pro Person – könnten 130 Menschen, also rund 40 mehr als heute, im Gebiet wohnen.

BAUALTER DER GEBÄUDE

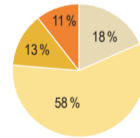


Die meisten Gebäude wurden gleich nach Aufschließung der Siedlung in den 1970er-Jahren errichtet. Laut offiziellen Angaben wurden zwischen 2004 und 2021 neun der insgesamt 38 Gebäude saniert, das sind 24%. Zum Teil handelte es sich um umfassende, darunter auch thermische Sanierungen. Zudem gab es diverse kleinere Umbauten und Reparaturen, die nicht erfasst wurden.



Die Grundstücksgrößen liegen zwischen 650 und 1.100 m² – es stehen aber nicht unbedingt die größeren Häuser auch auf den größeren Grundstücken. Bei ca. 60 % der Häuser beträgt die Nutzfläche zwischen 100 und 150 m², was für eine Wohneinheit meist völlig ausreichend ist. Ein Ausbau kommt in Frage, wenn Platz für mehrere Wohnungen oder andere Nutzungen gebraucht wird. Würde man in diesen Bauten das Dachgeschoß ausbauen, könnten rund 2.200 m² an zusätzlicher Nutzfläche entstehen, ohne dass Grünflächen dezimiert werden und ohne den Charakter der Siedlung sehr zu verändern. Das könnte Platz für 50 bis 60 Bewohner:innen schaffen, ohne auf neues Bauland zurückzugreifen. Bauen ist immer mit einem hohen Ressourcenaufwand verbunden und vorhandenes Grünland ist extrem wertvoll. Daher wäre es besonders wichtig, mit den vorhandenen Flächen sorgsam umzugehen. Mehr Personen pro Haushalt tragen zu mehr Austausch und sozialem Leben bei und helfen, Energie- und andere Kosten pro Person gering zu halten.

NUTZFLÄCHEN

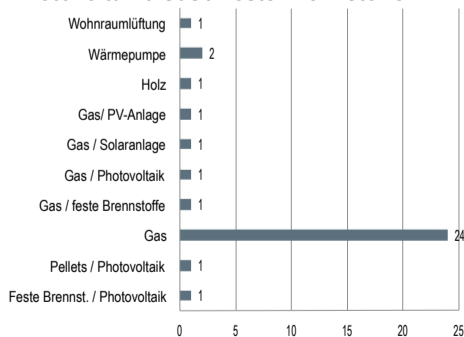


- 18 % der Häuser haben unter 100 m² Nutzfläche.
- 58 % haben 100 bis 150 m² Nutzfläche.
- 13 % der Häuser haben 150 bis 200 m² Nutzfläche.
- 11 % haben über 200 m² Nutzfläche.



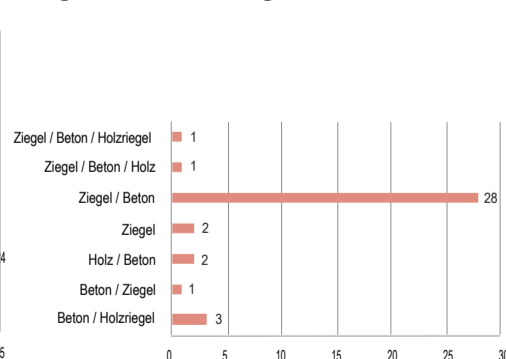
HEIZSYSTEME

Wohnraumlüftung / Wärmepumpe / Holz / Photovoltaik / Gas / Feste Brennstoffe

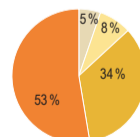


BAUWEISEN

Ziegel / Beton / Holzziegel

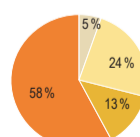


GESCHOSSE



- 5 % sind derzeit nur Gartenhäuser.
- 8 % haben zwei Vollgeschosse.
- 34 % der Häuser besitzen bereits ein ausgebautes Dachgeschoß.
- 53 % haben sehr flache Dächer. Ein Ausbau des Obergeschosses wäre nur mit einem Anheben des Daches sinnvoll bzw. möglich.

KELLER



- 5 % der Häuser haben keinen Keller.
- 24 % der Häuser haben die Hanglage für belichtete Kellerräume zumindest teilweise genutzt. Oft ist allerdings, weil dort das Erdgeschoß als Hochparterre errichtet wurde, der Eingang nicht barrierefrei zugänglich.
- Bei mindestens 13 % wäre es möglich, die Hanglage besser zu nutzen, indem in Zukunft Anschüttungen vermieden werden.
- Bei 58 % ist es, obwohl die meisten auf Hanggrundstücken liegen, dennoch schwierig, natürlich belichtete Kellerräume zu schaffen, u.a. weil das Kellerniveau sehr tief liegt.