

# VON DER QUANTITÄT ZUR QUALITÄT

# DICHTE ATMOSPHÄRE

(Hg.)  
Dietmar Eberle

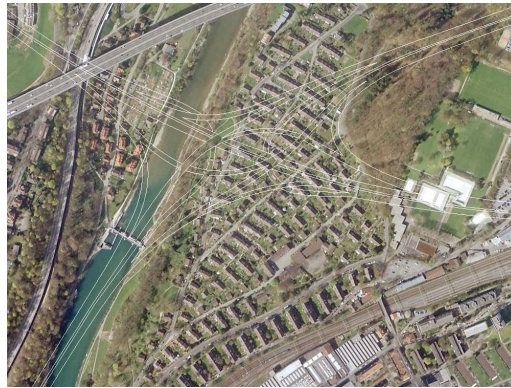
**Über die  
bauliche (Autor)  
Eberhard Tröger Dichte  
und ihre Bedingungen  
in der  
mitteleuropäischen  
Stadt.**



# VERTEILUNG DER BEVÖLKERUNG NACH SIEDLUNGSGRÖSSEN



**Dichte** ist die **Bruttogeschossfläche** aller **gebauten Objekte** umgelegt auf die **Landfläche** eines **Quartiers** / Aus der Quartiersbetrachtung ergeben sich die **baulichen Ausnutzungen** der Grundstücke / In **Europa** ist dies  $\frac{\text{Bruttogeschossfläche}}{\text{Grundstücksfläche}}$  / Durch die **Belegung** dieser **Bruttogeschossflächen** ergibt sich die **Einwohnerzahl** / Im **angloamerikanischen** Raum spricht man daher von **Einwohner pro Quadratkilometer**



Die **Belegung** der **Bruttogeschossflächen** durch Nutzungen sind **Nutzungspläne** /  
Nutzungspläne sind **ein Instrument** mit dem **Ziel der Nutzungstrennung** und  
gehören zum Sortiment **quantitativ orientierter Planungsmethoden** /

**Atmosphäre**

ist

die

**Erlebnisqualität**

des

**öffentlich**

zugänglichen

Raumes

zwischen Gebäuden /

Die Atmosphäre wird

**empfunden,**

**erlebt,**

**erfüht,**

**erahnt /**

Sie ist **nicht**

**quantifizierbar,**

aber

durch

Beschreibung

und

Schilderung

**qualifizierbar**



# DIE QUARTIERE

## **36 Stadtperimeter in 9 Dichtekategorien**

**Der Charakter eines Stadtquartiers hängt stark von seiner geschichtlichen Entstehung, der sozialen Zusammensetzung seiner Bevölkerung, der Lage und Nutzung, dem aktuellen Erscheinungsbild und vielem mehr ab.**

**Im Folgenden werden jeweils die Grundvoraussetzungen jeder Dichtekategorie kurz umrissen, dann die vier jeweiligen Perimeter aus Berlin, München, Wien und Zürich prägnant beschrieben und abschließend ein kurzes Zwischenfazit zum Charakter der jeweiligen Dichtekategorie gezogen.**

# Berlin

0.23 Privatstrasse



0.41 Drakestrasse



0.63 Hochsitzweg



0.93 Goebelstrasse



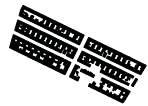
1.44 Senftenberger Ring



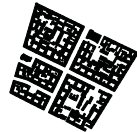
1.53 Bonner Strasse



2.12 Raabestrasse



2.33 Christburgerstrasse



3.40 Friedrichstrasse



# Munich

0.36 Waldstrasse



0.47 Reindlstrasse



0.80 Quiddestrasse



1.03 Konrad-Dreher-Strasse



1.37 Holbeinstrasse



1.78 Tumblingerstrasse



2.02 Pariser Platz



2.62 Im Tal

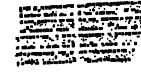


2.89 Schwanthalerstrasse



# Vienna

0.31 Schippergasse



0.43 Pilotengasse



0.70 Larohegasse



1.01 Prinzgasse



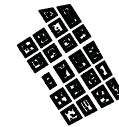
1.31 Ringofenweg



1.62 Hasnerstrasse



1.96 Fockygasse



2.49 Hahngasse



3.18 Wollzeile



# Zurich

0.30 Im Heimgärtli



0.44 Schölllistrasse



0.61 Altwiesenstrasse



1.18 Meierwiesenstrasse



1.28 Scheuchzerstrasse



1.55 Bändliweg



1.96 Kanzleistrasse



2.52 Spiegelgasse

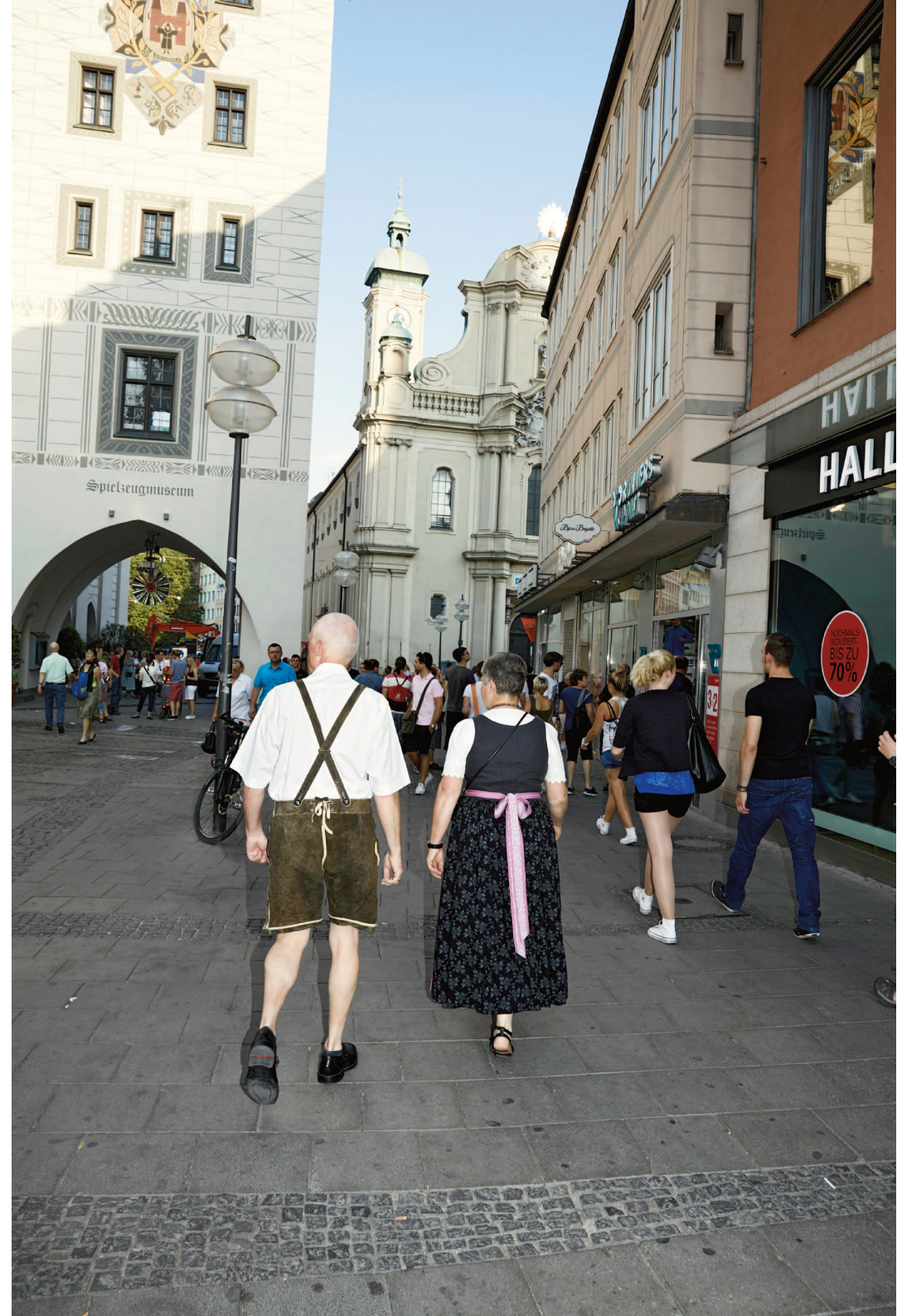


2.78 Bahnhofstrasse



DICHTEKATEGORIE 8 (2.3–2.7)

## Innerstädtische Mischung 3: Historische Vor- und Altstädte





### Historische Siedlungsmuster

Mit der Dichtekategorie 8 erreicht die Analyse die Kernbereiche der historischen Innenstädte. Im Gegensatz zu allen bisher untersuchten Perimetern sind diese Gebiete mehrheitlich durch lange, komplexe historische Prozesse entstanden und wurden nicht oder nur teilweise als Gesamtplan auf dem Reißbrett geplant.<sup>1</sup> Die meisten von ihnen gehörten bei ihrer Entstehung zu den ersten Vorstädten außerhalb der Mauern der ursprünglichen Kernstadt und wurden erst mit der Zeit zu Teilen der Innenstädte. Für ihre Entwicklung waren einerseits Verkehrswege wie beispielsweise Handelsstraßen oder dann ab dem 19. Jahrhundert Bahntrassen wichtig. Andererseits spielte die Kirche eine zentrale Rolle, denn ihre großen, prägenden Gebäudeanlagen und die dazugehörigen Ländereien setzten oft den Start- und Ankerpunkt für die Erschließung neuer Gebiete.

Die Untersuchung der vier Quartiere führt von frisch parzellierten Äckern vor der Stadt über einheitlich überformte Vorstädte, bei denen sich geschichtliche Strukturen weiterhin abzeichnen, bis hin zu historisch gewachsenen Stadtstrukturen, die nur langsam und stetig wuchsen und ihre Gestalt über Jahrhunderte bewahren konnten.

Trotz ihrer zentralen Lage haben die meisten Quartiere ihre bewährte Nutzungsstruktur im Laufe der Zeit beibehalten. In den Erdgeschosses sorgen kleine Läden und Cafés für Leben in der Straße. In den Geschossen darüber befinden sich Wohnungen. Nur in Gebieten, die zur tatsächlichen Kernstadt gehören, verdrängen gewerbliche Nutzungen allmählich das Wohnen.

Ihre vielfältige Durchmischung können die zentralen Stadtviertel in dieser Form nur bewahren, weil die Parzellen bis heute klein geblieben sind und eine Vielzahl unterschiedlicher Besitzer die Häuser verwaltet. Eine solche Kleinteiligkeit stammt aber aus einer längst vergangenen Zeit und ist gegenwärtig aus wirtschaftlichen Gründen nur schwer zu halten. Deshalb werden die kleinen Parzellen dort, wo durch den Zweiten Weltkrieg oder späteren Verkauf Lücken geschlagen wurden, oft zusammengelegt und im größeren Maßstab überbaut.

### Die Perimeter

Der Perimeter um die Raabestraße in Berlin-Prenzlauer Berg (**Dichtefaktor 2,33**) liegt knapp außerhalb der alten Stadtbefestigungen und gehört damit bereits zu den Bebauungen, die auf Basis des gründerzeitlichen Hobrecht-Plans für die großräumige Stadterweiterung Berlins entstanden. Er ist damit kein Altstadtquartier im eigentlichen Sinn. Seine Form und seine Entstehungsgeschichte unterscheiden sich jedoch stark von der des Gebiets an der Christburger Straße<sup>2</sup>, das ebenfalls im Winsviertel nur wenige Hundert Meter entfernt liegt und etwas später erbaut wurde. Im Gegensatz zu diesem zählen die vier fast quadratischen Straßenblöcke der Raabestraße zu den größten im Prenzlauer Berg.

Den geschichtlichen Nukleus des Quartiers bildet die Immanuelkirche. Um die Bautätigkeit auf ihren ehemaligen Feldern anzukurbeln, setzte die Großgrundbesitzerfamilie Bötzw ein altbewährtes Mittel ein. Sie schenkte um 1890 der Stadt Berlin ein Grundstück jenseits des Marien-Nikolai-Friedhofs für den Bau einer Kirche vor dem Prenzlauer Tor. Schon nach kurzer Zeit errichtete die Georgengemeinde 1893 unter der Schirmherrschaft der Kaiserin Auguste Viktoria dort die Immanuelkirche. Die Rechnung der Bötzw ging auf, denn in den folgenden Jahren wuchs rund um die Kirche schnell ein dichtes Wohn-

<sup>1</sup> Eine Ausnahme bildet der Perimeter um die Berliner Raabestraße. Er wurde zwar auf einem Karree des Hobrecht-Plans erbaut, aber der Binnenbereich der Blocks ist nach den Bedürfnissen der Investoren und der Bewohner gewachsen.

<sup>2</sup> Siehe Perimeter «Christburger Straße» (Dichtekategorie 7), wo auch die Geschichte des Hobrecht-Plans erläutert wird.



Zürich, Spiegelgasse  
München, Im Tal



quartier. Der Hobrecht-Plan sah hier relativ große Straßenkarrees vor. Als reiner Fluchtlinienplan konzentrierte er sich allerdings nur auf den repräsentativen Straßenraum und die fünfgeschossigen Bürgerhäuser der geschlossenen Blockränder. Der Perimeter an der Raabestraße ist ein gutes Beispiel dafür, was in den Zeiten des gründerzeitlichen Baubooms mit kaum reglementierten Hofbereichen geschah.<sup>3</sup> Bis heute sind in großen Teilen die engen Reihungen von bis zu sieben Hinterhöfen mit oft fünf Geschossen erhalten und vermitteln einen Eindruck von der baulichen Dichte der Gründerjahre am Prenzlauer Berg.<sup>4</sup> Nur wo der Zweite Weltkrieg Wunden in dieses dichte Netz gerissen hatte, ist die Bebauung heute etwas aufgelockert. Zwar sind die engen Höfe inzwischen fast alle begrünt und ihre Fassaden hell gestaltet, trotzdem grenzt ihre kaminartige Schmalheit an die Grenze dessen, was heute überhaupt noch als Wohnraum goutiert werden kann. Aufgrund seiner guten Durchmischung mit kleinen Cafés und Läden, der beliebten Qualität der Gründerzeitwohnungen und der zentralen Lage durchläuft aber auch dieses Gebiet seit Jahren den Prozess einer Gentrifizierung.

Das dicht bebaute Quartier an der Hahngasse in der Wiener Rossau (**Dichtefaktor 2,47**) entstand ebenfalls um eine Kirche als dessen Zentrum. Trotz mancher Ähnlichkeiten blickt das Quartier allerdings auf eine viel längere Geschichte zurück als die Berliner Raabestraße.

Mit dem kaiserlichen Erlass von 1632 wurde rund um die Wiener Kernstadt ein verbreitertes Glacis angelegt, vor dem ein Bauverbot galt. In dieser Zone lag das Auengebiet der Rossau, wo die Fischer und Flößer ihre Pferde weideten und tränkten. Bald wurde das wasserreiche Gebiet wegen seiner Stadtnähe auch bei Adeligen und wohlhabenden Bürgern beliebt, die dort ihre Gartenpalais errichteten.<sup>5</sup> Der eigentliche bauliche Kern der Rossau entstand mit dem Bau des Servitenklosters in den 1670er Jahren. Um die Kirche herum siedelten sich ab dem frühen 18. Jahrhundert größere Gewerbebetriebe wie eine Porzellanmanufaktur und eine Kattunfabrik an, die von der Nähe des Donaukanals als Transportweg profitierten. Da die Schiffe mit Pferden auch gegen die Strömung zur Rossauer Schiffflände gezogen werden mussten, florierte ab den 1770er-Jahren auf den Flächen des inzwischen veralteten Glacis das Handwerk der Sattler und Wagner, die das Geschirr für Pferde, Zugseile und Wagen herstellten.

Kurz nachdem die Rossau nach Wien eingemeindet worden war, ließ der Kaiser die Befestigungsanlagen ab 1857 schleifen und an ihrer Stelle den Ringboulevard mit neuer Bebauung anlegen. Ähnlich wie das Quartier an der Fockygasse<sup>6</sup> wurde das bisher nur von einzelnen Handwerksbetrieben besiedelte Gebiet um die Servitenkirche nun zu einem neuen Wohnviertel jenseits des Rings. Im Gegensatz zu den rationalen Rastern der Gründerzeit folgten die Straßenkarrees in der Rossau allerdings den historischen Wegeführungen um die ehemaligen Palaisgärten, wodurch sehr unterschiedlich dimensionierte Gevierte entstanden. Die kleinsten sind sehr schmal und übersichtlich, die größten nähern sich in ihren Maßen schon fast den quadratischen Blöcken an der Berliner Raabestraße an. Auffällig ist die starke Diskrepanz zwischen den stattlichen Vorderhäusern im herrschaftlichen Ringstraßenstil und den völlig unregelmäßig wuchernden Hinterhofwelten. Während wohlhabende Bürger nah an der Innenstadt entlang der Straßen in bester Lage residierten, richteten sich die Handwerker und einfachen Leute, die das Leben im Gebiet vorher bestimmt hatten, ungesehen vom Straßenleben in den dicht bebauten Hinterhöfen ein. Trotz einiger Läden, Lokale und kleingewerblichen Nutzungen ist das Viertel bis heute eine Wohngegend geblieben.

<sup>3</sup>  
Vergleiche dazu die viel feinmaschigere Straßenstruktur an der Christburger Straße, die bereits aus diesem Problem gelernt hat und deren luftigere Höfe eine neue Mindestgröße einhalten.

<sup>4</sup>  
Die relativ niedrigen Zahlen bei Geschossflächenzahl (GFZ) und der Grundflächenzahl (GRZ) ergeben sich nur durch die breiten Straßenräume. Innerhalb der Blöcke herrscht aber eine maximale Dichte.

<sup>5</sup>  
Ein erhaltenes Beispiel ist das direkt neben dem Perimeter gelegene Palais Liechtenstein.

<sup>6</sup>  
Siehe Perimeter «Fockygasse» (Dichtekategorie 7).

Das Tal in der Münchner Altstadt (**Dichtefaktor 2,62**) entstand ursprünglich ebenfalls vor den Toren der inneren Stadtbefestigung. Und auch hier spielte eine Kirche eine bedeutende Rolle für die Entwicklung der Gegend. Bereits im 13. Jahrhundert wurde vor dem Talburgtor das Heilig-Geist-Spital samt Kirche erbaut. Da das Tal als Teil der Salzstraße die östliche Haupteinfahrt in die Stadt bildete, siedelten sich um das Klosterspital verschiedene Handelsbetriebe an. Im 14. Jahrhundert war die Bebauung bereits so dicht, dass 1347 eine zweite Stadtmauer fertiggestellt wurde. Diese frühe Stadterweiterung umfasste ziemlich genau das Gebiet des Untersuchungsperimeters<sup>7</sup> und ist in ihrer spätmittelalterlichen Grundstruktur bis heute erhalten.

Städtebaulich wird das Viertel von der überbreiten Straße Im Tal dominiert. Aufgrund des Wasserreichtums der Talvorstadt siedelten sich hier viele Brauereien an. Die meisten Seitenstraßen folgen den ehemaligen Bachläufen, die damals Frischwasser lieferten. So entstand eine klare Hierarchie des Straßennetzes, in der die Straße Im Tal als befahrbare Verlängerung der Landstraße eine platzartige Breite erhielt, während die Nebenstraßen oft nur Gassen entlang der Bäche waren. Als Anfang des 19. Jahrhunderts der Marienplatz als Lebensmittelmarkt zu klein wurde, riss man das Heilig-Geist-Spital ab und ließ nur die Kirche bestehen, die später sogar noch vergrößert wurde. An der Stelle des Spitals legte man den Viktualienmarkt an, der bis heute die größte Freifläche im Gebiet bildet.

Im Gegensatz zur Wiener Au um die Servitenkirche, deren Blöcke fast einheitlich in der Gründerzeit neu erbaut wurden, ist die Talvorstadt ein Beispiel für eine historisch gewachsene Stadtstruktur, die sich über Jahrhunderte aus den jeweiligen Bedürfnissen der Zeit heraus entwickelte. Erst im Zweiten Weltkrieg wurden Teile zerstört und anschließend durch Neubauten ersetzt. Heute ist die Straße Im Tal eine der Haupteinkaufsstraßen Münchens. Die Nebenstraßen mit ihren Brauhäusern und dem Viktualienmarkt zählen zu den beliebtesten Sehenswürdigkeiten der Stadt.

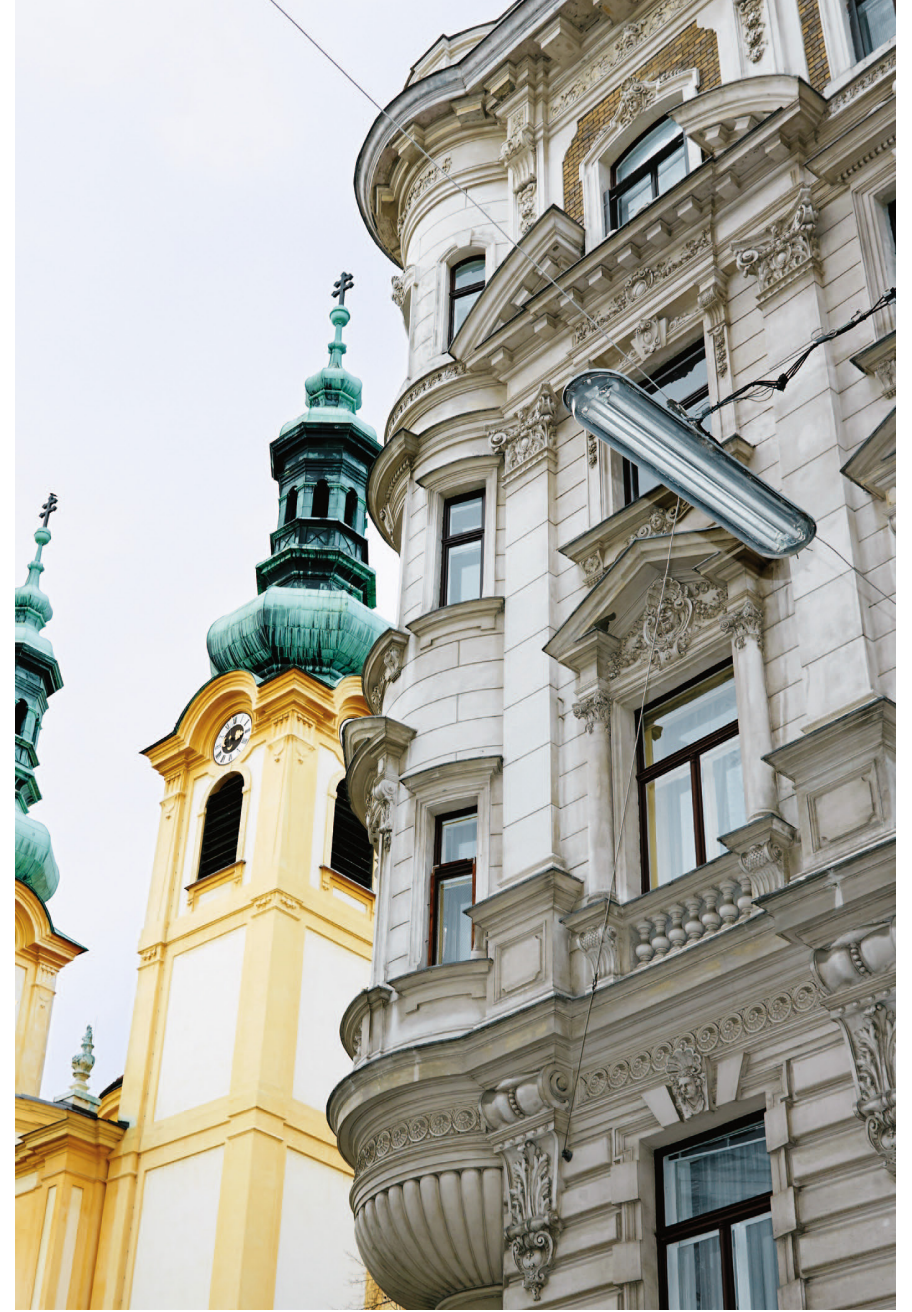
Da die alten schmalen Parzellen des Tals oft fast vollständig überbaut sind, hat das Gebiet die außerordentlich hohe Grundflächenzahl von Dichtefaktor 0,57. Gleichzeitig ist der Anteil an öffentlichen Flächen mit knapp 33 Prozent der höchste aller vier Perimeter. Auch bei den Gebäuden fällt der hohe Anteil an öffentlichen und gewerblichen Nutzungen auf, der mit wenig Wohnanteil typisch für ein innerstädtisches Gebiet ist.

Der Perimeter um die Spiegelgasse im Zürcher Niederdorf (**Dichtefaktor 2,52**) bildet zwischen dem Predigerkloster und dem Großmünster<sup>8</sup> den Kernbereich der Altstadt innerhalb der Stadtmauer östlich der Limmat. Seine Hauptader ist die Niederdorfstraße, die parallel zur Limmat leicht erhöht am Hang entlangführt. Sie war ursprünglich der innerstädtische Teil der alten Handelsstraße, die vom Aargau kommend durch Zürich hindurch zum rechten Seeufer verlief. Vor dem Bau des Limmatquais standen die Stammhäuser der verschiedenen Handwerkerzünfte direkt am Ufer des Flusses. Schmale und teilweise steile Stichstraßen führten von der Niederdorfstraße hinunter an die Limmat.<sup>9</sup> Östlich dieser Hauptstraße wird das Quartier durch ein System verschieden großer Plätze und Marktstraßen gegliedert. Die Stadt schuf nie einen großen zentralen Marktplatz wie in München, sondern behielt nur die unterschiedlichen Kleinmärkte wie den Rindermarkt, den Neumarkt und die Marktgasse als Mikrokosmos bei. So konnten sich in den anliegenden Häusern viele Gastbetriebe niederlassen. Das Niederdorf wurde zum Vergnügungsviertel Zürichs und blieb es noch lange, nachdem die Märkte aufgelöst worden

<sup>7</sup>  
Der westlichste Teil des Perimeters mit der erhöht gelegenen Kirche St. Peter lag noch innerhalb der ersten Stadtmauern.

<sup>8</sup>  
Der Dominikanerorden, der das Predigerkloster betrieb, war im 13. Jahrhundert als Verbündeter der reichsfreien Stadt der Widersacher des Chorherrenstifts Großmünster, das damals die Herrschaft über die Stadt Zürich beanspruchte.

<sup>9</sup>  
Noch heute tragen diese Gassen die Namen der Handwerkszünfte und Geschäfte, zu denen sie führten, z. B. Metzgergasse und Badergasse.



Berlin, Raabestraße  
Wien, Hahngasse

waren. Da hier kein Krieg Schneisen ins Stadtbild schlug, blieb die mittelalterliche Struktur einschließlich der Häuser erhalten. Daher gleicht das Niederdorf heute einem Altstadtmuseum, das viele Touristen anzieht.<sup>10</sup>

Der einzige große Eingriff geschah im 19. Jahrhundert. Als die schmale Niederdorfstraße dem Verkehrsaufkommen nicht mehr gewachsen war, wurde der Limmatquai als neue Hauptverkehrsader entlang der Limmat gebaut und teilweise von neuen Häuserfronten gesäumt. Sie blieb eine viel befahrene Verkehrsstraße bis sie 2005, wie bereits das gesamte Gebiet des Perimeters, für den Autoverkehr gesperrt wurde.

Ähnlich wie im Münchner Tal gibt es eine klare Hierarchie aus großen Hauptstraßen, schmalen Gassen und Plätzen. Die Struktur ist allerdings viel feinmaschiger, und die Parzellen sind kleiner. Die Straßen fallen oft so schmal aus, dass sie auch ohne Sperrung kaum für den Autoverkehr befahrbar wären. Trotzdem ist das Gebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,53 weniger dicht bebaut als das Tal, und man findet vereinzelt sogar private Gärten.

### Verdichtung nach innen

So unterschiedlich die Perimeter in der Dichtekategorie 8 auch sind, so haben sie doch mindestens ein Merkmal gemeinsam: Die hohen Dichtezahlen ergeben sich aus einer maximalen Ausnutzung der bebaubaren Flächen. Durch diese Verdichtung nach innen entsteht eine große Diskrepanz zwischen den räumlich engen Häuserstrukturen und den teilweise großzügigen öffentlichen Räumen.

In den beiden gründerzeitlich geprägten Quartieren in Berlin und Wien verteilen sich diese öffentlichen Flächen relativ gleichmäßig auf den Straßenraum, ohne besondere Schwerpunkte zu setzen.<sup>11</sup> Trotz der breiten Straßen haben diese beiden Quartiere mit nur 25 Prozent einen relativ geringen Anteil an öffentlich nutzbaren Bereichen. Die Perimeter in München und Zürich sind hingegen durch unregelmäßige mittelalterliche Wegesysteme geprägt. Hier bauen stark unterschiedliche Straßenbreiten und verschiedene Platzräume Hierarchien auf, die auch auf die jeweilige Funktion der Flächen, wie Märkte oder Verkehrsstraßen, hinweisen. Die stark unterschiedlichen Raumangebote schaffen einen Kosmos, der gemäß der Zeit seiner Entstehung hauptsächlich auf Fußläufigkeit ausgerichtet ist.

Die Straßen der Gründerzeitquartiere waren hingegen bereits für Fuhrwerke bemessen. Ihr regelmäßiges Raster war prinzipiell auf eine endlose Wiederholung ausgelegt. Bis heute dominiert in den Häuserblöcken entlang dieser Straßen das Wohnen. In den Erdgeschossen sind nur einzelne kleingewerbliche und gastronomische Nutzungen eingestreut.

Die engen Altstadtquartiere sind durch eine viel intensivere Mischung aus Gewerbe und Wohnen geprägt. Da in München größere Teile im Zweiten Weltkrieg zerstört wurden, zeigt sich das Gefüge der Parzellengrößen hier heterogener als im vollständig erhaltenen Zürcher Niederdorf. Nach dem Zweiten Weltkrieg ersetzten im Tal teils größere Bebauungen die ehemals kleinen Häuser. Auf diese Weise wurden größere Verkaufsflächen geschaffen, und so funktioniert die Gegend heute als Hauptverkaufsstraße in Verlängerung der innerstädtischen Fußgängerzone.<sup>12</sup> Das Niederdorf hat seine traditionelle Zusammensetzung aus kleinen Läden und engen Wohnungen bis in die Gegenwart hinein weitgehend bewahren können. In den letzten Jahren wuchs der finanzielle Druck in dieser zentralen Lage aber so

<sup>10</sup>  
**Noch bis vor Kurzem konnten sich im kleinteiligen Niederdorf privat geführte Läden mit spezialisierten Angeboten halten. Erst seit wenigen Jahren verschwinden diese auch hier zugunsten von Firmenkette.**

<sup>11</sup>  
**In Wien bildet zwar die Servitenkirche als Überbleibsel aus einer anderen Zeit ein Zentrum mit Platzraum. Die restliche Anlage bleibt aber gleichmäßig mit Straßenbreiten der Gründerzeit gestaltet.**

<sup>12</sup>  
**Siehe dazu auch die westliche Verlängerung der Fußgängerstraße im Perimeter «Schwanthaler Straße» (Dichtekategorie 9).**

stark, dass inzwischen viele der angestammten Läden schließen müssen, um finanzstarken Firmenkette zu weichen, die mit der Kleinteiligkeit der Räume dann oft nur schwer zurecht kommen. Mit Mietpreisen, die um zwei Drittel über dem Durchschnitt der Stadt Zürich liegen, haben private Ladenbetreiber mittelfristig jedoch kaum noch Chancen, hier rentable Geschäfte zu betreiben.

DICHTEKATEGORIE 8 (2.3–2.7)

BERLIN – (2.33) **Raabestraße**, – MÜN-  
CHEN – (2.62) **Im Tal**, – WIEN – (2.49) **Hahn-**  
**gasse**, – ZÜRICH – (2.52) **Spiegelgasse**



Berlin, Raabstraße (2.33)



Wien, Hahngasse (2.49)



München, Im Tal (2.62)



Zürich, Spiegelgasse (2.52)



Berlin, Raabstraße (2.33)



München, Im Tal (2.62)



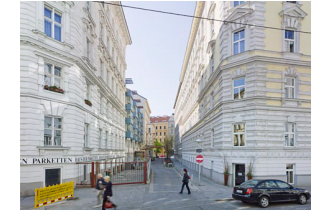
Wien, Hahngasse (2.49)



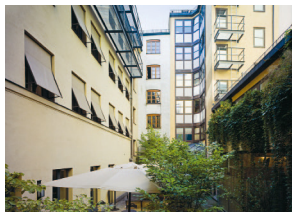
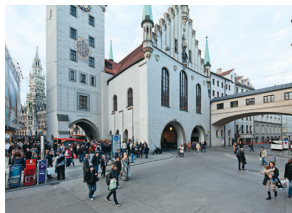
Zürich, Spiegelgasse (2.52)



Berlin, Raabe Straße (2.33)



Wien, Hahngasse (2.49)



München, Im Tal (2.62)



Zürich, Spiegelgasse (2.52)



Berlin, Raabstraße (2.33)



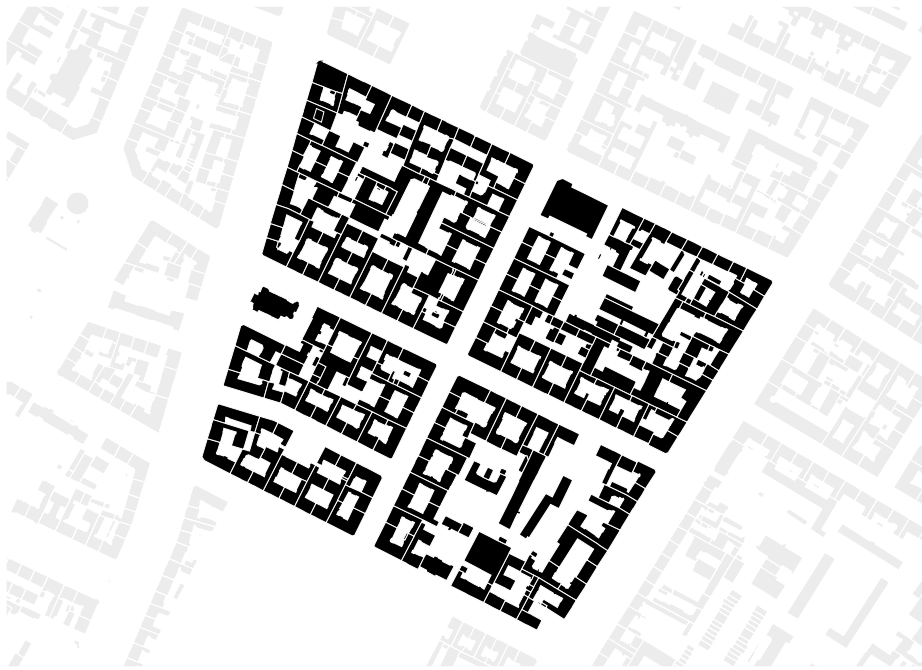
Wien, Hahngasse (2.49)



München, Im Tal (2.62)



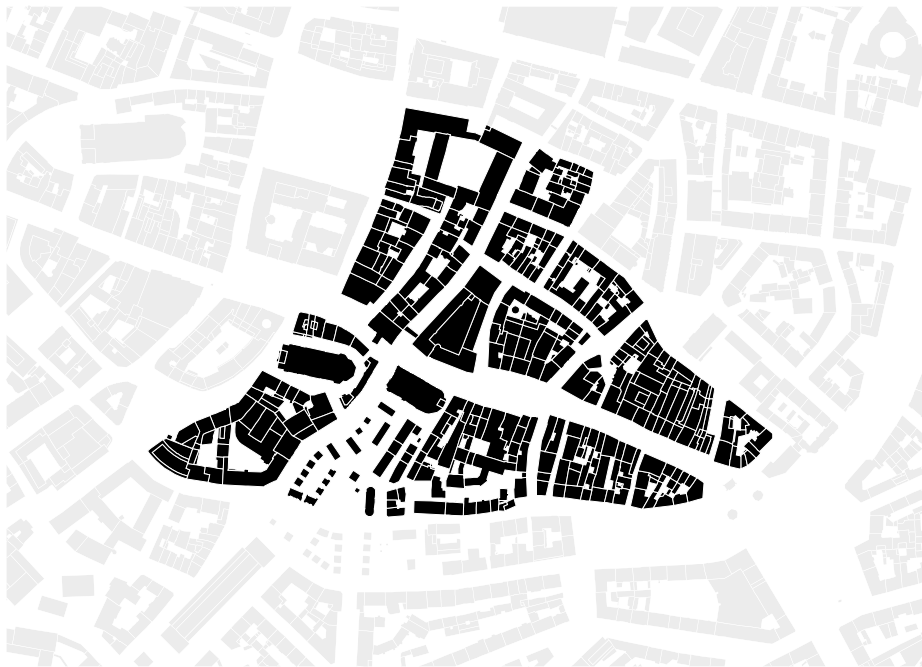
Zürich, Spiegelgasse (2.52)



Berlin, Raabestraße (2.33)



Wien, Hahngasse (2.49)



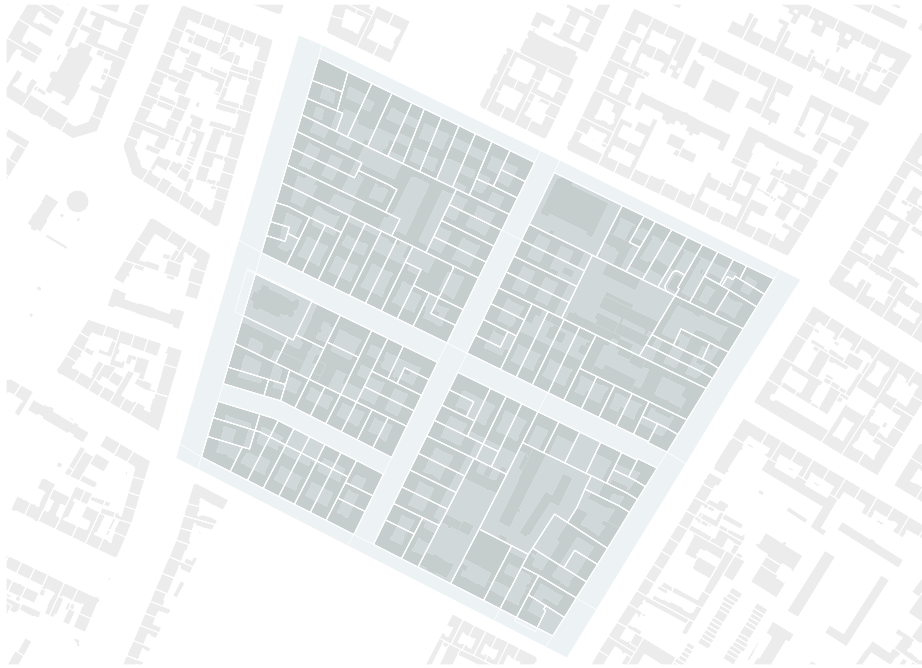
München, Im Tal (2.62)



Zürich, Spiegelgasse (2.52)

462

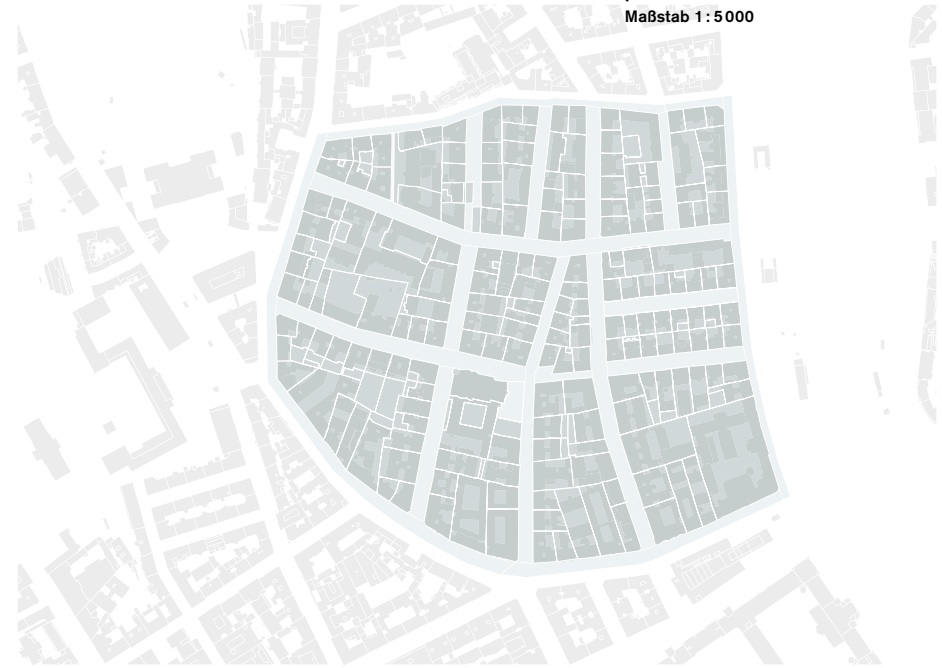
Dichtekategorie 8



Berlin, Raabestraße (2.33)

463

Parzellen, nicht bebaute Fläche (NBF)  
private (PF) öffentliche Fläche (ÖF)  
Maßstab 1 : 5 000



Wien, Hahngasse (2.49)



München, Im Tal (2.62)



Zürich, Spiegelgasse (2.52)

öffentliche Fläche (ÖF)	private Fläche (PF)	Bebauung
-------------------------	---------------------	----------

464

Dichtekategorie 8



Berlin, Raabestraße (2.33)

465

Geschossflächenzahl (GFZ)  
Maßstab 1 : 5000



Wien, Hahngasse (2.49)



München, Im Tal (2.62)



Zürich, Spiegelgasse (2.52)



466

Dichtekategorie 8



Berlin, Raabestraße (2.33)

467

Grundflächenzahl (GRZ)  
Maßstab 1 : 5000



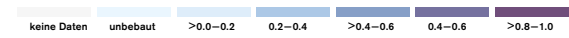
Wien, Hahngasse (2.49)



München, Im Tal (2.62)



Zürich, Spiegelgasse (2.52)



468

Dichtekategorie 8



Berlin, Raabstraße (2.33)

469

Gebäudehöhen (H) und  
Geschossanzahl (G)  
Maßstab 1: 5000



Wien, Hahngasse (2.49)



München, Im Tal (2.62)

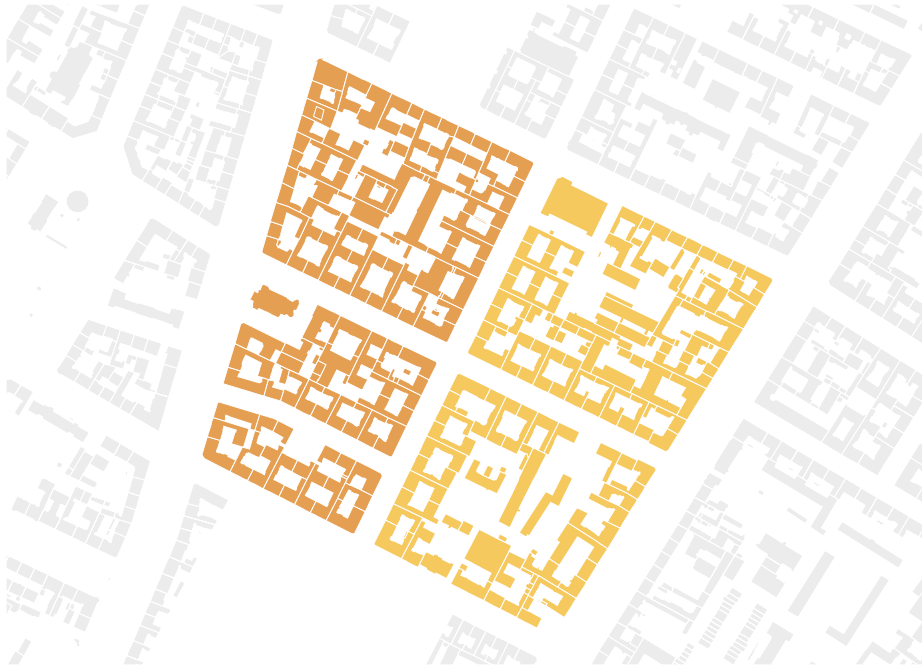


Zürich, Spiegelgasse (2.52)



470

Dichtekategorie 8



Berlin, Raabestraße (2.33)

471

Belegungsdichte (BD)  
Maßstab 1:5000



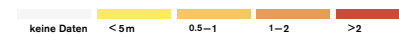
Wien, Hahngasse (2.49)



München, Im Tal (2.62)



Zürich, Spiegelgasse (2.52)



472

Dichtekategorie 8



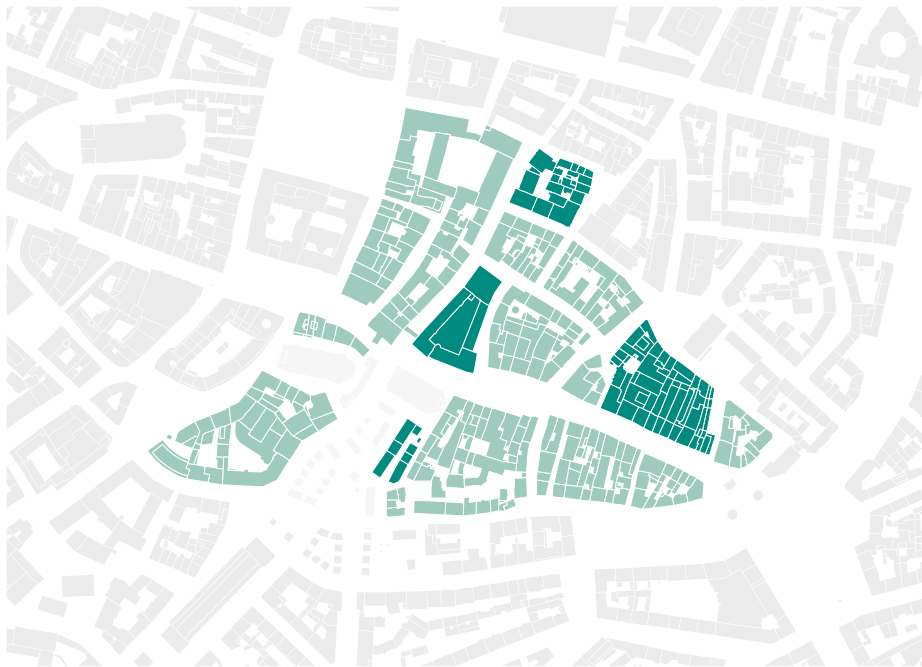
Berlin, Raabstraße (2.33)

473

Fluktuation (FL)  
Maßstab 1 : 5000



Wien, Hahngasse (2.49)

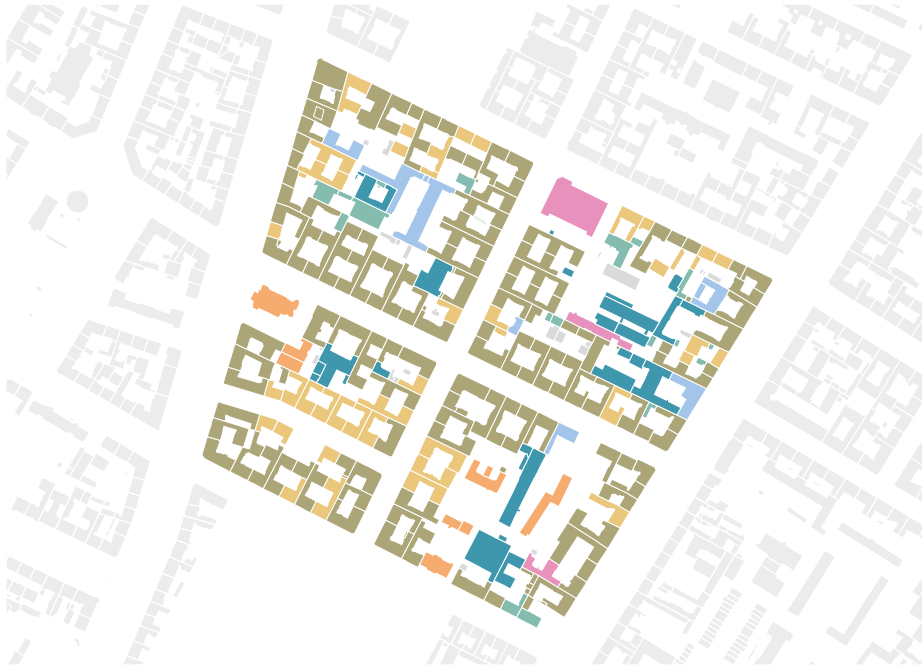


München, Im Tal (2.62)



Zürich, Spiegelgasse (2.52)

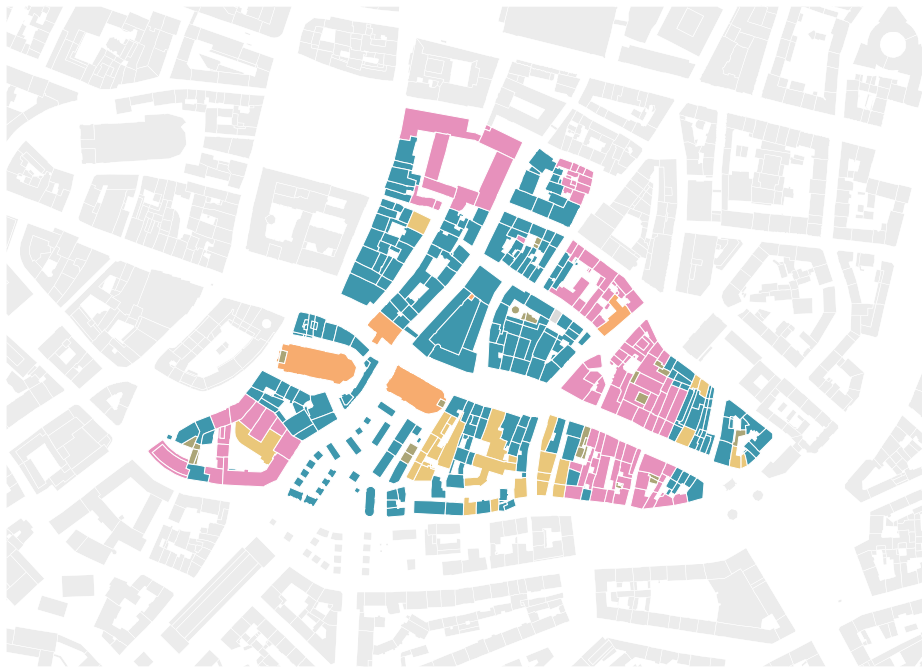




Berlin, Raabestraße (2.33)



Wien, Hahngasse (2.49)



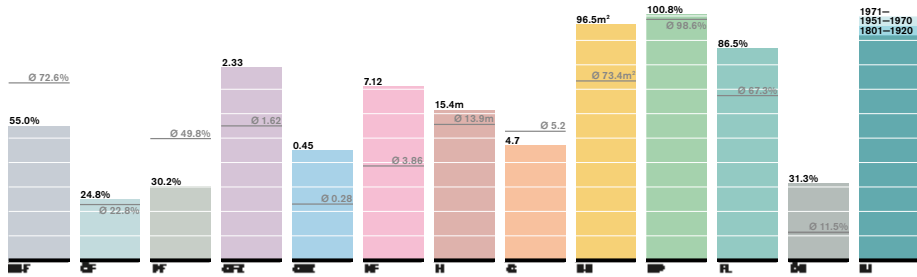
München, Im Tal (2.62)



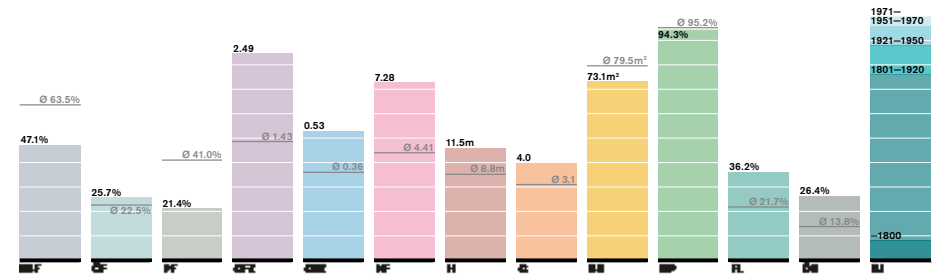
Zürich, Spiegelgasse (2.52)



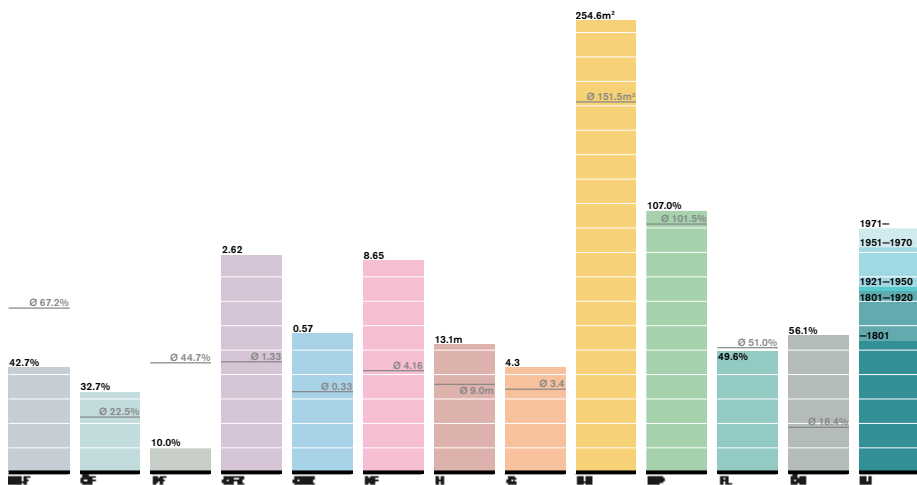
- NBF Anteil nicht bebaute Fläche zu Gesamtfläche (%)
- ÖF Anteil öffentliche Fläche zu Gesamtfläche (%)
- PF Anteil private Fläche zu Gesamtfläche (%)
- GFZ Ø GFZ (Bezug Quartiersperimeter)
- GRZ Ø GRZ (Bezug Quartiersperimeter)
- KF Verhältnis Kubatur zur Fläche (Bezug Quartiersperimeter)
- H Ø Gebäudehöhe (m)
- G Ø Geschossigkeit
- BD Belegungsdichte (Geschossfläche in qm pro Bewohner)
- MP Ø Mietpreis im Verhältnis zum Ø Mietpreis in der Stadt (%)
- FL Fluktuation (1996–2009) (%)
- ÖN Anteil öffentlicher Nutzung (Erdgeschoss) (%)
- BJ Baujahr



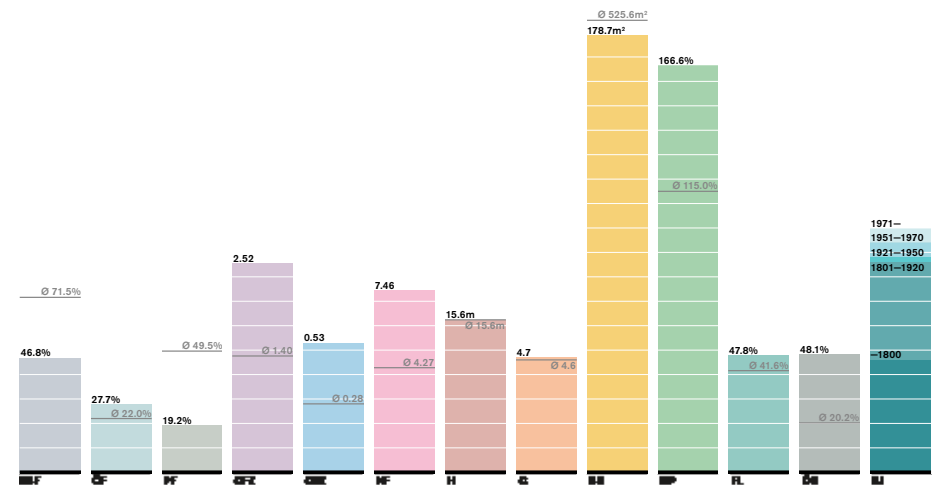
Berlin, Raabestraße (2.33)



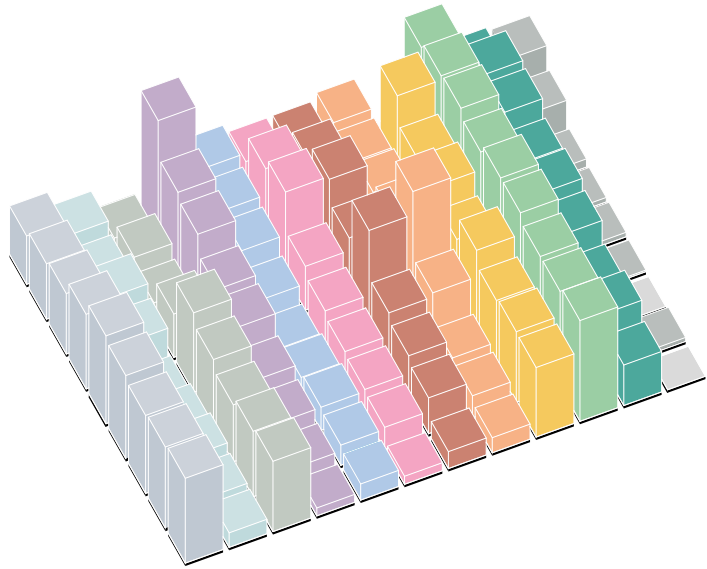
Wien, Hahngasse (2.49)



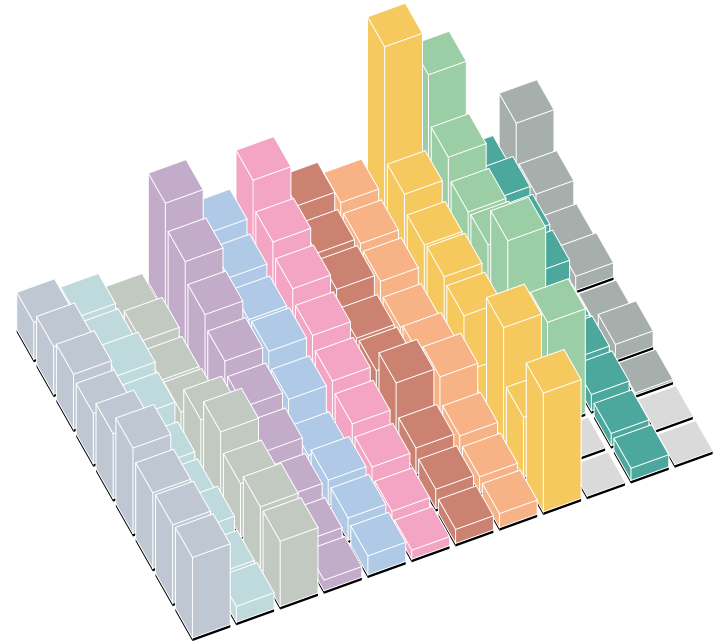
München, Im Tal (2.62)



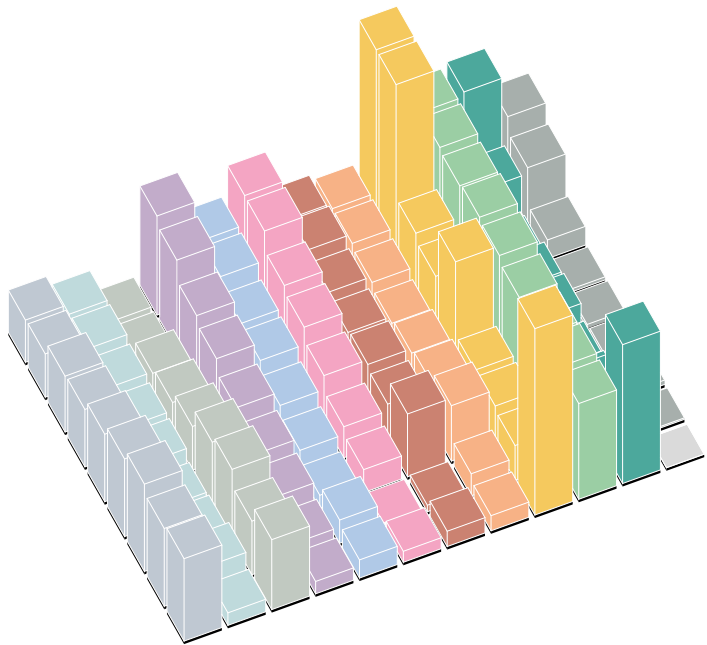
Zürich, Spiegelgasse (2.52)



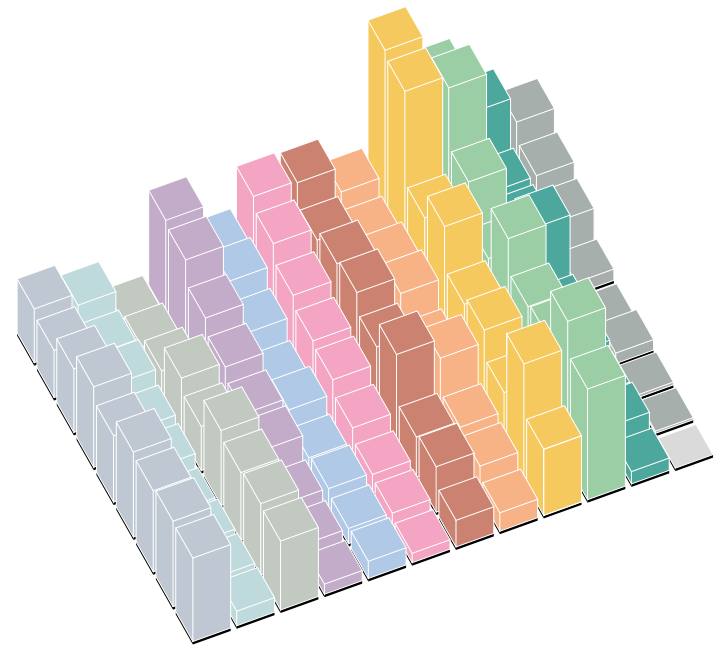
Berlin



Vienna



Munich



Zurich

Die **Dichtekategorien** repräsentieren jeweils einen **zeitlichen Abschnitt** und dadurch die jeweiligen **Wertvorstellungen** der Zeit / Ein **gutes Quartier** ist existentiell abhängig vom Anteil der **öffentlichen Fläche** (ca. 30 - 40 %) (öffentlich = im öffentlichen Besitz und allgemein zugänglich) / Je **höher die Dichte**, umso höher ist der **Prozentsatz an öffentlicher Fläche**, die notwendig ist / Der Mietpreis ist nicht essentiell von der Dichte abhängig / In der Tendenz lässt sich feststellen: **je höher die Dichten**, umso **höher die Mietpreise** (Ausnahmen bestätigen die Regel wie z.B. die Villenquartiere des 19. Jahrhundert) / Die **Belebtheit eines Quartiers** hängt mit der Dichte zusammen / **Ein Schlüssel** liegt hierbei in der **Erdgeschossnutzung** / Die **Atmosphäre** ist abhängig vom **Mass der baulichen Nutzung** (Dichte), aber mindestens genauso deutlich auch vom Prozentsatz der im **öffentlichen Besitz** befindlichen Fläche /

**Gebäudehöhe** führt **nicht** zur **Dichte** (zumindest nicht in unseren Breiten, d.h. im europäischen Kontext) / Die **besten Ausnutzungen** ergeben sich in den **Höhenlagen von 21m** (Hochhausgrenze, Traufhöhe) / Die **funktionslosen Typologien** des 19. Jahrhunderts gewährleisten sowohl eine **höhere Dichte** als auch eine **bessere Durchmischung** / Hohe Dichten sind die **Voraussetzungen von belebten Quartieren** / Bis zu einer **Dichte von 1.50** (Bezug Quartiersperimeter) bzw. 2.00 (Bezug Parzellen) **erfolgt keine Raumbildung** und Zuordnung öffentlicher und privater Räume durch den Baukörper. Mit **zunehmender Dichte** wird der **visuelle Reichtum** erhöht /

Die **sorgfältige Pflege des öffentlichen Raumes** wird erst in einer entsprechend **hohen Dichtekategorie** möglich / Die **Fussläufigkeit als Prinzip** der Versorgung mit allen für das Alltagsleben notwendigen Einrichtungen eines Quartiers ist erst **ab einer Dichte von 2.50** (Bezug Quartiersperimeter) und mehr erreichbar / Die **Durchmischung** im Quartier findet ab einer **Dichte von >2.50** (Bezug Quartiersperimeter) statt / **Genutzte Plätze** sind nur ab einer **Dichte >2.50** (Bezug Quartiersperimeter) **glaubwürdig** / Umgekehrt: private Aussenräume sind nur in einer Dichte  $<0.50$  (Bezug Quartiersperimeter) glaubwürdig / Die in der Agglomeration (Stadtrandlagen) verwendeten Dichten von **0.80–2.00** (Bezug Quartiersperimeter) führen **nicht zu gut genutzten** und betreuten **öffentlichen Räumen** / **Fussläufigkeit** und Stadt finden ab einer **Dichte >2.50** (Bezug Quartiersperimeter) statt / Gleichzeitig verbannen sie das Grün an den Stadtrand /

# WELCHE PHÄNOMENE KORRELIEREN MIT DER DICHTEN

ATMOSPHERE

MOBILITÄT

DURCHMISCHUNG

FLUKTUATION



# WELCHE ZIELE FÜR BAULICHE ENTWICKLUNG HABEN WIR HEUTE - WAS NUTZER WIRKLICH WOLLEN -

SICH WOHLFÜHLEN

PRIVATHEIT UND BEGEGNUNG

SELBSTBESTIMMUNG UND KOSTENGÜNSTIGKEIT

SICHERHEIT UND VERTRAUTHEIT

NÄHE UND FUSSLÄUFIGKEIT

GRÜNRAUM



# WELCHE STRATEGIEN BRAUCHEN WIR ZUM ERREICHEN DIESER ZIELE

STÄDTE BAUEN (AZ >3.0) - KEINE SIEDLUNGEN (AZ 0.6-1.8)

NACHVERDICHTUNG NUR IN BEREITS HOCHVERDICHTETEN ORTEN

KEINE NACHVERDICHTUNG IN SIEDLUNGEN ODER PERIPHEREN GEBIETEN



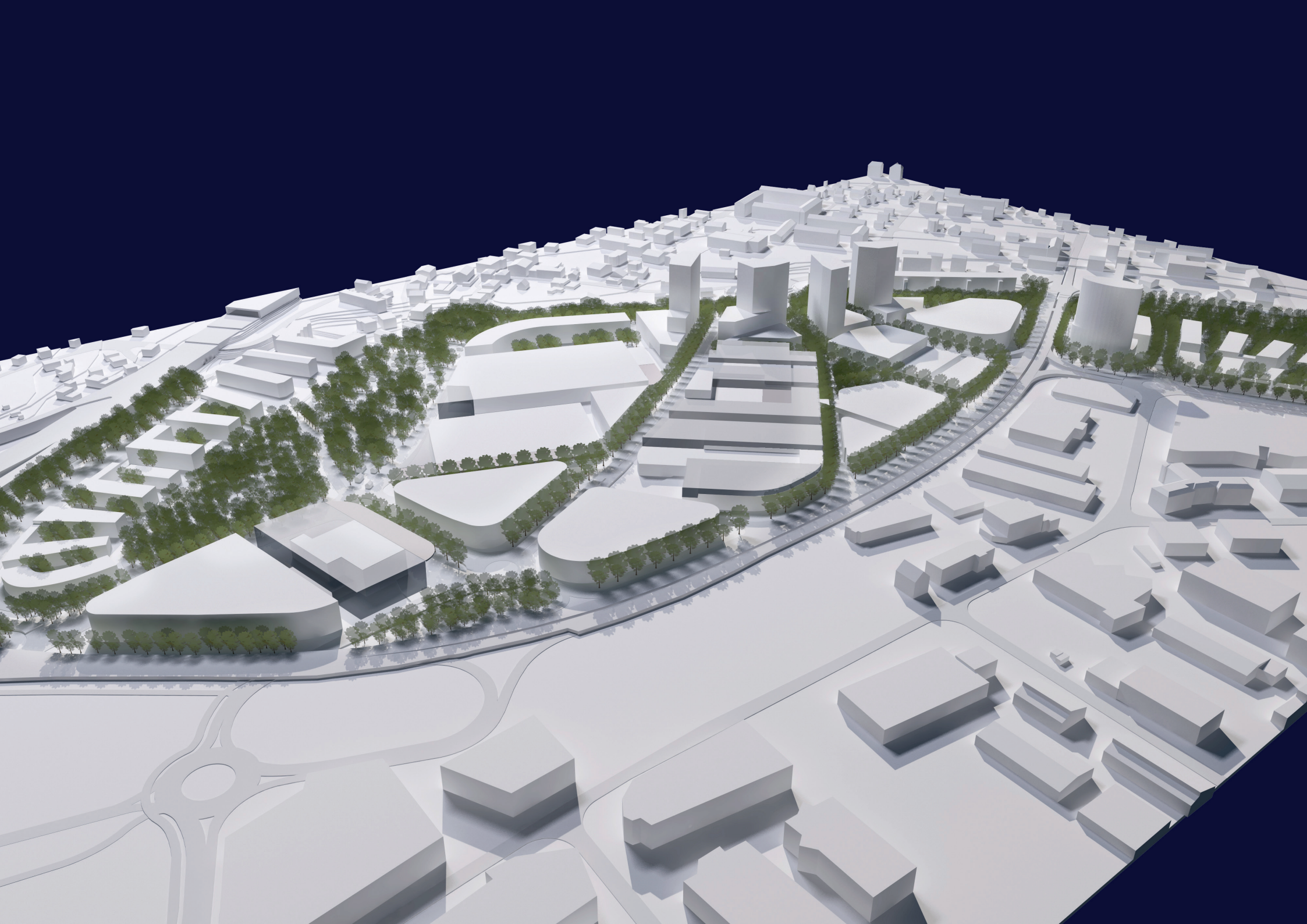
**DEZ - MENARDI AREAL**

**INNSBRUCK AMRAS**











BGF - Gesamt

<b>Menardi</b>	Bestand	<b>38.090 m<sup>2</sup></b>
	Neu	<b>227.605 m<sup>2</sup></b>
<b>DEZ</b>	Bestand	<b>66.935 m<sup>2</sup></b>
	Neu	<b>86.260 m<sup>2</sup></b>
<b>FIM</b>	Bestand	<b>17.560 m<sup>2</sup></b>
	Neu	<b>21.980 m<sup>2</sup></b>
<b>Sonstige Eigentümer / Öffentlich</b>	Bestand	<b>21.853 m<sup>2</sup></b>
	Neu	<b>140.340 m<sup>2</sup></b>
<b>TOTAL</b>	Bestand	<b>143.438 m<sup>2</sup></b>
	Neu	<b>476.185 m<sup>2</sup></b>

be

baumschlager eberle

Danke für Ihre Aufmerksamkeit