



EUROPEAN UNION
European Regional
Development Fund



creating the future

Programm zur grenzüberschreitenden Zusammenarbeit SLOWAKEI - ÖSTERREICH 2007-2013
Program cezhraničnej spolupráce SLOVENSKÁ REPUBLIKA - RAKÚSKO 2007-2013

Projekt je podporený Európskym fondom regionálneho rozvoja (EFRD)

FORMY SÍDELNÝCH ŠTRUKTÚR PRE ROZVOJ MESTA

Mesto Viedeň, Mestský odbor 18 - mestského rozvoja a plánovania
Hlavné mesto SR Bratislava, Oddelenie koordinácie územných systémov

CitY of  Vienna



WERKSTATTBERICHT

Vypracované pre:

Mesto Viedeň, Oddelenie magistrátu č. 18 – Rozvoj mesta (MA 18)
Hlavné mesto SR Bratislava, Oddelenie koordinácie územných systémov Magistrátu hl. m. SR Bratislavy

Spracovali:

[Architektonická kancelária Franz Kuzmich](#)

Franz Kuzmich, Stefan Kernstock, Gerhard Kleindienst, Lena Neudrucker

[Ústav urbanizmu, krajinnej architektúry a navrhovania](#)

[Odboru Urbanizmus Technickej univerzity vo Viedni](#)

Peter Zlonicky, Bernhard Eder, Christoph Luchsinger

[Slovenská technická univerzita v Bratislave](#)

Maroš Finka, Štefan Buček, Milan Husár, Peter Bláha, Ľubomír Jamečný, Ivana Chvostaľová,
Cyprián Müller, Michal Buček, Vladimír Ondrejčka

[Plansinn GmbH](#)

Johannes Posch, Erik Meinharder, Hanna Posch

Koordinácia projektu: Michael Rosenberger, MA 18

projekt je podporený Európskym fondom regionálneho rozvoja (EFRD)

Majiteľ a vydavateľ:

Magistratsabteilung 18
Stadtentwicklung und Stadtplanung
www.stadtentwicklung.wien.at

Oddelenie koordinácie územných systémov
Magistrát hl. m. SR Bratislavy
www.bratislava.sk

Vedenie projektu:

Michael Rosenberger, Magistratsabteilung 18 der Stadt Wien
Eleonóra Adamcová, Oddelenie koordinácie územných systémov
Magistrát hl. m. SR Bratislavy

Obsahové spracovanie:

Architekturbüro Franz Kuzmich
Institut für Städtebau, Landschaftsarchitektur und Entwerfen, Fachbereich Städtebau der Technischen Universität Wien
Slovenská technická univerzita v Bratislave
Plansinn GmbH

Grafická úprava:

Karol Izakovič, STU Bratislava

Technická koordinácia:

Willibald Böck, Magistratsabteilung 18

Preklady:

Maroš Finka, Milan Husár

Lektorát:

Maroš Finka

Tlač:

AV+ Astoria Druckzentrum
Tlačené na ekologickom papieri z ponuky ÖkoKauf Wien

Copyright:

2011 - Stadtentwicklung Wien, Magistrát hl. m. SR Bratislava

Riešitelia projektu:

Eleonóra Adamcová
Michal Babiar
Adriana Bachora
Róbert Barca
Peter Bláha
Willibald Böck
Michal Buček
Štefan Buček
Ivana Chvostaľová
Margot Deerenberg
Marek Dinka
Wolfgang Dvorak
Bernhard Eder
Maroš Finka
Wolfgang Gerlich
Martin Göckler
Astrid Hergovich
Pia Hlava
Silvia Hofer
Kurt Hofstetter
Vladimír Hrdý
Milan Husár
Nataša Hurtová
Karol Izakovič
Lubomír Jamečný
Katarína Kapišinská
Eva Kail
Lea Karakolevova
Stefan Kernstock
Gerhard Kleindienst
Franz Kobermaier
Franz Kuzmich
Christoph Luchsinger
Thomas Madreiter
Erik Meinharter
Lena Neudecker
Vladimír Ondrejčka
Johannes Posch
Hanna Posch
Kurt Puchinger
Magdalene Rakel
Michael Rosenberger
Gaby Schinko
Wolfram Schneider
Manfred Schönfeld
Thomas Titz
Peter Zlonicky

Magistrát hl. m. SR Bratislava
Magistrát hl. m. SR Bratislava
Regionale Förderstelle
Eurosense s.r.o Bratislava
STU Bratislava
MA 18
STU Bratislava
STU Bratislava
STU Bratislava
Plansinn
Magistrát hl. M. SR Bratislava
MA 18
TU Wien
STU Bratislava
Plansinn
MA 18
Büro Implan
MA 18
Wohnfonds Wien
MA 18
Magistrát hl. m. SR Bratislava
STU Bratislava
Magistrát hl. m. SR Bratislava
STU Bratislava
STU Bratislava
Magistrát hl. m. SR Bratislava
MD BD Gruppe Planung, Wien
Magistrát hl. m. SR Bratislava
Büro Arch. Kuzmich
Büro Arch. Kuzmich
MA 19
Büro Arch. Kuzmich
TU Wien
MA 18
Plansinn
Büro Arch. Kuzmich
STU Bratislava
Plansinn
Plansinn
MD BD Gruppe Planung
MA 18
MA 18
TINA Vienna
PRISMA Wien GmbH
MA 21B
MA 21A
TU Wien

Impressum

Obsah

Impressum	2	Typ 6	95
Obsah	3	30/ Kajplats	96
Predslov	5	31/ Monte Laa C	98
Organizačný rámec	6	32/ Wohnpark Perfektastraße	100
Tematický úvod	8	33/ Bike City	102
Vysvetlenie pojmov	14	34/ Trnávka Galvaniho	104
		35/ Haus mit Veranden	106
Typové listy a listy príkladov	21	Typ 7	109
Typ 1	23	36/ Oberlaa	110
01/ Wohnanlage Tamariskengasse	24	37/ Quartier Vauban	112
02/ Wohnhausanlage Traviatagasse	26	38/ Drotárska Martinengova	114
03/ Siedlung am Park	28	39/ In der Wiesen	116
04/ Borneo Eiland 1	30	40/ Karlova Ves Nám. sv. Františka	118
05/ Borneo Eiland 2	32	41/ Autofreie Mustersiedlung	120
Typ 2a	35	42/ Octopus	122
06/ Nové Rusovce	36	43/ Koloseo	124
Typ 2b	39	Typ 8	127
07/ Drotárska	40	44/ Vinex Siedlung - Ypenburg	128
08/ De Bongerd	42	45/ Bebauung Klee	130
09/ Siedlung Ruggächern	44	46/ Vajnorská	132
10/ Wohnhäuser am Mühlweg	46	47/ Frauen - Werk - Stadt	134
11/ Karree St. Marx C	48	48/ Eurovea	136
12/ Wohnsiedlung Werdwies	50	49/ Lind, Little Italy	138
Typ 3a	53	50/ Kagran West „Donaufelderhof“	140
13/ An den alten Schanzen	54	51/ Olympic Village Par. 10	142
14/ Erzherzog-Karl-Stadt B	56	52/ Alley 24	144
15/ Beddington Zerobed	58	Typ 9a	147
Typ 3b	61	53/ Satzingerweg_A	148
16/ Pekná cesta	62	54/ Monte Laa / Elf_Zwei	150
17/ Wohnen am Laaer Wald	64	55/ Das Brückenhaus / Kabelwerk	152
18/ Gartensiedlung Ottakring	66	56/ Karlova Ves - Karloveská zátoka	154
19/ Wohnhausanlage Katharinengasse	68	57/ Silodam	156
Typ 4	71	Typ 9b	159
20/ Satzingerweg C	72	58/ Wienerberg City	160
21/ Oberlaa - Liesing Bach	74	59/ Tatracity	162
22/ Am grünen Mühlweg	76	60/ 888 Beach Avenue	164
23/ Leberberg	78	Zoznam obrázkov	166
24/ Rozadol	80	Používané skratky	167
25/ Südliche Langobardenstraße	82		
Typ 5	85		
26/ Satzingerweg B	86		
27/ Erzherzog-Karl-Stadt A	88		
28/ West Point Grey	90		
29/ Museum Place	92		



Predslov

Mnohí ekologickí aktivisti hovoria o tom, že by sa malo stavať kompaktnejšie - kratšie cesty, rôznorodosť, ekologickosť a ekonomickosť sú len niektorými z aspektov. Zvlášť dnes, kedy získava mestské prostredie na význame, do popredia vychádza otázka, ako môžeme dosiahnuť dobe adekvátnymi sídelnými štruktúrami žiadanú hustotu mestskej zástavby, predpoklady pre pestrosť kvality priestorov a zariadení? Ako je možné spojiť kvalitu života s efektívnosťou, ako zároveň vytvoriť príjemné mestské prostredie a efektívne využívať zdroje?

Extenzívny rozvoj mesta je zdanlivo jednoduchý, nepotrebuje príliš veľa koncepčného uvažovania, avšak rozvoj cestou kompaktného mesta vyžaduje dôkladné premýšľanie o optimalizácii všetkých zložitých interakcií vo fungujúcej sídelnej štruktúre. V tom je však aj kvalita mesta, a práve preto je kvalitná fungujúca mestská štruktúra tak atraktívna. Aj v novej výstavbe, či už ide o rozšírenie mesta alebo prestavbu je potrebné sledovať tieto kvality.

Táto kniha by mala čo najkomplexnejšie ukázať, aké široké spektrum riešení je k dispozícii, ktoré stavebné kamene rozvoja mesta je možné v akých polohách použiť. Všetky ukázané príklady sú z už realizovaných komplexov, často na základe súťaží alebo iných participatívnych postupov. Môžu slúžiť ako modely pre uvažovanie o rozvoji obytných štruktúr. Pojem model však v tomto prípade nemôže byť chápaný ako vzor či príklad, ktorý treba kopírovať, ale skôr ako prototyp urbanistických riešení, ktorý sprostredkúva myšlienky a ciele, znázorňuje ich a robí uchopiteľnými, slúži ako východisko pre uvažovanie o ďalšom rozvoji.

V tomto zmysle dúfame, že táto publikácia bude slúžiť všetkým, či už ide o odborníkov, verejnosť alebo politikov zodpovedných za rozhodnutia, pomáhajúc a urýchľujúc rozhodovací proces približujúc nás bližšie k cieľu hodnotných, pre život optimálnych mestských obytných štruktúr.

Organizačný rámec

Úloha programu SK-AT

Projekt od projektovej myšlienky až po hotovú publikáciu bol finančne podporený Programom cezhraničnej spolupráce Slovenská republika - Rakúsko pre roky 2007 – 2013 (pozri tiež www.sk-at.eu). Spolufinancovanie umožnilo zúčastneným partnerom spracovať tému projektu v požadovanej intenzite a šírke.

CIDEP v Programe SK-AT

Európska územná spolupráca je jedným z cieľov Európskej komisie pre programovacie obdobie 2007 – 2013. Nástrojom na dosiahnutie tohto cieľa sú podporné programy na vybudovanie a prehĺbenie cezhraničnej spolupráce pozdĺž hraníc členských štátov Európskej únie.

Nadradeným strategickým cieľom programu cezhraničnej spolupráce medzi Slovenskou republikou a Rakúskom pre roky 2007 – 2013 je vytvorenie vzorového regiónu pre Európu s dynamickou vedomostne orientovanou ekonomikou, atraktívnym sociálnym prostredím a intaktným životným prostredím.

Slovensko – rakúske pohraničie má najlepšie predpoklady stať sa jedným z najrozvinutejších hospodárskych priestorov v EU. Obe hlavné mestá Bratislava a Viedeň sú od seba vzdialené len 60 km a sú tu koncentrované hlavné centrály firiem, univerzity, výskumné inštitúcie oboch štátov. Tým má región vytvorené najlepšie predpoklady pre premenu na hnací motor ekonomiky a výskumu v Strednej Európe. Cieľom Programu cezhraničnej spolupráce Slovenská republika – Rakúsko 2007 – 2013 je podpora vzniku cezhraničných samo - učiacich sa regiónov.

V oblasti aktivít 2.2 “Trvalo udržateľný rozvoj a kvalitná regionálna správa” sú podporované rôzne opatrenia, ku ktorým prispieva aj projekt CIDEP.

- ▶ Podpora spoločnej cezhraničnej perspektívy priestorového plánovania: prostredníctvom spolupráce expertov z oddelení priestorového plánovania vo Viedni a Bratislave ako aj zástupcov z oblasti vedy a výskumu sa dospelo k spoločnému chápaniu úloh a možností riešení
- ▶ Rozvoj udržateľných štruktúr: Otázka udržateľnosti skúmaných foriem štruktúr osídlenia bola a je aktuálnou témou. Nájdenie spoločnej odpovede na túto otázku bol jeden z dôležitých cieľov projektu
- ▶ Politika priestorového rozvoja: prostredníctvom diskusie a dohody o spoločných hodnotách vo vzťahu k vhodným sídelným štruktúram pre rozvoj mesta ovplyvňujú poznatky a skúsenosti projektu v rozhodovaní a správnu prax zúčastnených partnerov. Okrem toho sa podarilo aktivizovať vytvorené kontakty, ktoré sú cenné aj pri riešení širšie definovaných problémov.

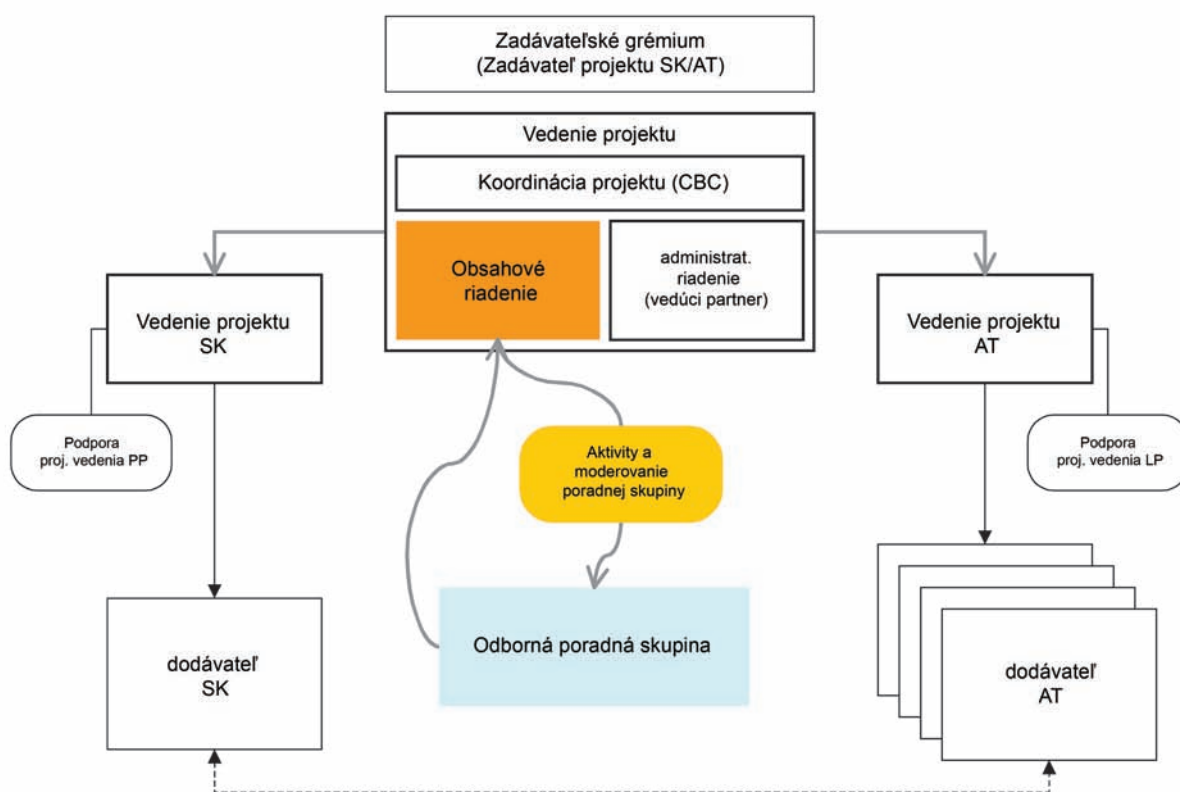
Cieľ projektu

Cieľom projektu CIDEP bolo vytvorenie tu predkladaného katalógu typov sídelných štruktúr pre rozvoj mesta použiteľného v priestore Viedeň/Bratislava. Všetky typy a príklady sídelných štruktúr boli popísané porovnateľným spôsobom pomocou indikátorov a hodnôt a ilustrované uchopiteľným a všeobecne zrozumiteľným spôsobom.

Štruktúra projektu/Zúčastnení partneri

Projekt bol iniciovaný a vedený Magistrátom mesta Viedeň, Oddelením č. 18 a Magistrátom hl. m. SR Bratislavy, Oddelením koordinácie územných systémov. Obsahovým spracovaním boli poverení Architekturbüro Franz Kuzmich z Viedne, Institut für Städtebau, Landschaftsarchitektur und Entwerfen, Fachbereich Städtebau Technickej univerzity Viedeň a Slovenská technická univerzita v Bratislave.

Projektový tím pracoval v rámci moderovaných workshopov a študijnej cesty s odborníkmi tvoria-
cimi poradnú skupinu zloženú zo zástupcov praxe a rôznych parciálnych problémových oblastí.



Tematický úvod

K významu témy „formy sídelných štruktúr“

Rast mesta

Mnohé európske mestá, nehovoriac o mega-mestách v Ázii alebo Afrike, očakávajú fázu rastu obyvateľstva. Aj Viedeň a Bratislava s ich okolím patria k týmto mestám. Rast počtu obyvateľov bolo možné pozorovať už v posledných rokoch a udrží sa pravdepodobne aj pre nasledujúce desaťročie. K tomu je treba vziať do úvahy ešte dva ďalšie fenomény: dynamicky rastúci podiel starších ľudí a imigrantov v spoločnosti.

Následkom rastu počtu obyvateľstva a kvality jeho života je rastúca potreba potrebných plôch v objektoch, či už s obytnou, vzdelávacou, rekreačnou, administratívnou či inými funkciami. Preto je úlohou doby zaoberať sa systematicky otázkou, ako by mali vyzeráť tisíce pravdepodobne potrebných bytových jednotiek a iných štruktúr tvoriacich rozvojové územia vo vnútri a na okrajoch našich miest, aké požiadavky musia spĺňať a za akých podmienok si ich budú môcť obyvatelia, ale aj spoločnosť dovoliť.

Energie, efektívnosť a udržateľnosť

Okrem skutočnosti, že nárast počtu ľudí bude vyžadovať mnohé nové plochy, vystupuje do popredia problém nevyhnutných obmedzení. Dnešné riešenia musia byť „smart“, teda múdre - také, ktoré dokážu z mála dosiahnuť čo najviac. Čas, v ktorom mal človek pod dojmom dostupnosti ľahkej energie a surovín zdanlivo neobmedzené možnosti extenzívneho rozvoja je preč. Formy sídelných štruktúr majú bezprostredný vplyv na mobilitu obyvateľstva, nároky na záber pôdy, prislúchajúce vzdialenosti, možnosti identifikácie sa starších ľudí s prostredím, zvládnutie následkov klimatických zmien a spotrebu zdrojov. Nové budovy a mestské časti musia byť budované tak, aby v maximálnej možnej miere využili potenciál územia a zároveň poskytovali vysoký užívateľský štandard. Mnohí vychádzajú z toho, že práve mestá môžu byť výkonné, efektívne a udržateľné a tým poskytnúť riešenia aktuálnych ale aj očakávaných problémov.

Hustota, ktorá je prijateľná

Od začiatku projektu bolo jasné, že jedným z najdôležitejších aspektov foriem mestskej zástavby je hustota a že mnohé z výhod poskytovaných mestskou zástavbou (pešia dostupnosť, efektívnosť mestskej dopravnej obsluhy, či zásobovania) sú viazané na dosiahnutie istých hustôt. Súčasne je zahusťovanie zástavby spojené s nevýhodami, ktoré v istej miere negujú výhody prinášané hustotou. Teda pri hľadaní po vhodných formách mestskej zástavby ide o to, ako dosiahnuť súčasne vysokú hustotu a zároveň vysokú kvalitu životných podmienok. Čím lepšie sa formy štruktúr osídlenia vyrovnajú s protichodnosťou medzi vysokou hustotou a potrebou súkromia, tým lepšie sa nám podarí ponúknuť ľuďom atraktívne obytné prostredie, ktoré je pre ľudí dostupné a zároveň ekologicky obhájiteľné.

Prehľad možných riešení

Na začiatku každého urbanistického plánovacieho počinu je tvorba obsahového konceptu pre spracovávané územie. Pred rozhodnutím o nákupe nehnuteľností, investíciami a architektonickom riešení sa vynára otázka, aké funkčné využitie v akom rozsahu je v danej lokalite možné? V tomto bode ponúkne tejto „katalóg“ podporné informácie. Už zrealizované projekty ukazujú spektrum k dispozícii stojacich základných foriem a ponúkajú rýchlu orientáciu, čo všetko je možné realizovať a ako vyzerajú a ako budú pôsobiť do úvahy pripadajúce formy zástavby. Čitateľ sa bude môcť zoznámiť tiež s dôležitými vlastnosťami a parametrami modelových projektov. V tomto prípade sa mu odporúča doplniť si dojem návštevou na mieste, teda príklady vnímať ako popisy rámcových modelových riešení a tieto si konfrontovať s vlastným dojmom z reality modelového územia.

Prostredníctvom tohto katalógu sa ponúka široký prehľad o formách mestskej zástavby od hustej štruktúry samostatne stojacich rodinných domov až po štvrte výškovej zástavby s vysokou hustotou. Mali by byť zdokumentované všetky modelovo možné riešenia tak, aby bolo možné definovať škálu principiálnych riešení: čitateľ by mal byť postavený pred myšlienkový experiment - vybrať si jedno alebo viacero z riešení, správne si zvolíť adekvátnu formu sídelnej štruktúry pre jeho zámer rozšírenia mesta a ním definované požadované parametre. Preto boli pre katalóg vybrané skutočne realizované projekty v porovnateľných kultúrnych kontextoch. Mnohé zo zdokumentovaných komplexov boli postavené na základe súťaží alebo iných kvalifikačných postupov alebo boli v literatúre alebo miestnou praxou vysoko hodnotené. Vizionárske projekty, ktoré neurobili, snád z objektívnych dôvodov, ešte krok k stavebnej realizácii, neboli vedome, hoci neraz s ťažkým srdcom, do katalógu zaradené.

“Modely (vzory) slúžia ako most k návrhu” píše urbanista Kevin Lynch vo svojej knihe „Site Planning“. Málo z úloh v urbanistickej práci je tak jedinečných, že nie je možné ich názorne popísať a priblížiť prostredníctvom príkladov. Práve prostredníctvom analógií a obrázkov zo skúseností môžu byť preverené koncepty návrhov a tým naštartované procesy iteratívneho participatívneho plánovania. Okrem toho sa stále znova a znova objavujú podobné – dokonca typické riešenia istých úloh, ktoré môžu slúžiť ako východisko pre urbanistickú tvorbu.

Ku kvalite ukázaných projektov: príklady nie sú zbierkou najlepších praktických riešení, ale slúžia ako ilustrácia a konkretizácia možných urbanistických prístupov. Samozrejme sú mnohé z nich úspešné, navrhnuté renomovanými architektmi, výstupmi súťaží, príkladnými ukážkami. Súčasne každé hodnotenie kvality je výrazne závislé od subjektu hodnotiteľa a preferencií čitateľa či užívateľa. Inak by nebolo možné vysvetliť, prečo niektorí ľudia preferujú bývanie v zástavbe z prelomu 19. a 20. storočia, iní v radovom rodinnom dome na okraji mesta. Rodinné auto nie je športovým autom a naopak. Vyobrazenia, štatistiky a texty majú ambíciu ukázať, aké parametre, výhody, nevýhody majú jednotlivé formy sídelných štruktúr. Aká zostava vlastností sa hodí do konkrétnej lokality a akým spôsobom oslovuje cieľovú skupinu, to je ponechané na hodnotenie čitateľom tohto katalógu.

Ako je možné použiť túto knihu?

Hlavná časť tejto knihy je rozdelená do 12 kapitol, ktoré sú venované jednotlivým archetypom sídelných štruktúr. Tieto archetypy boli definované na základe štúdia rôznych realizovaných projektov z posledných dvadsiatich rokov. Každý typ je ilustrovaný niekoľkými príkladmi sídelných štruktúr, ktoré sú zdokumentované na dvojstrane. Príklady na jednej strane majú ukázať istý typ, ale tiež šírku možností jeho použitia. V kapitole venovanej objasneniu pojmov nájde čitateľ vysvetlenie najdôležitejších pojmov použitých v popisoch príkladov, tak v kontexte ich jazykového významu, ako aj obsahovej relevancie.

Osvedčené a nové metódy práce s literatúrou

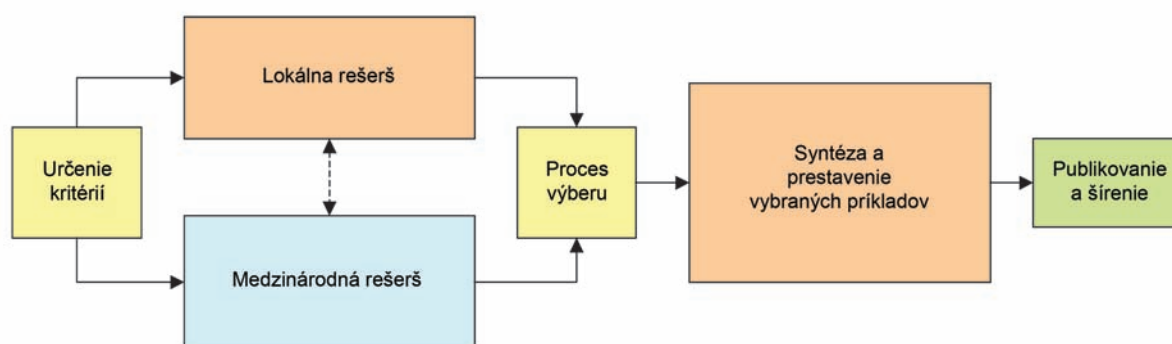
Práca s literatúrou pre túto publikáciu nemohla byť nahradená novými technickými prostriedkami ako v iných porovnateľných dielach. V tomto projekte boli využité rôzne cesty získavania informácií a ich vyhodnocovania ako napríklad spracovanie dát z geografických informačných systémov, satelitné fotografie, letecké fotografie, databázy, rešerše literárnych zdrojov v knižniciach a prostredníctvom internetu, Google Street View, rôzne mapové podklady, web-forum, e-mailová komunikácia a pod.

Tieto metódy, spolu so zapojením skúsených odborníkov a interdisciplinárnych študijných ciest, umožnili v rámci limitovaného času realizovať široký prehľad dostupných informácií. Toto umožnilo ponúknuť čitateľovi ďaleko úplnejší katalóg aktuálne možných foriem sídelných štruktúr. Nasledujúci odsek bližšie ilustruje postup spracovania.

Medzinárodný výskum: čo všetko je možné

Predložený sumár typov sídelných štruktúr a ich príkladov je výsledok široko koncipovaného procesu hľadania. V prvom kroku boli, vychádzajúc z hrubej predstavy typov v porovnateľných kultúrnych kontextoch, hľadané vhodné realizované komplexy. Pritom boli analyzované stavebné počiny vo Viedni a Bratislave v posledných dvadsiatich rokoch a zo stoviek projektov vybrané tie, ktoré sú pre jednotlivé typy reprezentatívne resp. v existujúcom kontexte predstavujú zaujímavé riešenie. Navyše boli na základe rešerše literatúry, osobných kontaktov a skúseností identifikované ďalšie projekty mimo priestoru Viedne a Bratislavy.

Po zozbieraní detailného materiálu prehodnotenie pôvodne definovanej typológie členmi odbornej pracovnej skupiny. Následne boli pre každý typ vybrané reprezentatívne príklady tak, aby sa pokryla čo najväčšia šírka možností. Pri tomto kroku sa ukázalo, že pre isté typy v istých hustotách nie je možné nájsť príklady, v iných typoch naopak bolo príkladov viacero. Preto bolo hľadanie a výber opakované až pokiaľ sa nenašiel aspoň jeden príklad pre každý typ a hustotu. Tam, kde bolo viacero možností, pokúsili sme sa v rámci jedného typu ukázať celú ich šírku.



Vedúcou myšlienkou pri výbere bol zámer uprednostniť také projekty, ktoré je možné považovať za príklady do budúcnosti. Táto logika však narazila na problém názorových odlišností odborníkov v hodnotení perspektívnosti príkladov a ich vhodnosti pre rôzne situácie. Preto vo výsledku išlo skôr o úplnosť vytvorenia referenčnej bázy ukazujúc výhody i slabé stránky než ukázanie len takých projektov, ktoré sú do budúcnosti vhodné. Hodnotenie kvality môže pre čitateľov vyplývať z ukazovateľov, vyobrazení, popisu a v ideálnom prípade osobnej návštevy na mieste.

Hľadanie ukazovateľov

Hodnota katalógu spočíva v možnosti porovnať jednotlivé položky v ňom a na základe toho pre aktuálnu plánovaciu úlohu vybrať zodpovedajúce riešenie. Preto aj v našom prípade bolo otázkou, akými ukazovateľmi podpísať sídelné štruktúry. Na začiatku projektu sa diskutovalo, aké ukazovatele sú v urbanistickej mierke relevantné pre opis štruktúr zástavby a následne sme sa pokúsili tieto prostredníctvom indikátorov operacionalizovať. Pritom sa jasne ukázalo, že škálu relevantných ukazovateľov tvorí oveľa viac ukazovateľov ako je tých, pre ktoré existujú vhodné metódy merania resp. ktoré vieme v rámci projektu ohodnotiť.

Takže v praktickom spracovaní bolo potrebné neustále siahť k verbálnemu opisu a odborným odhadom v prípadoch, že neboli exaktné dáta k dispozícii. Týmto by sme chceli poukázať na skutočnosť, že mnohé aspekty kvality a nárokov v urbanizme nie sú precízne definované a merateľné a preto v praxi často nemôže prebiehať hodnotenie projektov resp. návrhov projektov komplexne.

V tomto katalógu boli sledované tri cesty, ktorými sme sa snažili umožniť čitateľovi hodnotenie spracovaných príkladov sídelných štruktúr:

- ▶ grafické zobrazenie a fotografie štandardizovaných situácií
- ▶ textové popisy projektov na základe jednotného obsahu
- ▶ urbanistické ukazovatele resp. zaradenie do typov tam, kde to bolo možné a účelné

Okrem toho sú všetky zámery identifikované adresou a mapou a tak je možné ich nájsť na mieste realizácie a tým získať reálny dojem z ich osobnej návštevy.

Objektom tohto výskumu mali byť základné „stavebné kamene“ štruktúry mesta, teda územia s plochami zelene, dopravy a sprievodným vybavením ako sú škôlky, školy, zariadenia distribúcie a pod. Tieto stavebné kamene mali byť teoreticky na urbanistickej úrovni aditívne priraditeľné a tak poskytovať obraz o kapacite a kvalite nových štvrtí. Avšak keďže sa v urbanistickej praxi také homogénne príklady prakticky nevyskytujú ale vládne skôr rôznorodosť a pestrosť, musel sa objekt výskumu redukovať na konkrétne realizované projekty – často menšie ako 1ha a kompletného disponibilného vybavenia verejnými nezastavanými plochami, zariadeniami sociálnej a technickej infraštruktúry a podobne. Ako pomoc sme zachovali v jednotlivých príkladoch sídelných štruktúr popis k dispozícii stojacich funkcií a postup sme považovali za dôležitý pre hodnotenie príkladov – zvlášť ich hodnôt hustoty, keďže mnohé z nich integrujú rozsiahlu vybavenosť (voľné plochy, plochy dopravy, domové vybavenie, obchody, administratívne plochy a pod.), zatiaľ čo iné sa obmedzujú len na využitie zastaviteľných pozemkov a iné funkcie alebo chýbajú alebo musia byť pokryté zariadeniami na susediacich pozemkoch. Tieto faktory boli spracované v textových popisoch príkladov sídelných štruktúr v častiach „poloha v meste“, „predpoklady úspechu“ a „kvalita funkčného využitia a flexibilita“ a tiež v časti „kvalita mestského priestoru“.

V nasledujúcom texte bude vysvetlené členenie textových popisov príkladov, ktoré sa nachádzajú na ľavej strane dvojstrany predstavujúcej daný modelový príklad. Hodnoty, ktoré sa nachádzajú na pravej strane sú popísané následne vo štvrtej časti obsahujúcej vysvetlenia pojmov.

Kontext

Ako kontext príkladov sídelných štruktúr boli popísané nasledujúce vonkajšie faktory, ktoré majú vplyv na kvalitu obytného prostredia v sídle:

- **Poloha v meste, externé napojenie a infraštruktúra**

Tu sa nachádzajú informácie o vzdialenosti modelového územia od centra mesta, od najbližších zastávok mestskej hromadnej dopravy, nadradenej dopravnej infraštruktúry ako aj zariadeniach infraštruktúry v okolí (napr. vzdelávacie zariadenia, nemocnice, obchody a pod.).

- **Hlavné polohové výhody**

Popisujú sa tu špecifické pre kvalitu rozhodujúce charakteristiky bezprostredného okolia (napr. biokoridor v blízkosti lokality, susedstvo parku, blízkosť stanice metra), ktoré majú vplyv na kvalitu (obytného) prostredia príkladu sídelnej štruktúry.

Popis projektu

Územie vlastnej realizácie sídelnej štruktúry je popísané z nasledovných aspektov:

- **Predpoklady úspechu**

Mnohé z aspektov kvality príkladov sídelných štruktúr nie je generalizovateľných, lebo závisia od špecifických lokálnych a historických aspektov. Popis týchto dôležitých vplyvov má za cieľ umožniť čitateľovi lepší odhad výkonnosti štruktúry daného príkladu. Sem patrí napríklad postup akým sa vybralo dané riešenie (urbanistická súťaž, verejná súťaž dodávateľa, participatívny plánovací proces) alebo špeciálne stavebno-kompozičné hodnoty, ktoré boli realizáciou danej sídelnej štruktúry vytvorené resp. ktoré sú pozoruhodné.

■ Užívateľská kvalita a flexibilita budov

V tejto časti sme sa zamerali na otázky ako sú:

- Sú vytvorené dobe zodpovedajúce predpoklady priestorov pre dané funkčné využitie (ticho, denné svetlo, kvalita dispozičného riešenia, prirodzené vetranie, orientácia k svetovým stranám)?
- Aká je podpora tvorby susedstiev (počet bytových jednotiek na jednu budovu/schodište/vchod, priestory pre stretávanie sa a pobyt, riešenie prístupov)?
- Aké sú možnosti integrácie iných funkcií ako bývania (počet podlaží, možnosť vytvárania obchodov, administratívnych priestorov, hĺbka traktov/funkčné plochy pre prevádzky, vhodné riešenie prístupu, prístupnosť autom, frekvencia pasantov, viditeľnosť, riešenie hlukového zaťaženia/odvetrania a pod.)?
- Ako je riešená otázka bezpečnosti (pocit strachu z priestorov, sociálna kontrola komunikácií, atraktivita verejných priestorov a vstupných priestorov)?
- Je k dispozícii/je potenciál na vytvorenie obchodnej siete v pešej dostupnosti? Podľa skúseností pre udržateľnú prevádzku supermarketu je potrebná kúpna sila min. 3000 obyvateľov, až od 5000 obyvateľov. Je ekonomické zriadiť širšie nákupné centrum (supermarket, drogeria, banka, obchod s kvetinami, lokálne reštauračné zariadenie.

■ Ponuka a kvalita nezastavaných plôch

V tejto časti sa popisuje a hodnotí ponuka nezastavaných plôch (od verejných až privátne) a ich funkčná kvalita vo vnútri modelového územia jednotlivých príkladov sídelných štruktúr (napr. privátne záhrady, plochy športu, ihrísk, vnútorných komunikačných priestorov) a otázky ako:

- Akú kvalitu priestorov sa v danom modelovom území podarilo vytvoriť? Je realizovateľné v príslušnej kvalite privátne, kolektívne alebo verejné využitie pri danej hustote a forme zástavby?
- Ako sú byty vybavené vlastnými otvorenými priestormi? Ktoré priestory navádzajú k využitiu v rámci susedstiev?
- Ako sú zosúladené funkcie komunikačného napojenia a pobytové funkcie v nezastavaných priestoroch?
- Boli vytvárané priestory pre mládež? Akú úlohu hrá skľudnenie dopravy v nezastavanom priestore?

■ Predpoklady pre tvorbu susedstiev a spoločné zariadenia

V tomto odseku sa hodnotí potenciál priestoru pre tvorbu susedstiev a mikrospoločenstiev, napr. prostredníctvom spoločne využívateľných nezastavaných priestorov, spoločenských priestorov v budovách, usporiadaním bytov do prehľadných jednotiek až po otázku, koľko bytov pripadá na jedno schodisko.

■ Kvalita mestského priestoru

Táto oblasť je zameraná na otázku, ako pôsobí realizovaný komplex na mestský priestor, uličný priestor, okolie resp. nakoľko forma zástavby umožňuje reagovať na nároky mestského prostredia. Pozornosť bola venovaná nasledujúcim aspektom:

- priateľskosť pre peších (krátke vzdialenosti, pre peších zaujímavé pohľady, prehľady body ako napr. obchody/reštaurácie, vstupy a naopak, vylúčenie nezaujímavých alebo nebezpečných úsekov ako sú odpudzujúce partery, garáže, brány, parkovacie miesta, neartikulovaný priestor)

- rôznorodosť, rozdelenie do menších priestorov s ľudskou mierkou budov, zaujímavý parter (rôznorodosť budov, rôznych funkcií v parteri, možnosť aktívneho využívania parteru, možnosti zriadenia malých funkčných jednotiek a tým zvýšenia rôznorodosti, sformovanie prechodovej zóny medzi verejným priestorom a budovou, členenie fasády pri veľkých stavebných objemoch
- orientácia budov k verejnému priestoru prostredníctvom výkladov, okien, balkónov, transparentných častí budov, osvetlenia, komponovanie prechodov medzi verejnými a privátnymi priestormi
- orientácia budov k verejnému priestoru prostredníctvom výkladov, okien, balkónov, transparentných častí budov, osvetlenia, komponovanie prechodov medzi verejnými a privátnymi priestormi

Potreba ďalšieho výskumu

Intenzívna práca na projekte CIDEP ukázala, že napriek vysokému nasadeniu a širokému záberu mnohé z na začiatku projektu identifikovaných tém nemohli byť vyčerpávajúco riešené. Toto malo viacero príčin, z ktorých uvádzame aspoň niektoré:

- ▶ V súčasnosti proces rozvoja mesta iba zriedka prebieha formou veľkých homogénne zastavaných území. Dominujú rôznorodé riešenia a menšie stavebné komplexy. Hypotéza, že je možné empirickým výskumom identifikovať isté ukazovatele typických foriem zástavby má značné obmedzenia, keďže jej naplnenie by muselo byť spojené s konštrukciou fiktívnych sídelných územných jednotiek.
- ▶ Veľa dôležitých parametrov nie je s únosnými nákladmi seriózne merateľných, a preto musia byť buď vynechané alebo ich exaktné meranie nahradené expertným odhadom alebo verbálnym popisom. Tak mnohé z dôležitých aspektov ako napr. energetická efektívnosť, spokojnosť užívateľov, náklady alebo mobilita nemohli byť vo vzťahu k jednotlivým typom sídelných štruktúr operacionalizované. Aj dostupná literatúra sa ukázala v tomto aspekte nedostatočnou alebo nepoužiteľnou.
- ▶ Nakoniec je aj často požadované kvalitatívne hodnotenie ťažké a citlivé. V tíme spracovateľov bolo síce možné združiť skupinu rôznych odborníkov z oblasti plánovania a stavebníctva, avšak postoje rôznych iných skupín predovšetkým užívateľov by bolo ťažké vziať do úvahy. A nie aj modelových riešení.

Skúsenosti pri zostavovaní tejto publikácie ukazujú, že napriek snahe riešiteľov muselo zostať množstvo otázok a aspektov nezohľadnených resp. nezodpovedaných, a preto sú vítané a potrebné ďalšie výskumy.

Vysvetlenie pojmov

Pojem	Vysvetlenie
A	
Átriový dom	Átriový dome je budova prirodzene osvetlená prostredníctvom priestoru v jej strede – átria, vďaka čomu môže byť objekt na jeho vonkajšej strane aj bez okien.
B	
Biokoridor	Priebežný systém z plôch zelene a nezastavaných plôch, ktorý obkolesuje sídelné územie alebo mesto. Takéto zelené pásy sú zvyčajne zvlášť chránené a právne príslušnými plánovacími dokumentmi fixované.
Blok zástavby	Blok zástavby (tiež: blok domov alebo obytný blok) je typická vnútromestská forma zástavby, ktorá je tvorená viacpodlažnými domami tvoriacimi jeden súvislý celok.
Bodový dom	Typ obytnej budovy, v ktorej je zo schodiska prístupný spravidla jeden až tri byty na každom podlaží.
Brownfield	Časť územia mesta, ktorá bola v minulosti využívaná ako priemyselné alebo iné územie a z dôvodu ukončenia alebo odsťahovania aktivít z územia ostala nevyužitá.
Byty/ha vzťažnej plochy	Tento údaj dáva informáciu o intenzite využitia dosiahnutej danou formou zástavby. Čím je umiestnených viac bytov na jeden hektár vzťažnej plochy, tým úspornejší vo vzťahu k záberom pôdy je daný typ sídelnej štruktúry. Pri porovnaní tejto hodnoty medzi projektmi je však potrebné vziať do úvahy veľkosť bytov a podiel bytov na celkovej úžitkovej ploche. Počet bytov sa môže vzťahovať aj na plochu vlastného stavebného pozemku/parcely daného projektu (počet bytov/ha parcely).
Byty s otvorenými plochami (%)	Podiel bytov, ktoré majú bezprostredne s bytom spojené voľné plochy ako sú balkón, terasa, záhrada, loggia.
C	
Concierge-Service	Služby spravidla v bytových domoch, obsahujúce spravidla strážnu službu, dozor, parkovanie áut, preberanie zásielok, starostlivosť o domáce zvieratá a podobne.
D	
Docklands	Docklands pôvodne označovali časti londýnskeho prístavu, ktoré boli po zániku ich pôvodnej funkcie premenené na byty a administratívne priestory. Projekty v podobnej polohe a s podobným charakterom sa začali v odborných kruhoch nazývať vo všeobecnosti ako docklands.
Dočasné využitie	Časovo ohraničené využitie budovy, areálu, pozemku.
Dopravná plocha (m²)	Verejná alebo poloverejná plocha pozemku, ktorá je využívaná výlučne na účely dopravy.
Druh/spôsob sprístupnenia	Označuje druh/spôsob usporiadania chodieb a naledujúce druhy/spôsoby sprístupnenia: bodový/schodiskový dom – dva alebo viac bytov priamo napojené na schodiskový priestor, centrálne sprístupnenie: 4 a viac bytov okolo jedného ústredného priestoru napr. schodiskového priestoru, stredová chodba: bytové jednotky po oboch stranách chodby, pavlačový dom: bytové jednotky zoradené po jednej strane komunikačného priestoru s charakterom chodby alebo otvorenej pavlače, priame napojenie: bytové jednotky prístupné priamo z uličného alebo iného verejného priestoru.

E _____

F _____

G _____

H _____

Hlavová časť

Samostatný objekt na konci riadkovej alebo radovej zástavby pokiaľ sa svojim pôdorysom odlišuje od ostatných častí zástavby a je samostatne napojený.

Hĺbka traktu (m)

Šírka hmoty stavebného objektu medzi vonkajšími plochami fasád. Hĺbka traktu má veľký vplyv na hustotu zástavby, ale tiež na kvalitu funkčných plôch. Pri rastúcej hĺbke traktu rastie výrazne dosiahnuteľná hustota, súčasne sa ale zvyšuje podiel priestorov, ktoré sú vzdialené od okien a tým zle osvetlené prirodzeným svetlom.

Hustota podlažných plôch (GFD)

Hustota podlažných plôch je relatívne číslo určené počtom podlaží, zastavanou plochou a plochou pozemku. Predstavuje počet podlaží, s ktorými by bol celý pozemok zastavaný, keby sa plocha všetkých podlaží rovnomerne rozdelila po celej ploche pozemku. V tejto štúdii sa kvôli porovnateľnosti s predchádzajúcimi výskumami a výpovednosti v kontexte hodnotenia mestských štruktúr vzťahuje hustota podlažných plôch tak na vzťažnú plochu, ako aj na plochu vlastného pozemku.

Hustota podlažných plôch (GFD brutto) = podlažná plocha brutto/vzťažná plocha.

Hustota podlažných plôch netto (GFD netto) = podlažná plocha brutto/plocha parcely netto.

CH _____

Chránené územia biokoridoru

Vo Viedni existujúce definovanie využitia, ktoré slúži na zachovanie a vytvorenie zelených plôch na zabezpečenie zdravotných záujmov obyvateľov mesta a ich zotavenie vo voľnej prírode. Poľnohospodárske a lesohospodárske využitie takýchto plôch je prípustné.

I _____

Iné funkčné využitie

Suma všetkých iných funkčných plôch v objekte, ktoré nemajú funkciu bývania a s ňou priamo nesúvisia.

Infraštruktúra, sociálna

Súborný termín označujúci rôzne mestské zariadenia ako sú vzdelávacie zariadenia (školy, jasle...), zariadenia služieb (remeselné služby, starostlivosť), zdravotnícke zariadenia (medicínske služby, lekáreň...), kultúrne a religiózne zariadenia (knížnice, divadlá, kostoly...).

Investorská súťaž

Vo Viedni používaný proces výberu investorov, pri ktorom obec resp. Bytový fond Viedne ako vlastníč pozemku v procese súťaže (na základe nákladov a ponúkanej kvality) vyberie investora, ktorému sa poskytne stavebný pozemok pre sociálnu bytovú výstavbu alebo podporné finančné prostriedky.

J _____

Jednotka bývanie - práca

Bytové jednotky, ktoré sú tak koncipované, že práca a bývanie je možné v jednom komplexe. Často je funkcia práce lokalizovaná v prízemí, nad tým bývanie. Takéto jednotky môžu vyhovovať malým podnikateľom, na druhej strane môže byť zvýšená polyfunkcia územia.

K _____

Karree

Uzavreté, pravouhlé alebo trapézom podobné usporiadanie budov, ktoré ohraničujú jeden spoločný, často zeleň obsahujúci vnútorný dvor.

Kombinovaná stavebná konštrukcia

Spôsob výstavby/konštrukcia pri ktorej sa jedna časť budovy (napr. podzemné garáže) buduje ako masívna murovaná konštrukcia a nadzemné časti ako montovaná drevená konštrukcia.

L _____

M _____

Mestská „divočina“

Zelená plocha zväčša menšieho rozsahu alebo časť väčšej oblasti zelene bez rozpoznateľných kultivačných zásahov do vegetácie (spontánna vegetácia, splanená vegetácia).

Mezonet	Tiež "Mezonetový byt": byt, ležiaci na dvoch a viacerých poschodiach, ktorý má vnútorné vertikálne prepojenie schodiskom. Táto forma sa používa tam, kde sa na priek sprístupneniu stredovou chodbou alebo pavlačou chce dosiahnuť obojstranná orientácia bytov a krížové prevetrávanie. Tiež ponúka možnosť pre viacero bytových jednotiek mať priamy prístup, resp. východ do záhrady, či strešnú terasu.
Miera zastavanosti [%]	Miera zastavanosti je podiel zastavaných plôch k celkovej ploche pozemku. Miera zastavanosti [%] = zastavaná plocha / plocha pozemku x 100. Táto hodnota umožňuje hodnotenie miery stavebného využitia nehnuteľnosti.
N	
Náklady na napojenie	Náklady na napojenie sú náklady na zriadenie, udržiavanie sietí komunikačných a infraštruktúrnych pripojení objektu (ulice, elektrina, plyn, voda, kanalizácia...). Tieto náklady sú zväčša nesené verejným sektorom, ich minimalizácia je dôležitým cieľom ekonomicky udržateľného rozvoja.
Náklady na napojenie na jednu bytovú jednotku	V tejto publikácii sa pod nákladmi na napojenie na jednu bytovú jednotku rozumejú všetky náklady na napojenie pripadajúce priemerne na jednu bytovú jednotku. (viď náklady na napojenie). Náklady na napojenie boli v tejto práci odhadnuté na základe typu ulice (šírka a vybavenie), potrebných dĺžok prípojok infraštruktúry a priemerných nákladov na jeden meter komunikácií a infraštruktúrnych prípojok. Projekty boli na základe prepočtu na priemerné ceny v EURO v Rakúsku zaradené do kategórií podľa (< 3.000 €/bytová jednotka: malé; 3.000 – 10.000 €/bytová jednotka: stredné; > 10.000 €/bytová jednotka: vysoké).
Nezastavaný priestor (m²)	V tejto kategórii sa nachádzajú plochy na pozemku resp. stavebnom pozemku, ktoré nie sú zastavané (sem nepatria ulice, parkoviská, ktoré nie sú na vlastnom pozemku realizácie). Tieto môžu vystupovať ako plochy zelene, chodníkov, cyklotrás a iné spevnené a nespevnené plochy. Podľa prístupnosti sa tieto plochy rozlišujú na: verejné – každý má prístup a môže plochu využívať, poloverejné – plochy sú k dispozícii predovšetkým obyvateľom, privátne – plochy v prenájme alebo súkromnom vlastníctve napr. záhradky nájomníkov/vlastníkov, nezastavané plochy areálov jaslí a škôlok, detské ihriská výlučne pre deti obyvateľov domu a pod.
Nízkoenergetické domy/ štandard	Novostavby, ale tiež sanované budovy, pri ktorých sú dodržané zákonom stanovené normy a štandardy spotreby energie.
O	
Obytná jednotka	Pre účely bývania určené, navonok uzatvorené, spravidla priestorovo integrované priestory umožňujúce fungovanie domácnosti.
Obytná ulica	Víď „Ulica s upokojenou dopravou“.
Odstup fasád	Udáva sa priemerný odstup medzi stavebnými objemami projektu resp. od okolitej zástavby, ktoré sú pre užívateľov relevantné. Tento parameter je sledovaný vo väzbe na skutočnosť, že väčšie odstupy okien/balkónov/terás vytvárajú predpoklady pre väčšie súkromie, lepšie osvetlenie a menšie hlukové zaťaženie od susediacich prevádzok. Na základe identifikovaných hodnôt fyzických odstupov stavebných objektov boli definované nasledujúce kategórie: malý = odstup menej ako 12 m, stredný = odstup medzi 12 m a 25 m, veľký = odstup nad 25 m.
P	
Parkovanie na teréne (m²)	Plocha pozemku, ktorá je využívaná výlučne ako parkovacie miesto na úrovni terénu a zväčša je určená na parkovanie vlastníkov/nájomcov alebo zákazníkov v objekte.

Parter	Tiež zóna prízemia. Časť budovy, ktorá je v úzkom vizuálnom a funkčnom spojení s priliehajúcim uličným priestorom a zahŕňa zväčša jedno až niekoľko poschodí. V tejto zóne je často možnosť umiestnenia priestorov pre obchodné účely, reštauračné zariadenia, malé kancelárie, ateliéry. Vytvorenie parteru je pre kvalitu pobytu v uličnom priestore najvýznamnejší.
Pasívny dom/štandard	Budova, ktorej vnútorná teplota je dosahovaná zodpovedajúcou tepelnou izoláciou a prevažne „pasívnymi“ zdrojmi ako je slnečná energia, odpadové teplo technických zariadení, ľudí a pod.
Patio	Vnútorný dom v jadre mestského domu.
Pavlač/pavlačová chodba	Horizontálna chodba pozdĺž fasády slúžiaca na sprístupnenie funkčných jednotiek (napr. bytov) na jednotlivých podlažiach. Chodby sú vzájomne vertikálne prepojené pomocou schodísk. Ak je pavlač veľkoryso dimenzovaná, môže slúžiť ako pobytový priestor. Tento systém má výhodu, že rad vedľa seba ležiacich bytov na rozdiel od bodového/schodiskového typu sú napojené na jedno schodisko, súčasne však nenesie nevýhody stredovej chodby.
Pešia dostupnosť	Vzdialenosť, ktorú je možné/ sú pasanti ochotní bez problémov prekonať pešo. Tieto vzdialenosti nie sú vždy rovnaké a závisia od atraktivít cieľa pešieho pohybu (veľký park, stanica metra, veľké verejné zariadenie) a od kvality pešej trasy. V rámci 5 minút je možné dosiahnuť peším pohybom cca 300m, za 10,5 min. cca 800 m. Iba malá časť obyvateľstva je ochotná v každodennom živote prekonávať pešiu vzdialenosť viac ako 500 m, preto majú kratšie atraktívne cesty najväčší význam pre prostredie priateľské pre chodcov.
Plocha parcely netto (ha)	Plocha parcely netto (tiež netto plocha zástavby) pozostáva z plôch využitých na zástavbu, k objektu prislúchajúcich plôch a vnútorných komunikačných priestorov. Je popri plochách prístupových komunikácií, prislúchajúcich nezastavaných plochách, odstupových plochách a polovice uličnej plochy súčasťou vzťažnej plochy.
Počet bytov	Suma všetkých bytov na danom území/daného projektu.
Počet odstavňných miest	Počet všetkých odstavňných miest na a nad úrovňou, ktoré sú k dispozícii obyvateľom a prevádzkam v objekte/projekte.
Podlažná plocha brutto (m²)	Podlažná plocha brutto (BGF) je sumou všetkých podlažných plôch nad úrovňou terénu. Podlažné plochy sa vypočítavajú na základe vonkajších meraní a teda obsahujú aj plochy stien a vnútorných komunikačných napojení. V rámci podlažných plôch brutto sa rozlišovali tri kategórie funkčného využitia: bývanie: byty vrátane prislúchajúcich zariadení, práca: ako napr. ateliéry, drobné prevádzky, ordinácie a pod. vrátane prislúchajúcich zariadení, služby: ako napr. zariadenia sociálnej infraštruktúry ako jasle, škôlky, sociálne služby a pod.
Podlažnosť	Počet podlaží nad terénom. Pri rôznych výškach budov sa udáva najnižšia a najvyššia podlažnosť. Vstavané podkrovné podlažia sa označujú písmenom D, terasy na streche písmenom T. Malé objekty infraštruktúry v rámci homogénne štruktúrovanej zástavby sa nezohľadňujú (napr. objekty trafostaníc, jaslí a pod.).
Poloverejný priestor	V tejto publikácii sa pojmom poloverejný priestor označujú nezastavané priestory v sídelných štruktúrach, ktoré sú k dispozícii predovšetkým ich vlastným obyvateľom.
Potreba tepla na vykurovanie	Potreba tepla na vykurovanie je vypočítaným množstvom energie, ktoré je potrebné dodať do budovy vo vykurovacom období aby sa dosiahla želaná vnútorná teplota.
Požiarna stena	Požiarna stena (tiež protipožiarna stena) je stena na oddelenie alebo ohraničenie požiarnych úsekov a musí zabrániť šíreniu požiaru z budovy do budovy, alebo z časti budovy do inej časti budovy. Keďže požiarna stena na hranici pozemkov zväčša nesmie mať otvory, nazýva sa tiež „slepou“ stenou.
Právna forma bytu	Rozlišujeme medzi bytom nájomným a vo vlastníctve užívateľov.
Prerušenie	Pri dlhých blokoch prerušenie stavebného objektu naprieč jeho objemom, zväčša ako štruktúrotrvorné opatrenie.
Priečne prevetrávanie	Byty, ktoré majú na dvoch protiahlých stranách okná, môžu byť priečne prevetrávané. Toto je dôležitá vlastnosť pre umožnenie dobrej výmeny vzduchu napr. v horúcich dňoch. Pri niektorých druhoch sprístupnenia bytov (napr. stredová chodba) táto možnosť nie je.

Priečne prevetrávané byty	Byty s oknami na dvoch protifaľných stranách budovy. Toto usporiadanie umožňuje priečne prevetrávanie a osvetlenie, ale tiež pohľady na dve rôzne strany a optimalizáciu vnútorného usporiadania funkcií (výhľad, ticho, balkóny a pod.).
Priemerná podlažnosť	Priemerná podlažnosť = podlažná plocha brutto / zastavaná plocha.
Priemerná veľkosť bytov (m²)	Priemerná úžitková plocha bytov (bez otvorených plôch).
R	
Raster blokov zástavby	Popisuje spôsob usporiadania blokov v rámci mestskej časti.
Riadok	Stavebná forma, pri ktorej jednotlivé budovy tvoria uzatvorený rad, a tým pozdĺžny stavebný útvar.
Rozšírené zásobovanie	Vid' zásobovanie.
S	
Slepá ulica	Ulica alebo cesta, ktorú je možné opustiť opäť len zo strany prístupu, často opatrenie na upokojenie dopravy a zamedzeniu tranzitnej dopravy.
Solitér	Voľne stojaci objekt.
Spôsob parkovania	Pri parkovacích miestach sa rozlišujú miesta mimo budovu a v budove, a to formou podzemných garáží alebo parkovacích domov.
Sprístupnenie stredovou chodbou	Typ sprístupnenia častí budovy, pri ktorom sú tieto napojené v rámci jedného podlažia na priebežnú chodbu vedenú jeho stredom. Tento typ sa vyznačuje veľmi malým podielom plôch pre vnútorné komunikácie a umožňuje veľké hĺbky traktov (až do 20m), čím sa docieľujú vysoké hustoty zástavby. Nevýhodou je, že veľa bytov je len jednostranne orientovaných, čo môže viesť k problematickým pôdorysom a orientáciám funkčných priestorov.
Stavebná čiara	Stavebná čiara v tejto publikácii sa chápe ako hranica medzi verejnou komunikačnou plochou (cestou, ulicou, námestím) a vlastným stavebným pozemkom.
Stiege	V Rakúsku sa tento pojem používa na označenie všetkých bytov v budove, ktoré sú sprístupnené po jednom spoločnom schodisku. Tiež sa uvádza v popise adresy v obytných domoch s viacerými schodiskovými domami.
Štvrť, mestská štvrť	Štvrť, mestská štvrť, tiež obytná štvrť označuje časť mesta pozostávajúcu často len z niekoľkých ulíc s jasnou príslušnosťou sídelných a sociálnych štruktúr, ktorá sa priestorovo/geograficky ako aj sociálnou alebo etnickou štruktúrou svojich obyvateľov odlišuje od iných mestských štvrtí (bez existencie oficiálnych správnych hraníc).
T	
U	
Ulica s upokojenou dopravou: oblasť s upokojenou dopravou	Ulica, na ktorej je motorizovaná individuálna doprava v prospech pešieho pohybu obmedzená alebo stavebnými opatreniami odklonená. K takýmto uliciam patria obytné ulice, pešie zóny alebo zóny s obmedzenou rýchlosťou na 30km/hod.
Uličný dvor	Dvor pozdĺž prístupovej ulice.
Úžitková plocha bytov (m²)	Súčet všetkých obytných plôch jedného projektu. Obytné plochy balkónov, terás a podobne, sa do nej nezahŕňajú. Rovnako plochy pre spoločné používanie ako sú prístupové komunikácie, schodiská, chodby, miestnosti pre kočíky a bicykle a pod.
Územný plán	Integrovaný komplexný plán s urbanistickou víziou, nadlokálnymi kvalitatívnymi a kvantitatívnymi výpoveďami o rozvoji mesta. Slúži ako návod pre nasledujúce plánovacie a realizačné kroky pre úrady, vlastníkov, budúcich vlastníkov a investorov ako aj všetkých, ktorí sú plánovacím a realizačným procesom dotknutí.
V	
Veľkosť bytov (m²)	Celková plocha bytov (bez otvorených plôch).
Verejný priestor	Každá časť mestského územia, ktorá je voľne prístupná verejnosti a je obcou zriadená, spravovaná a udržiavaná. Okrem verejných dopravných plôch pre chodcov, cyklistov a automobilovú dopravu patria sem parky, námestia a podobne.

Vnútorňý rozvoj mesta

Opatrenia na mobilizáciu/vytvorenie možností zástavby vo vnútri zastavaného územia mesta, predovšetkým premenou bývalých priemyselných areálov, kasární, železničných staníc a pod. Tiež malé stavebné pozemky, preluky a málo využívané plochy je možné využívať k udržateľnému zvýšeniu hustoty mesta.

Výhľadový koridor

Nezastavaná oblasť, ktorá umožňuje pohľad alebo osvetlenie.

Vzťažná plocha

Vzťažná plocha (alebo aj brutto plocha zástavby) je celková plocha daného skúmaného územia, na ktorú sa vzťahujú udávané parametre. Obsahuje pri väčších areáloch tiež vnútorné prístupové komunikácie, verejné nezastavané priestory, odstupové plochy, polovicu priliehajúcich ulíc (len relevantných pre prístup k areálu).

W _____

X _____

Y _____

Z _____

Záhradný trakt

Stavebný objem, ktorý je inými stavebnými objemami odtienený od ulice a tým nie je priamo na ňu napojený.

Základná vybavenosť

Vid' „Vybavenosť dennej potreby“.

Zásobovanie pre dennú potrebu

Ponuka tovarov dennej potreby, predovšetkým potravín ale aj osobných služieb, ktoré sú centrálné lokalizované a pešo dostupné. Pešia dostupnosť pri vzdialenosti cca. 400m, maximálne 800m (12-15 min.). Na základe skúseností môže takéto centrum zásobovania byť ekonomicky efektívne pri minimálne 3.000 obyvateľoch v spádovej oblasti, pre centrum s rozšírenou ponukou je spádové územie efektívnej prevádzky cca 5.000 obyvateľov.

Zastavaná plocha (ha)

Ako zastavaná plocha je označovaná v tejto publikácii každá plocha, ktorá je definovaná obvodom vertikálneho priemetu všetkých podlaží objektov nad úrovňou zeme.

Zástavba po obvode bloku

Vid' blok zástavby.

Zatienenie

Zabránenie dopadu slnečných lúčov na budovy alebo nezastavané plochy. Toto môže byť pozitívne, napr. ak zabraňuje nežiadúcim efektom ako oslepenie či reflexia, prehriatie budovy ale tiež negatívne, pokiaľ sú budovy alebo plochy určené pre pobyt úplne v tieni iných budov.

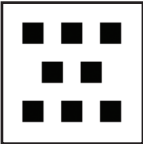
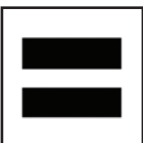
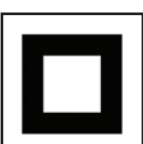
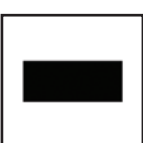
Zonácia

Plánovacia regulácia rozdelenia funkcií a čiastočnej aj foriem výstavby.



Typové listy a listy príkladov

Typové listy a listy príkladov

		GFD do 1,0	1,0-2,0	2,0-2,5	2,5-3,5	nad 3,5
1		Tamariskengasse	Traviatagasse Kabelwerk Borneo1	Borneo2		
2a 2b		Nové Rusovce	Drotárska ul. De Bongerd Ruggächern Mühlweg	Karree St. Marx C Werdwies		
3a 3b		An den alten Schanzen Erzherzog-Karl- Stadt B London	Pekná Cesta Monte Laa A	Baldiagasse	Katharinen- gasse	
4		Satzingerweg C	Oberlaa Mühlweg	Leberberg Rozadol	Südliche Langobarden- straße	
5			Satzingerweg B	Erzherzog-Karl- Stadt A	West Point	Museum Platz
6			Malmö	Monte Laa C Perfektastraße	Bike City Galvaniho ul.	Buchengasse
7			Oberlaa Kurt- Tichy-Gasse Martinengova ul.	In der Wiesen Karlova Ves	Autofreie Mustersiedlung Octopus	Koloseo Freiburg
8			Vinex Siedlung Zürich Klee Vajnorská ul.	Frauen-Werk-Stadt Eurovea Lind	Kagran West	Olympic Village Alley 24
9a 9b			Satzingerweg A Monte Laa B	Kabelwerk Karloveská zátoka	Silodam	Wienerberg Tatra City 888 Beach Avenue

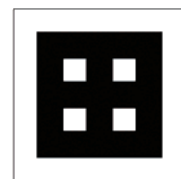
čierna = Viedeň

zelená = Bratislava

modrá = Európa

červená = USA, Canada

1/ ZAHUSTENÁ NÍZKO-PODLAŽNÁ ZÁSTAVBA, ÁTRIOVÉ DOMY

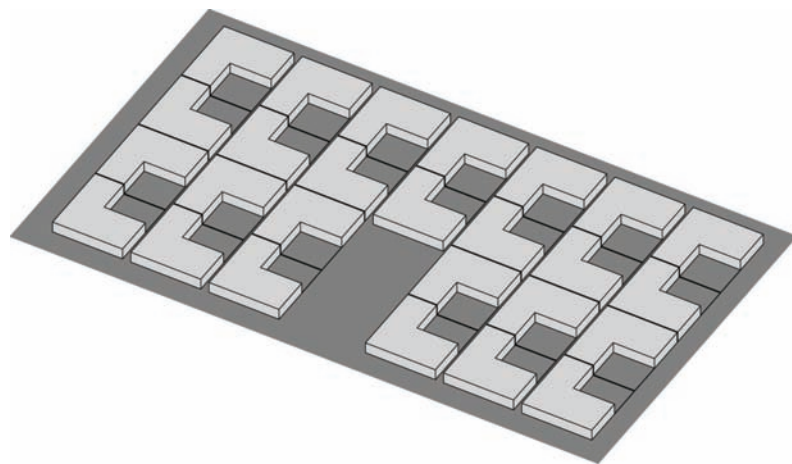


Charakteristika:

Do vnútra orientované domy s vnútorným dvorom (patiom) v uzavretej zástavbe.

1- 4 poschodia

Zastavaná plocha	35-75%
Odstup budov	v minimálnej šírke ciest
Hĺbka traktu	4-18 m
Hustota podlažných plôch	0.7-2.1
Počet bytov na ha	45-190



Byty sú veľmi introvertné, osvetlenie a vetranie priestorov z veľkej časti len jednostranne.

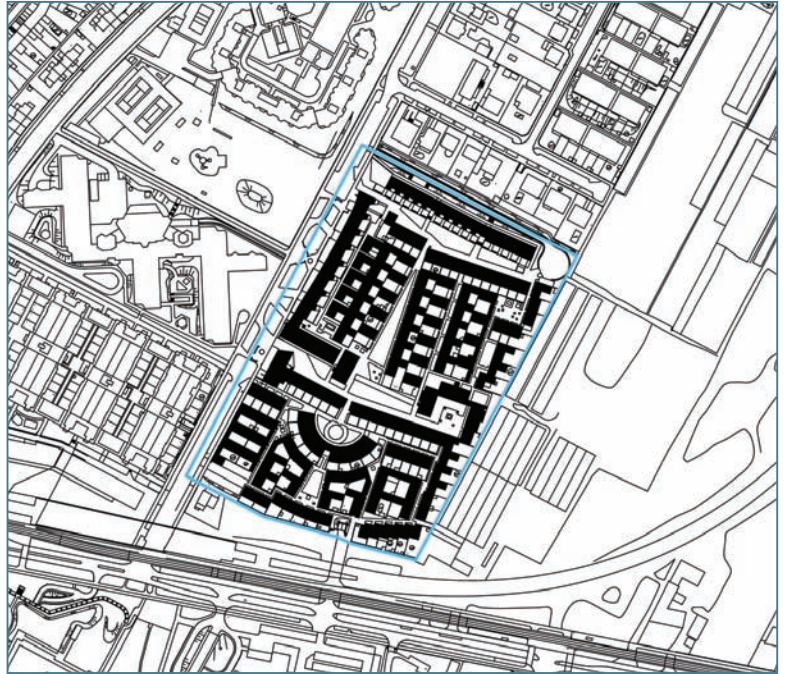
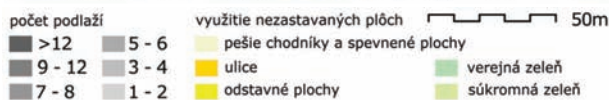
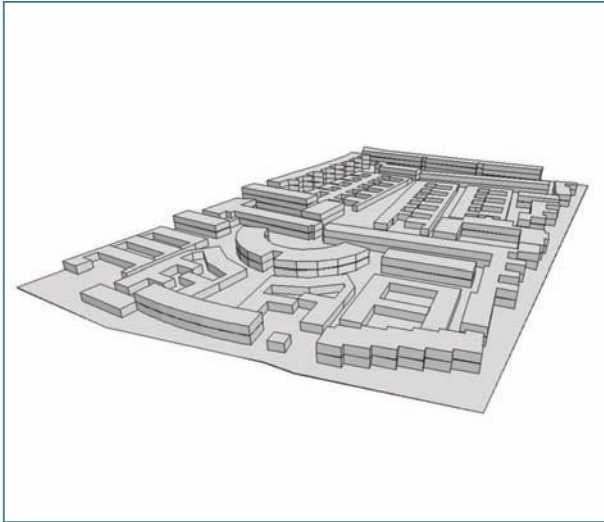
S touto formou zástavby je možné pri jedno až dvojpodlažnej zástavbe dosiahnuť hustotu podlažných plôch až do hodnoty 1,5. Pri viacpodlažnej zástavbe (napríklad v Amsterdame) sú možné hustoty až 2,3. Dojem hustoty je podčiarknutý uzavretými súkromnými záhradami.

Keďže každý dom má vlastný uzavretý exteriérový priestor, je potreba dodatočných verejných otvorených priestorov malá. Výnimkou sú malé komunikačné a pobytové priestory, zväčša v prístupovej časti komplexu.

Pre peších a cyklistov priateľské napojenie domov vnútornou komunikáciou je možný, príjazd autom k domu je obmedzený.

Druh sprístupnenia:	priamo z exteriéru
Uprednostňovaná orientácia:	jednotlivé domy na juh
Vhodnosť prízemlia pre iné funkčné využitie:	nie
Potenciál pre rôznorodosť bytov:	malý
Potenciál pre privátne exteriérové priestory:	veľký
Súkromie (vizuálna ochrana):	veľké
Veľkosť jednotlivých pozemkov:	200 – 300 m ²
Šírka jednotlivých pozemkov:	do 12 m
Verejný exteriérový priestor:	neudané
Kvalita nezastavaného priestoru:	malá
Parkovanie:	zberné parkovisko alebo garáže

01/ Wohnanlage Tamariskengasse (1220 Wien, Tamariskengasse 102)

**Krátky popis**

Rôznorodá obytná štvrť s 231 bytovými jednotkami v jednopodlažných átriových domoch, dvojpodlažných radových domoch a od uličného ruchu tieniacich trojpodlažných obytných domoch na okrajoch obytnej štruktúry na severe a na západe. Súkromie otvoreného priestoru je silne zdôraznené pomocou múrov. Otvorené priestory vo vnútri zástavby sú verejné, bez automobilovej premávky a veľmi diferencovane stvárnené.

Poloha v meste

Obytný súbor sa nachádza v severovýchodnej mestskej časti Viedne (22. obvod). Stanica metra sa nachádza priamo pred modelovým územím, zastávka električky a autobusu je vzdialená od 100 do 400 metrov. Prístup je umožnený dvoma prístupovými cestami na západnom okraji (tranzitná doprava je vylúčená). Škola, škôlka a občianska vybavenosť sú v okolí.

Hlavné polohové výhody

Dobrý prístup k mestskej hromadnej doprave vďaka predĺženiu metra.

Užívateľská kvalita a flexibilita budov

Príklad sídelnej štruktúry slúži výhradne pre obytné účely. Byty sú orientované prevažne na juh. Trojpodlažná zástavba na severnej a západnej strane chráni súbor pred hlukom a vetrom zvonka. Vo vnútri je vytvorená pokojná zóna, ku ktorej sa zástavba vo svojom výškovom rozvoji zvažuje. Flexibilita použitia nebola cieľom.

Ponuka a kvalita nezastavaných plôch

Priestorové centrum obytného súboru Tamariskengasse tvoria dva veľké priestory a spojovacia lúka. Všetky byty sú vybavené vlastným súkromným otvoreným priestorom. Tieto priestory vystupujú v podobe na juh orientovaných pred pohľadmi zvonku chránených terás, lodžií a múrmi obklopených záhradných dvorov átriových a radových domov. Oslobodenie od obmedzení dopravou umožňuje vytvorenie verejného priestoru tvoreného diferencovanou štruktúrou úzkych uličiek, rozšírených priestorov s charakterom malých námestí a zelených plôch so stromami a vodnými nádržami. Mladí ľudia sa môžu zdržiavať tak v týchto priestoroch, ako aj na obytnej ulici (Tamariskengasse).

Predpoklady pre tvorbu susedstiev, spoločné zariadenia

Predpoklady pre tvorbu susedstiev sú tu vytvorené ponukou diferencovaného priestoru. K dispozícii je iba vybavenie vyžadované stavebným zákonom (miesto pre detské kočíky, bicykle, sklad).

Kvalita mestského priestoru

V celom súbore je vylúčená automobilová doprava a vytvára zaujímavý priestor pre chodcov. Využitie len pre obytnú funkciu obmedzuje ponuku pestrosti prostredia.

01/ Wohnanlage Tamariskengasse (1220 Wien, Tamariskengasse 102)



Celková plocha ha 3,87
Plocha parcely netto, ha 3,57

Zastavaná plocha ha 1,50
Stupeň zastavanosti % 42

Hĺbka traktu budov m 6-12
 Spôsob prístupnosti priamo, chodby, palvač
 Odstup fasád malý
 Počet podlaží 1-3
 Priemerný počet podlaží 1,7

Hrubá podlažná plocha m² 26.000
 z toho bývanie % 100
 z toho práca % 0
 z toho služby % 0

Hustota podlažných plôch brutto 0,67
Hustota podlažných plôch netto 0,73

Plocha bytov spolu m² 19.000
Počet bytových jednotiek 231
 Veľkosť bytov m² 60-120
 Priemerná veľkosť bytov 82
 Počet bytov na ha plochy parcely 65
 Počet bytov na ha celkovej plochy 60

Byty s exteriérovými priestormi 229
 z toho s vlastnou záhradou % 73
 z toho balkóny, loggie % 14
 z toho terasy % 13

Právna forma -
 Iné využitie m² 0

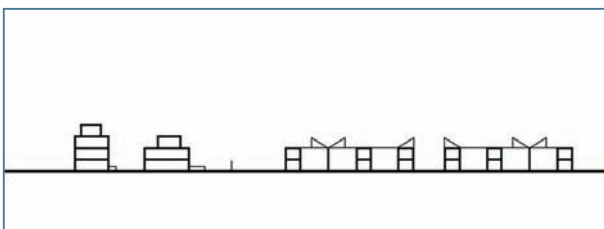
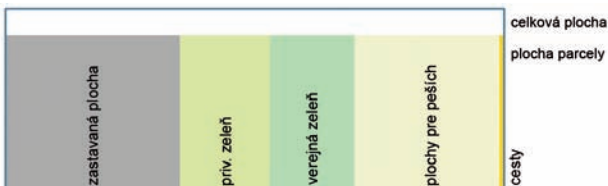
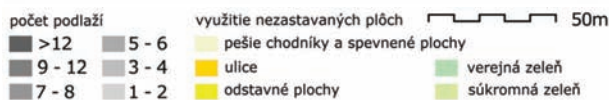
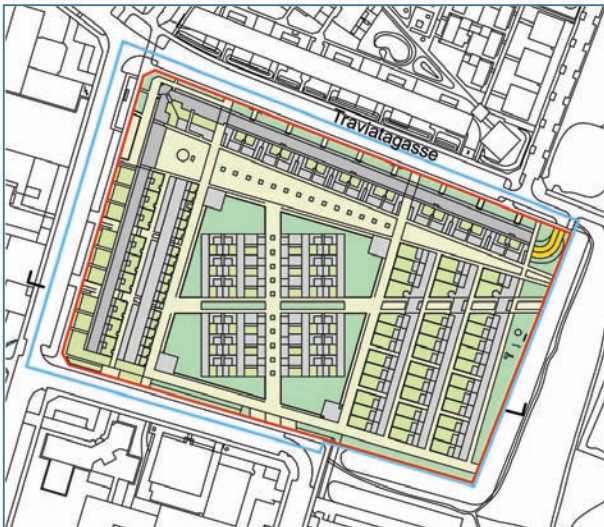
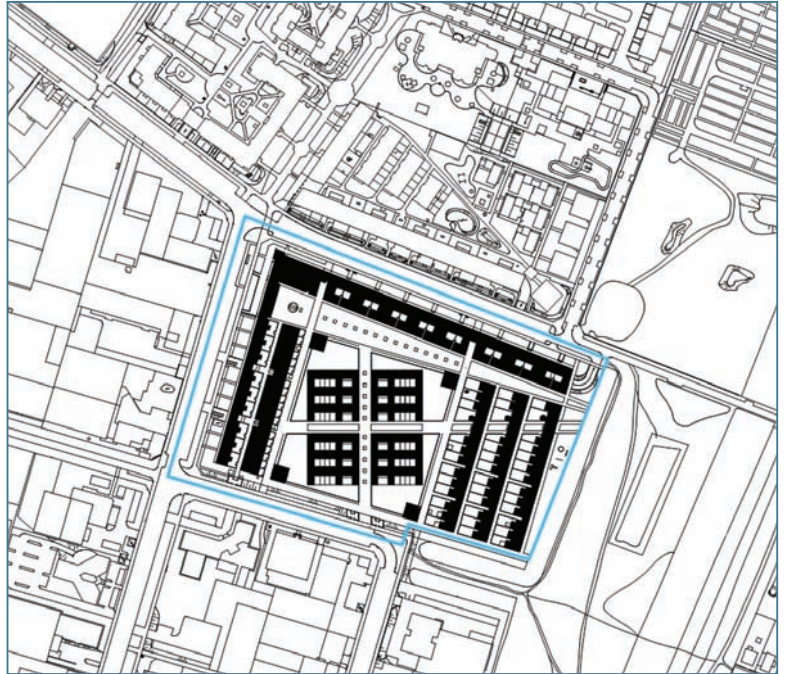
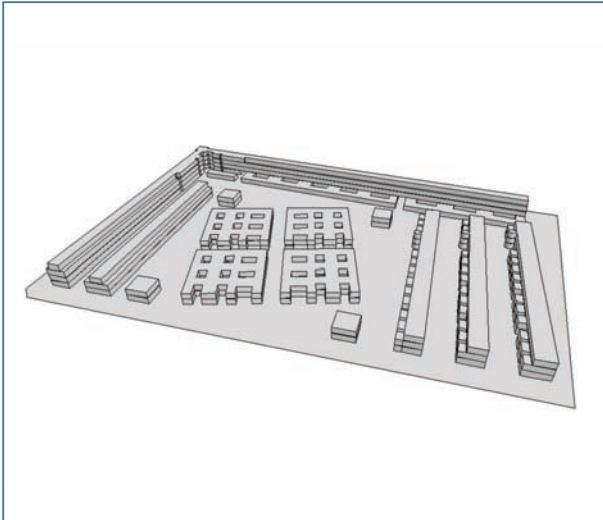
Nezastavané plochy spolu m² 20.700
 z toho verejné % 0
 z toho poloverejné % 11.150
 z toho súkromné % 9.300
 z toho detské ihriská % 250

Dopravné plochy m² 336
 Nadzemné parkoviská m² 0
 Počet parkovacích miest 231
 Spôsob parkovania podzemné garáže
 Náklady na pripojenie na bytovú jednotku nízke



Realizácia 1993
 Autor Rainer
 Investor GESIBA

02/ Wohnhausanlage Traviatagasse (1230 Wien, Traviatagasse 21-29 / Pfarrgasse 67-73)



Krátky popis

Obytná štvrť Traviatagasse je čisto rezidenčná štruktúra s niekoľkými budovami tvoria cimi susedské komunity. Tento príklad sídelnej štruktúry tvorí zástavba izolovanými a radovými, jedno až štvorpodlažnými, rodinnými domami veľmi urbánneho charakteru, vysokej hustoty a výškovou gradáciou zvonka dovnútra. Dva rady na západe a severe chránia ďalšie budovy, vytvárajúc pevnosti podobný, priestorovo uzavretý súbor. Na východe sa nachádzajú tri rady radových rodinných domov so 4 podlažiami, na juh otvorenom vnútrobloku sa nachádza diagonálne otočená štruktúra tri a pol podlažných átriových domov („Castrum“).

Poloha v meste

Tento príklad sídelnej štruktúry je súčasťou obytnej oblasti na juhu Viedne a pripája sa na priemyselnú oblasť v okrese Inzersdorf. Zastávka autobusu sa nachádza priamo na okraji. Lokálne centrum časti Inzersdorf so všetkými zariadeniami občianskej vybavenosti je vzdialené 600 metrov.

Hlavné polohové výhody

Na východnej strane hraničí modelová sídelná štruktúra so zeleným pásom (chránený les a lúčny pás).

Predpoklady úspechu

Na základe urbanistického konceptu vznikli 4 stavebné úseky s rôznymi riešeniami na tému urbánnej, zahustenej nízkopodlažnej zástavby. Sídlisko je celkovo, obzvlášť ale „Castrum“ vo vnútri, vytvorené veľmi introvertne. Zdá sa, že išlo o dosiahnutie maximálneho možného súkromia.

Užívateľská kvalita a flexibilita budovy

169 bytov sa líši vždy podľa typu, sú ale orientované najmä dovnútra bloku. Rozličné typy: jednopodlažné átriové domy, dvojpodlažné mezonety, štvorpodlažné radové rodinné domy, pavlačové typy domov, troj až štvorpodlažné dvorové domy s priestormi s rôznou funkciou na prízemí, spálňami na prvom poschodí a nad tým obytným podlažím so vstupom na strešnú terasu... Flexibilita použitia nie je v tejto štruktúre daná.

Ponuka a kvalita nezastavaných plôch

K bytom prislúchajúce voľné plochy sú z veľkej časti uzavreté (záhradné terasy, strešné terasy). Aj väčšina spoločných voľných plôch je uzavretých, podiel zelene je pomerne nízky. Kosoštvorcové kúsky zelene nie sú pre spoločné využívanie výhodné. Pobytové plochy nie sú použiteľné pre mladých ľudí (problém povrchov).

Predpoklady pre tvorbu susedstiev, spoločné zariadenia

Susedské vzťahy sú na základe vnútorných voľných priestorov a disponibilnej spoločnej vybavenosti možné a očakávateľné. V samotnom súbore je integrovaná občianska vybavenosť ako centrum pre deti, centrum mládeže, sauna.

Kvalita mestského priestoru

Plochou veľká obytná štruktúra je vyhradená pre peších, avšak pôsobí uzavreto a introvertne.

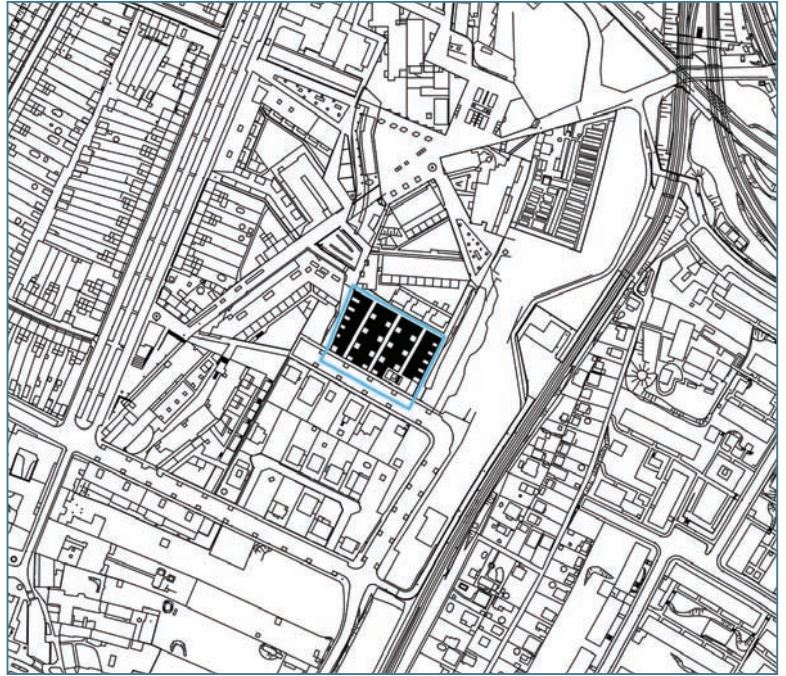
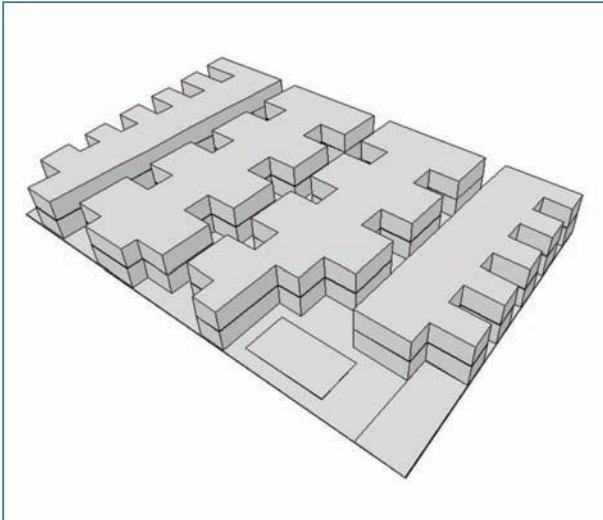
02/ Wohnhausanlage Traviatagasse (1230 Wien, Traviatagasse 21-29 / Pfarrgasse 67-73)



Celková plocha ha	4,10
Plocha parcely netto, ha	3,50
Zastavaná plocha ha	1,24
Stupeň zastavanosti %	35
Hĺbka traktu budov m	10/18
Spôsob prístupnosti	RH
Odstup fasád	malý
Počet podlaží	1-4
Priemerný počet podlaží	2,9
Hrubá podlažná plocha m ²	36.300
z toho bývanie %	97
z toho práca %	0
z toho služby %	3
Hustota podlažných plôch brutto	0,89
Hustota podlažných plôch netto	1,04
Plocha bytov spolu m ²	20.400
Počet bytových jednotiek	169
Veľkosť bytov m ²	
Priemerná veľkosť bytov	121
Počet bytov na ha plochy parcely	47
Počet bytov na ha celkovej plochy	40
Byty s exteriérovými priestormi	169
z toho s vlastnou záhradou %	55
z toho balkóny, loggie %	0
z toho terasy %	45
Právna forma	-
Iné využitie m ²	600
Nezastavané plochy spolu m ²	22.600
z toho verejné %	0
z toho poloverejné %	72
z toho súkromné %	28
z toho detské ihriská %	0
Dopravné plochy m ²	130
Nadzemné parkoviská m ²	0
Počet parkovacích miest	-
Spôsob parkovania	podzemná garáž
Náklady na pripojenie na bytovú jednotku	stredné



Realizácia 1991
 Autori Abraham, Pruscha, Buck, Giencke
 Lautner, Scheifinger, Szedenik
 Investor GSG



Krátky popis

Projekt „Sídliisko pri parku“ je súčasťou novej zástavby „Továrň na káble“ na juhu Viedne. Rôznofarebné rodinné domy až do výšky troch podlaží sú usporiadané veľmi blízko seba. Pre nerušené súkromie sú do uhla postavené domy introvertné, južne orientované a vybavené súkromnými záhradami a terasami.

Poloha v meste

Bývalý priemyselný areál „Továrň na káble“ v južnej husto osídlenej mestskej časti 12. viedenského okresu. Napojenie individuálnou dopravou je realizované komunikáciou na okrajoch celej novej zástavby, metro je vzdialené 100 metrov. Zásobovanie a sociálna infraštruktúra sú k dispozícii v celom projekte: v parteri sú plochy pre obchody, kancelárie, zasadacie miestnosti, detské ihriská a reštaurácie. Rovnako je súčasťou aj denná opatrovateľská služba pre deti.

Hlavné polohové výhody

Ide o časť väčšieho projektu prestavby bývalej továrne na káble s priamym prístupom na metro. Na východe susedí sídlisko s novým parkom.

Predpoklady úspechu

Verejná súťaž o projekt pre túto lokalitu prebehla za účasti obyvateľov tohto sídliska. Typ zástavby nie je chápaný ako izolovaný, ale v kontexte celkovej bývalej továrne na káble a tam existujúcej infraštruktúry.

Užívateľská kvalita a flexibilita budovy

Sídliisko pri parku ponúka veľa rôznych foriem bývania: átriové domy, samostatné rodinné domy, mezonetové byty, klasické podlažné byty. Všetkých 67 bytov je orientovaných na juh do súkromných záhrad. Takto vznikla vysoká kvalita bývania vnútri a individualita pri vysokej hustote, ale kontakt s verejným priestorom je ignorovaný. Sídliisko pri parku je pre obyvateľov alternatívou k obvyklým rodinným domom. Pri tomto príklade sídelnej štruktúry nebolo cieľom dosiahnuť flexibilitu funkčného využitia.

Ponuka a kvalita nezastavaných plôch

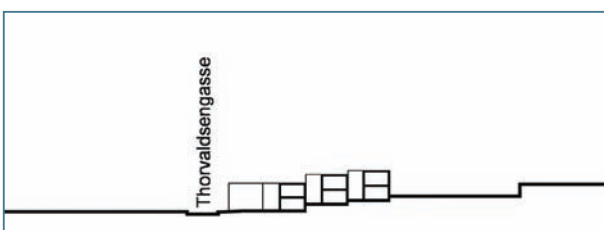
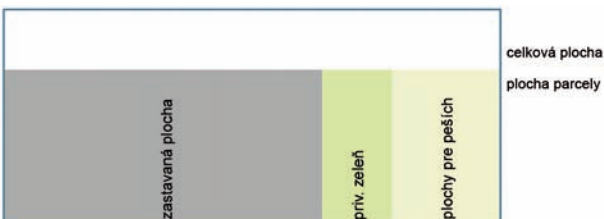
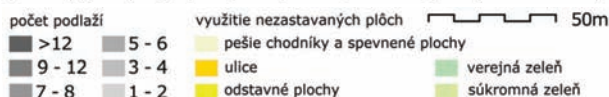
Prístup do vnútra je po chodníkoch pre peších, z ktorých sú priamo prístupné súkromné záhrady. V tejto modelovej štruktúre osídlenia nie je okrem súkromných záhrad žiadne miesto pre mladých, okrem verejných priestorov projektu. Je tu priamy prístup do domov z podzemných garáží.

Predpoklady pre tvorbu susedstiev, spoločné zariadenia

Susedstvá sa dajú očakávať na základe charakteru štruktúry ako zástavby rodinných domov a vnútorného napojenia jednotlivých priestorov a objektov. Nie sú tu žiadne spoločné zariadenia.

Kvalita mestského priestoru

Sídliisko pri parku je ukončením celého areálu bývalej továrne na káble, na juhu existujúcej zástavby rodinných domov, na východe nového parku. Vďaka štruktúre voľných priestranstiev nepôsobí celý projekt pre verejnosť ako bariéra.



03/ Siedlung am Park / Kabelwerk, Bauplatz C (1120 Wien, Thorvaldsengasse 36-44)



Celková plocha ha 0,37
Plocha parcely netto, ha 0,26

Zastavaná plocha ha 0,17
Stupeň zastavanosti % 64

Hĺbka traktu budov m 4-7
 Spôsob prístupnosti priamo
 Odstup fasád malý
 Počet podlaží 2-3
 Priemerný počet podlaží 2,2

Hrubá podlažná plocha m² 3.674
 z toho bývanie % 100
 z toho práca % 0
 z toho služby % 0

Hustota podlažných plôch brutto 0,99
Hustota podlažných plôch netto 1,41

Plocha bytov spolu m² 3.123
Počet bytových jednotiek 26
 Veľkosť bytov m² 101-130
 Priemerná veľkosť bytov 120
 Počet bytov na ha plochy parcely 100
 Počet bytov na ha celkovej plochy 70

Byty s exteriérovými priestormi 26
 z toho s vlastnou záhradou % 100
 z toho balkóny, loggie % 0
 z toho terasy % 85
 (mnoho bytov so záhradami a terasami)

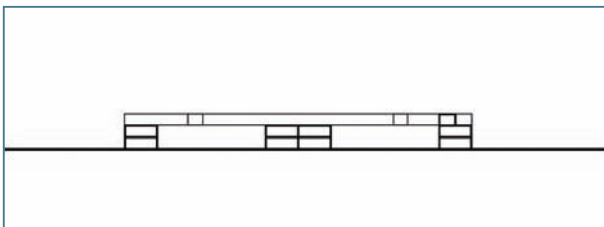
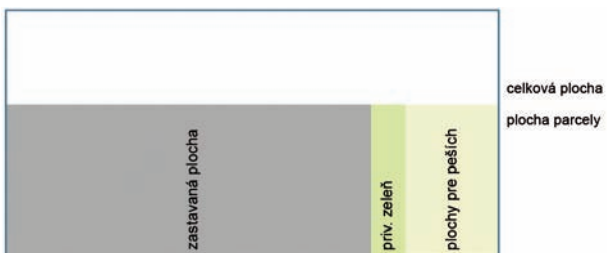
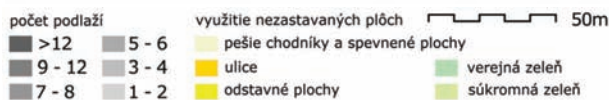
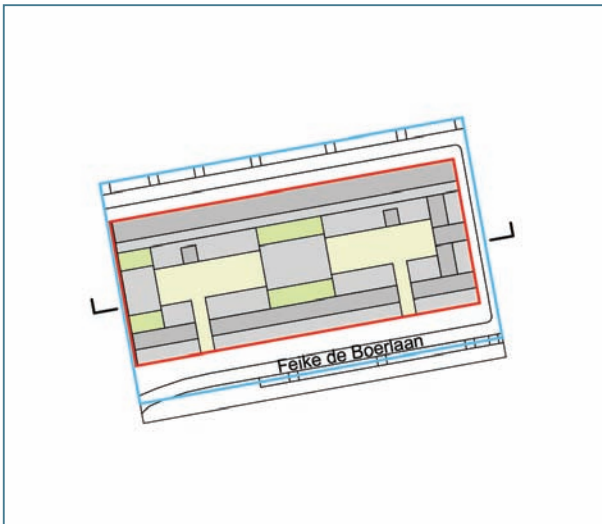
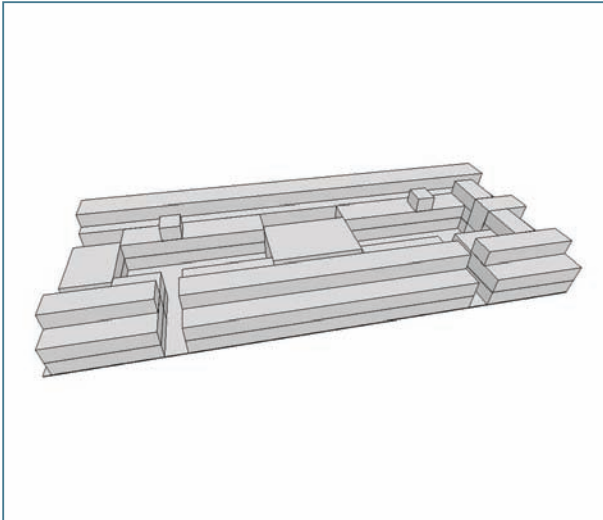
Právna forma vlastníctvo
 Iné využitie m² 0

Nezastavané plochy spolu m² 950
 z toho verejné % 56
 z toho poloverejné % 0
 z toho súkromné % 44
 z toho detské ihriská % 0

Dopravné plochy m² 0
 Nadzemné parkoviská m² 0
 Počet parkovacích miest 26
 Spôsob parkovania podzemná garáž
 Náklady na pripojenie na bytovú jednotku stredné



Realizácia 2006
 Autori Schwalm-Theiss, Gressenbauer,
 Bresich
 Investor Kabelwerk Bauträger GmbH



Krátky popis

Ostrov Borneo 1 je časťou bývalých dokov, ktorý interpretuje klasické holandské mestské radové nové domy. Spoločné dvory naplňujú sociálne požiadavky cenovo dostupného bývania aj s deťmi v blízkosti centra mesta - napriek vysokej hustote zástavby.

Poloha v meste

Sídlo je vzdialené 4 km od centra. Okolité mestská časť sa skladá z 1950 mestských domov, ako aj z 3 troch blokov so 150, 204 a 214 apartmánmi, ako aj 5 000 km² obchodných plôch, čiastočne integrovaných do obytných blokov. Autobusová stanica je vzdialená 300 metrov, električka 600 metrov a nákupné zariadenia sú tiež asi 600 metrov vzdialené. Mestská štvrť je obklopená obytnými ulicami. Hustota umožňuje pešiu dostupnosť základných služieb. V blízkosti sa nachádzajú parky a detské ihriská, spoločné dvorové priestory sú vnútri mestskej štvrť. Základná škola je vo vzdialenosti 600 metrov.

Hlavné polohové výhody

Poloha na vode, široký výhľad, obytné ulice s ihriskami.

Predpoklady úspechu

Urbanistický návrh, ktorý zahŕňa územie na dvoch polostrovoch definoval rovnaké pravidlá pre všetkých architektov na rozličných parcelách. Požadovaných 30% sociálnych bytov bolo realizovaných na inom mieste mestskej časti.

Užívateľská kvalita a flexibilita budovy

Zástavba sa skladá z výhradne mezonetových bytov. Byty sú jednostranné a orientované na sever a na juh. Spoločná garáž sa nachádza vo dvore. Flexibilitu použitia poskytujú priestory na zvýšenom prízemí.

Ponuka a kvalita nezastavaných plôch

Z obytnej ulice sa vojde na veľký dvor, z ktorého je prístupná časť vchodov do domu. Dvor umožňuje spoločné aktivity, obsahuje však aj ohraničené predzáhradky. Každý byt má strešné terasu alebo patio.

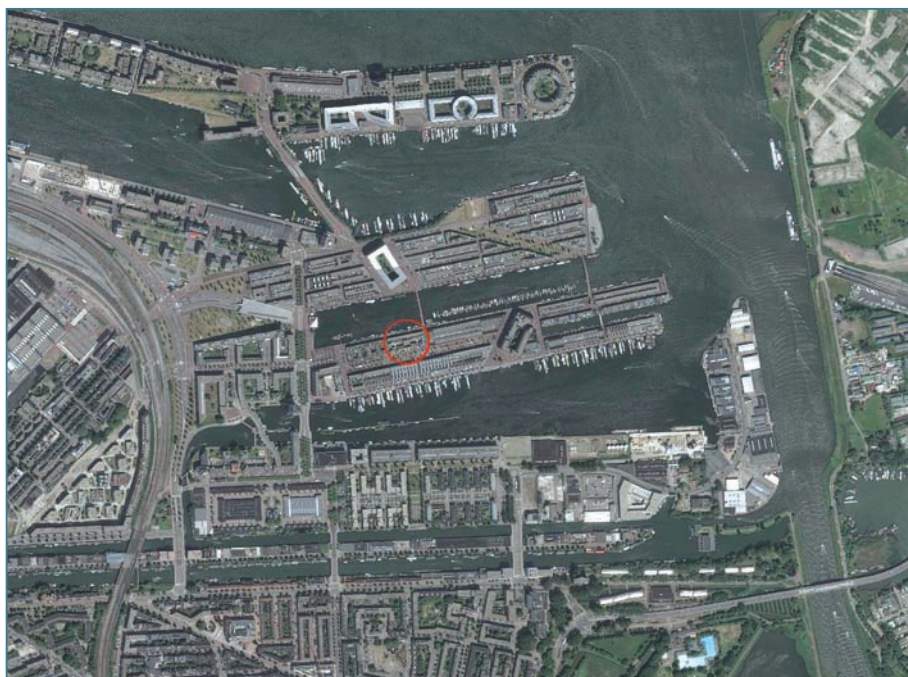
Predpoklady pre tvorbu susedstiev, spoločné zariadenia

Susedstvo je determinované spoločnými dvormi, predovšetkým pre „kreatívco“, ateliéri na dvoroch.

Kvalita mestského priestoru

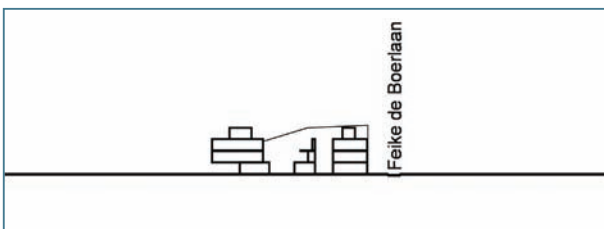
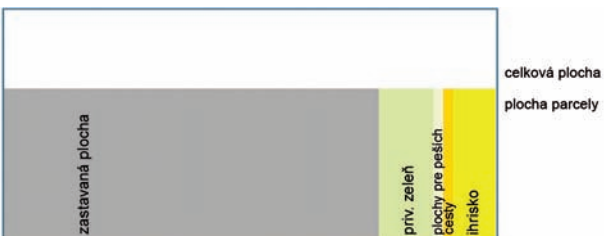
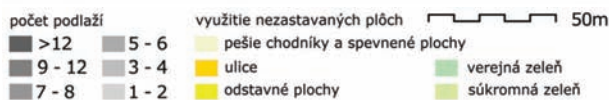
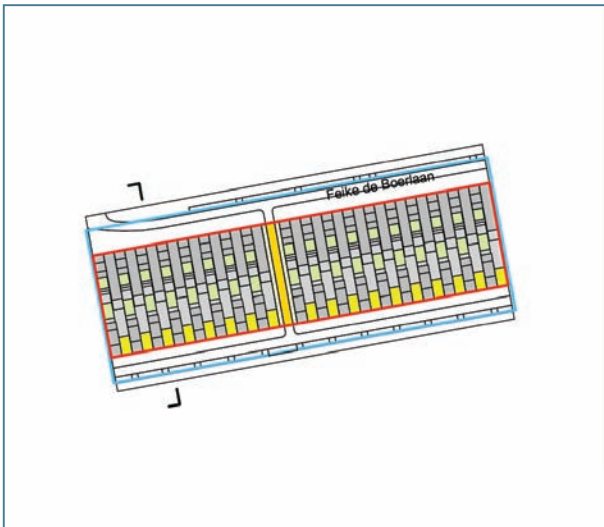
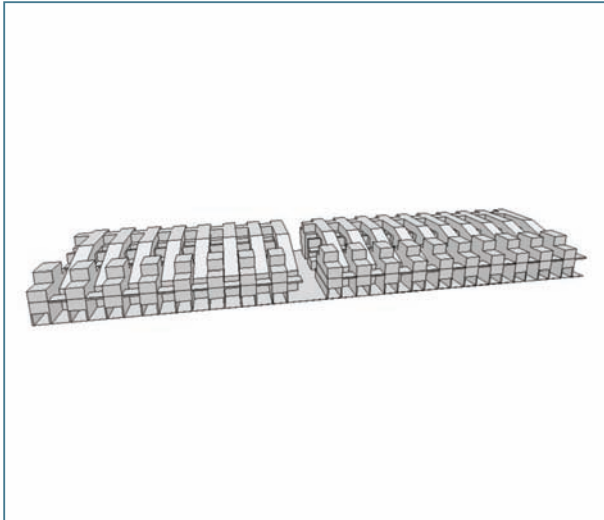
Ostrov Borneo predstavuje introvertnú formu zástavby, ponúka ale aj do ulice orientované, prízemné byty, s priamym vzťahom k chodníku, popr. ulici, ako príspevok k oživeniu mestského priestoru.

04/ Borneo Eiland 1 (Amsterdam, Feike de Boerlaan)



Celková plocha ha	0,37
Plocha parcely netto, ha	0,26
Zastavaná plocha ha	0,17
Stupeň zastavanosti %	64
Hĺbka traktu budov m	4-7
Spôsob prístupenia	priamo
Odstup fasád	malý
Počet podlaží	2-3
Priemerný počet podlaží	2,2
Hrubá podlažná plocha m ²	3.674
z toho bývanie %	100
z toho práca %	0
z toho služby %	0
Hustota podlažných plôch brutto	0,99
Hustota podlažných plôch netto	1,41
Plocha bytov spolu m ²	3.123
Počet bytových jednotiek	26
Veľkosť bytov m ²	101-130
Priemerná veľkosť bytov	120
Počet bytov na ha plochy parcely	100
Počet bytov na ha celkovej plochy	70
Byty s exteriérovými priestormi	26
z toho s vlastnou záhradou %	100
z toho balkóny, loggie %	0
z toho terasy %	85
(mnoho bytov so záhradami a terasami)	
Právna forma	vlastníctvo
Iné využitie m ²	0
Nezastavané plochy spolu m ²	950
z toho verejné %	56
z toho poloverejné %	0
z toho súkromné %	44
z toho detské ihriská %	0
Dopravné plochy m ²	0
Nadzemné parkoviská m ²	0
Počet parkovacích miest	26
Spôsob parkovania	podzemná garáž
Náklady na pripojenie na bytovú jednotku	stredné

Realizácia	2006
Autori	Schwalm-Theiss, Gressenbauer, Bresich
Investor	Kabelwerk Bauträger GmbH



Krátky popis

Ostrov Borneo 2 reinterpretuje tradičné holandské mestské riadkové domy, ktoré predstavujú 2 varianty domov základnej riadkovej zástavby a päť variant základného jednéhoúrovňového apartmánového typu. Kvalita lokality v bývalej štvrti dokov s otvoreným výhľadom na vodu je vysoká a napriek masívnemu zahusťovaniu pri malej rozlohe bolo možné vybudovať veľmi individuálne možnosti bývania.

Poloha v meste

Štvrť je situovaná 4 km od centra mesta blízko Sporenburgu a Bornea na vyčistených plochách bývalých prístavov. Celá štvrť pozostáva z 1950 mestských domov, troch blokov z 150/204/214 bytov a 5000 km² komerčne využívaných nehnuteľností čiastočne integrovaných do obytných blokov. Autobusová zastávka sa nachádza približne 300 metrov od štvrte a zastávka električky asi 550 metrov. V štvrti samotnej sa nenachádzajú žiadne obchody; vzdialenosti od zariadení sociálnej infraštruktúry k blokom, základnej školy alebo zariadení v susedných štvrtiach v západnej časti polostrova sú relatívne veľké (približne 1 km).

Hlavné polohové výhody

Poloha pri vode, otvorený výhľad, obytné ulice s ihriskami.

Predpoklady úspechu

Urbanistický návrh zahŕňajúci dva polostrovy Borneo a Sporenburg, definujúci rovnaké pravidlá pre všetkých architektov na rôznych parcelách.

Užívateľská kvalita a flexibilita budovy

Vzhľadom k situovaniu na mólach sú byty orientované prevažne na juh alebo na sever. Introvertný dizajn umožňuje súkromie napriek vysokej hustote. Koncept monofunkčných území bol uplatnený s cieľom zachovania charakteru pokojnej obytnej štvrte. Avšak, flexibilita použitia bola zabezpečená: prízemné miestnosti majú stropy vo výške 3,5 metra, čo umožňuje potenciálnu konverziu týchto priestorov na prevádzkové zariadenia alebo štúdiá. Pôvodný koncept umožňujúci variantné použitie individuálnych garáží v prízemí na vytvorenie plnšieho a živšieho obrazu ulice bol naplnený len v niekoľkých prípadoch.

Ponuka a kvalita nezastavaných plôch

Prístup z obytnej ulice vedie cez garáž do patia a ďalej do vchodov do domov. V štvrti sa nenachádzajú poloverejné priestory ani predzáhradky; budovy priamo priliehajú k obytnej ulici. Tým pádom tu nie sú žiadne plochy pre mladých ľudí na trávenie voľného času. Namiesto spoločnej podzemnej garáže sú parkovacie miesta integrované do budov, t.j. autá parkujú na prízemí v rámci riadkových domov.

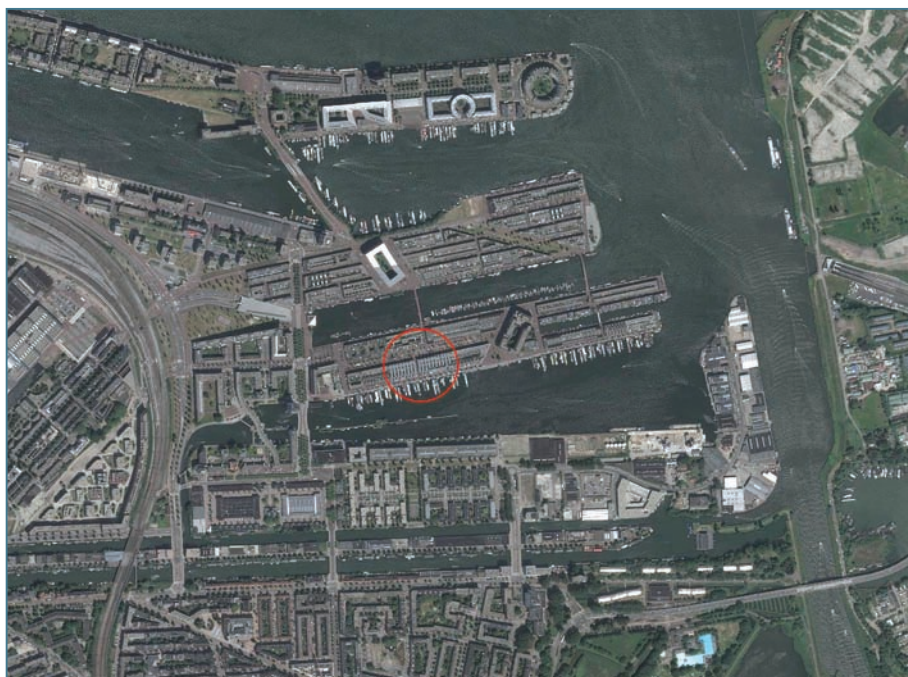
Predpoklady pre tvorbu susedstiev, spoločné zariadenia

Predpoklady pre tvorbu susedstiev sú vytvorené v obmedzenej miere; pozdĺž severného okraja päť bytov zdieľa jeden spoločný prístup k zóne na prízemí. Všetky vchody do bytov sú na prízemí. Nie sú tu žiadne spoločné zariadenia.

Kvalita mestského priestoru

Obytné ulice so spoločnými vchodmi v prízemných podlažiach vytvárajú atraktívny obraz ulice v štvrti.

05/ Borneo Island 2 (Amsterdam, Borneokade)

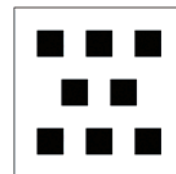


Celková plocha ha	0,37
Plocha parcely netto, ha	0,26
Zastavaná plocha ha	0,17
Stupeň zastavanosti %	64
Hĺbka traktu budov m	4-7
Spôsob prístupenia	priamo
Odstup fasád	malý
Počet podlaží	2-3
Priemerný počet podlaží	2,2
Hrubá podlažná plocha m ²	3.674
z toho bývanie %	100
z toho práca %	0
z toho služby %	0
Hustota podlažných plôch brutto	0,99
Hustota podlažných plôch netto	1,41
Plocha bytov spolu m ²	3.123
Počet bytových jednotiek	26
Veľkosť bytov m ²	101-130
Priemerná veľkosť bytov	120
Počet bytov na ha plochy parcely	100
Počet bytov na ha celkovej plochy	70
Byty s exteriérovými priestormi	26
z toho s vlastnou záhradou %	100
z toho balkóny, loggie %	0
z toho terasy %	85
(mnoho bytov so záhradami a terasami)	
Právna forma	vlastníctvo
Iné využitie m ²	0
Nezastavané plochy spolu m ²	950
z toho verejné %	56
z toho poloverejné %	0
z toho súkromné %	44
z toho detské ihriská %	0
Dopravné plochy m ²	0
Nadzemné parkoviská m ²	0
Počet parkovacích miest	26
Spôsob parkovania	podzemná garáž
Náklady na pripojenie na bytovú jednotku	stredné

Realizácia	2006
Autori	Schwalm-Theiss, Gressenbauer, Bresich
Investor	Kabelwerk Bauträger GmbH



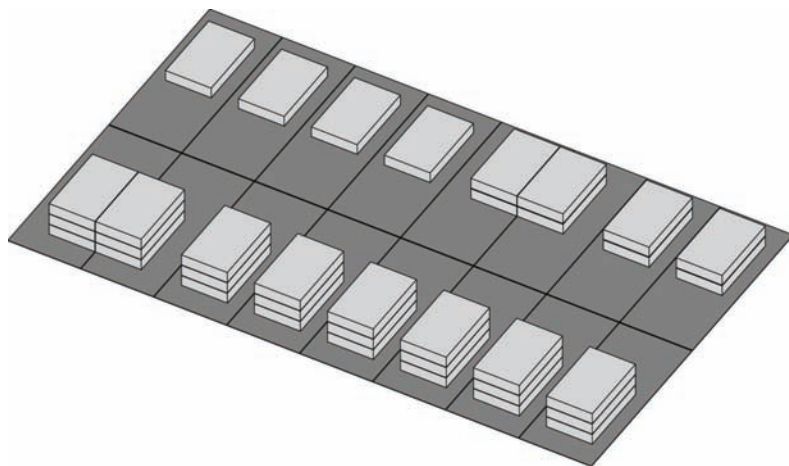
2a/ IZOLOVANÉ DOMY, IZOLOVANÉ RODINNÉ DOMY



Charakteristika:
Jednotlivé izolované domy alebo dvojdomy
na pozemkoch s plochou okolo 500 m².

1 – 3 poschodia

Zastavaná plocha	17 %
Odstup budov	po stranách cca 6m
Hustota podlažných plôch	cca 0,2
Počet bytov na ha	16 – 30

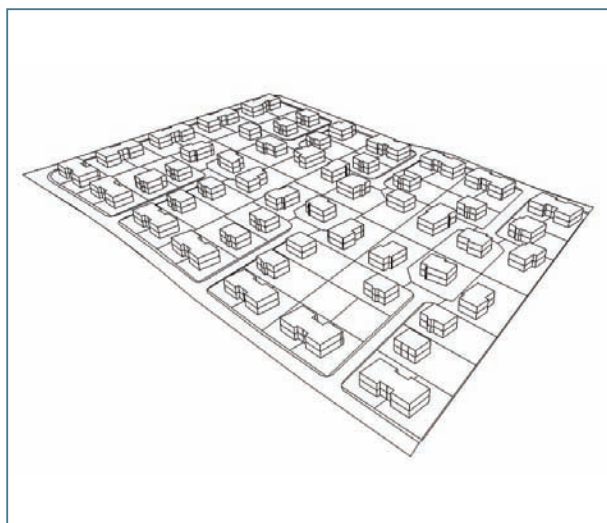


V súlade so želaním obyvateľov je pre mnohých izolovaný rodinný dom ideálnou formou bývania. Zástavba voľne stojacimi rodinnými domami je ale formou zástavby s najväčšou spotrebou pôdy a preto v mestskom prostredí iba obmedzene použiteľná a ťažko obhájiteľná.

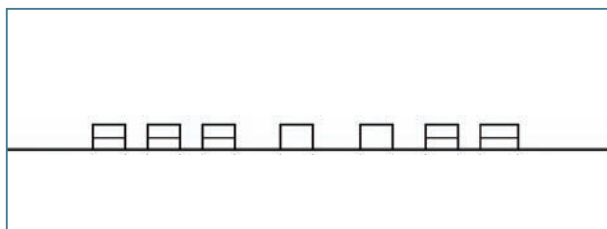
Kvôli malej hustote zastavania je náklad na infraštruktúrne napojenie nesený často verejným sektorom nadpriemerný. Veľký podiel individuálnej automobilovej dopravy na dopravnej obsluhu, veľké vzdialenosti k zariadeniam sociálnej infraštruktúry.

Druh sprístupnenia:	priamo z exteriéru
Uprednostňovaná orientácia:	nerelavantné
Vhodnosť prízemia pre iné funkčné využitie:	nie
Potenciál pre rôznorodosť bytov:	malý
Potenciál pre privátne exteriérové priestory:	veľký
Súkromie (vizuálna ochrana):	malá (s výnimkou zabezpečenia oplotením)
Veľkosť jednotlivých pozemkov:	300 – 600 m ²
Šírka jednotlivých pozemkov:	15 – 20 m
Hĺbka jednotlivých pozemkov:	20 – 30 m
Verejný exteriérový priestor:	neudané
Kvalita nezastavaného priestoru:	malá
Parkovanie:	tradične v domoch na vlastnom pozemku

06/ Nové Rusovce (Bratislava – Rusovce, Pri gaštanovej aleji)



počet podlaží	využitie nezastavaných plôch	50m
> 12	pešie chodníky a spevnené plochy	
9 - 12	ulice	
7 - 8	odstavné plochy	
5 - 6	verejná zeleň	
3 - 4	súkromná zeleň	
1 - 2		

**Krátky popis**

Sídliisko nové Rusovce pozostáva z približne 50 dvoj- až trojpodlažných rodinných domov a dvojdomov, ktoré boli individuálne navrhnuté rôznymi architektmi.

Poloha v meste

Projekt sa nachádza na južnom okraji Bratislavy, v mestskej časti Rusovce. Od centra je vzdialené asi 13 km, cesta autobusom alebo autom trvá približne 20 minút. Územie je dobre napojené na mestskú hromadnú dopravu, autobusová zastávka je vo vzdialenosti 200 – 600 metrov, stanica asi 500 metrov. Sociálna infraštruktúra a ďalšie mestské služby sú prístupné na bicykli alebo autom (Rusovce, vzdialenosť 1,5 km).

Hlavné polohové výhody

Príklad sídelnej štruktúry a mestskej časť Rusovce kombinujú výhody bývania na vidieku s dostupnosťou spoločenských a kultúrnych zariadení mesta. Oblasť je vďaka blízkosti vodných plôch a dunajskej cyklotrasy obľúbenou a atraktívnou oblasťou trávenia voľného času.

Predpoklady úspechu

Poloha je tak atraktívna (napr. dobrá dostupnosť, prímestská rekreácia, parky), že sa stavebné pozemky dali bez námahy predať. Cieľom bolo ich maximálne využitie. Typ sídelnej štruktúry kladie vysoké nároky na technickú a dopravnú infraštruktúru.

Užívateľská kvalita a flexibilita budovy

Nové Rusovce ponúkajú čisto obytnú funkciu. Každý byt je orientovaný všetkými smermi. Tvar zástavby zodpovedá bývaniu v rodinných domoch a ponúka maximálne možné súkromie a intimitu. Táto forma umožnila optimálne usporiadanie vnútorných priestorov voči exteriéru.

Ponuka a kvalita nezastavaných plôch

Okrem súkromných záhrad neponúka lokalita žiadne poloverejné ani verejné priestory, iba spoločné dopravné plochy. Parkovanie je riešené individuálne na vlastných pozemkoch.

Predpoklady pre tvorbu susedstiev, spoločné zariadenia

Vzhľadom na charakter rodinných domov je susedstvo určené výlučne priamym kontaktom so susednými domami. Spoločné priestory nie sú k dispozícii.

Kvalita mestského priestoru

Zástavba je vzhľadom k nízkej hustote zástavby málo dominantná, je však funkčne a štruktúrálné monotónna. Tento príklad sídelnej štruktúry neponúka žiadny medzistupeň medzi verejnými a súkromnými priestormi, čo sťažuje tak vytvorenie susedstiev, ako aj urbanity.

06/ Nové Rusovce (Bratislava – Rusovce, Pri gaštanovej aleji)



Celková plocha ha 4,27
Plocha parcely netto, ha 3,65

Zastavaná plocha ha 0,62
Stupeň zastavanosti % 17

Hĺbka traktu budov m -
 Spôsob prístupenia priamy
 Odstup fasád stredný
 Počet podlaží 1-3
 Priemerný počet podlaží 1,9

Hrubá podlažná plocha m² 8.212
 z toho bývanie % 100
 z toho práca % 0
 z toho služby % 0

Hustota podlažných plôch brutto 0,19
Hustota podlažných plôch netto 0,22

Plocha bytov spolu m² 8.212
Počet bytových jednotiek 54
 Veľkosť bytov m² -
 Priemerná veľkosť bytov 152
 Počet bytov na ha plochy parcely 14,8
 Počet bytov na ha celkovej plochy 12,6

Byty s exteriérovými priestormi 54
 z toho s vlastnou záhradou % 100
 z toho balkóny, loggie % -
 z toho terasy % -

Právna forma vlastníctvo
 Iné využitie m² 0

Nezastavané plochy spolu m² 36.500
 z toho verejné % 0
 z toho poloverejné % 0
 z toho súkromné % 100
 z toho detské ihriská % 0

Dopravné plochy m² 6.153
 Nadzemné parkoviská m² 0

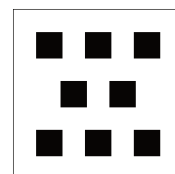
Počet parkovacích miest 107
 Spôsob parkovania na pozemkoch/indiv.garáže
 Náklady na pripojenie na bytovú jednotku vysoké



Realizácia 2000



2b/ IZOLOVANÉ DOMY, MESTSKÉ VILY



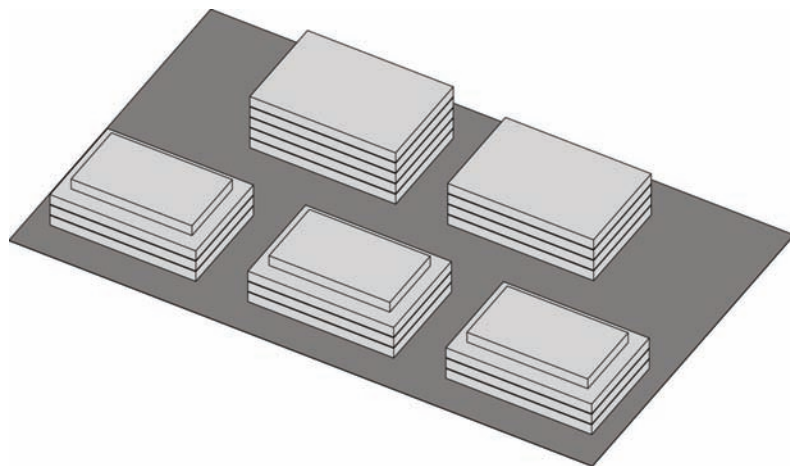
Charakteristika:

Samostatne stojace usporiadané objekty viacsmernej orientácie.

Možnosti viacerých bytových jednotiek na jednu vertikálnu komunikáciu v objekte.

3-8 poschodí

Zastavaná plocha	22-26 %				
Odstup budov	13-18 m				
Hĺbka traktu	10-30 m				
Počet podlaží	3	3+p	4	5	8
Hustota podlažných plôch	1,1	1,3	1,4	1,8	2,2
Počet bytov na ha	90	110	120	150	165



Tento typ zástavby sa v praxi uplatňuje v rôznych formách, začínajúc s minimálnou hustotou zástavby s voľne stojacimi rodinnými domami s 1 – 3 podlažiami cez mestské vily s 3 – 5 podlažiami až po skupiny výškových domov s vysokou hustotou podlažných plôch.

Na rozdiel od blokovej zástavby tu neexistuje vnútorný a vonkajší exteriérový priestor. Je potrebné venovať pozornosť priestorom medzi prvkami zástavby.

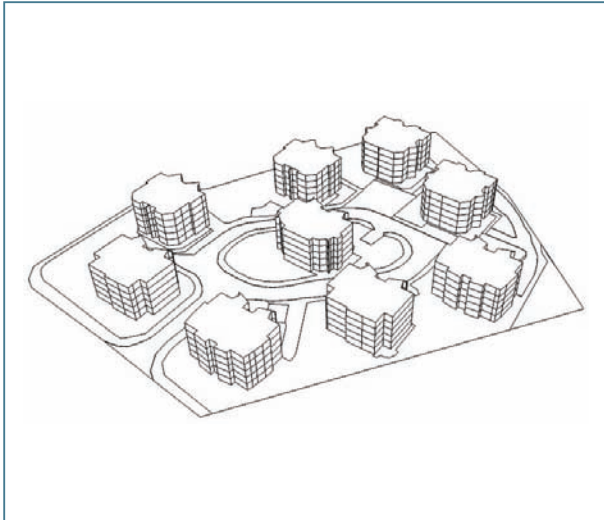
Výhodami sú: prispôsobivosť na rôzne konfigurácie pozemkov, minimalizácia veľkých stavebných objemov, možná rôznorodosť stvárnenia objektov pri rozdelení medzi viacerých architektov a/alebo investorov.

Nevýhodami môžu byť: vizuálny kontakt pri malom odstupe budov, jednostranne na sever orientované byty, zlá ochrana pred hlukom z ulice

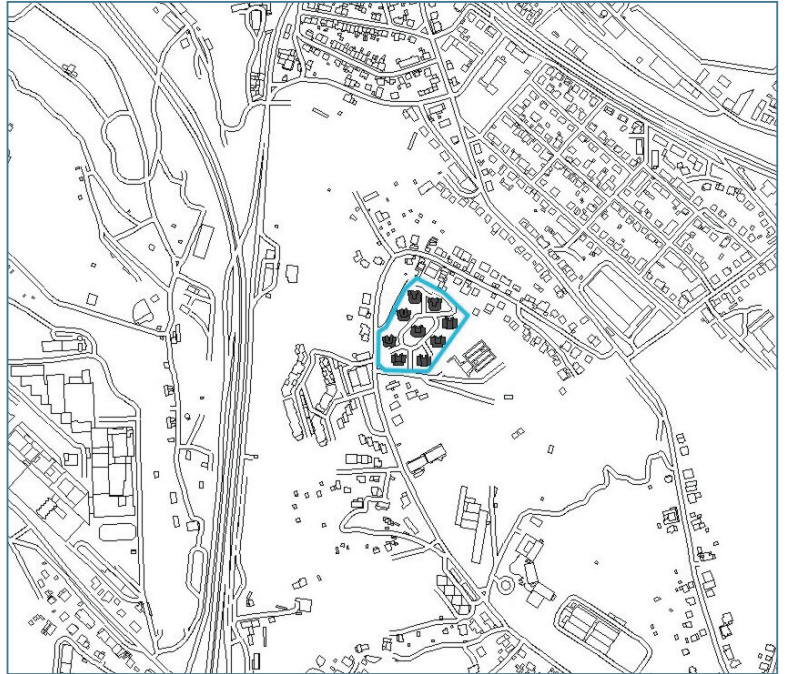
Druh sprístupnenia:	schodisko
Uprednostňovaná orientácia:	nerelevantné
Vhodnosť prízemnia pre iné funkčné využitie:	áno
Potenciál pre rôznorodosť bytov:	veľký
Potenciál pre privátne exteriérové priestory:	áno
Súkromie (vizuálna ochrana):	malá

Veľkosť jednotlivých pozemkov:	1,6 – 3,3 ha
Šírka jednotlivých pozemkov:	150 m
Hĺbka jednotlivých pozemkov:	100 m

Verejný exteriérový priestor:	v odstupových plochách
Kvalita nezastavaného priestoru:	malá
Parkovanie:	podzemné garáže (pre dom alebo spolu viacero domov)



počet podlaží	využitie nezastavaných plôch	
> 12	pešie chodníky a spevnené plochy	verejná zeleň
9 - 12	ulice	súkromná zeleň
7 - 8	odstavňové plochy	
5 - 6		
3 - 4		
1 - 2		



Krátky popis

Mestské vily na Drotárskej ulici s výhľadom na mesto Bratislava boli vybudované koncom 20. storočia. Je to skupina deviatich päť podlažných obytných domov postavených dookola okolo prístupovej cesty.

Poloha v meste

Komplex sa nachádza na svahu kopca Machnác v rozšírenom centre Bratislavy. Štruktúra nie je dobre napojená na mestskú hromadnú dopravu. Pre pohodlnú mobilitu je potrebné vlastniť automobil. Komplex a jeho okolie sú vybavené len základnou infraštruktúrou (detské jasle, detská škôlka, základná škola, obchody s potravinami).

Hlavné polohové výhody

Blízkosť centra a parku Horský park na svahu s krásnym výhľadom na mesto. V bezprostrednej blízkosti by mal čoskoro vyrásť multifunkčný komplex.

Predpoklady úspechu

Tvar sídelnej štruktúry vo forme kruhu zhodnotil kvalitné prírodné podmienky lokality a je predpokladom pre ďalší priestorový rozvoj komplexu.

Užívateľská kvalita a flexibilita budovy

Veľké balkóny na každom podlaží a nekonvenčné oblúkové podkrovia sú architektonickými zvláštnosťami. Byty sú orientované v smere východ - západ. Občianska vybavenosť je redukovaná len na základné vybavenie, v komplexe nenájdete zásobovacie zariadenia či iné zariadenia sociálnej infraštruktúry.

Ponuka a kvalita nezastavaných plôch

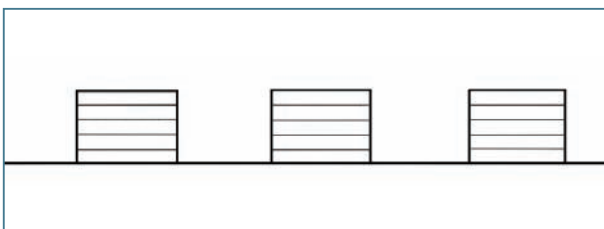
Budovy majú veľké balkóny a loggie na strešných bytoch. Široká okružná komunikácia zabezpečuje dopravné napojenie. Lúky medzi bodovými domami sú čiastočne definované ako detské ihriská. Vďaka ponuke veľkých voľných plôch je možné ich všestranné využitie. Parkovanie áut je možné sčasti v podzemných garážach, sčasti pozdĺž okružnej cesty a na vybudovaných parkovacích miestach.

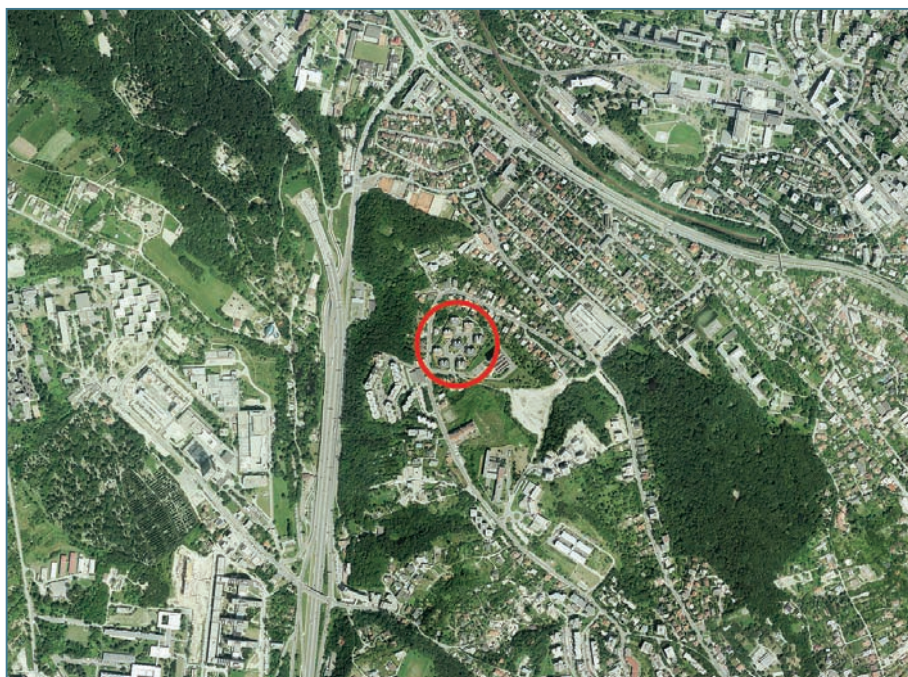
Predpoklady pre tvorbu susedstiev, spoločné zariadenia

Bodové domy, kruhovo usporiadané okolo prístupovej cesty, vytvárajú príjemnú rezidenčnú oblasť, ktorá je vnímaná ako konzistentná. Z občianskej vybavenosti tu možno nájsť len štandardnú vybavenosť, ktorá nekorešponduje s vysokým štandardom bývania. Susedstvo je, zdá sa, umožnené vďaka rôznorodej priestorovej kvalite štruktúry.

Kvalita mestského priestoru

Aj keď je komplex sám o sebe monofunkčný, ponúka vďaka synergii s okolím vysokú kvalitu užívateľského prostredia vo veľmi peknej polohe s množstvom zelene. Priechodnosť a optická priepustnosť je výhodou pre mestský priestor.





Celková plocha ha 1,87
Plocha parcely netto, ha 1,61

Zastavaná plocha ha 0,41
Stupeň zastavanosti % 22

Hĺbka traktu budov m -
 Spôsob prístupnosti priamy, schod.
 Odstup fasád stredný
 Počet podlaží 5
 Priemerný počet podlaží 5,0

Hrubá podlažná plocha m² 19.790
 z toho bývanie % 100
 z toho práca % 0
 z toho služby % 0

Hustota podlažných plôch brutto 1,06
Hustota podlažných plôch netto 1,23

Plocha bytov spolu m²
Počet bytových jednotiek 135
 Veľkosť bytov m² -
 Priemerná veľkosť bytov 152
 Počet bytov na ha plochy parcely 83,6
 Počet bytov na ha celkovej plochy 72,2

Právna forma vlastníctvo
 Iné využitie m² 0

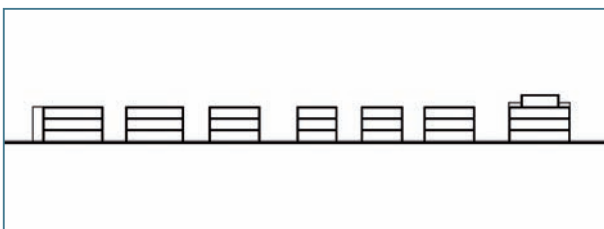
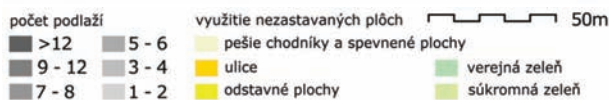
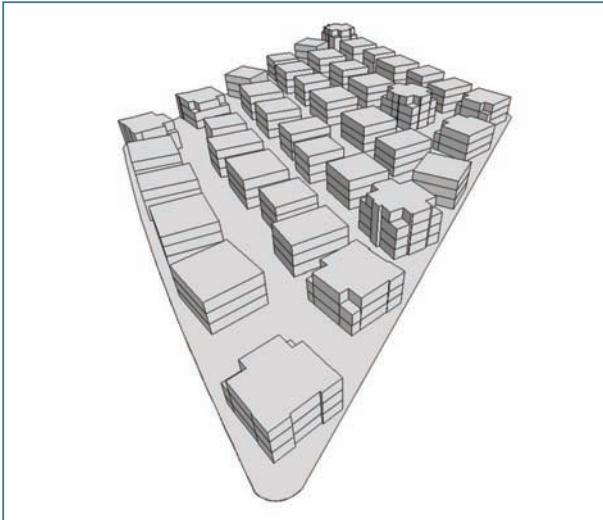
Nezastavané plochy spolu m² 14.614
 z toho verejné % 100
 z toho poloverejné % 0
 z toho súkromné % 0
 z toho detské ihriská % 1,5

Dopravné plochy m² 2.990
 Nadzemné parkoviská m² 454

Náklady na pripojenie na bytovú jednotku priemerné



Realizácia 1999



Krátky popis

Bongerd je obytná štvrť s drobnou štruktúrou podobnou záhradnému osídleniu a ukazuje šesť odlišných typov bodových domov. Obytné ulice sú s ukľudnenou dopravou, zástavba izolovanými bodovými domami je drobnej štruktúry, nízkopodlažná (najviac 4 podlažia). Vo vnútri zástavby sa nachádzajú úzke nezastavané plochy.

Poloha v meste

Osídlenie leží okolo 9 km od centra mesta v mestskej časti Zijkanaal I s úzkymi pásmi zelene pozdĺž vody. Autobusová stanica je v dochádzkovej vzdialenosti asi 300 metrov. Sociálna infraštruktúra a zásobovanie ešte len budú realizované v nasledujúcich fázach výstavby.

Hlavné polohové výhody

Poloha pri vode, blízkosť zelene (severne od kanála, je možné ich dosiahnuť aj novým tunelom pre cyklistov). Ďalšie plochy zelene sú naplánované pozdĺž kanálov.

Predpoklady úspechu

Osídlenie je prvou časťou „Záhradného mesta 21. storočia“ (ako ich definujú plánovači). Postavených je tu 150 bytov, celková koncepcia zahŕňa od 1 300 do 1 400 bytov (na predaj a prenájom). Cieľom je sociálna zmes – 30 percent bytov je dotovaných, k dispozícii sú zariadenia pre seniorov.

Užívateľská kvalita a flexibilita budovy

Byty sú podľa typu domu rozdielne orientované. Hustota v štruktúre bodových domov s dvomi až ôsmimi bytmi je relatívne vysoká. Zástavba je drobnej štruktúry. Flexibilita použitia nie je vzhľadom k typom domov (rodinné domy, dvojdomy, bytové domy) dosiahnutá.

Ponuka a kvalita nezastavaných plôch

Nízkopodlažná zástavba umožňuje pri súčasnej vysokej hustote málo individuálnych nezastavaných plôch. Nezastavané plochy reprezentujúce priestory odstupových vzdialeností sú čiastočne veľmi úsporne dimenzované, parkovanie na teréne podmieňuje vysoký výskyt automobilov v štruktúre. Je tu k dispozícii malé spoločné detské ihrisko. Nenachádzajú sa tu zvláštne priestory pre mladých ľudí, na druhej strane sú tu veľkoryso formované voľné priestory pri kanáloch.

Predpoklady pre tvorbu susedstiev, spoločné zariadenia

Vznik susedských vzťahov je tu čiastočne vynútený vysokou hustotou (minimálne odstupy medzi domami), je to však redukované len na bezprostredné susedstvá. V rámci občianskej vybavenosti sú tu iba malé detské ihriská (do 6 rokov) a malé námestíčko. Kanál poskytuje infraštruktúru pre obytné člny.

Kvalita mestského priestoru

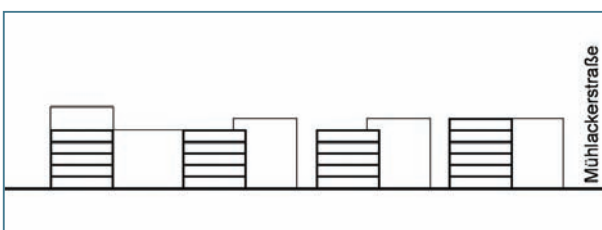
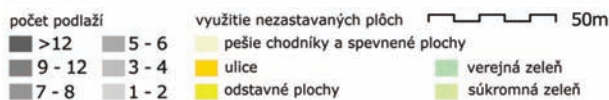
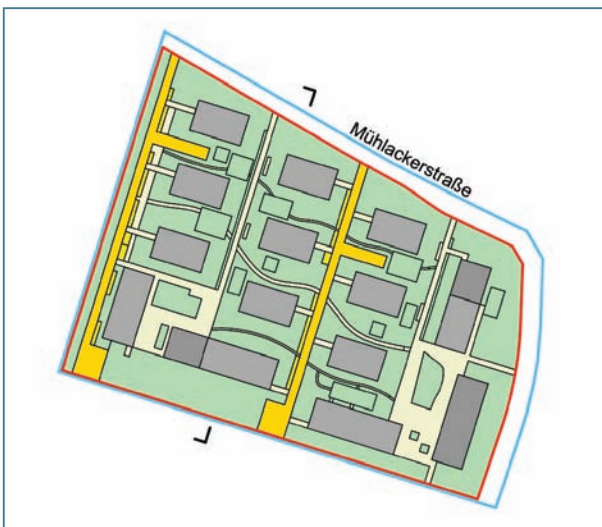
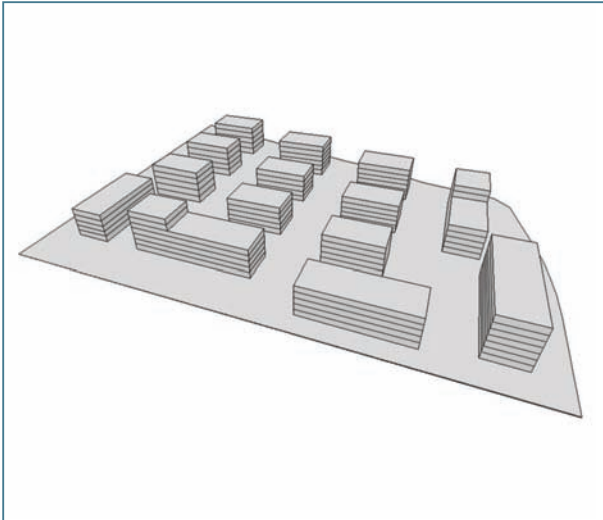
Obytné ulice s ukľudnenou dopravou majú dobrú kvalitu.

08/ De Bongerd (Amsterdam Noord, Moestuinaan)



Celková plocha ha	2,52
Plocha parcely netto, ha	2,00
Zastavaná plocha ha	0,72
Stupeň zastavanosti %	36
Hĺbka traktu budov m	10,5-14,5
Spôsob prístupnosti	dvojdomy, chodby
Odstup fasád	stredný
Počet podlaží	3-4
Priemerný počet podlaží	3,1
Hrubá podlažná plocha m ²	22.000
z toho bývanie %	100
z toho práca %	0
z toho služby %	0
Hustota podlažných plôch brutto	0,87
Hustota podlažných plôch netto	1,10
Plocha bytov spolu m ²	17.000
Počet bytových jednotiek	151
	(40 domov)
Veľkosť bytov m ²	72-144
Priemerná veľkosť bytov	113
Počet bytov na ha plochy parcely	76
Počet bytov na ha celkovej plochy	60
Byty s exteriérovými priestormi	151
z toho s vlastnou záhradou %	84
z toho balkóny, loggie %	0
z toho terasy %	16
Právna forma	vlastníctvo/nájom
Iné využitie m ²	0
Nezastavané plochy spolu m ²	8.650
z toho verejné %	0
z toho poloverejné %	15
z toho súkromné %	83
z toho detské ihriská %	2
Dopravné plochy m ²	2.800
Nadzemné parkoviská m ²	1.100
Náklady na pripojenie na bytovú jednotku	vysoké
Počet parkovacích miest	174
Spôsob parkovania	individuálne garáže, voľne

Realizácia	2000
Autor	Rudy Uytenhaak
Investor	Mesto Amsterdam, ODP



Krátky popis

Husto zastavané sídlisko Ruggächern pozostáva z bodových a doskových domov pozdĺž železničnej trate. Jednotlivé budovy majú jednotné fasády z červených pálených tehál. Štandard vybavenosti je vysoký. Typy bytov sú rôznorodé s veľkorysým prístupom, občianska vybavenosť je atraktívna, je tu snaha o vytvorenie sociálne zmiešaného prostredia.

Poloha v meste

Rozvojové územie Ruggächern v Zürichu - Affoltern leží asi vo vzdialenosti 8 km od stredu mesta. Autobusová zastávka a stanica prímestskeho vlaku Zürich - Affoltern sa nachádzajú bezprostredne na juh od sídliska. Sociálna infraštruktúra a rozšírené možnosti zásobovania sa nachádzajú v pešej dochádzkovej vzdialenosti. Školský areál susedí priamo so sídliskom.

Hlavné polohové výhody

Priamo na juhu ležiaca predmestská železničná trať vytvára veľmi dobrý prístup verejnou dopravou.

Predpoklady úspechu

Sídlisko Ruggächern vytvára architektonicky špecifický akcent medzi hustou zástavbou a okolitými voľnými priestranstvami. Napriek vysokému štandardu bývania sú tu k dispozícii aj byty, ktoré je možné si výhodne prenajať.

Užívateľská kvalita a flexibilita budovy

Štvrť je určená výhradne na bývanie. Cieľom bolo vytvorenie sociálne rôznorodého prostredia nielen vzťahujúc sa na celé sídlisko, ale aj v dimenzii jednotlivých domov. Byty sú orientované dvojstranne do uhla, alebo jednostranne na všetky svetové strany, na prízemí sa nenachádzajú žiadne byty. Polovica z celkového počtu 278 bytov sú rodinné byty so 4,5 izbami. Okrem toho je k dispozícii 34 bytov pre seniorov a samostatne žijúcich ľudí. Ďalej sú v ponuke na prenájom aj garzónky. Jeden objekt je upravený špeciálne pre potreby starších ľudí. Flexibilita využitia je podmienená sčasti spoločnými zariadeniami na prízemí a prenajímateľnými garzónkami.

Ponuka a kvalita nezastavaných plôch

Každý byt disponuje vlastným súkromným otvoreným priestorom (loggion). Voľné priestory boli navrhnuté veľkoryso a bez prístupu áut. K sídlisku sa vzťahujúce vonkajšie priestory ponúkajú 2 námestia a niekoľko ihrísk. Parkovacie miesta sú umiestnené pozdĺž železničnej trate a v podzemných garážach. Spoločenské priestory sú prepojené s otvorenými priestranstvami. Rovnako sú tu k dispozícii priestory pre mladých.

Predpoklady pre tvorbu susedstiev, spoločné zariadenia

Predpoklady pre tvorbu susedstiev sú vytvorené jednak v budovách samotných rovnako ako aj na voľných priestranstvách. K dispozícii sú tu špeciálne zariadenia ako spoločenské miestnosti s kuchyňou, wellness zóna, knižnica s internetovým kútom a miestnosť pre hosti na prízemí v okolitej zástavbe. Detské jasle dopĺňajú ponuku pre rodiny.

Kvalita mestského priestoru

Otvorenou okrajovou zónou a priestrannými nádvoriami ukazuje sídlisko atraktívne priestorové kvality.

09/ Siedlung Ruggächern (Zürich, Affoltern)



Celková plocha ha 3,78
Plocha parcely netto, ha 3,38

Zastavaná plocha ha 0,80
Stupeň zastavanosti % 24

Hĺbka traktu budov m 16,5
 Spôsob prístupnosti chodba, pavlač
 Odstup fasád stredný
 Počet podlaží 4-7
 Priemerný počet podlaží 5,9

Hrubá podlažná plocha m² 47.300
 z toho bývanie % 99
 z toho práca % 0
 z toho služby % 1

Hustota podlažných plôch brutto 1,25
Hustota podlažných plôch netto 1,40

Plocha bytov spolu m² 27.850
Počet bytových jednotiek 278
 Veľkosť bytov m² 40-122
 Priemerná veľkosť bytov 100
 Počet bytov na ha plochy parcely 82
 Počet bytov na ha celkovej plochy 74

Byty s exteriérovými priestormi 278
 z toho s vlastnou záhradou % 0
 z toho balkóny, loggie % 100
 z toho terasy % 0

Právna forma nájom
 Iné využitie m² 1.000

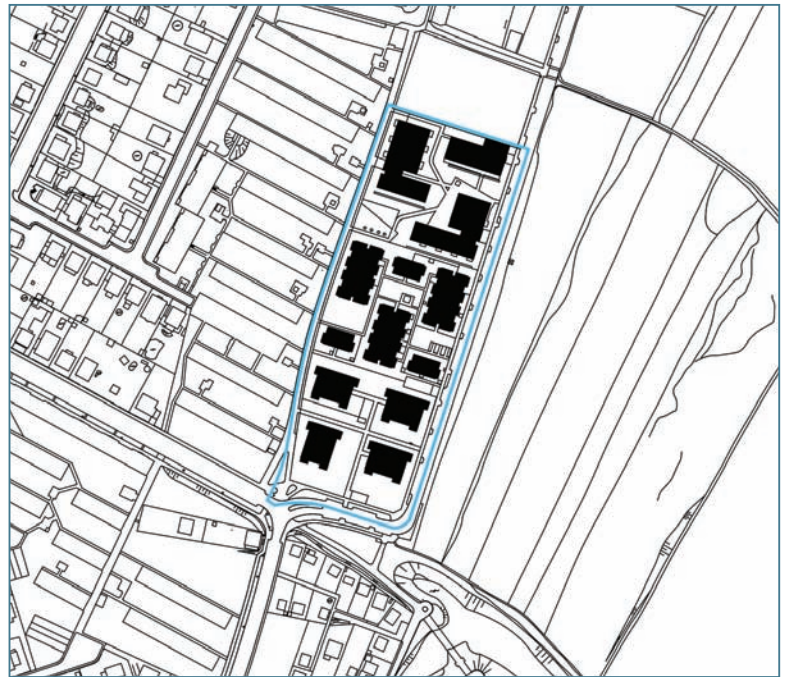
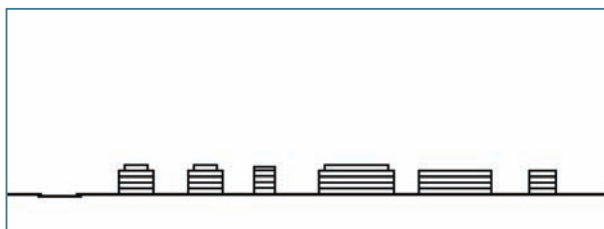
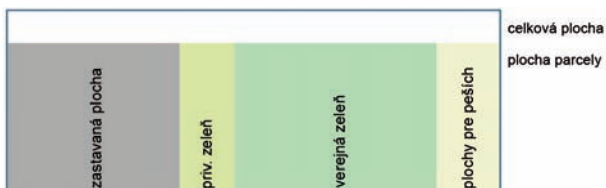
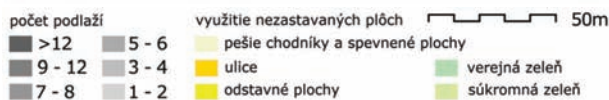
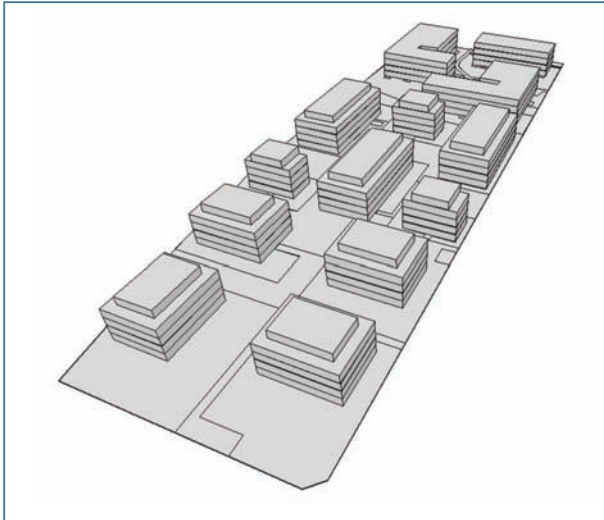
Nezastavané plochy spolu m² 19.100
 z toho verejné % 0
 z toho poloverejné % 90
 z toho súkromné % 0
 z toho detské ihriská % 10

Dopravné plochy m² 5.570
 Nadzemné parkoviská m² 420
 Náklady na pripojenie na bytovú jednotku stredné
 Počet parkovacích miest 210+22
 Spôsob parkovania podzemné garáže, voľne



Realizácia 2007
 Autori Baumschlager/Eberle
 Investor ABZ-Allg.Baugenoss.Zürich

10/ Wohnhäuser am Mühlweg (1210 Wien, Mühlweg 74-78 / Fritz-Kandl-Gasse 1-11)

**Krátky popis**

Príklad sídelnej štruktúry predstavuje viacpodlažnú obytnú zástavbu vo forme mestských vil s drobnými nezastavanými priestormi s vylúčeným vstupom dopravy. Budovy sú vybudované z masívneho dreva, popr. kombinovanou technológiou s použitím dreveného masívu. Voľba materiálu poukazuje na požiadavku energetickej kvality.

Poloha v meste

Modelová štruktúra sa nachádza na severnom okraji Viedne v 21. okrese. Zastávka rýchlodráhy (Strebersdorf) sa nachádza vo vzdialenosti 800 metrov, zastávka električky a autobusu vo vzdialenosti 500 metrov. Napojenie na A22 (diaľnica Donaufer) je vo vzdialenosti 1000 metrov. Školy, detské škôlky a zariadenia miestnej vybavenosti sa nachádzajú v okruhu 500 – 1000 metrov v miestnej časti Strebersdorf.

Hlavné polohové výhody

Projekt je situovaný pri zelenom páse na východnej strane (Marchfeldkanal) a pozdĺž ulice s ukladnou dopravou na západnej strane (Mühlweg).

Predpoklady úspechu

Súťaže na dodávku objektov na troch parcelách na tému viacpodlažné drevené nízko-energetické konštrukcie, resp. štandard pasívnych domov.

Užívateľská kvalita a flexibilita budovy

Byty sú podľa polohy v budove orientované na jednu až tri strany s rôznymi smeroch. Flexibilita použitia nie je vzhľadom k podlažnej ploche a výške podlaží možná.

Ponuka a kvalita nezastavaných plôch

K sídelnej štruktúre patriace nezastavané plochy sú komponované do drobných priestorov. Je tu k dispozícii (alebo by mohlo byť realizované) celé spektrum od verejných až po súkromné nezastavané priestory. Ich proporcie sú na daných troch parcelách odlišné. Rovnako sú tu k dispozícii menšie spoločné využiteľné priestory.

Predpoklady pre tvorbu susedstiev, spoločné zariadenia

Predpoklady pre vznik susedstiev sú tu dané na základe vnútorného napojenia objektov (nízky počet bytov na jeden prístup k domu) a ponuky voľných priestorov. Neexistujú tu žiadne zariadenia pre mladých ľudí, iba predpísaná spoločná domová vybavenosť (kočíkareň, miestnosť pre bicykle, miestnosť na uskladnenie).

Kvalita mestského priestoru

Vnútroblock je s vylúčeným prístupom dopravy. Priepustnosť pre chodcov je umožnená v smere zeleného pásu.

10/ Wohnhäuser am Mühlweg (1210 Wien, Mühlweg 74-78 / Fritz-Kandl-Gasse 1-11)



Celková plocha ha 2,57
Plocha parcely netto, ha 2,14

Zastavaná plocha ha 0,75
Stupeň zastavanosti % 35

Hĺbka traktu budov m 12-22
 Spôsob prístupnosti palvač, MG, centrálna

Počet podlaží 3+T / 4+T
 Priemerný počet podlaží 4,0
 Odstup fasád stredný
 Hrubá podlažná plocha m² 30.000
 z toho bývanie % 100
 z toho práca % 0
 z toho služby % 0

Hustota podlažných plôch brutto 1,17
Hustota podlažných plôch netto 1,40

Plocha bytov spolu m² 22.526
Počet bytových jednotiek 252
 Veľkosť bytov m² 60-130
 Priemerná veľkosť bytov 89
 Počet bytov na ha plochy parcely 118
 Počet bytov na ha celkovej plochy 98

Byty s exteriérovými priestormi 252
 z toho s vlastnou záhradou % 22
 z toho balkóny, loggie % 68
 z toho terasy % 10

Právna forma nájom/vlastníctvo
 Iné využitie m² 0

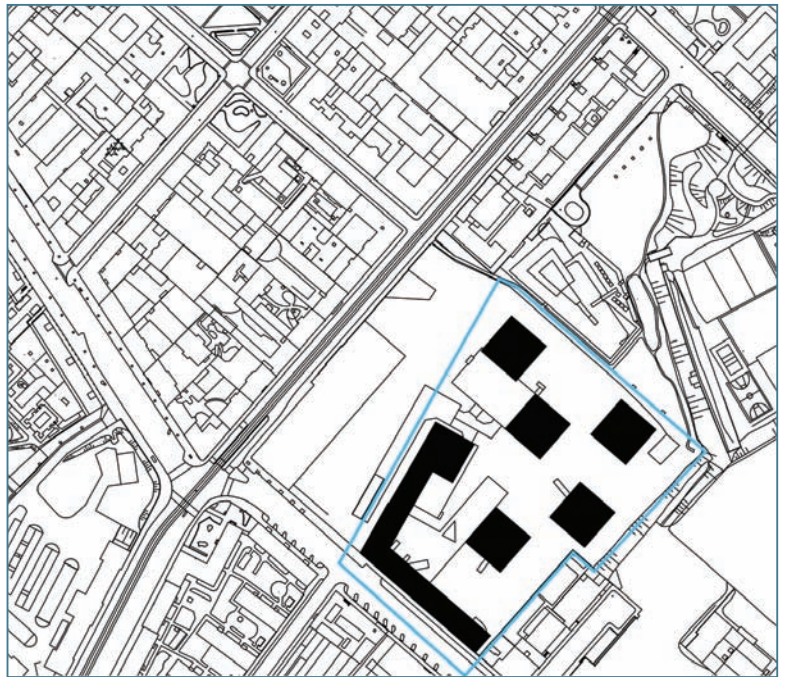
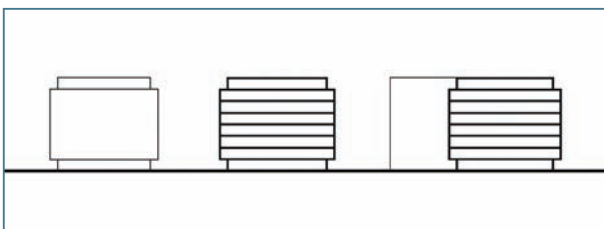
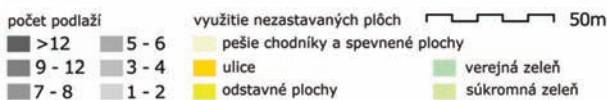
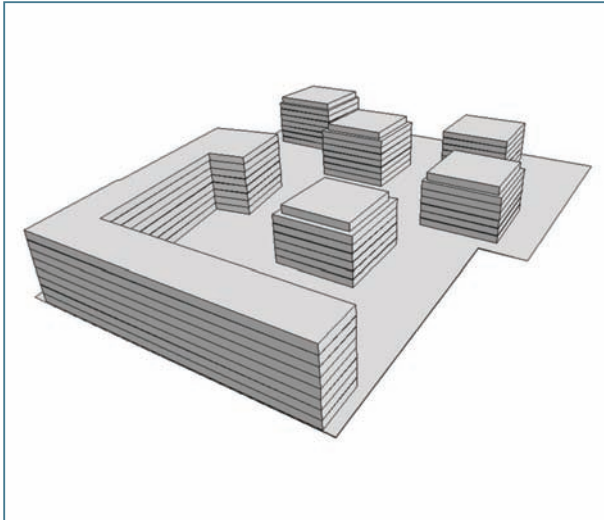
Nezastavané plochy spolu m² 14.150
 z toho verejné % 0
 z toho poloverejné % 68
 z toho súkromné % 22
 z toho detské ihriská % 10

Dopravné plochy m² 0
 Nadzemné parkoviská m² 0
 Náklady na pripojenie na bytovú jednotku nízke
 Počet parkovacích miest 252
 Spôsob parkovania podzemná garáž



Realizácia 2006/07
 Autori H.Kaufmann, Riess,
 D.Untertrifaller
 Investor BWS, Arwag, BAI

11/ Karree St. Marx C (1030 Wien, Erne-Seder-Gasse 2-8 / Viehmarktgassee 1A-1B)

**Krátky popis**

Šesť bodových domov umiestnených v areáli s parkovou úpravou, ktoré sú od ulice odtienené zástavbou po okraji v tvare písmena L. Zástavba s obytnou funkciou, škôlkou a obchodmi hraničí na severozápade s „mestskou divočinou“ (plochou zelene) a nadväzuje na ňu týmto spôsobom. Stavebné objekty sa javia ako plávajúce v zeleni, pretože stoja na presklených alebo vďaka štruktúre nosných prvkov voľných prízemíach. Zostal tu zachovaný dojem prechodnej krajiny.

Poloha v meste

Projekt juhovýchodne od centra mesta (vzdialený 4 km) je časťou zástavby areálu po bývalom bitúnku St. Marx. Ten patrí k „širšiemu vnútornému mestu“ Viedne. Vzdialenosť: električka a autobus 100 – 200 m, metro 600 m. Prístup pre individuálnu automobilovú dopravu je umožnený vchodmi z dvoch strán areálu. Sociálna infraštruktúra a rozšírené možnosti zásobovania na západne ležiacej dopravnej ulici a pri stanici metra zodpovedá situácii vo vnútri mestskej štruktúry.

Hlavné polohové výhody

Poloha vnútri mesta. Topograficky vyvýšená poloha vo vzťahu k územia na severozápade, ktoré plní rekreačnú funkciu „mestskej divočiny“.

Predpoklady úspechu

Komplex St. Marx C bol vytvorený tromi rozličnými tímami architektov na základe urbanistického ideového plánu (v investorskej súťaži). Aj keď ešte na komplex negatívne pôsobí na západe ležiaca dopravné vyťažená ulica Schlachthausgasse, jeho obytná zástavba by mala byť odtienená stavebným blokom s kancelárskymi a obchodnými plochami.

Užívateľská kvalita a flexibilita budovy

Byty sú orientované na všetky strany do zelene. Všetky byty majú priestranné balkóny, veľká časť bytov je situovaná naprieč rohov budovy. Na prízemí do tvaru L postavené zástavby po obvode štruktúry sa nachádza komplex slúžiaci spoločenstvu obyvateľov. Je tu detská škôlka, rovnako ako 3 obchody. Centrálna prístupová zóna je dobre osvetlená. Flexibilita využitia je dosiahnutá na prízemí svetlou výškou a hĺbkou traktu budov.

Ponuka a kvalita nezastavaných plôch

V celej zástavbe vládne príjemný vzťah medzi zastavaným a nezastavaným priestorom. K dispozícii sú tiež súkromné otvorené plochy ako balkóny. Tento príklad sídelnej štruktúry vykazuje vysoký podiel zelene, je priechodný pre verejnosť a ponúka veľkorysýe pobytové priestory pre mladých.

Predpoklady pre tvorbu susedstiev, spoločné zariadenia

Predpoklady pre tvorbu susedstiev sú dané veľkorysími spoločnými zariadeniami (priestory pre hry detí), rovnako ako pomocou k sídlisku patriacej ponuke otvorených priestranstiev. V bodových domoch je celé prízemie vyhradené pre domovú vybavenosť.

Kvalita mestského priestoru

Celý priestor.

11/ Karree St. Marx C (1030 Wien, Erne-Seder-Gasse 2-8 / Viehmarktgassee 1A-1B)



Celková plocha ha 2,94
Plocha parcely netto, ha 2,67

Zastavaná plocha ha 0,76
Stupeň zastavanosti % 28

Hĺbka traktu budov m 15/28-30
 Spôsob prístupenia chodby/centrálne
 Odstup fasád veľký
 Počet podlaží 6-9
 Priemerný počet podlaží 7,2

Hrubá podlažná plocha m² 55.000
 z toho bývanie % 96
 z toho práca % 2
 z toho služby % 2

Hustota podlažných plôch brutto 1,87
Hustota podlažných plôch netto 2,06

Plocha bytov spolu m² 35.355
Počet bytových jednotiek 406
 Veľkosť bytov m² 41-112
 Priemerná veľkosť bytov 87
 Počet bytov na ha plochy parcely 152
 Počet bytov na ha celkovej plochy 138

Byty s exteriérovými priestormi 406
 z toho s vlastnou záhradou % 0
 z toho balkóny, loggie % 95
 z toho terasy % 5

Právna forma nájom
 Iné využitie m² 1.110

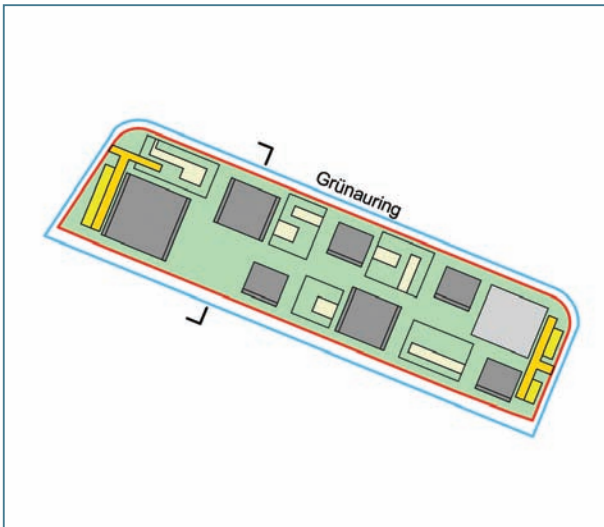
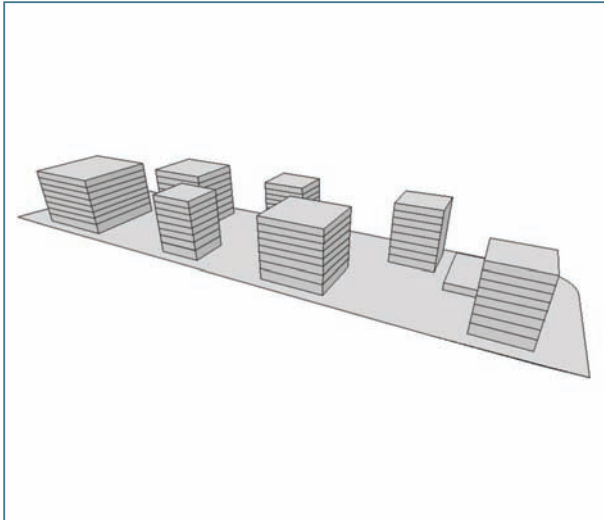
Nezastavané plochy spolu m² 19.072
 z toho verejné % 0
 z toho poloverejné % 92
 z toho súkromné % 3
 z toho detské ihriská % 5

Dopravné plochy m² 0
 Nadzemné parkoviská m² 0
 Náklady na pripojenie na bytovú jednotku nízke
 Počet parkovacích miest 430
 Spôsob parkovania podzemné garáže

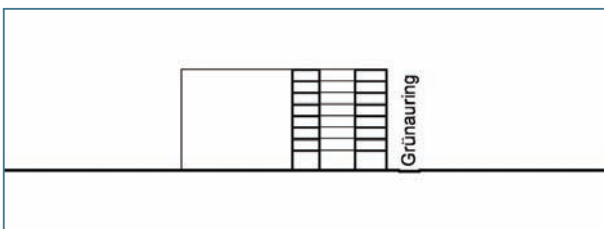


Realizácia 2010
 Autori Prohazka, Querkraft Geiswinkler&Geiswinkler
 Investor ÖSW, Bauhilfe, Sozialbau

12/ Wohnsiedlung Werdwies (Zürich, Grünauring / Bändlistraße)



počet podlaží	využitie nezastavaných plôch	50m
> 12	pešie chodníky a spevnené plochy	
9 - 12	ulice	
7 - 8	odstavné plochy	
5 - 6	verejná zeleň	
3 - 4	súkromná zeleň	
1 - 2		

**Krátky popis**

Obytná sídlená štruktúra Werdwies je tvorená s tromi samostatne stojacimi 8-poschodovými bodovými domami a tromi budovami s átriami, postavenými po asanácii v 50tych rokoch. Je vysokej kvality vďaka integrovanej infraštruktúre a verejne financovaným obytným otvoreným priestorom.

Poloha v meste

Mestská časť Grünau leží necelých 6 km od hlavnej stanice v Zürichu, blízko rieky Limmat. Sídlisko Werdwies je dobre napojené na mestskú hromadnú dopravu (elektrická a autobus 20 metrov, predmestská železnica 600 metrov). Hustota mestskej časti umožnila sociálnu infraštruktúru a občiansku vybavenosť v pešej dochádzkovej vzdialenosti.

Hlavné polohové výhody

Veľmi dobré napojenie na verejnú dopravu. Blízkosť rekreačnej oblasti na rieke Limmat.

Predpoklady úspechu

Obytná štruktúra Werdwies je výsledkom architektonickej súťaže a zapojenia podnikateľských subjektov v oblasti bývania. Na výstavbu boli kladené vysoké energetické nároky a bolo dosiahnuté priblíženie sa k štandardu pasívnych domov. Inovatívny bol koncept realizácie, obsahujúci identitu územia podporujúce medzi-využitie (umelecké intervencie) zahrnuté v prechodnej fáze od pôvodnej štruktúry k zbúraní a novo-postaveniu.

Užívateľská kvalita a flexibilita budovy

Veľká časť zo spolu 152 bytov sa nachádza naprieč rohov budov, tým disponujú vždy najmenej dvoma výhľadmi na mesto. Budovy sú komponované tak, aby zabezpečili výhodné osvetlenie a zároveň minimum zatienenia. Na prízemí je integrované bistro, supermarket, škôlka a detské jasle, rovnako ako malé prevádzky služieb a ateliéry, čím je daná flexibilita využitia budov.

Ponuka a kvalita nezastavaných plôch

Každý byt má svoju loggiu. K sídlisku prislúchajúce nezastavané plochy majú na základe svojej polohy verejný charakter. Verejné plochy zelene ponúkajú vysokú kvalitu pobytu. Pre deti a mládež sa tu nachádzajú zariadenia na hranie. Parkovacie miesta pre autá a miesta pre parkovanie bicyklov sa nachádzajú v podzemných garážach a krytým jednopodlažnom parkovisku.

Predpoklady pre tvorbu susedstiev, spoločné zariadenia

Predpoklady pre tvorbu susedstiev sú dané vo vstupných priestoroch. V sídlisku sú k dispozícii spoločné priestory a hudobné miestnosti. V bodových domoch je každé podlažie vybavené jednou zvukotesnou hudobnou miestnosťou.

Kvalita mestského priestoru

Priepustnosť prízemí v pareri s komerčným využitím a uličné priestory ponúkajú dobrú kvalitu priestoru v mestskej časti.

12/ Wohnsiedlung Werdwies (Zürich, Grünauring / Bändlistraße)



Celková plocha ha 2,04
Plocha parcely netto, ha 1,69

Zastavaná plocha ha 0,49
Stupeň zastavanosti % 29

Hĺbka traktu budov m 17-37
 Spôsob prístupnosti chodba
 Odstup fasád veľký
 Počet podlaží 1-8
 Priemerný počet podlaží 6,4

Hrubá podlažná plocha m² 31.300
 z toho bývanie % -
 z toho práca % -
 z toho služby % -

Hustota podlažných plôch brutto 1,53
Hustota podlažných plôch netto 1,85

Plocha bytov spolu m² 16.430
Počet bytových jednotiek 152
 Veľkosť bytov m² 66-154
 Priemerná veľkosť bytov 108
 Počet bytov na ha plochy parcely 90
 Počet bytov na ha celkovej plochy 75

Byty s exteriérovými priestormi 152
 z toho s vlastnou záhradou % 0
 z toho balkóny, loggie % 100
 z toho terasy % 0

Právna forma nájom
 Iné využitie m² 2.030

Nezastavané plochy spolu m² 13.680
 z toho verejné % 0
 z toho poloverejné % 51
 z toho súkromné % 26
 z toho detské ihriská % 23

Dopravné plochy m² 580
 Nadzemné parkoviská m² 340
 Náklady na pripojenie na bytovú jednotku stredné
 Počet parkovacích miest -
 Spôsob parkovania podzemné garáže, voľne



Realizácia
 Autor
 Investor

2007
 Adrian Streich
 Mesto Zürich



3a/ RIADKOVÁ/RADOVÁ ZÁSTAVBA 2 – 4 PODLAŽNÁ



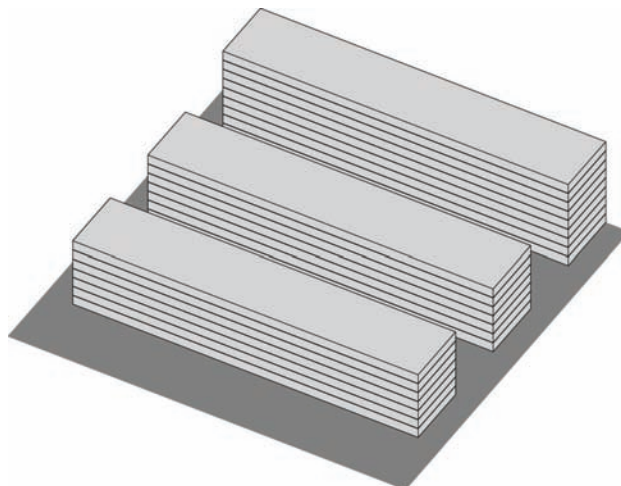
Charakteristika:

Pozdĺžne úzke stavebné objemy s malými odstupmi

Byty na prízemí často s vlastnými záhradami

2 – 4 poschodi

Zastavaná plocha	34-44%			
Odstup budov	12 m			
Hĺbka traktu	6-20 m			
Počet podlaží	1-2	2+D	3	3+D
Hustota podlažných plôch	do 1.0	1.3	1.4	1.8
Flats/hectare	<100	110	120	140



Riadková/ radová zástavba pozdĺžnymi úzkymi stavebnými objektmi predstavuje tak rodinné radové domy, ako aj viacpodlažné objekty. Dôležitou sa javí zodpovedajúco situovaná voľná plocha medzi radmi zástavby.

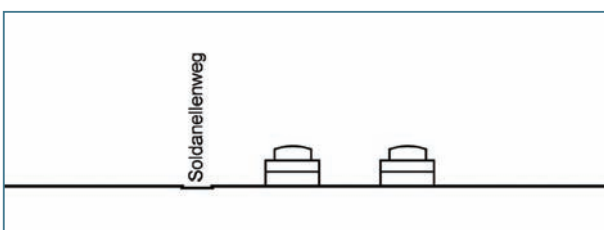
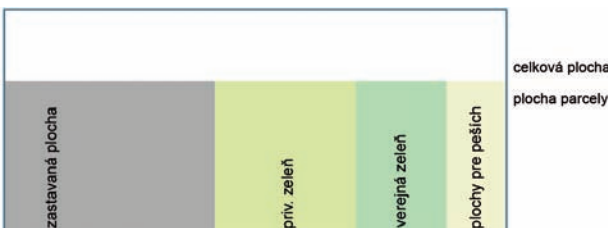
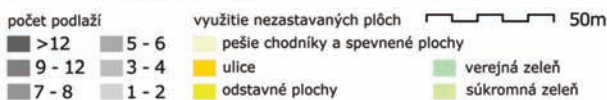
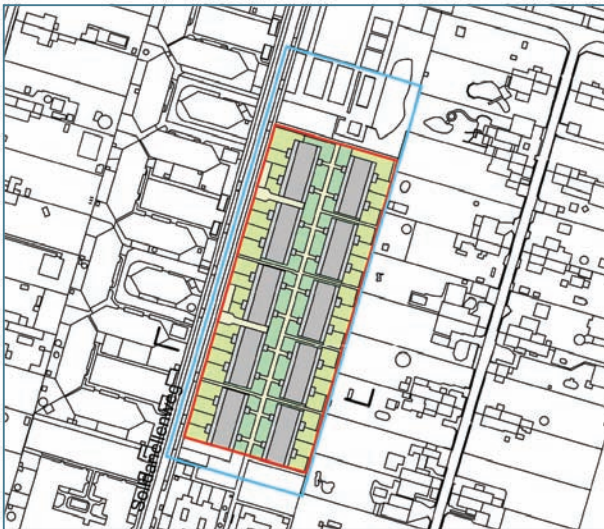
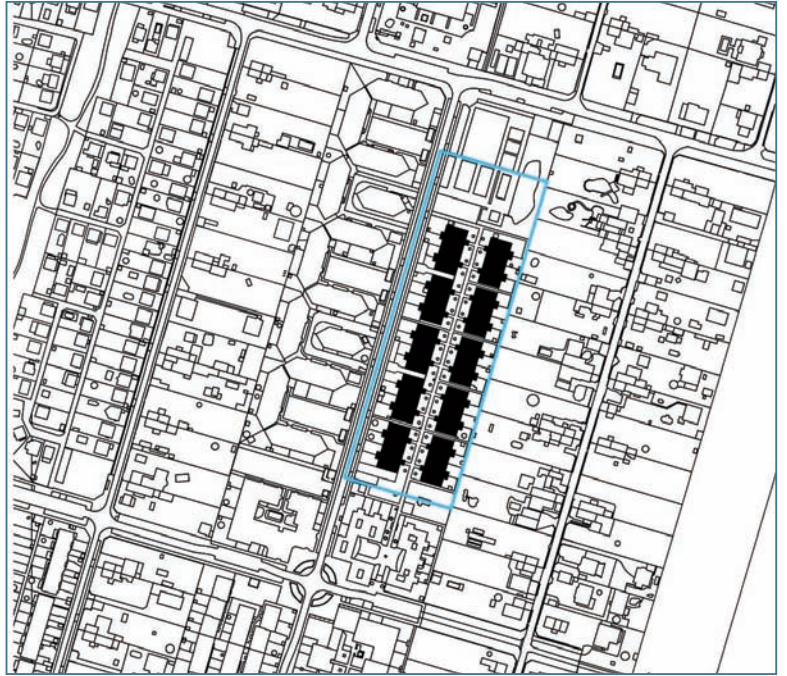
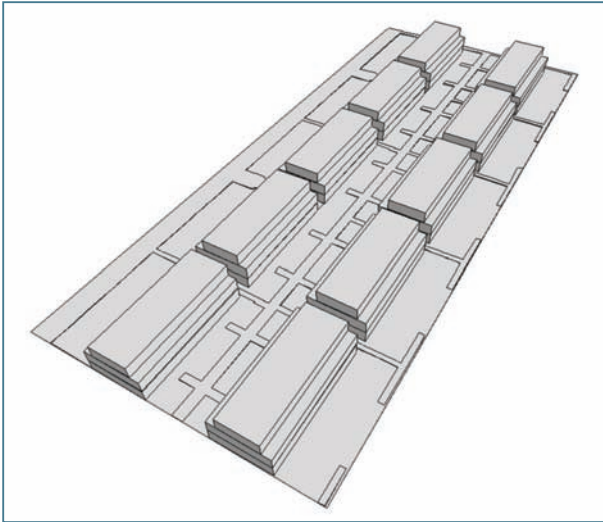
Radové domy majú kvalitu rodinných domov pri nižšej spotrebe pôdy ako izolovane stojace domy.

Úzke stavebné objemy umožňujú priečne prevetrávanie bytov.

Výhodami môžu byť: vizuálny kontakt pri malých odstupoch, konflikt medzi prístupovými priestormi a súkromím záhrad.

Druh sprístupnenia:	pri radových domoch priamo, inak buď schodisko alebo pavlač
Uprednostňovaná orientácia:	juh, západ
Vhodnosť prízemlia pre iné funkčné využitie:	nie
Potenciál pre rôznorodosť bytov:	áno
Potenciál pre privátne exteriérové priestory:	áno
Súkromie (vizuálna ochrana):	malá
Veľkosť jednotlivých pozemkov:	do 1 ha
Šírka jednotlivých pozemkov:	do 100 m
Hĺbka jednotlivých pozemkov:	cca 60 m pri troch radoch
Verejný exteriérový priestor:	v závislosti od situácie
Kvalita nezastavaného priestoru:	dobrá
Parkovanie:	podzemná garáž/garáže

13/ An den alten Schanzen (1220 Wien, Soldanellenweg 4)

**Krátky popis**

Dvojradowé rezidenčné zariadenie s radovým charakterom zástavby pozostáva z desiatich rovnakých blokov po troch podlažiach. Byty na prízemí majú predsaďené vlastné záhrady. Obyvatelia na hornom podlaží majú k dispozícii balkóny a tí v podkroví majú k dispozícii terasy. Príklad sídelnej štruktúry je súčasťou väčšej zástavby, kam patrí aj spoločné ihrisko a spoločná podzemná garáž.

Poloha v meste

Projekt je súčasťou rozšírenia mesta na severovýchodnom okraji na otvorených, pre Marchfeld typických dlhých a úzkych lánoch uprostred zástavby rodinných domov. Komplex je na jednej strane prístupný dopravnou ulicou, na ktorej sa nachádza taktiež autobusová linka. Centrum mestskej časti Aspern so sociálnou infraštruktúrou (školami) a možnosťami zásobovania je vzdialené asi 900 metrov.

Hlavné polohové výhody

Severne od tohto modelového územia leží verejný park s plochami pre deti a mládež.

Predpoklady úspechu

Je to príklad pre husté predmestské osídlenie s nízkou výškou zástavby a veľkým množstvom zelene.

Užívateľská kvalita a flexibilita budovy

Všetkých 110 bytov je orientovaných v smere východ-západ a disponujú súkromnými voľnými plochami (vlastné záhrady, balkóny, terasy). Byty na prízemí majú kvalitu radovej zástavby rodinných domov. Zo všetkých bytov je umožnený výhľad na zeleň. Príklad sídelnej štruktúry je na základe charakteru radovej zástavby málo flexibilný pre iné funkčné využitie.

Ponuka a kvalita nezastavaných plôch

K sídlisku prislúchajúce nezastavané plochy medzi radmi domov a prístupmi do domov ponúkajú kvalitu pobytu a priestor pre pohyb detí. Dvojradowá štruktúra pozostávajúca z 10 blokov je prepojená v strede chodníkom, medzi nimi vedú priečne chodníky na ulicu.

Predpoklady pre tvorbu susedstiev, spoločné zariadenia

Nenachádzajú sa tu spoločné zariadenia. Tvorba susedstiev je uľahčená vedľa seba ležiacimi záhradami. Pobytové plochy pre mladých sa nachádzajú v susednom parku.

Kvalita mestského priestoru

Priestupnosť pre verejnosť je umožnená centrálnym prepojením chodníkom, avšak vzhľadom k čisto obytnej funkcii má tento priestor len lokálny význam.

13/ An den alten Schanzen (1220 Wien, Soldanellenweg 4)



Celková plocha ha 2,04
Plocha parcely netto, ha 1,69

Zastavaná plocha ha 0,49
Stupeň zastavanosti % 29

Hĺbka traktu budov m 17-37
 Spôsob sprístupnenia chodba
 Odstup fasád veľký
 Počet podlaží 1-8
 Priemerný počet podlaží 6,4

Hrubá podlažná plocha m² 31.300
 z toho bývanie % -
 z toho práca % -
 z toho služby % -

Hustota podlažných plôch brutto 1,53
Hustota podlažných plôch netto 1,85

Plocha bytov spolu m² 16.430
Počet bytových jednotiek 152
 Veľkosť bytov m² 66-154
 Priemerná veľkosť bytov 108
 Počet bytov na ha plochy parcely 90
 Počet bytov na ha celkovej plochy 75

Byty s exteriérovými priestormi 152
 z toho s vlastnou záhradou % 0
 z toho balkóny, loggie % 100
 z toho terasy % 0

Právna forma nájom
 Iné využitie m² 2.030

Nezastavané plochy spolu m² 13.680
 z toho verejné % 0
 z toho poloverejné % 51
 z toho súkromné % 26
 z toho detské ihriská % 23

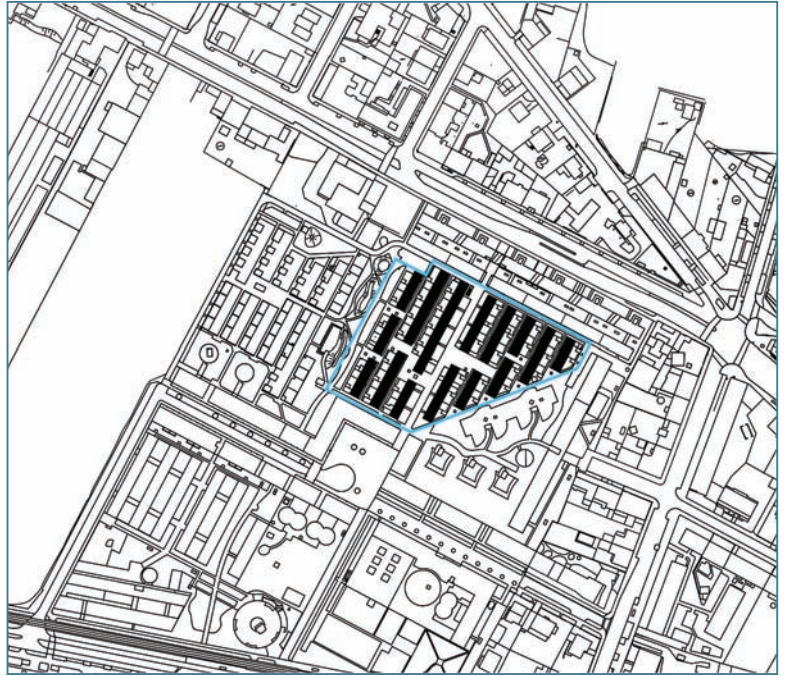
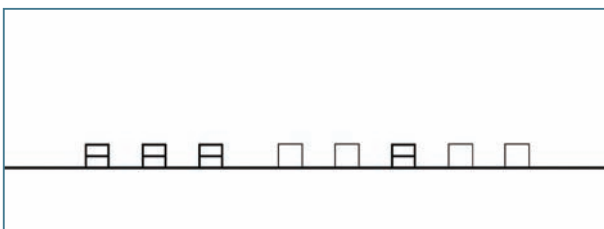
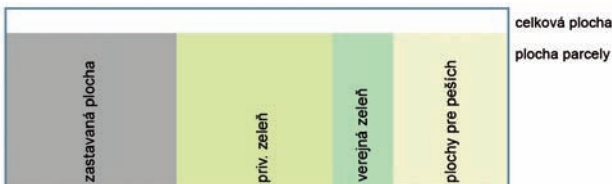
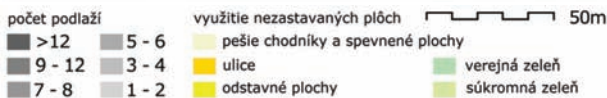
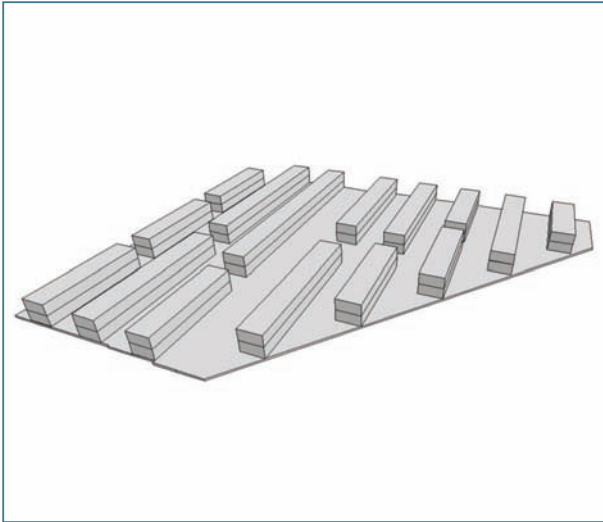
Dopravné plochy m² 580
 Nadzemné parkoviská m² 340
 Náklady na pripojenie na bytovú jednotku stredné
 Počet parkovacích miest -
 Spôsob parkovania podzemné garáže, voľne



Realizácia
 Autor
 Investor

2007
 Adrian Streich
 Mesto Zürich

14/ Erzherzog-Karl-Stadt B (1220 Wien, Annie-Rosar-Weg 1-3)

**Krátky popis**

Príklad sídelnej štruktúry je riadková zástavba s úzkymi stavebnými objemami. Pozostáva z dvojpodlažnej radovej zástavby domov s malou hĺbkou traktov budov a malými odstupmi. Byty na prízemí aj byty na vyššom podlaží majú vlastné záhrady (na úrovni prízemí s priamym prístupom z horného podlažia do záhrad). Kvalita urbánneho priestoru spočíva výhradne v okolí a blízkosti štvrť k centru.

Poloha v meste

Obytná štruktúra je súčasťou tzv. Erzherzog-Karl-Stadt v 22. okrese Viedne. Autobusová zastávka je vzdialená asi 100 metrov, zástavky električiek asi 300 metrov. Sociálna infraštruktúra (škôlka, základná škola) a vybavenosť pre dennú potrebu sa nachádzajú v štvrti a v blízkom centre mestskej časti Aspern. Erzherzog-Karl-Stadt je oblasť s vylúčeným prístupom automobilovej dopravy určená pre chodcov s plochou okolo 10 hektárov.

Hlavné polohové výhody

Chránená poloha za radmi domov, ktoré blokujú hluk z okolitých ulíc. Ide o časť rozvíjajúcej sa mestskej oblasti.

Predpoklady úspechu

Príklad sídelnej štruktúry ukazuje, ako sa dá vytvoriť kvalitné obytné prostredie rodinných domov v hustom osídlení radovými domami.

Užívateľská kvalita a flexibilita budovy

Je tu výlučne obytná funkcia. Všetky byty sú orientované smerom k vlastným záhradkám. Orientácia bytov v smere východ-západ ponúka dobrú kvalitu bývania. Byty nie sú organizované ako mezonety, ale ležia v jednej rovine. Flexibilita využitia zjavne nebola cieľom.

Ponuka a kvalita nezastavaných plôch

Nenachádza sa tu žiadna ponuka využitia nezastavaných plôch okrem nevyhnutných prístupových komunikácií. Súkromné záhrady však ponúkajú dostatok zelene. V tomto príklade sídelnej štruktúry sa nenachádzajú plochy pre pobyt mladých, tieto však existujú v blízkom okolí.

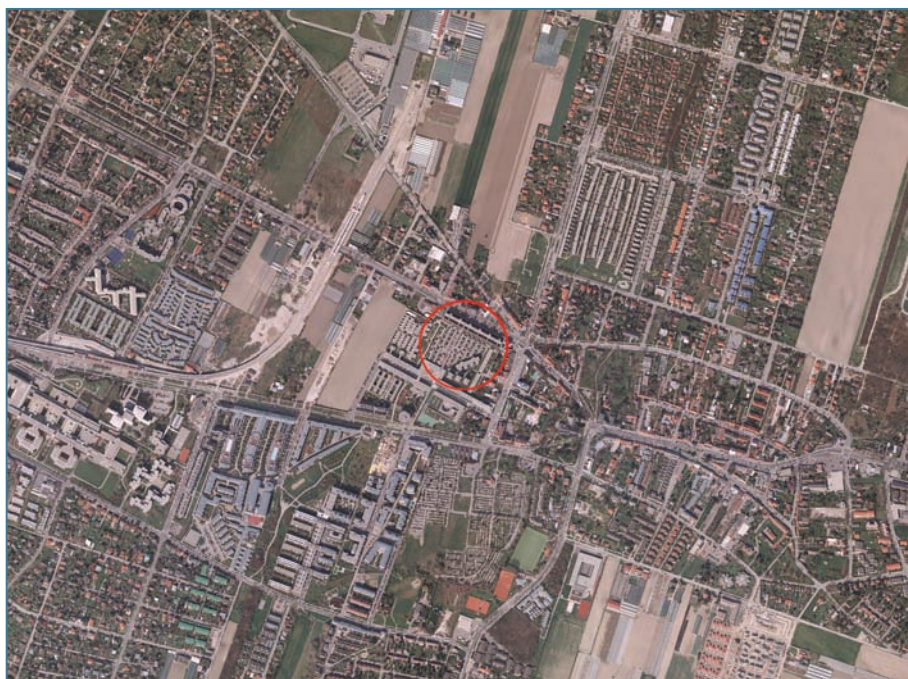
Predpoklady pre tvorbu susedstiev, spoločné zariadenia

Sú tu vytvorené predpoklady pre tvorbu susedstiev, pretože všetky byty disponujú záhradami a tie priamo podporujú susedstvá. Nie sú tu prítomné žiadne spoločné zariadenia.

Kvalita mestského priestoru

Komplex ako celok pôsobí monofunkčne, avšak akceptovateľnosť verejnou je daná vylúčením dopravy.

14/ Erzherzog-Karl-Stadt B (1220 Wien, Annie-Rosar-Weg 1-3)



Celková plocha ha 1,13
Plocha parcely netto, ha 0,98

Zastavaná plocha ha 0,33
Stupeň zastavanosti % 34

Hĺbka traktu budov m 6,1
 Spôsob prístupnosti RH, priamo
 Odstup fasád malý
 Počet podlaží 2
 Priemerný počet podlaží 2

Hrubá podlažná plocha m² 6.542
 z toho bývanie % 100
 z toho práca % 0
 z toho služby % 0

Hustota podlažných plôch brutto 0,58
Hustota podlažných plôch netto 0,66

Plocha bytov spolu m² 5.113
Počet bytových jednotiek 77
 Veľkosť bytov m² 64-87
 Priemerná veľkosť bytov 66
 Počet bytov na ha plochy parcely 79
 Počet bytov na ha celkovej plochy 68

Byty s exteriérovými priestormi 77
 z toho s vlastnou záhradou % 100
 z toho balkóny, loggie % 0
 z toho terasy % 0

Právna forma nájom
 Iné využitie m² 0

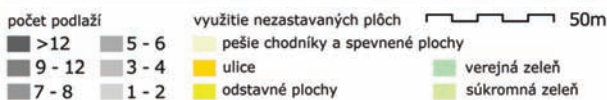
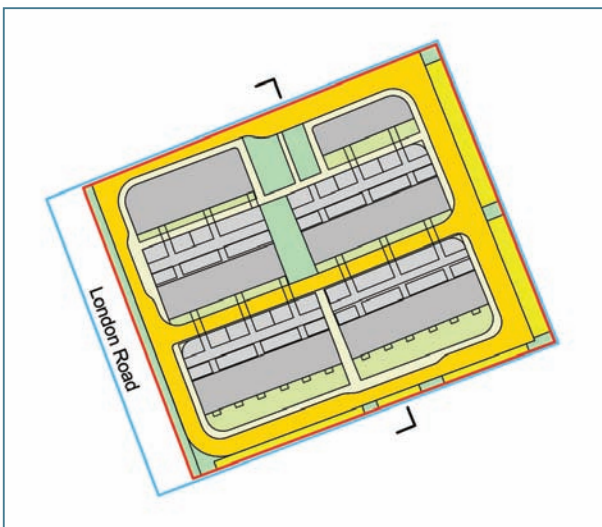
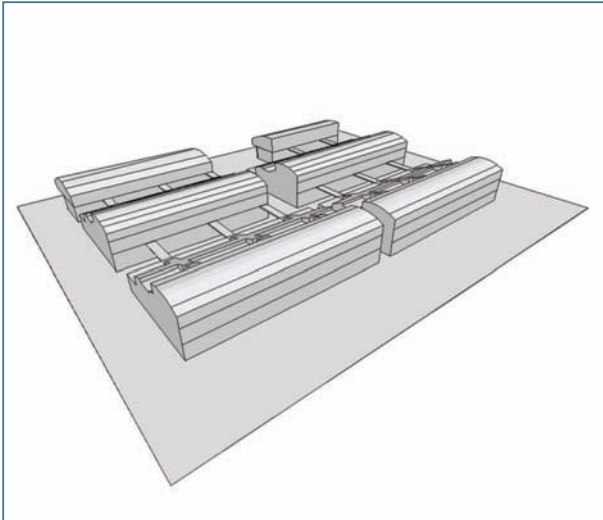
Nezastavané plochy spolu m² 6.500
 z toho verejné % 53
 z toho poloverejné % 0
 z toho súkromné % 45
 z toho detské ihriská % 2

Dopravné plochy m² 0
 Nadzemné parkoviská m² 0
 Náklady na pripojenie na bytovú jednotku stredné
 Počet parkovacích miest 77
 Spôsob parkovania podzemná garáž



Realizácia 1998
 Autor Katzberger, Loudon
 Investor Neues Leben

15/ Beddington Zerobed (London, Beddington)

**Krátky popis**

Beddington Zerobed je štvrť pozostávajúca zo šiestich jedno- až trojpodlažných radových objektov. Príklad sídelnej štruktúry v sebe spája najlepšie možné podmienky pre bývanie a prácu s ekológiou a kvalitou života. Vysoká hustota nízkopodlažných „Townhouses“ stojí za „novým anglickým záhradným mestom“. Spoločenská budova „Bedzed Pavillon“ má regionálny význam.

Poloha v meste

Beddington Zerobed leží v Borough of Sutton, 14 km od centra Londýna. Autobusová zastávka sa nachádza bezprostredne pri sídlisku, stanica rýchlodráhy je vzdialená 600 metrov. „Zelené cestovné plány“ a systém zdieľania ciest autom podporujú nový spôsob mobility. Supermarket sa nachádza vo vzdialenosti 2 km, miestny trh dopĺňa dva dni v týždni možnosti zásobovania.

Hlavné polohové výhody

Rekreačná oblasť na severovýchode.

Predpoklady úspechu

Beddington Zerobed bolo postavené na mieste asanovaného územia po bývalom zariadení na spracovanie odpadu. Dnešným cieľom je koncept „zeleného životného štýlu“: využitie prírodného materiálu ako sú tehly a certifikované drevo; aerodynamický dizajn a strešné vetranie na zlepšenie ventilácie vzduchu bez použitia klimatizácie; vykurovanie pomocou kogeneračných zariadení (biomasa vlastnej produkcie); solárne strechy; udržateľné využívanie vody; vlastné čističky vôd; úžitková voda na splachovanie toaliet. Investičné náklady boli na začiatku vysoké. Tretinu osídlenia tvorí sociálna bytová výstavba, nájomné byty a byty v súkromnom vlastníctve.

Užívateľská kvalita a flexibilita budovy

Bývanie a práca sa tu realizujú v jednom objekte. Bývanie a ateliér, radové domy, strešné byty a byty na podlažiach sú v ponuke. Byty sú orientované na juh (optimalizácia spotreby energie), ateliéry zase na sever. Zástavba je hlboká (až do 20 metrov) a kompaktná. Flexibilita použitia je daná ateliérmi na prízemí. Hustota umožnila základné zásobovanie a rozšírené zásobovanie v pešej dochádzkovej vzdialenosti.

Ponuka a kvalita nezastavaných plôch

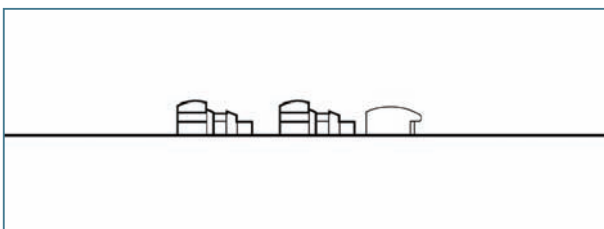
K dispozícii je rozdielna ponuka súkromných nezastavaných plôch (súkromné záhrady, terasy, strešné terasy, balkóny). Obytné ulice sú dopravné upokojené, malé námestíčko štvrte slúži susedstvu. Pobytové plochy pre mladých, napr. športové ihrisko, sú tiež k dispozícii.

Predpoklady pre tvorbu susedstiev, spoločné zariadenia

Na nezastavaných plochách (ihriško, malé námestíčko štvrte), rovnako ako v budovách samotných (klubovňa, komunitné centrum/Bedzed pavilón, škôlka a telocvičňa) sú vytvorené predpoklady pre tvorbu susedstiev.

Kvalita mestského priestoru

Nezastavané plochy sú na základe formy zástavby veľmi introvertné, a preto pre mestskú časť nie je veľmi atraktívne.



15/ Beddington Zerobed (London, Beddington)



Celková plocha ha 0,93
Plocha parcely netto, ha 0,83

Zastavaná plocha ha 0,35
Stupeň zastavanosti % 42

Hĺbka traktu budov m 12,5-20
 Spôsob prístupnosti RH, chodba
 Odstup fasád malý
 Počet podlaží 1-3
 Priemerný počet podlaží 2,3

Hrubá podlažná plocha m² 8.000
 z toho bývanie % 74
 z toho práca % 20
 z toho služby % 6

Hustota podlažných plôch brutto 0,86
Hustota podlažných plôch netto 0,96

Plocha bytov spolu m² 5.290
Počet bytových jednotiek 63
 Veľkosť bytov m² -
 Priemerná veľkosť bytov 84
 Počet bytov na ha plochy parcely 76
 Počet bytov na ha celkovej plochy 68

Byty s exteriérovými priestormi -
 z toho s vlastnou záhradou % -
 z toho balkóny, loggie % -
 z toho terasy % -

Právna forma vlastníctvo a nájom
 Iné využitie m² 400

Nezastavané plochy spolu m² 2.430
 z toho verejné % 0
 z toho poloverejné % 12
 z toho súkromné % 72
 z toho detské ihriská % 16

Dopravné plochy m² 2.950
 Nadzemné parkoviská m² 510
 Náklady na pripojenie na bytovú jednotku stredné
 Počet parkovacích miest 44
 Spôsob parkovania voľne

Realizácia
 Autor
 Investor

2002
 Bill Dunster
 Peabody Trust



3b/ RIADKOVÁ/RADOVÁ ZÁSTAVBA 5 – 8 PODLAŽNÁ



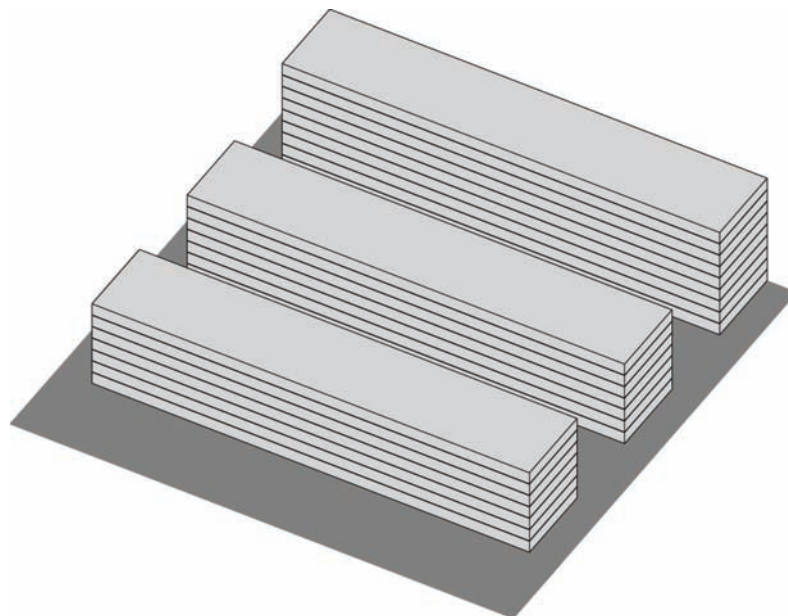
Charakteristika:

Pozdĺžne stavebné objemy strednej hĺbky traktu s malými odstupmi.

Byty na prízemí často s vlastnými záhradami.

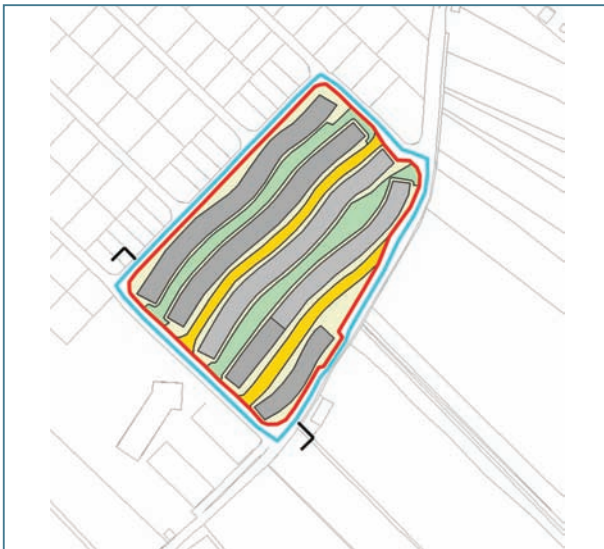
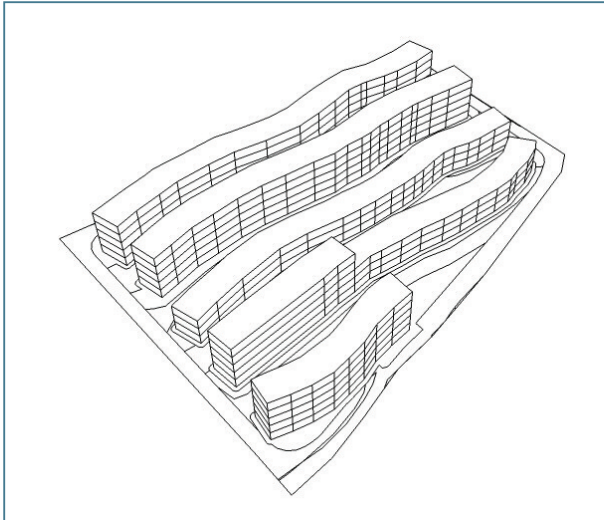
5 – 8 poschodí

Zastavaná plocha	30-50%			
Odstup budov	14-23 m			
Odstup budov	15-25 m			
Počet podlaží	5	6	7	8
Hustota podlažných plôch	2.5	3.0	3.5	4.0
Počet bytov na ha	240	290	340	390

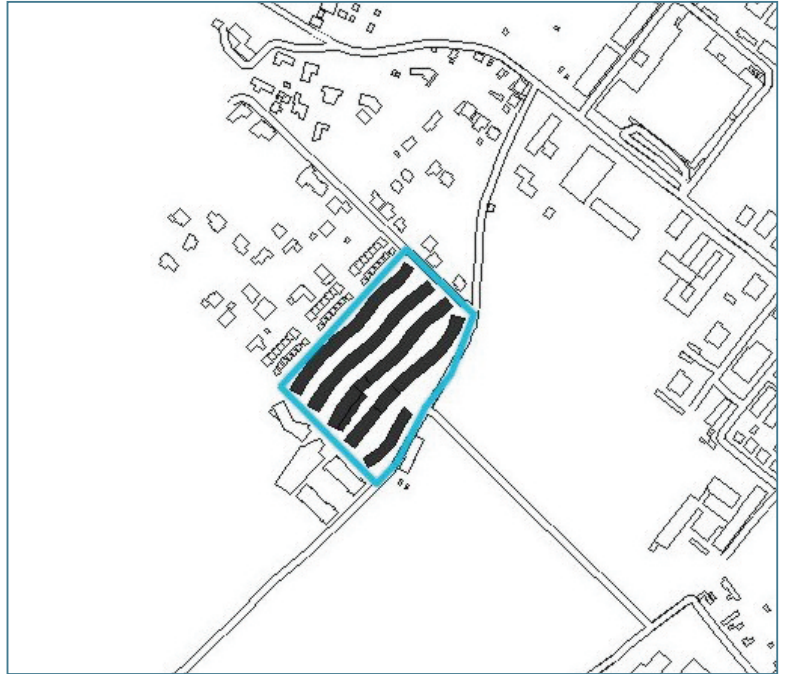
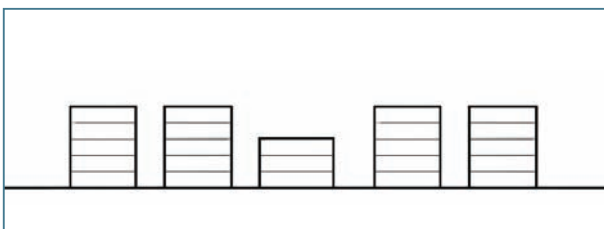


Ekonomická forma zástavby. S pribúdajúcou dĺžkou stavebného objemu problematická, resp. absentujúca artikulácia priestorov. Nebezpečenstvo monotónnosti. Malý potenciál pre polyfunkciu. Pri malých hĺbkach traktov sú byty priečne prevetrávané.

Druh sprístupnenia:	schodisko alebo pavlač
Uprednostňovaná orientácia:	východo -západná, pri úzkych traktoch južná
Vhodnosť prízemlia pre iné funkčné využitie:	áno, pri domoch pozdĺž ulice
Potenciál pre rôznorodosť bytov:	áno
Potenciál pre privátne exteriérové priestory:	áno
Súkromie (vizuálna ochrana):	malá
Veľkosť jednotlivých pozemkov:	1,0 – 2,5 ha
Šírka jednotlivých pozemkov:	cca 100 m
Hĺbka jednotlivých pozemkov:	cca 100 m
Verejný exteriérový priestor:	monotónny
Kvalita nezastavaného priestoru:	malá
Parkovanie:	podzemná garáž/garáže



počet podlaží	využitie nezastavaných plôch	50m
> 12	pešie chodníky a spevnené plochy	
9 - 12	ulice	
7 - 8	odstavné plochy	
5 - 6	verejná zeleň	
3 - 4	súkromná zeleň	
1 - 2		



Krátky popis

Sídelná štruktúra kombinuje líniovo zakrivené obytné bloky a radové rodinné domy s minimálnou infraštruktúrou. Kvalita bývania je vysoká vďaka typu sídelnej štruktúry, ako aj vďaka osobitnej polohe nad mestom vo viniciach.

Poloha v meste

Rezidenčný komplex leží na okraji mesta v pokojnom prostredí viníc na juhovýchodnom svahu Malých Karpát. Dopravné spojenie je zlé, zastávka autobusu a električky je vzdialená asi 20 minút chôdze. Sociálna infraštruktúra a zásobovanie je vo vzdialenosti asi 850 metrov – pre pohodlný život v ináč peknom prostredí je potrebné vlastniť automobil.

Hlavné polohové výhody

Vinice a malokarpatské lesy sú v bezprostrednej vzdialenosti, je tu veľmi pekný výhľad na mesto.

Predpoklady úspechu

Návrh rezidenčného komplexu je výsledkom architektonickej súťaže. Príklad sídelnej štruktúry využíva zvolenou formou a štruktúrou danosti prostredia. Nevýhoda chýbajúcej urbanity prostredia je čiastočne vyrovnaná kvalitou okolitej krajiny a jednotlivých bytov.

Užívateľská kvalita a flexibilita budovy

Päťpodlažné bloky obytných budov majú terasovitú štruktúru, použitá architektúra je na nadpriemernej úrovni (rôznorodo štruktúrovaná). Niektoré byty v blokoch sú však orientované dominantne na severovýchod, avšak väčšina je priečne orientovaná (juhovýchod-severozápad). Dizajn komplexu spája maximálny počet bytov pri nízkom stupni zastavanosti. Svetelné podmienky bytov sú dobré, štruktúra paralelnej radovej zástavby však vedie k strate intimitity interiérov a súkromných záhrad.

Ponuka a kvalita nezastavaných plôch

Všetky byty vo vyšších podlažiach obytných blokov disponujú vlastnými terasami. Medzi radmi domovej zástavby sú súkromné záhrady a spoločne využívané nezastavané plochy, ktoré sú ale silno tienené. Parkovacie miesta sú v garážach na prízemí a odstavné miesta sú k dispozícii na uliciach, ale je ich nedostatok vzhľadom k súčasným potrebám.

Predpoklady pre tvorbu susedstiev, spoločné zariadenia

Potenciál pre tvorbu susedstiev je v podstate určený existujúcimi malými nezastavanými plochami, väčšie spoločne využívané plochy sú kvôli tesne vedľa seba postaveným budovám sotva realizovateľné. Vo vnútri komplexu sa okrem ihrísk pre deti žiadne spoločné zariadenia nenachádzajú.

Kvalita mestského priestoru

Komplex je postavený ako urbánna štruktúra, ako izolovaný cudzí element v prostredí viníc na svahu Malých Karpát. Rozšírenie tejto štruktúry je obmedzené z dôvodu ochrany okolitej vinohradníckej krajiny.

16/ Pekná cesta (Bratislava, Horská ul.)



Celková plocha ha 3,17
Plocha parcely netto, ha 2,34

Zastavaná plocha ha 1,03
Stupeň zastavanosti % 32

Hĺbka traktu budov max m 15
 Spôsob prístupnosti priamo/schod.
 Odstup fasád malý
 Počet podlaží max 5
 Priemerný počet podlaží -

Hrubá podlažná plocha m² 58.915
 z toho bývanie % 100
 z toho práca % 0
 z toho služby % 0

Hustota podlažných plôch brutto 1,86
Hustota podlažných plôch netto 2,52

Právna forma vlastníctvo
 Iné využitie m² 0

Nezastavané plochy spolu m² 21.475
 z toho verejné % 24,5
 z toho poloverejné % 0
 z toho súkromné % 75,5
 z toho detské ihriská % 10

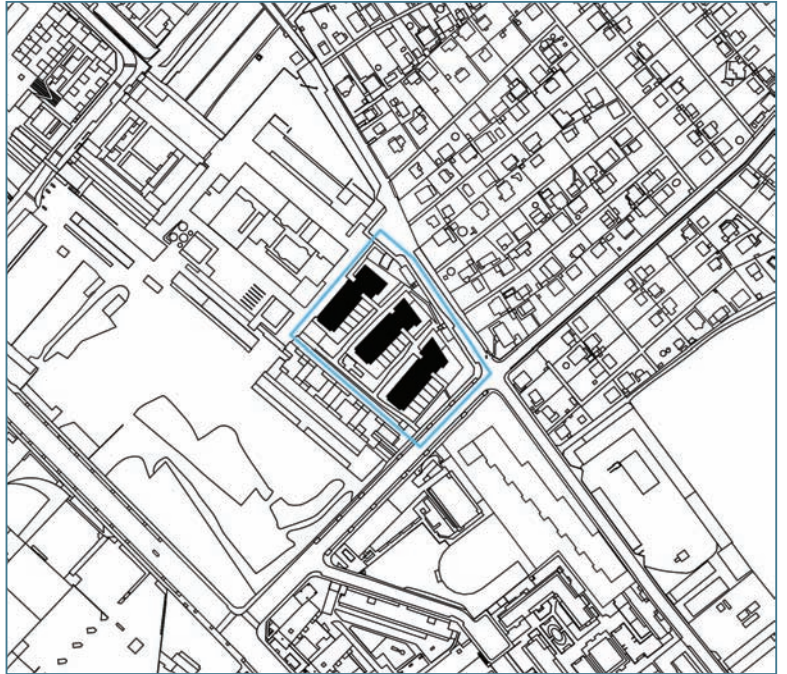
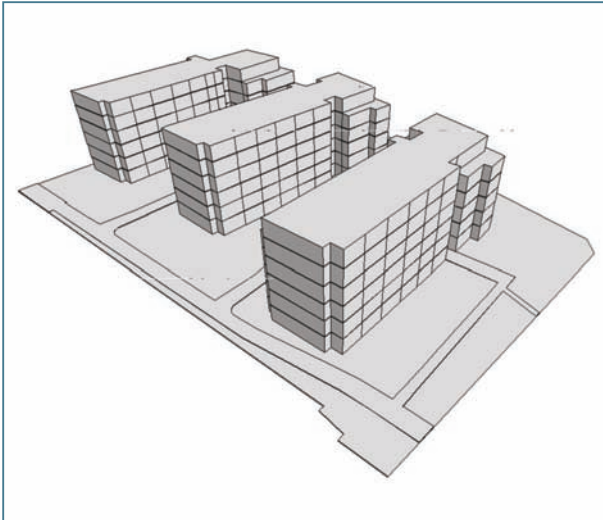
Dopravné plochy m² 8.337
 Nadzemné parkoviská m² 3.388



Realizácia
 Autori
 Investor

2009
 M. Žitňanský, J. Ondriáš
 GRUNT, s.r.o.

17/ Wohnen am Laaer Wald (1100 Wien, Moselgasse 10-14)

**Krátky popis**

Pri „Wohnen am Laaer Wald“ (bývaní v Laaerskom lese) boli vytvorené tri šesťpodlažné riadkové stavby paralelne vedľa seba. Každý riadok pozostáva z hlavovej časti s bytmi v jednom podlaží a časti s mezonetovými bytmi.

Poloha v meste

Sídelný komplex sa nachádza 5 km od centra Viedne na výšine Laaerských vrchov, ohraničené je dvoma ulicami a Laaerským lesom. Je súčasťou väčšej mestskej rozvojovej oblasti „Monte Laa“. Autobusová zastávka je vzdialená 150 metrov, zastávka električky 1 km. Areál Monte Laa s detskou škôlkou a základnou školou leží v bezprostrednej blízkosti. Základné a rozšírené zásobovanie sa nachádza v okolitých uliciach.

Hlavné polohové výhody

V blízkosti leží rozsiahla rekreačná oblasť Laaerský les. Sídelná štruktúra je účasťou novej rozvojovej štvrte Monte Laa.

Predpoklady úspechu

„Bývanie v Laaerskom lese“ je výsledkom investorskej súťaže a časťou urbanistického rozvojového projektu Monte Laa. Po kompletnej dostavbe bude celé územie Monte Laa vybavené komplexnou infraštruktúrou malého mesta.

Užívateľská kvalita a flexibilita budovy

Byty sú orientované na dve strany (SZ - JV). V pozdĺžnych blokoch sú všetky byty mezonetové, prístupné cez dvojpodlažné otvorené arkády. Široká škála rôznych veľkostí bytov má pozitívny vplyv na sociálny mix v lokalite. Proporcie sú vnímané ako príjemné, vzťah medzi budovami a nezastavanými plochami je dobrý. Flexibilita využitia nie je kvôli vysokému počtu mezonetových bytov umožnená.

Ponuka a kvalita nezastavaných plôch

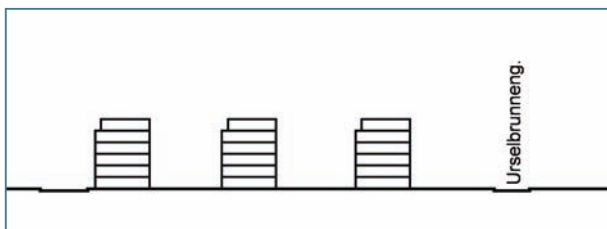
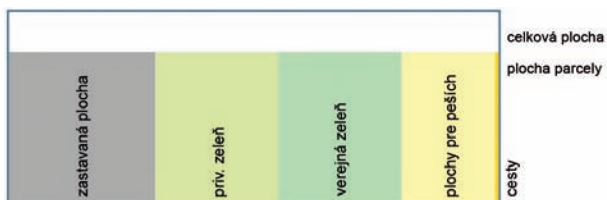
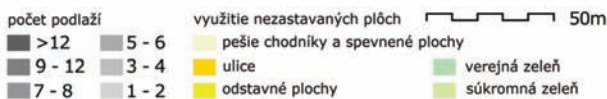
Všetky mezonetové byty na prízemí disponujú vlastnými záhradkami, ostatné byty majú súkromné otvorené plochy (loggie). Vedľa prístupovej cesty sa nachádza malé ihrisko. Pre mládež nie sú vytvorené vlastné plochy.

Predpoklady pre tvorbu susedstiev, spoločné zariadenia

Predpoklady pre tvorbu susedstiev sa zdajú byť umožnené na základe pavlačového prístupu. V tomto prípade sídelnej štruktúry boli vytvorené dva špecifické byty pre domácich hudobníkov a dve skúšobne.

Kvalita mestského priestoru

Príklad osídlenia sa nachádza v rozsiahlej dopravne upokojenej štvrti (rozvojový projekt Monte Laa).



17/ Wohnen am Laaer Wald (1100 Wien, Moselgasse 10-14)



Celková plocha ha 0,93
Plocha parcely netto, ha 0,75

Zastavaná plocha ha 0,22
Stupeň zastavanosti % 29

Hĺbka traktu budov m 14,5
 Spôsob prístupnosti chodby + podluby
 Odstup fasád stredný
 Počet podlaží 6
 Priemerný počet podlaží 5,6

Hrubá podlažná plocha m² 12.270
 z toho bývanie % 100
 z toho práca % 0
 z toho služby % 0

Hustota podlažných plôch brutto 1,32
Hustota podlažných plôch netto 1,64

Plocha bytov spolu m² 8.076
Počet bytových jednotiek 90
 Veľkosť bytov m² 47-109
 Priemerná veľkosť bytov 90
 Počet bytov na ha plochy parcely 120
 Počet bytov na ha celkovej plochy 97

Byty s exteriérovými priestormi 90
 z toho s vlastnou záhradou % 26
 z toho balkóny, loggie % 100
 z toho terasy % 0
 (čiastočne byty so záhradami a balkónmi, loggiami)

Právna forma nájom s možnosťou odkúpenia
 Iné využitie m² 0

Nezastavané plochy spolu m² 5.270
 z toho verejné % 11
 z toho poloverejné % 53
 z toho súkromné % 34
 z toho detské ihriská % 2

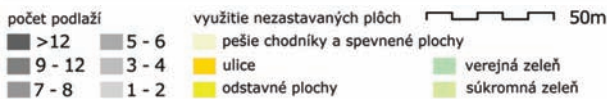
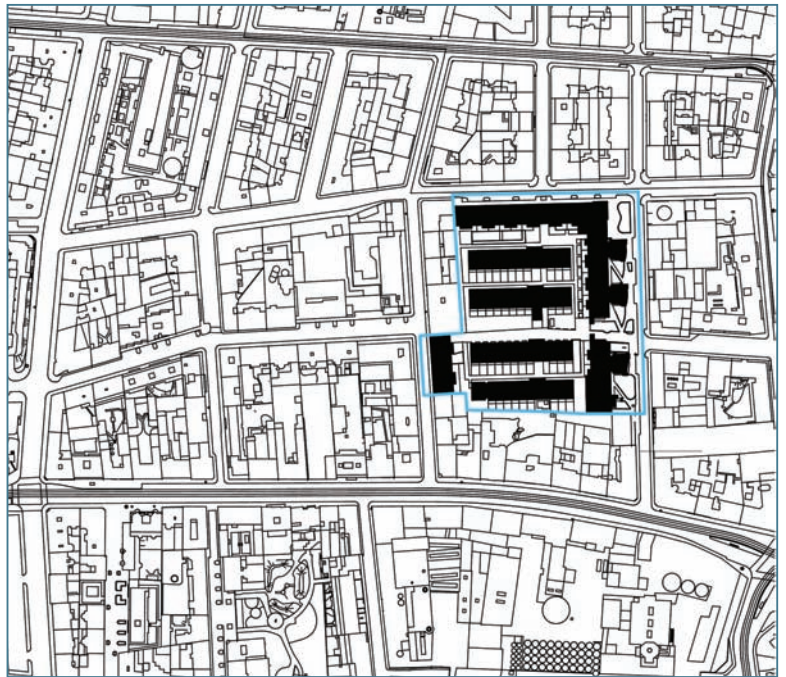
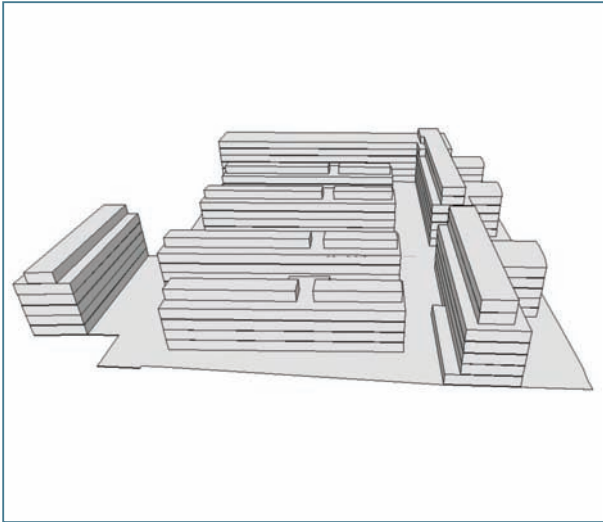
Dopravné plochy m² 56
 Nadzemné parkoviská m² 0
 Náklady na pripojenie na bytovú jednotku stredné
 Počet parkovacích miest 90
 Spôsob parkovania podzemná garáž



Realizácia
 Autor
 Investor

2007
 Ernst Hoffmann
 MIGRA, Neues Leben

18/ Gartensiedlung Ottakring (1160 Wien, Baldiag./ Haslingerg./ Ganstererg./ Arenthg.)

**Krátky popis**

Záhradné sídlisko vo Viedni Ottakring je príkladom preto, ako sa dá dosiahnuť kvalita bývania v rodinných domoch v husto zastavanej mestskej lokalite – pomocou blokovej obvodovej zástavby s riadkovou štruktúrou vo vnútrobloku. Medzi riadkami hustej zástavby sú k dispozícii vnútorné prístupové cesty a záhrady obyvateľov.

Poloha v meste

Projekt bol vytvorený v blokovej rasti zástavby v husto zastavanej západnej časti Viedne. Zastávky električiek sa nachádzajú v okruhu 100 – 300 metrov, metro je vzdialené asi 1 000 metrov. Sociálna infraštruktúra a zásobovanie sa nachádzajú, zodpovedajúc polohe v husto zastavanej mestskej oblasti, vo vzdialenosti 500 metrov.

Hlavné polohové výhody

Zlúčením dvoch stavebných blokov vznikla väčšia dopravné upokojená oblasť. Pôvodná ulica vedie teraz ako verejný prechod pre chodcov cez záhradné sídlisko, ktoré sa dobre napája na susedné husto zastavané územia.

Predpoklady úspechu

Poloha uprostred mesta.

Užívateľská kvalita a flexibilita budovy

Byty vo vnútorných riadkoch sú orientované predovšetkým na juh a k plochám zelene. Východo-západná orientácia zástavby determinuje maximálne oslnenie záhrad obyvateľov na južnej strane, čisto južná orientácia nie je bez problémov (pohľady z obytných ulíc). Jedná sa o záhradné sídlisko s rodinnými domami, kde je iné využitie ako bývanie sotva možné. Avšak 4 obchody využívajú na ploche parteru na ulici Baldiagasse.

Ponuka a kvalita nezastavaných plôch

Jedna pätina bytov má vlastné záhrady na prízemí. Plochy pre hranie detí a šport sú do úrovne suterénu zapustené a tak nevyžadujú príslušnú infraštruktúru na úrovni cenných plôch na teréne

Predpoklady pre tvorbu susedstiev, spoločné zariadenia

Predpoklady pre tvorbu susedstiev sú dané charakterom záhradného sídliska. Bývanie na prízemí a spoločný vchod zvyšujú sociálnu kontrolu a tým aj bezpečnosť. Spoločné zariadenia sa nachádzajú na prízemí a v suteréne. Nenachádzajú sa tu pobytové plochy pre mládež.

Kvalita mestského priestoru

Verejná cesta cez atraktívne navrhnuté záhradné sídlisko v husto zastavanej mestskej oblasti vytvára sama o sebe kvalitné prostredie pre obyvateľov.

18/ Gartensiedlung Ottakring (1160 Wien, Baldiag./ Haslingerg./ Ganstererg./ Arenthg.)



Celková plocha ha 1,81
Plocha parcely netto, ha 1,59

Zastavaná plocha ha 0,73
Stupeň zastavanosti % 46

Hĺbka traktu budov m 12,3-15
 Spôsob prístupnosti LG, SP
 Odstup fasád stredný
 Počet podlaží 1, 4+D až -6+D
 Priemerný počet podlaží 4,9

Hrubá podlažná plocha m² 36.117
 z toho bývanie % 99
 z toho práca % 1
 z toho služby % 0

Hustota podlažných plôch brutto 2,00
Hustota podlažných plôch netto 2,28

Plocha bytov spolu m² 28.124
Počet bytových jednotiek 309
 Veľkosť bytov m² 46-128
 Priemerná veľkosť bytov 91
 Počet bytov na ha plochy parcely 194
 Počet bytov na ha celkovej plochy 171

Byty s exteriérovými priestormi 309
 z toho s vlastnou záhradou % 19
 z toho balkóny, loggie % 61
 z toho terasy % 20

Právna forma nájom, vlastníctvo
 Iné využitie m² 339

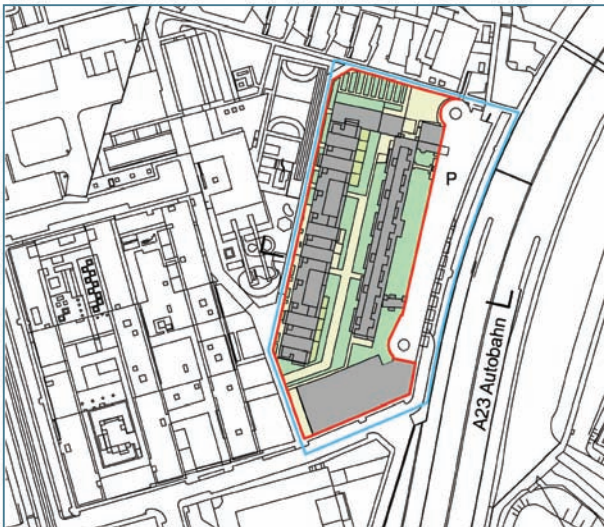
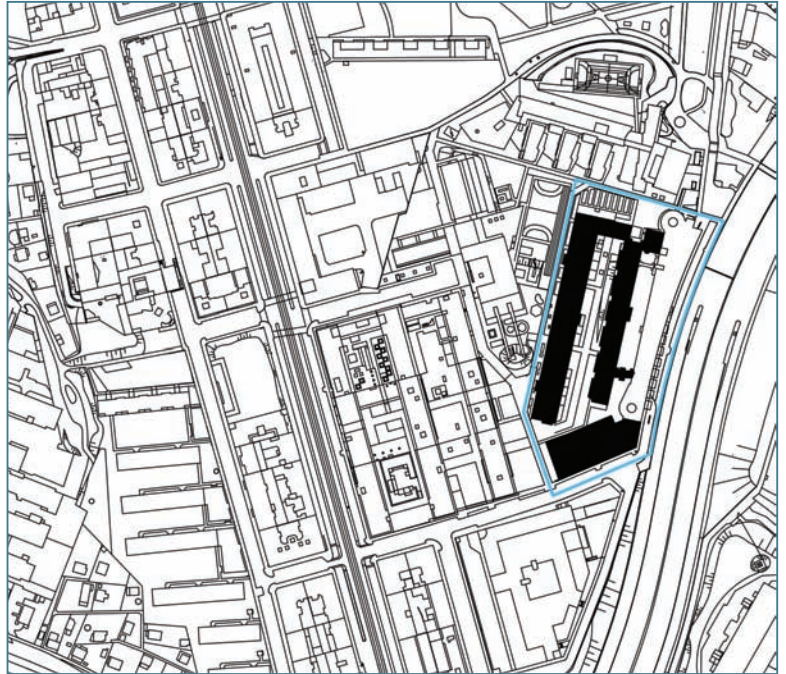
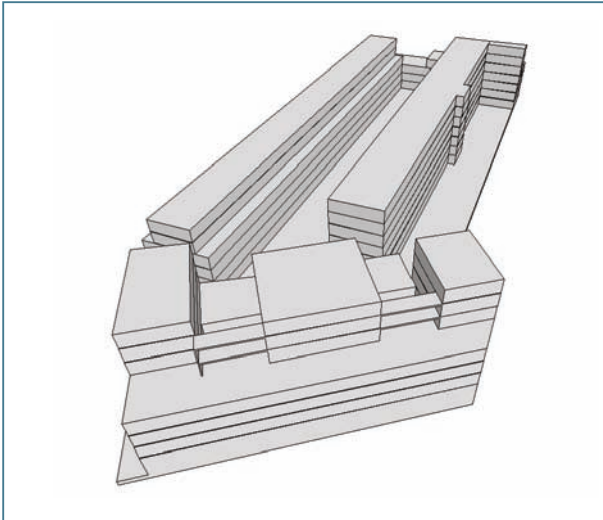
Nezastavané plochy spolu m² 8.600
 z toho verejné % 21
 z toho poloverejné % 47
 z toho súkromné % 23
 z toho detské ihriská % 9

Dopravné plochy m² 0
 Nadzemné parkoviská m² 0
 Náklady na pripojenie na bytovú jednotku nízke
 Počet parkovacích miest 370
 Spôsob parkovania podzemná garáž

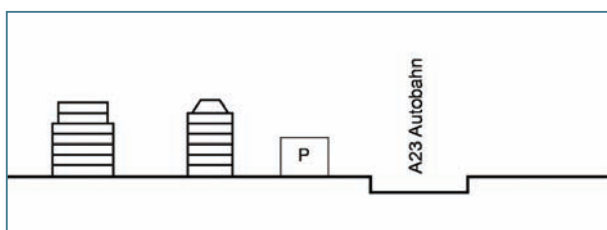
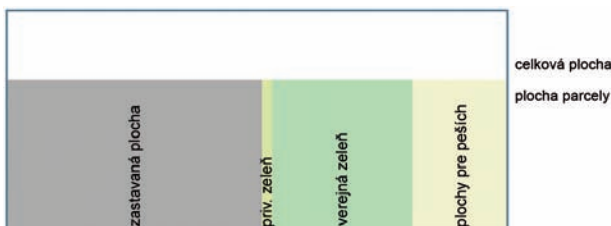


Realizácia 2004
 Autor Nehrer+Medek
 Investor Aphrodite

19/ Wohnhausanlage Katharinengasse (1110 Wien, Katharinengasse 2-6)



počet podlaží	využití nezastavaných ploch	
■ > 12	■ 5 - 6	■ pešie chodníky a spevnené plochy
■ 9 - 12	■ 3 - 4	■ ulice
■ 7 - 8	■ 1 - 2	■ odstavňové plochy
		■ verejná zeleň
		■ súkromná zeleň

**Krátky popis**

Dva podlhovasté stavebné objekty s uzatvárajúcim priečnym traktom formujú priestory s charakterom uzatvorených dvorov. Východný trakt je chránený paralelne lokalizovanou trojpodlažnou garážou od trasy diaľnice. Charakteristickou pre zástavbu je strešná krajina s viacpodlažnými nadstavbami a strešnými terasami.

Poloha v meste

Obytný komplex je časťou zástavby bývalého priemyselného areálu na južnom okraji husto zastavanej mestskej časti Viedne. Zastávka metra, električky a autobusu sa nachádza vo vzdialenosti 200 metrov, k dispozícii je napojenie individuálnou automobilovou dopravou na dopravnú sieť vysokej kategórie (prípojenie na diaľnicu 200 metrov). Všetky zariadenia sociálnej infraštruktúry (škôlka, základná škola, lekáreň) sa nachádzajú v pešej dochádzkovej vzdialenosti v susednej zástavbe. Zariadenia zásobovania sa nachádzajú vo vzdialenosti 500 metrov na hlavnej ulici mestského obvodu vedúcej v susedstve komplexu.

Hlavné polohové výhody

Blízkosť parku na severe.

Predpoklady úspechu

Projekt bol vytvorený v rámci developerskej súťaže. Viacpodlažné garáže odtieňujúce územie od diaľnice, umožňujú vytvorenie kvalitného obytného prostredia v inak problematickej lokalite. Trakt zástavby je koncipovaný ako viacpodlažný pasívny dom (potreba vykurovania od 15kWh/m²).

Užívateľská kvalita a flexibilita budovy

265 bytových jednotiek sú väčšinou orientované smerom k plochám zelene a k nezastavaným plochám. Byty majú orientáciu smerom východ-západ, diagonálne alebo jednostranne. Flexibilita využitia je čiastočne umožnená: vo východnom trakte sú koncipované garžónky, ktoré umožňujú bývanie rozšíriť. Smerom z ulice sa na prízemí nachádzajú obchody.

Ponuka a kvalita nezastavaných plôch

Časť otvorených plôch zasahuje pod budovy. Napojenie prístupovou cestou v strede vyžaduje množstvo priestoru. Malá časť bytov má vlastné záhrady na úrovni prízemí. K dispozícii sú aj strešné terasy.

Predpoklady pre tvorbu susedstiev, spoločné zariadenia

Predpoklady pre tvorbu susedstiev sú na základe vysokého počtu bytov napojených jedným vchodom malé. Spoločné zariadenia sú k dispozícii v časti prízemí.

Kvalita mestského priestoru

Zariadenie leží v rozsiahlejšej dopravne upokojenej štvrti, ktorá umožňuje priechodnosť pre verejnosť.

19/ Wohnhausanlage Katharinengasse (1110 Wien, Katharinengasse 2-6)



Celková plocha ha 1,62
Plocha parcely netto, ha 1,12

Zastavaná plocha ha 0,54
Stupeň zastavanosti % 48

Hĺbka traktu budov m 12-25
 Spôsob prístupnosti chodby, podluby
 Odstup fasád stredný
 Počet podlaží 2 až 8
 Priemerný počet podlaží 5,7

Hrubá podlažná plocha m² 30.888
 z toho bývanie % 98
 z toho práca % 2
 z toho služby % 0

Hustota podlažných plôch brutto 1,91
Hustota podlažných plôch netto 2,76

Plocha bytov spolu m² 20.785
Počet bytových jednotiek 265
 Veľkosť bytov m² 58-128
 Priemerná veľkosť bytov 78
 Počet bytov na ha plochy parcely 237
 Počet bytov na ha celkovej plochy 164

Byty s exteriérovými priestormi 252
 z toho s vlastnou záhradou % 4
 z toho balkóny, loggie % 81
 z toho terasy % 15

Právna forma nájom
 Iné využitie m² -

Nezastavané plochy spolu m² 5.850
 z toho verejné % 33
 z toho poloverejné % 61
 z toho súkromné % 4
 z toho detské ihriská % 2

Dopravné plochy m² 0
 Nadzemné parkoviská m² 0
 Náklady na pripojenie na bytovú jednotku nízke
 Počet parkovacích miest 265
 Spôsob parkovania viacpodlažná garáž



Realizácia 2008
 Autori Häuselmayer, A. Wimmer, Mayr-Keber
 Investor GEBÖS



4/ HREBEŇOVÁ ZÁSTAVBA



Charakteristika:

Do vnútra komplexu orientované domy s vnútorným dvorom (patiom) v uzavretej zástavbe.

1 – 4 poschodia

Hustota podlažných

plôch 35-50%

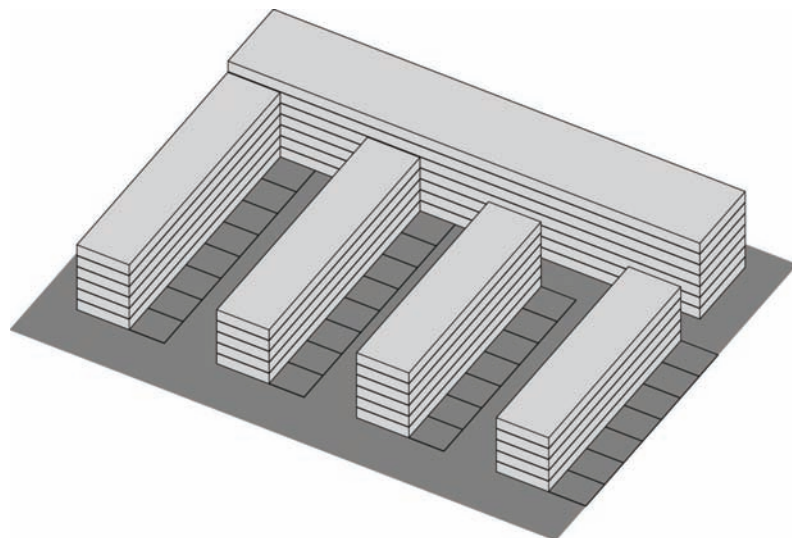
Odstup budov 11-20 m

Hĺbka traktu 7-26 m

Hustota podlažných

plôch 3 5 7

Počet bytov na ha 1.4 2.1 2.8



Táto forma aplikovaná ako zástavba po obvodě pozemku slúži spravidla k odtieneniu do vnútra orientovaných traktov od ulice blokom situovaným pozdĺž komunikácie.

Odstupy budov závisia od počtu podlaží.

Prízemné byty môžu mať vlastné záhrady.

V miestach pravouhlého pripojenia traktov sa môžu vyskytnúť problémy s nežiaducim vizuálnym kontaktom a protipožiarneho zabezpečenia.

Výhodou je skrátenie alebo vynechanie niektorých zo „zubov“ hrebeňovej štruktúry.

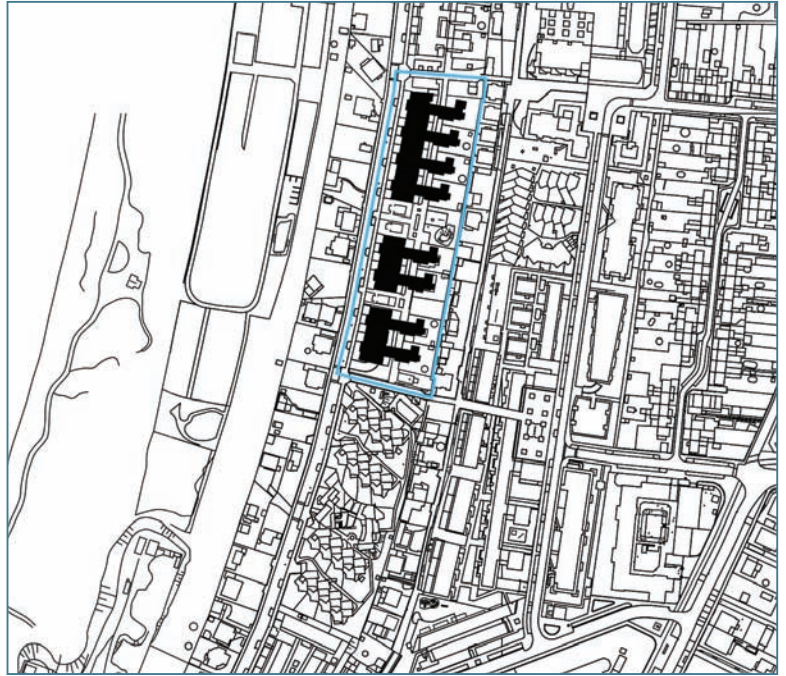
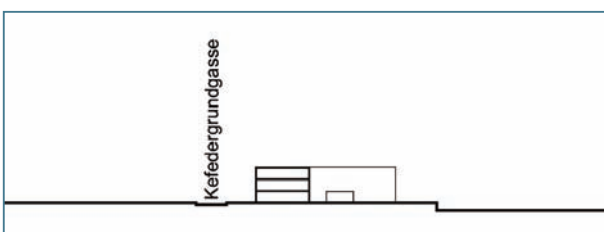
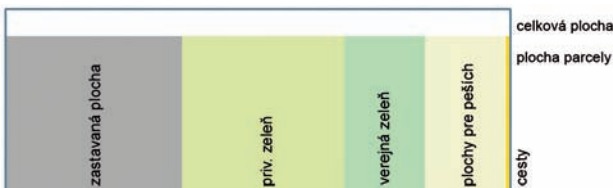
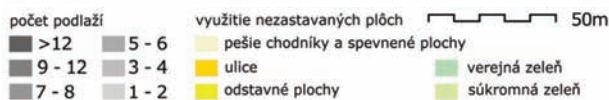
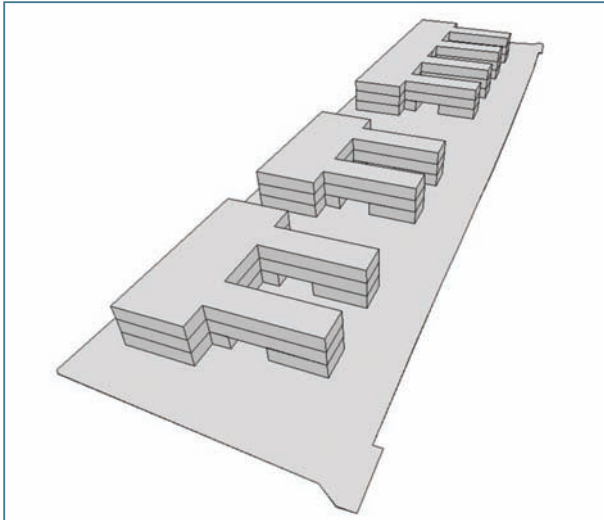
Druh sprístupnenia:	schodisko alebo pavlač
Uprednostňovaná orientácia:	krátke krídla východo-západne
Vhodnosť prízemia pre iné funkčné využitie:	áno pre uličný trakt
Potenciál pre rôznorodosť bytov:	áno
Potenciál pre privátne exteriérové priestory:	áno
Súkromie (vizuálna ochrana):	malá

Veľkosť jednotlivých pozemkov:	0,5 – 3,5 ha
Šírka jednotlivých pozemkov:	100 – 200 m
Hĺbka jednotlivých pozemkov:	60 – 150 m

Verejný exteriérový priestor:	nediferencované
Kvalita nezastavaného priestoru:	malá

Parkovanie:	podzemná garáž/garáže
-------------	-----------------------

20/ Satzingerweg C (1210 Wien, Kefedergrundgasse 3)

**Krátky popis**

Satzingerweg C je rezidenčný komplex s trojpodlažnými hrebeňovitými budovami, ktoré vytvárajú na východe otvorenú dvorovú štruktúru a tým zo západu chránia nezastavané plochy pred uličným ruchom. Týmto nezastavaným priestorom vedú poloverejné cesty k jednotlivým schodiskám, ako aj plochám zelene patriacim komplexu a ihriskám. Sídliisko neponúka žiadne zariadenia infraštruktúry.

Poloha v meste

Príklad sídelnej štruktúry je súčasťou väčšej rozširujúcej sa mestskej oblasti na severe Viedne. Pripojenie individuálnou automobilovou dopravou je realizované zo severu na juh prebiehajúcou ulicou Kefedergrundgasse. Autobusová zastávka je umiestnená vo vzdialenosti 150 až 300 metrov, električková zastávka 1 000 metrov. Sociálna infraštruktúra (detská družina, školy) sa nachádza v okruhu 500 metrov. Zásobovanie je na hlavnej ceste v okruhu 200 metrov.

Hlavné polohové výhody

Žiadne.

Predpoklady úspechu

Celý objekt sa otvára na východ, s výhľadom na hlbšie položenú zástavbu rodinných domov takže pôsobí dojmom krajiny rozľahlosti.

Užívateľská kvalita a flexibilita budovy

Sídelná štruktúra v tomto prípade má výhradne obytnú funkciu. Byty sú dvoj- až trojstranne orientované na západ, východ alebo na juh. Flexibilita využitia nie je dosiahnutá. Samotný projekt neobsahuje žiadne zariadenia zásobovania obyvateľstva.

Ponuka a kvalita nezastavaných plôch

K dispozícii sú súkromné otvorené priestory (balkóny, terasy). K osídleniu prislúchajúci otvorený priestor vykazuje rôzne priestorové kvality: od intímnych, avšak na východnej strane otvorených dvorov s ihriskami pre malé deti, až po veľký súvislý otvorený priestor s ihriskami. Pobytové plochy pre mládež nie sú priamo k dispozícii. Podzemná garáž spája všetky schodišťa – to umožňuje priamy prístup áut až k dverám. Druhá prístupová cesta spája nezastavané plochy smerom sever-juh.

Predpoklady pre tvorbu susedstiev, spoločné zariadenia

Predpoklady pre tvorbu susedstiev sú vytvorené ponukou k štruktúre prislúchajúcich nezastavaných plôch a malým počtom bytov prislúchajúcich k jednému schodisku. Sú tu integrované iba predpísané zariadenia domovej vybavenosti.

Kvalita mestského priestoru

Usporiadaním traktov a dvorov sú dané rozšírenia uličného priestoru, čo podporuje kvalitu pobytu v ňom.

20/ Satzingerweg C (1210 Wien, Kefedergrundgasse 3)



Celková plocha ha 1,23
Plocha parcely netto, ha 1,05

Zastavaná plocha ha 0,36
Stupeň zastavanosti % 34

Hĺbka traktu budov m 7-15
 Spôsob prístupnosti chodby
 Odstup fasád malý
 Počet podlaží 3
 Priemerný počet podlaží 3,0

Hrubá podlažná plocha m² 10.800
 z toho bývanie % 100
 z toho práca % 0
 z toho služby % 0

Hustota podlažných plôch brutto 0,88
Hustota podlažných plôch netto 1,03

Plocha bytov spolu m² 7.780
Počet bytových jednotiek 100
 Veľkosť bytov m² 34-128
 Priemerná veľkosť bytov 78
 Počet bytov na ha plochy parcely 95
 Počet bytov na ha celkovej plochy 81

Byty s exteriérovými priestormi 96
 z toho s vlastnou záhradou % 29
 z toho balkóny, loggie % 59
 z toho terasy % 62
 (čiastočne byty so záhradami, loggiami a terasami)

Právna forma nájom
 Iné využitie m² 0

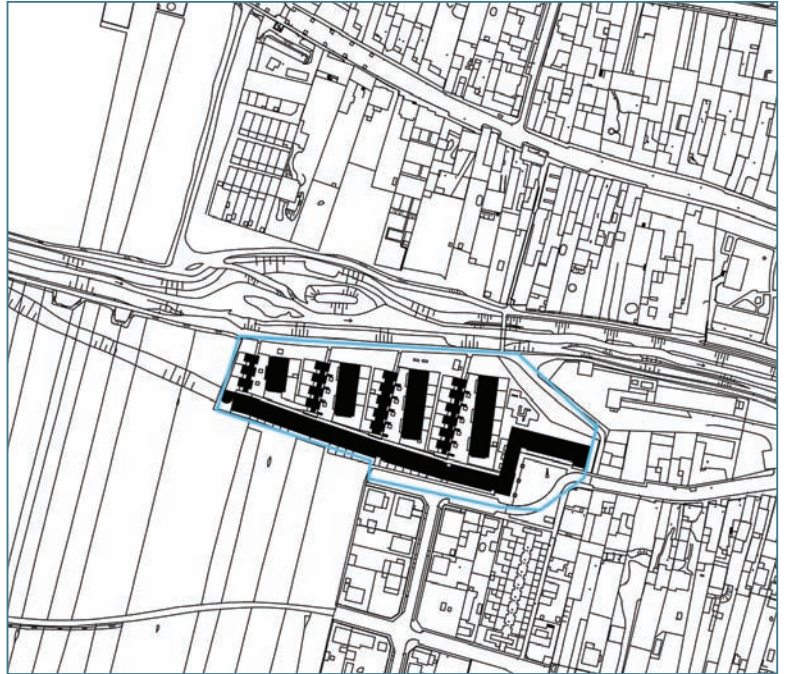
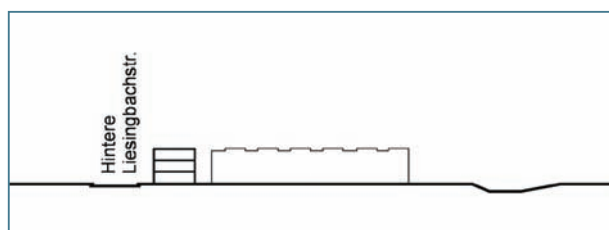
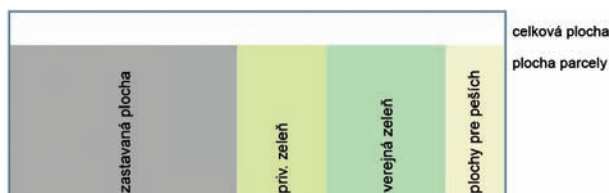
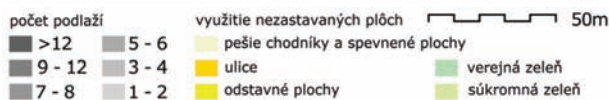
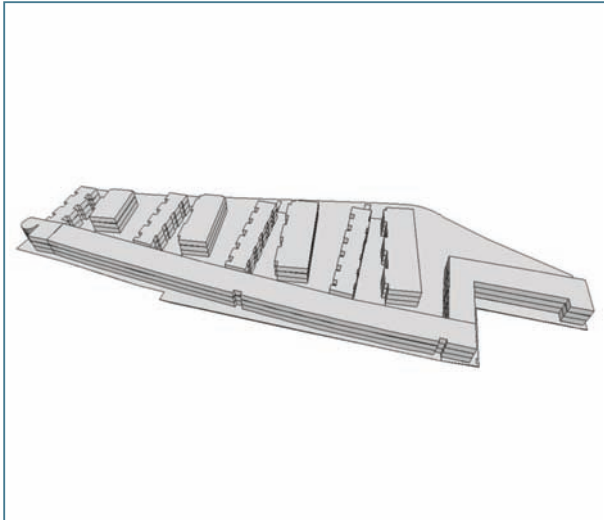
Nezastavané plochy spolu m² 6.867
 z toho verejné % 0
 z toho poloverejné % 36
 z toho súkromné % 49
 z toho detské ihriská % 15

Dopravné plochy m² 180
 Nadzemné parkoviská m² 0
 Náklady na pripojenie na bytovú jednotku stredné
 Počet parkovacích miest 100
 Spôsob parkovania podzemná garáž



Realizácia 1996
 Autor L. Peretti
 Investor Stadtrand Süd

21/ Oberlaa – Liesing Bach (1100 Wien, Hintere Liesingbachstraße 14-16)

**Krátky popis**

Oberlaa – Liesing Bach je komplex hrebeňovitého tvaru, pozostávajúci z jedného dlhého traktu južne orientovaných mezonetov a k nim priliehajúcich terasových bytov. Byty sú sprístupnené pavlačou. Severne od tohto traktu ležia malé traktory tvoriace dvory obrátené k zelenému pásu potoka Liesingbach. Medzi traktami sa striedajú dvory s prístupovými komunikáciami a zeleňou.

Poloha v meste

Sídelná štruktúra sa nachádza na okraji Viedne na južnom svahu Laaerských vrchov a na brehu potoka Liesingbach, 7 km od centra mesta. Na juhu a východe je komplex napojený dopravnými ulicami. Autobusová zastávka je vzdialená okolo 200 metrov, zastávka električky asi 1 km. Supermarket a škôlka sú vo vzdialenosti 400 až 500 metrov.

Hlavné polohové výhody

Poloha priamo na brehu Liesingského potoka a málo zafarbené ulice.

Predpoklady úspechu

Sídelná štruktúra ponúka rozličné typy bytov a nezastavaných priestorov. Otvorenie komplexu do prírody údolia potoka Liesingbach ponúka zvlášť kvalitu.

Užívateľská kvalita a flexibilita budovy

Sídelná štruktúra je využívaná výhradne na bývanie. Byty sú orientované na juh, na západ alebo na východ. Vnútorne a vonkajšie vzťahy budov a bytov sú dobré. Rezi-denčný komplex je dobrým príkladom individuálneho bývania na predmestí: vzťah medzi hustotou a nezastavanými plochami je vyrovnaný, čo vytvára kvalitné bývanie. Flexibilita funkčného využitia nebola cieľom.

Ponuka a kvalita nezastavaných plôch

Všetky byty majú prislúchajúce voľné plochy vo forme nájomných záhrad, terás, loggií alebo balkónov. V dvorných traktoch je časť bytov na prvom poschodí priamo prístupná schodiskom z dvora. K sídelnej štruktúre prislúchajúce nezastavané plochy sú k dispozícii medzi severnými traktami zástavby. Pobytové plochy pre mládež sa nachádzajú na brehu potoka Liesingbach.

Predpoklady pre tvorbu susedstiev, spoločné zariadenia

Predpoklady pre tvorbu susedstiev sú vytvorené vďaka ponuke nezastavaných plôch. Sídelná štruktúra disponuje iba predpísanými zariadeniami domovej vybavenosti.

Kvalita mestského priestoru

Vzhľadom k otvoreniu sa smerom k severne ležiacemu potoku tu vzniká iba nízka kvalita mestského priestoru. Sídelná štruktúra neposkytuje ponuku svojmu okoliu, štruktúra zástavby nie je vôbec priepustná.

21/ Oberlaa – Liesing Bach (1100 Wien, Hintere Liesingbachstraße 14-16)



Celková plocha ha 1,80
Plocha parcely netto, ha 1,50

Zastavaná plocha ha 0,69
Stupeň zastavanosti % 46

Hĺbka traktu budov m 7 / 13
 Spôsob prístupnosti podluby, chodby
 Odstup fasád malý
 Počet podlaží 3
 Priemerný počet podlaží 3,0

Hrubá podlažná plocha m² 20.600
 z toho bývanie % 100
 z toho práca % 0
 z toho služby % 0

Hustota podlažných plôch brutto 1,14
Hustota podlažných plôch netto 1,39

Plocha bytov spolu m² 15.000
Počet bytových jednotiek 202
 Veľkosť bytov m² -
 Priemerná veľkosť bytov 74
 Počet bytov na ha plochy parcely 135
 Počet bytov na ha celkovej plochy 112

Byty s exteriérovými priestormi 202
 z toho s vlastnou záhradou % 33
 z toho balkóny, loggie % 36
 z toho terasy % 31

Právna forma nájom
 Iné využitie m² 0

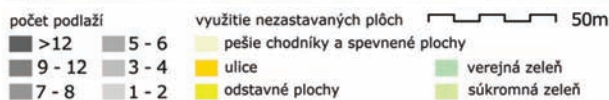
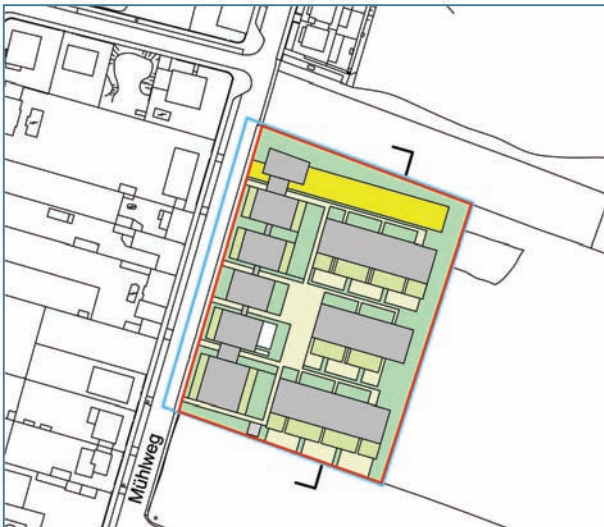
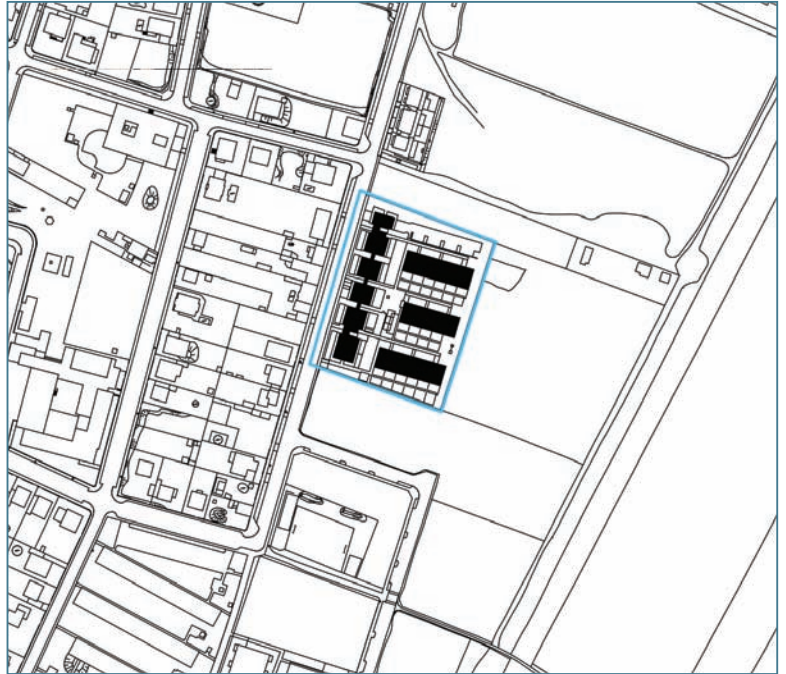
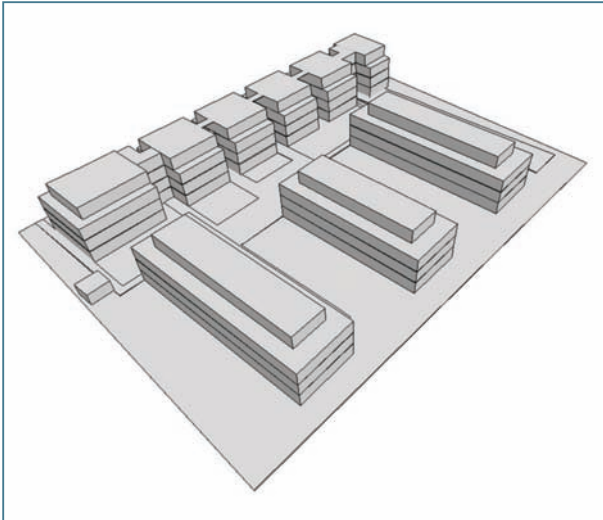
Nezastavané plochy spolu m² 8.150
 z toho verejné % 0
 z toho poloverejné % 66
 z toho súkromné % 33
 z toho detské ihriská % 1

Dopravné plochy m² 0
 Nadzemné parkoviská m² 0
 Náklady na pripojenie na bytovú jednotku nízke
 Počet parkovacích miest 200
 Spôsob parkovania podzemná garáž



Realizácia 1999
 Autor Podrecca
 Investor Gesiba

22/ Am grünen Mühlweg (1210 Wien, Mühlweg 90-92)

**Krátky popis**

Sídelná štruktúra je členená ako hrebeňovitá štruktúra s troma hlavnými a jedným terasovým podlažím. Na schodištia hlavného stavebného objektu, ktoré sa napájajú v malých odstupoch na prirodzene osvetlenú centrálnu chodbu, nadväzujú záhradné traktory s presklenými schodiskami (viď obrázok). Otvorené dvory sú orientované smerom k zelenému pásu okolo kanálu Marchfeldkanal.

Poloha v meste

Sídelná štruktúra „Am grünen Mühlweg“ leží na severnom okraji Viedne v 21. okrese. Zastávka rýchlodráhy (Strebendorf) sa nachádza vo vzdialenosti 800 metrov, zastávky električky a autobusu je vzdialená 500 metrov. Pripojenie na A22 (diaľnica pozdĺž Dunaja) je vo vzdialenosti 1 km. Sociálna infraštruktúra (školy, škôlky) a zásobovanie sa nachádza v okruhu asi 500 - 1 000 metrov v mestskej časti Strebendorf.

Hlavné polohové výhody

Projekt leží blízko zeleného pásu na východe (kanál Moarchfeldkanal).

Predpoklady úspechu

Presunom prístupov z fasády do vnútra dispozícií pri záhradnom trakte bola umožnená dvojstranná orientácia a krížové prevetrávanie bytov.

Užívateľská kvalita a flexibilita budovy

98 bytov je orientovaných podľa polohy: tie, ktoré sa nachádzajú v uličnom trakte sú jednostranne orientované na západ alebo na východ, tie, ktoré sa nachádzajú v troch záhradných traktach sú orienované sever a juh, navyše sú krížovo prevetrávané. Flexibilita funkčného využitia sa neočakáva.

Ponuka a kvalita nezastavaných plôch

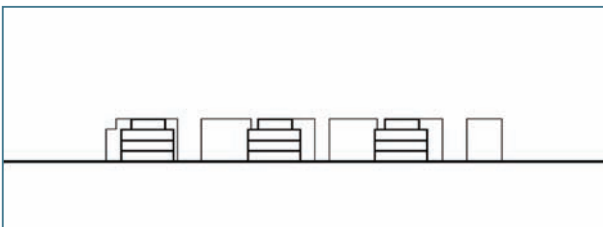
Kvalita bývania je na základe ponúkaných súkromných nezastavaných plôch dobrá: v ponuke sú nájomné záhrady na prízemí a terasy. Pozdĺž zo severu na juh prebiehajúceho traktu leží k sídlisku prislúchajúca nezastavaná plocha obsahujúca v strede rozšírenie s charakterom námestia.

Predpoklady pre tvorbu susedstiev, spoločné zariadenia

Predpoklady pre tvorbu susedstiev sa dajú očakávať na základe ponuky nezastavaných plôch a malému počtu bytov na schodišti. Domová vybavenosť je k dispozícii na prízemí.

Kvalita mestského priestoru

Na základe orientácie otvorených dvorov k zelenému pásu sa zástavba javí byť spojená s otvoreným priestorom. Priechodnosť verejnosti nie je umožnená. Nie je tu ponuka priestorov v parterí.



22/ Am grünen Mühlweg (1210 Wien, Mühlweg 90-92)



Celková plocha ha 1,09
Plocha parcely netto, ha 0,99

Zastavaná plocha ha 0,33
Stupeň zastavanosti % 33

Hĺbka traktu budov m 14-17
 Spôsob prístupnosti podlúbia
 Odstup fasád stredný
 Počet podlaží 4
 Priemerný počet podlaží 3,6

Hrubá podlažná plocha m² 11.890
 z toho bývanie % 100
 z toho práca % 0
 z toho služby % 0

Hustota podlažných plôch brutto 1,09
Hustota podlažných plôch netto 1,20

Plocha bytov spolu m² 8.175
Počet bytových jednotiek 98
 Veľkosť bytov m² 54,5-129,5
 Priemerná veľkosť bytov 83
 Počet bytov na ha plochy parcely 99
 Počet bytov na ha celkovej plochy 90

Byty s exteriérovými priestormi 70
 z toho s vlastnou záhradou % 55
 z toho balkóny, loggie % 0
 z toho terasy % 45

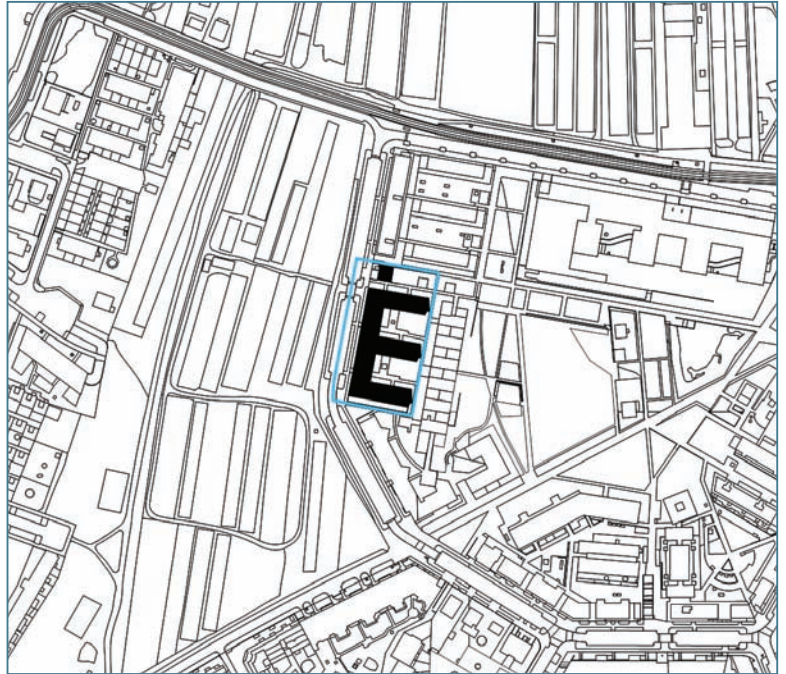
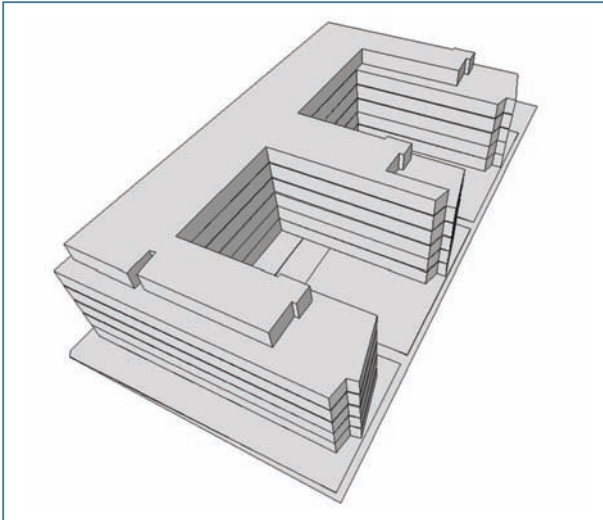
2.960
 Právna forma nájom
 Iné využitie m² 0

Nezastavané plochy spolu m² 6.550
 z toho verejné % 0
 z toho poloverejné % 71
 z toho súkromné % 26
 z toho detské ihriská % 4

Dopravné plochy m² 0
 Nadzemné parkoviská m² 671
 Náklady na pripojenie na bytovú jednotku nízke
 Počet parkovacích miest 98
 Spôsob parkovania 83 v podzemnej garáži, 15 voľne



Realizácia 1999
 Autor Bernstein
 Investor EBG



Krátky popis

Príklad sídelnej štruktúry na Leberbergu ukazuje päťpodlažnú hrebeňovú štruktúru s dvomi otvorenými nádvoriami a podkrovmi. Byty sú komponované priečne cez trakt, a tak sú orientované jednak smerom do ulice, ako aj smerom do dvora. K sídelnej štruktúre prislúchajúce voľné plochy (balkóny, loggie) sú zavesené pred fasádou jednoduchou konštrukciou.

Poloha v meste

Tento príklad sídelnej štruktúry je súčasťou veľkej rozvojovej oblasti mesta Leberberg vo východnej časti Viedne (21. okrsk). Prístupová cesta uzatvára okružným spôsobom rozsiahlu dopravnú upokojenú oblasť. Zastávka električky je vzdialená 150 metrov. Rozvojová oblasť mesta zahŕňa všetky zariadenia sociálnej vybavenosti (škôlku, materskú školu, strednú školu) v pešej dochádzkovej vzdialenosti. Blízko leží veľký centrálny park. Centrum zásobovania sa nachádza vo vzdialenosti 300 až 400 metrov.

Hlavné polohové výhody

Tesná blízkosť mestského parku Leberberg, avšak bez vizuálneho kontaktu.

Predpoklady úspechu

Príklad osídlenia je súčasťou rozvojovej oblasti mesta, ktorej urbanistický koncept chce dosiahnuť, aby park a sociálna infraštruktúra definovala centrum.

Užívateľská kvalita a flexibilita budovy

Príklad sídelnej štruktúry je využívaný výhradne pre obytné účely. 96 bytov je orientovaných podľa polohy v objekte, veľká časť z nich je dvojstranne orientovaná. Flexibilita funkčného využitia nebola požadovaná.

Ponuka a kvalita nezastavaných plôch

Na prízemí ležiace byty majú malé nájomné záhrady. Okrem toho sú v ponuke balkóny, terasy a loggie ako súkromné voľné plochy. V každom dvore je k dispozícii detské ihrisko, ktoré je viditeľné zo všetkých bytov. Ďalšie k sídlisku prislúchajúce plochy nie sú k dispozícii, mestský park Leberberg v dosahu bez nutnosti prechádzanie cez cestu.

Predpoklady pre tvorbu susedstiev, spoločné zariadenia

Intímne založenie dvorov sa javí, že podporuje predpoklady pre tvorbu susedstiev. Na prízemí sa nachádzajú predpísané spoločné zariadenia domov.

Kvalita mestského priestoru

Príklad osídlenia je introvertného charakteru a nie je priechodný pre verejnosť, ani nepo-
núka na prízemí plochy pre verejnosť.

