

# Wohngebietstypen 2016

Ein Vorschlag zur Zusammenfassung vergleichbarer Wohnumgebungen

Mag. Daniel Nitsch

Die Gebietstypologie der MA 18 bietet eine Alternative zu bezirkswisen Auswertungen bei Befragungen, z. B. zur Lebensqualität im Wohngebiet. Denn Bezirke oder andere administrative Gliederungen fassen häufig sozial- und baustrukturell sehr unterschiedliche Gebiete zusammen; Durchschnittswerte verlieren so an Aussagekraft. Kleinräumigere Auswertungen sind aber aufgrund der beschränkten Zahl

der Befragten je Gebiet (Stichprobengröße) meist nicht möglich.

Da sich Wien durch Stadterweiterung, Aufwertungs- und Verdichtungsprozesse laufend verändert, ist es notwendig, diese Typologie von Zeit zu Zeit zu aktualisieren.<sup>1</sup> Dabei werden auch die Kriterien an die geänderte Verfügbarkeit von Daten oder an den Bedeutungswandel bestimmter Merkmale angepasst.



Symbolbilder Gebietstypen: Gründerzeit und Altstadt; Wirtschaftswunder 1961–1980; Einfamilienhaus und Kleingärten; Zwischenkriegszeit; Bauperiode ab 2001. Quelle: MA 18, Christian Fuerthner

## Datengrundlagen und abgeleitete Indikatoren

Die Gebietstypologie von 2008 unterschied zehn Stadtgebietstypen vor allem auf Grundlage des Baualters der Wohngebäude sowie dem Anteil an Klein- und Substandardwohnungen. Datengrundlage war die Gebäude- und Wohnungszählung 2001, welche durch die Registerzählung 2011 bzw. das Adress-, Gebäude- und Wohnungsregister (AGWR, Statistik Austria) abgelöst wurde. In diesem sind allerdings die Veränderungen der Wohnungsmerkmale seit 2001 – beispielsweise durch Wohnungssanierungen, -zusammenlegungen, Aufstockungen und Zubauten bei bestehenden Gebäuden sowie Abbruch oder Abgang durch Umnutzungen – nicht so umfassend abgebildet, wie es für eine Aktualisierung erforderlich wäre. Daher wurde im neuen Kriteriensatz auf Wohnungsmerkmale verzichtet und dafür stärker nach Baualtersmischungen und Dichteindikatoren differenziert.

Hohe **bauliche Dichte**<sup>2</sup> bei relativ geringer Bevölkerungsdichte<sup>3</sup> entsteht beispielsweise in Gründerzeitgebieten mit ausgeprägter Nutzungsmischung (also Geschäften und Büros) und großen Wohnungen mit geringer

Belagszahl, d. h. vergleichsweise wenig Bevölkerung. Die Wohnungsgröße geht also indirekt in diesen Indikator ein, der auch ein Hinweis auf gut ausgestattete Wohnungen in zentraler Lage ist. In reinen Wohngebieten mit vielen Kleinwohnungen oder/und hoher Belagsdichte (also weniger wohlhabenden Gebieten) ist dagegen sowohl die bauliche Dichte als auch die Bevölkerungsdichte hoch. Auf diese Weise werden auch die bauliche Erneuerung von Gründerzeitgebieten sowie Verdichtungsprozesse (durch Aufstockung, Zubauten oder die Bebauung von Baulücken) indirekt berücksichtigt. Am Stadtrand gibt es auch gründerzeitliche Wohngebiete mit relativ *geringer baulicher Dichte* – meist durchgrünte Villenviertel und historische Ortskerne in den Bezirken 13, 14, 18 und 19.

Bei neueren Wohngebieten wurde zwar zwischen Einfamilienhäusern und Geschoßwohnungsbau unterschieden, letzterer aber nicht nach der Dichte weiter untergliedert, da diese nicht so stark variiert wie in der gründerzeitlichen Stadt und sich daher nicht als Unterscheidungsmerkmal eignet.



## Editorial

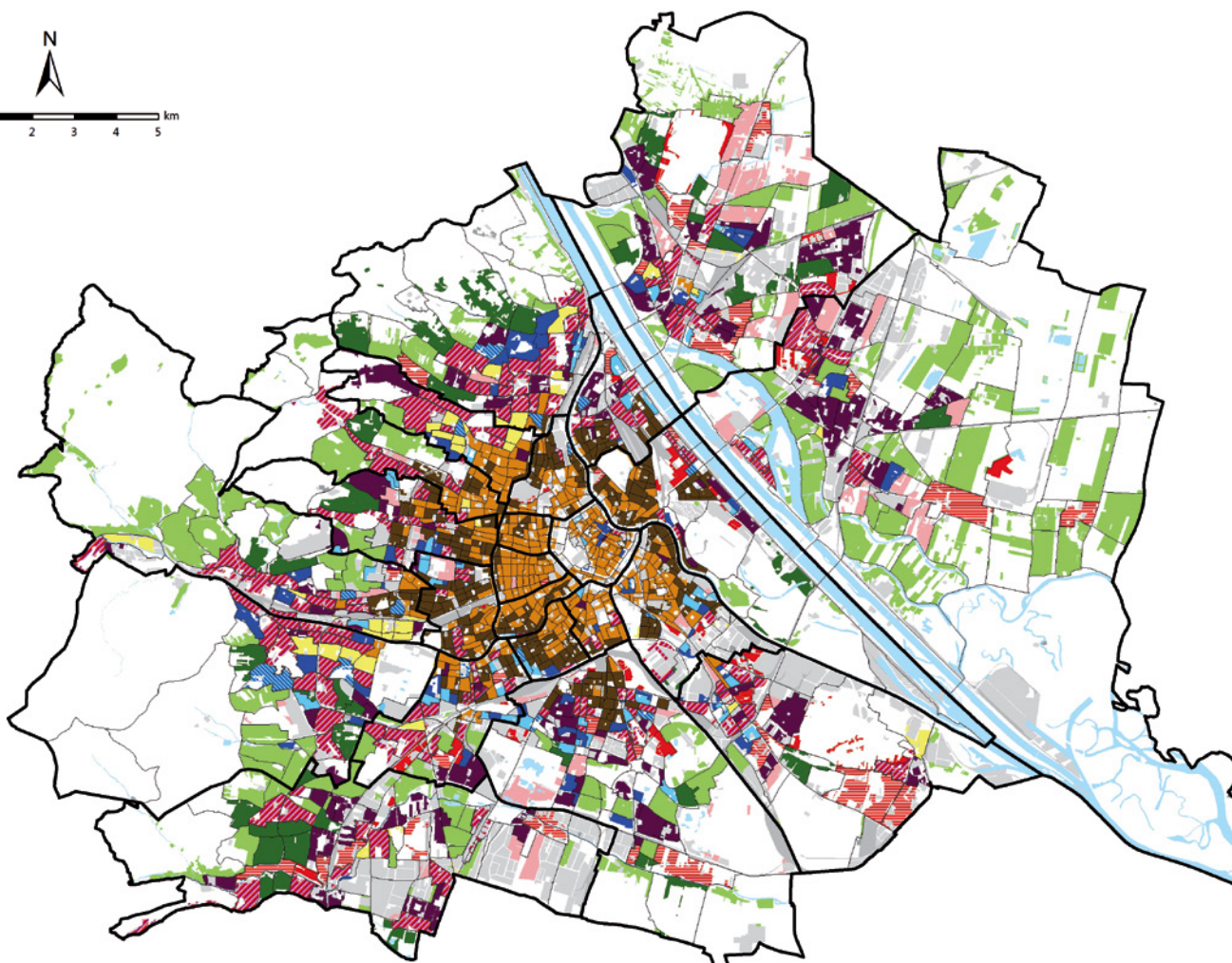
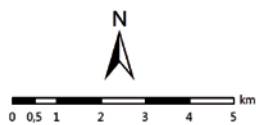
Um Forschungsergebnisse handlungsorientiert interpretieren zu können, muss die Stadtplanung auch die Qualität des Wohnumfeldes anhand objektiver Indikatoren sichtbar machen. Die Gebietstypologie hat die Aufgabe, das Stadtgebiet in baulicher und sozioökonomischer Hinsicht homogener zu untergliedern, als das die Gemeindebezirke zulassen. Da die Stadt ein dynamisches Wachstum erfährt und die einzelnen Stadtgebiete Veränderungen unterworfen sind, wurde die bestehende Gebietstypologie überarbeitet. Dadurch soll gesichert werden, dass die neuesten Entwicklungen auch in verschiedenen Auswertungen sichtbar werden.

Ihr  
DI Andreas Trisko,  
Abteilungsleiter

<sup>1</sup> Die hier dargestellten Wohngebiets-typen sind ein Nachfolgeprodukt der Stadtgebietstypen von 1991 und 2008; vgl. Werkstattbericht Nr. 81 „Leben und Lebensqualität in Wien“ und Beiträge zur Stadtentwicklung Nr. 23 „Neudefinition der Gebietstypen“

<sup>2</sup> MA 18, Nettogeschoßflächenzahl 2014 (Modellrechnung, DI Helmut Augustin)

<sup>3</sup> MA 18, Kleinräumige Bevölkerungsevidenz für Wien, Stand Ende 1. Quartal 2015



- |   |  |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>(1) Einfamilienhäuser und Kleingärten</li> <li>(2) Einfamilienhäuser und Kleingärten mit signifikantem Anteil an Geschöbwohnungen</li> <li>(3) Gründerzeit: hohe bauliche Dichte (NGFZ &gt;= 2) und Bevölkerungsdichte über dem Durchschnitt</li> <li>(4) Gründerzeit und Altstadt: hohe bauliche Dichte (NGFZ &gt;= 2) und Bevölkerungsdichte unter dem Durchschnitt</li> <li>(5) Gründerzeit: niedrige bauliche Dichte (NGFZ &lt; 2)</li> <li>(6) Zwischenkriegszeit und Zweiter Weltkrieg 1919–1944</li> <li>(7) Gemischtes Baualter, Zeitraum 1919–1960 dominiert</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>(8) Wiederaufbau 1945–1960</li> <li>(9) Wirtschaftswunder 1961–1980</li> <li>(10) Gemischtes Baualter, Zeitraum ab 1961 dominiert</li> <li>(11) Bauperiode 1981–2000</li> <li>(12) Bauperiode ab 1981 – gemischtes Baualter</li> <li>(13) Bauperiode ab 2001</li> <li>nahezu unbewohnt</li> </ul> |
|---|--|

Dagegen wurden die nach 1918 errichteten Wohngebäude stärker nach dem **Baualter** untergliedert, denn für nunmehr 100 Jahre Bautätigkeit ist die Unterscheidung von nur 3 Bauperioden zu grob geworden. Die verschiedenen Bauperioden der Nachkriegszeit unterscheiden sich deutlich betreffend Grundrissen, Bebauungsform, Erhaltungszustand oder Energiestandards. Ziel war auch, die räumliche Ausdehnung der Stadt – insbesondere in der Wachstumspha-

se ab 2001 – deutlicher darzustellen. Manche bisherige Einfamilienhausgebiete wurden durch Überformung zu Neubaugebieten mit überwiegend Geschöbwohnungsbau. Der Gebietstyp „sonstige gewerblich dominierte Mischgebiete“ wurde im Zuge der Fokussierung auf Wohngebiete aufgelassen und die betreffenden Gebiete anderen Kategorien zugeordnet, entsprechend der jeweils vorhandenen Wohnbebauung.

Abb. 1: Kartografische Darstellung der Wohngebietstypen 2016

## Methodik

Die Definition der Wohngebietstypen 2016 erfolgte – wie schon 2008 – auf Basis der 1.364 Wiener Zählgebiete. Die Typendefinition beschränkt sich in diesen Zählgebieten auf alle

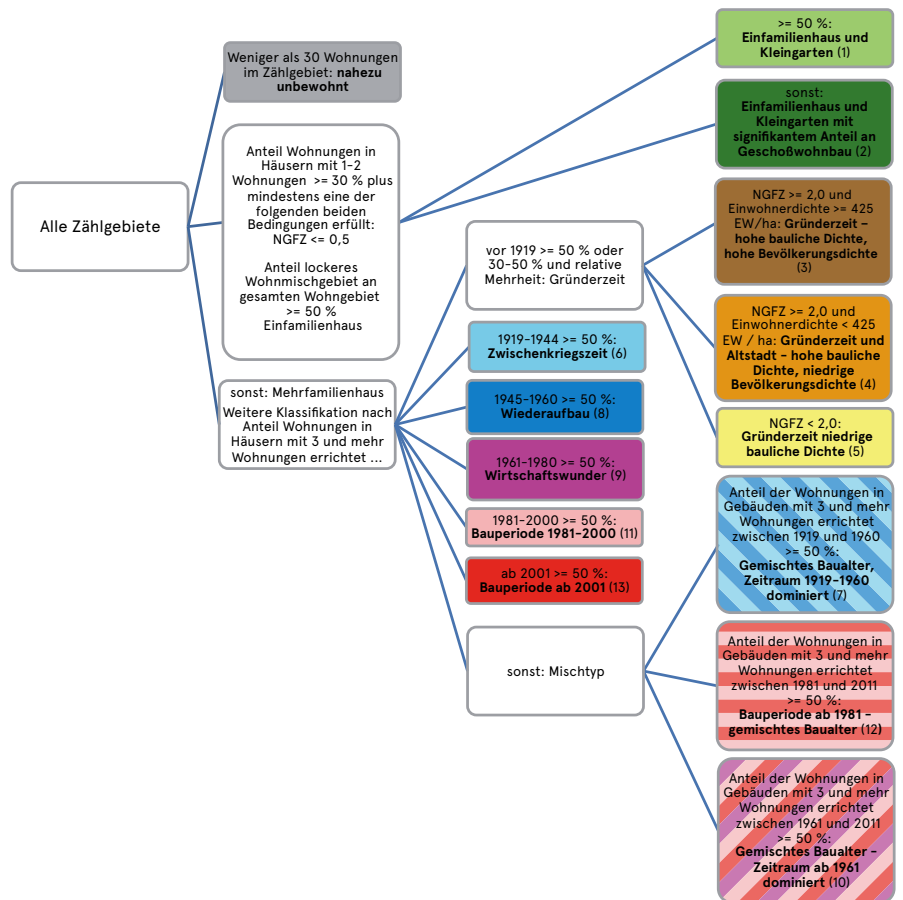
Wohngebäude in gemäß Realnutzungskartierung 2014<sup>4</sup> als Wohngebiet identifizierten Teilen. Das Schema in Abb. 2 veranschaulicht die hierarchisch angeordneten Definitionsschritte:

<sup>4</sup> zur Definition der Realnutzungskategorien vgl. auch Beiträge zur Stadtentwicklung Nr.22 „Realnutzungskartierung 2007/08“

Im ersten Schritt wurden nahezu unbewohnte Gebiete aussortiert und die Zählgebiete in Ein- und Mehrfamilienhausgebiete unterteilt. Liegt der Anteil der Wohnungen in Gebäuden mit einer oder zwei Wohneinheiten über 50 %, wurde anhand der Nettogeschoßflächenzahl (< 0,5) und dem Anteil des locker bebauten Wohngebietes (> 50 % an der Gesamtfläche des Wohngebietes) das Gebiet der Kategorie „Einfamilienhäuser und Kleingärten“ zugewiesen. Gebiete, in denen der Anteil der Einfamilienhaus-Wohnungen zwischen 30 und 50 % liegt, und in denen die vorher genannten Bedingungen ebenfalls zutreffen, wurden dem Wohngebietstyp „Einfamilienhaus und Kleingärten mit signifikantem Anteil an Geschoßwohnbau“ zugeordnet.

Die als Mehrfamilienhausgebiete identifizierten Zählgebiete wurden anhand der **Bauperiode** der Wohngebäude weiter unterteilt. Liegt in einem Zählgebiet der Anteil der Wohnungen aus einer der Altersklassen über 50 %, wurde es dem Wohngebietstyp der entsprechenden Baualterklasse zugeordnet. Lag der Anteil der Wohnungen keiner einzigen Baualterklasse über 50 %, wurde unter Zusammenfassung zweier oder mehrerer Bauperioden ein entsprechender **Mischtyp** vergeben.

**Gründerzeitgebiete** wurden – wie oben erwähnt – anhand von Dichtekriterien in drei Unterkategorien geteilt. Die beiden dicht bebauten Gründerzeitgebiete haben eine durchschnittliche Nettogeschoßflächenzahl (NGFZ) von über 2,0. Sie unterscheiden sich jedoch hinsichtlich der Bevölkerungsdichte: der Median der Gründerzeitgebiete (425 Einwohner pro Hektar Wohngebietsfläche) bildet die Trennlinie zwischen den Wohngebietstypen „Gründerzeit: hohe bauliche Dichte und hohe Bevölkerungsdichte“ bzw. „Gründerzeit und Altstadt: hohe bauliche



Dichte und niedrige Bevölkerungsdichte“. Geringe Bevölkerungsdichte korreliert einerseits mit dem Anteil an Gebäuden oder Gebäudeteilen ohne Wohnnutzung, aber auch mit größeren Wohnungen der alten „bürgerlichen“ Viertel innerhalb des Gürtels. Die Gründerzeitgebiete mit niedriger baulicher Dichte wurden nicht weiter nach der Bevölkerungsdichte unterteilt. Sie umfassen neben den alten Villengegenden von Hietzing und Penzing sowie Teilen des Währinger Cottages noch einige alte Ortskerne.

Abb. 2: Der „Entscheidungsbaum“: Darstellung der Definitionsschritte der Wohngebietstypen

## Ergebnis

Durch die klar definierte, datengestützte Zuordnung konnte jedes Zählgebiet eindeutig einem Wohngebietstyp zugeordnet werden. Auf eine räumliche Glättung der Ergebnisse wurde bewusst verzichtet, um die real bestehende Durchmischung der Stadt und ihre Veränderung adäquat abzubilden. Händische Zuordnungskorrekturen erfolgten nur in wenigen Einzelfällen, wenn die rezente Entwicklung größerer Stadterweiterungsgebiete in den Datengrundlagen noch nicht oder nur teilweise

abgebildet war: bei der Seestadt Aspern, dem Projekt „CityGate“, dem Sonnendviertel und den Mautner-Markhof-Gründen.<sup>5</sup> Die 13 Wohngebietstypen können bei Bedarf zusammengefasst werden, z. B. wenn kleine Stichproben bei der Auswertung von Umfragen dies erfordern, oder um spezielle Untersuchungen hinsichtlich eines Baualterstyps zu unterstützen; z. B. Wohnbau der 1950er- bis 1970er-Jahre.

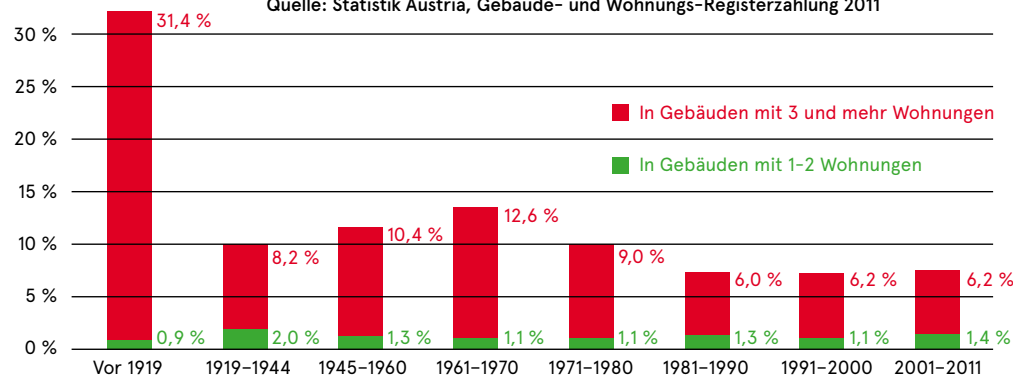
<sup>5</sup> Betroffene Zählgebiete: 10011, 11026, 21061, 22052

Wohngebietstyp	Wohnbevölkerung		Zählgebiete	
	Absolut	Relativ	Absolut	Relativ
(1) Einfamilienhäuser und Kleingärten	129.665	7,1%	127	9,3%
(2) Einfamilienhäuser und Kleingärten mit signifikantem Anteil an Geschoßwohnbau	50.442	2,7%	40	2,9%
(3) Gründerzeit: hohe bauliche Dichte (NGFZ >= 2) und Bevölkerungsdichte über dem Durchschnitt	379.082	20,5%	258	18,9%
(4) Gründerzeit und Altstadt: hohe bauliche Dichte (NGFZ >= 2) und Bevölkerungsdichte unter dem Durchschnitt	281.899	15,4%	294	21,6%
(5) Gründerzeit: niedrige bauliche Dichte (NGFZ < 2)	34.756	1,9%	46	3,4%
(6) Zwischenkriegszeit und Zweiter Weltkrieg (1919-1944)	79.616	4,3%	55	4,0%
(7) Gemischtes Baualter, Zeitraum 1919-1960 dominiert	23.649	1,3%	16	1,2%
(8) Wiederaufbau (1945-1960)	77.304	4,2%	70	5,1%
(9) Wirtschaftswunder (1961-1980)	231.488	12,6%	116	8,5%
(10) Gemischtes Baualter, Zeitraum ab 1961 dominiert	292.963	16,0%	174	12,8%
(11) Neubau 1981-2000	98.590	5,4%	42	3,1%
(12) Neubau ab 1981 gemischt	99.365	5,4%	34	2,5%
(13) Neubau ab 2001	56.084	3,1%	29	2,1%
nahezu unbewohnt	1.294	0,1%	63	4,6%
Gesamtergebnis	1.836.197	100,0%	1.364	100,0%

In Wien leben etwa 180.000 Menschen – also 10 % der Bevölkerung – in Zählgebieten, die von Einfamilienhäusern und Kleingärten geprägt sind (Typ 1 und 2). Knapp 700.000 Menschen (38 %) leben in der gründerzeitlich geprägten Stadt (Typ 3 bis 5). Etwa 80.000 Menschen (ca. 4 %) leben in Zählgebieten, die durch den Wohnbau des Roten Wien der Zwischenkriegszeit geprägt wurden. Eine Viertelmillion – mehr als ein Achtel der Wiener Bevölkerung – lebt in Wohngebieten, die durch den Wohnbau der vergangenen dreieinhalb Jahrzehnte dominiert werden (Typ 11 bis 13). Davon bewohnen 56.000 Men-

schen Zählgebiete, die durch den aktuellen Wohnbau ab dem Jahr 2001 geprägt sind. Die quantitative Verteilung der Wohnungen der entsprechenden Baualterklassen wird von den nun vorliegenden Wohngebietstypen nicht genau widerspiegelt. Das weist auf die große Durchmischung der Stadt hinsichtlich des Baualters – auch innerhalb von Gebieten, wo eine Baualterklasse überwiegt – hin. Beinahe 17% der Wienerinnen und Wiener leben in einem der drei „Mischtypen“, also Gebieten, die durch Wohnbau unterschiedlicher Bauperioden geprägt sind.

Anteil der Wohnungen nach Baualter und Gebäudetypen  
Quelle: Statistik Austria, Gebäude- und Wohnungszählung 2011



Impressum

Medieninhaber und Herausgeber:  
MA 18 – Stadtentwicklung  
und Stadtplanung  
1082 Wien, Rathausstraße 14–16  
www.stadtentwicklung.wien.at  
Für den Inhalt verantwortlich:  
Daniel Nitsch  
MA 18 – Stadtentwicklung  
und Stadtplanung  
Lektorat: Ernst Böck  
Foto Editorial: © Foto Wilke |  
Mediendienst.com  
Grafik: Typisch Beton Grafik Design OG

© MA 18 – Stadtentwicklung  
und Stadtplanung, Oktober 2016