Bernhard Steger, Dietmar Wiegand, Marijana Sreckovic, (Hrsg.)

entwerfen e8_objekt sucht nutzung

konzepte für das servitenkloster frohnleiten

raumgestaltung

250.380 SS08

253

ISBN 13: 978-3-902065-68-1: objekt sucht nutzung, konzepte für das servitenkloster frohnleiten

impressum

Die Publikation wurde zu Studienzwecken erstellt. Dieses Werk ist urheberrechtlich geschützt. Alle Rechte des Nachdrucks und der Vervielfältigung des Buches oder Teilen daraus, sind vorbehalten. Kein Teil des Werkes darf ohne schriftliche Genehmigung der Abteilung für Raumgestaltung und nachhaltiges Entwerfen in irgendeiner Form (Fotokopie, Mikrofilm oder einem anderen Verfahren), auch nicht für Zwecke der Unterrichtsgestaltung, reproduziert oder unter Verwendung elektronischer Systeme verarbeitet, vervielfältigt oder verbreitet werden. Die Urheberrechte der einzelnen Projekte verbleiben bei den Studierenden.

© 2008 Institut für Architektur und Entwerfen,
Abt. für Raumgestaltung und nachhaltiges Entwerfen

Herausgeber
Institut für Architektur und Entwerfen,
Abt. für Raumgestaltung und nachhaltiges Entwerfen
Institut für Städtebau, Landschaftsarchitektur und Entwerfen
Fachbereich Projektentwicklung und -management
Technische Universität Wien
Karlsplatz 13
1040 Wien

Redaktion
Institut für Architektur und Entwerfen,
Abt. für Raumgestaltung und nachhaltiges Entwerfen
Bernhard Steger

Für namentlich gekennzeichnete Beiträge
ist der/die AutorIn verantwortlich.

Mitarbeit und Gestaltung
Bernhard Steger, Marijana Sreckovic, Herbert Androsch, Benedikt Sequeira

Lektorat
Bernhard Steger, Benedikt Sequeira

Grafik Design/Basiskonzept
Andrea Zeitlhuber

Fotos
Institut für Architektur und Entwerfen
Abteilung Raumgestaltung und Entwerfen - Archiv,
ausgenommen namentlich gekennzeichnetes Bildmaterial

Endfertigung
Institut für Architektur und Entwerfen,
Abt. für Raumgestaltung und nachhaltiges Entwerfen
Eigenverlag unter Einsatz von iRecord.

inhalt

005 **objekt sucht nutzung - die entwurfsaufgabe**

007 **objekt sucht nutzung - die Projektentwicklung**

analysen

011 **Gebäude, Freiflächen und ihre Nutzungen**
Jafari Sahamieh, Hamideh; Madl, Andreas; Petkova, Guergana

015 **Entwicklungstrends in Frohnleiten**
Grabher, Stefan; Holzinger, Bernhard; Rath, Roman

017 **Analyse der aktuellen Nutzer- und Nachfragegruppen**
Maslowski, Lisa-Maria; Mühlberger, Verena

021 **Analyse der rechtlichen, technischen und betriebswirtschaftlichen Rahmenbedingungen**
Auer, Robert; Kausl, Christian; Kerr, Domitille

projekte

027 **Schriftstellerkolonie**
Rath, Roman

043 **TCM-Zentrum Frohnleiten**
Mühlberger, Verena

053 **KLOSTER - KOCHEN - KAUFEN - KREIEREN**
Maslowski, Lisa-Maria

065 **Klosterhotel Frohnleiten**
Madl, Andreas; Petkova, Guergana

077 **Gemeinschaftleben Erlebnis in der Natur**
Kerr, Domitille

087 **K_FRO**
Kausl, Christian

95 **Mehrgenerationenhaus**
Balla, Zsuzsanna

105 **SinnenReich**
Holzinger, Bernhard

Bernhard Steger

objekt sucht nutzung die entwurfsaufgabe

Gebäude sind als Zeugen der Vergangenheit Kulturgut, die die Wahrnehmung unserer Welt entscheidend prägen. Sie sind Teil der Stadt und jede Veränderung am Gebäude verändert die Stadt. Veränderungen entstehen seltener durch den Neubau, sondern passieren zumeist evolutiv im Bestand; durch Umnutzungen, Umbauten, Sanierungen oder Erweiterungen. Ökologisch betrachtet sind Gebäude große Energiespeicher – die Umnutzung ist daher gegenüber der Variante Abbruch/Neubau eine große Energieersparnis und unter dem Gesichstpunkt der Nachhaltigkeit ein Gebot der Stunde. Das ist die eine Seite. Gebäude sind aber auch gebundenes Kapital, dessen Ertrag die Kosten für Erhaltung, Finanzierung und Betrieb zumindest abdecken muss. Doch Funktionen werden obsolet, die dafür errichteten Gebäude stehen leer und die Immobilie wird zur wirtschaftlichen Belastung. Die Ziele dieser Entwurfsaufgaben waren daher vielfältig: zunächst sollten die Studierenden einmal mit der Aufgabe konfrontiert werden, die Potentiale eines bestehenden Gebäudes zu erkennen und durch Umbau und Erweiterung zu stärken. Diesem Aspekt, obwohl im Arbeitsalltag der Architekturbüros omnipräsent, wird in der Ausbildung bisher nur wenig Aufmerksamkeit geschenkt. Oft nur subkutan transportierte Werthaltungen stellen sich dabei radiakal in Frage. Die Studierenden sollten aber auch verstehen, wie die Seite der Projektentwicklung an eine Bauaufgabe herangeht: wie Projekte bewertet werden und welche Faktoren für eine Beurteilung wesentlich sind. Sie sollten damit vorbereitet werden, in ihrer zukünftigen Praxis als kompetente Gesprächspartner im komplexen Prozess des Bauens mitwirken können. Ergebnis sind ganz unterschiedliche Projekte, die noch am Beginn ihres Weges stehen. Die ganz spezielle Disposition mit den Aspekten Entwurf, Denkmalschutz, Ökonomie und den unterschiedlichen Erwartungshaltungen waren große Herausforderungen aber auch wichtige Erfahrungen für Studierende und Betreuer. Wir würden uns freuen, wenn dabei auch der eine oder andere Denkanstoß für Nutzer und Betreiber entstand.

Wiegand, Dietmar Sreckovic, Marijana

objekt sucht nutzung die projektentwicklung

Der Fachbereich Projektentwicklung und Projektmanagement und das Institut für Raumgestaltung der TU Wien haben im Wintersemester 2007/08 erstmalig in der Architekturausbildung die Prozesse und Sichtweisen der Projektentwicklung in eine Entwurfsaufgabe integriert. Somit war das Entwerfen „Objekt sucht Nutzung“ auch für die Betreuer/innen ein Test, der – betrachtet man die Entwurfsergebnisse und die Kompetenzentwicklung der Studierenden - als sehr gelungen betrachtet werden kann.
Die Studierenden haben für das Kloster in Frohnleiten nicht nur Ideen für neue Nutzungen und damit verbundene Um- und Anbauten entwickelt. Sie haben die unterschiedlichen Interessen der involvierten Akteure in Frohnleiten analysiert und deren Handlungsmöglichkeiten, sowie Entscheidungskriterien festgestellt und damit gezeigt, dass sie die realen Rahmenbedingungen einer Projektentwicklung erkennen können. Sie haben erkannt, dass es sich beim Kloster in Frohnleiten heute und in der Zukunft um eine typische Betreiberimmobilie handelt und dementsprechend Betriebskonzepte entwickelt. Sie haben neben der Schätzung von Umbaukosten einfache Betriebsrechnungen durchgeführt, d.h. die betriebswirtschaftliche Situation zukünftiger Betreiber bewertet, und somit Transparenz für die Entscheider – die Pfarrei und die Gemeinde Fohnleiten – geschaffen. Bestimmte Konzepte, die Irrwege hinsichtlich der Ziele der Pfarrei (Verdünnung der Baunutzungskosten) und der Gemeinde (Impulse für Einkommen und Beschäftigung) darstellen, wurden bewusst weiterverfolgt, um die Effekte dieser Wege aufzuzeigen. Etwa die Hälfte der Vorschläge für die Umnutzung des Klosters in Frohnleiten ist jedoch geeignet und wert von den beteiligten Akteuren weiter verfolgt zu werden. Die Ideen reichen von einer Teilnutzung des Klosters als Mehrgenerationenhaus bis zu einem Künstlerhaus für Literaten. Sie sind durchaus mit der sakralen Nutzung des Klosters vereinbar, bieten die Chance zur Verdünnung der Baunutzungskosten und zur Belebung Frohnleitens als Ort zum Leben und Wirtschaften.

analysen

Jafari Sahamieh, Hamideh; Madl, Andreas; Petkova, Guergana

Gebäude, Freiflächen und ihre Nutzungen

Für die Umsetzung eines neuen Nutzungskonzeptes stehen im Rahmen dieses Entwerfens zur Verfügung: Das vorhandene Kloster mit seinen Räumlichkeiten, die Raumreserven im Gebäude (Dachboden), der neben dem Kloster stehende Glockenturm und die angrenzende Grünfläche, die derzeit die Widmung „privater Park“ aufweist. Mögliche Nutzungen, insbesondere in einem bestehenden Gebäude, waren jedoch durch städtebauliche und räumliche Vorgaben auch eingeschränkt. Parallel zur Entwicklung des Projektentwicklungskonzeptes waren die angedachten Nutzungsüberlegungen der Studierenden daher räumlich zu überprüfen. Dies betraf einerseits den Bestand: Erschließung, Raumhöhen, Flächenbedarf, Konstruktion, Denkmalschutz, etc., sowie die potentiellen Erweiterungsflächen: Erschließung, städtebauliche Ordnung, Stellplätze, Verbindung zum Gebäude, etc. Die Herausforderung war es, in dieser Phase einerseits sehr grobe planerische Festlegungen zu treffen, die jedoch in den notwendigen Punkten (Erschließung, Raumtiefen, etc.) ausreichend exakt sind.

Gebäude, Freiflächen und ihre Nutzungen

Am Anfang eines Projekts sollte eine ausführliche Analyse der Bestandssituation stehen, um mögliche Potentiale, besonders im Bereich von Gebäude Neu- und Umnutzungen, aufzuzeigen oder eventuelle Notwendigkeiten von Um- und Zubauten zu begründen. Es sind durch neue Nutzung eines bestehenden Gebäudes enorme Energie- und Kosteneinsparungen möglich. Daher sollte sich dieser Analyseteil mit dem Bestand der baulichen Situation auseinandersetzen.

Um einen groben Überblick über das Gebäude und die Freiflächen zu verschaffen, untersuchten wir das Kloster zunächst auf Erschließungswege sowie die Gestaltung der Freiflächen, wobei der Klostergarten eine nähere Betrachtung erforderte. Da Grundstücksgrenzen und Höhenlinien in den vorliegenden Plänen nicht einsichtig waren, konnten wir uns in diesem Bereich nur auf Schätzungen stützen um ein 3D Modell des Grundstücks, das an der Nordseite zur Strasse hin abfällt, zu erstellen. Dies war für den weiteren Planungsschritt notwendig. Weiters legten wir bei der Untersuchung des Klosters großen Wert auf eine fotografische Dokumentation der vorhanden Bauteile, Räume, Klostergarten sowie deren unmittelbare Umgebung.

Da vom Kloster selbst sehr genaue Pläne vorliegen, konzentrierten wir uns in dem Bereich auf die Erfassung von Raumnutzungen, Nutzergruppen sowie Nutzungsfrequenzen.

Abb. 05223-005
Gebäude, Freiflächen und ihre Nutzung - Kloster Frohnleiten, Madl Andreas, Petkova Guergana, Frontansicht

Abb. 05223-003
Gebäude, Freiflächen und ihre Nutzung - Kloster Frohnleiten, Madl Andreas, Petkova Guergana, Gang Südflügel

Abb. 05223-004
Gebäude, Freiflächen und ihre Nutzung - Kloster Frohnleiten, Madl Andreas, Petkova Guergana, Kloster Westansicht

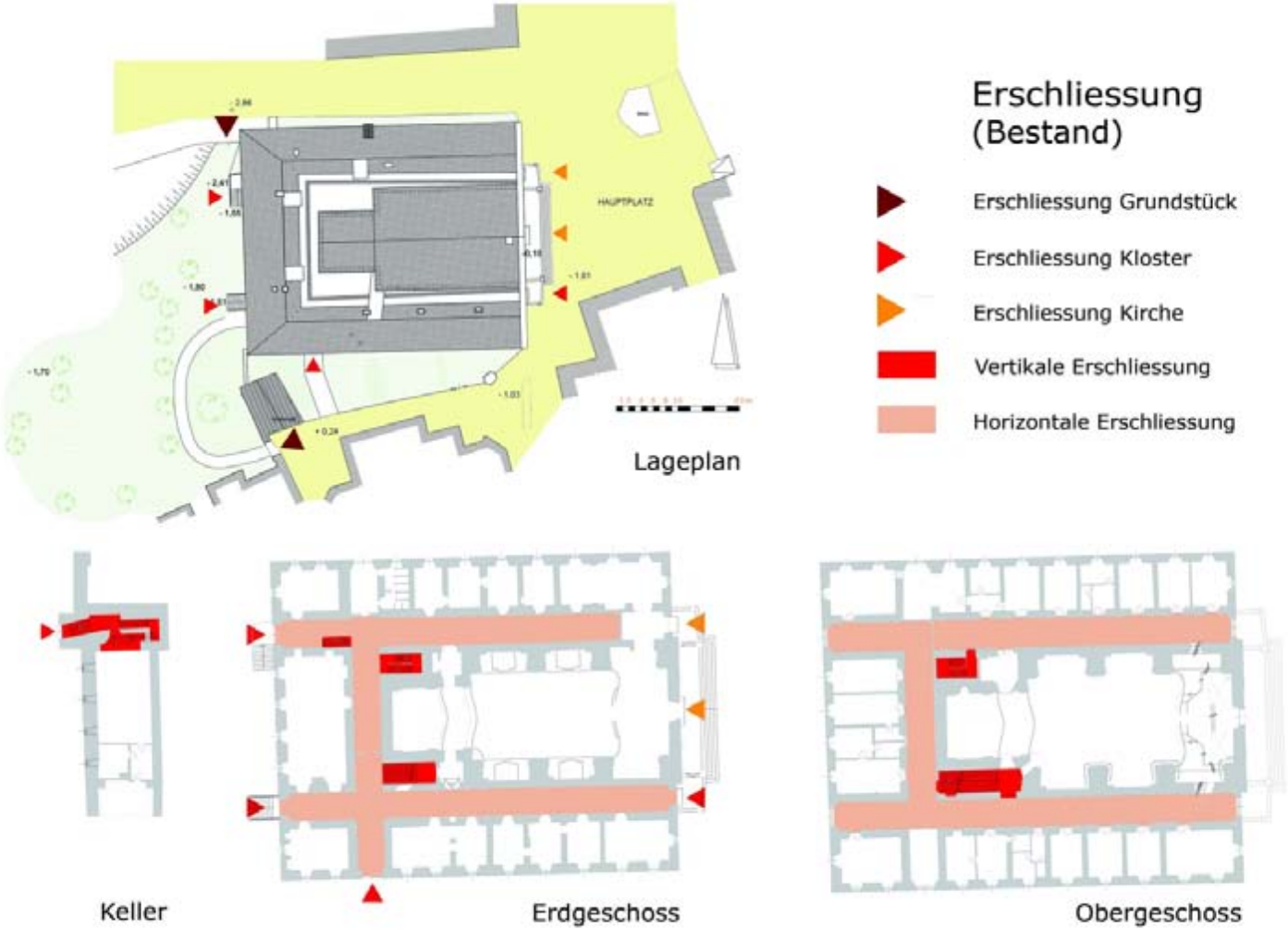


Abb. 05223-002

Gebäude, Freiflächen und ihre Nutzung - Kloster Frohnleiten, Madl Andreas, Petkova Guergana, Erschließungsanalyse

Nutzungsintensität
(Aktuelle Zustand)

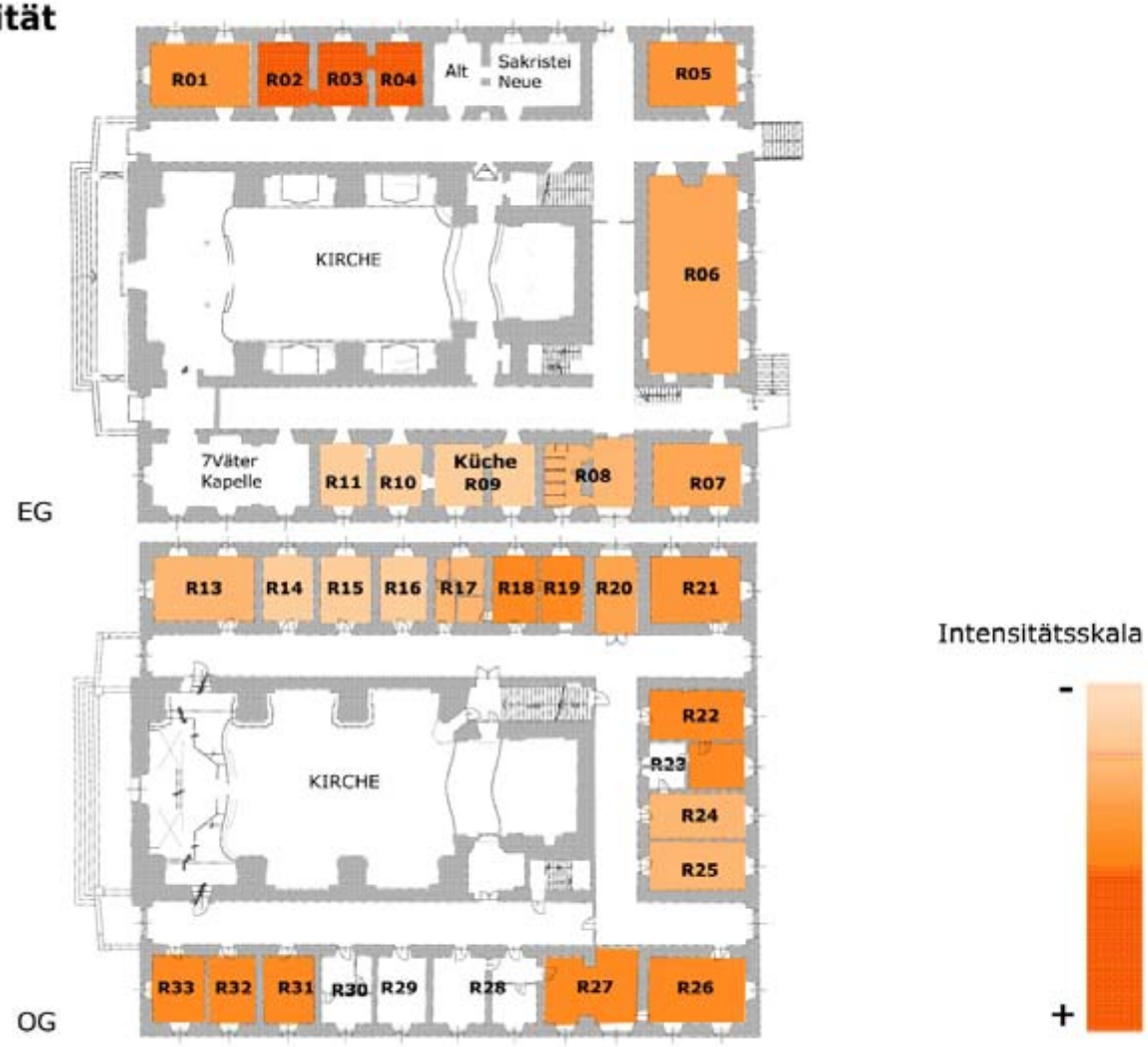


Abb. 05223-006

Gebäude, Freiflächen und ihre Nutzung - Kloster Frohnleiten, Madl Andreas, Petkova Guergana, Nutzungsintensität

Abbildungsverzeichnis

Abb. 05223-002

Copyright: Madl / Petkova, Andreas / Guergana

Abb. 05223-003

Fotograf: Madl, Andreas

Copyright: Madl, Andreas

Abb. 05223-004

Fotograf: Madl, Andreas

Copyright: Madl, Andreas

Abb. 05223-005

Fotograf: Madl, Andreas

Copyright: Madl, Andreas

Abb. 05223-006

Copyright: Madl / Petkova, Andreas / Guergana

Grabher, Stefan; Holzinger, Bernhard; Rath, Roman

Entwicklungstrends in Frohnleiten

Die vorliegende sozioökonomische Analyse der Stadt Frohnleiten soll ein aussagekräftiges Bild der momentanen Situation zeichnen auf deren Grundlage die Nutzungskonzepte der Studierenden für das Servitenkloster entwickelt wurden.

Frohnleiten liegt in der Oststeiermark und grenzt an Oberaich, Pernegg an der Mur, Röthelstein, Leoben, Übelbach, Deutschfeistritz, Peggau, Semriach und Schrems bei Frohnleiten. Die Territorialfläche Frohnleitens umfasst 12700 Hektar Land. Administrativ gliedert sich Frohnleiten in 11 Katastralgemeinden (Adriach, Gams, Gamsgraben, Hofamt, Laas, Laufnitzdorf, Laufnitzgraben, Mauritzen, Pfannberg, Rohtleiten und Wannersdorf). Räumlich unterteilt ist die Stadt in ein abgegrenztes Industriegebiet und den Stadtkern und Umgebung. Diese Region zählt zu den wirtschaftsstärksten in der Steiermark, weil sie in der Nähe von Graz liegt.

Sozioökonomische Analayse

Die Stadt Frohnleiten hat ca. 6300 Einwohner wobei Frohnleiten nur über knapp 3000 Arbeitsplätze verfügt, die größtenteils im Dienstleistungssektor und im produzierenden Gewerbe zu finden sind. Der hohe Anteil der Beschäftigten im Dienstleisungssektor kann auf den Gesundheitstourismus zurückgeführt werden.

Circa die Hälfte der Beschäftigten stammt aus Frohnleiten selbst, die restlichen 1400 pendeln aus dem Umland ein, zu jeweils gleichen Teilen aus den umliegenden Gemeinden und anderen politischen Bezirken der Steiermark wie Graz oder Bruck/Mur. Der am häufigsten vertretene Ausbildungstand der über 15 Jährigen ist ein Lehrabschluss. In Frohnleiten gibt es eine Volksschule und eine Hauptschule mit einem Polytechnikum, Schüler die eine höherebildende Schule besuchen wollen, müssen nach Bruck/Mur oder nach Graz auspendeln. Da sich eine gut zugängliche, aber nicht voll ausgelastete Tiefgarage unter dem Hauptplatz befindet sind genügend Parkplätze vorhanden. Da Frohnleiten an einer Schnellstraße liegt und neben einer Bahnstrecke sind die größeren Städte in der Umgebung schnell zu erreichen. In der Stadt Frohnleiten selbst gibt es ein gut ausgebautes öffentliches Verkehrsnetz und die wichtigsten Punkte sind zu Fuß ebenfalls erreichbar. Im Umkreis von 20km befinden sich über 80 Banken, eine Post pro Katastralgemeinde und 40 Nahversorger, sowie 90 Tankstellen angesiedelt. Es gibt ebenfalls 20 Ärzte und in der Stadt selbst gibt es ein Therapiezentrum für Orthopädie. In ganz Frohnleiten sind Breitbandinternetanschlüsse möglich, außerdem sind die Häuser hauptsächlich an die Kanalisation angeschlossen. Das Wohnungsangebot ist prinzipiell gut, wie eine Befragung der Bevölkerung gezeigt hat. Die Nächtigungszahlen in der Tourismusbranche stiegen in den letzten beiden Jahren, aber es gibt kein regionales Tourismuskonzept und zu wenige Attraktionen.

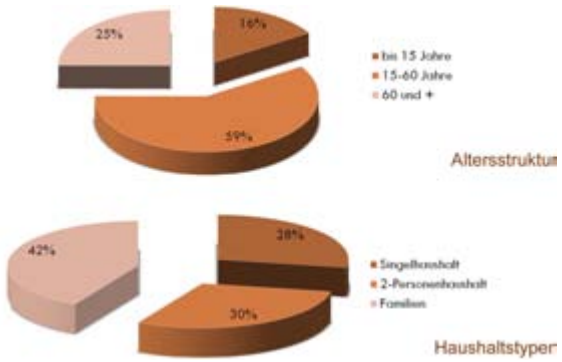


Abb. 05224-001
Entwicklungstrends in Frohnleiten; Holzinger Rath; Altersstruktur und Haushaltstypen

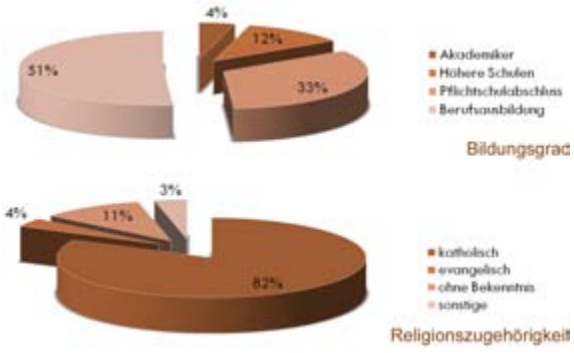


Abb. 05224-002
Entwicklungstrends in Frohnleiten; Holzinger Rath; Bildungsgrad und Religionszugehörigkeit

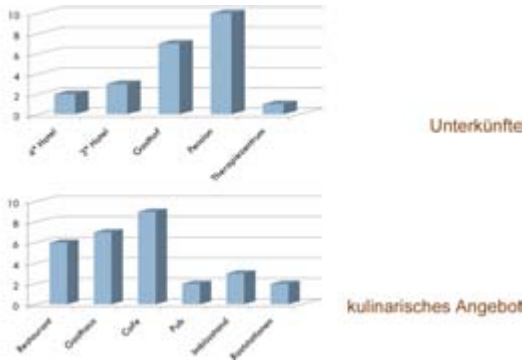


Abb. 05224-003
Entwicklungstrends in Frohnleiten; Holzinger Rath; Unterkünfte und Gastronomie

Abbildungsverzeichnis

Abb. 05224-001

Quelle: Gemeinde Frohnleiten, .: Sozioökonimische

Analayse:

Fotograf: Holzinger + Rath

Copyright: Holzinger + Rath

Abb. 05224-002

Quelle: Gemeinde Frohnleiten, .: Sozioökonimische

Analayse:

Fotograf: Holzinger + Rath

Copyright: Holzinger + Rath

Abb. 05224-003

Quelle: Gemeinde Frohnleiten, .: Sozioökonimische

Analayse:

Fotograf: Holzinger + Rath

Copyright: Holzinger + Rath

Maslowski, Lisa-Maria; Mühlberger, Verena

Analyse der aktuellen Nutzer- und Nachfragegruppen

Um eine geeignete und auf den speziellen Standort abgestimmte Nutzung zu finden, ist es auch wichtig die Wünsche, Vorstellungen und auch Bedürfnisse der diversen Nutzer des Ortes zu kennen und zu berücksichtigen. In Frohnleiten treffen hier mehrere Nutzergruppen aufeinander: die Gemeinde, die Pfarrei, die Franziskaner/ Serviten, sowie die Diözese.

Analyse aktueller Nutzer- und Nachfragegruppen

An einer Neunutzung bzw. einem Umbau des Klosters sind viele Nutzergruppen beteiligt, deren Bedürfnisse und Wünsche berücksichtigt werden müssen.
Die wichtigsten sind: Die Serviten, Pfarrei, Gemeinde, (Hotellerie), Diözese...

Die derzeitigen Besitzer des Klosters sind die Serviten, welche das Kloster demnächst der Pfarrei schenken werden. Die Pfarrei wird demnach zukünftiger Besitzer sein und durch ehrenamtliche Arbeit der Bewohner aus Frohnleiten den Erhalt des Klosters sichern.

Die Seelsorge betreibt weiterhin Pater Simon.
Sämtliche Betriebskosten übernimmt derzeit die Pfarrei.

Ziele der Pfarrei:
- Räume des Klosters unentgeltlich unterschiedlichen Nutzergruppen zur Verfügung stellen.
- Kosten in „überschaubarem Rahmen“ halten
Einnahmen durch Vermietung
- Keine Pleite durch Schenkung erwünscht!!

Ziele der Gemeinde:
- Tourismus ankurbeln
- Die Gemeinde soll sich entwickeln
- Übernachtungsmöglichkeiten erzeugen
- Klostergarten und Turm ins zentrale Interesse rücken
- Aktivität soll nach Frohnleiten kommen
- Pfarrei aufrechterhalten
- Frohnleiten soll profitieren, sich entwickeln
- Territoriales Kapital entwickeln

Ziele der Franziskaner/ Serviten:
- Keine Profanisierung
- Alterssitz für Pfarrer
- vor 1989: Theologiestudenten, die in Österreich

SERVITEN

Bestehende Räume		Benötigte Räume	
Schlafräume Patres (2)	50 m²	Schlafräume Patres (2)	50m²
Köchin (1)	172 m²	Aufenthaltsräume	35 m²
Küche, Speis		Küche, inkl. Nebenräume	38 m²
Wirtschaftsraum		Sanitär	7 m²
Abstellraum			
Sanitär		**GESAMT**	**130 m²**
Zimmer (3)			
Gästezimmer, inkl. Sanitär (5)	110 m²		
Aufenthaltsräume	142 m²		
TV			
Bibliothek			
Speisezimmer			
GESAMT	**474 m²**		
Gang	325 m²		
Lagerfläche DG	ca 840 m²		

Abb. 05225-004
Analyse der aktuellen Nutzergruppen; Maslowski, Mühlberger; Raumbedarf Serviten

PFARREI

Bestehende Räume		Benötigte Räume	
Pfarrkanzlei (2)	40 m²	Pfarrkanzlei	40m²
Sakristei	50 m²	Sakristei	35 m²
Pfarrsaal	100 m²	Pfarrsaal	ca. 100 m²
Jugendraum	38 m²	Mehrzweckraum	40 m²
Frauenraum	34 m²	Jungschar	
Musikproberaum	38 m²	Frauen	
Besprechung/ Bibliothek	54 m²	Musikverein	
Stauraum	70 m²	Besprechung/ Bibliothek	20 m²
Sanitär	32 m²	Stauraum	70 m²
Keller	100 m²	Haustechnik	21 m²
GESAMT	**556 m²**	**GESAMT**	**326 m²**
Gang	325 m²		
Haustechnik	21 m²		

Mögliche Nutzung
Regionaler Pfarrverband
Seelsorgezentrum
Seniorenheim für Geistliche

Abb. 05225-005
Analyse der aktuellen Nutzergruppen; Maslowski, Mühlberger; Raumbedarf Pfarrei

Gemeinde

Bestehende Räume	Mögliche Nutzung
	Musikschule
	Veranstaltungen
	Museen
	Kunst, Kultur
	Betreutes Wohnen, Altersheim
	Höhere Schule
	Biblische Gärten, Skulpturenpark
	GESAMT **ca. 500 m²**

Abb. 05225-006
Analyse der aktuellen Nutzergruppen; Maslowski, Mühlberger; Raumbedarf Gemeinde

studierten, wohnten in den Gästezimmern des Klosters
die Studenten halfen im Kloster mit
- Erhaltung des Klosters als Treffpunkt (z.B.: für Geistliche)
- Geistlich-kulturelles Zentrum

Ziele der Diözese:
- Seelsorgerisches Angebot erwünscht
- Sie stehen als Haftende hinter der Gemeinde: ausreichend Einnahmen erwünscht bzw. geringe Benutzerkosten; die Bilanz ist das Entscheidende.

Sonstiges:
Ein gewichtiges Problem stellt der Tourismus in Frohnleiten da. Aufgrund fehlender Attraktionen und Marketingstrategien bleiben Menschen kaum länger als einen Tag im Ort. Wünschenswert wäre eine Attraktion zu forcieren, welche Touristen zB. ein Wochnende in Frohnleiten verweilen lässt.
Auch bei den Einwohnern lässt sich in den letzten Jahren ein starker Trend zur Abwanderung nach Graz etc. erkennen.

Abbildungsverzeichnis

Abb. 05225-004

Copyright: Maslowski, Lisa-Maria

Abb. 05225-005

Copyright: Maslowski, Lisa-Maria

Abb. 05225-006

Copyright: Maslowski, Lisa-Maria

Auer, Robert; Kausl, Christian; Kerr, Domitille

Analyse der rechtlichen, technischen und betriebswirtschaftlichen Rahmenbedingungen

Frohnleiten liegt an einem Verkehrsknotenpunkt direkt an der Mur und ist somit sowohl von den umliegenden Gemeinden als auch von Graz aus gut erreichbar. Die Territorialfläche umfasst 12700 Hektar Land. Administrativ gliedert sich Frohnleiten in 11 Katastralgemeinden. Räumlich unterteilt ist die Stadt in ein abgegrenztes Industriegebiet und den Stadtkern mit Umgebung.

Rechtliche, technische und betriebswirtschaftliche Rahmenbedingungen

Flächenwidmung_beheizte Flächen_Kosten, Einnahmen

Flächenwidmung

Frohnleiten liegt an einem Verkehrsknotenpunkt direkt an der Mur und ist somit sowohl von den umliegenden Gemeinden als auch von Graz (25km Entfernung) bzw. Graz-Flughafen (40km) gut erreichbar.
Die Territorialfläche umfasst 12700 Hektar Land. Administrativ gliedert sich Frohnleiten in 11 Katastralgemeinden. Räumlich unterteilt ist die Stadt in ein abgegrenztes Industriegebiet und den Stadtkern mit Umgebung.

Der Vorplatz des Klosters, sprich der Hauptplatz, ist als Verkehrsfläche (Gemeinde) gewidmet. Unter dem Hauptplatz befindet sich eine Tiefgarage, deren Stellplätze bei Bedarf durchaus für das Kloster herangezogen werden können.
Der große Klostergarten ist derzeit als Park gewidmet. Seitens der Gemeinde besteht aber durchaus die Möglichkeit diesen zumindest in Teilen in Bauland umzuwidmen.

Beheizte Flächen

ständig beheizte Flächen

EG: 282,43 m²
OG: 208,28 m²
UG: 74,60 m²
Summe: 565.31 m²

temporär beheizte Flächen

OG: 223,89 m²
Summe: 223,89 m²

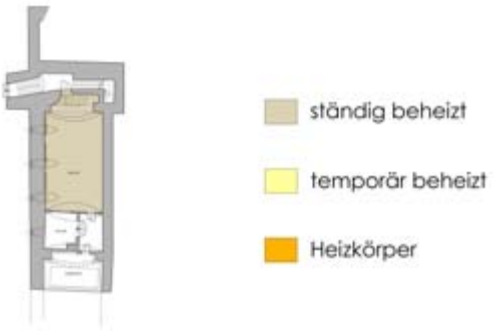


Abb. 05227-005
Analyse der rechtlichen, technischen und betriebswirtschaftlichen Rahmenbedingungen; Christian Kausl; Grundriss Keller

Abb. 05227-004
Analyse der rechtlichen, technischen und betriebswirtschaftlichen Rahmenbedingungen; Christian Kausl; Grundriss EG

Abb. 05227-006
Analyse der rechtlichen, technischen und betriebswirtschaftlichen Rahmenbedingungen; Christian Kausl; Grundriss OG

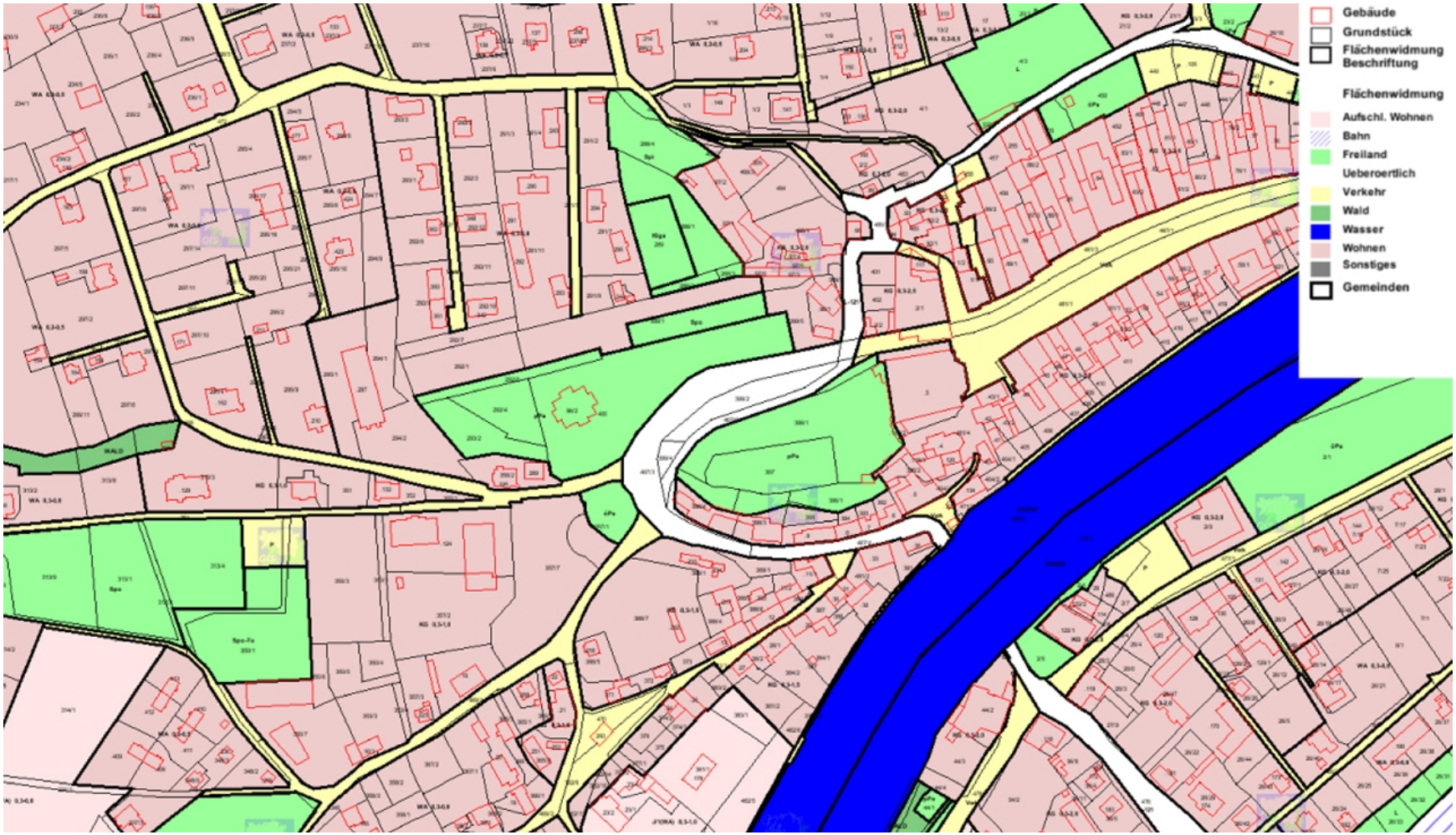


Abb. 05227-007

Analyse der rechtlichen, technischen und betriebswirtschaftlichen Rahmenbedingungen; Christian Kausl; Flächenwidmung

Zu den temporär beheizten Flächen zählen die Gästezimmer im Obergeschoß. Diese werden heute nur noch selten benutzt. Bis zum Jahr 1989 wurden sie von Theologiestudenten bewohnt.

Heizkörper sind grundsätzlich in jedem Raum vorhanden. Eine Ausnahme bilden hier die Küche und Lagerräume im Erdgeschoß sowie die Sakristei.

Kosten im Jahr:

Nutzungskosten: € 25-35.000.-
Betriebskosten: € 15-20.000.-
Erhaltungskosten: € 10-15.000.-
Strom: € 5.000.-
Gas (Heizung): € 10.000.-

Einnahmen:

Erntedankfest, Spenden,... : € 15.000.-

Diozöse: € 2.500.- (Strom EG)
€ 5.000.- (Gas EG)
Diozöse: Ausfallhaftung

nicht-monetäre Leistungen:

Gartenpflege
Köchin
Instandhaltung
Kirchenchor
kath. Frauengruppe,...
Verwaltung
Pfarrer
Pfarrgemeinderat
Putzen

Abbildungsverzeichnis

Abb. 05227-004

Copyright: Kausl, Christian

Abb. 05227-005

Copyright: Kausl, Christian

Abb. 05227-006

Copyright: Kausl, Christian

Abb. 05227-007

GIS-Steiermark, http://gis2.stmk.gv.at : Digitaler Atlas

Steiermark, Raumordnung - Flächenwidmung

Copyright: GIS-Steiermark, http://gis2.stmk.gv.at

projekte

Rath, Roman

Schriftstellerkolonie

Im Kloster Frohnleiten werden die bestehenden Gästezimmer für den längerfristigen Aufenthalt von Schriftstellern zur Verfügung gestellt. Das Kloster soll wieder als das geistig-kulturelle Zentrum der Region etabliert werden.
Am Anfang soll eine Versuchsphase stehen, in der die bestehenden Gästezimmer, nach kleinen Adaptierungsarbeiten, von den Schriftstellern bezogen werden. Das Projekt kann, wenn die gesteckten Ziele erreicht werden, in Phase 2 mit verbesserter Ausstattung fortgesetzt werden oder wenn sich die gewünschte Effekte nicht einstellen, ohne große Kosten verursacht zu haben, abgebrochen werden.
Das Projekt Schriftstellerkolonie wird großteils durch öffentliche Föderungen finanziert werden.

Schriftstellerkolonie Frohnleiten

- Gästezimmer für Schrifsteller
- Stipendien und Literaturpreis
- temporäre Gemeinschaft
- 2-Phasen-Konzept (wenn nötig: Ausstieg ohne große Kosten möglich)
- öffentliche Förderungen durch EU, Bund, Land

Im Kloster Frohnleiten werden Gästezimmer für den längerfristigen Aufenthalt von bis zu 5 Schriftstellern, aber auch Wissenschaftlern zur Verfügung gestellt, um das Kloster wieder als das geistig-kulturelle Zentrum der Region zu etablieren. Es werden Stipendien und ein Literaturpreis ausgelobt, um vor allem junge Schriftsteller anzuziehen, die sich in dieser temporären Gemeinschaft gegenseitig unterstützen können.
Das Konzept teilt sich zeitlich in 2 Phasen. Am Anfang steht eine Versuchsphase, in der die bestehenden Gästezimmer nach kleinen Adaptierungsarbeiten bezogen werden. Hier entstehen nur sehr geringe Kosten, und das Kloster bleibt beinahe unverändert. Falls das Projekt die gesteckten Ziele erreichen kann, wird das Konzept mit verbesserter Ausstattung in Phase 2 lt. der hier gezeigten Entwurfsplanung (neue Zimmer, Bibliothek, Gemeinschaftsbereiche, etc.) weitergeführt. Falls die gewünschten Effekte nicht eintreten kann das Projekt abgebrochen werden, ohne große Kosten verursacht zu haben.
Voraussetzung für das Projekt sind öffentliche Förderungen, z.B. durch die EU, Bund und Land. Die Unterstützung durch private Sponsoren (z.B. Mayr-Melnhof) bietet sich ebenfalls an. Die Schriftstellerkolonie soll den innereuropäischen Austausch, z.B. mit dem Raum Bosnien-Herzegowina, zu dem bereits Bindungen innerhalb der Pfarre bestehen, fördern, wodurch spezielle EU-Fördermittel erschlossen werden können.

Abb. 05251-003
Schriftstellerkolonie, Roman Rath, Phase2 - 3D-Schnitt

Abb. 05251-004
Schriftstellerkolonie, Roman Rath, Phase2 - Perspektive Eingangssituation

Abb. 05251-005
Schriftstellerkolonie, Roman Rath, Phase2 - Innengang

Abb. 05251-002

Schriftstellerkolonie, Roman Rath, Phase2 - Perspektive Kloster

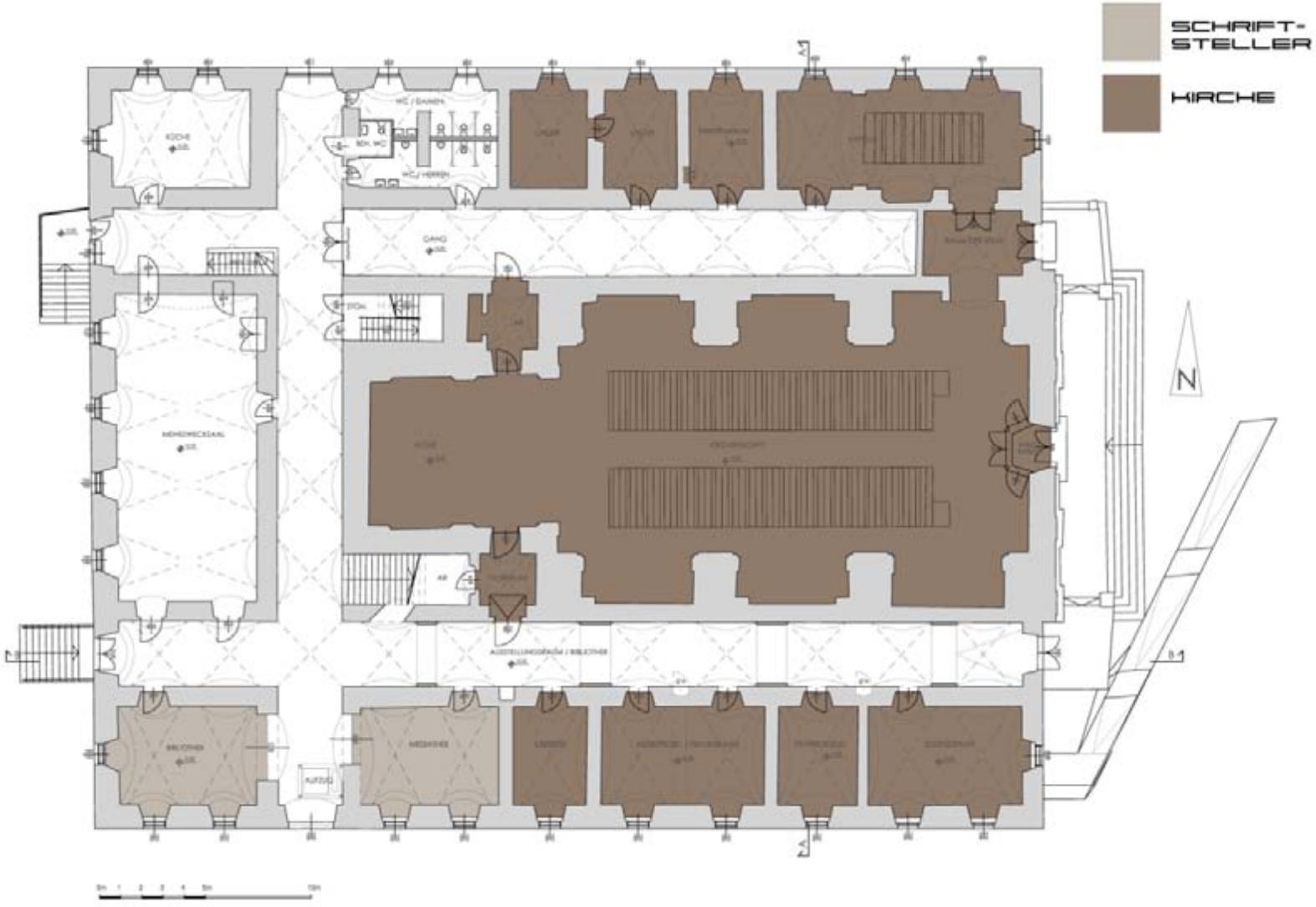


Abb. 05251-006

Schriftstellerkolonie, Roman Rath, Phase2 - Plan EG

Abb. 05251-007

Schriftstellerkolonie, Roman Rath, Phase2 - Plan 1.OG

Abb. 05251-009

Schriftstellerkolonie, Roman Rath, Plan DG

PROJEKTENTWICKLUNG

- Gästezimmer für Schriftsteller

- mehr Tourismus (durch zusätzliche Attraktion)
- verringerter Finanzierungsaufwand für die Pfarre
- verbessertes kulturelles Angebot

-Versuchsphase mit kleineren Adaptierungsmaßnahmen und geringen Kosten
-bei Erfolg: Weiterführung des Konzepts mit verbesserter Ausstattung in Phase 2

NEUE NUTZUNG:

Gästezimmer für längerfristigen Aufenthalt von bis zu 5 Schriftstellern (u. Wissenschaftern) | Stipendien-/ Literaturpreis wird ausgelobt | Förderungsmöglichkeiten durch EU, Bund, Land, sowie privates Sponsoring | intereuropäischer Austausch z.B. mit dem Raum Bosnien-Herzegowina zu dem bereits Bindungen innerhalb der Pfarre bestehen

ERWARTETE EFFEKTE:
Pfarre: Finanzierungs- und Erhaltungsaufwand verringert sich erheblich | keine Profanisierung | kulturelles Image der Kirche kann gestärkt werden | Kloster wieder Zentrum des kulturellen Lebens der Gemeinde | neue temporäre Gemeinschaft im Kloster
Gemeinde: Tourismus wird durch neue Attraktion gestärkt | keine hohen Investitionskosten in Phase 1 | kulturelles Image wird gestärkt | Graz als Einzugsbereich kann gut genützt werden | bestehende Theatertradition wird gestärkt
Bevölkerung: profitiert vom zusätzlichen kulturellen Angebot | mehr Arbeitsplätze durch mehr Tourismus
Schriftsteller: schreiben in stressfreier Umgebung | profitieren von Ruhe/Besinnlichkeit des Klosters | können von Literaturpreis und Gemeinschaft profitieren | als Gegenleistung z.B. Lesungen/Theater

Abb. 05251-017
Schriftstellerkolonie, Roman Rath, Phase2 - Innengang 1.OG

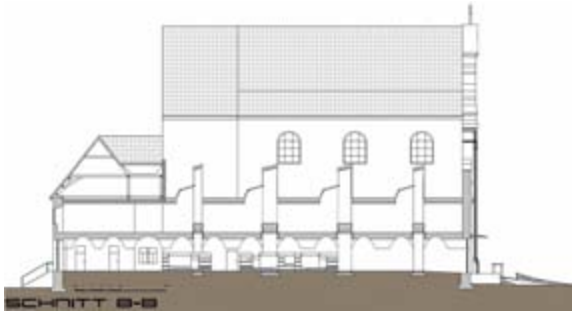


Abb. 05251-020
Schriftstellerkolonie, Roman Rath, Phase2 - Schnitt B-B

Abb. 05251-021
Schriftstellerkolonie, Roman Rath, Phase2 - Schnitt A-A

ZEITLICHE STAFFELUNG (2-PHASEN-KONZEPT):

Phase1: In Phase 1 sind nur kleinere Adaptierungsarbeiten notwendig (z.B. Sanitäreinrichtungen, Elektro). Die bestehenden Gästezimmer und Gemeinschaftsbereiche können genutzt werden. In Phase 1 kann das Konzept ohne großes Kostenrisiko auf die Erfüllung der gesteckten Ziele und die erreichbaren Förderungen getestet werden. Bei Nichteintreten der gewünschten Effekte kann das Projekt ohne große Kosten abgebrochen werden und es sind keine Rückbaumaßnahmen notwendig.

Phase2: Das hier auf Plänen und Visualisierungen gezeigte Projekt beschreibt Phase 2, in der das Kloster besser an die neue Nutzung angepasst wird.
Um die neue Nutzung besser nach außen hin sichtbar zu machen, wird eine betonte, behindertengerechte Eingangssituation geschaffen. Diese soll die Öffentlichkeit neugierig machen und zu einem Besuch der öffentlichen Ausstellungszone und des Bibliotheks- und Mediatheksbereiches einladen. Die momentan schlecht eingeteilten und wenig genutzten Bereiche der Pfarre werden konzentriert und besser strukturiert, um Platz für die neue Nutzung zu schaffen. Die Gangflächen im Erdgeschoß werden zu Ausstellungs- und Leseflächen umgestaltet, die zusammen mit der erweiterten Bibliothek und Mediathek das öffentliche Zentrum der Schriftstellerkolonie bilden. Im Obergeschoß werden die Zimmer neu eingeteilt und mit Sanitärzellen mit Kochgelegenheiten ausgestattet. Das Dachgeschoß wird im Bereich des Südflügel ausgebaut. Die neu geschaffenen Flächen werden zu Arbeitsbereichen und Terrassen umgestaltet.
Im vorhanden Pfarrsaal können Lesungen und Theaterproben stattfinden. Auch die Kirche kann bei Bedarf für Lesungen benutzt werden und wird so in das Projekt miteinbezogen. Im Sommer können Lesungen auch im Klostergarten stattfinden. Ansonsten dient der Klostergarten zur Entspannung aller Bewohner des Klosters.

WIRTSCHAFTLICHKEIT

- Rentabilität für die Gemeinde durch mehr an Tourismus und Kultur
- Berechnungen des Finazierungsaufwandes für Phase 1 und Phase 2
- Mieteinnahmen und verringerte Betriebskosten für die Pfarre
- Organisation und Projektdurchführung durch Verein/ Gesellschaft unter Führung der Gemeinde

Das Projekt versucht sich über externe Effekte, wie ein mehr an Tourismus, sowie umfangreiche Förderungen die in diesem Bereich vor allem auf Seiten der EU existieren, zu finanzieren.
Die Gemeinde muss für die Teile der Stipendien und der Baunutzungskosten aufkommen, für die von den Förderungen der EU, Bund und Land bzw. von den Spenden privater Geldgeber nicht abgedeckt werden können. Durch die Schriftsteller sind nur sehr geringe Einkünfte bei Events wie Lesungen und Theateraufführungen zu erwarten, die wahrscheinlich zum Großteil von den Kosten der Events wieder aufgefressen werden. Obwohl dadurch für die Gemeinde Kosten entstehen, kann das Projekt doch rentabel sein. Die Pfarre kann durch die Vermietung der Räumlichkeiten Mieteinnahmen durch das Projekt generieren, die Gemeinde unterstützt aus dieser Sicht also mit dem Projekt auch die Erhaltung des Klosters und des religiösen Lebens.
Die Stipendien die an die Schriftsteller ausbezahlt werden, werden zum größten Teil auch wieder in der Gemeinde Frohnleiten ausgeben, beleben also auch wieder in gewisser Weise die heimische Wirtschaft.
Ebenso können bei den Umbaumaßnahmen heimische Handwerksbetriebe beschäftigt werden und dadurch die Wirtschaft unterstützt werden.
Durch die neue kulturelle Attraktion können, mit Unterstützung durch ein darauf basierendes Tourismuskonzept, neue Gäste angesprochen werden und der Tourismus gestärkt werden. Auch für Tagestouristen wird Frohnleiten dadurch interessanter.
Eine Verbindung mit dem bestehenden Theaterfestival und eine Ausweitung desselben ist wünschenswert.
Indem die Schriftsteller beispielsweise Theaterstücke dafür schreiben und auch aufführen, sind Synergien in diesem Bereich möglich.
Die Organisation und die Durchführung des Projektes sollte ein Verein oder eine Gesellschaft übernehmen, der unter maßgeblicher Führung der Gemeinde steht, weil die Gemeinde auch die Finanzierung der Verluste übernehmen müsste. Natürlich können hier auch z.B. private Sponsoren eingebunden werden. Im laufenden Betrieb ist der Verwaltungsaufwand, meiner Meinung nach, als nicht besonders hoch einzuschätzen. Events könnten in dem selben Rahmen abgewickelt werden, wie momentan die die Festivals der Gemeinde organisiert werden.

Grobkostenschätzung
Frohnleiten Kloster - Phase 2: Umbauarbeiten lt. Planung

Preisbasis September 2008	geschätzt			Gesamt
Prof. / Gewerk	Menge	[EH]	[€ / Menge]	**[€]**
Baumeister				
Baustellengemeinkosten				
Baustelleneinrichtung	1	PA	2.000,00	**2.000,00**
Räumen der Baustelle	1	PA	1.000,00	**1.000,00**
Vorhalten Baubetrieb	12	MO	2.000,00	**24.000,00**
Sonderkosten (BauKG, Bauzaun etc.)	1	PA	3.000,00	**3.000,00**
Sonstige B.Gemeinko. (Baustrom etc.)	1	PA	7.000,00	**7.000,00**
Gerüste				
Schutzmassnahmen - Absturzsich.	1	PA	10.000,00	**10.000,00**
Abbrucharbeiten				
Gesamt Dachb. inkl. Sicherungsmas.	350	m2	120,00	**42.000,00**
Sonstige Abbrucharbeiten (Geschoßdurchbrüche, etc.)	60	m2	250,00	**15.000,00**
Kanalisierungsarbeiten				
Kanal überprüfen, Befund	1	PA	2.000,00	**2.000,00**
Kanal instandsetzen, spülen	1	PA	5.000,00	**5.000,00**
Beton-und Stahlbetonarbeiten				
Diverse stat.Mass.(Platte, Stützen etc)	1	PA	30.000,00	**30.000,00**
Mauer-und Versetzarbeiten				
Diverse Arbeiten pauschal	1	PA	40.000,00	**40.000,00**
Putzarbeiten etc.				
Verputz ergänzen innen/außen	1	PA	15.000,00	**15.000,00**
Verputz Wände erneuern	650	m2	20,00	**13.000,00**
Verputz Decke erneuern	250	m2	22,00	**5.500,00**
Fassadenputz instandsetzen	100	m2	65,00	**6.500,00**
Estricharbeiten				
Estrich inkl. Unterbau	650	m2	45,00	**29.250,00**
Abdichtungen				
prov. Abdichtung DG	315	m2	25,00	**7.875,00**
sonstige Abdichtungsmassnahmen	1	PA	3.500,00	**3.500,00**
Aussenanlagen				
Zubau Aufgang	1	PA	30.000,00	**30.000,00**
Besondere Instandsetzungsarb.				
Freilegen Decken, Statik etc.	1	PA	20.000,00	**20.000,00**
Reinigung				
Schlussreinigung	1	PA	3.500,00	**3.500,00**
Außenflächen, Freifl., Gehsteig	1	PA	2.500,00	**2.500,00**
Schwarzdecker				
Flachdach inkl Aufbau	315	m2	200,00	**63.000,00**
Diverse Abdichtungen inkl. Unterbau	315	m2	50,00	**15.750,00**
Dachdecker				
Dachdeckung instandsetzten	250	m2	65,00	**16.250,00**
Bauspengler				
Diverse Blechemeuerungen, Rinnen	1	PA	15.000,00	**15.000,00**
Verblechungen Dach, neue Rinnen	1	PA	35.000,00	**35.000,00**

Seite 1 Kostenermittlung

Abb. 05251-012

Schriftstellerkolonie, Roman Rath, Kostenschätzung 1

Fliesenlegerarbeiten				
Vorbereiten Untergrund	100	m2	10,00	**1.000,00**
Abdichtungen innen Nassräume	50	m2	15,00	**750,00**
Verfliesungen neu Diverse mit. Unterb.	100	m2	40,00	**4.000,00**
Diverse Deckel, Spiegel etc.	1	PA	3.000,00	**3.000,00**
Kunststeinarbeiten				
Stiegenhaus DG, Ausbesserungen	1	PA	10.000,00	**10.000,00**
Fensterbänke, Türschwellen etc. neu	1	PA	8.000,00	**8.000,00**
Schlosserarbeiten				
Stahl-Leichtbau DG	1	PA	70.000,00	**70.000,00**
Glaskonstr., Rahmkienkonstr. DG	10	m	500,00	**5.000,00**
Neue Geländer, etc.	1	PA	3.000,00	**3.000,00**
Schliessanlage, Zylinder etc.	1	PA	2.500,00	**2.500,00**
Beschriftungen (Tafeln, Schilder)	1	PA	500,00	**500,00**
Rauch-Abgas-und Lüftungsfänge				
Diverse Arbeiten DG pauschal	1	PA	3.000,00	**3.000,00**
Zimmermeisterarbeiten				
Dachkonstruktion (Sparren, Schalung)	230	m2	150,00	**34.500,00**
Vordeckung, Dämmung etc.	230	m2	50,00	**11.500,00**
Fensterkonstr., Dachflächenfenster	8	ST	1.000,00	**8.000,00**
KLH-Rahmen	4	ST	12.000,00	**48.000,00**
Tischlerarbeiten				
Instandsetzen Handlauf	1	PA	3.000,00	**3.000,00**
Terrassentür ca. 200x220	4	ST	1.500,00	**6.000,00**
neue Türen	8	ST	1.200,00	**9.600,00**
allgemeine Türen instandsetzen	25	ST	450,00	**11.250,00**
Geländer neu	4	ST	1.000,00	**4.000,00**
Treppen neu	4	ST	5.000,00	**20.000,00**
Möbel Ausstellungsfläche	3	ST	15.000,00	**45.000,00**
Küchen	8	ST	2.500,00	**20.000,00**
Schlafzimmer	8	ST	3.500,00	**28.000,00**
Arbeitszimmer, sonstiges	8	ST	3.500,00	**28.000,00**
Holzfussböden				
Parkett neu	530	m2	50,00	**26.500,00**
Trockenbauarbeiten				
Ständerwände, Sanitärzellen,etc	1	PA	90.000,00	**90.000,00**
Verkleidungen (Träger, Schacht etc.)	1	PA	10.000,00	**10.000,00**
Glaserarbeiten				
Schrägverglasungen, Rahmenverglasung, Glasbrüstungen	1	PA	70.000,00	**70.000,00**
Malerarbeiten (inkl. Abdeckungen)				
Malerei Gang, Wohnungen	4000	m2	15,00	**60.000,00**
Anstreicherarbeiten				
Anstriche Türzargen, etc.	1	PA	5.000,00	**5.000,00**
Geländer, Handlauf	50	m1	25,00	**1.250,00**
Eingangsportal	1	PA	1.500,00	**1.500,00**
Türen instandsetzen	20	ST	250,00	**5.000,00**
Türstöcke instandsetzen	20	ST	200,00	**4.000,00**
Aufzug				
Neue Aufzugsanlage	1	PA	30.000,00	**30.000,00**
Elektroarbeiten				
Beleuchtung neu	50	ST	150,00	**7.500,00**
Installation Allgemeinbereich	1	PA	30.000,00	**30.000,00**
Div Überprüfungen, Abnahmen, Befund	1	PA	3.500,00	**3.500,00**
E-Installation neue Wohnungen	8	ST	4.000,00	**32.000,00**
HLS				

Seite 2 Kostenermittlung

Abb. 05251-013

Schriftstellerkolonie, Roman Rath, Kostenschätzung 2

Diverse Allg.arbeiten etc.	1	PA	5.000,00	**5.000,00**
Heizung neu	1	PA	50.000,00	**50.000,00**
HLS-Installation neue Tops	8	ST	7.500,00	**60.000,00**
HLS-Installation Allgemeinbereich	1	PA	70.000,00	**70.000,00**

Baukosten geschätzt	1.411.475,00

Baunebenkosten	15%	**211.721,25**
Unvorhergesehenes	4%	**56.459,00**
Externes Projektmanagement	5%	**70.573,75**
Gesamtinvestition		1.750.229,00

Abb. 05251-014

Schriftstellerkolonie, Roman Rath, Kostenschätzung3

Projektphase 1 (kleinere Adaptierungsarbeiten)
Jährlicher Finanzierungsbedarf

Neuerrichtungskosten für den neu genutzten Teil d. Klosters

BGF (m^2)	geschätzte Kosten/m^2	Neuerrichtungskosten
790	1.500,00 €	1.185.000,00 €

Geschätzte Kosten für Adaptierungsmaßnahmen = 1/10 d. Neuerrichtungskosten

Neuerrichtungs-kosten	geschätz. Umbaukosten in % Neuerrk.	geschätzte Umbaukosten
1.185.000,00 €	10%	118.500,00 €

Baunutzungskosten

Kapitalkosten	118.500,00 €	7%	8.295,00 €
Verwaltungskosten	1.185.000,00 €	1%	11.850,00 €
Betriebskosten	1.185.000,00 €	2%	23.700,00 €
Instandsetzungskosten	1.185.000,00 €	2%	23.700,00 €
Baunutzungskosten			67.545,00 €

sonstige Kosten

Anzahl Stipendiaten	Monate / Jahr	Stipendium /Person / Monat	Stipendienkosten
5	10	1.200,00 €	60.000,00 €

BGF (m^2)	Miete / m^2 / Monat	Mietkosten/Jahr
790	2,50	23.700,00 €

jährlicher Finanzierungsbedarf

Baunutzungskosten	67.545,00 €
Stipendienkosten	60.000,00 €
Mietkosten (gehen an die Pfarrei)	23.700,00 €
- Förderungen (von EU, Bund, Land; geschätzt 50%)	75.622,50 €
- Sponsoring (geschätzt 15%)	22.686,75 €
geschätzter jährlicher Finanzierungsbedarf der Gemeinde	52.935,75 €

Abb. 05251-015

Schriftstellerkolonie, Roman Rath, Finanzierungsbedarf Phase 1

Projektphase 2 (Umbauarbeiten lt. Planung)
Jährlicher Finanzierungsbedarf

Neuerrichtungskosten für den neu genutzten Teil d. Klosters

BGF (m²)	geschätzte Kosten/m²	Neuerrichtungskosten
1.130	1.500,00 €	1.695.000,00 €

Umbaukosten lt. Grobkostenschätzung inkl. Nebenkosten

Neuerrichtungs-kosten	geschätz. Umbaukosten in % Neuerrk.	geschätzte Umbaukosten
1.695.000,00 €	10%	169.500,00 €

Baunutzungskosten

Kapitalkosten	1.750.229,00 €	5%	87.511,45 €
Verwaltungskosten	1.695.000,00 €	1%	16.950,00 €
Betriebskosten	1.695.000,00 €	2%	33.900,00 €
Instandsetzungskosten	1.695.000,00 €	2%	33.900,00 €
Baunutzungskosten			172.261,45 €

sonstige Kosten

Anzahl Stipendiaten	Monate / Jahr	Stipendium /Person / Monat	Stipendienkosten
5	10	1.200,00 €	60.000,00 €

BGF (m²)	Miete / m² / Monat	Mietkosten/Jahr
1130	2,50	33.900,00 €

jährlicher Finanzierungsbedarf

Baunutzungskosten	172.261,45 €
Stipendienkosten	60.000,00 €
Mietkosten (gehen an die Pfarrei)	33.900,00 €
- Förderungen (von EU, Bund, Land; geschätzt 50%)	133.080,73 €
- Sponsoring (geschätzt 15%)	39.924,22 €
geschätzter jährlicher Finanzierungsbedarf der Gemeinde	93.156,51 €

Abb. 05251-016

Schriftstellerkolonie, Roman Rath, Finanzierungsbedarf Phase 2

ARCHITEKTUR

- bessere natürliche Belichtung des Ganges durch Umbau in Phase 2
- Erweiterung der Bibliothek
- Lese-/Ausstellungszone im Erdgeschoßgang
- bessere Ausstattung der Zimmer mit Sanitärbox
- Freiräume für Wohnungen im Südflügel

Durch die Umbauarbeiten im Kloster in Phase 2 sollen die momentan schwer nutzbaren, aber flächenmäßig sehr großen Bereiche des Ganges, durch eine bessere natürliche Belichtung als Ausstellungs- und Lesebereich nutzbar gemacht werden. Dies geschieht über Deckendurchbrüche in den Tonnengewölben. In die Durchbrüche werden Holzrahmen gesetzt, die als Lichtkuppeln den oberen Abschluss und auch die Trennung der einzelnen Wohnungen bzw. Terassen im Dachgeschoß bewirken. Von außen sind diese Maßnahmen nicht wahrnehmbar, es sind daher nur wenige Probleme in Bezug auf den Denkmalschutz des Objektes zu erwarten.
Die einzelnen Wohnungen werden mit Sanitärboxen ausgestattet und bieten auf relativ kleinem Raum sowohl Schlaf- und Arbeitsbereiche, als auch Koch- und Essgelegenheit, und Stauraum für die persönlichen Dinge. Somit ist ein Aufenthalt auch für mehrere Monate problemlos möglich. Den Wohnungen im Südflügel werden im Dachgeschoß Terassen als persönliche Freiräume zugeordnet.
Den Schriftstellern stehen zusammen mit den anderen Bewohnern des Hauses, wie Pfarrer und Köchin, Gemeinschaftsbereiche zur Verfügung, in denen sie sich gegenseitig kennenlernen und austauschen und auch von einander lernen können. Die vorhandene Bibliothek soll ausgebaut werden und mit einer Mediathek erweitert werden. Der Gang im Erdgeschoß soll als Lesezone genutzt werden und öffentlich zugänglich sein. Der Kontakt zwischen Schriftstellern und der Gemeindebevölkerung soll sich in diesem Bereich abspielen.
Der Gedanke der temporären Gemeinschaft ist bei diesem Konzept sehr wichtig. Der Pfarrer soll für Neuankömmlinge eine Anlaufperson sein, sie in die Gemeinschaft einführen, und spielt daher von Anfang an eine sehr bedeutende Rolle. Des Weiteren ist er als Hausherr die erste Anlaufstelle bei Problemen.

Abbildungsverzeichnis

Abb. 05251-002
Fotograf: Rath, Roman
Copyright: Rath, Roman

Abb. 05251-003
Fotograf: Rath, Roman
Copyright: Rath, Roman

Abb. 05251-004
Fotograf: Rath, Roman
Copyright: Rath, Roman

Abb. 05251-005
Fotograf: Rath, Roman
Copyright: Rath, Roman

Abb. 05251-006
Fotograf: Rath, Roman
Copyright: Rath, Roman

Abb. 05251-007
Fotograf: Rath, Roman
Copyright: Rath, Roman

Abb. 05251-009
Fotograf: Rath, Roman
Copyright: Rath, Roman

Abb. 05251-012
Copyright: Rath, Roman

Abb. 05251-013
Copyright: Rath, Roman

Abb. 05251-014
Copyright: Rath, Roman

Abb. 05251-015
Copyright: Rath, Roman

Abb. 05251-016
Copyright: Rath, Roman

Abb. 05251-017
Fotograf: Rath, Roman
Copyright: Rath, Roman

Abb. 05251-020
Fotograf: Rath, Roman
Copyright: Rath, Roman

Abb. 05251-021
Fotograf: Rath, Roman
Copyright: Rath, Roman

Mühlberger, Verena

TCM-Zentrum Frohnleiten

Im Kloster in Frohnleiten soll neues Leben einkehren und durch eine neue Nutzung die leerstehenden Räume wieder mit einer Funktion bestücken. Anhand der Projektentwicklung und der betriebswirtschaftlichen Analyse des Standortes inkl. der Umgebung soll ein Entwurf für eine neue Nutzung entwickelt werden, der mit dem Pfarreibetrieb und dem Kloster selbst vereinbar ist. Auch der große Klostergarten soll mit einbezogen und neu gestaltet werden.

Projektentwicklung

Die Aufgabenstellung richtet ihr Hauptaugenmerk darauf, das Kloster in Frohnleiten zu erhalten, mit einer neuen Nutzung zu versehen und somit die Pfarrei finanziell zu unterstützen. Es sollen die unterschiedlichsten Bedürfnisse der einzelnen Nutzergruppen natürlich berücksichtigt werden. So ist für die Pfarrei die Erhaltung des Klosters, Deckung der laufenden Kosten, etc. maßgeblich. Während die Gemeinde außerdem den Ort touristisch beleben und aufwerten möchte.

In meinem Entwurf soll ein Ausbildungs- und Behandlungszentrum für traditionelle chinesische Medizin entstehen. Da Frohnleiten durch den Theresienhof bereits einen medizinischen Schwerpunkt hat, kann dieser durch ein TCM-Zentrum ausgebaut werden. Hierzu können beide Häuser miteinander arbeiten und voneinander profitieren. Ein privater Investor, oder auch eine private Krankenkasse, kann dieses Gebäude betreiben.
Menschen, die sich für eine Ausbildung, aber einfach auch für eine Art von "Wellness für den Geist" interessieren, bleiben eine Woche im Ort und können direkt im Kloster übernachten. Das gesamte 1.OG wird als Zimmertrakt umgebaut. Das EG bleibt der Pfarrei erhalten und bietet genügend Platz.
Zusätzlich gibt es auch zwei Praxen für Ärzte, die diese Behandlungsmethode auch den Bewohnern der Region rund um Frohnleiten anbieten können. Hier können Behandlungsmethoden der Schul- und Alternativmedizin gemeinsam stattfinden. Auch für eine mögliche Erweiterung der Praxen ist genügend Platz vorhanden.
Weiters wird der bestehende Klostergarten in traditionell chinesischer Art und Weise gestaltet und der Öffentlichkeit zugänglich gemacht.

SERVITEN

Bestehende Räume		Benötigte Räume	
Schlafräume Patres (2)	50 m²	Schlafräume Patres (2)	50m²
Köchin (1)	172 m²	Aufenthaltsräume	35 m²
Küche, Speis		Küche, inkl. Nebenräume	38 m²
Wirtschaftsraum		Sanitär	7 m²
Abstellraum			
Sanitär		**GESAMT**	**130 m²**
Zimmer (3)			
Gästezimmer, inkl. Sanitär (5)	110 m²		
Aufenthaltsräume	142 m²		
TV			
Bibliothek			
Speisezimmer			
GESAMT	**474 m²**		
Gang	325 m²		
Lagerfläche DG	ca 840 m²		

Abb. 05250-013
TCM-Zentrum; Mühlberger Verena; Raumbedarf Serviten

PFARREI

Bestehende Räume		Benötigte Räume	
Pfarrkanzlei (2)	40 m²	Pfarrkanzlei	40m²
Sakristei	50 m²	Sakristei	35 m²
Pfarrsaal	100 m²	Pfarrsaal	ca. 100 m²
Jugendraum	38 m²	Mehrzweckraum	40 m²
Frauenraum	34 m²	Jungschar	
Musikproberaum	38 m²	Frauen	
Besprechung/ Bibliothek	54 m²	Musikverein	
Stauraum	70 m²	Besprechung/ Bibliothek	20 m²
Sanitär	32 m²	Stauraum	70 m²
Keller	100 m²	Haustechnik	21 m²
GESAMT	**556 m²**	**GESAMT**	**326 m²**
Gang	325 m²		
Haustechnik	21 m²		

Mögliche Nutzung
Regionaler Pfarrverband
Seelsorgezentrum
Seniorenheim für Geistliche

Abb. 05250-014
TCM-Zentrum; Mühlberger Verena; Raumbedarf Pfarrei

Gemeinde

Bestehende Räume	Mögliche Nutzung	
	Musikschule	
	Veranstaltungen	
	Museen	
	Kunst, Kultur	
	Betreutes Wohnen, Altersheim	
	Höhere Schule	
	Biblische Gärten, Skulpturenpark	
	GESAMT	**ca. 500 m²**

Abb. 05250-015
TCM-Zentrum; Mühlberger Verena; Raumbedarf Gemeinde

Im nächsten Arbeitsschritt wurde eine Baukostenschätzung durchgeführt. Die derzeitigen laufenden Kosten werden durch Einnahmen der Pfarrei (Erntedankfest, Kollekte, Spenden, etc..) und durch ehrenamtliche Tätigkeiten (Reinigung, Gartenarbeiten,...) gedeckt.
Derzeit werden viele Räume kostenlos den diversen Vereine des Ortes (Landfrauen, Jungschar, Musikverein,...) zur Verfügung gestellt. Durch eine Umstrukturierung/Zusammenlegung und zeitlicher Vereinbarung können großteils leerstehende Räume vermieden werden und Platz für Neues geschaffen werden.
Es sollen durch die neue Nutzung auch Einnahmen für die Pfarrei entstehen um ihre laufenden Kosten decken zu können. Der Pfarrbetrieb inkl. Feste soll aber weiterhin uneingeschränkt funktionieren können.

Bauliche Konkretisierung/Entwurf

In meinem Entwurf des TCM-Zentrums ist es mir wichtig, dass sich die Bereiche der Pfarrei bzw. des Klosters mit den Bereichen der neuen Nutzung nicht überschneiden. Beide Funktionen sollen reibungslos nebeneinander funktionieren können.

Somit werden sämtliche Räume im EG der Pfarrei zugeordnet. Der Eingang zum Pfarrzentrum wird nicht verändert und bleibt weiterhin am Hauptplatz. Die Bereiche für Pater Simon und seine Gäste ist durch den bereits bestehenden Zugang am Westflügel ebenfalls über den Hauptplatz erschlossen. Die Räume werden der neuen Funktion entsprechend adaptiert und saniert. So gibt es beispielsweise in Zukunft für die Vereinsgruppen einen gemeinsamen Raum, der durch zeitliche Abstimmung untereinander von allen benützt werden kann.

Das TCM-Zentrum soll seitlich (ostseitig des Klosters) erschlossen werden. Gleichzeitig bildet die bestehende Natursteinmauerwerkwand das „Tor“ zum neuen Klostergarten. Hier trennen sich öffentliche und halböffentliche Wege. Auf der einen Seite liegt die öffentliche Praxis, die für alle Personen zugänglich ist. Auf der anderen Seite, durch ein seichtes Wasserbecken vom Gehweg getrennt, liegt der Eingang zum Ausbildungszentrum. Im EG befinden sich hier die Lobby und Empfangszone, sowie ein großzügiger Vortragsraum für Theorie mit sämtlichen Nebenräumen. Von der Lobby gelangt man durch die interne Treppe in das 1.OG. Durch einen Gang, welcher als Brücke über der Eingangszone des EG und als symbolische Verbindung beider Baukörper des EG fungiert, gelangt der Besucher in den privaten Restaurant- und Aufenthaltsbereich. Ebenso gelangt man durch einen Glassteg in das bestehende Obergeschoss des Klosters, welches als Zimmertrakt ausgebildet wird. Hier finden 24 Gäste in Einzelzimmern Platz.

Abb. 05250-003
TCM-Zentrum; Mühlberger Verena; Grundriss UG

Abb. 05250-002
TCM-Zentrum; Mühlberger Verena; Grundriss EG

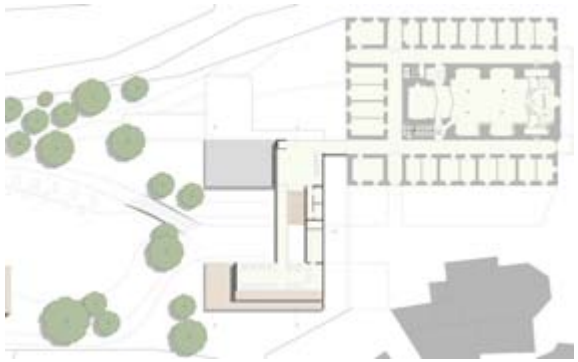
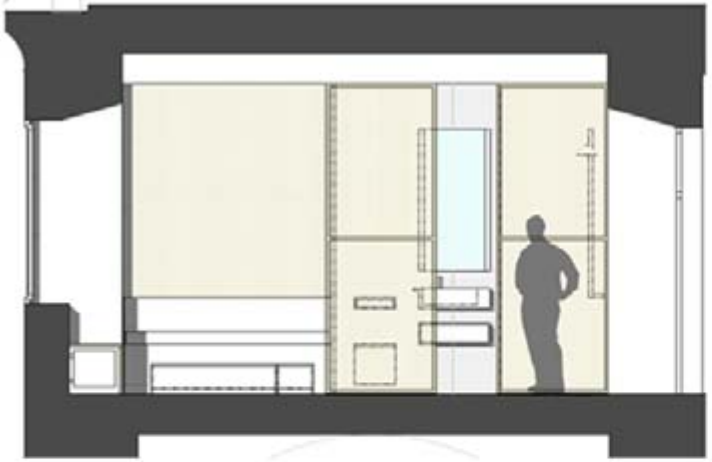


Abb. 05250-001
TCM-Zentrum; Mühlberger Verena; Grundriss OG



Wandansicht Sanitärbereiche, Bett

Wandansicht Schrank, Kommode

Grundriss "aufgeräumt"

Grundriss "bewohnt"

Abb. 05250-004

TCM-Zentrum; Mühlberger Verena; Möblierungsvorschlag Zimmer

Ebenso durch die Treppe in der Lobby ist auch das Untergeschoss erschlossen. Hier befinden sich die Garderoben, zwei große Bewegungsräume (bspw. für Taichi, Qigong,...), ein Übungsraum für Massagen, Akupunktur,..., sowie Nebenräume für den Hotelbetrieb (Lager, Wäscherei,...). Von den Garderoben ist zusätzlich ein kleiner Wellnessbereich für die Hotelgäste zugänglich.
Auch in den Hotelzimmern soll die klare lineare Anordnung beibehalten bleiben. Somit entstehen zwei „Zeilen". Zum einen eine Zeile mit den Sanitäranlagen (bodenebene Dusche, Waschbecken, Toilette) und einem Bett, welches als Koje ausgebildet ist. Die Sanitärbereiche lassen sich durch raumhohe Schiebeelemente je nach Bedarf öffnen und schließen. Die zweite Zeile beinhaltet einen großzügigen Kleiderschrank, daneben eine mehrlagige, aufklappbare Tatamimatte und eine Kommode, in der ein Schreibtisch integriert ist. Erst durch den Bewohner selbst, wird diese klare Strukturierung unterbrochen. Man kann zum einen die Tatamimatten aufklappen und zur Meditation, Entspannung nützen. Aber auch der Schreibtisch lässt sich aus dem Kommoden-Element herausdrehen. Somit ist ein Arbeiten direkt vor dem Fenster möglich.

Die Konstruktion des TCM-Zentrum wird als Scheiben-Platten-Konstruktion in Stahlbeton ausgeführt. Das Spiel von vollen Wänden (weißer Putz) und vollen Glaswänden (mit Nurglasöffnungen) spielt mit dem Lichteinfluss, Ausblick in die Landschaft und auch Einblick. Um Räume vor Überhitzung zu schützen wird beispielsweise beim Vortragssaal im EG ein außenliegender Sonnenschutz angebracht.

Auch der Klostergarten soll in traditionell chinesischer Art und Weise neu gestaltet werden. Hierbei spielen Wasser (in Form eines großen Teichs) und Stein (als Material für den Gehweg) eine große Rolle. Durch eine Brücke wird der Besucher des Gartens in Richtung von Holzdecks geleitet. Dem Pfad weiter folgend gelangt man zum bestehenden Salettl und dem Kräutergarten, sowie den Murblick-Decks. Ein weiteres wichtiges Gestaltungsmittel in einem chinesischen Garten ist ein Teehaus, welches hier auch als Meditationshaus Verwendung findet.

Konzeptbewertung

Ich habe mit meinem Projekt versucht den unterschiedlichen Wünschen und Vorstellungen der Interessengruppen von Frohnleiten nachzugehen. So wird beispielsweise der Pfarreibetrieb weiterhin reibungslos ablaufen, die Räumlichkeiten des Klosters werden komprimiert zusammengelegt. Auch die Gemeinde erfährt durch das TCM-Zentrum eine Aufwertung in der Region und kann zusätzlich durch Übernachtungsmöglicheiten im Vergleich zu anderen Ausbildungszentren punkten. Ebenso bin ich der Meinung, dass der neue Klostergarten mit chinesischem Flair ein Einstellungsmerkmal des TCM-Zentrums werden kann, aber genauso als Anziehungspunkt für Tagesausflüge funktioniert.

Ich kann mir durchaus vorstellen, dass sich dieses TCM-Zentrum in Frohnleiten und in der Region rund um Graz bzw. Bruck/Mur gut etablieren kann. Da die derzeitige medizinische Entwicklung bei Behandlungsmethoden merklich einen Boom in der alternativen Behandlungsmethodik aufweist, sehe ich dieses Projekt als Zukunftsvision für die Gemeinde. Es kann sich als kleine Stadt durch das Thema Gesundheit in den Vordergrund stellen und mit den Nachbarstädten konkurrieren.

Aber auch das Kloster selbst wird durch diese neue Nutzung belebt und nicht vollständig profanisiert. Der Grundgedanke des Heilens wird, wenn auch in anderer und nicht in traditioneller Art und Weise, weitergeführt. Auch ist ein Kloster ein Sinnbild der Ruhe und Entspannung, was mitunter auch den Gästen durch diverese Kurse und Übungen weitergegeben wird.

KOSTENSCHÄTZUNG: Berechnung aus Sicht eines privaten Investors

TCM Neubau Behandlungsbereiche

Eckdaten			
GR in qm	6700		
BGF in qm	1300		
Vermietbare Fläche in qm	70,00%		910,00
Mieterwartungen	25,00 €		
Kosten			
Direkte Grundstückskosten	180,00 €		1.206.000,00 €
Erwerbsnebenkosten (indirekte Grundstückskosten)	6%		72.360,00 €
Summe Grunderwerbskosten			**1.278.360,00 €**
Baukosten (inkl. Freiflächen)	2.000,00 €		2.600.000,00 €
Baunebenkosten	15,00%		390.000,00 €
Unvorhergesehenes	4,00%		119.600,00 €
Summe Bau- und Baunebenkosten			**3.109.600,00 €**
Externes Projektmanagement	5,00%		149.500,00 €
Marketing	1,50%		0,00 €
Makler Provision			0,00 €
Summe Bauherrenaufgaben			**149.500,00 €**
Zinsen Grunderwerb	5,00%	26	138.489,00 €
Zinsen Rest (Faktor 0,5)	5,00%	18	122.216,25 €
Zinsen Leerstand	5,00%	4	79.969,42 €
Summe Finanzierungskosten			**340.674,67 €**
Gesamtinvestition			**4.878.134,67 €**
Statische Rendite			
Gesamtinvestition			**4.878.134,67 €**
Mieteinnahmen p.a.			**273.000,00 €**
Statische Rendite GESAMT			
Gesamtinvestition			**7.258.061,11 €**
Mieteinnahmen p.a.			**435.000,00 €**
Statische Rendite			**5,99%**
Einstandsfaktor/Zins (Faktor)			16,69

TCM Altbau Hotelzimmer

Eckdaten			
GR in qm	0		
BGF in qm	1200		
Vermietbare Fläche in qm	65,00%		780,00
Mieterwartungen	25,00 €		
- Mietausgaben an Pfarrei	5,00 €		
Kosten			
Direkte Grundstückskosten	0,00 €		0,00 €
Erwerbsnebenkosten (indirekte Grundstückskosten)	6%		0,00 €
Summe Grunderwerbskosten			**0,00 €**
Baukosten (inkl. Freiflächen)	1.500,00 €		1.800.000,00 €
Baunebenkosten	15,00%		270.000,00 €
Unvorhergesehenes	4,00%		82.800,00 €
Summe Bau- und Baunebenkosten			**2.152.800,00 €**
Externes Projektmanagement	5,00%		103.500,00 €
Marketing	1,50%		0,00 €
Makler Provision			0,00 €
Summe Bauherrenaufgaben			**103.500,00 €**
Zinsen Grunderwerb	5,00%	26	0,00 €
Zinsen Rest (Faktor 0,5)	5,00%	18	84.611,25 €
Zinsen Leerstand	5,00%	4	39.015,19 €
Summe Finanzierungskosten			**123.626,44 €**
Gesamtinvestition			**2.379.926,44 €**
Statische Rendite			
Gesamtinvestition			**2.379.926,44 €**
Mieteinnahmen p.a.			**162.000,00 €**

Abb. 05250-016

TCM-Zentrum; Mühlberger Verena; Kostenschätzung TCM-Zentrum

Abbildungsverzeichnis

Abb. 05250-001

Copyright: Mühlberger, Verena

Abb. 05250-002

Copyright: Mühlberger, Verena

Abb. 05250-003

Copyright: Mühlberger, Verena

Abb. 05250-004

Copyright: Mühlberger, Verena

Abb. 05250-013

Copyright: Mühlberger, Verena

Abb. 05250-014

Copyright: Mühlberger, Verena

Abb. 05250-015

Copyright: Mühlberger, Verena

Abb. 05250-016

Copyright: Mühlberger, Verena

Maslowski, Lisa-Maria

KLOSTER - KOCHEN - KAUFEN - KREIEREN

Feinkostzentrum mit religiösem Hintergrund

Für das Kloster in Frohnleiten, Steiermark, soll eine neue Nutzung gefunden werden. Anhand eines betriebswirtschaftlichen Konzeptes und einer genauen Standortanalyse soll ein Entwurf entwickelt werden, der sowohl auf die Wünsche und Bedürfnisse der Pfarrei als auch der Gemeinde eingeht.
Der grosszügige Klostergarten soll in das Konzept miteinbezogen werden.

PROJEKTENTWICKLUNG

Ein großes Gebäude kostet viel Geld. Ein dringendes Bedürfnis der Pfarrei sind daher ausreichende Mittel zur Instandhaltung des Klosters und zur Deckung der laufenden Betriebskosten. Die zentrale Projektidee ist das erstarkte Bewusstsein für gesunde und gute Ernährung in den Mittelpunkt zu stellen. Hier soll ein ein Kompetenzzetrum für gute und gesunde Ernährung entstehen, an dem vom Anbau und Einkauf, über die Zubereitung bis hin zum Verzehr alles abgedeckt wird. Das Image des Klosters und die "Genussregion Steiermark" werden dafür als idealer Ort angesehen.

Als potenzieller Betreiber für das "Feinkostzentrum mit religiösem Hintergrund", das sowohl die südlichen Klosterräumlichkeiten als auch den Klostergarten mit ins Konzept einbezieht, wird ein privater Unternehmer in Betracht gezogen. Da dieses Projekt aber aber auch als Beratungsstelle für gesunde Ernährung dienen soll, ist eine finanzielle Förderung durch die öffentliche Hand denkbar, welche auch in der Kostenschätzung miteinbezogen wurde. Anhand der angedachten Nutzungsidee musste in einem nächsten Schritt eine Baukostenschätzung durchgeführt werden. Auch die Gemeinde Frohnleiten möchte einen neuen Anziehungspunkt für ihre Bewohner schaffen und ihre Attraktivität, insbessonders für Tagestouristen steigern. Die hohen Erhaltungskosten des Klosters sollten durch die zusätzlichen Einnahmen zumindest gedeckt werden können. Die Pfarrei, die zur Zeit Räumlichkeiten des Klosters an unterschiedliche Nutzergruppen kostenlos bzw. kostengünstig vergibt, befürchtet dieses "freundschaftliche Angebot" aus Kostengründen nicht mehr weiterverfolgen zu können. Die entwickelte Nutzung soll somit Geld bringen - Einnahmen, die das Kloster nicht nur für die Instandhaltung, sondern auch für die laufenden Betriebskosten, dringend benötigt! Das "Feinkostzentrum mir religiösem Hintergrund" geht auf die Bedürfnisse beider Gruppen ein: Durch das

PFARREI

Bestehende Räume			Benötigte Räume	
Pfarrkanzlei (2)		40 m²	Pfarrkanzlei	40m²
Sakristei	50 m²		Sakristei	35 m²
Pfarrsaal	100 m²		Pfarrsaal	ca. 100 m²
Jugendraum	38 m²		Mehrzweckraum	40 m²
Frauenraum	34 m²		Jungschar	
Musikproberaum	38 m²		Frauen	
Besprechung/ Bibliothek	54 m²		Musikverein	
Stauraum	70 m²		Besprechung/ Bibliothek	20 m²
Sanitär	32 m²		Stauraum	70 m²
Keller	100 m²		Haustechnik	21 m²
GESAMT	**556 m²**		**GESAMT**	**326 m²**
			Mögliche Nutzung	
Gang	325 m²		Regionaler Pfarrverband	
Haustechnik	21 m²		Seelsorgezentrum	
			Seniorenheim für Geistliche	

Abb. 05249-023
KLOSTER – KOCHEN – KAUFEN – KREIEREN, Lisa Maslowski, Bedürfnisse der Pfarrei

SERVITEN

Bestehende Räume			Benötigte Räume	
Schlafräume Patres (2)	50 m²		Schlafräume Patres (2)	50m²
Köchin (1)	172 m²		Aufenthaltsräume	35 m²
Küche, Speis			Küche, inkl. Nebenräume	38 m²
Wirtschaftsraum			Sanitär	7 m²
Abstellraum				
Sanitär			**GESAMT**	**130 m²**
Zimmer (3)				
Gästezimmer, inkl. Sanitär (5)		110 m²		
Aufenthaltsräume	142 m²			
TV				
Bibliothek				
Speisezimmer				
GESAMT	**474 m²**			
Gang	325 m²			
Lagerfläche DG		ca.840 m²		

Abb. 05249-024
KLOSTER – KOCHEN – KAUFEN – KREIEREN, Lisa Maslowski, Bedürfnisse der Serviten

Gemeinde

Bestehende Räume	Mögliche Nutzung
	Musikschule
	Veranstaltungen
	Museen
	Kunst, Kultur
	Betreutes Wohnen, Altersheim
	Höhere Schule
	Biblische Gärten, Skulpturenpark
	GESAMT **ca. 500 m²**

Abb. 05249-025
KLOSTER – KOCHEN – KAUFEN – KREIEREN, Lisa Maslowski, Bedürfnisse der Gemeinde

Miteinbeziehen des Klostergartens und die Rückbesinnung auf alte Traditionen, wird das Kloster nicht profanisert und die angebotenen Kochkurse, Seminare und das Restaurant bringen finanzielle Einnahmen. Durch eine mögliche, vom Staat finanzierte Förderung, könnten auch die Baukosten für einen privaten Investor reduziert werden. Das Thema Gesundheit, Ernährung, etc. ... wird derzeit allgemein gross geschrieben und könnte somit, mit grosser Wahrscheinlichkeit, einen finanziellen Zuschuss garantieren. Als potenzieller Förderer könnte der Fonds Gesundes Österreich fungieren, der Projekte zur Gesundheitsprävention fördert.
Im Klosterkomplex selbst wurden die Räume zu Spiel,- Koch und Seminarräumen umfunktioniert. Die Wände zum dunklen Klostergang hin wurden grosszügig geöffnet um Licht hinein zu bringen. Der Klostergarten bietet Beete, in denen die Besucher biologische Lebensmittel selbst anbauen und anschliessend dirket im Kloster verarbeiten und verkochen können.

BAULICHE KONKRETISIERUNG/ENTWURF

Entwurf eines Feinkostzentrums mit religiösem Hintergrund.
Es wurden kleinere Umbauten im Klosterinneren vorgenommen (Räume wurden zu Seminar-, Spiel-, und Kochräumen umfunktioniert) und im 1.OG ein "schwebender" Restaurantkubus angebaut. Es handelt sich hierbei um eine Leichtkonstruktion mit Holzverschalung.

Für die entwickelte Nutzungsidee des Klosters sollten sowohl die Wünsche der Gemeinde (Ankurbeln des Tagestourismus, Attraktivität steigern, Frohnleiten als Anziehungspunkt für die Umgebung, etc. ...) als auch der Pfarrei (keine Profanisierung des Klosters, "Leben" ins Kloster bringen, etc. ...) berücksichtigt werden. Das entwickelte Konzept - ein "Feinkostzentrum mit religiösem Hintergrund" - soll für die Bewohner Frohnleitens und der Umgebung ein beliebtes Ausflugsziel darstellen. Ein Teil der Klosterräumlichekeiten wurden zu Seminar-, Spiel-, und Kochräumen umfunktioniert, in denen die Besucher selbst geerntete biologische Lebensmittel aus dem Klostergarten direkt verarbeiten können. Kinder sollen durch den spielerischen Umgang mit Lebensmittel den richtigen Zugang zur Ernährung finden. Im 1.OG befindet sich ein Restaurantzubau, in dem die Besucher Blick in den Klostergarten haben.
Sowohl im EG als auch im 1.OG befinden sich entlang der breiten Klostergänge Multifunktionsmöbel, die zum Probieren und Kaufen der, in Frohnleiten produzierten Lebensmittel, dienen. Der Umbau beschränkt sich hauptsächlich auf den südlichen Klosterteil - der nördliche Teil wurde der Pfarrei vorbehalten. Es gibt zwei Haupteingänge für den Bereich der Neunutzung, wobei einer direkt vom Hauptplatz erreichbar ist. Im 1.OG befindet sich ein Restaurant, das als exklusive

Abb. 05249-004
KLOSTER – KOCHEN – KAUFEN – KREIEREN, Lisa Maslowski, Grundriss 1.OG

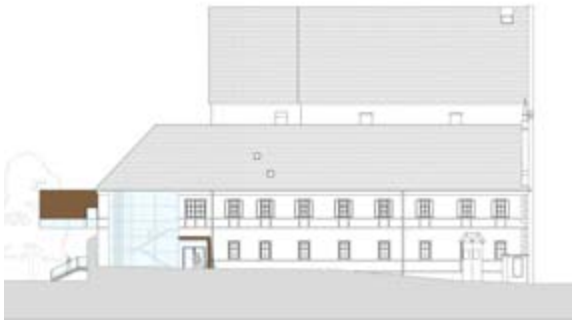


Abb. 05249-005
KLOSTER – KOCHEN – KAUFEN – KREIEREN, Lisa Maslowski, Ansicht Süd

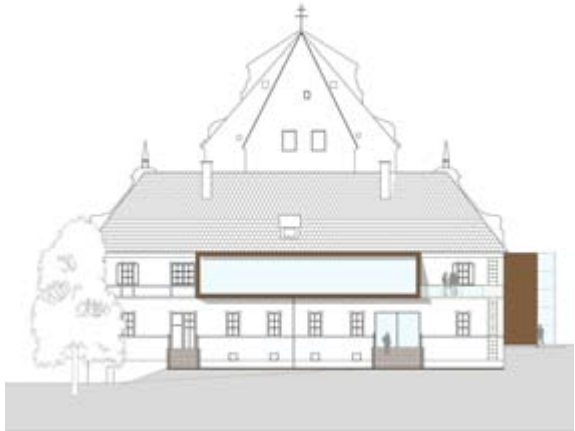


Abb. 05249-006
KLOSTER – KOCHEN – KAUFEN – KREIEREN, Lisa Maslowski, Ansicht West

Abb. 05249-007

KLOSTER – KOCHEN – KAUFEN – KREIEREN, Lisa Maslowski, 3D Ansicht

Rückzugsmöglichkeit für die Besucher und die Bewohner Frohnleitens dienen soll. Der "schwebende Restaurantkubus" ist eine Leichtkonstruktion, die mit einer Holzverschalung verkleidet ist. Mein Entwurf greift nur an wenigen Stellen in den Altbestand ein, dennoch setzt er an genau diesen Bereichen markante zeichen moderner Architektur.

KONZEPTBEWERTUNG

Die Interessen der Pfarrei und der Gemeinde sind in meinem Entwurf so gut als möglich miteinbezogen worden. Frohnleiten ist um eine Attraktivität reicher, Leben und Aktivität kann ins Kloster einziehen! Die Finanzierung durch einen Privatinvestor würde allerdings nur eine geringe bzw. gar keine finanzielle Unterstützung der Pfarrei vorsehen. Möglicherweise kann dem durch ein Abkommen gegenseitiger Hilfestellungen entgegengewirkt werden. (z.B.: kostenlose Mitnutzung des Restaurants für die Patres; im Gegenzug dazu könnten diese den Klostergarten mitbewirtschaften, etc. ...)

Abschliessend möchte ich sagen, dass ich mir durchaus gut vorstellen kann, dass mein ausgearbeitetes Projekt in Frohnleiten nicht nur Anklang findet, sondern auch den Ort aufwerten würde. Da das Thema Ernährung in unserer Gesellschaft einen immer höheren Stellenwert einnimmt, ist es denkbar, dass die einzigartige Kombination aus Lebensmitteleigenanbau- und verwertung bei der Bevölkerung gut angenommen wird. Eine mögliche Konkurrenz stellen grosse Hotels dar, die Kochseminare als "Gesamtpaket" zusammen mit einer Übernachtung anbieten - dennoch kann mein Entwurf mit durch den Klostergarten punkten. Da in meinem Konzept keine Übernachtungsmöglichkeiten vorgesehen sind, wäre ein Abkommen mit den umliegenden Hotels möglich, welche zur Zeit eine sehr geringe Auslastung von nur 26% haben.
Ich denke, dass mit meinem Entwurf der Wunsch der Gemeinde, Leben und Aktivität nach Frohnleiten zu bringen, gelungen ist. Auch das Anliegen der Pfarrei, das Kloster nicht zu Profanisieren, ist durch das starke Einbeziehen des Klostergartens und dessen alte Traditionen, die wiederaufgegriffen werden, gelungen. Allerdings würden im Falle einer Realisierung des Projektes durch einen Privatinvestor vermutlich sämtliche Einnahmen in dessen Tasche fliessen und die Pfarrei keine bzw. eine sehr geringe finanzielle Unterstützung bekommen. Vielleicht wäre hier ein Abkommen möglich, in dem ein gegenseitiges Entgegenkommen auch den Patres einige Vorzüge sichert. (z.B.:kostenlose Mitnutzung des Restaurants für die Patres; im Gegenzug dazu könnten diese den Klostergarten mitbewirtschaften, etc. ...)

Abb. 05249-026

KLOSTER – KOCHEN – KAUFEN – KREIEREN, Lisa Maslowski, Baukostenschätzung

Berechnung aus Sicht eines privaten Investors

Eckdaten			
GR in qm	8800		
BGF in qm	500		
Vermietbare Fläche in qm	70,00%		350,00
Mieterwartungen	14,00 €		
- Mieterträge an Pfarrei	4,00 €		
Stellplätze	0		0,00 €
Kosten			
Direkte Grundstückskosten	0,00 €		0,00 €
Erwerbsnebenkosten (indirekte Grundstückskosten)	6%		0,00 €
Summe Grunderwerbskosten			**0,00 €**
Baukosten (inkl. Freiflächen)	1.000,00 €		989.065,00 €
Baunebenkosten	15,00%		148.359,75 €
Unvorhergesehenes	4,00%		45.496,99 €
Summe Bau- und Baunebenkosten			**1.182.921,74 €**
Externes Projektmanagement	4,00%		45.496,99 €
Marketing	1,50%		8.835,00 €
Makler Provision			0,00 €
Summe Bauherrenaufgaben			**54.331,99 €**
Zinsen Grunderwerb	5,00%	26	0,00 €
Zinsen Rest (Faktor 0,5)	5,00%	18	46.397,01 €
Zinsen Leerstand	5,00%	4	21.394,18 €
Summe Finanzierungskosten			**67.791,19 €**
Gesamtinvestition			**1.305.044,92 €**
Gesamtinvestition Alt+Neubau			**2.309.986,80€**
Zuschüsse ca. 1/3 der Gesamtk.			**1.539.991,20€**
Statische Rendite			
Gesamtinvestition			1.305.044,92 €
Mieteinnahmen p.a.			**84.000,00 €**
Statische Rendite			**6,40%**
Einstandsfaktor/Zins (Faktor)			15,50

Abb. 05249-027

KLOSTER – KOCHEN – KAUFEN – KREIEREN, Lisa Maslowski, Baukosten im Detail

BAUKOSTEN (im Detail)

Restaurant (Zubau) – 200m²

Gesamtkosten = 456.250,00€

→ 400 Bauwerk - Technische Anlagen	**110.880,00€**
410 Abwasser-, und Wasser-, Gasanlagen	15.600,00€
420 Wärmeversorgungsanlagen	11.800,00€
430 Lufttechnische Anlagen	20.000,00€
440 Starkstromanlagen	18.800,00€
450 Fernmelde- und informationstechnische Anlagen	3.600,00€
460 Förderanlagen	7.600,00€
470 Nutzungsspezifische Anlagen	32.000,00€
480 Gebäudeautomation	460,00€
490 Sonstige Massnahmen f. techn. Anlagen	1.020,00€
→ 300 Bauwerk - Baukonstruktionen	**201.570,00€**
310 Baugrube	7.618,00€
320 Gründung	23.760,00€
330 Aussenwände	47.300,00€
340 Innenwände	30.420,00€
350 Decken	24.192,00€
360 Dächer	44.480,00€
370 Baukonstruktive Einbauten	16.600,00€
390 Sonstige Massnahmen f. Baukonstruktionen	7.200,00€

Werkstätten (Neubauten) – 300m²

Gesamtkosten = 532.815,00€

→ 400 Bauwerk - Technische Anlagen	**130.080,00€**
410 Abwasser-, und Wasser-, Gasanlagen	13.200,00€
420 Wärmeversorgungsanlagen	17.100,00€
430 Lufttechnische Anlagen	17.100,00€
440 Starkstromanlagen	21.900,00€
450 Fernmelde- und informationstechnische Anlagen	2.580,00€
460 Förderanlagen	11.100,00€

470 Nutzungsspezifische Anlagen	26.700,00€
480 Gebäudeautomation	15.000,00€
490 Sonstige Massnahmen f. techn. Anlagen	5.400,00€
→ 300 Bauwerk - Baukonstruktionen	**237.935,00€**
310 Baugrube	6.095,00€
320 Gründung	57.960,00€
330 Aussenwände	60.480,00€
340 Innenwände	27.040,00€
350 Decken	10.580,00€
360 Dächer	64.680,00€
370 Baukonstruktive Einbauten	5.700,00€
390 Sonstige Massnahmen f. Baukonstruktionen	5.400,00€

Abb. 05249-028

KLOSTER – KOCHEN – KAUFEN – KREIEREN, Lisa Maslowski, Baukosten im Detail

Abbildungsverzeichnis

Abb. 05249-004

Copyright: Maslowski, Lisa-Maria

Abb. 05249-005

Copyright: Maslowski, Lisa-Maria

Abb. 05249-006

Copyright: Maslowski, Lisa-Maria

Abb. 05249-007

Copyright: Maslowski, Lisa-Maria

Abb. 05249-023

Copyright: Maslowski, Lisa-Maria

Abb. 05249-024

Copyright: Maslowski, Lisa-Maria

Abb. 05249-025

Copyright: Maslowski, Lisa-Maria

Abb. 05249-026

Copyright: Maslowski, Lisa-Maria

Abb. 05249-027

Copyright: Maslowski, Lisa-Maria

Abb. 05249-028

Copyright: Maslowski, Lisa-Maria

Madl, Andreas; Petkova, Guergana

Klosterhotel Frohnleiten

Auf der Suche nach einer geeigneten Neunutzung für das Kloster in Frohnleiten wurden wir bei unseren Recherchen auf das Fehlen von Seminar- und Kongresseinrichtungen in der Grazer Umgebung aufmerksam. Da in der Region mehrere, zum Teil auch personalstarke Betriebe angesiedelt sind, bot sich für uns die Errichtung eines Seminarhotels an.
Die Lage in der Stadt ist sehr zentral, die Atmosphäre des Klosters und des Klostergartens sind in dieser Form einzigartig.
Da sich die Klosterräumlichkeiten nicht für Hotelzimmer eigneten, fehlende sanitäre Einrichtungen, beschränkte Quadratmeteranzahl, usw., plazierten wir im Altbauteil vorwiegend Seminarräume, die Hotelzimmer werden in einem eigenen Neubauteil untergebracht.

Projektentwicklung

Der Hotelbetrieb zielt auf ein Dreisternpublikum ab. Zielgruppe in unserem Entwurf sind vorwiegend Businesskunden, die Seminare im Klosterhotel abhalten, weiters aber wendet sich das Angebot des Hotels aufgrund der Lage direkt am Murradweg und insbesondere in den Sommermonaten an Radtouristen.

In einem ersten Schritt werden die Volumen grob geometrischen Körpern zugeordnet, die sich entlang des Hanges an einer Achse in mehreren Ebenen anordnen. Weiters gliedert sich das Projekt in Alt- und Neubau, wobei sich der Neubau wiederum in Zimmertrakt und Restaurant-/Lobbybereich unterteilen lässt. Das Hotel wird am Nordhang des Grundstücks errichtet, sodass Kirche und Kloster von keinen Gebäudeteilen überragt oder überschattet werden. Am nordseitig abfallenden Hang zur Straße hin ist das Hotel jedoch sehr markant und gut erkennbar.

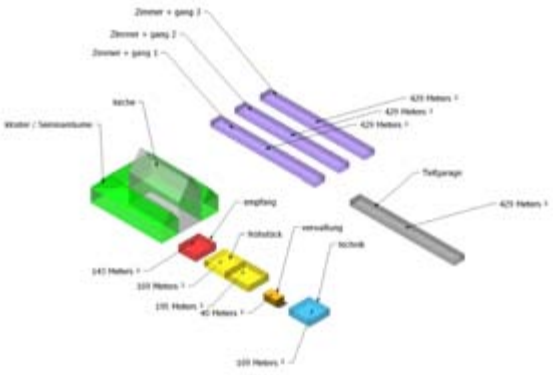


Abb. 05248-003
Klosterhotel, Madl Andreas, Petkova Guergana, Volumenszonierungskonzept

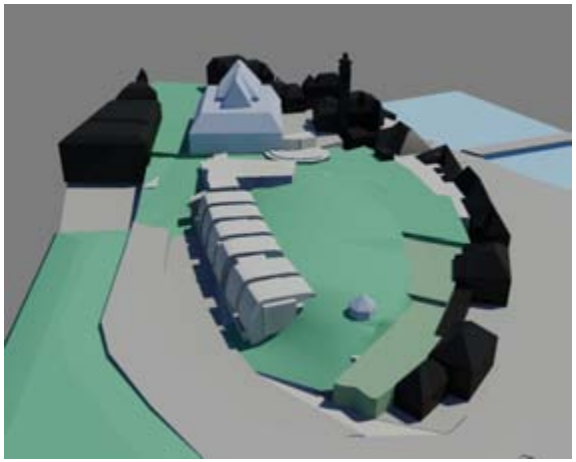


Abb. 05248-004
Klosterhotel, Madl Andreas, Petkova Guergana, Konzeptrendering

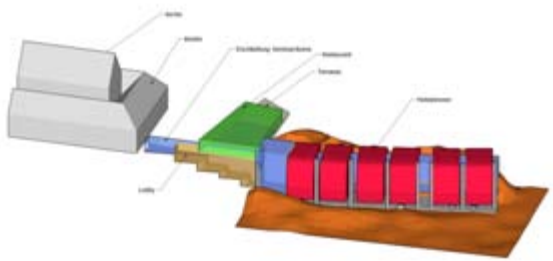


Abb. 05248-018
Klosterhotel, Madl Andreas, Petkova Guergana, Entwurfsrendering

Abb. 05248-027

Klosterhotel, Madl Andreas, Petkova Guergana, Altbau

Bauliche Konkretisierung

Das Kloster in Frohnleiten soll zu einem Seminar- und Businesshotel im Dreisternniveau umgebaut werden.

Kern des Neubauteils ist die horizontale rückgratartige Erschließungsachse, an die die anderen Bereiche angegliedert sind. Von dem Erschließungsgang aus sind alle Bereiche des Hotels erreichbar, der gesamte Bauteil erstreckt sich ca. über eine Länge von 130 m.
Die Zimmertrakte sind in Module gegliedert, die nordseitig von Stahlbetonstützen getragen werden. Sie schweben somit quasi über der Tiefgaragenebene und heben sich auch optisch durch ihre Kupferplattenfassade und geschwungene Form vom restlichen Hoteltrakt ab.
In der Mitte des Neubauteils befindet sich die Rezeption. Sie wird von der Straße aus, auf Niveau Minus zwei vom Kloster aus gesehen, horizontal und vertikal erschlossen. Der Zimmertrakt liegt westlich der Rezeption. Das oberste Hotelgeschoß befindet sich auf Nullniveau des Klosters. Die nur im obersten Geschoss befindlichen Südzimmer sind daher auf Gartenniveau.
Östlich der Rezeption gelangt man über die Lobby, die sich über mehrere Plateaus um ein Stockwerk nach oben erhebt, in den Altbauteil des Klosters sowie auch ins Restaurant südlich der Lobby, welches öffentlich zugänglich sein soll. Im Altbaubereich, dem eigentlichen Kloster, das durch den Keller mit dem Hotelteil verbunden ist, befinden sich die Seminarräume im Erdgeschoss, sowie sechs Gästezimmer im Obergeschoss, die nur für spezielle Nutzung gedacht sind, und spartanisch eingerichtet bleiben. Der Südflügel des Klosters bleibt der Pfarre erhalten, auch der Gottesdienst und Pfarrbetrieb bleiben ungestört. Die Eingriffe am Klostertrakt sind daher sehr gering, abgesehen von der Trennung In Pfarr- und Hotelpart wird lediglich die Gangwand zum Hotel zum Einbau eines Aufzuges geöffnet und eine neue Erschließungsstiege durch den Keller des Klosters notwendig.

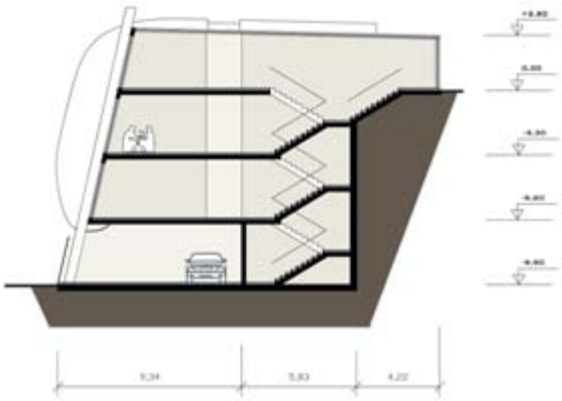


Abb. 05248-025
Klosterhotel, Madl Andreas, Petkova Guergana, Querschnitt B-B

Abb. 05248-007
Klosterhotel, Madl Andreas, Petkova Guergana, Freiraumkonzept

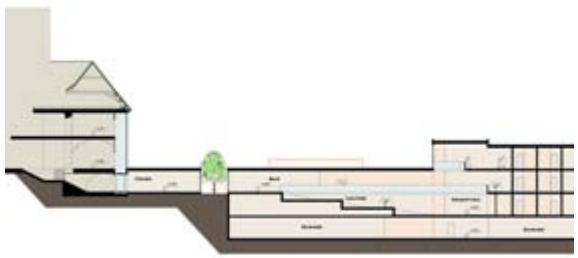


Abb. 05248-029
Klosterhotel, Madl Andreas, Petkova Guergana, Längsschnitt E-E

Abb. 05248-023

Klosterhotel, Madl Andreas, Petkova Guergana, Grundriß Ebene -1 und 0

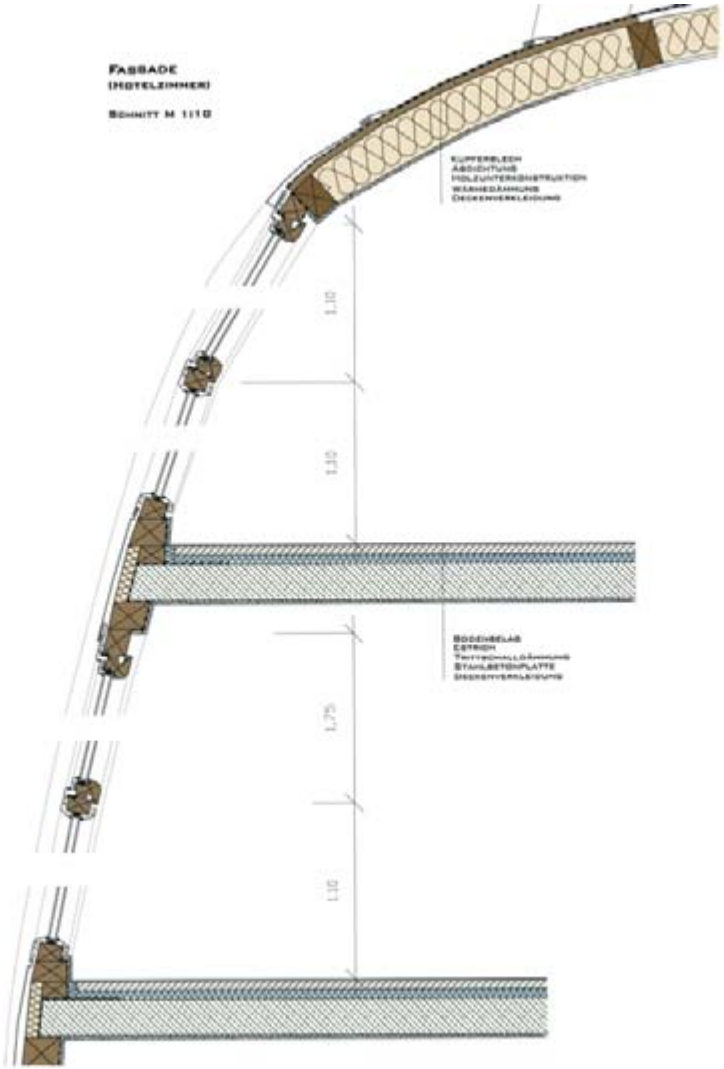


Abb. 05248-028

Klosterhotel, Madl Andreas, Petkova Guergana, Fassadenschnitt

Konzeptbewertung

Um das Konzept zu bewerten sollte eine ungefähre Kostenschätzung für das Projekt durchgeführt werden und die Chancen für eine Verwirklichung abgeschätzt werden.
Eine Verbesserung der bestehenden Betriebssituation wären unserer Meinung nach möglich. Durch folgende Punkte kann eine Optimierung erreicht werden:

- miteinbeziehen der Gemeinde bei der Ausarbeitung von Konzepten die die Fremdenverkehrsituation verbessern, und den Tourismus in der Region ankurbeln sollen.

- Einsetzen von geschultem Personal sowie ständige Investitionen in die Fortbildung der Angestellten.

- Entwickeln diverser Marketingstrategien um sich nach Aussen hin optimal zu positionieren.

- Vermietung der Räumlichkeiten bei schwacher Seminarauslastung an externe Nutzer und Vereine, beispielsweise in den Sommermonaten. Denkbar wären hier Austellungen, Hochzeiten, Taufen, usw.

Abb. 05248-014
Klosterhotel, Madl Andreas, Petkova Guergana, Fotomontage

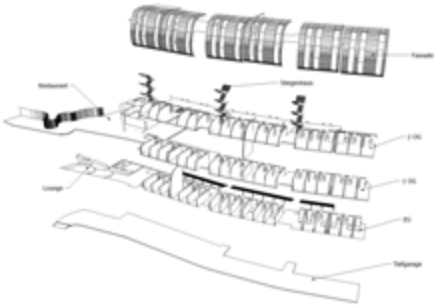


Abb. 05248-015
Klosterhotel, Madl Andreas, Petkova Guergana, Explosionszeichnung

Abb. 05248-022
Klosterhotel, Madl Andreas, Petkova Guergana, Rendering Gartenseite

Kostenschätzung Neubau Hotel anhand gebauter Beispiele (Datenbank BKI – Bsp. 6600-02 und 6600-03)

	Kostengruppe	%MwSt.	Menge	Einheit	KKW [€]	Kosten [€]	% an KG
200	Herrichten und Erschliessen	20		FBG		156200	3,8
300	Bauwerk-Baukonstruktionen	20	2000	BGF	985,82	1971640	48,3
310	Baugrube	20	2410	m³	17	40970	2,1
320	Gründung	20	497	m²	280	139160	7,1
330	Aussenwände	20	1130	m²	310	350300	17,8
340	Innenwände	20	2250	m²	220	495000	25,1
350	Decken	20	1650	m²	260	429000	21,8
360	Dächer	20	730	m²	240	175200	8,9
370	Baukonstruktive Einbauten	20	2000	BGF	130	260000	13,2
390	Sonstige Massnahmen für Baukonstruktionen	20	2000	BGF	41	82000	4,2
400	Bauwerk-Technische Anlagen	20	2000	BGF	553,7	1107400	27,1
410	Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	20	2000	BGF	110	220000	19,9
420	Wärmeversorgungsanlagen	20	2000	BGF	78	156000	14,1
430	Lufttechnische Anlagen	20	2000	BGF	100	200000	18,1
440	Starkstromanlagen	20	2000	BGF	98	196000	17,7
450	Fernmelde- und Informationstechnische Anlagen	20	2000	BGF	18	36000	3,3
460	Förderanlagen	20	2000	BGF	26	52000	4,7
470	Nutzungsspezifische Anlagen	20	2000	BGF	120	240000	21,7
490	Sonstige Massnahmen für technische Anlagen	20	2000	BGF	3,7	7400	0,7
700	Baunebenkosten	20	2000	BGF	423,35	846700	20,7
	Gesamtkosten	**20**	**2000**	**BGF**	**2040,97**	**4081940**	**100**

Abb. 05248-019

Klosterhotel, Madl Andreas, Petkova Guergana, BKI Tabelle

Hotel Neu

Eckdaten			
GR in qm	5000		
BGF in qm	5350		
Vermietbare Fläche in qm	65,00%		3.477,50
Mieterwartungen	18,00 €		
Stellplätze	35		80,00 €
Kosten			
Direkte Grundstückskosten	130,00 €		650.000,00 €
Erwerbsnebenkosten (indirekte Grundstückskosten)	6%		39.000,00 €
Mitbenutzung			0,00 €
Summe Grunderwerbskosten			**689.000,00 €**
Baukosten (inkl. Freiflächen)	1.800,00 €		9.630.000,00 €
Baunebenkosten	15,00%		1.444.500,00 €
Unvorhergesehenes	4,00%		442.980,00 €
Summe Bau- und Baunebenkosten			**11.517.480,00 €**
Externes Projektmanagement	5,00%		553.725,00 €
Marketing	1,50%		0,00 €
Makler Provision			0,00 €
Summe Bauherrenaufgaben			**553.725,00 €**
Zinsen Grunderwerb	5,00%	26	74.641,67 €
Zinsen Rest (Faktor 0,5)	5,00%	18	452.670,19 €
Zinsen Leerstand	5,00%	4	221.458,61 €
Summe Finanzierungskosten			**748.770,47 €**
Gesamtinvestition			**13.508.975,47 €**
Statische Rendite			
Gesamtinvestition			**13.508.975,47 €**
Mieteinnahmen p.a.			**784.740,00 €**
Mitbenutzung			**-5.000,00 €**
Gesamtmieteinnahmen			**779.740,00 €**
Statische Rendite			**5,77%**
Einstandsfaktor/Zins (Faktor)			17,32

Kloster

Eckdaten		
BGF in qm	1200	
Vermietbare Fläche in qm	70,00%	840,00
Mieterwartungen	18,00 €	
Stellplätze	0	80,00 €
Kosten		
Gesamtinvestition		**200.000,00 €**
Statische Rendite		
Mietabgaben:		
Miete Pfarrei	10 €	12.000,00 €
Gesamtinvestition		**200.000,00 €**
Mieteinnahmen p.a.		181.440,00 €
Mietabgaben p.a.		144.000,00 €
Gesamtmieteinnahmen p.a.		**37.440,00 €**
Statische Rendite		**18,72%**
Einstandsfaktor/Zins (Faktor)		5,34

Gesamtinvestition	**13.708.975,47 €**
Mieteinnahmen p.a.	**966.180,00 €**
Statische Rendite	**7,05%**
Einstandsfaktor/Zins (Faktor)	14,19

Abb. 05248-020

Klosterhotel, Madl Andreas, Petkova Guergana, Kostenschätzung1

Hotel Neu

Eckdaten			
GR in qm	5000		
BGF in qm	5350		
Vermietbare Fläche in qm	65,00%		3.477,50
Mieterwartungen	15,00 €		
Stellplätze	35		80,00 €
Kosten			
Direkte Grundstückskosten	130,00 €		650.000,00 €
Erwerbsnebenkosten (indirekte Grundstückskosten)	6%		39.000,00 €
Mitbenutzung			0,00 €
Summe Grunderwerbskosten			**689.000,00 €**
Baukosten (inkl. Freiflächen)	1.800,00 €		9.630.000,00 €
Baunebenkosten	15,00%		1.444.500,00 €
Unvorhergesehenes	4,00%		442.980,00 €
Summe Bau- und Baunebenkosten			**11.517.480,00 €**
Externes Projektmanagement	5,00%		553.725,00 €
Marketing	1,50%		0,00 €
Makler Provision			0,00 €
Summe Bauherrenaufgaben			**553.725,00 €**
Zinsen Grunderwerb	5,00%	26	74.641,67 €
Zinsen Rest (Faktor 0,5)	5,00%	18	452.670,19 €
Zinsen Leerstand	5,00%	4	221.458,61 €
Summe Finanzierungskosten			**748.770,47 €**
Gesamtinvestition			**13.508.975,47 €**
Statische Rendite			
Gesamtinvestition			**13.508.975,47 €**
Mieteinnahmen p.a.			**659.550,00 €**
Mitbenutzung			**0,00 €**
Gesamtmieteinnahmen			**659.550,00 €**
Statische Rendite			**4,88%**
Einstandsfaktor/Zins (Faktor)			20,48

Kloster

Eckdaten		
BGF in qm	1200	
Vermietbare Fläche in qm	70,00%	840,00
Mieterwartungen	18,00 €	
Stellplätze	0	80,00 €
Kosten		
Gesamtinvestition		**200.000,00 €**
Statische Rendite		
Mietabgaben:		
Miete Pfarrei	10 €	12.000,00 €
Gesamtinvestition		**200.000,00 €**
Mieteinnahmen p.a.		181.440,00 €
Mietabgaben p.a.		144.000,00 €
Gesamtmieteinnahmen p.a.		**37.440,00 €**
Statische Rendite		**18,72%**
Einstandsfaktor/Zins (Faktor)		5,34

Gesamtinvestition	**13.708.975,47 €**
Mieteinnahmen p.a.	**840.990,00 €**
Statische Rendite	**6,13%**
Einstandsfaktor/Zins (Faktor)	16,30

Abb. 05248-021

Klosterhotel, Madl Andreas, Petkova Guergana, Kostenschätzung2

Abbildungsverzeichnis

Abb. 05248-003

Copyright: Madl, Andreas

Abb. 05248-004

Copyright: Madl, Andreas

Abb. 05248-007

Copyright: Madl, Andreas

Abb. 05248-014

Fotograf: Madl, Andreas

Copyright: Madl, Andreas

Abb. 05248-015

Copyright: Madl, Andreas

Abb. 05248-018

Copyright: Madl, Andreas

Abb. 05248-019

Copyright: Madl / Petkova, Andres / Guergana

Abb. 05248-020

Copyright: Madl / Petkova, Andres / Guergana

Abb. 05248-021

Copyright: Madl / Petkova, Andres / Guergana

Abb. 05248-022

Copyright: Madl, Andreas

Abb. 05248-023

Copyright: Madl / Petkova, Andres / Guergana

Abb. 05248-025

Copyright: Petkova, Guergana

Abb. 05248-027

Copyright: Madl / Petkova, Andres / Guergana

Abb. 05248-028

Copyright: Petkova, Guergana

Abb. 05248-029

Copyright: Petkova, Guergana

Kerr, Domitille

Gemeinschaftleben Erlebnis in der Natur

Umbauten und Umnützungen in der Architektur sind häufig:
Der Parthenon ist Temple, Kirche, Moschee und auch Bordell gewesen.
Die Schlösser sind Museen, Luxushotels oder Wohnhäuser geworden.
Die Gasometer in Wien sind zu Wohnungen, Büros und Geschäften geworden.
Ein Kloster umbauen ... ? Wie weit darf man sich von der sakralen Funktion entfernen ?
Das Frohnleitner Servitenkloster aus dem XVII. Jahrhundert umgibt die aktuelle Frohnleitner Kirche, die sich auf dem Hauptplatz der barocken Stadt befindet
Heutezutag wird das Kloster nur von der Pfarrei benützt, was ökonomisch ziemlich unrentabel ist. Wegen seiner zentralen Lage, seiner historischen Architektur und seinen grossen Freiflächen hat das Kloster Potenzial zu einem Umbau, der die Unterhaltung des historischen Gebäudes dank den zukünftigen Einnahmen erlauben würde. Welches rentable Nutzungkonzept ist mit einem sakralen, denkmalgeschützten Gebäude möglich ?

Projektentwicklung

NUTZUNGKONZEPT

Die Gemeinde und die Pfarrei sind zwei wichtige Akteure in dem Nutzungkonzept, die verschiedene Erwartung an den Umbau des Klosters haben: die Gemeinde erwartet in erster Linie eine Weiterentwicklung der Gemeinde, während die Pfarrei als Eigentümer dieses religiösen Gebäudes erwartet, dass keine Profanisierung oder Kommerzialisierung des Ortes stattfindet. Die Lösung befindet sich in einem Kompromiss der verschiedenen Ziele.

Frohnleiten entwickeln : Steiermark ist ein Region, die ihren Tourismus als "grünen Tourismus" entwickelt hat. Die Gemeinde Frohnleiten kann mit ihren Radwegen, ihren Kletternmöglichkeiten, ihrem Schwimmbad und den nahen touristischen Attraktionen den "grünen Tourismus" in Frohnleiten verstärken.

Kein Profanisierung, kein Kommerzialisierung : die Essenz eines Klosters ist die Lebensgemeinschaft in Bezug auf Gott. - Um das Leben des Klosters zu erweitern, ist eine neue Lebengemeinschaftform zu entwickeln.

Eine touristische Unterkunft innerhalb der Lebensgemeinschaft mit den Schwerpunkten Sport und Natur könnte ein Kompromis sein: Natur- & Sporturlaub für Kinder in dem Kloster (Jugendcamp, Schullandheim ...). Dafür ist der Klostergarten gut geeignet. Das Programm ist für 30 Kinder (das heisst eine Schullklasse, oder ein bis zwei Gruppen) geeignet.

GEBÄUDE- UND FREIFLÄCHENKONZEPT

Das Kloster: Die Aktivitäten der Pfarrei und des Schullandheims sind selbstständig und klar getrennt (aber nicht stark): das gesamte Erdgeschoss für die Pfarrei und das gesamte Obergeschoss als Unterkunft für die Kinder.

Der Neubau: Wegen der Schwerpunkte Natur und Sport soll die Beziehung zu Natur und dem Garten klar gestaltet sein. Deshalb werden die Gruppenräume wie

Abb. 05247-008
Gemeinschaftleben Erlebnis in der Natur, Kerr Domitille, Luftbild Frohnleiten

Abb. 05247-009
Gemeinschaftleben Erlebnis in der Natur, Kerr Domitille, Kloster vom Hauptplatz aus gesehen

Abb. 05247-010
Gemeinschaftleben Erlebnis in der Natur, Kerr Domitille, Kloster

Abb. 05247-001

Gemeinschaftleben Erlebnis in der Natur, Kerr Domitille, Lageplan

Pavillons auf dem Bereich des ehemaligen Glashauses gebaut.

Das Garten:

Die existierende Struktur des historischen Gartens wird verstärkt: in erster Linie der Hausgarten vor dem Kloster, aber auch der ehemalige Gemüsegarten mit seiner historischen Achse. In dem ehemaligen Gemüsegarten ermöglichen die verschieden Bereiche Aussenaktivitäten mit jeweis einem sportlichen Bereich, einem ruhigeren Bereich, einem pädagogischen Bereich (in Kombination mit dem Gemüsegarten), und einem naturnahen Bereich.

BETRIEB- UND FINANZIERUNGKONZEPT

Der Garten und das Obergeschoss des Klosters würde von einem Verein vermietet. Diese Unterkunft würde von März bis Oktober funktionieren ("grüner Tourimus" möglich).

Für solche sozialen Projekte könnten Finanzierung (u.a. Betriebkosten) privat (ein Jugendverband oder die Pfarrei) mit öffentlicher Förderung sein: Ein Jugendverband vermietet das Kloster an die Pfarrei und finanziert damit den Umbau.

Bauliche Konkretisierung / Entwurf

UMBAU:
Im Erdgeschoss sowie im Obergeschoss soll die bestehende U-Struktur des Klosters erhalten und in den Vordergrund gestellt werden.
Erdgeschoss: Zwei Bereiche kann man differenzieren: den Privatbereich für die Pfarrer, und den öffentlichen Bereich für die Gemeindeglieder. Damit der öffentliche Bereich gastlicher, besser beuleuchtet und lebhaft aussieht, werden einige Wände geöffnet. Der Flur und das Foyer sind Orte, an denen eine Schnittstelle zwischen beiden Bereichen stattfindet.

Obergeschoss: Die Struktur ist für den Gemeinschaftbereich gut eignet, da dies hier vorher Schlafzimmer für die Serviten waren. Jede Abteilung der U-Form ist der Zimmerbereich, entweder für Jungen oder für Mädchen. Die zwei Bereiche treffen sich in der Mitte mit allen Gemeinschaftszimmern :Speisezimmer, Mehrzweckraum, und Spielzimmer. Während die Schlafzimmer ziemlich geschlossen sind, ist der "öffentliche Bereich" eher geöffnet, um ein gemeinsames Spielen zu ermöglichen
Die 4-Bett Zimmer sind so gestaltet, dass sie für jedes Kind adaptierbar sind (zum Beispiel höhenverstellbare Schränke)

NEUBAU: Der Neubau ist wie ein Pavillon entworfen. Weit weg von dem Kloster, soll man im Garten laufen um die Gruppenräume zu erreichen -als ersten Kontakt zur Natur. Im Inneren ist die permanente Beziehung zu der Natur ersucht. Das heisst die unterschiedliche Ausrichtung zur Natur, was zur Folge hat, dass verschiedene Licht- und atmöshärische Stimmungen entstehen.
Der Pavillon ist im Norden zu, damit man die Belästigung der darunter liegenden Strasse nicht mitbekommen kann. Diese Wand ist schwer und massiv während die interface zum Garten hin leicht und transparent ist.

Abb. 05247-003
Objekt sucht Nutzung- Gemeinschaftleben Erlebnis - Erdgeschoss

Abb. 05247-004
Objekt sucht Nutzung - Gemeinschaftleben Erlebnis - Neubau

Abb. 05247-005
Objekt sucht Nutzung- Gemeinschaftleben Erlebnis - Schlafzimmer

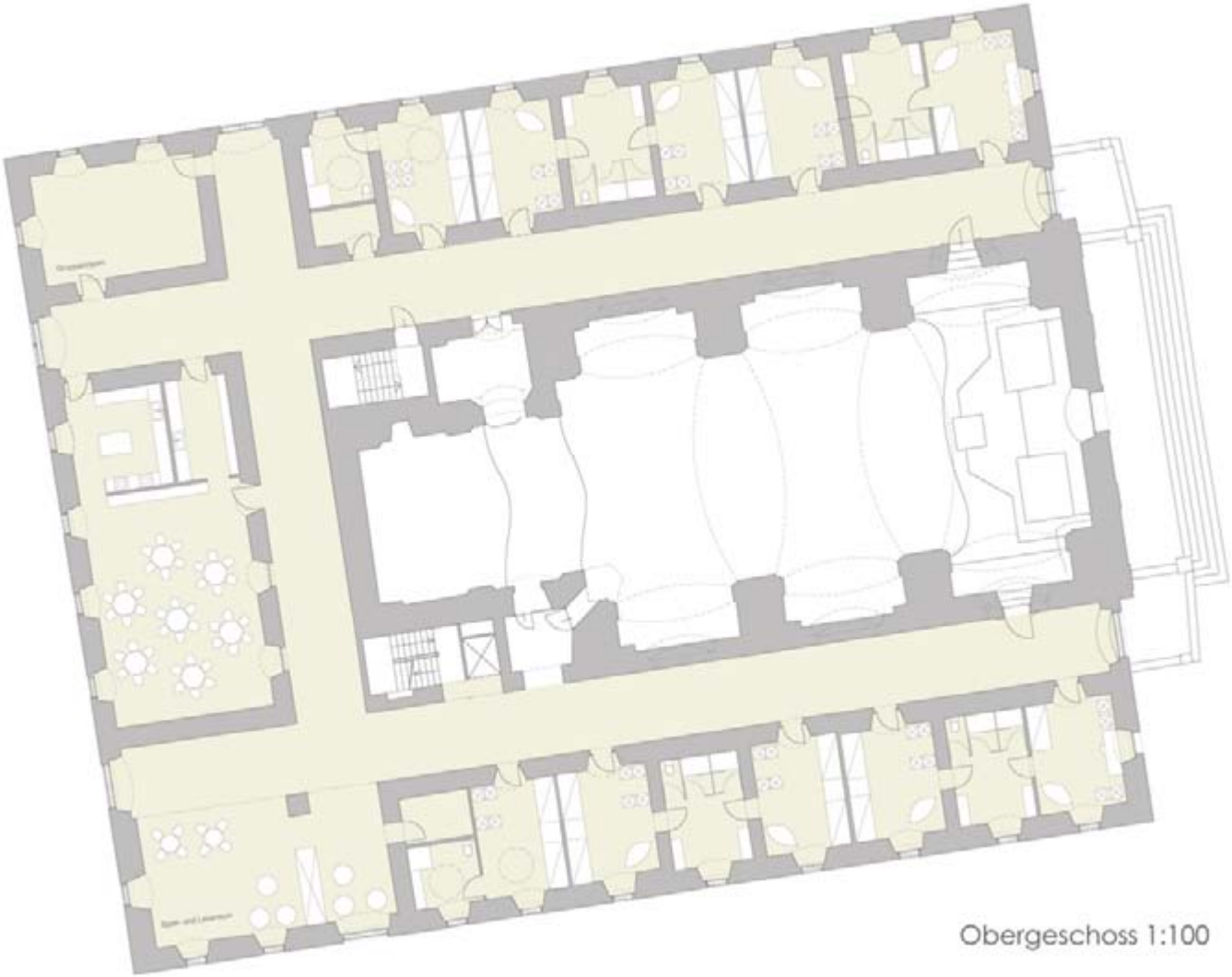


Abb. 05247-002

Obergeschoss-

Konzeptbewertung

Ein Jugendverband würde das Obergeschoss des Klosters und den Garten während eines halben Jahres mieten, was den Verein 59 000 euros pro Jahr kosten würde. Diese Miete würde der Pfarrei reichen, um die Unterhaltung des Klosters zu ermöglichen.
Der Jugendverband würde die Einahmen von den Kinder bekommen, die Urlaub im Kloster machen. Diese einzigen Einnahmen würden in sich selbst bestimmt nicht reichen. Für solche sozialen Projekte würde der Jugendverband Förderung vom Staat und/oder der Gemeinde bekommen. Diese Förderungen haben ein soziales und ein ökonomisches Ziel: durch das Projekt würden die Aktivitäten (Tourismus...) in der Umgebung verstärkt, was ökonomisch interessant für die Gemeinde und den Staat ist.
Durch die Förderung würden Jugendferien für die Familien weniger kosten, was ermöglicht, dass mehrere Kinder jedes Jahr in den Urlaub fahren könnten ("Ferien für alle").
Trotzdem wäre es interessant , ein anderes Betriebkonzept zu finden, das alle Kosten ohne Förderungen schultern könnte.

KLOSTER
LIFE CYCLE COSTS AND BENEFITS NACH DIN 18960 FÜR DEN JUGENDVERBAND
FÜR DEN ALTBAU_BEREICH NEUE NUTZUNG/VERMIETUNG und GARTEN

KG			MENGE	EP (=Einheitspreis: Preis pro BGF oder BRI)	Σ
100	Kapitalkosten	Zinsen für Investitionskapital	850 m² : Garten	600,00 €	510 000,00 €
			275 m² : Pavillon	500,00 €	137500
			6700 m² : Garten	60,00 €	402000
					1 049 500,00 €
200	Verwaltungskosten	0,25% der Bausumme ohne Nebenkosten		0,25%	2 623,75 €
300	Betriebskosten	4 % der Bausumme ohne Nebenkosten			
400	Instandsetzungskosten			4,00%	41 980,00 €
				Σ GESAMT	1 094 103,75 €
				- Miete die der Jugendverband an die Pfarrei zahlt	59 000,00 €
				+ Einnahmen	
				Σ €/JAHR	

Abb. 05247-011

Gemeinschaftleben Erlebnis in der Natur, Kerr Domitille, life cycle cost and benefits nach DIN18960

Abbildungsverzeichnis

Abb. 05247-001

Kerr, Domitille: Lageplan

Abb. 05247-002

Kerr, Domitille: Obergeschoss Kloster

Abb. 05247-003

Kerr, Domitille: Erdgeschoss Kloster

Abb. 05247-004

Kerr, Domitille: Grundriss Pavillon

Abb. 05247-005

Kerr, Domitille: Zimmer

Abb. 05247-008

Fotograf: Schneider, Marion

Abb. 05247-009

Fotograf: Madl, Andreas

Abb. 05247-010

Fotograf: Madl, Andreas

Abb. 05247-011

Fotograf: Kerr, Domitille

Kausl, Christian

K_FRO

Für das Kloster in Frohnleiten, Steiermark, soll eine neue Nutzung gefunden werden, die mit dem Pfarralltag möglichst gut harmonisiert. Auch der angrenzende Klostergarten soll mit einbezogen werden.
Auf eine umfassende Standortanalyse folgte eine Phase der Projektentwicklung, in der die neuen Nutzungen auf ihre Wirtschaftlichkeit überprüft wurden.

Projektbeschreibung

: Veranstaltungszentrum

- Schwerpunkt Hochzeiten

- Firmenfeiern, Geburtstagsfeiern, Konzerte, Bälle, ...

Es soll die Möglichkeit bestehen, Feste sowohl im Klostergarten, als auch in den Klosterräumlichkeiten im Erd- und Untergeschoß, zu veranstalten.
Im Obergeschoß wird der gesamte Südflügel für „fremde“ Nutzungen herangezogen. So können diese Räumlichkeiten als Erweiterung bei größeren Festen und Bällen, für Seminare, als Künstlergarderoben bei Konzerten, oder aber auch als Vereinsräume herangezogen werden. Ein spezielles Raumprogramm wird hier bewußt nicht vorgegeben.

: Konzept

- Zugang
Die derzeitige Situation zeigt einen monofunktionalen Zugang mit seitlichen Restflächen. Durch Transformation und spezielle, an die Umgebung angepasste Ausformungen entsteht ein schwellenfreier Zugang. Die verschiedenen Richtungen stellen eine Antwort auf die unterschiedlichen Wege der Besucher dar. Diese kommen ja nicht nur vom Hauptplatz her auf das Kloster zu. Die Treppe wird zum Landmark der den Hauptplatz aufwertet.

- Offenheit
Durchbrüche zwischen Gang und Räumen im Bereich des Foyers und des Festsaals schaffen Offenheit und Helligkeit. Bei Bedarf werden die zwischen einer Vorsatzschale sitzenden Schiebeelemente geöffnet, der Raum dadurch auf den Gang hinaus vergrößert. In die Vorsatzschale integriert ist auch ein Beleuchtungssystem, dass das Deckengewölbe und somit den gesamten Gangbereich aufhellen soll.

Abb. 05246-014
K_FRO; Christian Kausl; Perspektive Zugang

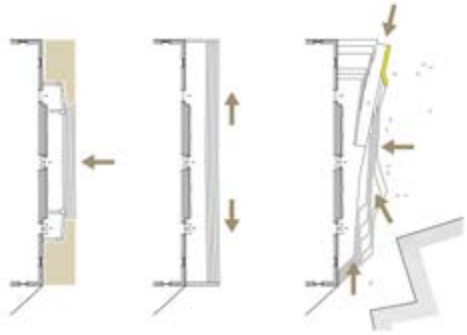


Abb. 05246-004
K_FRO; Christian Kausl; Konzept Zugang

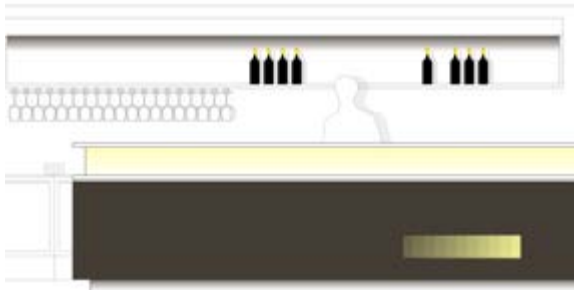


Abb. 05246-007
K_FRO; Christian Kausl; Bar im Erdgeschoß

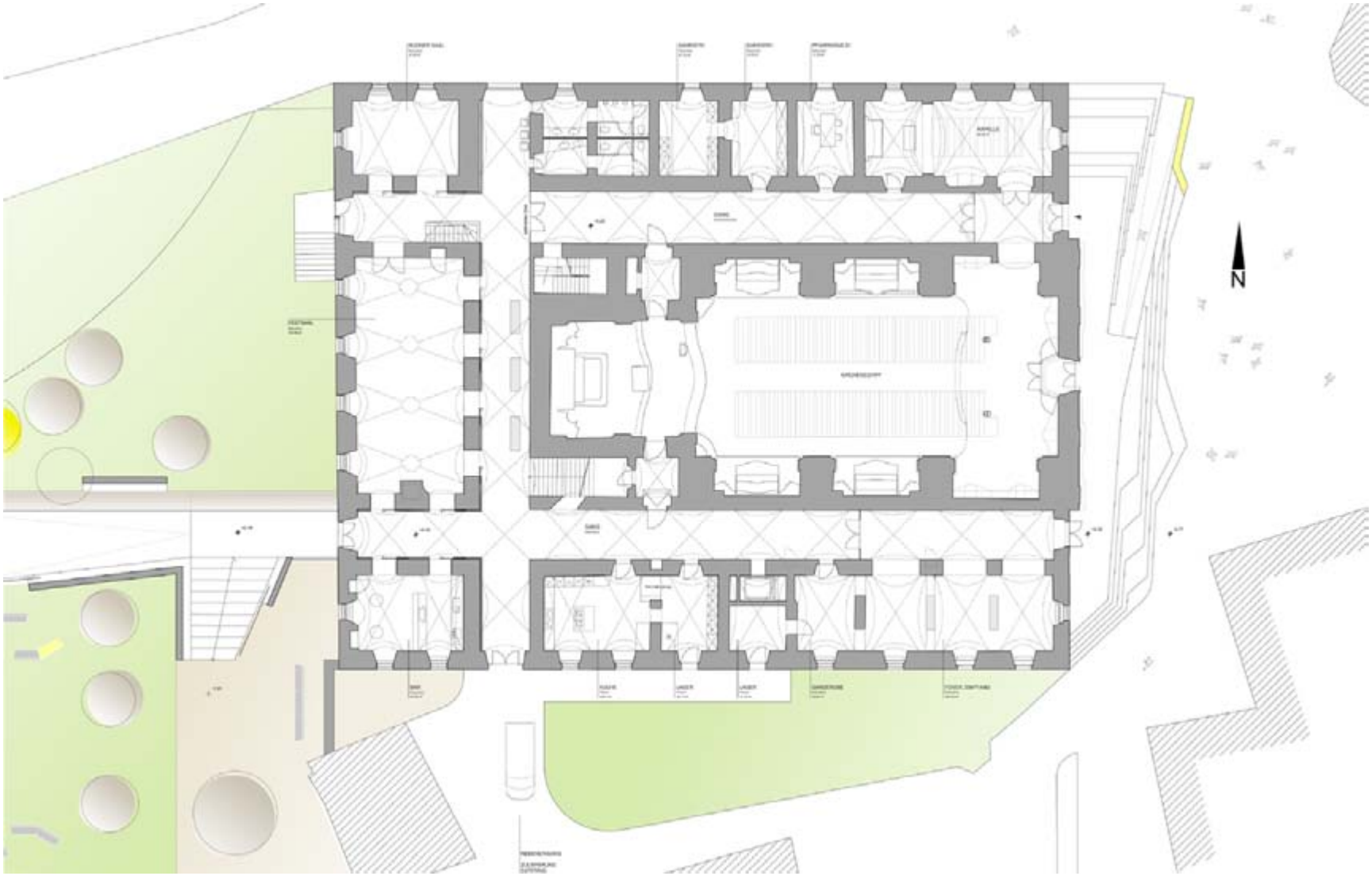


Abb. 05246-018

K_FRO; Christian Kausl; Grundriss EG

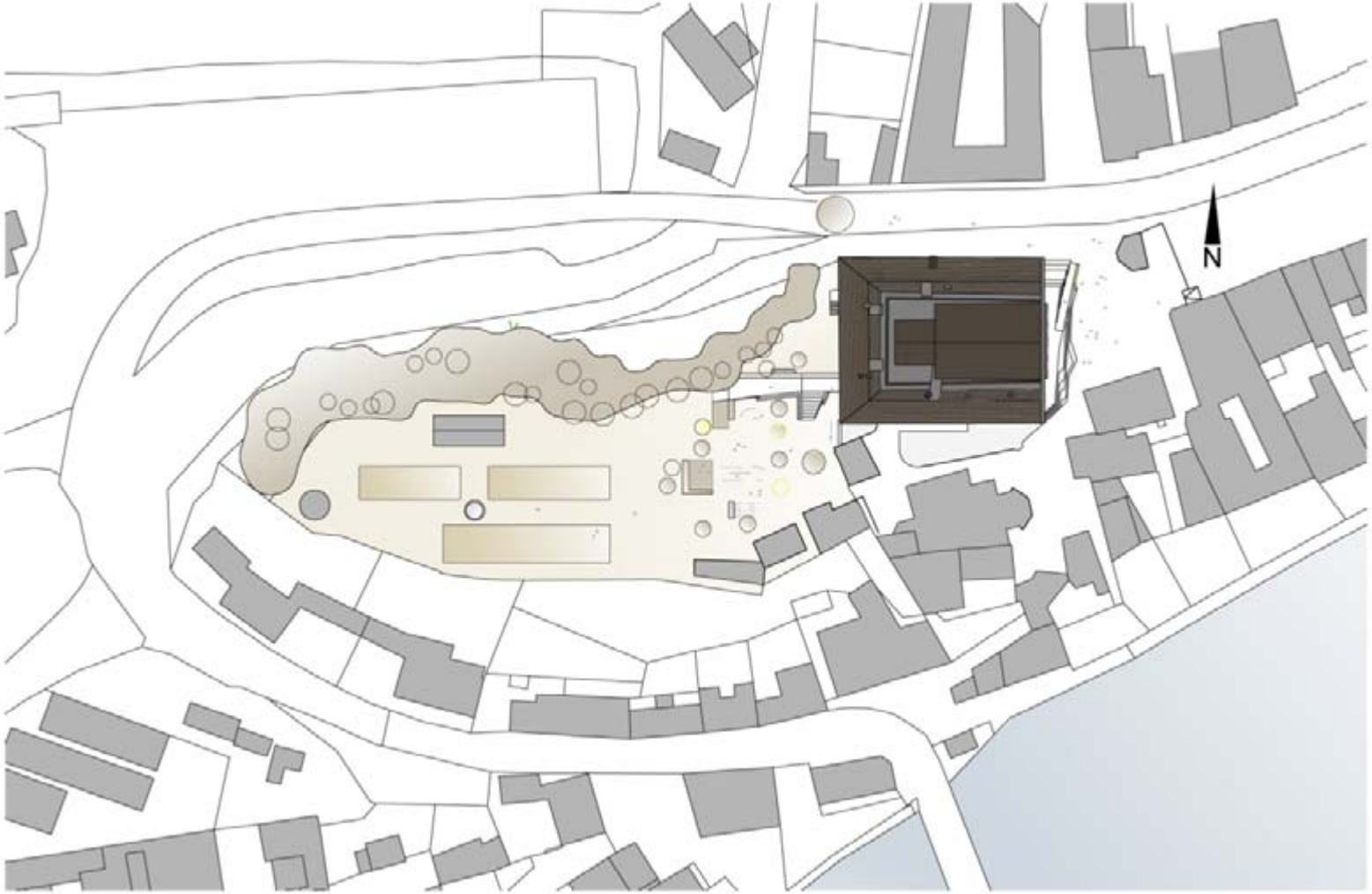


Abb. 05246-017

K_FRO; Christian Kausl; Lageplan

Klostergarten

Eine großzügige Rampe, in Verlängerung des Ganges, führt die Gäste in den Garten, wobei die Form der Rampenanlage auf die bestehenden Obstbäume Rücksicht nimmt. Die gesamte Länge der Rampe wird von einem Band aus Blumen begleitet, welches, am Gartenniveau angekommen, in verschiedenen Zonen wiederholt wird. Neben optischen Gesichtspunkten sollen diese Bänder den Bereich für Feste im Freien definieren. Der Garten erhält somit nur in diesem vorderen Bereich neue Gestaltungselemente.

Im restlichen Teil wird im Grunde genommen nichts verändert. Vorgesehen ist hier nur eine Erneuerung des bestehenden Gemüse- und Kräutergartens sowie dem dazugehörigen Gewächshaus. Kräuter und Gemüse könnten somit zum Verkauf angeboten werden.

Grundsätzlich soll der Garten im Off-Betrieb, also wenn keine Feste stattfinden, für jedermann zugänglich sein. Er soll zu einer Art Stadtpark werden, den Menschen jeden Alters in ihrer Freizeit aufsuchen können um sich zu erholen. Weiters ist es denkbar einen Teil des Gartens als Kinderspielplatz auszubilden.

: gartenmöblierung

Eigens angefertigte Möbel aus Hartschaum sollen für Identität sorgen. Die spezielle Form erlaubt eine Vielzahl an Anordnungsmöglichkeiten. Es ist damit möglich aus zwei Bänken zum Beispiel einen Tisch oder ein Pult zu machen. Bei Bedarf ist es so auch möglich eine Bühne zu formen.
Das geringe Gewicht dieser Möbel erlaubt hohe Flexibilität. Ohne großen Aufwand ist ein Ortswechsel möglich. So kann der Besucher selbst für Veränderungen sorgen.

Abb. 05246-013
K_FRO; Christian Kausl; Gartengestaltung

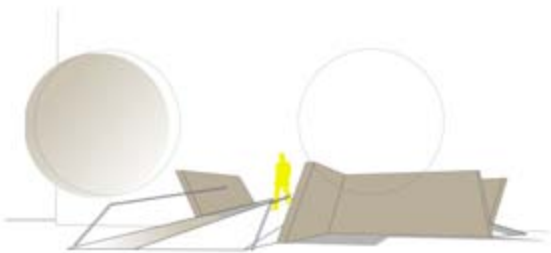


Abb. 05246-008
K_FRO; Christian Kausl; Rampe in den Garten

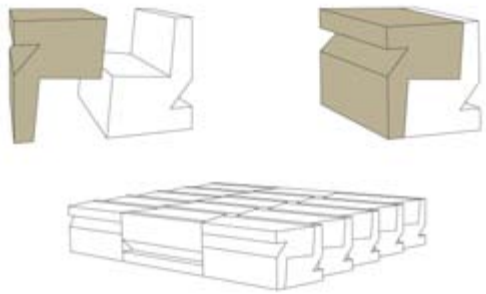


Abb. 05246-009
K_FRO; Christian Kausl; Gartenmöbel

Projektentwicklung

Ein dringendes Bedürfnis der Pfarre Frohnleiten ist eine finanzielle Unterstützung zur Instandhaltung des Klosters und zur Deckung der laufenden Betriebskosten. Dabei sollte eine neue Nutzung gefunden werden, welche mit dem Pfarralltag möglichst gut harmonisiert. Auch auf den Wunsch der Gemeinde, Frohnleiten bekannter zu machen, bzw. aufzuwerten, sollte hierbei Rücksicht genommen werden.
Als Veranstaltungszentrum, mit Schwerpunkt auf Hochzeitsfeiern, würde man auf die Anliegen beider Gruppen sehr gut eingehen. Die Pfarre selbst wäre durch das Abhalten der Hochzeitsmesse selbst involviert, eine strikte Trennung oder gar Abschottung der beiden Nutzungsbereiche, Pfarre - Veranstaltungszentrum, käme somit nicht zustande.

KLOSTER FROHNLEITEN

Lebenszykluskosten und Benefits nach DIN 18960
für den Altbau_Bereich neue Nutzung/Vermietung

KG		MENGE	EP	KOSTEN € / JAHR
100	Kapitalkosten	613.975,70 €	5%	**30.698,79 €**
200	Verwaltungskosten	1.165.500,00 €	0,25%	**2.913,75 €**
300	Betriebskosten	1.165.500,00 €	4,00%	**46.620,00 €**
400	Instandsetzungskosten	1.165.500,00 €	2,00%	**23.310,00 €**
		SUMME		**103.542,54 €**
		sonstige Ausgaben	(Miete, ...)	**40.545,50 €**
		- Erträge		**144.088,04 €**
		SUMME €/Jahr		**0,00**

Abb. 05246-015

K_FRO; Christian Kausl; Lebenszykluskosten und Benefits

Abbildungsverzeichnis

Abb. 05246-004

Copyright: Kausl, Christian

Abb. 05246-007

Copyright: Kausl, Christian

Abb. 05246-008

Copyright: Kausl, Christian

Abb. 05246-009

Copyright: Kausl, Christian

Abb. 05246-013

Copyright: Kausl, Christian

Abb. 05246-014

Copyright: Kausl, Christian

Abb. 05246-015

Copyright: Kausl, Christian

Abb. 05246-017

Abb. 05246-018

Abb. 05246-019

Balla, Zsuzsanna

Mehrgenerationenhaus

Das Ziel des Entwurfs war es, eine gute Neunutzung für das Kloster in Frohnleiten zu finden. Diese Funktion sollte für den Pfarrer, geeignet sein, sich den Wünschen der Gemeinde anpassen und in 10 Jahren realisiert werden können. Die Pfarrei sucht eine Idee, wie man die Räume intensiver nutzen und die hohen Baunutzungskosten verdünnen kann. Der vorliegende Entwurf untersucht eine Nutzung als Mehrgenerationenhaus. Dies erfordert Synergien zwischen drei Generationen, mit der Unterschtützung der öffentlichen Land. In Deutschland exsistiert diese Idee seit 20 Jahre, um Kleinstadtleben einfacher und lebendiger zu machen. Im Fokus stehen alleinstehende Rentner, und berufstätige Eltern mit Betreuungsbedarf für ihre Kinder. Bei diesem Entwurf sollte möglichst wenig umgebaut werden, und möglichst viel von dem Bestehenden genutzt werden. Ich habe in erster Linie mit dem Licht gearbeitet, und einige Vorschläge für die Ausstattung der Räume gemacht.

Projektentwicklung

Die Suche nach der Neunutzung - Bei Diesem Teil der Projektentwicklung sollte man die Wünsche und Erwartungen von den verschiedenen Akteuren in den Vordergrund stellen und daraus eine neue Nutzung entwickeln.

Der derzeitigen Zustand: Das Kloster gehört den Serviten, aber Sie werden es der Pfarrei in nächster Zeit übertragen. Die Pfarrei wird der Besitzer des Klosters, und ist verpflichtet, es im Rahmen der Seelsorge zu nutzen. Darüber hinaus gibt es aber auch noch andere Beteiligte. Die Ziele der verschiedenen Akteure sind: Der Pfarrer möchte die lehrstehenden Räume für verschiedene Nutzergruppe zur Verfügung stellen, und daneben die Kosten auch in einem überschaubaren Rahmen halten. Der derzeitige Pfarrer findet ein geistig-kulturelles Zentrum am Besten, und legt auf die Nichtprofanisierung einen großen Wert. Die Gemeinde ist interessiert daran, dass dieses prominent am Hauptplatz stehende Gebäude intensiv genutzt wird.

Über Mehrgenerationenhäuser:
Der Begriff existiert in Deutschland schon lange, und es besteht ein starkes Netzwerk von Mehrgenerationenhäuser. Verschiedene Kriterien sind grundlegend für ein solches Haus. Es sind Kindergärten, Jugendclubs und Seniorentreffs unter einem Dach. Daneben soll das Haus ein sogenanntes "Leuchtturmkonzept" entwickeln, und zwar man untersucht die ortspezifischen Mängeln und Potenziale, auf Basis dessen dann ein Schwerpunkt des Hauses entsteht. Das könnte eine haushaltsnahe Dienstleistung sein, Kooperationen mit lokalen Unternehmen, u.ä. In meinem Entwurf sollte es die Kirche und die Religion sein.
Bei dem Ausarbeiten eines Mehrgenerationenhauses sind vier Instrumente zu nutzen. Erstens eine

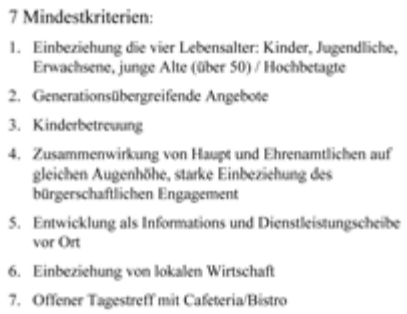


Abb. 05244-002
Mehrgenerationenhaus, Zsuzsanna Balla, 7 Mindeskriterien
Mehrgenerationenhaus

Abb. 05244-003
Mehrgenerationenhaus, Zsuzsanna Balla, Die 7 Instrumente

Abb. 05244-006
Mehrgenerationenhaus, Zsuzsanna Balla, Selbsmonitoringsystem

Abb. 05244-019

Mehrgenerationenhaus, Zsuzsanna Balla, Raumprogramm

Serviceagentur für die Abwicklung der finanzielle Förderungen. Zweitens die Öffentlichkeitsarbeit für die Koordinierung der regionalen und überregionalen Kommunikation. Drittens eine Wirkungs- und Begleitforschung, welches ein solches Mehrgenerationenhauser laufend evaluiert. Viertens gibt es eine Kooperationsgruppe und Kompetenznetzwerk. Die Kooperationsgruppe ist das zentrale Begleitgremium; sie setzt sich zusammen aus Vertretern der Länder, der Kommunen, der Kirchen, der Wirtschaft, der Wohlfahrtsverbände und anderen Nichtregierungsorganisationen
Das Kompetenznetzwerk besteht aus Vertreten aus Wissenschaft, Praxis und Publizistik, die Prozesse begleiten, unterstützten und kritisch kommentieren.

Bauliche Konkretisierung

Wie sollte man ein Mehrgenerationenhaus einrichten?

Bei der baulichen Konkretisierung habe ich am Anfang Schwierigkeiten gehabt, weil ich möglichst wenig neu bauen und möglichst viel vom Bestehenden nutzen wollte. Große Hilfe war ein Interview mit Frau Ines Wrusch, einer Innenarchitektin, die schon mehrere Mehrgenerationenhäuser ausgestattet hat. Sie hat über ihre Entwurfsmethode geschrieben, und über Risikofaktoren. Erstens sollte man die Nutzer fragen, was sie für sich selbst wünschen, die junge Leute, die älteren Generationen und die Berufstätigen. Es gibt kaum Räume wo die Funktion eindeutig bestimmt und unveränderlich ist. Man sollte die Räume für tempoärere Nutzungen ausstatten.
Es gibt trotzdem Hauptkriterien denen alle Zimmer entsprechen sollen; keine Stufen, kein Podeste, freier Blick auf jeden Winkel. Man sollte das Gefühl haben, dass man den Raum übersehen und sich darin orientieren kann. Am Besten sollten für die verschiedenen Gruppen Bereiche definiert werden. Bei Kindern sollte man daran denken, dass Sie gerne auf dem Boden rumrutschen, deshalb sollten sinnvoll Turmmatten und Kuschelecken eingebaut werden. Auch Farben spielen eine wichtige Rolle.
Im Kloster sind die Flure ziemlich breit, die eine neue Nutzung verlangen. Ich habe mit dem Licht und der Beleuchtung gearbeitet. Das sollte die Räume lebendiger machen, und den Betrieb erleichtern. Notwendig sind auch schwellenfreie Türen. In meiner Idee nutze ich die Türen als Leuchtkörper. Bei Tag sollen die durchsichtigen Türscheiben den Flur mit Farbe beleuchten, und in der Nacht beleuchten die Lampen, die sich im oberen Teil des Türbereiches befinden, die Räume. An der Rezeption könnte man an der Türscheibe die Grundrisse drucken lassen (siehe Türanschicht), und die Räume der besetzt sind beleuchten.

Abb. 05244-007
Mehrgenerationenhaus, Zsuzsanna Balla, Wandansicht

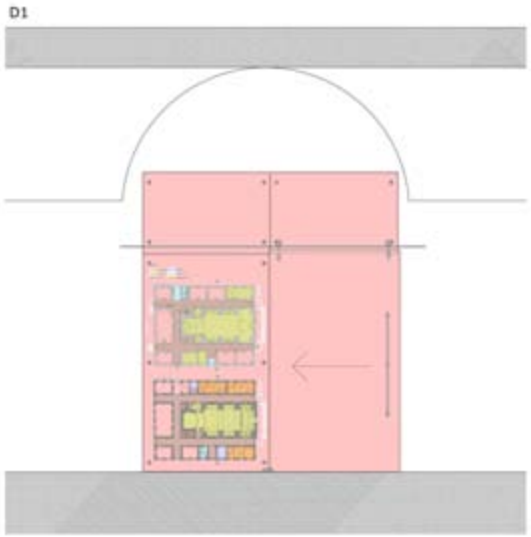


Abb. 05244-008
Mehrgenerationenhaus, Zsuzsanna Balla, Türansicht

Abb. 05244-009
Mehrgenerationenhaus, Zsuzsanna Balla, Flur

Abb. 05244-020

Mehrgenerationenhaus, Zsuzsanna Balla, Grundrisse

Konzeptbewertung

Wie würde die Idee funktionieren?

Das Mehrgenerationenhaus bietet für viele Einwohner in Frohnleiten eine neue Möglichkeit, Ihre Freizeit sinnvoll und produktiv zu nutzen. Es ist ein Angebot für die Menschen, die in der Stadt und in der näheren Umgebung leben. Die Pfarre bietet bereits jetzt viele solcher Aktivtäten an. Mit dem Mehrgenerationenhaus würde dieses Angebot erweitert.
Die Bespielung des Hauses wird mittels eines Stundenplanes geregelt, in dem alle Generationen ihre Interesse widerfinden können. Die sind Angebote , die den Alltag erleichtern. Beispiele dafür könnten sein: Waschkurs für Frauen, Handylernstunden für Senioren, oder Kinderkleidungsbörsen für große Familien.
Die Nutzungsänderungen können in einem zweiten Teil realisiert werden. Zunächst soll nur das Erdgeschoss umgebaut werden, und mit wenigen Angebote begonnen werden. Mit der Zeit sollte das Angebot erweitert und das gesamte Gebäude genutzt werden.

Abb. 05244-011
Mehrgenerationenhaus, Zsuzsanna Balla, Alte Türen als Leutchkörper

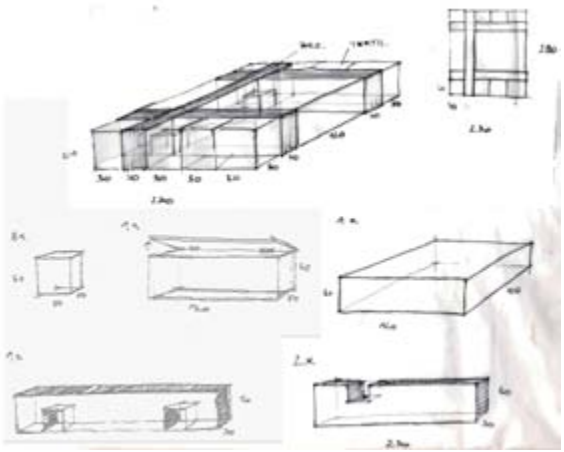


Abb. 05244-012
Mehrgenerationenhaus, Zsuzsanna Balla, mobile Möbel für Kinder

BGF	KOSTEN	BAUKOSTEN BEI UMBAU
2000	x 200	= 400 000 €
ANNAHME BEI NEUBAU		BAUKOSTEN

1000 €/BGF x 2000 BGF = 2 000 000 €

Abb. 05244-018
Mehrgenerationenhaus, Zsuzsanna Balla, Kostenschätzung

	Montag	Dienstag	Mittwoch	Donnerstag	Freitag	Samstag
9:00 - 10:00	Mutterfrühstück mit Kinder	Handygesprechstunde				
10:00 - 11:00	Kochkurs für Anfänger	Spiel und Krabbelgruppe (Unterstützung von Firmen)	Waschraum	Kinder entdecken	Baby und Stillgruppe	Kinderkleidungen tauschen
11:00 - 12:00						
12:00 - 14:00	Mittagspause	Mittagspause	Mittagspause	Mittagspause	Mittagspause	
14:00 - 15:00	Bibelkurs	Five 'o clock tea (Englischkurs für Kinder)	Babymusikgruppe	Kindermusikgruppe	Internetkurs	Gartenpflege
15:00 - 16:00	Betreung für Formular	Internationales Café	Computerkurs	Spanisch für Erwachsene	Gedächtnistraining	
16:00 -17:00	Handygeschprechstunde					
17:00 - 18:00	Handwerkkammer	Lesen und darüber sprechen	Tanzkurs	Bingo	Yoga gruppe	
18:00 - 19:00						
19:00 - 20:00						

Gruppenraum
Ruhezone
Kindergruppe

Küche
Garten
Sanitärraum

Abb. 05244-017

Mehrgenerationenhaus, Zsuzsanna Balla, Stundenplan

VARIANTE 1

LIFE CYCLE COSTS AND BENEFITS NACH DIN 18960 für Mehrgenerationenhaus

FÜR DEN ALTBAU_BEREICH NEUE NUTZUNG/VERMIETUNG IM KLOSTER

KG		MENGE	EP	Σ
100 Kapitalkosten	Zinsen für Investitionskapital	2000 BGF x 200 €/BGF	4.5%	18.000 €
200 Verwaltungskosten	0,25% der Bausumme ohne Nebenkosten	2.000 BGF x 1000 €/BGF	1.000 €	5.000
300 Betriebskosten	3 % der Bausumme ohne Nebenkosten	2.000 BGF x 1000 €/BGF	1.000 €	60.000 €
400 Instandsetzungskosten	0 % der Bausumme ohne Nebenkosten, weil Pfarrei trägt	0	0 €	0
			Σ GESAMT	83.000 €
		Mieterträge an die Pfarrei		43.200 €
	Finanzbedarf		Σ €/JAHR	126.200 €

VARIANTE 2

LIFE CYCLE COSTS AND BENEFITS NACH DIN 18960 für Mehrgenerationenhaus

FÜR DEN ALTBAU_BEREICH NEUE NUTZUNG

KG		MENGE	EP	Σ
100 Kapitalkosten	Zinsen für Investitionskapital	2000 BGF x 200 €/BGF	4.5%	18.000 €
200 Verwaltungskosten	0,25% der Bausumme ohne Nebenkosten	2.000 BGF x 1000 €/BGF	1.000 €	5.000
300 Betriebskosten	3 % der Bausumme ohne Nebenkosten	2.000 BGF x 1000 €/BGF	1.000 €	60.000 €
400 Instandsetzungskosten	0 % der Bausumme ohne Nebenkosten, weil Pfarrei trägt	0	0 €	0
			Σ Finanzbedarf	83.000 €

Abb. 05244-021

Mehrgenerationenhaus, Zsuzsanna Balla, Life Cycle Costs and Benefits

Abbildungsverzeichnis

Abb. 05244-002
Web, Dokument: 7 Mindeskriterien

Abb. 05244-003
Selbstmonitoringsystem In: www.mehrgenerationenhaeuser.de/, / (Hrsg.): [URL: http://www.mehrgenerationenhaeuser.de/ am 21.09.2008;].

Abb. 05244-006
Selbstmonitoringsystem In: www.mehrgenerationenhaeuser.de/, / (Hrsg.): [URL: http://www.mehrgenerationenhaeuser.de/ am 21.09.2008;].

Abb. 05244-007
Balla, Zsuzsanna: Wandansicht

Abb. 05244-008
Balla, Zsuzsanna: Türansicht

Abb. 05244-009
Balla, Zsuzsanna: Flur

Abb. 05244-011
Balla, Zsuzsanna: Alte Türen als Leuchtkörpern

Abb. 05244-012
Balla, Zsuzsanna: mobil Möbel für Kinder
Copyright: Balla, Zsuzsanna

Abb. 05244-017
Balla, Zsuzsanna: Stundenplan
Copyright: Balla, Zsuzsanna

Abb. 05244-018
Copyright: Balla, Zsuzsanna

Abb. 05244-019
Copyright: Balla, Zsuzsanna

Abb. 05244-020
Copyright: Balla, Zsuzsanna

Abb. 05244-021
Copyright: Balla, Zsuzsanna

Holzinger, Bernhard

SinnenReich

Die Aufgabe war es, ein zum Teil leerstehendes Kloster in Frohnleiten neu zu beleben. Es wurden Entwürfe gewünscht die sich mit dem Standort Frohnleiten und dem Kloster auseinandersetzen. Da Klöster und Kirchen schon immer mystische Wirkung auf Menschen hatten, wurde bei dem Projekt SinnenReich ein Entwurf entwickelt der die Sinne der Menschen anregen soll.

SinnenReich ist ein Projekt welches sich mit den Sinnen der Menschen auseinandersetzt. Der Zubau, der für die neue Nutzung SinnenReich von Bedarf ist, ordnet sich der Ausrichtung der Kirche unter, wobei er sich aber durch seine Materialwahl stark vom bestehenden Kloster absetzt. Die Besucher die zuerst ihre Sinne spielerisch erforscht haben, können sich nachher im Cafe und im Garten mit Blick auf die Mur oder auf die umliegenden Berge entspannen. Für interessierte Besucher gibt es einen Shop, in dem man Broschüren oder Bücher über unsere Sinne erwerben kann.

Projektentwicklung

Der Leitgedanke für das Nutzungskonzept war, den Menschen etwas aus dem medienüberfluteten Alltag herauszuholen, und deren Sinne durch verschiedenste Eindrücke zu stimulieren.

In der heutigen Welt, die durch PC bzw. Internet und TV dominiert wird, werden unsere Sinne mehr und mehr unterdrückt. Das Projekt SinnenReich soll den Menschen zeigen wie etwas schmeckt, riecht, sich anfühlt und wie unser Sehsinn der durch die neuen Medien hauptsächlich gefordert wird, belogen werden kann. Das Kloster ist ein idealer Ort für solch eine Sinneserfahrung, denn schon früher zogen sich Menschen zur Selbstfindung zurück. Weiters regten Kirchen und Klöster schon immer mittels ihrer Bauweise die Sinne der Menschen an.
So wurde von mir ein Konzept entwickelt, bei dem ein Teil des Klosters zu einem Ort der Sinneserfahrung konzipiert wurde. Weiters musste auch noch ein Neubau entstehen, der die benötigte Fläche für so eine Sinnes-Erfahrungswelt ergänzt. Der andere Teil des Klosters wird nach wie vor für die Pfarrei verwendet, die ebenfalls Platz benötigt für ihre Aktivitäten. Der großzügige Klostergarten soll für die Pfarrei und für die neue Nutzung gleichermaßen zugänglich sein. Die Besucher des SinnenReichs können sich nachher im Klostergarten erholen, und vielleicht entdecken sie Dinge, die sie vor dem Besuch niemals gesehen, gefühlt, gehört oder gerochen hätten. Für die Finanzierung der Neunutzung sowie für die Betriebskosten und Instandhaltungskosten war die Gemeinde als Investor und Betreiber angedacht. Weiters sollten Förderungen des Landes in das Projekt fließen, das im weiteren Sinn wie ein Museum Wissen übermittelt. Der Bereich des Klosters, in dem sich die Pfarrei befindet wird weiter wie bisher durch die tatkräftige Unterstützung der Pfarrgemeinde in Stand gehalten.

Abb. 05245-009
SinnenReich; Bernhard Holzinger; Ansicht_erste Überlegungen

Abb. 05245-010
SinnenReich; Bernhard Holzinger; erste Überlegung von Scheibenanordnung

Abb. 05245-011
SinnenReich; Bernhard Holzinger; Skizze_Grundriss

Bauliche Konkretisierung

Da es nun erforderlich war einen Zubau an das Kloster anzubauen, musste man sich überlegen wie man eine Verbindung zwischen Alt und Neu herstellt. Das markante an dem bestehenden Kloster sind die beiden Längsgänge, diese dominieren durch ihre Größe und Funktion.

Zunächst ordnete ich die beiden Funktionen Pfarre und SinnenReich einer Achse zu. Die Pfarre wurde auf die Seite gelegt wo schon immer der Eingang zur Pfarrkanzlei und Sakristei lag. Das SinnenReich wurde auf die nördliche Achse gelegt, da diese direkt auf dem Hauptplatz liegt. Da in dem Zubau hauptsächlich die neue Nutzung angesiedelt ist, verlängerte ich die nördliche Achse, so dass die neuen Räumlichkeiten ebenfalls an dieser Achse hängen. Im Altbau wurden einige Veränderungen vorgenommen. Im Bereich der Pfarre sind die Zimmer nun größer und im 1.OG wurde eine große Wohnküche eingerichtet. Im Bereich der neuen Nutzung wurde etwas mehr verändert, da erstens größere Räume benötigt wurden und eine zusätzliche Treppe die die Benutzer ins 1.OG oder ins KG führen soll. Aus Belichtungsgründen wurde die Decke des Querganges an zwei Stellen aufgebrochen. Da der Neubau sich an der Axialität des Klosters orientieren sollte und weiters der Neubau den Bestand nicht in seiner Dominanz beeinträchtigen sollte, werden die Räume nun durch Scheiben, die in Richtung der Achse stehen, gebildet. Durch eine versetzte Anordnung dieser Scheiben fließen die Räume ineinander über. Quer zur Achse werden die Räume mittels ganzflächigen Verglasungen abgeschlossen, die einen Blick auf die Umgebung und auf das bestehende Kloster gewähren. Der Blick auf die Landschaft wird weiters durch Fenster in den Scheiben ermöglicht. Die Scheiben bestehen aus Stahlbetonsandwichelementen.

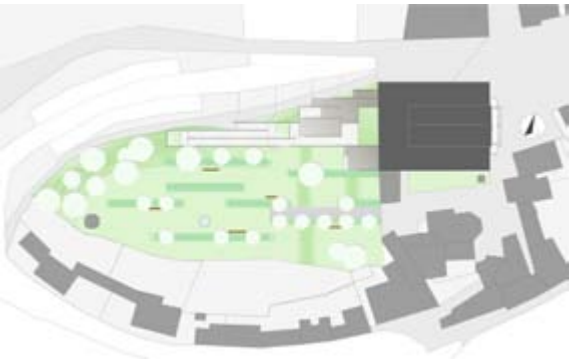


Abb. 05245-001
SinnenReich; Bernhard Holzinger; Lageplan

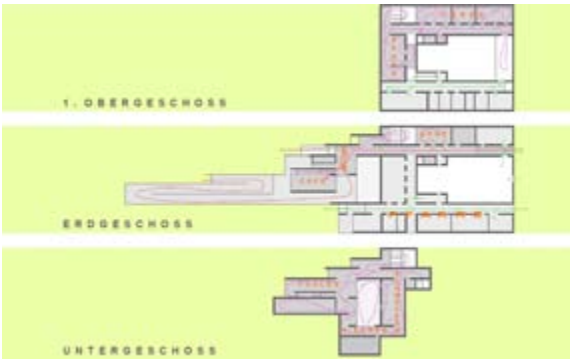
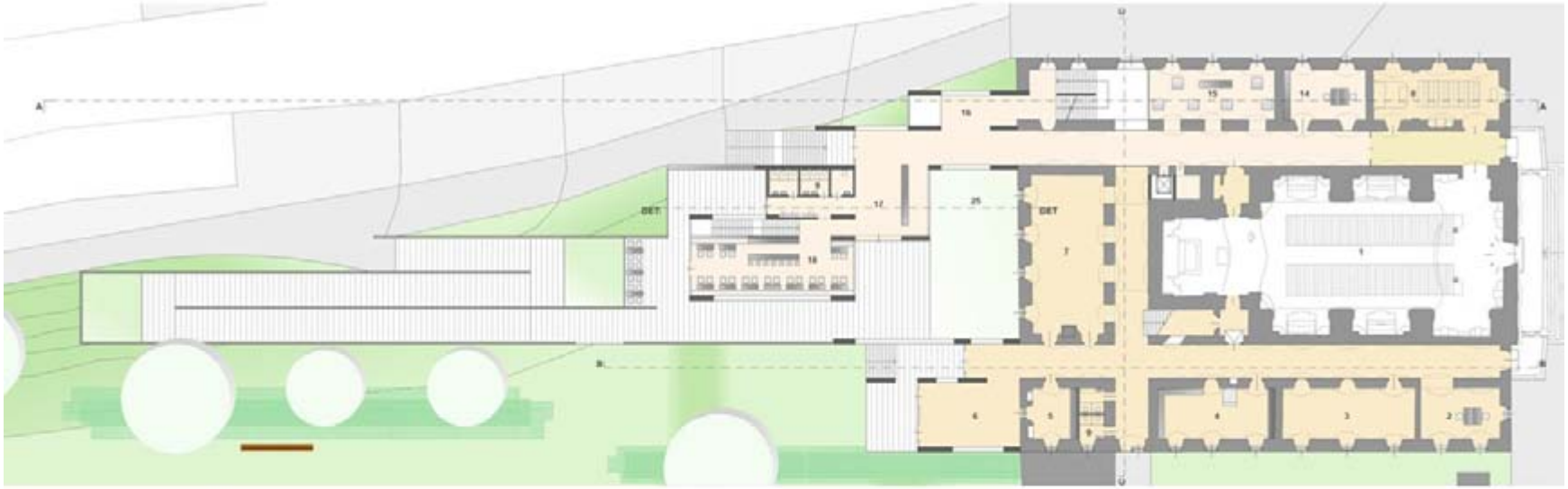


Abb. 05245-002
SinnenReich; Bernhard Holzinger; Wegeführung

Abb. 05245-003
SinnenReich; Bernhard Holzinger; Detailschnitt



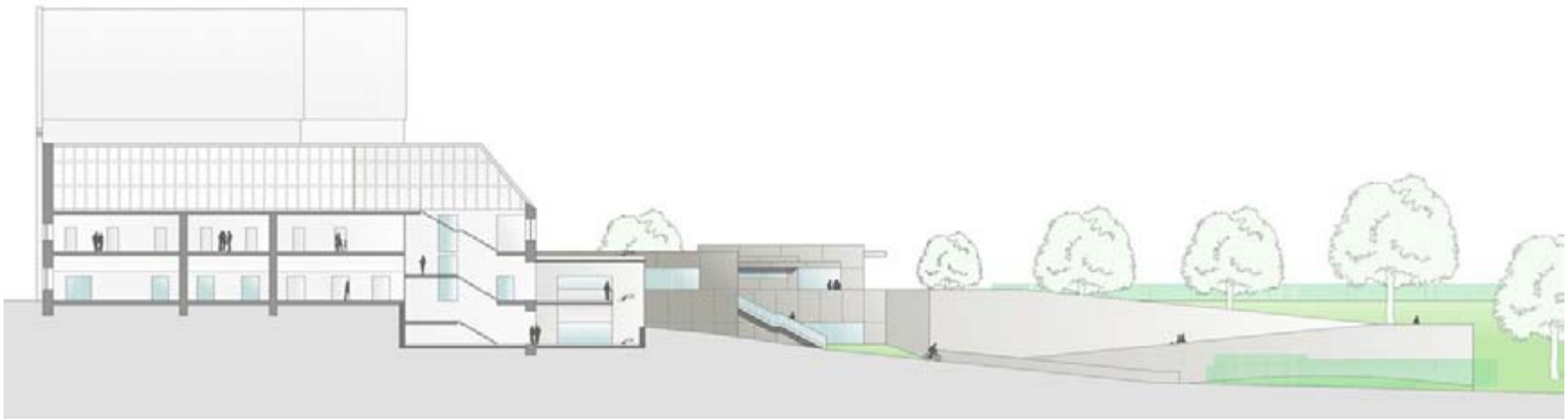


Abb. 05245-004

SinnenReich; Bernhard Holzinger; Erdgeschoss + Schnitt A-A

Konzeptbewertung

Das Projekt SinnenReich soll ein Ort sein, in dem die Sinne des Besuchers geweckt werden. Es wurde versucht dieses Thema auch in den architektonischen Entwurf einfließen zu lassen.

Das Projekt kann aus Sicht der Gemeinde eine gute Einkommensquelle sein, denn solch eine Art von Museum gibt es bisher in Österreich nur ein einziges Mal und ein weiteres Mal in Deutschland (Schloss Freudenberg, Wiesbaden). Wobei letzteres diesem Konzept eher entspricht als das Museum in Österreich und dabei sehr regen Zustrom hat. Wenn man es im Internet und in anderen Medien publiziert, kann dies ein Erfolg versprechendes Projekt werden, denn damit werden Besucher nach Frohnleiten gelockt, wo es auch noch andere Attraktionen gibt. Aus nutzungstechnischen Gründen wäre dieses Projekt auch für die Pfarre kein Problem, da die beiden Nutzungen komplett voneinander getrennt sind. Doch man muss natürlich auch die Bedenken der Pfarre berücksichtigen, da hier mit einer hohen Besucherzahl gerechnet werden muss, die nicht unbedingt die Kirche besuchen, andererseits kann dies für die Kirche natürlich auch förderlich sein, da sie auch damit Volksnähe demonstrieren kann. Das Projekt geht sehr gut mit der Topgraphie und dem Bestand um. Durch die Rampe entsteht weiters noch eine gute Verbindung zwischen dem unteren Bereich der Stadt und dem Klostergarten, welche derzeit noch nicht in so einem Ausmaß vorhanden ist. Der Garten, welcher dann von der Gemeine Frohnleiten betreut wird kann noch weiters als Attraktion dienen.

EG			1.OG			1.UG		
MW Raumhoch m2	h=	Volumen m³	MW Raumhoch			MW Raumhoch		
2,4	4,1	9,84	3,46	3,4	11,764	4,26	4,6	19,596
0,93	4,1	3,813	2,85	3,4	8,57	0,52	4,6	2,392
5,86	4,1	24,026	1,13	3,4	3,842	2,88	4,6	13,294
3,78	4,1	15,498	2,41	3,4	8,194	3,71	4,6	17,066
2,74	4,1	11,234	4,13	3,4	14,042	11,25	4,6	51,75
2,74	4,1	11,234	0,36	3,4	1,224	3,6	4,6	16,56
2,99	4,1	12,259	2,75	3,4	9,35	0,91	4,6	4,186
0,82	4,1	3,362	0,45	3,4	1,53	0,79	4,6	3,634
1,5	4,1	6,15	0,82	3,4	2,788	1	4,6	4,6
2,41	4,1	9,881	3,12	3,4	10,608	0,97	4,6	4,462
2,77	4,1	11,357	0,62	3,4	2,108	0,21	4,6	0,966
0,68	4,1	2,829	0,49	3,4	1,666	1,29	4,6	5,934
MW Abbruch für Durchgänge m2			0,82	3,4	2,788	4,17	4,6	19,182
1,55	2,5	3,875	0,96	3,4	3,264	MW Fenster		
1,68	2,5	3,975	2,71	3,4	9,214	1,56	2,2	3,432
0,79	2,5	1,975	0,62	3,4	2,108	1,63	2,2	3,586
0,7	2,5	1,75	2,24	3,4	7,616	1,6	2,2	3,52
0,92	2,5	2,3	2,11	3,4	7,174	1,46	2,2	3,212
1,57	2,5	3,925	2,11	3,4	7,174	**Mw Abbruch in 1.UG**		**177,372**
1,57	2,5	3,925	2,25	3,4	7,65			
0,83	2,5	2,075	1,57	3,4	5,338			
0,81	2,5	2,025	2,9	3,4	9,86			
1,33	2,5	3,325	1,44	3,4	4,896			
Mw Abbruch in EG		**150,633**	4,61	3,4	15,674			
			Mw Abbruch in 1.OG		**156,842**	**MW Abbruch Insgesamt**		**484,847**

Abb. 05245-005

SinnenReich; Bernhard Holzinger; Mauerwerksabbruch im Bestand

Schätzung Baukosten				
Mauerwerk abbruch	Preis/m²	484,847 €	130,00 €	63.029,11
Erdaushub	Preis/m³	779,00 €	30,00 €	23.371,00
Pavatex	Preis/m²	1000 €	90,00 €	90.000,00
Wärmedämmung	Preis/m²	1716,00 €	15,00 €	85.740,00
Tore	Preis/STK	10 €	400,00 €	4.000,00
Glastüren	Preis/STK	5 €	200,00 €	1.000,00
Fensterlüftung	Preis/m²	122,00 €	130,00 €	15.886,00
Stahlbetonwände	Preis/m²	111,64 €	200,00 €	22.328,00
Stahlbetondecke	Preis/m²	127,32 €	30,00 €	3.379,00
Fensterparapete	Preis/STK	4 €	400,00 €	1.600,00
Stiegen	Preis		€	12.000,00
Aufzug	Preis		€	25.000,00
Haustechnik	Preis		€	80.000,00
Gesamtkosten			**€**	**400.842,91**
Museum im Bestand			€	295.921,46
Pfarre im Bestand			€	395.921,46

Abb. 05245-006

SinnenReich; Bernhard Holzinger; Kosten gesamter Umbau im Bestand

KLOSTER_PFARREI

LIFE CYCLE COSTS AND BENEFITS NACH DIN 18960 FÜR PFARREI

BESTAND + ZUBAU

KG		MENGE	EP	Σ	
100 Kapitalkosten	Zinsen für Investitionskapital	490.000€	4%	19.600€	
200 Verwaltungskosten	hier vernachlässigen, da unenetgeltlich von Pfarrer und Köchin getätigt				Kosten reduziert um Ehrenamt und Spenden, im Ausmass von ca. 80%-90% der Gesamtkosten
300 Betriebskosten 400 Instandsetzungskosten	4 % der Bausumme ohne Nebenkosten	1.700.000€	4%	68.000€	4% der Wiederherstellungs-kosten und die Kosten für den Zubau welcher von der Pfarre genutzt wird
			Σ GESAMT	87.600€	
			- Pachteinnahme von Museum	12.000€	
			Σ €/JAHR	75.600€	

Abb. 05245-012

SinnenReich; Bernhard Holzinger; Kosten für Pfarrei

KLOSTER_SINNENREICH

LIFE CYCLE COSTS AND BENEFITS NACH DIN 18960 FÜR SINNENREICH

BESTAND + ZUBAU

KG			MENGE	EP	Σ	
100	Kapitalkosten	Zinsen für Investitionskapital	3.700.000€	4%	148.000€	
200	Verwaltungskosten	hier vernachlässigbar, da von Gemeindeapperat getätigt				
300	Betriebskosten	4% der Bausumme ohne Nebenkosten	3.260.000€	4%	130.400€	4% der Wiederherstellungs-kosten des Klosters und die Kosten für den Zubau
400	Instandsetzungskosten	2% der Bausumme ohne Nebenkosten	3.260.000€	2%	65.200€	2% der Wiederherstellungs-kosten des Klosters und die Kosten für den Zubau
				Σ GESAMT	343.600€	
				-/+ Einnahmen/Ausgaben	415.600€	-Eintritt: 73.000€ -Miete Cafe: 16.200€ -Miete Shop: 7.200€ +Gehälter: 500.000€ +Pacht Garten: 5.000€ +Pacht Kloster: 7.000€
				Σ €/JAHR	759.200€	

Abb. 05245-013

SinnenReich; Bernhard Holzinger; Kosten für Museum

Abbildungsverzeichnis

Abb. 05245-001
Holzinger, Bernhard: SinnenReich2008.
Fotograf: Holzinger, Bernhard
Copyright: Holzinger, Bernhard

Abb. 05245-002
Holzinger, Bernhard: SinnenReich2008.
Fotograf: Holzinger, Bernhard
Copyright: Holzinger, Bernhard

Abb. 05245-003
Holzinger, Bernhard: SinnenReich2008.
Fotograf: Holzinger, Bernhard
Copyright: Holzinger, Bernhard

Abb. 05245-004
Holzinger, Bernhard: SinnenReich2008.
Fotograf: Holzinger, Bernhard
Copyright: Holzinger, Bernhard

Abb. 05245-005
Holzinger, Bernhard: SinnenReich2008.
Fotograf: Holzinger, Bernhard
Copyright: Holzinger, Bernhard

Abb. 05245-006
Holzinger, Bernhard: SinnenReich2008.
Fotograf: Holzinger, Bernhard
Copyright: Holzinger, Bernhard

Abb. 05245-009
Holzinger, Bernhard: SinnenReich2008.
Fotograf: Holzinger, Bernhard
Copyright: Holzinger, Bernhard

Abb. 05245-010
Holzinger, Bernhard: SinnenReich2008.
Fotograf: Holzinger, Bernhard
Copyright: Holzinger, Bernhard

Abb. 05245-011
Holzinger, Bernhard: SinnenReich2008.
Fotograf: Holzinger, Bernhard
Copyright: Holzinger, Bernhard

Abb. 05245-012
Holzinger, Bernhard: SinnenReich2008.
Fotograf: Holzinger, Bernhard
Copyright: Holzinger, Bernhard

Abb. 05245-013
Holzinger, Bernhard: SinnenReich2008.
Fotograf: Holzinger, Bernhard
Copyright: Holzinger, Bernhard

mit unterstüzung von

FUNDERMAX®

for people
who create

ZUMTOBEL

architektur und raum

der verein für architektur und raumgestaltung fördert die öffentlichkeitsarbeit der abteilung für raumgestaltung und nachhaltiges entwerfen