



TECHNISCHE  
UNIVERSITÄT  
WIEN  
Vienna University of Technology

## DIPLOMARBEIT

### ***Hauptplatz 17: Revitalisierung einer zentralen Liegenschaft in Eggenburg***

ausgeführt zum Zwecke der Erlangung des akademischen Grades eines  
**Diplom-Ingenieurs**  
unter der Leitung von

Ao. Univ. Prof. Arch. Dipl.-Ing. Dr. techn. Bob Martens  
E253 – Institut für Architektur und Entwerfen

eingereicht an der Technischen Universität Wien  
**Fakultät für Architektur**  
von

Rene Berger, 0326619  
A – 3730 Eggenburg, Rathausstraße 32

Eggenburg, im März 2014

## Zusammenfassung

Diese Diplomarbeit setzt sich mit der Erhaltung und Instandsetzung einer bestehenden Bausubstanz auseinander. Ein weiteres Thema ist die Problematik der Aussiedelung und Abwanderung der Einwohner und die Frage, was dem Stadtkern und den Einwohnern fehlt. bzw. was verloren gegangen ist.

Im Mittelpunkt dieser Arbeit steht die Liegenschaft am Hauptplatz Nummer 17 in Eggenburg, welche seit der Schließung der Diskothek, des Pub und der Kegelbahn im Jahr 2004, zum größten Teil ungenutzt ist.

Durch die Festlegung eines neuen Raumprogramms des Gastbetriebes und das Einbringen von Wohnungen in die bestehende Bebauung wird versucht, einen Teil zur Ortsbelebung für den Stadtkern beizutragen. Durch diese Umgestaltung könnte das Wohnen im Stadtkern für die Bewohner wieder interessanter werden, aber auch die Gemeinde könnte aufgrund von neu zuziehenden Menschen profitieren.

## Abstract

This diploma thesis deals with the maintenance and repair of the basic structure of a building. Another issue is the problem of resettlement and migration of inhabitants. Also the question what is missing in the town center and what would the local people like to have to make them stay here, or what has been fade away over the years.

The focus of this work, is a real estate on the "Hauptplatz No. 17 in Eggenburg". Since the close-down of the nightclub, the pub and the bowling alley in 2004, most parts of this building are unused.

By setting a new space allocation program of the building and the realizing of new different flats in the existing buildings I would like to try to reactivate a part of the town center.

Through this reorganisation living in the town center for residents could be interesting again. Also because of new immigrants the community could benefit.

## **Erklärung**

Ich erkläre eidesstattlich, dass ich meine Diplomarbeit nach den anerkannten Grundsätzen für wissenschaftliche Abhandlungen selbstständig ausgeführt habe und alle verwendeten Hilfsmittel, insbesondere die zugrunde gelegte Literatur genannt habe.

Eggenburg, im März 2014

## Vorwort und Danksagung

Es ist mir ein großes Anliegen mich an dieser Stelle bei all jenen, die mich bei der Erarbeitung meiner Diplomarbeit unterstützt haben zu bedanken. Einen besonderen Dank möchte ich an die Besitzer, Martha und Ludwig Seher richten, die mir die Begehung der Gebäude sowie des Grundstückes ermöglichten und mir die vorhandenen Bestandspläne zur Verfügung stellten. Weiters möchte ich mich bei Herrn Bmstr. Josef Nödl für seine Unterstützung bei der Analyse der bestehenden Wand- und Deckenaufbauten der Bestandsgebäude sowie bei Herrn Kurt Linsbauer, welcher mir mit geschichtlichen Fotos und Daten zur Seite stand, bedanken.

Ganz besonders möchte ich auch meiner Familie danken, die mich über das gesamte Studium unterstützt hat und auch ganz speziell meiner Freundin, die mir mit sehr viel Verständnis und Geduld während meiner Diplomarbeit entgegengekommen ist.

*Rene Berger*



## Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung.....	1
1.1	Problemstellung .....	1
1.2	Aufbau der Diplomarbeit .....	2
2	Allgemeines.....	3
2.1	Geographische Lage der Stadt Eggenburg .....	3
2.2	Das Grundstück am Hauptplatz 17.....	4
3	Grundlagenermittlung .....	5
3.1	Standortanalyse .....	5
3.1.1	Personenbefragung im Stadtkern und außerhalb der Mauern .....	6
3.2	Planunterlagen Bestand.....	13
3.3	Vermessung der Bestandsgebäude .....	13
3.4	Beurteilung der Bestandsgebäude .....	14
3.5	Nachhaltigkeit .....	15
3.6	Energie .....	16
4	Entwurf .....	19
4.1	Konzeptidee .....	19
4.2	Herangehensweise .....	20
4.2.1	Beschreibung der bestehenden Bebauung.....	20
4.2.2	Vorentwurf.....	23
4.3	Umbau der Bestandsgebäude.....	26
4.3.1	Gasthaus.....	26
4.3.2	Hoftrakt .....	28
4.4	Neubauten .....	30
4.5	Bereich hinter der Stadtmauer .....	32
4.6	Energetische Verbesserung des Bestandes.....	32
5	Schlussbetrachtung .....	35
	Literaturverzeichnis .....	36
	Internetquellen .....	37
	Abbildungsverzeichnis.....	38
	Tabellenverzeichnis.....	40
	Anhang I: Geschichte der Familie Seher .....	41
	Anhang II: Planunterlagen Bestand .....	43
	Anhang III: Planunterlagen Entwurf .....	47

# 1 Einleitung

## 1.1 Problemstellung

Die erste urkundliche Nennung der Stadt war um 1100. Seit der Geburtsstunde ist der Hauptplatz eine wichtige Anlaufstelle für Handel und Vertrieb. Durch die Verbindung mit Südböhmen durch einen Fernweg und die Nähe zum Rittersteig, welcher Krems und Südmähren verband, wurde Eggenburg zu einem bedeutenden Handelsplatz. Im 13. Jh. erhielt Eggenburg das Stadtrecht und im Jahr 1340 das Recht einen Jahrmarkt abzuhalten, wodurch der Handel noch mehr blühte.

Ende des 15. Jh. und Anfang des 16. Jh. erlebte die Stadt eine Blütezeit und wurde mit neuen Befestigungsanlagen ausgestattet. Für diese Befestigungen wurde der Zogelsdorfer Sandstein abgebaut und es entstand ein hoch entwickeltes Steinmetzgewerbe. Mit dem großen Stadtbrand, Anfang des 19. Jh., erlitt Eggenburg einen Niedergang, wobei die Burg, bis auf den Bergfried, völlig niederbrannte. Während der Industrialisierung erfuhr die Stadt durch den Bau kleinerer Fabrikanlagen wie einer Baumwollfabrik, einem Amethystbruch, Ziegelöfen, einer Brauerei sowie 1870 durch den Bau der Franz- Josefs- Bahn, einen erneuten Aufschwung.

Betrachtet man die Aktivitäten des Hauptplatzes aus heutiger Sicht, so ist nur noch wenig von Händlern, Käufern sowie Märkten vorhanden. Im Laufe der Jahrhunderte veränderte sich das Handelswesen und ist daher heute anders zu bewerten. Der Hauptplatz sollte dennoch immer die zentrale Anlaufstelle, der Kern für Treffpunkte und das "Herz" der Stadt bleiben.

Gerade in einer Kleinstadt wie Eggenburg sollte darauf geachtet werden, die Bürger im Zentrum zu halten. Durch den Bau größerer Supermärkte außerhalb der Stadtmauern, siedelten jedoch auch kleinere Geschäfte aus der Stadt bzw. mussten schließen. Im Jahr 2004 schloss die Diskothek, das Pub und die Kegelbahn, wobei ein weiterer Anlaufpunkt des Stadtkerns verloren ging. Durch das mangelnde Angebot an Geschäften und Lokalen wurde das Leben im Stadtkern geradezu geisterhaft. Noch dazu kommt, dass viele Gebäude innerhalb der Stadtmauern ungenutzt und dem Verfall preisgegeben sind. Dies könnte auf die neu errichteten Wohnbauanlagen außerhalb des Zentrums zurück zu führen sein.

In dieser Diplomarbeit wird versucht dem Aussiedeln und Abwandern der Einwohner auf den Grund zu gehen. Durch die Revitalisierung der Liegenschaft Nummer 17 wird versucht, einen Teil zur Ortsbelegung für den Stadtkern beizutragen. Die Diplomarbeit setzt sich mit der

Frage auseinander, was dem Stadtkern und den Einwohnern fehlt bzw. was verloren gegangen ist.

## **1.2 Aufbau der Diplomarbeit**

Im zweiten Kapitel erfolgt eine kurze Übersicht über die Lage der Stadt und deren Anschluss zu Wien. Des Weiteren wird die momentane Bebauung und Unterteilung der Bestandsgebäude auf dem Grundstück näher erläutert.

Das dritte Kapitel widmet sich dem Thema der Grundlagenermittlung. Hier finden sich alle, für den Entwurf relevanten Faktoren und Informationen. Um die Meinungen und Interessen der Bevölkerung festzuhalten wurde eine Umfrage zum Thema Stadtkern durchgeführt. Die ausgewerteten Ergebnisse wurden zur Erarbeitung eines Konzeptes herangezogen.

Ein weiterer Punkt in diesem Kapitel ist die Vermessung und die visuelle Beurteilung der Bausubstanz. Eine Bestandsvermessung musste aufgrund mangelnder Bestandspläne durchgeführt werden.

Weiters werden die Themen „Nachhaltigkeit“ und „Energie“ behandelt.

Kapitel vier umfasst den gesamten Entwurfsteil. Hier wird das Zustandekommen des Konzeptes mit den gewonnenen und erarbeiteten Informationen näher behandelt. Unter anderem werden Lichtstudien zur Anordnung der Räumlichkeiten sowie die Einarbeitung von Nachhaltigkeit und Energie im Entwurf erläutert. Dabei werden die Einzelbereiche der umgebauten Bestandsgebäude und der errichteten Neubauten hinsichtlich ihrer neuen Funktionen näher erklärt.

In der Schlussbetrachtung findet sich eine Gesamtbewertung des Projektes. Es wird unter anderem auf die möglichen, längerfristigen Auswirkungen, welche das Projekt eventuell auf die Stadt bzw. auf den Stadtkern bewirkt, eingegangen.

## 2 Allgemeines

Die fast vollständig erhaltene Stadtmauer, die eine Länge von circa zwei Kilometer aufweist, umschließt den gesamten Stadtkern. Aufgrund vieler Sehenswürdigkeiten bildet Eggenburg ein beliebtes Tourismusziel, was auch noch zusätzlich durch die sehr gute infrastrukturelle Verbindung zu Wien, durch die Franz- Josefs- Bahn, aber auch durch die sehr gute Straßenverbindung verstärkt wird. Eggenburg liegt an der Retzer Straße (B 35) und der Waldviertler Straße (B 2).

Über einen Anschluss bei Maissau (acht Kilometer von Eggenburg entfernt) gelangt man auf die B 4, welche mit der Donauufer Autobahn (A 22) die wichtigste Straßenverbindung zwischen Eggenburg und Wien bildet.

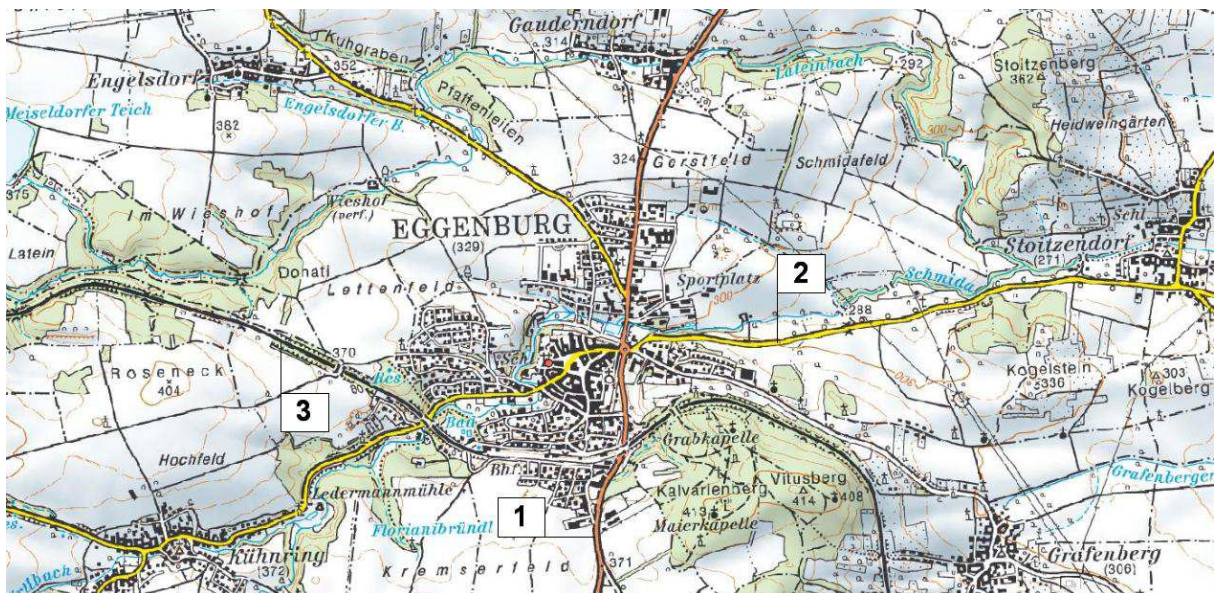


Abb. 2.1: Verkehrsanbindung Eggenburg – (1) B35 Retzer Bundesstraße, (2) B2 Waldviertler Bundesstraße, (3) Franz- Josefs- Bahn

### 2.1 Geographische Lage der Stadt Eggenburg

Die Stadtgemeinde Eggenburg befindet sich im östlichen Waldviertel in Niederösterreich, an der Grenze zwischen Wein- und Waldviertel und liegt am Rande des Manhartsberges. Die Stadt gehört dem Politischen Bezirk Horn an und umfasst, inklusive ihrer Katastralgemeinden Engelsdorf, Gauderndorf und Stoitzendorf, 23,52 km<sup>2</sup>. Eggenburg selbst hat eine Fläche von 11,70 km<sup>2</sup>.<sup>1</sup>

<sup>1</sup>Stadtgemeinde Eggenburg URL: <http://www.eggenburg.gv.at> [12.04.2013]



Abb. 2.2: Hauptplatz Eggenburg um 1900



Abb. 2.3: Hauptplatz Eggenburg heute

## 2.2 Das Grundstück am Hauptplatz 17

Der heutige Bestand des Grundstückes umfasst neben dem erstmals 1871 von Franz und Maria Seher eröffnetem Gasthaus, weitere Bebauungen. Hinter dem Gasthaus befindet sich der Hoftrakt. Im westlichen und südlichen Teil befinden sich unter anderem die Wohnräume und das Büro der Familie Seher. Das gesamte Erdgeschoß sowie das Obergeschoß im östlichen Teil wird als Abstell- und Lagerräumlichkeiten genutzt. In den Jahren 1961/62 wurde die bestehende Lehmkegelbahn auf eine elektrische Kegelbahn umgerüstet. 1987 wurden im mittleren Grundstücksteil eine Diskothek sowie ein Pub errichtet. Im selben Jahr wurden diese eröffnet und bis zur Schließung im Jahr 2004 von der Familie Seher neben dem Gasthaus mitgeführt. Heute stehen diese Gebäude leer und werden nicht genutzt. Zusätzlich ist von 1992 bis 1995 ein Fitnessbereich und ein dazugehöriges Solarium- und Saunastudio betreut worden. Die Sauna wird seit 1995 bis heute vereinzelt von Bekannten und Freunden genutzt bzw. nur nach telefonischer Vereinbarung geöffnet.

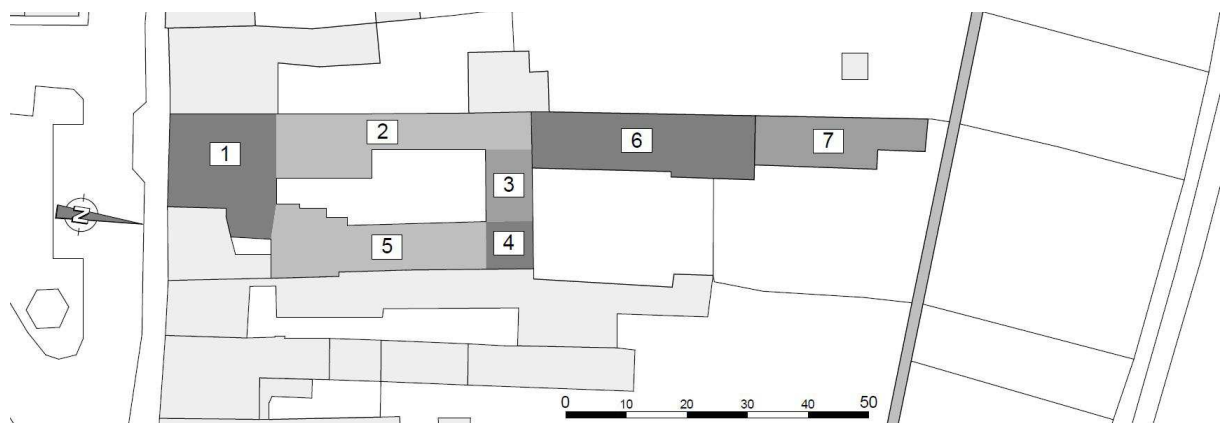


Abb. 2.4: Gebäudeaufteilung am Grundstück – (1) Gasthaus, (2) Wohnräume, (3) Büro, (4) Sauna, (5) Abstellräume, (6) ehemaliges Pub und Disco, (7) ehemalige Kegelbahn

### **3 Grundlagenermittlung**

Der Stadtkern in Eggenburg bildet durch seine zahlreichen Sehenswürdigkeiten ein beliebtes Tourismusziel. Die günstige Verbindung zu Wien und die zahlreichen Veranstaltungen tragen zum Erhalt der Touristen bei. Jedoch ist über die Jahre das „LEBEN“ im Zentrum, durch Einheimische, immer weniger geworden. Sämtliche neue Wohnungen wurden außerhalb der Stadtmauern errichtet. Lebensmittelmärkte, wie beispielsweise Spar, entfernten sich ebenfalls aus der Innenstadt.

In den letzten Jahren haben allerdings, neben den bestehenden Lokalen, neue Lokalitäten in der Stadt eröffnet, wie eine äußerst attraktive Vinothek mit Schanigarten, ein Oldtimer Cafe´ mit Museum sowie ein kleines Pizzahaus. Diese Geschäfte ziehen vor allem junge Menschen an und beleben den Hauptplatz bzw. das Zentrum neu.

#### **3.1 Standortanalyse**

Neben den mittelalterlichen Gebäuden gibt es eine zahlreiche Durchmischung an unterschiedlichsten Nutzungen im Stadtkern. Neben verschiedenen kleinen gastgewerblichen Betrieben, Lebensmittelhandel, Kunst- und Kultureinrichtungen gibt es auch Banken und handwerkliche Kleinbetriebe.

Die Liegenschaft befindet sich direkt im Zentrum und die umliegenden geschäftlichen Einrichtungen sind mühelos in wenigen Gehminuten zu erreichen.

In der Kremserstraße befinden sich neben kleinen Handwerksbetrieben andere Dienstleister auch die Apotheke, das Rathaus, das Gemeindeamt, der Stadtkindergarten, das Stadthotel und weitere kleine Gastbetriebe.

Neben dem Gasthaus Seher findet man am Hauptplatz unter anderem verschiedene Fachärzte, Banken, Lebensmittelhändler und ebenfalls kleine Dienstleister und Handwerker. Kunst- und Kultureinrichtungen erstrecken sich über den gesamten Stadtkern.

Unter anderem zählen verschiedene Museen, Galerien, sakrale Bauten, Denkmäler und die gesamte Stadtmauer zu den Sehenswürdigkeiten der mittelalterlichen Stadt Eggenburg.





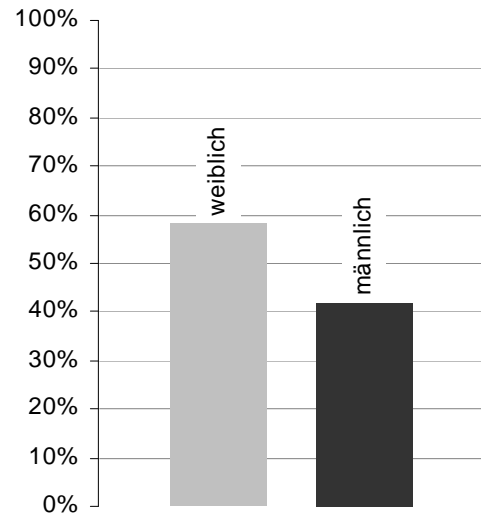
Abb. 3.1 Nutzungstypologie im Stadtkern

### 3.1.1 Personenbefragung im Stadtkern und außerhalb der Mauern

Um in Erfahrung zu bringen, welche Meinung die Bevölkerung zum momentanen Zustand des Stadtkernes hat, wurden insgesamt 130 Fragebögen inner- und außerhalb der Stadtmauern ausgeteilt, von denen 104 Stück zurückgegeben und ausgewertet wurden. Den Bürgern der Stadt wurden insgesamt neun Fragen zum Thema Stadtkern bzw. Zentrum gestellt.

## Geschlechterverteilung

Von den Befragten waren 58% weiblich und 42% männlich.



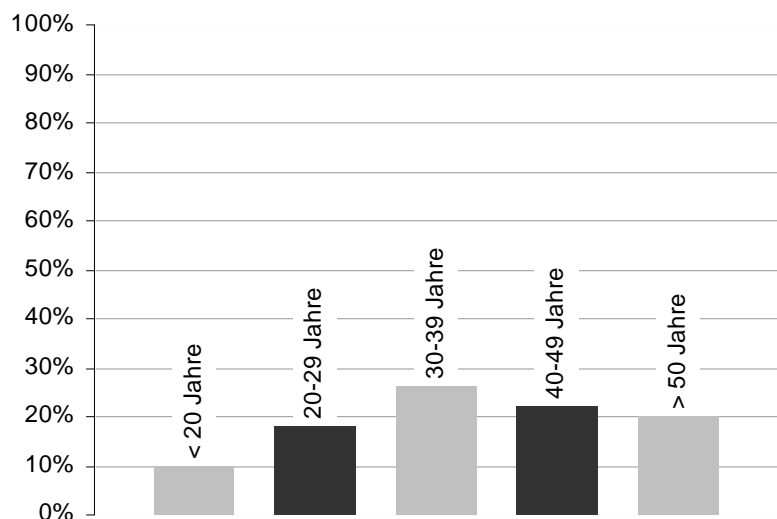
Tab. 3.1 Geschlechterverteilung

## Altersgruppen

Die auf der Straße befragten Personen wurden in der Absicht gewählt, möglichst alle Altersschichten zu erreichen. Ein Drittel der Fragebögen wurde in verschiedenen Haushalten ausgeteilt und somit konnte kein Einfluss auf das Alter genommen werden.

Den größten Anteil machten die Gruppe der 30 bis 39-jährigen aus, gefolgt von der

Gruppe der 40 bis 49-jährigen. Danach die über 50-jährigen und die Gruppe der 20 bis 29-jährigen. Dieses Ergebnis könnte damit zusammen hängen, dass die Befragung an einem Wochenende, am späteren Nachmittag durchgeführt wurde und somit der Anteil der unter 20-jährigen geringer ausfiel. Ein weiterer Faktor könnte auch sein, dass in den Sommermonaten an den Wochenenden vermehrt Festlichkeiten stattfinden.

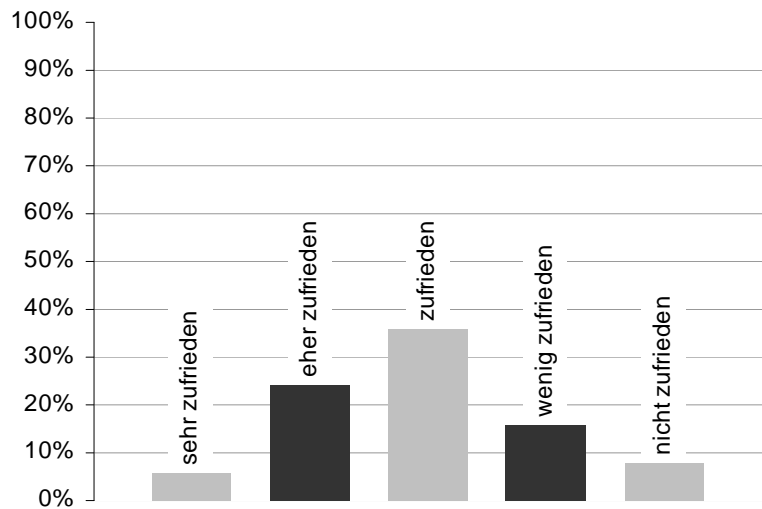


Tab. 3.2 Altersverteilung der Befragten



**Frage 1: Wie zufrieden sind Sie mit den vorhandenen Infrastruktureinrichtungen (Geschäfte, Lokale, Bibliothek, Arztpraxen, Museen etc.) im Zentrum?**

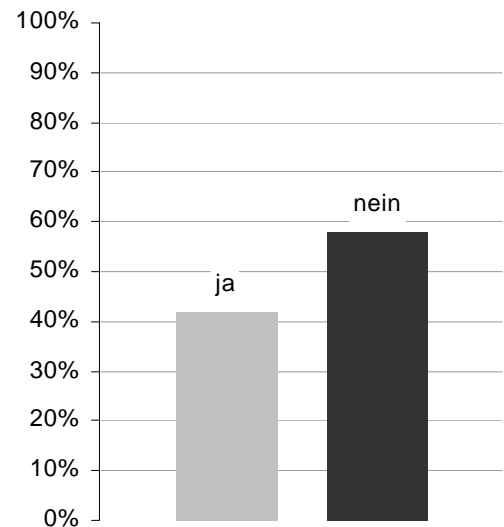
Wie im Diagramm ersichtlich, zeichnet sich ein eher neutrales Bild ab. Dies könnte damit zusammen hängen, dass der Stadtkern überschaubar ist und sämtliche Lokale und andere Einrichtungen mühelos zu Fuß zu erreichen sind.



**Tab. 3.3 Zufriedenheit mit der vorhandenen Infrastruktur**

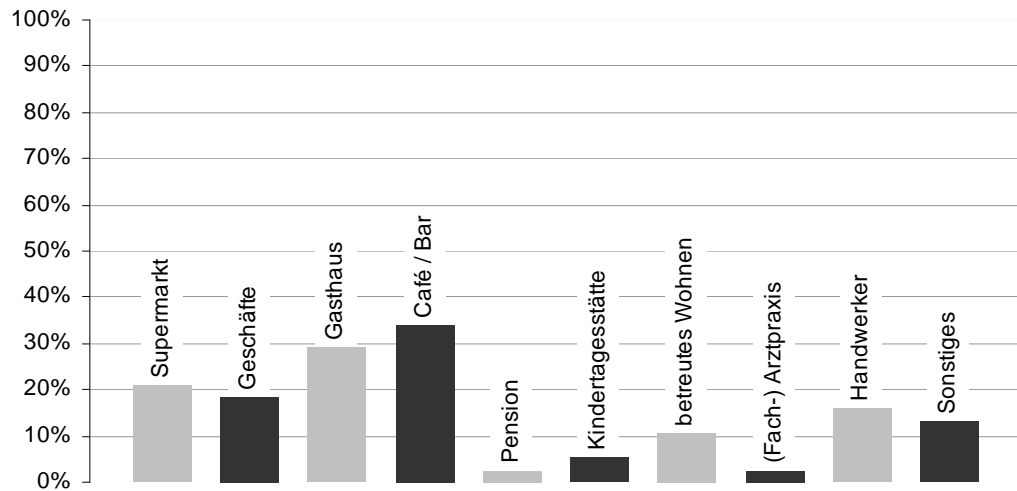
**Frage 2: Sind Ihrer Meinung nach genügend Infrastruktureinrichtungen vorhanden?**

Waren die Befragten noch zufrieden mit den vorhandenen Infrastruktureinrichtungen, so zeigt sich hier eine deutliche Aussage, dass zu wenige Einrichtungen im Stadtkern vorhanden sind.



**Tab. 3.4 Ausreichende Infrastruktur**

**Frage 3: Welche Infrastruktureinrichtungen fehlen im Stadtzentrum?**



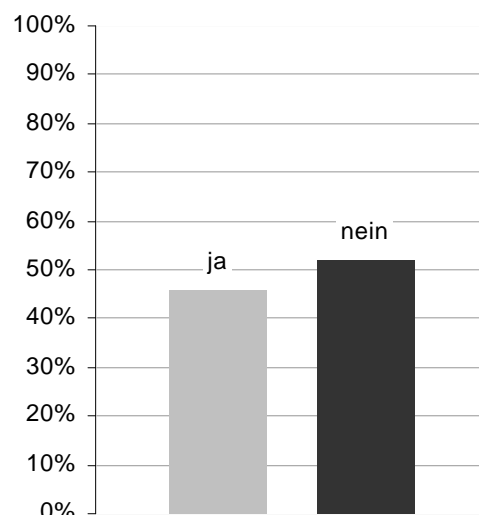
**Tab. 3.5 Fehlende Infrastruktur**

Vor Jahren wurde der Hauptplatz, mit der Erwartung einer Neubelebung und besserer Handhabung der Parkplatzsituation für die vorhandenen Geschäfte, neu gestaltet. Jahre später siedelten nach und nach die Geschäfte aus und es erfolgte die Einführung einer Kurzparkzone im Stadtkern. Dies ergab einen Gegeneffekt und die Besucher der bestehenden Geschäfte und Lokale blieben aus.

Der Wunsch nach mehr Lokalen und Geschäften, welche den Hauptplatz abwechslungsreicher und vielfältiger erscheinen lassen würden, zeigt sich deutlich im Diagramm.

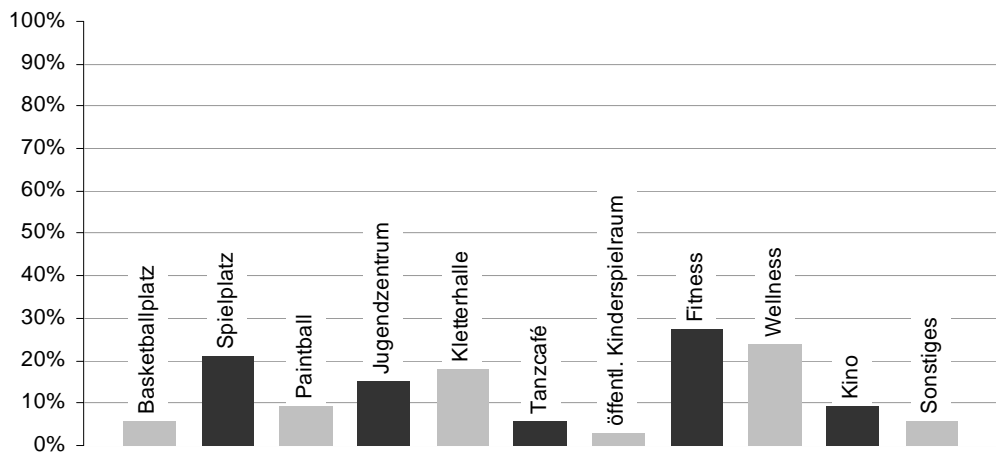
**Frage 4: Gibt es genügend Freizeitangebote?**

Zur Frage der Freizeitangebote zeigt sich eine geringe Differenz. Dennoch tendieren die befragten Personen dazu, dass es zu wenige Freizeitmöglichkeiten gibt.



**Tab. 3.6 Genügend Freizeitangebot**

**Frage 5: Welche Freizeiteinrichtungen fehlen Ihrer Meinung nach?**

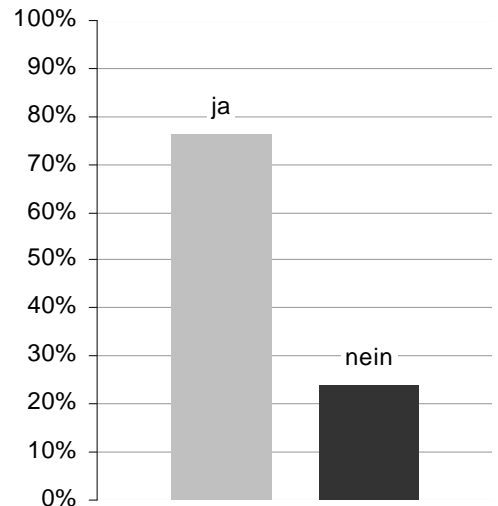


**Tab. 3.7 Fehlende Freizeiteinrichtungen**

Obwohl ein kleiner Fitnessraum in der Stadthalle am Festgelände vorhanden ist, wurde von den Befragten mehrmals das Thema Fitness und Wellness erwähnt. Dies könnte mit der eher dürftigen Ausstattung des vorhandenen Fitnessraumes zusammenhängen. Die Erwähnung eines Spielplatzes ist nur zu verständlich, da der ehemalige Spielplatz am Festgelände schon vor Jahren entfernt wurde.

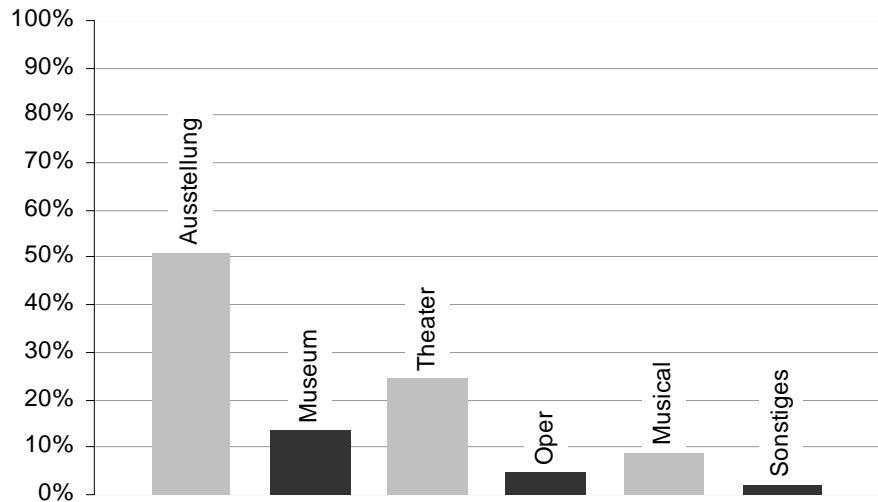
**Frage 6: Gibt es genügend Kultureinrichtungen?**

Das Ergebnis zu den Kultureinrichtungen ist wie zu erwarten eindeutig positiv ausgefallen. Die Stadt bietet ohnehin eine Vielzahl an Sehenswürdigkeiten und Veranstaltungen.



**Tab. 3.8 Ausreichend Kulturangebot**

**Frage 7: Welche Kultureinrichtungen fehlen Ihrer Meinung nach?**

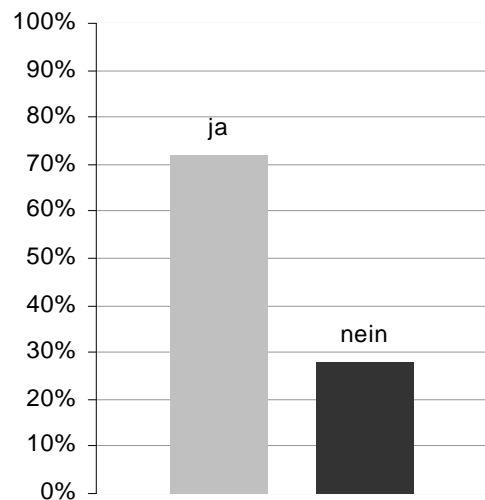


**Tab. 3.9 Fehlende Kultureinrichtungen**

Trotz der überaus positiven Aussage in Frage 6 gibt es hier eine klare Tendenz der Befragten für mehr Ausstellungen. Der Grund dafür könnte die zuwenig oder anderwertig genutzte Stadthalle sein. Diese wird für sämtliche Großveranstaltungen wie Faschingsfeiern, Halloweenpartys, Handballturniere usw. genutzt. Trotz einiger Kleinkünstler, die durchaus in Eggenburg und Umgebung vorhanden sind, wird die Halle so gut wie nie für Vernissagen oder andere Ausstellungen genutzt.

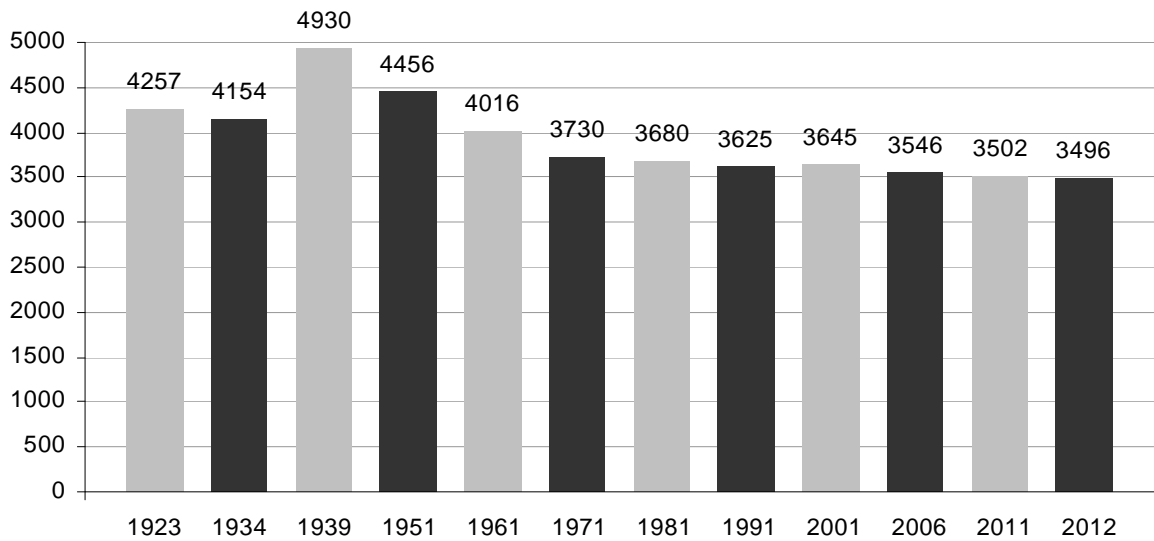
**Frage 8: Haben Sie den Eindruck, dass es die jüngere Bevölkerung aus der Stadt wegzieht?**

Dieses Ergebnis ist wenig überraschend. Die Geschäfte im Zentrum wurden über die Jahre weniger und mit der Schließung der Diskothek, dem Pub und der Kegelbahn im Jahr 2004, ging ein sehr attraktiver Anlaufpunkt für junge Menschen verloren.



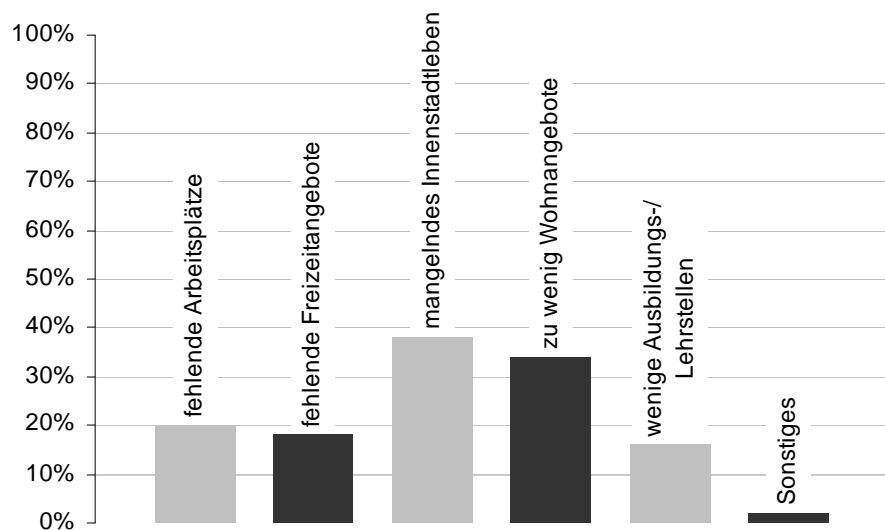
**Tab. 3.10 Auszug der Bevölkerung**

Diese Aussage deckt sich auch mit der Bevölkerungsentwicklung laut Statistik Austria, denn seit 2001 sinkt die Bevölkerungszahl in Eggenburg leicht und kontinuierlich.



Tab. 3.11 Bevölkerungsentwicklung der Stadt Eggenburg (Quelle Statistik Austria)

**Frage 9: Was könnte Ihrer Meinung nach die Ursache sein?**



Tab. 3.12 Ursache der Abwanderung laut den Befragten

Bei dieser Frage spiegelt sich eindeutig die Problematik des Stadtkerns wieder. Das mangelnde Innenstadtleben könnte auf die schon erwähnte Aussiedlung der Geschäfte sowie Schließung der Diskothek, dem Pub und der Kegelbahn zurück zu führen sein. Ein weiterer Punkt sind die zu wenigen attraktiven Wohnangebote innerhalb der Stadtmauern. Viele Gebäude sind ungenutzt und dem Verfall preisgegeben. Dies könnte mit den neu errichteten Wohnbuanlagen unmittelbar außerhalb des Stadtzentrums zusammenhängen.

Betrachtet man das Diagramm, so dürfte die Nachfrage von Wohnungen innerhalb der Mauern dennoch vorhanden sein.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die Problematik des Hauptplatzes und des Innenstadtlebens mit dem Auflösen einiger Geschäfte sowie der Schließung der Diskothek usw. in Verbindung gebracht werden kann. Ebenso die Einführung der Kurzparkzone könnte einen Einfluss auf die momentane Situation genommen haben. Die Schaffung von attraktiven Wohnungen und die Wiedereröffnung von interessanten Lokalen innerhalb der Stadtmauern könnten der Abwanderung der Bevölkerung entgegenwirken.

Mit der Eröffnung der Vinothek sowie dem Oldtimer Café mit dazugehörigem Oldtimermuseum wurde schon ein richtiger Ansatz und wichtiger Schritt in die richtige Richtung gesetzt.

### **3.2 Planunterlagen Bestand**

Die vorhandenen Planunterlagen beziehen sich lediglich auf die getätigten Umbauten der Sauna und des Fitnessbereiches im nordöstlichen Teil des Hoftraktes. Zusätzlich gibt es nur einen gesamten Grundrissplan vom 1. Obergeschoss und eine Südansicht vom Gasthaus (siehe Anhang II: Planunterlagen Bestand). Die restlichen Planunterlagen beziehen sich auf den Zubau der Diskothek, auf das Pub und die Kegelbahn. Diese Pläne waren jedoch für den Entwurf nicht relevant.

### **3.3 Vermessung der Bestandsgebäude**

Da aufgrund mangelnder Bestandspläne so gut wie keine Grundrisse, Schnitte und Ansichten des baulichen Bestandes vorhanden sind, wurden die bestehenden Gebäude mittels elektronischem Entfernungsmesser sowie einem vollautomatischen Rotationslaser eigenhändig vermessen.

Die Messdaten wurden anschließend in ein CAD-Zeichenprogramm übertragen und in die bestehenden Pläne eingearbeitet bzw. neue Pläne erstellt. Die Vermessungsarbeiten wurden zeitlich so festgelegt, um den Gastronomiebetrieb und die Anwesenheit der jeweiligen Familienmitglieder in ihren Privaträumen nicht zu stören. Das Vermessen der gesamten Bestandsgebäude war nach elf Wochen abgeschlossen.

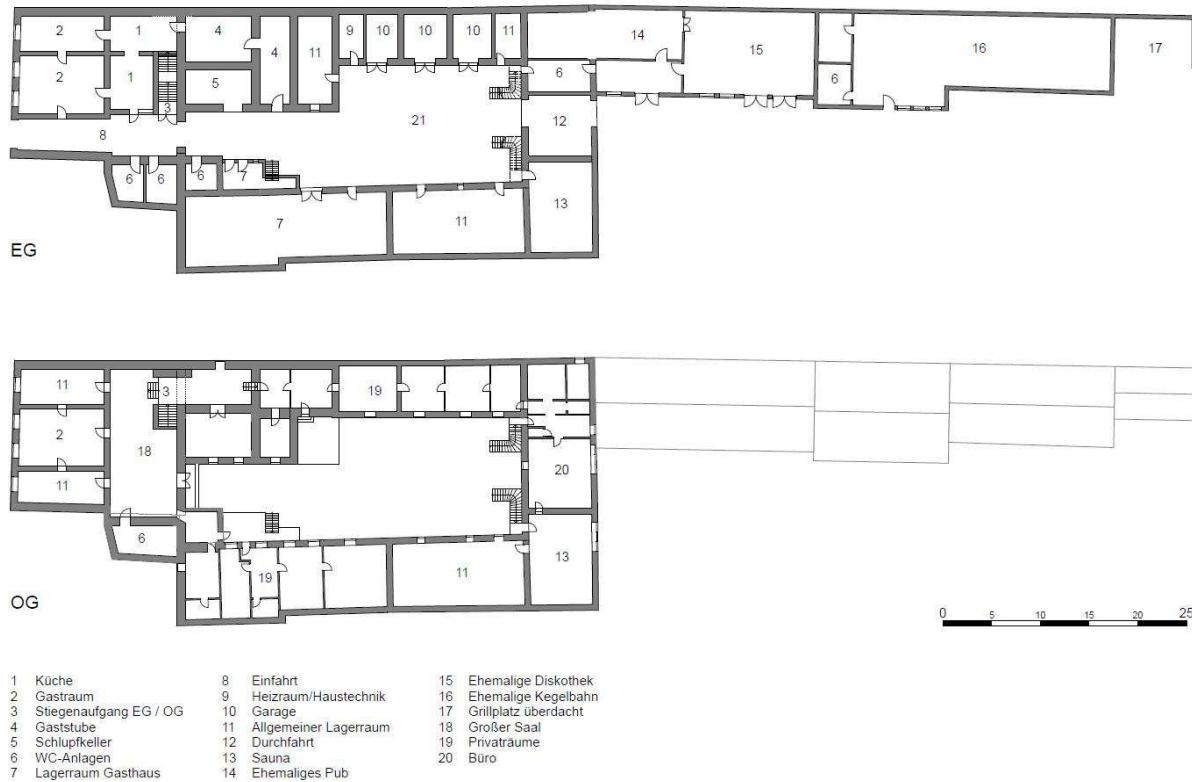


Abb. 3.2: Grundrisse Bestandsnutzung

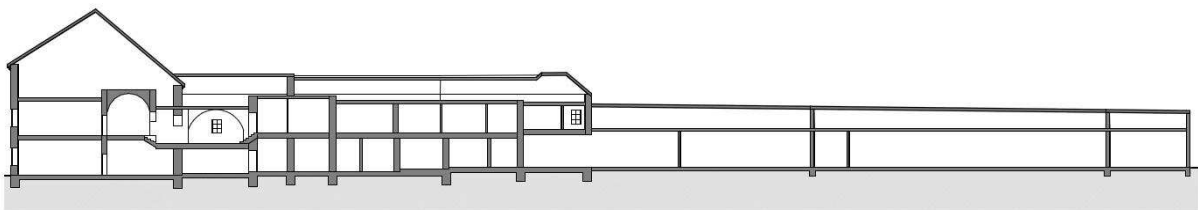


Abb. 3.3: Längsschnitt Bestand

### 3.4 Beurteilung der Bestandsgebäude

Während der Vermessungsarbeiten wurde zugleich der Zustand der Bausubstanz begutachtet. Sehr positiv anzumerken ist, dass keinerlei Aufstieg von Bodenfeuchtigkeit im Erdgeschossbereich gegeben ist, was bei spätmittelalterlichen Gebäuden nicht unbedingt selbstverständlich ist. Das Mauerwerk des Gasthauses besteht im Erd- und Obergeschoß überwiegend aus Sandstein und im Dachboden aus Ziegelmauerwerk, vereinzelt findet sich auch Mischmauerwerk aus Ziegel und Sandstein. Die Bebauung im Hoftrakt weist Sandsteinmauerwerk und ebenfalls teilweises Mischmauerwerk im Obergeschoß auf. Die Gebäude, welche die ehemalige Diskothek und das Pub beinhalteten, bestehen aus reinem Ziegelmauerwerk. Die Holzkonstruktion der Dachstühle befindet sich, bis auf Teile des westlichen und nördlichen Hoftrakts, in einem sehr guten Zustand. In diesen Bereichen kommt es, an Regentagen, auch zu leichten Wassereindringungen.

### 3.5 Nachhaltigkeit

Die Wichtigkeit des Themas Nachhaltigkeit wird im Bereich der Altbausanierung besonders deutlich. Oft werden Gebäude auf die Nutzungsbedingungen der ersten Bewohner ausgerichtet, was einen hohen Aufwand für spätere Umgestaltung auf eine andere Nutzung bedeutet. Bei Neubauten ist es daher sinnvoll, sich bereits in der Planung die Möglichkeiten anderer Nutzungsarten offen zu halten bzw. darüber nachzudenken. Im Bereich Wohnen ändern sich die Familienkonstellationen, Wünsche und Bedürfnisse der Bewohner wandeln sich über die Jahre und es sollten daher in der Planung eventuelle Anpassungen und Umbauten berücksichtigt werden. Neben der Berücksichtigung von Flexibilität und Anpassungsfähigkeit, sollte auch die Lebensdauer von Bauteilen und Materialien in Betracht gezogen werden. Stark beanspruchte oder der Witterung ausgesetzte Oberflächen nutzen sich schnell ab. Auf die einfache Auswechslung und Ausbesserung dieser Bauteile sollte dementsprechend Rücksicht genommen werden. Besonders die Haustechnik muss nachrüstbar und ersetzbar sein, weil sich in diesem Bereich der Stand der Technik ständig weiterentwickelt. Auch eine Trennung von Ausbau und Tragkonstruktion kann bei bestimmten Konzepten sinnvoll sein, weil hierbei grundlegende Eingriffe mit geringerem konstruktivem Aufwand am Raumkonzept möglich sind.

Die Überlegung nach der richtigen Wahl der Materialien sollte schon in der Planung berücksichtigt werden. Auch wenn Holz der einzige nachwachsende Baustoff ist, sollte es nur dort vermehrt zum Einsatz kommen, wo es in ausreichenden Mengen vorhanden ist. Im asiatischen Raum und Nordafrika ist Holz eher selten vertreten, was das Bauen mit Lehm oder Rohziegel sinnvoller erscheinen lässt. Geht man von einem gesunden oder natürlichen Material aus, ist es nicht unbedingt gleich als ökologisch anzusehen. Es muss ebenfalls festgestellt werden, welche Energiemengen zur Förderung, Herstellung, für Transport und die Wiederverwertung notwendig sind. Zur Herstellung von 1kg Holz (gesägt und geschnitten) ist 1 kj erforderlich, für 1 kg Stahl sind es hingegen 42 kj und für 1 kg Aluminium 142 kj.<sup>2</sup> Zudem können Recycling-Baustoffe verwendet werden um zusätzliche Kosten wie Transport, Produktion usw. zu senken. Dabei kann zum Beispiel das Holz eines abgetragenen Dachstuhls oder Abbruchmaterial eines Steinmauerwerks genutzt werden.

Ein wichtiger Punkt ist die Einbringung nach lösbaren Verbindungen. Werden unterschiedliche Materialien mit nicht lösbaren Verbindungen miteinander verklebt, so entstehen bei der Abtragung dieser Verbindungen künftige Berge von Sondermüll. Diese

---

<sup>2</sup> Dominique Gauzin - Müller, Nachhaltiges Wohnen 25 internationale Beispiele; 2006 Birkhäuser Verlag für Architekten; Basel – Berlin – Boston; S.16



Müllproduktion führt zu einer zusätzlichen Belastung der Gesellschaft und Umwelt. Gleichzeitig führt es zu Zwangsweiser Produktion von neuen Baumaterialien, die wiederum zu erhöhtem Energie- und Rohstoffverbrauch führen. Einzelne Bauteile müssten daher mit lösbaren Verbindungen zusammengefügt werden und der Aufbau von konstruktiven Schichten so gebaut sein, dass diese sich gegebenenfalls einzeln ersetzen lassen.

### 3.6 Energie

Der Energieverbrauch eines Gebäudes hängt im Wesentlichen von seiner Kubatur, Kompaktheit und Besonnung ab. Ist das Volumen festgelegt, lässt sich durch die Konstruktion der Bauteile (U-Wert) der Transmissionswärmeverlust verbessern. Maßgebend für die Wärmeverluste eines Gebäudes sind die Außentemperaturen. Die wichtigsten Faktoren der Witterungseinflüsse sind die, die einen direkten Einfluss auf den Menschen und die Nutzbarkeit des Gebäudes haben. Dazu gehören Temperatur, Wind und Sonnenstrahlung. Der Transmissionswärmeverlust hängt von drei gleichwertigen Faktoren ab. Dies sind die Wärme abgebenden Flächen der Gebäudehülle, deren Dämmeigenschaften und der Unterschied zwischen Innen- und Außentemperatur. Die ersten beiden Faktoren liegen den planerischen und konstruktiven Maßnahmen zugrunde. Hier kann Einfluss auf die Kompaktheit und die Dämmqualität eines Gebäudes genommen werden. Der dritte Faktor, die Sonnenstrahlung, ist eine unabänderliche Eigenschaft des örtlichen Klimas. Umso extremer die Außentemperatur, desto wichtiger ist die Optimierung der beiden ersten Aspekte.

Durch das so genannte *Haus- im- Haus- Prinzip*, *Glasvorbauten* oder *Atrien* und *Höfe* entstehen Pufferzonen zwischen Innen- und Außentemperatur. Diese Räume werden durch die Sonneneinstrahlung erwärmt und erreichen im Durchschnitt eine höhere Temperatur als die der Außenluft und tragen somit zur Energieeinsparung bei.

Weitere Auswirkungen auf die Energiebilanz eines Gebäudes hat der Wind. Zum Ersten wird der Transmissionswärmeverlust durch konvektives Abkühlen der Gebäudehülle erhöht und zum Zweiten wird durch undichte Stellen in der Gebäudehülle der Lüftungswärmeverlust erhöht. Daher setzt eine energieeffiziente Bauweise die Ausführung einer dichten Gebäudehülle voraus.

Der wohl wichtigste klimatische Faktor für energieeffiziente Architektur ist die Sonnenstrahlung. In den kalten Monaten kann ihre Nutzung einen bedeutenden Wärmebeitrag liefern und in den warmen Sommermonaten muss die direkte

Sonneneinstrahlung vermieden werden. Die passive Nutzung der Sonnenenergie erfolgt hauptsächlich über direkte Sonneneinstrahlung und ist abhängig von der Ausrichtung und dem Abstand der Gebäude. Die aktive Nutzung erfolgt über Solarkollektoren und ist abhängig von der Beschattung umliegender Gebäude und Bäumen, aber auch von Rauchfängen auf dem eigenen Dach. Solarkollektoren müssen so angeordnet werden, dass diese nicht verschattet werden. Die Eigenschaften des Standortes zur passiven Nutzung der Sonnenenergie sind von entscheidender Tragweite. Grundstücke in der Stadt sind räumlich begrenzter und durch die Umgebung stärker beeinflusst als im ländlichen Bereich. Durch die Topografie wird die Orientierung zur Sonne oder der Einfluss des Windes auf ein Gebäude beeinflusst. Beispielsweise bietet eine Lage am Gipfel optimale Einstrahlungsverhältnisse für die Nutzung der Sonnenenergie, gleichzeitig bedeutet dies aber höhere Wärmeverluste aufgrund der Windeinflüsse.

Bepflanzungen können die klimatischen Bedingungen (Sonneneinstrahlung, Windverhältnisse) für die Gebäudehülle und für die angrenzenden Freiflächen verbessern. Laubbäume bieten im Sommer einen zusätzlichen Sonnenschutz und im Winter, wenn sie ihre Blätter abwerfen, lassen sie die Sonneneinstrahlung in den Räumlichkeiten zu. Außerdem können Baumreihen als Windschutzbarriere angesetzt werden. Durch die Verdunstung der Begrünung wird der Umgebung Wärme entzogen und es kommt im Sommer zu einer Kühlung der Außenluft, wodurch die Wirkung einer natürlichen Belüftung verstärkt wird.

In den letzten Jahrzehnten fand eine zunehmende Gebäudetechnisierung statt. Es wurde darauf Wert gelegt den Nutzern, unabhängig von äußerlichen Witterungseinflüssen, durch Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlage einen behaglichen Raumkomfort zu ermöglichen. Innenräume können, ohne Einfluss von Tageslicht, elektrisch beleuchtet werden. Erst die Technik ermöglicht uns die Gebäude immer unabhängiger von äußerlichen Bedingungen zu betreiben. Trotz der vielen Vorteile, welche die Technik den Bewohnern bringt, gibt es auch negatives. So müssen Gebäude, die das Energieangebot der Umgebung nicht geeignet nutzen oder nutzen können, mit sehr hohem technischen Aufwand gebaut und betrieben werden. Schlecht gedämmte Gebäude verbrauchen in den Wintermonaten unnötige Heizenergie. Gebäude die nicht genügend gegen Sonneneinstrahlung geschützt sind, müssen im Sommer stetig gekühlt werden. Eine ungünstige Fassadengestaltung und tiefe Grundrisse erfordern eine künstliche Belichtung der Innenräume auch bei Tageslicht. In Wohngebäuden ist der technische Aufwand, im Vergleich zu anderen Bautypen (z.B.: Bürobauten, Einkaufszentren, Krankenhäuser etc.) gering, jedoch wird auch hier dem allgemeinen Trend der zunehmenden Technisierung gefolgt. Dieser Trend verstärkt sich vor

alles, weil die Komfortansprüche der Bewohner kontinuierlich zunehmen. Dies bedeutet wiederum eine Erhöhung der Baukosten. Zusätzlich erhöht sich die Gefahr der Fehleranfälligkeit bei hochtechnisierten Gebäuden, was einen zusätzlichen Aufwand in Herstellung, Instandhaltung und Betrieb bedeutet.

Die Hightechlösungen sollten daher nicht als selbstverständlich gesehen werden. Sinnvoller dagegen ist es, den Technikbedarf zu reduzieren oder an manchen Stellen ganz zu vermeiden. Stark genutzte Räume mit natürlichem Licht versorgen statt eine aufwändige Beleuchtungstechnik zu installieren, gute Dämmung der Gebäudehülle, um die Heizung zu entlasten, Nutzung von passiver Sonnenenergie, Senkung des Verbrauchs durch wassersparende Sanitärobjekte und Armaturen anstelle von effizienter Wasseraufbereitung sind einige Beispiele zur sinnvollen Reduktion des Energieverbrauchs. Ein vollständiger Verzicht auf die Technik ist aufgrund unverzichtbarer Komfortbedingungen dennoch nicht möglich. Ein Gebäude ohne Wärmeversorgung im Winter wäre undenkbar.

## 4 Entwurf

Bei der Erarbeitung des Entwurfs wurden die gewonnenen und erarbeiteten Informationen herangezogen. Zur besseren Ausformulierung wurde die Liegenschaft in drei Teilbereiche gesplittet. Der südliche Bereich umfasst den gesamten Altbau wie das Gasthaus und den Hoftrakt. Der zweite Teilbereich erstreckt sich hinter dem Hoftrakt bis hin zur Stadtmauer und beinhaltet die Neubauten. Das grüne Grundstück im Norden, hinter der Stadtmauer, fungiert als Gemeinschaftsbereich.

### 4.1 Konzeptidee

#### **Bestandsumbau Gasthaus und Hoftrakt**

Der Erhalt des Gasthauses war aufgrund der Tatsache, dass dieses das einzige im Stadtkern von Eggenburg ist, besonders wünschenswert. Die darüber liegenden Räumlichkeiten sollten in den Gastronomiebereich mit einfließen um eine ganzjährige Nutzung zu gewährleisten und um für eventuelle Veranstaltungen und Feiern die Kapazität vergrößern zu können. Um nicht zu sehr das Ortsbild aufgrund des Denkmalschutzes zu beeinträchtigen, sollte so gering wie möglich in die Bausubstanz bzw. in die Südfassade eingegriffen werden. Durch die äußerst attraktive Lage im Stadtkern und der Größe des Dachraumes sollten in diesem zwei lichtdurchflutete, räumlich offene Dachgeschoßwohnungen mit Loftcharakter und Blick über den Hauptplatz entstehen.

Im Hoftrakt war die Idee, im gesamten Obergeschoß Wohnungen anzuordnen. Das Erdgeschoß sollte überwiegend für Wirtschafts- und Nebenräume sowie als Kommunikations-, Freizeit- und Gemeinschaftsbereich dienen. Die Einbindung des Hofes als Teil des Gemeinschafts- und Kommunikationsbereiches wurde ebenfalls angestrebt. In diesem Bereich gibt es keine Einschränkung durch den Denkmalschutz.

#### **Neubauten**

Der geplante Abbruch der ehemaligen Diskothek, Pub und Kegelbahn würde eine zusätzliche Freifläche von ca. 560 m<sup>2</sup> schaffen. Hier war die Überlegung, die Bebauung nicht zu dicht anzuordnen. Insbesondere sollten die Bepflanzung und die Grünflächen großzügig ausfallen, um zum einen nicht die vorhandene Stadtmauer völlig zu verdecken und zum anderen um einen Übergang zur dahinter liegenden grünen Glacis (ansteigende Erdanschüttung vor einem Burgraben) zu schaffen.

## Bereich hinter der Stadtmauer

Die Grünfläche hinter der Stadtmauer sollte von den Bewohnern für Feierlichkeiten, als Freizeitbereich, für eventuelle Kleingärten und als Spielfläche für deren Kinder genutzt werden können.

## 4.2 Herangehensweise

### 4.2.1 Beschreibung der bestehenden Bebauung

#### Gasthaus

Die Fassade weist eine Lisenengliederung im ersten Ober- und Dachgeschoß auf. Die Fenster sind mit einem Stuckrahmen sowie profilierten Sohlbänken und kleinen Verdachungen herausgearbeitet. Ober- und unterhalb der Fenster finden sich ornametartige Verzierungen. Der Übergang vom Erd- zum Obergeschoß wird durch ein leicht hervorragendes Gesims betont. An der Saumkante befindet sich ebenfalls ein Gesims, welches stärker hervorgearbeitet ist. In einer Rundbogennische, zwischen den inneren Fenstern des Obergeschosses, befindet sich eine Heiligenfigur. Die Einfahrt ist ein profilierter Rundbogen mit dahinterliegendem Kreuzgewölbe.



Abb. 4.1: Gasthaus Seher

Der derzeitige Gasthausbetrieb findet im Erdgeschoß statt. An der Südfassade befinden sich zwei Gasträume. Ein länglicher Raum an der Westseite mit ca. 30 m<sup>2</sup> und ein größerer Raum, indem sich die Schank und der Zugang zur Küche befinden, mit etwa 50 m<sup>2</sup>. Die dazugehörigen Toilettenanlagen werden über die Einfahrt erreicht und liegen außerhalb des Gasthauses. Der Eingang in den Gastraum befindet sich ebenfalls in der Einfahrt. Über eine Treppe hinter der Küche gelangt man in das Obergeschoß. Hier führt ein Flur nach links zu einem großen Saal und rechts, über eine Treppe, gelangt man in die Privaträumlichkeiten. Über den großen Saal, welcher ein



Abb. 4.2: Einfahrt

Kreuzgewölbe als Decke und eine Raumhöhe von etwa 4,30 m aufweist, gelangt man zu drei weiteren Räumen. Der größere Raum in der Mitte hat eine Grundfläche von 50 m<sup>2</sup> und die beiden seitlichen Räume ca. 30 bis 35 m<sup>2</sup>. Diese drei Räume werden über Fenster in der Südfassade belichtet und weisen eine Raumhöhe von 3,50 m auf. Der rechte Raum hat ebenfalls ein Kreuzgewölbe als Decke. Diese Räumlichkeiten werden ausschließlich für Feiern und Hochzeiten genutzt. Vom Großen Saal führt eine Treppe an der Nordfassade in einen großzügigen Dachboden.



Abb. 4.3: Raum mit Kreuzgewölbe

### Hoftrakt

Direkt hinter dem Gasthaus befindet sich ein Innenhof. Dieser ist allseits von der bestehenden Bebauung umschlossen. Im westlichen Bereich, unmittelbar hinter dem Gasthaus, befindet sich im Erdgeschoss ein Schlupfkeller. Rechts neben dem Schlupfkeller gelangt man über einen Garderobenraum in die Gaststube. Des Weiteren finden sich im westlichen Teil noch Lagerräume, Garagen, welche ebenfalls als Lager genutzt werden und der Heizraum. Im Obergeschoss des gesamten Westtraktes erstrecken sich die Privaträume der Familie Seher. Sämtliche Räume sind Durchgangszimmer. Der etwa 35 Meter lange Osttrakt beinhaltet im vorderen Bereich des Erdgeschosses Lagerräume für das Gasthaus. Der große Raum im hinteren Teil wird als Lager für Tische, Stühle und Topfpflanzen des Gastgartens genutzt. Über dem Gasthauslager liegt eine ungenutzte Wohnung, wo früher die Großeltern der Familie lebten. Neben der Wohnung befindet



Abb. 4.4: Innenhof Ansicht Osttrakt



Abb. 4.5: Innenhof Ansicht Westtrakt



sich ein weiterer Lagerraum. Im Erdgeschoss des Nordtraktes, an der Nordwestseite, greifen die ehemaligen WC-Anlagen der Diskothek und das Pub in den Hofbestand ein. Der Saunabereich an der Nordostseite führt über zwei Etagen. Im Obergeschoss befinden sich links von der Sauna das Büro und weitere kleine Privaträume. Das Büro und die Sauna im Obergeschoss sind über zwei außenliegende Treppen erreichbar. Im Erdgeschoss gibt es in der Mitte einen breiten Durchgang, der zu dem dahinter liegenden Grundstückteil der ehemaligen Disko-, Pub- und Kegelbahnanlage führt. Der gesamte Hof ist gepflastert und kaum begrünt.

### **Ehemalige Diskothek, Pub und Kegelbahn**

Den nördlichsten Teil des bestehenden Gebäudekomplexes bilden die leerstehenden Gebäude der ehemaligen Diskothek, Pub und Kegelbahn. Die ebenerdige Bebauung verläuft entlang der Westseite des Grundstückes bis hin zur Stadtmauer. Der Freibereich ist zur Hälfte mit Pflastersteinen ausgelegt und zur anderen Hälfte begrünt. Der gepflasterte Bereich und die Grünfläche sind durch einen Holzzaun abgetrennt.



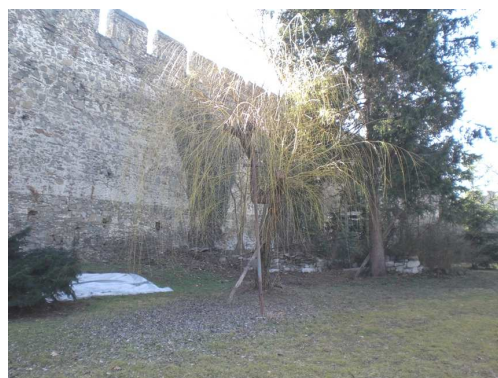
**Abb. 4.6: Ehemaliges Pub und Diskothek**



**Abb. 4.7: Ehemalige Kegelbahn**

### **Bereich hinter der Stadtmauer**

Dieser ist vollkommen begrünt. In einem Abstand von etwa 2 m, vor der Stadtmauer, verläuft eine Böschung im Verhältnis Breite zu Höhe von 2:1 (ca. 26 Grad). Nach der Böschung ist der Geländeverlauf annähernd gerade, ehe dieser kurz vor der Grundgrenze steil abfällt. Diese Böschung weist ein Verhältnis von ca. 2:3 auf, was einem Winkel von etwa 56 Grad entspricht. Von diesem Bereich gelangt man direkt auf die Glacis.



**Abb. 4.8: Grünfläche hinter der Stadtmauer**

## 4.2.2 Vorentwurf

Bei der Festlegung der Räumlichkeiten wurde darauf geachtet, dass der Gastbetrieb sich von der dahinter liegenden Wohnanlage trennt. Alle für den Gastbetrieb notwendigen Nebenräume sollten weitgehend in den Gasthauskomplex eingebracht werden. Die nachfolgende Abbildung zeigt die Gliederung der einzelnen Räume in den jeweiligen Baubereichen.

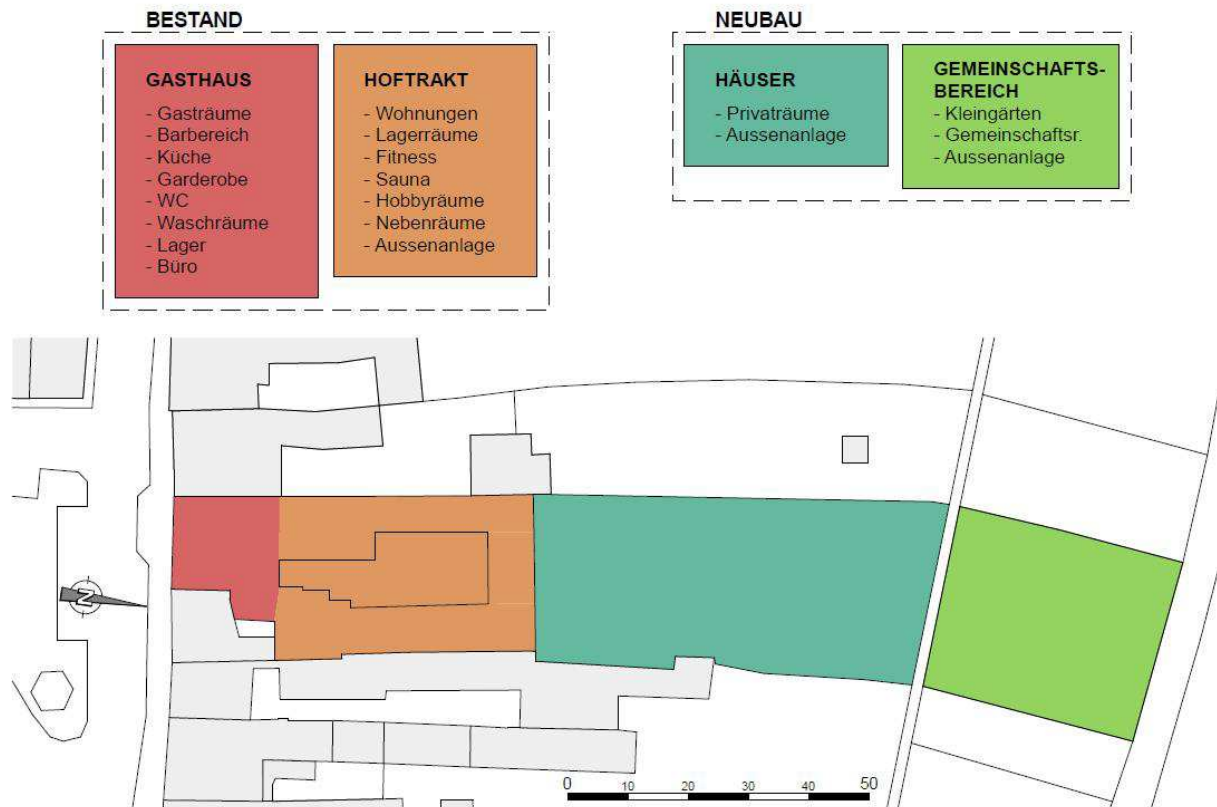


Abb. 4.9: Raumprogramm und Baubereiche

Aufgrund der Ausrichtung und der engen Bebauung wurde das Prinzip der Hofhäuser bzw. das "Haus-im-Haus-Prinzip" angestrebt. So sollten die Wohnungen im Hoftrakt als eine Art Atriumwohnungen ausgeführt werden um zusätzlich Licht in die Wohnräume zu bringen.

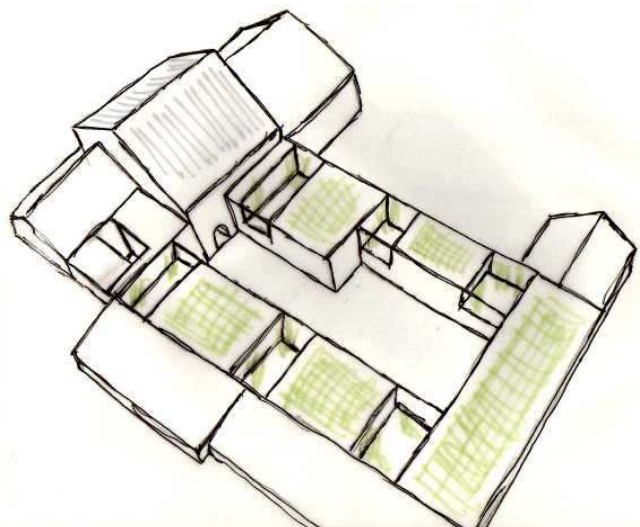


Abb. 4.10: Skizze Hoftrakt mit Atrien



Anhand von Skizzen und Arbeitsmodellen wurde der Lichteinfall simuliert, um die Tiefe der Höfe und den Abstand zum Gasthaus zu definieren.

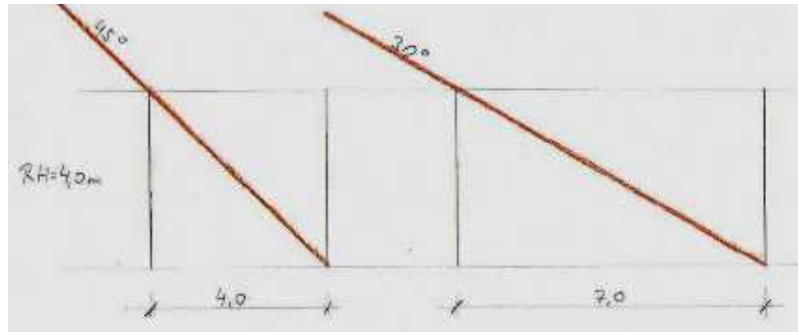


Abb. 4.11: Skizze Lichteinfall bei einer GeschöÙhöhe von 4,0 m

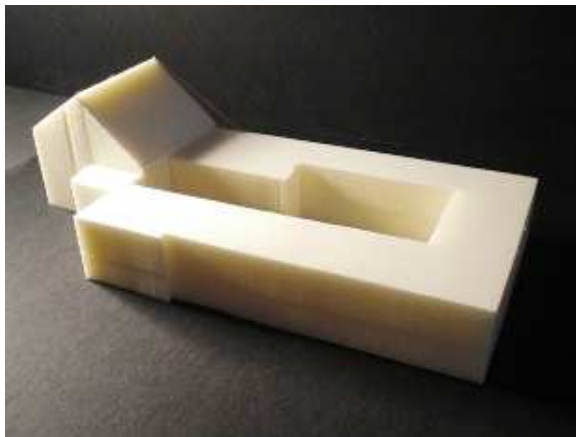


Abb. 4.12: Lichteinfall 30°

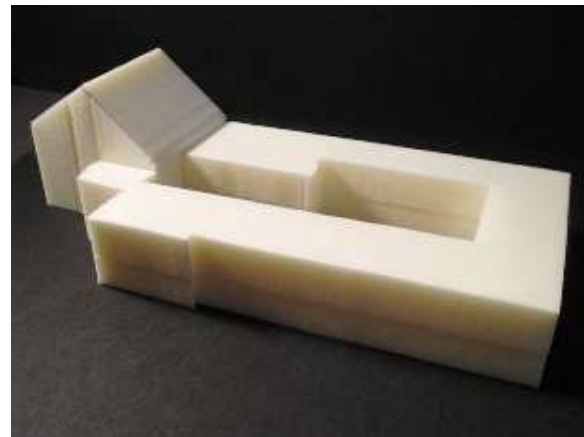


Abb. 4.13: Lichteinfall 45°



Abb. 4.14: Lichteinfall 30° mit Atrien

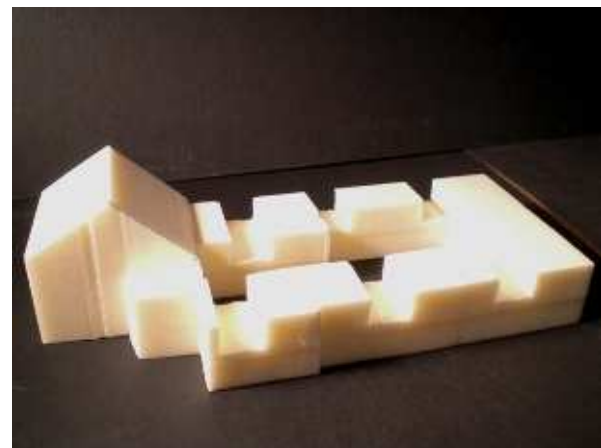


Abb. 4.15: Lichteinfall 45° mit Atrien

Der Sonneneinfallswinkel zu Mittag beträgt zur Sommersonnenwende  $63,45^\circ$  und zur Wintersonnenwende  $16,55^\circ$ .<sup>3</sup> Es wurde ein Einfallswinkel von  $30^\circ$  und  $45^\circ$  zur Bestimmung der Hoftiefe herangezogen. Für die volle Lichteindringung in den Raum, bei  $30^\circ$  Lichteinfall und 4,0m GeschöÙhöhe, wäre eine Hof- bzw. Atriumtiefe von 7,0m erforderlich.

<sup>3</sup> Wikipedia URL: <http://de.wikipedia.org/wiki/Sonnenstand> [14.06.2013]

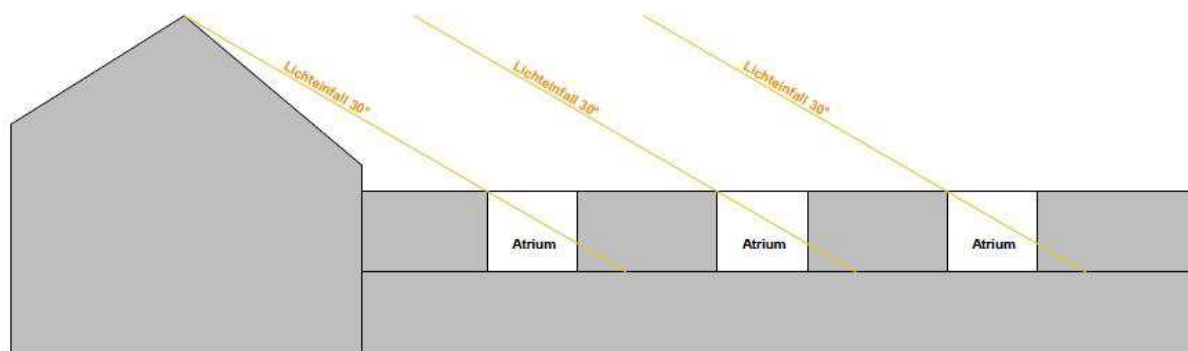


Abb. 4.16: Schematische Darstellung Lichteinfall 30°

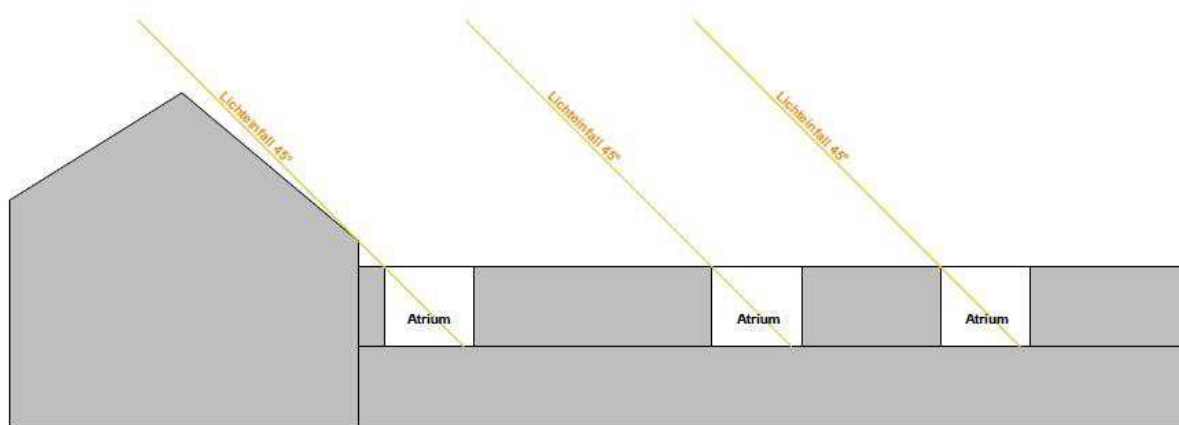


Abb. 4.17: Schematische Darstellung Lichteinfall 45°

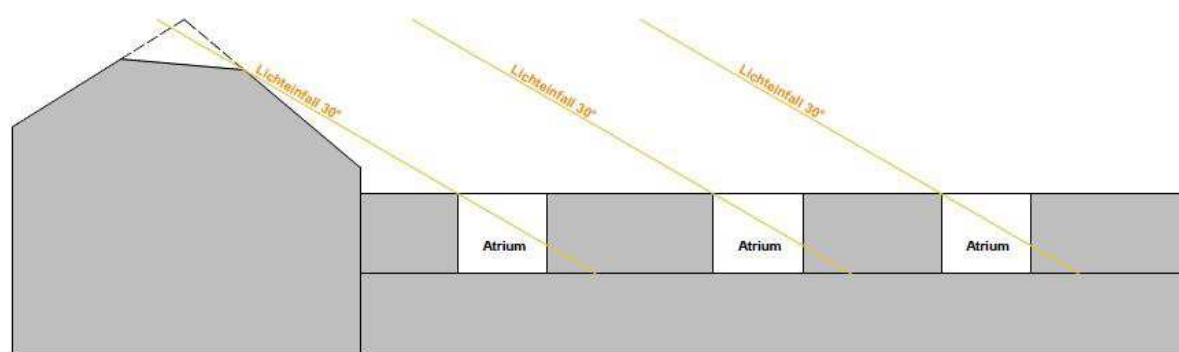


Abb. 4.18: Schematische Darstellung Lichteinfall 30° inkl. Firstabtragung

Aufgrund der Ergebnisse erschien eine Hoftiefe von mindestens 4,5m sinnvoll, um über die gewonnene Fassadenfläche Sonnenlicht in den Raum zu bringen. Würde die gesamte Länge von 7,0m herangezogen werden, wäre der Verlust an Wohnnutzfläche zu groß.

Die Neubauten sollten in Form von zwei Einfamilienhäusern ausgeführt werden. Um diese effizient gestalten zu können, wurde eine kubische Form gewählt. Die Anordnung der Bebauung an der westlichen Grundgrenze scheint sinnvoll, um eine attraktivere Freifläche zu erhalten. Die Idee, einen Hof in die Bauwerke einzubringen, wurde ebenfalls angedacht.

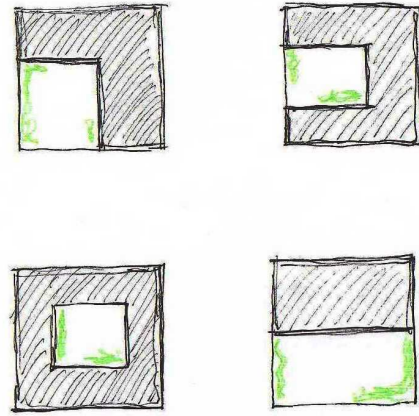


Abb. 4.19: Atriumtypen

## 4.3 Umbau der Bestandsgebäude

### 4.3.1 Gasthaus

Der ursprüngliche Eingang zum Gasthaus musste aus der Einfahrt entfernt werden, da diese als Zugang für die dahinter liegende Wohnanlage gedacht ist. Die Toilettenanlagen wurden ebenfalls aus dem Einfahrtbereich entfernt, in den Gastbetrieb integriert und sind über den Eingangs- bzw. Garderobenbereich erreichbar. Der neu gestaltete Gastbetrieb erstreckt sich über zwei Ebenen und bietet seinen Gästen im Erdgeschoss das gewohnte Umfeld eines Gasthauses. Das bestehende Warenlager und der bestehende Kühlraum im Erdgeschoß des Osttraktes, wurden in den westlichen Trakt verlegt. Diese befinden sich nun in der Nähe der Küche und müssen nicht mehr über den Hof begangen werden. Ein kleines Büro sowie Umkleide und Waschräume für die Angestellten mussten zusätzlich eingearbeitet werden. Da die Gastwirtschaft immer als Familienbetrieb geführt wurde, waren auch keine Waschgelegenheiten und kein Büro vorhanden. Für diese Zwecke wurden bis dato private Räume genutzt. Die Anordnung der Schank und der Küche blieben unverändert, jedoch wurden diese modernisiert. In der Sommersaison gibt es direkt vor dem Gasthaus einen Schanigarten. Aus diesem Grund ist es nun möglich, die komplette Südverglasung des Gasthauses zu öffnen und somit die Barriere zwischen Innen und Außen aufzulösen. Der Schanigarten lässt sich mit Stoffen, die auf einer Holzkonstruktion befestigt sind, überspannen. Damit genießt man auch im Sommer unter einer großzügig beschatteten Fläche sein Mittagmahl.

Im ersten Obergeschoss, welches über eine Treppe im Garderobenbereich erschlossen wird, gelangt man in drei weitere Gasträume und einen Barbereich. Die Gasträume können bei Bedarf zusätzlich für das Gasthaus genutzt werden. Der Barbereich ist mit einem Speiselift mit der darunter liegenden Küche verbunden und es können an der Bar direkt Getränke

ausgegeben werden. Somit muss das Service nicht mehr mühsam über die Stiege stattfinden. Am Abend, nach Schließung des Gasthauses, wird das Obergeschoss zu einem gemütlichen Barbetrieb. Für private Feierlichkeiten oder Veranstaltungen gibt es die Möglichkeit, die Räumlichkeiten mit verschiebbaren Wänden abzutrennen.



**Abb. 4.20: Innenansicht Barbereich**

Über ein Stiegenhaus im Einfahrtsbereich gelangt man in das erste Obergeschoss. Von hier führt eine Tür nach Norden zu den östlich liegenden Wohnungen im Hoftrakt. Zur linken Seite des Aufzugs befinden sich der Ausgang in die Dachgeschosswohnungen und ein Wareneingang für den Barbereich. Die zwei großzügigen Dachgeschosswohnungen, Top 1 und Top 2, erstrecken sich über zwei Ebenen und sind offen und ohne fixe Trennwände ausgestattet. Durch Schiebewände kann der Schlafraum bei Bedarf abgetrennt werden. Der Arbeitsbereich liegt zwischen dem Wohn- und Schlafraum und kann ebenfalls über einen Stoffbehang abgetrennt werden. Aufgrund der bestehenden Deckensprünge ergeben sich unterschiedliche Niveaus der Räume sowie unterschiedliche Raumhöhen. Vom Vorraum gelangt man über eine Treppe hinunter zum Wohnraum. Dieser wirkt mit seiner Raumhöhe von 3,10m sehr geräumig und offen. Da die zweite Ebene als Galerie ausgeführt ist dringt zusätzlich über die Dachverglasung Licht in den Wohnraum. Eine weitere Treppe im Vorraum führt in die zweite Ebene, wo sich die Küche und der Essbereich befinden. Über



diese Räumlichkeiten gibt es die Möglichkeit, über eine komplett verglaste Fassade auf die Dachterrasse zu gelangen. Die Terrasse ist am Rande des Daches bepflanzt, um eine gewisse Sichteinschränkung gegenüber den Wohnungen im Hoftrakt zu gewährleisten. Jedoch unterbindet diese nicht den Blick zur Stadtmauer.



**Abb. 4.21: Ansicht Süd Gasthaus**

### **4.3.2 Hoftrakt**

Über die ehemalige Einfahrt, rechts neben dem Gasthaus vorbei, gelangt man in den Hoftrakt. Im östlichen Teil, finden sich im Erdgeschoss ein Werkraum und Atelierräume. Diese können von den Bewohnern für diverse handwerkliche und künstlerische Hobbys genutzt werden. In Verbindung mit diesen Räumen kann bei Bedarf der Hof als Ausstellungsfläche umgestaltet werden. Hierfür finden sich, in dem Gemeinschaftslager im Westtrakt, die nötigen Ausstattungen wie Stehtische, Sitzmöglichkeiten und Podeste auf denen die Ausstellungsstücke abgestellt werden können. Zusätzlich gibt es die Möglichkeit eine Pergola zu errichten um es den Gästen zu ermöglichen, ihre Getränke unter einem gemütlichen, schattigen Platz zu sich zu nehmen. Somit können kleine Ausstellungen organisiert werden, um die Kommunikation und die Gemeinschaftlichkeit zusätzlich zu fördern. Neben den Werkräumen befindet sich ein Fitness- und Saunabereich. Hier können sich die Bewohner nach einem stressigen Arbeitstag entspannen oder sportlich betätigen.

Neben dem Gemeinschaftslager im Westtrakt finden sich noch Kellerabteile und die Eingangsbereiche zu den Wohnungen Top 3, Top 4 und Top 5 sowie ein Teil deren Neben- und Aufenthaltsräume.



**Abb. 4.22: Hofansicht**

Die zum Teil bis zu 90 cm dicken Sandsteinwände werden im gesamten Obergeschoss abgetragen. Zum einen werden die schiefen Mauern entfernt und zum anderen die Nutzfläche vergrößert und die bauphysikalischen Eigenschaften der Wohnungen verbessert. Sämtliche Wand- und Deckenkonstruktionen werden in massiver Holzbauweise ausgeführt. Die sogenannten Brettsperrholzelemente bieten gegenüber der Riegelbauweise eine höhere statische Festigkeit und mehr gestalterische Freiheit. Somit ist für zwei bis dreigeschossige Holzbauten eine Elementstärke, für tragende Wände, von 10cm ausreichend.

Jede Wohnung verfügt über einen Hof oder einer Terrasse. Über die Höfe und Terrassen wird zusätzlich Licht für die Räumlichkeiten geschaffen. Durch diese Freiflächen entstehen Pufferzonen zwischen der Innen- und Außentemperatur. Durch die Sonneneinstrahlung erwärmen sich diese Freiräume und erreichen eine höhere Temperatur als die Außenluft und tragen somit zur Energieeinsparung bei. In den Sommermonaten können diese Freiräume mit Bepflanzungen versehen werden. Die Pflanzen entziehen durch ihre Verdunstung der Umgebung Wärme und es kommt im Sommer zu einer Kühlung der Außenluft. Dadurch wird



die Wirkung einer natürlichen Belüftung verstärkt. Die Öffnungen der Atrien zum Gemeinschaftshof können mit Stoffbehängen geschlossen werden, um zusätzliche Privatsphäre zu schaffen.

Die Wohnungen Top 6 und Top 7, werden über das Stiegenhaus, an der Westseite im Durchgangsbereich erschlossen. Diese beiden Wohnungen haben an der Ost- und Westfassade Terrassen angeordnet. Im Westen wird die Terrassenfläche durch eine Wand vom Laubengang getrennt. Die Öffnungen dieser Wand können mit Stoffen zugezogen und somit unerwünschte Einblicke in die Räumlichkeiten bzw. Terrassen unterbunden werden. Im Osten schließen die Terrassen an die bestehende Mauer an. Somit folgen diese Wohnungen dem "Haus- im- Haus- Prinzip".



Abb. 4.23: Innenansicht Top 6

#### 4.4 Neubauten

Die Neubauten bestehen aus zwei Baukörpern. Diese beiden Einfamilienhäuser sind nicht mit dem Altbaukomplex verbunden und stehen direkt an der westlichen Grundstücksgrenze. Der Zugang zu den Häusern erfolgt entweder über den Hof des Altbaus oder über die Glacis im Norden durch die Stadtmauer. Geht man über den Altbau zu den Häusern, gelangt man nach dem zweiten Durchgang zu einem kleinen gepflasterten Platz. Von diesem Platz aus führt an der östlichen Grundgrenze, entlang der Steinmauer, ein gepflasterter Weg an den

Häusern vorbei. Über Wege im Norden der jeweiligen Grundstücke erfolgt der Zugang zu den Gebäuden.

Die beiden Häuser sind identisch aufgebaut. Über den Vorraum bzw. die Garderobe im Norden werden sämtliche Räume erschlossen. Im südwestlichen Bereich des Hauses befindet sich ein Zimmer, welches als Büro oder Hobbyraum genutzt werden kann. Im Nordwesten, neben dem Büro, finden sich ein Bad, das WC sowie der Technikraum. Vorbei an der Treppe gelangt man in den Wohnbereich und die Küche. Hinter der Küche befindet sich eine Speisekammer. Um die Einkäufe gleich direkt in die Speisekammer zu bringen, kann diese auch vom Vorraum betreten werden. Die Küche kann durch Schiebeelemente vom Wohnraum abgetrennt werden. Hier können dann, bei größeren Feiern, in Ruhe die Mahlzeiten für Gäste und Besucher zubereitet werden, ohne dabei den Blicken derer ausgesetzt zu sein. Oder als Sichtschutz, wenn die Küche mal nicht der Ordnung entspricht. Weiters gibt es die Möglichkeit, einen zusätzlichen Raum neben dem Büro zu schaffen. Dieser kann von etwaigen Besuchern als zusätzlicher Schlafbereich genutzt werden. Im Obergeschoss befinden sich die Schlafräume und Sanitärräume sowie eine großzügige Dachterrasse. Das gesamte Haus ist von vertikalen Lamellen umschlossen. Diese dienen als Sonnenschutz und können geöffnet, aber auch komplett zur Seite geschoben werden. Die Faltglaselemente im Süden und Osten lassen sich komplett öffnen und somit fällt die Barriere zwischen dem Innen- und Außenraum.



Abb. 4.24: Ansicht Häuser



## 4.5 Bereich hinter der Stadtmauer

Hier haben die Bewohner die Möglichkeit, gemeinsame Feiern und Festlichkeiten zu veranstalten. Das Gemeinschaftsgebäude, welches aus dem abgetragenen Sandstein errichtet wird, ist mit einer Küche, WC sowie zwei Abstellräumen ausgestattet. Vor dem Gebäude befindet sich eine großzügige Terrasse mit einem Grillbereich und anschließendem Schwimmbecken. An der Stadtmauer entlang führt ein gepflasterter Weg zu kleinen Gärten, welche jeweils einer Wohnung zugeordnet sind. Diese können zum Eigenanbau von Obst, Gemüse oder Kräutern genutzt werden. An der Böschung entlang der Stadtmauer gibt es Sitzstufen. Im Sommer kann zwischen der Holzkonstruktion, vor dem Gemeinschaftsgebäude, eine Leinwand gespannt werden und es entsteht ein kleines Open Air Kino.

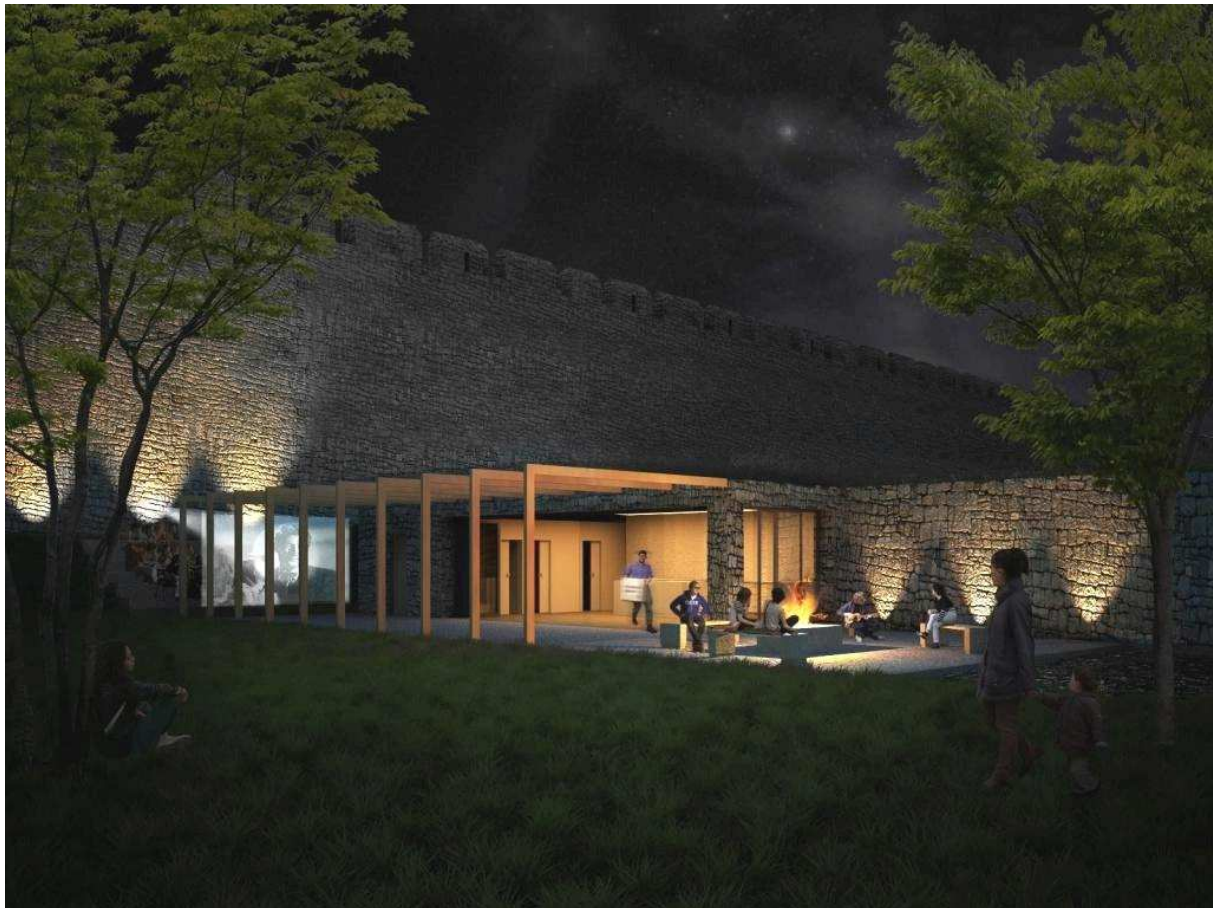


Abb. 4.25: Ansicht Gemeinschaftsbereich

## 4.6 Energetische Verbesserung des Bestandes

Die Berechnung des Heizwärmebedarfs wurde mit einer Studentenversion der Firma Zehentmayer Software GmbH durchgeführt. Der Heizwärmebedarf (HWB) oder aber auch Energiekennzahl sagt aus, wie viel Energie pro Quadratmeter Bruttogeschossfläche im Jahr für ein Gebäude benötigt wird. Die bestehende Bebauung wurde in zwei Bereiche geteilt.

Bereich eins beinhaltet das Gasthaus im Süden und Bereich zwei den dahinter liegenden Hoftrakt. Der Heizwärmebedarf wurde für beide Bereiche jeweils dreimal berechnet. Einmal für den Bestand, einmal für den Umbau ohne Innendämmung und einmal für den Umbau mit Innendämmung. Vergleicht man zunächst den HWB der bestehenden Bebauung so zeigt sich, dass dieser beim Gasthaus in allen drei Berechnungen besser ausfällt. Dies ist auf die Menge der Flächen der Außenwände, welche beim Hoftrakt deutlich höher sind, zurück zu führen. Durch den Umbau weist das Gebäude eine deutliche Verbesserung des HWB auf. Würde zusätzlich eine Innendämmung an den Sandsteinmauern angebracht werden, könnte der HWB zusätzlich verbessert werden. Aufgrund des Verlustes an Wohnnutzfläche ist diese Art der Dämmung nicht sehr vorteilhaft. Weiters können Wärmebrücken nur unzureichend bewerkstelligt werden und das Problem der Feuchtigkeit kann zu bauphysikalischen Problemen führen. Durch Anbringen einer Innendämmung wird die Wärme vom Mauerwerk abgehalten. Dadurch reduziert sich die Temperatur im Mauerwerk und es kann zu Kondensat und in späterer Folge zu Schimmelbildung zwischen der Dämmung und dem Mauerwerk kommen. Hier wäre das Anbringen einer Wandheizung vorteilhafter. Aufgrund der hohen Speichermasse der Sandsteinmauern kann diese über eine Flächenheizung besser erwärmt werden. Durch die Einwirkung der Sonnenstrahlung wird die Erwärmung des Mauerwerks zusätzlich unterstützt. Speicherfähige Bauteile bewirken in allen Jahreszeiten geringere Temperaturschwankungen im Rauminnen, da diese die Wärme langsam wieder abgeben.

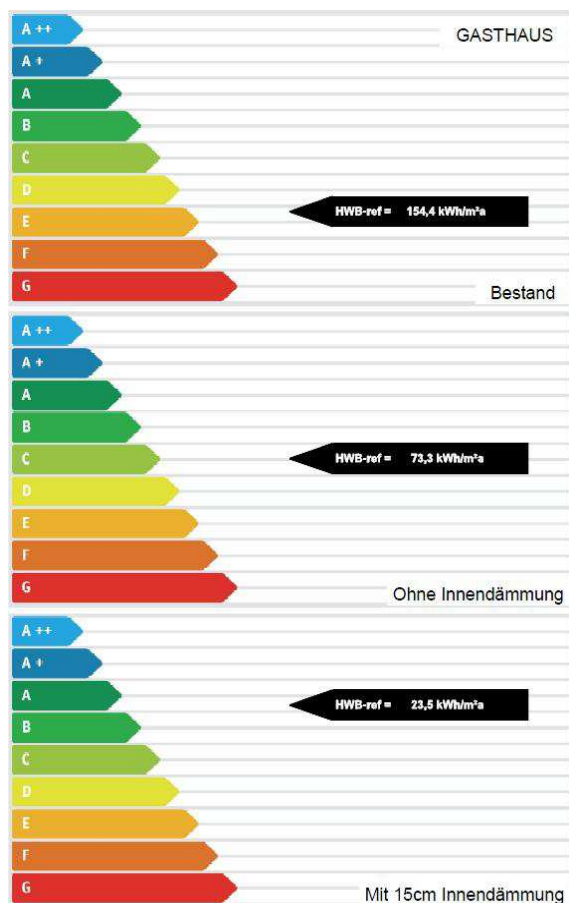


Abb. 4.26: Ergebnisse Heizwärmebedarf Gasthaus

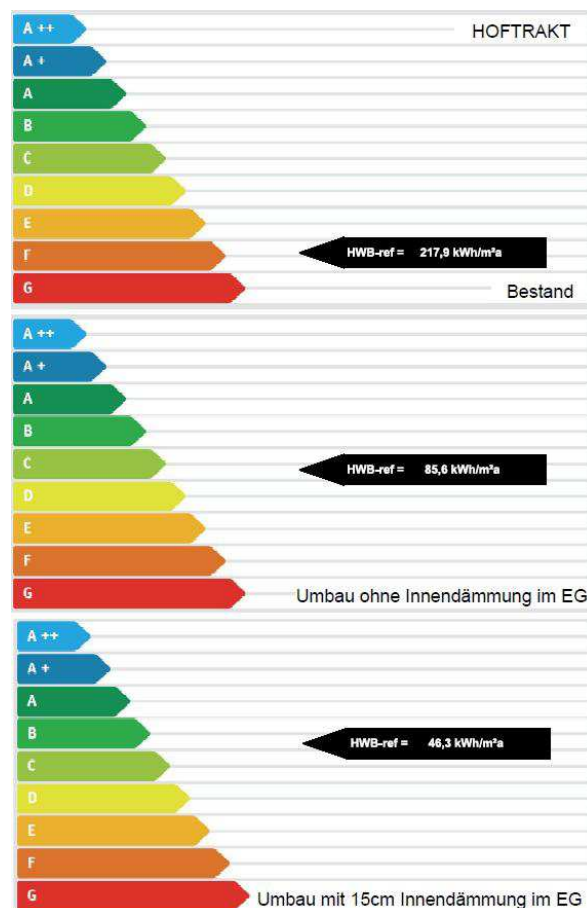


Abb. 4.27: Ergebnisse Heizwärmebedarf Hoftrakt

## 5 Schlussbetrachtung

Das Anwesen der Familie Seher umfasst drei Grundstücke mit einer Gesamtfläche von rund 4.500 m<sup>2</sup> mitten im Stadtkern von Eggenburg. Aufgrund der günstigen Lage würde die Revitalisierung dieser Liegenschaft einen wesentlichen Beitrag zur Schaffung von attraktivem Wohnen innerhalb der Stadtmauern in Eggenburg leisten. Die Umgestaltung des Gasthauses würde mehr Gästen Platz bieten und es gebe zusätzlich die Möglichkeit, einen abendlichen Barbetrieb zu betreiben. Was zu einer besseren Auslastung der Gasträumlichkeiten führen würde. Dies würde auch im Weiteren zu mehr Gästen führen, was wiederum mehr Aktivität im Gasthaus aber auch auf dem Hauptplatz bedeuten würde. Die Erdgeschosszone im Hoftrakt wäre ein zusätzlicher Anlaufpunkt für Kommunikation und Gemeinschaft, da der Hof als Ausstellungsfläche genutzt werden kann. Für diese Ausstellungen kann das Gasthaus als Cateringservice genutzt werden, um Speisen und Getränke zu servieren. Die Wohnungen und Häuser bieten ein Zuhause für unterschiedliche Familiengrößen. Der Bereich hinter der Stadtmauer bietet neben dem Gemeinschaftsgebäude und den Gärten ausreichend Frei- und Spielfläche für Kinder. Zudem ist die Lärmübertragung zu den Häusern durch die Stadtmauer zur Gänze unterbunden.

Als Resümee lässt sich sagen, dass dieses Grundstück einen wesentlichen Teil zur Belegung des Stadtkerns beitragen kann und zeigt, wie attraktiv und abwechslungsreich wohnen in der Stadt sein kann. Das Projekt sollte nicht als Unterstützung des örtlichen Tourismus gesehen werden, da dieser ohnehin sehr gut funktioniert. Vielmehr sollte es als eine Art Pionierarbeit für die weiteren leerstehenden Gebäude im Stadtkern gesehen werden und als Anreiz, diese nicht dem Verfall Preis zu geben.

## Literaturverzeichnis

DEHIO – Handbuch; Die Kunstdenkmäler Österreichs; Niederösterreich nördlich der Donau; Wien 1990

DREXLER Hans; EL KHOULI; Nachhaltige Wohnkonzepte; Entwurfsmethoden und Prozesse; München 2012

GAUZIN – MÜLLER Dominique; Nachhaltiges Wohnen; 25 Internationale Beispiele; Basel 2006

GONZALO Roberto; HABERMANN Karl J.;Energieeffiziente Architektur; Grundlagen für Planung und Konstruktion; Basel 2006

NEUFERT Ernst; Neufert Bauentwurfslehre; 39. Auflage; Wiesbaden 2009

SCHRAMM Helmut; Low Rise – High Density; Horizontale Verdichtungsformen im Wohnbau; 2. Auflage, Wien 2008

TEIBINGER Martin; M. ENG. NUSSER Bernd; Flachgeneigte Dächer aus Holz; Planungsbroschüre; Wien 2010

TEIBINGER Martin; MATZINGER Irmgard; Bauen mit Brettsper Holz im Geschoßbau; Fokus Bauphysik; Planungsbroschüre; Wien 2013

## Internetquellen

<http://geschichte.landesmuseum.net/>

<http://de.wikipedia.org>

<http://www.querkraft.at>

<http://www.stylesize.de>

<http://amassingdesign.blogspot.co.at>

<http://www.eggenburg.gv.at>

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 2.1: Verkehrsanbindung Eggenburg, Karte modifiziert; <a href="http://www.austrianmap.at">http://www.austrianmap.at</a>	3
Abb. 2.2: Hauptplatz Eggenburg um 1900; Quelle: Privatsammlung Herr Linsbauer	4
Abb. 2.3: Hauptplatz Eggenburg heute; <a href="http://www.simskultur.net">http://www.simskultur.net</a>	4
Abb. 2.4: Gebäudeaufteilung am Grundstück	4
Abb. 3.1: Nutzungstypologie im Stadtkern	6
Abb. 3.2: Grundrisse Bestandsnutzung	14
Abb. 3.3: Längsschnitt Bestand	14
Abb. 4.1: Gasthaus Seher	20
Abb. 4.2: Einfahrt	20
Abb. 4.3: Raum mit Kreuzgewölbe	21
Abb. 4.4: Innenhof Ansicht Osttrakt	21
Abb. 4.5: Innenhof Ansicht Westtrakt	21
Abb. 4.6: Ehemaliges Pub und Diskothek	22
Abb. 4.7: Ehemalige Kegelbahn	22
Abb. 4.8: Grünfläche hinter der Stadtmauer	22
Abb. 4.9: Raumprogramm und Baubereiche	23
Abb. 4.10: Skizze Hoftrakt mit Atrien	23
Abb. 4.11: Skizze Lichteinfall bei einer Geschoßhöhe von 4,0 m	24
Abb. 4.12: Lichteinfall 30°	24
Abb. 4.13: Lichteinfall 45°	24
Abb. 4.14: Lichteinfall 30° mit Atrien	24
Abb. 4.15: Lichteinfall 45° mit Atrien	24
Abb. 4.16: Schematische Darstellung Lichteinfall 30°	25
Abb. 4.17: Schematische Darstellung Lichteinfall 45°	25
Abb. 4.18: Schematische Darstellung Lichteinfall 30° inkl. Firstabtragung	25
Abb. 4.19: Atriumtypen	26
Abb. 4.20: Innenansicht Barbereich	27
Abb. 4.21: Ansicht Süd Gasthaus	28
Abb. 4.22: Hofansicht	29
Abb. 4.23: Innenansicht Top 6	30
Abb. 4.24: Ansicht Häuser	31
Abb. 4.25: Ansicht Gemeinschaftsbereich	32
Abb. 4.26: Ergebnisse Heizwärmebedarf Gasthaus	34
Abb. 4.27: Ergebnisse Heizwärmebedarf Hoftrakt	34
Abb. A.1: Gasthaus „Zum Goldenen Kreuz“; Quelle: Privatsammlung Herr Linsbauer	41

Abb. A.2: Familienwappen Seher

42

*Alle Abbildungen ohne Quellenangabe wurden vom Verfasser selbst erstellt.*



## Tabellenverzeichnis

Tab. 3.1: Geschlechterverteilung	7
Tab. 3.2: Altersverteilung der Befragten	7
Tab. 3.3: Zufriedenheit mit der vorhandenen Infrastruktur	8
Tab. 3.4: Ausreichende Infrastruktur	8
Tab. 3.5: Fehlende Infrastruktur	9
Tab. 3.6: Genügend Freizeitangebot	9
Tab. 3.7: Fehlende Freizeiteinrichtungen	10
Tab. 3.8: Ausreichend Kulturangebot	10
Tab. 3.9: Fehlende Kultureinrichtungen	11
Tab. 3.10: Auszug der Bevölkerung	11
Tab. 3.11: Bevölkerungsentwicklung der Stadt Eggenburg	12
Tab. 3.12: Ursache der Abwanderung laut den Befragten	12

*Sämtliche Tabellen wurden vom Verfasser selbst erstellt.*

## Anhang I: Geschichte der Familie Seher

Jacob Seer wurde 1665 im salzburgerischen St. Johann im Pongau geboren. Er war einer der bedeutendsten heimischen Bildhauer und Steinmetze zu Beginn des 18. Jahrhunderts und Sohn des „hochfürstlichen Sattlermeisters“ Rupert Seer. Sein Weg führte ihn über die Steiermark in das alte landesfürstliche Städtchen Eggenburg. Jacob Seer arbeitete an der Neugestaltung des Stiftes Vorau in der Steiermark mit, ehelichte dort die Tochter des Stiftsbaumeisters und übersiedelte mit ihr 1715 nach Eggenburg. Dort erwarb er ein Jahr später das heutige Haus Nr. 14 am Hauptplatz. Seine Gattin verstarb 1719 und er heiratete ein Jahr später seine zweite Frau.

Der bedeutendste Förderer des Bildhauers war der Eggenburger Pfarrer Conrad Ferdinand von Albrechtsburg. Unter anderem fertigte er den Dreifaltigkeitsaltar und den Johann Nepomuk-Altar in der Pfarrkirche an. Jacob Seer fertigte auch den Grabstein Albrechtsburgs in der Stadtpfarrkirche. Weitere Werke sind die Figuren für den Hochaltar und die drei Seitenaltare der Propsteikirche in Zwettl ebenso wie der Kalvarienberg in Kühnring und die Steinplastiken auf dem Wege zur Windmühle in Retz. Zu all seinen erwähnten Arbeiten folgte noch eine Vielzahl von Kreationen dieses Bildhauers, die mangels entsprechender Dokumente der Anonymität verfielen. Seine Niederlassung in Eggenburg bescherte seinem Unternehmen großen Erfolg, an welchem sicherlich der kunstsinnige Pfarrer Albrechtsburg einen großen Anteil beitrug. Jacob Seer verstarb 72-jährig, am 27. April 1737 in seinem Haus auf dem Hauptplatz, heutiges Haus Nr.14.

Das Haus war von 1715 bis 1775 im Besitz der Familie Seer. Jacob Seers zweite verwitwete Gattin übergab ihrem Sohn Franz Seer und seiner Gattin das Haus, welche dieses 1775 verkauften.

Ein Jahr zuvor erwarb jedoch Franz Seer, das gegenüberliegende Haus Nr. 15.

Nach dem Tod von Franz Seer scheint seine Gattin als Besitzerin auf. 1832 werden Joseph Seer und seine Ehefrau Theresia als Besitzer genannt. Nach seinem Tod verkaufte Theresia das Haus. Somit kam das zweite Haus der Familie Seer in fremden Besitz. Das heutige Haus Nr. 15 war von 1774 bis 1858 im Besitz der Familie Seer.



**Abb. A.1: Gasthaus „Zum Goldenen Kreuz“ um 1900, Maria Seher (in der weißen Schürze) und Franz Seher (links im Fenster)**

Theresia Seer kaufte im Jahr 1867 das Haus Nr. 52, der heutige Hauptplatz Nr. 17. 1871 kam es in den Besitz von Franz Seher und zur Hälfte an seine Frau Maria.

Franz Seher jun. erhält 1906 die Haushälfte von Maria Seher. Durch Verehelichung geht die Hälfte von Franz Seher sen. an Franziska Seher über. In weiterer Folge geht auch die Haushälfte von Franz Seher jun., an Franziska Seher über. Durch einen Übergabevertrag im Jahr 1948 erhält Ludwig Seher den Besitz. Ludwig Seher verstarb 1972. Seitdem führte seine Witwe Justina und ihr Sohn Ludwig den Betrieb weiter. Seit 1973 besitzen und führen Martha und Ludwig Seher das Gasthaus am Hauptplatz Nr. 17.

Das Meisterzeichen von Jacob Seer führen die Nachkommen in ihrem Familienwappen, obwohl sie seit über 120 Jahren einen Gasthof betreiben.<sup>4</sup>



**Abb. A.2: Familienwappen Seher**

---

<sup>4</sup> Aus privaten Unterlagen und Gesprächen der Familie Seher [Juni 2013]

## **Anhang II: Planunterlagen Bestand**



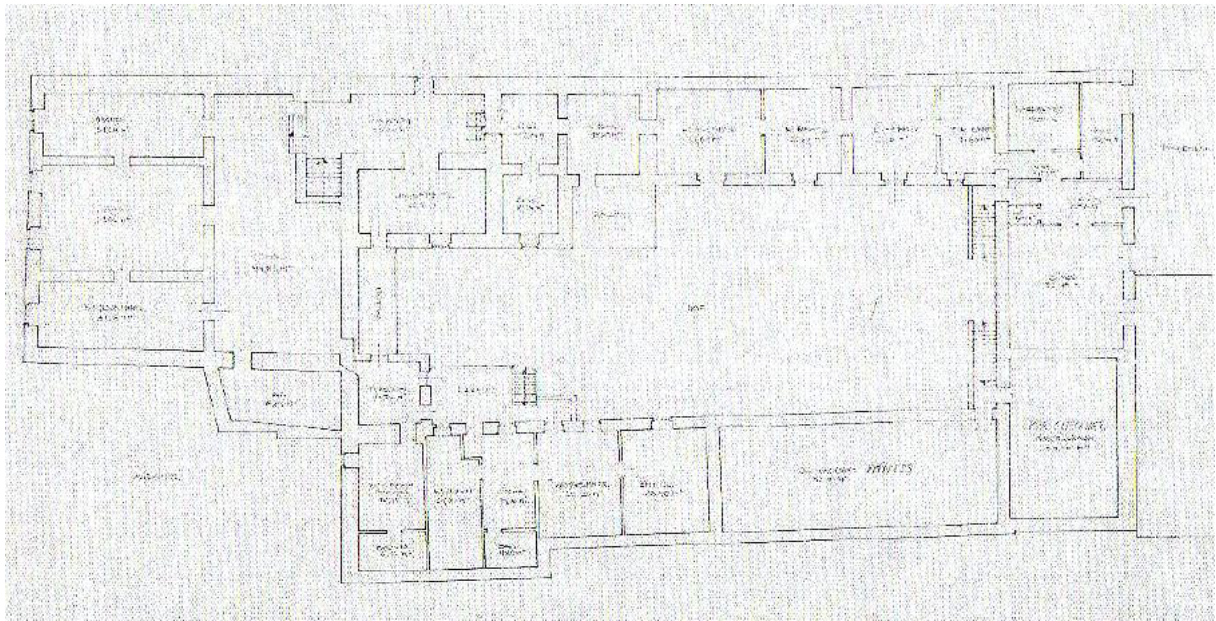


Abb. A.3: Grundriss Obergeschoß

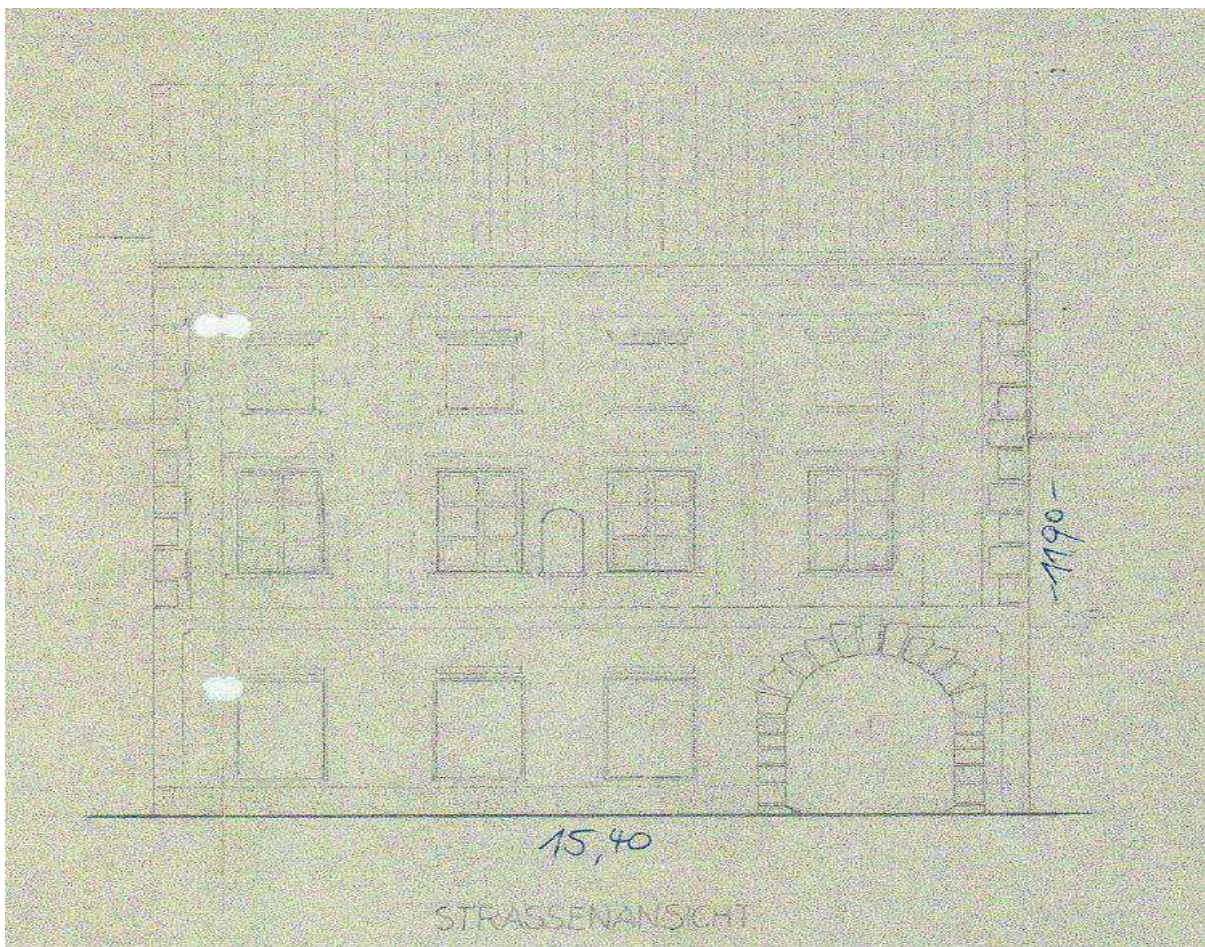


Abb. A.4: Ansicht Süd Gasthaus



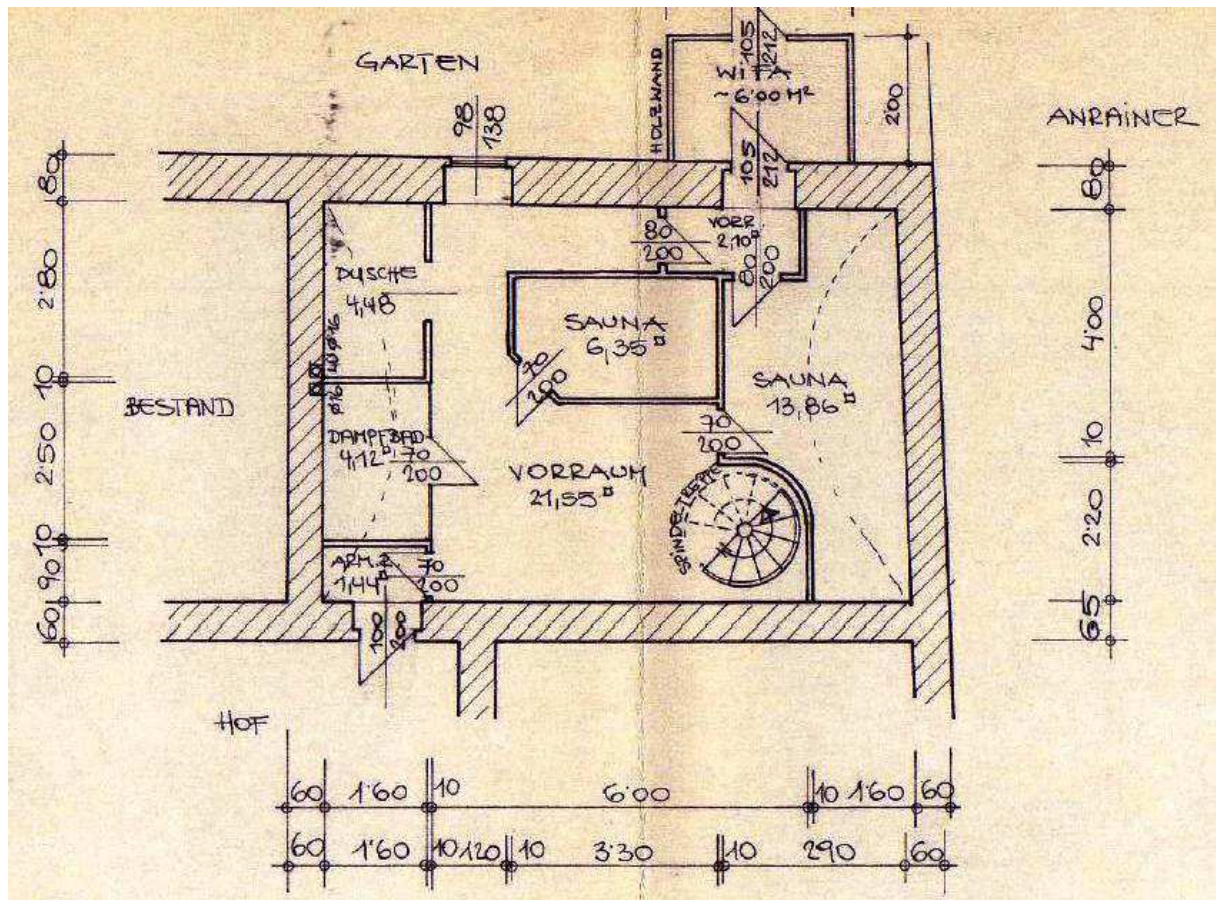


Abb. A.5: Grundriss Sauna EG Hoftrakt



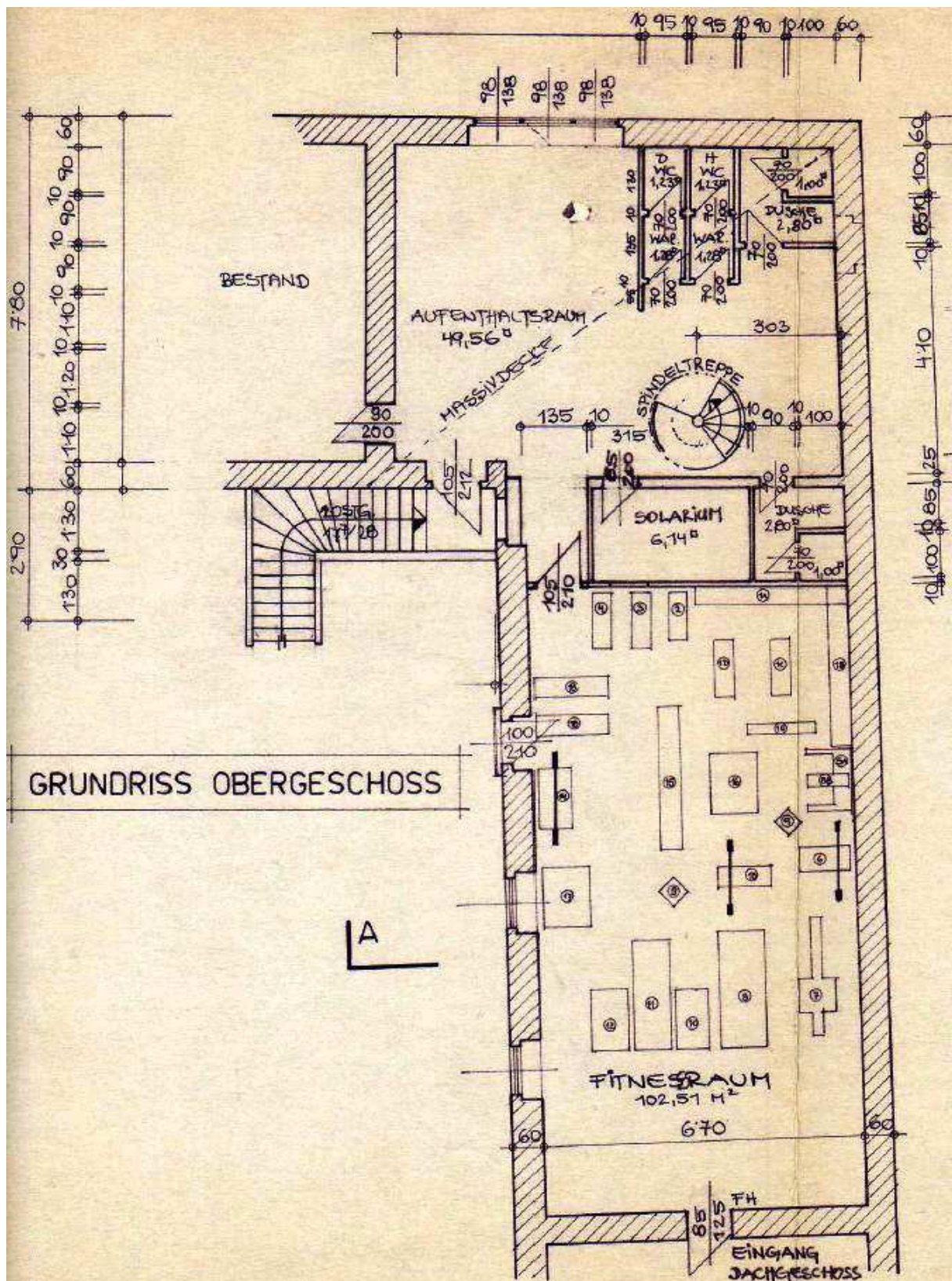
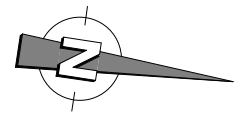


Abb. A.6: Grundriss Fitnessbereich OG Hoftrakt

## **Anhang III: Planunterlagen Entwurf**





L A G E P L A N

Lageplan  
Maßstab 1:500



GRUNDRISSE

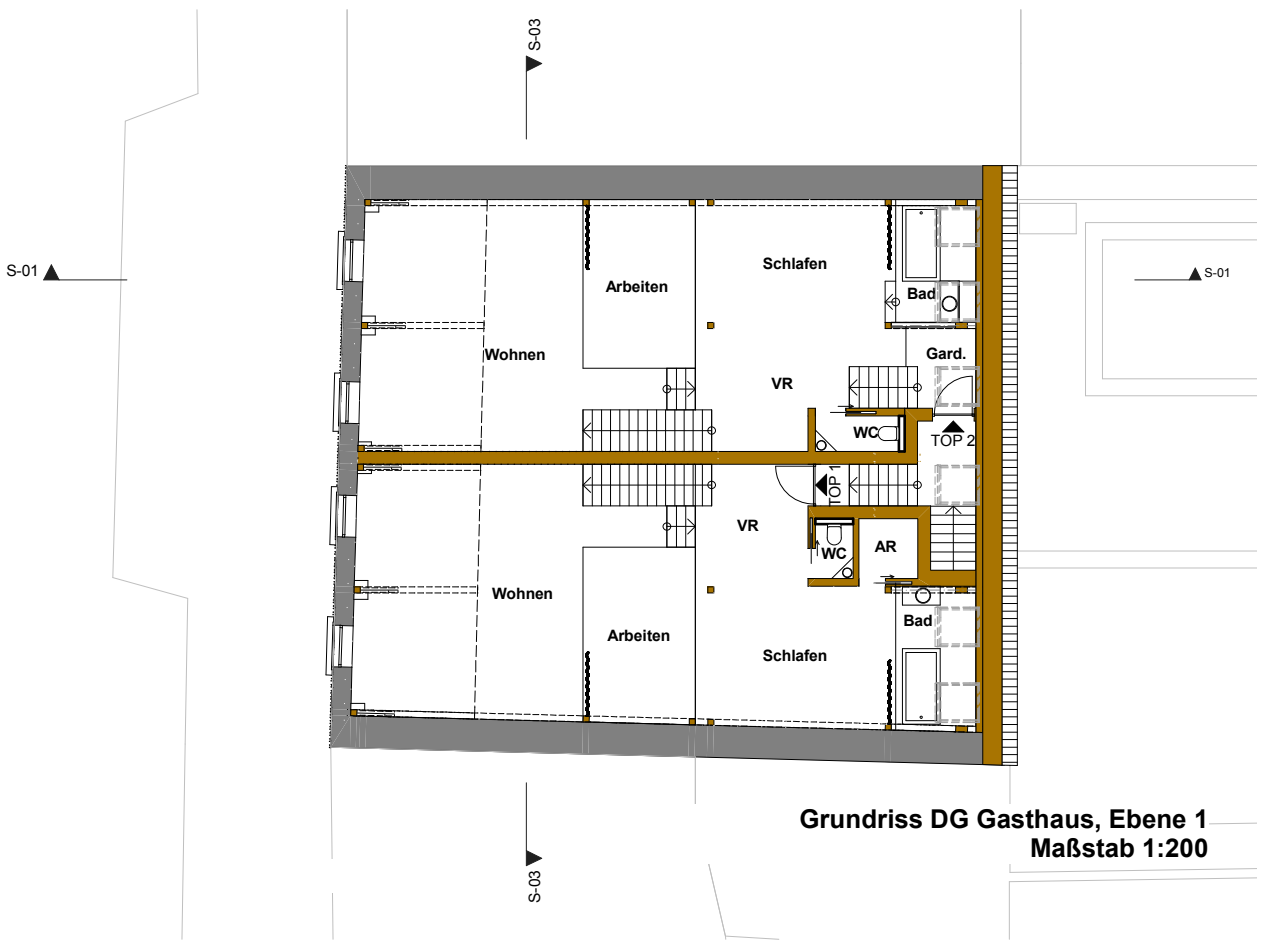
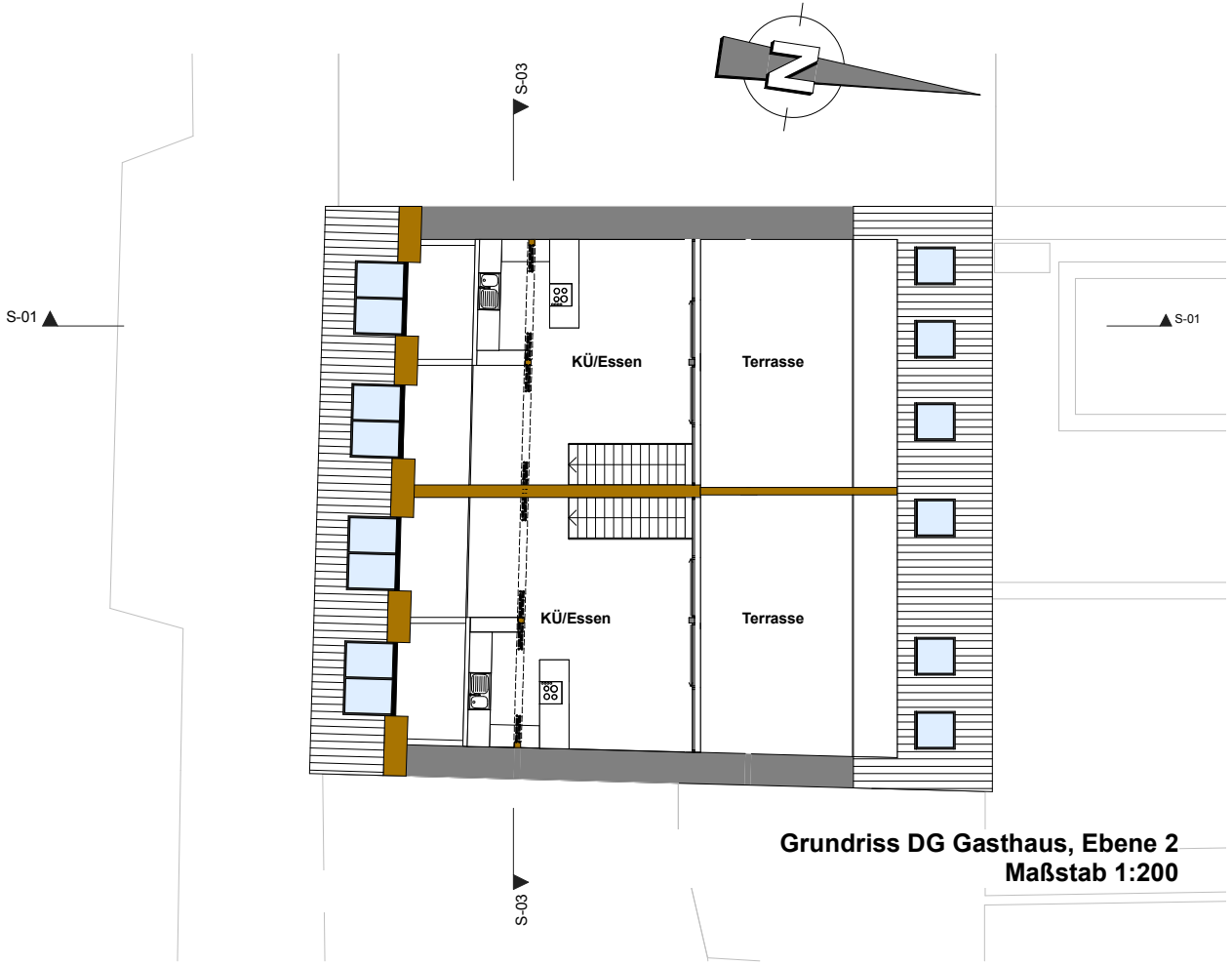




Grundrisse 1.0G  
Maßstab 1:200

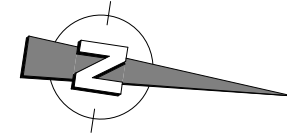


Grundrisse EG  
Maßstab 1:200

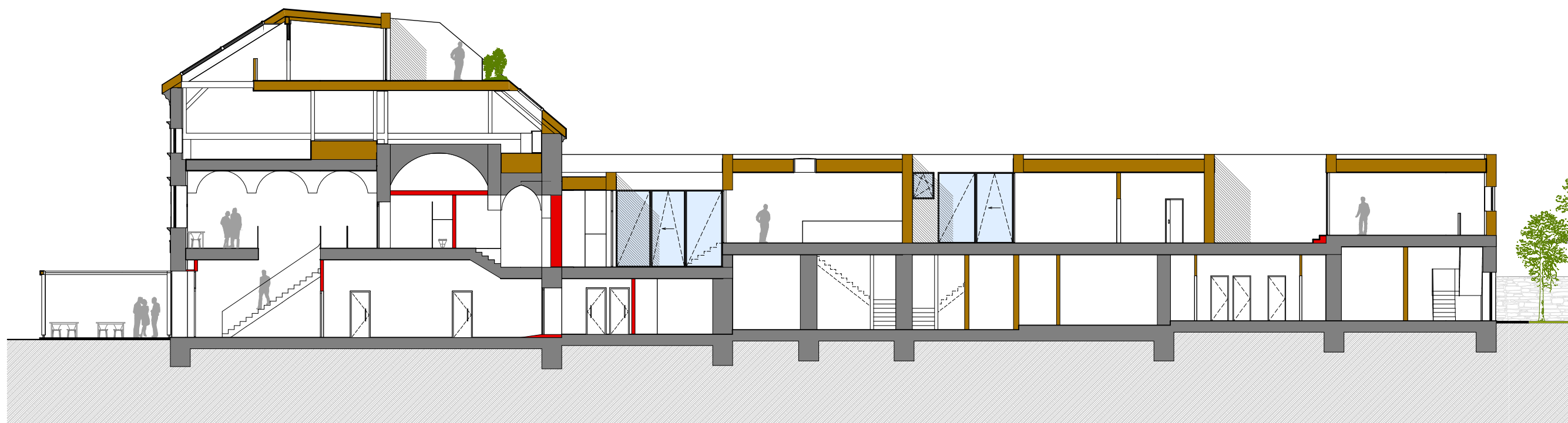




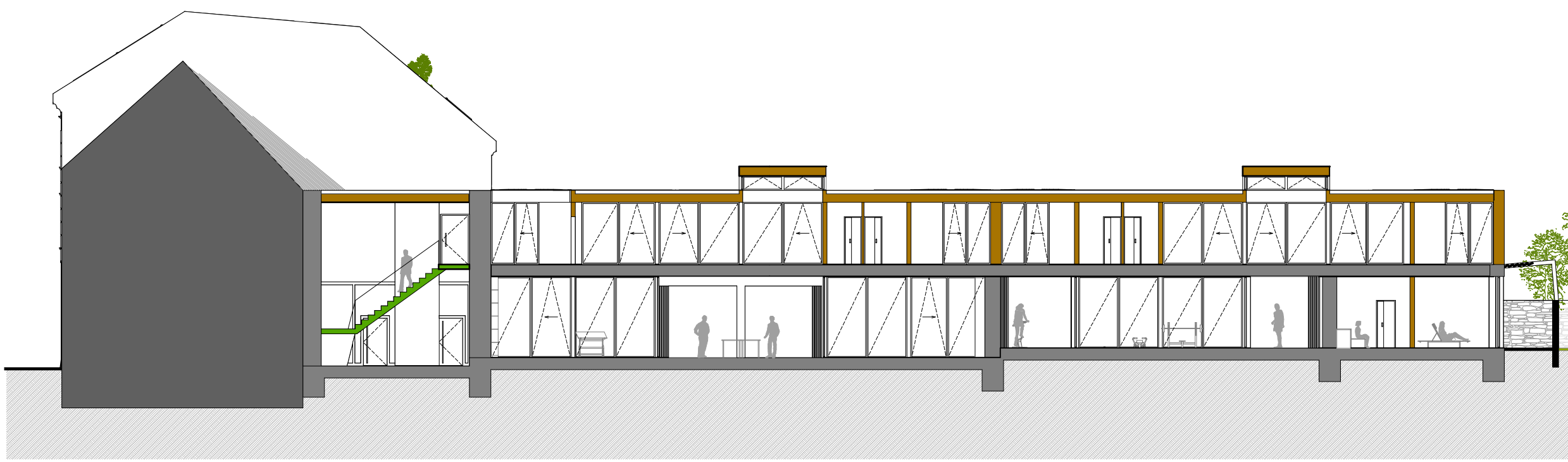
# GRUNDRISSSE



Gemeinschaftsbereich  
Maßstab 1:200



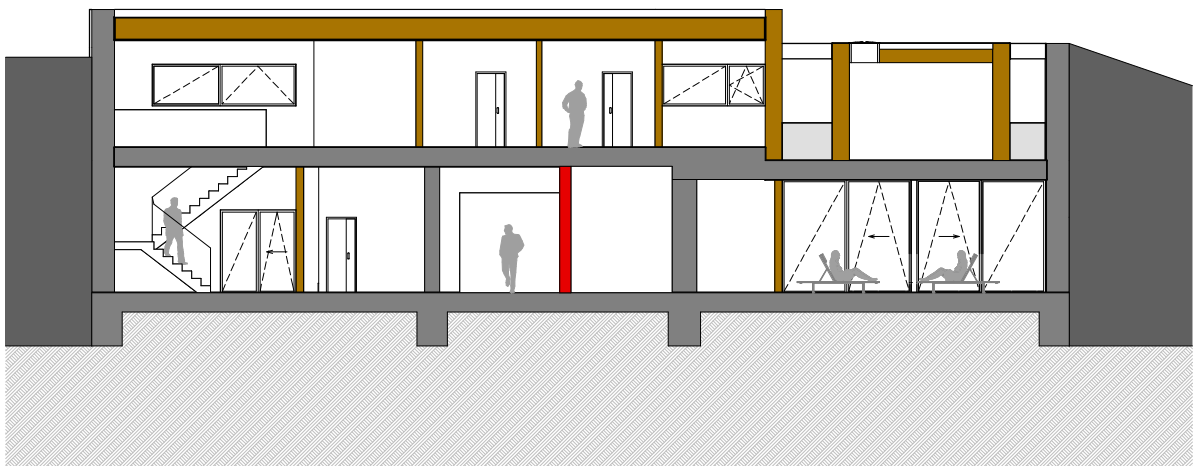
Schnitt S-01  
Maßstab 1:200



Schnitt S-02  
Maßstab 1:200

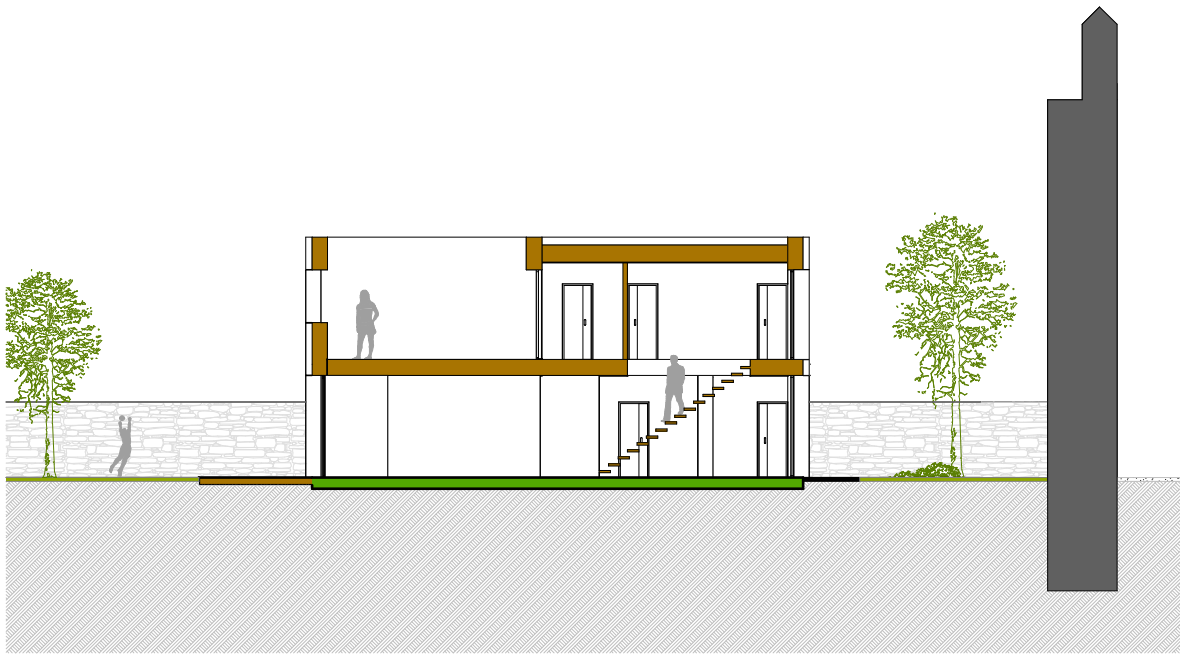


Schnitt S-03  
Maßstab 1:200

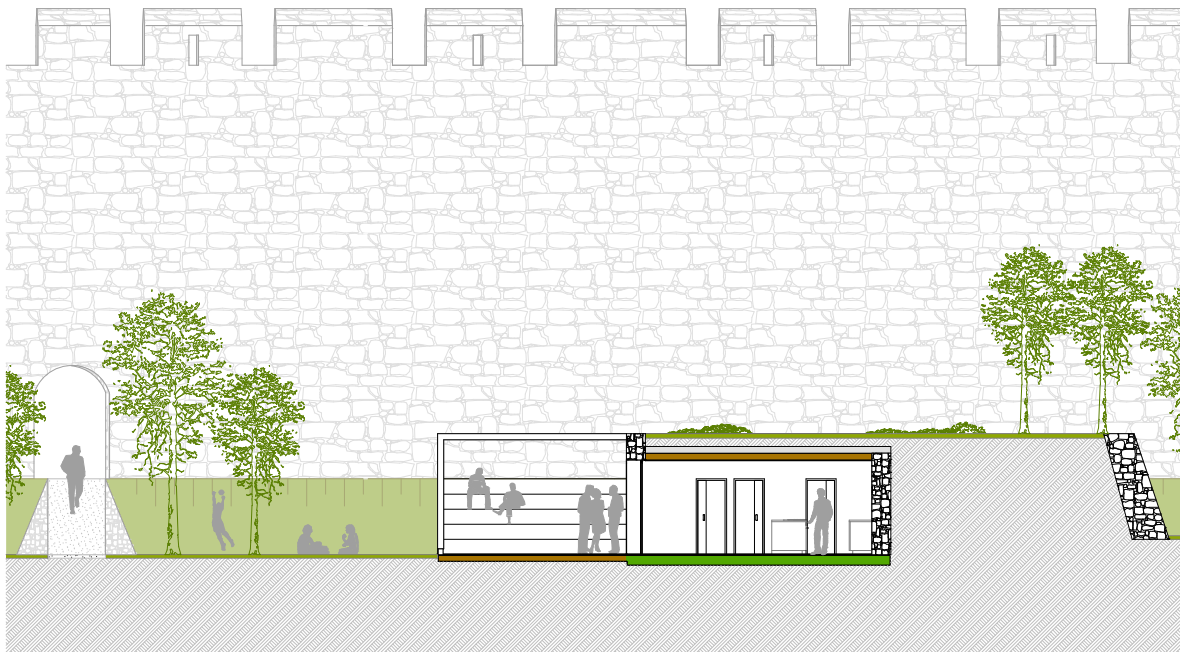


Schnitt S-04  
Maßstab 1:200

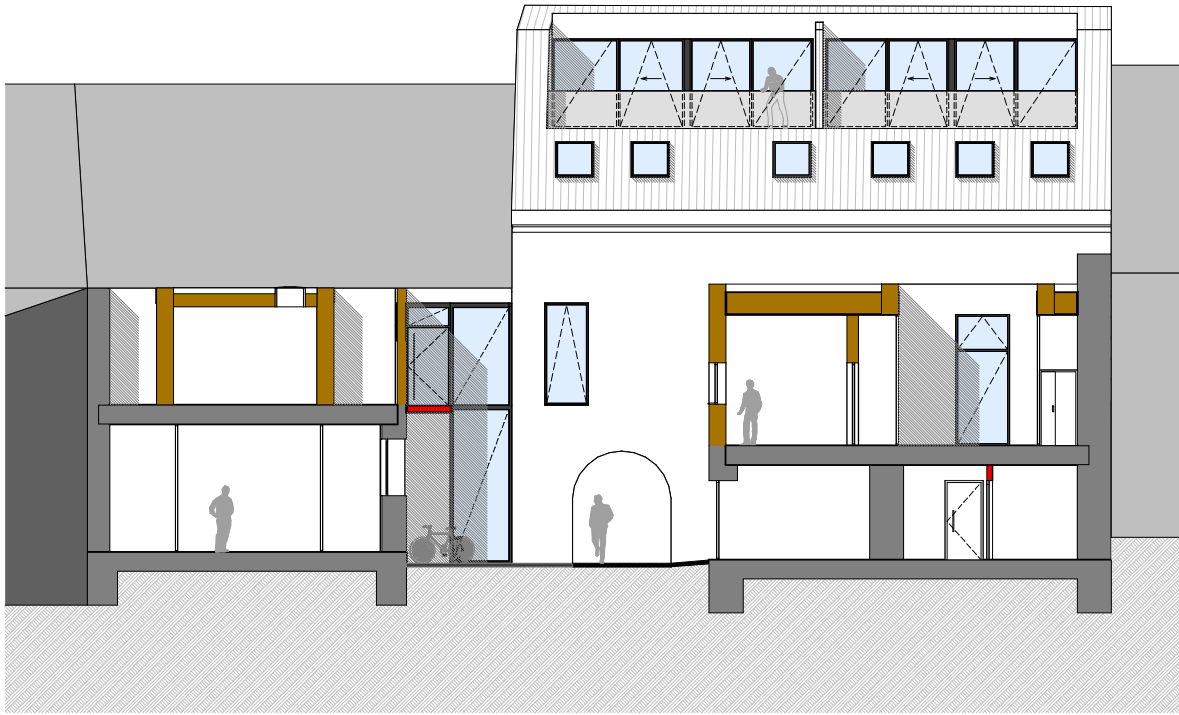




Schnitt S-05  
Maßstab 1:200



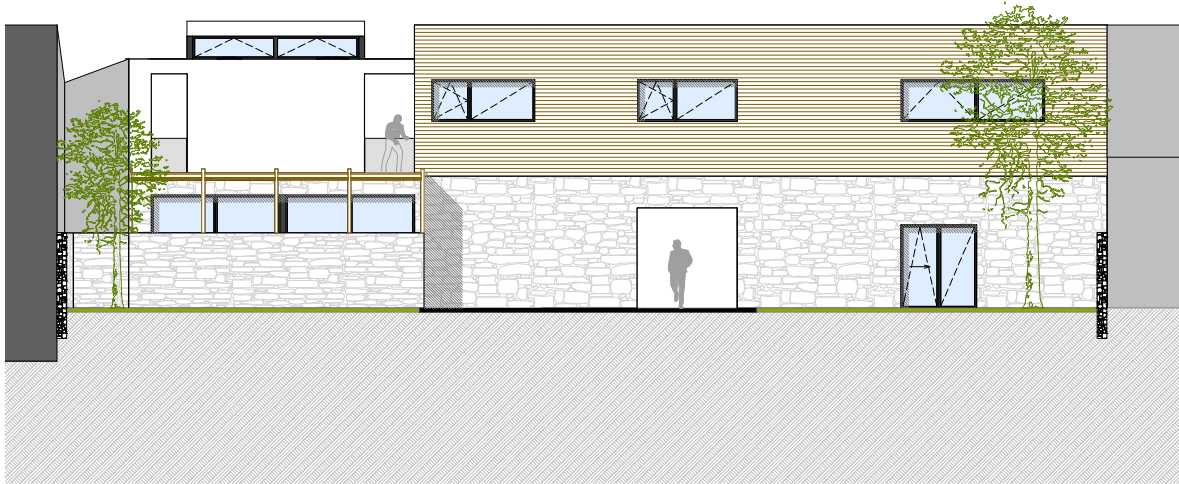
Schnitt S-06  
Maßstab 1:200



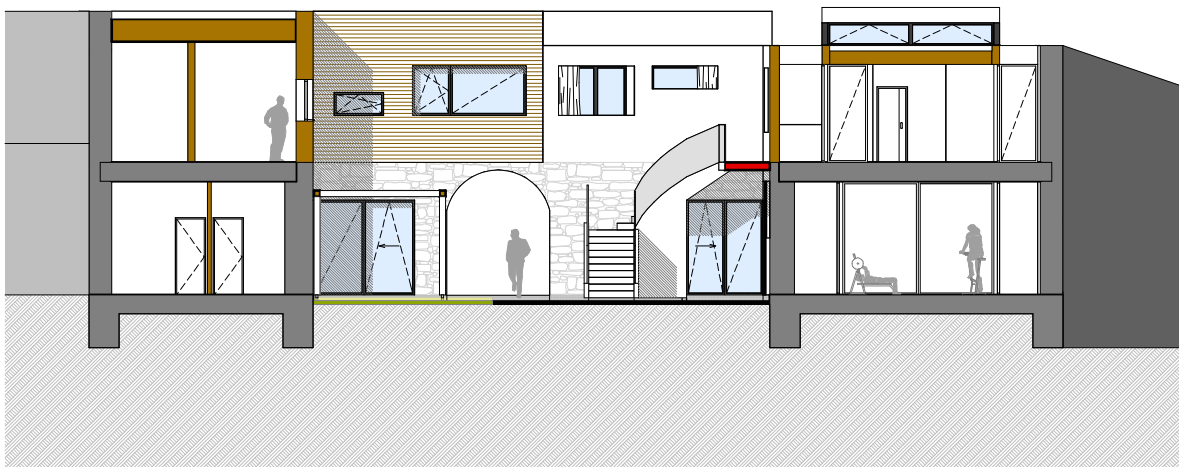
Ansicht Nord Gasthaus  
Maßstab 1:200



Ansicht Süd Gasthaus  
Maßstab 1:200



Ansicht Nord Hoftrakt  
Maßstab 1:200

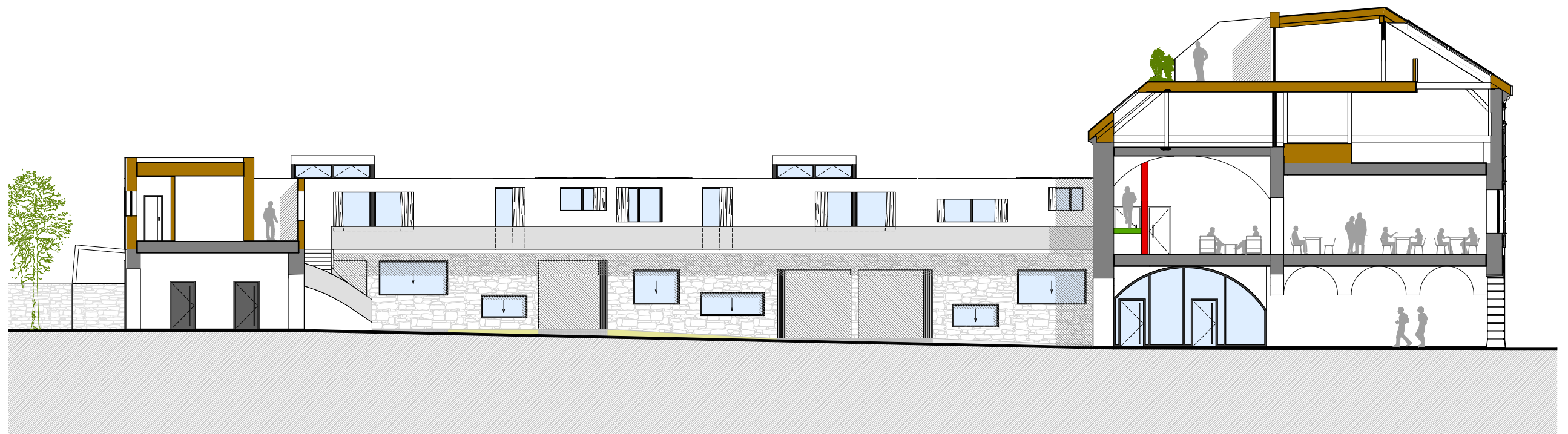


Ansicht Süd Hoftrakt  
Maßstab 1:200

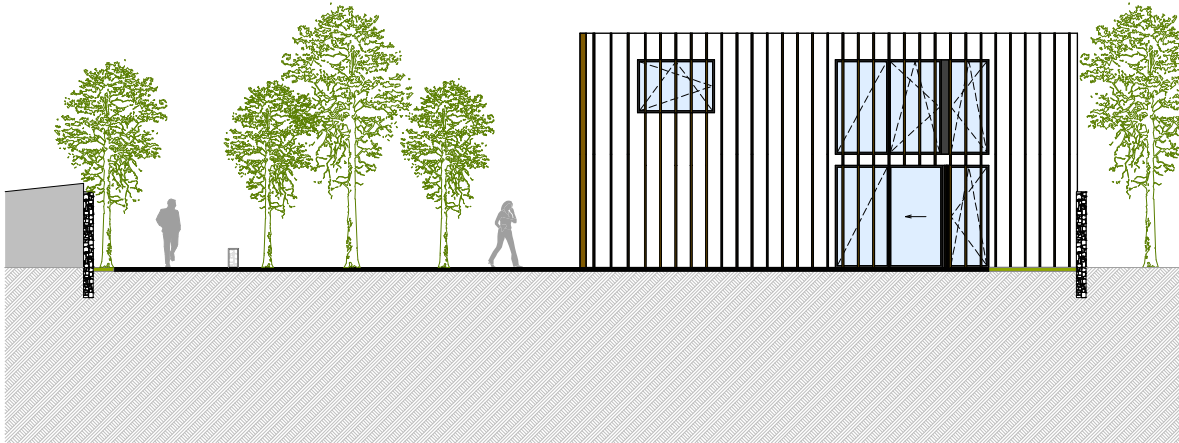




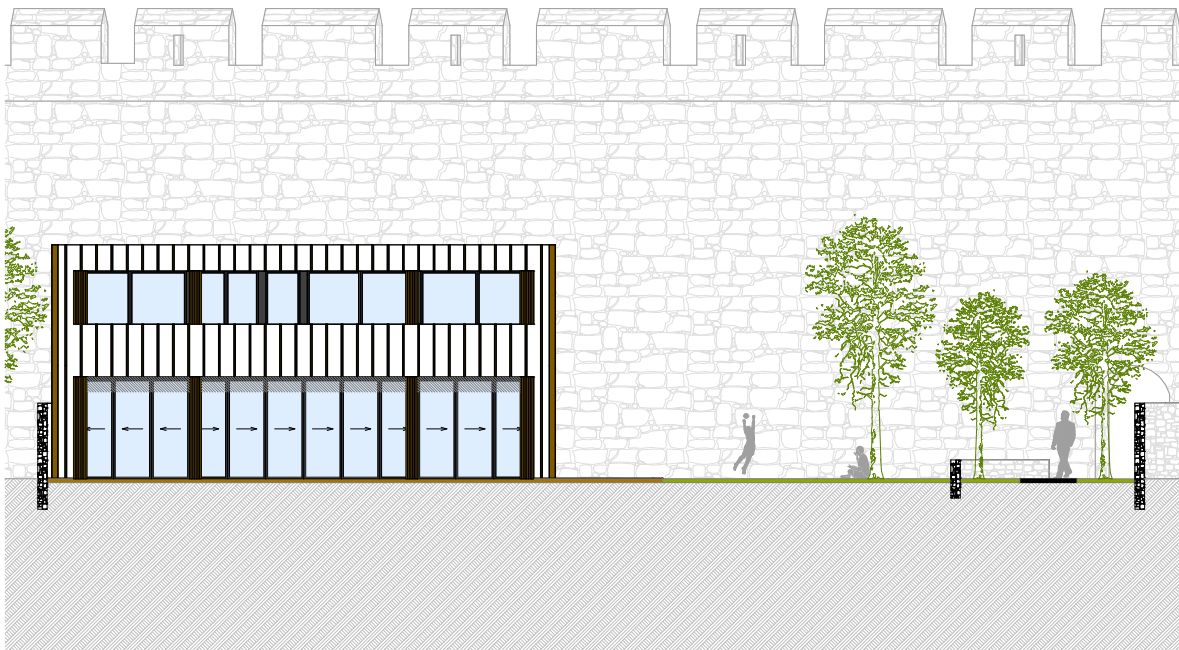
Ansicht West Hoftrakt  
Maßstab 1:200



Ansicht Süd Hoftrakt  
Maßstab 1:200



Ansicht Nord Haus  
Maßstab 1:200

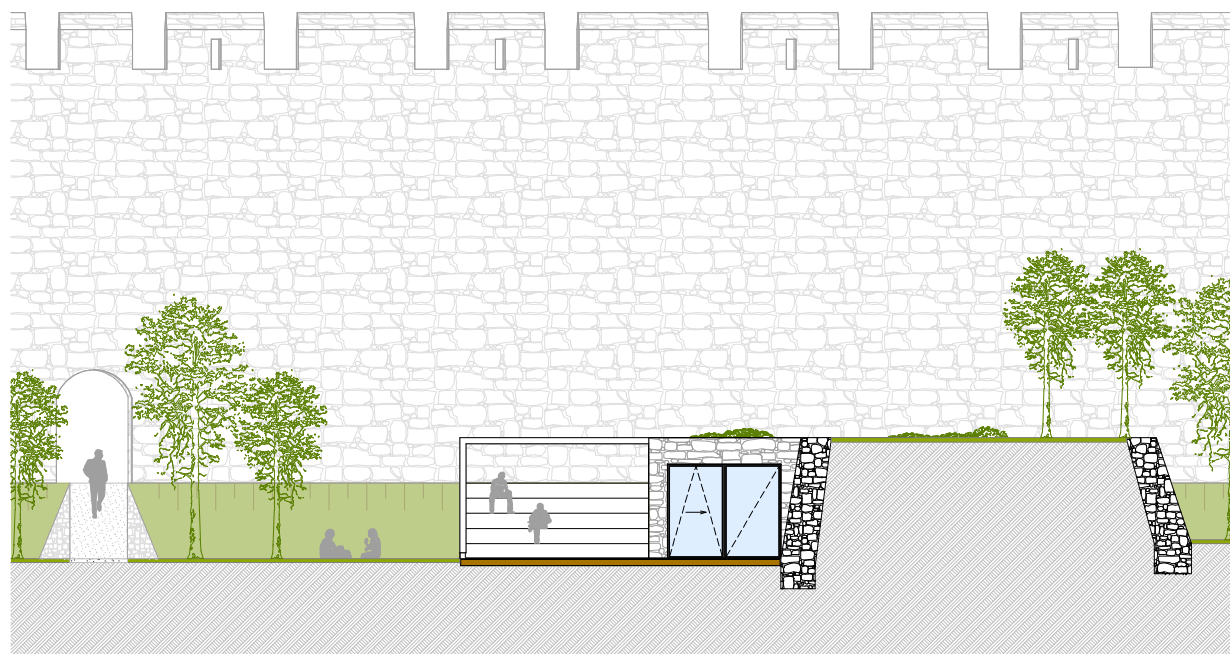


Ansicht Süd Haus  
Maßstab 1:200





Ansicht Ost Häuser  
Maßstab 1:200



Ansicht Nord Gemeinschaftsbereich  
Maßstab 1:200



Ansicht Ost Gemeinschaftsbereich  
Maßstab 1:200