

# HEURIGEN NEU ATTRAKTIVIEREN

Die Umnutzung inaktiver, traditioneller Heurigen  
am Beispiel des Weinguts Schafnerhof  
in Traiskirchen (NÖ)



Diplomarbeit

# HEURIGEN NEU **ATTRAKTIVIEREN**

**Die Umnutzung inaktiver, traditioneller Heurigen  
am Beispiel des Weinguts Schaflerhof  
in Traiskirchen (NÖ)**

eingereicht an der FH JOANNEUM Gesellschaft mbH  
Masterstudiengang Architektur

vorgelegt von

Veronika Schafler, BSc  
Wiener Straße 9-11  
AT-2514 Traiskirchen

Betreuer  
DI Tim Wakonig-Lüking

ARC19, Graz 2022



## **Eidesstattliche Erklärung**

„Ich versichere hiermit an Eides statt, dass ich die vorliegende Masterarbeit selbständig und ohne fremde Hilfe angefertigt und die mit ihr verbundenen Tätigkeiten selbst erbracht habe und keine anderen als die angegebenen Quellen und Hilfsmittel benutzt habe. Die hochgeladene Version und die allenfalls abgelieferte gedruckte Version sind identisch.

Ich erkläre zudem, dass ich die Arbeit im Sinne der Prinzipien der Richtlinie der FH JOANNEUM zur Sicherung Guter Wissenschaftlicher Praxis und zur Vermeidung von Fehlverhalten in der Wissenschaft erstellt habe.

Insbesondere erkläre ich, dass ich Inhalte, die ich aus Werken Dritter oder auch aus eigenen Werken wörtlich oder inhaltlich übernommen habe, geeignet - und den Regeln für gutes wissenschaftliches Arbeiten entsprechend - gekennzeichnet und die Informationsquellen durch detaillierte Quellenangaben deutlich ersichtlich gemacht habe.

Die vorliegende Originalarbeit ist in dieser Form zur Erreichung eines akademischen Grades noch keiner anderen Hochschule im In- oder Ausland vorgelegt worden.

Ich bin mir bewusst, dass eine unwahre eidesstattliche Erklärung rechtliche Folgen haben kann.“

## **Vielen herzlichen Dank...**

...an alle, die mich auf meinem Weg bis zum Abschluss begleitet haben!

Durch meine Studienkolleg:innen wurden auch lange Nächte sehr erträglich, und deren Ansichten sowie Inputs ermöglichten es mir immer wieder, neue Sichtweisen zu erkennen.

Danke an meine Eltern, ohne die ich mein vielfältiges Leben so nicht bewerkstelligen könnte und auf deren Hilfe ich mich ständig verlassen kann:

An meine Mutter, Catherina Schafler, welche nicht nur Zeit und Energie für´s Korrekturlesen aufwendet (auch, wenn teilweise nicht alles verstanden), sondern mir auch unentwegt ein offenes Gehör schenkt, mit Rat und Tat zur Seite steht und eine wichtige Konstante in meinem Dasein ist.

An meinen Vater, Andreas Schafler, welcher mir auf seine Art und Weise Halt gibt. An dieser Stelle gilt ihm ein besonderer Dank, da er dazu bereit ist, das Weingut Schaflerhof, wie es jetzt ist, in Zukunft aufzugeben und in Zusammenarbeit meine Pläne zu realisieren.

Abschließend bedanke ich mich für die Unterstützung meines Betreuers, Tim Wakonig-Lüking, der allzeit erreichbar war und laufend mit konstruktiven Anmerkungen und Tipps zur Seite stand.

## **Vorwort**

Seit ich denken kann, gab es in meinem familiären Weinbaubetrieb immer wieder Um- und Zubauten. Mein Vater hatte seit jeher großes Interesse an dem Thema „Bau“ und ständig neue Ideen zur Vergrößerung des Weinguts. Dies ist unter anderem ein Grund, warum ich mich dazu entschlossen habe, Architektur zu studieren. So erscheint es mir nur logisch, dass sich meine Abschlussarbeit mit dem Weingut Schafferhof, meinem Elternhaus, beschäftigt, um „den Kreis zu schließen“.

Denn was passiert, wenn die Eltern das Pensionsantrittsalter erreichen, die Nachfolger:innen den Familienbetrieb jedoch nicht übernehmen wollen? Wie können Traditionen und Werte trotzdem aufrechterhalten werden? Und kann die bestehende Immobilie anderswertig, zukunftsorientiert genutzt werden? Auf all diese Fragen und mehr gibt die vorliegende Arbeit erste Antworten.

Die Umnutzung des in Zukunft leerstehenden Heurigen soll als beispielhaftes Projekt für ähnliche Konstellationen dienen, welche durch die gesellschaftspolitischen und kulturellen Veränderungen des letzten Jahrhunderts mehr und mehr zu Tage treten. Zugleich liefert es auch einen positiven Input auf die Themen des Bodenverbrauchs und der Zersiedelung, welche einen großen Stellenwert in Österreich haben und womit umgegangen werden muss.

## Abstract

*How can vacant, traditional, Heurigen be reattractivized through new communal forms of living?*

The *Heurigen* culture is of great importance in Austria and was even included in the UNESCO-world cultural heritage. In recent years, however, a decline in the number of small wineries has been observed, as the family tradition in the classical sense is often no longer continued. Therefore, the vacancy of traditional winery buildings has increased as well. In comparison, urban planners, politicians and representatives of the construction industry and real estate sector have been dealing with the issue of housing shortage and the great demand for living space for years. Society's requirements regarding their way of living is changing, the desire for community is returning and new forms of housing, such as co.housing or cluster housing, are being pursued. The aim of this thesis is to combine both topics and to illustrate how to reactivate the existing farmyards in order to make them more attractive.

First, in the theoretical part of the thesis, the background of viticulture and the Heurigen, the structure of farmyards and the development of new forms of housing are elaborated, demonstrated by meaningful reference examples and completed with various interviews. Based on the research and analysis, an architectural design is developed on a property in Austria. It is located in the center of the wine region *Thermenregion* in Lower Austria, which is especially known for its *Heurigen* culture.

The final and major part of the thesis then focuses on the re-design of the property mentioned above. Some of the aspects introduce the current restaurant and residential areas as a place for communal living for various age groups. The central courtyard will serve as a meeting zone to encourage communication. The production hall and seminar rooms are going to be converted into a new co.working area, the current garage into a versatile workshop. On the existing customer parking lot will be partially placed a new building, which will not only be an added value for the community of the city but will also be equipped with small residential units. A second small courtyard will be created, with various fruit trees and herbs, a greenhouse and integrated play areas for children. Among other things, the basement areas will receive an agricultural use to plant various vegetables.

## Kurzfassung

*Wie können leerstehende, traditionelle Heurigen durch neue gemeinschaftliche Wohnformen wieder attraktiviert werden?*

Die Heurigenkultur hat einen großen Stellenwert in Österreich und ist sogar in das UNESCO-Weltkulturerbe aufgenommen worden. In den letzten Jahren wurde jedoch ein erheblicher Rückgang der Anzahl von kleinen Weinbaubetrieben festgestellt, da oft die Familientradition im klassischen Sinne nicht mehr weitergeführt wird. Daher kommt es zu einem vermehrten Leerstand von traditionellen, bestehenden Weingütern. Auf der anderen Seite beschäftigen sich Stadtplaner:innen, Politiker:innen und Vertreter:innen der Bauindustrie und Immobilienbranche seit Jahren mit dem Thema der Wohnungsknappheit sowie der großen Nachfrage nach Wohnraum. Wohnen befindet sich im Wandel, der Wunsch nach Gemeinschaft kehrt zurück und neue Wohnformen, wie zum Beispiel Co.Housing oder Cluster-Wohnungen, werden angestrebt. Das Ziel dieser Arbeit ist es, beide Themen miteinander zu kombinieren, die bestehenden Höfe neu zu aktivieren und damit zu attraktiveren.

Zuerst werden dabei im Theorieteil die Hintergründe des Weinbaus und der Heurigenkultur sowie der Hofhäuser und die Entwicklung neuer Wohnformen beleuchtet. Diese werden ausführlich ausgearbeitet, durch aussagekräftige Referenzbeispiele dargestellt und mit diversen Interviews komplettiert. Auf Recherchen und Analysen basierend wird ein Entwurf auf einem Grundstück in Österreich erarbeitet. Die Liegenschaft befindet sich im Zentrum des Weinlandes Thermenregion in Niederösterreich, welches besonders für seine Heurigenkultur bekannt ist. Das zu behandelnde Bestandsgebäude setzt sich aus zwei Langstreckhöfen zusammen, welche gemeinsam mit Zubauten einen vierkanthofähnlichen Charakter ausbilden.

Als Resultat werden die bestehenden Gastronomie- und Wohnflächen für ein gemeinschaftliches Wohnen diverser Altersgruppen herangezogen, der zentrale Innenhof dient als Begegnungszone und soll die Kommunikation fördern. Die Produktionshalle und Seminarräume werden zu einem neuen Co.Working Bereich umfunktionierte, in der jetzigen Garage wird eine vielseitige Werkstätte eingerichtet. Die Kellerflächen erhalten unter anderem eine landwirtschaftliche Nutzung, um verschiedene Gemüsesorten anzupflanzen. Das Dach der Produktionshalle wird zu einer Terrasse mit Urban-Gardening ausgestaltet. Auf dem bestehenden Kunden-Parkplatz wird teilweise ein Neubau errichtet, welcher durch öffentliche Einrichtungen nicht nur einen Mehrwehrt für die Gemeinde darstellt, sondern auch mit kleinen Wohneinheiten für ein Boarding-House ausgestattet wird. Ein zweiter kleiner Innenhof entsteht, bestückt mit diversen Obstbäumen und Kräuterbeeten, einem Grillbereich und integrierten Spielgeräten für Kinder.

# INHALT

<b>1</b>	<b>DIE ÖSTERREICHISCHE HEURIGENKULTUR &amp; DER WEINBAU</b>	<b>15</b>
	1 Geschichte des Weinbaus	19
	2 Aktuelle Situation	23
<b>2</b>	<b>EIN AUFLEBEN DER HOFHÄUSER</b>	<b>29</b>
	1 Hofbildungen in Österreich	33
	2 Zukünftiger Trend von traditionellen Gehöften	35
<b>3</b>	<b>WOHNEN IM WANDEL</b>	<b>39</b>
	1 Der demografische Wandel im 21. Jahrhundert	43
	2 Abenteuer Altern	45
	3 Das gemeinsame Wohnen	47
	4 Neue Wohnformen	49
	5 Rechtsformen von Gemeinschaftswohnprojekten	53
	6 Projektbeispiele	57
<b>4</b>	<b>DIE VERORTUNG</b>	<b>73</b>
	1 Das Bundesland Niederösterreich	77
	2 Das Industrieviertel	79
	3 Die Stadtgemeinde Traiskirchen	81
<b>5</b>	<b>DAS WEINGUT SCHAFLERHOF</b>	<b>89</b>
	1 Der Bestand	97
	2 Der Ausblick	111



<b>6</b>	<b>DAS KONZEPT</b>	<b>115</b>
	1 Leitthemen	119
	2 Gespräch mit der Stadtgemeinde Traiskirchen	123
	3 Bauliche Eingriffe	127
	4 Umnutzung des Bestands	133
<b>7</b>	<b>DER ENTWURF</b>	<b>137</b>
	Schwarzplan 1 2.500	139
	Lageplan 1 1.000	141
	Übersichtsplan inklusive Flächenaufstellung	143
	Plandarstellung inklusive Perspektiven	153
	-Grundrisse	
	- Schnitte	
	- Ansichten	
<b>8</b>	<b>FAZIT</b>	<b>227</b>
<b>9</b>	<b>ANHANG</b>	<b>229</b>
	Abbildungsverzeichnis	231
	Tabellenverzeichnis	235
	Quellenverzeichnis	237
	Beilagen	241
	Transkript des Interviews mit Ing. Andreas Schafner	243
	Transkript des Interviews mit DI Elisa Wrchowszky	251



# **DIE ÖSTERREICHISCHE HEURIGENKULTUR & DER WEINBAU**

Abb. 1 | Thermenregion. Weingarten



# 1

## DIE ÖSTERREICHISCHE HEURIGENKULTUR & DER WEINBAU

*„Der unverfälschte Heurige – Getränk u n d Umgebung – ist für den Wiener das, was für den Pariser die Bank unter den Bäumen des Boulevards oder der Winkel im Metro-Schacht ist“,<sup>1</sup>*

Leutgeb = den Leuten  
etwas verabreichen  
/ geben

schrrieb Oskar Jursa 1964 im „Wiener Weinbuch“. Das Wort „Heuriger“ (ehemals Leutgeb) stammt von dem Brauch, den im September gelesenen, im Oktober stürmenden und im Dezember im Fass ruhenden Wein im Keller des Winzers zu kosten und bezieht sich somit auf „den Wein des heurigen Jahres“. Damit ist jedoch nicht nur das Getränk an sich gemeint, auch das Lokal, die Umgebung und Atmosphäre sind ausschlaggebend.<sup>2</sup>



Abb. 2 | Icon Landwirtschaft

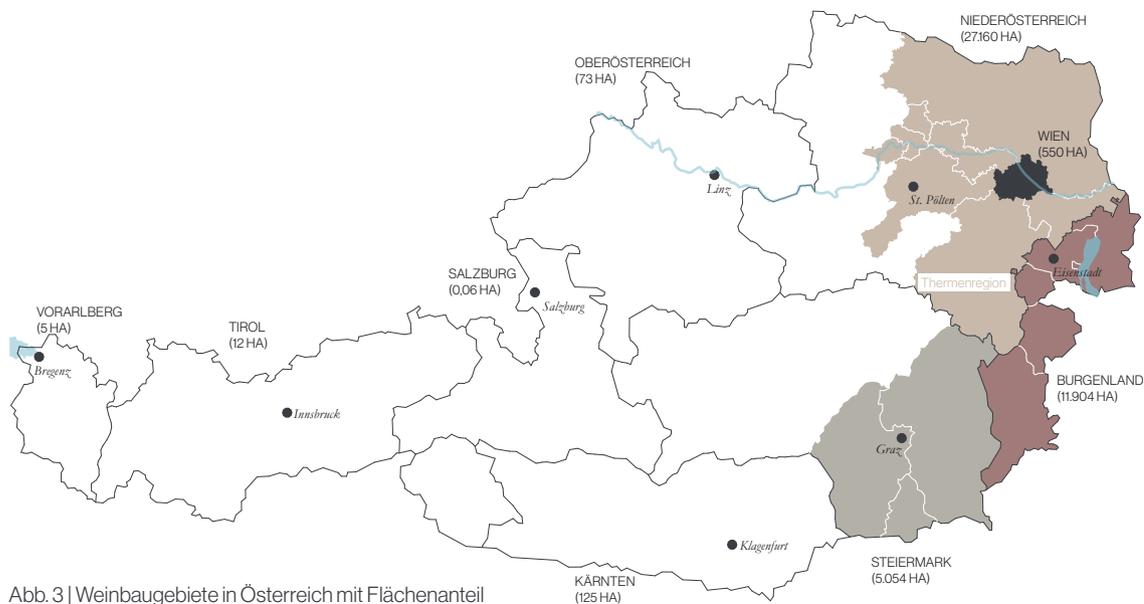


Abb. 3 | Weinbaugebiete in Österreich mit Flächenanteil

## Die Wiener Weinkultur

Laut Österreich Wein Marketing GmbH (ÖWM) befindet sich in den folgenden vier von neun Bundesländern der größte Anteil an Weinbaugebieten in Österreich (siehe Abb. 1 - Stand August 2021):

- Niederösterreich: 27.160 ha (60,47 %)
- Burgenland: 11.904 ha (26,50%)
- Steiermark: 5.054 ha (11,25 %)
- Wien: 850 ha (1,29 %)

Obwohl Wien, mit nur 1,29 %, ein kleines weinbautreibendes Bundesland (und Stadt) ist, wird doch ständig von der „Wiener Weinkultur“ gesprochen, welche repräsentativ ist und schließlich 2019 in das UNESCO-Weltkulturerbe aufgenommen wurde. Die Wiener Heurigenkultur bietet mehr als den Genuss eines Getränks - es sind die gesellschaftlichen Praktiken der Zusammenkünfte, die spezielle Wiener Musik und die Schlichtheit eines Weinglases mit kalter Jause am Heurigentisch, welche die Kultur entstehen ließen - traditionell familiär geführte Betriebe, in denen das Wissen über Weinbau und Küche generationenübergreifend weitergegeben wird. „Ausgesteckt“ ist, wenn der Heurige seine Pforten öffnet, aufgelistet in einem jährlichen Aussteckkalender sowie ersichtlich für alle durch den Aushang eines grünen Buschen über dem Eingangstor. Trank wird vom Hauer bereitgestellt, bis Mitte der 70er Jahre wurde Speis oft selbst

mitgebracht. Während der Jahre veränderte sich das Essensangebot jedoch, Heurigenbuffets entstanden, mit klassischen Gerichten von Salaten über Aufstrichbrote bis Braten und Schnitzel sowie in Folge immer öfter die Umstellung auf Speisekarten am Tisch. Im Gastgarten, charakteristisch ausgestattet mit simplen Holztischen und Klappstühlen oder Heurigenbänken, lässt es sich gemütlich unter Nussbäumen und Kastanien sitzen. Ebenfalls üblich sind umherziehende Rosen- und Süßwarenverkäufer:innen, welche ihr Glück bei den Gästen versuchen.<sup>3</sup>

## Das Weinland um Wien

Vorteilhafte Lage, Boden und Klima machten Wien jahrhundertlang zur einzigen Weltstadt, welche von Weingärten umringt und durchzogen war.<sup>4</sup> Dabei darf das Weinland rund um Wien jedoch nicht vergessen werden, durchwachsen von landschaftlicher Schönheit, soweit das Auge reicht, künstlerischen Kostbarkeiten sowie geschichtlichen Erinnerungen: Nördlich das Weinviertel, über Klosterneuburg im Westen, weiter in die Thermenregion von Mödling über Gumpoldskirchen bis Baden und Soos im Süden.<sup>5</sup>

## GESCHICHTE DES WEINBAUS

„Der Wein ist ein Geschenk der Götter, sie haben den Wein dem Menschen aus Erbarmen gegeben.“  
 - Platon <sup>6</sup>  
 (Griechischer Philosoph)

Die Weinrebe existierte bereits vor über 60 Millionen (Mio.) Jahren, also bevor es Menschen gab. Es wird angenommen, dass bereits 6.000 vor Christus (v. Chr.) Weintrauben angepflanzt und 4.000 v. Chr. in Mesopotamien und Ägypten Wein zubereitet wurde, somit zählt er zu den ältesten alkoholischen Tränken der Welt. Damals wurde Wein nur zu religiösen Anlässen genossen, da er als göttliches Getränk galt. <sup>7</sup>

### Von den Römern bis zum 18. Jahrhundert (Jh.)

Vor den Römern waren im Donauraum die Kelten angesiedelt, von denen wir wissen, dass sie bereits 400 v. Chr. Wein anbauten. Die Hochblüte erlebte die Weinkultur jedoch während der Römerzeit, galten die Römer doch als Pioniere des technischen Fortschritts: gewisse Kellertechniken, Verarbeitungs- und Klärverfahren waren ihnen bereits bekannt. Kaiser Marcus Aurelius Probus (276-282) ist hier besonders zu erwähnen, da er das vorhandene Weinanbau-Verbot aufhob, sich für eine Ausweitung der Weinbaugebiete einsetzte und somit die Grundsteine für die Wiener Wein- und Heurigenkultur legte. <sup>8</sup>

Unter Karl dem Großen wurden viele Gesetze und Verordnungen bezüglich des Weines erlassen, wie 795 das „Capitulare de Villis“, welche detaillierte Angaben über Weinbau, Weinpflege und Weinrecht enthalten. Ebenfalls während des frühen Mittelalters (10.-12. Jh.) war es vor allem die Kirche, die große Teile der Weinberge besaß und somit ein Monopol aufbaute. Im Spätmittelalter (14. Jh.), unter der kurzen Regierungszeit des Habsburgers Herzog Rudolf IV. „der Stifter“, wurden nicht nur die Wiener Universität gegründet und der Wiener Stephansdom ausgebaut; der Herzog veranlasste 1359 auch eine zehnpromzentige Getränkesteuer, das so genannte „Ungeld“. <sup>9</sup>

In der Reformationszeit (17. Jh.) erlitt der Weinbau

durch Kriege der Kirche, hohe Steuern und die Einführung des Verkaufs von Kaffee und Bier einen starken Rückgang. Der 30-jährige Krieg (1618 - 1648) und die zweite Türkenbelagerung 1683 stellten bei uns den Tiefpunkt dar. In England hingegen wurde reger Weinhandel betrieben, transportiert wurde der Wein in Fässern, „feinere Weine“ in Glasflaschen mit Korken. Die europäischen Weinreben gelangten durch die Kolonisierung nach Amerika und Australien. <sup>10</sup>

Im 18. Jahrhundert erhält der Weinbau in Österreich unter Maria Theresia und Joseph II wieder einen Aufschwung. Am 17. August 1784 wird die „Josephinische Zirkularverordnung“ erlassen, welche jedem erlaubte, „die von ihm selbst erzeugten Lebensmittel, Wein und Obstmost zu allen Zeiten des Jahres, wie, wann und zu welchem Preis er will, zu verkaufen oder auszuschenken“. <sup>11</sup> Diese Verordnung ist die historische Grundlage für alle heutigen Heurigen- und Buschenschankgesetze in Österreich.

### Von der Reblaus bis zum 21. Jahrhundert

Im 19. Jahrhundert wird die europäische Weinkultur fast komplett ausgelöscht - einerseits durch den Mehltau (Peronospora), andererseits durch die Einschleppung des amerikanischen Schädling, der Reblaus (Phylloxera vastatrix) um 1860. Freiherr von Babo gründet im selben Jahr die Klosterneuburger Wein- und Obstbauschule, welche heute als älteste Weinbauschule der Welt gilt. Erwählter Gründer

<b>&gt; 60 Mio</b>	Existenz Weinrebe
<b>6000 v. Chr.</b>	Anpflanzung Weintrauben
<b>4000 v. Chr.</b>	Zubereitung Wein in Mesopotamien & Ägypten
<b>400 v. Chr.</b>	Weinanbau der Kelten im Donauraum
<b>0</b>	
<b>276 - 282</b>	Kaiser Marcus Aurelius Probus (Römerzeit) hebt Weinanbau-Verbot auf
<b>795</b>	Karl der Große erlässt viele Gesetze und Verordnungen, darunter das „Capitulare de Villis“ (Weinbau, -pflege, -rechte)
<b>10. - 12. Jahrhundert</b>	Weinmonopol der Kirche
<b>1359</b>	Habsburger Rudolf IV. „der Stifter“ veranlasst 10 % Getränkesteuer
<b>1683</b>	Rückgang Weinbau und Tiefpunkt durch 30-jährigen Krieg und zweite Türkenbelagerung
<b>1784</b>	„Josephinische Zirkularverordnung“ zur Erlaubnis des Selbstverkaufs und der Ausschank

Große Weinkulturzerstörung durch die Einschleppung  
der Reblaus nach Europa **1860**

Gründung der Klosterneuburger Weinbauschule:  
Rebveredelung findet statt

Erstes österreichisches Weingesetz  
verbietet „Kunstwein“ **1907**

Umstellung von Stock- auf Hochkultur **1950**

Österreichischer Weinskandal!  
Verfassung des strengsten Weingesetzes der Welt **1985**

**2022**

entwickelte eine Methode, um gegen die Reblaus vorzugehen, welche die Wurzeln der europäischen Weinreben verletzte, nicht jedoch die der amerikanischen Sorten. So wurde die Aufpfropfung der Reben in Europa mit amerikanischen Trägern als Unterlage gestartet (auch „Rebveredelung“ genannt). Die Seuche konnte eingedämmt und die Weinkultur gerettet werden.

1907 tritt das erste Weingesetz in Österreich in Kraft, welches die Produktion von „Kunstwein“ (Aussehen und Geschmack eines Weines, jedoch ohne Weintrauben hergestellt) verbietet und Weinbehandlungsmaßnahmen verzeichnet. Anfang des 20. Jahrhunderts werden die Wiener Heurigen immer populärer, wie auch die Musizierenden, so z.B. die Familie Mansfeld oder das Quartett der Brüder Schrammel (woraus sich auch die berühmte Schrammelmusik ableiten lässt). Durch die beiden Weltkriege werden große Weinflächen zerstört und dem Wein wird weniger Bedeutung geschenkt.<sup>12</sup>

Ab 1950 wird in Mitteleuropa von Stock- auf Hochkultur umgestellt, erfunden vom niederösterreichischen Weingutsbesitzer Lenz Moser III.: Die Stämme der Weinreben werden an Drahtrahmen 1,00 – 1,30m hochgezogen, ab dann beginnt die Trauben- und Laubzone. Der Zeilenabstand der Rebstöcke wird auf 3,00 – 3,30m erhöht, um das Durchfahren des Normaltraktors zu gewährleisten (heute sind auch schmalere Spuren möglich). So können nur mehr 3.000 Stöcke/ha, anstatt 10.000 gepflanzt werden. Das gibt dem Weinstock mehr Platz zum Wachsen, bessere Sonneneinstrahlung und in Folge einen höheren Ertrag pro Pflanze bei weniger Arbeitsstunden dank der fortschreitenden Mechanisierung. Ende der 1980er Jahre sind in unseren Breiten bereits mehr als 90 % der Weinflächen mit dieser Erziehungsform vorzufinden. Die Quantität steigt, die Exporte wachsen und der Tourismus boomt.<sup>13</sup>

## Vom Weinskandal in Österreich bis heute

1985 kommt es zum größten Lebensmittelskandal in Österreich: dem Wein- oder Glykolwein-Skandal!

Durch einen anonymen Tipp im Forschungslaboratorium der landwirtschaftlich-chemischen Bundesanstalt Wien wird aufgedeckt, dass bei getesteten Weinen knapp ein Viertel des Flascheninhalts aus Diethylenglykol (DEG) besteht, einem gesundheitsgefährdendes „Süßungsmittel“, welches auch oft in Frostschutzmitteln zu finden ist. Konsumierende fordern immer mehr Süßweine, so versuchen einige der österreichischen Weinproduzierenden, die herkömmlichen Tafelweine in Prädikatsweine zu verwandeln beziehungsweise, um den Markt zufriedenzustellen, auch immer mehr Kunstwein herzustellen. Die Fälschung fliegt auf, und die Medien berichten von „Giftwein“ und „Weinskandal“, sogar in der *New York Times* (siehe Beilage 1) gibt es Schlagzeilen auf der Titelseite. Es folgen Anzeigen und Inhaftierungen sowie ein Schaden von bis zu 124 Millionen Schilling (ca. 9 Mio. Euro). Der weitreichende Imageverlust ist jedoch noch weitaus verheerender: Der Exportmarkt sinkt nahezu auf null, österreichische Weine werden unter anderem in den USA, Kanada, Deutschland, Griechenland und Dänemark aus den Regalen geräumt und verboten – der Ruf ist massivst beschädigt! Der Skandal hat jedoch auch etwas Gutes: Als Reaktion wird noch im selben Jahr eines der strengsten Weingesetze der Welt verfasst, in welchem Höchsterträge pro Hektar, schärfere Kontrollen und die Banderole, zur Sicherung der Qualität und Quantität, verankert sind. Österreichs Weinwirtschaft macht sich dadurch einen Namen, der Export erholt sich weitestgehend wieder. In den folgenden Jahren wird das schärfste Weingesetz durch zahlreiche Novellen heruntergebrochen, das aktuelle stammt von 2009 mit einer Novellierung 2019.<sup>14</sup>

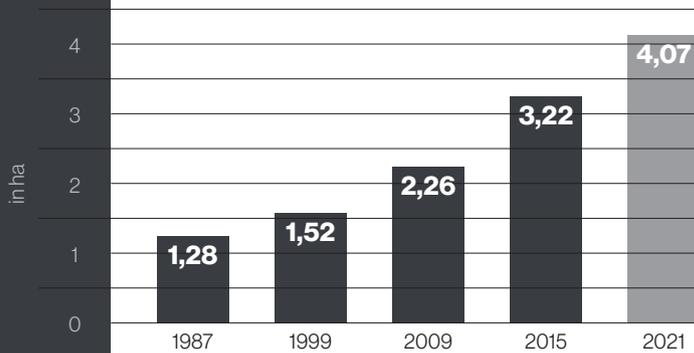
1986 wird die österreichische Weinmarketingservicegesellschaft gegründet, um Image und Absatz zu fördern. 1991 folgt die Weinakademie in Österreich, welche inzwischen zum größten deutschsprachigen Weinausbildungsinstitut zählt. 2001 werden regionale und nationale Weinkomitees etabliert, um die Koordination des Absatzes und die Vermarktung zu verbessern.<sup>15</sup>

Unter „Aufpfropfung“ versteht man laut wortbedeutung.info/aufpfropfen die Verbindung eines edlen Reises mit einem pflanzlichen Untergrund oder Trieb, so kann dieser weiterwachsen und eigene Früchte tragen. Es wird also etwas Neues auf etwas Fremdes darübergestülpt.<sup>16</sup>

## AKTUELLE SITUATION

*„Österreich ist also ein Land der Weintrinker  
(nach dem Spruch: ‚Was uns schmeckt, des trinken wir selber‘)“,  
aber jeder durchreisende Fremde ist ein gern gesehener Gast;<sup>17</sup>  
schrieb Oskar Jursa bereits 1964.*

Wie aus der Historie hervorgeht, hat er damit recht. Der Wein ist stark in der österreichischen Kultur verankert und wird es wohl auch in Zukunft bleiben. Festzustellen ist jedoch eine massive Verschiebung der Betriebsstrukturen zu größeren Betrieben und ein Abnehmen der kleinen.



Tab. 1 | Anzahl der Weinbaubetriebe inkl. Flächen (1987 - 2021)

	Anzahl Betriebe	Fläche in ha	Ha pro Betrieb
1987	45.380	58.188	1,28
1999	31.946	48.558	1,52
2009	20.181	45.586	2,26
2015	14.111	45.439	3,22
2021	11.022	44.913	4,07

Tab. 2 | Entwicklung der Betriebsgrößen (1987 - 2021)

### Die Weinwirtschaft in Österreich

Laut Statistiken der ÖWM gibt es derzeit (Stand August 2021) 44.900 ha Fläche (das entspricht ca. 76.219 Fußballfeldern), welche in Österreich als Weingebiet bewirtschaftet werden. 1987 waren es um knapp 13.300 ha mehr Fläche, die Anzahl der Betriebe insgesamt jedoch auch um mehr als 34.000 höher. Die durchschnittliche Betriebsgröße ist somit in den letzten 34 Jahren gewachsen. Das ist damit zu erklären, dass es einen deutlichen Rückgang an Kleinbetrieben unter einem Hektar und eine Expansion der Betriebe über fünf Hektar gibt. Im internationalen Vergleich ist jedoch noch immer festzustellen, dass in Österreich eine hohe Kleinstrukturiertheit herrscht. So werden hier 4.000 Flaschenabfüller gezählt, in Australien zum Beispiel, mit einer Flächenbewirtschaftung von 164.000 ha, jedoch nur 2.000 - das Verhältnis ist ca. 1:7.<sup>18</sup>



Abb. 4 | Internationaler Wein-Vergleich

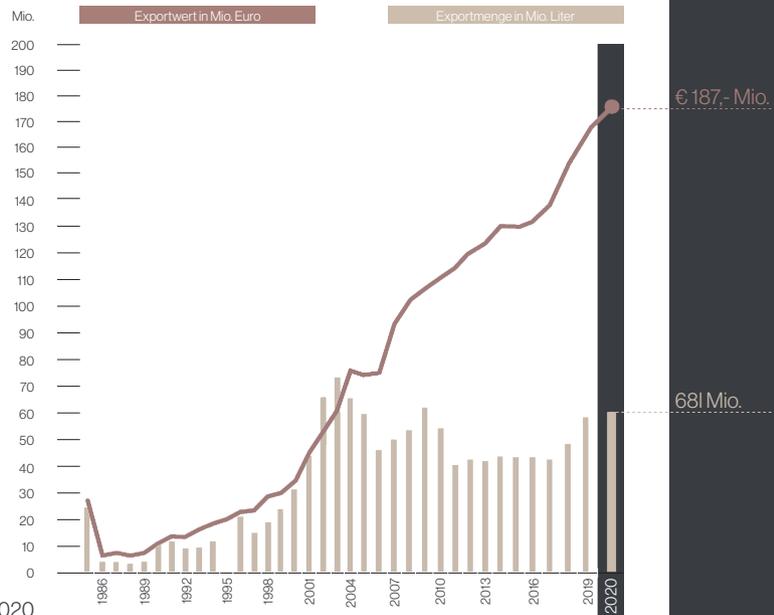


Abb. 5 | Weinexporte aus Österreich 2020

## Der Weinmarkt in der Welt

Der Weltmarkt des Weines hat sich in den letzten 30 Jahren stärker entwickelt und verändert als in den letzten 1.000 Jahren. Ausschlaggebend dafür sind unter anderem folgende Merkmale:

- Höhere Qualität weltweit
- Ständig wachsendes Angebot führt zu stärker ausgeprägtem Wettbewerb
- Infolge der Entwicklung in Gesellschaft und Wirtschaft entstehen neue Chancen am Markt
- Verkaufsstrategien ändern sich aufgrund von diversen neuen „Lifestyles“, z.B. Steigerung des Internet-Handels und höhere Nachfrage nach Weinbars
- Wandel im Trinkverhalten der Konsumierenden durch ansteigenden Bierkonsum, Ausprobieren von Neuem in günstigen Preisklassen bis zu zehn Euro, große Nachfrage nach Spritzweinen (Hugo, Aperol-Spritz, etc.) und „BIO-Wein“ bzw. „Natural oder Orange Wines“ (Thema Nachhaltigkeit)
- Änderung in der Art des Marketings, so werden z.B. Socialmedia-Kanäle immer präsenter und wichtiger
- Immer größer werdende Kluft zwischen industriell produzierten Weinen und denen, die in kleinen bis mittelgroßen Familienbetrieben hergestellt werden <sup>19</sup>

## Die Position der österreichischen Weine

Durch die laufende und rasante Veränderung des Weltweinmarktes stellt sich die Frage, welche Position der österreichische Wein einnimmt und womit er im internationalen Vergleich punkten kann. Was macht Wein aus Österreich aus?

Wie bereits erläutert, ist Österreich ein Land mit sehr kleinteiligen Betriebsstrukturen, was einige Nachteile im Wettbewerbsverfahren mit sich bringt, wie z.B. überschaubare Mengen, kaum Großbetriebe, wenige international bekannte Marken, etc.

Demgegenüber steht jedoch die ausgezeichnete Qualität (was unter anderem auch dem Weinskandal 1985 zu „verdanken“ ist) und Authentizität durch familiengeführte Betriebe sowie eine langjährige Kultur. Diese und auch andere Aspekte führen weltweit zu einer immer größer werdenden Fangemeinde und treiben die Exportzahlen in die Höhe. Zu den größten Abnehmern zählen Deutschland, die Schweiz, USA und Niederlande sowie das fernöstliche China und Japan. In den letzten zehn Jahren stieg die Anzahl der Exportländer von 64 auf 102.

Trotzdem macht die Weinproduktion in Österreich nur 1% der Welt aus, und davon wird nur knapp ein Viertel exportiert. Das Marketing und Image müssen daher deutlich und zielgerichtet positioniert werden. Punkten kann das Weinland Österreich mit seiner starken und außergewöhnlichen Identität: <sup>20</sup>

Eine einzigartige Geschichte, wie sie in keinem anderen Land zu finden ist, mit weitreichender Kultur und Traditionsbewusstsein. Schon immer darauf bedacht, „lässig“ und gastfreundlich zu sein, mit generationenübergreifenden Familienbetrieben. Junge und kreative Köpfe treiben die Weinszene voran, bringen frische und spannende Weine hervor, geprägt von Reife und Säure durch ständige klimatische Veränderungen. Strenge Gesetze und Kontrollen sowie ein gutes Preis-Leistungs-Verhältnis schaffen ausgezeichnete Qualitätsweine. Österreich präsentiert sich heute als ein faszinierendes Weinland mit natürlichen Ressourcen und unterschiedlichsten Sorten von Weiß- bis Rot- über Süßweine bis hin zu Sekt.

## Die Nachhaltigkeit

Ebenso, wie sich das Thema „Nachhaltigkeit“ in der Architektur etabliert hat, ist es auch in der Landwirtschaft und somit im Weinbau zu einem immer wichtigeren Schwerpunkt geworden. Dazu zählen nicht nur der kontrollierte Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemittel, gleichfalls spielen der Wasser- und Energieverbrauch, die Verwendung von Material und Maschinen sowie Bodenverhältnisse eine Rolle. Wer einen nachhaltigen Weinbau führen möchte, muss eine ganzheitliche Betrachtung anstellen, angefangen beim Anbau, über die Verarbeitung bis hin zum Verbrauch. Zurzeit wird der Weinbau in Österreich in drei

Kategorien unterteilt:

- Integrierter Weinbau (77 %): Pflanzenschutzmittel, welche umweltbelastend sind oder diejenige Person, die sie ausbringt, schädigen, sind in der Anwendung beschränkt oder verboten. Es dürfen nur zugelassene Mittel und Herbizide zur Bekämpfung von Krankheiten und Unkräutern oder Schädlingen verwendet werden.
- Organisch-biologischer Weinbau oder Bioweinbau (14 %): Im Gegensatz zum integrierten Weinbau dürfen keine „*chemisch-synthetischen Stickstoffdünger, leicht lösliche Phosphordünger, chemisch-synthetische Pflanzenschutzmittel, sowie Herbizide zur Bodenpflege*“<sup>21</sup> verwendet werden. Neben dem österreichischen Weingesetz müssen hier auch die EU-Bio-Verordnung eingehalten und das EU-Bio-Logo inklusive Codenummer verwendet werden. Die Bezeichnungen „BIO-Wein“ und „Öko-Wein“ sind offiziell zugelassen.
- Biologisch-dynamischer Weinbau (9 %): Es gelten dieselben Regelungen wie beim Bioweinbau, mit dem Zusatz, dass bestimmte Präparate sowie gewisse Pflanzenauszüge zum Einsatz kommen. Um einen ganzheitlich geschlossenen Kreislauf zu gewährleisten, muss ebenso die Wirkung des Kosmos berücksichtigt werden, also wie die Organismen von Mondphasen beeinflusst werden. Weiters soll bei der Bearbeitung des Bodens und der Aussaat sowie der Kellerarbeit auf die Konstellation der Planeten geachtet werden, wenn das Wetter und die Betriebsstrukturen das zulassen. Österreich steht in der weltweiten Rangliste der nachhaltigen Weinbetriebe weit oben und bietet seit 2014 ein Online-Tool zur Selbstbewertung jedes

Betriebes an. Seit 2015 können österreichische Winzer:innen auch eine Nachhaltigkeits-Zertifizierung beantragen.<sup>22</sup>

In einem Gespräch mit dem Winzer Ing. Andreas Schafler klärt sich, dass anfangs die Bio-Zertifizierung nur für die Tätigkeiten im Weingarten angedacht war. In den letzten Jahren wurden jedoch auch zunehmend mehr Vorschriften für die Kellerarbeit ausgearbeitet - beide werden mittlerweile streng kontrolliert.

Als Nischenprodukte sind hier zwei besondere Weine zu erwähnen, der „Natural Wine“ und der „Orange Wine“. Oft werden diese zwei Begriffe gleichgestellt, sie sind in der Produktion jedoch anders. Manch einer könnte behaupten, dass es ausreicht, wenn der „Natural Wine“ aus dem Bioweinbau oder biologisch-dynamischen Weinbau stammt, es steckt jedoch mehr dahinter: Eine einheitliche Definition gibt es nicht, wichtige Merkmale sind dennoch das Fehlen von Filtration und Schönungen sowie nur eine minimale bis keine Schwefeldioxidzugabe.

Im Gegensatz dazu steht der „Orange Wine“, welcher sich nicht auf eine Ideologie bezieht, sondern bei dem die Weinbereitungstechnik eines Weißweines mit bewusstem Maischekontakt von Wochen oder Monaten ausschlaggebend ist.<sup>23</sup>



Abb. 6 | EU-Bio-Logo

## Der Weintourismus in Österreich

Im Urlaubsland Österreich findet man eine von einer Vielzahl an Besuchenden hoch geschätzte Landschaft, geprägt von Bergen und Seen, Hügeln und Dörfern, Schlössern und Burgen, aber auch unzähligen Weingärten. Nicht umsonst wurde Österreich 2016 zur „Best Wine Travel Destination Europe“ gewählt: Im September findet die „Genussmeile“ in der Thermenregion statt, wo sich das Weinland zur „längsten Ausschank der Welt“ verwandelt. Verwöhnt werden die Gäste mit frischem Sturm und warmen sowie kalten Speisen aus Hütten heraus. Darauf folgt, einen Monat später, der Tag der Offenen Kellertür in Gumpoldskirchen mit Verkostungen der Weine direkt in den Kellern der Winzer:innen. Ebenso gern besucht werden westlich von Wien das Weinbaugebiet Wachau, das zum UNESCO-Weltkulturerbe zählt, sowie im Osten die berühmten römischen Ausgrabungsstätten in Carnuntum. Für Architekturbegeisterte bietet sich die „Loisium WeinWelt“ in Langenlois als Ausflugsziel an. In der Steiermark laden die Winzer:innen jedes Frühjahr zur Jahrgangspräsentation der jungen, frischen Weine. Nicht zu vergessen ist auch die Bundeshauptstadt Wien, welche als einzige Metropole über Weinbau im Inneren der Stadtgrenzen verfügt. Abgesehen von der traditionellen Wiener Heurigenkultur sind der Neustifter Kirtag im August und die Wiener Weinwandertage im Oktober ein Muss für alle Weinbegeisterte.<sup>24</sup>

## Verweise

- 1** Jursa, Oskar: Wiener Weinbuch. R. Kiesel zu Salzburg: Das Bergland-Buch Salzburg/Stuttgart. 1964. S. 18.
- 2** Vgl. Ebda. S. 10f, 25.
- 3** Vgl. Österreichische UNESCO-Kommission: Wiener Heurigenkultur. <<https://www.unesco.at/kultur/immaterielles-kulturerbe/oesterreichisches-verzeichnis/detail/article/wiener-heurigenkultur>> (13.03.2021)
- 4** Vgl. Sinhuber, Bartel F.: Das große Buch vom Wiener Heurigen. Wien: ORAC. 1980. S. 7.
- 5** Vgl. Jursa: Wiener Weinbuch. S. 60.
- 6** Gute Zitate: Platon. <<https://gutezitate.com/zitat/242933>> (15.03.2021)
- 7** Vgl. Siegel, Simon: Weine, Schaumweine, versetzte Weine. 1. Aufl. Gastronomie: GastroWissen International. Linz: Trauner. 2004. S. 11.  
Vgl. Sinhuber: Das große Buch vom Wiener Heurigen. S. 9.
- 8** Vgl. Sinhuber: Das große Buch vom Wiener Heurigen. S. 11.  
Vgl. Siegel: Weine, Schaumweine, versetzte Weine. S. 11.
- 9** Vgl. Ebda. S. 12.  
Vgl. Österreich Wein Marketing GmbH (Hrsg.): Österreich Wein intensiv. 2021. S. 4f. <[https://www.oesterreichwein.at/fileadmin/user\\_upload/PDF/Broschueren/2021\\_08\\_SU\\_DE\\_web.pdf](https://www.oesterreichwein.at/fileadmin/user_upload/PDF/Broschueren/2021_08_SU_DE_web.pdf)> (15.03.2021)
- 10** Vgl. Ebda. S. 18ff.  
Vgl. Siegel: Weine, Schaumweine, versetzte Weine. S. 11f.
- 11** Österreich Wein Marketing GmbH (Hrsg.): Österreich Wein intensiv. S. 5.
- 12** Vgl. Jursa: Wiener Weinbuch. S. 92f.  
Vgl. Österreich Wein Marketing GmbH (Hrsg.): Österreich Wein intensiv. S. 5.
- 13** Vgl. Ebda. S. 93f.  
Vgl. Ebda. S. 6.
- 14** Vgl. Moster, Peter: Der Weinskandal in Österreich und seine Folgen. Fallstaff. 2015. <<https://www.falstaff.at/nd/der-weinskandal-in-oesterreich-und-seine-folgen/>> (15.03.2021)
- 15** Vgl. Österreich Wein Marketing GmbH (Hrsg.): Österreich Wein intensiv. S. 6.
- 16** Vgl. Online-Wörterbuch, Wortbedeutung.info: aufpfropfen (Deutsch). <<https://www.wortbedeutung.info/aufpfropfen/>> (15.03.2021)
- 17** Jursa: Wiener Weinbuch. S. 41.
- 18** Vgl. Österreich Wein Marketing GmbH (Hrsg.): Österreich Wein intensiv. S. 21.
- 19** Vgl. Ebda. S. 20.
- 20** Vgl. Ebda. S. 22.
- 21** Vgl. Ebda. S. 17.
- 22** Vgl. Ebda. S. 16-19.
- 23** Vgl. Woolf, Simon J.: Eine Definition von Orange Wine & Natural Wine. In: Österreich Wein intensiv, 131–32. 2020. <[https://www.oesterreichwein.at/fileadmin/user\\_upload/PDF/Broschueren/2021\\_08\\_SU\\_DE\\_web.pdf](https://www.oesterreichwein.at/fileadmin/user_upload/PDF/Broschueren/2021_08_SU_DE_web.pdf)> (15.03.2021)
- 24** Vgl. Österreich Wein Marketing GmbH (Hrsg.): Österreich Wein intensiv. S. 133.



A photograph of a modern building's exterior. The building features a curved, light-colored facade and large glass windows. In the foreground, there is a gravel courtyard with a young tree on the right. The text 'EIN AUFLEBEN DER HOFHÄUSER' is overlaid in white, bold, sans-serif font across the center of the image.

# EIN AUFLEBEN DER HOFHÄUSER

Abb. 7 | Atrium mit Weitblick



# 2

## EIN AUFLEBEN DER HOFHÄUSER

*1928 formulierte Mies van der Rohe seine tektonische Prämisse so:  
„Von innen nach außen und von außen nach innen.“<sup>25</sup>  
(Deutsch-Amerikanischer Architekt)*

Gebäude sollten immer von allen Seiten betrachtet werden, um ein gestalterisches und architektonisches Gesamtkonzept zu erzielen. Dazu gehört auch die Beziehung zwischen innen und außen, sowohl in privaten (z.B. Innenhof) als auch in öffentlichen (z.B. Straßenseite) Bereichen.

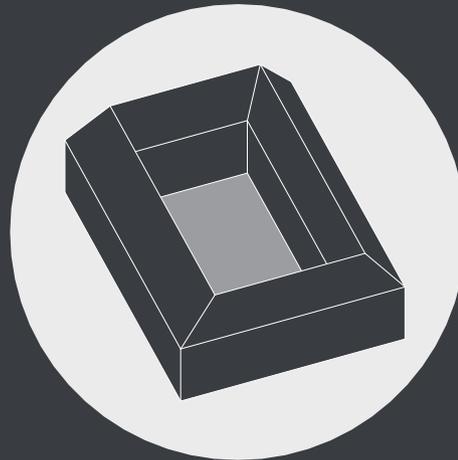


Abb. 8 | Icon Hofhaus

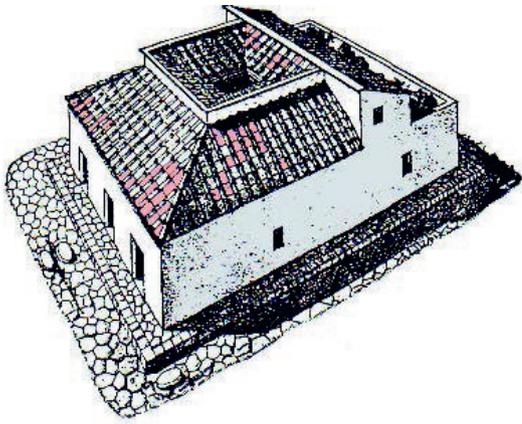


Abb. 9 | Griechisches Hofhaus „Peristyl“

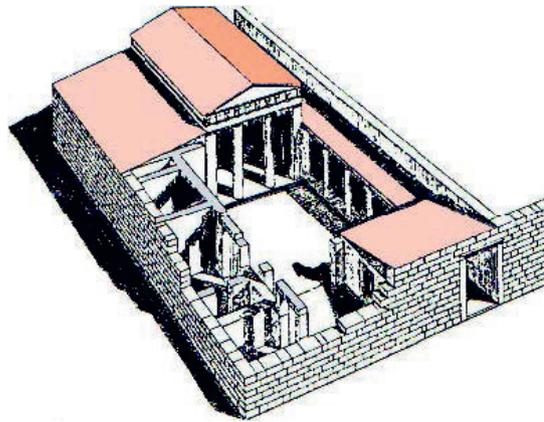


Abb. 10 | Römisches Atriumhaus

## Historische Entwicklung

Sei es an großen Flusstälern des Vorderen Orients, in afrikanischen Zivilisationen oder in Hochkulturen im alten Ägypten, Hofhäuser haben eine lange Tradition. Sie boten durch ihre introvertierte Form Schutz vor Tieren oder Feinden und fungierten als eine Art Pufferzone. Es gibt jedoch noch weitere wesentliche Vorteile, welche das Hofhaus mit sich bringt:

- durch eine zentrale Öffnung können die umliegenden Räume gut belichtet werden
- effektive Entrauchung von zentral liegenden Feuerstätten
- wirkungsvolle Luftzirkulation durch den Kamineffekt <sup>26</sup>

In weiterer Folge kam das Hofhaus durch Handelsbeziehungen mit kleinasiatischen Kulturen nach Europa, wo die Griechen die Form adaptierten und das „Peristyl“ entstand – ein Hof mit innenliegenden, überdachten Arkaden für eine vor Regen geschützte interne Erschließung. Die Römer entwickelten den Typus weiter zu Atriumhäusern mit weit nach innen geneigten Dächern, um das Regenwasser für Kühlzwecke und Trinkmöglichkeiten in Auffangbecken zu sammeln – der innenliegende umlaufende Flur mit Überdachung war noch immer gegeben. Eine Hochblüte der Gestaltung und Ausformulierung lässt sich in Andalusien, im Süden Spaniens, verorten: im Löwenhof oder patio de los

leones der berühmten Alhambra. Der Name der Innenhöfe leitet sich von dem katalanischen Wort pati (= Hof) ab. Durch die portugiesisch-spanischen Entdeckungs- und Eroberungsfahrten im 15. und 16. Jahrhundert gelangte das Konzept des Patios nach Amerika, womit sich der Kreis des Erdballs schloss. <sup>27</sup>

## Heutige Situation

Städte wachsen, das Wohnungsangebot wird knapper, und ein „vertikales Stapeln der Menschen“ in Hochhäusern soll dafür die Lösung sein. Natürlich bietet diese Möglichkeit bautechnische und wirtschaftliche Vorteile, der altertümliche Traum von einer alleinstehenden Villa mit Garten ist hier jedoch nicht gegeben, ebenso wird oft die vorhandene Anonymität beklagt. Eine weitere Variante stellt die häufig lineare Additionen von Wohnungen in Form von Reihenhäusern dar, welche zwar über einen privaten Garten verfügen, dieser jedoch oft einsehbar ist. <sup>28</sup> Hier kommt das Prinzip der Hofhäuser ins Spiel: geschützte Grünflächen im Innenhof für die Bewohnenden sowie Austauschmöglichkeiten, kombiniert mit privaten Rückzugsflächen in den eigenen vier Wänden.

## HOFBILDUNGEN IN ÖSTERREICH

„Das Haus sei außen verschwiegen  
im Inneren offenbare es seinen ganzen Reichtum.“  
- Adolf Loos in seiner Schrift *Heimatkunst* <sup>29</sup>  
(Österreichischer Architekt)

Im Folgenden wird auf einige der zahlreichen, unterschiedlichen Formen von Hofhäusern eingegangen sowie die Hofbildungen in Österreich. Wie von Adolf Loos jedoch bereits zitiert, weisen alle diese Typen eine Gemeinsamkeit auf, nämlich die einzigartige Privatheit im Inneren des Gebäudekomplexes.

### Typologien

Das ursprüngliche Atriumhaus (1) der Römer wird heute in unseren Breitengraden eher selten gefunden, da der Grundgedanke der inneren Erschließung kaum mehr gegeben ist. Das Thema der Belichtung steht hier im Vordergrund, weshalb die Begriffe *Atrien* oder *Lichtböfe* oft genannt werden. Der umlaufende, von auskragenden Dächern gedeckte Gang verschwindet, und Räume rücken mit großen Fensterflächen direkt an die Freifläche.

Ein andere Variante ist der von nur drei Seiten umschlossene Hof (2), welcher weniger Privatsphäre und mehr Lärm mit sich bringt. Auf der anderen Seite kann dieser Typus jedoch nach einer bestimmten Himmelsrichtung orientiert werden, um vorteilhafte Wetterbedingungen oder Aussichten der landschaftlichen Umgebung zu erhaschen.

Das sogenannte Winkelhofhaus (3) löst sich noch weiter auf und ist nur mehr an einer Ecke platziert. Diese Variante ist gut geeignet bei kleinen Bauparzellen und lässt sich durch eine serielle Anordnung zu größeren Siedlungen kombinieren. <sup>30</sup>



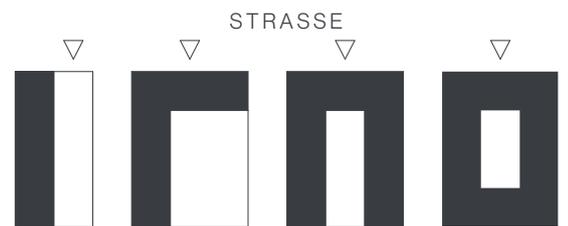
(1) Atriumhaus (2) Dreiseithof (3) Winkelhofhaus

Abb. 11 | Hofhaus Typologien

### Der Streckhof

Eine der einfachsten Hofformen in Österreich bilden die Streckhöfe. Diese bestehen aus einem länglichen Gebäude, geschuldet der Schmalheit der Parzellen, in welchem der Wohnteil, der Stall und anschließend oft selbstständig die Scheune aneinandergereiht sind. Die Giebelseite befindet sich straßenseitig, der Hof wird durch das Nachbargebäude abgegrenzt. Vor allem kommen diese in Weinregionen und im Osten von Niederösterreich vor. <sup>31</sup>

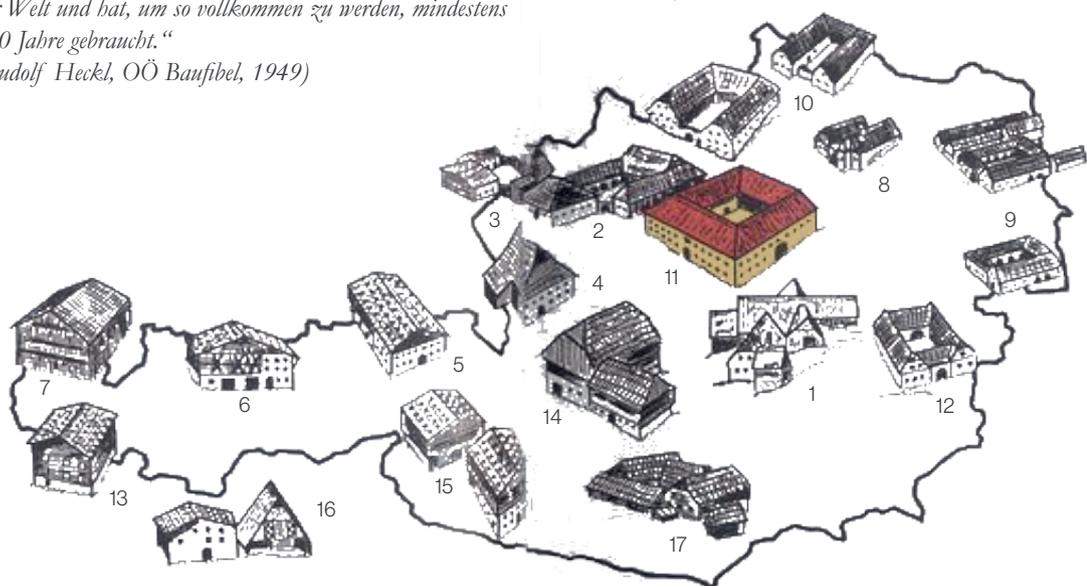
Wird der Streckhof (1) um eine Gebäudesite verlängert, ähnlich wie das Winkelhofhaus, entsteht der Hakenhof (2), drei Seiten ergeben den Dreiseithof (3) und die geschlossene Variante wird als Vierseithof (4) bezeichnet.



(1) Streckhof (2) Hakenhof (3) Dreiseithof (4) Vierseithof

Abb. 12 | Entwicklung der Hofanlage

„Der Vierkanter ist eine der vollkommensten Gehöftformen der Welt und hat, um so vollkommen zu werden, mindestens 600 Jahre gebraucht.“  
(Rudolf Heckl, OÖ Banfibel, 1949)



- 1 Innerösterreichischer Haufenhof
- 2 Hausruckhof
- 3 Innviertler Vierseithof
- 4 Oberösterreichisch-salzburgisches Einheitshaus
- 5 Tirolisch-oberbayrisches Einheitshaus
- 6 Einheitshaus
- 7 Mitteltirolerisches Einheitshaus
- 8 Dreiseithof
- 9 Vierseithof
- 10 Dreikanthof
- 11 Vierkanter
- 12 Obersteirischer Vierkanthof
- 13 Westalpiner Paarhof
- 14 Ostalpiner Paarhof
- 15 Inneralpiner Paarhof
- 16 Südtiroler Paarhof
- 17 Kärntner Ringhof

Abb. 13 | Gehöftformen in Österreich

## Der Vierkanthof

Ein Zusammenschluss von vier möglichst regelmäßigen Seiten bildet einen geschlossenen zweigeschoßigen Komplex mit privatem Innenhof und stets land- und forstwirtschaftlicher Nutzung sowie einem prägenden äußeren Erscheinungsbild. Oft wird der Vierkanthof als „die vollkommenste Gehöftform“ beschrieben und ist eine von vielen verschiedenen Bauernhausformen in Österreich, welche die Landschaft und Kultur gestalten bzw. beeinflussen. Er ist besonders in Oberösterreich vertreten, aber auch in Niederösterreich zu finden, meist alleinstehend in Streusiedlungen oder aufgelockerten Dorfanlagen.

Seinen Anfang fand das Gehöft wohl zu Beginn des 17. Jahrhunderts und den Höhepunkt im 19. Jahrhundert, stets um eine Verbesserung der Funktionalität und Wirtschaftlichkeit bemüht.<sup>32</sup> Kurze Wege für eine effiziente Arbeitsweise in der Landwirtschaft und des Wohntraktes zu schaffen, war das Ziel.

In dem Buch *vierkanter haag. entwicklungsperspektiven eines regionalen kulturgutes* schreiben die Autoren Dietsch, Heintel und Weixlbaumer, dass seit einigen Jahren ein deutlicher Wandel im Bau und der Nutzung festzustellen ist. So gibt es Vierkanthöfe, welche - „beharrend“ sind, also noch in Familienbesitz, jedoch meist nur von der älteren Generation bewohnt. Die landwirtschaftliche Nutzung ist noch aktiv, aber eher spärlich.

- „spezialisiert“ sind, die besitzhabenden Personen die Landwirtschaft ausgebaut oder neue Flächen dazugekauft haben und zu einem Großbetrieb herangewachsen sind.

- „verlassen“ sind, somit leer stehen und sich in einem schlechten baulichen Zustand befinden.

- „umgebrochen“ sind, das heißt durch eine Umnutzung wieder zum Leben erweckt wurden.<sup>33</sup>

## ZUKÜNFTIGER TREND VON TRADITIONELLEN GEHÖFTEN

„Es ließen sich zwar alte Bauformen wie die der Vierkanter konservieren, das bäuerliche Leben jedoch wäre weitgehend verschwunden.“<sup>34</sup>  
- Bernhard Kathan  
(Österreichischer Schriftsteller)

Das traditionelle Familienleben am Bauernhof mit durchschnittlich drei Generationen unter einem Dach ist in dieser Form kaum mehr vorzufinden. Die Substanz kann zwar durch bauliche Eingriffe erhalten werden, die gegenwärtigen Lebenssituationen sind jedoch mit den alten Werten nicht eins zu eins kompatibel. So gibt es einige Tendenzen, wie Gehöfte anders genutzt werden können, um auf die derzeitigen Nachfragen und den stetigen Wandel zu reagieren, das Erscheinungsbild jedoch trotzdem größtenteils bewahrt bleiben kann.

### Mögliche Nutzungen

Prinzipiell kann gesagt werden, dass die große Anzahl an Leerständen ein momentaner Zustand ist, welcher als Folge des demografischen Wandels (siehe Kapitel 3.1 *Der demografische Wandel im 21. Jahrhundert*) entstanden ist. Daraus ergibt sich der Wunsch nach Veränderung, sei es nun Erhalt, Abriss oder Umnutzung, und dieser sollte als neues, weiteres Kapitel eines Gebäudes betrachtet werden. Um neue, zeitgenössische Architektur zu schaffen und im Einklang mit der Umgebung zu stehen, ist es manchmal sinnvoll, Teile eines Gebäudes komplett abzureißen und neu zu errichten.<sup>35</sup>

Wie bereits erwähnt, wurden Gehöfte nicht nur für die Optimierung von Arbeitsprozessen genutzt, ein Gebäudeteil war auch immer dem Wohnen gewidmet, was nach wie vor eines der elementarsten Grundbedürfnisse des Menschen darstellt. Diese Konstellation kommt der Lebenssituation im 21. Jahrhundert zugute, da wir immer mehr dazu neigen, die Arbeit wieder von zu Hause aus zu erledigen und somit Wohnen und Arbeiten miteinander zu kombinieren (siehe Kapitel 3.4 *Neue Wohnformen*). Dieser Trend hatte seinen Anfang bereits vor dem Ausbruch der Covid-19-Pandemie, wurde in dieser Zeit jedoch verstärkt - die Folgen aus dieser Entwicklung sind noch unklar.

Die Website [vierkanthof.eu](http://vierkanthof.eu) des Vereins „Leader-Region Linz-Land in Kooperation mit dem Verein

Leader-Region Traunviertler Alpenvorland“ gibt nicht nur Auskunft über die historische Entwicklung der Vierkanter, sondern beschäftigt sich auch mit einigen innovativen Nutzungsformen, welche Zukunftspotenziale aufweisen:<sup>36</sup>

### Die Urproduktion & gewerbliche Nutzung

- Pflanzenproduktion: darunter fallen Themen, wie der Ackerbau, Grünland oder Futterbau, Almwirtschaft, Gemüse-, Obst-, Wein- oder Gartenbau
- Tierproduktion: sowohl die Zucht und Haltung der Tiere als auch Direktvermarktung der entstehenden Produkte
- Forstwirtschaft im Wald sowie Holznutzung und -vermarktung oder Christbaumproduktion
- Biologischer Landbau mit Spezialisierung auf biologische Wirtschaftsweisen im Anbau und der Produktion
- Direktvermarktung, besser bekannt als Ab-Hof-Verkauf, um als Kundschaft im direkten Kontakt mit den Produzierenden zu stehen und regionale Produkte zu erhalten.<sup>37</sup>

## **Der Tourismus & die Freizeitwirtschaft**

- Urlaub am Bauernhof für Einheimische und Touristen, Heurige oder Gastronomiebetriebe, Golfplätze oder Reitbetriebe - die Vielfalt ist groß
- Dienstleistungszentren für gemeinnützige Zwecke und öffentliche Einrichtungen
- Seminar- und Veranstaltungshöfe für private, berufliche oder schulische Zwecke, wie z.B. die Dorfuni <sup>38</sup>

Umgang mit erneuerbaren Energien als auch ein nachhaltiges Leben mit der Umwelt sein. Ab einer gewissen Größe des Hofes kann das jedoch ein Einzelner nicht mehr bewerkstelligen und benötigt Hilfe von der Familie oder Gemeinschaft.

Als weitere Option kann der Fokus auch auf das Wohnen, weg vom Arbeiten gelegt werden, oder eine Kombination von beiden Lebensstilen geschaffen werden. Mögliche Varianten werden im nächsten Kapitel aufgezeigt.

## **Die Nachhaltigkeit**

- Energie und Umwelt, wie z.B. Anbau von nachwachsenden Rohstoffen (Chinaschilf), Biomasse-Nahwärme, Kompostierung oder Verwendung von Photovoltaik Anlagen <sup>39</sup>

Wie in der Auflistung zu erkennen ist, gibt es viele verschiedene Möglichkeiten, traditionelle Gehöfte mit gewerblichen Nutzungen als Haupt- oder Nebengewerbe wieder aufleben zu lassen. Umnutzungen in Richtung Tourismus oder Freizeitgestaltung sind ebenso gängige Methoden, um einen Hof nicht verkommen zu lassen. Eine weitere Notwendigkeit wird in Zukunft sowohl der

## Verweise

- 25** Weidinger, Hans: Atriumhäuser Hoffhäuser: neue Beispiele. 1. Aufl. München: DVA, 2007. S. 11. <<http://www.habiter-autrement.org/11.construction/contributions-11/Maison-atrium.pdf>> (09.03.2021)
- 26** Vgl. Ebda. S. 6.
- 27** Vgl. Ebda. S. 6-9.
- 28** Vgl. Ebda. S. 10.
- 29** Ebda. S. 13.
- 30** Vgl. Ebda. S. 13f.
- 31** Vgl. Haberlandt, Arthur: Zur Begriffsbildung für Siedlungs- und Haustypen in Niederösterreich. In: Jahrbuch für Landeskunde von Niederösterreich, 26. Jahrgang, 220–26. Wien: Vereines für Landeskunde und Heimatschutz von Niederösterreich und Wien. 1936. S. 230f. <[https://www.zobodat.at/pdf/Jb-Landeskde-Niederosterreich\\_26\\_0226-0235.pdf](https://www.zobodat.at/pdf/Jb-Landeskde-Niederosterreich_26_0226-0235.pdf)> (11.03.2021)
- 32** Vgl. Dimt, Gunter: Die Vierkanthöfe im Gallneukirchner Becken - Evolution, Innovation?. In: Jahrbuch Oberösterreichischen Musealvereines. Jb. Mus. Ver. Bd. 129:211–34. 1984. S. 211, 213, 219f.
- 33** Vgl. Frey, Alexandra: Vierkanthöfe in Oberösterreich: Diese Häuser hat der Most gebaut. Wien: Universität Wien. 2012. <<https://idw-online.de/de/news491179>> (21.03.2021)
- 34** Rücklinger, Elisabeth: Die bäuerliche Hofform des Vierkanterers. TU Wien. 2017. S. 131. <[https://repositum.tuwien.at/bitstream-am/20.500.12708/5511/2/Ruecklinger%20Elisabeth%20-%202017%20-%20Die%20baeuerliche%20Hofform%20des%20Vierkanterers...pdf](https://repositum.tuwien.at/bitstream/20.500.12708/5511/2/Ruecklinger%20Elisabeth%20-%202017%20-%20Die%20baeuerliche%20Hofform%20des%20Vierkanterers...pdf)> (11.03.2021)
- 35** Vgl. Hochparterre AG (Hrsg.): Ein Ausstellungskatalog: Der nicht mehr gebrauchte Stall: Augenschein in Vorarlberg, Südtirol und Graubünden. 2010. S. 12, 14. <[https://www.culturprospectiv.ch/\\_media/en:stall-ausstellungskatalog.pdf](https://www.culturprospectiv.ch/_media/en:stall-ausstellungskatalog.pdf)> (21.03.2021)
- 36** Vgl. Verein Leader-Region Linz-Land: Impressum. Innovation am Vierkanter: Neues Leben in Alten Höfen. <<https://www.vierkanthof.eu/content/de/impressum/impressum.html>> (13.03.2021)
- 37** Vgl. Verein Leader-Region Linz-Land: Kulturgut Vierkanter: Urproduktion. Innovation am Vierkanter: Neues Leben in Alten Höfen. <[https://www.vierkanthof.eu/content/de/ansichten\\_einsichten\\_aussichten-urproduktion/](https://www.vierkanthof.eu/content/de/ansichten_einsichten_aussichten-urproduktion/)> (13.03.2021)
- Vgl. Verein Leader-Region Linz-Land: Kulturgut Vierkanter: Gewerbliche Nutzung und öffentliche Infrastruktur. Innovation am Vierkanter: Neues Leben in Alten Höfen. <[https://www.vierkanthof.eu/content/de/ansichten\\_einsichten\\_aussichten-gewerbliche\\_nutzung\\_und\\_oeffentliche\\_infrastruktur/](https://www.vierkanthof.eu/content/de/ansichten_einsichten_aussichten-gewerbliche_nutzung_und_oeffentliche_infrastruktur/)> (13.03.2021)
- 38** Vgl. Verein Leader-Region Linz-Land: Kulturgut Vierkanter: Tourismus & Freizeitwirtschaft. Innovation am Vierkanter: Neues Leben in Alten Höfen. <[https://www.vierkanthof.eu/content/de/ansichten\\_einsichten\\_aussichten-tourismus\\_freizeitwirtschaft/](https://www.vierkanthof.eu/content/de/ansichten_einsichten_aussichten-tourismus_freizeitwirtschaft/)> (13.03.2021)
- 39** Vgl. Verein Leader-Region Linz-Land: Inwertsetzung des Vierkanterers: Beispiele für innovative Nutzungskonzepte. Innovation am Vierkanter: Neues Leben in Alten Höfen. <[https://www.vierkanthof.eu/content/de/ansichten\\_einsichten\\_aussichten-allgemein/inwertsetzung\\_des\\_vierkanterers\\_beispiele\\_fur\\_innovative\\_nutzungskonzepte.html](https://www.vierkanthof.eu/content/de/ansichten_einsichten_aussichten-allgemein/inwertsetzung_des_vierkanterers_beispiele_fur_innovative_nutzungskonzepte.html)> (13.03.2021)





# WOHNEN IM WANDEL



# 3

## WOHNEN IM WANDEL

*„Nichts ist beständiger als der Wandel.“  
- Heraklit<sup>40</sup>  
(vorsokratischer Philosoph)*

So, wie sich die Welt um sich selbst dreht, verändert sich das Wohnen - besonders in den Städten wird der Wandel des Wohnens deutlich sichtbar, und zwar durch eine Konzentration von ökonomischen, sozialen und kulturellen Veränderungen der Moderne.<sup>41</sup> Eine Reaktion darauf sind neue Lebensmodelle, beeinflusst durch die und von der Gesellschaft.



Abb. 15 | Icon Wohnen

## Gemeinschaftliches Wohnen

Diversität und Integration werden zu immer wichtigeren Begriffen, Herausforderungen und Potenzialen in unserer Zeit. Die Nutzenden treten dabei stetig in den Vordergrund und bestimmen bzw. verwalten selbst.

Die traditionelle, generationenübergreifende Familie vor Ort wird immer seltener. Veränderte Strukturen, wie Patchworkfamilien oder alleinlebende Menschen, werden quantitativ mehr und führen zu einem Wandel im Wohnen. Eine Folgeerscheinung der steigenden Anzahl an Einpersonenhaushalten ist schlussendlich die Einsamkeit im Alter.<sup>42</sup>

Eine Gegen- oder Rückwärtsbewegung stellen somit Wohnmodelle mit privaten Rückzugsräumen, aber auch gemeinschaftlichen Aktivitäten sowie Mitbestimmung der individuellen Lebensentwürfe dar. Finanzierbarkeit, Barrierefreiheit und Umweltfreundlichkeit sind zusätzliche Aspekte, welche durch die Experimentierbereitschaft selbstorganisierter Gruppen möglich ist.<sup>43</sup>

## Zukünftige Entwicklung

Aus diversen Projekten geht hervor, dass diese Art des Wohnens bereits fester Bestandteil vieler Kommunen ist, sowohl im städtischen als auch im ländlichen Raum. Vor allem in Regionen mit immer größer werdendem Leerstand lohnt sich das gemeinschaftliche Wohnen. Eine zentrale Thematik spielt hierbei die Grundstückspolitik:

- Als Beispiel wird Zürich gebracht, da sich bereits ein Viertel aller Mietwohnungen im Besitz von gemeinnützigen Bauträgern befindet, und bis 2050 soll die Zahl noch größer werden.
- Ebenso als Vorbild wird Wien gesehen, angesichts der großen Anzahl an Gemeindebauten und des sozialen Wohnbauprogramms.
- Ein großes Augenmerk wird hierbei nicht nur auf Neubauten, sondern auch auf Umbauten und eventuelle Umnutzungen gelegt. Dabei werden Architekt:innen oft als Initiator:innen beauftragt, um einen gestalterischen Gewinn sowie Lebendigkeit für das ganze Quartier zu erzielen.<sup>44</sup>

## DER DEMOGRAFISCHE WANDEL IM 21. JAHRHUNDERT

*„Wer weiß, wie dem demografischen Wandel erfolgreich zu begegnen ist,  
den beglückwünsche ich.“*

*- Angela Merkel*

*(Ehemalige Bundeskanzlerin der Bundesrepublik Deutschland)*

Gewisse Entwicklungstendenzen oder „Megatrends“ prägen nicht nur das 21. Jahrhundert, sondern führen auch zu Veränderungen des Wohnens. Dazu zählen unter anderem die Digitalisierung und Metropolisierung, der Klima-, aber vor allem auch der demografische Wandel.<sup>45</sup>

### Bevölkerungsentwicklung Österreich

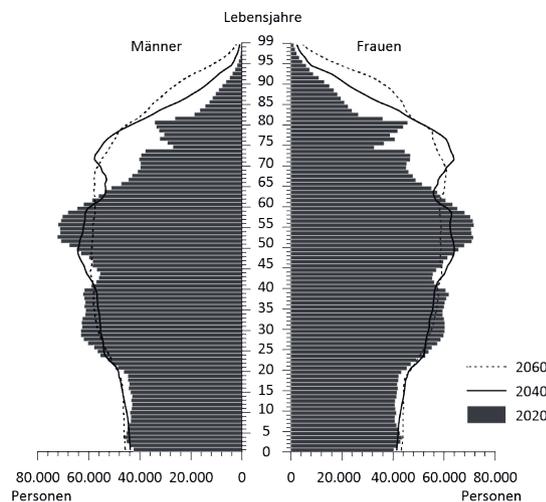


Abb. 16 | Bevölkerungspyramide 2020, 2040 & 2060

Laut Prognosen der Statistik Austria wird die Bevölkerung in unserem Land auch in Zukunft wachsen und eine deutliche Verschiebung in der Altersstruktur hin zu den älteren Menschen stattfinden. Bis 2060 soll die Bevölkerung in Österreich auf über 9,7 Millionen Menschen angewachsen sein, davon 28,6% in der Altersgruppe 65plus - 2021 sind es 19,4%. Dies entspricht einem Wachstum von knapp zehn Prozent und mehr als einem Viertel der Gesamtanzahl.<sup>46</sup>

*„Österreich wächst und Österreich wird immer älter.“*

*- Tobias Thomas*

*(Statistik Austria-Generaldirektor)*

Ausschlaggebende Gründe für diese Entwicklung sind:

- steigende Lebenserwartung mit einer statistischen Erhöhung unserer Lebensspanne um drei Monate pro Jahr
- niedrige Geburtenrate, da Frauen im Schnitt etwa 1,4 Kinder zur Welt bringen, was bedeutet, dass die nachfolgende Generation jeweils anzahlmäßig geringer ist als die vorhergehende
- zunehmende Migration, denn ohne diese würde die österreichische Bevölkerung langfristig schrumpfen<sup>47</sup>

## Auswirkungen auf die Gesellschaft

Die Alterung führt jedoch nicht nur einen Wandel im Wohnen und in den Familienstrukturen herbei, sondern beeinflusst auch unsere Gesellschaft in Bereichen der Wirtschaft, Sozialsysteme und der Politik:

- Unternehmen werden in Zukunft nicht nur einen Umschwung in ihrer Belegschaft feststellen, sondern auch eine altersbedingte Wandlung am Kundenmarkt - beides verläuft in Richtung „Generation 50plus“.
- Der Anstieg dieser Bevölkerungsgruppe hat ebenso Auswirkungen auf das Sozial- und Pensionssystem, wodurch größerer Druck auf die öffentlichen Ausgaben entsteht.
- Politiker:innen müssen somit nicht nur die vorhandenen Sozialsysteme (Altersvorsorge, Gesundheits- und Pflegesysteme) überdenken, sondern auch neue Programmierungen in der Arbeitsmarkt-, Bildungs- und Familienpolitik festlegen. <sup>48</sup>

## Mögliche Maßnahmen

Auf die Schnelle ist der Alterungsprozess nicht umkehrbar und macht daher, wie zuvor bereits zitiert, den Umgang mit dem demografischen Wandel umso schwieriger.

Laut MÜNZ (2015) könnten folgende Punkte als mögliche Gegenstrategien wirken:

- eine Verlängerung der Lebensarbeitszeiten durch ein späteres Pensionseintrittsalter oder einen früheren Einstieg in das Arbeitsleben, z.B. durch Straffung der Studienzeiten oder Investition und Ankurbelung der Lehrstellen, um die bestehende Jugendarbeitslosigkeit zu verringern
- eine Erhöhung der Erwerbsbeteiligung von Frauen, da diese in der Altersgruppe 25 bis 34 Jahre durchschnittlich unter rund acht Prozentpunkten der Männer liegen <sup>49</sup>
- eine Steigerung der Produktivität und Modernisierung durch Verbesserung der Qualität und Denkweise
- eine proaktive, strukturierte und arbeitsmarktorientierte Migrationspolitik <sup>50</sup>

Jedoch sollten Bürger:innen nicht nur auf politische Entscheidungen warten bzw. vertrauen, sondern auch eigene Vorkehrungen treffen, wie z.B.:

- Eigentumswohnungen / -heime stellen eine gute Investition für die Zeit in der Pension dar.
- Bei der Suche nach Arbeit sollten nicht nur der Lohn und die Arbeitsbedingungen im Vordergrund stehen, sondern ebenso Pensionsvorsorgen.
- Ein „Sparschwein“ zu haben und privat Geld auf die Seite zu legen, gilt ebenfalls als vorausschauende Maßnahme. <sup>51</sup>

## ABENTEUER ALTERN

*„Alle wollen alt werden, aber keiner will es sein!“  
- Gustav Knuth<sup>52</sup>  
(Deutscher Schauspieler)*

Was bedeutet es eigentlich, „alt zu sein“? Hier müssen wir unterscheiden zwischen „Altern“, also der biologisch natürlichen Fortschreitung des Lebenszeitalters, und dem „Alter“, einer bestimmten Lebensphase, welche durch die Gesellschaft geprägt und definiert wird.<sup>53</sup>

### Die Angst vorm Älterwerden

Die persönliche Angst davor ist für die meisten verständlich und nachvollziehbar: Wer stellt sich nicht Fragen, wie das Leben in der Zukunft aussehen wird, wo und wie wir leben werden, bzw. ob wir allein zurechtkommen können oder im Alter auf Hilfe angewiesen sein werden.

Zudem gibt es auch noch die Medien, welche oftmals sehr einseitig und negativ von dem natürlichen Prozess des Alterns berichten, was ein schlechtes Bild auf die Generation 65 plus wirft und den Alterungsprozess nicht vereinfacht. Die Vorstellungen vom Leben im Alter als Ruhephase im klassischen Sinn sind jedoch durch den demografischen Wandel nicht mehr aufrecht zu erhalten.<sup>54</sup>

### Das Älterwerden

Interessanterweise beschreiben viele ältere Personen gerade ihre „dritte Phase des Alterns“, also die nach Beendigung des Erwerbslebens, als Hochblüte: als Zeit für Tätigkeiten, die bis jetzt aufgeschoben wurden, weil andere oder anderes Vorrang hatte. Ebenso ist das 21. Jahrhundert industriell so weit fortgeschritten, dass die gegenwärtig Älteren weitaus bessere Lebensbedingungen vorfinden als jene viele Generationen davor.

Dabei ist jedoch zu erwähnen, dass mit steigendem Alter auch gewisse tragische Lebenserfahrungen, wie Tod und Verlust, zunehmen und jeder Mensch von seinen körperlichen und geistigen Leistungsfähigkeiten abhängig ist. Nichtsdestotrotz muss das Alter als ein neues, dynamisches Abenteuer mit erweiterten Möglichkeiten im Leben gesehen werden, da es mittlerweile länger andauert als die Jugend.<sup>55</sup>

## Klischees des Älterwerdens

In jungen Jahren erfreuen wir uns daran, älter geschätzt zu werden - spätestens mit 40 ist es jedoch genau umgekehrt. Dabei ist es indes sogar erwiesen, dass die heutige Generation 65 plus physisch tatsächlich weniger alt ist als ihre Vorfahren in dieser Lebensphase. Das ist auf die positiven Veränderungen der Lebens- und Arbeitsbedingungen zurückzuführen. Heutzutage werden die Beschwerden des Alters oftmals erst mit 80 plus spürbar, also wesentlich später als in unseren Köpfen verankert. Zugegeben, ab diesem Zeitpunkt steigt auch die Anzahl der Demenzkranken und Pflegefälle, was jedoch wieder mit dem demografischen Wandel und der damit verbundenen Zunahme der Hochaltrigen zusammenhängt.<sup>56</sup>



Abb. 17 | Das neue Älterwerden

## DAS GEMEINSAME WOHNEN

*„Die meisten Menschen brauchen sehr lang, um jung zu werden.“  
- Pablo Picasso <sup>57</sup>  
(Spanischer Künstler des 20. Jahrhunderts)*

Keine Kinder mehr im Haus, das Näherrücken des Pensionsantritts, eine Umstrukturierung des Alltags – was tun? Beginnend mit Mitte 50 fängt bei vielen ein Umdenken an: Wie möchte ich mein zukünftiges Leben im Alter verbringen, ohne meine Familie zu belasten? <sup>58</sup> Am Markt werden bereits viele verschiedene Wohnformen angeboten, eines haben sie jedoch alle gemeinsam: einen möglichst hohen Grad an Selbstständigkeit und Selbstbestimmung.

### Selbstständigkeit & Selbstbestimmung

Möglichst lange in den eigenen vier Wänden zu leben, sowie eventuell auch hier zu sterben, wird von den meisten Menschen gewünscht. Dabei ist ihnen ebenso wichtig, eigenständig zu wohnen, also auf keine „fremde“ Hilfe angewiesen zu sein. In der Betagtheit ist dabei jedoch oft eine Umgestaltung zur altersgerechten Wohnung nötig. Mobile Hilfs- und Pflegedienste stellen ebenfalls eine Option dar, um möglichst lange selbstständig zu bleiben. <sup>59</sup>

Eine Alternative zum Leben allein oder im Heim, was ebenfalls einen hohen Grad an Selbstorganisation und -verwirklichung ermöglicht, sind gemeinschaftliche Wohnprojekte, welche in jüngster Vergangenheit großes Interesse bei Älteren hervorrufen: entweder im kleinen Rahmen, von drei bis fünf Mitbewohner:innen, oder als großzügige Hausgemeinschaften mit einer Gruppengröße von 15 bis 25 Personen. <sup>60</sup>

### Partizipation (lat. Beteiligung)

Bei dem partizipativen Planungsprozess geht es darum, die Bevölkerung, zukünftig Nutzende, Anrainer:innen und alle Beteiligten bereits im Entstehungsprozess miteinzubeziehen. Dabei wird in zwei Kategorien unterteilt: von „top-down“

wird gesprochen, wenn (wie so oft üblich) die Entscheidungen „von oben“ getroffen werden, also von Fachleuten, die nichts mit dem Projekt zu tun haben. „Bottom-up“ hingegen bezeichnet eine selbstorganisierte Initiative, die von den Beteiligten ausgeht. <sup>61</sup>

### Altersgerechtes Wohnen

Allein zu leben und die Wohnung weitestgehend barrierefrei zu gestalten – was bedeutet das? Kurz gesagt: ein vereinfachtes Leben für körperlich Schwächere. Das Thema Barrierefreiheit hat in den letzten Jahren sehr an Bedeutung gewonnen: So ist zum Beispiel in den gängigen Normen verankert, dass für öffentliche Neubauten ab einer gewissen Größe barrierefreie Vorkehrungen getroffen werden müssen.

Bei einer Wohnungsanpassung können bereits geringe Veränderungen eine enorme Lebensverbesserung bewirken, wie der Umzug in das Erdgeschoß, Verwendung rutschfester Beläge, die Verbreiterung von Türen oder der Einbau einer ebenerdigen Dusche / Badewanne. Flexible Grundrisse durch mobile Trennwände in Form von raumhohen Regalen oder Raumteilern gestalten Wohnungen sehr individuell und sind leicht veränderbar.

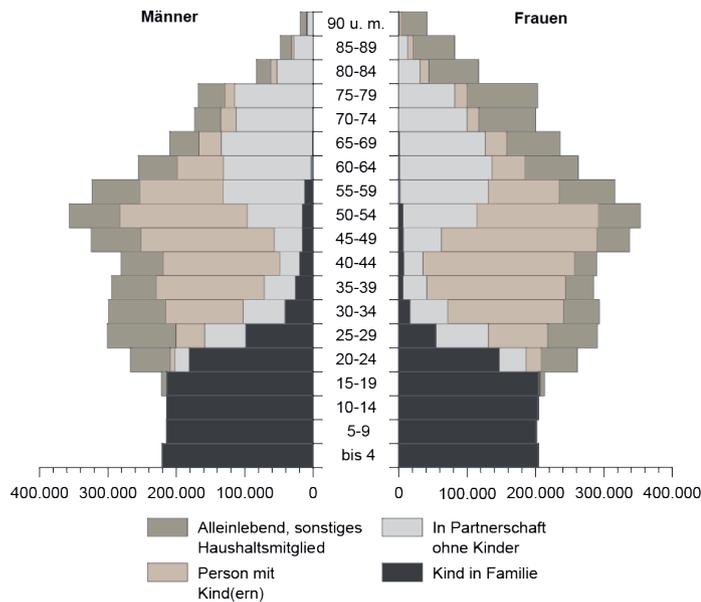


Abb. 18 | Bevölkerung in Privathaushalten 2018

Durch eine einmalige, finanziell größere Investition steigt der Wert der Immobilie und spart Folgekosten für Pflegeleistungen. Auf lange Sicht gesehen sinkt somit auch der Bedarf an betreuten Pflegeplätzen. Verglichen mit einem Umzug in betreute Einrichtungen, ist die Variante der Anpassung deutlich günstiger.<sup>62</sup>

oder Verwitwung eingehen. Ebenso anzumerken ist, dass nur wenige Menschen in „Anstaltshaushalten“, wie z.B. Krankenhäusern, Altersheimen, etc., leben (2018: 1,6 %), wobei die Zahl in höheren Altersgruppen stark ansteigt, dies vor allem bei Frauen.<sup>64</sup>

## Gemeinschaft

Ein besonderer Wert sollte auf die Gemeinschaft und das soziale Umfeld gelegt werden. Studien zeigen, dass doppelt so viele Alleinlebende an Alzheimer erkranken wie Menschen in Kommunen. Personen mit einem unterstützenden Umfeld zu Hause werden oft auch früher aus dem Krankenhaus entlassen, da die Lasten des Alltags, wie der Einkauf, Kochen, Pflegearbeiten oder Behördenangelegenheiten aufgeteilt werden können.<sup>63</sup>

In den letzten Jahrzehnten wird jedoch ein deutlicher Anstieg an Alleinlebenden verzeichnet: Im Jahr 1971 lebten nur 5,3 % der Männer und 11,9 % der Frauen allein in Privathaushalten. 2019 waren es bereits 15,7 % männliche und 18,2 % weibliche Personen. Die großen prozentuell geschlechtsspezifischen Unterschiede lassen sich mit der höheren Lebenserwartung von Frauen begründen sowie der Tatsache, dass Männer öfter eine neue Partnerbeziehung nach einer Scheidung

## Folge

Bedingt durch den demografischen Wandel wird in Zukunft der Wohnungs- und Immobilienmarkt verstärkt von älteren Generationen beherrscht werden. Ausschlaggebend für die Planung und infolge Nachfrage von Wohnangeboten werden jedoch nicht die klassischen Modelle des Wohnens sein, sondern neue, innovative und aktive.<sup>65</sup>

Ebenso zielführend scheinen gemeinschaftlich organisierte Wohnprojekte zu sein, da diese nicht nur individuelle Wohnvorstellungen optimieren, sondern auch soziale Netzwerke knüpfen wollen. Der große Vorteil dieser Gemeinschaften ist das Miteinander, der Nachteil jedoch, dass sich zuerst eine Gruppe finden muss, was Zeit und Geduld in Anspruch nimmt. Des Weiteren erscheint es auch wichtig, eine:n „Moderator:in“ zu haben, der/die für die internen „Konfliktfelder“ der zukünftigen Bewohnenden zuständig ist.

## NEUE WOHNFORMEN

„Wie Menschen denken und leben, so bauen und wohnen sie.“  
 - Johann Gottfried Herder<sup>66</sup>  
 (Deutscher Dichter und Philosoph)

Die *eine* richtige Wohnform für alle gibt es nicht, denn jeder Mensch ist anders und hat unterschiedliche Wünsche und Vorstellungen. Daher ist das gemeinschaftliche Wohnen auch nicht für alle und jede:n geeignet. Der derzeitige Veränderungsprozess und die Umstrukturierung des bisher gängigen Leitbilds des Wohnens werden als *Wohnwandel* bezeichnet.<sup>67</sup>

### Alters- oder Pflegeheim

Wer kennt „ihn“ nicht von seinen Großeltern, den Satz: „Bloß nicht ins Altersheim!“. Dabei fand in den letzten Jahrzehnten eine große Entwicklung in den klassischen Einrichtungen statt, welche ihre Konzepte und Gebäude modifizierten und modernisierten, um mit dem Wandel der Zeit zu gehen. So wurde mehr Wert auf die Gestaltung der wohnlichen Atmosphäre und des gemeinschaftlichen Umfelds gelegt. Die Formensprache der Architektur hat sich ebenfalls geändert, von einem krankenhaushähnlichen Charakter zu Hotel- oder Wohnhausanlagen. Diese etwas luxuriösere Form des Altersheims nennt sich *Seniorenresidenz*.<sup>68</sup>

### Betreutes Wohnen

Das Betreute Wohnen stellt eine Alternative zu Pflegeheimen dar. Diese Wohnformen sind in der Nähe von solchen angesiedelt und verfügen über barrierefreie oder -arme Wohnungen sowie betreute Pflege zu gewissen Zeiten. So können ältere Personen, Menschen mit besonderem Betreuungsbedarf, minderjährige Flüchtlinge, etc. weitestgehend selbstständig agieren, werden dabei jedoch unterstützt.<sup>69</sup>

### Gemeinschaftliche Wohnprojekte

Die Besonderheit an dieser innovativen Wohnform ist, dass die Gruppe sich selbst findet und organisiert. Unterschiedlichste Menschen mit verschiedensten Hintergründen treffen aufeinander, jedoch mit derselben zukünftigen Zielvorstellung: Wohnen in der Gemeinschaft durch aktive Beteiligung und Partizipation – der Schlüssel für ein funktionierendes gemeinsames Wohnprojekt. Eine wichtige Rolle übernehmen hier ebenso die Architekt:innen, welche nicht nur die fachlichen Kenntnisse mitbringen, sondern auch zu initiiierenden, entwickelnden und moderierenden Personen werden sowie das Projektmanagement übernehmen.

Bei vielen dieser Projekte hat sich im Laufe der Zeit folgendes architektonisches Merkmal herauskristallisiert: offene, gemeinschaftlich genutzte Räume für alle! Im Freien als Garten, im Gebäude in Form von Dachterrassen, Gemeinschaftsküchen, Saunen, Partyräumen, Gästezimmern, Waschküchen, etc., welche Austausch und Kommunikation fördern. Ebenfalls sehr groß geschrieben wird in diesen Konzepten das Thema der Nachhaltigkeit.<sup>70</sup>

Profitieren sollen hierbei jedoch nicht nur die Bewohnenden selbst, auch die Nachbarschaft kann miteinbezogen werden, um ein „Wir-Gefühl“ in der Umgebung entstehen zu lassen. Im Gegensatz



Abb. 19 | Großzügige Eingangshalle, Seniorenresidenz Zürich (CH), 2006, Miller & MAranta

zum kommerziellen Wohnungsbau sind hier die Nutzenden eher dazu bereit, neue Methoden und zukunftsfähige Modelle auszuprobieren, um ihre privaten Wünsche zu verwirklichen. So sind es am Ende die Gemeinschaftsprojekte, welche gemischte Stadtquartiere ermöglichen, umweltverträgliche Vorzeigeprojekte schaffen, eine hohe Lebensqualität bieten und langfristige Bezahlbarkeit sicherstellen.<sup>71</sup>

Die Zukunft des Wohnens liegt in unseren Händen, jedoch sollte ein Umdenken in der Architekturbranche und der Politik stattfinden. Den Baugemeinschaften, welche großen Wert auf ein soziales Miteinander und einen ökologischen Umgang mit Ressourcen legen, sollte mehr Aufmerksamkeit geschenkt werden. Der Grundstückserwerb stellt oft die größte Hürde dar, weil privat organisierte Gruppen wesentlich mehr Zeit für das Erlangen finanzieller Unterstützung benötigen und somit von Investierenden der „öffentlichen Hand“ ausgestochen werden. Eine Änderung in politischen Belangen hinsichtlich der Vergabe von Bauprojekten wäre ausschlaggebend, um das von Gruppen initiierte Bauen zu erleichtern. Unsere Städte sollten von den Menschen gestaltet werden, welche sie auch bewohnen, und nicht von Profitheuerern, welche nur Geldscheine vor Augen haben.<sup>72</sup>

## Baugruppen

Für den Zusammenschluss einer selbstinitiierten Gruppe mit dem vereinten Ziel, ein Gemeinschaftswohnprojekt zu errichten oder zu sanieren, wird der Begriff „Baugemeinschaft“ oder „Baugruppe“ verwendet. Bottom-up, mit einem hohen Selbst- und Mitbestimmungsgrad bereits in der Planungsphase, steht hier meist im Vordergrund.<sup>73</sup>

## Co.Working | Co.Living | Co.Housing

Eng verbunden mit dem Begriff der Wohngemeinschaft sind die drei „shared Modelle“, das Co.Working, Co.Living und Co.Housing. Doch wo liegt nun der Unterschied?

Arbeitsbedingt haben sich in den letzten Jahren immer mehr Home-Offices entwickelt, das heißt Arbeiten von zu Hause aus oder z.B. im Café mit dem eigenen Laptop, jedenfalls nicht im Büro. Es klingt recht praktisch, weder örtlich noch teilweise zeitlich gebunden zu sein, birgt jedoch auch einen großen Nachteil: das Fehlen der sozialen Komponente. So wurden Co.Working-Einrichtungen gegründet: Mehrere Personen von diversen Unternehmen mieten einen Arbeitsplatz an demselben Ort und agieren von dort aus, jedoch in einer sozialen Umgebung und nicht allein. Nach



Abb. 20 | Schematische Grundriss-Darstellung der Wohnformen

der Arbeit geht jede:r seines/ihrer Weges nach Hause – dies nun wieder solo. Um hier nicht zu vereinsamen, folgt die Steigerung, nämlich das Co.Living: Arbeiten UND wohnen mit anderen Co.Worker:innen unter einem Dach. Oft wird dieses Modell zeitlich begrenzt auf sechs bis zwölf Monate und als „All-inclusive“-Paket angeboten, also Reinigung, Internet, Möbel, etc. inklusive.<sup>74</sup>

Werden nun mehrere Wohngemeinschaften in einem Haus zusammengeführt, ist die Rede von Co.Housing; ein ähnliches Konzept wie Co.Living, mit großzügigen Gemeinschaftsräumen und privaten Rückzugsbereichen, jedoch anders in der Ausführung. Die Zielgruppe richtet sich nämlich nicht nach digital agierenden, meist jüngeren „Arbeitsnomaden“ und Studierenden, sondern ist auf alle Generationen ausgerichtet und vereint somit Jung und Alt unter einem Dach - wobei momentan die Generation 55plus vorherrscht. In der Regel wird Co.Housing als Allgemeinbegriff für selbstorganisierte, gemeinschaftliche Wohnprojekte verwendet. Selbstbestimmung, soziale nachbarschaftliche Kontakte und Nachhaltigkeit bilden hier die Schlagwörter.<sup>75</sup>

## Cluster-Wohnungen

Wird nun ein Schritt weitergegangen und die Wohnung an sich betrachtet, möchte ich auf einen relativ neuen Wohnungstyp aufmerksam machen: die Cluster-Wohnung. Dies ist eine Mischform zwischen einer Wohngemeinschaft und Wohneinheit (WE) mit privaten und gemeinschaftlichen Flächen. Jede Kleinwohnung ist mit einem Bad und meist einer kleinen Teeküche ausgestattet, also etwas größer als ein klassisches WG-Zimmer. Verbunden sind die einzelnen Wohnungen durch einen großen gemeinschaftlichen Raum, welcher als innere Erschließung und Wohnküche fungiert. Die Cluster sind vor allem auf das Leben einzelner Personen, Paare oder Alleinerziehende zugeschnitten, eher selten werden diese von Familien genutzt. Trotzdem soll eine Durchmischung von Alt und Jung, Frau und Mann sowie Arm und Reich stattfinden.<sup>76</sup>

2018 wurden im deutschsprachigen Raum (Deutschland, Österreich, Schweiz) mindestens 34 Projekte mit Cluster-Wohnungen datiert. Ein Großteil davon wurde als Neubauten mit fünf bis sieben Geschossen geplant und realisiert. Die Wohnzufriedenheit bei den bereits umgesetzten Projekten soll sehr hoch sein, und das Leben in der Gemeinschaft wird als Qualität angesehen – wenn man dazu bereit ist.<sup>77</sup>



## RECHTSFORMEN FÜR GEMEINSCHAFTSWOHNPROJEKTE

*„Weil ich der Überzeugung bin, dass gemeinschaftliches Wohnen eine der sozial nachhaltigsten Wohnformen ist, die viele Möglichkeiten eröffnet und solidarische Nachbarschaft nicht nur gegen Vereinsamung wirkt.“*  
- Constance Weiser<sup>78</sup>  
(Gründungsmitglied Die WoGen)

Durch das vielfältige und differenzierte Wohnungsangebot wird auch seit einigen Jahren mit diversen Rechtsformen für Einzelne oder Gruppen, partizipativen Bauprojekten und unterschiedlichen Finanzierungsvarianten experimentiert, um gemeinschaftliches Wohnen und individuelle Bedürfnisse realisieren zu können.

### ● Verein

Eine häufig gewählte Variante ist der Zusammenschluss zu einem gemeinnützigen Verein, welcher nicht gewinnorientiert ist und sich eigene Statuten innerhalb des Vereinsrechts zurechtlegt. Durch eine frühe Gründung am Beginn des Projekts können die Ziele, Rechte und Pflichten jedes Gruppenmitglieds verbindlich gesichert werden. Als juristische Person privaten Rechts werden Beschlüsse mit Fachleuten getroffen. Die Vorteile liegen in der simplen und günstigen Gründung, der einfachen Rechnungslegung und im geringen laufenden Aufwand. Als Nachteil kann sich die teils nicht rechtssicher nachzuweisende Vorsteuerabzugsberechtigung erweisen.<sup>79</sup>

### ● Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH)

Die Errichtung kann bereits ab einer Person erfolgen, dies zu jedem (nicht) gewerblichen Zweck, und sie agiert als juristische Person. Der Nachteil bei der traditionellen Gründung ist das relativ hohe, von den Gesellschafter:innen einzubringende Stammkapital von € 35.000,-. Der große Vorteil liegt wiederum darin, dass die Beteiligten nicht über diesen Betrag hinaus haften.<sup>80</sup>

### ● Genossenschaft

Im Gegensatz zum Verein ist die Gründung hier etwas komplizierter, die Struktur jedoch sehr ähnlich. Es erfolgt ein Zusammenschluss von juristischen oder natürlichen Personen, welche das Kapital zur Verfügung stellen und eine geschäftliche Verbindung eingehen. Wesentliche Ziele sind die Förderung der Mitglieder sowohl wirtschaftlich als auch rechtlich, Selbstverwaltung und Gemeinschaftlichkeit. Diese Form findet in Österreich noch häufig bei gemeinnützigen Bauträgern Verwendung, andere bedienen sich oft der Rechtsform einer GmbH oder Aktiengesellschaft (AG).<sup>81</sup>

### ● habiTAT

Nach dem deutschen Vorbild „Mietshäuser Syndikat“ wurde das habiTAT in die österreichische Rechtslage übersetzt. Ziel ist die Selbstverwaltung und Solidarität der Bewohnenden sowie der nachhaltige Entzug von Immobilien vor Spekulationen und Überführung in Gemeinschaftseigentum. Möglich ist dies durch eine Vereinigung zweier Rechtsformen, der GmbH und des Vereins. Erstere ist Immobilieneigentümerin und besteht aus dem habiTAT-Dachverein (zuständig für die Mieten) und der Gesellschaft der Bewohnenden, welche

**geeignete** Rechtsform  
für Gemeinschaftswohnprojekte

(eher) ungeeignete Rechtsform  
für Gemeinschaftswohnprojekte

sich um die Nutzung und Verwaltung kümmert. Die Vorteile liegen darin, dass die Nutzenden große Mitbestimmungsmöglichkeiten und -rechte haben und kein Eigenkapital veräußern müssen. Die Finanzierung erfolgt über Privatdarlehen durch Direktkredite, durch die Unterstützung des Dachvereins und Miethäuser Syndikats sowie Hypothekarkredite der Bank.<sup>82</sup>

## ● **Miete von Bauträger:innen**

Besonders größere Bauprojekte (eher Neubau) werden oft in Kooperation mit gemeinnützigen oder gewerblichen Bautragenden errichtet. Durch einen top-down Prozess wird das Grundstück erworben, Planende beauftragt und schlussendlich an die Nutzenden direkt oder durch eine generelle Miete an einen Verein vermietet. Die Vorteile der zukünftigen Bewohnenden sind ein geringerer Arbeitsaufwand und ein deutlich niedrigeres Risiko. Nachteilig wird der Mitbestimmungsrahmen jedoch dementsprechend reduziert.<sup>83</sup>

## ● **Die WoGen**

Die Wohnprojekte-Genossenschaft (e.Gen.) ist Österreichs erste und einzige Bauträgerin, die ausschließlich gemeinschaftliche Wohnprojekte mit

und für Menschen verwirklicht. Ziel ist ebenfalls, nachhaltigen Wohnraum der Spekulation zu entziehen und Menschen einen gemeinschaftlichen Lebensraum zu ermöglichen. Bewohnende gründen meist einen Verein, welcher als Wohnprojektträger einen Generalnutzungsvertrag mit Der WoGen und Nutzungsverträge mit allen Wohnenden abschließt. Die Vereinsmitglieder sind zugleich Genossenschafter:innen und haben somit auch Miteigentum an allen Liegenschaften und Immobilien Der WoGen.<sup>85</sup>

## ● **Wohnungseigentümergeinschaft (WEG)**

Durch den Kauf einer Eigentumswohnung wird man gleichzeitig zum Mitglied einer Wohnungseigentümergeinschaft und somit Miteigentümer:in der gesamten Liegenschaft. Dabei kann über die eigene Wohnung verfügt werden. Für Angelegenheiten in den allgemeinen Bestandteilen, wie Stiegenhaus, Fassade, Müllräume, Garten, etc. muss jedoch die WEG Beschlüsse ziehen. Diese gilt als juristische Person, wird meist von einer oder mehr gewählten Personen gesetzlich vertreten und darf als solche Verträge abschließen. Die Instandhaltungskosten für die Allgemeinflächen werden von allen Beteiligten innerhalb der Miete einbezogen.<sup>86</sup>

## ● Miteigentümergeinschaft (MEG)

Ein sehr ähnliches Modell bildet die Miteigentümergeinschaft, bei welcher die Mitglieder über Miteigentumsanteile, sogenannte Quoten, verfügen. Hierbei wird die Gesamtfläche gleichmäßig auf alle Miteigentümer:innen aufgeteilt. So gehört zum Beispiel einem Mitglied 1/6 aller Allgemeinflächen und Wohnungen. Bei Veränderung(en) einzelner Flächen oder des gesamten Objektes benötigt es somit die Zustimmung aller.<sup>88</sup>

## ● Eigentum

Das Eigentum einer einzelnen Person steht im Widerspruch zum Gemeinschaftsgedanken, da es zu starken Ungleichheiten im Besitz kommt und Mitbestimmungsmöglichkeiten der zukünftigen Mietparteien stark eingeschränkt sind. Daher ist dies eine eher unpassende Rechtsform. Für eine Überführung in eine gemeinschaftliche Wohnform sollte die dominierende Rolle weitestgehend abgegeben und zum Beispiel in Form eines Vereines geregelt werden.<sup>89</sup>

## ● Vermietung durch den/die Eigentümer:in

Prinzipiell gilt hier das Mietrechtsgesetz, das für gemeinschaftliche Wohnformen, welche an einer längerfristigen Belegung interessiert sind, jedoch wieder unpassend ist. Um dies zu umgehen, wird oft auf eine alternative Methode gesetzt: Wie bei Der WoGen gründen die Nutzenden einen Verein, welcher im Besitz des gemeinschaftlichen Eigentums ist und Nutzungsverträge an die Vereinsmitglieder ausstellt. Diese wiederum sind sowohl Mietpersonen als auch vermietende Personen und teilweise Miteigentümer:innen.<sup>90</sup>

## Sonstige Formen

Weitere Rechtsformen, wie die Aktiengesellschaft (AG), Offene Gesellschaft (OG), Kommanditgesellschaft (KG), stille Gesellschaft (StGes), Stiftungen oder Fonds sind für Gemeinschaftswohnprojekte eher ungewöhnlich.<sup>91</sup>

Rechtsform	Rechte	Finanzierung	Vorteile	Nachteile
<b>Gemeinnütziger Verein</b>	- Vereinsrechte & eigene Statuten - Haftung mit Vereinsvermögen	- Nicht gewinnorientiert - Mitgliedsbeiträge - Spenden - Förderung - Sponsoring	- einfache & kostengünstige Gründung - ab 2 Personen - einfache Rechnungslegung	- teils nicht rechtssicher nachzuweisende Vorsteuerabzugsberechtigung
<b>GmbH</b>	- Abschluss eines Gesellschaftsvertrags - Haftung der Gesellschafter:innen mit Gesellschaftsvermögen	- Stammkapital € 35.000,-	- ab einer Person - keine Privathaftung	- hohe Gründungskosten
<b>Genossenschaft</b>	- Gesellschaftsvertrag - Haftung der Genossenschaft mit genossenschaftlichem Vermögen	- Startkapital	- Förderung der Mitglieder - Selbstverwaltung - Solidarität	- kompliziertere Gründung - weniger Entscheidungsfreiheit - Kosten durch Finanzierungsbeitrag
<b>habiTAT</b>	- Kombination GmbH und Verein	- GmbH - Privatdarlehen - Hypothekarkredite	- Selbstverwaltung - Solidarität - nachhaltige Marktentwicklung	- kein Eigentumsrecht
<b>Miete von Bauträger:innen</b>	- Gewerbeberechtigung	- gemeinnützige:r oder gewerbeberechtigte:r Bauträger:in - Eigenkapital	- geringer Arbeitsaufwand für Mieter:in - geringes Risiko für Mieter:in	- eher größere Neubauprojekte - weniger Mitbestimmung - Eigentum der Bauträger:in
<b>Die WoGen</b>	- Kombination Bauträger:in und Verein	- Eigenkapital - Mitgliedsbeiträge - Spenden	- gemeinschaftliche Wohnprojekte - nachhaltige Marktentwicklung	- alle Vereinsmitglieder haben Miteigentum an Der WoGen
<b>Wohnungs-Eigentümer-Gemeinschaft (WEG)</b>	- Wohnungseigentumsvertrag	- Eigenkapital	- Miteigentum Liegenschaft - eigene Wohnung	- Allgemeines über WEG regeln - Instandhaltungskosten der Allgemeinflächen in Miete aller - weniger Mitbestimmung bei Wohnungsweitergabe
<b>Mit-Eigentümer-Gemeinschaft (MEG)</b>	- Miteigentumsvertrag	- Eigenkapital	- Miteigentum der Gesamtfläche zu gleichen Teilen - Zustimmung aller	- kein eigenes Wohnungsrecht
<b>Eigentum</b>	- eventuell Überführung in Verein			- unpassend für Gemeinschaftsprojekte - ungleiche Besitzverteilung
<b>Vermietung durch Eigentümer:in</b>	- Mietrechtsgesetz	- Eigenkapital	- kaum Risiken - kaum Arbeitsaufwand	- kein Eigentum - wenig Gemeinschaft

Tab. 3 | Rechtsformen von Gemeinschaftswohnprojekten auf einen Blick

## PROJEKTBEISPIELE

*„Die Frage, wie wir wohnen wollen, ist längst zur Frage, wie wir leben wollen, geworden.“*

*- Dorette Deutsch<sup>92</sup>*

*(Deutsche Autorin und Journalistin)*

Wohnen und Zu-Hause-Sein bestimmen einen großen Teil unseres Lebens, ältere Personen verbringen oftmals sogar vier Fünftel ihres Tages in den eigenen vier Wänden. Durch neuere Formen des Arbeitens, wie HomeOffice, verschieben sich diese Tätigkeiten zusätzlich immer mehr von Arbeiten vor Ort im Büro nach Hause. Ausgelöst durch die Covid-Pandemie gibt es nun auch verstärkt Online-Vorlesungen und Online-Unterricht. Ob und wie viel dieser Art des Lernens aufrecht erhalten bleibt, ist fraglich, jedoch bin ich der festen Überzeugung, dass HomeSchooling ein wesentlicher Bestandteil unserer Zukunft sein wird. Folglich verbringen die meisten Altersgruppen (noch) mehr Zeit zu Hause. Umso wichtiger, ein soziales Umfeld und Lebensqualität zu schaffen!

### Bestandsumbauten

Auf den nächsten Seiten werden einige Projekte gezeigt, welche mit großem Wert auf Gemeinschaft erfolgreich umgesetzt wurden. Dabei habe ich Beispiele von Umbauten und keine Neubauten gewählt – einerseits, um zu zeigen, was mit diversen Umstrukturierungen von Bestandsgebäuden möglich ist, andererseits, um den Fokus auf Umnutzungen zu legen.



# SOLINSIEME | ST. GALLEN (CH)

## Die Wohnfabrik

<b>Baufaufgabe</b>	Umbau eines Fabriksgebäudes zu einem Wohnbau
<b>Architektur</b>	ARCHPLAN AG
<b>Bauherr:in</b>	Solinsieme, Genossenschaft für neue Wohnform, SG
<b>Fertigstellung</b>	2002
<b>Programm</b>	17 Wohneinheiten (WE), Gemeinschaftsräume

Bereits 1998 beginnt das Projekt Solinsieme (eine Kombination aus den Worten „solo“ = allein und „insieme“ = zusammen, gemeinsam), getragen von vier alleinstehenden Frauen über 50 und dem Architekturbüro ARCHPLAN AG, Wurzeln zu schlagen. Das Konzept des Co.Housing war damals noch unbekannt und neuartig. Trotzdem wünschten sich die Frauen eine Wohnform, in der sie ihre Zeit im Alter nicht allein verbringen, jedoch auch nicht in einer WG leben mussten. Mit dem Kauf des Objekts in St. Gallen nahm der Plan Formen an, und die Architekten arbeiteten eng mit den Bewohner:innen zusammen, um deren Wünsche realisieren zu können. 17 Wohneinheiten mit 56 – 93 m<sup>2</sup> wurden in dem dreigeschoßigen Fabriksgebäude aus 1880 mit Zubau verwirklicht, barrierefrei zugänglich durch einen Lift. Die Sanitäreinheiten in den Wohnungen sind eingeschobene Boxen, welche zum Bedauern einiger nicht rollstuhlgerecht sind, jedoch ausgewechselt werden können. Die Gemeinschaftsflächen, bestehend aus einer zentralen Gemeinschaftsküche für bis zu 40 Personen, einem Gästezimmer, zwei Ateliers für diverse Arbeiten, einem Fahrradraum und einer Dachterrasse nehmen knapp 20 % der Gesamtnutzfläche ein. Laut einer Befragung 2008 sind die Bewohnenden „mehrheitlich sehr zufrieden“ mit den Standortqualitäten, da Naherholungsräume in Gehweite erreichbar sind, eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr gegeben ist und kein Auto benötigt wird.<sup>93</sup>

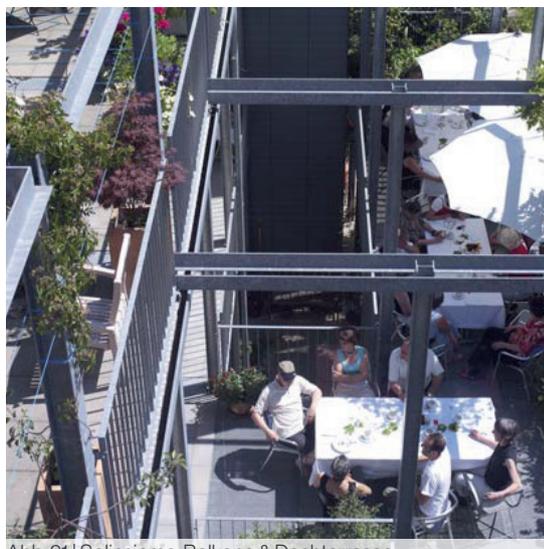


Abb. 21 | Solinsieme. Balkone & Dachterrasse



Abb. 22 | Solinsieme. Gemeinschaftsküche



Abb. 23 | Solinsieme. Außenperspektive

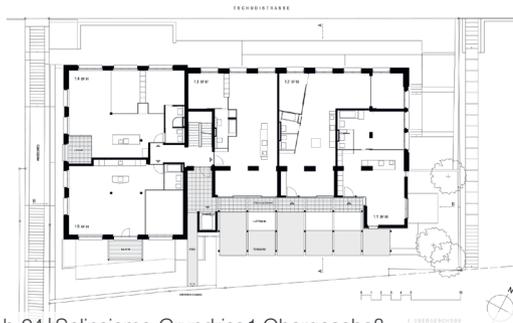


Abb. 24 | Solinsieme. Grundriss 1. Obergeschoß

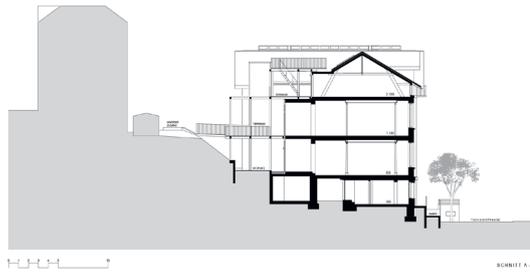


Abb. 27 | Solinsieme. Schnitt A-A

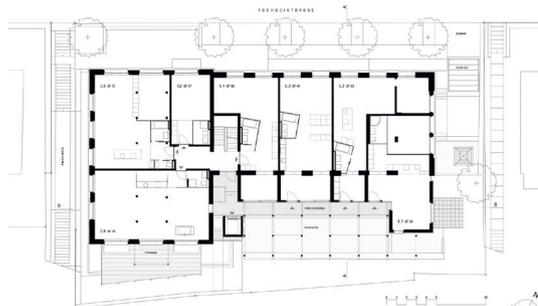


Abb. 25 | Solinsieme. Grundriss Erdgeschoß

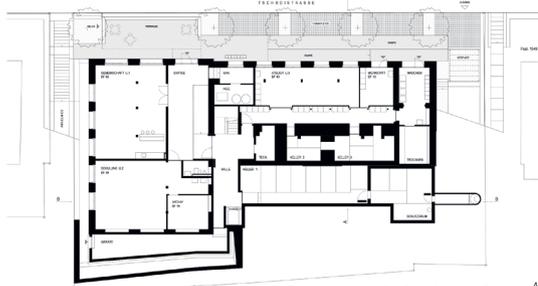


Abb. 26 | Solinsieme. Grundriss Kellergeschoß



Abb. 28 | Solinsieme. Laubengang mit Gemeinschaftsflächen

# KRAFTWERK2 HEIZENHOLZ | ZÜRICH (CH)

## Clusterwohnungen und „Terrasse Commune“

<b>Baufaufgabe</b>	Umbau & Erweiterung eines Jugendwohnheims in ein Wohngebäude
<b>Architektur</b>	Adrian Streich Architekten AG
<b>Bauherr:in</b>	Genossenschaft Kraftwerk1
<b>Fertigstellung</b>	2011
<b>Programm</b>	26 Wohneinheiten (WE), 4 Atelier- / Büroräume, Gemeinschaftsflächen

Die beiden bestehenden Gebäude des ehemaligen Kinder- und Jugendheims in Heizenholz wurden durch einen Neubau miteinander verbunden, um einen gemeinschaftlichen Komplex zu schaffen. Die Besonderheit an diesem Projekt ist die vorgelagerte Treppenanlage, liebevoll „Terrasse Commune“ genannt, welche als Treffpunkt für die Bewohner:innen fungiert. Durch zwei Treppenhäuser im Inneren wird sie nicht als Fluchtweg deklariert, weshalb die Nutzer:innen die Treppenlandschaft als Terrassen verwenden und individuell gestalten können. Das Projekt beinhaltet sowohl einzelne Wohnungen (36-155 m<sup>2</sup>) als auch Clusterwohnungen (327 m<sup>2</sup>) und Großwohngemeinschaften (253 m<sup>2</sup>). Gemeinschaftsflächen, wie ein hauseigenes Café, ein Gästeappartement, Hobbyräume, Fitness Studio und Sauna werden von den Bewohner:innen sehr geschätzt, ebenso die von allen benutzbaren Atelier- und Büroräume. Das Wohnungskonzept geht auf die Bedürfnisse von Menschen der Generation 55plus ein, möchte jedoch auch eine Altersdurchmischung schaffen.<sup>94</sup>



Abb. 29 | Kraftwerk2. Innenraum Clusterwohnung

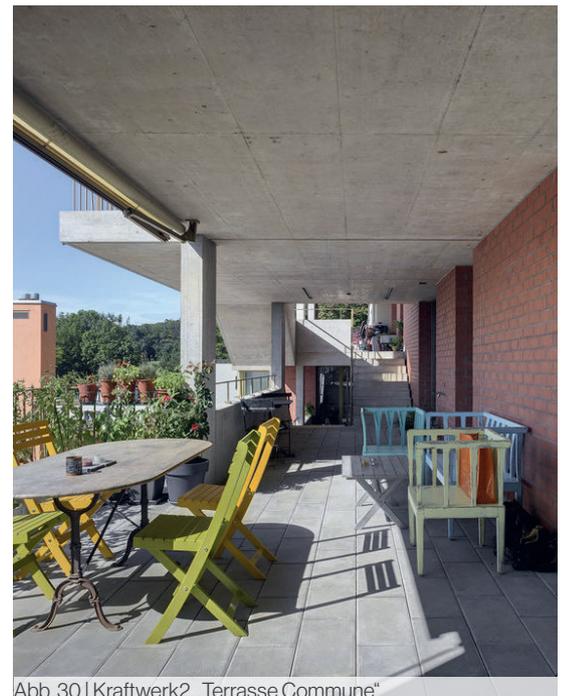


Abb. 30 | Kraftwerk2. „Terrasse Commune“



Abb. 31 | Kraftwerk2. Außenperspektive „Terrasse Commune“



Abb. 32 | Kraftwerk2. Grundriss 2. Obergeschoß Clusterwohnung

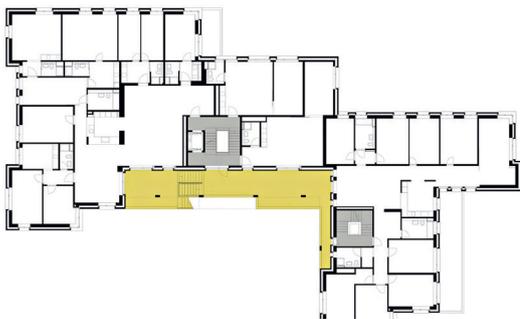


Abb. 33 | Kraftwerk2. Grundriss 2. Obergeschoß



Abb. 34 | Kraftwerk2. Isometrie Gebäude

# SÜDSTADTSCHULE | HANNOVER (D)

## Wohnen statt Schule

<b>Baufaufgabe</b>	Umbau einer denkmalgeschützten Sehbehindertenschule zu einem Wohnbau
<b>Architektur</b>	MOSAİK architekten bda
<b>Bauherr:in</b>	Baugruppe Südstadtschule
<b>Fertigstellung</b>	2012
<b>Programm</b>	16 Wohneinheiten (WE), 3 Büros, Kinder- & Jugendbibliothek, Gemeinschaftshof

Die denkmalgeschützte Sehbehindertenschule (1962, Arch. Friedrich Lindau) erinnert an eine dreiseitige Hofbebauung mit innenliegendem Hof. 2009 wurde das leerstehende Gebäude an die Baugruppe Südstadtschule verkauft, welche eine Nutzungsänderung im Sinn hatte und auch umsetzte: Die ehemalige Bücherei beherbergt nun barrierefreie Wohnungen im Erdgeschoß, weitere Wohnungseinheiten sind im dreigeschoßigen Klassentrakt und in der Turnhalle entstanden – teilweise geschoßübergreifend, um Maisonettwohnungen sowie Dachterrassen zu integrieren. Die Wohnungen orientieren sich ausnahmslos zum Gemeinschaftshof hin, welcher das grüne Herzstück der Anlage bildet. Die neue Kinder- und Jugendbibliothek ist in der erhalten gebliebenen Eingangshalle untergebracht.<sup>95</sup>

Die Baugruppe hat von Anfang an bei dem Projekt mitgewirkt und Wünsche frühzeitig in der Planungsphase geäußert, wodurch individuelle Wohnungsgrundrisse in den Bestand eingefügt werden konnten. In enger Zusammenarbeit mit der Denkmalschutzbehörde wurden bauliche Eingriffe abgestimmt, so z.B. das dezente Integrieren der gelben Balkone in die bestehende Fassade.<sup>96</sup>



Abb. 35 | Südstadtschule. Innenraum Bibliothek



Abb. 36 | Südstadtschule. WE im ehemaligen Klassentrakt



Abb. 37 | Südstadtschule. Innenhofperspektive



Abb. 38 | Südstadtschule. Schnitt ehemalige Sporthalle



Abb. 41 | Südstadtschule. Integration gelber Balkone

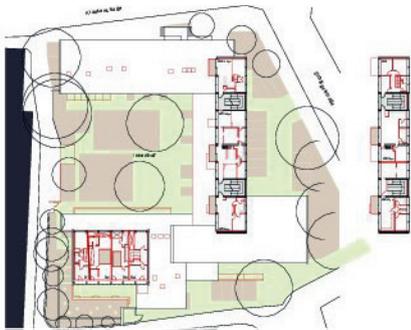


Abb. 39 | Südstadtschule. Grundriss 1. Obergeschoß



Abb. 40 | Südstadtschule. Grundriss Erdbeschoß



Abb. 42 | Südstadtschule. WE in ehemaliger Turnhalle

# VINZIRAST-MITTENDRIN | WIEN (AT)

## Von vielen selbst gemacht

**Baufaufgabe** Sanierung, Umbau & Erweiterung eines Biedermeierhauses in ein Wohngebäude

**Architektur** gaupenraub +/- und Studierende der TU Wien

**Bauherr:in** Verein Vinzenzgemeinschaft St. Stephan

**Fertigstellung** 2013

**Programm** 10 Wohngemeinschaften (WG), Gemeinschaftsflächen, Studier- & Beratungsräume

Das Projekt VinziRast-mittendrin in Wien ist in seiner Planung, Ausführung und Lebendigkeit einzigartig: von Studierenden der TU Wien initiiert und in Partnerschaft mit dem Verein Vinzenzgemeinschaft St. Stephan, den Architekten gaupenraub+/- sowie vielen freiwilligen Helfenden und Obdachlosen realisiert. Ein leerstehendes, ehemaliges Biedermeierhaus aus den 1820er Jahren wurde entkernt, von Grund auf saniert und aufgestockt. Im Erdgeschoß des Eckhauses finden ein Lokal mit Innenhof sowie öffentlich zugängliche Werkstätten Platz. Zehn WGs mit jeweils einem Bad, Teeküche und zwei bis drei Zimmern werden in den Obergeschoßen beherbergt, weiters eine Gemeinschaftsküche mit Wohnzimmer pro Geschoß. Im neuen Dachgeschoß wurde ein Atelier mit offenem Nutzungskonzept geplant, die restliche Dachfläche fungiert als Terrasse mit Pflanzgärten. Zudem konnten Freizeiträume, Büros sowie Studier- und Beratungsräume realisiert werden.<sup>97</sup>

Das Gebäude beherbergt sowohl Studierende (mit zeitlicher Befristung) als auch ehemals Obdachlose. In dem Co.House wird nicht nur gewohnt, gearbeitet und gelernt, auch diverse Gemeinschaftsaktivitäten, wie Kinoabende, Gartenarbeit oder Workshops finden hier statt. Ein im Innenhof integrierter Aufzug ermöglicht barrierefreie Zugänge zu allen Räumen.<sup>98</sup>



Abb. 43 | VinziRast Lokal „mittendrin“

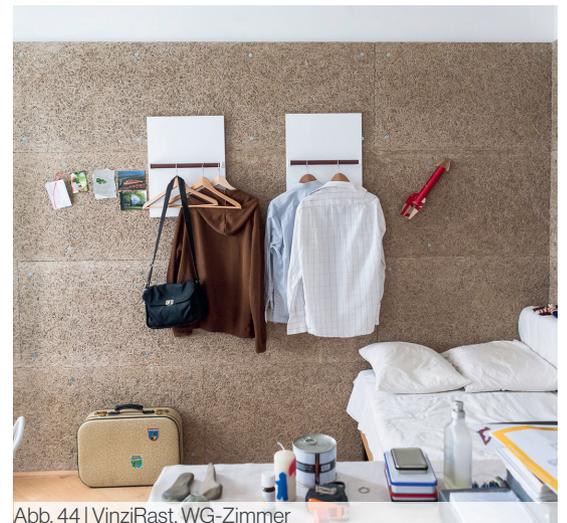


Abb. 44 | VinziRast WG-Zimmer



Abb. 45 | VinziRast. Außenperspektive

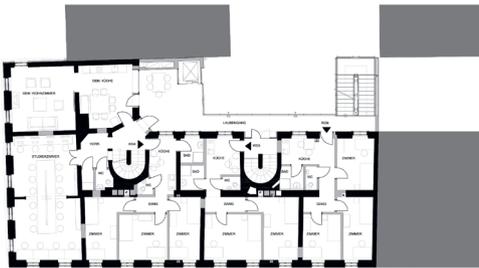


Abb. 46 | VinziRast. Grundriss 1. Obergeschoß



Abb. 49 | VinziRast. Schnitt A-A

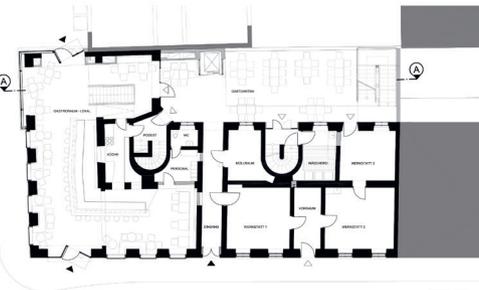


Abb. 47 | VinziRast. Grundriss Erdgeschoß



Abb. 48 | VinziRast. Grundriss Kellergeschoß



Abb. 50 | VinziRast. Gemeinschaftlicher Innenhof

# MAYR IN DER WIM | GARSTEN (AT)

## Nachbarschaftlich Wohnen

<b>Baufaufgabe</b>	Revitalisierung eines alten Bauernhofs
<b>Architektur</b>	Architekturbüro Matzinger
<b>Bauherr:in</b>	Verein Genawo GmbH
<b>Fertigstellung</b>	2017
<b>Programm</b>	21 Wohneinheiten (WE), Gemeinschaftsräume

Der 500 Jahre alte denkmalgeschützte Mairhof, in der Marktgemeinde Garsten, Oberösterreich, soll vor dem Verfall bewahrt und mit einer neuen Nutzung wiederbelebt werden. Eine Gruppe von 37 Menschen, welche nicht allein leben wollten, hat sich zusammengefunden, um gemeinsam mit dem Architekten Fritz Matzinger den Vierkanter umzuplanen. Vertreten sind alle Altersgruppen von jung bis alt, diverse Berufsgruppen, Familien sowie Singles, sowohl aus der näheren Umgebung als auch aus Großstädten, wie Wien oder Linz. Das Mit- und Füreinander steht bei allen im Vordergrund. So sind neben Wohnungen auch unterschiedlichste Gemeinschaftsflächen am und um den Hof entstanden. Das große, neu überdachte Atrium inmitten der Anlage gilt als Herzstück und dient nicht nur als Begegnungszone, ebenso werden hier Feste zu allen Jahreszeiten abgehalten oder eine erfrischende Abkühlung in dem 20 m langen Schwimmkanal genossen. Der Vierkanter liegt mitten im Grünen, die ihn umgebende Natur wird ebenfalls für gemeinschaftliche Aktivitäten genutzt. Die Diözese Linz ist Eigentümerin der Liegenschaft, was den Gedanken der Gemeinschaftswohnprojekte noch einmal stärkt, da hier die Rechtsform „Miete von Bauträgerin“ gilt.<sup>99</sup>



Abb. 51 | Genawo. Überdachtes Atrium



Abb. 52 | Genawo. Außenperspektive

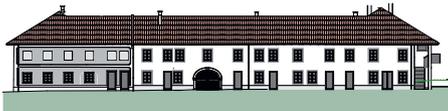


Abb. 53 | Genawo. Ansicht Ost



Abb. 54 | Genawo. Schnitt längs



Abb. 57 | Genawo. Luftaufnahme

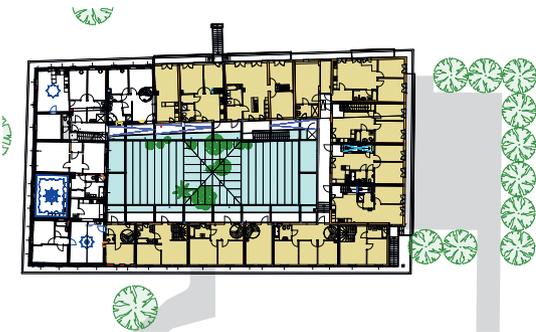


Abb. 55 | Genawo. Grundriss 1. Obergeschoß

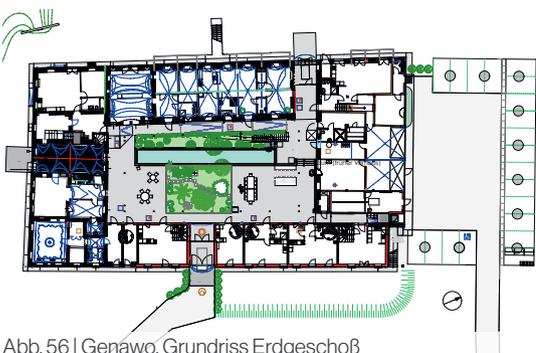


Abb. 56 | Genawo. Grundriss Erdgeschoß



Abb. 58 | Genawo. Ehemaliger Schweinestall

# COCONAT | BAD BELZIG (D)

## A Workation Retreat

<b>Baufaufgabe</b>	Umnutzung eines historischen Gutshauses für Co.Working & Co.Living
<b>Architektur</b>	Absprache mit diversen Büros
<b>Bauherr:in</b>	-
<b>Fertigstellung</b>	2017
<b>Programm</b>	50 Schlafplätze, Arbeitsräume, Dorfladen, Natur

Neben Wohngemeinschaften ist auch das Thema des Co.Workings immer angesagter und attraktiver, so auch bei dem Projekt Coconat, was für „*Community and Concentrated work in Nature*“ steht. Hier werden neben Arbeitsplätzen und schnellem Internet auch tages- oder monatsweise Nächtigungen angeboten, neben der Möglichkeit auf viel Ruhe, Konzentration und Entspannung in der Natur. Der alte Gutshof Glien liegt in einem kleinen Dorf bei Bad Belzig, ca. eine Stunde südwestlich von Berlin. „Digitalnomaden“ aus der Stadt zieht es zum Arbeiten immer mehr aufs Land, um frische Luft zu atmen, dem gestressten Alltag zu entkommen und im Grünen zu sein. Coconat, mit EU-Förderungen finanziert, war einer der ersten Arbeitsorte dieser Art. Seit der Eröffnung 2017 sind viele weitere rund um die Hauptstadt gefolgt. Neben Arbeitsräumen und diversen Schlafplätzen, in Einzel- oder Mehrbettzimmern sowie Zelten, sind auf dem Grundstück noch ein Dorfladen mit nachhaltigen Produkten, ein Café, ein Obsthain und ein Natursee vorzufinden. Mit täglich drei selbst zubereiteten Mahlzeiten, hauptsächlich vegetarisch oder vegan, zu fixen Essenszeiten, Yoga und Massage-Einheiten sowie Wanderwegen soll den Gästen aus aller Welt eine gesunde Work-Life-Balance vermittelt werden. Ebenfalls wichtig ist den Betreibenden eine gewisse Diversität der Ankommenden, um die Kreativität der Einzelpersonen und das Gemeinschaftsgefüge untereinander zu stärken.<sup>100</sup>

Weitere Ergänzungen sind in den kommenden Jahren geplant, um das Angebot noch zu vergrößern. So die Umnutzung der Scheune für weitere 50 Schlafplätze und die Entstehung des Cocolab im ehemaligen Rinderstall: Ebenerdig sollen Werkstätten auf etwa 200 m<sup>2</sup> Fläche entstehen, um die vorhandene Digitalisierung mit Handwerklichem und manuellen Arbeiten zu verknüpfen. Neben modernen Geräten, wie 3D Drucker und CNC Fräsen, sind auch Nähstuben und Siebdruckwerkstätte angedacht.<sup>101</sup>



Abb. 59 | Coconat. Gutshof Glien

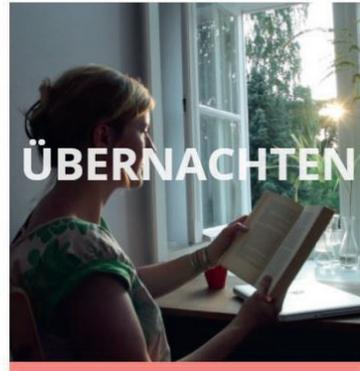


Abb. 60 | Coconut. Vielfältige Angebote



Abb. 61 | Coconut. Schematische Übersicht

## Verweise

- 40** Gute Zitate: Heraklit. <<https://gutezitate.com/zitat/187854>> (02.03.2021)
- 41** Vgl. Kirchschräger, Eva: Familie und Wohnen im Wandel der Zeit. 2011. <<https://www.grin.com/document/196025>> (02.03.2021)
- 42** Vgl. Becker, Annette / Kienbaum, Laura / Ring, Kristien / Cachola Schmal, Peter (Hrsg.): Bauen und Wohnen in Gemeinschaft: Ideen, Prozesse, Architektur = Building and living in communities: ideas, processes, architecture. Basel: Birkhäuser. 2015. S. 8.
- 43** Vgl. Ebda. S. 210f.
- 44** Vgl. Ebda. S. 12f.
- 45** Vgl. Deutsche Wohnen: Zukunft des Wohnens. <<https://www.deutsche-wohnen.com/bauen-wohnen/wohnen-im-wandel/zukunft-des-wohnens/>> (02.03.2021)
- 46** Vgl. Statistik Austria: Bevölkerungsprognosen. <[http://www.statistik.at/web\\_de/statistiken/menschen\\_und\\_gesellschaft/bevoelkerung/demographische\\_prognosen/bevoelkerungsprognosen/027308.html](http://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/bevoelkerung/demographische_prognosen/bevoelkerungsprognosen/027308.html)> (08.12.2021)
- 47** Vgl. Münz, Rainer: Das graue und das bunte Österreich - Demografische Herausforderungen im 21. Jahrhundert. versicherungsrundschau, Nr. 7-8/15, 47-50. 2015. S. 47f. <[https://www.gvfw.at/gvfw/gvfw.nsf/sysPages/298C680513EA-CED0C1257D870045633B/\\$file/Muenz.pdf](https://www.gvfw.at/gvfw/gvfw.nsf/sysPages/298C680513EA-CED0C1257D870045633B/$file/Muenz.pdf)> (02.03.2021)
- 48** News WKO: Demografische Entwicklung in Österreich. 2020. <[https://news.wko.at/news/oesterreich/Demografische\\_Entwicklung\\_in\\_Oesterreich.html](https://news.wko.at/news/oesterreich/Demografische_Entwicklung_in_Oesterreich.html)> (02.03.2021)
- 49** Vgl. Kluge, Jan / Kocher, Martin: Der demographische Wandel und seine Effekte auf regionale Arbeitsmärkte in Österreich. KOMMUNAL. 2019. <<https://kommunal.at/der-demographische-wandel-und-seine-effekte-auf-regionale-arbeitsmaerkte-oesterreich>> (02.03.2021)
- 50** Vgl. Münz: Das graue und das bunte Österreich - Demografische Herausforderungen im 21. Jahrhundert. S. 50.
- 51** Vgl. Ebda. S. 49f.
- 52** Gute Zitate: Gustav Knuth. <<https://gutezitate.com/zitat/202238>> (02.03.2021)
- 53** Vgl. Feuerstein, Christiane / Leeb, Franziska: GenerationenWohnen: neue Konzepte für Architektur und soziale Interaktion. München: Detail, Inst. f. internat. Architektur-Dokumentation. 2015. S. 10.
- 54** Vgl. Huber, Andreas (Hrsg.): Neues Wohnen in der Zweiten Lebenshälfte. Basel / Boston / Berlin: Birkhäuser. 2008. S. 15.
- 55** Vgl. Ebda. S. 9.
- 56** Vgl. Ebda. S. 16ff.
- 57** Gute Zitate: Pablo Picasso. <<https://gutezitate.com/zitat/136169>> (02.03.2021)
- 58** Vgl. Deutsch, Dorette: Lebensträume kennen kein Alter: neue Ideen für das Zusammenwohnen in der Zukunft. Originalausgabe. Frankfurt am Main: Krüger. 2007. S. 42, 51f.
- 59** Vgl. Huber: Neues Wohnen in der Zweiten Lebenshälfte. S. 21.
- 60** Vgl. Deutsch: Lebensträume kennen kein Alter. S. 25, 55.
- 61** Vgl. Forlati, Silvia: Was ist PARTizipation? das Teilhaben, Teilnehmen, Beteiligtsein. Online MS-Teams. 2020. S. 1-4, 18
- 62** Vgl. Deutsch: Lebensträume kennen kein Alter. S. 72, 76.
- 63** Vgl. Ebda. S. 62.
- 64** Vgl. Statistik Austria: Lebensformen. <[http://www.statistik.at/web\\_de/statistiken/menschen\\_und\\_gesellschaft/bevoelkerung/haushalte\\_familien\\_lebensformen/lebensformen/036550.html](http://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/bevoelkerung/haushalte_familien_lebensformen/lebensformen/036550.html)> (05.03.2021)
- 65** Vgl. Huber: Neues Wohnen in der Zweiten Lebenshälfte. S. 41.
- 66** Gute Zitate: Johann Gottfried Herder. <<https://gutezitate.com/zitat/119170>> (05.03.2021)
- 67** Vgl. Becker u. a.: Bauen und Wohnen in Gemeinschaft: Ideen, Prozesse, Architektur = Building and living in communities: ideas, processes, architecture. S. 18.
- 68** Vgl. Feuerstein und Leeb: GenerationenWohnen: neue Konzepte für Architektur und soziale Interaktion. S. 25f.
- 69** Vgl. Ebda. S. 26f.
- 70** Vgl. Deutsch: Lebensträume kennen kein Alter. S. 51.
- 71** Vgl. Becker u. a.: Bauen und Wohnen in Gemeinschaft: Ideen, Prozesse, Architektur = Building and living in communities: ideas, processes, architecture. S. 24-26.
- 72** Vgl. Ebda. S. 27.

- 73** Vgl. Initiative Gemeinsam Bauen und Wohnen: Wissen und FAQ. <<https://www.inigbw.org/gemeinschaftlich-wohnen/faq>> (15.04.2021)
- 74** Vgl. BNP Paribas Real Estate: Coliving, Coworking, Cohousing - die „Koexistenz“ der Immobilien nimmt Fahrt auf. 2020. <<https://www.realestate.bnpparibas.de/blog/wohnen/coliving-coworking-und-co-definitionen-ausblick>> (07.03.2021)
- 75** Vgl. LaFond, Michael / Tsvetkova, Larisa (Hrsg.): CoHousing Inclusive: selbstorganisiertes, gemeinschaftliches Wohnen für alle = self-organized, community-led housing for all. Berlin: jovis. 2017. S. 14.
- 76** Vgl. Prytula, Michael / Rexroth, Susanne / Lutz, Manuel / May, Friedrich / Bundesinstitut für Bau-, Stadt-, und Raumforschung (BBSR): Cluster-Wohnungen: Eine neue Wohnungstypologie für eine anpassungsfähige Stadtentwicklung. Bd. 22. Zukunft Bauen: Forschung für die Praxis. 2020. S. 9, 13. <<https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/zukunft-bauen-fp/2020/band-22.html>> (07.03.2021)
- 77** Vgl. Ebda. S. 12f, 22.
- 78** Wohnprojekte Genossenschaft: Was ist Die WoGen?. <<https://die-wogen.at/>> (15.04.2021)
- 79** Vgl. Initiative Gemeinsam Bauen und Wohnen: Wissen und FAQ. <<https://www.inigbw.org/gemeinschaftlich-wohnen/faq>> (15.04.2021)
- 80** Vgl. Wirtschaftskammer Österreich (WKO): Welche Gesellschaftsformen gibt es in Österreich?. <[https://www.wko.at/service/wirtschaftsrecht-gewerberecht/Welche\\_Gesellschaftsformen\\_gibt\\_es\\_in\\_Oesterreich\\_.html](https://www.wko.at/service/wirtschaftsrecht-gewerberecht/Welche_Gesellschaftsformen_gibt_es_in_Oesterreich_.html)> (15.04.2021)
- 81** Vgl. Initiative Gemeinsam Bauen und Wohnen: Wissen und FAQ.
- 82** Vgl. habiTAT: Die Idee. <[http://habitat.servus.at/?page\\_id=219](http://habitat.servus.at/?page_id=219)> (15.04.2021)
- 83** Vgl. Weiser, Constance / Lindenthal, Julia: Leitfaden für Beratung und Prozessbeteiligung: Entwickelt im Rahmen des Forschungsprojekts ReHABITAT-ImmoCHECK+. 2018. S. 9. <[https://ecology.at/files/pr882\\_8.pdf](https://ecology.at/files/pr882_8.pdf)> (15.04.2021)
- 84** Vgl. YouTube: Die WoGen - Wozu Wohnprojekte?. 2018. <<https://www.youtube.com/watch?v=SzJk2DDdxL8&t=165s>> (15.04.2021)
- 85** Vgl. Wohnprojekte Genossenschaft: Wie funktioniert ein WoGen-Projekt?. <<https://diewogen.at/wie-funktioniert-ein-wogen-projekt/>> (15.04.2021)
- 86** Vgl. Bundesministerium für Digitalisierung und Wirtschaftsstandort: Allgemeines zur Eigentümergemeinschaft. <[https://www.oesterreich.gv.at/themen/bauen\\_wohnen\\_und\\_umwelt/wohnen/8/1/Seite.210131.html](https://www.oesterreich.gv.at/themen/bauen_wohnen_und_umwelt/wohnen/8/1/Seite.210131.html)> (15.04.2021)
- 87** Vgl. Initiative Gemeinsam Bauen und Wohnen: Wissen und FAQ.
- 88** Vgl. Weiser und Lindenthal: Leitfaden für Beratung und Prozessbeteiligung: Entwickelt im Rahmen des Forschungsprojekts ReHABITAT-ImmoCHECK+. S. 8.
- 89** Vgl. Ebda. S. 8
- 90** Vgl. Ebda. S. 8f
- 91** Vgl. Initiative Gemeinsam Bauen und Wohnen: Wissen und FAQ.
- 92** Deutsch: Lebensträume kennen kein Alter. S. 7.
- 93** Vgl. Huber: Neues Wohnen in der Zweiten Lebenshälfte. S. 85–95.
- 94** Vgl. Becker u. a.: Bauen und Wohnen in Gemeinschaft. S. 56ff.
- 95** Vgl. Ebda. S. 40ff.
- 96** Vgl. Mosaik Architekten: Südstadtschule. <<https://www.mosaik-architekten.de/project/suedstadtschule/>> (08.03.2021)
- 97** Vgl. Becker u. a.: Bauen und Wohnen in Gemeinschaft. S. 100ff.
- 98** Vgl. LaFond und Tsvetkova: CoHousing Inclusive. S. 106–110.
- 99** Vgl. GENAWO GmbH: Über uns. <<http://genawo.at/ueber-uns/>> (23.04.2021)
- 100** Vgl. Pousset, Sina: Coworking auf dem Land: Pack den Laptop ein. ZEIT ONLINE. 2019. <<https://www.zeit.de/entdecken/2019-08/coworking-auf-dem-land-brandenburg-berlin-st-oberholz>> (14.04.2021)
- 101** Vgl. COCOLAB: Maker's Retreat - MakerSpace und FabLab in Brandenburg. <<https://cocolab.coconat-space.com/>> (14.04.2021)



# DIE VERORTUNG

Abb. 62 | Thermenregion, Urbanus Kapelle



# 4

## DIE VERORTUNG

*„Als wärest du in der Wildnis, nicht eine bis zwei Meilen  
von einer der lebhaftesten Hauptstädte der Welt.“  
- Adalbert Stifter über den Wienerwald <sup>102</sup>  
(Österreichischer Schriftsteller)*

Um einen Entwurf realisieren zu können und auf die vorhergehenden Schwerpunkte des Weinbaus und der Heurigenkultur, der Hofbildungen sowie des Wohnens im Wandel einzugehen, wurde ein Bestandsgebäude in Niederösterreich gewählt. Bevor jedoch das Objekt selbst betrachtet wird, müssen zuerst der historische Kontext und die rechtlichen Grundlagen des Ortes sowie der Umgebung beleuchtet werden.



Abb. 63 | Icon Verortung



Abb. 64 | Kartendarstellung, Österreich | Niederösterreich | Industrieviertel | Traiskirchen

## Das Bundesland Niederösterreich (NÖ)

Von den neun Bundesländern in Österreich ist Niederösterreich, mit einer Fläche von knapp 19.200 km<sup>2</sup> und 21 Bezirken, das flächengrößte sowie nach Wien das bevölkerungsreichste. Von West nach Ost fließend durchtrennt die Donau das Gebiet in zwei Teile: Nördlich des Stroms liegen das Wald- und Weinviertel, geprägt durch dichte Waldlandschaften und riesige Wackelsteine sowie unzählige Weingärten. Südlich befinden sich das Most- und Industrieviertel sowie Niederösterreich Mitte - vom Wienerwald und den Wiener Alpen, über grüne Wiesenidylle bis hin zu alpinen Bergwelten ist hier alles vertreten. Am Ufer bzw. im und um das Tal des Flusses selbst sind zahlreiche Kulturschätze angesiedelt, wie das Benediktinerkloster in Melk oder die Kulturlandschaft Wachau, welche seit 2000 zum UNESCO- Weltkulturerbe zählt. Durch die besondere, geographisch zentrale Lage in Europa treffen sowohl nord- als auch südeuropäische Klimazonen aufeinander und bieten somit eine unvergleichbar harmonische Landschaftsvielfalt.<sup>103</sup>

## Das Industrieviertel

Das Industrieviertel, auch liebevoll als „Viertel unter dem Wienerwald“ bezeichnet, bildet den südöstlichen Teil Niederösterreichs und nimmt knapp ein Viertel der Fläche ein. Bekannt sind die Bezirkshauptstädte Wr. Neustadt, Baden, Mödling sowie Wien-Umgebung und Teile St. Pöltens. Neben einigen Industrieflächen wird das Gebiet auch von Agrarflächen, Wäldern und Weingärten geprägt.<sup>104</sup> Das Weinbaugebiet Thermenregion befindet sich ebenfalls hier.

## Die Stadtgemeinde Traiskirchen

Mit 20.898 Einwohnenden (Stand 01. Dezember 2021) zählt die Stadt Traiskirchen zu den bevölkerungsreichsten Gemeinden im Verwaltungsbezirk Baden, wo sich auch der international bekannte Kurort, die Stadt Baden bei Wien, befindet. Traiskirchen liegt an der Thermenlinie, 200 m über dem Meeresspiegel, mit einer Fläche von rund 29 km<sup>2</sup>. Neben der vielfältigen Landschaft und den zahlreichen Weingärten ist das Erstaufnahmezentrum OST für Asylwerbende (oder Flüchtlingslager), eine ehemalige Kadettenschule der k.u.k. Monarchie, prägend für die Stadt.<sup>105</sup>

## DAS BUNDESLAND NIEDERÖSTERREICH

*„Wer nicht genau weiß, wohin er will,  
der darf sich nicht wundern, wenn er ganz woanders ankommt.“  
- Mark Twain<sup>106</sup>  
(Amerikanischer Schriftsteller)*

Im September 2004 wurde das „Niederösterreichische Landesentwicklungskonzept“ auf Basis des gültigen Raumordnungsgesetzes als Grundsatzdokument zur zentralen Koordinierung und Steuerung der Raumordnung für das Bundesland beschlossen. Grundlegende Strategien und Ziele für eine harmonische, nachhaltige und integrative Raumentwicklung sind formuliert.<sup>107</sup>

Da das umfassende Strategiepapier mit 2020 ihre Gültigkeit verlor, wird nun am „Räumlichen Entwicklungsleitbild 2035“ gearbeitet, welches im Juni 2021 fertiggestellt werden sollte. In Zukunft wird dieses als „schlankes“ Leitbild für Gemeinden und Regionen dienen.<sup>108</sup>

### NÖ Landesentwicklungskonzept

In diesem Dokument werden einige Herausforderungen bezüglich des wachsenden Flächenverbrauchs, der steigenden Nachfrage nach Wohnraum sowie des aufstrebenden Bewusstseins dem Naturraum und der Nachhaltigkeit gegenüber angesprochen. Besonders im Umland von Wien ist bereits damals eine Zunahme von Betrieben und somit eine Erhöhung des Wohnbedarfs vermerkt worden. Mit der Erweiterung des Arbeitsangebots steigt ebenso die Zahl der Pendelnden – gemeindeübergreifende Funktionalräume entstehen. Gleichzeitig wird jedoch auch auf den gesellschaftlichen Wandel durch die Alterung der Bevölkerung verwiesen – die Lebenserwartung steigt, die Geburtenzahlen sinken. Die Auswirkungen betreffen nicht nur das Arbeitswesen, auch das vorhandene Pensionssystem und die Betreuung im Alter bedürfen Überlegungen. Die Gesellschaft durchlebt einen Wandel, wird vielfältiger und offener mit Lebensweisen und -formen. Eine Durchmischung von Personen diverser Altersgruppen, Herkunft und Kulturen findet statt.<sup>109</sup>

Das generelle Leitbild wird mit drei Zielen beschrieben, welche sich auf eine nachhaltige und harmonische Entwicklung stützen:

- Gleichwertige Lebensbedingungen bilden die Grundlage für die Daseinsbedingungen (Wohnen,

Arbeiten, Bildung, Ver- und Entsorgung, Verkehr, ...) und sollen für alle gleichermaßen angestrebt werden.

- Regionale Potenziale in den Bereichen Industrie und Gewerbe, Land- und Forstwirtschaft, Kulturlandschaften, Aus- und Weiterbildung sowie Tourismus- und Freizeitwirtschaft sollen gefördert und weiterentwickelt werden, um im internationalen Wettbewerb mithalten zu können.

- Ein nachhaltiger und sparsamer Umgang mit natürlichen Ressourcen und der Umwelt ist unabdingbar für unser zukünftiges Leben auf dem Planeten Erde. Ressourcenschonendes Konsumverhalten, flächensparende Nutzung des vorhandenen Raums oder dichte Bebauung sind nur einige nennenswerte Möglichkeiten.<sup>110</sup>

Niederösterreich wurde national lange nur als „Umland von Wien“ und international als Durchreisegebiet (zum Beispiel Prag – Wien, Bratislava – Wien oder Budapest - Wien) angesehen. Mit der Etablierung St. Pöltens als eigene Landeshauptstadt war jedoch nicht nur ein Zeichen gesetzt, auch der Selbstständigkeitsprozess begann. Das Prinzip „Stärkung der Stärken“ wurde hier angewendet, und zwar durch Nutzung und stetige Weiterentwicklung der Potenziale und der Standortvorteile. Heute wird das Bundesland mit Kultur, Landschaft, Natur und Vielfalt assoziiert, aber auch mit seiner großen Anzahl an Gemeinden. Trotz der erworbenen Eigenständigkeit des Landes, kann Niederösterreich

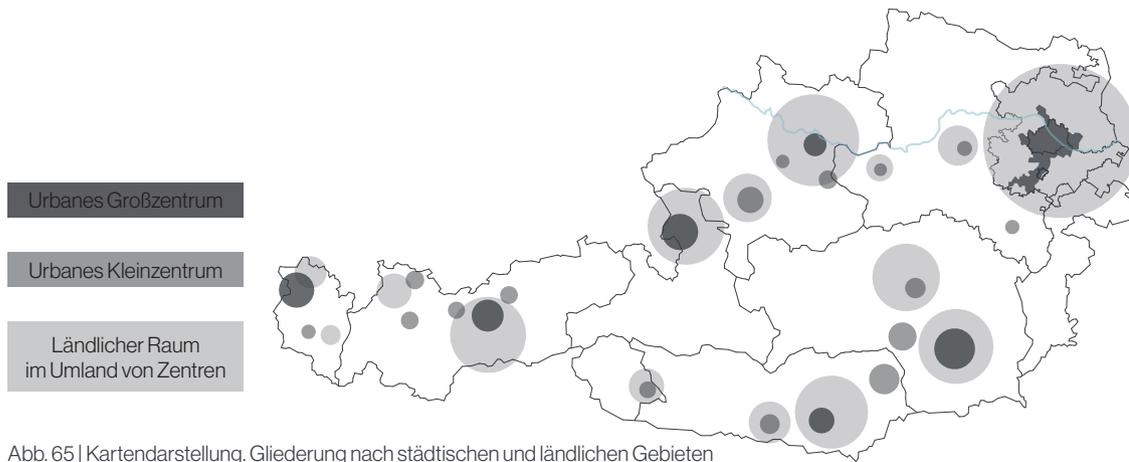


Abb. 65 | Kartendarstellung. Gliederung nach städtischen und ländlichen Gebieten

Abb. 66 | Kartendarstellung. SUM-Gebiet



nach wie vor mit der Hauptstadt im Herzen punkten. Besonders in den letzten Jahren wurden sowohl ein enormer wirtschaftlicher Aufschwung als auch ein dichtes, funktionelles Netz zwischen Wien und dem angrenzenden niederösterreichischen Umfeld festgestellt.<sup>111</sup>

So ist an dieser Stelle das „SUM“ zu erwähnen, das Stadt-Umland-Management von Wien und Niederösterreich, das eine Zusammenarbeit zwischen der Kernstadt und dem Umland ermöglicht. Die Operative ist in einen nördlichen Bereich über der Donau, mit Hauptaugenmerk auf landwirtschaftliche Nutzung, sowie ein südliches Gebiet geteilt, wo die städtischen Strukturen bis nach Wiener Neustadt vordringen.<sup>112</sup> Das südliche Wiener Umland stellt mit dem Flughafen Wien-Schwechat, der Shopping City-Süd (SCS) in Vösendorf und dem Industriezentrum Süd (IZ NÖ-Süd) einen der größten Wirtschaftsräume in Österreich dar. Als Herausforderung für die Zusammenarbeit und Verwirklichung erweist sich jedoch die Tatsache, dass die österreichischen Gemeinden durch die örtliche Raumplanung autonom und somit zu keiner überregionalen Kooperation verpflichtet sind.<sup>113</sup>

## Wohnbauförderungen

Das Land Niederösterreich bietet diverse Förderungen im Bereich des Neubaus und bei Sanierungen an. Allgemein ist dabei zu beachten, dass das Bauvorhaben vor Baubeginn von einem Gestaltungsbeirat oder Architektur- und Planungsauswahlverfahren (je nach Größe des Projektes) überprüft wird. Eine wichtige Voraussetzung für die Objektförderung stellt auch die Energiekennzahl des Gebäudes dar, welche in einem Energieausweis ersichtlich ist. Die Verwendung von alternativen Energiesystemen mit erneuerbaren Energiequellen ist eine Förderungsvoraussetzung. Dazu zählen unter anderem dezentrale Energieversorgungssysteme auf Basis biogener Brennstoffe, wie Pellets- oder Hackgutheizanlagen sowie Solaranlagen, Fern-, Nahwärme oder -kälte, Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen, Wärmepumpen oder ähnliches.<sup>114</sup>

Neben der Förderung zur Errichtung von Wohneinheiten und Wohnheimen sowie Räumen zur Gesundheitsversorgung oder für Geschäfte werden auch zusätzliche Punkte für die Kategorien „Begleitetes Wohnen“, „Barrierefreies Wohnen“ und „Junges Wohnen“ verliehen.<sup>115</sup>

Bei Wohnungssanierungen werden laut den „NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2019“ sowohl Maßnahmen zur Verminderung des Energieverbrauchs als auch solche zur Wohnungsverbesserung für behinderte Menschen und der Nachverdichtung gefördert. Zuerst wird ein Ansuchen mit einem Formular gestellt, das der Wohnungsförderungsbeirat nach einer örtlichen Besichtigung begutachtet und in der Folge eine Bewilligung erteilt oder nicht. Nach dem Ausfüllen der Komplettierungsunterlagen und einer Zusicherung darf mit den Umbauten begonnen werden. Das Bauvorhaben beschränkt sich auf ein Jahr Bauzeit.<sup>116</sup>

## DAS INDUSTRIEVIERTEL

*Die Tourismusregion Wienerwald wirbt mit dem Slogan  
„Gesund durchatmen – wohl fühlen – genießen“.<sup>117</sup>*

Aufbauend auf dem Landesentwicklungskonzept wurde 2015 nach einem langjährigen „top-down und bottom-up“ Prozess mit der Bevölkerung das Dokument „Hauptregionsstrategie 2024“ geplant und herausgegeben. Ziel war, eine langfristige nachhaltige Wirkung für alle fünf Viertel zu erreichen. Eingegangen wird in dieser Arbeit jedoch nur auf das Industrieviertel.<sup>118</sup>

### Hauptregionsstrategie 2024

Der Naturraum in Niederösterreich ist einzigartig, so steht fast ein Viertel der Landesfläche unter Naturschutz. Einen großen Anteil bilden dabei der Biosphärenpark Wienerwald und der alpine Semmering mit den Gebirgen der Hohen Wand, Schneeberg und Rax, welche sich hauptsächlich im Industrieviertel befinden. Weite Landschaftsteile sind als „Natura 2000 Gebiete“ geschützt. Südlich von Wien bis Wr. Neustadt, entlang der Süd-Autobahn A2, befindet sich einer der Siedlungsschwerpunkte in Niederösterreich mit einem gut ausgebauten Verkehrsnetz, welches auch in Zukunft nicht an Wert verlieren wird. In diesem Gebiet, das als industrielle Kernzone gilt, sind einige Innovations- und Transferzentren angesiedelt, unter anderem in Seibersdorf und Wiener Neustadt. Weiter östlich, in Bruck an der Leitha, sind ein wichtiges Kompetenzzentrum und der Verein Energiepark, welcher sich intensiv mit Themen der erneuerbaren Energien sowie Klima- und Umweltschutz auseinandersetzt, ansässig. Hier steht aber nicht nur die Industrie im Vordergrund, der Süden stellt auch eine große Tourismusregion dar: Viele Reisende sowie Besuchende aus dem Großraum Wien können sich im Winter am Skifahren, im Sommer an Wanderungen und Radtouren und jahreszeitenunabhängig an Aufenthalt in Thermalbädern, wie z.B. in Baden oder Bad Vöslau,

erfreuen. Für Weinliebhaber gibt es zahlreiche Ausflugsziele in der Thermenregion. Auch die Bildung wird im Industrieviertel großgeschrieben, so fällt das durchschnittliche Bildungsniveau im Vergleich zu restlichen Teilen Niederösterreichs hier deutlich höher aus. Neben zahlreichen Kindergärten und Schulen (Angebot abhängig von Erreichbarkeit und Bevölkerungsdichte) gibt es einige pädagogische Akademien, z.B. in Baden und Mödling. Besonders erwähnt seien die Höhere Technische Lehranstalt (HTL) in Mödling, als eine der größten Schulen Europas, sowie die Fachhochschule Wr. Neustadt und die Ferdinand Porsche FernFH, die laut dem Industriemagazin „finito“ zu den Top10 des Landes zählt.

Das Gesundheitswesen kommt ebenso nicht zu kurz, die Versorgung ist hier überdurchschnittlich gut: Arztpraxen, regionale Grundversorgungskrankenhäuser sowie einige Sonderkrankenanstalten sind über das gesamte Viertel verteilt, eine Schwerpunktkrankenanstalt befindet sich in Wr. Neustadt. Auch Einrichtungen für pflegebedürftige Menschen sind weitreichend vorhanden. Bereits 2015 wurde ein Anstieg an Pflegeheimen im Wiener Umkreis festgestellt, welcher durch den demografischen Wandel noch verstärkt wird.<sup>119</sup>

Das Regionale Leitbild zeigt auf, wie sich das Industrieviertel in Zukunft weiter entwickeln soll und welche Strategien in Form von vier Aktionsfeldern gesetzt werden.

## 1. Wertschöpfung <sup>120</sup>

<b>Wirtschaft</b>	Als führender Wirtschaftsstandort in den Bereichen Industrie, Handel und Forschung soll das Viertel als Antriebsmotor für das restliche Land dienen. Förderung und Unterstützung der Klein- und Mittelbetriebe gelten als wichtig, da diese die wirtschaftliche Stütze bilden. Die Entwicklung von weiteren Einkaufs- und Fachmarktzentren soll eingeschränkt und mit den umliegenden Bundesländern abgesprochen werden. Durch die Nähe zu den angrenzenden Staaten Slowakei und Ungarn ist das Viertel stark an internationalen Wirtschaftsentwicklungen beteiligt, was weiter gestärkt werden soll.
<b>Land- &amp; Forstwirtschaft</b>	Die Aufrechterhaltung dieser sowie die Kooperation mit der Tourismuswirtschaft und dem Handel sollen unterstützt werden, die Direktvermarktung durch Technologie professionalisiert.
<b>Tourismus &amp; Kultur</b>	Touristische Attraktionen sollen in ihrer Vielfalt und Qualität gestärkt und das Bewusstsein in der Bevölkerung durch innovative Angebote geweckt werden.

## 2. Umweltsystem & erneuerbare Energien <sup>121</sup>

<b>Naturraum &amp; Umwelt</b>	Der bestehende Grünraum muss geschützt und gepflegt sowie die Kulturlandschaft gesichert und entwickelt werden, um die Lebensqualität der Bewohnenden und Anreisenden aufrecht zu erhalten.
<b>Ver- &amp; Entsorgung</b>	Für eine nachhaltige Entwicklung werden landwirtschaftliche Flächen gesichert und die Produktion von Biomasse für erneuerbare Energien weiterhin vertieft und ausgeweitet.

## 3. Daseinsvorsorge <sup>122</sup>

<b>Raumentwicklung &amp; Siedlungswesen</b>	Zersiedelungen sollen vermieden werden, die kompakte Siedlungsstruktur im Norden und traditionelle ländliche Struktur im Süden bewahrt. Wohnen soll leistbarer und attraktiver gestaltet sowie eine offene Generationenpolitik betrieben werden. Eine gemeindeübergreifende Zusammenarbeit und Kooperation wird vertieft.
<b>Technische Infrastruktur</b>	Die Glasfaserversorgung soll flächendeckend für die Telekommunikation ausgebaut, und Vorkehrungen für den Hochwasserschutz sollen getroffen werden.
<b>Verkehr &amp; Mobilität</b>	Ein attraktives Verkehrsnetz soll weiterhin für die Arbeits- und Wohnbevölkerung bestehen. Eine Erweiterung des Verkehrsverbunds Ostregion (VOR) sowie die Sicherung des Flughafenstandorts Wien-Schwechat wird angestrebt.
<b>Soziale Infrastruktur</b>	Einrichtungen für medizinische und soziale Zwecke sollen in der Region noch besser aufgeteilt und die Daseinsvorsorge in den ländlichen Gebieten durch neue und kreative Formen sichergestellt werden.

## 4. Kooperationssysteme <sup>123</sup>

<b>Hauptregionen</b>	Innerhalb der und zwischen den fünf Hauptregionen soll ein Informationsfluss stattfinden, um Aufgaben untereinander abzusprechen und gemeinsame Anliegen sinnvoll zu bearbeiten.
<b>Bundesländer</b>	Die Bundesländergrenzen sollen für eine länderübergreifende Raum- und Verkehrsentwicklung überschritten werden. Eine Zusammenarbeit von Wien und Niederösterreich ist unter anderem mit dem SUM sichergestellt, die Steiermark hilft bei der Weiterentwicklung des Weltkulturerbes Semmering, eine staatenübergreifende Zusammenarbeit mit der Slowakei und Ungarn soll gestärkt werden.

## DIE STADTGEMEINDE TRAIISKIRCHEN

„In Traiskirchen lässt's sich gut leben!“  
 - Fritz Knotzer<sup>124</sup>  
 (ehem. Bürgermeister Traiskirchens)

Traiskirchen zählt zu einer der ältesten Siedlungen im Wiener Becken und kann auf eine lange Geschichte zurückblicken. Die erste namentliche Erwähnung findet sich 1113 in einer Schenkungsurkunde der Adelsfamilie von Meginhardus de Drazichkirchen. Bereits damals standen Gewerbe, Landwirtschaft und Weinbau im Vordergrund.<sup>125</sup>

### Vom Wappenverleih bis ins 20. Jahrhundert

Bereits im Jahr 1514 bekam Traiskirchen vom damaligen Kaiser Maximilian I. ein Wappen verliehen, kurz darauf folgte die Erstellung eines Siegels, womit die Stadt ein wichtiges Symbol mit Wiedererkennungswert und damit an Status gewann.<sup>126</sup> Durch die gute verkehrstechnische Lage an der Reichsstraße (heutige Bundesstraße 17) und beinahe mittig liegend zwischen Wien und Wr. Neustadt, wurde Traiskirchen bald zu einem angesehenen Rastplatz für Reisende mit vielen Einkehrgasthäusern. Aufgrund dieser beiden Faktoren wurde die Stadt im 16. Jahrhundert auch zum Sitz des Landgerichts erkoren. Zwei Jahrhunderte zuvor erhielt die Stadt bereits das Marktrecht, um Wochen- und Jahreshmärkte zum Warenaustausch für Wein und Vieh abhalten zu dürfen. Wegen der Nähe zu Wien galt das Wiener Becken jedoch auch als ein umkämpftes Gebiet: So wurden zum Schutz der Bevölkerung Wehrkirchen errichtet, von denen die Anlage von St. Margaretha in Traiskirchen nicht nur die größte in Niederösterreich ist, sondern zusätzlich auch von einem Wassergraben umgeben.<sup>127</sup>

Von 1839-1841 wurde zwischen Gumpoldskirchen und Traiskirchen der erste Eisenbahntunnel in Österreich gebaut, auch bekannt als „Busserltunnel“, da es für 165 m dunkel im Tunnel

war – also Zeit für ein Busserl. Ungefähr zur selben Zeit wurden die Gemeinden Möllersdorf und Wienersdorf mit Traiskirchen vereinigt. 40 Jahre später entstand die Aspangbahn, eine Eisenbahnstrecke von Aspang über Wr. Neustadt und Traiskirchen bis nach Wien in den dritten Bezirk. 1894 wurde die Badner Bahn elektrifiziert und nahm 1907 den Verkehr bis zur Wiener Oper auf - noch heute gilt sie als eine der wichtigsten Verkehrsverbindungen der Gegend. Die berühmte Gummiwarenfabrik „Semperit“ wurde 1896 in Traiskirchen gegründet, 1903 folgten die Artillerie Kadettenschule mit Maturaabschluss (heutiges Erstaufnahmezentrum OST) sowie eine Volksschule.<sup>128</sup>

In „The Golden Twenties“ entstanden in Wien die ersten Gemeindebauten, in Traiskirchen begann man mit dem Bau von Reihensiedlungen. Durch weitere Umbauten, wie der einer Militärstrafanstalt sowie eines Freihofes in Wohnungen, wurden die Wohnverhältnisse stetig verbessert. 1927 erhob schließlich der damalige Bürgermeister Johann Schuster die Marktgemeinde zur Stadt.<sup>129</sup> Während des zweiten Weltkriegs erlitt auch Traiskirchen große Zerstörungen. 1956 wurde die Kadettenschule erstmals als Durchzugslager für knapp 3.500 Flüchtlinge aus verschiedenen Nationen eingerichtet – noch heute ein stetiges Thema in der Bevölkerung und den Medien (2015 erreichte das „Flüchtlingslager“ einen Höchststand von 4.500 Flüchtenden). Kurze Zeit später gab es

**1133**

Erstmalige Erwähnung in Schenkungsurkunde der Adelsfamilie Meginhardus de Drazichkirchen

**14. Jahrhundert**

Traiskirchen erhält Marktrecht

**1514**

Wappenverleih von Kaiser Maximilian I. & Siegelerstellung

**16. Jahrhundert**

Sitz des Landesgerichts in Traiskirchen

**1839 - 1841**

Errichtung des ersten österreichischen Eisenbahntunnels bei Traiskirchen: „Busserltunnel“

Errichtung Aspangbahn	<b>1880</b>
Gründung Semperit	<b>1896</b>
Gründung Kadettenschule (Erstaufnahmezentrum OST)	<b>1903</b>
Badner Bahn fährt bis zur Wiener Oper	<b>1907</b>
Traiskirchen wird Stadt	<b>1927</b>
Traiskirchen wird eine Stadtgemeinde	<b>1972</b>
Fritz Knotzer wird Bürgermeister und startet zahlreiche Initiativen	<b>1980</b>
Andreas Babler wird Bürgermeister und setzt sich unter anderem für den Klimaschutz ein	<b>2014</b>
	<b>2022</b>

jedoch wieder einen Aufschwung, viele soziale und kulturelle Gebäude, wie Wohnhäuser, Kulturheime und Ausbildungseinrichtungen wurden ausgebaut. Nach der Zusammenlegung der Gemeinden Tribuswinkel und Oeynhausens zur „Stadtgemeinde Traiskirchen“ im Jahr 1972 besteht diese nun aus fünf Katastralgemeinden.<sup>130</sup>

## Traiskirchen ab den 1980er Jahren

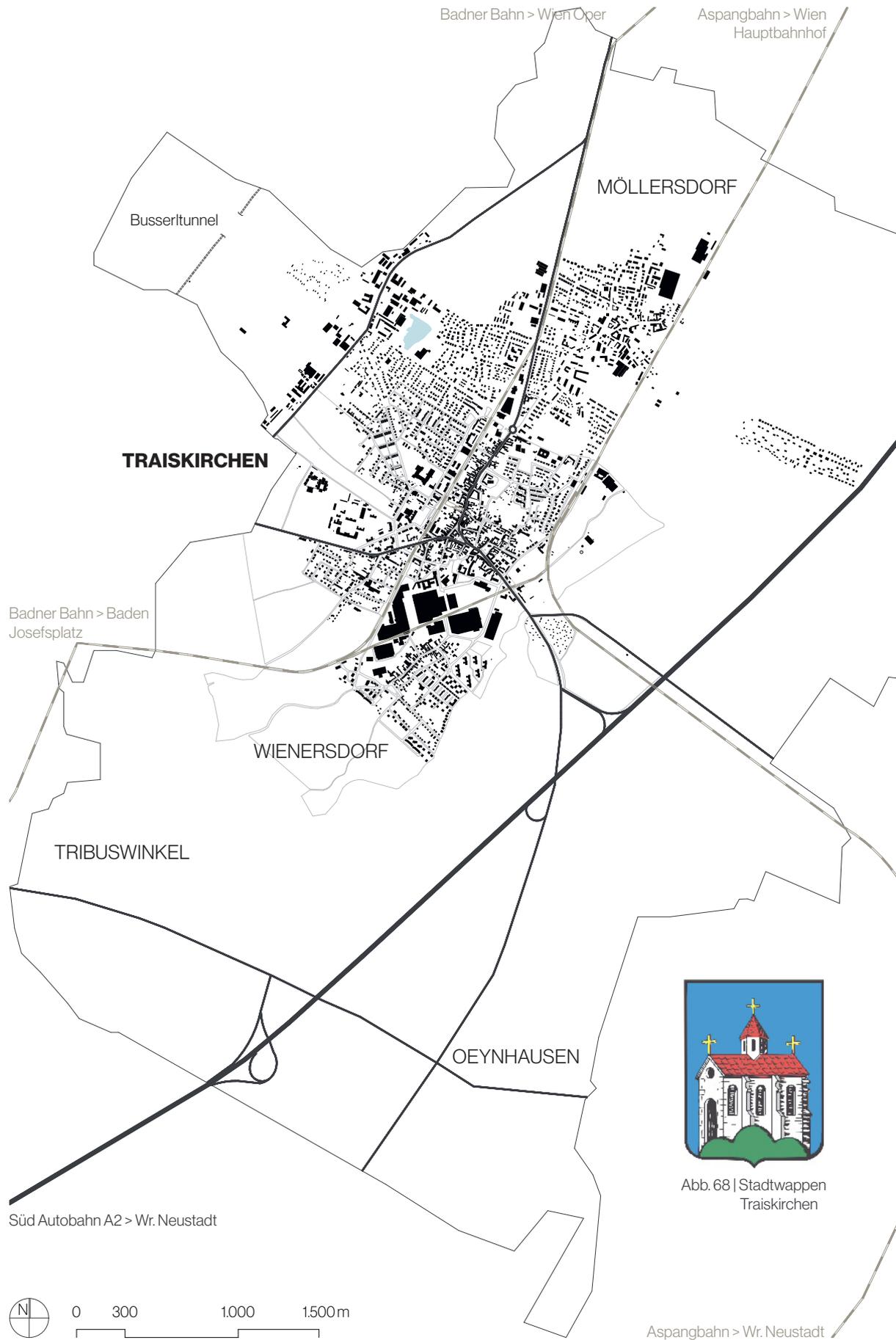
Als längster amtierender Bürgermeister Niederösterreichs (1985-2014) hat Fritz Knotzer einiges miterlebt, so etwa die Schließung der Semperit, wodurch tausende Arbeitsplätze verloren gingen. Früh genug wurden jedoch Schritte eingeleitet, um weiteren wirtschaftlichen Negativauswirkungen entgegenzuwirken. So wurden ein Betriebsgebiet Süd und Nord etwas außerhalb der Stadt sowie das Geschäfts- und Dienstleistungszentrum Arkadia im Zentrum und Einkaufszentrum Nord errichtet. Zusätzlich mit der Reaktivierung des ehemaligen Semperit-Areals zum „Gewerbepark“ konnten insgesamt über 8.500 Arbeitsplätze geschaffen werden. Auch im sozialen Bereich wurde viel vorangetrieben, wie Mitte der 1980er Jahre die Gründung des eigenen Rettungsbundes (Arbeiter Samariter Bund), des „Ernst-Höger-Sozialzentrums“, der Bau eines Horts für Schulkinder, die Aktion „Essen auf Rädern“ sowie ein City-Taxi für mobil Schwächere. Generalsanierungen fanden in Kindergärten statt und auch in der Hauptschule, welche heute zu einer der modernsten „Neuen Mittelschulen“ des Landes zählt. Als Sozialmarkt dient „Der gute Laden“ mit regionalen, günstigen Produkten für finanziell Benachteiligte. Mit diversen Gemeindewohnhäusern, Genossenschaftswohnbauten, Reihen- und Einfamilienhäusern herrscht ein guter Wohnraummix in der Stadt. Neben dem Schutz des vorhandenen Grünraums werden ebenso Rad- und Wanderwege ständig verbessert. Durch den Bau einer neuen Kläranlage kommt auch der Umweltschutz nicht zu kurz. Mit fünf Feuerwehrhäusern, einer Polizeistation und der Polizei-Sicherheitsakademie steht das Thema Sicherheit ebenfalls im Vordergrund.

Nicht zu vergessen sind die vielen Freizeit- und Sportangebote: Mit über 100 Vereinen, diversen Sporthallen, einem Sportzentrum, einer überdachten Kunsteislaufbahn, Tennisplätzen, dem Outdoor Erlebnisbad „AquaSplash“ und vielem mehr, macht sich Traiskirchen auch als „Sportstadt“ einen Namen. Nach wie vor spielt der Weinbau eine große Rolle. Von traditionellen Heurigen bis zu international bekannten modernen Weinbaubetrieben ist alles vertreten, den Höhepunkt bildet das jährlich stattfindende Weinfest im Stadtpark.<sup>131</sup>

## Jüngste Entwicklungen

Die Serie an Neu- und Änderungen geht unter dem Nachfolger Andreas Babler weiter. 2019 hat er als erster Bürgermeister einer Stadt in Österreich den „Climate Emergency“, also den Klimanotstand ausgerufen. Seitdem wurde das Thema der Nachhaltigkeit mit höchster Priorität eingestuft, Klimaschutzmaßnahmen müssen getroffen werden, um eine nachhaltige Stadtentwicklung verfolgen zu können.<sup>132</sup> 2021 wurde dafür im Rathaus eine eigene Abteilung für nachhaltige Raumordnung, Energie und Ökologie gegründet. Zurzeit wird ein Klimaschutzkonzept gemeinsam mit dem „Austrian Institute of Technology“ erarbeitet, welches auf die Schwerpunkte bezahlbare und saubere Energie, nachhaltiger Konsum, Produktion und Bau sowie Mobilität und Bewusstseinsbildung abzielt. Dazu wurde auch die Bevölkerung der Gemeinde in Form einer Online-Umfrage eingebunden.<sup>133</sup>

Neben dem Klimaschutz ist auch das Bauen ein wichtiges Thema: 2018 wurde für drei Jahre eine Bausperre über Traiskirchen verhängt, einerseits um den Ortskern zu schützen, andererseits um Änderungen an Flächen- und Bebauungsplänen vornehmen zu können. Durch die Beschränkung von Wohneinheiten pro Grundstück wird der Versiegelung entgegengewirkt. Für mehr Wohnqualität sollen kleinteilige vorhandene Strukturen aufrecht erhalten bleiben und gesichert werden. Eine städtebauliche Verdichtung ist an infrastrukturellen Schwerpunkten vorgesehen.<sup>134</sup>



Süd Autobahn A2 > Wr. Neustadt

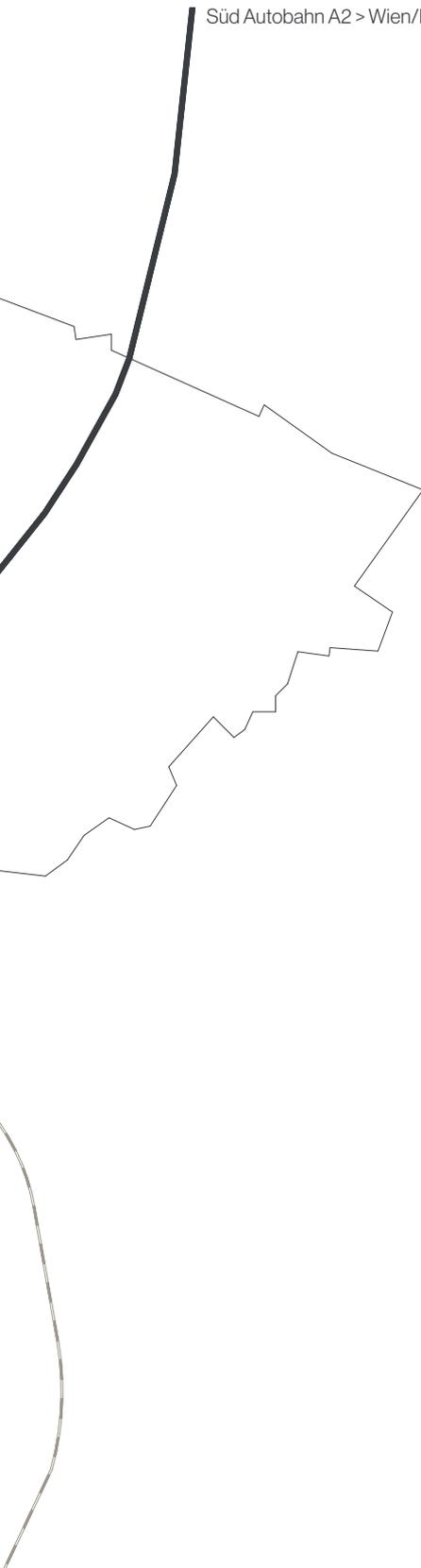


Abb. 68 | Stadtwappen Traiskirchen

Aspangbahn > Wr. Neustadt

Abb. 67 | Kartendarstellung Stadtgemeinde Traiskirchen

Süd Autobahn A2 > Wien/Inzersdorf



## Verweise

- 102** Niederösterreich-Werbung GmbH: Wienerwald - Niederösterreichs Regionen. <<https://www.niederosterreich.at/wienerwald>> (23.03.2021)
- 103** Vgl. Johannes Kepler Universität Linz (JKU), Institut für Digital Business: Niederösterreich. <<https://www.oesterreich.com/de/staat/bundeslaender/niederosterreich>> (21.03.2021)
- 104** Vgl. NOVASOL A/S: Die vier Viertel. <<https://www.novasol.at/ferienhaeuser/osterreich/niederosterreich/die-vier-viertel>> (06.04.2021)
- 105** Vgl. Stadtgemeinde Traiskirchen: Daten & Fakten. <<https://www.traiskirchen.gv.at/portrait-traiskirchen/daten-fakten/>> (06.04.2021)
- 106** NÖ Regional GmbH: Hauptregionsstrategie 2014: Industrieviertel. 2015. S. 2. <[https://www.noeregional.at/fileadmin/root\\_noeregional/service/PDF\\_noeregional\\_151006\\_Broschuere\\_Hauptregionsstrategie\\_Industrieviertel.pdf](https://www.noeregional.at/fileadmin/root_noeregional/service/PDF_noeregional_151006_Broschuere_Hauptregionsstrategie_Industrieviertel.pdf)> (06.04.2021)
- 107** Vgl. Raumordnung und Gesamtverkehrsangelegenheiten: Landesentwicklungskonzept. <<https://www.raumordnung-noe.at/index.php?id=421>> (22.03.2021)
- 108** Vgl. Raumordnung und Gesamtverkehrsangelegenheiten: Räumliches Entwicklungsleitbild 2035. <<https://www.raumordnung-noe.at/index.php?id=635>> (21.03.2021)
- 109** Vgl. Amt der NÖ Landesregierung, Gruppe Raumordnung, Umwelt und Verkehr - Abteilung Raumordnung und Regionalpolitik: Strategie Niederösterreich: Landesentwicklungskonzept. 2004. S. 18, 20f, 23. <[https://www.raumordnung-noe.at/fileadmin/root\\_raumordnung/land/landesentwicklungsplanung/LEK\\_ohne\\_Cover.pdf](https://www.raumordnung-noe.at/fileadmin/root_raumordnung/land/landesentwicklungsplanung/LEK_ohne_Cover.pdf)> (22.03.2021)
- 110** Vgl. Ebda. S. 24–28.
- 111** Vgl. Ebda. S. 31ff.
- 112** Vgl. Stadt-Umland-Management Wien/Niederösterreich (SUM): Arbeitsweise. <<https://www.stadt-umland.at/sum/arbeitsweise.html>> (23.03.2021)
- 113** Vgl. Stadt-Umland-Management Wien/Niederösterreich (SUM): Wien und das Umland. <<https://www.stadt-umland.at/stadtregion/wien-und-das-umland.html>> (23.03.2021)
- 114** Vgl. Amt der NÖ Landesregierung: Allgemeines zur Wohnbauförderung Wohnungsbau. <[https://www.noe.gv.at/noe/Bauen-Neubau/allgemeines\\_Wohnbaufoerderung\\_wohnungsbau.html](https://www.noe.gv.at/noe/Bauen-Neubau/allgemeines_Wohnbaufoerderung_wohnungsbau.html)> (06.04.2021)
- 115** Vgl. Amt der NÖ Landesregierung: Wohnbauförderung Wohnungsbau. <[https://www.noe.gv.at/noe/Bauen-Neubau/Foerderung\\_Wohnbaufoerderung\\_Wohnungsbau.html](https://www.noe.gv.at/noe/Bauen-Neubau/Foerderung_Wohnbaufoerderung_Wohnungsbau.html)> (06.04.2021)
- 116** Vgl. Amt der NÖ Landesregierung: Wohnbauförderung Wohnungsanierung. <[https://www.noe.gv.at/noe/Sanieren-Renovieren/Wohnungssanierung\\_Massnahmen.html](https://www.noe.gv.at/noe/Sanieren-Renovieren/Wohnungssanierung_Massnahmen.html)> (06.04.2021)
- 117** Amt der NÖ Landesregierung, Gruppe Raumordnung, Umwelt und Verkehr - Abteilung Raumordnung und Regionalpolitik: Perspektiven für die Hauptregionen. 2015. S. 64. <[https://www.raumordnung-noe.at/fileadmin/root\\_raumordnung/land/landesentwicklungsplanung/perspektiven\\_fuer\\_die\\_hauptregionen.pdf](https://www.raumordnung-noe.at/fileadmin/root_raumordnung/land/landesentwicklungsplanung/perspektiven_fuer_die_hauptregionen.pdf)> (06.04.2021)
- 118** Vgl. Raumordnung und Gesamtverkehrsangelegenheiten: Hauptregionsstrategien 2024. <<https://www.raumordnung-noe.at/index.php?id=422>> (23.03.2021)
- 119** Vgl. Amt der NÖ Landesregierung, Gruppe Raumordnung, Umwelt und Verkehr - Abteilung Raumordnung und Regionalpolitik: Perspektiven für die Hauptregionen. S. 28–39, 57ff.
- 120** Vgl. Ebda. S. 61, 63f.
- 121** Vgl. Ebda. S. 63.
- 122** Vgl. Ebda. S. 61ff.
- 123** Vgl. NÖ Regional GmbH: Hauptregionsstrategie 2014: Industrieviertel. S. 30f.
- 124** Stadtgemeinde Traiskirchen (Hrsg.): Traiskirchen: Eine Zeitreise durch 500 Jahre. Traiskirchen: Stadtgemeinde Traiskirchen. 2014. S. 6.
- 125** Vgl. Stadtgemeinde Traiskirchen: Daten & Fakten.
- 126** Vgl. Stadtgemeinde Traiskirchen: Traiskirchen: Eine Zeitreise durch 500 Jahre. S. 10, 16.
- 127** Vgl. Dünnebeil, Sonja: 1500 - 1600. In: Traiskirchen: Eine Zeitreise durch 500 Jahre, 17–34. Traiskirchen: Stadtgemeinde Traiskirchen. 2014. S. 19, 23f, 27, 30.
- 128** Vgl. Götz, Leopoldine: 1800 - 1920. In: Traiskirchen: Eine Zeitreise durch 500 Jahre, 59–74. Traiskirchen: Stadtgemeinde Traiskirchen. 2014. S. 64, 67–70.
- 129** Vgl. Weber-Rektorik, Karin: 1920 - 1945. In: Traiskirchen: Eine Zeitreise durch 500 Jahre, 75–92. Traiskirchen: Stadtgemeinde Traiskirchen. 2014. S. 77ff.
- 130** Vgl. Ebda. S. 98ff.
- 131** Vgl. Knotzer, Fritz: 1945 - 2014. In: Traiskirchen: Eine Zeitreise durch 500 Jahre, 104–17. Traiskirchen: Stadtgemeinde Traiskirchen. 2014. S. 104, 107–117.

- 132** Vgl. Stadtgemeinde Traiskirchen: Traiskirchen ruft als 1. österreichische Stadt den „Climate Emergency“ – den Klimanotstand aus. 2019. <<https://www.traiskirchen.gv.at/suche/klimanotstand/>> (07.04.2021)
- 133** Vgl. Babler, Andreas: Nachhaltige ökologische Stadtplanung und Klimaschutz-Umfrage. Gemeindepost. 2021. Nr. 1 Auflage. <<http://docplayer.org/204698218-Nachhaltige-oekologische-stadtplanung-und-klimaschutz-umfrage-siehe-bericht-des-buergermeisters.html>> (07.04.2021)
- 134** Vgl. Stadtgemeinde Traiskirchen: Stadtgemeinde Traiskirchen setzt Maßnahmen gegen Bauwut. 2020. <<https://www.traiskirchen.gv.at/suche/stadtgemeinde-traiskirchen-setzt-massnahmen-gegen-bauwut/>> (07.04.2021)

A photograph of an outdoor dining area at a winery. The scene is set under a large, leafy grapevine trellis that provides shade. Several wooden tables and chairs are arranged on a paved patio. People are seated at the tables, some engaged in conversation and others eating. In the background, a building with large glass windows and green frames is visible, reflecting the outdoor setting. The overall atmosphere is relaxed and social.

# DAS WEINGUT SCHAFLERHOF



# 5

## DAS WEINGUT SCHAFLERHOF

*„Wenn die Arbeit zum Vergnügen wird!“*

*- Andreas Schafner*

*(Winzer | Bauberr | Grundstückseigentümer)*

Das Weingut Schafnerhof kann stolz auf eine lange Tradition zurückblicken, welche bis in das 19. Jahrhundert reicht. Mit Ing. Andreas Schafner endet jedoch der über fünf Generationen andauernde Familienbetrieb und die damit verbundene Weinproduktion. Kann die „Vision vom Schafnerhof“ anders weitergelebt werden?

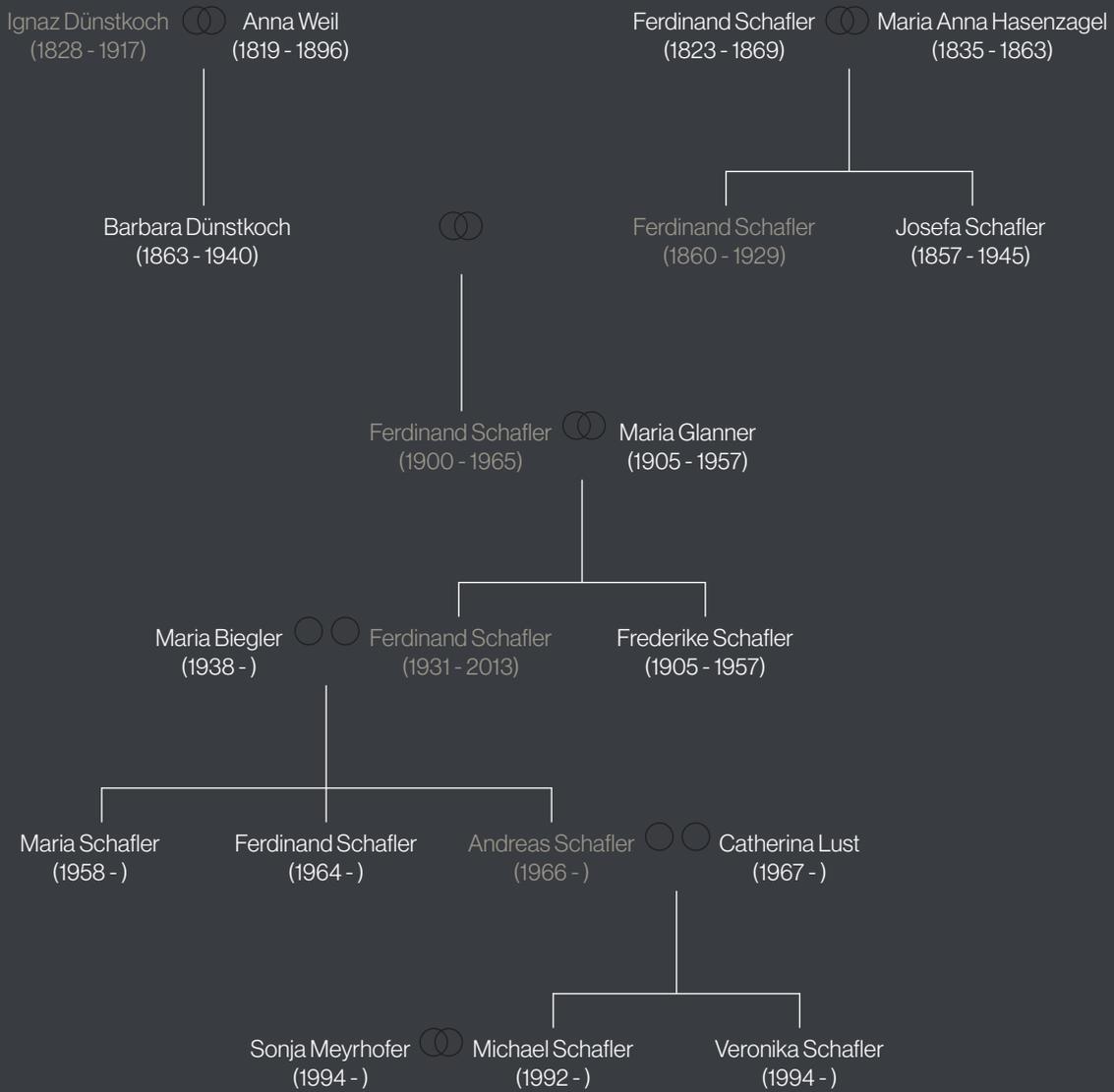
SCHAFLERHOF

WEINGUT - EVENT - HEURIGER - LOUNGE

TRAISKIRCHEN - [WWW.SCHAFLERHOF.AT](http://WWW.SCHAFLERHOF.AT)



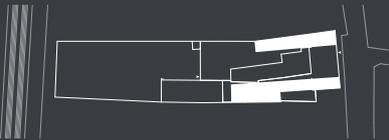
Abb. 70 | Icon Schafnerhof





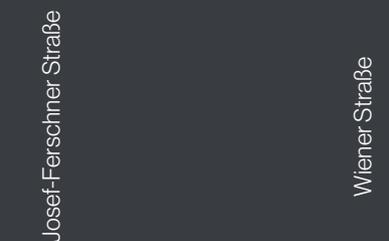
Ignaz Dünstkoch zieht in die Reichsstraße 39

**1857**



Erwerb Nachbarhaus Reichsstraße 38

**um 1900**

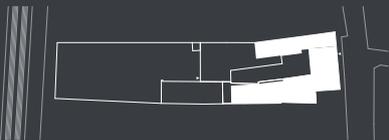


1. Leutgebssal in Traiskirchen (Nr. 38)

**1910**

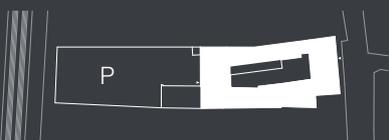
Josef-Ferschner Straße

Wiener Straße



Umbau Presshaus (Ferdinand Schafler I.)

**1942**



Diverse Um- & Zubauten des Hofes  
(Ferdinand Schafler II.)

**1960 - 80er**



Dachbodenausbau, Fassadenrenovierung,  
Lokalausbau (Andreas Schafler)  
Eröffnung neue Produktionshalle

**1997 - 2000**

**2007**



Umbaumaßnahmen für Verkaufsraum, Seminarbereich  
& Wein-Lounge sowie Erweiterung des Lokals

**2010 - 2015**

**2022**

## Die Geschichte

1857 zieht Herr Ignaz Dünstkoch nach der Hochzeit mit Anna Weil in das Haus in der Reichsstraße 39, heutige Wiener Straße 9, ein. Nicht nur als angesehenen Bürger geht er in die Geschichte ein, auch durch den Gewinn einiger internationaler Weinpreise sowie die Einführung der Rebveredelung im Bezirk Baden nach einer Studienreise durch Frankreich. Um die Jahrhundertwende erwirbt Herr Dünstkoch das Nachbarhaus in der Reichsstraße 38, heute Wiener Straße 11. Ein Namenswechsel erfolgt 1885 durch die Heirat der Tochter Barbara Dünstkoch mit Ferdinand Schafler, welcher 1910 den ersten „Leutgebsaal“ (alter Begriff für „Ausschanklokal“) in Traiskirchen im Haus Nummer 38 errichtet. Die Erbfolge wird vom einzigen Sohn Ferdinand angetreten, welcher 1942 das Presshaus umbaut. (Für die dabei verwendeten Eisenträger müssen wegen der Kriegswirren später Geldstrafen bezahlt werden.) Doch die beiden Häuser an der Hauptstraße bleiben von den Zerstörungen am Ende des zweiten Weltkrieges nicht verschont und liegen in Schutt und Asche. Bereits im Juli 1945 gibt es aber Wiederaufbaupläne, um aus zwei traditionellen Langstreckhöfen einen großen Wirtschaftshof entstehen zu lassen. Sieben Jahre später ist der Komplex fertig gestellt, und mit Ing. Ferdinand Schafler übernimmt 1958 die nächste Generation den Hof. Als Absolvent der Weinbauschule in Klosterneuburg wagt er mit seiner Frau Maria Schafler, geborene Biegler, die Umstellung von einem gemischtlandwirtschaftlichen Betrieb in einen reinen Weinbau- und Heurigenbetrieb.

Mit den Jahren verändert sich das Bild des Weinbauers. Neben der Tätigkeit der Produktion werden auch die Rolle des Gastwirts und das Marketing immer wichtiger. Der Flaschenweinverkauf steigt rapide an, die Etiketten werden Visitenkarten des Hauses. Zwischen den 1960er und 1980er Jahren finden zahlreiche Um- und Zubauten am Hof statt, um das Lokal für alle Gäste aus nah und fern zu vergrößern und die Produktion zu optimieren. Nach Ablehnung

des Weinbauvereins, den „Tunnelsberger“ (Namensableitung des Buserltunnels) als moderne Weinmarke der Stadt Traiskirchen zu integrieren, lässt Herr Schafler diese für den eigenen Betrieb patentieren. Der jüngste Sohn, Ing. Andreas Schafler, ebenfalls Klosterneuburger Absolvent, übernimmt mit seiner Frau Catherina Schafler, geborene Lust, 1993 den Betrieb und verwandelt ihn über die Jahre in ein vielseitiges Zentrum.<sup>135</sup>

Im Zuge der Erneuerungs- und Modernisierungsarbeiten 1997 bis 2000 werden Teile des Dachbodens zu Wohneinheiten ausgebaut, und eine neue Wohnlandschaft entsteht für die Winzerfamilie. Das Erscheinungsbild der Außenfassade stets aufrechterhaltend, erfolgt eine Renovierung dieser – das Erkennungsmerkmal des heutigen Schaflerhofs und Vorlage für das neue Logo.

Als zeitgemäßes Heurigenlokal werden 2000 der erste Wintergartenzubau und das neugestaltete „Tunnelsberger Stüberl“ eröffnet, 2007 folgt die neue Produktionshalle mit moderner Weinkellerei, in der eine Vinothek aus dem Jahre 1887 integriert ist. In den Jahren 2010 bis 2013 werden weitere Umbaumaßnahmen gesetzt, es entstehen ein Verkaufsraum, ein Seminarbereich und die Wein-Lounge mit vorgesehendem Balkon und eigener WC-Anlage. 2015 findet mit der Erweiterung des Heurigenlokals um einen zweiten Wintergarten der letzte große Eingriff statt. Das Weingut Schaflerhof tritt als Gesamtkonzept auf.

## Weinbauverein

Zu erwähnen ist hier noch die differenzierte Anzahl an Mitgliedern des Weinbauvereins Traiskirchen im Laufe der Jahre: Bei der Gründung 1889 waren 36 vertreten, der Höchststand wurde 1917 mit 164 erreicht, 100 Jahre nach der Errichtung, 1989, zählte er nur mehr 53. Heute ist die Zahl in Traiskirchen auf 19 Weingüter geschrumpft, was einen überaus drastischen Rückgang darstellt.<sup>136</sup>



Abb. 72 | Weingut Schaflerhof, Außenfassade & Logo



Abb. 73 | Weingut Schaflerhof, Tunnelsberger Stüberl



Abb. 74 | Weingut Schaflerhof, Innenhof mit vordesetztem Balkon



Abb. 75 | Weingut Schaflerhof, Innenhof mit erstem Wintergarten



Abb. 76 | Weingut Schaflerhof, Produktionshalle

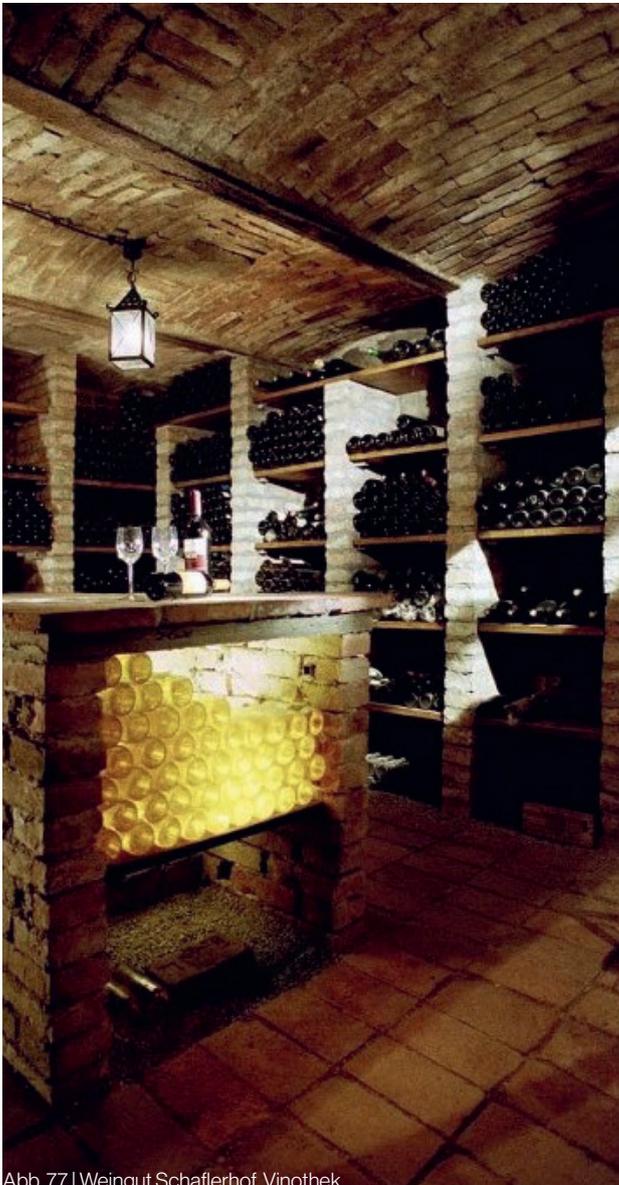


Abb. 77 | Weingut Schaflerhof, Vinothek

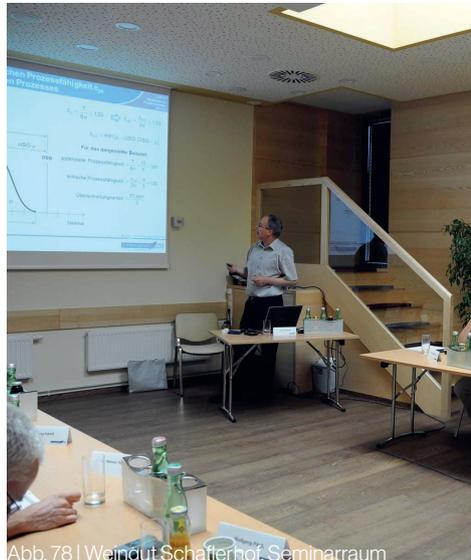


Abb. 78 | Weingut Schaflerhof, Seminarraum



Abb. 79 | Weingut Schaflerhof, Wein-Lounge

## DER BESTAND

*„Neunutzungen und Veränderungen des Baubestandes stellen heute in Europa die überwiegende Mehrheit der Bauinvestitionen.“*

*- Ulrich Hubs, Manfred Russo, Andreas Vass<sup>137</sup>*

*(Das Redaktionsteam der Österreichischen Gesellschaft für Architektur)*

Durch den immer höher werdenden Versiegelungsgrad und teilweise großen Leerstand nimmt das Thema „Bauen im Bestand“ heute eine zentrale Rolle im Bau ein. Dabei ist nicht nur auf den Erhalt des äußeren und inneren Erscheinungsbildes zu achten, auch konstruktive Strukturen sowie diverse Umnutzungen müssen überlegt sein.

### Bauen im Bestand

Aus der vorhergehenden Recherche ist bereits hervorgegangen, dass Wohnen und Arbeiten immer vielfältiger werden, so auch die Orte und Gebäude für Nutzungsänderungen:

*„Ob alte Industriebauten oder landwirtschaftliche Gebäude, nicht mehr benötigte Sakralbauten, aufgelassene Militärbaumerke oder veraltete Bürogebäude: Überall im Lande tun sich völlig neue Facetten des Wohnens und Lebens auf.“*

*- Hartmut Miksch<sup>138</sup>*

*(Ehrenpräsident der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen)*

Einige Vorteile werden hier vereint, welche sich positiv auf das Wohlbefinden und die Umwelt auswirken:

- Die Verringerung leerstehender Gebäude durch neue sinnvolle Zweckdienlichkeit und Werterhaltung sowie Verdichtung ohne zusätzlichen Flächenverbrauch.
- Reduzierung des Energieverbrauchs und somit Verbesserung der energiepolitischen Ziele durch wärmetechnische Sanierung und Verwendung erneuerbarer Energien.
- Steigerung der Qualität und Quantität durch einzigartige und attraktive Objekte für Nutzende mit gleichzeitiger Belebung und Aufwertung des Ortes.

- Eine kreative Aufgabe für Planende bezüglich der Gestaltung und Funktionalität, der städtebaulichen Einbindung sowie Auswirkungen auf die Umgebung.<sup>139</sup>

Auf der anderen Seite sind jedoch auch Nachteile zu berücksichtigen:

- Aufgrund der bereits vorhandenen Strukturen ist meist ein höherer Planungsaufwand nötig als bei Neubauprojekten. Auf die Gegebenheiten muss reagiert werden und mit teilweisen Einschränkungen in Bereichen der Nutzung, Gestaltung oder / und Ähnlichem ist zu rechnen.
- Vor der Planung ist eine Bestandsaufnahme unabdingbar, in welcher die konstruktiven, bauplanerischen und energetischen Zustände des Gebäudes aufgenommen und analysiert werden. Dabei werden Mängel und Schäden sowie die gegenwärtige Qualität erfasst, was oft sehr viel Zeit in Anspruch nimmt.
- Gegebenenfalls ist mit weiteren Auflagen und Vorschriften zu rechnen, wenn sich der Bau oder Teile davon unter Denkmalschutz befinden.<sup>140</sup>

Bei einer Umwandlung sind ebenso die bauplanerischen Aspekte der Flächenwidmung und die Möglichkeiten hinsichtlich Nutzungsart, Überbauungsgrad und -dichte zu beachten. Baukonstruktive und -technische Gesichtspunkte des Vorhandenen stellen oft eine Herausforderung dar, mit welcher sensibel umgegangen werden sollte. Laut einer Studie des Bundesinstituts für

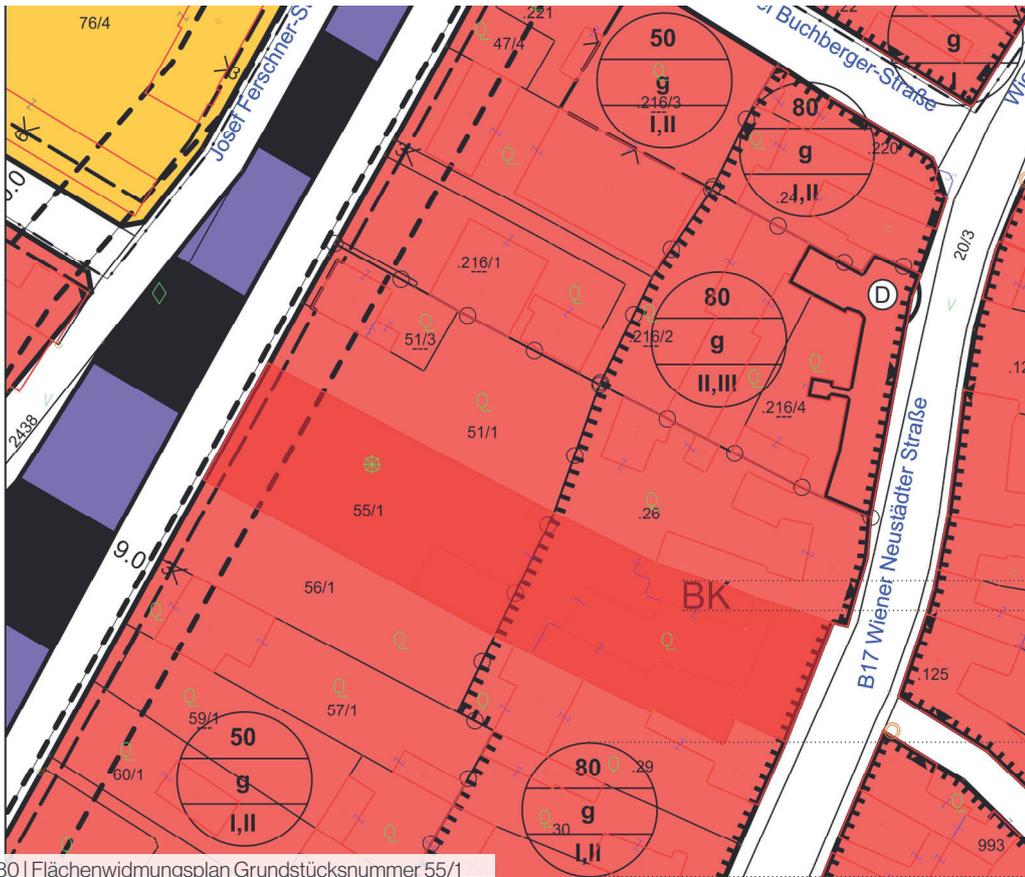


Abb. 80 | Flächenwidmungsplan Grundstücksnummer 55/1

BK - Kerngebiete

Bebauungsdichte (50 | 80 %)

Bebauungsweise (g - geschlossen)

Bebauungshöhe in Bauklassen (I, II)

Bau- Stadt- und Raumforschung (BBSR) aus Bonn ist hier der Standort, verglichen mit Neubauprojekten, zweitrangig für einen Erfolg. So bieten innerstädtische Objekte, aber auch solche am Stadtrand liegende, die gute Verkehrsanbindungen oder Alleinstellungsmerkmale (z.B. Nähe zum Wasser) aufweisen, erfolgreiche Chancen für eine Umnutzung.<sup>141</sup>

einer Entfernung von 15 Gehminuten befinden sich nicht nur körpernahe Dienstleistungen und diverse Einkaufsmöglichkeiten, auch Ausbildungs- und Sportstätten sind vorzufinden.

## Planungsrechtliche Grundlagen

### Die Erreichbarkeit des Gebäudes

Das Bestandsgebäude liegt im Zentrum Traiskirchens, an der Wiener Straße 9-11 (B 17). Mit dem Auto gelangt man in einer halben Stunde nach Wien. Durch die Form des Langstreckhofs stößt das Grundstück an der Hinterseite auf die Josef-Ferschner-Straße 28, an welcher die Badner Bahn entlanggeführt ist. Nur vier Gehminuten ist die Station der Lokalbahn vom Gehört entfernt, von welcher die Wiener Oper in 50 Minuten Fahrzeit erreichbar ist, der Josefsplatz in Baden in zwölf. Einige Buslinien sind ebenfalls nicht weit vom Standort entfernt, womit das Grundstück sehr gut an den öffentlichen Verkehr angebunden ist. Diverse Wander- und Radwege im Nordwesten führen direkt in die Weinberge. In

Die 2.952 m<sup>2</sup> große Fläche mit der Grundstücksnummer 55/1 ist laut Flächenwidmungsplan in zwei Bereiche geteilt: der vordere, an die B17 grenzend, ist mit einer Bebauungsdichte von 80 %, der hintere mit 50 % ausgewiesen. Die geschlossene Bauweise mit Bauklasse I bis II entspricht einer Bebauungshöhe von bis zu 8 m, für das komplette Grundstück gilt Kerngebiet.

Laut NÖ Raumordnungsgesetz 2014 § 16 Abs 1 Punkt 2 sind folgende Nutzungen im Kerngebiet erlaubt: öffentliche Gebäude, Versammlungs- und Vergnügungstätten, Wohngebäude sowie Betriebe. Weiters dürfen diese das Ortsbild nicht stören und keine übersteigende Lärm- oder Geruchsbelästigung aufweisen oder schädliche Einwirkung der Umgebung verursachen.<sup>143</sup>

„Die Bebauungsdichte ist das Verhältnis der bebauten Fläche der Gebäude zur Gesamtfläche des als Bauland gewidmeten Grundstücks bzw. jenes Grundstücksteils, für den diese Bestimmung gilt. [...] Als bebauter Fläche gilt die senkrechte Projektion aller raumbildenden Teile von Gebäuden, d.h. jener Teile, die zumindest über zwei Wände und ein Dach (Bedeckung) verfügen [...]“  
– NÖ Broschüre zum NÖ Raumordnungsgesetz 2014<sup>142</sup>



Bildungszentrum  
der Sicherheitsakademie

Erstaufnahmestelle OST

Kindergarten,  
Volks- & Sonderschule

**WEINGUT  
SCHAFLERHOF**

Lokalbahnstation  
Traiskirchen

Neue Sport-Mittelschule

Einkaufszentrum  
Arkadia

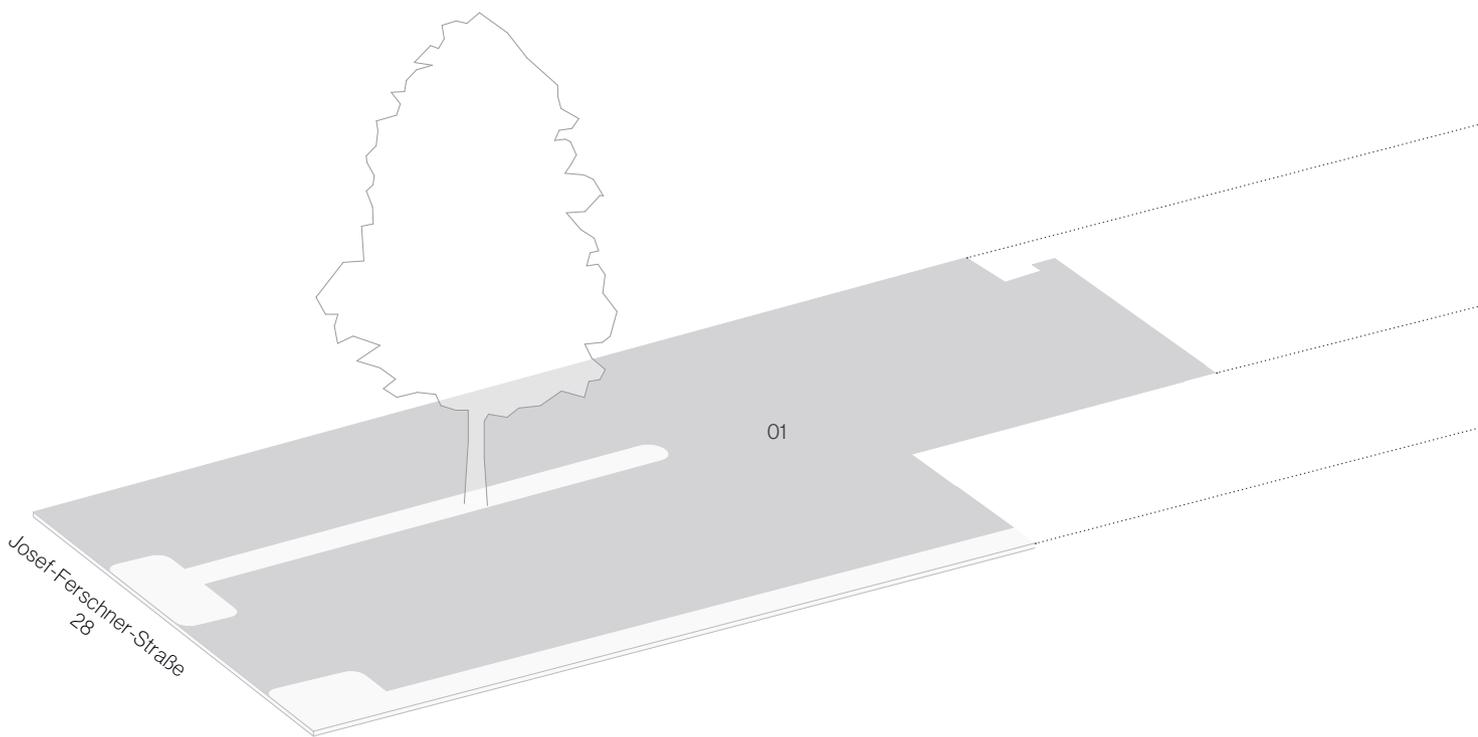




Abb. 81 | Weingut Schaflerhof. Städtebauliche Bezugspunkte

# ÜBERSICHTSPLAN **BESTANDSGEBÄUDE**

PARKPLATZ



ALLGEMEINFLÄCHEN

GEWERBE

LANDWIRTSCHAFT

PRIVAT

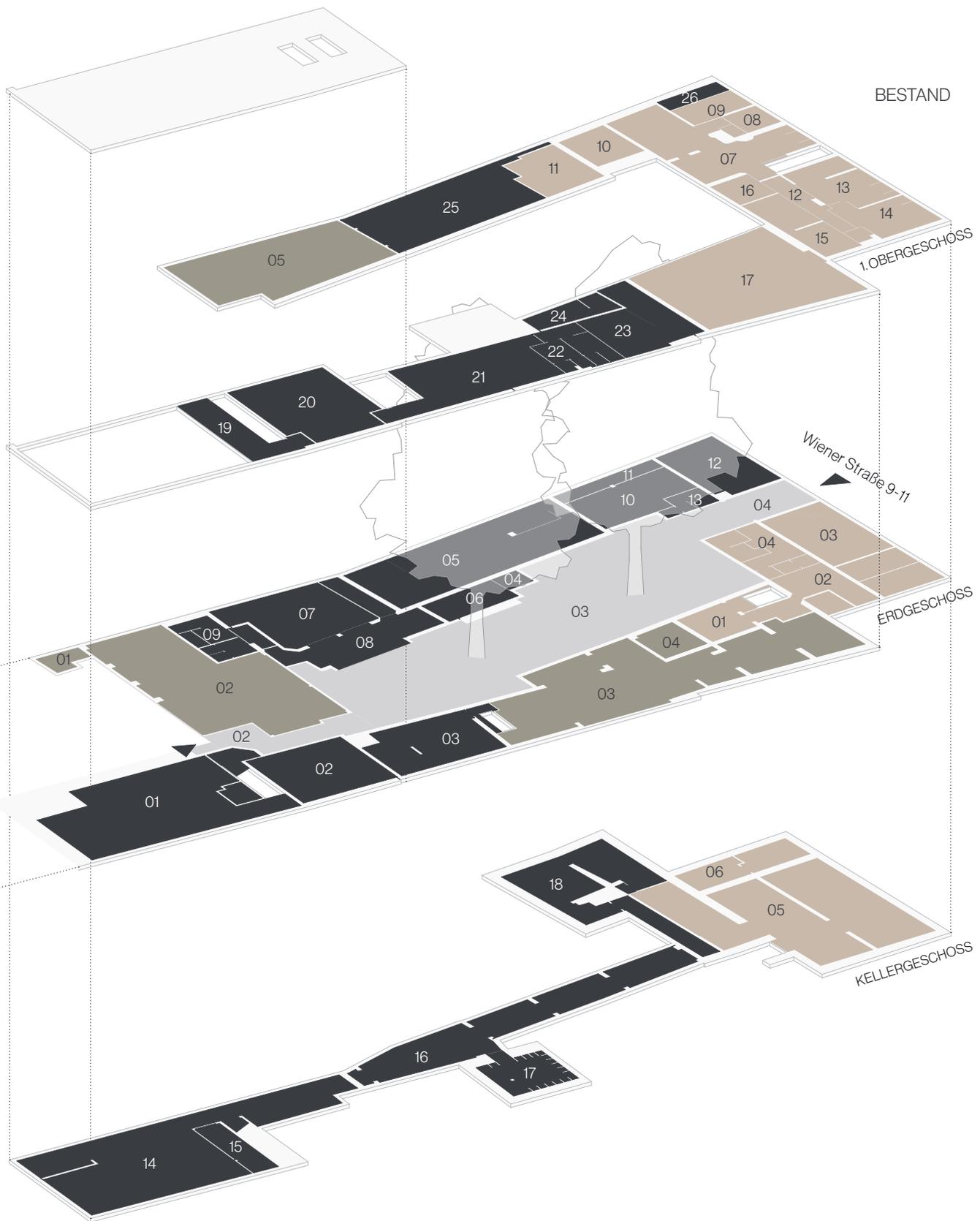
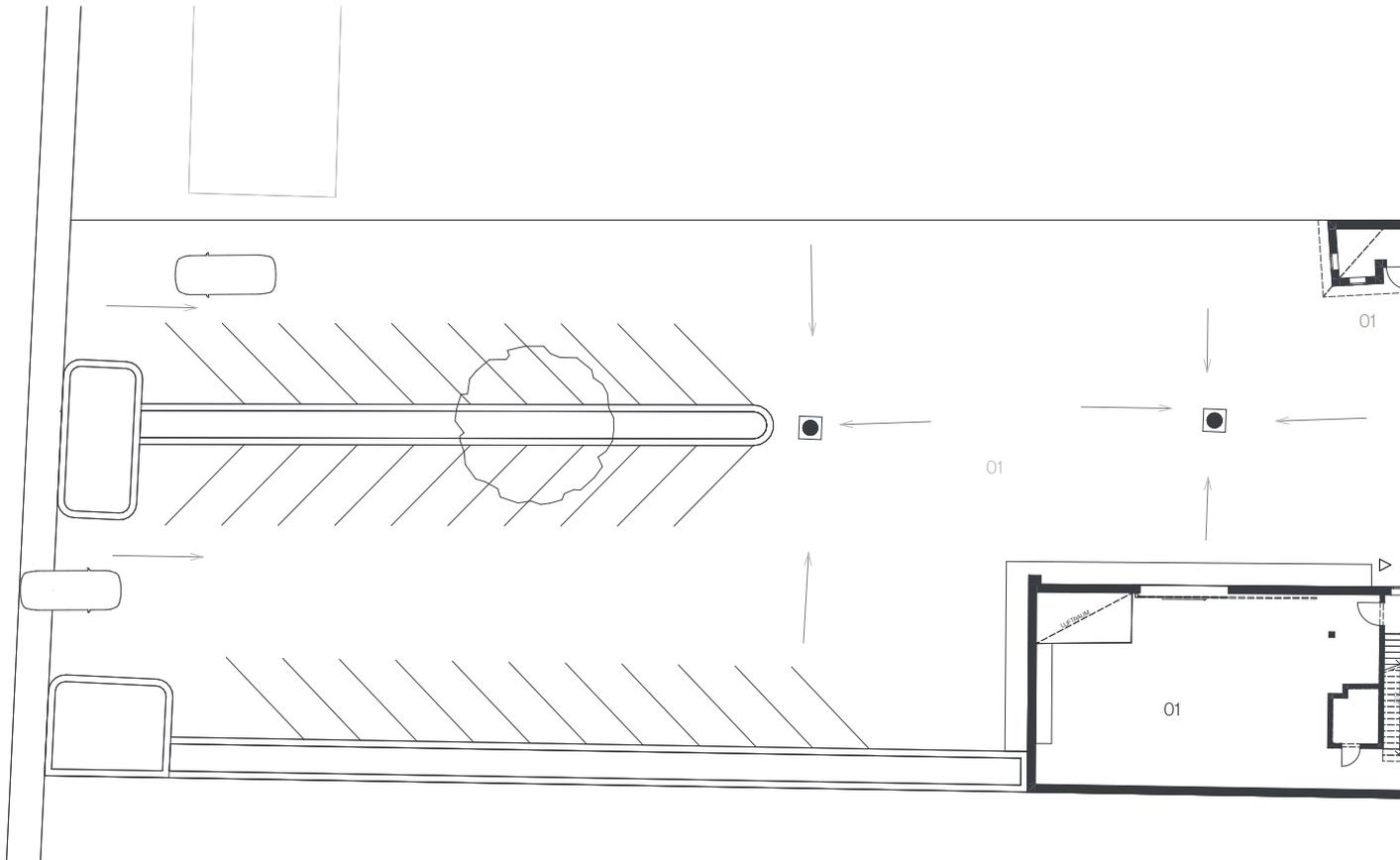


Abb. 82 | Übersichtsplan Bestandsgebäude

## FLÄCHENAUFSTELLUNG **ERDGESCHOSS**

ALLGEMEINFLÄCHEN	01	Parkplatz	1.146,77	-37 Stellplätze	
	02	Eingang <i>von Josef-Ferschner-Straße</i>	25,12	barrierefreier Zugang	♿
	03	Innenhof 1	321,67		
	04	Eingang <i>von Wiener Straße</i>	32,86	barrierefreier Zugang	♿
				Σ 1.526,42 m <sup>2</sup>	
LANDWIRTSCHAFT	01	Lagerraum	5,86		
	02	Garage   Werkstätte	131,10		
	03	Flaschenlager	158,19		
	04	Arkade	12,44		
				Σ 307,59 m <sup>2</sup>	
PRIVAT	01	Vorraum	25,79		
	02	Arbeiter-Wohnung	37,17		
	03	Büro	48,93		
	04	Vorraum <i>inkl. Sanitär</i>	26,54		
				Σ 138,43 m <sup>2</sup>	



GEWERBE	01	Produktionshalle <i>inkl. Abstellraum &amp; Eingang</i>	128,88	
	02	Lagerraum	48,96	
	03	Verkaufsraum	50,18	
	04	Eingang Lokal	3,59	
	05	Schank   Buffet   Gastraum	110,37	
	06	Wintergarten Neu	16,43	
	07	Tunnelsberger	52,62	
	08	Wintergarten Alt	39,29	
	09	WC-Anlage	20,46	2xD   1+4xH
	10	Gaststüberl	34,10	
	11	Gang - Küche	9,61	
	12	Küche	34,11	
	13	Vorraum inkl. WC	7,35	1xUnisex
			$\Sigma$ 555,95 m <sup>2</sup>	

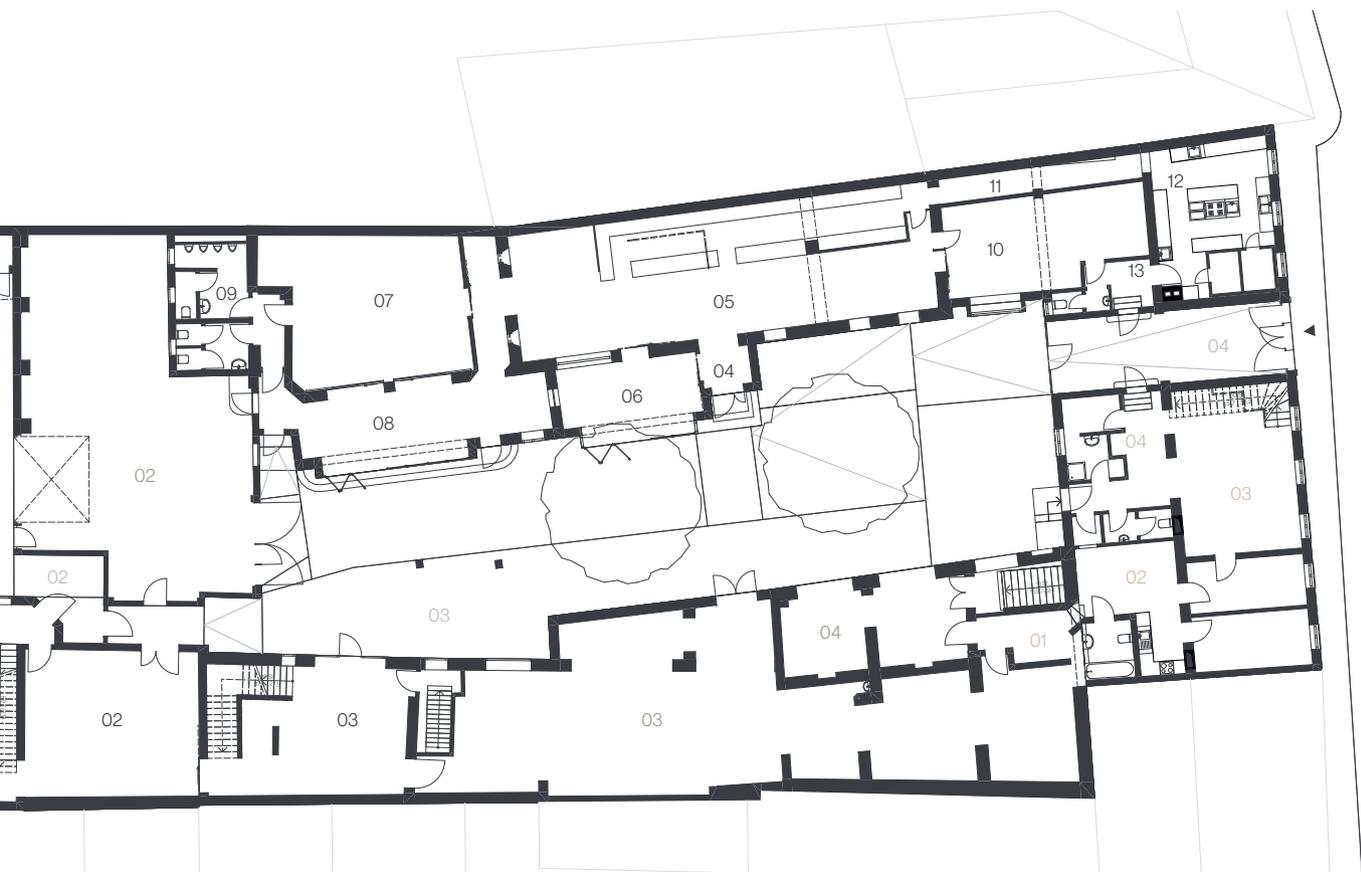
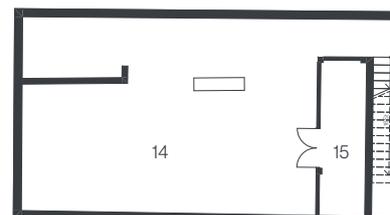


Abb. 83 | Grundriss Erdgeschoß Bestand

## FLÄCHENAUFSTELLUNG **KELLERGECHOSS**

PRIVAT

05	Keller (Ausstellung)	141,61
06	Heizraum Öl-Lager & Öl-Kessel	23,42
		$\Sigma$ 165,03 m <sup>2</sup>



GEWERBE

14	Weinfasslager	145,81	
15	Abstellraum	13,57	
16	Verbindungsgang	86,78	
17	Vinothek	23,14	
18	Keller (Produktion)	68,50	1xUnisex ●

Σ337,80 m<sup>2</sup>

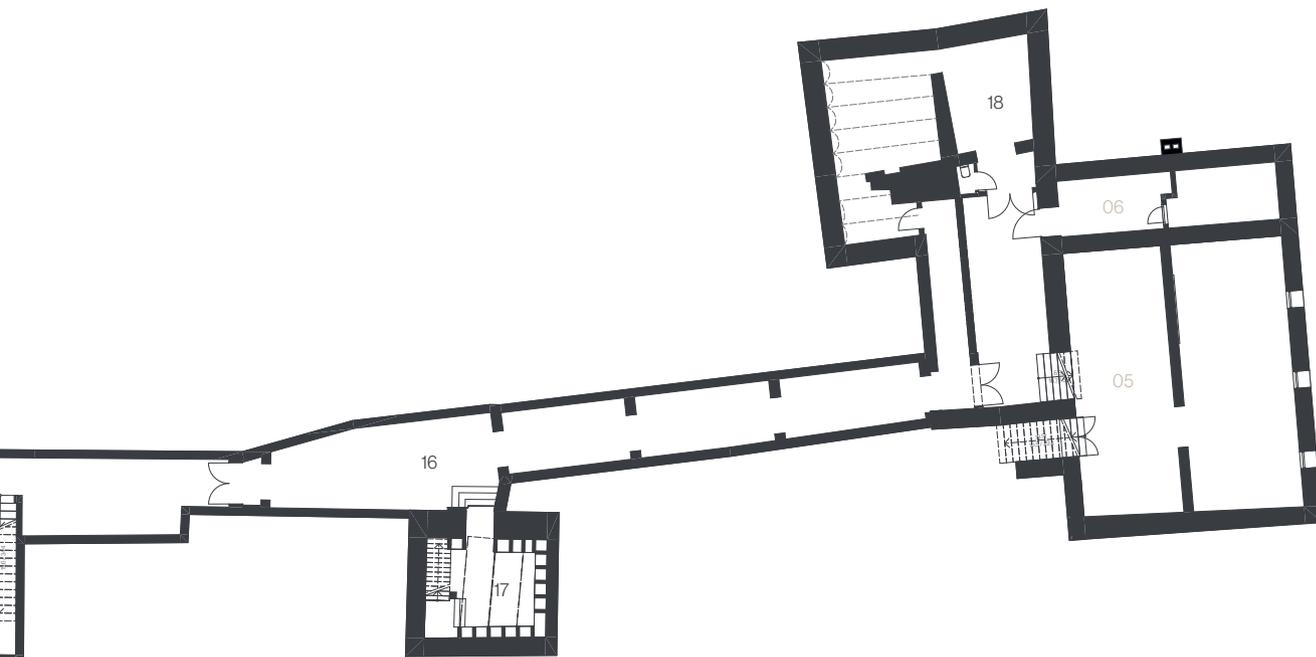
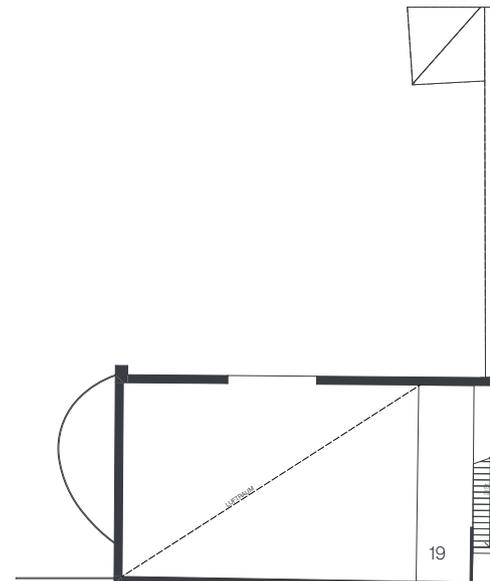
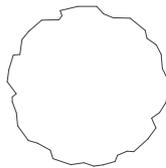


Abb. 84 | Grundriss Kellergeschoß Bestand

## FLÄCHENAUFSTELLUNG 1. OBERGESCHOSS

LANDWIRTSCHAFT	05	Dachraum		$\Sigma$ 89,95 m <sup>2</sup>		
PRIVAT	07	Wohnraum <i>inkl. WC</i>	68,46		1xUnisex	●
	08	Waschküche	7,29			
	09	Arbeitsraum	11,65			
	10	Jacuzzi	16,10			
		<i>vorgelagerter Balkon</i>	3,81			
	11	Schlafzimmer 04	24,74			
	12	Gang <i>inkl. WC</i>	13,53		1xUnisex	●
	13	Schlafzimmer 03	28,12			
	14	Schlafzimmer 02	22,98			
	15	Schlafzimmer 01	25,52			
	16	Bad	9,39			
	17	Dachraum	116,13			
				$\Sigma$ 343,91 m <sup>2</sup>		

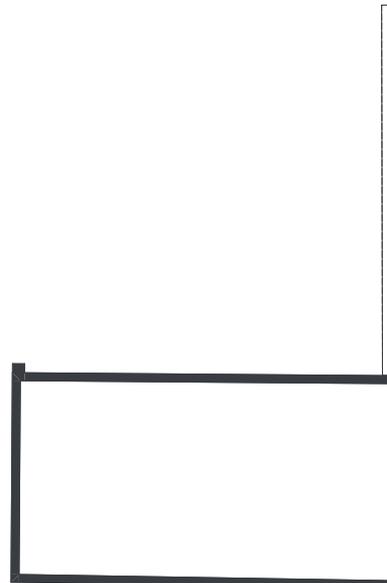


GEWERBE	19	Aufgang mit Podest	24,85		
	20	Seminarraum	60,66		
	21	Wein-Lounge	66,44		
		vorgelagerter Balkon	28,02		
	22	WC-Anlage	22,35	2xD   1+2xH	• •
	23	Dachraum	42,65		
	24	Gästezimmer	13,41		
	25	Technik Lokal	77,29		
	26	Belüftung Lokal	6,58		
				$\Sigma$ 314,23 m <sup>2</sup>	



Abb. 85 | Grundriss 1. Obergeschoß Bestand

# DACHAUFSICHT



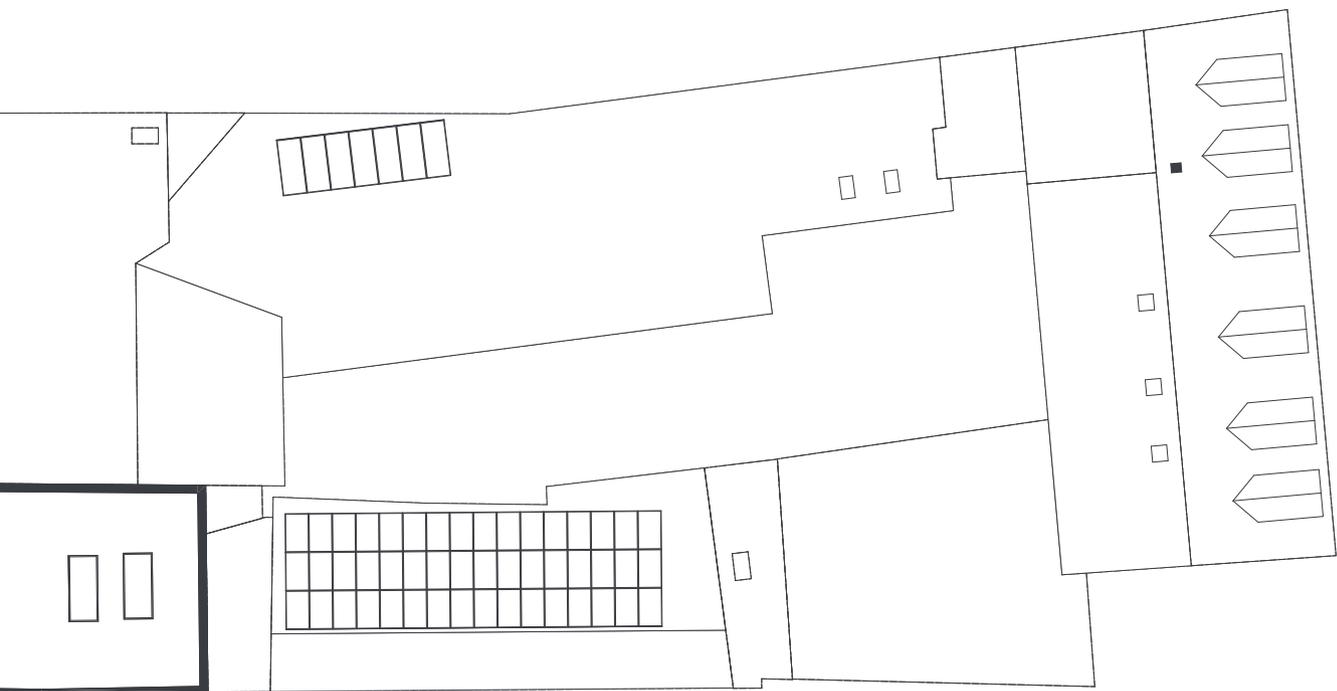


Abb. 86 | Grundriss Dachaufsicht Bestand

## DER AUSBLICK

*„Die Zukunftsvision Gastronomie und Weinbaubetrieb weiterzuführen, ist praktisch tot. Daher muss es [...] ein Ziel geben, daraus das Beste zu machen und zu optimieren und in eine neue Form der Verwendung überzuführen.“*  
- Andreas Schafler<sup>144</sup>

Im Zuge der Arbeit wurde ein Interview mit dem Bauherrn und Grundstückseigentümer, Ing. Andreas Schafler, geführt, um die Anforderungen, Ziele, Wünsche und Vorstellungen der zukünftigen Nutzung des Weinguts Schaflerhof zu konkretisieren, welche in nachstehender Tabelle zusammengefasst sind.



Abbildung 87 | Weingut Schaflerhof, Besitzer Ing. Andreas Schafler

Zielbezeichnung	Zielbeschreibung
<b>MUSS - ZIELE</b>	
<b>Erhaltung der Substanz</b>	Das Weingut darf nicht abgerissen werden, die Substanz soll weitestgehend möglichst gut erhalten bleiben, um auch Bezüge zwischen Alt und Neu herstellen zu können.
<b>wirtschaftlicher Nutzen</b>	Das Projekt soll für den Bauherrn und die nächste Generation wirtschaftlich lukrativ sein und eine gute Geldanlage für die Zukunft darstellen.
<b>SOLL - ZIELE</b>	
<b>diverse Nutzungen innen</b>	Innerhalb des Hofes wird die Hauptnutzung Wohnen angedacht und kann gerne mit anderen Nutzungen, wie Arbeiten, Arztpraxen oder Gastronomie kombiniert werden.
<b>diverse Nutzungen außen</b>	Durch das langgestreckte Grundstück kann der Bereich hinter dem Hof zum „Garteln“ oder als Parkplatz verwendet werden. Auch können bestehende Weingärten umfunktioniert und für diverse Gemüse- oder Obstgärten herangezogen werden.
<b>KANN - ZIELE</b>	
<b>Kellerflächen nutzen</b>	Durch diverse Zu- und Umbauten ist eine große Kellerfläche vorhanden, welche mit verschiedenen Nutzungen, z.B. als Vinothek oder für Pflanzenkulturen, bespielt werden soll.
<b>Verbesserung der Öko-Bilanz</b>	Das Gebäude sollte in Zukunft energetisch verbessert werden, dies durch den Austausch des Öl-Heizkessels und Verwendung ökologischer Materialien für die thermische Trennung.
<b>NICHT - ZIELE</b>	
<b>Verwendung Nachbargrundstück</b>	Das nebenliegende 1.000 m <sup>2</sup> große Grundstück, ebenfalls im Besitz des Bauherrn, soll für das vorliegende Projekt nicht herangezogen werden.
<b>Digitalisierung</b>	Auf eine zukünftige Digitalisierung und Verlegung eines besseren Internetkabels wird nicht Wert gelegt.
<b>WÜNSCHE</b>	
<b>Hof im Familienbesitz</b>	Das Weingut soll nicht verkauft werden, sondern im Familienbesitz bleiben.
<b>Finanzierung</b>	Für die Umsetzung sollen ein oder mehrere Finanzierungspartner:innen gefunden werden, um das Projekt zu verwirklichen.

## Verweise

- 135** Vgl. Schafler, Ferdinand: Persönliches Familienarchiv. 2000.
- 136** Vgl. Biegler, Rudolf: Die Weinstadt Traiskirchen: 100 Jahre Weinbauverein 1889-1989. Traiskirchen: Weinbauverein Traiskirchen. 1989. S. 41, 142, 144ff.
- 137** Österreichische Gesellschaft für Architektur (ÖGFA) (Hrsg.): Umbau, Theorien zum Bauen im Bestand. Um\_Bau 29. Basel: Birkhäuser. 2018. S. 6. <[https://oegfa.at/publikation/umbau-theorie-der-praxis/um\\_bau-29-umbau-theorien-zum-bauen-im-bestand](https://oegfa.at/publikation/umbau-theorie-der-praxis/um_bau-29-umbau-theorien-zum-bauen-im-bestand)> (12.04.2021)
- 138** Architektenkammer Nordrhein-Westfalen (Hrsg.): Wohnen an ungewöhnlichen Orten: Umnutzung von Nichtwohngebäuden. 2. Auflage. Düsseldorf. 2008. S. 3.
- 139** Vgl. Ebda. 2f, 5.  
  
Vgl. Bundesinstitut für Bau-, Stadt-, und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hrsg.): Umwandlung von Nichtwohngebäuden in Wohnimmobilien. BBSR-Online-Publikation, Nr. 09/2015. S. 1. <[https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/bbsr-online/2015/DL\\_ON092015.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=2](https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/bbsr-online/2015/DL_ON092015.pdf?__blob=publicationFile&v=2)> (13.04.2021)
- 140** Vgl. Galinski, Annette: Bauen im Bestand – vorhandene Qualitäten nutzen. springerprofessional.de. 2012. <<https://www.springerprofessional.de/baustoffe/bauen-im-bestand-vorhandene-qualitaeten-nutzen/6558106>> (23.04.2021)
- 141** Vgl. Bundesinstitut für Bau-, Stadt-, und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hrsg.): Umwandlung von Nichtwohngebäuden in Wohnimmobilien. S. 2.
- 142** Amt der NÖ Landesregierung (Hrsg.): Bau\$recht: Was Sie unbedingt wissen sollten!. 2021. S. 18. <[https://www.noe-gestalten.at/epaper/broschur\\_baurecht/#0](https://www.noe-gestalten.at/epaper/broschur_baurecht/#0)> (16.12.2021)
- 143** Vgl. Landtag von Niederösterreich: RIS - NÖ Raumordnungsgesetz 2014 (NÖ ROG 2014). <<https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LrNO&Gesetzesnummer=20001080>> (13.04.2021)
- 144** Interview mit Grundstücksbesitzer Andreas Schafler, geführt von Veronika Schafler. Traiskirchen. 08.04.2021.



# **DAS KONZEPT**



# 6

## DAS KONZEPT

*„Das architektonische Entwerfen geht über das reine Arbeiten mit Fakten hinaus. Es bedient sich ganzheitlicher, metaphorischer Interpretationsansätze, um Lösungen für eine selbstdefinierte, oder vorgegebene Problemstellung zu finden.“*

*- Jan Werner <sup>145</sup>*

*(Österreichischer Architekt)*

Leitthemen für die zukünftige Umnutzung des Weinguts Schaflerhof werden auf Basis der vorhergehenden Recherche herausgearbeitet, welche in ein gesamtheitliches Konzept übergeführt und dargestellt werden. Aufgrund dessen wird ein Entwurf angefertigt.

### Projektidee

Die Projektidee einer Umnutzung des Weinguts und somit anderswertige zukünftige Verwendung soll den Hof vor Verwahrlosung und Leerstand bewahren. Das Projekt soll auch für andere, ähnliche Situationen als Vorbild dienen und gegebenenfalls adaptiert werden können.

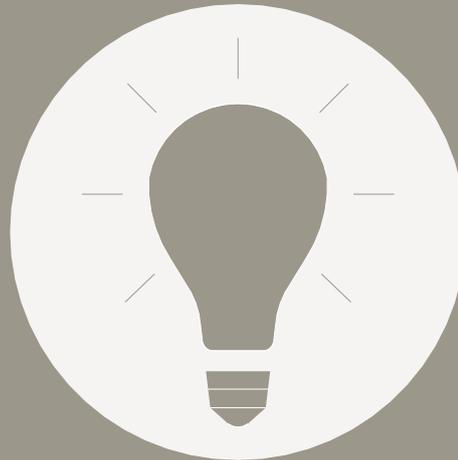


Abb. 88 | Icon Konzept

## Zieldefinition

Mit dem Grundstückseigentümer wurden Ziele und Nicht-Ziele definiert, welche gemeinsam mit der Idee den Grundstein zur Planung legen. Dabei ist es wichtig, den Bestand zu erhalten, einen guten Nutzungsmix zu integrieren und Bezüge zur bestehenden Landwirtschaft herzustellen. Die Verbesserung der Öko-Bilanz durch weitere Solaranlagen und die Umstellung auf Pelletsheizung sowie eine sinnvolle Nutzung der Kellerflächen sind für den Bauherren von großer Bedeutung.

## Zielgruppe

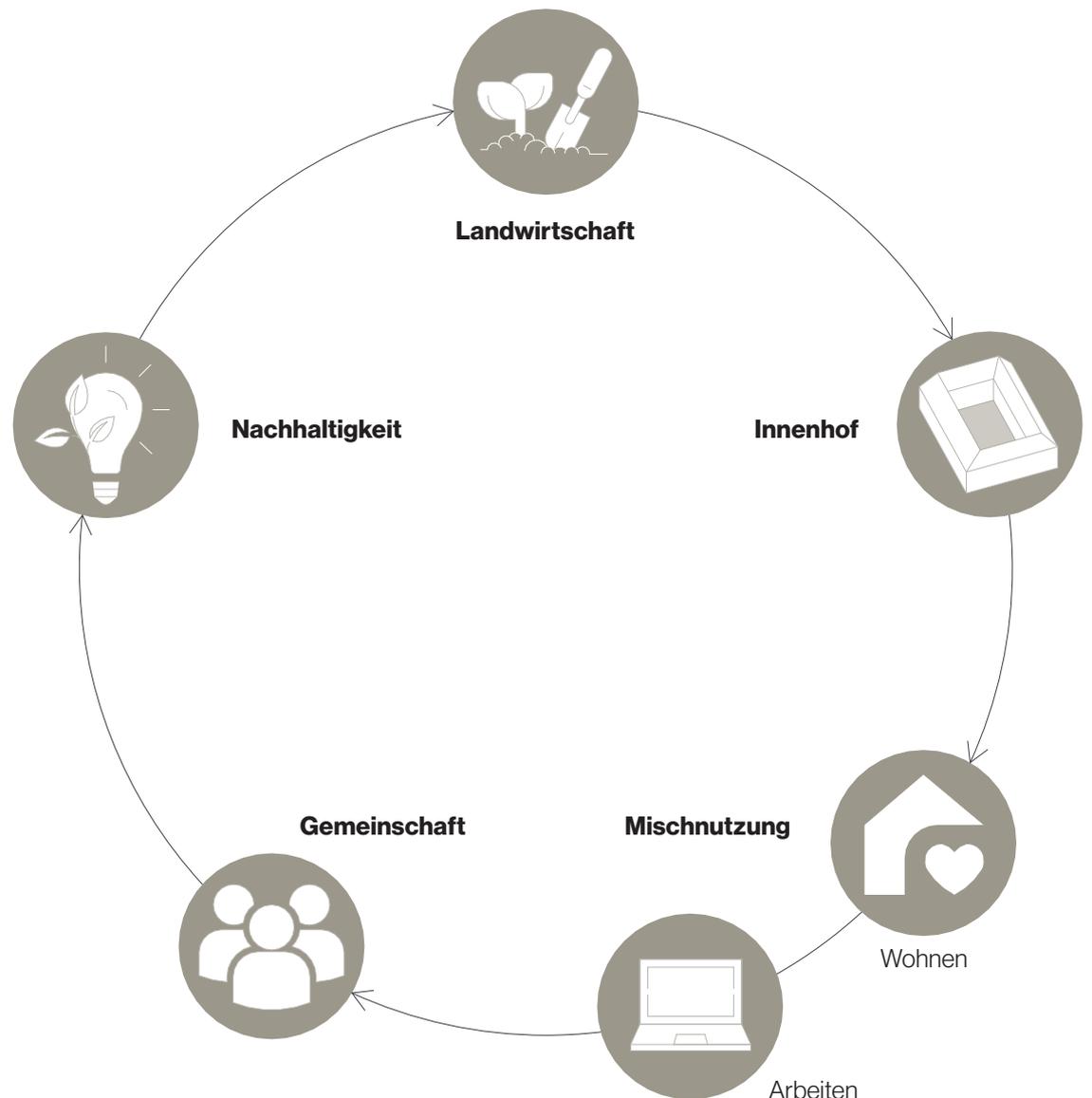
Eine bestimmte Zielgruppe ist nicht definiert, da das Projekt sehr vielfältig und aufgeschlossen ist. Gewisser Wohnraum und Arbeitsplätze für Flüchtlinge aus dem Erstaufnahmezentrum OST sind ebenso angedacht, wie für Jung und Alt, um die Gemeinschaft und das Miteinander zu stärken. Wie das räumliche Leitbild von Niederösterreich vorgibt, soll eine offene Generationenpolitik betrieben werden.

## 6.1

# LEITTHEMEN

*„Leitthema (Deutsch): charakteristische, wiederkehrende Einheit“  
- Online-Wörterbuch <sup>146</sup>*

Die Leitthemen sind charakteristisch für das Entwurfsprojekt. Dabei handelt es sich um wiederkehrende Elemente, welche in Plänen beziehungsweise durch Grafiken und Visualisierungen dargestellt werden. Sie sind Schlussfolgerungen der vorangehenden Recherche und stützen sich auf diese.





## Landwirtschaft

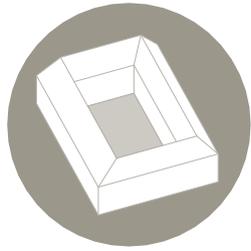
Die Bedeutung der Landwirtschaft, sowohl in der Thermenregion als auch in ganz Österreich, wird nicht nur durch die tief verankerte Weinkultur beschrieben, auch in der Geschichte der Hofhäuser tritt diese immer wieder auf. Ebenso fördert das Land Niederösterreich regionale Potenziale, die Direktvermarktung sowie den Schutz und die Aufrechterhaltung des Naturraumes.

Einerseits werden die Kellerflächen für einen „Indoor-Anbau“ verwendet, um Pflanzen, Kräuter, Gemüse oder Obst anzubauen. Wie das Projekt „Growing Underground“ in London oder die „Infarm“-Module zeigen, kann gewisses Gemüse auch ohne Sonnenlicht wachsen. Bewässerungssysteme, ein geeigneter Nährstoffboden, LED-Lampen und ein bestimmtes Mikroklima sind dafür notwendig. So können scheinbar nicht verwendbare Flächen für den steigenden Nahrungsmittelbedarf nachhaltig genutzt werden. Einen weiteren Vorteil bietet das Nicht-Vorhandensein von Schädlingen, wodurch auch weniger bis gar keine Pestizide verwendet werden müssen.<sup>147</sup>

Andererseits wird das Dach der Produktionshalle zu einer Terrasse mit „Urban Gardening“ für den Selbstanbau von und für die Bewohner:innen umfunktioniert. Bei ertragreicher Ernte kann ein Ab-Hof-Verkauf im neu entstehenden Gebäudekomplex angeboten werden, welcher nicht nur den gewerblichen Nutzen des Hofes

widerspiegelt, sondern neben den wirtschaftlichen Aspekten auch die regionale Produktion und das Angebot stärkt.

Zusätzlich wird im neu entstehenden zweiten Innenhof ein Obstgarten mit diversen Kräutern angelegt. Die PKW-Stellplätze am Parkplatz werden mit Pergolen überdacht, an denen Weinreben hinaufranken können.



## Innenhof

Bereits zu Zeiten der Römer wurden Atriumhäuser mit Innenhöfen entwickelt, da diese einige Vorzüge mit sich bringen: Der Schutz vor außen ist gegeben, und es bestehen private Rückzugsmöglichkeiten, die durch einen inneren Erschließungsgang verbunden sind. Gleichzeitig wird aber auch das Gemeinschaftsgefühl durch das zentrale Atrium gestärkt.

Durch die geschichtliche Vereinigung zweier Langstreckhöfe zu einem großen Wirtschaftshof weist das Bestandsgebäude Ähnlichkeiten mit einem Vierkanthof auf. Ein Innenhof ist ebenfalls gegeben und wird als Herzstück in dem Projekt behandelt, beziehungsweise findet hier auch die Erschließung zu den einzelnen Räumen statt. Es erfolgt ein Rückbau der beiden zugebauten Wintergärten, um mehr Lichteinfall und Balkonflächen für die zukünftig Bewohnenden zu schaffen. So soll ebenfalls Bezug auf die traditionelle Baustruktur genommen werden.

Der Flächenwidmungsplan schreibt eine Bebauungsdichte von 50 % auf dem bestehenden Parkplatz vor. Ein Neubau mit unterschiedlichen Nutzungen wird parallel zur Josef-Ferschner-Straße geplant. Dieser trennt den öffentlichen vom privaten Bereich und lässt so einen zweiten neuen Innenhof entstehen, welcher blick- und windgeschützt ist.

Ein Synonym für den englischen Begriff „Boarding-House“ ist „Serviced Apartment“: Es bezeichnet eine moderne Unterkunftsart, meist in städtischer Umgebung oder mit guter Verkehrsanbindung vorzufinden. Die hotelähnlichen Zimmer sind vollmöbliert und stehen hauptsächlich Gästen mit einem Langzeitaufenthalt (> 28 Tage) zur Verfügung. Besonders geeignet ist dieses Konzept für Firmen und Arbeitende auf Dienstreisen.<sup>148</sup>



## Mischnutzung

Zwei große Schwerpunkte im Leben und den Daseinsbedingungen sind Wohnen und Arbeiten. Durch den wirtschaftlichen Aufschwung im Wiener Umland bis nach Wr. Neustadt und die ziemlich gute öffentliche Verkehrsanbindung stellt Traiskirchen einen guten Standort für die Arbeitsbevölkerung dar. Gleiches gilt für die Wohnbevölkerung, die durch die Nähe zum Naturraum mit Rad- und Wanderwegen sowie zu Ausbildungs- und Sportstätten ebenfalls ein attraktives Umfeld vorfindet.

Ein Großteil der vorhandenen Flächen wird für Wohneinheiten und Gemeinschaftsflächen verwendet werden. Die Nähe zum Flüchtlingslager gibt Anlass, auch für Asylwerbende Wohnflächen zu schaffen, um diesen eine Chance zu geben, sich schneller integrieren zu können. Die derzeitige Garage wird als Werkstätte für Holz- & Metallbau sowie als FabLab (Fabrication Laboratory) für Modellbau und Ähnliches verwendet. In der Produktionshalle werden Co.Working Bereiche sowie Veranstaltungsräume integriert. Der Ausbau der technischen Infrastruktur für „HighSpeed“ Internet ist angedacht.

Im Neubau entstehen im Erdgeschoß gemeinschaftliche Räume, wie ein Fahrradraum, ein Wasch-Center und Flächen zum Ab-Hof-Verkauf inkl. Küche. Die beiden oberen Geschoße beinhalten Wohnflächen, welche teilweise als Boarding-House deklariert werden.



## Gemeinschaft

Bei vielen Baugruppen oder gemeinschaftlich organisierten Wohnprojekten wird zuerst eine Gruppe aus unterschiedlichen Personen gefunden, welche ähnliche Ziel- und Wertvorstellungen haben, und danach wird das Projekt entwickelt und verwirklicht. In diesem Fall ist es genau umgekehrt. Die Planung soll jedoch so flexibel gestaltet sein, dass auf Wünsche der zukünftig Bewohnenden eingegangen werden kann.

Einen großen Stellenwert bei diesen neuen Wohnformen nimmt die Gemeinschaft ein, worauf im Entwurf ebenfalls Rücksicht genommen wird. Einige gemeinschaftlich genutzte Flächen, wie Fitness- und Spa-Bereiche, ein Yogaraum, eine Gemeinschaftsküche, Veranstaltungs- und Partyräume, Gästezimmer, landwirtschaftlicher Anbau innerhalb und außerhalb des Gebäudes sowie der große Innenhof stehen allen Nutzenden zur Verfügung und sollen die Kommunikation sowie den Austausch fördern.

## Nachhaltigkeit

Der Begriff der Nachhaltigkeit durchzieht ebenso jedes Kapitel: Angefangen beim Weinanbau, über mögliche Umnutzungen der Gehöfte, gemeinschaftlich genutzte Wohnprojekte sowie im niederösterreichischen Landesentwicklungskonzept, damit verbundene Förderungen und das politische Klimaschutzkonzept der Stadtgemeinde Traiskirchen.

Im Projekt wird das Thema so aufgegriffen, dass ein Teil des bestehenden Kellers (straßenseitig) für eine Pelletslagerung Verwendung findet sowie der Austausch des bestehenden Öl-Heizkessels zu einem Holzpelletskessel erfolgt. Die landwirtschaftliche Nutzung im Keller, in den beiden Innenhöfen und auf dem Dachgarten erweitert den Naturraum und sorgt für eine umweltgerechte Eigenversorgung.

## 6.2

# GESPRÄCH MIT DER STADTGEMEINDE TRAIISKIRCHEN

*„Ein sehr spannendes Thema! [...] Diese Nachnutzung von Heurigen, altem Heurigengebäude, sei's jetzt mit Integration von Wohnen Jung-Alt / Flüchtlinge, aber auch dieses Co.Working.“*

*- DI Elisa Wrchowszky<sup>149</sup>*

*(Kordinatorin der Abteilung Energie, Ökologie & nachhaltige Stadtentwicklung)*

Nach Ausarbeitung des Konzepts und der zukünftigen Umnutzung wurde ein Gespräch mit der Stadtgemeinde Traiskirchen vereinbart, um die Meinung einer politischen Person darüber zu erhalten - stellvertretend repräsentiert von der Koordinatorin der Abteilung für Energie, Ökologie & nachhaltige Stadtentwicklung (siehe Anhang Transkript des Interviews mit DI Elisa WRCHOWSZKY | VERTRETUNG DER STADT). Im Folgenden wird die Unterhaltung als vereinfachtes Interview angeführt:

**Die Stadt blickt auf eine lange geschichtliche Tradition an Heurigen zurück: Gab es im Jahr 1917 noch 164 Weinbauvereinsmitglieder, liegt die Zahl heute nur mehr bei 19. Was ist Ihre professionelle Meinung zu einer Umnutzung von leerstehenden Weingütern? Steht das Konzept einer Nutzungsänderung im Einklang mit der nachhaltigen Stadtentwicklung?**

ST: Ja, absolut! Leerstehende Heurigen haben sehr viel Potenzial, müssen jedoch geschickt umgenutzt werden, um Wohnen möglich zu machen. Ebenfalls ist das Erscheinungsbild und die Struktur der Stadt ein wichtiger Punkt: Traiskirchen ist eine Heurigenstadt, und das soll auch in 30 Jahren noch so sichtbar sein, um den Charakter vom Ortsbild nicht zu verlieren. Veränderungen im Bestand bringen den Nachteil der Veränderungen im Erscheinungsbild, wodurch der sympathische Charme des Heurigenbildes verloren geht – hier muss konkret überlegt werden, wie damit umgegangen wird.

**Können Sie sich vorstellen, dass die Wohnform des gemeinschaftlichen Wohnens, besonders zwischen Jung & Alt, in Traiskirchen etabliert werden kann?**

ST: Diese Synergie zwischen Jung und Alt ist total spannend und wird noch viel zu selten thematisiert. In Großstädten, wie zum Beispiel Wien, sind solche Wohngemeinschaften schon eher vorzufinden. In dem Konzept steckt auf jeden Fall viel Potenzial: Ältere wohnen oft allein, was nicht nur einen großen Flächenverbrauch darstellt, auch sozial gesehen haben sie oft keinen Ansprechpartner und sind einsam – Gesellschaft von Jüngeren würde definitiv helfen. Die Jungen auf der anderen Seite können von dem Wissen der älteren Generation lernen, ihnen auch bei gewissen Tätigkeiten helfen und somit eventuell weniger Geld zahlen, was einen wirtschaftlichen Vorteil für sie bringt.

Das Seniorenhaus in Traiskirchen zeigt, dass eine gemeinschaftliche Wohnform für Ältere mit Gemeinschaftsbereichen, wie einer Leseecke oder Urban Gardening funktioniert. Trotzdem hat jeder auch seinen privaten Rückzugsort. Unter gewissen Regeln und Rahmenbedingungen kann das System auch auf Junge ausgeweitet und eine Synergie hergestellt werden.

Gerade in Traiskirchen gibt es nicht nur viele Junge, sondern auch eine große Anzahl an älteren (Stichwort demografischer Wandel), wodurch das Konzept hier viel Potenzial hat. Nichtsdestotrotz

muss für solche neuen Wohnformen noch mehr in der Verwaltung und Politik „angestupst“ werden, um diese wirklich etablieren zu können.

### **Wie sieht es mit der Wohnungsnachfrage und vorhandenem Bauland in der Stadtgemeinde Traiskirchen aus?**

ST: Das Wohnungsamt hat hier sicherlich mehr Einblick, jedoch kann aus raumordnungsfachlicher Sicht gesagt werden, dass die Wohnungsnachfrage wahnsinnig groß ist. Durch die Flächenwidmung und immer weniger an vorhandener Baulandfläche ist der Wohnraum begrenzt. Gerade in Einfamilienhausgebieten wird nicht mit verdichtetem Wohnbau gearbeitet, und das stellt einen großen Platzverbrauch dar. Darum ist die Nachverdichtung von Vorhandenem so wichtig und haben gemeinschaftliche Wohnformen viel Potenzial. Gerade in den nächsten 20 bis 30 Jahren wird dieses Konzept sicher mehr verfolgt. Besonders in Gemeinden und Städten mit einer ähnlichen Struktur wie Traiskirchen: Nah an Ballungsräumen, gute öffentliche Anbindung und mit dem Anninger trotzdem Grünes vor der Tür.

### **Wenn Wohneinheiten für Flüchtlinge integriert werden, inwiefern denken Sie, werden diese von der Bevölkerung und Flüchtenden angenommen?**

ST: Ehrlich gesagt weiß ich es nicht. Aus eigenen Erfahrungen aus der Flüchtlingskrise 2015 weiß ich, dass für viele Wien der Traum war. Eine Interessensabwägung wäre bestimmt von Vorteil, was flüchtende Menschen wollen und sich vorstellen können. Die Anbindung und das Einkaufsangebot von Traiskirchen sprechen auf jeden Fall dafür.

Obwohl die Bevölkerung unserer Stadt bestimmt offener gegenüber diesem Thema ist, sollte vorher mit den direkten Anrainer:innen und Nachbar:innen Kontakt aufgenommen werden, um etwaige Konflikte zu verhindern und den Zusammenhalt zu stärken. Kommunikation und Offenheit sind hier die Schwerpunkte. Es ist eine gute und sinnvolle Idee.

### **Können Sie sich vorstellen, dass Co.Working-Einrichtungen in Traiskirchen auf Erfolg stoßen?**

ST: Der Bereich Ihres Gebäudes stellt die perfekte Lage für eine Mischnutzung dar. Hier macht es absolut Sinn, wenn man sich nicht nur auf Wohnen spezialisiert, sondern auch versucht, andere Dinge mitzuintegrieren! Jedoch muss darauf geachtet werden, ob die Bevölkerung dazu bereit ist, das auch anzunehmen. Co.Working Spaces in Wr. Neudorf oder Wien funktionieren, kein Thema, aber hier ist es noch nicht so etabliert. Wobei gerade jetzt, durch Corona, glaube ich, ja: Arbeitgeber:innen sehen, dass Home-Office funktioniert, und in Zukunft wird das System wahrscheinlich in eine Mischnutzung übergehen, wie zum Beispiel zwei Tage in der Woche von zu Hause aus zu arbeiten.

Das Problem ist, dass viele nicht gerne in ihren eigenen vier Wänden arbeiten: Der Tag beginnt und endet nicht wirklich. Wenn ich das Rathaus verlasse, ist mein Arbeitstag zu Ende - zu Hause verschwimmt die Abgrenzung jedoch zwischen Privat und Arbeit. Wenn das nicht möglich ist, werden Orte wie Co.Working Spaces gesucht, und wenn sich diese am selben Ort wie die Wohnung befinden, ist das natürlich perfekt.

Auf derselben Seite werden jedoch auch Entspannungsfaktoren während des Arbeitens gebraucht: Kurz hinaus gehen und frische Luft schnappen, ins Grüne blicken, etc. Dafür ist

Traiskirchen sehr gut geeignet.

Von wem dieser Ort dann genutzt wird, von Traiskirchnern selbst oder Pendlern aus Wien, müsste im Detail betrachtet werden. Die Bevölkerung in Traiskirchen ist doch noch etwas traditionell ausgerichtet und mit neuen Arbeits- und Wohnmodellen noch nicht vertraut. Da sollten die Vorteile gut herausgearbeitet werden und man vorher bereits mit ihnen in Kontakt treten, um zu klären, welche die Bedürfnisse sind, denn nur dann kann das Projekt erfolgreich sein.

### **Sprechen Sie nun von einem partizipativen Verfahren?**

ST: Ja, genau. Die Bürger:innen sollten von Anfang an integriert und auf den Weg mitgenommen werden, damit sie sich auch Gedanken machen können, ob und unter welchen Rahmenbedingungen sie daran teilnehmen möchten. Vielen fehlt auch das Wissen über die Begriffe „Co.Working“ oder „Shared Spaces“. Hier sollte die Informationslage der Bevölkerung abgeholt werden, um sie mit dem Thema vertraut zu machen. In Mittelstädten wie Traiskirchen, mit einem dorffähnlichen Charakter, wird das wichtig sein. Das Potenzial ist da, muss jedoch mit viel Hirnarbeit und Feingefühl an die Leute herangeführt werden.

**Inwieweit kann sich die Stadtgemeinde Traiskirchen aus heutiger Sicht vorstellen, sich bei solchen Vorhaben auch aktiv einzubringen?**

ST: Das kann ich jetzt so natürlich nicht beantworten, weil ich nicht die Entscheidungskraft habe, aber aus meiner persönlichen Sicht würde es auf jeden Fall Sinn machen. Gerade bei solchen größeren Projekten, die eventuell auch auf andere Standorte ausgedehnt werden können. Ob das der allgemeine Wunsch ist, und wie das in der Umsetzung aussieht, müsste im Detail geklärt werden. Wenn jedoch die Gemeinde mit diversen Expertisen hinter so einem Projekt steht, hat das definitiv einen anderen Effekt und stößt wahrscheinlich auf mehr Akzeptanz im öffentlichen Interesse, als wenn „nur“ eine Privatperson dafür kämpft.

*Wichtig ist hier, noch einmal zu erwähnen, dass dies die persönliche Meinung der Befragten ist und nicht auf den Willen der Stadt abzubilden ist.*

## 6.3

# BAULICHE EINGRIFFE

*„Bisweilen muss sich am Baudenkmal etwas verändern, damit es bleiben kann, wie es ist. Das Maß der Veränderung liegt in der Verhältnismäßigkeit zwischen den Denkmalwerten und den Nutzungserfordernissen und verlangt eine stete Abwägung.“  
- Bundesdenkmalamt Österreich<sup>151</sup>*

Da sich der Fokus der Nutzungen ändert, sind ebenso bauliche Eingriffe erforderlich, um die Zufriedenheit der zukünftig Nutzenden und rechtlichen Bedingungen sicherzustellen. Gleichzeitig darf das Erscheinungsbild und somit Ortsbild nicht gestört werden. Im Folgenden wird detaillierter darauf eingegangen.

### Dachgauben

Wie im Kapitel zuvor bereits beschrieben, sind die vorhandenen Dachgauben charakteristisch für die straßenseitige Fassade und bestimmen das Erscheinungsbild wesentlich. Zurzeit ist dieser Trakt als Wohnbereich erfasst, für zukünftig getrennte Wohnungseinheiten stellen die kleinen, individuellen Gauben und das Steildach mit ca. 30 ° jedoch einen Platzmangel im Inneren dar.

verschiedene Dachgauben zu untersuchen, um die bestmögliche Lösung sowohl für die rechtlichen Vorschriften, das Erscheinungsbild als auch das menschliche Wohlbehagen zu erzielen.

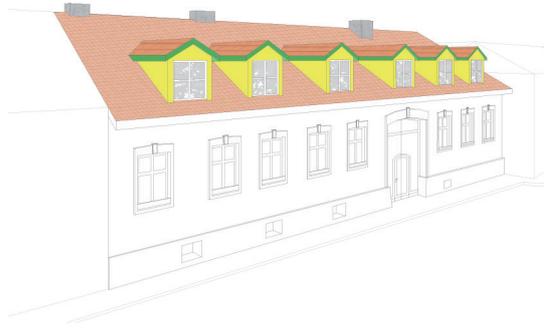
Für die Schutzzone in Traiskirchen (siehe Beilage 2) besteht von der Gemeinde ein eigener Verordnungstext der Bebauungspläne. Dieser besagt, dass

*„Zur Beurteilung von Neu-, Zu- oder Umbauten in Schutz-zonen und bei städtebaulich bedeutsamen Projekten, [sic!] kann seitens der Stadt-gemeinde Traiskirchen ein Ortsbildgutachten unter Einbeziehung der Bebauungsvorschriften für Schutz-zonen eingeholt werden [...]“. Ebenso beschreibt der dritte Absatz, dass „die Dachhöhen, [sic!] sowie die straßenseitigen Dachneigungen [...] möglichst gleich zu halten“ sind, „die Dachformen und Firstrichtungen sind dem über-wiegenden ortsüblichen Bestand anzupassen.“ „Charakteristische Merkmale der Fassaden, wie das Hauptgesimse, die Fensterachsenabstände [...] etc. sind zu belassen.“<sup>152</sup>*

Aufgrund dieser Basis und der Verordnung des Flächenwidmungsplanes erscheint es sinnvoll, keine Dachaufstockung zu verfolgen, sondern

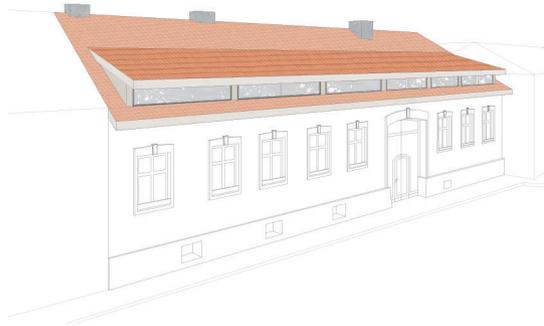
## Die Giebelgaube (Bestand)

Im Zuge des Umbaus der Jahrhundertwende von Andreas Schafler wurden Giebelgauben in die Dachlandschaft integriert, welche später als Logo für das Weingut verwendet wurden. Auffällig ist, dass die Fensterteilungen des Erdgeschoßes nicht aufgenommen wurden. Die Dachneigung ist ident mit einer der Nachbarhäuser.



## Die SchlepPGAube (> 15 °)

Um in die bestehende Substanz des Dachstuhls möglichst wenig einzugreifen, jedoch maximale Erfolge der Raumvergrößerung und Belichtung zu erzielen, stellt die SchlepPGAube eine beliebte Form dar. Das Erscheinungsbild wirkt sehr ruhig und gleichmäßig, jedoch wird durch die Vorgabe von mehr als 15 ° Dachneigung der Innenraum nur spärlich vergrößert.



## Die Flachdachgaube (2,9 - 5 °)<sup>153</sup>

Durch die Verringerung der Neigung werden mehr Raum und Belichtung erzielt. Trotzdem bleibt die bestehende Dachstruktur erhalten, und die Gaube fügt sich ebenmäßig in das Fassadenbild ein, ohne die Fensterachsenabstände des Erdgeschoßes zu irritieren. Ebenso kann die Gaube auf den vorhandenen Pfetten aufgesetzt werden, um die Konstruktion zu vereinfachen. Aufgrund der überwiegenden Vorteile wird diese Form der Gaube gewählt.



## Die Erweiterung der Flachdachgaube

Als Experiment wird ein Schritt weiter gegangen, und die Fenster werden auf die gesamte Raumhöhe verlängert. Das Fassadenbild wirkt sehr unruhig und ungleich. Das Neue scheint den Altbestand darunter zu erdrücken. Die straßenseitige Front mit den großzügigen Schiebefenstern gibt sehr viel Einblick in die neuen Wohn- und Schlafräume.

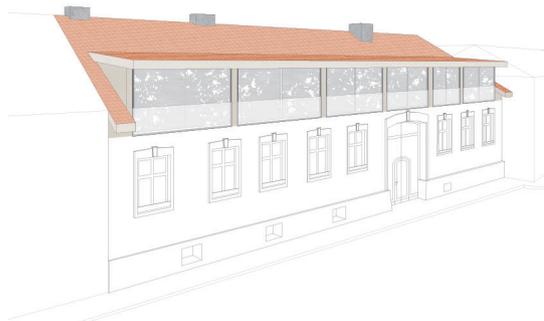


SCHAUBILD **FASSADE** Wiener Straße 9-11





Abb. 91 | Schaubild. Fassade Wiener Straße 9-11

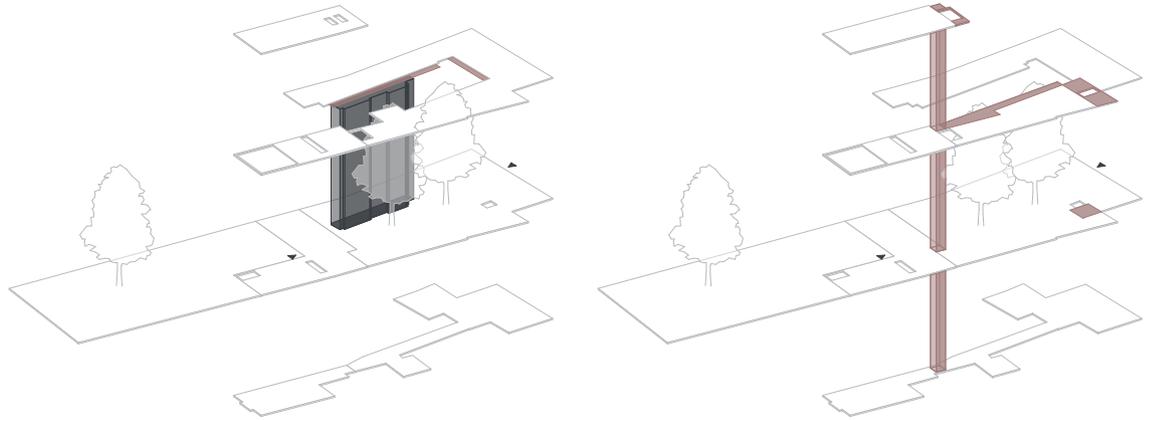


Abb. 92 | Schematische Entwicklung der baulichen Eingriffe

## Rückbau Wintergärten

Die beiden neu entstandenen Wintergärten im Innenhof werden wieder auf ihre ursprüngliche Form des Langstreckhofes zurückgebaut. Dadurch vergrößert sich der Lichteinfall in den südseitig neu angelegten Wohneinheiten. Mit den Dachgauben im Obergeschoß wird ähnlich umgegangen, wie auf der Straßenseite: Eine Flachdachgaube wird eingebaut und findet Verwendung. Hier im geschützten und weniger lärmelastigten Innenhof jedoch mit raumhohen Schiebefenstern.

Im Obergeschoß wird mit vorgesetzten Balkonen gearbeitet, welche sich durch den kompletten Innenhof ziehen. Teils als Erschließung anzusehen, teils als private Wohnverlängerung nach außen. Gleichzeitig bieten diese Witterungsschutz für die Eingänge im Erdgeschoß.

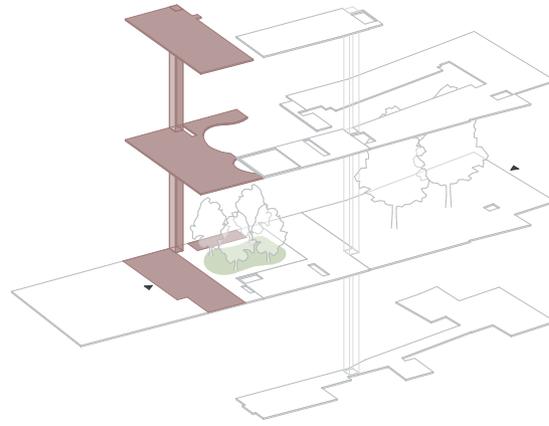
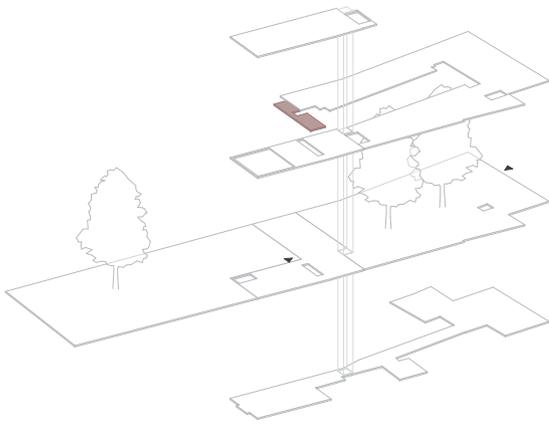
## Neue Erschließungsmöglichkeiten

Um barrierefreie Erschließungen in den Gemeinschafts- und Co.Working Bereich zu ermöglichen, wird nachträglich ein Aufzug in das Bestandsgebäude integriert. Durch die Verlängerung des Stiegenhauses der Wein-Lounge um ein Stockwerk kann nun auch die Dachterrasse von innen erschlossen werden.

Der Flächenwidmungsplan schreibt die Bauklasse I-II vor, weshalb diese Art der Bebauung die maximale Bauhöhe überschreitet. Für das Allgemeinwohl und die Sicherstellung der Erschließungsmöglichkeiten aller wird der Aufzug im Entwurf jedoch trotzdem geplant.

Der Balkon der Wein-Lounge wird etwas zurückgebaut und entlang der Gebäudefassade verlängert, um ein einheitliches Bild im Innenhof zu schaffen.

Der Wohnungstrakt wird über einen neu gebauten Stiegenaufgang über dem bestehenden Kellerabgang erschlossen.



## Umnutzung Garage

In der bestehenden Garage wird durch hölzerne Boxen eine weitere Ebene eingezogen, um in der neuen Werkstätte mehr Individualität zu gewährleisten und diverse Funktionen anbieten zu können. Im Erdgeschoß finden größere Arbeiten mit Holz Metallbau, sowie filigranere für Modellbauten statt. Im Obergeschoß gibt es Platz für Elektronik, Textil und Medien.

Um einen thermisch geschlossenen Raum zu erhalten muss das Dach saniert werden. Da der vorhandene Dachstuhl bereits sehr alt ist und die vielen Kehlbalken kein weiteres Geschoß ermöglichen, wird dieser ebenfalls erneuert.

## Neubau Parkplatz

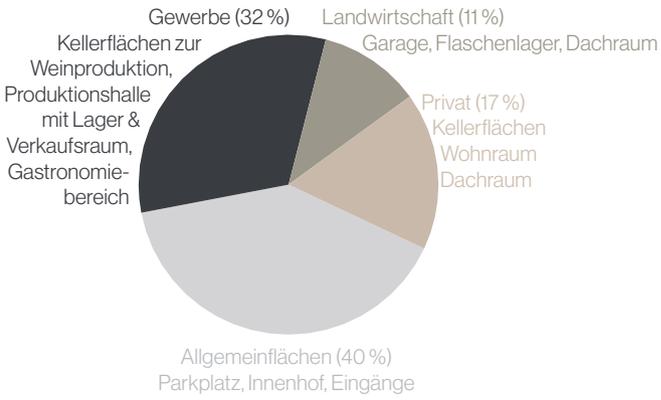
Der bestehende Parkplatz wird verkleinert, und jeder Stellplatz erhält eine Pergola als Überdachung, an der sich Weinreben hinaufranken können. Parallel zur Josef-Ferschner-Straße wird ein Neubau errichtet, welcher aus drei oberirdischen Geschoßen besteht und die maximale Bauhöhe laut Verordnungen aufnimmt. Durch die Platzierung entsteht zwischen Neu- und Bestandsbau ein zweiter Innenhof, welcher als Obstgarten mit Kinderspielmöglichkeiten verwendet wird.

Im Erdgeschoß sind gemeinschaftliche Flächen, wie Müll- und Fahrradraum sowie ein Grillbereich angesiedelt. Ebenso befinden sich das Wasch-Center und der neue hofLaden, in welchem die im Gebäude produzierten Lebensmittel verkauft werden können, hier. Zwischen den beiden Funktionen kann ein weiterer Raum mit Küche individuell zugestaltet werden.

Im 1. Obergeschoß ist ein Boarding-House mit acht Einheiten zu finden. Im Dachgeschoß darüber entstehen drei größere Wohnungen, welche ebenfalls für Langzeitaufenthalte zur Verfügung stehen.

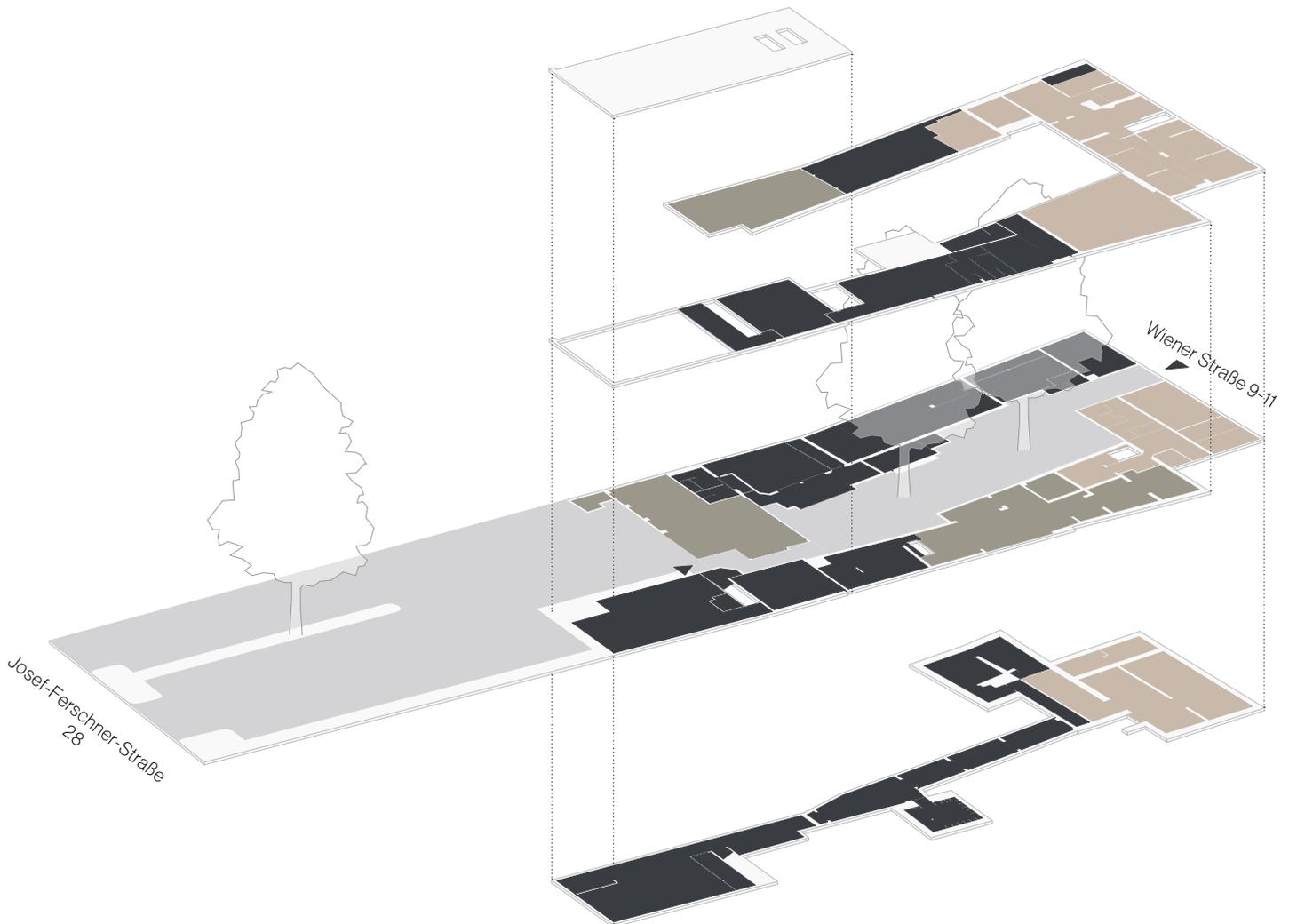
## 6.4

# UMNUTZUNG DES BESTANDES



*„Gute Gestaltungspotenziale liegen vor allem im kreativen und intelligenten Umgang mit dem Bestand und in Konzepten, die auf die Dynamik der Veränderung und die Ziele der Nachhaltigkeit mit in die Zukunft weisenden Lösungen reagieren.“*  
- Wüstenrot Stiftung<sup>150</sup>

Der Umgang mit vorhandener Bausubstanz stellt oft Herausforderungen dar, auf welche sorgsam reagiert und Antworten gefunden werden müssen. So sollte die vorhandene Bausubstanz respektiert und die Nutzungsänderung für mehr Lebensqualität und Zukunftschancen stehen.



Durch die Verkleinerung des bestehenden Parkplatzes sowie die Errichtung des Neubaus verringert sich die Allgemeinfläche, sprich Verkehrsfläche. Die gewerblichen und landwirtschaftlich genutzten Flächen werden Großteils in Wohnungs- sowie Gemeinschaftsbereiche aufgeteilt. Eine Werkstätte und Co.Working-Spaces finden Platz in der alten Garage und neuen Produktionshalle. Die Bestandsbäume bleiben erhalten und werden durch weitere ergänzt.

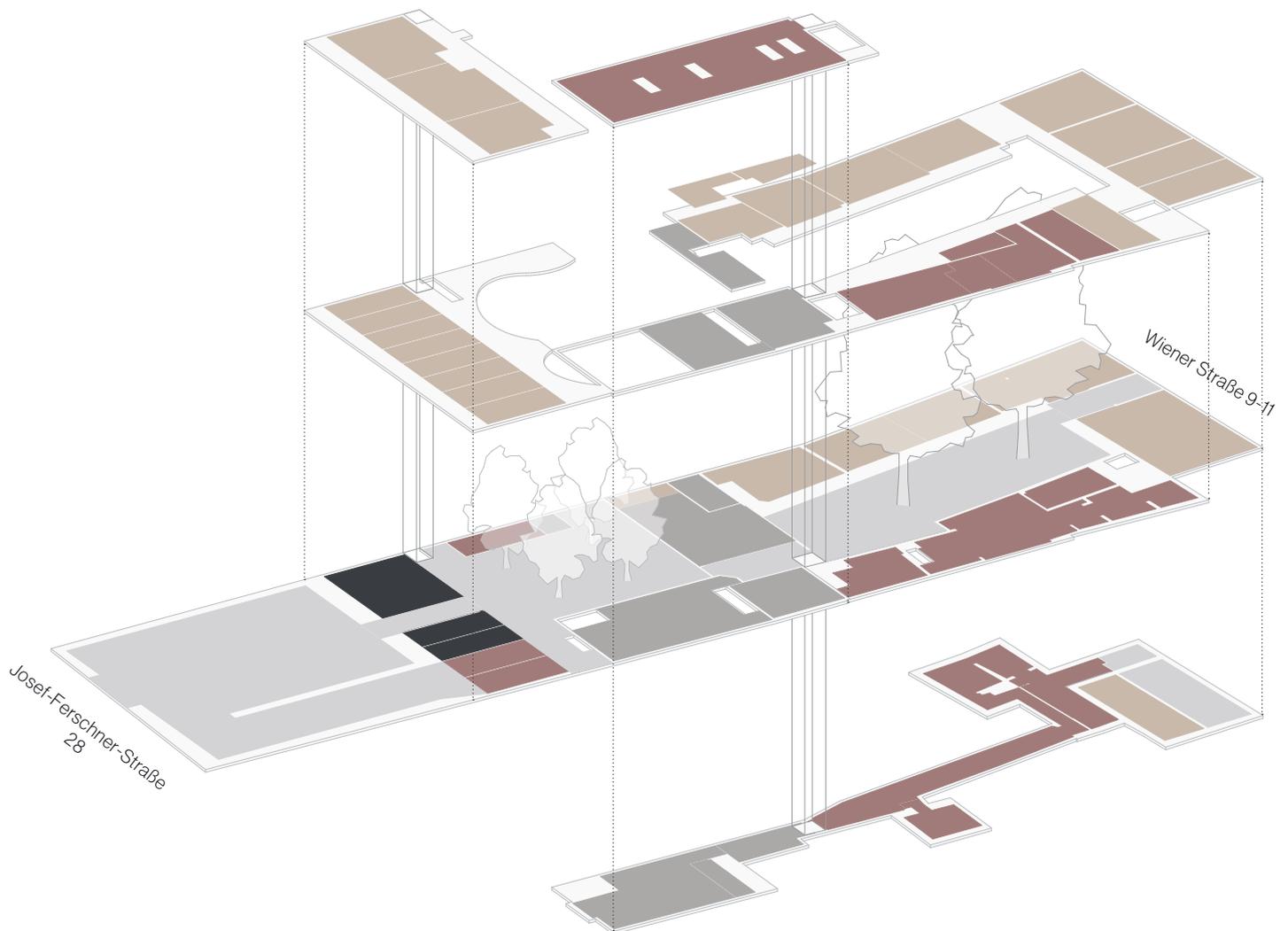
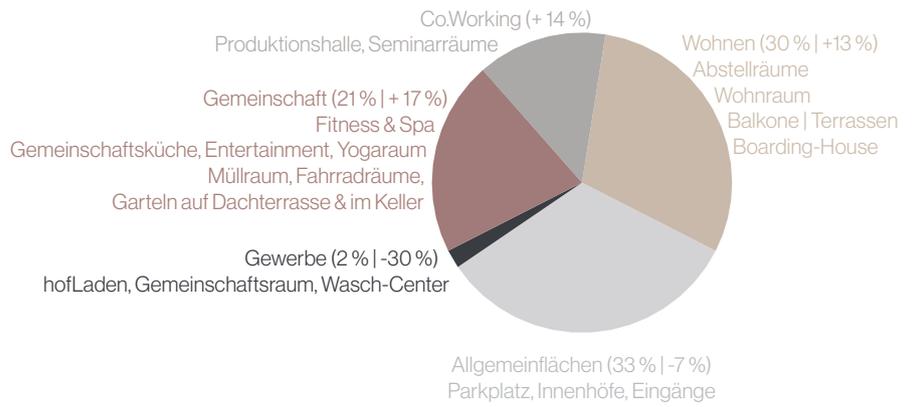


Abb. 94 | Flächenaufstellung Umnutzung

## Verweise

- 145** Werner, Jan: Einführung in das Entwerfen: Entwurfsgebiete. Graz. 2016. S. 2.
- 146** Online-Wörterbuch, Wortbedeutung.info: Leitthema. <<https://www.wortbedeutung.info/Leitthema/>> (03.05.2021)
- 147** Vgl. Siemens, Folkert: Gemüse zu Hause im Keller anbauen? So geht's!. <<https://www.haus.de/garten/urban-gardening-gemuese-zu-hause-im-keller-anbauen-so-gehts>> (03.05.2021)
- 148** Vgl. Wikipedia. Die freie Enzyklopädie (Hrsg.): Boardinghouse. <<https://de.wikipedia.org/w/index.php?title=Boardinghouse&oldid=214191529>> (13.12.2021)
- 149** Interview mit Raumplanerin Elisa Wrchowszky, geführt von Veronika Schafler. Traiskirchen. 18.06.2021.
- 150** Wüstenrot Stiftung: Umbau im Bestand – Gestaltungspreis der Wüstenrot Stiftung. <<https://wuestenrot-stiftung.de/publikationen/umbau-im-bestand-gestaltungspreis-der-wuestenrot-stiftung/>> (03.05.2021)
- 151** Bundesdenkmalamt (BDA) (Hrsg.): Standards der Baudenkmalpflege: ABC. 2., korrigierte Auflage. Wien: Bundesdenkmalamt. 2015. S. 254. <<https://bda.gv.at/de/publikationen/standards-leitfaeden-richtlinien/standards-der-baudenkmalpflege/>> (14.12.2021)
- 152** Stadtgemeinde Traiskirchen: Verordnungstext zum Bebauungsplan der Stadtgemeinde Traiskirchen. 2020. S. 3f. <[https://www.traiskirchen.gv.at/fileadmin/files/download/pdfs/Verordnungen/Bebauungsplan\\_2021.pdf](https://www.traiskirchen.gv.at/fileadmin/files/download/pdfs/Verordnungen/Bebauungsplan_2021.pdf)> (14.12.2021)
- 153** Vgl. Schneider, Samuel: Flachdachgaube und 2 wichtige Dinge die sie beachten müssen. BAUBEAVER. 2017. <<https://baubeaver.de/flachdachgaube/>> (14.12.2021)



# DER ENTWURF

Schwarzplan 1|2.500

Lageplan 1|1.000

Übersichtsplan inklusive Flächenaufstellung

Plandarstellung inklusive Perspektiven

- Grundrisse
- Schnitte
- Ansichten



# SCHWARZPLAN 1|2.500



5 min Gehweg

- Apotheke
- Arzt | Ordination
- Fitness-Studio
- Gastronomie
- Supermarkt
- Einzelhandel
- Amt
- Kirche
- Kindergarten | Schule
- Sportanlagen

138



30

100

150 m

M 1|2.500



LAGEPLAN 1|1.000



140



10

30

50 m

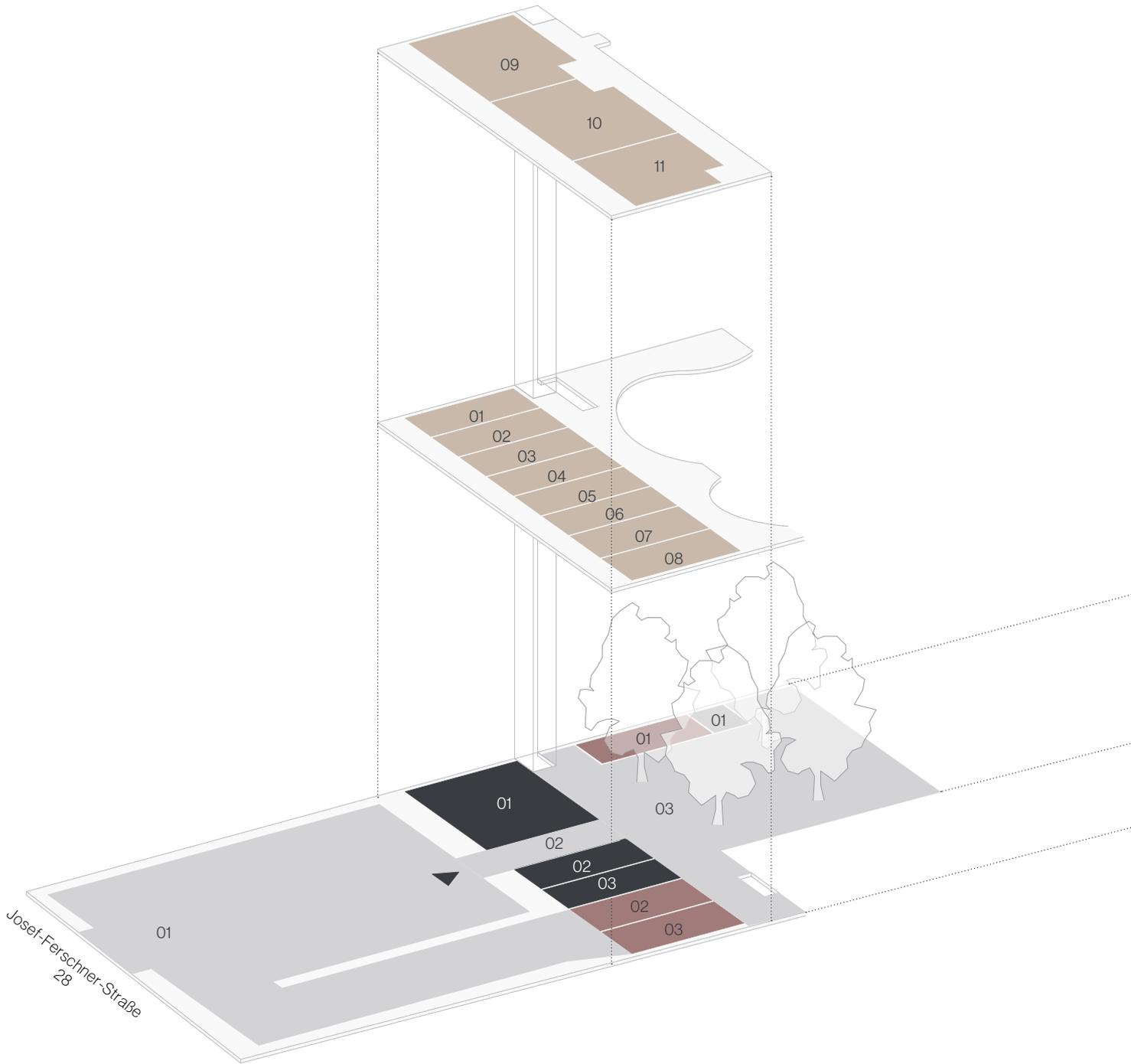
M 1|11.000



Abb.96 | Lageplan M1|1.000 141

# ÜBERSICHTSPLAN

NEUBAU

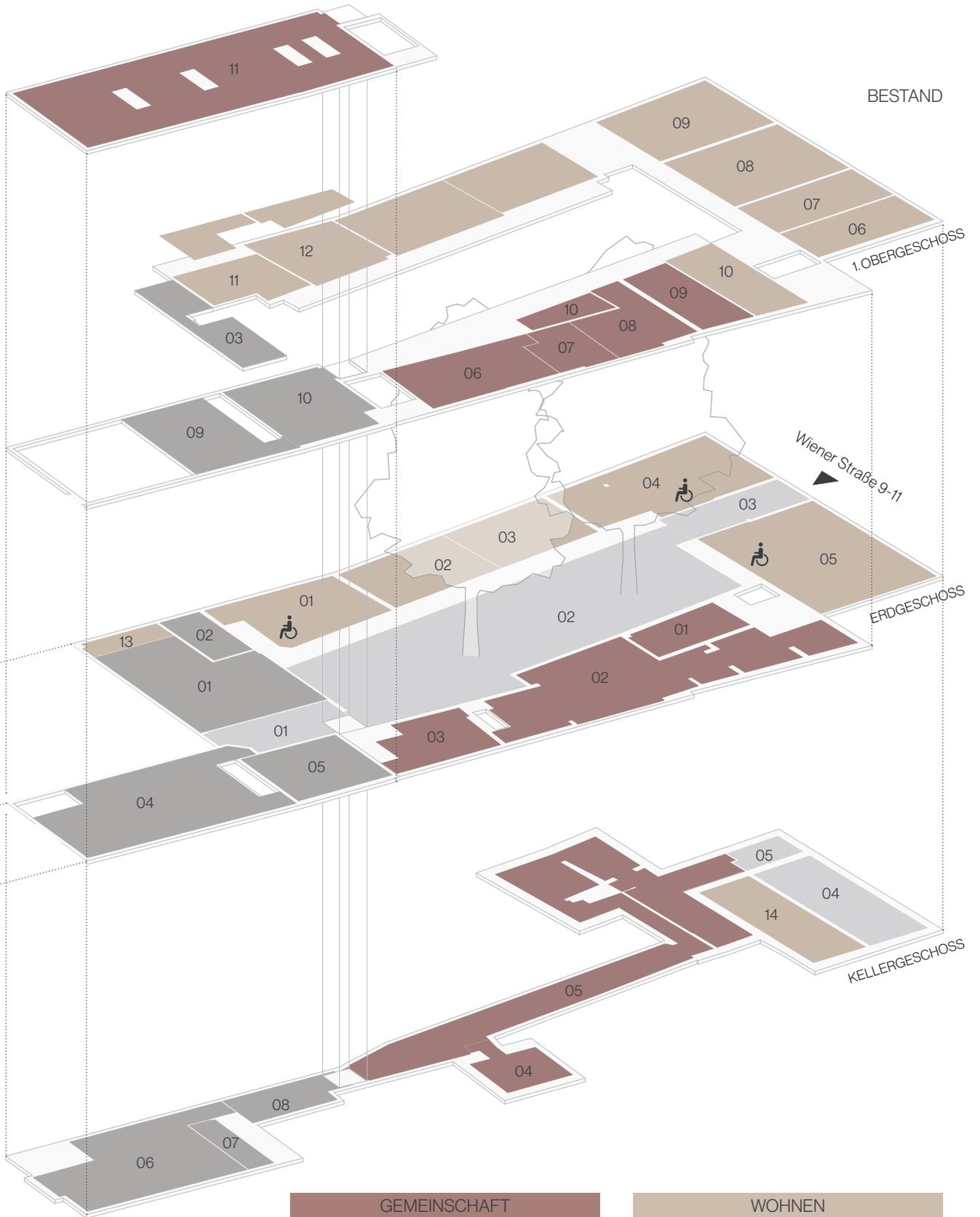


ALLGEMEINFLÄCHEN

GEWERBE

COWORKING

2. OBERGESCHOSS



BESTAND

1. OBERGESCHOSS

Wiener Straße 9-11

ERDGESCHOSS

KELLERGESCHOSS

GEMEINSCHAFT

WOHNEN

Abb. 97 | Schematische Explosionszeichnung

## FLÄCHENAUFSTELLUNG

NEUBAU	GESCHOSS	RAUMNAME	NETTO-GRUNDFLÄCHE [m <sup>2</sup> ]	ANMERKUNGEN	
	<b>01</b>	Erdgeschoß	Parkplatz	<b>585,95</b>	22 Stellplätze inkl. 2x 
	<b>02</b>	Erdgeschoß	Eingang	<b>32,08</b>	
	<b>03</b>	Erdgeschoß	Innenhof 2	<b>338,09</b>	
ALLGEMEINFLÄCHEN				<b>Σ 956,12</b>	
	<b>01</b>	Erdgeschoß	hofLADEN	<b>76,38</b>	
			<i>vorgelagerte Terrasse</i>	19,98	
	<b>02</b>	Erdgeschoß	Gemeinschaftsraum	<b>25,11</b>	
			<i>vorgelagerte Terrasse</i>	7,55	
	<b>03</b>	Erdgeschoß	Wasch-Center	<b>23,73</b>	
			<i>vorgelagerte Terrasse</i>	4,93	
GEWERBE				<b>Σ 125,22</b>	
	<b>01</b>	Erdgeschoß	Lagerraum	<b>7,15</b>	
CO.WORKING				<b>7,15</b>	
	<b>01</b>	Erdgeschoß	Grill & Chill	<b>23,25</b>	
	<b>02</b>	Erdgeschoß	Fahrradraum	<b>27,63</b>	
	<b>03</b>	Erdgeschoß	Müllraum	<b>27,63</b>	
GEMEINSCHAFT				<b>Σ 78,51</b>	

	<b>GESCHOSS</b>	<b>RAUMNAME</b>	<b>NETTO-GRUNDFLÄCHE [m²]</b>	<b>ANMERKUNGEN</b>	
<b>01</b>	Erdgeschoß	Eingang <i>von Josef-Ferschner-Straße</i>	<b>32,98</b>	barrierefreier Zugang 	<b>BESTAND</b>
<b>02</b>	Erdgeschoß	Innenhof 1	<b>325,10</b>		
<b>03</b>	Erdgeschoß	Eingang <i>von Wiener Straße</i>	<b>33,06</b>	barrierefreier Zugang 	
<b>04</b>	Kellergeschoß	Pelletslagerung	<b>57,60</b>		
<b>05</b>	Kellergeschoß	Holzpelletskessel	<b>11,72</b>		
			<b>Σ 460,46</b>		<b>ALLGEMEINFLÄCHEN</b>
<b>01</b>	Erdgeschoß	Werkstätte	<b>105,52</b>		<b>COWORKING</b>
<b>02</b>	Erdgeschoß	WC-Anlage	<b>18,73</b>	2xD   1+4xH 	
<b>03</b>	1. Obergeschoß	Atelier	<b>37,04</b>		
<b>04</b>	Erdgeschoß	Co.Working	<b>128,67</b>		
<b>05</b>	Erdgeschoß	WC-Anlage	<b>48,96</b>	4xD + Dusche 2+3xH + D. 1xBinkl. D. 	
<b>06</b>	Kellergeschoß	Multifunktionsraum	<b>104,58</b>		
<b>07</b>	Kellergeschoß	Lagerraum	<b>13,60</b>		
<b>08</b>	Kellergeschoß	Technik	<b>25,81</b>		
<b>09</b>	1. Obergeschoß	Co.Working	<b>59,16</b>		
<b>10</b>	1. Obergeschoß	Seminarraum	<b>63,32</b>		
			<b>Σ 605,39</b>		
<b>01</b>	Erdgeschoß	Fahrradraum	<b>28,07</b>		<b>GEMEINSCHAFT</b>
<b>02</b>	Erdgeschoß	Fitness & Spa	<b>152,24</b>		
<b>03</b>	Erdgeschoß	Billard	<b>40,15</b>		
<b>04</b>	Kellergeschoß	Vinothek	<b>26,44</b>		
<b>05</b>	Kellergeschoß	Gemüsekelter	<b>199,39</b>		
<b>06</b>	1. Obergeschoß	Gemeinschaftsküche	<b>59,44</b>		
<b>07</b>	1. Obergeschoß	WC-Anlage	<b>23,72</b>	2xD   1+2xH 	
<b>08</b>	1. Obergeschoß	Entertainment	<b>42,25</b>		
<b>09</b>	1. Obergeschoß	Yoga-Raum	<b>33,63</b>		
<b>10</b>	1. Obergeschoß	Gästezimmer	<b>13,60</b>	Gast 1 	
<b>11</b>	Dachterrasse	Urban-Gardening	<b>198,36</b>		
<i>exklusiv Balkone</i>			<b>Σ 817,29</b>		

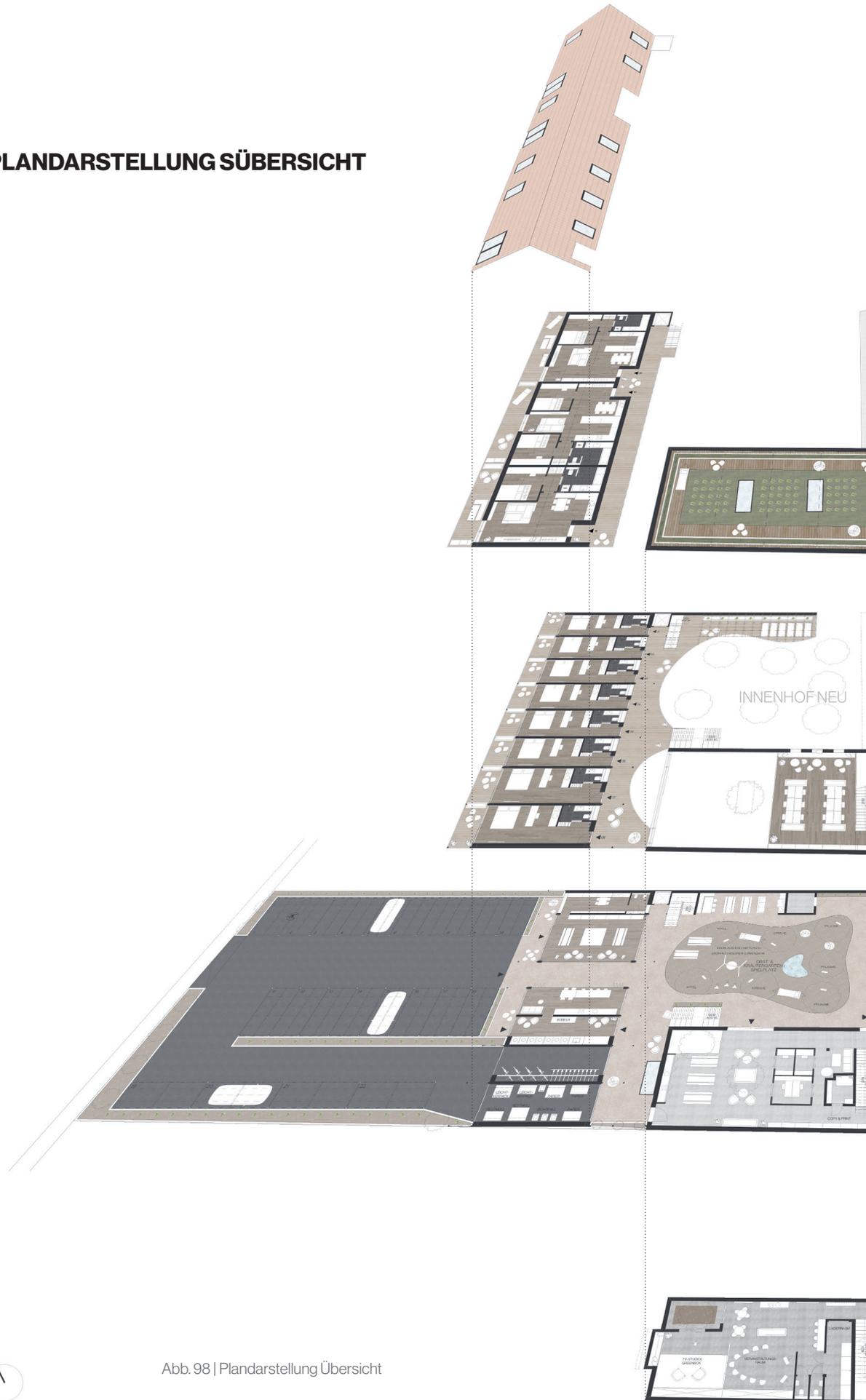
## FLÄCHENAUFSTELLUNG

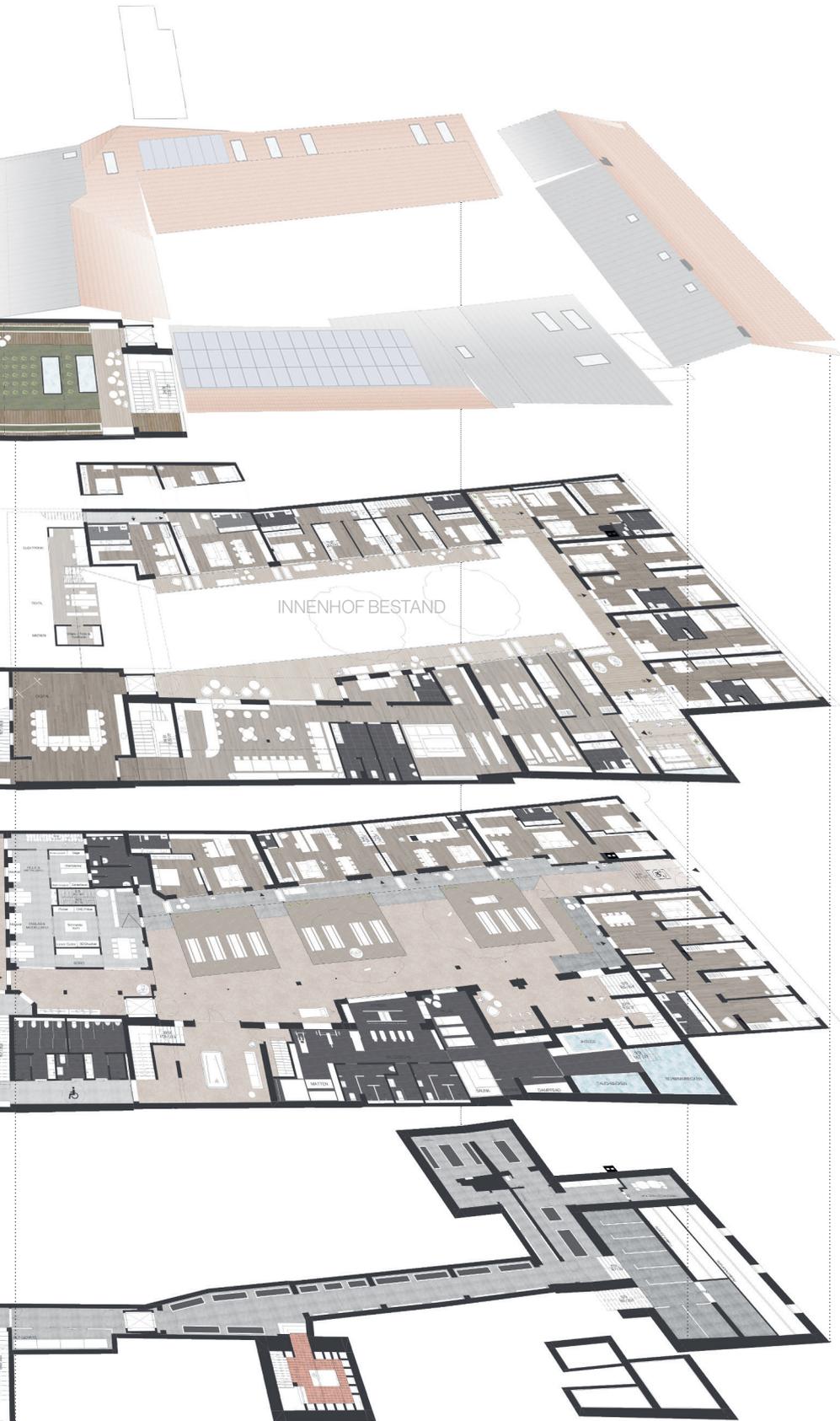
NEUBAU

	GESCHOSS	RAUMNAME	NETTO-GRUNDFLÄCHE [m <sup>2</sup> ]	minimale PERSONENANZAHL	
<b>01</b>	1. Obergeschoß	Boarding-House <i>vorgelagerter Balkon</i>	<b>22,90</b> 5,46	Co.Worker:in	●
<b>02</b>	1. Obergeschoß	Boarding-House <i>vorgelagerter Balkon</i>	<b>22,90</b> 5,08	Co.Worker:in	●
<b>03</b>	1. Obergeschoß	Boarding-House <i>vorgelagerter Balkon</i>	<b>22,90</b> 5,08	Co.Worker:in	●
<b>04</b>	1. Obergeschoß	Boarding-House <i>vorgelagerter Balkon</i>	<b>22,90</b> 5,08	Co.Worker:in	●
<b>05</b>	1. Obergeschoß	Boarding-House <i>vorgelagerter Balkon</i>	<b>22,90</b> 5,08	Co.Worker:in	●
<b>06</b>	1. Obergeschoß	Boarding-House <i>vorgelagerter Balkon</i>	<b>22,90</b> 5,08	Co.Worker:in	●
<b>07</b>	1. Obergeschoß	Boarding-House <i>vorgelagerter Balkon</i>	<b>26,68</b> 5,78	Co.Worker:in	●
<b>08</b>	1. Obergeschoß	Boarding-House <i>vorgelagerter Balkon</i> <i>Gemeinschaftsbalkon</i>	<b>26,68</b> 6,16 60,70	Co.Worker:in	●
<b>09</b>	2. Obergeschoß	Boarding-House <i>vorgelagerter Balkon</i>	<b>66,98</b> 15,87	Co.Worker:in	●
<b>10</b>	2. Obergeschoß	Boarding-House <i>vorgelagerter Balkon</i>	<b>66,98</b> 15,57	Co.Worker:in	● ●
<b>11</b>	2. Obergeschoß	Boarding-House <i>vorgelagerter Balkon</i>	<b>50,52</b> 12,28	Co.Worker:in	●
WOHNEN	<i>exklusiv Balkone</i>		<b>Σ 375,24</b>	12- 16 Personen	

	<b>GESCHOSS</b>	<b>RAUMNAME</b>	<b>NETTO-GRUNDFLÄCHE [m²]</b>	<b>minimale PERSONENANZAHL</b>	<b>BESTAND</b>
<b>01</b>	Erdgeschoß	Wohnung	<b>62,05</b>	Barrierefrei 1	♿
		<i>vorgelagerte Terrasse</i>	13,83		
<b>02</b>	Erdgeschoß	Wohnung	52,85		
		<i>vorgelagerte Terrasse</i>	15,12		
	1. Obergeschoß		57,75	Familie 2+2	●●●●
		<i>vorgelagerter Balkon</i>	14,38	<b>110,60</b>	
<b>03</b>	Erdgeschoß	Wohnung	49,29		
		<i>vorgelagerte Terrasse</i>	12,11		
	1. Obergeschoß		49,25	Familie 2+2	●●●●
		<i>vorgelagerter Balkon</i>	11,92	<b>98,54</b>	
<b>04</b>	Erdgeschoß	Wohnung	<b>90,67</b>	Barrierefrei 1+1	● ♿
		<i>vorgelagerte Terrasse</i>	8,61		
<b>05</b>	Erdgeschoß	Wohnung	<b>123,54</b>	WG 4	♿ ●●●●
		<i>vorgelagerte Terrasse</i>	10,10		
<b>06</b>	1. Obergeschoß	Wohnung	<b>38,54</b>	Single	●
<b>07</b>	1. Obergeschoß	Wohnung	<b>40,85</b>	Single	●
<b>08</b>	1. Obergeschoß	Wohnung	<b>71,22</b>	WG 2	● ●
<b>09</b>	1. Obergeschoß	Wohnung	<b>66,31</b>	Partner 2	●●
		<i>Gemeinschaftsbalkon</i>	55,64		
<b>10</b>	1. Obergeschoß	Gästewohnung	<b>38,95</b>	Gäste 2	● ●
		<i>vorgelagerter Balkon</i>	6,59		
<b>11</b>	1. Obergeschoß	Wohnung	34,96		
	2. Obergeschoß	Gallerie	17,70	<b>52,66</b>	Partner 2
		<i>vorgelagerter Balkon</i>	10,67		
<b>12</b>	1. Obergeschoß	Wohnung	45,99		
	2. Obergeschoß	Gallerie	17,35	<b>63,34</b>	Single
		<i>vorgelagerter Balkon</i>	4,40		
<b>13</b>	Erdgeschoß	Aufgang	<b>11,53</b>		
<b>14</b>	Kellergeschoß	Kellerabteile	<b>50,45</b>		
<i>exklusiv Balkone &amp; Terrassen</i>			<b>Σ 919,25</b>	25 - 38 Personen	<b>WOHNEN</b>

# PLANDARSTELLUNG SÜBERSICHT





DACH

DACHGESCHOSS

1. OBERGESCHOSS

ERDGESCHOSS

KELLERGESCHOSS

## FLÄCHENAUFSTELLUNG

	GRUNDSTÜCK 55/1	GESAMTFLÄCHE [m <sup>2</sup> ]	BEBAUUNGSGRAD (LT. FLÄCHENWIDMUNG) [%]	BEBAUUNGS-DICHTE
<i>vorne</i>	Wiener Straße 9-11	1.447,21	80	<b>68</b>
<i>hinten</i>	Josef-Ferschner-Straße 28	1.505,24	50	<b>32</b>
		<b>Σ 2.952,45</b>		<b>1,19</b>
bebaute Fläche	Wiener Straße 9-11	978,16	<i>Bebauungsgrad = bebaute Fläche Gesamtfläche</i>	
	Josef-Ferschner-Straße 28	477,39		
		<b>Σ 1.455,55</b>		
Grundflächen	Erdgeschoß	1.455,55		<i>Bebauungsdichte = ΣGrundflächen oberirdischer Geschoße Gesamtfläche</i>
	1. Obergeschoß	1.500,46		
	2. Obergeschoß	557,49		
		<b>Σ 3.513,50</b>		

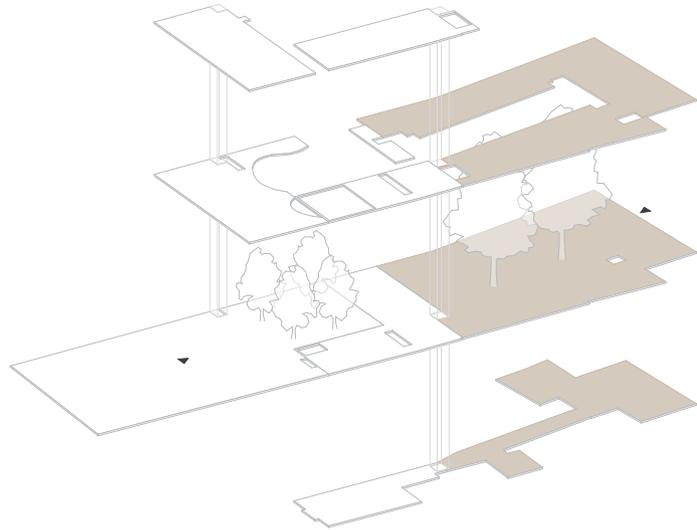
**PRIVAT**

Wohnen

- Gemeinschaftsräume
- Fahrradraum
- Fitness & Spa
- Billard
- Küche
- Entertainment
- Yoga-Raum
- Gästezimmer
- Gemüsekelter

Dachterrasse mit  
Urban Gardening

Innenhof 1



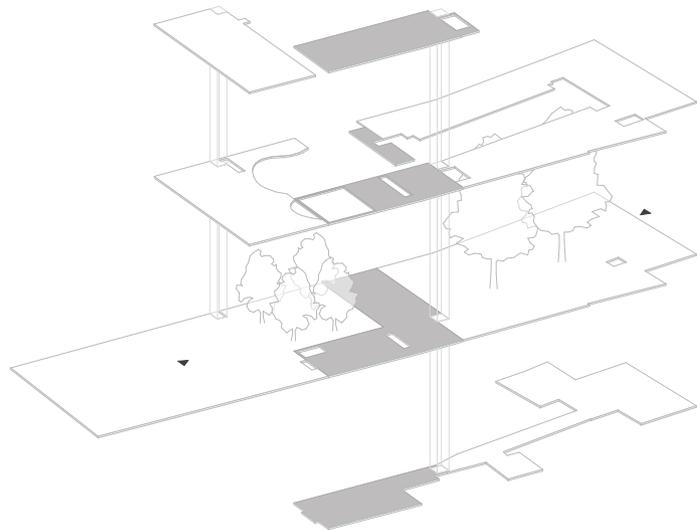
**HALB-  
ÖFFENTLICH**

Werkstätte

Co.Working

- Multifunktionsraum
- Technik
- Seminarraum
- WC-Anlagen

Dachterrasse mit  
Urban Gardening



**ÖFFENTLICH**

Parkplatz

- hofLaden
- Gemeinschaftsraum
- Wasch-Center

- Fahrradraum
- Müllraum
- Grill & Chill
- Innenhof 2

Boarding-House | Wohnen

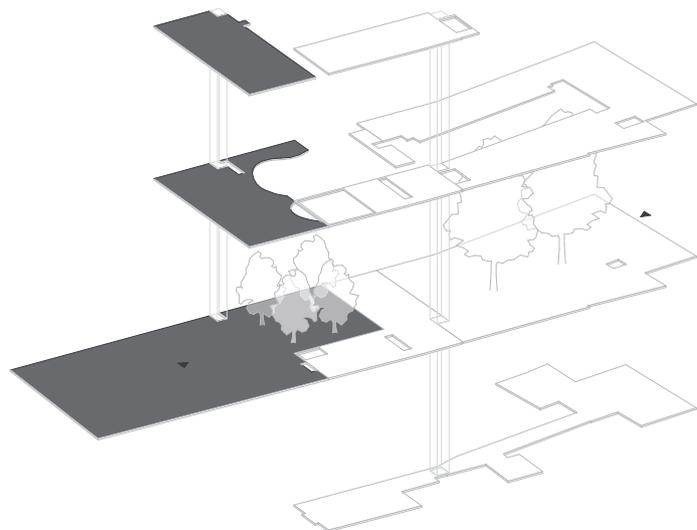


Abb. 99 | Darstellung der Öffentlichkeitsgrade

PERSPEKTIVE INNENHOF BESTAND





Abb. 100 | Perspektive Innenhof Bestand

# GRUNDRISS WOHNUNG 01

WOHNEN

01 Wohnung  
vorgelagerte Terrasse 13,83

62,05 m<sup>2</sup> Barrierefrei 1



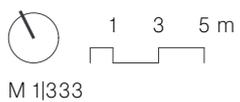
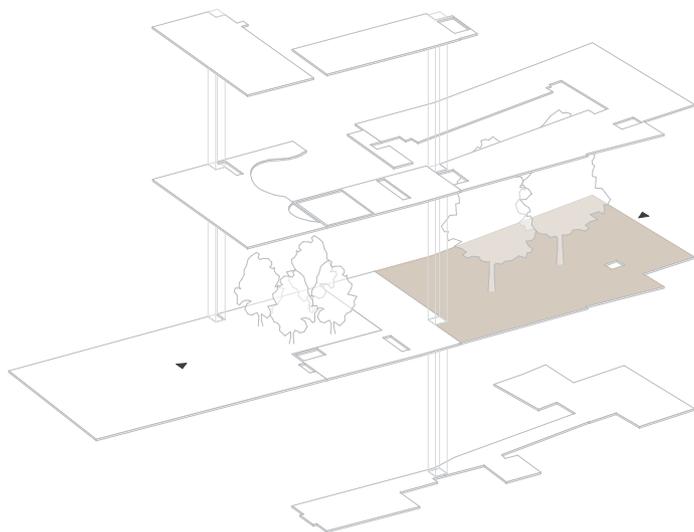
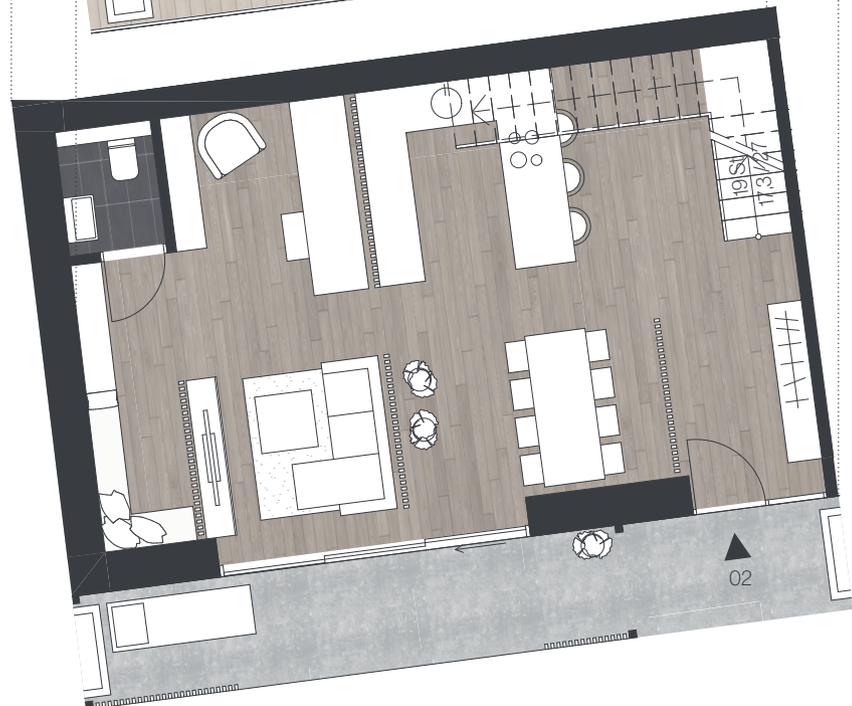


Abb. 101 | Grundriss Erdgeschoss. Wohnung 01

# GRUNDRISS **WOHNUNG 02**

WOHNEN

02	Wohnung	52,85	Familie 2+2	●●●
	vorgelagerte Terrasse	15,12		
		57,75		
	vorgelagerte Terrasse	15,12		
		$\Sigma$ 110,60 m <sup>2</sup>		



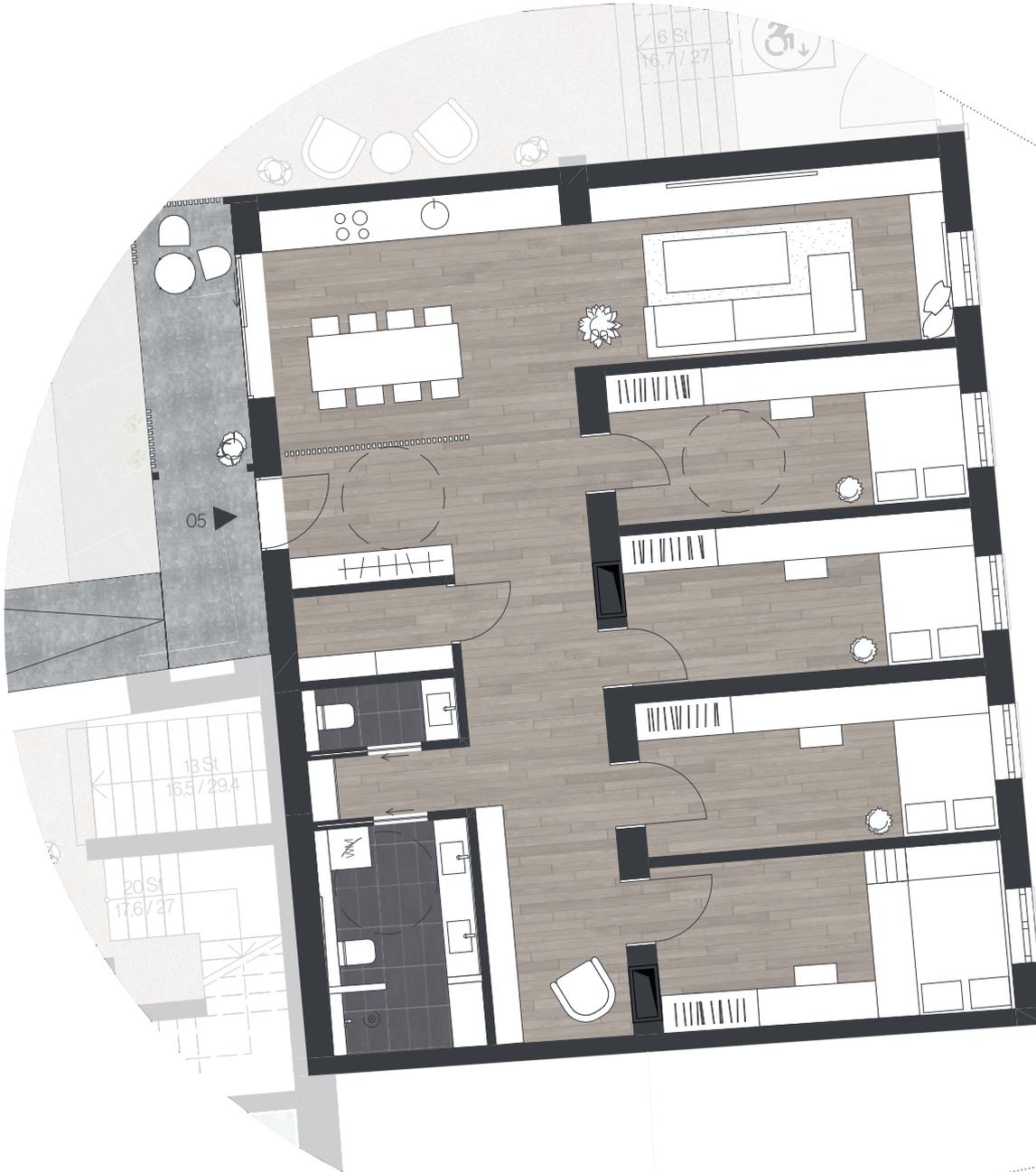


# GRUNDRISS WOHNUNG 05

WOHNEN

05 Wohnung  
vorgelagerte Terrasse 10,10

123,54 m<sup>2</sup> WG 4



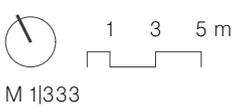
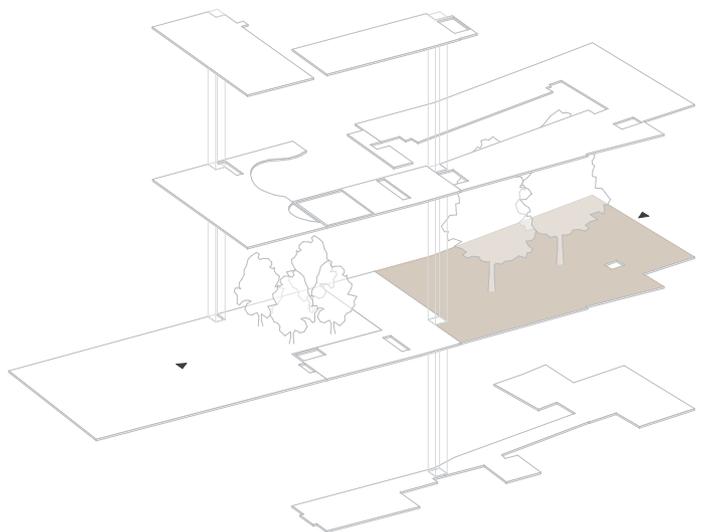


Abb. 103 | Grundriss Erdgeschoss. Wohnung 05 159

## GRUNDRISS GÄSTEWOHNUNG 10

WOHNEN

10	Gästewohnung	38,95 m <sup>2</sup>	Gäste 2	••
	vorgelagerte Terrasse	6,59		
	Gemeinschaftsbalkon	55,64		



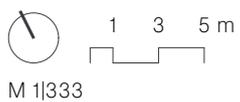
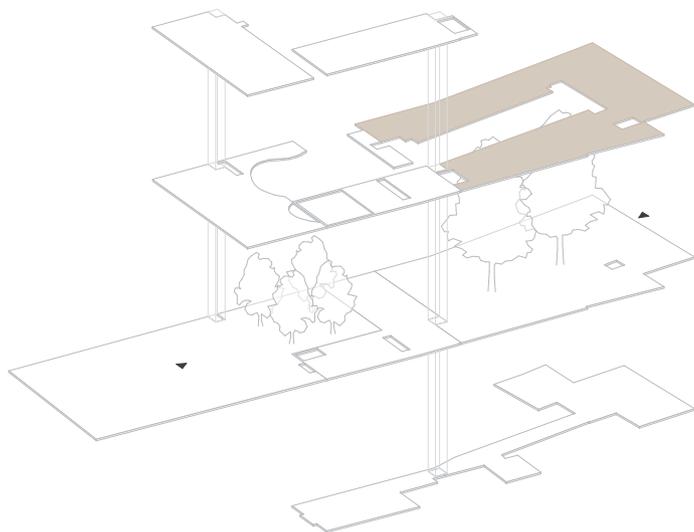


Abb. 104 | Grundriss 1. Obergeschoß. Wohnung 10

## GRUNDRISS **WOHNUNG 06 & 07**

WOHNEN

06	Wohnung	38,54 m <sup>2</sup>	Single	●
07	Wohnung	40,85 m <sup>2</sup>	Single	●

*Gemeinschaftsbalkon* 55,64



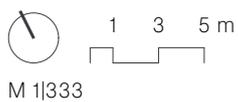
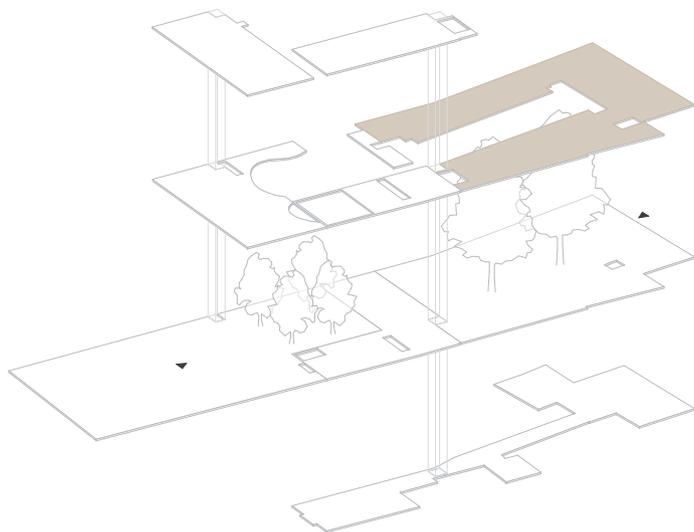


Abb. 105 | Grundriss 1. Obergeschoß. Wohnung 06 & 07

# GRUNDRISS **WOHNUNG 09**

WOHNEN

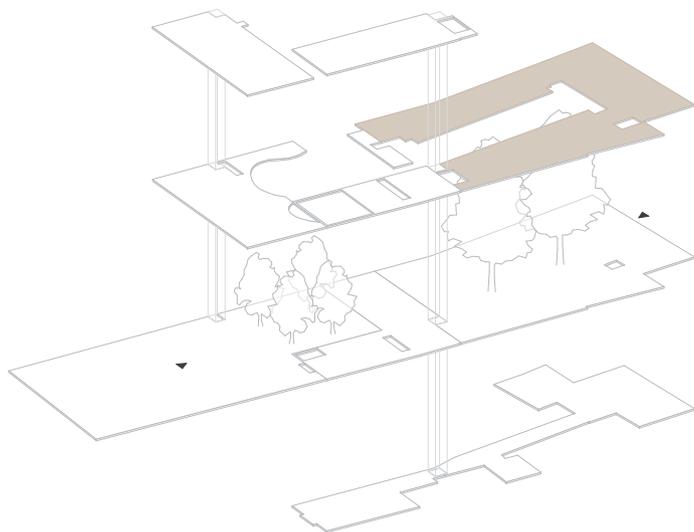
09 Wohnung

66,31 m<sup>2</sup> Partner 2



Gemeinschaftsbalkon 55,64





M 1|333

## GRUNDRISS **WOHNUNG 12**

WOHNEN

12	Wohnung	45,99	Single	●
	Galerie	17,35		
	vorgelagerter Balkon	4,40		
		$\Sigma 63,34 \text{ m}^2$		



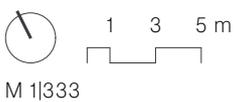
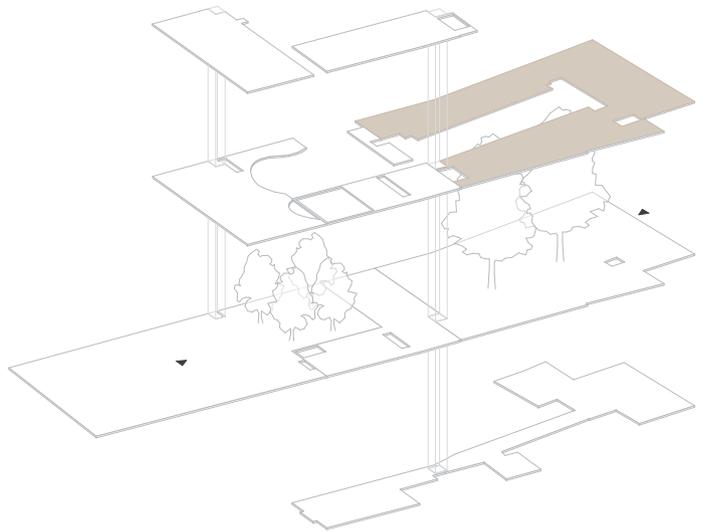


Abb. 107 | Grundriss 1. Obergeschoß. Wohnung 12 167

PERSPEKTIVE **WOHUNG 12**





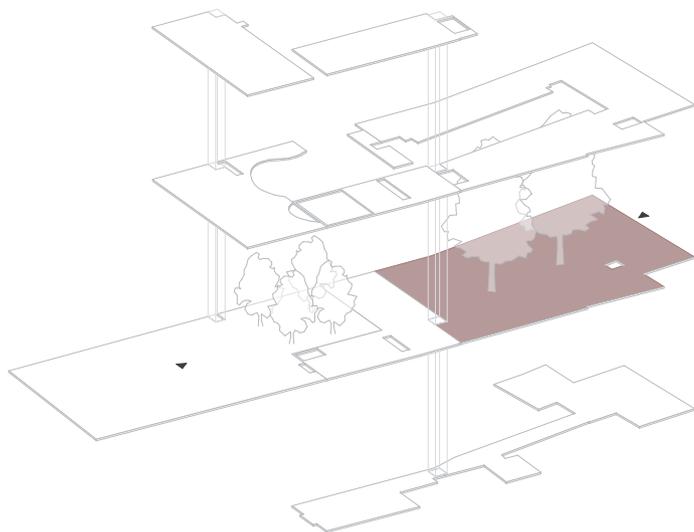
# GRUNDRISS **FITNESS & SPA**

GEMEINSCHAFT

02 Fitness & Spa

152,24 m<sup>2</sup>





M 1|333

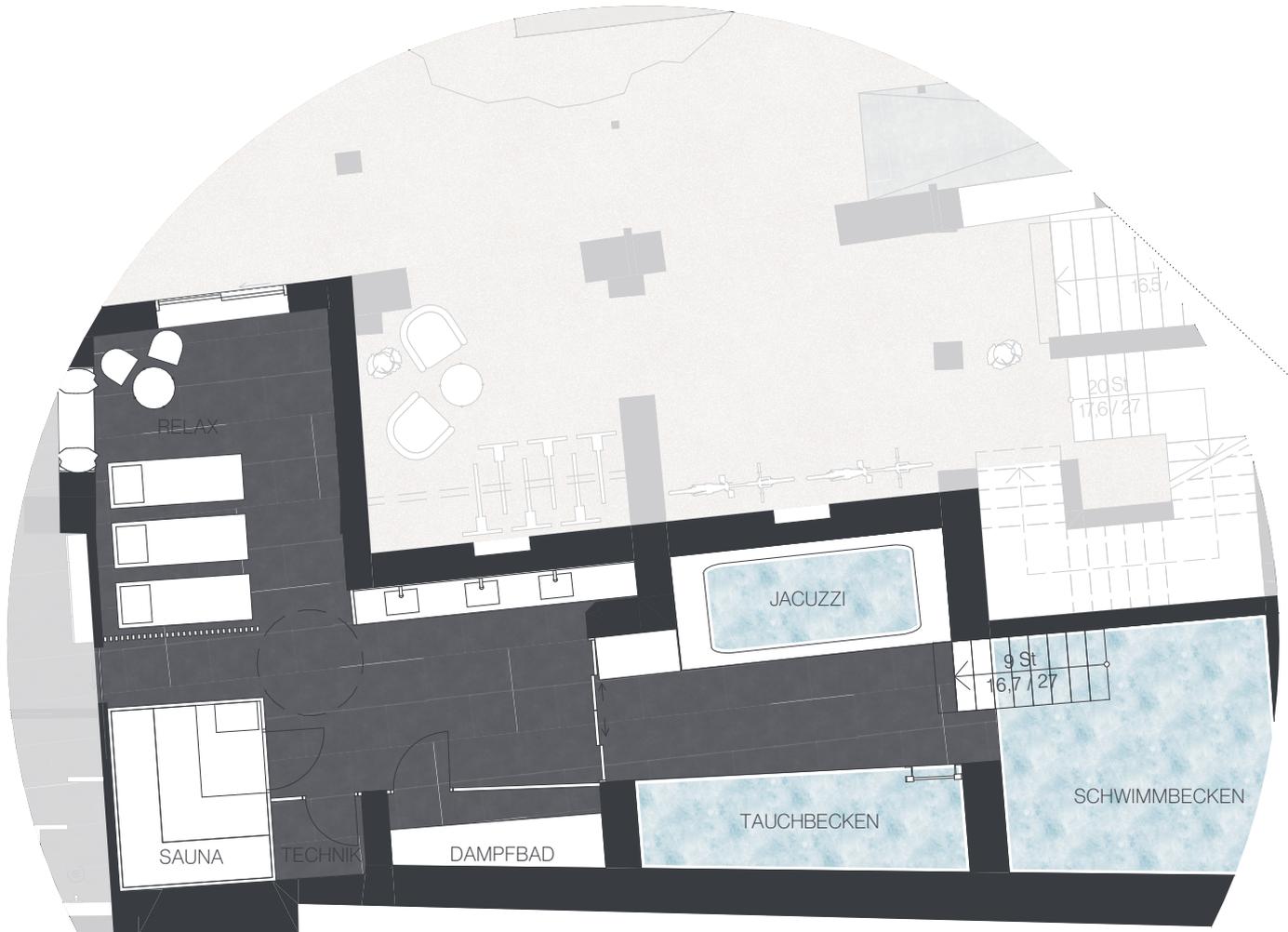
Abb. 109 | Grundriss Erdgeschoss. Fitness

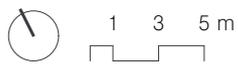
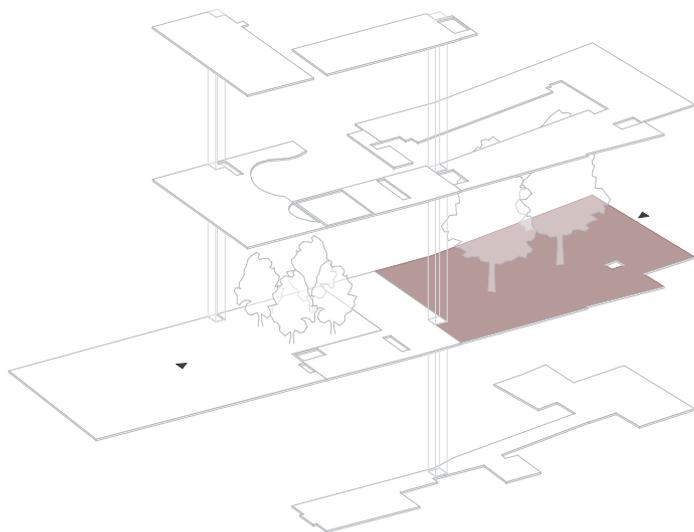
# GRUNDRISS **FITNESS & SPA**

GEMEINSCHAFT

02 Fitness & Spa

152,24 m<sup>2</sup>





M 1|333

PERSPEKTIVE SPA-Bereich

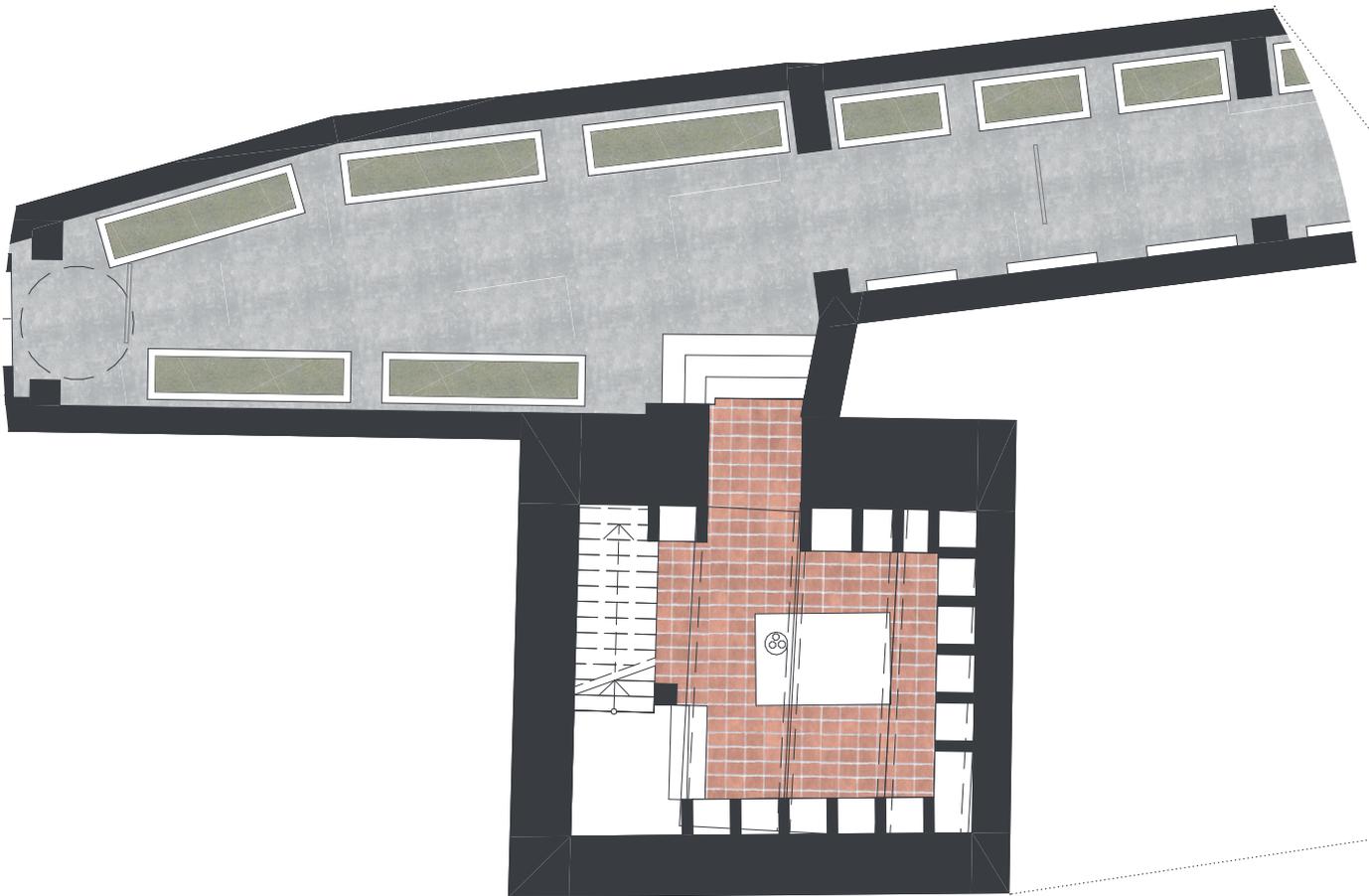




Abb. 111 | Perspektive. Spa-Bereich

## GRUNDRISS VINOHEK & TEILE GEMÜSEKELLER

GEMEINSCHAFT	04	Vinothek	26,44 m <sup>2</sup>
	05	Gemüsekellet	199,39 m <sup>2</sup>



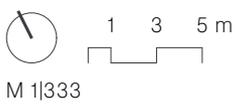
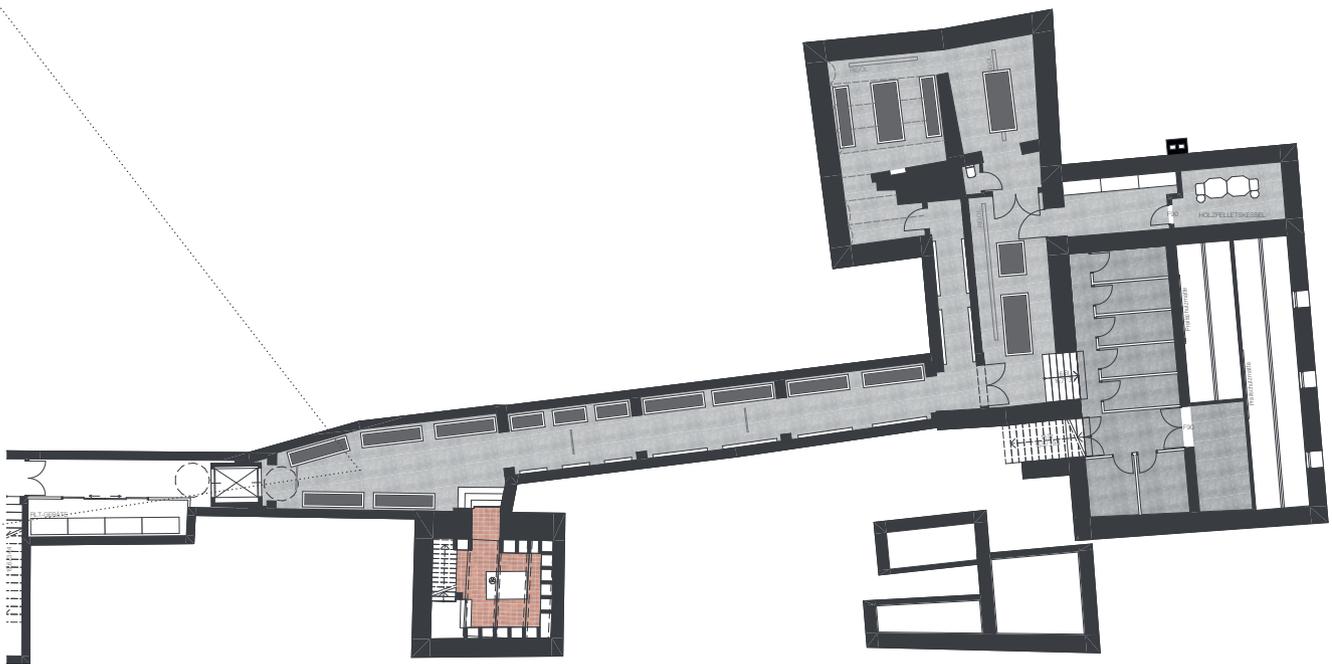
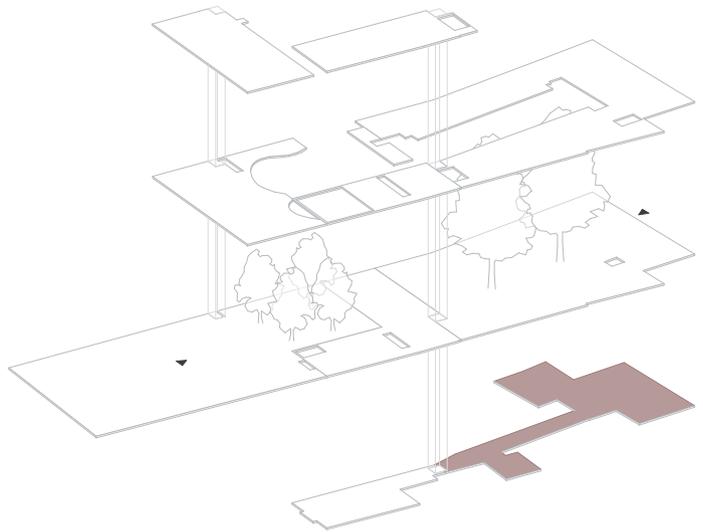


Abb. 112 | Grundriss Kellergeschoß. Vinothek & Teile Gemüsekeller

PERSPEKTIVE **GEMÜSEKELLER**

**KRÄUTER**

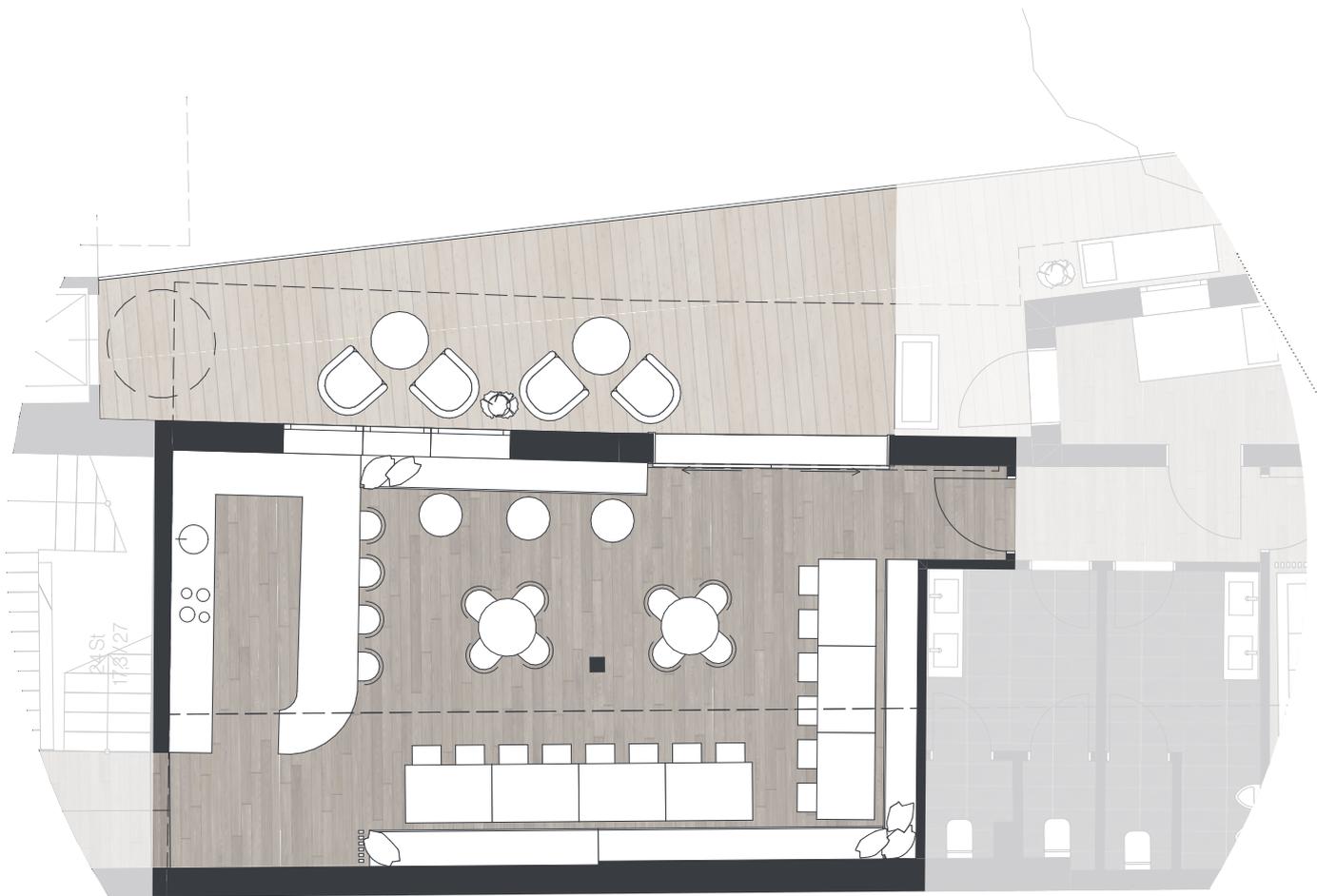


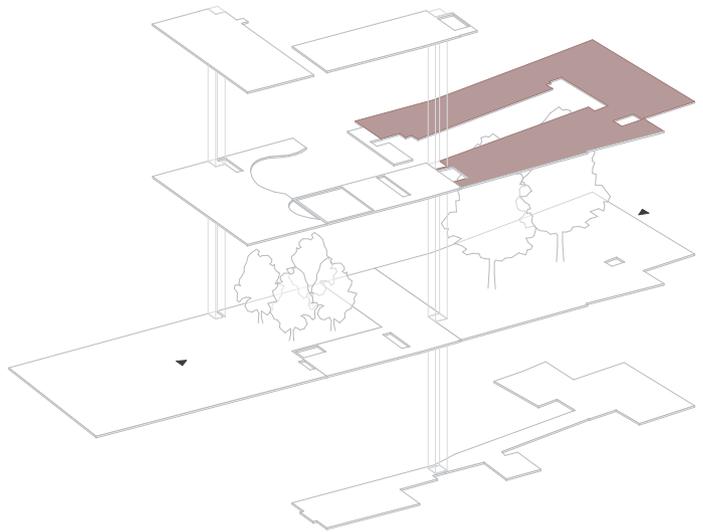


Abb. 113 | Perspektive. Gemüsekeller

# GRUNDRISS **GEMEINSCHAFTSKÜCHE**

GEMEINSCHAFT	06	Gemeinschaftsküche	59,44 m <sup>2</sup>		
	07	WC-Anlage	23,72 m <sup>2</sup>	2xD 1+2xH	● ●
		<i>Gemeinschaftsbalkon</i>	59,32		





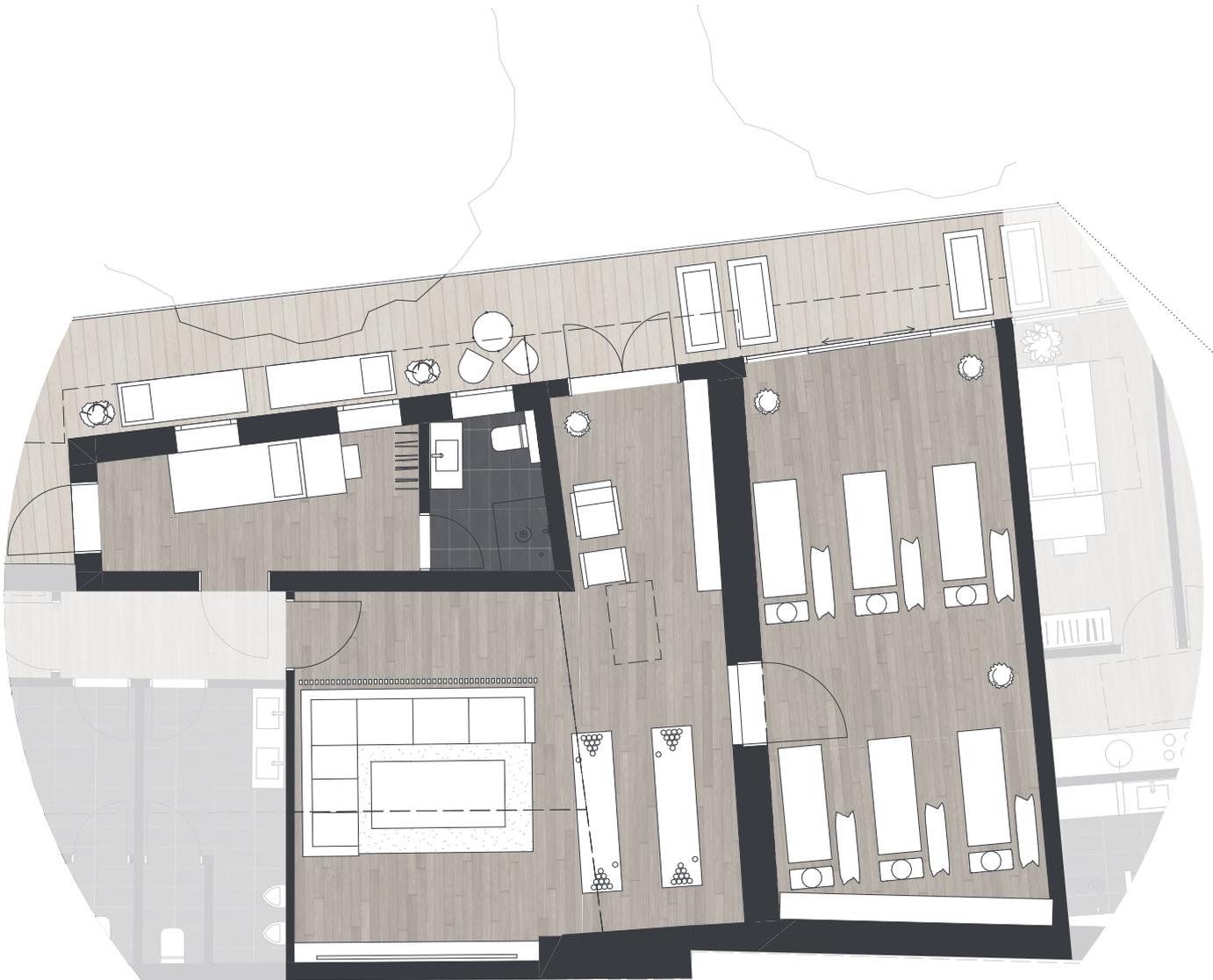
M 1|333

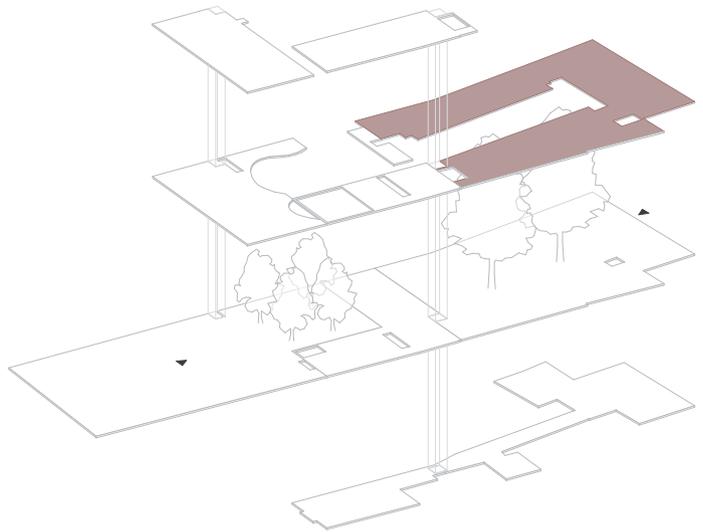
Abb. 114 | Grundriss 1. Obergeschoß, Gemeinschaftsküche

## GRUNDRISS ENTERTAINMENT & YOGA & GAST

GEMEINSCHAFT	08	Entertainment	42,25 m <sup>2</sup>	
	09	Yoga-Raum	33,63 m <sup>2</sup>	
	10	Gästezimmer	13,60 m <sup>2</sup>	Gast1 ●

Gemeinschaftsbalkon 59,32





M 1|333

Abb. 115 | Grundriss 1. Obergeschoß, Entertainment & Yoga & Gast

PERSPEKTIVE ENTERTAINMENT





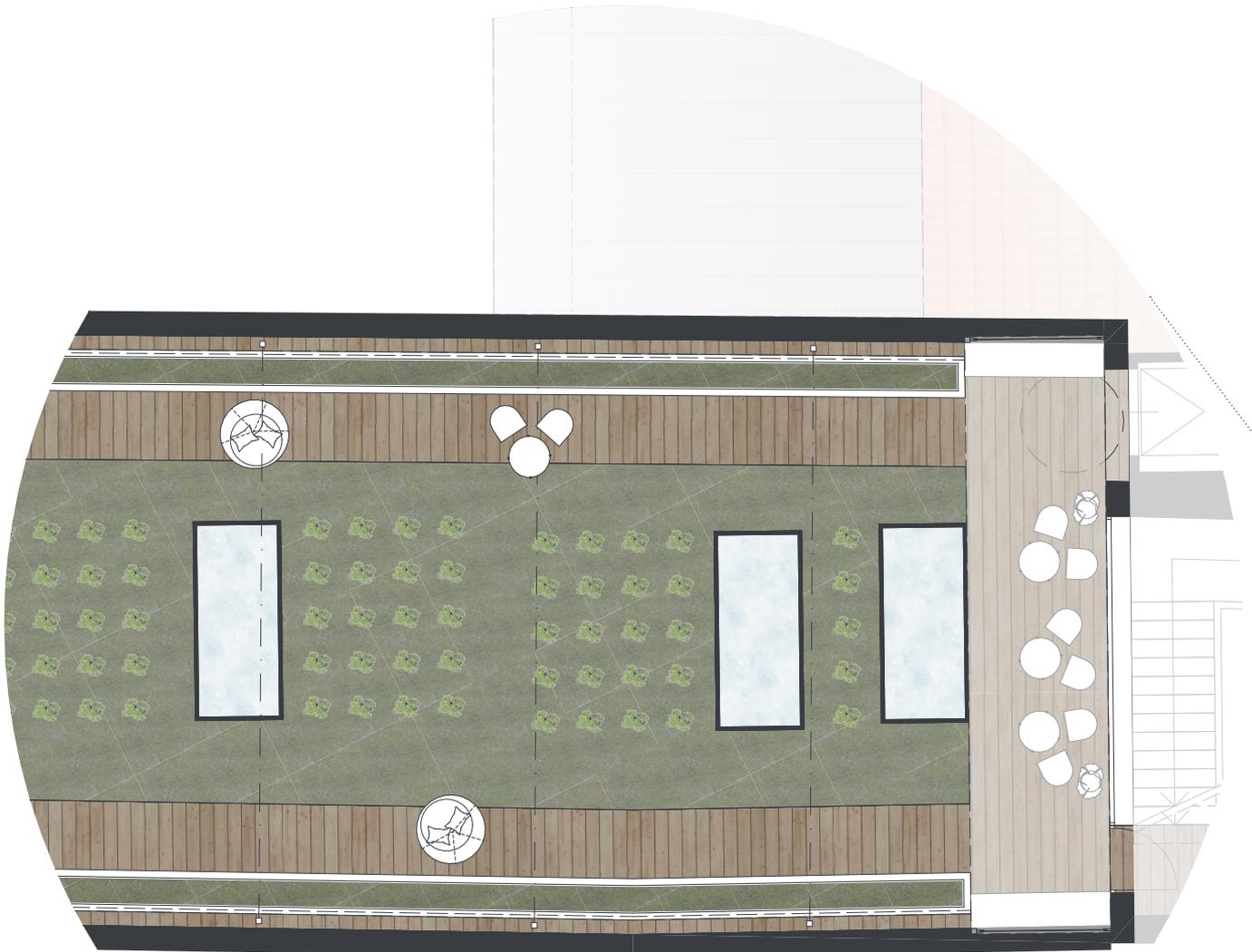
# GRUNDRISS **DACHTERRASSE**

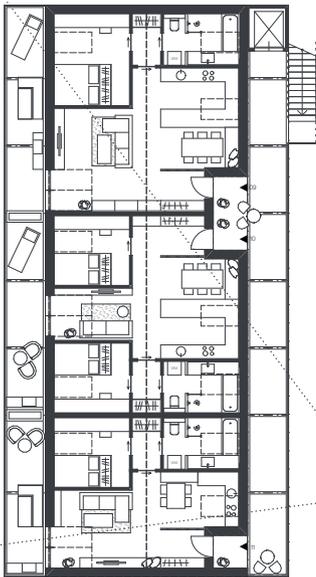
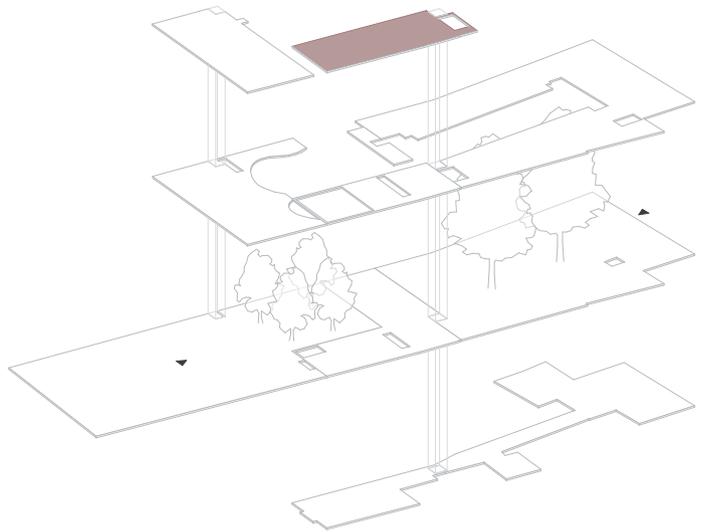
GEMEINSCHAFT

11

Urban-Gardening

198,36 m<sup>2</sup>





M 1|333

Abb. 117 | Grundriss 2. Obergeschoß, Dachterrasse

PERSPEKTIVE DACHTERRASSE

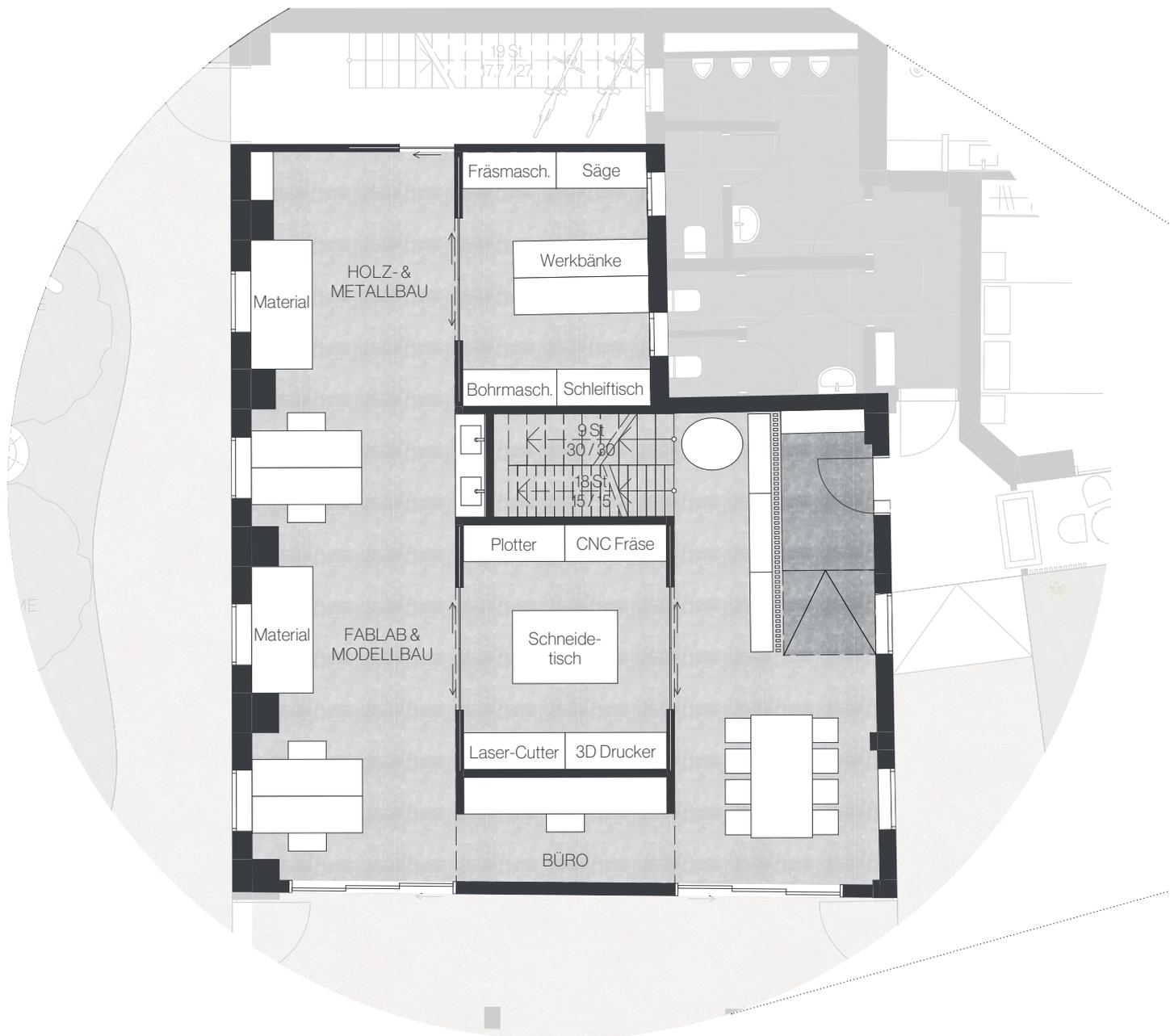




# GRUNDRISS WERKSTÄTTE

CO.WORKING

01	Werkstätte	105,52 m <sup>2</sup>	
02	WC-Anlage	18,73 m <sup>2</sup>	2xD 1+4xH



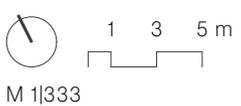
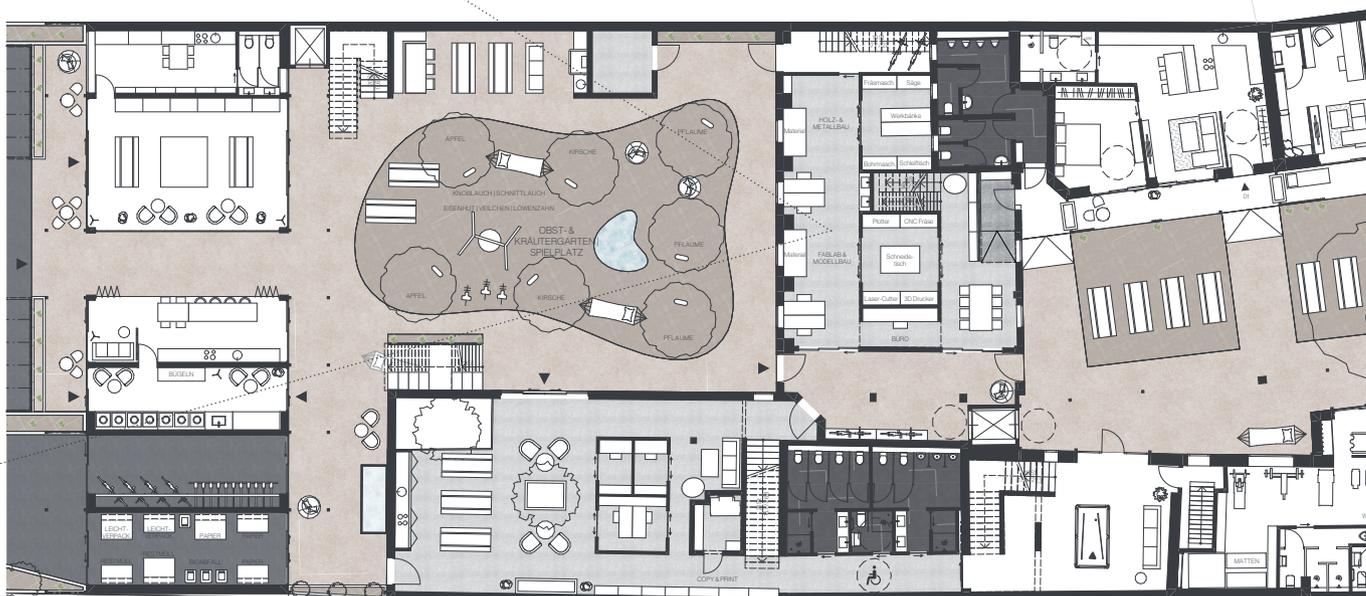
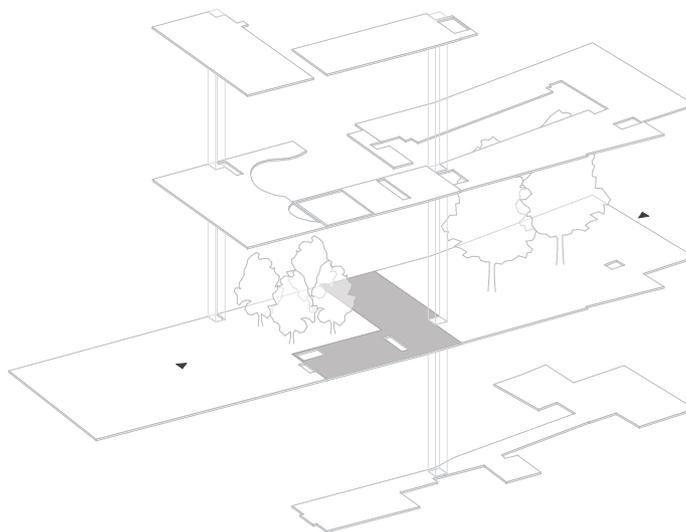


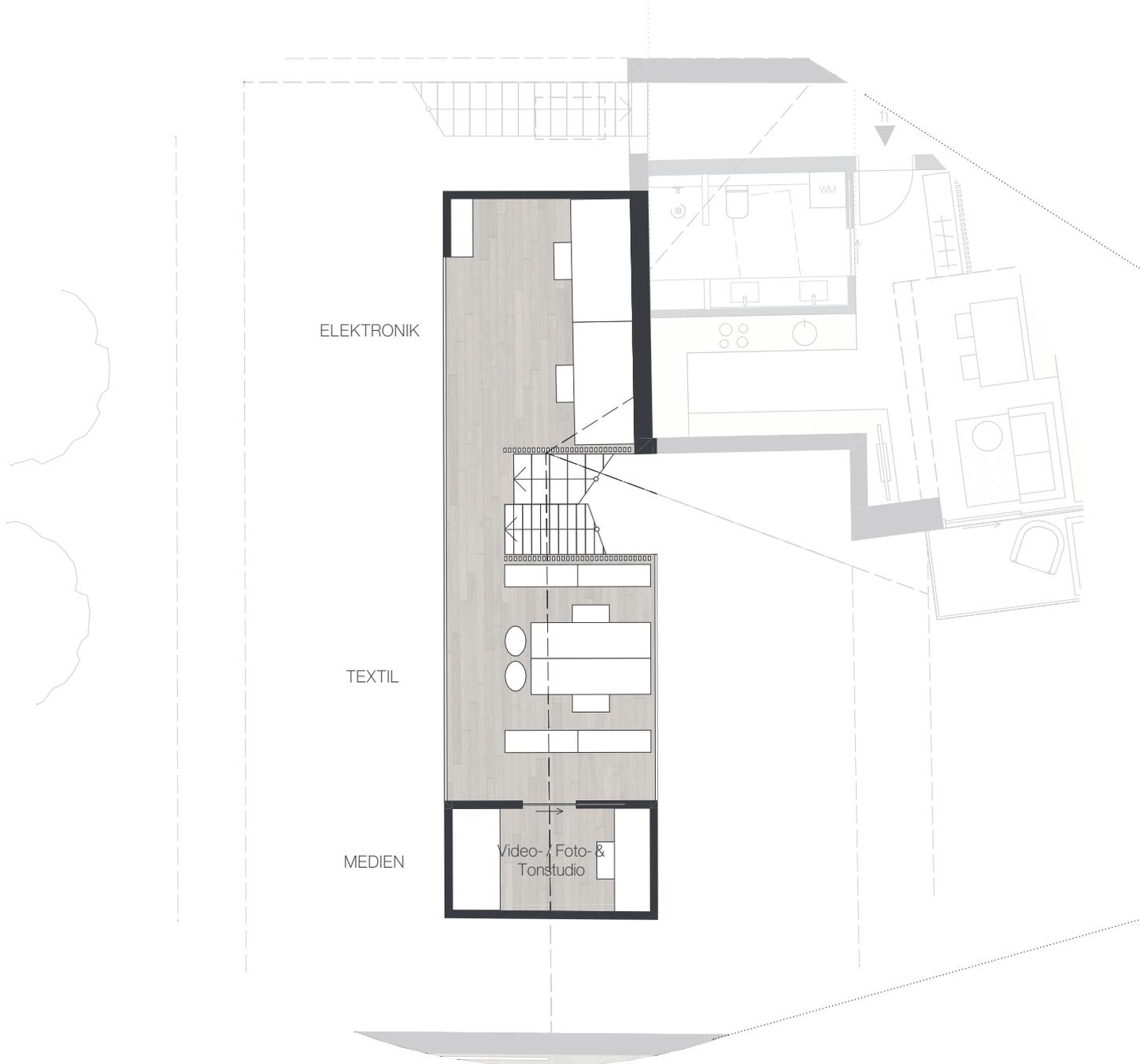
Abb. 119 | Grundriss Erdgeschoss, Werkstätte 191

# GRUNDRISS **ATELIER**

CO.WORKING

03 Atelier

37,04 m<sup>2</sup>



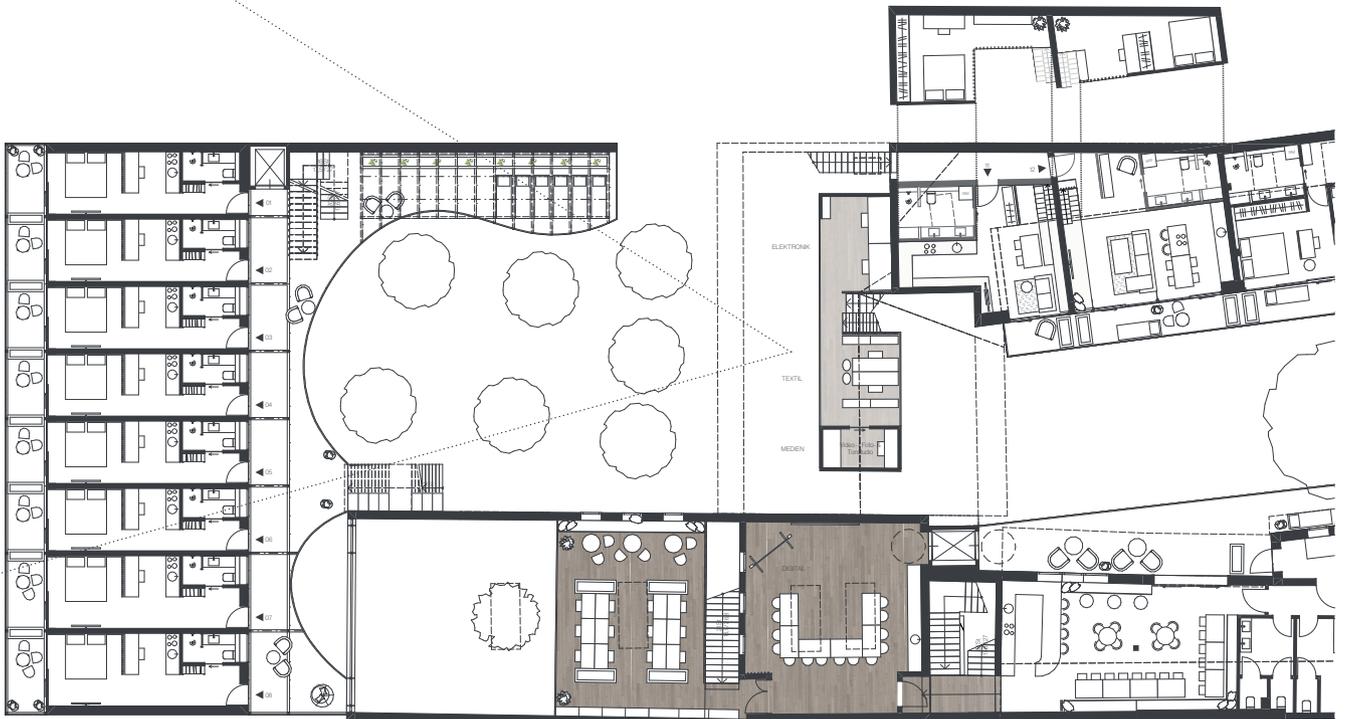
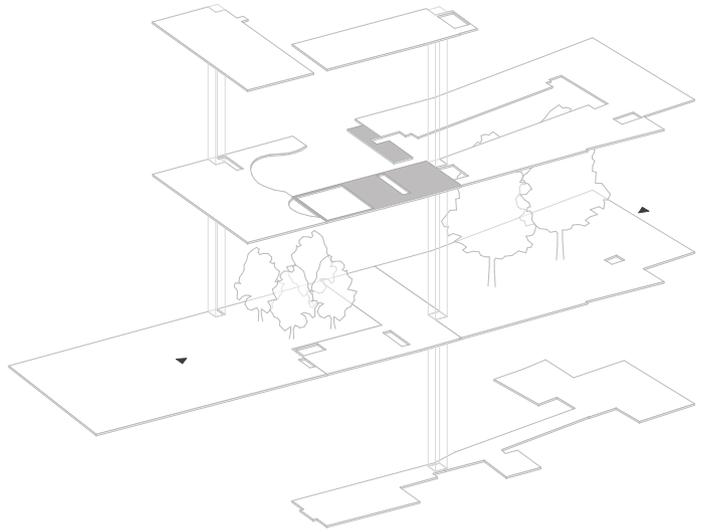


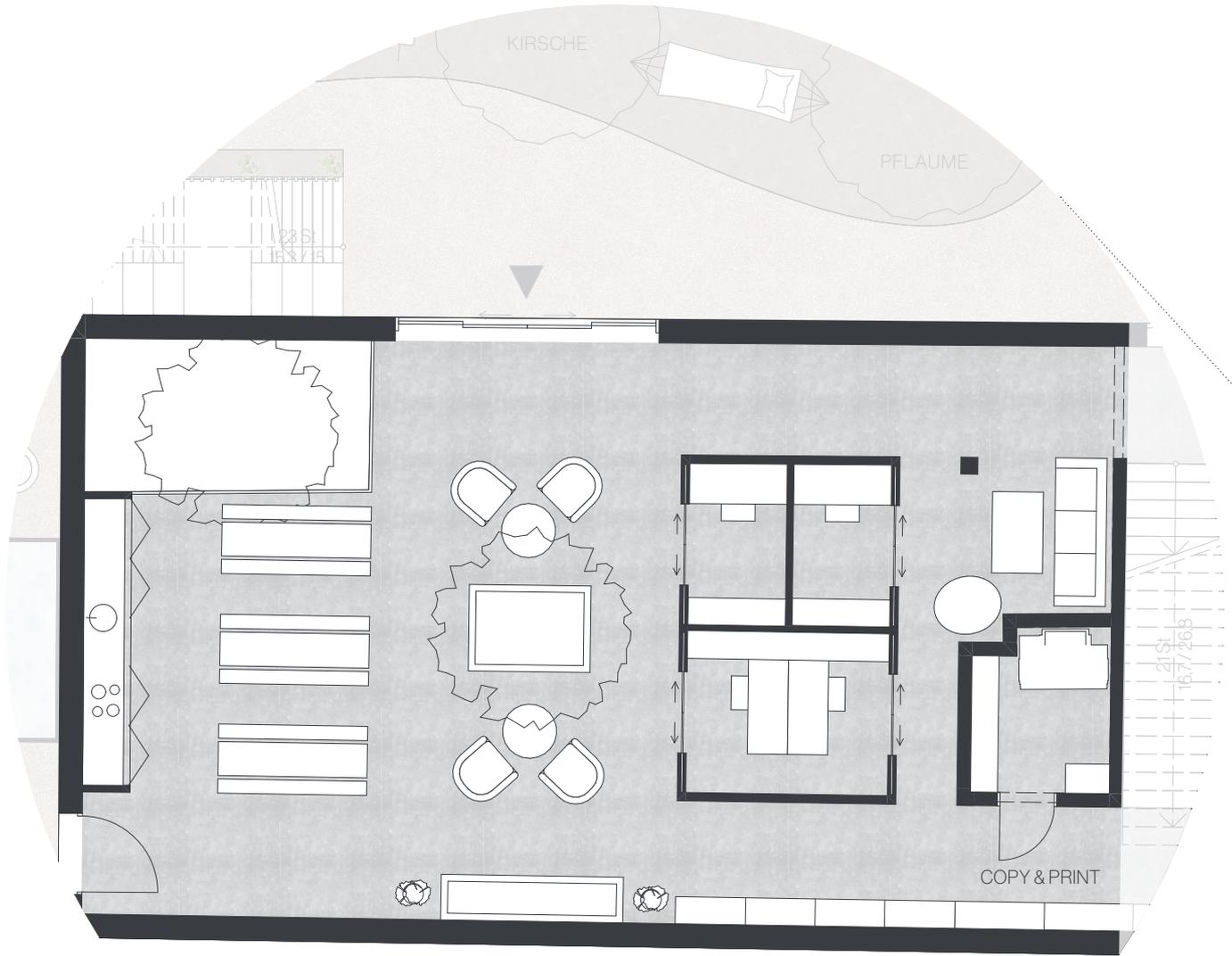
Abb. 120 | Grundriss 1. Obergeschoß. Atelier 193

CO.WORKING | GRUNDRISS | **CO.WORKING**

CO.WORKING

04 Co.Working

128,67 m<sup>2</sup>





PERSPEKTIVE CO.WORKING

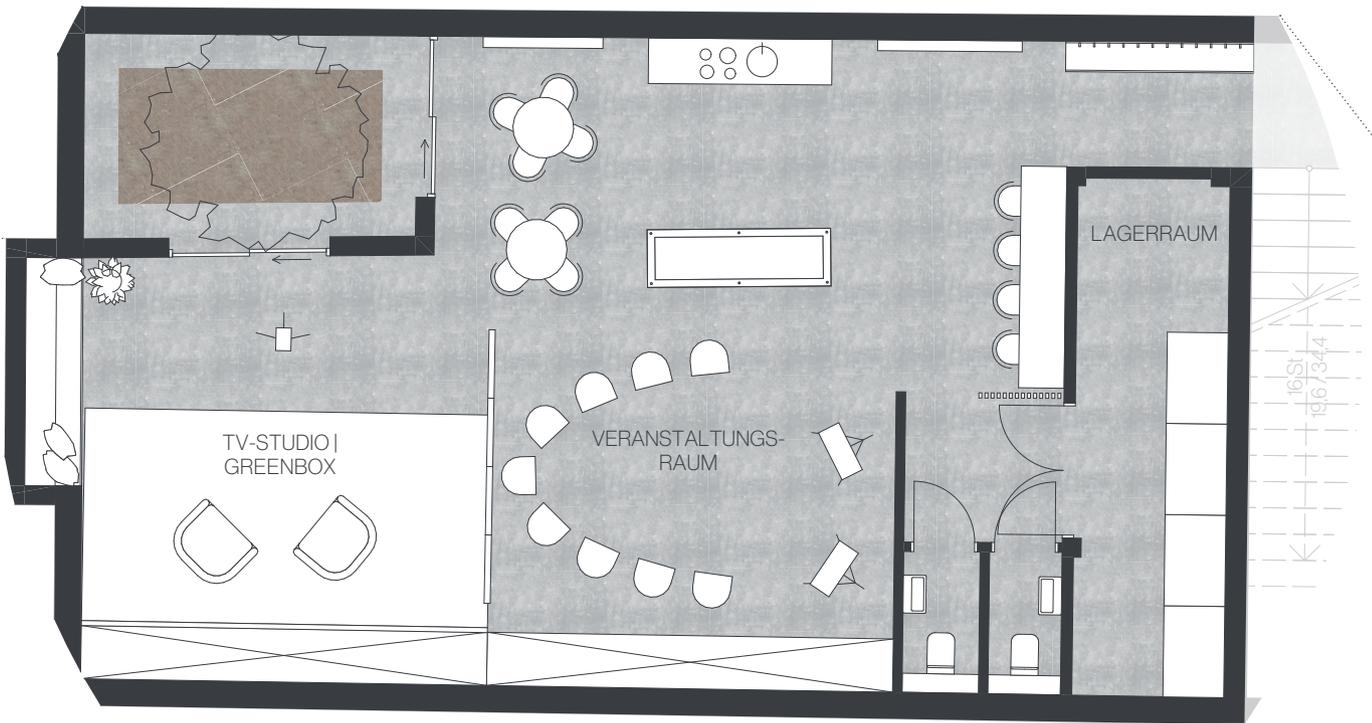




# GRUNDRISS **MULTIFUNKTIONSRaum**

CO.WORKING

06	Multifunktionsraum	104,58 m <sup>2</sup>
07	Lagerraum	13,60 m <sup>2</sup>



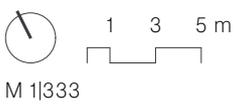
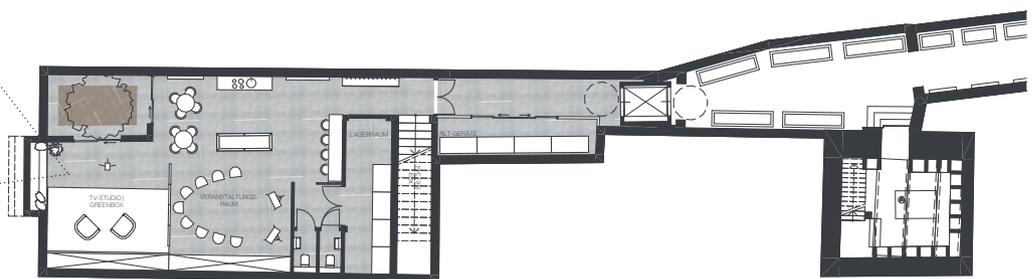
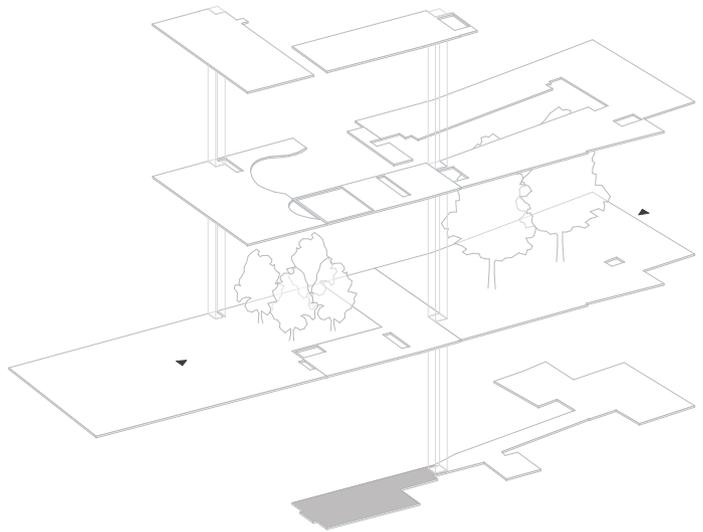
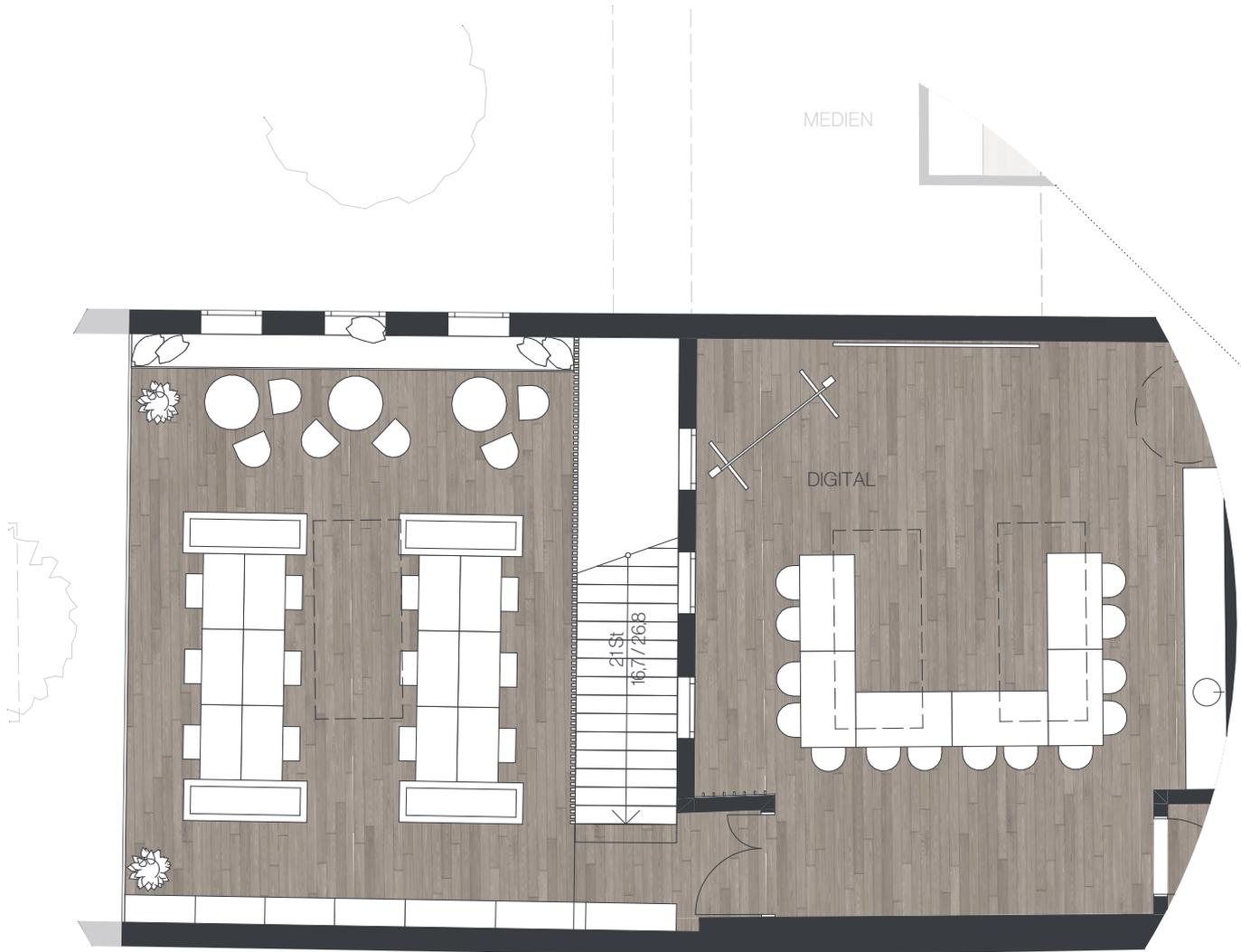


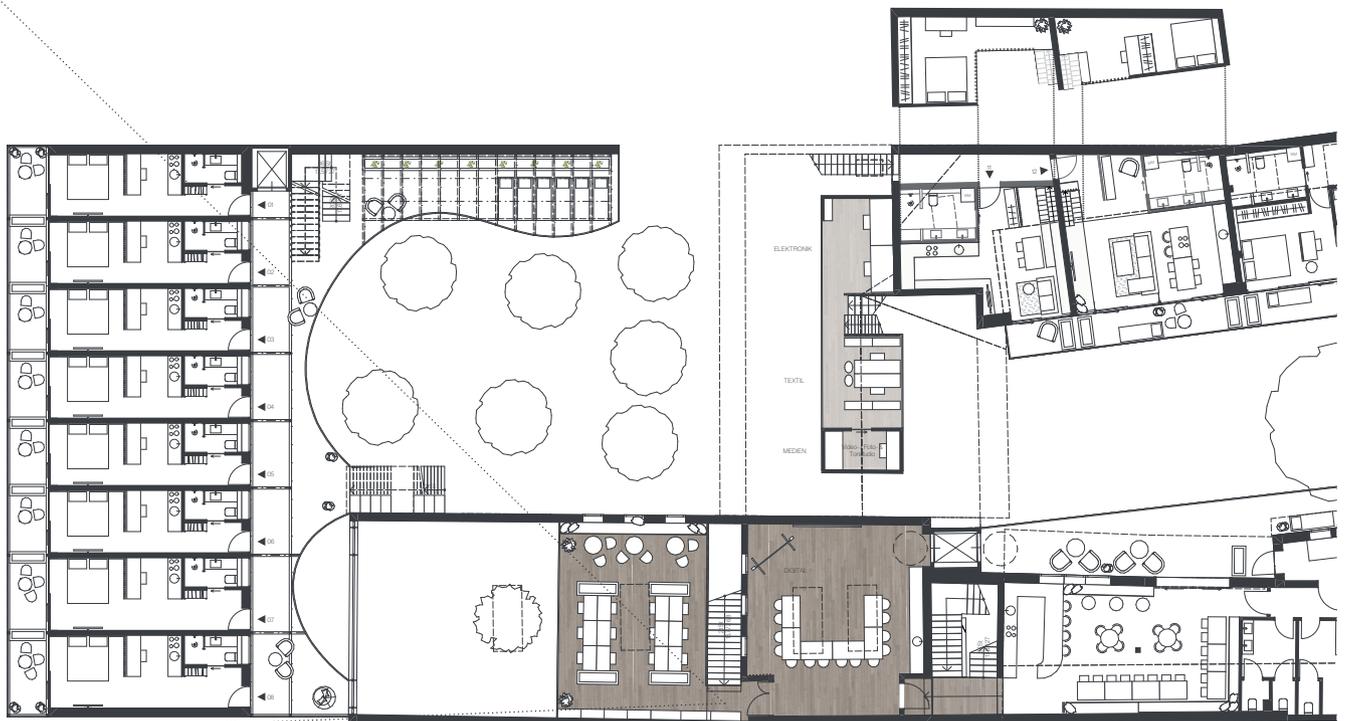
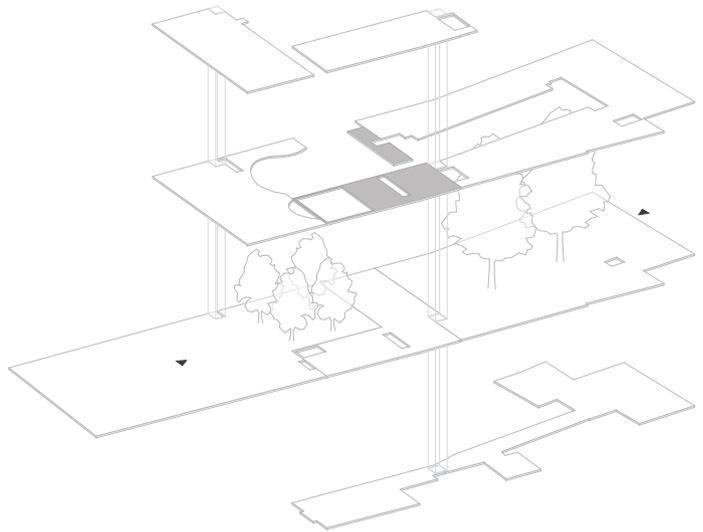
Abb. 123 | Grundriss Kellergeschoß. Multifunktionsraum 199

# GRUNDRISS CO.WORKING & SEMINARRAUM

CO.WORKING

09	Co.Working	59,16 m <sup>2</sup>
10	Seminarraum	63,32 m <sup>2</sup>





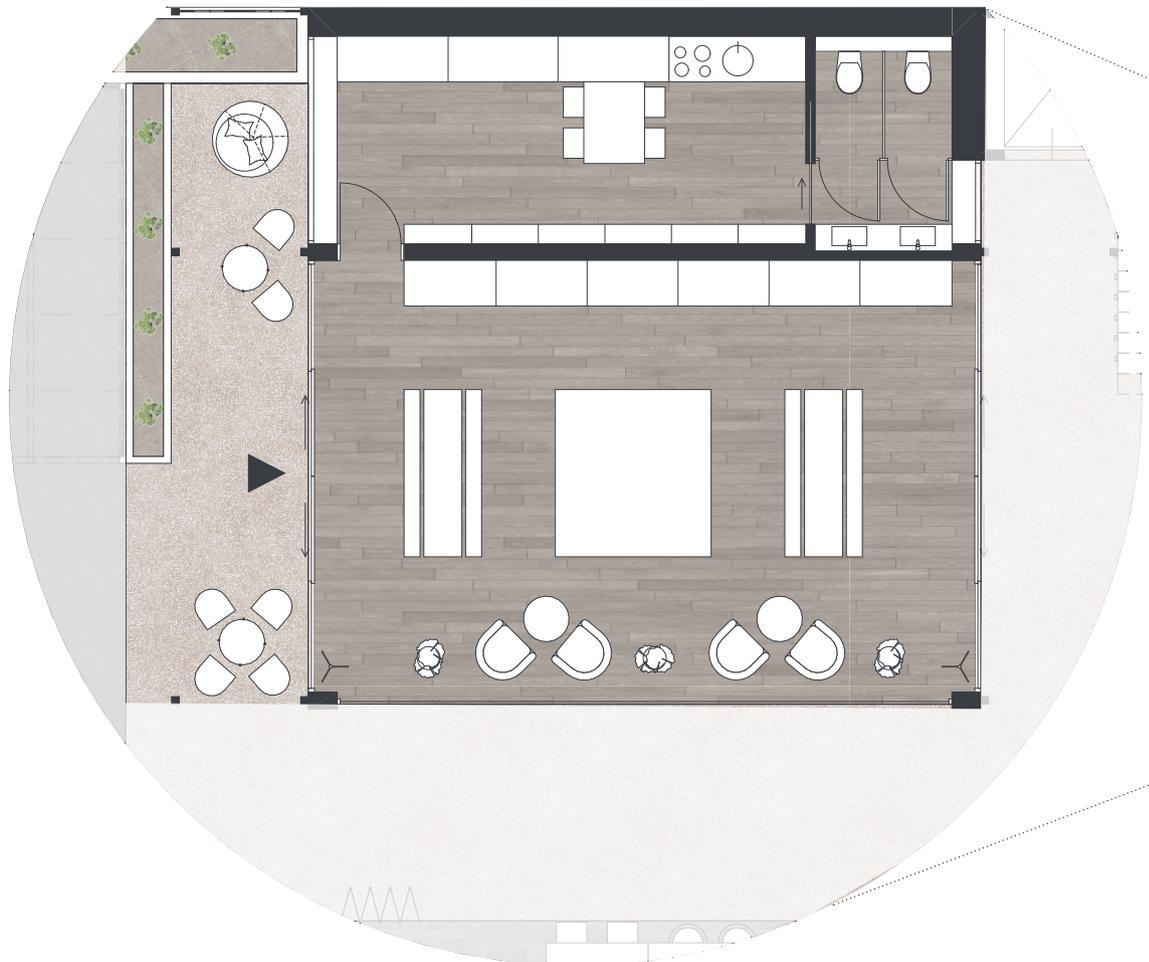
M 1|333

# GRUNDRISS **hofLaden**

GEWERBE

01 hofLaden  
vorgelagerte Terrasse 19,98

76,38 m<sup>2</sup>



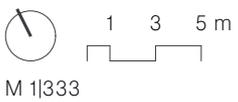
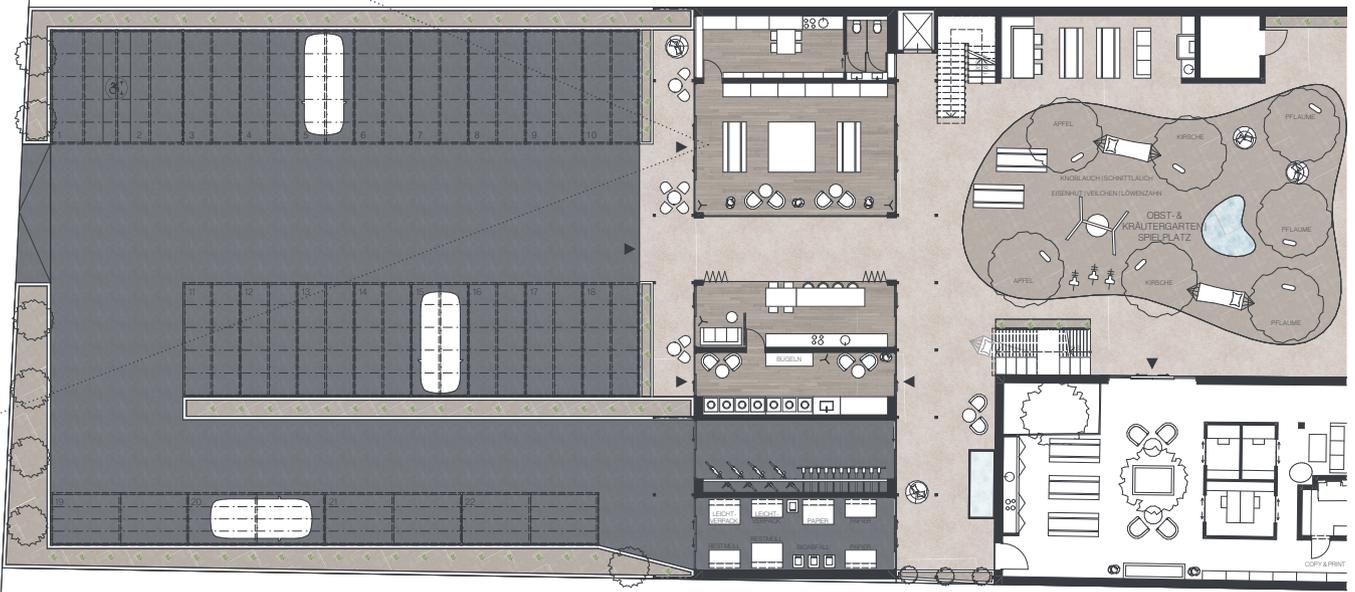
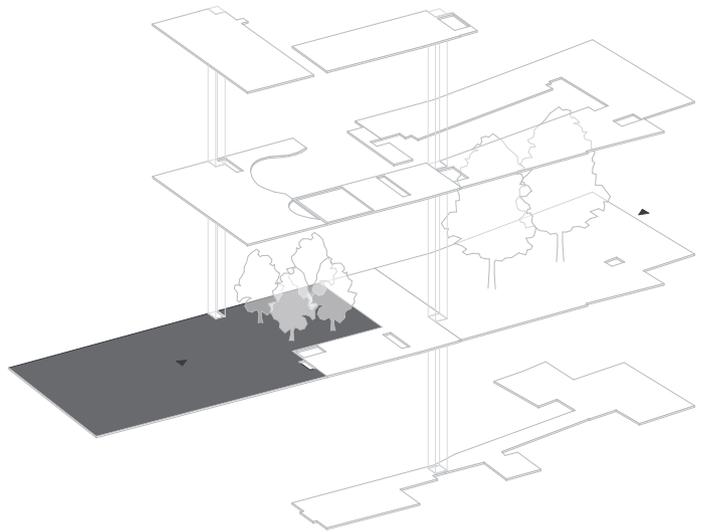
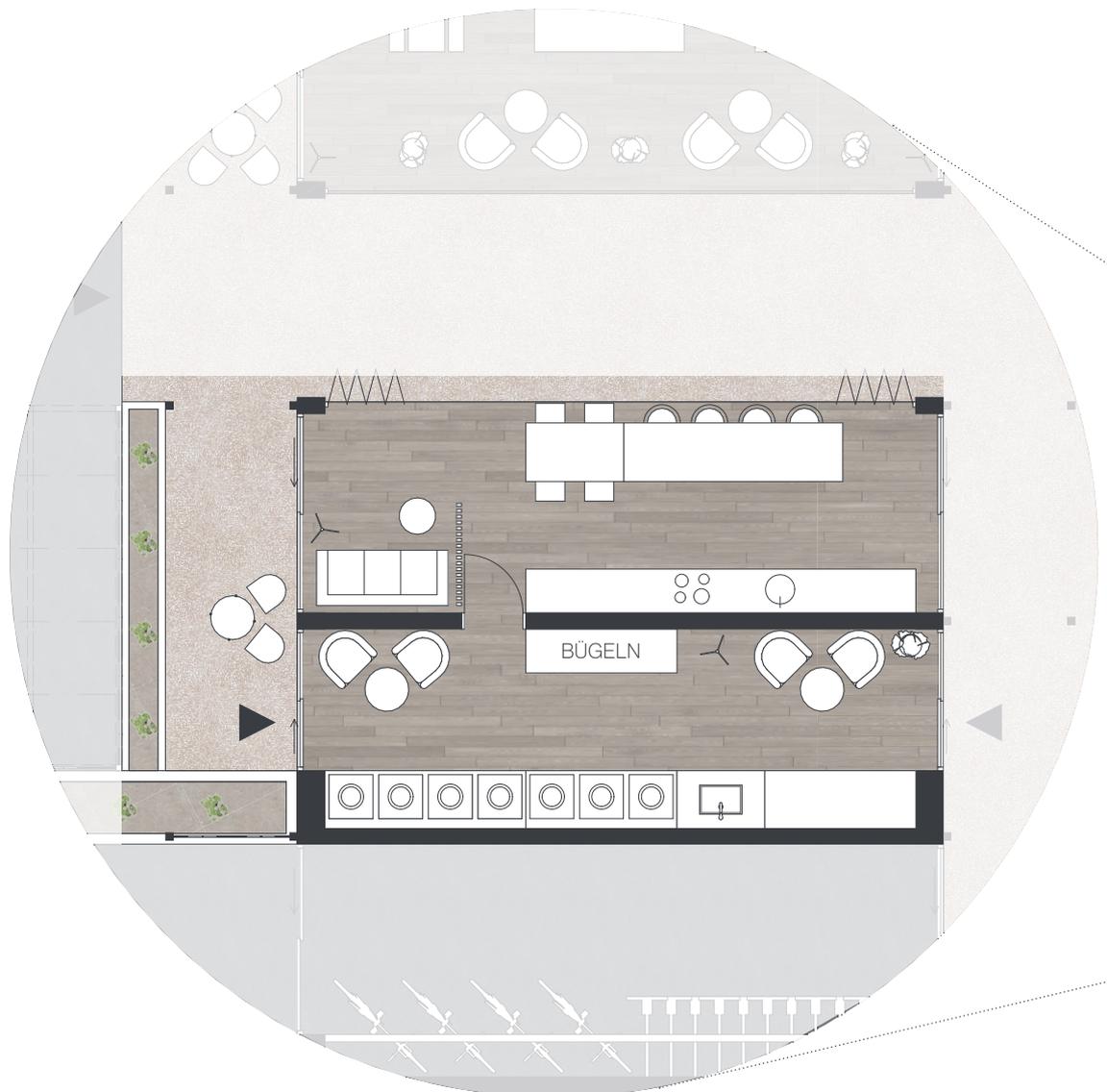


Abb. 125 | Grundriss Erdgeschoß, hofLaden 203

## GRUNDRISS **GEMEINSCHAFTS- & WASCH-CENTER**

GEWERBE

02	Gemeinschaftsraum	25,11 m <sup>2</sup>
	<i>vorgelagerte Terrasse</i>	<i>19,98</i>
03	Wasch-Center	23,73 m <sup>2</sup>
	<i>vorgelagerte Terrasse</i>	<i>4,93</i>



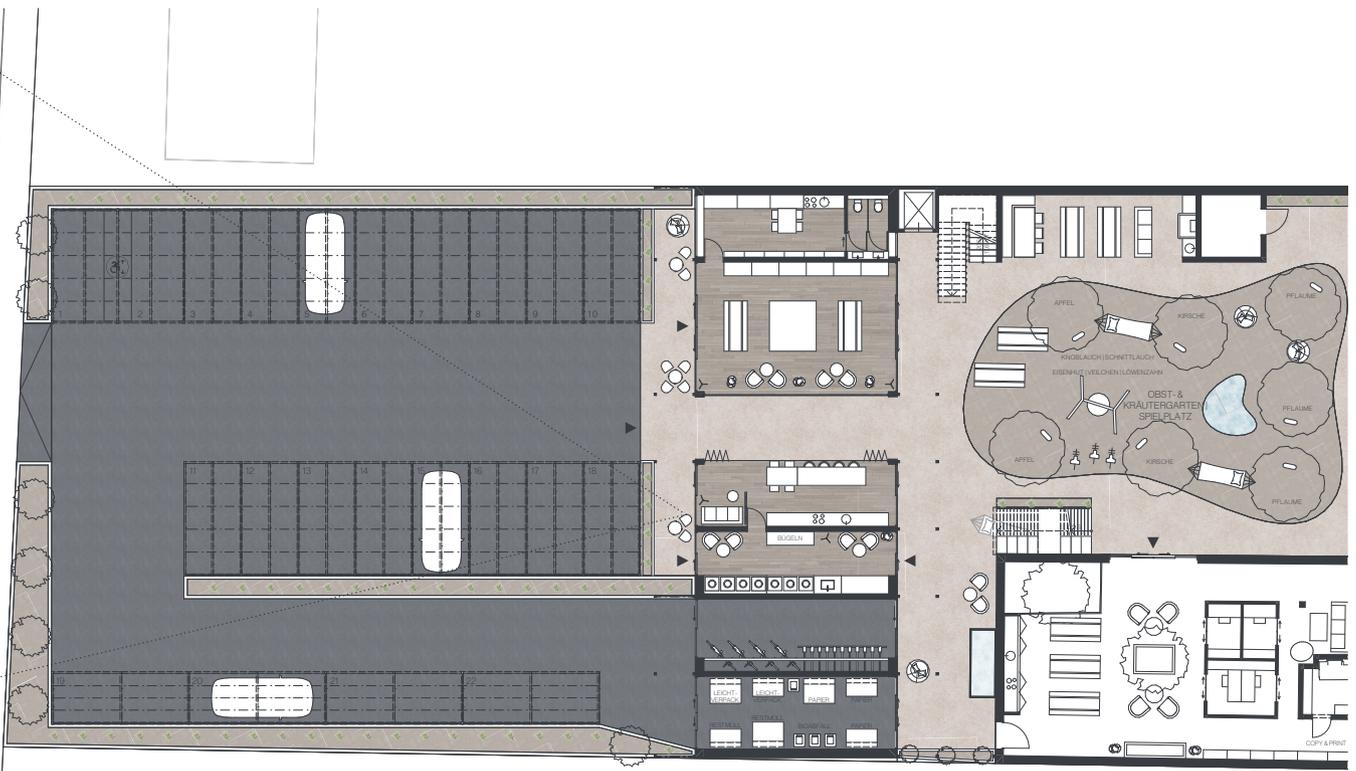
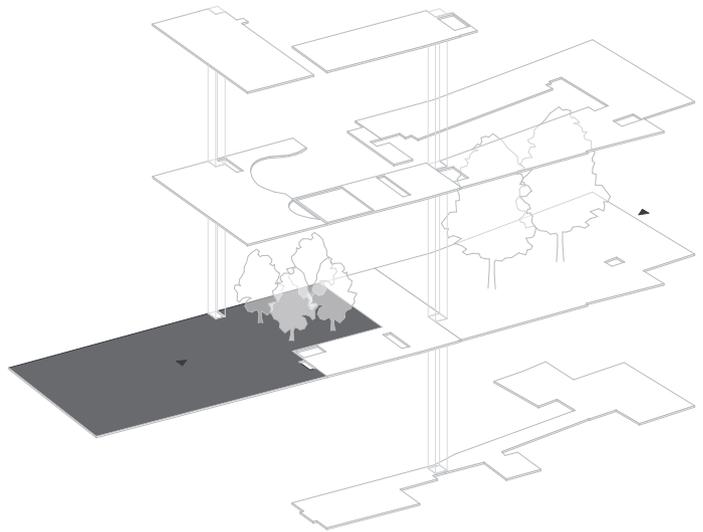


Abb. 126 | Grundriss Erdgeschoß. Gemeinschafts- & Wasch-Center 205

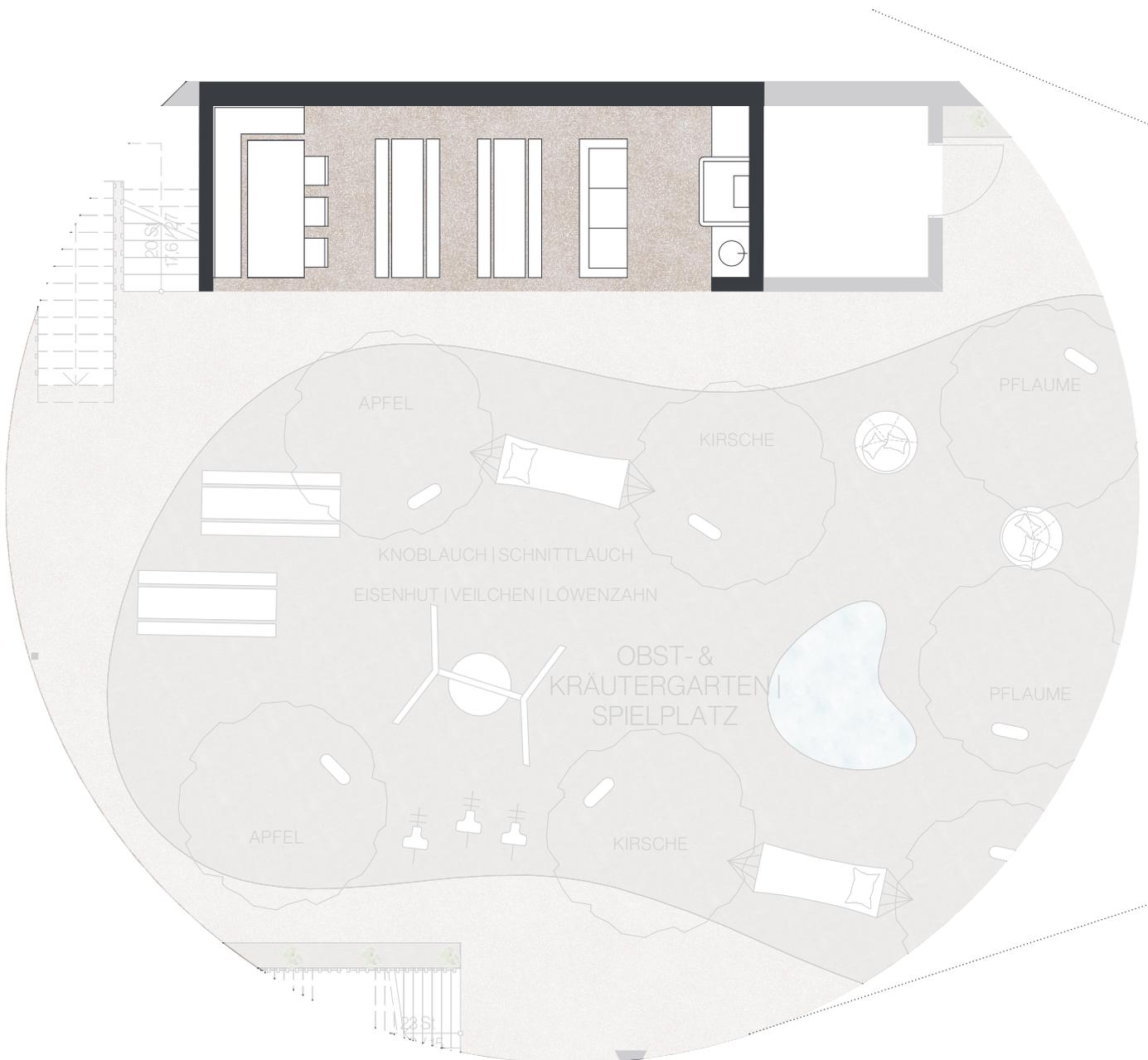
# GRUNDRISS **GRILL & CHILL**

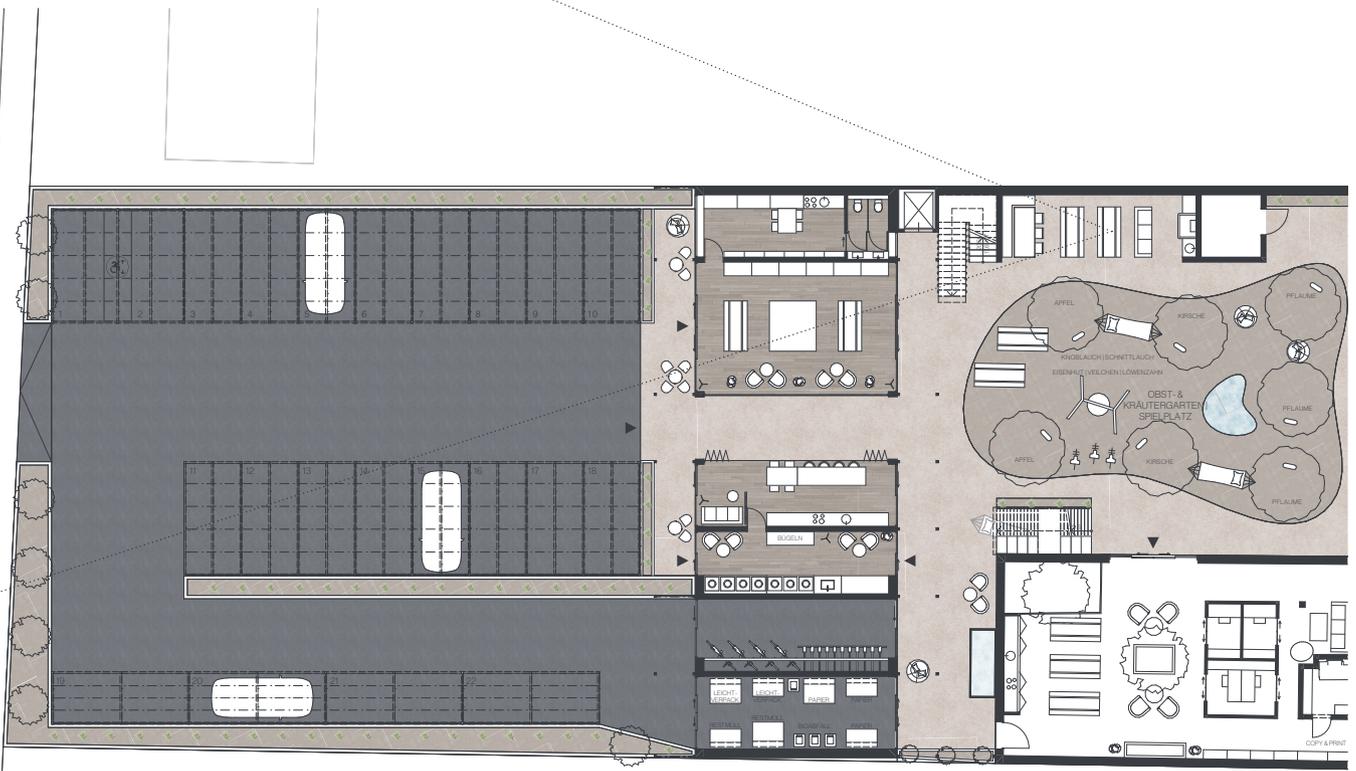
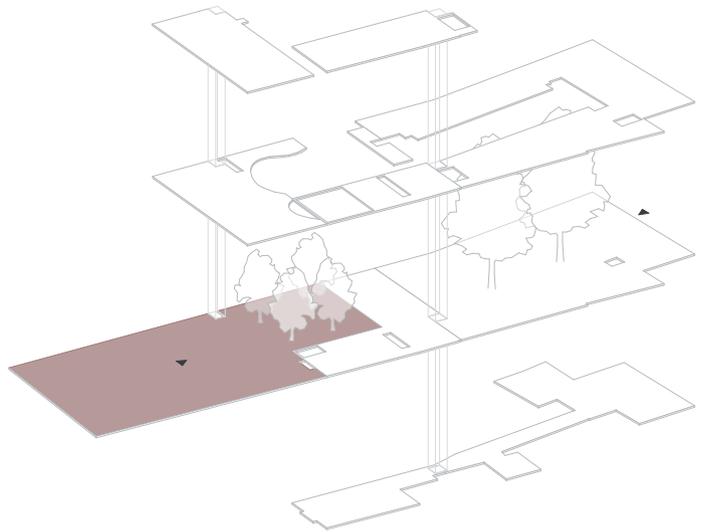
GEMEINSCHAFT

01

Grill & Chill

23,25 m<sup>2</sup>





M 1|333

PERSPEKTIVE INNENHOF NEU

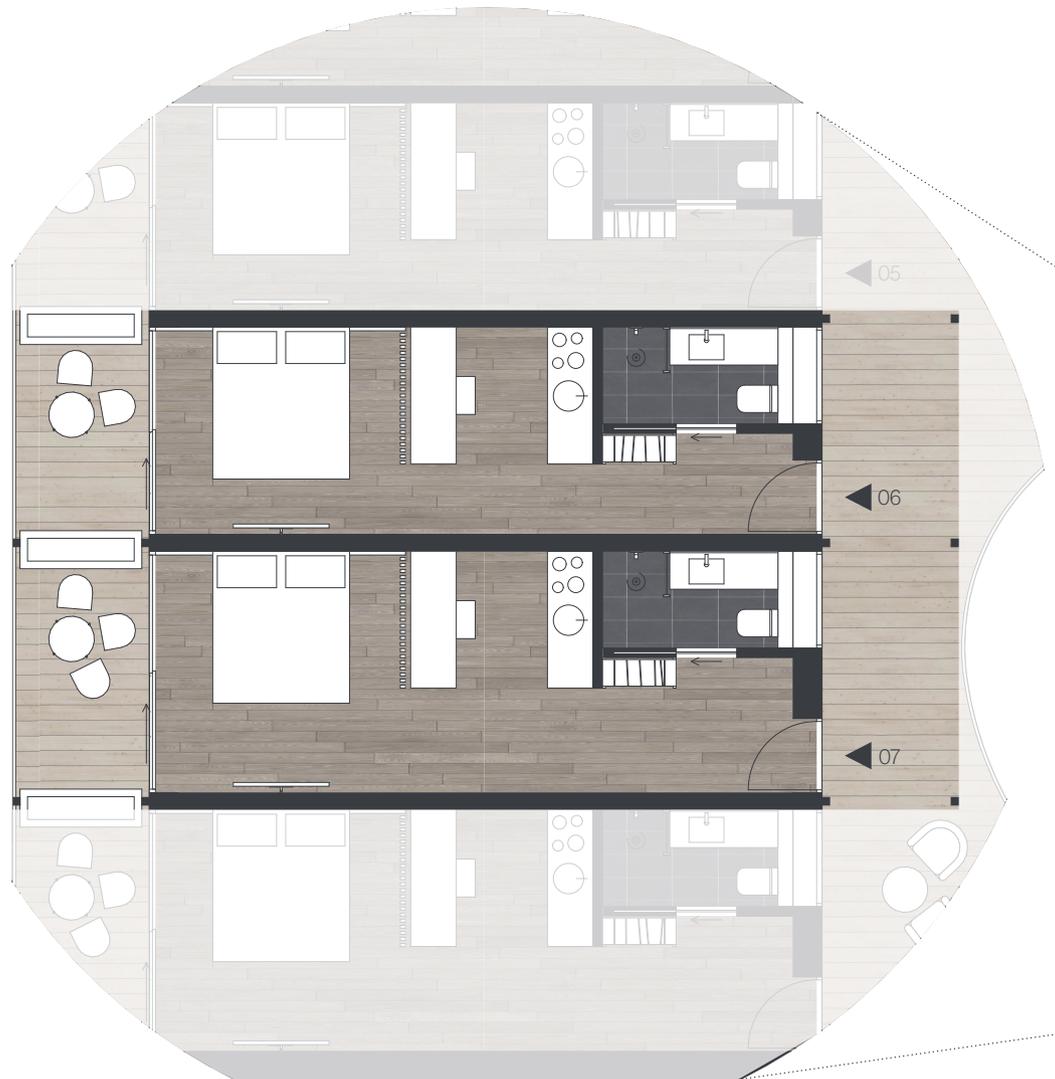


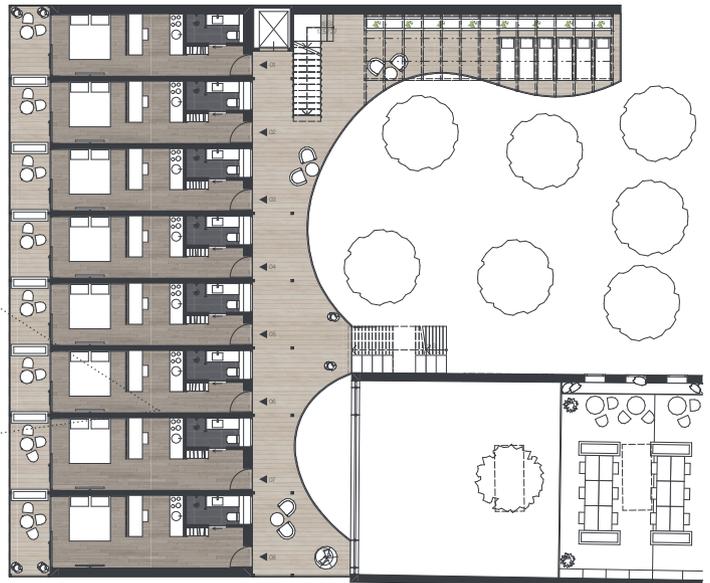
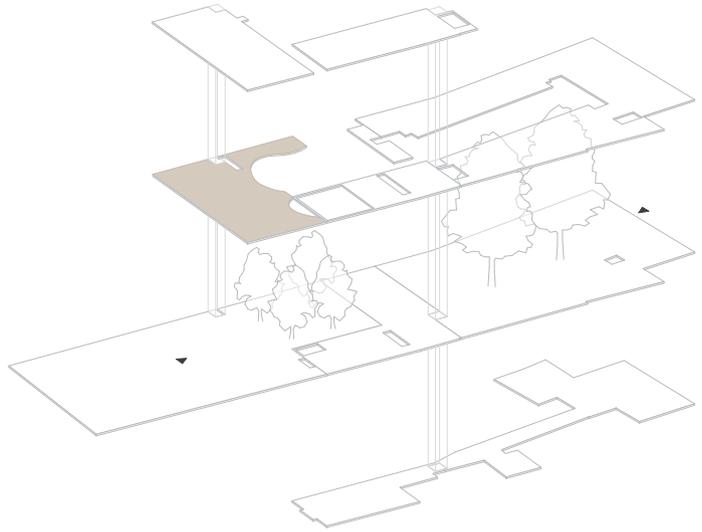


## GRUNDRISS **BOARDING-HOUSE**

WOHNEN

06	Boarding-House <i>vorgelagerter Balkon</i>	5,08	22,90 m <sup>2</sup>	Co.Worker:in	●
07	Boarding-House <i>vorgelagerter Balkon</i>	5,78	26,68 m <sup>2</sup>	Co.Worker:in	●
	<i>Gemeinschaftsbalkon</i>	60,70			





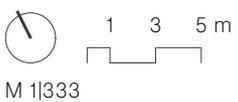
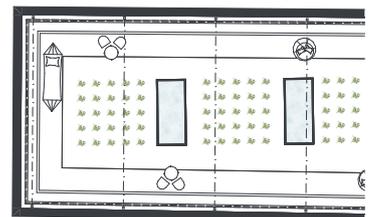
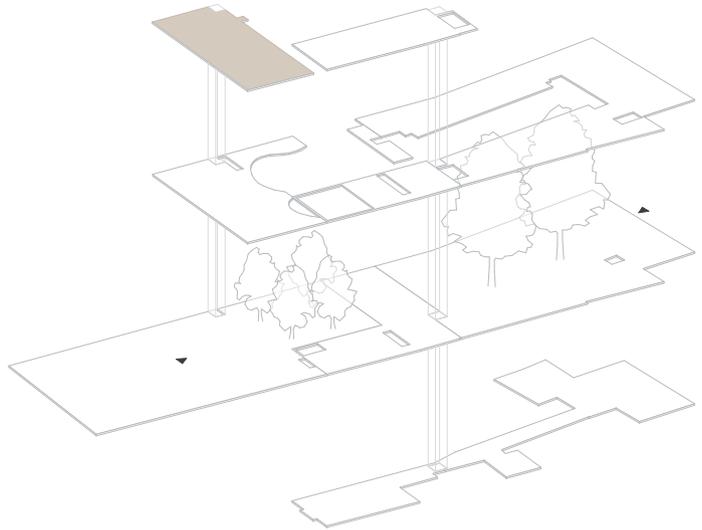
# GRUNDRISS **BOARDING-HOUSE**

WOHNEN

09 Boarding-House  
vorgelagerter Balkon 15,87

66,98 m<sup>2</sup> Co.Worker:in





M 1|333

Abb. 130 | Grundriss 1. Obergeschoß, Boarding-House (09)

# GRUNDRISS **BOARDING-HOUSE**

WOHNEN

10 Boarding-House  
vorgelagerter Balkon 15,57

66,98 m<sup>2</sup> Co.Worker:in



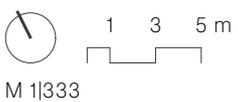
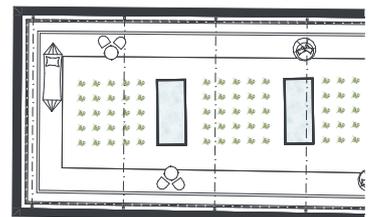
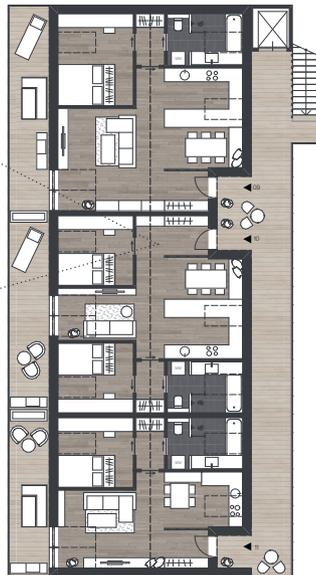
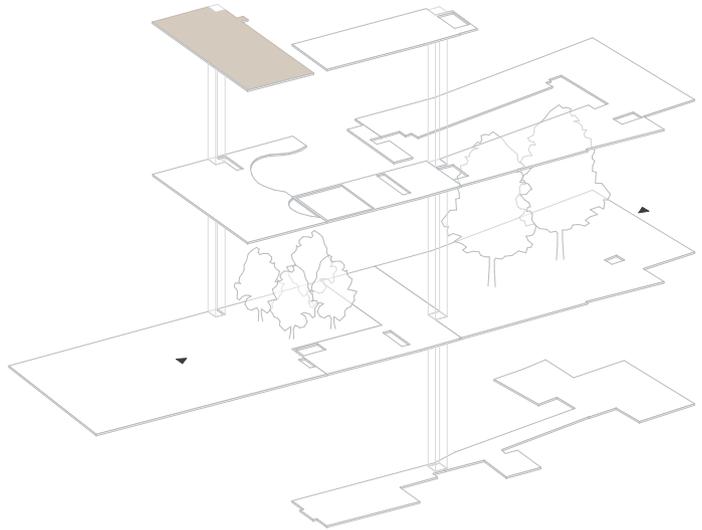


Abb. 131 | Grundriss 1. Obergeschoß. Boarding-House (10)

längs**SCHNITT** 1-1



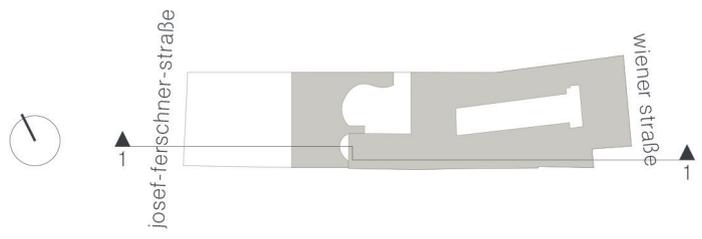
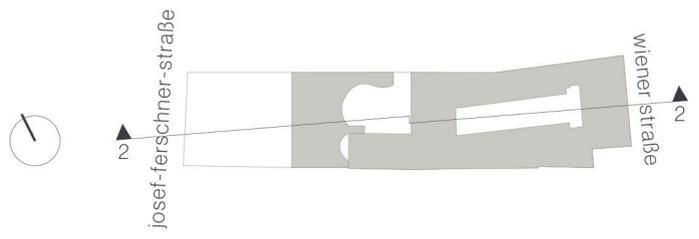


Abb. 132 | längsSCHNITT:1:1 217

längs**SCHNITT** 2-2





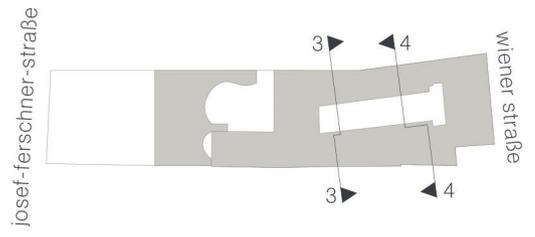
querSCHNITTE 3-3 | 4-4



220

1 3 5 m  
M 1:200

Abb. 134 | querSCHNITT 3-3



1 3 5 m  
M.1|200

straßen**ANSICHTEN** NordWest | NordOst



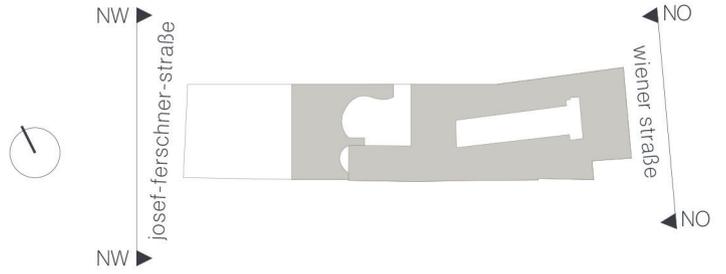


Abb. 137 | Ansicht NordOst 223

SCHAUBILD **FASSADE** Josef-Ferschner-Straße 28





Abb. 138 | Schaubild, Josef-Ferschner-Straße 28

# FAZIT

Auf Grund der vorherrschenden Flächenknappheit des Bodens muss sich das Bauwesen in Zukunft vermehrt mit dem Bestand auseinandersetzen. Dazu kommt, dass sich das Wohnen im Wandel befindet: Die Verbindung des bereits Vorhandenen mit neuen gemeinschaftlichen Wohn- und Arbeitsformen stellt eine gute Lösung beider Situationen dar. Bei Bestandsgebäuden sind der respektvolle Umgang mit der Struktur, das Einfügen in das Ortserscheinungsbild sowie die Einhaltung der geltenden Richtlinien, Verordnungen bzw. Normen von großer Bedeutung. Somit wird auf ökologische, ökonomische und soziale Probleme Rücksicht genommen.

Durch innovative Ideen und ein breit gefächertes Nutzungsangebot können leerstehende Immobilien wieder aktiviert und gleichzeitig attraktiv gestaltet werden. Das Mit- und Füreinander, die Kommunikation untereinander und die Zusammenarbeit der Nutzenden sollen dadurch gestärkt und gefestigt werden.

Wünschenswert wäre es, dass Gemeinschaftswohnprojekte auch auf andere Höfe übertragen werden und die Bewohnenden somit mehr zusammenwachsen. Dies kann jedoch nur funktionieren, wenn ein dementsprechendes Rechts- und Finanzierungsmodell gewählt wird. Zudem ist zu beachten, dass der partizipative Prozess bei solchen Konzepten eine wichtige Rolle spielt: Idealerweise sollten bei einem „bottom-up“ die zukünftig Nutzenden bei der Gestaltung der Pläne von Beginn an beteiligt und involviert sein. Bei diesem Projekt existiert nun bereits ein Entwurf, der jedoch in Bezug auf die Grundrisse eine gewisse Flexibilität aufweist, um auf zukünftige Wünsche noch eingehen zu können.



# ANHANG

Abbildungsverzeichnis

Tabellenverzeichnis

Quellenverzeichnis

Beilagen

Transkrip des Interviews mit Ing. Andreas Schafler

Transkrip des Interviews mit DI Elisa Wrchowszky



## Abbildungsverzeichnis

### DIE ÖSTERREICHISCHE HEURIGENKULTUR & DER WEINBAU

- 1 **Thermenregion. Weingarten**  
<<https://www.oesterreichwein.at/presse-multimedia/galerie/niederosterreich#c34714>> (10.12.2021)  
© ÖWM | Anna Stöcher
- 2 **Icon Landwirtschaft**  
Vgl. <[https://www.flaticon.com/de/kostenloses-icon/zuhause\\_1659303?term=home&page=2&position=1&page=2&position=1&related\\_id=1659303&origin=search](https://www.flaticon.com/de/kostenloses-icon/zuhause_1659303?term=home&page=2&position=1&page=2&position=1&related_id=1659303&origin=search)> (01.03.2021)
- 3 **Weinbaugebiete in Österreich mit Flächenanteil**  
<<https://www.oesterreichwein.at/presse-multimedia/kartenmaterial/oesterreich>> (14.03.2021)
- 4 **Internationaler Wein-Vergleich**  
Vgl. Österreich Wein Marketing GmbH, „Österreich Wein intensiv“, 21.
- 5 **Wein-Exporte aus Österreich**  
Simone Heidinger, „Dokumentation Österreich Wein 2020“ (Österreich Wein Marketing GmbH, 21. Juli 2021), 84, <<https://www.oesterreichwein.at/presse-multimedia/statistik>>
- 6 **EU-Bio-Logo**  
<<https://de.wikipedia.org/wiki/Bio-Siegel#/media/Datei:Organic-Logo.svg>> (16.03.2021)

### EIN AUFLEBEN DER HOFHÄUSER

- 7 **Atrium mit Weitblick**  
<[https://st.hzcdn.com/simgs/pictures/patios/einfamilienhaus-wohnen-mit-weitblick-kroeger-daniels-architekten-bda-img-55d1b3c60437f134\\_14-8538-1-d7125de.jpg](https://st.hzcdn.com/simgs/pictures/patios/einfamilienhaus-wohnen-mit-weitblick-kroeger-daniels-architekten-bda-img-55d1b3c60437f134_14-8538-1-d7125de.jpg)> (08.12.2021)
- 8 **Icon Hofhaus**  
Eigene Darstellung: Veronika Schafner
- 9 **Griechisches Hofhaus „Peristyl“**  
Weidinger, Atriumhäuser Hofhäuser, 8.
- 10 **Römisches Atriumhaus**  
Ebda.
- 11 **Hofhaus Typologien**  
Vgl. Ebda, 14.
- 12 **Entwicklung der Hofanlage**  
Vgl. <<http://web10165.web4.mynet.at/wp-content/uploads/2017/06/Oberschuetzen-Schriftenreihe-Uhrenstube-Aschau.pdf>>, 8. (13.03.2021)

- 13 **Gehöfftformen in Österreich**  
<<https://docplayer.org/docs-images/60/45059634/images/44-0.png>> (11.03.2021) in: Cerny, Heimo. Vierkanter. Wahrzeichen des Mostviertels, Amstetten 2012. S.36f

### WOHNEN IM WANDEL

- 14 **Wendeltreppe**  
<[https://cdn.max-e5.info/damfiles/default/haus\\_kirchlicher\\_dienste/aktuelles/2020/Juni-2020/2020-06-02-Kunstwerker-Woche-Treppe/2020-06-02-KWW\\_Treppenhaus.jpg-2f3d313cf32d16c0374f5463e3ad8d49.jpg](https://cdn.max-e5.info/damfiles/default/haus_kirchlicher_dienste/aktuelles/2020/Juni-2020/2020-06-02-Kunstwerker-Woche-Treppe/2020-06-02-KWW_Treppenhaus.jpg-2f3d313cf32d16c0374f5463e3ad8d49.jpg)> (08.12.2021)
- 15 **Icon Wohnen**  
Eigene Darstellung.
- 16 **Bevölkerungspyramide 2020, 2040 & 2060**  
<[https://www.statistik.at/web\\_de/statistiken/menschen\\_und\\_gesellschaft/bevoelkerung/demographische\\_prognosen/bevoelkerungsprognosen/index.html](https://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/bevoelkerung/demographische_prognosen/bevoelkerungsprognosen/index.html)> (08.12.2021)
- 17 **Das neue Älterwerden**  
<<https://www.canstockphoto.com/happy-shildish-granny-on-the-swing-11187741.html>> (02.03.2021)
- 18 **Bevölkerung in Privathaushalten 2018**  
<[https://www.statistik.at/web\\_de/statistiken/menschen\\_und\\_gesellschaft/bevoelkerung/haushalte\\_familien\\_lebensformen/lebensformen/index.html](https://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/bevoelkerung/haushalte_familien_lebensformen/lebensformen/index.html)> (09.12.2021)
- 19 **Großzügige Eingangshalle, Seniorenresidenz, Zürich (CH), 2006, Miller & Maranta**  
<<https://www.residenz-spargarten.ch/die-residenz/bildergalerie>> (07.03.2021)
- 20 **Schematische Grundriss-Darstellung der Wohnformen**  
Prytula u. a., Cluster-Wohnungen, 22:9.
- 21 **Solinsieme. Balkone & Dachterrasse**  
<<https://www.solinsieme.com/>> (08.03.2021)
- 22 **Solinsieme. Gemeinschaftsküche**  
Ebda.
- 23 **Solinsieme. Außenperspektive**  
Ebda.
- 24 **Solinsieme. Grundriss 1. Obergeschoß**  
Ebda.
- 25 **Solinsieme. Grundriss Erdgeschoß**  
Ebda.
- 26 **Solinsieme. Grundriss Kellergeschoß**  
Ebda.

- 27 Solinsieme. Schnitt A-A**  
Ebda.
- 28 Solinsieme. Laubengang mit Gemeinschaftsflächen**  
Ebda.
- 29 Kraftwerk2. Innenraum Clusterwohnung**  
<<http://www.adrianstreich.ch/werklister/>> (08.03.2021)
- 30 Kraftwerk2. „Terrasse Commune“**  
Ebda.
- 31 Kraftwerk2. Außenperspektive „Terrasse Commune“**  
Ebda.
- 32 Kraftwerk2. Grundriss 2. Obergeschoß Clusterwohnung**  
Ebda.
- 33 Kraftwerk2. Grundriss 2. Obergeschoß**  
Ebda.
- 34 Kraftwerk2. Isometrie Gebäude**  
Ebda.
- 35 Südstadtschule. Innenraum Bibliothek**  
<<https://www.heinze.de/architekturobjekt/baugruppe-suedstadtschule/12562265/#designs>> (08.03.2021)
- 36 Südstadtschule. WE im ehemaligen Klassentrakt**  
Ebda.
- 37 Südstadtschule. Innenhofperspektive**  
Ebda.
- 38 Südstadtschule. Schnitt ehemalige Sporthalle**  
Ebda.
- 39 Südstadtschule. Grundriss 1. Obergeschoß**  
Ebda.
- 40 Südstadtschule. Grundriss Erdgeschoß**  
Ebda.
- 41 Südstadtschule. Integration gelber Balkone**  
Ebda.
- 42 Südstadtschule. WE in ehemaliger Turnhalle**  
Ebda.
- 43 VinziRast. Lokal „mittendrin“**  
<<http://gaupenraub.net/vinzirastmittendrin>, [https://daf9627eib4jq.cloudfront.net/app/uploads/2019/03/VinziRast-mittendrin\\_PR-A3-100\\_MAPPE.pdf](https://daf9627eib4jq.cloudfront.net/app/uploads/2019/03/VinziRast-mittendrin_PR-A3-100_MAPPE.pdf)> (08.03.2021)
- 44 VinziRast. WG-Zimmer**  
Ebda.
- 45 VinziRast. Außenperspektive**  
Ebda.
- 46 VinziRast. Grundriss 1. Obergeschoß**  
Ebda.
- 47 VinziRast. Grundriss Erdgeschoß**  
Ebda.
- 48 VinziRast. Grundriss Kellergeschoß**  
Ebda.
- 49 VinziRast. Schnitt A-A**  
Ebda.
- 50 VinziRast. Gemeinschaftlicher Innenhof**  
Ebda.
- 51 Genawo. Überdachtes Atrium**  
<<http://genawo.at/in-bildern/>> (23.04.2021)  
© Gehard Seiss
- 52 Genawo. Außenperspektive**  
<<http://genawo.at/in-bildern/>> (23.04.2021)
- 53 Genawo. Ansicht Ost**  
Fritz Matzinger, „Anfrage Planmaterial ‚Mayr in der Wim“ (04.06.2021)
- 54 Genawo. Schnitt längs**  
Ebda.
- 55 Genawo. Grundriss 1. Obergeschoß**  
Ebda.
- 56 Genawo. Grundriss Erdgeschoß**  
Ebda.
- 57 Genawo. Luftaufnahme**  
<<http://genawo.at/in-bildern/>> (23.04.2021)
- 58 Genawo. Ehemaliger Schweinestall**  
Ebda.
- 59 Coconat. Gutshof Glien**  
<<https://cocolab.coconat-space.com/>> (14.04.2021)
- 60 Coconat. Vielfältige Angebote**  
<<https://coconat-space.com/de/>> (14.04.2021)
- 61 Coconat. Schematische Übersicht**  
Ebda.

## DIE VERORTUNG

- 62 Thermenregion. Urbanus Kapelle**  
<<https://www.oesterreichwein.at/presse-multimedia/galerie/nieder-oesterreich#c34714>> (10.12.2021)  
© ÖWM | WSNA
- 63 Icon Verortung**  
Eigene Darstellung: Veronika Schafner
- 64 Kartendarstellung. Österreich | Niederösterreich | Industrie-  
viertel | Traiskirchen**  
Eigene Darstellung: Veronika Schafner

- 65 Kartendarstellung. Gliederung nach städtischen und ländlichen Gebieten**  
Vgl. <[http://www.statistik.at/web\\_de/klassifikationen/regionale\\_gliederungen/stadt\\_land/index.html](http://www.statistik.at/web_de/klassifikationen/regionale_gliederungen/stadt_land/index.html)> (23.03.2021)
- 66 Kartendarstellung. SUM-Gebiet**  
Vgl. <<https://www.stadtregionen.at/wien>> (23.03.2021)
- 67 Kartendarstellung. Stadtgemeinde Traiskirchen**  
Eigene Darstellung: Veronika Schafler
- 68 Stadtwappen Traiskirchen**  
<[https://de.wikipedia.org/wiki/Traiskirchen#/media/Datei:AUT\\_Traiskirchen\\_COA.jpg](https://de.wikipedia.org/wiki/Traiskirchen#/media/Datei:AUT_Traiskirchen_COA.jpg)> (07.04.2021)

## DAS WEINGUT SCHAFLERHOF

- 69 Weingut Schaflerhof. Innenhof**  
© Andrea Karl.
- 70 Icon Schaflerhof**  
Vgl. Logo Schaflerhof, Peter Nussbaum. Druckerei Frühauf.
- 71 Schematische Darstellung Umbauten**  
© Jutta Nitsch.
- 72 Weingut Schaflerhof. Außenfassade & Logo**  
© Jutta Nitsch. & Logo. Peter Nussbaum. Druckerei Frühauf.
- 73 Weingut Schaflerhof. Tunnelsberger Stüberl**  
© Brigitte Gschiegl.
- 74 Weingut Schaflerhof. Innenhof mit vorgesetztem Balkon**  
© Brigitte Gschiegl.
- 75 Weingut Schaflerhof. Innenhof mit erstem Wintergarten**  
© Brigitte Gschiegl.
- 76 Weingut Schaflerhof. Produktionshalle**  
© Brigitte Gschiegl.
- 77 Weingut Schaflerhof. Vinothek**  
© Brigitte Gschiegl.
- 78 Weingut Schaflerhof. Seminarraum**  
© Brigitte Gschiegl.
- 79 Weingut Schaflerhof. Wein-Lounge**  
© Brigitte Gschiegl.
- 80 Flächenwidmungsplan Grundstücksnummer 55/1**  
Christian Lasser, „Flächenwidmungsplan TRK“, 13. April 2021.
- 81 Weingut Schaflerhof. Städtebauliche Bezugspunkte**  
Eigene Darstellung: Veronika Schafler

- 82 Übersichtsplan Bestandsgebäude**  
Eigene Darstellung: Veronika Schafler
- 83 Grundriss Erdgeschoß. Bestand**  
Eigene Darstellung: Veronika Schafler
- 84 Grundriss Kellergeschoß. Bestand**  
Eigene Darstellung: Veronika Schafler
- 85 Grundriss 1. Obergeschoß. Bestand**  
Eigene Darstellung: Veronika Schafler
- 86 Grundriss Dachaufsicht. Bestand**  
Eigene Darstellung: Veronika Schafler
- 87 Weingut Schaflerhof. Besitzer Ing. Andreas Schafler**  
© Andreas Schafler.

## DAS KONZEPT

- 88 Icon Konzept**  
Eigene Darstellung: Veronika Schafler
- 89 Icon Leitthemen**  
Eigene Darstellung: Veronika Schafler
- 90 Studie Dachgauben**  
Eigene Darstellung: Veronika Schafler
- 91 Schaubild. Fassade Wiener Straße 9-11**  
Eigene Darstellung: Veronika Schafler
- 92 Schematische Entwicklung der baulichen Eingriffe**  
Eigene Darstellung: Veronika Schafler
- 93 Flächenaufstellung Bestand**  
Eigene Darstellung: Veronika Schafler
- 94 Flächenaufstellung Umnutzung**  
Eigene Darstellung: Veronika Schafler
- 95 Schwarzplan M 1|2.500**  
Eigene Darstellung: Veronika Schafler
- 96 Lageplan M 1|1.000**  
Eigene Darstellung: Veronika Schafler
- 97 Schematische Explosionszeichnung**  
Eigene Darstellung: Veronika Schafler
- 98 Plandarstellung Übersicht**  
Eigene Darstellung: Veronika Schafler
- 99 Darstellung der Öffentlichkeitsgrade**  
Eigene Darstellung: Veronika Schafler
- 100 Perspektive. Innenhof Bestand**  
Eigene Darstellung: Veronika Schafler
- 101 Grundriss Erdgeschoß. Wohnung 01**  
Eigene Darstellung: Veronika Schafler

- 102 Grundriss Erdgeschoß. Wohnung 02**  
Eigene Darstellung: Veronika Schafler
- 103 Grundriss Erdgeschoß. Wohnung 05**  
Eigene Darstellung: Veronika Schafler
- 104 Grundriss 1. Obergeschoß. Wohnung 10**  
Eigene Darstellung: Veronika Schafler
- 105 Grundriss 1. Obergeschoß. Wohnung 06 & 07**  
Eigene Darstellung: Veronika Schafler
- 106 Grundriss 1. Obergeschoß. Wohnung 09**  
Eigene Darstellung: Veronika Schafler
- 107 Grundriss 1. Obergeschoß. Wohnung 12**  
Eigene Darstellung: Veronika Schafler
- 108 Perspektive. Wohnung 12**  
Eigene Darstellung: Veronika Schafler
- 109 Grundriss Erdgeschoß. Fitness**  
Eigene Darstellung: Veronika Schafler
- 110 Grundriss Erdgeschoß. Spa**  
Eigene Darstellung: Veronika Schafler
- 111 Perspektive. Spa-Bereich**  
Eigene Darstellung: Veronika Schafler
- 112 Grundriss Kellergeschoß. Vinothek & Teile Gemüsekel­ler**  
Eigene Darstellung: Veronika Schafler
- 113 Perspektive. Gemüsekel­ler**  
Eigene Darstellung: Veronika Schafler
- 114 Grundriss 1. Obergeschoß. Gemein­schafts­küche**  
Eigene Darstellung: Veronika Schafler
- 115 Grundriss 1. Obergeschoß. Entertainment & Yoga & Gast**  
Eigene Darstellung: Veronika Schafler
- 116 Perspektive. Entertainment**  
Eigene Darstellung: Veronika Schafler
- 117 Grundriss 2. Obergeschoß. Dachterrasse**  
Eigene Darstellung: Veronika Schafler
- 118 Perspektive. Dachterrasse**  
Eigene Darstellung: Veronika Schafler
- 119 Grundriss Erdgeschoß. Werkstätte**  
Eigene Darstellung: Veronika Schafler
- 120 Grundriss 1. Obergeschoß. Atelier**  
Eigene Darstellung: Veronika Schafler
- 121 Grundriss Erdgeschoß. Co.Working**  
Eigene Darstellung: Veronika Schafler
- 122 Perspektive. Co.Working**  
Eigene Darstellung: Veronika Schafler
- 123 Grundriss Kellergeschoß. Multifunktionsraum**  
Eigene Darstellung: Veronika Schafler
- 124 Grundriss 1. Obergeschoß. Co.Working & Seminarraum**  
Eigene Darstellung: Veronika Schafler
- 125 Grundriss 1. Obergeschoß. Co.Working & Seminarraum**  
Eigene Darstellung: Veronika Schafler
- 126 Grundriss Erdgeschoß. Gemein­schafts- & Wasch-Center**  
Eigene Darstellung: Veronika Schafler
- 127 Grundriss Erdgeschoß. Grill & Chill**  
Eigene Darstellung: Veronika Schafler
- 128 Perspektive. Innenhof Neu**  
Eigene Darstellung: Veronika Schafler
- 129 Grundriss 1. Obergeschoß. Boarding-House (06 - 07)**  
Eigene Darstellung: Veronika Schafler
- 130 Grundriss 1. Obergeschoß. Boarding-House (09)**  
Eigene Darstellung: Veronika Schafler
- 131 Grundriss 1. Obergeschoß. Boarding-House (10)**  
Eigene Darstellung: Veronika Schafler
- 132 längsSCHNITT 1-1**  
Eigene Darstellung: Veronika Schafler
- 133 längsSCHNITT 2-2**  
Eigene Darstellung: Veronika Schafler
- 134 querSCHNITT 3-3**  
Eigene Darstellung: Veronika Schafler
- 135 querSCHNITT 4-4**  
Eigene Darstellung: Veronika Schafler
- 136 Ansicht NordWest**  
Eigene Darstellung: Veronika Schafler
- 137 Ansicht NordOst**  
Eigene Darstellung: Veronika Schafler
- 138 Schaubild. Josef-Ferschner-Straße 28**  
Eigene Darstellung: Veronika Schafler

## ANHANG

- 138 John Tagliabue:** Scandal Over Poisoned Wine Embitters Village in Austria. The New York Times, Abschnitt A World. 1985  
<<https://www.nytimes.com/1985/08/02/world/scandal-over-poisoned-wine-embitters-village-in-austria.html>> (18.03.2021)
- 139 Schutzzone Traiskirchen**  
<[http://www.gpl.at/files/images/4e80449a6a8f7\\_b.jpg](http://www.gpl.at/files/images/4e80449a6a8f7_b.jpg)> (14.12.2021)

## Tabellenverzeichnis

### **DIE ÖSTERREICHISCHE HEURIGENKULTUR & DER WEINBAU**

- 1 Anzahl der Weinbaubetriebe inkl. Flächen (1987 - 2021)**  
Simone Heidinger, „Dokumentation Österreich Wein 2020“ (Österreich Wein Marketing GmbH, 21. Juli 2021), 43, <<https://www.oesterreichwein.at/presse-multimedia/statistik>>
- 2 Entwicklung der Betriebsgrößen (1987 - 2021)**  
Ebda.

### **EIN AUFLEBEN DER HOFHÄUSER**

#### **WOHNEN IM WANDEL**

- 3 Rechtsformen von Gemeinschaftswohnprojekten auf einen Blick**  
Eigene Darstellung: Veronika Schafler

#### **DIE VERORTUNG**

- 4 Hauptregionsstrategien 2024 im Land Niederösterreich**  
Eigene Darstellung: Veronika Schafler

#### **DAS WEINGUT SCHAFLERHOF**

- 5 Ziele & Nicht-Ziele des Weingutsbesitzers Andreas Schafler**  
Interview mit Andreas Schafler. Eigene Darstellung.



## Quellenverzeichnis

### PRINTQUELLEN

**Architektenkammer Nordrhein-Westfalen (Hrsg.):** Wohnen an ungewöhnlichen Orten: Umnutzung von Nichtwohngebäuden. 2. Auflage. Düsseldorf. 2008.

**Becker, Annette / Kienbaum, Laura / Ring, Kristien / Cachola Schmal, Peter (Hrsg.):** Bauen und Wohnen in Gemeinschaft: Ideen, Prozesse, Architektur = Building and living in communities: ideas, processes, architecture. Basel: Birkhäuser. 2015.

**Biegler, Rudolf:** Die Weinstadt Traiskirchen: 100 Jahre Weinbauverein 1889-1989. Traiskirchen: Weinbauverein Traiskirchen. 1989.

**Dimt, Gunter:** Die Vierkanthöfe im Gallneukirchner Becken - Evolution, Innovation?. In: Jahrbuch Oberösterreichischen Musealvereines. Jb. Mus. Ver. Bd. 129:211–34. 1984.

**Deutsch, Dorette:** Lebensträume kennen kein Alter: neue Ideen für das Zusammenwohnen in der Zukunft. Originalausgabe. Frankfurt am Main: Krüger. 2007.

**Dünnebeil, Sonja:** 1500 - 1600. In: Traiskirchen: Eine Zeitreise durch 500 Jahre, 17–34. Traiskirchen: Stadtgemeinde Traiskirchen. 2014.

**Feuerstein, Christiane / Leeb, Franziska:** Generationen Wohnen : neue Konzepte für Architektur und soziale Interaktion. München: Detail, Inst. f. internat. Architektur-Dokumentation. 2015.

**Götz, Leopoldine:** 1800 - 1920. In: Traiskirchen: Eine Zeitreise durch 500 Jahre, 59–74. Traiskirchen: Stadtgemeinde Traiskirchen. 2014

**Huber, Andreas (Hrsg.):** Neues Wohnen in der Zweiten Lebenshälfte. Basel / Boston / Berlin: Birkhäuser. 2008.

**Jursa, Oskar:** Wiener Weinbuch. R. Kiesel zu Salzburg: Das Bergland-Buch Salzburg/Stuttgart. 1964.

**Knotzer, Fritz:** 1945 - 2014. In: Traiskirchen: Eine Zeitreise durch 500 Jahre, 104–17. Traiskirchen: Stadtgemeinde Traiskirchen. 2014.

**LaFond, Michael / Tsvetkova, Larisa (Hrsg.):** CoHousing Inclusive: selbstorganisiertes, gemeinschaftliches Wohnen für alle = self-organized, community-led housing for all. Berlin: jovis. 2017.

**Siegel, Simon:** Weine, Schaumweine, versetzte Weine. 1. Aufl. Gastronomie: GastroWissen International. Linz: Trauner. 2004.

**Sinhuber, Bartel F:** Das große Buch vom Wiener Heurigen. Wien: ORAC. 1980.

**Stadtgemeinde Traiskirchen (Hrsg.):** Traiskirchen: Eine Zeitreise durch 500 Jahre. Traiskirchen: Stadtgemeinde Traiskirchen. 2014.

**Weber-Rektorik, Karin:** 1920 - 1945. In: Traiskirchen: Eine Zeitreise durch 500 Jahre, 75–92. Traiskirchen: Stadtgemeinde Traiskirchen. 2014.

**Weber-Rektorik, Karin:** 1945 - 2014. In: Traiskirchen: Eine Zeitreise durch 500 Jahre, 93–103. Traiskirchen: Stadtgemeinde Traiskirchen. 2014.

### ONLINE-QUELLEN

#### PDF online verfügbar

**Amt der NÖ Landesregierung (Hrsg.):** Bau§recht: Was Sie unbedingt wissen sollten!. 2021. <[https://www.noee-gestalten.at/epaper/broschur\\_bau-recht/#0](https://www.noee-gestalten.at/epaper/broschur_bau-recht/#0)> (16.12.2021)

**Amt der NÖ Landesregierung, Gruppe Raumordnung, Umwelt und Verkehr - Abteilung Raumordnung und Regionalpolitik:** Perspektiven für die Hauptregionen. 2015. <[https://www.raumordnung-noe.at/fileadmin/root\\_raumordnung/land/landesentwicklungsplanung/perspektiven\\_fuer\\_die\\_hauptregionen.pdf](https://www.raumordnung-noe.at/fileadmin/root_raumordnung/land/landesentwicklungsplanung/perspektiven_fuer_die_hauptregionen.pdf)> (06.04.2021)

**Amt der NÖ Landesregierung, Gruppe Raumordnung, Umwelt und Verkehr - Abteilung Raumordnung und Regionalpolitik:** Strategie Niederösterreich: Landesentwicklungskonzept. 2004. <[https://www.raumordnung-noe.at/fileadmin/root\\_raumordnung/land/landesentwicklungsplanung/LEK\\_ohne\\_Cover.pdf](https://www.raumordnung-noe.at/fileadmin/root_raumordnung/land/landesentwicklungsplanung/LEK_ohne_Cover.pdf)> (22.03.2021)

**Babler, Andreas:** Nachhaltige ökologische Stadtplanung und Klimaschutz-Umfrage. Gemeindepst. 2021. Nr. 1 Auflage. <<http://docplayer.org/204698218-Nachhaltige-oekologische-stadtplanung-und-klimaschutz-umfrage-siehe-bericht-des-buergermeisters.html>> (07.04.2021)

**Bundesdenkmalamt (BDA) (Hrsg.):** Standards der Baudenkmalpflege: ABC. 2., korr. Auflage. Wien: Bundesdenkmalamt. 2015. <<https://bda.gv.at/de/publikationen/standards-leitfaeden-richtlinien/standards-der-baudenkmalpflege/>> (14.12.2021)

**Bundesinstitut für Bau-, Stadt-, und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hrsg.):** Umwandlung von Nichtwohngebäuden in Wohnimmobilien. BBSR-Online-Publikation, Nr. 09/2015. <[https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/bbsr-online/2015/DL\\_ON092015.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=2](https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/bbsr-online/2015/DL_ON092015.pdf?__blob=publicationFile&v=2)> (13.04.2021)

**Hochparterre AG (Hrsg.):** Ein Ausstellungskatalog: Der nicht mehr gebrauchte Stall: Augenschein in Vorarlberg, Südtirol und Graubünden. 2010. <[https://www.culturprospectiv.ch/\\_media/en:stall-ausstellungskatalog.pdf](https://www.culturprospectiv.ch/_media/en:stall-ausstellungskatalog.pdf)> (21.03.2021)

**Frey, Alexandra:** Vierkanthöfe in Oberösterreich: Diese Häuser hat der Most gebaut. Wien: Universität Wien. 2012. <<https://idw-online.de/de/news491179>> (21.03.2021)

**Galinski, Annette:** Bauen im Bestand – vorhandene Qualitäten nutzen. springerprofessional.de. 2012. <<https://www.springerprofessional.de/baustoffe/bauen-im-bestand-vorhandene-qualitaeten-nutzen/6558106>> (23.04.2021)

**Haberlandt, Arthur:** Zur Begriffsbildung für Siedlungs- und Haustypen in Niederösterreich. In: Jahrbuch für Landeskunde von Niederösterreich, 26. Jahrgang, 220–26. Wien: Vereines für Landeskunde und Heimatschutz von Niederösterreich und Wien. 1936. <[https://www.zobodat.at/pdf/Jb-Landeskunde-Niederosterreich\\_26\\_0226-0235.pdf](https://www.zobodat.at/pdf/Jb-Landeskunde-Niederosterreich_26_0226-0235.pdf)> (11.03.2021)

**Heidinger, Simone:** Dokumentation Österreich Wein 2020. Österreich Wein Marketing GmbH. 2021. <<https://www.oesterreichwein.at/presse-multi-media/statistik>> (03.12.2021)

**Münz, Rainer:** Das graue und das bunte Österreich - Demografische Herausforderungen im 21. Jahrhundert. versicherungsrundschau, Nr. 7-8/15, 47-50. 2015 <[https://www.gvfw.at/gvfw/gvfw.nsf/sysPages/298C680513EACED0C1257D870045633B/\\$file/Muenz.pdf](https://www.gvfw.at/gvfw/gvfw.nsf/sysPages/298C680513EACED0C1257D870045633B/$file/Muenz.pdf)> (02.03.2021)

**NÖ Regional GmbH:** Hauptregionsstrategie 2014: Industrieviertel. 2015. <[https://www.noeregional.at/fileadmin/root\\_noeregional/service/PDF\\_noeregional\\_151006\\_Broschuere\\_Hauptregionsstrategie\\_Industrieviertel.pdf](https://www.noeregional.at/fileadmin/root_noeregional/service/PDF_noeregional_151006_Broschuere_Hauptregionsstrategie_Industrieviertel.pdf)> (06.04.2021)

**Österreich Wein Marketing GmbH (Hrsg.):** Österreich Wein intensiv. 2021. <[https://www.oesterreichwein.at/fileadmin/user\\_upload/PDF/Broschueren/2021\\_08\\_SU\\_DE\\_web.pdf](https://www.oesterreichwein.at/fileadmin/user_upload/PDF/Broschueren/2021_08_SU_DE_web.pdf)> (15.03.2021)

**Österreichische Gesellschaft für Architektur (ÖGFA) (Hrsg.):** Umbau, Theorien zum Bauen im Bestand. Um\_Bau 29. Basel: Birkhäuser. 2018. <[https://oegfa.at/publikation/umbau-theorie-der-praxis/um\\_bau-29-umbau-theorien-zum-bauen-im-bestand](https://oegfa.at/publikation/umbau-theorie-der-praxis/um_bau-29-umbau-theorien-zum-bauen-im-bestand)> (12.04.2021)

**Prytula, Michael / Rexroth, Susanne / Lutz, Manuel / May, Friedrich / Bundesinstitut für Bau-, Stadt-, und Raumforschung (BBSR):** Cluster-Wohnungen: Eine neue Wohnungstypologie für eine anpassungsfähige Stadtentwicklung. Bd. 22. Zukunft Bauen: Forschung für die Praxis. 2020. <<https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/zukunft-bauen-fp/2020/band-22.html>> (07.03.2021)

**Rücklinger, Elisabeth:** Die bäuerliche Hofform des Vierkanters. TU Wien. 2017. <<https://repositum.tuwien.at/bitstream/20.50012708/5511/2/Ruecklinger%20Elisabeth%20-%202017%20-%20Die%20baeuerliche%20Hofform%20des%20Vierkanters...pdf>> (11.03.2021)

**Weidinger, Hans:** Atriumhäuser Hofhäuser: neue Beispiele. 1. Aufl. München: DVA, 2007. <<http://www.habiter-autrement.org/11.construction/contributions-11/Maison-atrimum.pdf>> (09.03.2021)

**Weiser, Constance / Lindenthal, Julia:** Leitfaden für Beratung und Prozessbeteiligung: Entwickelt im Rahmen des Forschungsprojekts ReHABITAT-ImmoCHECK+. 2018. <[https://ecology.at/files/pr882\\_8.pdf](https://ecology.at/files/pr882_8.pdf)> (15.04.2021)

**Woolf, Simon J.:** Eine Definition von Orange Wine & Natural Wine. In: Österreich Wein intensiv, 131-32. 2020. <[https://www.oesterreichwein.at/fileadmin/user\\_upload/PDF/Broschueren/2021\\_08\\_SU\\_DE\\_web.pdf](https://www.oesterreichwein.at/fileadmin/user_upload/PDF/Broschueren/2021_08_SU_DE_web.pdf)> (15.03.2021)

## Internetseiten

**Amt der NÖ Landesregierung:** Allgemeines zur Wohnbauförderung Wohnungsbau. <[https://www.noegv.at/noe/Bauen-Neubau/allgemeines\\_Wohnbaufoerderung\\_wohnungsbau.html](https://www.noegv.at/noe/Bauen-Neubau/allgemeines_Wohnbaufoerderung_wohnungsbau.html)> (06.04.2021)

**Amt der NÖ Landesregierung:** Wohnbauförderung Wohnungsbau. <[https://www.noegv.at/noe/Bauen-Neubau/Foerderung\\_Wohnbaufoerderung\\_Wohnungsbau.html](https://www.noegv.at/noe/Bauen-Neubau/Foerderung_Wohnbaufoerderung_Wohnungsbau.html)> (06.04.2021)

**Amt der NÖ Landesregierung:** Wohnbauförderung Wohnungssanierung. <[https://www.noegv.at/noe/Sanieren-Renovieren/Wohnungssanierung\\_Massnahmen.html](https://www.noegv.at/noe/Sanieren-Renovieren/Wohnungssanierung_Massnahmen.html)> (06.04.2021)

**BNP Paribas Real Estate:** Coliving, Coworking, Cohousing - die „Koexistenz“ der Immobilien nimmt Fahrt auf. 2020. <<https://www.realestate.bnpparibas.de/blog/wohnen/coliving-coworking-und-co-definitionen-ausblick>> (07.03.2021)

**Bundesministerium für Digitalisierung und Wirtschaftsstandort:** Allgemeines zur Eigentümergemeinschaft. <[https://www.oesterreich.gv.at/themen/bauen\\_wohnen\\_und\\_umwelt/wohnen/8/1/Seite.210131.html](https://www.oesterreich.gv.at/themen/bauen_wohnen_und_umwelt/wohnen/8/1/Seite.210131.html)> (15.04.2021)

**COCOLAB:** Maker's Retreat - MakerSpace und FabLab in Brandenburg. <<https://cocolab.coconat-space.com/>> (14.04.2021)

**Deutsche Wohnen:** Zukunft des Wohnens. <<https://www.deutsche-wohnen.com/bauen-wohnen/wohnen-im-wandel/zukunft-des-wohnens/>> (02.03.2021)

**GENAWO GmbH:** Über uns. <<http://genawo.at/ueber-uns/>> (23.04.2021)

**Gute Zitate:** Gustav Knuth. <<https://gutezitate.com/zitat/202238>> (02.03.2021)

**Gute Zitate:** Heraklit. <<https://gutezitate.com/zitat/187854>> (02.03.2021)

**Gute Zitate:** Johann Gottfried Herder. <<https://gutezitate.com/zitat/119170>> (05.03.2021)

**Gute Zitate:** Pablo Picasso. <<https://gutezitate.com/zitat/136169>> (02.03.2021)

**Gute Zitate:** Platon. <<https://gutezitate.com/zitat/242933>> (15.03.2021)

**habiTAT:** Die Idee. <[http://habitat.servus.at/?page\\_id=219](http://habitat.servus.at/?page_id=219)> (15.04.2021)

**Initiative Gemeinsam Bauen und Wohnen:** Wissen und FAQ. <<https://www.inigbw.org/gemeinschaftlich-wohnen/faq>> (15.04.2021)

**Johannes Kepler Universität Linz (JKU), Institut für Digital Business:** Niederösterreich. <<https://www.oesterreich.com/de/staat/bundeslaender/niederosterreich>> (21.03.2021)

**Kirchschläger, Eva:** Familie und Wohnen im Wandel der Zeit. 2011. <<https://www.grin.com/document/196025>> (02.03.2021)

**Kluge, Jan / Kocher, Martin:** Der demographische Wandel und seine Effekte auf regionale Arbeitsmärkte in Österreich. KOMMUNAL. 2019. <<https://kommunal.at/der-demographische-wandel-und-seine-effekte-auf-regionale-arbeitsmaerkte-oesterreich>> (02.03.2021)

**Moster, Peter:** Der Weinskandal in Österreich und seine Folgen. Fallstaff. 2015. <<https://www.falstaff.at/nd/der-weinskandal-in-oesterreich-und-seine-folgen/>> (15.03.2021)

**Mosaik Architekten:** Südstadtschule. <<https://www.mosaik-architekten.de/project/suedstadtschule/>> (08.03.2021)

**News WKO:** Demografische Entwicklung in Österreich. 2020. <[https://news.wko.at/news/oesterreich/Demografische\\_Entwicklung\\_in\\_Oesterreich.html](https://news.wko.at/news/oesterreich/Demografische_Entwicklung_in_Oesterreich.html)> (02.03.2021)

**Niederösterreich-Werbung GmbH:** Wienerwald - Niederösterreichs Regionen. <<https://www.niederosterreich.at/wienerwald/>> (23.03.2021)

**NOVASOL A/S:** Die vier Viertel. <<https://www.novasol.at/ferienhaeuser/oesterreich/niederosterreich/die-vier-viertel/>> (06.04.2021)

**Online-Wörterbuch, Wortbedeutung.info:** aufpfropfen (Deutsch). <<https://www.wortbedeutung.info/aufpfropfen/>> (15.03.2021)

**Online-Wörterbuch, Wortbedeutung.info:** Leitthema. <<https://www.wortbedeutung.info/Leitthema/>> (03.05.2021)

**Österreichische UNESCO-Kommission:** Wiener Heurigenkultur. <<https://www.unesco.at/kultur/immaterielles-kulturerbe/oesterreichisches-verzeichnis/detail/article/wiener-heurigenkultur>> (13.03.2021)

**Pousset, Sina:** Coworking auf dem Land: Pack den Laptop ein. ZEIT ONLINE. 2019. <<https://www.zeit.de/entdecken/2019-08/coworking-auf-dem-land-brandenburg-berlin-st-oberholz>> (14.04.2021)

**Raumordnung und Gesamtverkehrsangelegenheiten:** Hauptregionsstrategien 2024. <<https://www.raumordnung-noe.at/index.php?id=422>> (23.03.2021)

**Raumordnung und Gesamtverkehrsangelegenheiten:** Landesentwicklungskonzept. <<https://www.raumordnung-noe.at/index.php?id=421>> (22.03.2021)

**Raumordnung und Gesamtverkehrsangelegenheiten:** Räumliches Entwicklungsleitbild 2035. <<https://www.raumordnung-noe.at/index.php?id=635>> (21.03.2021)

**Schneider, Samuel:** Flachdachgaube und 2 wichtige Dinge die sie beachten müssen. BAUBEAVER. 2017. <<https://baubeaver.de/flachdachgaube/>> (14.12.2021)

**Siemens, Folkert:** Gemüse zu Hause im Keller anbauen? So geht's!. <<https://www.haus.de/garten/urban-gardening-gemuese-zu-hause-im-keller-anbauen-so-gehts>> (03.05.2021)

**Stadt-Umland-Management Wien/Niederösterreich (SUM):** Arbeitsweise. <<https://www.stadt-umland.at/sum/arbeitsweise.html>> (23.03.2021)

**Stadt-Umland-Management Wien/Niederösterreich (SUM):** Wien und das Umland. <<https://www.stadt-umland.at/stadtregion/wien-und-das-umland.html>> (23.03.2021)

**Stadtgemeinde Traiskirchen:** Daten & Fakten. <<https://www.traiskirchen.gv.at/portrait-traiskirchen/daten-fakten/>> (06.04.2021)

**Stadtgemeinde Traiskirchen:** Stadtgemeinde Traiskirchen setzt Maßnahmen gegen Bauwut. 2020. <<https://www.traiskirchen.gv.at/suche/stadt-gemeinde-traiskirchen-setzt-massnahmen-gegen-bauwut/>> (07.04.2021)

**Stadtgemeinde Traiskirchen:** Traiskirchen ruft als 1. österreichische Stadt den „Climate Emergency“ – den Klimanotstand aus. 2019. <<https://www.traiskirchen.gv.at/suche/klimanotstand/>> (07.04.2021)

**Statistik Austria:** Bevölkerungsprognosen. <[http://www.statistik.at/web\\_de/statistiken/menschen\\_und\\_gesellschaft/bevoelkerung/demografische\\_prognosen/bevoelkerungsprognosen/027308.html](http://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/bevoelkerung/demografische_prognosen/bevoelkerungsprognosen/027308.html)> (08.12.2021)

**Statistik Austria:** Lebensformen. <[http://www.statistik.at/web\\_de/statistiken/menschen\\_und\\_gesellschaft/bevoelkerung/haushalte\\_familien\\_lebensformen/lebensformen/036550.html](http://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/bevoelkerung/haushalte_familien_lebensformen/lebensformen/036550.html)> (05.03.2021)

**Tagliabue, John:** Scandal Over Poisoned Wine Embitters Village in Austria. The New York Times, Abschnitt A World. 1985 <<https://www.nytimes.com/1985/08/02/world/scandal-over-poisoned-wine-embitters-village-in-austria.html>> (18.03.2021)

**Verein Leader-Region Linz-Land:** Impressum. Innovation am Vierkanter: Neues Leben in Alten Höfen. <<https://www.vierkanthof.eu/content/de/impressum/impressum.html>> (13.03.2021)

**Verein Leader-Region Linz-Land:** Inwertsetzung des Vierkanters: Beispiele für innovative Nutzungskonzepte. Innovation am Vierkanter: Neues Leben in Alten Höfen. <[https://www.vierkanthof.eu/content/de/ansichten\\_einsichten\\_aussichten-allgemein/inwertsetzung\\_des\\_vierkanters\\_beispiele\\_fur\\_innovative\\_nutzungskonzepte.html](https://www.vierkanthof.eu/content/de/ansichten_einsichten_aussichten-allgemein/inwertsetzung_des_vierkanters_beispiele_fur_innovative_nutzungskonzepte.html)> (13.03.2021)

## SONSTIGE QUELLEN

### Gesetzestexte

**Landtag von Niederösterreich:** RIS - NÖ Raumordnungsgesetz 2014 (NÖ ROG 2014). <<https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LrNO&Gesetzesnummer=20001080>> (13.04.2021)

**Stadtgemeinde Traiskirchen:** Verordnungstext zum Bebauungsplan der Stadtgemeinde Traiskirchen. 2020. <[https://www.traiskirchen.gv.at/fileadmin/files/download/pdfs/Verordnungen/Bebauungsplan\\_2021.pdf](https://www.traiskirchen.gv.at/fileadmin/files/download/pdfs/Verordnungen/Bebauungsplan_2021.pdf)> (14.12.2021)

### Planmaterial

**architecture and beyond ZT GmbH:** Einreichplan Schaflerhof. 2013 (13.05.2013)

**Lasser, Christian:** Flächenwidmungsplan TRK. (13.04.2021)

**Matzinger, Fritz:** Anfrage Planmaterial „Mayr in der Wim“. (04.06.2021)

### Video

**YouTube:** Die WoGen - Wozu Wohnprojekte?. 2018. <<https://www.youtube.com/watch?v=SzJk2DDdxL8&t=165s>> (15.04.2021)

### Vorträge

**Forlati, Silvia:** Was ist PARTizipation? das Teilhaben, Teilnehmen, Beteiligtsein. Online MS-Teams. 2020

**Werner, Jan:** Einführung in das Entwerfen: Entwurfsgebiete. Graz. 2016.

### Interviews

**Interview mit Grundstücksbesitzer Andreas Schafler,** geführt von Veronika Schafler. Traiskirchen. 08.04.2021.

**Interview mit Raumplanerin Elisa Wrchowszky,** geführt von Veronika Schafler. Traiskirchen. 18.06.2021

### Sonstiges

**Schafler, Ferdinand:** Persönliches Familienarchiv. 2000.

**Verein Leader-Region Linz-Land:** Kulturgut Vierkanter: Gewerbliche Nutzung und öffentliche Infrastruktur. Innovation am Vierkanter: Neues Leben in Alten Höfen. <[https://www.vierkanthof.eu/content/de/ansichten\\_einsichten\\_aussichten-gewerbliche\\_nutzung\\_und\\_oeffentliche\\_infrastruktur/](https://www.vierkanthof.eu/content/de/ansichten_einsichten_aussichten-gewerbliche_nutzung_und_oeffentliche_infrastruktur/)> (13.03.2021)

**Verein Leader-Region Linz-Land:** Kulturgut Vierkanter: Tourismus & Freizeitwirtschaft. Innovation am Vierkanter: Neues Leben in Alten Höfen. <[https://www.vierkanthof.eu/content/de/ansichten\\_einsichten\\_aussichten-tourismus\\_freizeitwirtschaft/](https://www.vierkanthof.eu/content/de/ansichten_einsichten_aussichten-tourismus_freizeitwirtschaft/)> (13.03.2021)

**Verein Leader-Region Linz-Land:** Kulturgut Vierkanter: Urproduktion. Innovation am Vierkanter: Neues Leben in Alten Höfen. <[https://www.vierkanthof.eu/content/de/ansichten\\_einsichten\\_aussichten-urproduktion/](https://www.vierkanthof.eu/content/de/ansichten_einsichten_aussichten-urproduktion/)> (13.03.2021)

**Wikipedia. Die freie Enzyklopädie (Hrsg.):** Boardinghouse. <<https://de.wikipedia.org/w/index.php?title=Boardinghouse&oldid=214191529>> (13.12.2021)

**Wirtschaftskammer Österreich (WKO):** Welche Gesellschaftsformen gibt es in Österreich?. <[https://www.wko.at/service/wirtschaftsrecht-gewerberecht/Welche\\_Gesellschaftsformen\\_gibt\\_es\\_in\\_Oesterreich\\_.html](https://www.wko.at/service/wirtschaftsrecht-gewerberecht/Welche_Gesellschaftsformen_gibt_es_in_Oesterreich_.html)> (15.04.2021)

**Wohnprojekte Genossenschaft:** Was ist Die WoGen?. <<https://diewogen.at/>> (15.04.2021)

**Wohnprojekte Genossenschaft:** Wie funktioniert ein WoGen-Projekt?. <<https://diewogen.at/wie-funktioniert-ein-wogen-projekt/>> (15.04.2021)

**Wüstenrot Stiftung:** Umbau im Bestand – Gestaltungspreis der Wüstenrot Stiftung. <<https://wuestenrot-stiftung.de/publikationen/umbau-im-bestand-gestaltungspreis-der-wuestenrot-stiftung/>> (03.05.2021)

# Beilagen

## 1 The New York Times: August 2<sup>nd</sup>, 1985

### Scandal Over Poisoned Wine Embitters Village in Austria

The billowing white banner over the highway told anyone entering Rust, population 1,700, that this was 'the prettiest winegrowing town in Austria - with unadulterated wine.'

The village, nestled on gentle slopes that creep down to the broad stretch of reeds that forms the shore of lovely Neusiedler Lake in the heart of Austria's premier wine-growing region, is celebrating its annual wine festival. In the vaulted Ratskeller beneath Rust's town hall, the broiled perch is as good as ever, and waiters serve up Walschriesling, Veltliner and other fine Austrian wines as they have for as long as anyone here can remember.

#### Wine Removed From Stores

But there is not much to celebrate in Rust this year. Millions of gallons of Austrian wine suspected of being laced with diethylene glycol, a component of some kinds of antifreeze, have been removed from stores in Austria and countries around the world, including the United States. [...] The substance, which can cause brain and kidney damage, was found to have been added to the wine as a sweetening agent, and the scandal it caused has cast a long shadow over Austrian winegrowing towns such as Rust.

Austrian wines, like other high-quality wines in the German-speaking world, are graded by sweetness, and sweeter wines, quite simply, fetch higher prices.



Abb. 139 | The New York Times: August 2<sup>nd</sup>, 1985

## 2 Die Schutzzone in Traiskirchen

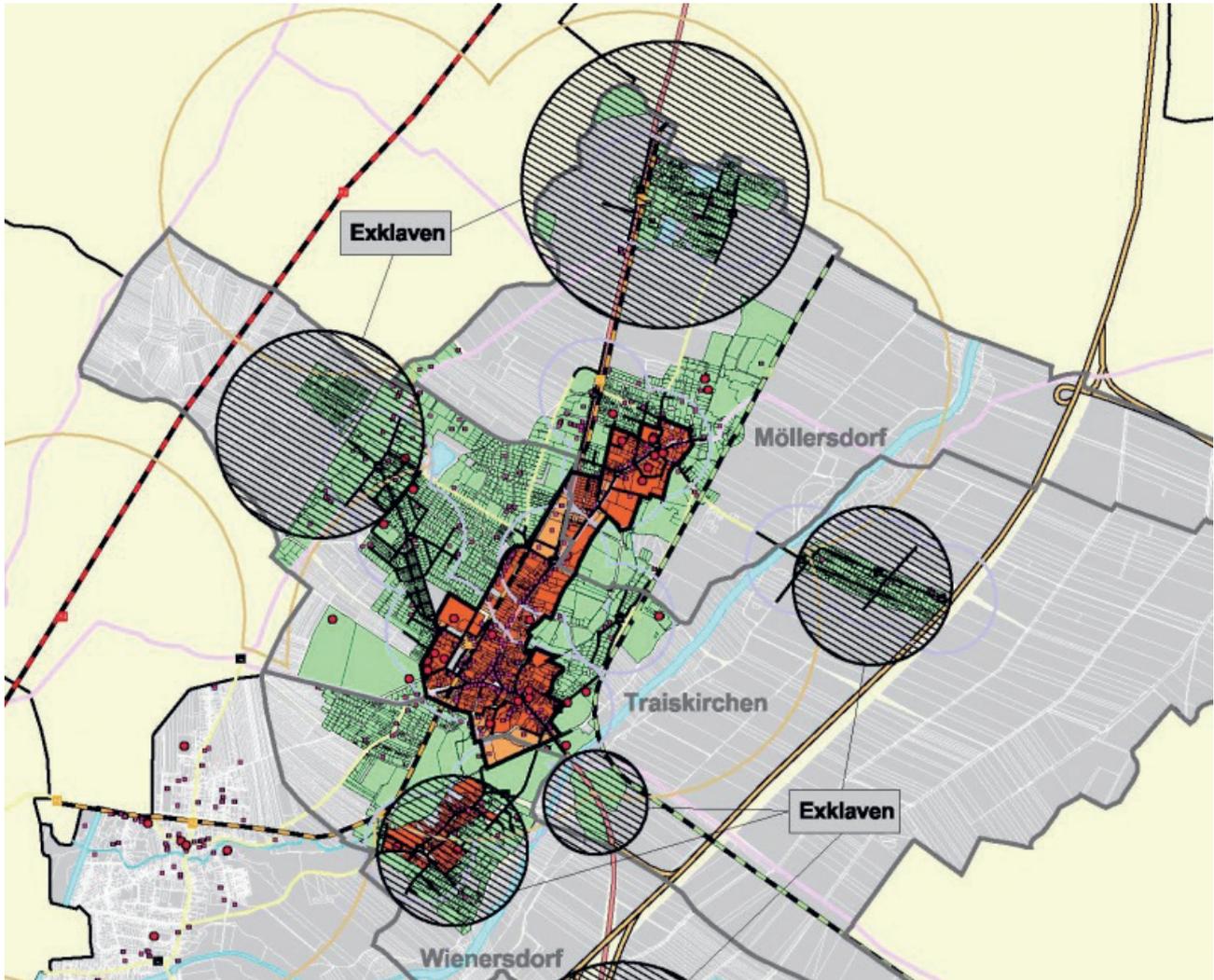


Abb. 140 | Schutzzone in Traiskirchen

# Transkript des Interviews mit Ing. Andreas SCHAFLER

Winzer des Weinguts Schaflerhof | Grundstückseigentümer | Bauherr

**Ort:** Weingut Schaflerhof  
**Datum:** 08. April 2021  
**Befragter:** Ing. Andreas Schafler  
**Interviewerin:** Veronika Schafler, BSc

Vereinfachte Transkription

VS: Ok, lieber Vater, was stellst du dir vor?

AS: Ahm, können wir jetzt ein bisschen konkreter in die Frage einsteigen?  
\*lachen\*

VS: Was für Vorstellungen, Wünsche, Ziele hast du?

AS: Es geht jetzt um das Anwesen?

VS: Ja.

AS: Ja...naja, die Vorstellungen, Wünsche, Ziele haben sich mit der Scheidung natürlich etwas geändert, weil damit eindeutig klar ist, dass äh die Funktion dieses Haus, wofür es sukzessive in den letzten 20 Jahren verändert und zugebaut wurde, sich abrupt verändert hat. Das heißt, die Zukunftsversion, hier Gastronomie- und Weinbaubetrieb weiterzuführen, ist praktisch tot. Daher muss es für die Zukunft irgendeinen Wunsch und ein Ziel geben, daraus das Beste zu machen und zu optimieren und in eine neue Form der Verwendung überzuführen. (00:01:03)

VS: Hast du Vorstellungen von dieser neuen Form der Verwendung?

AS: Naja, Vorstellungen, natürlich Informationen eingeholt, selber \*Telefon klingeln\* Wo sam ma jetzt stehn blieben?

VS: Dass du neue Nutzungen andenkst und dich schon informiert hast (00:01:25)

AS: Najo...im Zuge dessen, dass ich dann 2017/2018 mich auch intensiv mit dem Verkauf dieses Grundstückes beschäftigt habe, sind ja auch durch die potenziellen Käufer, die es damals auch gab, natürlich Nutzungsformen an mich herangetragen worden, die ich aber, weil kein Budget dafür vorhanden ist, selber nicht umsetzen kann.

Sprich: Der eine Käufer wollte hinten, sprich am Parkplatz, großartig Wohnungen hinstellen und hat gemeint, im vorderen Bereich ist doch super, wenn die Wohnungsbesitzer oder Mieter dann vorne gleich einen Gastronomiebetrieb haben, den sie buchen können. Was ich ihm nicht ganz geglaubt habe, ist, dass auch die Weinkellerei weiterhin Bestand haben kann, weil das ist von der Lärmtechnik und der Abwicklung sicher nicht kompatibel. Wohnen und zugleich auch wirtschaftlich betrieblich auf die Art und Weise das Weingut zu Nutzen – Gastronomie vielleicht noch eher. Jo, das wäre die eine Nutzungsform, die an mich herangetragen wurde. (00:02:31)

Eine andere Idee, von einem früheren Architekten, der an dem Bauwesen auch viele Pläne und Entwicklungen gemacht hat – Herr K. – der hat gmant „Du, zukunftsorientiert wäre doch so etwas wie dieses „Betreute Wohnen“.

Du hast Gastronomie im Haus, du hast a Lokal im Haus.“ Wo natürlich die „Insassen“ dieses Betreuten Wohnens leben sollen, wenn sie die Gastronomie besuchen, darüber haben wir uns natürlich ned wirklich unterhalten. Da geht's einfach nur um die Idee, na? (00:03:08)

Und die dritte Idee war natürlich die, dass i hoid auch im Zuge des Verkaufes, der dann mehr und mehr nicht mehr Thema war, den ich dann abgeblasen habe, ahm, auch natürlich Varianten ein Thema war, wo i gsagt hab „Na guad, des is a Riesen-Gehöft, des san 3.000 m<sup>2</sup> das eine Grundstück, ned ganz. Das andere noch amal 1100.“ Einen Teil davon auch zu vermieten, um nicht alleine alles bis zur Pension zu betreiben. Aber das mit dem Vermieten hab ´ ich dann auch probiert, hab ´ einen Gastronomiepächter im Haus ghabt, aber da hab ´ i dann a wieder g ´ merkt, nach zwei, drei Monat ´ des gemeinsamen Tuns, dass des ollas ned so einfach is...und hab ´ das dann auch abgeblasen. (00:03:51)

VS: Und jetzt fangst du wieder bei Null an.

AS: Jetzt fang ´ ich nicht ganz bei Null an, ich weiß, dass ich irgendwann in 10 Jahren in Pension gehen werde und hab ´ jetzt da – jetzt schreiben wir schon das Jahr 2021 – hob jetzt da 18/19/20 drei Wirtschaftsjahre, inklusive Corona-Watschen, hinter mich gebracht und hab ´ gesehen, dass es eigentlich, wo ich davor eigentlich Angst hatte, oder Respekt hatte, dass das alleine nicht alles funktioniert, gewisse Teile schon noch möglich sind. Also in dem einen Komplex, wo auch der Seminarbetrieb ist, den hob i im Jahr 2018/19 intensiviert, und des hat a super funktioniert, bis zum März 20, zur Corona-Pause. Und so hätt ´ i mi halt weitergehantelt, zu sagen: „Gut, was ich gut kann, oder was ich alleine gut kann, das mach ´ ich und was ich alleine nicht gut kann, sprich Heurigenbetrieb im Haus, das reduzier ´ ich auf ein Minimum. Möchte es aber nicht ganz sterben lassen.“ Also der eine von den potenziellen Käufern, der jetzt nicht wohnungstechnisch was angedacht hat, der hätte aus dem Heurigenbetrieb ein ungarisches Restaurant machen können. (00:04:59)

VS: Ungarisch?

AS: Jo, weil dem seine Wurzeln san ungarisch und der hat da Connections und hat glaubt, wenn er jetzt die ungarischen Kellner ins Haus bringt, dass das super floriert. Ich war da eigentlich sehr skeptisch, aber ich hätt ´ s dann verkauft, hätt ´ mich umgedreht, und es war ma wurscht gwesen, na? (00:05:20)

VS: Na gut, das ist ja Geschichte...

AS: ...das ist Geschichte, jojo! Also ahm, Zukunftsversion: Natürlich würd ´ ich mich freuen, wenn das jetzt in irgendeiner Art und Weise weitergehen kann, wie's gebaut wurde, sprich einen Gastronomiebetrieb, momentan in Heuri-

genform. Eine Weinkellerei, die ich in 10 Jahren wahrscheinlich auch ad acta lege, wenn ich in Pension gehe, aber vielleicht ein anderer betreiben kann. Aber die Halle ist auch so theoretisch nutzbar, dass ma auch a Werkzeugstätte oder a Werkzeughalle draus machen kann. A große Lagerhalle für irgendein Industrieprodukt, das muss jetzt nicht Weinkellerei heißen. Großer Pferdefuß ist natürlich, dass in dem Gebäude sehr viel Kellerab...  
\*Telefon klingelt\* (00:06:08)

[Unterbrechung – Aufzeichnung wurde angehalten und nach kurzer Pause wieder gestartet]

VS: Geht schon wieder. )

AS: Gut, wo sind wir stehen geblieben? Bei meinen Wünschen und Veränderungen...ja, dann gab es eine Anfrage von einer Druckerei, die damals zu der Zeit, aus der gemieteten Halle ausziehen musste, ob sich das hier integrieren hätte lassen können. Aber najo, es woa hoid dann eigentlich schwierig, weil grad in einer Druckerei musst´ dann gewerblich auch wieder einige Sachen einreichen, die hier wahrscheinlich zu Problemen geführt hätten: Die Lichtführung und joa, die Lüftung und dergleichen... (00:06:43)

VS: Du bist stehen geblieben, bei „das Problem ist, dass es so viel Keller gibt“.

AS: Aso, jaja, jaja, ahm...es ist relativ viel Keller in dem Haus gebaut worden, von dem Verbindungsgang und der Kellerraum der Halle an sich und der alte Kellerbestand, den es schon gab, aber dafür eine Nutzung...mhm. Also im Zuge dieses Projektes eines potenziellen Käufers, der gemeint hat, hinten am Parkplatz moch ma Wohnungseinheiten und vorn parifizierterweise finden die Wohnungseigentümer oder -mieter dann ihre Kellerabteile, des het scho Sinn gmocht. Um auch den Keller irgendwie in Zukunft nutzen zu können, weil wenn´s amal kan Weinbaubetrieb mehr gibt, brauch´ ma des bissl Keller, wo jetzt noch die Weinfässer lagern, auch für die Weinproduktion nicht mehr. Der Rest vom Keller ist Altbestand oder Schaukeller, der nie wirklich intensiv genutzt wurde. (00:07:39)

VS: Du hast gemeint, dass du in 10 Jahren in Pension gehst...

AS: ...mhm...

VS: ...hast du schon Vorstellungen, was du danach machst, in deiner Pensionszeit? (00:07:49)

AS: Najo, \*räuspern\* ich könnte natürlich den, den, den Weinbaubetrieb in kleinster Form weiterführen, quasi als Nebenerwerbswinzer, Hobbywinzer, solange´ ich noch fit bin und Lust daran habe, weil i ja gern in der Natur draußen bin. Aber das muss nicht unbedingt hier stattfinden, in dem jetzigen Gebäude, wo die Weinverarbeitung stattfindet, beziehungsweise die Gerätschaften für´n Wein gelagert sind, das kann ma dann im kleinsten Rahmen wo anders organisieren. Und a bissl halt noch ausschenken, im Weingarten, solange´s Lust und Freude gibt daran. (00:08:29)

VS: Aber stellst du dir vor, dass du dann schon hier wohnst, oder... ?

AS: Ned unbedingt. Also ich hab ja schon einmal den Gedanken durchgespielt, dass ich´s im Zuge des Verkaufes sowieso vorg´ habt hätte hier auszuziehen. (00:08:46)

VS: Bei den anderen Nutzungsformen ist eigentlich oft das Thema Wohnen aufgekommen.

AS: Mhm.

VS: Also du könntest dir schon vorstellen, dass man hier etwas mit dem

Thema Wohnen macht?

AS: Najo, es ist ja jetzt schon eine riesenfläche als Privatnutzung Wohnung vorhanden, die ma jetzt momentan mit zwei Personen angeschriebener Weise aufteilt. Und es gibt auch noch zusätzliche Flächen, wenn ich da grad rausschau auf die vier Gauben, wo noch Wohnen integriert werden kann, na? (00:09:21)

VS: Und du kannst dir aber vorstellen, Wohnen mit was anderem zu integrieren? Also jetzt nicht NUR Wohnen oder NUR Gastro oder NUR Büro, oder was auch immer dann passieren wird.

AS: Nein, na sicher gibt´s die Möglichkeit einer Kombination. Das war ja bei dem einen potenziellen Käufer, dem Herrn F., der Fall, der gmant hot, des kombinier´ ma ois. Ich hätt´ ma hoid ned ois vuastöhn können. Also die Weinproduktion mit den nötigen Zufahrtswegen und Anlieferungswegen und Lärm, der hoid dann während der Lesezeit entsteht, des passt afoch ned zam. (00:09:52)

VS: Aber es gibt ja zigtausende verschiedene Kombinationen.

AS: Die Kombination kann i ma ned vuastöhn. Die Gastrokombination mit Wohnen sehr wohl, dieses Betreute Wohnen, joa, des macht das Ganze, führt´s halt runter auf a beruhigte G´ schicht. (00:10:10)

VS: Und wenn umgebaut wird, zu Wohnen mit was auch immer, könntest du dir dann vorstellen, dass du quasi eine Wohnung hier beziehst und den Rest vermietet?

AS: Aso, ja, so natürlich. Jetzt in dem momentanen Luxus-Appartement, mit 3.000 Quadratmeter alleine, des brauch i in Zukunft sicher ned. Aber, das kann, aber muss nicht sein. (00:10:35)

VS: Mhm...und wenn was umgebaut wird, willst du daran beteiligt sein? Also willst du das Haus eigentlich behalten, als Grundherr, als Bauherr, oder willst du´s eher verkaufen und sagen „Macht´s, was wollts damit“. (00:10:46)

AS: Also, da samma jetzt bei den Zielen / Wünschen, ned?

VS: Auch, ja.

AS: Ja.

VS: Ich versuche, so ein bisschen eine Vorstellung zu kriegen und das herauszukitzeln.

AS: Na, also am ehesten wünschen für die Zukunft würde ich mir, dass das in der Familie, im Familienbesitz erhalten bleibt, entweder durch Übertragung oder durch Vererbung, wenn´s mi nimma gibt. Und, dass die nächste Generation damit auch an potenziellen Nutzen hat. Also, i krieg dann eh a Pension, wenn i amal wirtschaftlich zurückschraube. Von der alan werd´ i dann ned leben können, deswegen würd´ ich den Weinbau a bissl weiter betreiben, und wenn´s zusätzliche Mieteinnahmen gibt, dann super. Owa des soi dann ja eigentlich für die nächste Generation dann scho wirken. Also i glaub´, wenn ma des gscheid angeht, kann ma von dem Gehöft, auch von nicht körperlicher Arbeit, Einnahmen durch Miet´ und Pacht, ganz gut leben. (00:11:49)

VS: Mhm, aber auch, also wenn was umgebaut wird, würdest du dann schon auch beteiligt sein?

AS: Soweit´s die Möglichkeiten, die finanziellen Möglichkeiten erlauben, na? Weil aufgrund von Belastungen, aus dem Jahr 2017, ist noch recht ein großer Schuldenberg da, na? Kannst ned gleichzeitig sagen, du hast noch Schulden,

die ´st langsam abbaust und investierst scho wieder was Neues. Also do wär ´ vielleicht eine Beteiligung eines Partners, der Geld anlegen will, schon noch ein Gedanke, weil alloa würd ´ i dos ned schoffa. (00:12:33)

VS: Mhm...und gibt ´s irgendwie einen zeitlichen Termin, dass du sagst, sobald du die Pension antrittst, muss das quasi schon alles fertig sein, oder fertig geplant sein, oder sagst du, wenn du in Pension gehst, dann hast du eigentlich Zeit, dass du das wirklich angehst? (00:12:47)

AS: Na, also das...der Startschuss dafür kann eigentlich heute sein. \*Gelächter\* +Und wenn ´s nur die Planung dazu ist. Die Umsetzung ist sowieso ein zweiter Schritt, wo hoid die finanziellen Möglichkeiten noch nicht klar ersichtlich sind, die ma dazu braucht. Aber der Idealfall ist natürlich, wenn ich in ca. 10 Jahren in Pensionsnähe bin, jetzt ham ma 2021, also das wär ´ dann so 2031 bis 2033, dass des scho ziemlich spruchfertig, ziemlich schlüsselfertig eine neue Nutzung hätte, wäre toll! (00:13:21)

\*VS schreibt auf Papier\*

VS: Mhm, wir kommen dem Ziel näher. \*Gelächter\* Ahm, ich hab ´ schon so eine Planung im Kopf, die ich dir gleich erzählen werde, aber so in meinem Verlauf der Bachelorarbeit, ah, der Diplomarbeit, wenn ich was plane, willst du daran beteiligt sein, dass ich sag ´ „na ich beginn ´ amal“, und dann schaust du drüber und sagst „na, so kann ich ma das eigentlich überhaupt nicht vorstellen“, oder sagst du eher so „ja mach, und wenn ´s fertig is, dann passt das scho so“? (00:13:55)

AS: Mhhmm...da muss ich jetzt aber die Gegenfrage stellen: „Willst du, dass man dir über die Schulter schaut?“

VS: Naja, ich denk ma halt, wenn ´s wirklich umgesetzt werden soll, was ich jetzt schon so raushöre, weil es für dich und mich Vorteile hat...

AS: ...ja...

VS: ...dann wär ´ das halt schon schlau, wenn es realitätsnah ist und nicht...

AS: ...dann schau ´ ich dir gerne über die Schulter...

VS: ...ich weiß nicht, utopische Planung hier entstehen, die keinen Sinn machen.

AS: Es muss ja auch im Rahmen des gesetzlich Möglichen sein, sprich, man muss sich an die Vorgaben halten, die der Flächenwidmungsplan hergibt, oder Bebauungsplan – Bebauungsplan heißt das jetzt, oder?

VS: Beides.

AS: Ja, und natürlich in dem Rahmen, muss ma sich bewegen und natürlich soweit schon auch, also joa, gern. Also ich, ich, ich will involviert bleiben. (00:14:43)

VS: Das ist gut, das ist schon ein Ziel.

AS: Passt!

VS: Mhhmm, was hab ich hier noch für schlaue Dinge aufgeschrieben...

AS: Ich mein ´ eine, eines, wo ´s da beim vorigen vielleicht noch gefehlt hat, bei den Ideen der Nutzung, weil ich da immer auf die Gauben schau: Also wie der Seminarbetrieb, der 2016/17 erst so richtig angeboten wurde und wirklich mehr und mehr wurde, war ´n auch schon die Gedanken, dass man für die, einen Teil für die Seminarteilnehmer so a Art „Expats“ Wohnungen einrichtet.

Sagt dir des was? (00:15:21)

VS: Nein, aber ich schätz ´, das sind halt so eintägige Übernachtungen, oder sowas?

AS: Nein, nein, nein, nein. Also, weil wir speziell mit der Firma Magna sehr viel Seminare in den Jahren angeboten und durchgezogen haben, die ham, also für Motorenentwicklung für BMW und VW, arbeiten die Magna Power drin, sehr viel, und die ham halt aus ´m asiatischen Raum immer wieder Mitarbeiter oder auch Angestellte heraufgeholt, die ein halbes Jahr / Jahr hier an der Forschung und Entwicklung mitgearbeitet haben und immer wieder auch bei den Seminaren dabei waren, und die ham ´s halt einquartiert in Hotels in Baden oder sonst wo, na? (00:16:10)

VS: Aja, ok, das nennt sich ...

AS: ...„Expats“, also Auslands...

VS: ...also ich kenn ´s unter dem Begriff „Co.Living“ oder „Boarding-House“.

AS: Ok, auch gut. Und dafür hätt ´s an Sinn gmocht. Also für eintägige Vermietungen ist der Aufwand, glaub ´ ich, sehr hoch, aber wennst sagst a hoibs Johr / Johr, gibt ´s kleine Wohnungseinheiten, a Zimmer, natürlich die Nassräume dazu und a klane Küchennische, dann hätt das scho an Sinn. (00:16:42)

VS: Na, da sind wir wieder beim Thema „Wohnen“ eigentlich...

AS: ...eigentlich schon, ja, aber mit anderer Art und Weise.

VS: Mhm, ähm, sanierungstechnisch, wie schaut ´s denn da aus?

AS: Was an dem Haus noch ansteht an Sanierungsarbeiten, was jetzt halt scho beginnt kaputt zu werden, oder wie?

VS: Ja, oder würdest du die, schreckst du dich davor, was zu sanieren, damit ´s energetisch besser wird? Oder...

AS: ...nein, überhaupt nicht.

VS: Also du hast ja eigentlich schon lang im Kopf, diesen Ölkessel zu tauschen. (00:17:14)

AS: Also, ich schreck ´ mich überhaupt nicht davor, vor allem, wenn ´s wirtschaftlich an Sinn macht, dass sich das auch rechnet und andererseits, wenn ´s der Umwelt hilft, schreck ´ ich mich nicht davor. Aber bis jetzt wor hoid die finanzielle Möglichkeit immer so, dass i gsogt hob, „na, des stell ´ ma hinten an“, und aus dem „hinten anstellen“ ist dann bis jetzt nix geworden. (00:17:35)

VS: Mhm...wir haben eh sehr ähnliche Vorstellungen.

AS: Also ich hätt ´ jetzt zum Beispiel auch eingereicht, im Zuge der letzten Förderung, die, wegen Corona bedingt, die Regierung auch ausgeschrieben hat, dass ich eine Photovoltaikanlage am Flucht- / Flachdach installiere. Kostet aber ungefähr 40.000 Euro, na? Davon wären aber 25% gefördert, und des mocht ´s wieder interessant. (00:18:00)

VS: Ja, so einen Ölkessel umzustellen auf Pelletsheizung, wird ja auch gefördert...

AS: ...ich weiß...

VS ...in Kombination mit Solaranlage.

AS: Ich weiß, dass da momentan auf Grund der Grün-Türkisen-Regierung die Anstrengungen da sind, dass es ein bisschen lukrativer wird.

VS: Ja, in Niederösterreich wird das, glaub ich, schon ein bisschen länger gefördert.

AS: Jo, das stellen sie immer wieder um, und manchmal sind die Förderungsschichten höher oder niedriger. (00:18:30)

VS: Moment...aja, genau: Das angrenzende Grundstück...

AS: ...links oder rechts?

VS: Das, das du schon gekauft hast.

AS: Ja, ja, ok.

[Persönliches Gespräch über finanzielle Hintergründe – das Nachbargrundstück im Besitz von Andreas Schafner könnte in Zukunft eventuell veräußert werden] (00:20:47)

VS: Und im Zuge des Umbaus, ist dir irgendwas besonders wichtig, dass du sagst, das muss erhalten bleiben, oder, dass man sagt „Ok, da war einmal ein Heuriger, und man muss auf jeden Fall noch Bezüge dazu erkennen“? (00:21:00)

AS: Naja, eigentlich habe ich bei meinen Umbautätigkeiten, die ja jetzt schon Faktum sind und da sind, eigentlich immer versucht, das Traditionelle mit dem Modernen zu verbinden. Sei das jetzt auch in der modernen Halle, die aus Fertigteil-Beton-Wandelementen gemacht wurden, hat man trotzdem auch Ziegelwände mit eingebaut, um da ein bisschen den Kontrast zu schaffen, und das zieht sich eigentlich durchs Haus durch: Die alte Vinothek, die integriert wurde, der Verkaufsraum, also wenn, wenn, wenn so Dinge auch weiterhin passieren können – ich würde jetzt nicht sagen, dass es ein Muss für mich ist, aber es wäre die Tradition des Hauses. (00:21:43)

VS: Gut, ich glaub ich, das wars so mit meinen Fragen, ähm...

AS: ...dafür hab ich mich jetzt eine Woche vorbereiten müssen? \*Lachen\* (00:21:58)

VS: Als hättest du dich eine Woche vorbereitet. \*Lachen\* Also, im Zuge meiner Recherchen bin ich auf ein, ich weiß nicht, ob es neu ist, aber auf ein relativ neues Wohnmodell gestoßen, das eigentlich für alle Altersgruppen besteht. Hauptsächlich durch den demografischen Wandel gibt es halt jetzt viele, die, wie in deinem Alter, bald in Pension gehen und die dann eigentlich dastehen und sagen „ja super, was mach ich jetzt?“. Die dann quasi neue Projekte beginnen und viele, die sich auch scheiden lassen und die alleine dastehen und sagen „Ich mag nicht alleine wohnen“. Die sich dann zum Beispiel zu einer Baugruppe oder einem Verein zusammenschließen und ein neues Projekt starten, dass sie sagen „sie suchen sich ein Haus und gründen quasi eine riesig große WG“. (00:22:47)

AS: Mit gründen, heißt das eigentlich mit finanzieller Beteiligung?

VS: Genau, also da gibt es verschiedene Modelle, da gibt es welche, die das alleine finanzieren und andere, die sich eine GmbH oder einen Verein etc. gründen. Also sowas könnte ich mir eigentlich vorstellen hier, dass man sagt, das ist im Prinzip eine größere WG für ältere Personen, kann aber auch für jüngere Personen sein... (00:23:16)

AS: ...na, ein Mix halt, na?

VS: Genau.

AS: Da profitieren halt die Älteren von den Jüngeren und umgekehrt, oder?

VS: Genau! Und die dann eigentlich sagen, sie haben ihren eigenen Wohnraum, der alles beinhaltet, mit Bad und Küche, aber sie haben auch Gemeinschaftsräume, wo, weiß ich nicht, zum Beispiel jeden Sonntag gemeinsam gefrühstückt wird. Und dadurch, dass das hier ja ein sehr großer Mix ist, könnte ich mir halt auch vorstellen, verschiedene Wohnformen zu kombinieren. (00:23:46)

AS: Fläche ist ja genug da.

VS: Genau ... also es gibt zum Beispiel...aja, das wollte ich noch fragen: In Wien gibt es zum Beispiel ein Projekt, wo Studenten sich zusammengeschlossen haben, mit Obdachlosen, die ein leerstehendes Gebäude renoviert haben, wo jetzt Wohnungen für Obdachlose und für Studenten drinnen sind, die halt relativ günstig sind. Sowas könnte ich mir hier zum Beispiel für Flüchtlinge vorstellen, dass hier auch temporär ein oder zwei Wohnungen für Flüchtlinge sind, ist ja irgendwie nahe gelegen, die so dann auch in die Gesellschaft integriert werden. (00:24:28)

AS: Ok.

VS: Und, was es noch gibt, sind sogenannte „Cluster-Wohnungen“, also das könnte ich mir hier in dem Komplex gut vorstellen, dass man sagt, jeder hat auch seine eigene Wohnung, mit einer kleinen Küche und dem Bad, aber auch eine große Gemeinschaftsküche für alle. Also du kommst in deine Wohnung eigentlich nur, wenn du durch den Gemeinschaftsbereich durchgehst. Also es ist alles sehr miteinander vernetzt. (00:25:00)

AS: Aber trotzdem hat jeder seinen eigenen Bereich.

VS: Genau. Für Groß und Klein. Wobei, ja, ich glaub eher für Ältere vielleicht, also würde das vielleicht auch so in Richtung Betreutes Wohnen gehen. Also nicht Betreutes Wohnen, aber ...

AS: ...man schaut aufeinander.

VS: Genau.

AS: Die junge Generation ist in der Nähe der alten Generation und hilft, wenn sie irgendwas brauchen.

VS: Also es gibt genug Studien, die belegen, dass, wenn ältere Personen mit Jüngeren zusammen wohnen...

AS: ...die auf jeden Fall einen Vorteil haben.

VS: Genau. Also Jünger...Anfang 40 ist ja auch schon jünger.

AS: Na, also das Problem sehe ich ja schon mit deiner Oma, oder meiner Mutter, na?

VS: Genau.

AS: Sitzt alleine daheim...

VS: ...ja, es hilft schon, wenn einer ein Regal anbohrt, oder wenn man sich im Garten trifft und...

AS: ...und plaudert, absolut. (00:25:46)

VS: Was ich mir noch vorstellen könnte, weil ich glaub´ nicht, dass man alles in Wohnen umwandeln kann, dass man zum Beispiel in der Halle, ich weiß nicht ob das geht, aber dass man ein Büro integriert.

AS: Die Halle ist ja acht Meter hoch, und da kann man locker ein Geschoß einziehen.

VS: Genau, dass man vielleicht ein Geschoß einzieht, und dann hat man ein relativ großes Büro mit anschließendem Seminarraum und eigener Zufahrt auf dem Parkplatz. Und falls dieses Grundstück nebenan existieren sollte, dass man da vielleicht eine kleine Landwirtschaft macht. Also, dass die Leute, die hier wohnen, sich ihr Gemüse dort anbauen, oder vielleicht auch ein paar Hühner haben. (00:26:33)

AS: Das ist natürlich ein, ein, ein, ein sehr heroischer, grüner Gedanke...

VS: ...sooo heroisch ist das nicht mehr, es geht immer wieder mehr in die Richtung...

AS: ...es geht schon mehr in die Richtung, aber natürlich ist der Nutzen dieser Quadratmeterfläche damit irgendwo, wie soll i sagen, wenn´s amal landwirtschaftlich genutzt ist, wirtschaftlich nicht gut eingesetzt. (00:26:59)

VS: Ist halt die Frage, zu viel sollte man auch nicht verbauen.

AS: Na na.

VS: Also die Stadt Traiskirchen würde das, glaub´ ich, fördern.

AS: 50 % darfst verbauen hinten, also von den 1100 m<sup>2</sup> kannst du 600 m<sup>2</sup> verbauen, und der Rest bleibt grün, oder du lässt alles grün. Owa, wie soll ich das jetzt sagen, dieser wirtschaftliche Nutzen, dass du denen, die hier wohnen, ihnen hinten anbietest, was zu ackern, zu garteln, wirst du wahrscheinlich einen minimalen Pacht rauskriegen, als wennst jetzt siehst, dass der m<sup>2</sup> in Traiskirchen momentan unter 400 € nicht mehr gehandelt wird. Ist natürlich, ich will nicht sagen nicht gutes Kapital, heroisches Kapital. (00:27:44)

VS: Nagut, da kann man ja noch Überlegungen anstellen.

AS: Aber, wenn du dieses Nachbargrundstück eher so siehst, dass es grün bleiben soll, dann ist es ja für die Nutzung, Restnutzung des Projektes von dir ja nicht wirklich blockiert. Weil, wenn ich´s wirklich verkaufen werde [...], dann gibt´s halt die Gartlerei nicht. Wenn du jetzt sogst, na genau dort hätt ich jetzt das Betreute Wohnen gesehen, und da entsteht jetzt ein Wohnkomplex, wo die Senioren drinnen wohnen, dann wird das Konzept schwierig, wenn´s dann verkauft ist. (00:28:27)

VS: Ja, also ich sag mal, bei der Diplomarbeit kann man auch ein bisschen über die Grenzen hinausdenken.

AS: Ja, ja, eh, eh...eh gut! Bissl mehr denken und dann halt schauen, was wirklich geht.

VS: Ja, also das wären so meine Gedanken, die ich bis jetzt angestellt habe, die mit deinen, glaube ich, recht übereinstimmen. Die Frage ist nur, also irgendwie Weinkellerei oder Gastronomie hätte ich jetzt nicht angedacht.

AS: Muss ja ned sei.

VS: Ok

AS: Also, die, die, die Weinkellerei, wenn i amal in Pension bin, kann ich

vermieten, aufs Minimum reduzieren und es gibt genug Beispiele, die das machen lassen. Die ham dann zwei Weingärten, diest dann händisch betreust, aber a Winzerkollege, der die nächste Generation weiter wirtschaftet, dem gibst dann des in Obhut, dass der den Wein draus macht, und du kriegst es in Flaschen zurück. (00:29:29)

VS: Was aber auch oft kombiniert wird, ist schon zum Beispiel ein Café, das nur tagsüber offen hat, wo alle mitarbeiten.

AS: Also Gastronomie und Küche ist ja da, aber wenn das nur mehr ins Wohnen geht, dann brauchst das natürlich nicht, die Fläche. Wobei für´n Seminarbetrieb wärs schon eigentlich wieder interessant, a bissl a „Grundgschicht´l“ vielleicht doch zu haben. Wobei nur für den Seminarbetrieb die Küche auch recht klein sein kann. (00:30:10)

VS: Gibt´s ja auch genug Vorhandenes, wie die Bar zum Beispiel.

AS: Jo, die kannst a oben integrieren, na? Fürs Mittagessen vom Seminarbetrieb kannst es auch liefern lassen, auch ein Plan, na? (00:30:26)

VS: Eine Frage noch, das gegenüberliegende Dachgeschoß...

AS: ...links jetzt (vom momentanen Wohnzimmer aus)...

VS: ...da ist ja momentan nix drinnen.

AS: Naja, du kennst die Landschaft vom Seminarbereich bis zum WC, hinterm WC ist dann noch gewerblich genutzt a bissl a Lager, da war auch scho amal in Planung, dass ma einen zweiten Seminarraum einrichtet – bin ich froh, dass ma des nie...des hätt´i ja scho Ende 2018, Anfang´19 scho so gedacht, bei den vielen Seminaren, die da kommen. Es gab vier fünf Tage im Jahr, wo ich da doppelte Buchung ghabt hätt´. Aber wegen vier, fünf brauchst es noch ned. Aber wenn jetzt hier Büroräume in der Halle und Besprechungszimmer notwendig sind, dann wäre das bis gewerbliche Nutzung Ende möglich, und dann hast no die Fläche – du wast eh, was i jetzt man, oder? Die Fläche von do bis zur Wohnung ist ganz leer. (00:31:34)

VS: Mhm. Aber das Dach vom Seminarraum, das wurde ja schon einmal erhöht, oder? Eigentlich nicht vom Seminarraum, von, von der Bar, also von der Lounge.

AS: Ja, also von der Lounge bis zum Ende Gewereteil ist die hintere, alte Mauer Bestand, von dem Pultdach und wurde nach vorne aufgeklappt.

VS: Also das könnte man in dem Teil auch machen, um mehr Fläche zu bekommen.

AS: Das war sogar damals bei der Bauphase kurz ein Gedanke „ziach mas gleich bis viara“. Aber, da ham ma dann g´ sagt, wir wissen ja noch ned wofür mas brauchen, na?

VS: Noch nicht.

AS: Du kannst aber daraus an Kubus mocha. Jetzt nicht nur schauen, dass das Dach flacher wird, sondern noch einmal ein Flachdach, so wie hinten die Halle, und noch amal mit Photovoltaik. Also auf eines hab ich da schon Wert gelegt und geschaut, das ist alles auf einer Ebene.

VS: Im Gegensatz zum Hof.

AS: Na, der Hof hat ein Gefälle. Also von hinten beginnend, wo die Garage ist, bis daher (unter Wohnzimmer), ham wir einen Niveauunterschied von 90 cm.

VS: 90? Na bumm...

AS: Du merkst es ned...

VS: Nein. Ja es ist beim Wohnen schon ein Thema, wenn man etwas neu macht, kann man es gleich behindertengerecht machen.

AS: Also die Hopfpflasterung, das hab ich dir, glaub ich, schon amal erzählt, hätt´ so ausguschaut, dass der linke Teil ebenerdig in den Hof rausgeht, und zum Lokal herüber hast zwei Trittstufen. (00:33:33)

VS: Na gut, dann haben wir jetzt mal so grundsätzlich besprochen, was du dir vorstellst und was ich mir vorstelle.

AS: Also auf Grund der Bebauungsdichte hervorne ist es mit Zubau ziemlich dicht. Da ham wir früher das Problem ghabt, dass mit eigentlich 60 Endbebauungsdichte erlaubt war, dann hab ich die zwei Wintergärten dazu baut, und dann ham wir einen Einreichplan (*Anm.: = Auswechslungsplan*) nach gegeben. Und dann sam ma draufkommen, dass ma eigentlich schon überbaut haben, und dann hab ich einen Antrag auf Erhöhung der Dichte gestellt, weil die Nachbarn ja auch zubaut haben, und das ist dann durchgegangen.

VS: Ja, also viel zubauen würd´ ich eh nicht mehr, es ist ja ein schöner, großer Hof.

AS: Ja, es geht nix mehr. Während hinten, wo die Halle am Parkplatz draufsteht, da waren eben 30% erlaubt, da waren 18% verbaut. Und jetzt is von 30 auf 50 erhöht worden. (00:34:41)

VS: Also am Parkplatz könnte man noch etwas bauen.

AS: Parkplatz oder Nachbargrundstück kannst noch irgendwas dazu bauen.

VS: Ja, also wenn man Wohnen hat, braucht man auch einen gewissen Anteil an Parkplätzen / Stellflächen.

AS: Das is ja eh alles da.

VS: Ja, aber vielleicht kann man dann vom Parkplatz einen Teil grün machen.

AS: Die Zugangssituationen sind halt immer schwierig, aber das ham wir eh schon mal besprochen. Sprich, die momentane Wohnung gibt´ s da nur den einen Zugang und von der Halle, wennst sagst mit Büroräumlichkeiten, nur ein Gedanke, oder wirst vielleicht sogar müssen, dass du einen zweiten Zugang gestalten musst, wegen Fluchtsituation und Brandschutz. Aber der könnte auch von außerhalb sein. (00:35:36)

VS: Ja, dass es hier sehr verwinkelt ist, das wiss´ ma eh.

[Privates Gespräch über die Nachbarhäuser und Zugangsmöglichkeiten] (00:37:38)

AS: Ich mein, man kann auch von vorne Eingang schaffen, na? Also wo jetzt der Eingang unter uns genau in der Mitte ist und rechts und links Küche und unsere Wohnungssituation ja um vier Treppen höher ist. Wennst auf der 17er (*Anm.: Bundesstraße 17, an der auch der Schaflerhof liegt*) schaut, gibt's auch welche, die statt an Fenster an Eingang so eine gmocht hoben. Wost Stufen rauf steigst und dann bist in der Wohnung drinnen. Aber das is alles a bissl...nicht so sympathisch. (00:38:13)

VS: Ist die Fassade irgendwie...

AS: ...die ist nicht denkmalgeschützt. Da ist natürlich der Gedanke gscheiter,

du hast den Haupteingang und gehst übern Hof dann eine. Also sprich auch da rundherum einen Balkon zu machen, wenn das herübere Dach auch aufgeklappt ist, und du kommst über den Balkon zu den Wohnungseingängen. (00:38:32)

VS: Sowas hätte ich mir eher vorgestellt. Ich mein, da gibt's ja eine Tür, die in der Schwebe ist.

AS: Genau, die braucht eine Einbindung! \*lachen\* Aber ich bin schon gespannt, was da rauskommt. (00:39:05)

VS: Ja, ich auch. Aber jetzt könnten wir noch Ziele formulieren.

\*Plastik rascheln der Kuchenverpackung\*

AS: Ja! Erhaltung der Substanz, für die nächste Generation. Inklusive wirtschaftlichem Nutzen, für die nächste Generation. Verbesserung der Ökobilanz, kann man das so sagen? (00:39:56)

VS: Ja, darum wird man, glaub ich, nicht herumkommen.

AS: Ich bin ja ein grün denkender Mensch, das wäre mir auch ein Anliegen, nur das war bis jetzt wirtschaftlich nicht möglich.

VS: Ahm, noch eine Frage: Gibt´ s irgendwelche Materialien, wo du sagst, die kann man verwenden?

AS: Holzfasstauben.

VS: Oder, wenn man neu dämmen muss, dass man zum Beispiel ökologische Produkte verwendet?

AS: Gern. I man, wie i damals baut hob, hats immer nur g´ haßen „Styropor, Styropor, Styropor“. Jetzt waß ma eh, dass des a Fehler war, ned? Wenn´ s amal brennt, brennts guad. (00:40:55)

VS: Ja, vor allem das Recyceln ist hier ein großes Thema.

AS: Noch dazu. Also der erste Umbau hier war ka thermische Verbesserung, da ham ma 6 cm drauf pickt. Auf der Halle picken 10 cm. Da aufn Wintergarten picken a scho 10 cm. Die beste Dämmung hat eigentlich das neue Dach, das aufgehobene Pultdach von Lounge und Weinbar. Das ist ein belüftetes, wobei belüftet san die eigentlich alle, bis auf das Garagendach. Die ist ja auch nicht thermisch gekoppelt, na? Aber des Pultdach, des ma dann so hoch gmacht ham, des hat ned nur die doppelte Belüftung, sondern hot oben 20 cm Dämmung. (00:42:08)

VS: Gut...ähm, wie schaut´ s denn mit den Weingärten aus? Könntest du dir vorstellen, dass man die auch mit einbezieht, dass ma sagt, die, die hier wohnen, können dann in die Weingärten raus spazieren und die weiter bewirtschaften, für den Eigenverbrauch. Oder sagst eher na, die will ich dann verpachten oder verkaufen.

AS: Also für den Eigenverbrauch, die Menge der Weingärten sind zu viel, weil ich hab jetzt 5 ha, die Hälfte ist gepachtet, und die Hälfte ist Eigengrund. Die Pachtflächen würd´ i sowieso auflösen. Vom Eigengrund hätt´ i g´ sagt, da reicht ein Weingarten, und diesen einen Weingarten kann ma, wenn das hier nicht funktioniert, mit dem Nachbargrundstück, weil ich´ s verkaufen muss, auch draußen zum Garteln andenken. Also der nächste Weingarten, den i besitz´, ist der „Ried Kreuzer“. Und da kannst an Teil Weingarten stehen lassen, an Teil kannst sagen ok, da mach ma grünes Gemüse. Das Problem ist natürlich, dass es kein Wasser und keinen Strom - noch - gibt. Wasser könnt´ sich sicher mit Brunnen organisieren lassen und Strom...oder ma zapft bei der ÖBB an, könnt ma mit´ m F. C. (*Anm.: befreundeter*)

ÖBB-Bediensteter) reden, obs da Möglichkeiten gibt. Aber Ziele, ham wir noch Ziele zu formulieren? (00:43:58)

VS: Bestimmt!

AS: Das ist ja ein laufender Prozess, muss ja ned jetzt heute und dann nie wieder. Wir können eh bis Sonntag noch drüber reden, immer wieder Kleinigkeiten.

VS: Aja, Familienbesitz bleiben.

AS: Ja, Geld alleine ist nicht alles. [Privates Gespräch über Finanzen]. Aber schau ma, dass mas erhalten. Es is a bissl auch die Verpflichtung gegenüber der Familiengeschichte, die sechs Generationen zurückspielt. (00:45:00)

VS: Mhm....was hab ich hier noch aufgeschrieben?

AS: Ja, lass da was einfallen mit ´m Keller, was i ned, Pilzkulturen mochen, Champignons züchten, Hanf anbauen. Wir ham so viele Kellerflächen...

VS: Das ist ein Ziel – Kellerflächen nutzen.

AS: Ich mein ´, so a Kultur im Keller gibt's, wo Pilze gezüchtet werden...aber auch Hanf, mit der Lampe. \*lachen\* (00:45:55)

VS: Ja, ich weiß nicht. Ich hätte mir eventuell auch gedacht, dass man irgendwie den Weinkeller als Museum belässt, als Tradition.

AS: Einen Teil davon sicher, allein scho die Vinothek is scho das tolle Museumsstück, und vom Verbindungsgang kannst einen Teil so herrichten. Aber es is so viel Kellerfläche da, das es afoch zvü Museumsfläche ist.

VS: Ja, das schon, nicht alles. Aber für das Büro kannst es auf jeden Fall weiter verwenden, also Besprechungsräume und so.

AS: Wenn ´st in der Halle einen Stock einzieht, oben machst Bürofläche, in der Mitte hast du die Einbindung und Lagerraum, und drunter könntest natürlich noch Besprechungsräume zusätzlich machen.

Also ich seh ´s ja jetzt bei meiner Mutter, ich möchte im Alter ned allein daheimsitzen. (00:47:43)

VS: Na, ich auch nicht...also was sind so Nutzungsziele? Wohnen, Arbeiten, Garteln...back to the roots. Eventuell Gastro, aber muss nicht.

AS: Najo, i man, kannst natürlich auch so a bissl in die Richtung andenken, ned nur Wohnen, sondern dass sich wer einmietet, a Arztpraxis oder sowas, keine Ahnung.

VS: Ja, es könnte sein, dass man sowas braucht ...

AS: Oder Physio oder sowas. (00:48:46)

[Ziele, Wünsche, Vorstellungen werden auf Post-its geschrieben und auf Listen geklebt]

VS: War das jetzt ein bisschen aufschlussreicher für dich?

AS: Ja, schon. Ich mein, das freut mich, dass wir irgendwo in ähnlichen Kreisen denken, na? Wobei natürlich dieses Wohnen zusammen, daran muss man sich erst mal gewöhnen..

VS: Ja, das muss man wollen, das ist nicht was für jeden.

AS: Ich kann nicht sagen, ob ´s für mich passt oder nicht, ich hab ´s noch nie probiert. Du wohnst scho in WGs, für dich is des a Selbstverständlichkeit.

VS: Ja, wobei es gibt auch nochmal einen Unterschied zwischen wirklich WG und dem, was ich jetzt eher anstrebe. Weil WG ... im Prinzip leben wir hier in einer WG, jeder hat sein Zimmer, und wir teilen uns das Bad und die Küche. Und das, was ich mir eher vorstelle, ist, dass du in deiner Wohnung Küche und Bad hast, das heißt, du kannst theoretisch nur in deiner Wohnung wohnen, aber es gibt halt auch eine Gemeinschaftsküche, die für alle ist. (00:52:51)

AS: Das muss man einfach leben...

VS: ...und wollen. Ich denke mir halt, in der Jugend will man das, wenn man studiert, dann hat man eine Familie, da will man ´s nicht, und im Alter will man es vielleicht wieder. Oder es gibt halt auch so vieles, das ist immer mehr im Kommen, dass man aufs Land geht, um dort zu arbeiten.

AS: Also nicht mehr ins Zentrum reinfahren, und da hast dein Büro drinnen, sondern a bissl im Grünen sitzen, dast a bissl auße schaut und Luft spürt. (00:53:37)

VS: Genau ... ah, das wollt ich noch fragen: Wie schaut ´s denn mit der Digitalisierung aus? Haben wir hier ein Glasfasernetz in Traiskirchen, oder wäre dir da nix bekannt?

AS: Najo, ahm...[kurze Überlegungen]. Zum Beispiel für diesen Florianihof, den Nachbarn, da hams extra a Leitung zugegraben mit Kabelanschluss, der is ungefähr da, wo der Breitler jetzt ist, aus. Das könnte man verlängern. Ich hab ´ damals scho gfragt, ob des für mi da drüben an Sinn macht, wenn ich da amal Wohnungen hinstell ´, dann hams g ´ meint „suchen Sie ´s an“. Würd ´ ungefähr 10.000 € kosten. Also das Kabel ist in der Nähe, es ist nicht direkt am Grundstück angrenzend, aber es greift. Ist das dann die sichere, bessere, schnellere Verbindung, na? (00:55:53)

VS: Ja, genau.  
[Privates Gespräch]

VS: Wie schaut ´s denn aus mit den zwei Nussbäumen im Hof? Wäre dir das wichtig, dass man die erhält, oder wär ´ dir das egal?

AS: Nein, nein. Die san zwar damals pflanzt worden, wie der Ferdinand (*Anm: Bruder von Ing. Schafner*) und i auf die Welt kommen san, 1964 und 1966, aber... wenn ´st die ganz weg tust, irgendwas anderes brauchst scho noch...

VS: ...ich hab nicht vor, sie weg zu tun, ich wollt nur deine Meinung dazu wissen.

AS: Aso, na ganz wertfrei. Wenn der Blitz einschlägt, sind ´s auch weg. Ich häng ´ nicht dran, aber für den Hof machts ein eigenes Klima, für den Schatten. (00:58:50)

[Anekdote über die Pflanzung der Bäume]

VS: Noch eine Frage, der nächste Raum vom Dachboden ...

AS: ...wo jetzt die Technik und Lüftung drinnen ist.

VS: Genau, das ist fürs Lokal, richtig?

AS: Ja, fürs Lokal.

VS: Perfekt, das ist gut zu wissen, danke. (01:00:11)

[Privates Gespräch bis zum Ende der Aufnahme] (01:03:07)



# Transkript des Interviews mit DI Elisa WRCHOWSZKY | VERTRETUNG DER STADT

Koordinatorin der Abteilung Energie, Ökologie & nachhaltige Stadtentwicklung der Stadtgemeinde Traiskirchen

**Ort:** Traiskirchen Stadtratssaal  
**Datum:** 18. Juni 2021  
**Befragte:** DI Elisa Wrchowszky  
**Interviewerin:** Veronika Schaffler, BSc

Vereinfachte Transkription

VS: ... also Vertretung der Stadt.

EW: Genau, die Abteilung Energie, Ökologie und nachhaltige Stadtentwicklung anführen. Das haben wir jetzt schon einige Male so gemacht, weil jetzt schon einige Studierende bei uns waren und um ein Interview gebeten haben, und das ist uns so am liebsten, dass die Stadtgemeinde Traiskirchen und nicht immer nur auf eine Person sich festmacht, eigentlich. (00:27)

VS: [Kurze Einleitung, worum es in der Diplomarbeit geht, Aufzählung theoretischer und praktischer Inhalt]

EW: Diese Synergien jung-alt ist total spannend, finde ich, und wird eigentlich noch viel zu wenig oft thematisiert, also öfter noch in so Großstädten, wie Wien zum Beispiel, dass man da solche Wohngemeinschaften hat. Aber ich finde, das hat wahnsinnig viel Potenzial, also ich sag ´ jetzt einfach einmal, oft ist es ja auch so, dass die Älteren einfach keinen Ansprechpartner haben, und vielleicht sind viele auch alleinstehend und freuen sich, dass da vielleicht auch junge sind, und die Jungen lernen dann auch wieder von den Älteren. (02:08)

VS: Es ist so ein Geben und Nehmen eigentlich.

EW: Genau, genau, genau. Wo trotzdem jeder seinen Rückzugsort hat. Ich finde, das ist ein System, das wirklich gut funktionieren kann, unter gewissen Regeln natürlich, wie überall halt natürlich, aber ich finde, das hat sehr viel Potenzial, und ich glaub ´, dass das auch grad in Traiskirchen – weil ich glaub ´, dass von der Demografie her sehr viele Junge, aber auch viele Ältere da sind – dass alle die Bedürfnisse haben, die Jungen mit billigerem Wohnen, das ist ja auch eines der großen Punkte, finde ich, dass man da eigentlich wirtschaftlich sehr gut damit Hand haben kann, dass es halt einfach auch billiger sein kann zum Wohnen, wenn Jung und Alt zusammenziehen. Und die Älteren, die sehr viel alleinstehend auch sind, also dass dann wirklich eine Person pro Wohneinheit ist. Das ist natürlich auch ein sehr großes Problem: Ich sag ´ jetzt mal, der Wohnraum, grad im Speckgürtel von Wien, ist sehr begrenzt, und jetzt durch Corona hat sich das noch einmal verschärft bei den Grundstückspreisen. [private Erzählung] Die Bedürfnisse der Menschen werden sich auch so schnell nicht mehr ändern – man kann sich zu Hause doch gemütlich und schön machen, dann braucht man aber doch seinen Freiraum im Sinne von einer gewissen Größe, aber dann auch natürlich ein bisschen eine Terrasse, ein Balkon, einen Garten. (03:50)

Also in Traiskirchen gibt es ja das Seniorenwohnhaus, das ist auch wirklich im Eigentum der Stadt Traiskirchen, wo man sagt, nur für die Älteren, und die haben ein total tolles Konzept auch, mit Essen auf Rädern. Da hat auch wirklich jeder seine eigene Wohneinheit, und es gibt halt die Gemeinschaftsräume, die gemeinsam genutzt werden, wie gemeinsam

Karten spielen, eine Lesecke, Urban Gardening. Und ich finde, das System kann man auch super mit Jüngeren nutzen und eine Synergie herstellen – dass die Jüngeren den Älteren helfen, dann vielleicht auch weniger Geld zahlen. Das hat viel Potenzial, aber ich glaube, da muss sowohl in der Verwaltung, als auch in der Politik, glaub ´ ich, muss da noch ein bissl mehr angestupst werden. (04:50)

VS: Genau, deswegen freut es mich auch sehr, dass wir jetzt den Termin haben, um auch Einblicke der Stadt zu erhalten und nicht alles im stillen Kämmerchen zu machen.

EW: Also von der Stadt kann ich das jetzt nicht sagen, weil dieses Thema jetzt noch nicht ganz präsent ist, zumindest ist es mir noch nicht zugetragen worden. Ich bin zwar für die Raumordnung zuständig, aber wir haben ein eigenes Wohnungsamt, deswegen kann ich auch absolut gar nicht für die sprechen, das will ich auch noch einmal dezidiert sagen! Ich kann wirklich nur von raumordnungsfachlicher Sicht, Stadtentwicklung, mangelnder Wohnraum, von der Perspektive sagen, und dann finde ich natürlich eine tolle Idee, wenn man wirklich sowas integriert. (05:27)

Meines Wissens gibt es noch keine konkreten Pläne dazu, kann aber auch sein, dass es auch welche gibt, weil ich im Wohnungssektor nicht die richtige Ansprechpartnerin bin. Da gibt es die Gemeinderätin Sabrina Divoky im Wohnungsamt und der Stadtrat Markus Toth. (05:49)

Aber ich sag ´ jetzt einmal, aus raumordnungsfachlicher Sicht natürlich optimal. Die Nachfrage nach Wohnraum bei uns ist wahnsinnig groß, es ist auch begrenzt der Wohnraum und von der Raumordnung der Flächenwidmung, dass man nur einen gewissen Grad an Baulandflächen hat. Dann natürlich die Leute im Einhausfamiliengebiet, ohne verdichteten Wohnbau, mit 30-40 Wohneinheiten, sprich jeder will eigentlich sein Haus auf der grünen Wiese haben, totaler Platzverbrauch eigentlich, dafür, dass dann maximal vier Personen auf 1.000 m<sup>2</sup> wohnen eigentlich. Schwierig... und grad solche Wohnformen haben Potenzial, und ich glaub ´, dass in den nächsten 20-30 Jahren das auch noch mehr verfolgt wird in anderen Gemeinden und Städten, weil jeder, der die Struktur von Traiskirchen hat: Nah an Ballungsräumen, der Anniger zum Beispiel – grün vor der Tür – aber trotzdem hat man total tolle öffentliche Anbindung, und das Problem haben ja wahnsinnig viele Gemeinden und Städte, dass die Nachfrage groß ist, man aber keine neuen Flächen schaffen kann, rein rechtlich schon nicht, an fehlenden Baulandflächen, und da ist die Zusammenwirkung von Jung und Alt halt perfekt, wenn man da so eine Synergie herstellen kann. (07:10)

VS: Deswegen Bauen im Bestand wird ja auch immer wichtiger.

EW: Ja, absolut. Und wie Sie schon sagten: Die leerstehenden Heurigen haben ja eigentlich total viel Potenzial, aber eignen sich eigentlich nicht für

eine Familie, also dort zu wohnen, das ist schwierig.

VS: Ja, also ich wohne dort mit meinem Vater allein, es ist wahnsinnig.  
EW: Ich weiß nicht, wie viel Wohnfläche Sie haben, aber Sie nutzen wahrscheinlich nur 1/3 an Wohnfläche.

VS: Wahrscheinlich weniger. (07:48)

EW: Und grad da, bei solchen Sachen, Traiskirchen ist davon geprägt, viele leerstehende Gebäude und Heurigen. Und ich find´ s auch wichtig, dass das in der Struktur auch so bleibt. Also jetzt allein vom Ortsbild her, Traiskirchen ist eine Heurigenstadt, und ich find´ s wichtig, dass man das in der Zukunft auch so belassen könnte, dass man in 30 Jahren noch immer weiß, dass das eine Heurigenstadt ist. [...] Für das Ortsbild ist es wichtig, dass der Charakter vom Ortsbild erhalten bleibt. [...] Weil, das find´ ich, was es auch so sympathisch macht und den Charakter von Traiskirchen untermauert. Aber da muss man halt überlegen, was passiert mit den Gebäuden. (08:53)

VS: Ja, Wohnen ist immer ein großes Thema.

EW: Wohnen ist ein großes Thema und natürlich auch, wie soll diese Wohnform dann ausschauen konkret. Weil wirklich jetzt im Bestand viele Veränderungen hat natürlich den Nachteil, dass das Erscheinungsbild verändert wird und dann auf einmal doch nicht mehr den Charakter hat, den man sich oft wünscht. Und dann haben Sie noch wegen CoWorking Spaces... (09:19)

VS: Genau, ja. Das wäre der zweite Punkt, dass man nicht nur Wohnen macht, sondern auch – also bei uns ist das große Thema, dass wir auch eine Produktionshalle haben – und dass man die dann für CoWorking Bereiche umformt. Also es ist ja die perfekte Anbindung, wie Sie schon gesagt haben. (09:34)

EW: Absolut! Und ich glaub´, es ist auch die Lage, direkt bei der 17er.

VS: Genau, also auf der Wiener Straße, wenn man die Wassergasse aufkommt und nach hinten direkt bei der Badner Bahn Station.

EW: Ja, perfekt. Also das ist die perfekte Lage für eine Mischnutzung. Das ist was anderes in der Eigenheimsiedlung zum Beispiel, klar totales Wohngebiet dort. Aber grad in dem Bereich macht es absolut Sinn, wenn man sich nicht nur auf Wohnen spezialisiert, sondern versucht, auch andere Dinge mitzuintegrieren. Man muss halt schauen, ob Traiskirchen, also die Bevölkerung, dazu bereit ist, das anzunehmen. Weil solche CoWorking Spaces in Wiener Neudorf oder Wien funktionieren, kein Thema. Aber gerade da muss man schauen, ob die Bevölkerung dazu bereit ist, sowas auch anzunehmen. Und ich glaub´ jetzt durch Corona, glaub ich, ja, muss ich sagen. (10:34)

VS: Ich glaube es auch.

EW: Aber es ist schwierig. Ich hab´ auch ein anderes Interview mal mit einer Studentin geführt, die dieses CoWorking in Traiskirchen näher betrachtet hat, und da sind wir schon zu dem Entschluss gekommen, die Arbeitgeber sehen, Home-Office funktioniert. Ich glaub´, es wird auch dieses System weiter so bleiben, so eine Mischnutzung, dass man sagt, ein zwei Tage Home-Office in der Woche. Nur, dass viele zu Hause kein Home-Office machen wollen. Das hab´ ich nämlich bei mir auch gemerkt, da beginnt der Tag, also er endet und beginnt nicht wirklich. Also man schwimmt den ganzen Tag – also ich geh´ ausm Rathaus raus, und dann ist mein Arbeitstag vorbei, aber da endet er eigentlich nie wirklich, aber hat auch eigentlich nie angefangen, weil wann beginnt er... also es ist sehr, sehr schwierig. (11:26)

VS: Man nimmt einen Kaffee und dann zur Waschmaschine und dann da noch schnell was.

EW: Genau, aber dann natürlich Arbeiten und dann die Waschmaschine, also es ist schwierig. Und ich glaube, dass doch viele Personen dasselbe Problem haben, wie ich, also die Abgrenzung zwischen privat und Arbeit zu Hause nicht möglich ist. Und dass man dann solche Orte halt wirklich auch sucht, und wenn das am selben Ort ist, ist das natürlich perfekt. (11:53)

VS: Aber auch mit ein bisschen Grün vielleicht, also nicht direkt in der Stadt.

EW: Genau, also um das geht´ s, dass man auch ein bisschen einen Spannungsfaktor hat, der während der Arbeit ja auch total wichtig ist, dass man während der Arbeit bissl raus geht und frische Luft schnappt oder sowas, und ich sag´ mal, dafür ist Traiskirchen sehr gut geeignet. (12:06)

VS: Das glaub´ ich nämlich auch, gute Lage, guter Standort.

EW: Genau, genau. Aber man muss halt, es ist alles eine Preissache natürlich. Unter welchen Rahmenbedingungen geht das, und welche Personen nutzen das dann wirklich. Sind das Traiskirchner selbst oder vielleicht sogar welche, die eher Richtung Wien wohnen und sich vielleicht wirklich diesen ruhigen Standort, dieses Grüne vorstellen können. Müsste man dann wirklich im Detail näher betrachten, damit das System auch wirklich funktioniert. Also ich glaub´, da brauchts mehr, als nur zu sagen, „das macht man jetzt, und das wird schon irgendwie gehen“. Dafür ist, glaub´ ich, Traiskirchen und die Bewohner noch ein bisschen zu traditionell, sag´ ich jetzt einmal. [...] Und ich glaube, da müsste man wirklich so die Vorteile wirklich gut herausarbeiten, wo man sagt, das sind die Vorteile, wo man vielleicht in Wien, wo die Leute schon ein bisschen offener sind zu anderen Arbeitsmodellen. (13:20)

VS: Generell in Großstädten immer ...

EW: Ja, und das ist auch ganz normal und versteh ich auch. Aber ich denke, wenn man so einen CoWorking Space macht, will man das schon auch eher für die Traiskirchner selbst machen, und da ist es wirklich wichtig, dass man vorher mit Ihnen in Kontakt tritt und auch wirklich mal schaut, was sind die Bedürfnisse, was will man. Wann wäre es für eine Person wirklich attraktiv, so etwas zu nutzen und dann kann es, glaub´ ich, wirklich erst erfolgreich sein. (13:43)

VS: Hätten Sie da einen Tipp, wie man das angehen könnte, oder welche Bevölkerungsgruppen man da anspricht?

EW: Also ich glaube trotzdem, dass eher die Jüngeren dafür offen sind, also ich sag´ jetzt einmal zwischen 25 und 45, dass die wirklich offener sind, dass die in Berufssparten sind, wo auch Home-Office angeboten wird. Weil viele Ältere wollen das vielleicht auch gar nicht nutzen, wenn der Arbeitgeber das frei stellt, und dass man die Bürger auch wirklich integriert, gleich von Anfang an. So, da ist was geplant, was würde man sich wünschen – nicht gleich das fertige Konzept und auf einmal, wenns da ist, und das gibt es jetzt. (14:30)

VS: So partizipativ eher.

EW: Schon, genau. Also natürlich ist es nicht so ein Wunschkonzert das Ganze, aber dass man gleich von Anfang an die Leute integriert und die Leute mit aufn Weg nimmt, da kommt was, da wird was passieren, dass sie sich Gedanken machen können, ist es für einen interessant, unter welchen Rahmenbedingungen. So könnte ichs mir vorstellen, dass es funktionieren kann. Weil es ist halt wirklich nichts Blöderes, sag´ ich jetzt einmal, wenn man wirklich viel Geld in die Hand nimmt und Überlegungen machte und dann wirklich ein Projekt auch hat, und dann wirds nicht angenommen, weil vielleicht das Wissen der Bevölkerung fehlt, dass sie das gar nicht wissen, dass es sowas gibt. Oder sich einfach auch mit dem Thema nicht auseinandergesetzt haben, was bedeutet das, weil viele sicher auch gar nicht wissen, was heißt „CoWorking“, was sind solche „Shared Spaces“. (15:20)

VS: Ja, für mich natürlich ein täglicher Begriff, aber für viele nicht.

EW: Ja, ich glaub ´, dass es wichtig ist, dass man einfach die Informationslage von den Leuten auch abholt „Wie weit sind Sie mit dem Begriff vertraut, wissen Sie was das ist?“, oder fangt man wirklich bei Null an, wo man von Anfang an die Leute integriert und wo man sie wirklich ganz langsam zu dem ganzen Thema heranzuführt. Und ich glaub ´, das braucht in so einer Stadt wie Traiskirchen. In Wien könnte man das sofort machen, aber grad so in Mittelstädten, die so einen dörflichen Charakter haben, aber natürlich mit 20.000 Einwohnern eine große Stadt ist, wo Potenzial da ist, das glaub ´ ich wichtig ist. (16:07)

VS: Ja, das ist ein großer Punkt!

EW: Ja, ich glaube, dass das ein Riesepunkt ist. Wenn ich zum Beispiel Klausen-Leopoldsdorf als Stadt herannehm ´, da ist die Struktur zu traditionell, zu klein, wo man sowas umsetzen kann, was wirklich Sinn macht. Aber Traiskirchen hat schon Potenzial, aber mit viel ... (16:36)

VS: ... Feingefühl...

EW: ... Hirnarbeit, Feingefühl, mal schauen, wie kann man die Leute heranzuführen an das Thema. Also Potenzial ist da, aber mit sicher viel Aufwand und vielen Voraussetzungen, die am Anfang noch erfüllt werden müssen. (16:44)

VS: Noch ein Punkt, der mich so ein bisschen beschäftigt: Können Sie sich vorstellen, dass, wenn man Wohneinheiten für Flüchtlinge integriert, dass die auch angenommen werden?

EW: Von den Flüchtlingen oder von der Bevölkerung?

VS: Beides eigentlich ...

EW: Also ich glaub ´, dass von den Flüchtlingen, ich weiß es eigentlich nicht. Ich hab einmal von der Caritas freiwillig, in der Flüchtlingswelle 2015, hab ich Deutsch-Unterricht gegeben, und für die Flüchtlinge damals, das waren halt nur drei Familien, war Wien dieser Traum – sie wollen unbedingt nach Wien! Jetzt müsste man halt nochmal so eine Interessensabwägung machen, was wollen flüchtende Menschen, wo können sie sich vorstellen. Ich glaub sicher, also die Anbindung ist toll, man hat dort in Traiskirchen alles zum Einkaufen und wenn nicht, ist man sofort in der SCS, ich glaub ´, da ist auf jeden Fall der Bedarf und Wunsch auch da. (17:48)

Und natürlich in der Bevölkerung, ich sag ´ jetzt einmal, Traiskirchen ist da sicher offener als andere Städte, aber trotzdem ist es wichtig, dass man besonders mit den Anrainern, direkten Anrainern und Nachbarn vorher in Kontakt tritt. Also ich glaub ´, das ist ganz, ganz wichtig, dass man etwaige Konflikte dann schon - wenn es soweit ist und dann wirklich schon Menschen dort wohnen – verhindert. Und grad das Thema Flüchtlinge ist trotzdem noch immer ein sehr sensibles Thema, was man, find ´ ich, ganz, ganz gut grad von Anfang an wirklich mit Kommunikation und mit Offenheit wirklich entgegen antreten muss, und da gehören natürlich die Anrainer dazu. (18:29)

Ich mein ´ normal, als Anrainer kann man sich ja nicht aussuchen, wer als Nachbar kommt, aber ich glaub ´ trotzdem, dass es viele Konflikte sicher im Nachhinein dann nicht gibt, wenn man von Anfang an schon die Leute integriert. So kann ichs mir vorstellen. Also ich finds eine gute Idee, ich finds auch eine sinnvolle Idee, aber ich glaub ´, da ist es einfach ganz wichtig, dass man mit den Bürger:innen schon ... (18:53)

VS: ... davor schon spricht und nicht einfach hinklatscht und sagt, das ist jetzt so. Das ist ein großes Thema, immer und überall.

EW: Genau. Und das ist jetzt gar nicht rechtlich, sag ´ ich jetzt einmal, weil Anspruch hat ja niemand darauf, dass man sich aussuchen kann, wer als Nachbar kommt, sondern halt auch einfach der Zusammenhalt und wie die zusammen leben. Und das bringt ja weder den flüchtenden Menschen dann noch den Nachbarn noch der Gemeinde was, wenn da pausenlos Terror ist, Streitereien, Probleme. (19:30)

VS: Ja ... also es gibt ja schon so Architekturfirmen, „nonconform-ideenwerkstatt“, sagt Ihnen vielleicht etwas?

EW: Nein, sagt mir nichts.

VS: Die machen ganz viel auch so, dass Sie in Dörfer eigentlich gehen, die eher leer stehen, und dass sie dann so partizipative Projekte machen, die Bewohner ins Boot holen wollen, „Was können wir machen mit der Stadt?“. Und wenn man da zum Beispiel so Workshops im Heurigen anbietet, um die Bevölkerung abzuholen: Wären Sie oder die Gemeinde dazu bereit, unterstützend beizutreten? (20:00)

EW: Äh, kann ich jetzt so natürlich nicht beantworten, weil ich ja so nicht die Entscheidungskraft hab ´, aber ich sag ´ jetzt einmal: Natürlich würd ´ s Sinn machen. Grad bei solchen größeren Projekten, wo ma sich nicht nur auf einen Heurigen beschränken kann, sondern vielleicht auf ein paar Standorte, dass ma da als Gemeinde vielleicht auch unterstützend tätig ist. Aber natürlich ist das jetzt einmal meine persönliche Meinung, äh, wie das dann in der Umsetzung ausschaut und ob das dann auch wirklich der allgemeine Wunsch ist, müsste man sich dann im Detail noch einmal anschauen. Aber natürlich, ich sag ´ jetzt einmal, wenn die Gemeinde dahinter steht, hat das schon mal einen anderen Effekt, als wenn man als Privatperson für etwas kämpft, eigentlich. (20:44)

VS: Wenn man als öffentliches Interesse schon so auftritt, sagt das mehr aus.

EW: Sagt das auf jeden Fall mehr aus, und da ist dann auch die Akzeptanz, könnte ein bisschen größer sein, wenn dann einer von der politischen Seite mit viel Sozialem, dann von uns einer vom Sozialamt, also wenn man die unterschiedlichen Expertisen und die Personen hat und dann auch Rede und Antwort steht. (21:08)

VS: Gut, ja, das hört sich alles sehr positiv an.

EW: Ja, aber das ist alles mal meine persönliche Meinung zu dem Thema.

VS: Ja, ist klar, aber es ist schon mal ein Start, sag ´ ich jetzt einmal.

EW: Es ist ein Start, ja. Die Umsetzung ist natürlich immer ein anderes Thema, aber ich sag ´ jetzt einmal, eh grad Traiskirchen, als rote Gemeinde, die sehr flüchtlingsfreundlich ist und auch schon einiges dafür gemacht hat, glaub ´ ich jetzt nicht, dass man sich da dagegen stellen würde. Aber wie gesagt ´, das ist meine persönliche Meinung, und das kann man jetzt sicher nicht auf die gesamte Stadt und die Politik und die Entscheidung dann ummünzen – also das ist auch noch mal wichtig zu sagen: Dass die Vertretung für die Abteilung das sagt, aber nicht den Willen der Stadt abbildet. (22:07)

[Persönliche Fragen zum Studium]

VS: Gut, danke, das wärs, glaub ´ ich, momentan im Groben. (23:34)

EW: Gut! Ein sehr spannendes Thema auf jeden Fall, also einfach so diese zwei Themenbereiche finde ich so spannend. Einerseits diese Nachnutzung von Heurigen, alten Heurigengebäuden, seis jetzt mit Integration von Wohnen Jung-Alt, Flüchtlingen, aber auch dieses Co.Working. Also ich sag ´

jetzt einmal, das ist eigentlich eh wahnsinnig viel, was Sie da zu tun haben bei der Diplomarbeit, weil das sind viele Themenbereiche eigentlich dann. (24:05)

VS: Ja, es ist auch ein großes Grundstück, aber langsam abarbeiten, die Synergie finden. Es ist schwierig und eine Herausforderung, aber mein Vater ist da eh sehr dahinter und will auch unbedingt etwas daraus machen.

[Persönliches Gespräch]

EW: Bin ich gespannt, was dabei herauskommt! (25:20) [...] Ich finde auch irrsinnig spannend, wenn man einfach auch so, der hat ja auch so wahnsinnig viel Wissen über Tradition und Weinbau und wenn man das so als Weiterbildung für Kinder auch ... , wenn man da so einen Standort kreiert, für Schulklassen, und die werden informiert über die Tradition vom Weinbau oder ... Also ich finde ja auch, das ist so wahnsinnig wichtig, wenn man dieses Wissen auch weitergibt, was, wie ist es passiert, wie war Traiskirchen vor 30 Jahren. Das wäre wahrscheinlich auch ein guter Standort, weil da auch viel Geschichte drin steckt in dem Gebäude. Aber viele Ideen, und man muss sie dann auch zum Punkt bringen. (26:30)

VS: Genau, der Filter wird immer kleiner. Aber zuerst noch viel Wissen einholen und mit Leuten sprechen, vor allem wenn, es dann auch wirklich realisiert werden soll. Es bringt ja nichts, wenn ichs schön zeichne, eine gute Note bekomme, und dann verschwindet wieder in einem Eck. (26:48)

EW: Eben, und das ist leider oft an der Uni das Problem, dass man tolle Ideen hat und das Herzblut reinsteckt, und dann passiert nix damit. (26:55)

VS: Ja, also so solls hoffentlich nicht sein.

EW: Das hoffe ich auch! Aber es hat auf jeden Fall großes Potenzial.

