

## DIPLOMARBEIT

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

Dörte Kuhlmann  
Ao. Univ. Prof. Dipl. -Ing. Dr.-Ing.  
E251 – Institut für Kunstgeschichte  
Bauforschung und Denkmalpflege

eingereicht an der Technischen Universität Wien  
Fakultät für Architektur und Raumplanung

Von

Burak Onmaz BSc  
01129872

Wien, am 28.10.2022



## Revitalisierung Fischagut Weigelsdorf Arbeiterwohnhaus



Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar  
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

Die Liegenschaft „Fischagut“ ist ein Fabriksensemble in Weigelsdorf, dessen unterschiedliche Gebäude beginnend im Jahr 1841 und in den darauffolgenden Jahren errichtet wurden. 1974 wurde das Fischagut als Folge eines Konkurses geschlossen und steht derzeit unter Denkmalschutz.

Das Arbeiterwohnhaus ist ein Teil des Ensembles und diente als Unterkunft für die Arbeiter der Fabrik. Das Gesamtprojekt verfolgt mehrere Ziele,

The “Fischagut” property is a factory ensemble in Weigelsdorf, whose different buildings were erected beginning in 1841 and in the years that followed. The Fischagut was closed in 1974 as a result of bankruptcy and is currently a listed building.

The workers’ house is part of the ensemble and served as accommodation for the factory workers. The overall project has several goals, such as a fish

## KURZFASSUNG

wie z.B. eine Fischzucht, ein Veranstaltungszentrum und die Revitalisierung des Arbeiterwohnhauses als Arzt- und Therapiezentrum und Apart-Hotel.

Um das gesamte Erscheinungsbild im Ensemble zu wahren und gleichzeitig die Trennung von Therapiezentrum und Apart-Hotel zu ermöglichen, soll ein geringer Teil des Arbeiterwohnhauses abgebrochen werden. Das Arbeiterwohnhaus soll in ein Therapiezentrum umgebaut und durch einen

## ABSTRACT

farm, an event center and the revitalization of the workers’ house as a doctor therapy center and apart hotel.

In order to preserve the overall appearance in the ensemble and at the same time to enable the separation of the therapy center and the apart-hotel, a small part of the workers’ apartment building is to be demolished. The workers’ residential building is to be converted into a therapy center and

Neubau des Apart-Hotels als eine ganze Einheit vervollständigt werden.

Durch diese Umwidmung und Neubau wird das kleine Weigelsdorf um eine wichtige und in der unmittelbaren Umgebung fehlende gesundheitliche Attraktion bereichert. Gleichzeitig wird das historische Fabriksensemble bewahrt und bietet zukünftigen Generationen eine soziale und gesundheitliche Bereicherung der Lebensqualität.

completed as a whole unit by a new building of the apart-hotel.

Through this rededication and new construction, the small Weigelsdorf is enriched by an important health attraction that is missing in the immediate vicinity. At the same time, the historic factory ensemble is preserved and offers future generations a social and health enrichment of the quality of life.



Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar  
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

# INHALTSVERZEICHNIS

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1 EINLEITUNG</b>	<b>9</b>	4.9 Lager	56
<b>2 GRUNDLAGENRECHERCHE</b>	<b>13</b>	4.10 Portiergebäude	57
2.1 Geschichte Textil-Fabrik	14	4.11 Schmiede	58
<b>3 STANDORTANALYSE</b>	<b>19</b>	4.12 Stall	59
3.1 Lage	20	4.13 Turbinenhaus	60
3.1.1 Flächenwidmungsplan	21	4.14 Weberei	61
3.1.2 Erreichbarkeit	24	4.15 Werkfeuerwehrhaus	62
3.2 Topografie	27	4.16 Wirtschaftsgebäude	63
3.3 Ensemble - Fischagut	28	<b>5 REVITALISIERUNG FISCHAGUT WEIGELSDORF</b>	
3.4 Bauperioden	34	<b>ARBEITERWOHNHAUS</b>	<b>65</b>
3.5 Baualtersplan	40	5.1 Bestandsaufnahme	66
3.6 Denkmalschutzbereich	42	5.1.1 Allgemein	66
3.7 Ortschaft - Weigelsdorf	44	5.1.2 Das Arbeiterwohnhaus	68
<b>4 DIE GEBÄUDE</b>	<b>47</b>	5.2 Historische Fotos	70
4.1 Arbeiterwohnhaus	48	5.3 Bestandspläne	72
4.2 Dampfmaschinenhaus	49	<b>6 ENTWURF</b>	<b>77</b>
4.3 Fabrik	50	6.1 Konzeptidee	78
4.4 Färberei	51	6.2 Umbaumaßnahmen	80
4.5 Gärtnerhaus	52	6.2.1 Abbruch	80
4.6 Herrenhaus	53	6.2.2 Instandsetzung	81
4.7 Hühnerstall	54	6.2.3 Neubau	82
4.8 Imkerei	55	6.3 Abbruch/Neubau/Bestand	83

6.4	Raumprogramm	86
6.5	Flächenaufstellung	89
6.6	Fasadengestaltung	92
6.7	Materialkonzept	98
<b>7</b>	<b>PLÄNE</b>	<b>101</b>
7.1	Lageplan	102
7.2	Grundrisse	103
7.3	Schnitte	106
7.4	Ansichten	108
7.5	Zimmertypen	112
<b>8</b>	<b>VISUALISIERUNGEN</b>	<b>115</b>
<b>9</b>	<b>QUELLENVERZEICHNIS</b>	<b>127</b>
9.1	Literaturverzeichnis	128
9.2	Internetquellen	128
9.3	Tabellenverzeichnis	128
9.4	Abbildungsverzeichnis	129



Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar  
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.



# 01.EINLEITUNG



Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar  
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

## EINLEITUNG

Während meines Masterstudiums habe ich an den Projekten „Großes Entwerfen Neue Ideen und kulturelles Erbe“ in Venedig und „Großes Entwerfen Architektur als kulturelle Produktion“ in Steinbach – beide betreut durch Ao.Univ.Prof.in Dipl.-Ing. Dr.in-Ing.in Dörte Kuhlmann - mitgearbeitet. Die Revitalisierung von Denkmalschutzbauten unter Wahrung der historischen Bestandsgebäude und der Bedeutung dieser Gebäude für die Geschichte einer Gesellschaft fand ich sehr interessant und aufregend. In meinem Heimatland Türkei wurde Denkmalschutz für lange Zeit vernachlässigt und viele wichtige historische Gebäude sind für immer verloren gegangen.

Meiner Meinung nach muss eine Gesellschaft die Wahrung ihrer historischen Werte sicherstellen, um sich

ohne Verlust der eigenen Identität entwickeln zu können.

Meine Studienkollegin Dipl.-Ing. Daniela Avramoski hat mich auf Herrn Arch. DI Toifel und das Fischagut Weigelsdorf verwiesen. Daraufhin habe ich das Fabrikensemble Ende 2020 mehrmals persönlich besucht und meine Recherchen durchgeführt.

Der erste Teil meiner Diplomarbeit behandelt den historischen Aspekt und die Beschreibung aller Bestandsgebäude des Fischaguts. Dieser Abschnitt wurde in Zusammenarbeit mit meiner Studienkollegin Dipl.-Ing. Daniela Avramoski erstellt und bildet das gemeinsame Grundwerk für unseren Diplomarbeiten.

Der zweite Teil der Diplomarbeit präsentiert einen Entwurf mit dem Namen „Revitalisierung Fischagut

Weigelsdorf- Arbeiterwohnhaus“. Dieser Abschnitt besteht aus einer Bestandsaufnahme des Arbeiterwohnhauses und dem eigentlichen Entwurf.

Der zweite Abschnitt der Diplomarbeit meiner Kollegin Dipl.-Ing. Daniela Avramoski befasst sich mit dem Fabrikgebäude des Fischaguts, auf welches in dieser Diplomarbeit nicht eingegangen wird.



**Bibliothek**  
Your knowledge hub

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar  
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

## 02.GRUNDLAGENRECHERCHE

## 2.1 GESCHICHTE TEXTIL-FABRIK

Die Textil-Fabrik wurde 1841 von Pössel Wögerle auf dem Grundstück der kroatischen Familie Schivitz von Schivitzhoffen gegründet. Die unter dem Namen Zwirnovac betriebene Zwirnmanufaktur, aus dem Jahre 1800 dürfte ein unmittelbarer Vorläufer gewesen sein.<sup>1</sup>

Die für die Produktion erforderliche Energie wurde mittels Wasserrades aus der Triebkraft der Fische gewonnen. Um diesen Vorteil zu Nutzen wurde die Textil-Fabrik entlang dem Fischakanal gebaut.<sup>2</sup>

In der Flachsspinnerei „Pössel und „Wögerer“ liefen im Jahre 1843 bereits 800 Spindeln und 1845 waren bereits

ca. 1500 Spindeln in Betrieb. Zu dieser Zeit beschäftigte das Unternehmen an die 100 Arbeiter und Arbeiterinnen.

Maximilian von Schivitzhofen übernahm die Fabrik im Jahre 1853, und rüstete diese zu einer Baumwollspinnerei um.<sup>4</sup>

Zu dieser Zeit besaß die Fabrik ca. 3000 Feinspindeln.<sup>5</sup>

Die Fabrik beschäftigte im Jahr 1851 62 Arbeiter und 1867 stieg diese Zahl auf 93. Im Jahr 1867 waren 74 der insgesamt 93 Arbeiter über 14 Jahre und die übrigen 19 Arbeiter unter 14 Jahre alt.<sup>6</sup>

Johann Slokar schrieb dazu folgendes: *„Ein großer Missstand bei den Spinnereien jener Zeit war die allzu starke Verwendung von Kindern, meist schon in sehr jungen Jahren. So befanden sich unter den 10.000 Personen, die in Niederösterreich 1843 in den Baumwollspinnereien beschäftigt waren, 2500 im Alter von 12 bis 18 Jahren. Kinder unter 12 Jahren wurden nur ausnahmsweise „aus Mitleid gegen verwahrloste Kinder, die um Arbeit bettelten“ aufgenommen. Dennoch machte die Zahl der Kinder von 9 bis 12 Jahren einen nicht geringen Prozentsatz der Arbeiter aus.“* [Slokar, 1914: S. 288]<sup>7</sup>

<sup>1</sup>Vgl. Stadler, Gerhard A.; „Das industrielle Erbe Niederösterreichs“, Geschichte – Technik – Architektur; Wien 2006, S. 837

<sup>2</sup>Vgl. DI Ali Acik, Msc, Bericht „Fischapark“ ehemalige Baumwollspinnfabrik Schivitzhoffenstraße 1-3 2483 Ebreichsdorf-Weigelsdorf/NÖ, vom Juni 2017, S. 7 ff.

<sup>3</sup>Vgl. Stadler, Gerhard A.; „Das industrielle Erbe Niederösterreichs“, Geschichte – Technik – Architektur; Wien 2006, S. 837

<sup>4</sup>Vgl. Stadler, Gerhard A.; „Das industrielle Erbe Niederösterreichs“, Geschichte – Technik – Architektur; Wien 2006, S. 837

<sup>5</sup>Vgl. <https://4ebreichsdorf.at/perlfabrik/>, Zugriff am 27.03.2022

<sup>6</sup>Vgl. DI Ali Acik, Msc, Bericht „Fischapark“ ehemalige Baumwollspinnfabrik Schivitzhoffenstraße 1-3 2483 Ebreichsdorf-Weigelsdorf/NÖ, vom Juni 2017, S. 7 ff.

<sup>7</sup>Vgl. DI Ali Acik, Msc, Bericht „Fischapark“ ehemalige Baumwollspinnfabrik Schivitzhoffenstraße 1-3 2483 Ebreichsdorf-Weigelsdorf/NÖ, vom Juni 2017, S. 7 ff.

Die Beschäftigung von Kindern in der Fabrik deutet – neben dem Aspekt der geringeren Kosten - darauf hin, dass in der Fabrik für damalige Verhältnisse durchaus modernen Maschinen geführt wurden und man daher nicht auf hochqualifizierte Arbeitskräfte angewiesen war.<sup>8</sup>

Wegen dem Einsatz von zu vielen Kindern in der Produktion, wurde der Fabrikherr 1872 vom Arbeitsinspektorsrats gerügt.<sup>9</sup>

Arbeitsbeginn war für alle Arbeiter um 4 Uhr morgens und Feierabend um 8 Uhr abends. Lediglich an Vortagen von Sonn- und Feiertagen wurde bis 6 Uhr abends gearbeitet. Drei einstündige Pausen, Frühstück, Mittagessen und

<sup>8</sup>Vgl. DI Ali Acik, Msc, Bericht „Fischapark“ ehemalige Baumwollspinnfabrik Schivitzhoffenstraße 1-3 2483 Ebreichsdorf-Weigelsdorf/NÖ, vom Juni 2017, S. 7 ff.

<sup>9</sup>Vgl. Stadler, Gerhard A.; „Das industrielle Erbe Niederösterreichs“, Geschichte – Technik – Architektur; Wien 2006, S. 837

Jausenpause gaben Gelegenheit zum Essen. Kinder konnten mittags 1,5 Stunden Pausieren. Dadurch kamen die Arbeiter auf eine netto Arbeitszeit von 13 Stunden pro und 16 Stunden brutto.<sup>10</sup>

Kranke Arbeiter wurden von Pflegern in eigens eingerichteten Krankenzimmern im Arbeiterwohnhaus betreut.<sup>11</sup>

Dieses beherbergte ursprünglich 48 Wohneinheiten, sowie einen Mädchen- und einen Burschenschlafsraum. Seit etwa 1870 besaß dieses auch eine Kantine.<sup>12</sup>

<sup>10</sup>Vgl. DI Ali Acik, Msc, Bericht „Fischapark“ ehemalige Baumwollspinnfabrik Schivitzhoffenstraße 1-3 2483 Ebreichsdorf-Weigelsdorf/NÖ, vom Juni 2017, S. 7 ff.

<sup>11</sup>Vgl. Stadler, Gerhard A.; „Das industrielle Erbe Niederösterreichs“, Geschichte – Technik – Architektur; Wien 2006, S. 837

Durch den 1870 entstandenen Zubau des Dampfmaschinenhauses, war es auch möglich die Produktion bei Niedrigwasser im vollen Umfang aufrechtzuerhalten. Zu dieser Zeit waren an die 300 Personen beschäftigt.<sup>13</sup>

Es ist anzunehmen, dass die Einquartierung einer Kantine mit dem prosperierenden Fabriksbetrieb zu dieser Zeit in Zusammenhang stand.

<sup>12</sup>Vgl. Stadler, Gerhard A.; „Das industrielle Erbe Niederösterreichs“, Geschichte – Technik – Architektur; Wien 2006, S. 838

<sup>13</sup>Vgl. Stadler, Gerhard A.; „Das industrielle Erbe Niederösterreichs“, Geschichte – Technik – Architektur; Wien 2006, S. 837

## Produktion und Besitzgeschichte

Die in der Tabelle 1 angeführten Daten beruhen auf der Grundlage des von DI Ali Acik, Msc. ausgearbeiteten Berichts „Fischapark“ ehemalige Baumwollspinnfabrik Schivitzhoffenstraße 1-3 2483 Ebreichsdorf-Weigelsdorf/NÖ, vom Juni 2017.<sup>14</sup>

In der Tabelle 1 wurden die Besitzgeschichte mit der Produktion in Verbindung gebracht.

Allgemein kann festgehalten werden, dass die Fabrik von 1841 bis 2016 16 verschiedene Eigentümer und Eigentümerkombinationen aufwies und 9-Mal die Produktion wechselte.

Der Produktionswechsel geht größten Teils mit dem Besitzerwechsel einher.

Zum heutigen Zeitpunkt befindet sich

---

<sup>14</sup>Vgl. DI Ali Acik, Msc, Bericht „Fischapark“ ehemalige Baumwollspinnfabrik Schivitzhoffenstraße 1-3 2483 Ebreichsdorf-Weigelsdorf/NÖ, vom Juni 2017, S. 9 ff.

die Fabrik samt Arbeiterwohnhaus und Nebengebäude im Besitz der Familie Aigner, welche um die Revitalisierung des Ensembles bemüht ist. Eine gewerbliche, sowie auch private Nutzung der Gebäude ist angedacht.



Abbildung 1: Ausschnitt einer Ansichtskarte



Tabelle 1: Produktion der Fabrikanlage in Verbindung mit ihrer Besitzgeschichte

Jahr	Produktion	Jahr	Besitzer	Firmenname
<b>ab 1841</b>	Flachs- und Garnspinnerei	<b>1840/1841</b>	Franz Pösl	Pösl und Wögerer
		<b>1848</b>	Franz Pösl	Franz Pösl Comp.
<b>ab 1850er</b>	Zwirn- und Flechtwarenfabrik	<b>1853</b>	Schivitzhoffen und Messat	Schivitzhoffen & Messat
<b>ab 1870er</b>	Baumwollzwirn- und Börtelfabrik	<b>1876</b>	Maximilian Schivitzhoffen	Firma M. Schivitzhoffen
		<b>1882</b>	1/2 Maximilian Schivitzhoffen, 1/2 Richard Schivitzhoffen	Firma M. Schivitzhoffen
		<b>1918</b>	1/2 Richard Schivitzhoffen	Firma M. Schivitzhoffen
<b>ab 1920er</b>	Weberei; Baumwollspinnerei - Zwirnerie	<b>1925</b>	port. Firma "M, Schivitzhoffen"	Firma M. Schivitzhoffen
<b>ab 1940er</b>	Produktion von Uniformen	<b>unklar</b>	Nach dem Tod von R. Schivitzhoffen ging die Fabrik in den Besitz von Cäser Kúpfer über.	
<b>nach 1945</b>	Erzeugung aus alten Filmbändern, Zelluloidhülsen für Schuhbänder	<b>1951</b>	Offene Handelsgesellschaft "M. Schivitzhoffen" (60% Cäser Kúpfer, 20% Orlando Kúpfer - Sohn, 20% Diego Kúpfer - Sohn)	Offene Handelsgesellschaft "M. Schivitzhoffen"
<b>ab 1969</b>	Oberbekleidung für Damen	<b>1969</b>	Firma Amann und Co.	Amman & Co.
<b>ab 1973</b>	Verwertung von Materialresten	<b>1973</b>	Firma Seidenwarengesellschaft	Seidenwaren Ges.m.b.H
<b>bis 1974</b>	Einstellung der Fabrik als Produktionsstätte	<b>1981</b>	Konrad Knöbl	Privat
		<b>1988</b>	Christian Knöbl, Helga Kaiser, Perter Knöbl	Privat
		<b>1998</b>	Franz Graf	Privat
		<b>2008</b>	Alexandra Graf	Privat
		<b>2016</b>	IMOAG Liegenschaft Besitz GmbH	



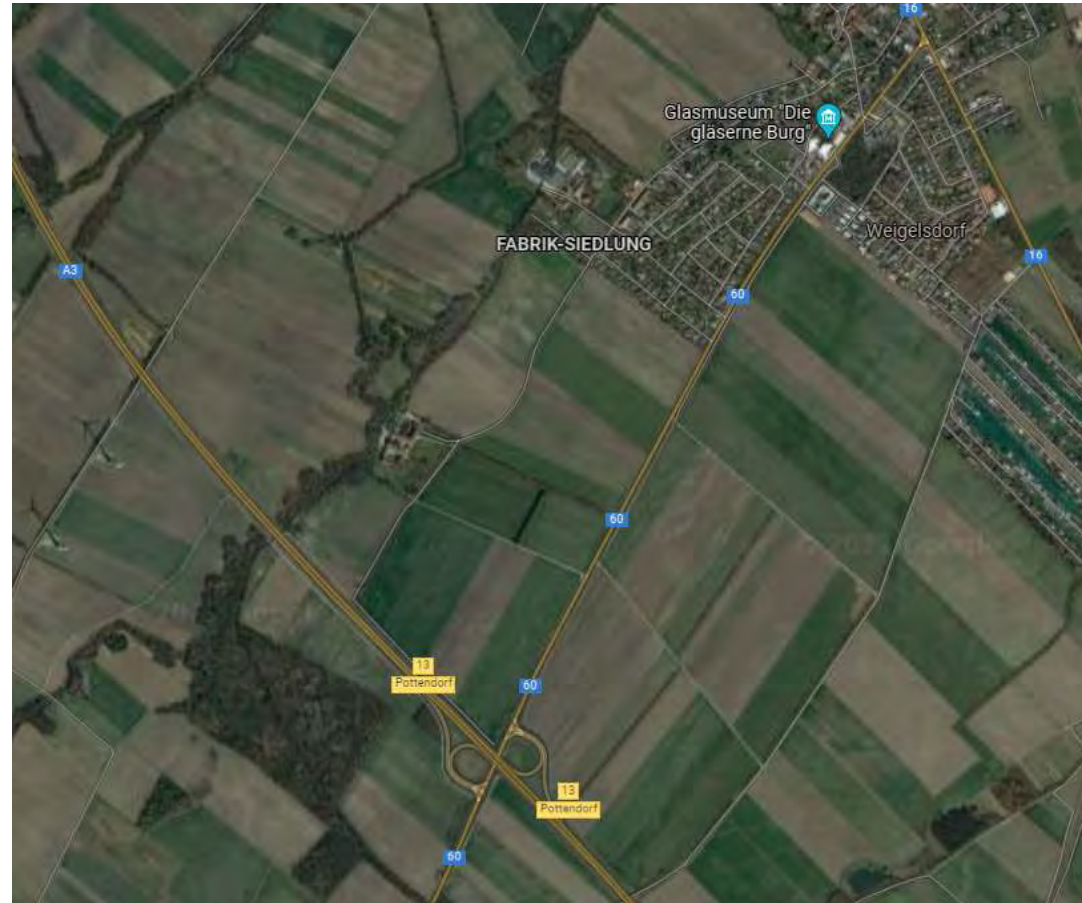
Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar  
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

## 03.STANDORTANALYSE

### 3.1 LAGE

Die Liegenschaft des Fischaguts befindet sich in Niederösterreich südlich von der Hauptstadt Wien. Sie liegt östlich des Fischakanals, südwestlich der Katastralgemeinde Weigelsdorf und befindet sich unmittelbar neben der Südost Autobahn (siehe Abbildung 2).

Erschlossen wird die Anlage östlich über einen Güterweg, der zur Bundesstraße B60 führt, und nördlich über die Schivitzhoffenstraße, die nach Weigelsdorf führt. Alle Gebäude befinden sich gemäß gültigem Flächenwidmungsplan, Stand 14.02.2020, (siehe Abbildung 3) im Baulandbetriebsgebiet. Die restlichen Freiflächen sind als Parkanlagen gewidmet und um die Liegenschaft herum befindet sich überwiegend Grünland: Land- und Forstwirtschaft.<sup>15</sup>



**Abbildung 2: Satellitenansicht Lage „Fischagut Weigelsdorf“**

<sup>15</sup>Vgl. Flächenwidmungsplan zusammengefügt, 24.02.2020

### 3.1.1 Flächenwidmungsplan

Gemäß NÖ-Flächenwidmungsplan vom 24.02.2020, zusammengefügt von Architekt DI Toifel ZT GmbH (siehe Abbildung 3), sind die zu bebauenden Flächen als Bauland Betriebsgebiet gewidmet. Dies würde grundsätzlich die Planung und Errichtung eines Veranstaltungszentrums, sowie einer Hotelanlage ausschließen.

Als Betriebsgebäude sind die Bestandsgebäude der ehemaligen Fabrikanlage jedoch ungeeignet, da sie nicht mehr dem Stand der Technik entsprechen und nicht die dafür notwendigen Räumlichkeiten bieten. Die erforderlichen Adaptierungen für eine Neunutzung als Betriebsgebäude können kein positives Kosten-Nutzen-Verhältnis aufweisen und sind daher als nicht wirtschaftlich einzustufen. Somit gibt es hierfür keinen Anreiz für eine Investierung von Bauträgern.

Unten angeführt ein Auszug der Charta von Venedig bezüglich Erhaltung von Denkmälern:

#### Artikel 5

*„Die Erhaltung der Denkmäler wird immer begünstigt durch eine der Gesellschaft nützliche Funktion. Ein solcher Gebrauch ist daher wünschenswert, darf aber Struktur und Gestalt der Denkmäler nicht verändern. Nur innerhalb dieser Grenzen können durch die Entwicklung gesellschaftlicher Ansprüche und durch Nutzungsänderungen bedingte Eingriffe geplant und bewilligt werden.“<sup>16</sup>*

Da eine Erhaltung von ungenutzten Denkmälern wirtschaftlich nur schwer tragbar ist, wird vom neuen Grundeigentümer eine Umnutzung als Revitalisierungsmaßnahme der Fabrikanlage angestrebt. Unter Berücksichtigung

der Lage des Ensembles, sowie der Räumlichkeiten des Fabriksgebäudes wurde hierfür ein Veranstaltungszentrum angedacht. Für das nördlich des Fabriksgebäudes liegende Arbeiterwohnhaus, wurde aufgrund dessen räumlicher Struktur eine Hotelanlage in Betracht gezogen.

Da eine Revitalisierung der momentan ungenutzten Baukörper ebenfalls im Sinne der Gemeinde Weigelsdorf ist (siehe Abbildung 5), kam es zu einer Einigung der möglichen Umwidmung der betroffenen zu bebauenden Flächen von Bauland Betriebsgebiet zu Bauland Kerngebiet. Außerdem ist davon auszugehen, dass ein Veranstaltungszentrum samt Hotelanlage positive wirtschaftliche Aspekte mit sich bringt und belebend für die gesamte Umgebung wirkt.

---

<sup>16</sup>Vgl. Charta von Venedig, 1964: S. 2

**Bauland:**

- BB Betriebsgebiete
- BK Kerngebiet  
(nicht dargestellt)

**Grünland:**

- Gwf Wasserflächen
- GlF Land - und  
Forstwirtschaft
- Gp Parkanlagen

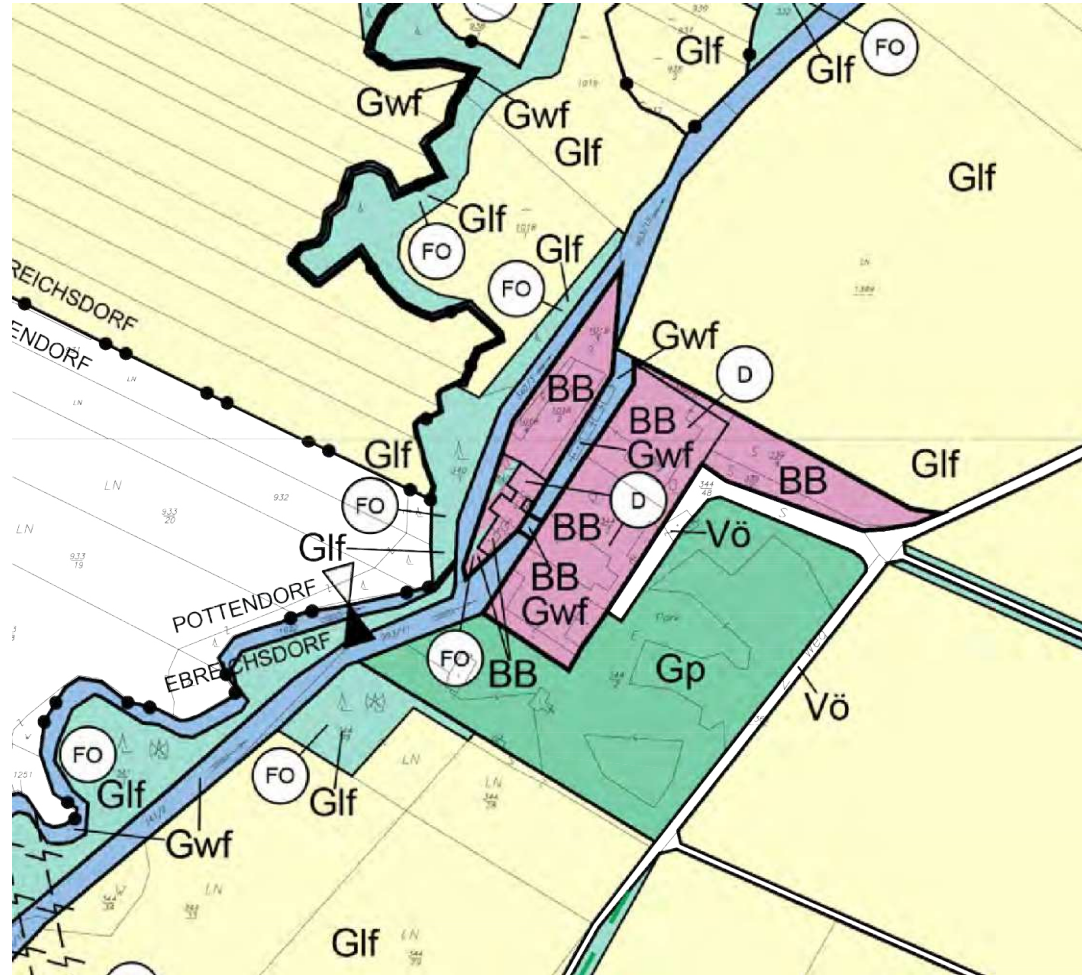


Abbildung 3: Flächenwidmungsplan NÖ, Architekt DI Toifel ZT GmbH, vom 24.02.2020



In der Abbildung 4 ist zu erkennen, dass die Liegenschaft des Fabrikensembles im Hinblick einer Umnutzung/Umwidmung geprüft wird.



Abbildung 4: Entwicklungskonzept der Stadtgemeinde Ebreichsdorf, 55. Änderung, Büro Dr. Paula ZT-GmbH, Stand: 27. Oktober 2014

### 3.1.2 Erreichbarkeit

#### Auto

Auf Grund der unmittelbaren Nähe zur Südost Autobahn, ist Liegenschaft weitläufig gut erreichbar. Von der Autobahnabfahrt bis zur Einfahrt sind es lediglich ca. 5 Autofahrminuten.

Aus folgenden umliegenden Städten mit mehr als 10.000 Einwohnern (Ew.) ist Weigelsdorf innerhalb von ca. 30 Minuten erreichbar:

- Eisenstadt mit rund 14.000 Ew.<sup>17</sup>
- Baden mit rund 30.000 Ew.<sup>18</sup>
- Mödling mit rund 24.000 Ew.<sup>19</sup>
- Perchtoldsdorf mit rund 18.000 Ew.<sup>20</sup>

<sup>17</sup>Vgl.

<https://www.eisenstadt.gv.at/wirtschaft/standortdaten-standortmarketing/>, Zugriff am 14.03.2022

<sup>18</sup>Vgl.

<https://www.baden.at/system/web/fakten.aspx?detailonr=219799418&menu-onr=225234838&noseo=1>, Zugriff am 14.03.2022

- Traiskirchen mit rund 21.000 Ew.<sup>21</sup>
  - Wiener Neustadt (ca. 52.000 Ew.)<sup>22</sup>
- Aus der Hauptstadt Wien mit rund 1,9 Mio.<sup>23</sup> Ew. ist Weigelsdorf in ca. 40 Autofahrminuten erreichbar.

#### Öffentlich

Von den bereits zuvor genannten Städten, ausgehend den jeweiligen Bahnhöfen (Traiskirchen Lokalbahn), ist die Liegenschaft mit Fahrzeiten von ca. 1 Stunde bis 1 Stunde und 20 Minuten erreichbar.<sup>24</sup>

<sup>19</sup>Vgl.

<https://www.moedling.at/system/web/fakten.aspx?detailonr=219800081>, Zugriff am 14.03.2022

<sup>20</sup>Vgl.

[https://www.perchtoldsdorf.at/Einwohnerstatistik\\_2020](https://www.perchtoldsdorf.at/Einwohnerstatistik_2020), Zugriff am 14.03.2022

<sup>21</sup>Vgl.

<https://www.traiskirchen.gv.at/portrait-traiskirchen/daten-fakten/>, Zugriff am 14.03.2022

In den Fahrzeiten sind ca. 12 Gehminuten inkludiert. Bei einer Anbindung der Liegenschaft an das Öffentliche Verkehrsnetz könnten somit rund 10 Minuten Fahrzeit eingespart werden.

Dies würde eine zeitliche Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln von rund 1 Stunde erzielen.

<sup>22</sup>Vgl.

<https://www.wiener-neustadt.at/de/stadt/daten-und-fakten>, Zugriff am 14.03.2022

<sup>23</sup>Vgl.

<https://www.wien.gv.at/statistik/bevoelkerung/bevoelkerungsstand/>, Zugriff am 14.03.2022

<sup>24</sup>Vgl. <https://www.oebb.at/>, Zugriff am 17.03.2022



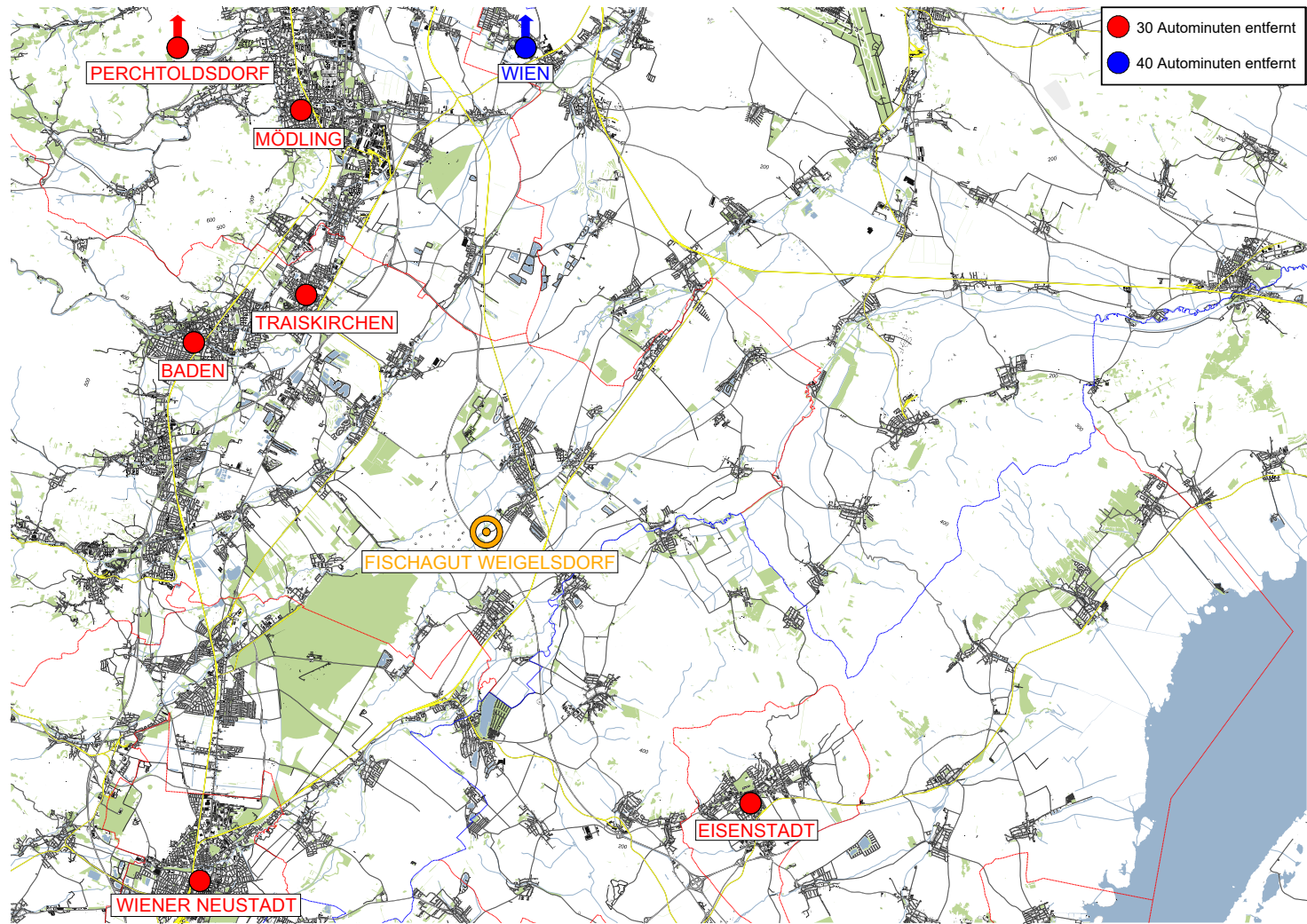


Abbildung 5: Lageplan Erreichbarkeit

## Zufahrt

Die Einfahrt des Ensembles befindet sich im östlichen Eck des Areals.

In der Abbildung 6 ist die Einfahrt vom Ende der Schivitzhoffenstraße ersichtlich. Der Blick fällt Richtung Westen auf das Fabrikenseble.

Die Schivitzhoffenstraße verbindet das Fabrikensembles mit der Ortschaft Weigelsdorf.

In der Abbildung 7 ist die Schivitzerhoffenstraße mit Blickrichtung zur nördlich des Ensembles liegenden Ortschaft Weigelsdorf zu sehen.



*Abbildung 6: Blick von der Einfahrt nach Westen auf das Objekt*



*Abbildung 7: Schivitzerhoffenstraße Blickrichtung Norden - Weigelsdorf*

### 3.2 TOPOGRAPHIE

- 1 Arbeiterwohnhaus
- 2 Dampfmaschinenhaus
- 3 Fabrik
- 4 Färberei
- 5 Weberei
- 6 Wirtschaftsgebäude
- 7 Herrenhaus
- 8 Werksfeuerweherschuppen

- 9 Imkerei
- 10 Hühnerstall
- 11 Portiergebäude
- 12 Stallung
- 13 Turbinenhaus
- 14 Lager
- 15 Schmiede
- 16 Gärtnerhaus

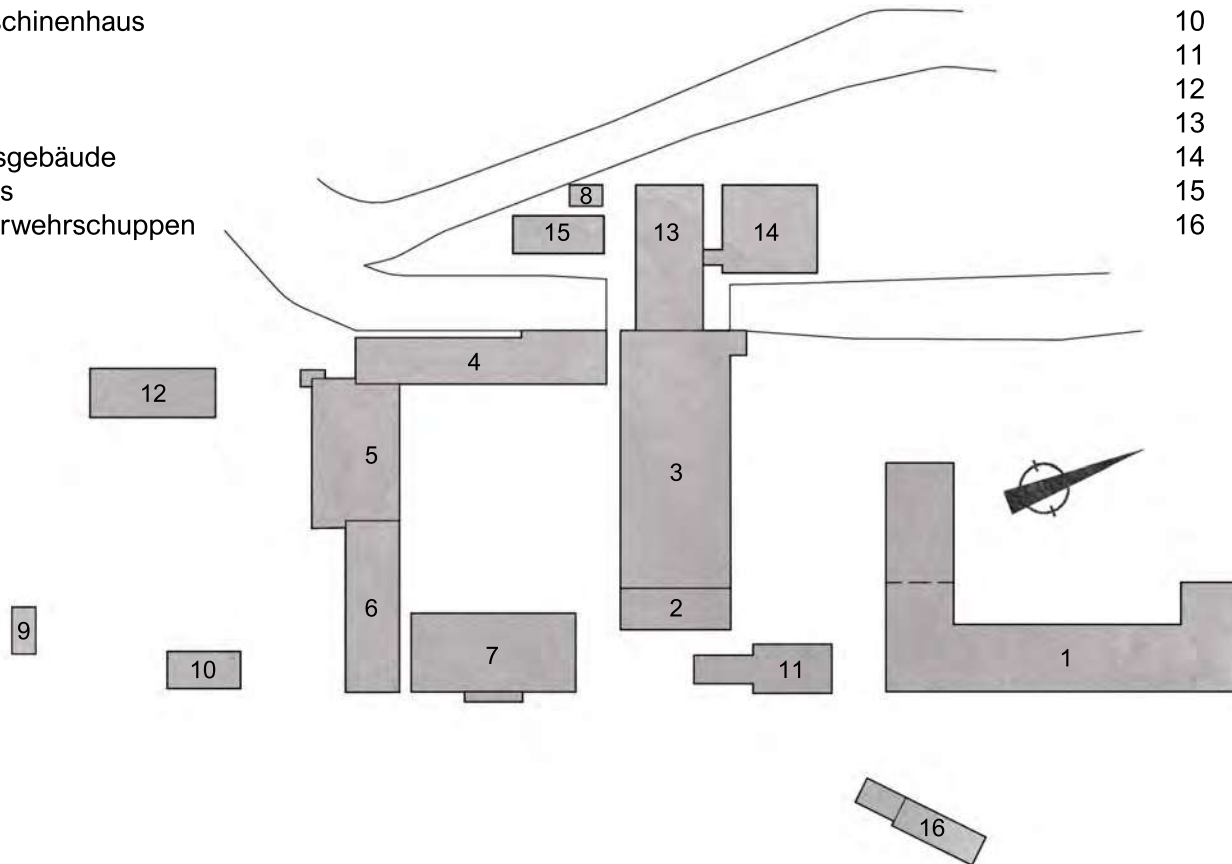


Abbildung 8: Topographie Fabrikensemble

### 3.3 ENSEMBLE - FISCHAGUT

Die Liegenschaft „Fischapark“ ist ein denkmalgeschütztes (siehe Pkt. 3.7) Fabrikensemble, welches am östlichen Fischakanal situiert ist (siehe Abbildung 9). Es setzt sich aus vielen verschiedenen Gebäuden zusammen, welche durch ihre Positionierung die vorhandenen Freiflächen zwischen den Gebäuden in 3 geschlossene Bereiche gliedert. Dadurch bilden sich ein nördlich, ein südlich und ein zentral gelegener Hof. Zu den Gebäuden des Fabrikensembles gehören; das Arbeiterwohnhaus, das Dampfmaschinenhaus, die Fabrik, die Färberei, das Gärtnerhaus, das Herrenhaus, der Hühnerstall, die Imkerei, das Lager, das Portiergebäude, die Schmiede, der Stall, das Turbinenhaus, die Weberei, das Werksfeuerhaus und das Wirtschaftsgebäude (siehe Pkt. 3.2) Die einzelnen Gebäude werden unter Pkt. 4.1 bis Pkt. 4.16 dargestellt.



Abbildung 9: Satellitenansicht Fischagut Weigelsdorf 17.05.2020

Im Zentrum des Ensembles befindet sich die Fabrik. Sie ist mit ihren drei Geschossen das höchste und dominanteste Objekt auf der Liegenschaft. Die übrigen Gebäude sind um sie herum angeordnet. In der Abbildung 10 ist das Fabriksgebäude mit dem vorgesetzten Dampfmaschinenhaus zu erkennen. Auf der rechten Seite befindet sich das Portiergebäude und auf der linken Seite ist ein kleiner Teil des Herrenhauses, sowie etwas weiter hinten die Färberei zu erkennen.



*Abbildung 10: Blick von Osten auf das Ensemble, 06.02.2020*

Nördlich der Fabrik liegt der zentralgelegene Innenhof, er wird umgrenzt von der Fabrik, dem Portiergebäude und dem Arbeiterwohnhaus, die beiden letzteren sind in der Abbildung 11 zu erkennen. Dieser Innenhof weist eine rechteckige Form auf und ist Richtung Westen teils offen. Der Bereich wird lediglich durch den Fischa Kanal begrenzt (siehe Abbildung 9)

Im nördlichsten Teil des Areals bildet das Arbeiterwohnhaus durch seine asymmetrische, U-förmige Gestalt einen weiteren Bereich. Dieser ist annähernd quadratisch und nach Nordwesten hin offen. In der Abbildung 12 ist der nördliche Innenhof und sein westlicher Abschluss durch den Fischa Kanal zu erkennen.



*Abbildung 11: Blick von Süden auf das Arbeiterwohnhaus, 06.02.2020*



*Abbildung 12: Blick aus Nordwesten auf das Arbeiterwohnhaus, 06.02.2020*

Südlich der Fabrik liegen der Wirtschaftskomplex und das Herrenhaus. Der Wirtschaftskomplex besteht aus dem Wirtschaftsgebäude, der Weberei und der Färberei und ist L-förmig angeordnet. Zwischen diesem und der Fabrik liegt das Herrenhaus. Gemeinsam mit der Fabrik, bilden der L-förmige Wirtschaftskomplex und das Herrenhaus einen uneinsehbaren und annähernd quadratischen Bereich im Süden des Areals. In der Abbildung 13 ist dieser Innenhof westlich des Herrenhauses erkennbar.



*Abbildung 13: Blick von Westen auf das Herrenhaus, 06.02.2020*

Im westlichen Teil des Areals befinden sich das Turbinenhaus, die Schmiede, ein Lager sowie eine Werksfeuerwehr (zum Zeitpunkt der Begehung der Architektur DI Toifel ZT GmbH nicht mehr vorhanden, siehe Abbildung 9 und Abbildung 57 auf Seite 63 ) direkt am Fischka Kanal. In der Abbildung 14 ist die südliche Giebelwand der Schmiede, sowie das dahinterliegende Turbinenhaus direkt am Fischkanal zu erkennen.

Im äußersten Süden des Areals befinden sich drei Holzbauten, die Stallung, der Hühnerstall und die Imkerei. Die Holzbauten sowie der Garten sind in der Abbildung 15 zu erkennen.



*Abbildung 14: Blick aus Südwest auf die Schmiede, 06.02.2020*



*Abbildung 15: Blick von Westen auf die drei Holzbauten, 06.02.2020*



Im Nordosten direkt an der Einfahrt liegt das Gärtnerhaus und nimmt in Kontrast zu allen anderen Objekten des Ensembles eine asymmetrische Position ein. Es gliedert sich in keiner der zuvor erwähnten Bereiche ein. Dies deutet darauf hin, dass es zu einem deutlich späteren Zeitpunkt errichtet wurde (siehe Pkt. 3.5 Baualtersplan). In der Abbildung 16 ist hinter dem Gärtnerhaus, das Fabriksgebäude zu erkennen. Auf der rechten Seite ist das Arbeiterwohnhaus und auf der linken Seite das Herrenhaus zu sehen. Weiters sind kleine Gebäudeteile des Portiergebäudes, des dahinter befindlichen Dampfmaschinenhauses, sowie die Ostfassade des Wirtschaftsgebäudes, sowie Teile der Nordfassade der Weberei und die östlich liegende Parkanlage zu erkennen.



*Abbildung 16: Blick von Osten auf das Ensemble, 06.02.2020*

### 3.4 BAUPERIODEN<sup>25</sup>

Der Punkt 2.5 Bauperioden beruht auf der Grundlage des von Di Ali Acik, Msc ausgearbeiteten Berichts „Fischapark“ ehemalige Baumwollspinnfabrik Schivitzhoffenstraße 1-3 2483 Ebreichsdorf-Weigelsdorf/NÖ, vom Juni 2017, sowie dem Baualtersplan, Grundlage Fischapark Baualtersplan von DI Ali Acik, MSc, Juni 2017 ausgeführt im Auftrag des Grundeigentümers. Die in diesem Punkt angeführten Inhalte wurden lediglich aus Gründen der besseren Lesbarkeit in eigenen Worten geschrieben. Da die beiden oben genannten Grundlagen inhaltlichen Differenzen aufwiesen, wurde in dieser Arbeit nach dem „Prinzip Plan vor Text“, der Text dahingehend korrigiert.

---

<sup>25</sup>Vgl. DI Ali Acik, Msc, Bericht „Fischapark“ ehemalige Baumwollspinnfabrik Schivitzhoffenstraße 1-3 2483 Ebreichsdorf-Weigelsdorf/NÖ, vom Juni 2017, S. 17 ff.

## Die Anfänge

Vor der Errichtung der Fabrikanlage, war die Liegenschaft „Fischagut“ nicht bebaut.

Laut den sogenannten „Operaten“ (Grundparzellenprotokollen) von 1827 aus dem Archiv des Bundesamts für Eich- und Vermessungswesen in Wien geht hervor, dass die gesamten Grundstücke bzw. Flächen ursprünglich als Grünland (Wiesen, Garten) deklariert waren.

Die Tatsache, dass der erste Eigentümer (bzw. der erste Bauherr) der Fabrikanlage Frans Pösl ein Müller war, führte aufgrund seiner beruflichen Bezeichnung zu der falschen Annahme, dass auf dem Areal vor 1841 eine Mühle stand. Der Beruf wird in den Grundparzellenprotokollen bzw. Grundteilungsprotokollen des Archivs für Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen angeführt.

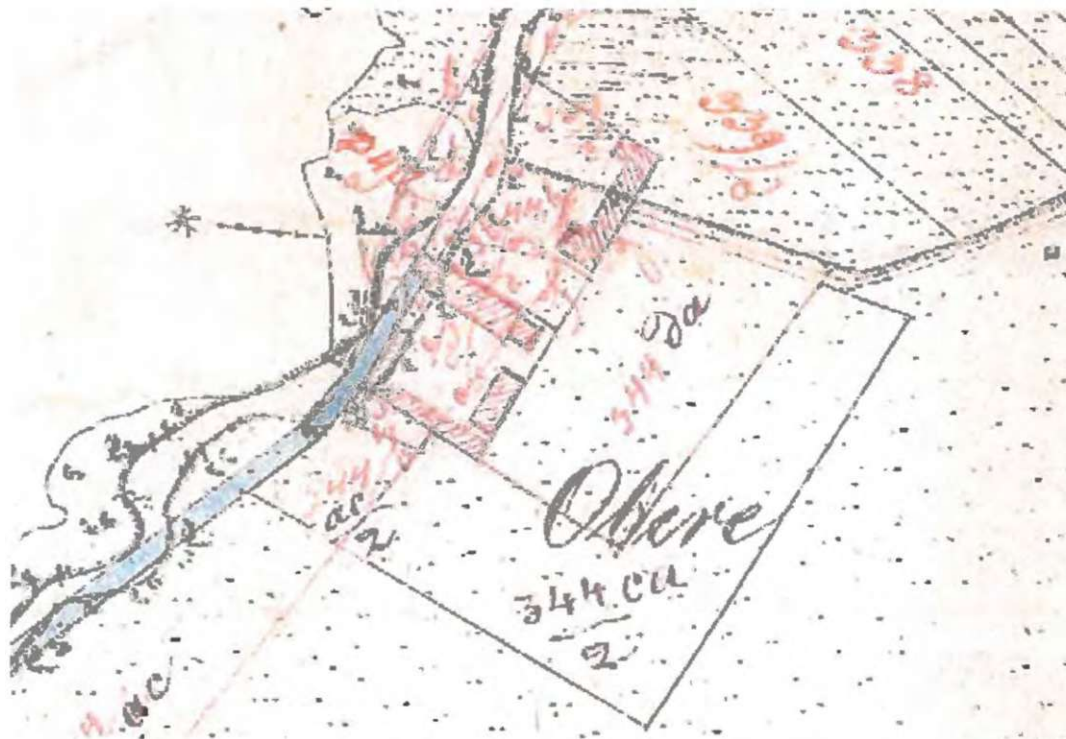


Abbildung 17: GTB (Grundteilungsbogen) 1842, neue Objekte wurden rot gekennzeichnet

## Bauperiode 1 - 1841

Franz Pösl kaufte das Grundstück 1840 bzw. 1841 und errichtete die Firma unter dem Namen „Pösl und Wögerer“.

Aus den Literaturen von Otruba und Hösch sowie aus dem Archiv des BEV's (Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen) geht hervor, dass die Fabrikanlage im selben Jahr des Grundstückskaufs erbaut wurde.

Die dendrochronologische Analyse gibt ebenfalls an, dass die Errichtung der Anlage 1841 erfolgte. Zu dieser Zeit bestand die Fabrikanlage aus der Fabrik (mit Turbinenhaus), dem Herrenhaus, dem L-förmigen Wirtschaftstrakt und dem Arbeiterwohnhaus.

Bereits in der ersten Bauperiode wurde die Fabrik in ihrer Form und Gestalt so errichtet, wie sie heute noch besteht. Sie besitzt heute noch ihre ur-

sprüngliche Form inklusive des Dachstuhls.

Das Turbinenhaus wurde im Westen an die Fabrik angebaut und war zur damaligen Zeit eingeschossig. Es befand sich gleich am Ufer des Fischakanaals, wo durch ein Wasserrad im Turbinenhaus (Turbinenraum) Energie gewonnen wurde.

Das Dampfmaschinenhaus wurde östlich an die Giebelwand der Fabrik angebaut. Der eingeschossige, etwas schmalere Baukörper war 1841 ein Teil der Anlage und besaß an der Ostfassade drei hohe Rundbogenfenster.

Auch das Herrenhaus besteht noch heute in seiner ursprünglichen Form inklusive Dachstuhl und wurde ebenfalls 1841 errichtet. Es befindet sich südöstlich des Fabrikgebäudes. Das Herrenhaus bildet gemeinsam mit

dem L-förmigen Wirtschaftstrakt einen südlich des Fabrikgebäudes befindlichen Innenhof.

Der Wirtschaftstrakt gliedert sich aus dem Wirtschaftsgebäude, der Weberei und der Färberei und war zur Zeit der ersten Bauperiode eingeschossig. Das Wirtschaftsgebäude und die Färberei bestehen noch heute annähernd in ihrer ursprünglichen Form inklusive Dachstuhl.

Das zweigeschossige Arbeiterwohnhaus befindet sich nördlich des Fabrikgebäudes. Es besitzt einen U-förmigen Grundriss, dessen nördlicher und südlicher Flügeltrakt gleich lang sind. Es besteht ebenfalls noch heute in seiner ursprünglichen Form inklusive Dachstuhl, lediglich im Innenbereich gab es im Laufe der Zeit einige Veränderungen.

## Bauperiode 2 – 1845 bis 1850

In dieser Bauperiode wurde die Färberei in Richtung Fabrik mittels eines eingeschossigen Anbaues an den Bestand um 13,5m gegen die Fabrik verlängert.

Weiters wurde ein zweigeschossiger Baukörper an das Turbinenhaus zugebaut und die eingeschossige Schmiede auf der gegenüberliegenden Seite des Fischakanals westlich der Färberei errichtet. Die Schmiede und der zweigeschossige Anbau an das Turbinenhaus hatten Richtung Westen dieselbe Baufluchtlinie.

## Bauperiode 3 – 1850er Jahre

In der Bauperiode 3 wurde der südliche Flügeltrakt des Arbeiterwohnhauses Richtung Westen durch einen zweigeschossigen Anbau an den Bestand erweitert.

Weiters erhielt die Weberei über die gesamte Länge gegen Süden eine Ver

breiterung. Im Zuge dessen wurde die ehemalige südliche Außenmauer zur Mittelmauer angepasst. Außerdem wurde die Weberei um ein zusätzliches Geschoss über den gesamten Grundriss aufgestockt. Erweitert wurde über dem ursprünglichen Bestand sowie über dem neu verbreiterten Bereich. Eine neue WC-Anlage war in dieser Aufstockung bzw. Verbreiterung enthalten.

Auch das eingeschossige Turbinenhaus, welches genau über dem Fischakanal liegt und Teil des Urbestandes war, wurde in dieser Bauperiode um ein Geschoss aufgestockt.

Weiters wurde der 1845 / 1850 errichtete zweigeschossige Anbau des Turbinenhauses gegen Westen um 4m über zwei Geschosse erweitert.

Das nördlich des Turbinenhauses gelegene Lager wurde in ebenfalls in der ersten Bauperiode errichtet. Zu dieser Zeit hatte es jedoch noch nicht seine

heutigen Dimensionen. Die Massive Innenwand, welche heute die einzige Trennwand im Erdgeschoss bildet, war zum Errichtungszeitpunkt der nördliche Abschluss des Gebäudes.

## Bauperiode 4 – 1860er Jahre

In diese Bauperiode wurde der nördliche eingeschossige Bereich des Portiergebäudes errichtet.

Weiters wurde der südliche Flügeltrakt des Arbeiterwohnhauses, mittels eingeschossigen Zubaus, Richtung Westen bis zum Fischakanal erweitert. Der Zubau, welcher heute nicht mehr erhalten ist, wurde direkt an die bestehende Giebelwand angebaut.

## Bauperiode 5 – Das letzte Drittel des 19. Jahrhunderts

In der Bauperiode 5 wurde das Portiergebäude Richtung Süden mittels Anbau erweitert. Dieser war niedriger und schmaler als das bestehende Portiergebäude.

Weiters wurde für die neue Dampfmaschine (ca. 1870) der bereits 1841 errichtete eingeschossige Bau an der östlichen Giebelwand des Fabriksgebäudes, bis auf den mittleren Bereich seiner Südwand, komplett neu gebaut.

Die Erweiterung des Portiergebäudes, die Verbreiterung bzw. Entkernung des Dampfmaschinenhauses, die Hochhebung des ursprünglichen Dachstuhles des Wirtschaftsgebäudes, der Anbau eines eingeschossigen Objektes südlich an das Wirtschaftsgebäude, der Zubau einer zweigeschossigen WC-Anlage im Südwesten der Weberei, der Bau des Werksfeuerwehrhauses und die Erweiterung des Lagers gegen Norden fallen in diese Bauperiode hinein.

Das östliche Ende des Wirtschaftsgebäudes wurde neu gestaltet und adaptiert, wodurch sich die Decke zum Dachgeschoss im Osten erhöhte. Aufgrund dessen wurde der seit 1841 bestehende Dachstuhl über die gesamte Länge des Wirtschaftsgebäudes demontiert. Mittels anschließender Errichtung einer Drempelmauer im Westen von ca. 1,2 bis 1,5m, war es möglich den demontierten Dachstuhl wieder zu montieren. Dadurch besaß das Wirtschaftsgebäude weiterhin sein ursprüngliches Dach, dieses wurde lediglich hochgehoben.

An der südlichen Außenmauer des Wirtschaftsgebäudes wurde nach der Hochhebung des Dachstuhles ein kleiner, eingeschossiger Zubau mit Pultdach errichtet.

Weiters wurde eine WC-Anlage an den Bestand der südlichen Ecke der Weberei angebaut. Diese führte über zwei Geschosse.

1878 wurde im Westen des Areals - direkt am Ufer des Fischakanals - das Werksfeuerwehrhaus als Fachwerkbau mit Ziegeln errichtet.

Außerdem wurde das Lager im äußersten Westen des Areals Richtung Norden erweitert.

Weiters erhielt die Fabrik im nordwestlichen Eck eine WC-Anlage, die an den Bestand angebaut wurde und über drei Geschosse führte.

## **Bauperiode 6 - Anfang des 20. Jahrhunderts**

Anfang des 20. Jahrhunderts wurde das Gärtnerhaus errichtet. Es befindet sich an der Einfahrt zur Fabrikanlage und nimmt als einziger Baukörper eine asymmetrische Position ein. Durch seine Positionierung bildet es einen Kontrast zu allen anderen Objekten des Ensembles und deutet darauf hin, dass es zu einem viel späteren Zeitpunkt errichtet wurde. Die Architektur sowie die Fassadengestaltung sind ebenfalls bezeichnend für das frühe 20. Jahrhundert.

### 3.5 BAUALTERSPLAN

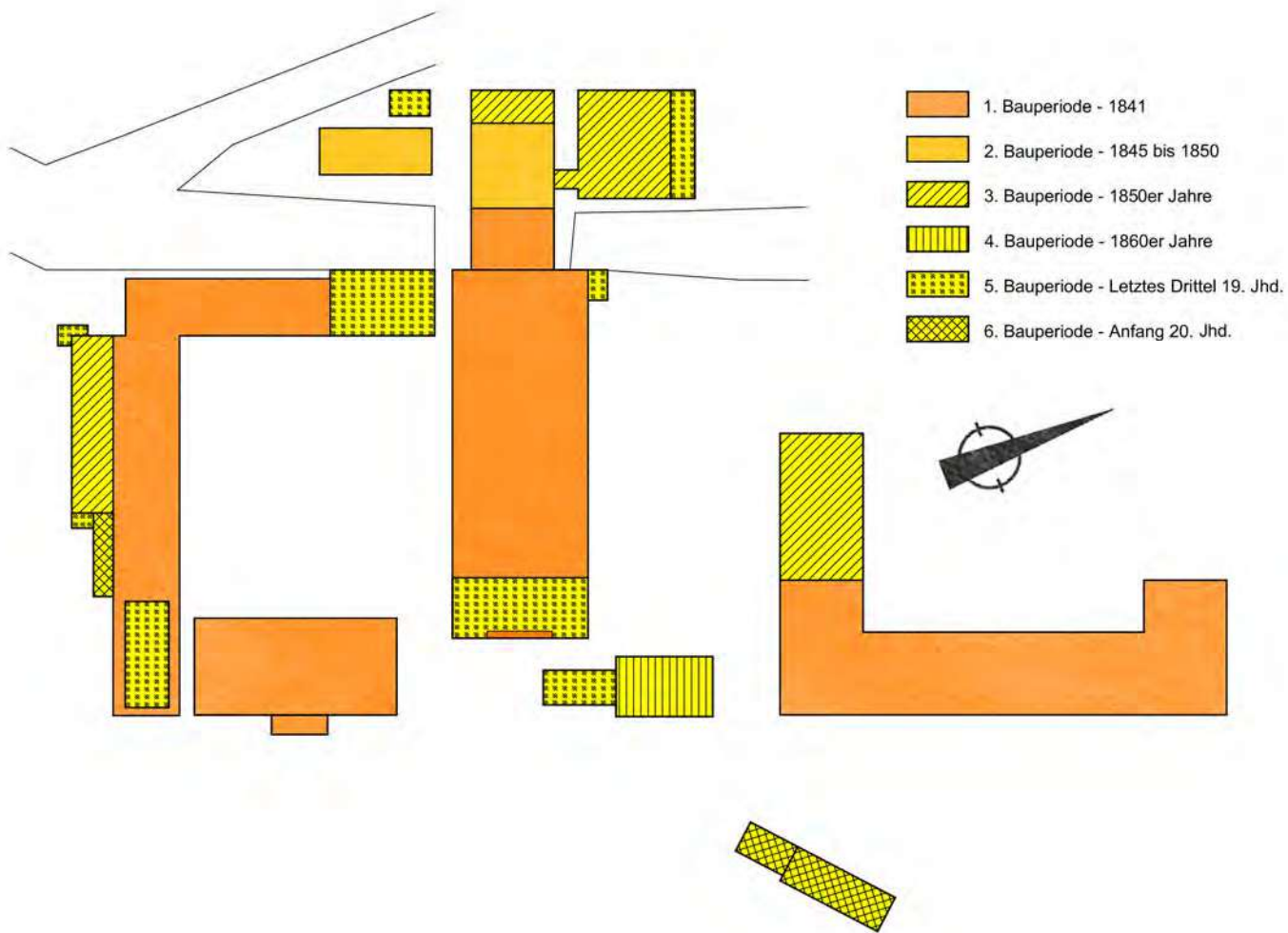


Abbildung 18: Baualtersplan Erdgeschoss



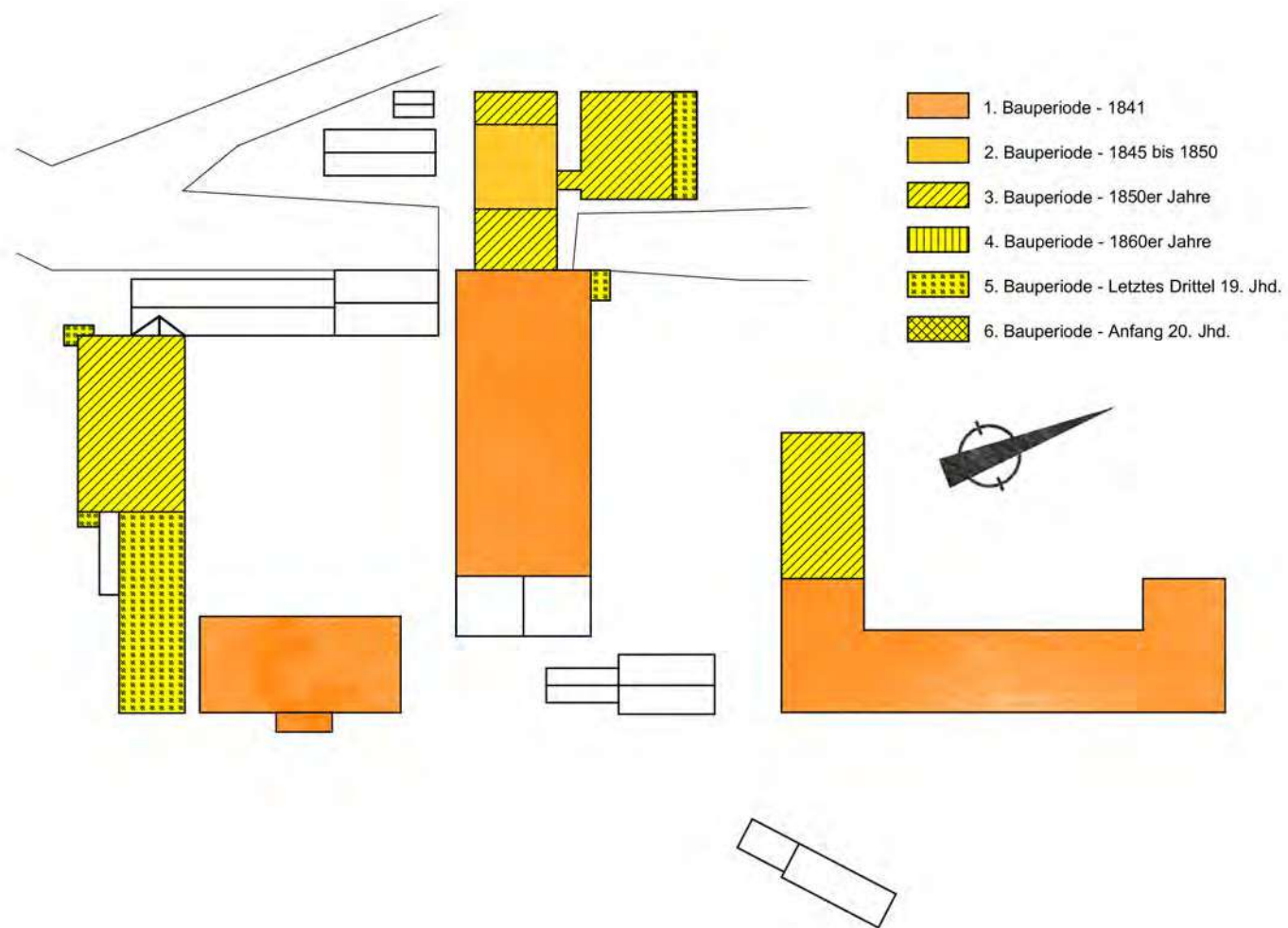


Abbildung 19: Baualtersplan 1.Obergeschoss

### 3.6 DENKMALSCHUTZBEREICH

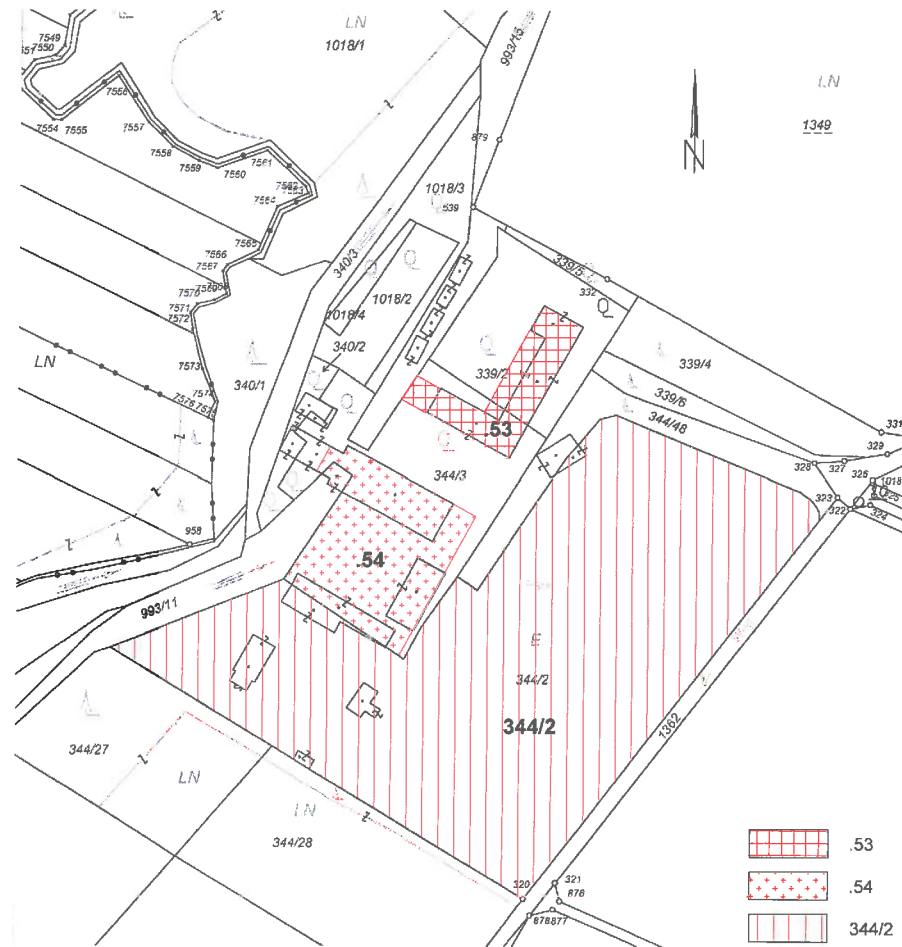
Aus dem Bescheid des Bundesdenkmalamts vom 08.03.2000 (GZ.: 5.827/1/2000) geht hervor, dass die Baumwollspinnfabrik „Fischapark“ mit dem Gdst.Nr. .53, .54 und 344/2, jeweils EZ 41, KG 04115 Weigelsdorf unter Denkmalschutz gestellt ist.<sup>26</sup>

Bei der Gdst.Nr. 344/2 handelt es sich um ein Grundstück, hingegen bei den Nummern .53 und .54 handelt es sich um Baugrundstücke der alten Nummerierung, welche dem Franziszeischen Kataster von 1869 zu entnehmen sind.<sup>27</sup>

In Anlehnung an den Bescheid des Bundesdenkmalamts vom 08.03.2000 kommen die in Abbildung 20 dargestellten Bereiche in Betracht.

<sup>26</sup>Vgl. Bundesdenkmalamt, Bescheid (GZ.: 5.827/1/2000), Spruch, 08.03.2000, S.1

<sup>27</sup>Vgl. DI Ali Acik, Msc, Bericht „Fischapark“ ehemalige Baumwollspinnfabrik Schivitzhoffenstraße 1-3 2483 Ebreichsdorf-Weigelsdorf/NÖ - Denkmalschutzbereich, vom Juni 2017



**Abbildung 20: Denkmalschutzbereich gemäß Bescheid des Bundesdenkmalamts vom 08.03.2000 (GZ.: .827/1/200)**

Im Grundbuch (EZ41; TZ 3135/2017) wurde festgehalten, dass die Grundstücke mit den Nummern 339/2, 344/3 und 344/2 unter Denkmalschutz stehen. Dies steht im Widerspruch mit dem Bescheid des Bundesdenkmalamts vom 08.03.2000 (GZ.: 5.827/1/2000)<sup>28</sup>

In Anlehnung an das Grundbuch (EZ41; TZ 3135/2017) kommen die in Abbildung 21 dargestellten Bereiche in Betracht.

Nach Rücksprache der Architekt DI Toifel ZT GmbH mit dem Bundesdenkmalamt, wurde festgehalten, dass die aus dem Bescheid des Bundesdenkmalamts vom 08.03.2000 (GZ.: 5.827/1/2000) hervorgehenden Bereiche (Abbildung 21) offiziell als Denkmalschutz gelten und die Bereiche aus dem Grundbuch (EZ41; TZ 3135/2017) zu vernachlässigen sind.

<sup>28</sup>Vgl. Republik Österreich Grundbuch, 03.04.2017

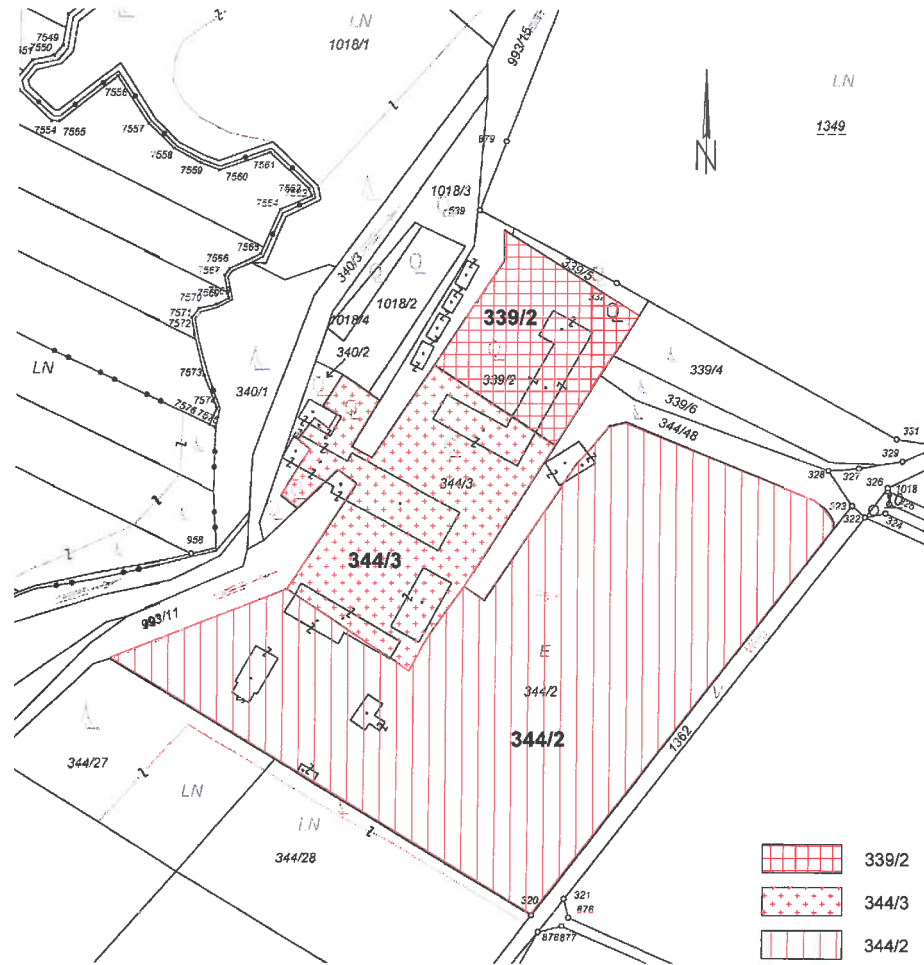


Abbildung 21: Denkmalschutzbereich gemäß Grundbuch (EZ41, TZ 3135/2017)

### 3.7 ORTSCHAFT - WEIGELSDORF

Weigelsdorf befindet sich in Niederösterreich und ist eine Katastralgemeinde der Stadt Ebreichsdorf im Verwaltungsbezirk Baden.

Die Katastralgemeinde liegt im südlichen Teil des Wiener Beckens. Sie ist von Siedlungen geprägt, besitzt jedoch noch einen „bäuerlichen“ Kern. Das ebene Ortsgebiet wird von der Fischa durchlossen.<sup>29</sup>

Laut „ebreichsdorf.gv.at“ gab es am 01.01.2022 3.393 Einwohner in der Ortschaft und davon waren 2.690 Hauptwohnsitzgemeldet. Diese ergaben zusammen insgesamt 1.371 Haushalte. Weigelsdorf besitzt eine Fläche von 739 ha und liegt auf einer Seehöhe von 204 m.<sup>30</sup>

---

<sup>29</sup>Vgl. <https://4ebreichsdorf.at/weigelsdorf/>, Zugriff am 18.03.2022

<sup>30</sup>Vgl. [https://www.ebreichsdorf.gv.at/Stadt/Wissenswertes/Zahlen\\_und\\_Fakten](https://www.ebreichsdorf.gv.at/Stadt/Wissenswertes/Zahlen_und_Fakten), Zugriff am 04.03.2022

Die Pfarrkirche Weigelsdorf zählt zu Weigelsdorfs Sehenswürdigkeiten.

Sie ist den Heiligen St. Peter und Paul geweiht.<sup>31</sup>

Weiters besitzt die Ortschaft eine Vielfalt an Naturjuwelen. Dazu zählen die Au-Landschaft, das Kirchabachl, der Tschiedlpark und die Erholungsgebiete an den Schotterteichen.<sup>32</sup>

<sup>31</sup>Vgl. <https://www.erzdioezese-wien.at/pages/pfarren/9539>

<sup>32</sup>Vgl. <https://4ebreichsdorf.at/weigelsdorf/>, Zugriff am 18.03.2022



Abbildung 22: Pfarrkirche Weigelsdorf

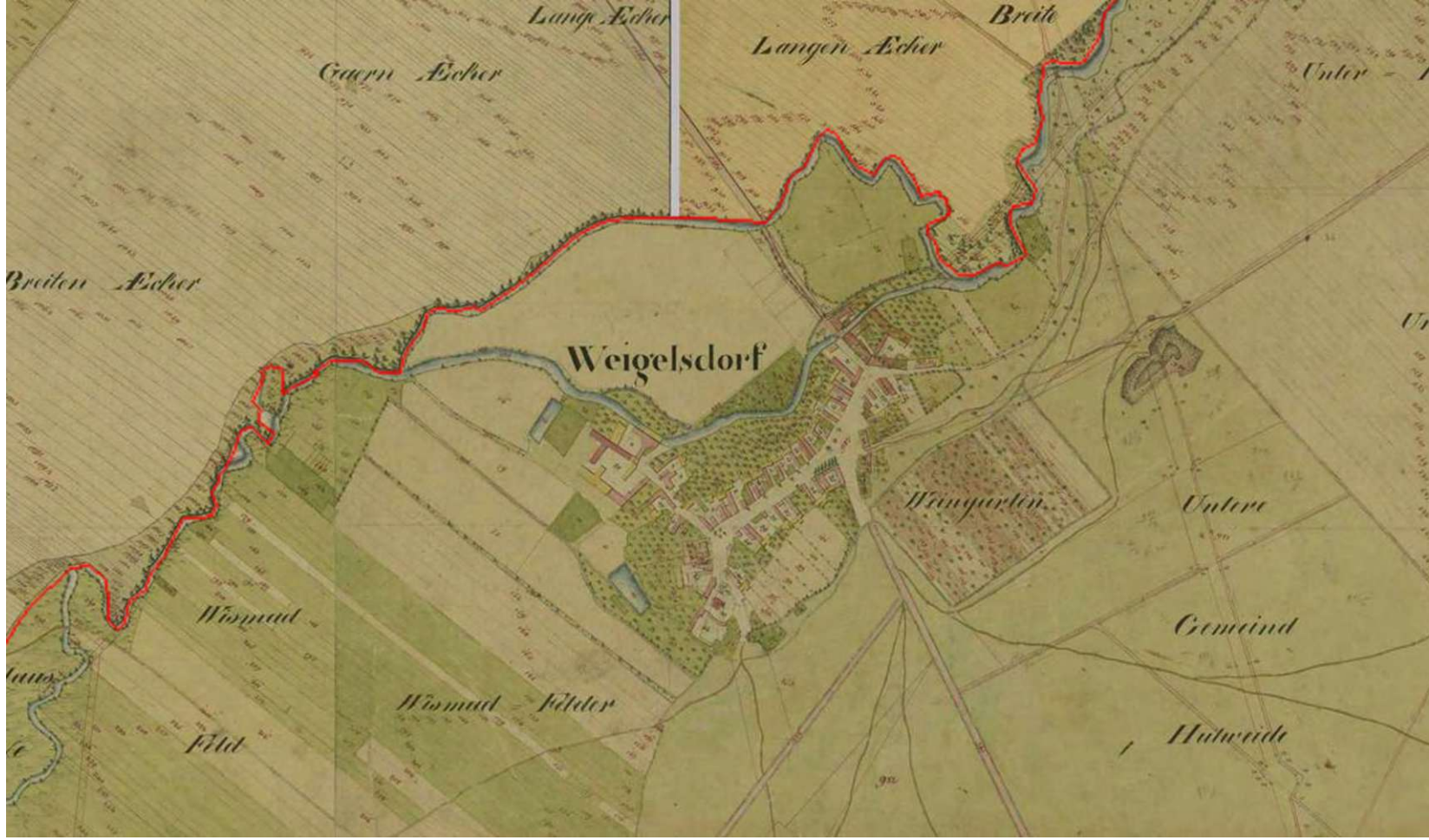


Abbildung 23: Habsburgermonarchie - Französischer Kataster, Weigelsdorf, 1819



Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar  
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

## 04.DIE GEBÄUDE

## 4.1 ARBEITERWOHNHAUS

Das Arbeiterwohnhaus ist das nördlichste Gebäude des Ensembles. Es ist zweigeschoßig und hat einen u-förmigen Grundriss. Wie auf der Abbildung 26 und Abbildung 24 erkennbar, ist der südliche Seitentrakt länger als der

nördliche. Das gesamte Gebäude verfügt über ein Satteldach, welches als Giebelwand abschließt.



Abbildung 24: Westfassade und Nordfassade Arbeiterwohnhaus, 06.02.2020

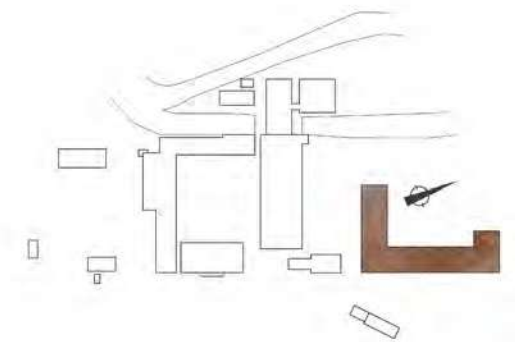


Abbildung 25: Lageplan Position Arbeiterwohnhaus



Abbildung 26: Ostfassade Arbeiterwohnhaus, 06.02.2020



## 4.2 DAMPFMASCHINENHAUS

Das Dampfmaschinenhaus ist östlich an das Fabriksgebäude angebaut, siehe Abbildung 27 und Abbildung 28. Es ist ein eingeschößiger, rechteckiger Bau und weist dieselbe Breite wie das Fabriksgebäude auf. Das Gebäude verfügt über ein Satteldach mit Giebel an der Ostseite.

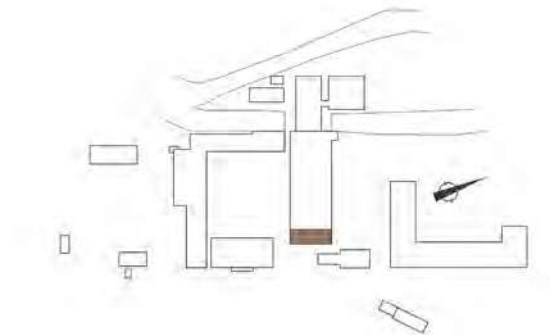


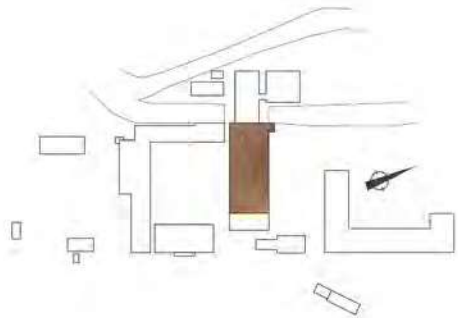
Abbildung 28: Lageplan Position Dampfmaschinenhaus



Abbildung 27: Ostfassade Dampfmaschinenhaus, 06.02.2020

### 4.3 FABRIK

Die Fabrik befindet sich im Zentrum des Ensembles. Sie ist ein rechteckiger Baukörper welcher sich West-Ost erstreckt (siehe Abbildung 30). Das Fabriksgebäude ist 3-geschoßig und besitzt ein Satteldach. An der östlichen Giebelwand ist das Dampfmaschinenhaus angebaut (siehe Abbildung 29) und an der westlichen Giebelwand das Turbinenhaus.



*Abbildung 30: Lageplan Position*



*Abbildung 29: Südfassade Fabrik, 06.02.2020*

## 4.4 FÄRBEREI

Die Färbereich bildet den westlichen Abschluss des Wirtschaftskomplexes und liegt südlich der Fabrik (siehe Abbildung 31). Das Gebäude ist ein eingeschößiger und langgestreckter Baukörper welcher sich Nord-Süd erstreckt und besitzt ein Satteldach (siehe Abbildung 32).



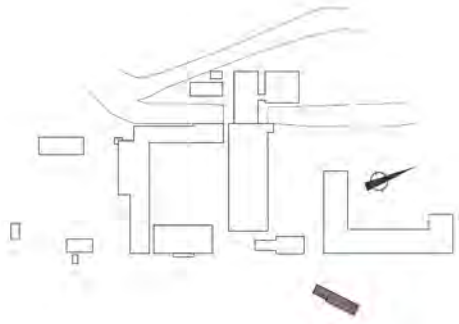
Abbildung 31: Lageplan Position



Abbildung 32: Ostfassade Färberei, 06.02.2020

## 4.5 GÄRTNERHAUS

Das Gärtnerhaus befindet sich östlich des Ensembles und ist als einziger Baukörper schräg angeordnet (siehe Abbildung 33). Der eingeschosßige und langgestreckte Bau wurde bereits zum Teil abgerissen (siehe Abbildung 34 und Abbildung 35).



*Abbildung 33: Lageplan Position Gärtnerhaus*



*Abbildung 34: Westfassade Gärtnerhaus, 06.02.2020*



*Abbildung 35: Ostfassade Gärtnerhaus, 06.02.2020*

## 4.6 HERRENHAUS

Das Herrenhaus befindet sich südöstlich der Fabrik und liegt gemeinsam mit dem östlichen Abschluss des Wirtschaftsgebäudes, sowie dem Arbeiterwohnhaus auf einer Flucht (siehe Abbildung 37). Das Gebäude besteht aus zwei Geschossen und besitzt ein Walmdach. Es ist als einziger Baukörper des Ensembles repräsentativ gestaltet (siehe Abbildung 38).



*Abbildung 36: Lageplan Position Herrenhaus*



*Abbildung 37: Ostfassade Herrenhaus, 06.02.2020*

## 4.7 HÜHNERSTALL

Der Hühnerstall befindet sich im südlichen Garten des Areals und liegt ebenfalls an der östlichen Fassade mit dem Herrenhaus auf einer Flucht (siehe Abbildung 38). Das rechteckige Gebäude ist ein aus Holzbrettern hergestellter Fachwerksbau. Es ist eingeschossig und besitzt ein aufgesetztes Satteldach mit abgeknickten Seiten (siehe Abbildung 39).

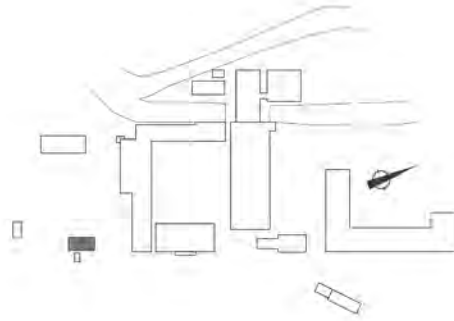


Abbildung 38: Lageplan Position Hühnerstall



Abbildung 39: Westfassade Hühnerstall, 06.02.2020

## 4.8 IMKEREI

Die Imkerei ist der südlichste Baukörper des Ensembles und bildet den Abschluss des südlichen Gartens (siehe Abbildung 40). Das schmale, rechteckige Gebäude ist ein Fachwerksbau und besitzt ein Satteldach (siehe Abbildung 41).

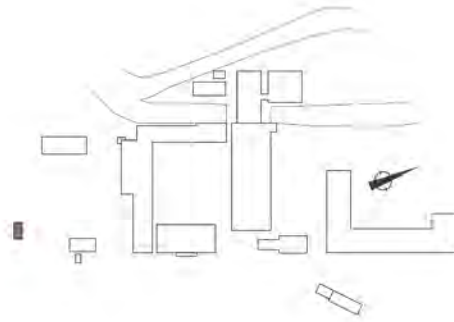


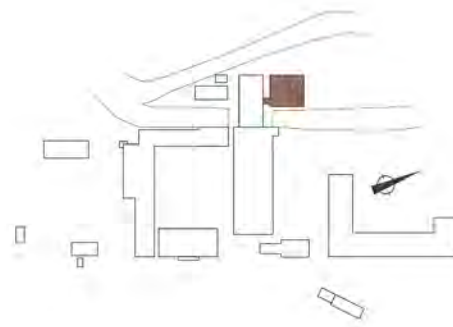
Abbildung 40: Lageplan Position Imkerei



Abbildung 41: Nordfassade Imkerei, 06.02.2020

## 4.9 LAGER

Das Lager befindet sich im westlichen Bereich des Ensembles, nördlich des Turbinenhauses und ist mit diesem verbunden (siehe Abbildung 42). Der eingeschößige Baukörper weist einen quadratischen Grundriss auf und besitzt ein Satteldach (siehe Abbildung 43).



*Abbildung 42: Lageplan Position Lager*



*Abbildung 43: Nordwestansicht Lager, 06.02.2020*



## 4.10 PORTIERGEBÄUDE

Das Portiergebäude befindet sich östlich der Fabrik zwischen Herrenhaus und Arbeiterwohnhaus (siehe Abbildung 44). Das Gebäude ist eingeschöfzig und besteht aus zwei breitrechten Baukörpern. Der südliche Teil ist etwas schmaler und niedriger als der nördliche Gebäudeteil, beide besitzen ein Satteldach (siehe Abbildung 45).



Abbildung 44: Lageplan Position Portiergebäude



Abbildung 45: Südostansicht Portiergebäude, 06.02.2020

## 4.11 SCHMIEDE

Die Schmiede befindet sich südwestlich des Ensembles direkt am Fischa Kanal und südlich des Turbinenhauses (siehe Abbildung 46). Das Gebäude ist eingeschößig, breitrechteckig und besitzt ein Satteldach (siehe Abbildung 47). Die Giebelwände sind Richtung Norden und Süden gerichtet.



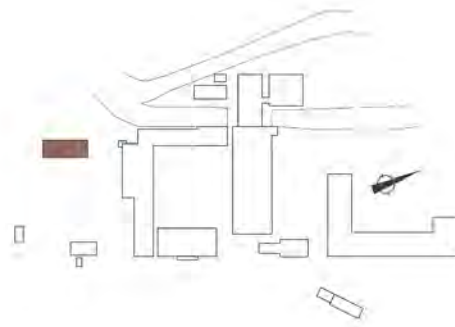
Abbildung 46: Lageplan Position Schmiede



Abbildung 47: Nordwestansicht Schmiede, 06.02.2020

## 4.12 STALL

Der Stall befindet sich im südlichen Garten des Areals und bildet dessen westlichen Abschluss (siehe Abbildung 48). Das rechteckige Gebäude ist ein aus Holzbrettern hergestellter Fachwerksbau. Es ist zweigeschossig und besitzt ein aufgesetztes Satteldach. An der südlichen Fassade befindet sich ein eingeschossiger Zubau mit Pultdach (s. Abbildung 49).



*Abbildung 48: Lageplan Position Stall*



*Abbildung 49: Ostfassade Stall, 06.02.2020*

## 4.13 TURBINENHAUS

Das Turbinenhaus befindet sich mittig des Ensembles und schließt mit seiner östlichen Giebelwand an die Fabrik an. Weiters ist das über den Fischa Kanal reichende Gebäude an seiner nördlichen Fassade mit dem Lager verbunden (siehe Abbildung 51). Das breitrechte Turbinenhaus ist zweigeschoßig und besitzt ein Satteldach, welches im Westen abgewalmt ist (siehe Abbildung 50).



*Abbildung 51: Lageplan Position Turbinenhaus*



*Abbildung 50: Südwestansicht Turbinenhaus, 06.02.2020*

#### 4.14 WEBEREI

Die Weberei befindet sich im Süden des Ensembles und bildet gemeinsam mit der Färberei und dem Wirtschaftsgebäude einen L-förmigen Baukomplex (siehe Abbildung 53). Das breitrechte Gebäude ist zweigeschoßig und besitzt ein Satteldach. An den südlichen beiden Ecken des Gebäudes befinden sich kleine Anbauten (siehe Abbildung 52).

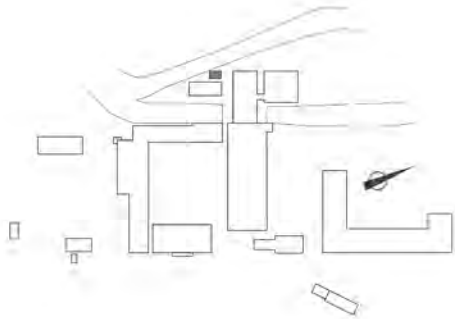


Abbildung 53: Lageplan Position Weberei



Abbildung 52: Südfassade Weberei, 06.02.2020

#### 4.15 WERKSFEUERWEHRHAUS

Das Werksfeuerwehrhaus war das kleinste Objekt des Ensembles und befand sich westlich der Schmiede und südlich des Turbinenhauses, direkt am Fische Kanal (siehe Abbildung 54). Das rechteckige Gebäude war ein Fachwerksbau und besaß ein Satteldach (siehe Abbildung 56). Auf den Aufnahmen der Architekt DI Toifel ZT GmbH aus dem Jahr 2020 ist es bereits nicht mehr zu sehen (siehe Abbildung 55).

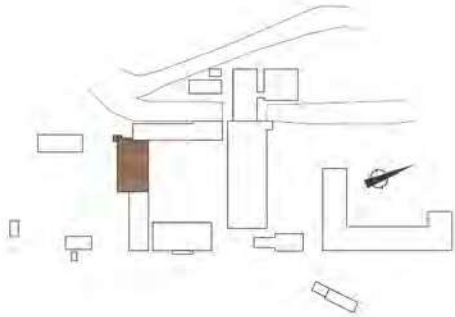


Abbildung 54: Lageplan Position Werksfeuerwehrhaus



Abbildung 56: Nordwestansicht Werksfeuerwehrhaus, 2017



Abbildung 55: Ehemaliger Standort des Werksfeuerwehrhauses, 06.02.2020

## 4.16 WIRTSCHAFTSGEBÄUDE

Das Wirtschaftsgebäude befindet sich im südlichen Bereich des Ensembles und ist Teil des L-förmigen Wirtschaftsbaukomplexes (siehe Abbildung 57). Das langgestreckte Gebäude ist eingeschösig und besitzt ein Satteldach, welches im Osten abgewalmt ist. An der südlichen Fassade befindet sich ein rechteckiger niedriger Anbau mit Pultdach, direkt an der östlichen Giebelwand der Weberei (siehe Abbildung 58).



Abbildung 57: Lageplan Position Wirtschaftsgebäude



Abbildung 58: Südfassade Wirtschaftsgebäude, 06.02.2020



Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar  
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.



# 05.REVITALISIERUNG FISCHAGUT WEIGELSDORF ARBEITERWOHNHAUS

## 5.1 BESTANDSAUFNAHME

### 5.1.1 Allgemein

Historisch gesehen hat der südliche Raum von Wien die Textindustrie in Österreich im 18ten und 19ten Jahrhundert vor allem in den Bereichen Baumwolle und Seide stark geprägt.

Zu Beginn des 19. Jahrhunderts erhielt die Textilindustrie in diesem Raum durch die ersten großen mechanischen Spinnereien einen ersten und dann durch die Erfindung bzw. die Verwendung der Dampfmaschinen in diesem Sektor einen weiteren Schub.

Im Raum südlich von Wien entstanden unterschiedliche Textilstandorte und einer dieser Beispiele ist das Ensemble Fischagut. Der Bau der Baumwollspinnfabrik „Fischagut“ begann im Jahre 1841 und wurde in den darauffolgenden Jahren immer mehr ausgebaut.

Unter Punkt 4 dieser Arbeit werden die unterschiedlichen Ausbauten detailliert erklärt und dargestellt.

Nach dem Kauf des Grundstücks 1841 durch Franz Pösl wurde die Anlage bestehend aus Fabriksgebäude, Arbeiterwohnhaus, Herrenhaus und Wirtschaftstrakt noch im gleichen Jahr in der ersten Bauperiode errichtet. In den folgenden 40 Jahren wurde das Ensemble hauptsächlich durch Zubauten und Aufstockungen erweitert. Zuletzt wurde Anfang des 20. Jahrhunderts ein Gärtnerhaus bei der Einfahrt zur Fabriksanlage errichtet und bis zur Schließung der Produktionsstätte 1974 fanden keine Bauten mehr statt.

Die Verwendung des Arbeiterwohnhauses nach der Fabrikschließung 1974 können wir aus dem Einreichplan „für den Umbau eines Industrieobjektes in ein Wohnhaus“<sup>33</sup> erkennen.

In der Nutzflächenzusammenstellung sind insgesamt 32 Wohneinheiten mit ca. 2063 m<sup>2</sup> über Erdgeschoss, ersten Stock und Dachgeschoss vorausgesehen.

In diesem Einreichplan aus dem Jahr 1984 ist auch angemerkt, dass das Objekt zum damaligen Zeitpunkt nicht unter Denkmalschutz stand.

Für die Revitalisierung des Ensembles Fischagut und insbesondere für die Umwidmung des Arbeiterwohnhauses in ein Therapiezentrum und Apart-Hotel bedarf es einer genauen Bestandsaufnahme.

<sup>33</sup>Vgl. IBH Immobilien Bau- und Handels GmbH  
2542 Kottlingbrunn (Einreichplan M:100)



*Abbildung 59: Ostansicht Arbeiterwohnhaus, 06.02.2020*



*Abbildung 61: Südansicht Arbeiterwohnhaus, 06.02.2020*



*Abbildung 60: Ostansicht Arbeiterwohnhaus, 27.03.2018*



*Abbildung 62: Ostansicht Arbeiterwohnhaus, 06.02.2020*

### 5.1.2 Das Arbeiterwohnhaus

Das Arbeiterwohnhaus wurde in der ersten Bauperiode 1841 nördlich des Fabrikgebäudes errichtet. Es hat einen U-förmigen Grundriss und ist zweigeschossig ausgeführt. Die Flügeltrakte im Süden und Norden waren ursprünglich gleich lang. Jedoch wurde der südliche Trakt in der dritten Bauperiode in Richtung Westen in Form eines zweigeschossigen Zubaus erweitert.

In der vierten Bauperiode wurde der südliche Flügeltrakt zwar erneut an der bestehenden Giebelwand erweitert- diesmal durch einen eingeschossigen Zubau - jedoch ist diese Erweiterung nicht erhalten geblieben.

Durch die Ausrichtung der Flügeltrakte nach Westen bildet sich auf dieser Seite ein Hof, der zum Fischakanal hin offen ist. Auf der Ostseite in Richtung

der Einfahrt des Fabrikgeländes befindet sich die Hauptfassade und eine Durchfahrt zum Hof.

Alle Eingänge zu den Wohnungen befinden sich hofseitig und bestehen aus einer Tür und einer Oberlichte, wobei das erste Obergeschoss nur durch eine einzige Stiege direkt neben der Durchfahrt erreichbar ist. Eine durchgehende hölzerne Pawlatsche ermöglichte in der Vergangenheit den Zugang zu den Wohnungen im ersten Obergeschoss. Heute ist das Betreten des Obergeschosses aufgrund von Verwitterungen ein Sicherheitsrisiko. Die Fassade des Arbeiterwohnhauses ist glatt verputzt und in gelber Farbe ausgeführt. Der Sockelbereich des Gebäudes besteht aus Bruchsteinmauerwerk. Zudem wird der Bau durch einen Stockwerkgesims und einen Kranzgesims betont.

Das Gebäude besitzt ein Satteldach, welches als Kehl balkendachstuhl mit doppelt stehendem Stuhl mit Hänge werk ausgeführt ist. Die Ostfassade mit Blick nach Südosten teilt sich über zwei Geschosse 21 Fensterachsen. Der südliche Flügeltrakt mit Blick nach Südwesten hat 12 und der nördliche Flügeltrakt mit Blick nach Nordosten hat 6 Fensterachsen. Die Fenster sind Kastenfenster, wobei sie fassadenseitig 4-teilig und hofseitig 2-teilig ausgeführt sind. Fassadenseitig bestehen sie aus 2 Flügeln und 2 Oberlichtenflügeln mit einer 6-teiligen Verglasung und hofseitig bestehen sie aus 2 Flügeln mit einer 6-teiligen Verglasung.

Laut Bescheid des Bundesdenkmalamtes (GZ.: 5.827/1/2000) vom 8. März 2000 wurde das Arbeiterwohnhaus mit der alten Nummerierung .53 unter Denkmalschutz gestellt.



*Abbildung 63: Hofansicht Arbeiterwohnhaus, 06.02.2020*



*Abbildung 65: Dachgaube auf der linken Seite des Arbeiterwohnhauses, 06.02.2020*



*Abbildung 64: Fischa (Westseite des Arbeiterwohnhauses), 06.02.2020*



*Abbildung 66: Dachgaube auf der rechten Seite des Arbeiterwohnhauses, 06.02.2020*

## 5.2 HISTORISCHE FOTOS



*Abbildung 67: Ostrakt Arbeiterwohnhaus, 1874*



*Abbildung 68: Hoftrakt Arbeiterwohnhaus, 1874*



*Abbildung 69: Hoftrakt Arbeiterwohnhaus, 1874*



*Abbildung 70: Südtrakt Arbeiterwohnhaus, 1984*



**Abbildung 71: Osttrakt Herrenhaus mit Fabrik**



**Abbildung 72: Osttrakt Arbeiterwohnhaus**



**Abbildung 75: ein Zimmerbeispiel**



**Abbildung 74: ein Zimmerbeispiel**



**Abbildung 73: Osttrakt Fabrik mit Portiergebäude**



**Abbildung 76: Vordere Seite des Arbeiterwohnhauses**



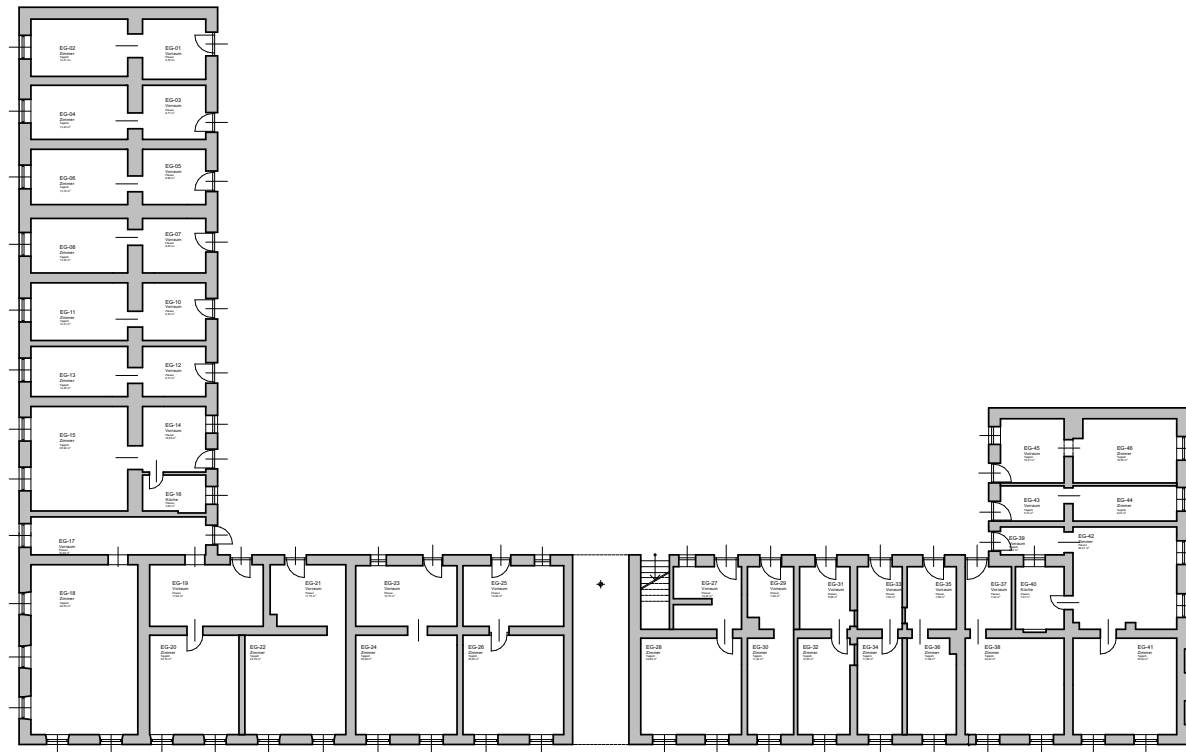
**Abbildung 77: ein Zimmer im Erdgeschoß**



**Abbildung 78: ein Zimmer im Arbeiterwohnhaus**

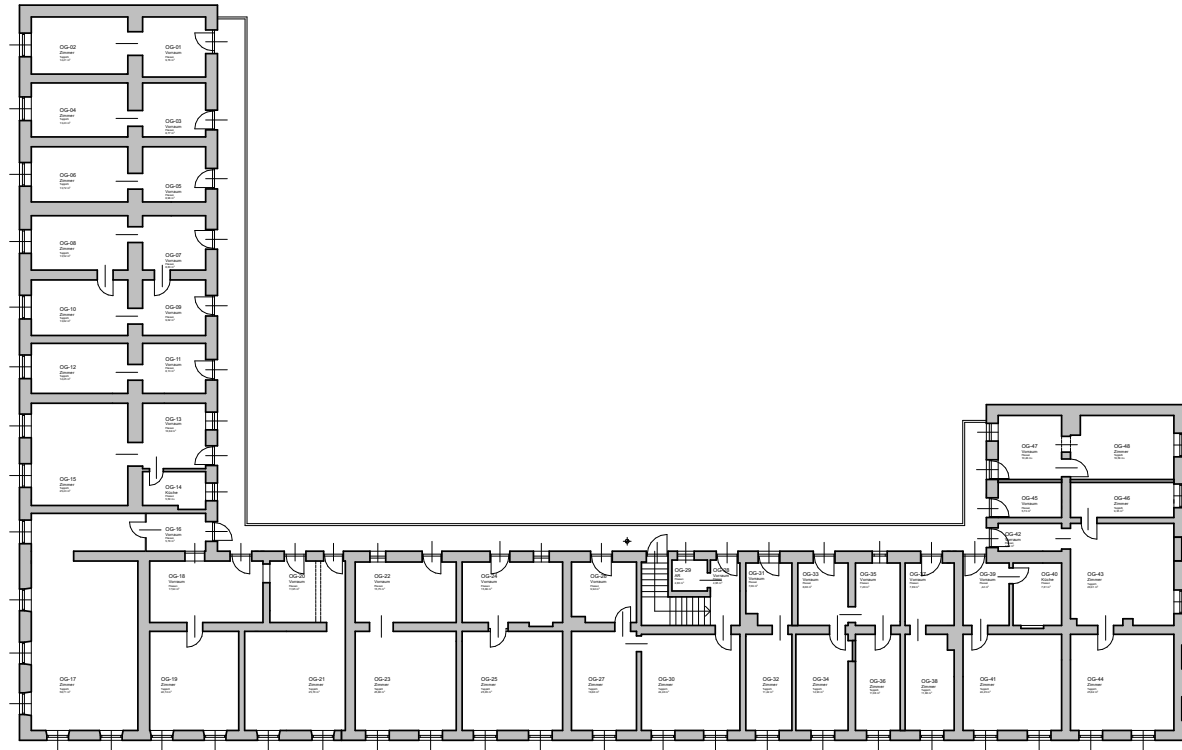
### 5.3 BESTANDSPLÄNE

Die hier angeführten Bestandspläne wurden von Architekt DI Toifel ZT GmbH am 20. Juni 2018 gezeichnet.

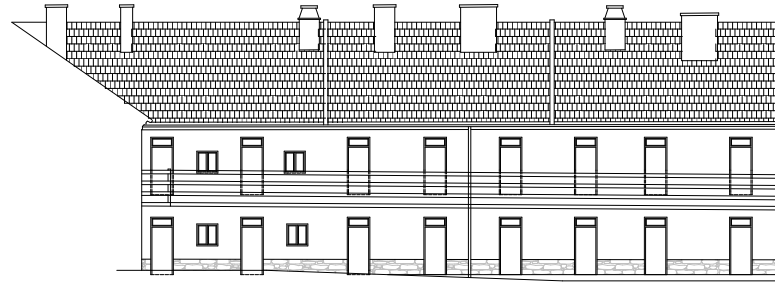
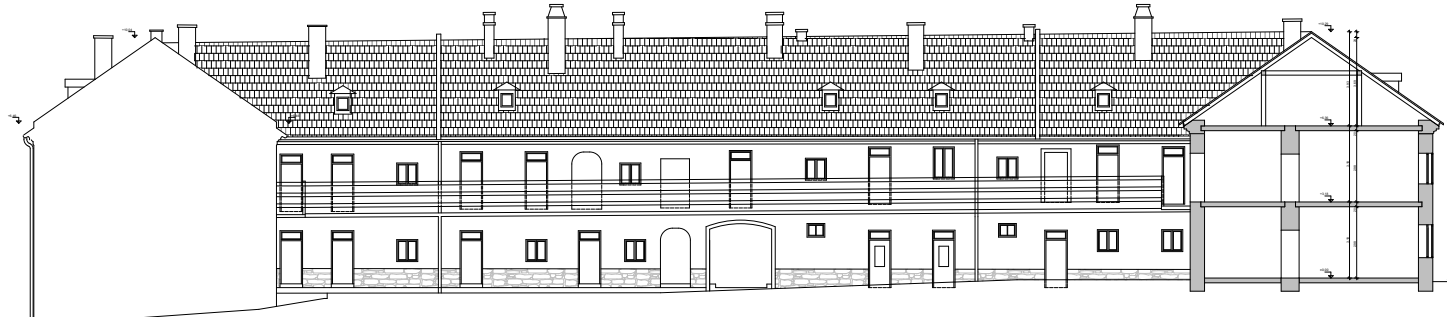


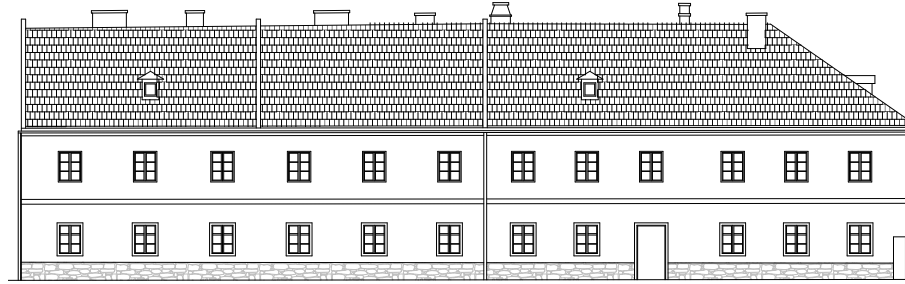
**ERDGESCHOSS**





**1.OBERGESCHOSS**

**NORDANSICHT****WESTANSICHT**



**SÜDANSICHT**



**OSTANSICHT**



Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar  
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

## 06.ENTWURF

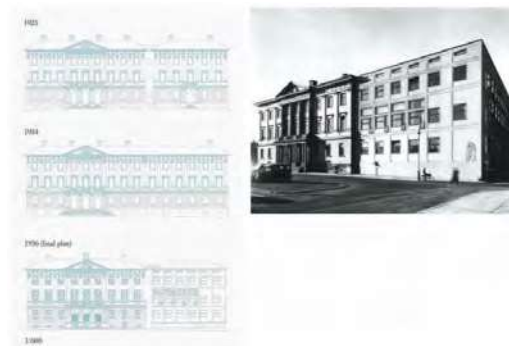
## 6.1 KONZEPTIDEE

Die Revitalisierung der verschiedenen denkmalgeschützten Bestandsgebäude des Fischaguts hat das Ziel, den Standort des Ensembles wieder für die Menschen in naher und weiter Umgebung nutzbar zu machen. Das Konzept eines Apart-Hotels in Verbindung mit einem Arzt- und Therapiezentrum soll den historischen Standort in Weigelsdorf wieder aufleben lassen.

Das Zusammenspiel der Bestandsgebäude untereinander soll wie in der Vergangenheit auch in der Zukunft eine wichtige Rolle spielen. Mit der ebenfalls geplanten Revitalisierung des Fabrikgebäudes als Veranstaltungszentrum mit multifunktionaler Nutzung und als Museum kann die Vielzahl der Besucher auch die Vorteile des Restaurants im Apart-Hotel und der gesundheitlichen Angebote genießen.

Das Ziel des Konzeptes besteht darin, das Arbeiterwohnhaus zu restaurieren und als Arzt- und Therapiezentrum in einen nutzbaren Zustand zu bringen. Um die Symmetrie des Arbeiterwohnhauses zu wahren und den Übergang zum geplanten Zubau des Apart-Hotels zu gewährleisten, soll der in der dritten Bauperiode errichtete zusätzliche Zubau zum südlichen Flügeltrakt abgerissen werden.

Die Kombination von Neu- und Altbau wird wie im folgenden Beispiel angestrebt. (siehe Abbildung 79 und 80)



*Abbildung 79: Gunnar Asplund Gerichtsgebäude, Bauperioden 1925-1937*



*Abbildung 80: Gunnar Asplund Gerichtsgebäude, 1934-1937*

## Entwurf

Der Entwurf für die Revitalisierung sieht vor, das Bestandsgebäude Arbeiterwohnhaus bis auf den Abriss des Zubaus der dritten Bauperiode zu erhalten. Hier soll auch die Hauptfassade in der ursprünglichen Erscheinung in der Farbe Gelb wieder ihre Besucher begrüßen.

Der einzige Durchgang in der Mitte des derzeitigen Arbeiterwohnhauses soll in einen Eingang umgebaut und als Haupteingang in der neuen Funktion des Gebäudes als Arzt- und Therapiezentrum Verwendung finden.

Der Grund, warum gerade dieses Gebäude als Arzt- und Therapiezentrum verwendet werden soll, liegt am Denkmalschutz des Gebäudes. Der Denkmalschutz erlaubt keine Errichtung von Balkonen aber Balkone bzw. Privatbereiche sind in dieser Art von kleinen Rückzugs- oder Erholungseinrichtungen ein sehr wichtiger Bestandteil.

Unter Berücksichtigung dieses Aspektes ist der Zubau zum Arbeiterwohnhaus als Apart-Hotel bzw. als Erweiterung des Arzt- und Therapiezentrums geplant. Unter Berücksichtigung der ursprünglichen U-Form des Bestandsgebäudes und der Wahrung des Hofes vervollständigt der geplante Zubau die geometrische Form eines Quadrates.

Der Übergang vom Bestandsgebäude zum geplanten Zubau erfolgt in der Form eines Vollglasstiegenhauses, welches einen klaren Übergang zwischen Alt und Neu symbolisiert.

In Bezug auf die Fassade des Zubaus dient das historische Bestandsgebäude als Referenz. Dies spiegelt sich zum Beispiel in der Form, Größe und Dimension der Fenster oder in dem verwendeten Fassadenmaterial wider. Die Balkone im Innenhof des Apart-Hotels sind sonnenseitig ausgerichtet, um eine maximale Lichteinstrahlung

zu gewährleisten. Auf der dem Fischgutkanal gewandten Seite des Apart-Hotels befindet sich ein Laubengang.

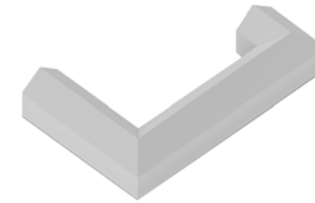


Abbildung 81: Graphische Darstellung - Phase 1



Abbildung 82: Graphische Darstellung - Phase 2

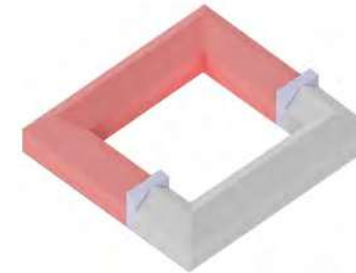


Abbildung 83: Graphische Darstellung - Phase 3

## 6.2 UMBAUMASSNAHMEN

### 6.2.1 ABRUCH

Die Revitalisierung des Arbeiterwohnhauses bzw. des Fischaguts im 21. Jahrhundert stellt eigentlich die insgesamt 7. Bauphase dar. Unter Achtung des Denkmalschutzes und mit der Erlaubnis des Bundesdenkmalamtes sollen unterschiedliche Umbaumaßnahmen durchgeführt werden.

Das Portiergebäude wurde aufgrund seiner ursprünglichen Nutzung so errichtet, dass ein ungehinderter Zugang zu den Arbeitsbereichen nicht möglich war.

Dies ist für eine neue Nutzung nicht mehr angemessen. Aufgrund der Positionierung ist die Schaffung einer Verbindungsachse nicht möglich. Das Portiergebäude ist nicht denkmalgeschützt und aufgrund seiner Lage direkt am Hauptzugangsweg soll es abgerissen werden.

Zu Beginn ist es notwendig, den in der dritten Bauperiode erweiterten Teil des Südtraktes abzureißen, um damit die U-Form des ursprünglichen Arbeiterwohnhauses wiederherzustellen und die Symmetrie für die Übergänge in den geplanten Zubau zu ermöglichen.

*„Ein Abriss bei Denkmalschutz steht sogar unter einer hohen Strafe, wenn vorher keine Genehmigung vorliegt. Daher muss diese vorab eingeholt werden. Die Behörde prüft dabei in der Regel, ob der Abriss wirklich notwendig ist, oder es andere Möglichkeiten wie eine Sanierung gibt. Es ist demnach gar nicht so einfach ein Haus unter Denkmalschutz abzureißen und einen Neubau zu errichten.“<sup>34</sup>*

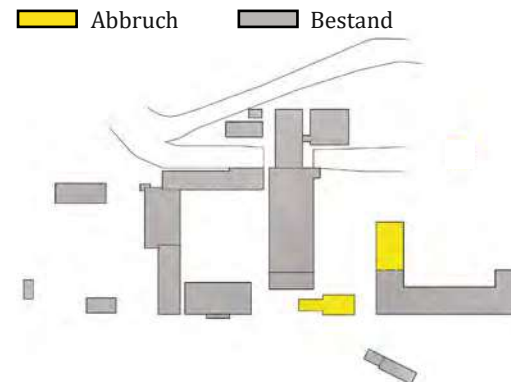


Abbildung 84: Graphische Darstellung - Abbruch

<sup>34</sup>[https://www.vermietet.de/blog/denkmalschutz-abriss/#Wann\\_darf\\_ein\\_Haus\\_unter\\_Denkmal-schutz\\_zum\\_Abriss\\_freigegeben\\_werden](https://www.vermietet.de/blog/denkmalschutz-abriss/#Wann_darf_ein_Haus_unter_Denkmal-schutz_zum_Abriss_freigegeben_werden)



## 6.2.2 INSTANDSETZUNG

Nach dem Abbruch kann mit der Instandsetzung begonnen werden. Das Arbeiterwohnhaus kann in der derzeitigen inneren und äußeren Form im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss gewahrt werden. Auf die Ostfassade ist besonders zu achten. Hier muss der Bruchsteinsockel von Verunreinigungen befreit und bei Bedarf saniert werden. Die darüberliegende Fassade muss an den notwendigen Stellen neu verputzt und in der originalen Farbe Gelb gestrichen werden. Der innere Bereich im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss muss aufgrund des baufälligen Zustandes komplett saniert und in Richtung Hof erweitert werden, um die Räumlichkeiten in der neuen Verwendung unterbringen zu können. Die ursprüngliche Durchfahrt wird in den Haupteingangsbereich des Arzt- und Therapiezentrums umgebaut und mit einem passenden Vordach versehen.

Die Fenster im gesamten Arbeiterwohnhaus müssen restauriert oder bei Bedarf erneuert werden. Im Zuge des Denkmalschutzes ist darauf zu achten, dass die ursprüngliche Erscheinungsform der Ostfassade nicht verloren geht. Hierfür bedarf es einer genauen Analyse der Materialien und der Form.

Im Dachgeschoss sollen beschädigte Teile des Dachstuhls festgestellt und renoviert bzw. erneuert werden. Der Dachstuhl auf Seite der Ostfassade soll in der originalen Form erhalten bleiben. Jedoch soll er auf Hofseite komplett neu konstruiert werden, um die im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss erfolgte Erweiterung zu überdecken. Dieser hofseitige Umbau des Dachstuhls soll den Übergang zwischen dem alten Stil des Arbeiterwohnhauses und dem neuen Stil des Zubaus zur Geltung bringen.

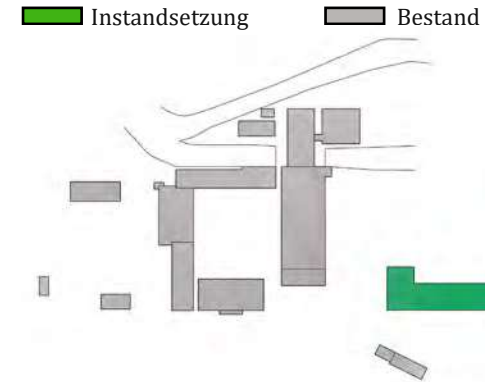


Abbildung 85: Graphische Darstellung - Instandsetzung

### 6.2.3 NEUBAU

An den Giebelwänden der jeweiligen Süd- und Nordtrakte sollen die Übergänge zum neu geplanten Zubau mittels eines Vollglasstiegenhauses erfolgen. Diese Glaskonstruktion bildet den visuell markantesten Übergang zwischen Alt und Neu.

Der Neubau erfolgt direkt an dem Ort, an welchem zu Beginn der Revitalisierung ein Teil des Südtraktes abgerissen wurde und vollendet die Form eines Quadrates gemeinsam mit dem ursprünglichen Arbeiterwohnhaus.

Der daraus entstehende Hof ist gleichzeitig Treffpunkt, Aufenthaltsbereich als auch Ruhebereich für die Besucher der Anlage. Das im Neubau integrierte Restaurant, das Hallenbad, die Inhalationsräume und die Seminarräume können nicht nur von den Besuchern des Arzt- und Therapiezentrums son-

dern auch von externen Besuchern aus der nahen und fernen Umgebung verwendet werden und bilden dadurch einen weiteren Aspekt des gemeinsamen Lebens im Fischagut. Der Eingang in das Restaurant im südlichen Bereich des Erdgeschosses ist neben dem Haupteingang an der Ostfassade der einzig weitere Zugang zum Gebäude.

#### Parkplatz

Parkmöglichkeiten für die Besucher gibt es direkt gegenüber dem Haupteingang der Ostfassade, wo der Hauptteil der 175 Parkplätze liegt. Weitere Parkplätze befinden sich an der Nordgrenze des Areales beginnend von der Zufahrt bis zum nordwestlichen Eck des Neubaues.

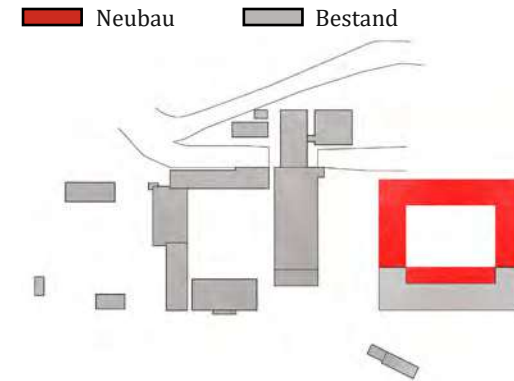


Abbildung 86: Graphische Darstellung - Neubau

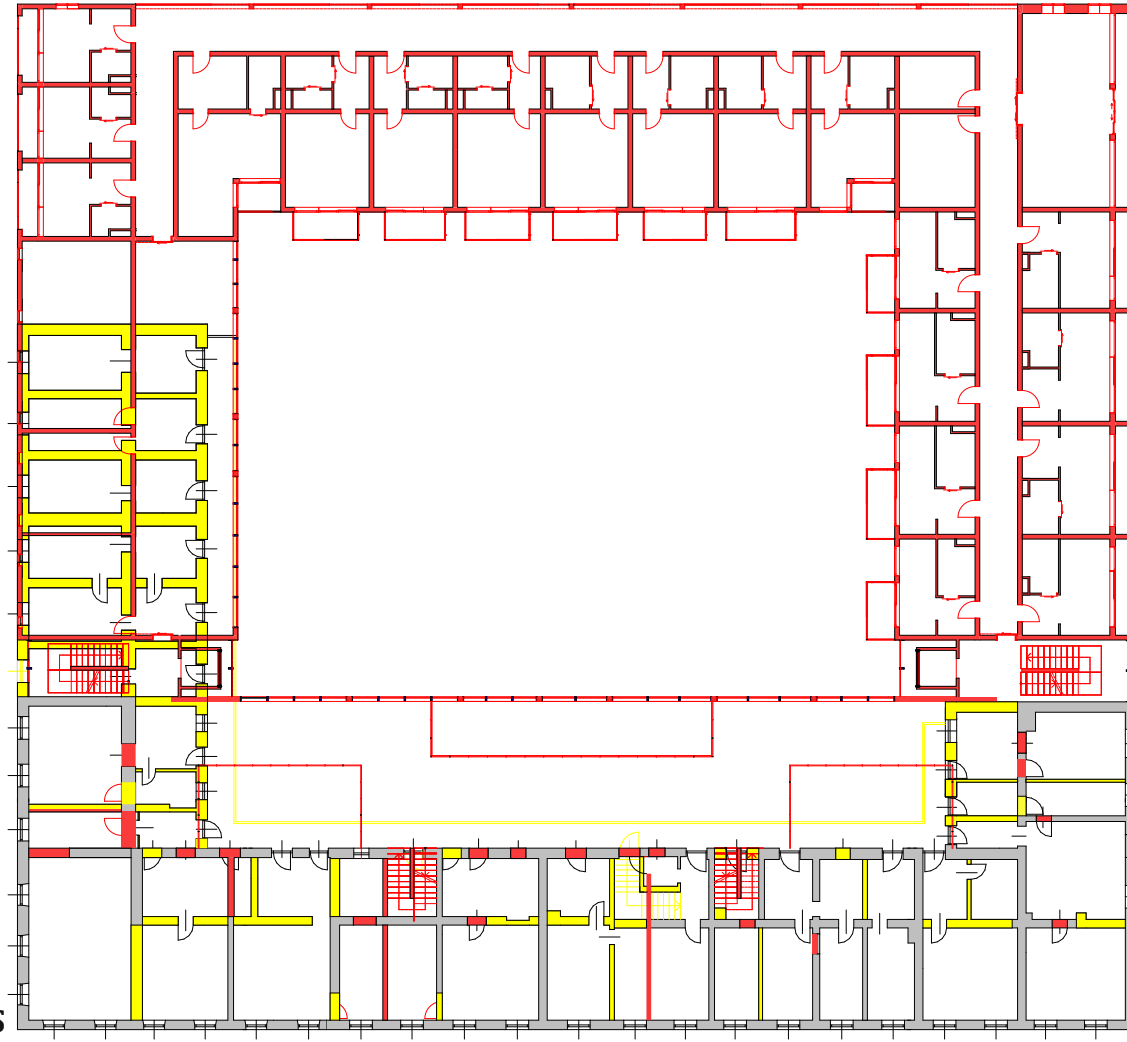
### 6.3 ABBRUCH/NEUBAU/BESTAND







**1.OBERGESCHOSS**

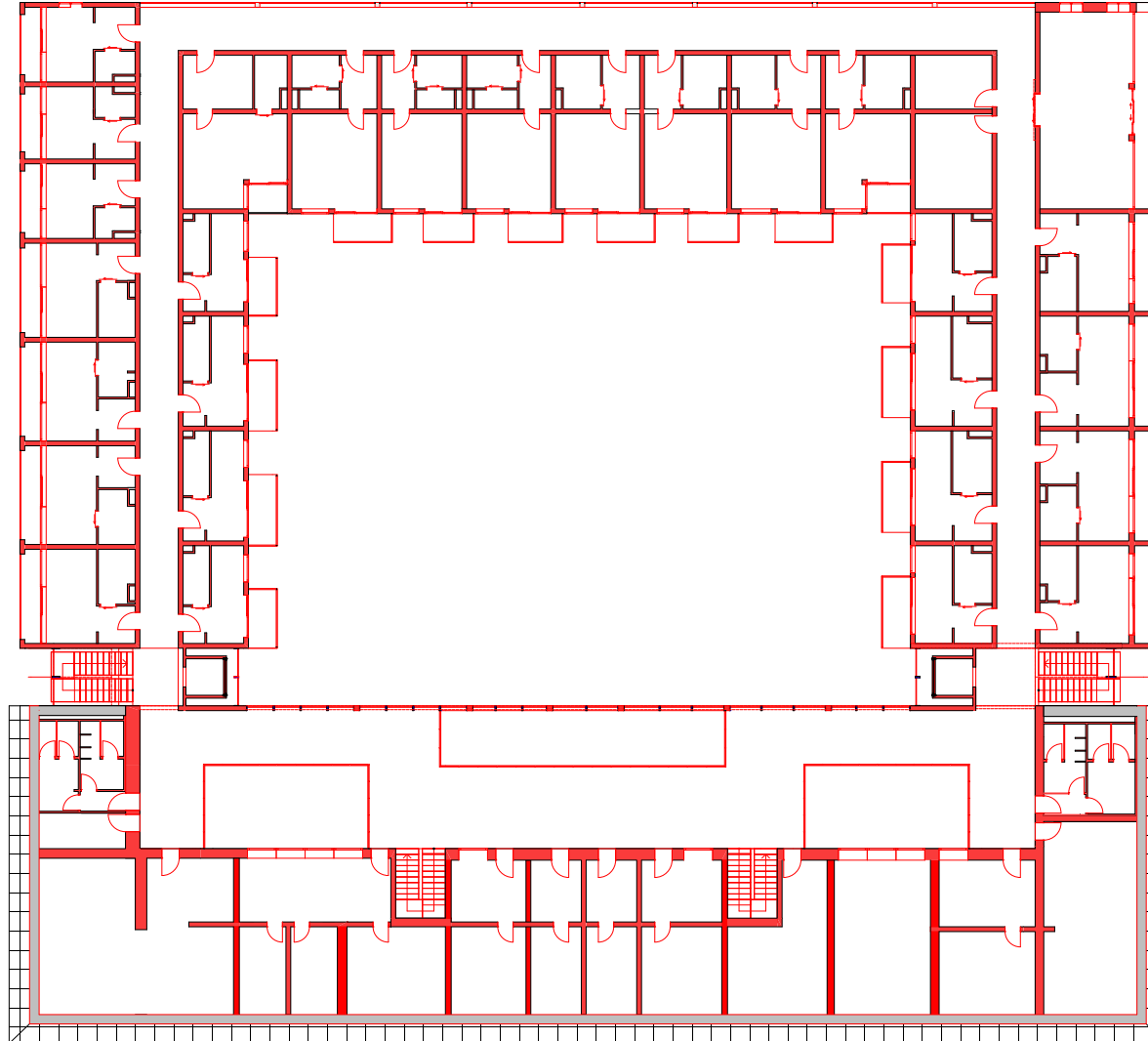
- Bestand
- Neubau
- Abbruch





**2.OBERGESCHOSS**

-  Bestand
-  Neubau
-  Abbruch



## 6.4 RAUMPROGRAMM

Im Zuge der Revitalisierung des Arbeiterwohnhauses werden im Rahmen des Zubaus neue Räumlichkeiten geschaffen, die das Bestandsgebäude ergänzen und eine ineinander greifende Kombination aus Apart-Hotel und Arzt- und Therapiezentrum ermöglichen.

Die verschiedenen Angebote und Räumlichkeiten des Arzt- und Therapiezentrums mit Apart-Hotel bieten sowohl für das geplante Veranstaltungszentrum als auch für die Gemeinden in der Nähe eine sinnvolle Ergänzung. Unter anderem können das Restaurant, das Schwimmbad, die Sauna als auch die Massage- und Inhalationsräume von Besuchern beider revitalisierten Gebäude sieben Tage die Woche benutzt werden.

Das gesamte Gebäude erstreckt sich über drei Geschosse.

Im Erdgeschoss des Arbeiterwohnhauses befindet sich direkt beim Haupteingang ein Bereich aus Foyer, Rezeption, Bar und Lobby. Der Hof bildet mit dem Haupteingang an der Ostfassade des Arbeiterwohnhauses, dem gegenüberliegenden Parkbereich und der Zufahrt eine Blickachse. Der überdachte Eingang bietet Schutz vor Witterung und der Hof wird bei Betreten des Gebäudes durch die verglasten Schiebelelemente in Szene gesetzt. Links und rechts vom Haupteingang befindet sich jeweils eine Stiege, um die oberen zwei Stockwerke erreichen zu können. Durch jeweils drei Lufträume pro Ebene wird eine Blickbeziehung zwischen allen drei Geschossen ermöglicht. Im Wartebereich des Erdgeschosses in der Nähe des Eingangsbereiches werden Pflanzen in verglasten und nach oben hin offenen Glaskastenelementen verwendet. Durch die Lufträume sind diese Elemente ebenfalls vom

ersten Geschoss aus sichtbar und sollen eine ruhige Atmosphäre schaffen.

Direkt nach der Stiege rechts hinter der Rezeption liegen die drei Sanitärebereiche. Ebenfalls hinter der Rezeption entlang der Ostfassade befinden sich die Büroräumlichkeiten, die Gebäudeverwaltung und das Archiv im nordöstlichen Eck des Bestandsgebäudes. Der letzte Raum im Bestandsgebäude nach dem Archiv und vor dem Vollglasstiegenhaus, das das Bestandsgebäude mit dem neu geplanten Zubau verbindet, liegt die Teeküche.

Auf der Seite links vom Eingang entlang der Ostfassade sind die Arzt- und Diagnoseräume. Das Büro für die Personalabteilung ist als letzter Raum vor dem verbindenden Element des Vollglasstiegenhaus geplant.

Nach dem Vollglasstiegenhaus im Norden beginnt der Wellnessbereich. Auf Hofseite findet man nach dem Stiegenhaus die unterschiedlichen Inhalationsräume und Kräuterdampfbäder.

Direkt nach dem Stiegenhaus entlang der Nordfassade befinden sich der Empfang, die Einzelmassageräume, die Sanitäräumlichkeiten gefolgt von den Umkleieräumen und dem Ruhe- raum im nordwestlichen Eck. Danach folgen auf der Westfassadenseite die Saunaräumlichkeiten und das große Hallenbad. Das Hallenbad bietet durch viele großzügige Glaselemente sowohl einen Blick in den Hof in Richtung Haupteingang als auch einen Blick auf den Fischakanal auf der Westfassadenseite.

Direkt nach dem Hallenbad und entlang der Westfassade beginnt der Restaurantbereich mit dem Lager, welches

auch von außen für Lieferungen erschlossen ist, dem Müllraum und der Küche. In diesem Bereich sind auch die Sanitäranlagen für das Restaurant platziert. Beginnend vom südwestlichen Eck bis zum Vollglasstiegenhaus im Süden befindet sich der Buffet- und Essbereich für insgesamt 75 Personen. Das Restaurant ist so zentral platziert, dass es von vier unterschiedlichen Eingängen erreichbar ist. Dazu zählen der Eingang durch das Hallenbad, der Eingang über den Hof, der Zutritt über das verbindende Stiegenhaus als auch ein Eingang im Süden, welcher eine direkte Verbindung zum geplanten Veranstaltungszentrum bietet.

Im ersten Obergeschoss des Bestandsgebäudes befinden sich die unterschiedlichen Einzel- und Gruppentherapiebereiche. Zwischen den beiden Stiegen befinden sich der Fitness- und Yoga- raum samt Umkleidekabinen.

Entlang der Ostfassade Richtung Norden befinden sich der Aufenthaltsraum für das Personal und zwei Einzeltherapieräume mit davor liegendem Wartezimmer. Das Wartezimmer ist verglast und bietet somit direkt einen Blick auf den davor befindlichen Luft- raum und damit auf die Stockwerke darüber und darunter. Darüber hinaus befinden sich hier ein Musiktherapie- raum, eine Bibliothek und Mediathek und schlussendlich die Sanitäranlagen vor dem Übergang mittels Vollglasstiegenhaus.

Richtung Süd entlang der Ostfassade befinden sich der Gruppenraum für Physiotherapie, zwei weitere flexible Gruppentherapie- räume, die je nach Bedarf in einen größeren Raum kombiniert werden können und wiederum die Sanitäranlagen vor dem Übergang mittels Vollglasstiegenhaus.

Mittels Übergang im Süden erreicht man den Bereich für die Vortrag- und Seminarräume, welche fassadenseitig platziert sind. Auf Hofseite befindet sich vor diesen Räumen ein Pause- und Wartebereich mit direktem Blick in den Hof mittels Pfosten-Riegel Fassade.

Durch einen Übergang nach dem Wartebereich gelangt man in den Bereich für 19 unterschiedlich große Hotelzimmer, die mittels eines Laubenganges mit Blick auf den Fischakanal an der Westfassade und dem Gang im Norden erreichbar sind. An der Nordwestecke ist ein Aufenthaltsraum für Besucher und deren Gäste geplant. Jedes der Hotelzimmer verfügt über einen hofseitigen Balkon oder eine fassadenseitige Loggia.

Im Dachgeschoss des Bestandsgebäudes befinden sich weitere Einzel- und Gruppentherapiebereiche. Zwischen den beiden Stiegen liegen zwei Einzel-

therapieräume und zwei Räume für eine Lichtt-Bade-Therapie. Entlang der Ostfassade im Norden befinden sich ein weiterer flexibler Gruppentherapie, ein Gruppenraum für Physiotherapie, ein Raum für Kunst und Kreativtherapie, ein großer Bewegungsraum und schließlich die Sanitäreinrichtungen direkt vor dem Übergang mittels Vollglastiegenhaus.

Im Süden entlang der Ostfassade befinden sich der Aufenthaltsraum für das Personal, zwei weitere Einzeltherapieräume und zwei Räume für Kreativtherapie und Ergotherapie, die bei Bedarf auch miteinander verbunden werden können. Direkt vor dem Übergang in den Zubau sind die Sanitäreinrichtungen zu finden.

Das Dachgeschoss des Zubaus zum Arbeiterwohnhaus besteht ausschließlich aus 27 Hotelzimmern und einem Aufenthaltsraum für Besucher und Gäste im nordwestlichen Eck.

Im Westen ist wiederum ein Laubengang mit Blick auf den Fischakanal geplant. Auch in diesem Stockwerk verfügt jedes der Hotelzimmer über einen hofseitigen Balkon oder eine fassadenseitige Loggia.



## 6.5 FLÄCHENAUFSTELLUNG

### Eingangsbereich und Verwaltung

Hotel (Lobby)	100 m <sup>2</sup>
Hotel (Lounge inkl. Bar)	139 m <sup>2</sup>
Gästetoiletten	40 m <sup>2</sup>
Rezeption	12 m <sup>2</sup>
Büros	24 m <sup>2</sup>
Personalräume	30 m <sup>2</sup>
Vortragsraum	56 m <sup>2</sup>
Lager, Technikraum	12m <sup>2</sup>

**Gang** ca. 270 m<sup>2</sup>

**Erschliessung** ca. 120 m<sup>2</sup>

### Beherbergungsbereich

Einzelzimmer	ca. 20 m <sup>2</sup>
Doppelzimmer	ca. 25 m <sup>2</sup>
18 x Einzelzimmer	ca. 360 m <sup>2</sup>
25 x Doppelzimmer	ca. 625 m <sup>2</sup>
20 x Therapieraum	ca. 800 m <sup>2</sup>

**Innenhof** ca. 890 m<sup>2</sup>

**Wellnessbereich** ca. 610 m<sup>2</sup>

### Gastronomiebereich

Restaurant und Frühstückraum für 75 Personen	345 m <sup>2</sup>
Küchenbereich	25 m <sup>2</sup>
Gästetoiletten	17 m <sup>2</sup>
Lager	19 m <sup>2</sup>
Anlieferung	9m <sup>2</sup>
Entsorgung	10 m <sup>2</sup>

**Arzt- und Therapiezentrum und Apart-Hotel gesamt 5355 m<sup>2</sup>**

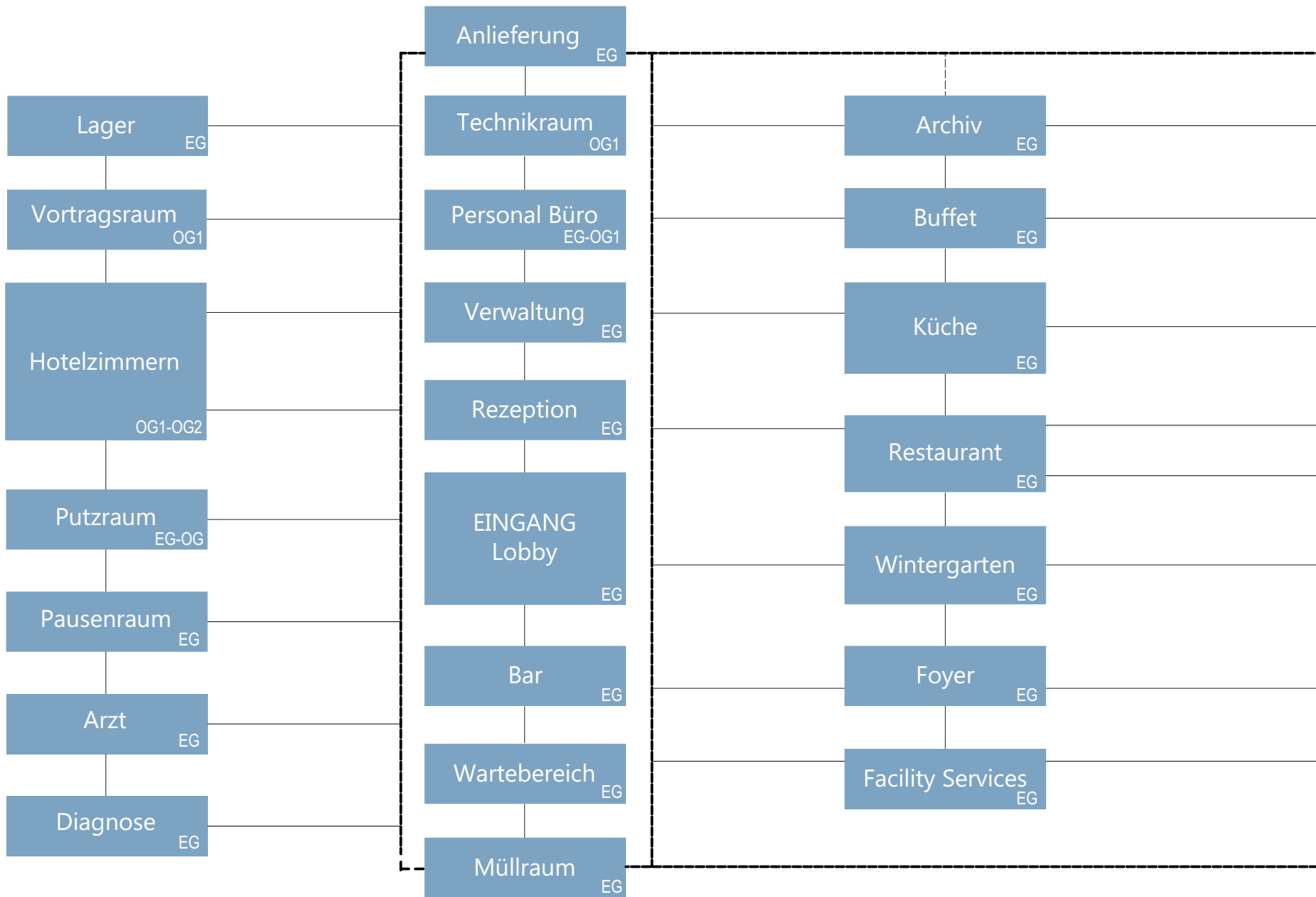


Tabelle 2: Raumprogramm Hotel

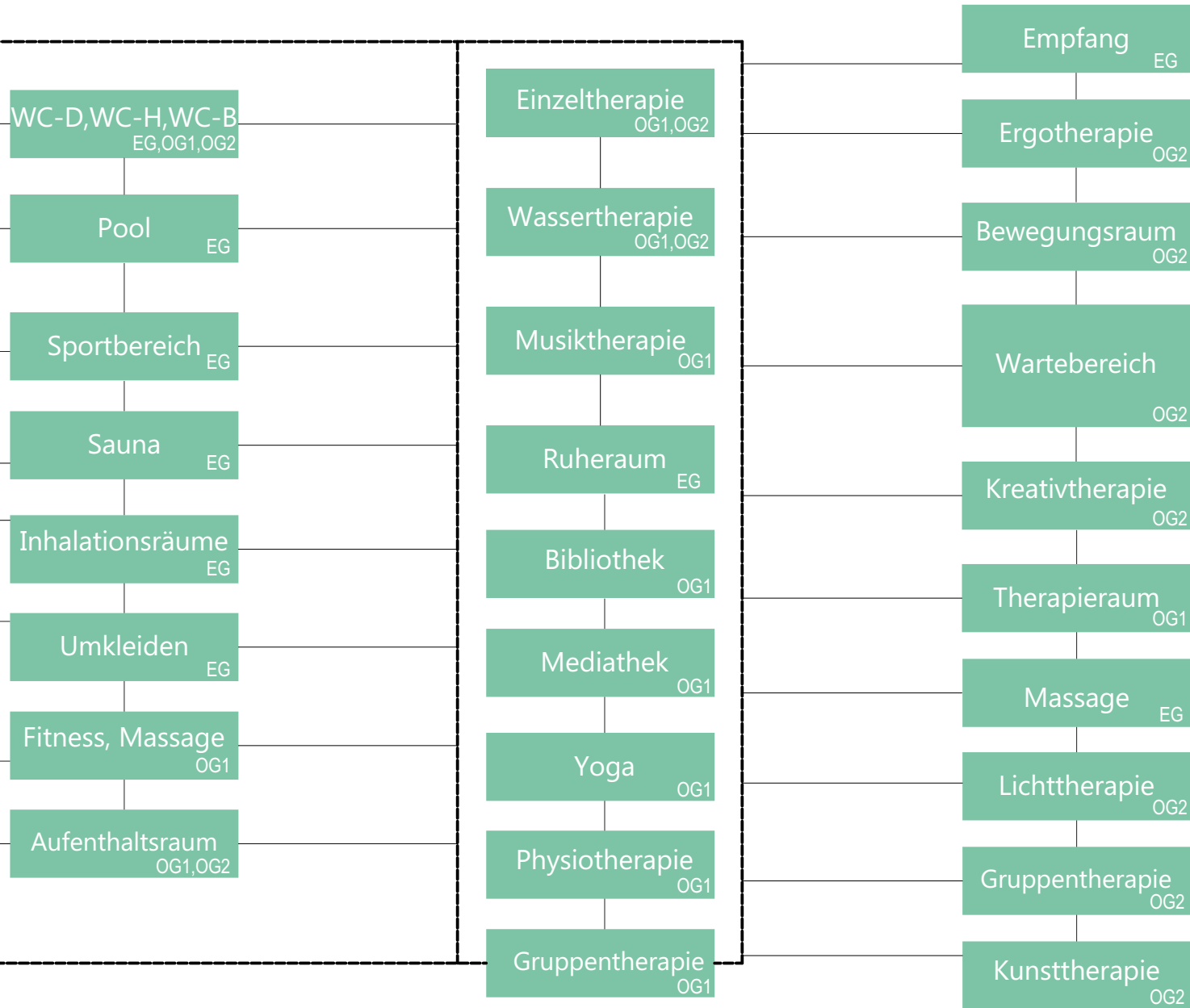


Tabelle 3: Raumprogramm Wellness

## 6.6 FASSADENGESTALTUNG

### Außenfassade

Die Fassaden des Bestandsgebäudes des Arbeiterwohnhauses sollen in ihrer Form bis auf notwendige Reparaturen im Rahmen der Instandsetzung (siehe Punkt 6.2.2 Instandsetzung) bestehen bleiben.

Das Fassadenkonzept für den Neubau besteht aus Takten aus der Musik und hat einen Rhythmus.

Die Grundidee des Therapiezentrums hängt mit Musik zusammen, da sich die Musiktherapie auf die Gesundheit und Lebensqualität der Menschen positiv auswirkt. Dafür wurde das Konzept des Bestandgebäudes analysiert und die Fassade in Takt a, b und c eingeteilt.

Die Breite des Fensters (a) und die Abstände zwischen den Fenstern (b) wurden als Rhythmus genommen (Rhythmus: a b a b). Dann wurde der Rhythmus in Takte eingeteilt, wobei ein Takt aus  $2x a$  oder  $2x b$  besteht.

Für die neue Fassade wurden statt der Fenster (a) vertikale Öffnungen geplant, die jeweils halb so breit sind wie ein Fenster ( $c=a:2$ ) aber direkt nebeneinander platziert sind. Hier besteht ein Takt also aus  $4x c$  oder  $2x b$ . Takt c kann drei verschiedene Höhen haben, die sich immer an den Fenstern des Bestandsgebäudes richten.

Die Südfassade besteht aus zwei unterschiedlichen Fensterhöhenkombinationen.

Der Teil der Südfassade im Südwesten unter den Hotelzimmern im ersten Stock hat folgende zwei verschiedene Höhen:

Die Höhe c1 läuft von Unterkante des ersten Fensters bis zur Decke des ersten Geschosses.

Die Höhe c2 beginnt am Boden und läuft bis zur Oberkante des ersten Fensters.

Der restliche Teil der Südfassade hat folgende drei unterschiedliche Höhen: Höhe c1 läuft von der Oberkante des ersten Fensters bis zur Oberkante des zweiten Fensters.

Höhe c2 beginnt am Boden und läuft bis zur Unterkante des zweiten Fensters.

Höhe c3 läuft von der Unterkante des ersten Fensters bis zur Decke des ersten Obergeschosses.

Die Nordfassade und die Westfassade bestehen aus einer zweitaktigen Struktur ähnlich der Südwestfassade: Die Höhe c1 läuft von Unterkante des ersten Fensters bis zur Decke des ersten Geschosses.

Die Höhe c2 beginnt am Boden und läuft bis zur Oberkante des ersten Fensters.

Die Fenster der Bestandsfassade im Osten geben einen regelmäßigen Takt vor. Alle Öffnungen haben die gleichen Maße und weisen gleiche Abstände zueinander auf. Anhand der geometrischen Eigenschaften und Abstände dieser Elemente zueinander werden die neuen Fenster stilistisch abgeleitet. Ziel des Konzeptes ist es, eine Melodie basierend auf dem Takt und abhängig von dem Innenleben des Gebäudes zu entwerfen.

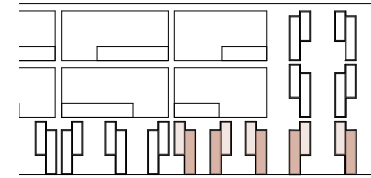
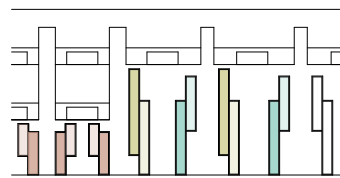
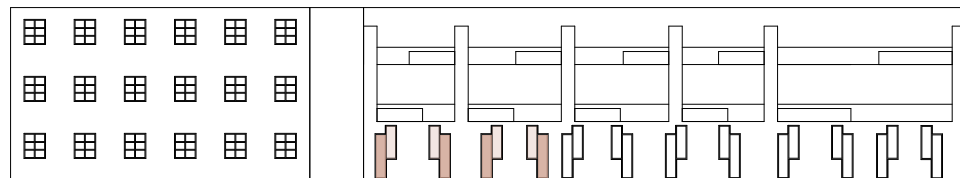
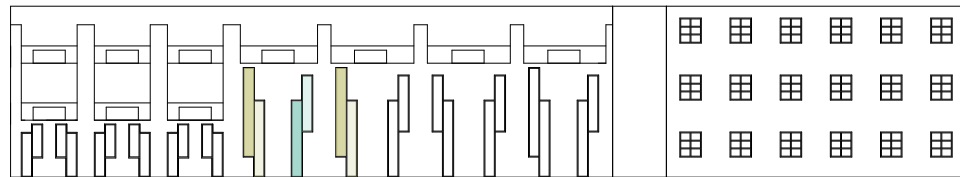
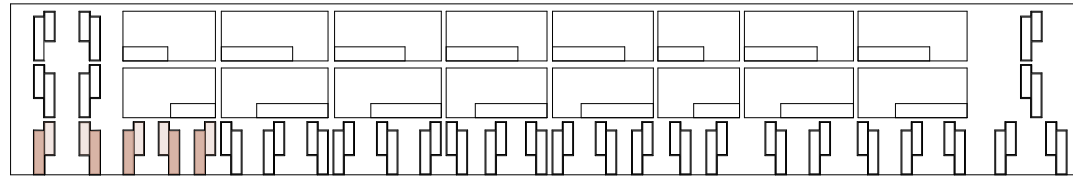
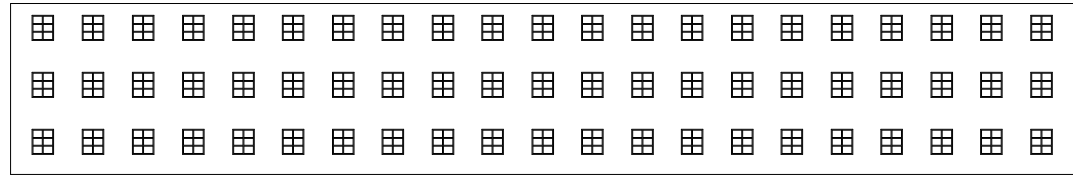
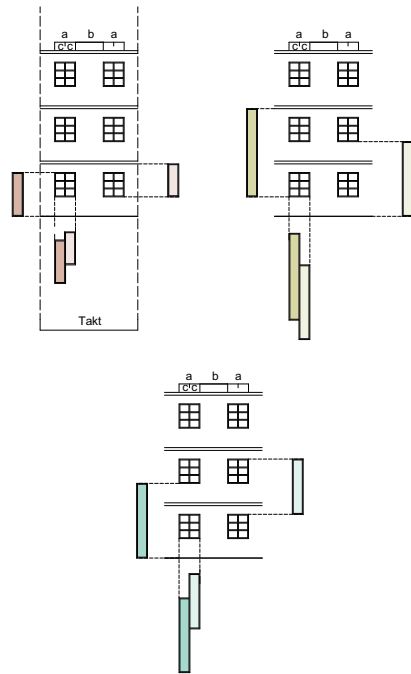


Abbildung 87: Graphische Darstellung - Fassadengestaltung

## Innenhof-Fassade

Die Fassade besteht aus Brettschicht-  
holzplatten. Diese Platten haben eine  
Schienenfunktion und wurden auch  
an das Geländer der Balkone platziert,  
um auch zum Beispiel Sichtschutz zu  
gewährleisten.

Diese Brettschichtholzplatten wurden  
als eine Freiform gelasert. Auch im  
Laubengang wurden Brettschichtholz-  
platten benutzt, die an das Glas gesetzt  
wurden.

Im Restaurant und Rezeptionbereich  
sind ebenfalls Brettschichtholzplatten  
zu sehen.

Alle in den Hof blickenden Fenster  
des Erdgeschosses und die Fenster  
des Pausenraumes im 1.Obergeschoss  
sind alle vom Typ Pfosten-Riegel Fas-  
sade.

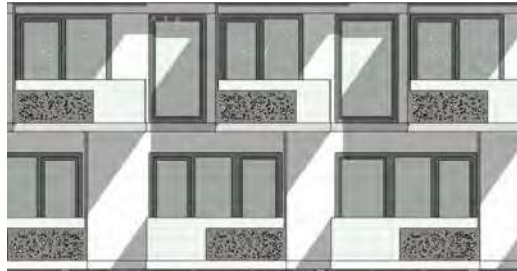


Abbildung 88: Graphische Darstellung - Innenhof



Abbildung 90: Graphische Darstellung - Fassade



Abbildung 94: Pfosten-Riegel Fassade



Abbildung 89: Schienensystem

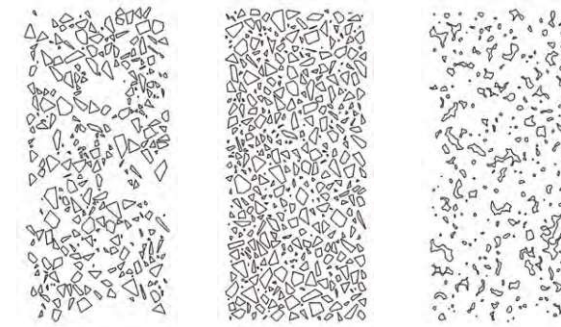


Abb. 91: Muster 1    Abb. 92: Muster 2    Abb. 93: Muster 3

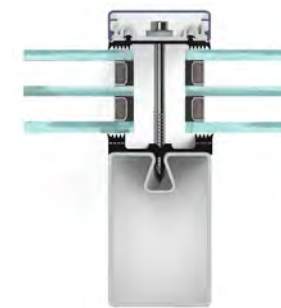


Abbildung 95: Pfosten-Riegel Fassade Schnitt

## Wege und Erschliessungen

Das Gebäude hat zwei Eingänge. Einen Haupteingang an der Ostfassade und einen weiteren Eingang direkt in das Restaurant im Süden. Die Wege zwischen den Geschossen führen entweder über die Stiegen rechts und links direkt nach dem Eingangsbereich oder über die Vollglasstiegenhäuser, welche über Stiegen als auch über verglaste Aufzüge verfügen und somit einen barrierefreien Zugang zu allen Räumlichkeiten im ersten und zweiten Obergeschoss ermöglichen.

### Restaurant

Das Restaurant kann über vier verschiedene Wege erreicht werden. Der den Eingang im Süden führt direkt ins Restaurant und kann daher auch von externen Besuchern verwendet werden. Der zweite Weg führt vom Haupteingang über die Verbindung des Vollglasstiegenhauses im Süden. Die dritte Verbindung zum Restaurant erfolgt vom Hallenbad aus. Der

vierte und letzte Zugang erfolgt über den Hof. Das Catering für das Buffet im Pausenbereich vor den Seminarräumen im ersten Obergeschoss erfolgt vom Restaurant aus über das Vollglasstiegenhaus. Das Restaurant verfügt über einen eigenen Sanitärbereich und erspart den Gästen lange Wege in andere Teile des Gebäudes.

Die Küche bzw. das Küchenlager ist über einen eigenen Weg von außen erschlossen und somit können Warenlieferung direkt von außen erfolgen.

### Arzt- und Therapiebereich

Bis auf die Inhalationsräume im nördlichen Teil und das Schwimmbad bzw. die Sauna im westlichen Teil des Neubaus befinden sich alle Arzt- und Therapie bezogenen Räumlichkeiten im Bereich der Ostfassade über alle drei Stockwerke verteilt. Die kürzesten Wege führen über die Stiegen im Eingangsbereich bzw. über die Vollglasstiegenhäuser im Süden und Norden.

### Büroräumlichkeiten

Die Büroräume für die Mitarbeiter des Gebäudekomplexes sind entlang der Ostfassade rechts von Eingang platziert und bieten dank der Stiegen und Aufzüge die kürzesten Wege zu den anderen Räumlichkeiten.

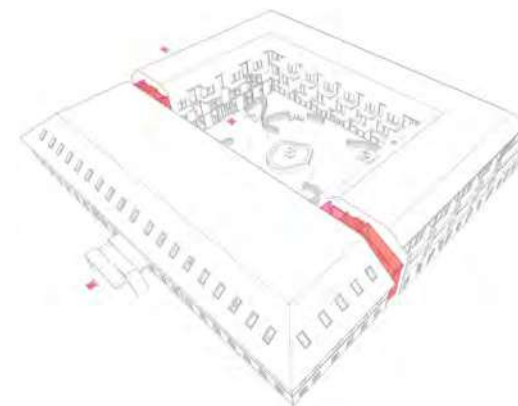


Abb. 96: Erschliessungen und Eingänge

## Freiraumgestaltung

Der Hof hatte in der ursprünglichen Form keine bestimmte Funktion und diente als Freiraum. Mit der Revitalisierung des Arbeiterwohnhauses gewinnt der Hof an Bedeutung und dient als Treffpunkt, Aufenthaltsbereich und Ruhebereich für die Besucher der Anlage.

Er wird in der ursprünglichen Form gewahrt und soll durch neue Elemente wie zum Beispiel einen Springbrunnen in der Mitte, Bäumen und Pflanzen mit Therapieeffekt, unterschiedlich geformten Hecken, die den Raum in verschiedene offene Bereiche mit Sitzmöglichkeiten trennen, ein besonderes Merkmal bilden.

Direkt außerhalb des revitalisierten Arbeitergebäudes soll entlang der ganzen Ost-, Süd- und Nordfassade

und dem Großteil der Westfassade ein begrünter Bereich mit 5 Meter Breite entstehen. Auf Seite der Westfassade ist im Bereich der Küche kein Grünbereich geplant, da sich hier eine Lieferstraße für die Küche befindet. Der Grünbereich ist entlang der Westfassade schmaler als sonst, da sich hier direkt der Fischakanal befindet. Derzeit befinden sich keine Bäume direkt um Arbeiterwohnhaus. Im Zuge der Revitalisierung werden im geplanten Grünbereich verschiedene Bäume gepflanzt.

Im Süden soll auf beiden Seiten des Einganges zum Restaurant im Bereich vor dem Restaurant ein Sitzbereich auf dem Grün angeboten werden.



Abb. 97: Hofgestaltung



## Hofgestaltung und dessen Bedeutung für die Therapie

Begriffe wie Lebensqualität, Glücklichkeit, Gesundheit und Ruhe gewinnen für Menschen in unserer stressigen und schnell verlaufenden Zeit immer mehr an Bedeutung. Die beruhigende und heilende Wirkung der Natur auf den Menschen ist schon länger bekannt aber die erste wissenschaftliche Auseinandersetzung mit diesem Thema wurde von Roger Ulrich im Jahr 1984 durchgeführt.

Er fand anhand seiner Studien heraus, dass Spitalpatienten in einem Zimmer mit Blick auf die Natur einen kürzeren Aufenthalt benötigten und weniger Medikamente zu sich nahmen als Patient, die sich in einem Zimmer mit Blick auf die Betonwand des gegenüberliegenden Gebäudes aufhielten.

Der Aufenthalt in der Natur und das Wahrnehmen von natürlichen Formen, Farben und Düften aber auch Einflüsse, wie das warme Sonnenlicht, Wasser und die frische Luft entspan-

nen und beruhigen die Patienten. In diesem Sinne soll der Hof für das Arzt- und Therapiezentrum als eine Art von Therapiegarten ausgelegt werden.

*«Ein Therapiegarten ist eine Anlage im Freien, die Raum und Ausstattung für Gartentherapien und andere Aktivitäten mit Pflanzen sowie für Therapieformen ohne direkten Bezug zu Pflanzen bietet.» (Schneiter-Ulmann & Föhn, 2020)<sup>35</sup>*

Jedoch gibt es keine fixe Definition für die Form und Art eines Therapiegartens. Je nach Zweck und Ziel der Therapie kann der Garten frei gestaltet werden, um die Anforderungen für die Heilung der Patienten zu erfüllen.

Die Hofgestaltung dieses Zentrums hat das Ziel, Patienten, die physische oder psychische Beschwerden haben, körperlich und geistig zu stärken und dadurch ihre Schmerzen und ihren Stress

zu reduzieren. Es handelt sich eher um einen passiven Therapiegarten, in welchem keine direkten gärtnerischen Aktivitäten stattfinden. Stattdessen soll der Hof die bereits im Gebäudekomplex stattfindenden Therapiearten unterstützen und ergänzen. Auch die Tatsache, dass die überwiegende Mehrheit der Hotelzimmer einen Blick auf die Natur vorweisen kann, ist ein weiterer positiver Aspekt für den Aufenthalt der Patienten.

Bei der Gestaltung wurde darauf geachtet, dass der Boden im Hof aus einem rutschfesten Material besteht, viel Freifläche bzw. Wege um den Springbrunnen herum geboten werden und im Sinne der Barrierefreiheit auch keine Hindernisse vorhanden sind. Es sind auch ausreichende Sitzmöglichkeiten für das Zusammenkommen oder Ausruhen der Patienten verteilt auf den ganzen Hof geboten.

<sup>35</sup> Schneiter-Ulmann, R., & Föhn, M. (Hrsg.). (2020). Lehrbuch Gartentherapie (2., vollst. überarb. u. erg. Auflage). Hogrefe, vorm. Verlag Hans Huber.

## 6.7 MATERIALKONZEPT

Als Material für die gesamte Außenfassade wurde Naturstein gewählt, da beim Bestandsfundament mit Bruchstein gearbeitet wurde. Dies ist ein weiterer Aspekt für den Kontrast zwischen Alt und Neu.

Das Geländer der Balkone des Neubaus ist nach dem Rhythmus a b a b mit Glasplatten und Brettschichtholzplatten ausgefacht. Diese Brettschichtholzplatten haben ein Lochmuster, das von neu entworfen wurde. Sie sind auch auf der Innenhof-Fassade und an den Balkonen des Innenhofs zu finden und bilden ein weiteres Element der Fassade.

Aufgrund ihrer Unempfindlichkeit gegen die verschiedensten Witterungseinflüsse ist Brettschichtholz unentbehrlich geworden und das nicht nur für den Innenraum, sondern vor allem für die Außenarchitektur. Die Platten sind wasserabweisend und UV-beständig. Der Boden in allen gemeinsam benutzen Räumen soll aus Bodenplatten aus Keramik bestehen. Dies inkludiert Korridore, Wartebereiche, das Restau-

rant, Seminarräume, jegliche Räume im Arzt- und Pflegebereich etc. im Bestandsgebäude als auch im Neubau. Dies unterstreicht abermals das Konzept, dass das revitalisierte Gebäude eine Einheit darstellen soll. Lediglich die Hotelzimmer sollen mit Holzparkett bzw. die Sanitäreanlagen und der Bereich des Hallenbades mit Fliesen ausgestattet werden.

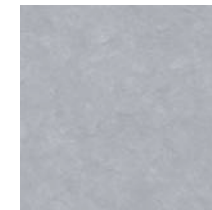
Die Empfangstheke wird an der Front und an den Seiten mit Brettschichtholzplatten ausgestattet und dementsprechend soll auch die Beleuchtung auf dieses visuell spezielle Material aufmerksam machen.

Auch an der Decke des Restaurants soll Brettschichtholz in Form einer abgehängten Decke zur Verwendung kommen. Mit einer dazu passenden Beleuchtung wird nachts eine einzigartige Atmosphäre mittels Licht- und Schattenformen geschaffen. Die Trennung der Tische erfolgt mit begrünten Raumteilern, die sowohl Sichtschutz bieten als auch die Raumakustik verbessern.

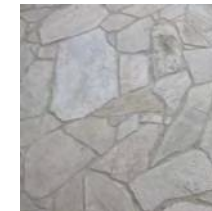
Der Laubengang an der Westfassade im ersten und zweiten Obergeschoss ist voll verglast und das Geländer besteht ebenfalls aus Brettschichtholzplatten.



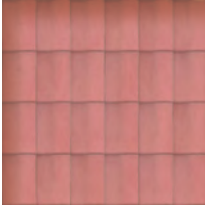
*Abb. 98: Verputz, rauh, weiß*



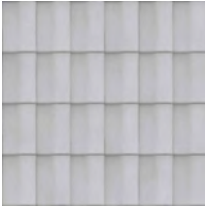
*Abb. 99: Verputz, glatt, grau*



*Abb. 100: Pflasterstein*



**Abb. 101: Dachziegel, rot**



**Abb. 102: Dachziegel, grau**



**Abb. 103: Brettschichtholz**



**Abb. 104: Naturstein**

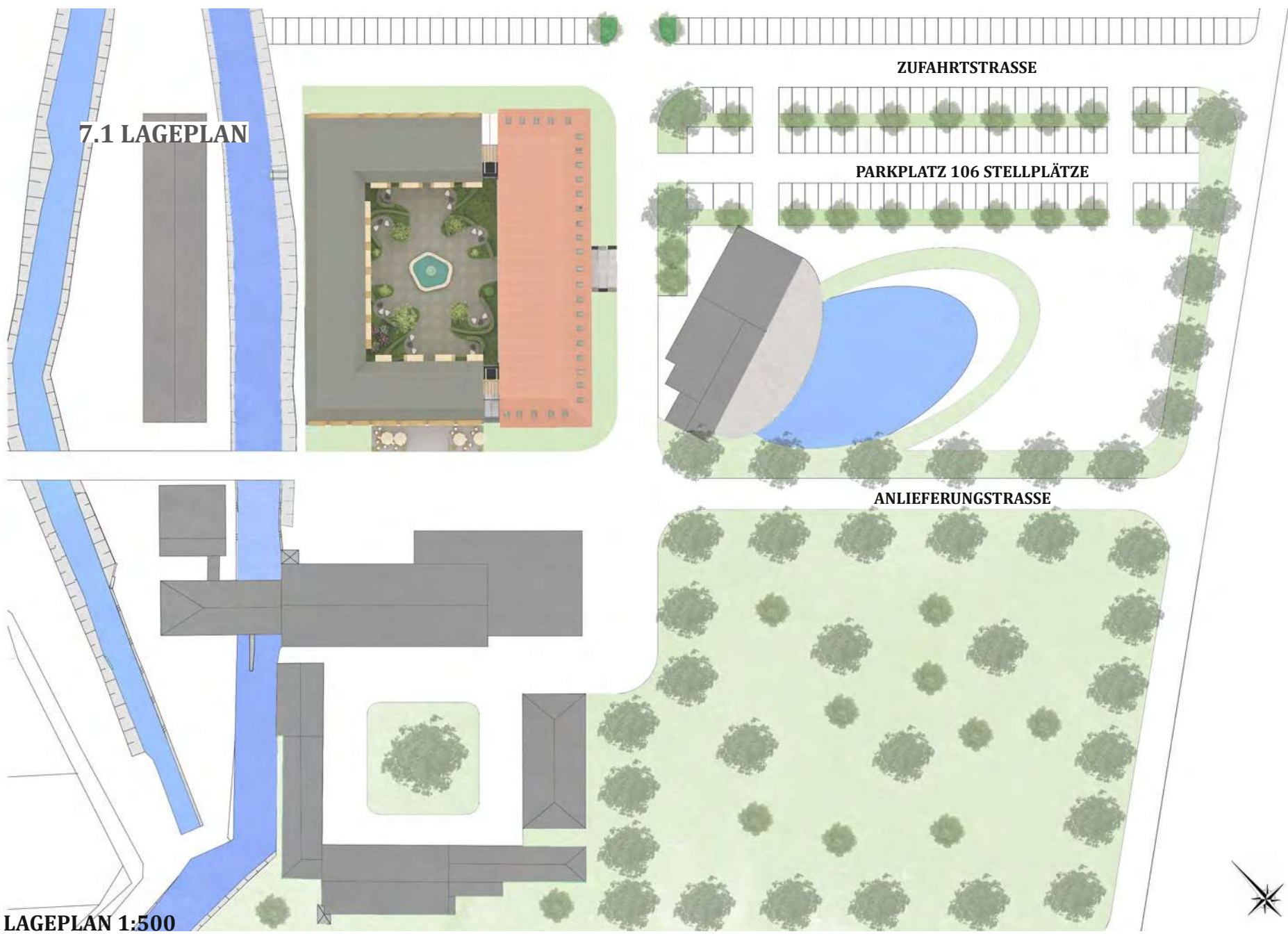


**Abb. 105: Fassadenansicht**

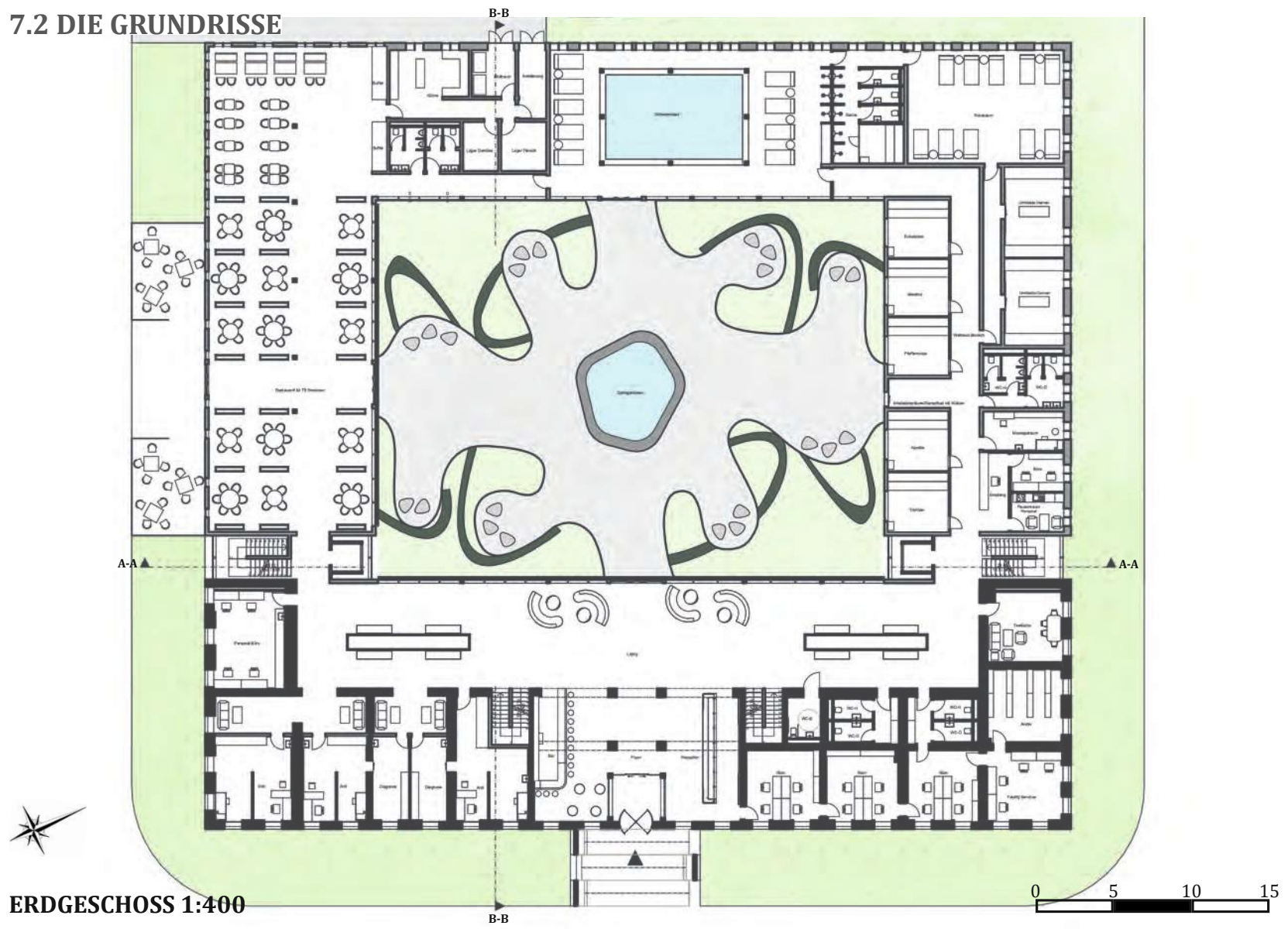


Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar  
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

## 07.PLÄNE

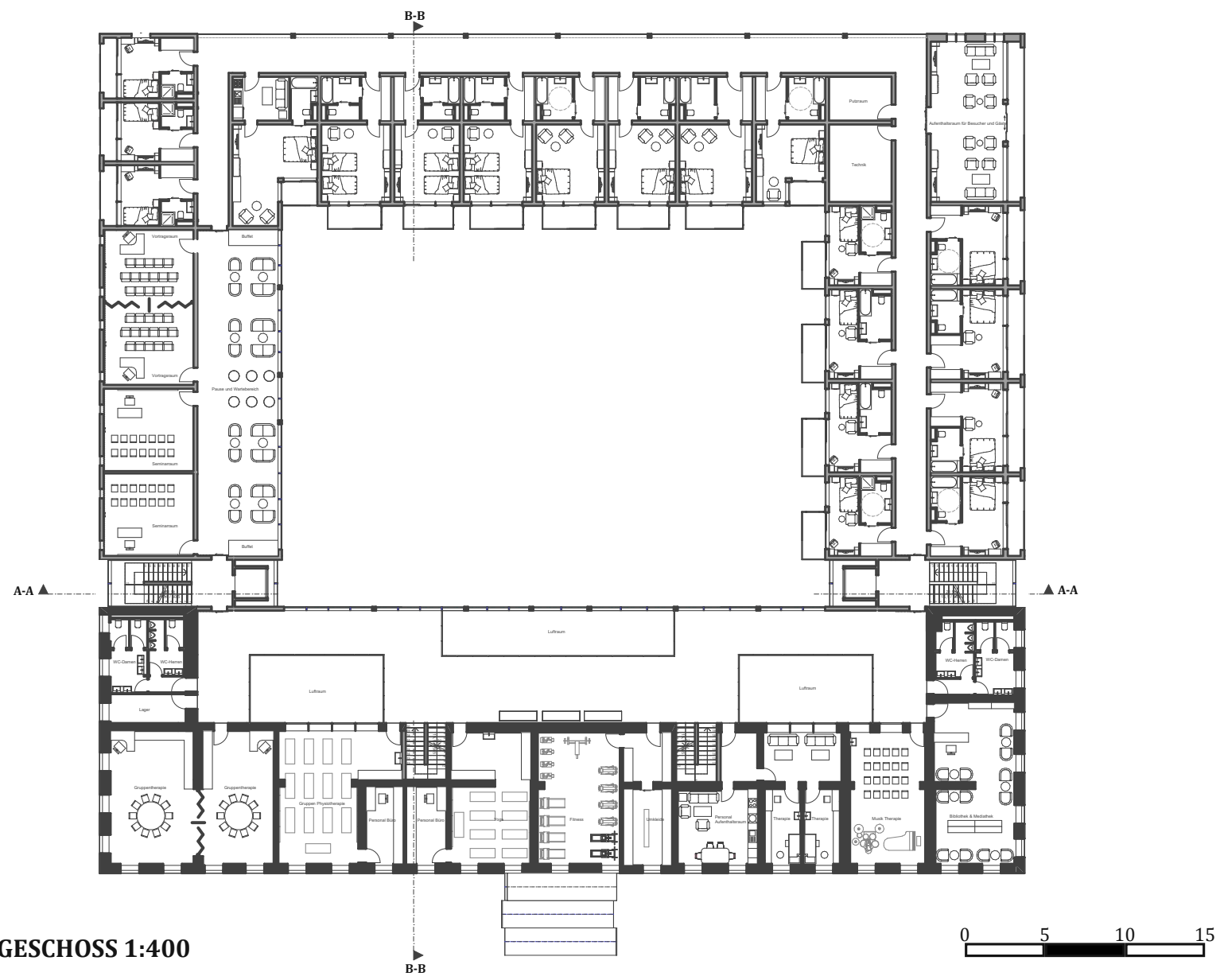


## 7.2 DIE GRUNDRISSSE





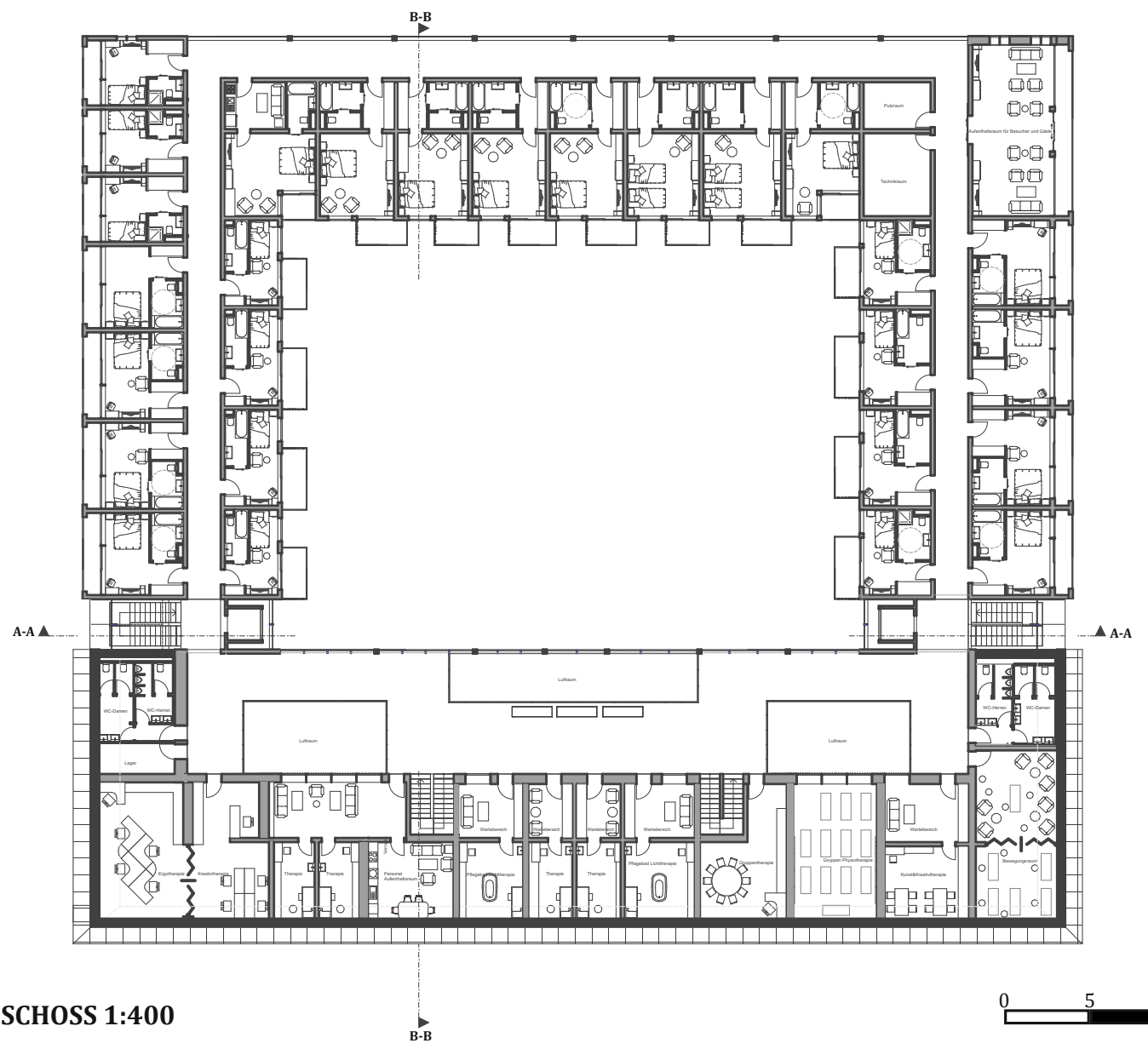
**1.OBERGESCHOSS 1:400**



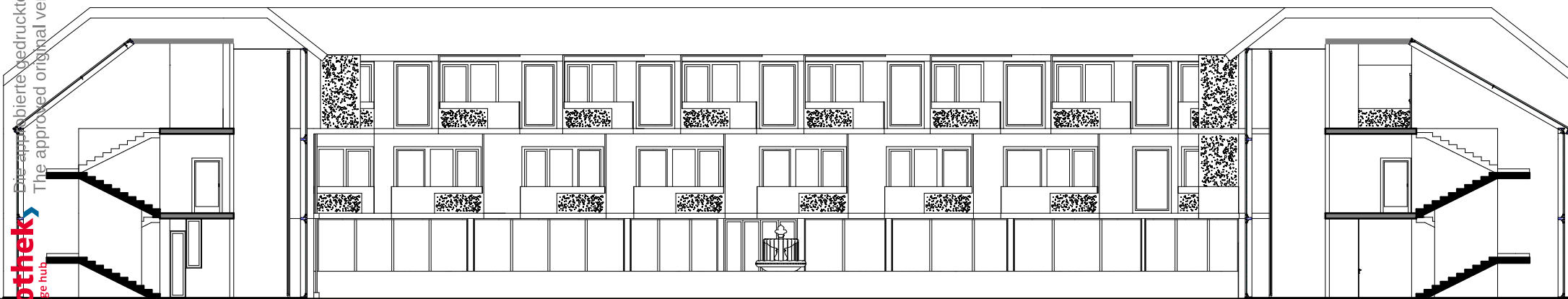




**2.OBERGESCHOSS 1:400**



## 7.3 SCHNITTE



SCHNITT A-A 1:200

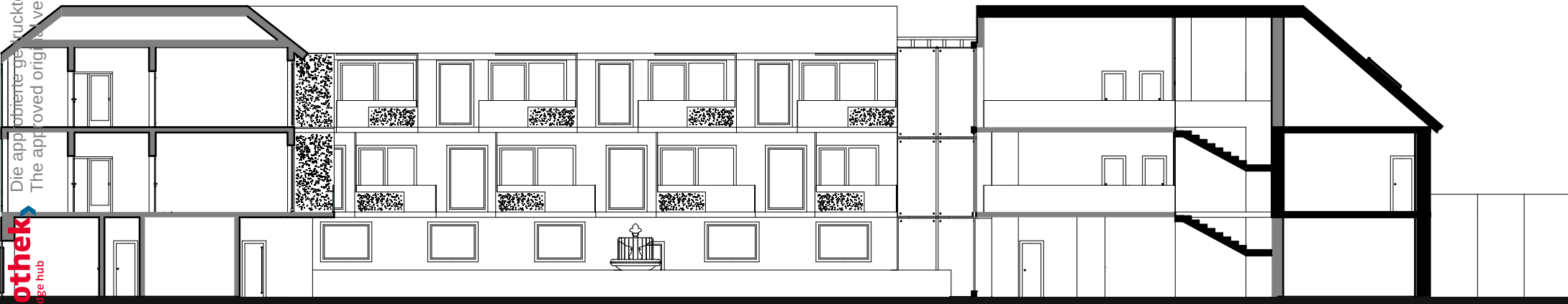


Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar  
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

**Bibliothek**  
Your knowledge hub

**TU**  
WIEN

SCHNITT B-B 1:200



## 7.4 ANSICHTEN



OSTANSICHT 1:200





**WESTANSICHT 1:200**





**NORDANSICHT 1:200**

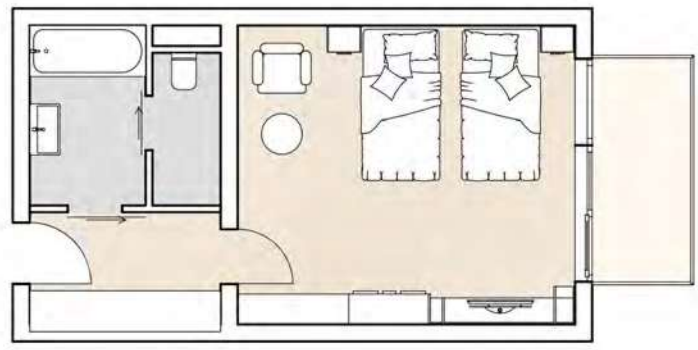




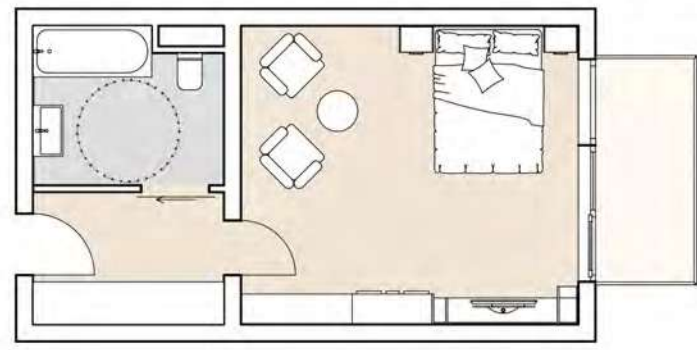
**SÜDANSICHT 1:200**



## 7.5 ZIMMERTYPEN



Typ A: Zweibettzimmer



Typ B: Doppelbettzimmer, barrierefrei



Typ C: Doppelbettzimmer Suite



Typ D: Einzelbettzimmer mit Dusche oder Badewanne







Abb. 106: Axonometrie der Zimmertypen



Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar  
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

## 08.VISUALISIERUNGEN



**Abb. 107: 01-Visualisierung**  
**Außenansicht Arzt- und Therapiezentrum Ostfassade, Blickrichtung Norden**



**Abb. 108: 02-Visualisierung**  
**Außenansicht Arzt- und Therapiezentrum Haupteingang bei Nacht, Blickrichtung Westen**



**Abb. 109: 03-Visualisierung**  
**Außenansicht Apart-Hotel Süd-Westfassade, Blickrichtung Osten**



**Abb. 110: 04-Visualisierung**  
**Außenansicht Nord-Westfassade und Fischakanal, Blickrichtung Süden**



**Abb. 111: 05-Visualisierung  
Außenansicht Innenhof, Blickrichtung Norden**





**Abb. 112: 06-Visualisierung**  
**Außenansicht Innenhof, Blickrichtung Süden**



**Abb. 113: 07-Visualisierung  
Innenansicht Haupteingang mit Rezeption und Lobby**



**Abb. 114: 08-Visualisierung  
Innenansicht Gang vor Therapieräumen**



Abb. 115: 09-Visualisierung  
Innenansicht Restaurant



**Abb. 116: 10-Visualisierung**  
**Außenansicht Innenhof bei Nacht**



Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar  
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

## 09.QUELLENVERZEICHNIS

## 9.1 LITERATURVERZEICHNIS

DI Ali Acik, Msc, Bericht „Fischapark“ ehemalige Baumwollspinnfabrik Schivitzhoffenstraße 1-3 2483 Ebreichsdorf-Weigelsdorf/NÖ, vom Juni 2017

DI Ali Acik, Msc, Bericht „Fischapark“ ehemalige Baumwollspinnfabrik Schivitzhoffenstraße 1-3 2483 Ebreichsdorf-Weigelsdorf/NÖ-Denkmal-schutz-bereich, vom Juni 2017

Architekt DI Toifel ZT GmbH, Flächenwidmungs-planzusammengefügt, 24.02.2020

Charta von Venedig, 1964

Bundesdenkmalamt, Bescheid (GZ.: 5.827/1/2000), Spruch, 08.03.2000

Ebreichsdorf Schranawand Unterwaltersdorf, Weigelsdorf (Gemeinde Ebreichsdorf)

Schneiter-Ulmann, R., & Föhn, M. (Hrsg.). (2020). Lehrbuch Gartentherapie (2., vollst. überarb. u. erg. Auflage). Hogrefe, vorm. Verlag Hans Huber.

## 9.2 INTERNETQUELLEN

[https://www.ebreichsdorf.gv.at/Stadt/Wissenswertes/Zahlen\\_und\\_Fakten](https://www.ebreichsdorf.gv.at/Stadt/Wissenswertes/Zahlen_und_Fakten)

<https://4ebreichsdorf.at/weigelsdorf/>

<https://4ebreichsdorf.at/perlfabrik/>

<https://bda.gv.at/ueber-uns/abteilungen-in-den-bundeslaendern/>

<https://bda.gv.at/service/haeufige-fragen/#welche-massnahmen-beduerfen-einer-genehmigung-durch-das-bundesdenkmalamt>

[https://de.wikipedia.org/wiki/Weigelsdorf\\_\(Gemeinde\\_Ebreichsdorf\)](https://de.wikipedia.org/wiki/Weigelsdorf_(Gemeinde_Ebreichsdorf))

<http://www.fischagut.com/>

[www.sciencemage.org](http://www.sciencemage.org)

[https://www.vermietet.de/blog/denkmal-schutz-abriss/#Wann\\_darf\\_ein\\_Haus\\_unter\\_Denkmal-schutz\\_zum\\_Abriss\\_freigegeben\\_werden](https://www.vermietet.de/blog/denkmal-schutz-abriss/#Wann_darf_ein_Haus_unter_Denkmal-schutz_zum_Abriss_freigegeben_werden)

<https://www.bda.gv.at/service/denkmalverzeichnis/oesterreich-gesamt.html>

<https://www.prefa.at/lp/prefa-fassadensysteme/>

[https://www.geze.de/de/produkte-loesungen/schiebetueren/schiebelaeden\\_fassade/c\\_36775](https://www.geze.de/de/produkte-loesungen/schiebetueren/schiebelaeden_fassade/c_36775)

## 9.3 TABELLENVERZEICHNIS

Tab. 1: Produktion der Fabrikanlage in Verbindung mit ihrer Besitzgeschichte eigene Tabelle, Grundlage: DI Ali Acik, Msc, Bericht „Fischapark“ ehemalige Baumwollspinnfabrik Schivitzhoffenstraße 1-3 2483 Ebreichsdorf- Weigelsdorf/NÖ, vom Juni 2017, S. 9 ff.

Tab. 2: Raumprogramm Hotel

Tab. 3: Raumprogramm Wellness



## 9.4 ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1: Ausschnitt einer Ansichtskarte  
DI Ali Acik, Msc, Bericht „Fischapark“ ehemalige  
Baumwollspinnfabrik Schivitzhoffenstraße 1-3  
2483 Ebreichsdorf-Weigelsdorf/NÖ, vom Juni  
2017, S. 13

Abb. 2: Satellitenansicht Lage „Fischagut-Weigels-  
dorf“ Auszug Google Maps vom 10.10.2021

Abb. 3: Flächenwidmungsplan NÖ  
Architekt DI Toifel ZT GmbH, vom 24.02.2020

Abb. 4: Entwicklungskonzept der Stadtgemeinde  
Ebreichsdorf, 55. Änderung Büro Dr. Paula ZT-  
GmbH, Stand: 27. Oktober 2014

Abb. 5: Lageplan Erreichbarkeit  
eigene Darstellung, Grundlage: schwarzplan.eu,  
Lageplan & Schwarzplan von Eisenstadt – Wiener  
Neustadt, vom 22.11.2021

Abb. 6: Blick von der Einfahrt nach Westen auf  
das Objekt  
DI Ali Acik, Msc, Bericht „Fischapark“ ehemalige  
Baumwollspinnfabrik Schivitzhoffenstraße 1-3  
2483 Ebreichsdorf-Weigelsdorf/NÖ, vom Juni  
2017, S. 15

Abb. 7: Schivitzerhoffenstraße Blickrichtung Nor-  
den- Weigelsdorf DI Ali Acik, Msc, Bericht „Fischa-  
park“ ehemalige Baumwollspinnfabrik Schivitzhof-  
fenstraße 1-3 2483 Ebreichsdorf-Weigelsdorf/NÖ,  
vom Juni 2017, S. 15

Abb. 8: Topographie Fabrikensemble  
eigene Digitalisierung, Grundlage: DI Ali Acik,  
MSc, Fischapark Topographie, Juni 2017

Abb. 9: Satellitenansicht „Fischagut-Weigelsdorf“  
Google Maps vom 17.05.2020

Abb. 10: Blick von Osten auf das Ensemble  
Architekt DI Toifel ZT GmbH, 06.02.2020

Abb. 11: Blick von Süden auf das Arbeiterwohnhaus  
Architekt DI Toifel ZT GmbH, 06.02.2020

Abb. 12: Blick aus Nordwesten auf das Arbeiter-  
wohnhaus Architekt DI Toifel ZT GmbH, 06.02.2020

Abb. 13: Blick von Westen auf das Herrenhaus,  
Architekt DI Toifel ZT GmbH, 06.02.2020

Abb. 14: Blick aus Südwest auf die Schmiede  
Architekt DI Toifel ZT GmbH, 06.02.2020

Abb. 15: Blick von Westen auf die drei Holzbauten,  
Architekt DI Toifel ZT GmbH, 06.02.2020

Abb. 16: Blick von Osten auf das Ensemble,  
Architekt DI Toifel ZT GmbH, 06.02.2020

Abb. 17: Grundteilungsbogen 1842, neue Objekte  
wurden rot gekennzeichnet  
DI Ali Acik, Msc, Bericht „Fischapark“ ehemalige  
Baumwollspinnfabrik Schivitzhoffenstraße 1-3  
2483 Ebreichsdorf-Weigelsdorf/NÖ, vom Juni  
2017, S. 11

Abb. 18: Baualtersplan Erdgeschoss  
eigene Digitalisierung, Grundlage: DI Ali Acik,  
MSc, Fischapark Baualtersplan, Juni 2017

Abb. 19: Baualtersplan 1.Obergeschoss,  
eigene Digitalisierung, Grundlage: DI Ali Acik,  
MSc, Fischapark Baualtersplan, Juni 2017

Abb. 20: Denkmalschutzbereich gemäß Bescheid  
des Bundesdenkmalamts vom 08.03.2000  
(GZ.: .827/1/200)  
DI Ali Acik, MSc, Fischapark Denkmalschutzbereich,  
Juni 2017

Abb. 21: Denkmalschutzbereich gemäß Grundbuch  
(EZ41, TZ 3153/2017)  
DI Ali Acik, MSc, Fischapark Denkmalschutzbereich,  
Juni 2017

Abb. 22: Pfarrkirche Weigelsdorf  
[https://de.m.wikipedia.org/wiki/Datei:Pfarrkir-  
che\\_Peter\\_und\\_Paul\\_2,\\_Weigelsdorf.jpg](https://de.m.wikipedia.org/wiki/Datei:Pfarrkirche_Peter_und_Paul_2,_Weigelsdorf.jpg)

Abb. 23: Habsburgermonarchie - Französischer  
Kataster, Weigelsdorf, 1819  
<https://maps.arcanum.com/de/map/cadastral/>

Abb. 24: Westfassade und Nordfassade Arbeiter-  
wohnhaus Architekt DI Toifel ZT GmbH, 06.20.2020

Abb. 25: Ostfassade Arbeiterwohnhaus  
Architekt DI Toifel ZT GmbH, 06.02.2020

Abb. 26: Lageplan Position Arbeiterwohnhaus  
eigene Darstellung

Abb. 27: Ostfassade Dampfmaschinenhaus  
Architekt DI Toifel ZT GmbH, 06.02.2020

Abb. 28: Lageplan Position Dampfmaschinenhaus  
eigene Darstellung

Abb. 29: Südfassade Fabrik  
Architekt DI Toifel ZT GmbH, 06.02.2020

Abb. 30: Lageplan Position Fabrik  
eigene Darstellung

Abb. 31: Lageplan Position Färberei  
eigene Darstellung

Abb. 32: Ostfassade Färberei  
Architekt DI Toifel ZT GmbH, 06.02.2020

Abb. 33: Lageplan Position Gärtnerhaus  
eigene Darstellung

Abb. 34: Westfassade Gärtnerhaus  
Architekt DI Toifel ZT GmbH, 06.02.2020  
eigene Darstellung

Abb. 35: Ostfassade Gärtnerhaus  
Architekt DI Toifel ZT GmbH, 06.02.2020

Abb. 36: Lageplan Position Herrenhaus  
eigene Darstellung

Abb. 37: Ostfassade Herrenhaus  
Architekt DI Toifel ZT GmbH, 06.02.2020

Abb. 38: Lageplan Position Hühnerstall  
eigene Darstellung

Abb. 39: Westfassade Hühnerstall  
Architekt DI Toifel ZT GmbH, 06.02.2020

Abb. 40: Lageplan Position Imkerei  
eigene Darstellung

Abb. 41: Nordfassade Imkerei  
Architekt DI Toifel ZT GmbH, 06.02.2020

Abb. 42: Lageplan Position Lager  
eigene Darstellung

Abb. 43: Nordwestansicht Lager  
Architekt DI Toifel ZT GmbH, 06.02.2020  
eigene Darstellung

Abb. 44: Lageplan Position Portiergebäude  
eigene Darstellung

Abb. 45: Südostansicht Portiergebäude  
Architekt DI Toifel ZT GmbH, 06.02.2020

Abb. 46: Lageplan Position Schmiede  
eigene Darstellung

Abb. 47: Nordwestansicht Schmiede,  
Architekt DI Toifel ZT GmbH, 06.02.2020

Abb. 48: Lageplan Position Stall  
eigene Darstellung

Abb. 49: Ostfassade Stall  
Architekt DI Toifel ZT GmbH, 06.02.2020

Abb. 50: Südwestansicht Turbinenhaus  
Architekt DI Toifel ZT GmbH, 06.02.2020

Abb. 51: Lageplan Position Turbinenhaus  
eigene Darstellung

Abb. 52: Südfassade Weberei  
Architekt DI Toifel ZT GmbH, 06.02.2020

Abb. 53: Lageplan Position Weberei  
eigene Darstellung

Abb. 54: Lageplan Position Werksfeuerwehrhaus  
eigene Darstellung

Abb. 55: Nordwestansicht Werksfeuerwehrhaus  
DI Ali Acik, MSc, 2017

Abb. 56: Ehemaliger Standort des Werksfeuerwehr-  
hauses Architekt DI Toifel ZT GmbH, 06.02.2020

Abb. 57: Lageplan Position Wirtschaftsgebäude  
eigene Darstellung

Abb. 58: Südfassade Wirtschaftsgebäude  
Architekt DI Toifel ZT GmbH, 06.02.2020

Abb. 59: Ostansicht Arbeiterwohnhaus,  
Architekt DI Toifel ZT GmbH, 06.02.2020

Abb. 60: Hofansicht Arbeiterwohnhaus,  
Architekt DI Toifel ZT GmbH, 06.02.2020

Abb. 61: Südansicht Arbeiterwohnhaus,  
Architekt DI Toifel ZT GmbH, 06.02.2020

Abb. 62: Ostansicht Arbeiterwohnhaus,  
Architekt DI Toifel ZT GmbH, 06.02.2020

Abb. 63: Hofansicht Arbeiterwohnhaus,  
Architekt DI Toifel ZT GmbH, 06.02.2020

Abb. 64: Fischa(Westseite des Arbeiterwohn-  
hauses), Architekt DI Toifel ZT GmbH, 06.02.2020

Abb. 65: Dachgaube auf der linken Seite der Arbeiterwohnhaus, Architekt DI Toifel ZT GmbH, 06.02.2020

Abb. 66: Dachgaube auf der rechten Seite der Arbeiterwohnhaus, Architekt DI Toifel ZT GmbH, 06.02.2020

Abb. 67: Osttrakt Arbeiterwohnhaus, 1874 Heimatmuseum

Abb. 68: Hoftrakt Arbeiterwohnhaus, 1874 Heimatmuseum

Abb. 69: Hoftrakt Arbeiterwohnhaus, 1874 Heimatmuseum

Abb. 70: Südtrakt Arbeiterwohnhaus, 1984 Heimatmuseum

Abb. 71: Ostansicht, Herrenhaus mit Fabrik DI Ali Acik, Msc, Bericht „Fischapark“ ehemalige Baumwollspinnfabrik Schivitzhoffenstraße 1-3 2483 Ebreichsdorf-Weigelsdorf/NÖ, vom Juni 2017, S. 13

Abb. 72: Osttrakt Arbeiterwohnhaus Heimatmuseum

Abb. 73: Osttrakt Arbeiterwohnhaus mit Portiergebäude, Heimatmuseum

Abb. 74: ein Zimmerbeispiel, Heimatmuseum

Abb. 75: ein Zimmerbeispiel, Heimatmuseum

Abb. 76: Vordere Seite des Arbeiterwohnhauses, Heimatmuseum

Abb. 77: ein Zimmer im Erdgeschoß, Heimatmuseum

Abb. 78: ein Zimmer im Arbeiterwohnhaus Heimatmuseum

Abb. 79: Gunnar Asplund Gerichtsgebäude, Bauperioden 1925-1937, Hochbau 1 Prüfungsfragen

Abb. 80: Gunnar Asplund Gerichtsgebäude, 1934-1937, Hochbau 1 Prüfungsfragen

Abb. 81: Graphische Darstellung - Phase 1 eigene Darstellung

Abb. 82: Graphische Darstellung - Phase 2 eigene Darstellung

Abb. 83: Graphische Darstellung - Phase 3 eigene Darstellung

Abb. 84: Graphische Darstellung - Abbruch eigene Darstellung

Abb. 85: Graphische Darstellung - Instandsetzung eigene Darstellung

Abb. 86: Graphische Darstellung - Neubau eigene Darstellung

Abb. 87: Graphische Darstellung - Fassadengestaltung

Abb. 88: Graphische Darstellung - Innenhof eigene Darstellung

Abb. 89: Schienensystem  
<https://www.prefa.at/produkt-katalog/fassaden-systeme/>

Abb. 90: Graphische Darstellung - Fassade eigene Darstellung

Abb. 91: Fassade - Muster 1 eigene Darstellung

Abb. 92: Fassade - Muster 2 eigene Darstellung

Abb. 93: Fassade - Muster 3 eigene Darstellung

Abb. 94: Pfosten-Riegel Fassade  
<https://www.baunetzwissen.de/fassade/fachwissen/fassadenarten/pfosten-riegel-fassade-154415>

Abb. 95 : Pfosten-Riegel Fassade Schnitt  
<https://www.baunetzwissen.de/fassade/fachwissen/fassadenarten/pfosten-riegel-fassade-154415>

Abb. 96: Erschliessungen und Eingänge eigene Darstellung

Abb. 97: Hofgestaltung eigene Darstellung

Abb. 98: Verputz, rauh, weiß  
<https://www.bins-putz.de/verputz.html>

Abb. 99: Verputz, glatt, grau  
<https://www.bins-putz.de/verputz.html>

Abb. 100: Pflasterstein  
<https://go-baustoffe.de/gartenbaustoffe/pflastersteine/7644/pflasterstein-lineo-basalt-60x30x8-cm>

Abb. 101: Dachziegel, rot Archicad 24

Abb. 102: Dachziegel, grau  
Archicad 24

Abb. 103: Brettschichtholz  
<https://www.theurl-holz.at/produkte/brettschichtholz>

Abb. 104: Naturstein  
<https://www.natursteine-geostones.de/Mauersteine:::2629.html>

Abb. 105: Fassadenansicht  
eigene Darstellung

Abb. 106: Axonometrie der Zimmertypen  
eigene Darstellung

Abb. 107: 01-Visualisierung  
Außenansicht Arzt- und Therapiezentrum Ostfassade, Blickrichtung Norden

Abb. 108: 02-Visualisierung  
Außenansicht Arzt- und Therapiezentrum Haupteingang bei Nacht, Blickrichtung Westen

Abb. 109: 03-Visualisierung  
Außenansicht Apart-Hotel Süd-Westfassade, Blickrichtung Osten

Abb. 110: 04-Visualisierung  
Außenansicht Nord-Westfassade und Fischakanal, Blickrichtung Süden

Abb. 111: 05-Visualisierung  
Außenansicht Innenhof, Blickrichtung Norden

Abb. 112: 06-Visualisierung  
Außenansicht Innenhof, Blickrichtung Süden

Abb. 113: 07-Visualisierung  
Innenansicht Haupteingang mit Rezeption und Lobby

Abb. 114: 08-Visualisierung  
Innenansicht Gang vor Therapieräumen

Abb. 115: 09-Visualisierung  
Innenansicht Restaurant

Abb. 116: 10-Visualisierung  
Außenansicht Innenhof bei Nacht

## DANKSAGUNG

Ich möchte an dieser Stelle einen herzlichen Dank an meine Diplombetreuerin Ao.Univ.Prof.in Dipl.-Ing. Dr.in-Ing. in Dörte Kuhlmann für die fachliche Unterstützung und anregende Motivation im Zuge der Erstellung dieser Diplomarbeit aussprechen.

Mein besonderer Dank geht auch an Frau MMag. Dr.in techn. Birgit Knauer und Univ.Prof.in Mag.a art. Christine Hohenbüchler für Ihre entgegenkommende Hilfsbereitschaft.

Zu guter Letzt bedanke ich mich bei meinen Eltern, Geschwistern und Verwandten für die emotionale Unterstützung während des gesamten Studiums und weiters auch bei meinen Studienkolleginnen und Studienkollegen für Ihre motivierenden Taten.

## Revitalisierung Fischagut Weigelsdorf - Arbeiterwohnhaus

Onmaz Burak BSc

Wien, am 28.10.2022

eingereicht an der Technischen Universität Wien  
Grafiken und Abbildungen ohne Quellenangaben: Burak Onmaz  
Fotos ohne Quellenangaben: Burak Onmaz