



Diplomarbeit

QUARTIER STOCKERAU

Neunutzung eines Häuserblocks im Stadtzentrum

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

Caroline Jäger-Klein
Ao.Univ.Prof. Dipl.-Ing. Dr.techn.

e251
Institut für Kunstgeschichte, Bauforschung und
Denkmalpflege

eingereicht an der Technischen Universität Wien,
Fakultät für Architektur und Raumplanung von

Monika Kuch
0525772

Wien, am 01.01.2020



BAUGESCHICHTE
BAUFORSCHUNG

DANKSAGUNG

Mein Dank gilt Frau Professor Caroline Jäger-Klein und Architekt Hannes Toifel für die Betreuung und fachliche Unterstützung meiner Diplomarbeit.

Für die Einführung in den Bestand, die ausführlichen Planunterlagen, den Zugang zu den Räumlichkeiten und die Bereitschaft mich diese Aufgabe als Diplom bearbeiten zu lassen, gebührt Bauamtsdirektor Josef Stadler und Herrn Othmar Kristen mein aufrichtiger Dank.

Mein allergrößter Dank gilt Bettina Krauk und Michael Neumann für Ihr stetiges „pushen“ mein Studium zu Ende zu bringen, die Bereitschaft mir immer und in jeder Hinsicht beratend zur Seite zu stehen und die großzügige Möglichkeit Bildungskarenz in Anspruch zu nehmen. Danke!

ABSTRACT

The city Stockerau strives to revitalize a block of houses in the middle of the old town of Stockerau, which is now largely unused. Therefore, the aim of this work is a utilisation concept, as well as a spatial design for an existing district in the middle of the old town of Stockerau. First, the location Stockerau is examined with regards to its history, location, infrastructure and relevant statistical data. This is followed by the description of the quarter and the documentation of the inventory, which includes the determination of the construction phases and the clarification of the legal framework for zoning and listed-building conservation.

Furthermore, topics relevant to the task are discussed. An essential point is the problem of motorized traffic and the associated use of pedestrian and bicycle traffic in the city center of Stockerau. The solution approaches and objectives of the urban development are explained by the Urban Renewal Concept and the Master Plan 2011/12, as well as the 2015 Traffic Concept. The study of the pedestrian zone Mödling serves as a benchmark for the feasibility of a car-free center. In order to address the question of the appropriate mix of uses at a higher level of urban development, the funding guidelines of the Province of Lower Austria and innovative approaches to determining and distributing the use of the land are examined.

Out of all the mentioned contents a concrete draft, described by defined main goals and the most important concepts to traffic, building height, development, structure, utilization, free space and materiality, is worked out. Conceptual representations and sketched diagrams serve to quickly and easily capture the design. Finally, the most important findings are summarised and recommendations are made.

KURZFASSUNG

Die Gemeinde Stockerau ist bestrebt einen Häuserblock inmitten der Altstadt von Stockerau, welcher heute Großteil ungenutzt ist, zu revitalisieren. Daher ist das Ziel dieser Arbeit ein Nutzungskonzept, sowie einen räumlichen Entwurf für das bestehende Areal zu entwickeln. Als Grundlage wird zuerst der Standort Stockerau hinsichtlich seiner Geschichte, Lage und Infrastruktur, sowie relevanter statistischer Daten untersucht. Anschließend folgen die Beschreibung des Quartiers und die Darstellung des Bestandes, welche die Bestimmung der Bauphasen und die Klärung der gesetzlichen Rahmenbedingungen zu Flächenwidmung und Denkmalschutz einschließt.

Im Weiteren werden die zur Bearbeitung der Aufgabe relevanten Themenbereiche behandelt. Ein wesentlicher Punkt ist die Problematik des motorisierten Verkehrs und des damit einhergehenden Umgangs mit dem Fuß- und Radverkehr im Stadtzentrum Stockeraus. Die Lösungsansätze und Zielsetzung der Stadtentwicklung werden durch das Stadterneuerungskonzept und den Masterplan 2011/12, sowie das Verkehrskonzept 2015 erläutert. Die Analyse der Fußgängerzone Mödling dient dabei als Maßstab für die Realisierbarkeit eines autofreien Zentrums. Um der Frage der passenden Nutzungsmischung auf einer übergeordneten Ebene der Stadtentwicklung zu be-

gegnen, werden die Förderungsrichtlinien des Landes Niederösterreich und innovative Herangehensweisen zur Nutzungsfindung und -verteilung untersucht.

Aus all den genannten Inhalten wird ein konkreter Entwurf, beschrieben durch definierte Leitziele und die wichtigsten Konzepte zu Verkehr, Gebäudehöhe, Erschließung, Baukörper, Nutzung, Freiraum und Materialität, entwickelt. Konzeptdarstellungen und skizzenhafte Schaubilder dienen hier dem schnellen und leichten Erfassen des Entwurfes. Abschließend werden die wichtigsten Erkenntnisse zusammengefasst und Empfehlungen ausgesprochen.

	Danksagung	
	Kurzfassung	
	Einleitung	
	1. STANDORT STOCKERAU	
	Stadtgeschichte	12
	Lage und Verkehr	14
	Stockerau in Zahlen	20
	2. DAS QUARTIER	
	Bestandsbeschreibung	26
	Bauphasenpläne	46
	Flächenwidmung	50
	3. RAHMENBEDINGUNGEN	
	Stadterneuerungskonzept und Masterplan 2011/12	54
	Verkehrskonzept 2015	58
	Case Studie: Fußgängerzone Mödling	66
	Förderungen des Landes Niederösterreich	68
	Nutzungsmischung - Instrumente zur Umsetzung	70
	4. ENTWURF	
	Leitziele	76
	Leitkonzepte	78
	Entwurfspläne	98
	Modellfotos	116
	Schlussbemerkungen	
	Quellenverzeichnis	

EINLEITUNG

Viele Ortschaften im ländlichen Raum sind von aussterbenden Stadtkernen und leerstehenden Erdschosszonen betroffen. Die Gemeinde Stockerau versucht dem entgegenzuwirken und ist im Sinne der Stadtentwicklung bemüht ungenutzte Räume zu revitalisieren. Die Altstadt soll vor allem für junges Publikum wieder attraktiver werden und so der Überalterung der Gemeinde gegensteuern. In diesem Zusammenhang wurde ich vom ehemaligen Bürgermeister Helmut Laab und dem Bauamtsdirektor Josef Stadler gebeten, eine Studie für einen teilweise ungenutzten Häuserblock in der Kernzone Stockeraus - im weiteren Text als „das Quartier“ bezeichnet - zu erstellen.

Die bestehende Situation zeigt einen Häuserblock der wie eine Insel am Fuße der Stadtpfarrkirche St. Stephan liegt und von drei öffentlichen Plätzen, sowie der Hauptstraße umschlossen wird. Die vier Gebäude auf den insgesamt drei Grundstücken entsprechen in ihrer Bebauungsstruktur einer Blockrandbebauung, welche naturgemäß einen Innenhof ausbildet. Der Hof wird durch einen „L“-förmigen Baukörper in der Hälfte geteilt und macht durch eine fensterlose Feuermauer die Grundgrenze deutlich.

Die Studie soll dabei auf folgende Fragen eingehen: Sind die nicht denkmalgeschützten Gebäude zu

gunsten eines erweiterten Straßenraumes abgerissen werden? Wie schafft man eine Verbindung zwischen den Höfen, dem Straßenraum und den angrenzenden Plätzen? Wie geht man mit dem Verkehr, der stark befahrenen Hauptstraße und dem engen Gehsteig um? Welche Nutzung und Infrastruktur muss angeboten werden, damit das Quartier besonders für junge Menschen wieder interessant wird? Wie sollen die Fassade und der Baukörper gestaltet sein, um sich in die großteils denkmalgeschützte Umgebung einzupassen und gleichzeitig der Lage an der Hauptstraße Ecke Schießstattgasse, bekannt als die „scharfe Ecke“, gerecht zu werden? All die offenen und breitgefächerten Fragen zeigen die vielfältigen Faktoren, die in ihren komplexen Zusammenhängen betrachtet werden müssen.

Die Erfassung, Begehung und Dokumentation der bestehenden Gebäude, sowie das Studium der vorhandenen Unterlagen auf dem Gemeinde- und Denkmalamt bilden die Grundlage für die weitere Arbeit. Der Bestand und seine Entwicklung, vor allem des Papichler'schen Stiftungshauses, sind nur lückenhaft dokumentiert. Die Pläne des Kotowicz-Hauses, sowie der Häuser an der Hauptstraße 17 und Schießstattgasse 2 wurden durch den Vermesser Harald Meixner im Jahr 2017 weitestgehend vervollständigt. Untersuchungen zur historischen Bausubstanz sind bisher

nicht erfolgt und auch detaillierte Bauphasenpläne gibt es aktuell keine. Aufbauend auf dem groben Bauphasenplan der Stadt Stockerau, verfasst vom Bundesdenkmalamt Wien, wird anhand der gesammelten Planfragmente versucht die bestehenden Gebäudeteile in die unterschiedlichen Epochen einzuordnen und die bereits erfolgten Eingriffe in die ursprüngliche Bausubstanz zu rekonstruieren.

Auch die Analyse der direkten Umgebung hinsichtlich Gebäudehöhen, Bebauungsstruktur und vorhandenen Nutzungen ist ein wichtiger Aspekt für die Entwicklung eines Nutzungs- und Baukörperkonzeptes. Dies kann einerseits direkt vor Ort und andererseits durch tagesaktuell abrufbare Daten der Wirtschaftskammer Österreich (WKO) untersucht werden.

Statistische Daten der Statistik Austria zur Stadtgemeinde Stockerau sind die Basis für die weitere Betrachtung des übergeordneten städtebaulichen Kontextes. Die grundsätzlichen Ziele der Stadtentwicklung werden anhand der Nutzerbefragung aus dem Jahr 2011, sowie des Stadterneuerungskonzeptes und dem zeitgleich entwickelten Masterplan 2012 nachvollzogen. Die darauffolgenden Projekte zur Entwicklung des Bahnhofsviertels und zur Verkehrsberuhigung des Kerngebietes durch die Büros Prem Architektur

und Rosniak & Partner Ziviltechniker GmbH zeigen Problempunkte und Lösungsansätze zu konkreten Planungsausschnitten. Der Konflikt an der „scharfen Ecke“, zwischen historisch gewachsener Struktur und dem stetig wachsenden Platzbedarf für Verkehr, wird dadurch sehr deutlich. Auf der Suche nach anderen Herangehensweisen wird, aufgrund der vergleichbaren Einwohnerzahl, die Fußgängerzone Mödling als Referenzbeispiel herangezogen und in Bezug auf Verkehr und Mobilität beleuchtet.

Die 2017 veröffentlichte Studie „Mischung: Possible! Wege zur zukunftsfähigen Nutzungsmischung“ von der Technischen Universität (TU) Wien vermittelt innovative Ansätze zur Nutzungsfindung und -verteilung und liefert wichtige Grundlagen für die weitere Konzeptentwicklung. Am Ende der Arbeit soll ein konkreter Entwurf Möglichkeiten zur Aufwertung des Standortes aufzeigen und neue Impulse für die weitere Stadtentwicklung im innerstädtischen Raum setzen.



Abb.01 Vogelperspektive Stockerau

1. STANDORT STOCKERAU

STADTGESCHICHTE

Stockerau hat sich als Handelsstadt entlang der heutigen Hauptstraße B3, einer alten Handelsroute, entwickelt. Begrenzt durch die Donau im Süden dehnte sich die Stadt vor allem Richtung Norden aus, wo sich auch heute noch die meisten Baulandreserven finden. Die Ursprünge der Stadt Stockerau gehen wohl bis ins achte Jahrhundert zurück, als das Land einst von Bauern und später vermutlich von Fischern besiedelt wurde. Nach der erstmals urkundlichen Nennung von Stockerau 1012, im Zusammenhang mit der Hinrichtung des heiligen Koloman (siehe auch Bestandsbeschreibung Seite 28), wurde zwei Jahre später die erste Pfarre Stockerau gegründet. Der wirtschaftliche Aufschwung im 14. und 15. Jahrhundert konnte auch durch die Zerstörungen durch die Hussiten 1426 und die Ungarn 1469/70 nicht aufgehalten werden. Nach der Privilegierung Stockeraus durch Friedrich den Schönen zum Handel mit Getreide, Wein und Holz 1465, wurde Stockerau durch die Verleihung des Marktrechtes von Kaiser Friedrich III. im Jahr 1465 zum Marktort ernannt. Die endgültig freie Marktwirtschaft erkaufte sich die Stockerauer Bürger am 1.2.1749. Neben der Errichtung einer Kavallerie-Kaserne 1721-24, der Stadtpfarrkirche St. Stephan 1722-25 und des barocken Rathauses 1738-40, war wohl die Eröffnung der Bahnlinie von Jedlesees (Wien) nach Stockerau 1841, gefolgt von der ersten Wasserleitung im Jahr 1928 einer der größten Meilensteine in der Geschichte Stockeraus. Aufschwung und Wohlstand waren die Folgen einer florierenden „Textil- und Maschinenindustrie“^[1] seit dem 18. Jahrhundert. Schließlich wurde Stockerau nach der Eingemeindung von Unter Zögersdorf und Grafendorf 1893 zur Stadt ernannt.

Eine gewaltige Entwicklung war nach Ende des zweiten Weltkriegs zu verzeichnen. Angestoßen durch ein „großzügiges Wohnbauprogramm“ unter Bürgermeister Josef Wondrak ab 1950, folgten die Elektrifizierung der Schnellbahn 1962, sowie der Bau des Kulturzentrums Belvedere-Schlössl, des Sportzentrums Alte Au und des Krankenhauses. Die „Gewerbe- und Einkaufszentren“^[1] im Westen und Osten, wo heute noch namhafte Betriebe wie Frischeis oder Isover ansässig sind, und das vielfältige Angebot diverser Ausbildungsmöglichkeiten, speziell im Bereich Elektrotechnik und KFZ Mechaniker, begründen die heute noch bedeutungsvolle Rolle Stockeraus als „Schul- und Industrieort des Weinviertels“.^[2]

Nicht zuletzt aufgrund der Stockerauer Festspiele, erstmals 1964 aufgeführt, ist Stockerau auch als Kulturstadt bekannt. Den Titel „Lenaustadt“ verdankt der Ort dem Dichter Nikolaus Lenau, der von 1818 bis 1822 in der Stadt gelebt hat und dort wohl zu einigen Werken inspiriert wurde.^{[3][4]}

² Zitat Lothar SCHULTES ua., Dehio-Handbuch Niederösterreich, nördlich der Donau, Bundesdenkmalamt, Verlag Anton Schroll & Co, Wien 1990, S. 1127

³ http://www.stockerau.at/Geschichte_der_Stadt_Stockerau, 5.6.2019, 12:05

⁴ vgl. Edwin HANAK, Stadterneuerungskonzept Stockerau, Stockerau 2011, S. 16 / 43f.

¹ Zitat Edwin HANAK, Stadterneuerungskonzept Stockerau, Stockerau 2011, S. 43

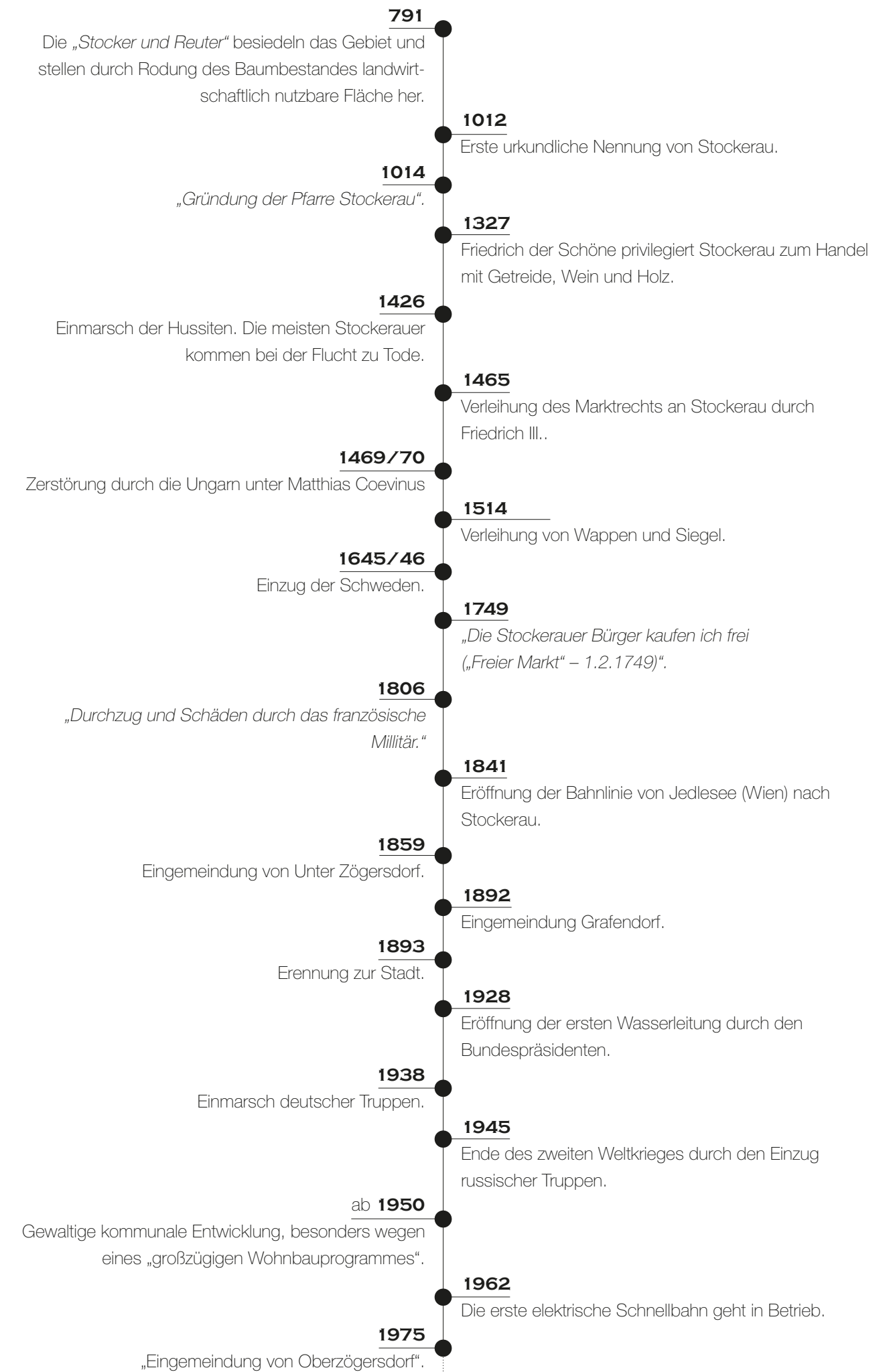


Abb.02 Zeitleiste Stadtgeschichte

LAGE UND VERKEHR

Die Gemeinde Stockerau liegt in Niederösterreich nur rund 25km nordwestlich von Wien, direkt anschließend an das Tullner Becken. Als die größte Stadt des Weinviertels übernimmt sie eine bedeutsame Rolle für das Städtenetzwerk der Region. Die Stockerauer Au am nördlichen Donauufer, seit 1994 unter Naturschutz gestellt, wird lediglich durch die Bahntrasse und die Autobahn A22 vom direkt angrenzenden Stadtgebiet getrennt.^{[5] [6]}

5 vgl. Lothar SCHULTES ua., Dehio-Handbuch Niederösterreich, nördlich der Donau, Bundesdenkmalamt, Verlag Anton Schroll & Co, Wien 1990, S. 1127

6 vgl. Edwin HANAK, Stadterneuerungskonzept Stockerau, Stockerau 2011, S. 16 / 43f.

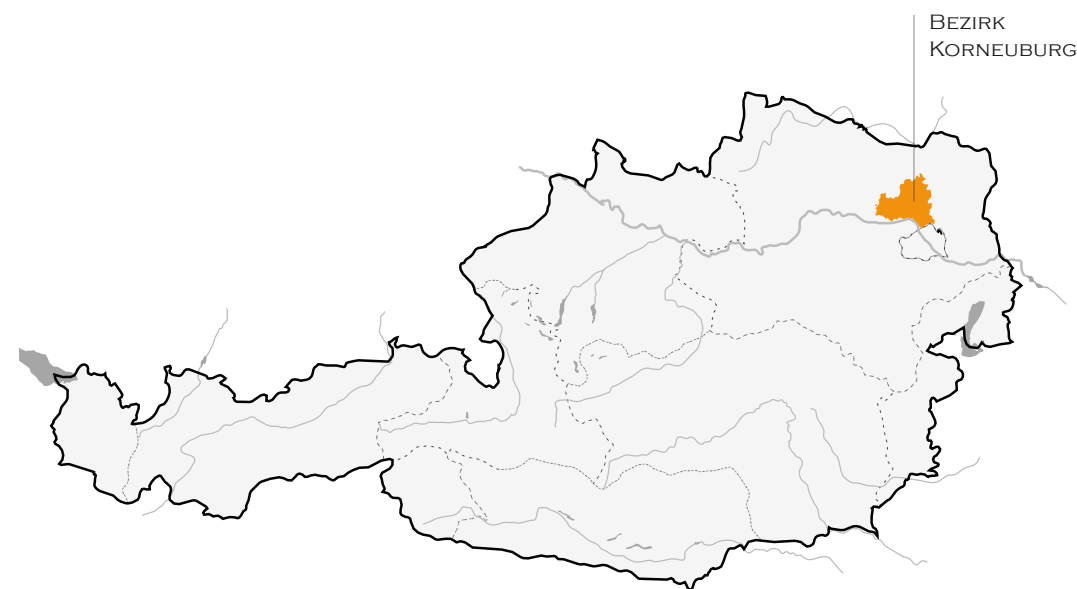


Abb.03 Österreich

Das Quartier liegt inmitten des gewachsenen Stadtkerns von Stockerau, direkt neben der Stadtpfarrkirche St. Stephan und nur 250 Meter vom Rathausplatz entfernt. Entlang der Hauptstraße und den anschließenden Gassen finden sich unterschiedlichste Plätze und Grünflächen, kulturelle Einrichtungen und Gemeindegäuser, sowie jegliche Infrastruktur, die fürs tägliche Leben gebraucht wird. Trotz der innerstädtischen Lage ist das Naherholungsgebiet Donauauen mit einer Entfernung von einem Kilometer über die denkmalgeschützte Aubrücke gut erreichbar. Ergänzt durch ein vielfältiges Freizeitangebot, wie das Sportzentrum Alte Au, Tennisplätze oder das Erholungszentrum Stockerau, bietet der Standort eine hohe Lebensqualität.

Eine wichtige Rolle spielt Stockerau als Verkehrsknotenpunkt zwischen der Autobahn A22 aus Wien kommend und den Schnellstraßen S3 Richtung Hollabrunn und S5 Richtung Krems, sowie der Bundesstraße B4 Richtung Horn. Der Autoverkehr ist heute eine große Belastung für die Stadt. Wie viele andere Städte, ist Stockerau entlang der Hauptstraße gewachsen und kämpft heute mit dem großen Verkehrsaufkommen im innerstädtischen Bereich, wobei 80% reiner Ziel- und Quellverkehr sind. Durch die großen Produktionsbetriebe am Stadtrand verstärkt sich das städtische Verkehrsaufkommen durch die Zufahrt von Lastkraftwagen. Die letzte Verkehrszählung an der B3 wurde im Jahr 2014 durchgeführt und hat folgende Zahlen ergeben: 14.101 PKWs/24h und 476 LKWs/24h. Die Gewerbegebiete im Westen und Osten der Stadt sind ein großer Antrieber für die Anzahl an Pendlern, welche von Westen, Norden und Osten her direkt durch die Stadt geleitet werden.^{[5] [7]}

Die öffentliche Anbindung der Stadt ist durch die Bahn und diverse Postbusse zurzeit schon sehr gut ausgebaut. Mit der Bahn, welche im 20 Minuten Takt fährt,

7 vgl. Verkehrszählung, Amt der Niederösterreichischen Landesregierung, NÖ Straßenbauabteilung 1, 7.6.2019

braucht man circa 30 Minuten ins Wiener Zentrum. In Stockerau selbst erschließt die Linie 1 von Dr. Richard den gesamten Stadtbereich. Die umliegende Region wird durch sechs weitere Regionalbusse angebunden und durch zwei Anrufsammeltaxis ergänzt (siehe auch Kapitel Verkehrskonzept 2015). Um die Nutzung der öffentlichen Verkehrsmittel attraktiver zu gestalten, wurde direkt hinter dem Bahnhof ein Parkdeck mit rund 250 Stellplätzen und eine Park & Ride Anlage, deren Nutzung für Fahrgäste öffentlicher Verkehrsmittel kostenlos ist, errichtet.

Ein bislang sehr untergeordnetes Thema sind die Fuß- und Radwege der Stadt. Fast alle der vorhandenen Radwege enden an der Grenze zum Kerngebiet, da die Straßen neben dem Autoverkehr und den teilweise schmalen Gehwegen keinen Platz mehr für den Ausbau weiterer Radwege bieten (siehe auch Kapitel Verkehrskonzept 2015). Hingegen bieten der Donauradweg und die Leihräder von Nextbike durch einen Standort am Bahnhof und einen bei Stockerau Kaiser-rast, eine gute überörtliche Radverbindung entlang der Donau. Die fragmentierten Fußgängerzonen, sowie der Grünzug entlang der Straße „Unter den Linden“ enden an den Hauptstraßen. Die unregelmäßigen Plätze entlang der B3 finden überwiegend als Parkplätze Verwendung. Selbst wenn die Autos beispielsweise dem Wochenmarkt am Rathausplatz weichen müssen, gibt es wenig Platz für den Bürger zum einfachen Verweilen oder Flanieren. Der innerstädtische Parkraum umfasst, inklusive aller Plätze, 450 gebührenpflichtige Stellplätze und wird durch die anschließende nicht gebührenpflichtigen Kurzparkzone ergänzt. Zurzeit dominiert somit der motorisierte Verkehr die Kernzone und nimmt flächenmäßig einen großen Teil des Straßenraumes in Anspruch.^{[8] [9]}

8 vgl. http://www.stockerau.at/Buergerservice/Dienstleistungen/Mobilitaet_Verkehr/Parkplaetze, 31.5.2019 13:48

9 vgl. http://www.stockerau.at/Buergerservice/Dienstleistungen/Mobilitaet_Verkehr/Radfahren, 31.5.2019 13:50



Abb.04 Bezirk Korneuburg

GEMEINDEN		
1	Stockerau	● Standort
2	Hausleiten	■ Zentrum
3	Stetteldorf am Wagram	⋯ Bahntrasse
4	Rußbach	— Gewässer
5	Steindorf	■ Grünzug
6	Leitzersdorf	● Au Gebiet
7	Niederhollabrunn	
8	Großmugl	
9	Ernstbrunn	
10	Großrußbach	
11	Hermannsdorf	
12	Stetten	
13	Enzersfeld im Weinviertel	
14	Hagenbrunn	
15	Gerasdorf bei Wien	
16	Langenzersdorf	
17	Bisamberg	
18	Korneuburg	
19	Leobendorf	
20	Spillern	

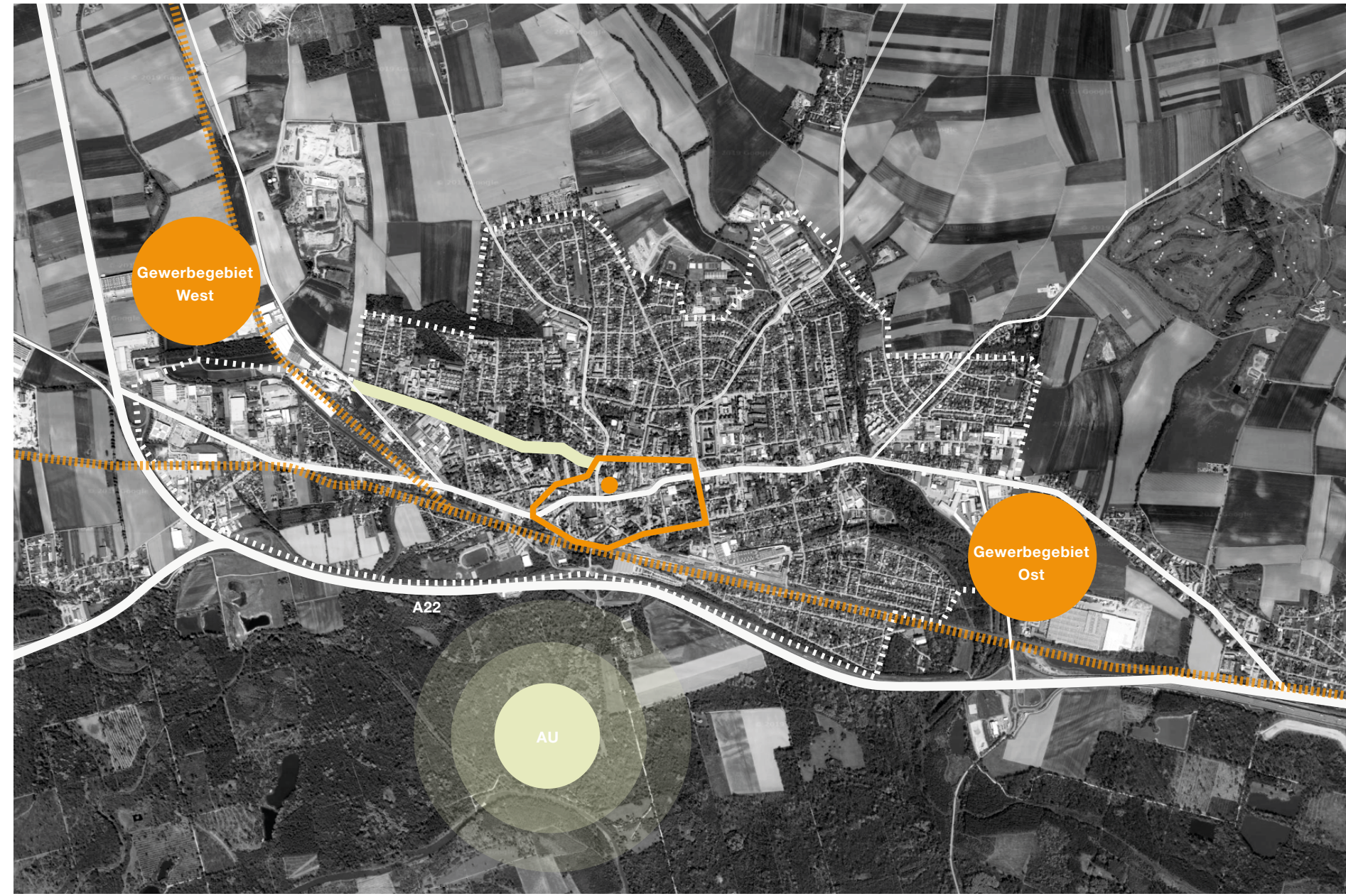
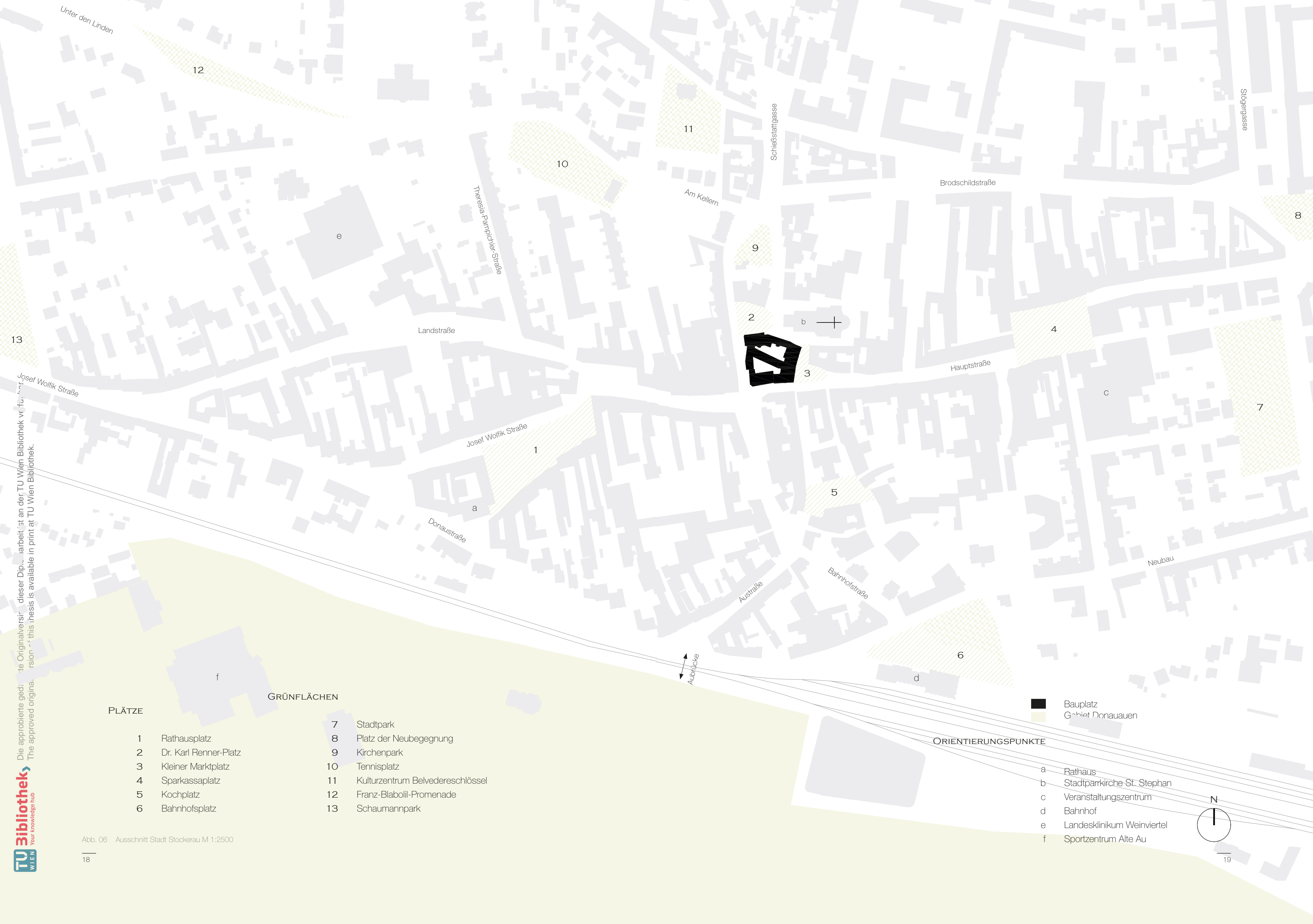


Abb. 05 Stadt Stockerau



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

PLÄTZE

- 1 Rathausplatz
- 2 Dr. Karl Renner-Platz
- 3 Kleiner Marktplatz
- 4 Sparkassaplatz
- 5 Kochplatz
- 6 Bahnhofsplatz

GRÜNFLÄCHEN

- 7 Stadtpark
- 8 Platz der Neuebegegnung
- 9 Kirchenpark
- 10 Tennisplatz
- 11 Kulturzentrum Belvedereschlüssel
- 12 Franz-Blabolil-Promenade
- 13 Schaumannpark

ORIENTIERUNGSPUNKTE

- a Rathaus
- b Stadtparkkirche St. Stephan
- c Veranstaltungszentrum
- d Bahnhof
- e Landesklinikum Weinviertel
- f Sportzentrum Alte Au

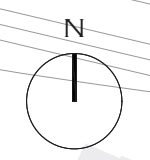


Abb. 06 Ausschnitt Stadt Stockerau M 1:2500

STOCKERAU IN ZAHLEN

Die Fläche der Gemeinde Stockerau umfasst heute 37,41 km². Den größten Anteil bilden landwirtschaftlich genutzte Flächen mit 14,46km², hingegen sind nur 1,45km² als Bauland gewidmet (siehe Abb.07). Bezogen auf die Katasterfläche ergab sich im Jahr 2018, mit einer Einwohneranzahl von 16.955 (Hauptwohnsitz), eine Bevölkerungsdichte von 452 Einwohnern pro Quadratkilometer. Im Vergleich dazu lag die Bevölkerungsdichte im Jahr 2011 bei 418 Einwohnern pro Quadratkilometer. Betrachtet man ausschließlich den Dauersiedlungsraum mit insgesamt 24,15km², waren es im Jahr 2018 700 Einwohner pro Quadratkilometer und vergleichsweise im Jahr 2011 nur 647 Einwohner pro Quadratkilometer. Die Zahlen lassen auf einen deutlichen Bevölkerungszuwachs schließen (siehe Abb.08).^{[10][11]}

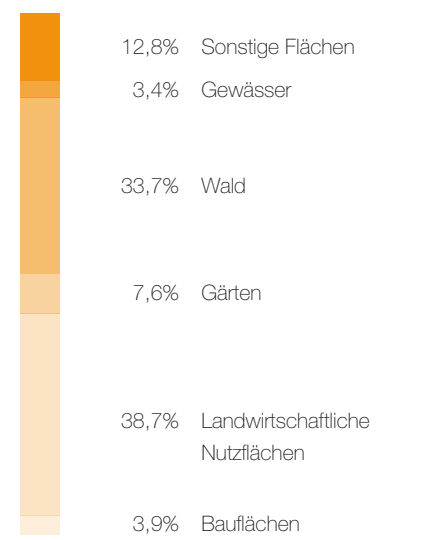


Abb.07 Katasterflächen Stockerau 1.1.2018

10 vgl. http://www.stockerau.at/Leben_in_Stockerau/Wissenswertes/Zahlen_Fakten, 24.6.2019 10:06
 11 vgl. Statistik Austria, <http://www.statistik.at/blickgem/G0201/g31230.pdf>, 31.5.2019 16:40

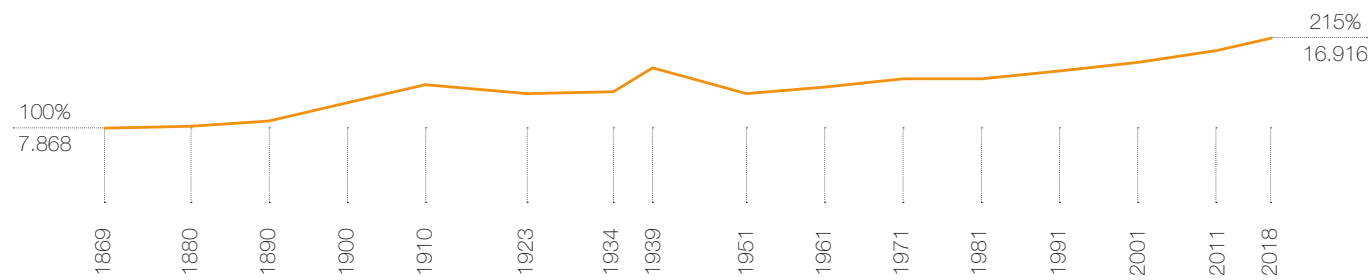


Abb.08 Bevölkerungsentwicklung 1869 - 2018

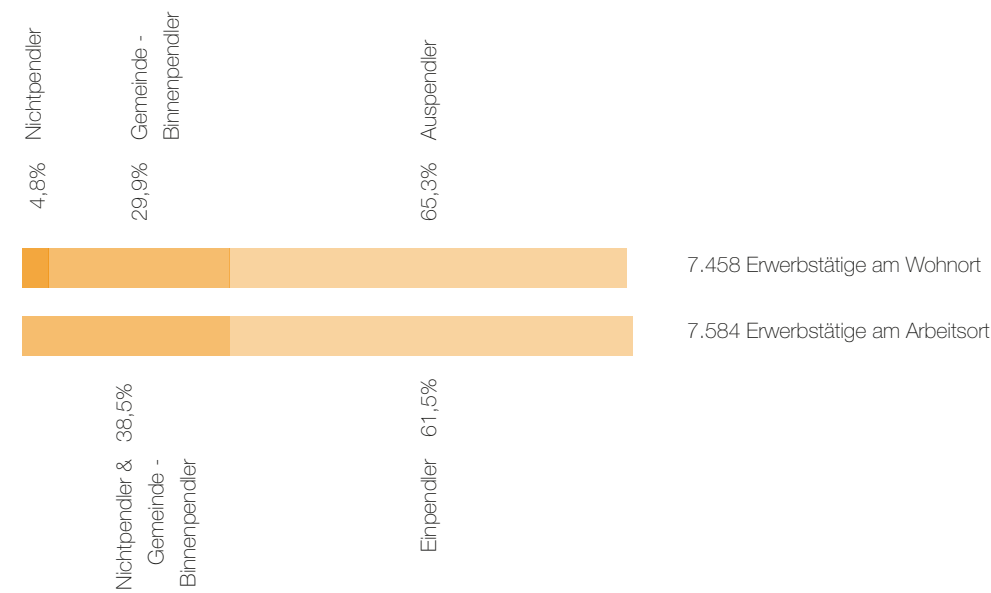


Abb.09 Erwerbstätige nach Entfernung des Berufspendels 1.1.2011

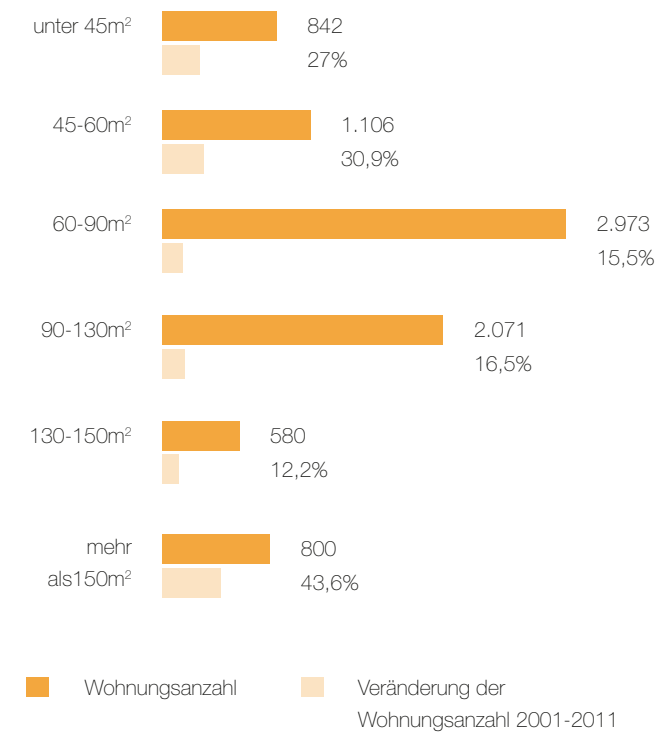


Abb.11 Anzahl der Wohnungen nach Nutzfläche 2011 und Veränderung der Anzahl der Wohnung nach Nutzfläche 2001-2011

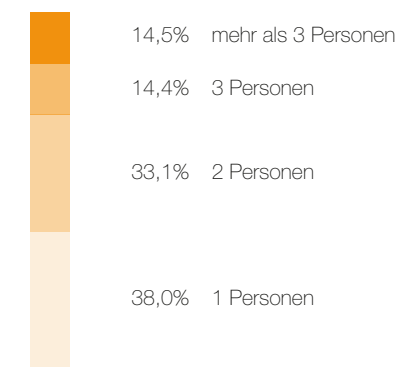


Abb.10 Haushaltsgrößen 2016

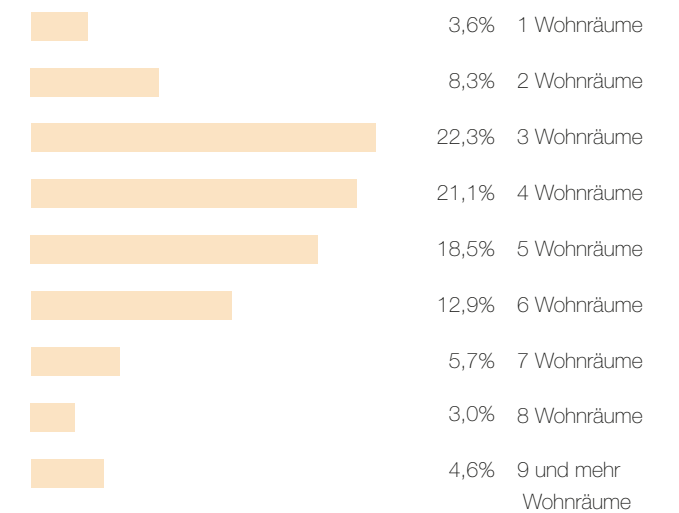


Abb.12 Anzahl Wohnungen (Hauptwohnsitz) nach Wohnraumzahl 2011

Stockerau bietet bei 4.556 Gebäuden, davon 87,1% Wohngebäude, insgesamt 8.372 Wohnungen. Bei 7.715 Haushalten im Jahr 2016 ist im Vergleich zu 2001 mit 6.405 Haushalten ein rasanter Anstieg zu erkennen, wenn man die Anzahl an Wohnungen bedenkt, allerdings auch ein bemerkenswerter Leerstand an Wohnungen. Der Zuwachs an Haushalten resultiert fast ausschließlich aus dem Anstieg der ein bis zwei Personen Haushalte. Die Anzahl an drei oder mehr Personen Haushalten ist von 2001 bis 2016 sogar leicht gesunken, was wohl den Trend unserer heutigen Gesellschaft zu Single- und Pärchenhaushalten ohne Kinder oder als Alleinerziehende/r widerspiegelt. Damit einhergehend ist der steigende Bedarf an kleinen Wohnungen unter 60m², da der Wohnungsbestand größtenteils 60-90m² aufweist (siehe Abb.11).^{[12][13][14][15]}

Die statistischen Daten der arbeitenden Menschen in Stockerau ist vor allem hinsichtlich des „Pendlertums“ interessant. Bei 7.458 erwerbstätigen Einwohnern arbeiten 66,3% nicht in der eigenen Gemeinde, sondern nutzen diese als reinen Wohn- und Freizeitort. Trotzdem werden 7.584 Arbeitsplätze bereitgestellt, welche durch die hohe Zahl an „Ei pendlern“ bedient werden (siehe Abb.09). Die meisten Stellen mit 2.331 bieten die persönlichen, sozialen und öffentlichen Dienste, gefolgt von 1.506 Stellen im Handel und 914 Stellen in der Herstellung von Waren.^[16]

12 vgl. Statistik Austria, <http://www.statistik.at/blickgem/ae6/g31230.pdf>, 24.6.2019 11:02
 13 vgl. Statistik Austria, <http://www.statistik.at/blickgem/G0402/g31230.pdf>, 31.5.2019 16:59
 14 vgl. Statistik Austria, <http://www.statistik.at/blickgem/G0409/g31230.pdf>, 31.5.2019 16:55
 15 vgl. Edwin HANAK, Stadterneuerungskonzept Stockerau, Stockerau 2011, S. 9

16 vgl. Statistik Austria, <http://www.statistik.at/blickgem/G0502/g31230.pdf>, 31.5.2019 16:52



Abb.13 Branchenverteilung Kernzone Stockerau

Die Verortung der diversen Gewerbestandorte laut Branchenverzeichnis der Wirtschaftskammer Österreich (siehe Abb. 13), lässt eine unregelmäßige Anordnung der Nicht-Wohnnutzungen entlang der Hauptstraße erkennen. Einerseits ist eine gewisse Streuung im Gebiet in allen Richtungen abzulesen, andererseits eine Konzentration an gewissen „Hotspots“, wie der Rathauspassage oder dem Einkaufszentrum KAUFein Stockerau. Dabei ist die Zahl an Selbstständigen mit 6,9% aller erwerbstätigen Einwohnern vergleichsweise gering (siehe Abb. 14).^[17]

¹⁷ vgl. Statistik Austria, <http://www.statistik.at/blickgem/G0207/g31230.pdf>, 31.5.2019 16:45

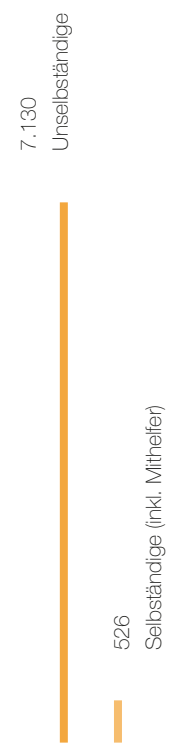


Abb.14 Erwerbstätige nach Stellung im Beruf, 1.1.2019

BRANCHEN

- Handel
- Handwerk/Gewerbe
- Tourismus / Freizeitwirtschaft
- Information und Consulting
- Bank und Versicherung
- Transport und Verkehr



Abb.15 Quartier Hauptstrasse Ecke Schießstattgasse
von links nach rechts: Dr. Karl Renner-Platz 2, Schießstattgasse 2, Hauptstraße 17, Hauptstraße 19
im Hintergrund: Stadtpfarrkirche St. Stephan

2. DAS QUARTIER

BESTANDSBESCHREIBUNG

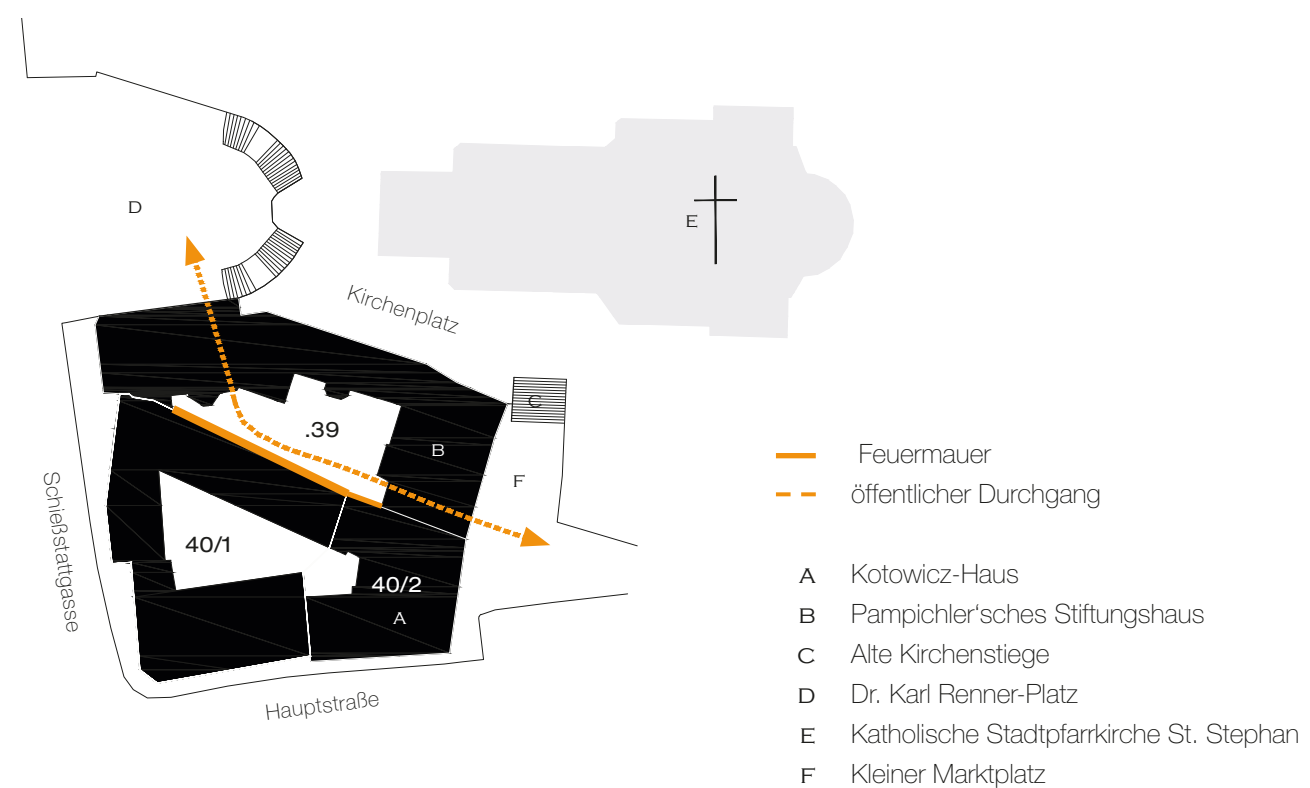


Abb.16 Lageplan Quartier

Das Quartier umfasst drei Grundstücke mit insgesamt vier Häusern aus unterschiedlichsten Epochen, wovon zwei unter Denkmalschutz stehen. Das Grundstück .39 mit den Adressen Dr. Karl Renner-Platz 2, Kirchenplatz 1 und Hauptstraße 21 ist im Besitz der Gemeinde Stockerau. Die zwei anderen Grundstücke 40/1 mit der Adresse Schießstattgasse 2 und Hauptstraße 17, sowie 40/2 mit der Adresse Hauptstraße 19 befinden sich seit Jahren im Privatbesitz von Herrn Ing. Othmar Kristen.

Begrenzt wird der Standort durch die Hauptstraße und die Schießstattgasse auf Erdgeschossniveau, sowie dem angrenzenden Kirchenplatz auf Ebene des 1.Obergeschosses. Die engen Gehsteige entlang der stark befahrenen Hauptstraße und Schießstattgasse schränken die fußläufigen Erschließung ein. Zusätzlich

ragt das Gebäude an der Schießstattgasse 2 in den Gehsteig hinein und verengt diesen noch mehr. Über Treppenanlagen gelangt man vom Kirchenplatz zum Dr. Karl Renner-Platz im Norden – Anschluss an die Schießstattgasse - und zum kleinen Marktplatz im Osten – Anschluss an die Hauptstraße. Im Zuge von Umbauarbeiten in den 1990er Jahren wurde auf dem Grundstück .39 ein öffentlicher Durchgang durch den Innenhof geschaffen, welcher die beiden Plätze auf Erdgeschossniveau fußläufig miteinander verbindet. Zur Wahrung der Nachtruhe der Anrainer werden die Tore zum Hof nachts geschlossen. (siehe Abb.13) ^[18]

18 Stadtbauamt Stockerau, Einreichplan, April 1993

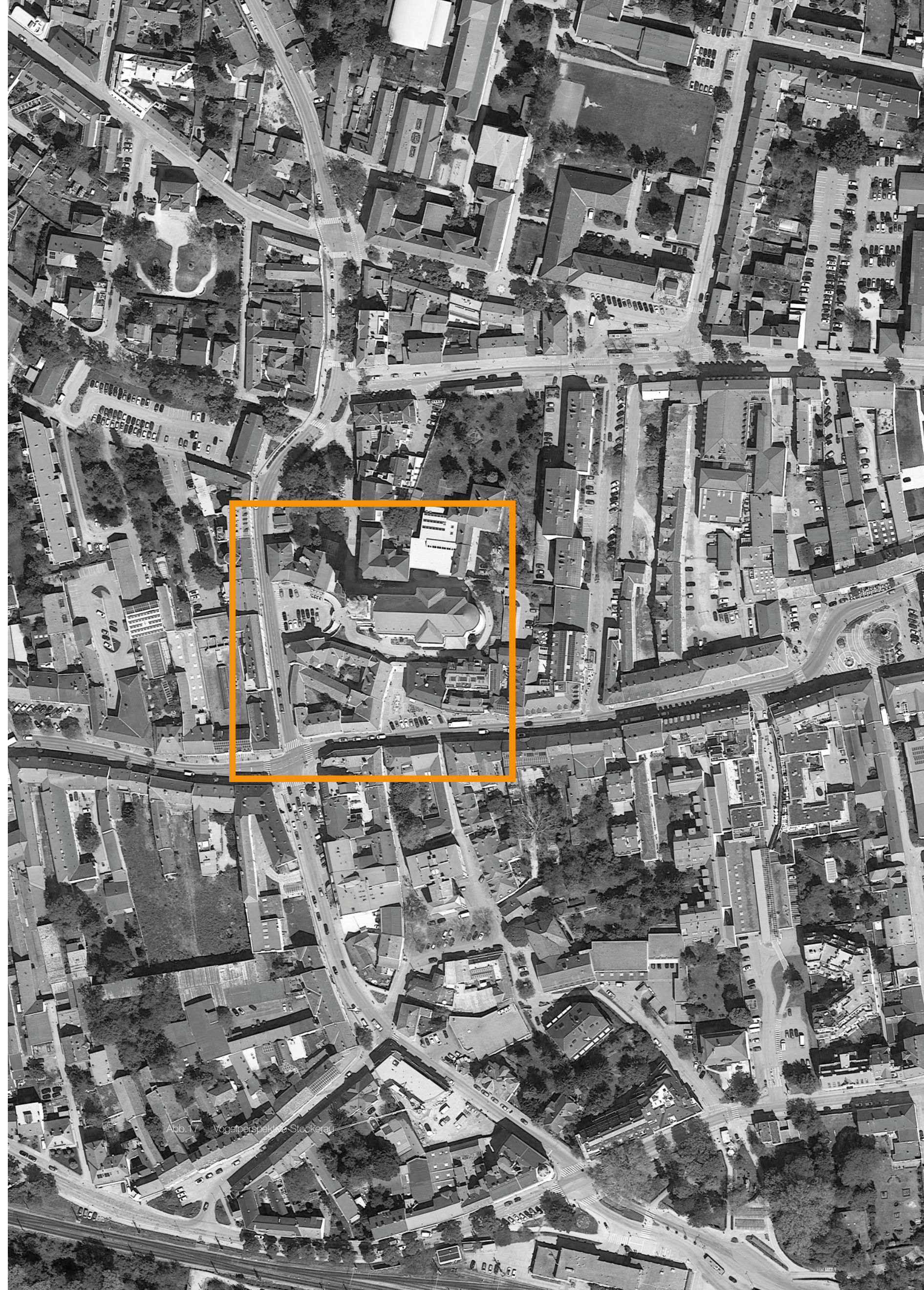


Abb.17 Vogelperspektive Stockerau

Das Gebäude am Kirchenplatz (im Besitz der Gemeinde) wird im Erdgeschoß durch vier Geschäftslokale, eine Buchhandlung, einen Schuhservice, eine Naturdrogerie und ein Modegeschäft, sowie im Obergeschoß durch Wohnungen und Büros genutzt. Die letzten Adaptierungen und Sanierungsarbeiten gab es im Jahr 1993 für die Errichtung eines Geschäftslokales und die Herstellung des öffentlichen Durchganges, gefolgt von weiteren Ausbauten der Geschäftslokale im Jahr 2010. [18] [19]

Die Altbauten an der Hauptstraße (Privatbesitz) stehen größtenteils leer. Lediglich ein Friseursalon, der in diesen Gebäuden schon eine langjährige Geschichte hat und als „der“ Stadtfriseur von Stockerau gilt, sowie zwei Wohnungen im ersten Obergeschoß beleben den alten Bestand. Der Innenhof wird durch ein eingeschossiges Gebäude in zwei geteilt. Während der nördliche Hof, wie bereits erwähnt, tagsüber für die Öffentlichkeit zugänglich ist, wird der zweite Hof durch eine fensterlose Feuermauer abgegrenzt und verwildert zurzeit.

Am kleinen Marktplatz befindet sich der aus anthrazitfarbenen Beton gefertigte Kolomani-Brunnen (Abb.14), welcher die historische Bedeutung dieses Platzes verdeutlichen soll. Entworfen von Peter Sandpichler wurde der Brunnen am 28. April 2012 eröffnet.

19 Kuchler ZT-GmbH, Einreichplan, 23.9.2010

„Der irische Pilger Koloman kam im Jahr 1012 in Stockerau zu Tode. Er konnte sich nicht verständigen und wurde deshalb als Spion hingerichtet. ... In der Nähe dieses Platzes befand sich im Mittelalter der Pranger, hier wurden „schwarze Schafe“ der Öffentlichkeit ausgesetzt. Spott und Hohn waren am Pranger Stehenden gewiss. 1938 mussten ausgegrenzte Mitbürger, Juden, auch auf dem „Kleinen Marktplatz“ die Straßen waschen und wurden so öffentlich gedemütigt. Das Kunstwerk erinnert an das Holocaustmahnmal in Berlin – vielleicht gelingt es durch Kenntnisse aus der Geschichte Vorurteile und Ängste gegenüber „Fremden“ abzubauen ...“ [20]

20 Zitat von der Gedenktafel am Kolomani-Brunnen, 28.4.2012



Abb. 18 Schießstattgasse 2



Abb. 19 Schießstattgasse 2, Gewölbe Hoftrakt

Das Gebäude auf dem Grundstück 40/2, bekannt als das Kotowicz-Haus (siehe Abb.16), sowie das Gebäude auf dem Grundstück .39, bekannt als das Pampichler'sche Stiftungshaus (siehe Abb.19), stehen unter Denkmalschutz. Die Akten des Bundesdenkmalamtes sind sehr sperrlich und enthalten keinerlei Informationen zu den bestehenden Bausubstanzen oder Bauphasen. Im Akt des Kotowicz-Hauses findet sich immerhin ein Denkmalschutzbescheid mit Einlageblatt und Bauwerksbeschreibung.



Abb. 20 nördlicher Hof, Feuermauer



Abb. 21 südlicher Hof



Abb. 22 kleiner Marktplatz mit dem Kolomani-Brunnen



Abb. 23 Kotowicz-Haus, Madonnenstatue



Abb. 24 Kotowicz-Haus

DAS KOTOWICZ-HAUS

Kulturdenkmal in Stockerau
Objekt Nr. 12 laut Lions Club Kreuzenstein

Den Namen verdankt das Haus vermutlich dem Geschäftsmann Adolf Kotowicz. Er führte in der 1. Hälfte des 20. Jahrhunderts im Erdgeschoss eine Handlung für Eisen, Eisenwaren, Haus- und Küchengeräte, sowie Bau- und Brennmaterialien.^[21]

²¹ vgl. Plandokument am Gemeindeamt Stockerau, Herbert JELINEK, Stockerau, 26.2.1958

Auszug aus dem Denkmalschutzbescheid vom 9.9.2004:

„Das Kotowicz-Haus (Hauptstraße 19) liegt als Eckhaus an einem kleinen Platz vor der Kirchenstiege in Stockerau, reicht seiner ältesten Bausubstanz nach bis in die Zeit um 1500 zurück und wird seit etwas 1600 urkundlich erwähnt. 1635 ist es im Besitz des Marktrichters Martin Moser, der es als Gasthaus „zum schwarzen Adler“ führte. Die ungebrochene Tradition als Eisenhandlungshaus lässt sich bis ca. 1713 zurückverfolgen.

Der dreiseitig zweigeschossige Bau mit abgewalm-

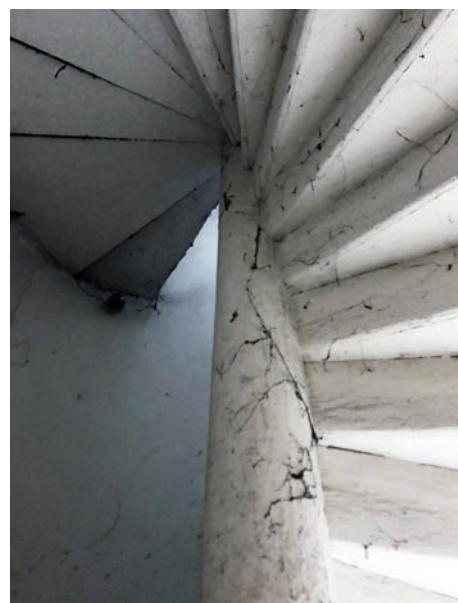


Abb. 25/26 Kotowicz-Haus, Wendeltreppe



ter Verdachung erstreckt sich um einen kleinen trapezförmigen Hof und wird bei der Hausecke am Obergeschoss von einer Haussegensbildnische mit Madonnenstatue akzentuiert. Innen besteht eine spätmittelalterliche Wendeltreppe sowie mehrere historische Gewölbe in beiden Geschossen. ...

Die Wendeltreppe wurde aus Stein gefertigt und die untersten Tritte in neuerer Zeit mit Fliesen belegt, welche heute zum Friseursalon im 1. Obergeschoss führen. Ab dem 1. Obergeschoss geht die Stiege in eine Holzkonstruktion über und führt als solche bis ins Dachgeschoss. (Siehe Abb.17 / 18)

... Das so genannte „Kotowicz-Haus“, eines der ältesten Bürgerhäuser von Stockerau, dokumentiert – auch in seiner jüngeren Überformung – die bürgerliche Bau- und Wohnkultur der Spätgotik, des Renaissancezeitalters und des Frühbarock. Als typisch spätgotische Bauform erweist sich die Wendeltreppe mit Rundstabprofil an der Hohlspindel, eine sehr bemerkenswerte Aufgangsgestaltung, die in der bürgerlichen Architektur nur selten erhalten blieb und somit einen hohen Raritätswert besitzt. Die Stichkappentonnen, die zum Teil Wandpfeilern aufrufen und unregelmäßige Strukturen aufweisen, entsprechen ebenso signifikant renaissancezeitlichen Bauweisen wie die Korbbogentonne mit gekanteten Stichkappen dem frühbarocken Formvokabular. Die Madonnenstatue in der Rundbogennische stellt in der Stilsprache des 4. Viertels des 17. Jahrhunderts (...) ein künstlerisch anspruchsvolles Zeugnis frühbarocker Baukultur



Abb. 29 Kotowicz-Haus, Gewölbe

des Bürgertums dar. Über die kulturhistorisch große Aussagekraft hinaus kommt dem in Rede stehenden Gebäude als ehemaligem Gastbetrieb des Marktrichters Martin Moser und als traditionsreiche Eisenwarenhandlung auch ein bemerkenswerter lokalgeschichtlicher Stellenwert zu.“^[22]

²² BDA, Denkmalschutzbescheid, 9.9.2004

PAMPICHLER'SCHES STIFTUNGSHAUS

Kulturdenkmal in Stockerau
Objekt Nr. 13 laut Lions Club Kreuzenstein

Das Pampichler'sche Stiftungshaus stammt im Kern, wie das Kotowicz-Haus, ursprünglich aus dem 15. Jahrhundert und beherbergte lange ein Gasthaus und später eine Konditorei. Theresia Pampichler (*1814-1892) vermachte das Haus im Jahr 1892 an die Stadt Stockerau. Umbauten erfolgten unter anderem durch Architekt Max Kropf in den Jahren 1898 bis 1900, sowie 1993 durch Baumeister Schmidt und 2010 durch Kuchler ZT GmbH.^{[23][24]} Heute beherbergt das Haus im Erdgeschoss vier Geschäftslokale und vorwiegend Wohnungen im Obergeschoss.

²³ vgl. Lions Club, http://kulturdenkmale.at/STO_Objekt_013.html, 26.6.2019 10:43

²⁴ diverse Plandokumente auf dem Gemeindeamt: Stadtbauamt Stockerau, Einreichplan, 4.1993; Kuchler ZTGmbH, Einreichplan, 23.9.2010



Abb. 28 Pampichler'sche Stiftungshaus



Abb. 29 Dr. Karl Renner-Platz mit dem Kirchturm der Stadtpfarrkirche St. Stephan

KATHOLISCHE STADTPFARRKIRCHE ST. STEPHAN

Kulturdenkmal in Stockerau
Objekt Nr. 20
Lions Club Kreuzenstein

Die Stadtpfarrkirche droht auf einer Anhöhe inmitten der Altstadt von Stockerau. Der stetige Besitz durch die Pfarre Passau endete 1784 mit der Übergabe an die Erzdiözese Wien, lediglich unterbrochen durch die Verwaltung des Stift Korneuburgs zwischen 1215 und 1293. Vom Um- bzw. Neubau der ursprünglich romanischen Kirche in den Jahren 1438-65 sind heute noch Reste erhalten. Der barocke Kirchturm (siehe Abb.21), geplant von Mauremeister Franz Jänkel, wurde in den Jahren 1722 bis 1725 ergänzt und ist mit 88 Metern der höchste in ganz Niederösterreich. Der umliegende Platz diente bis ins Jahr 1775 als Friedhof. Nach dem Abriss des gotischen Langhauses wurde 1777 bis 1778 durch Baumeister Peter Mollner der heutige spätbarocke bzw. „frühklassizistische Saalkirchenraum“^[25] (siehe Abb.22) errichtet. Nach der Neugestaltung des Altarraumes 1974 folgten in den Jahren 1984 und 2009-2010 die Restaurierung der Kirche und des Kirchturms sowie die Isolierung der Mauern gegen die aufsteigende Feuchtigkeit.^{[25] [26]}

DR. KARL RENNER-PLATZ

Kulturdenkmal in Stockerau
Objekt Nr. 26 laut Lions Club Kreuzenstein

Der Dr. Karl Renner-Platz wurde erstmals 1438 als Hof der Kirchenmühle dokumentiert. Die Treppenanlage zur Kirche wurde 1779 ergänzt und im Zuge der Umbauarbeiten durch Architekt Max Kropf 1897 bis 1921 zum heutigen Ensemble arrangiert.

Im Sommer wird der Platz mit einer Freiluftbühne ausgestattet und dient als Schauplatz für die jährlichen Festspiele Stockerau, die erstmals 1964 stattfanden. Im Herbst wird der Platz für das Erdäpfelfest in einen „Freilufttheurigen“ verwandelt, wo sich die Bürger über Musik und Verpflegung freuen können.^[27]

²⁵ Zitat und vgl. Lions Club, http://kulturdenkmale.at/STO_Objekt_020.html, 26.6.2019 12:47

²⁶ vgl. Lothar SCHULTES ua., Dehio-Handbuch Niederösterreich, nördlich der Donau, Bundesdenkmalamt, Verlag Anton Schroll & Co, Wien 1990, S. 1129ff.

²⁷ vgl. Lions Club, http://kulturdenkmale.at/STO_Objekt_026.html, 26.6.2019 12:50



Abb. 30 Stadtpfarrkirche St. Stephan, Kirchenraum,
Foto: sakralbauten.at



Abb. 31 kleiner Marktplatz mit der alte Kirchenstiege, davor
Kolomani-Brunnen

ALTE KIRCHENSTIEGE

Kulturdenkmal in Stockerau
Objekt Nr. 14 laut Lions Club Kreuzenstein

Die Alte Kirchenstiege (siehe Abb.23) verbindet den kleinen Marktplatz, früher Kirchenplatz, mit der Stadtpfarrkirche St. Stephan. Geplant von Architekt Ferdinand Langer entstand im Jahr 1936 ein „Überbau mit einem Ehrenbogen als Kriegsdenkmal“.^[28]

²⁸ Zitat und vgl. Lions Club, http://kulturdenkmale.at/STO_Objekt_014.html, 26.6.2019 12:56

BESTANDSPLÄNE

Untergeschoss
M 1:200

AKTIVE NUTZUNGEN

- Kellerräume / Haustechnik

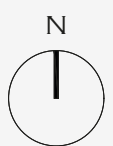
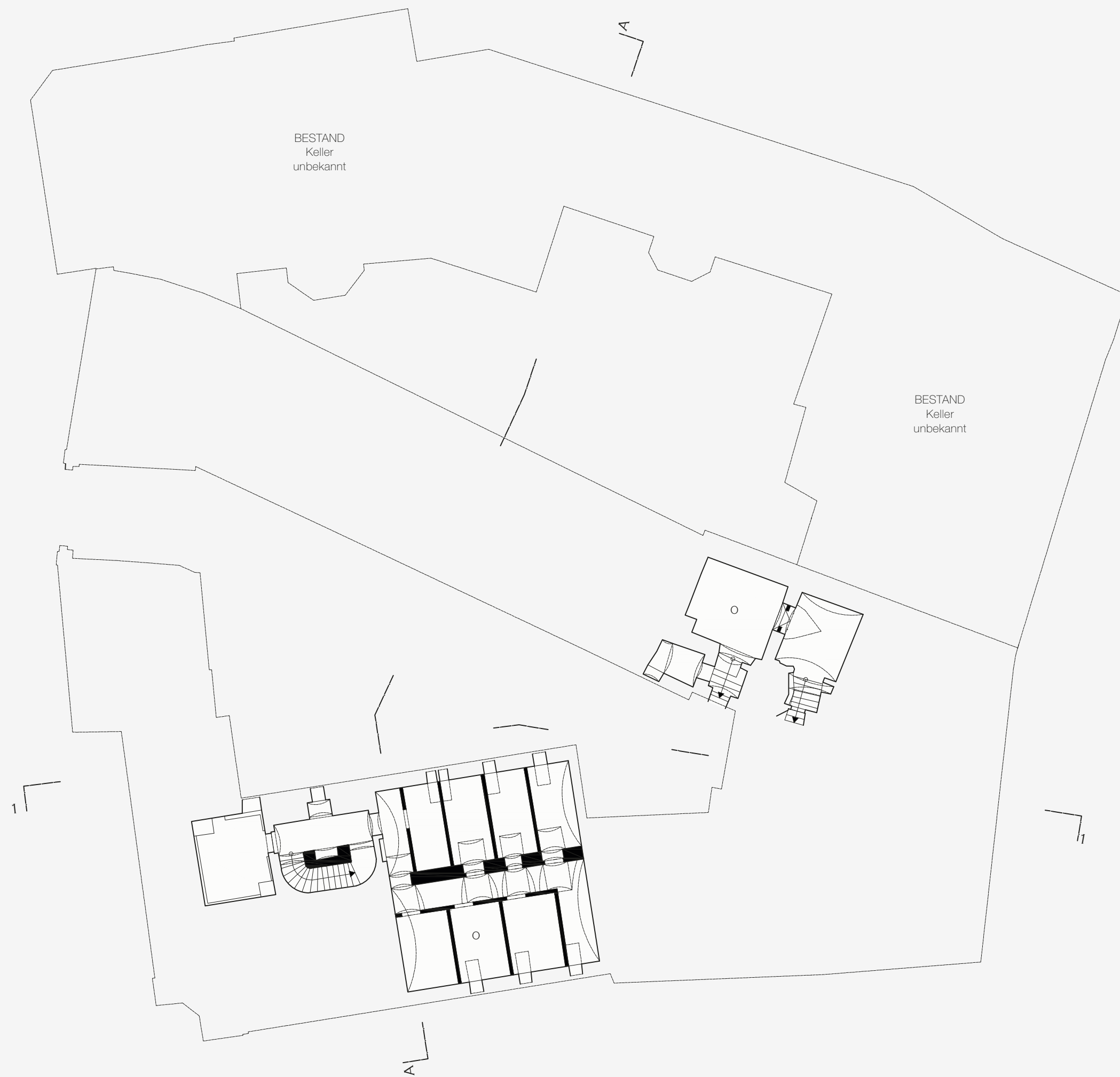


Abb. 32 Bestandsplan, Grundriss Untergeschoss



Erdgeschoss
M 1:200

AKTIVE NUTZUNGEN

- 1 Buchhandlung Stockerau
- 2 Marie's Naturdrogerie
- 3 Mek.Schuhe
Schlüsseldienst, Schuhservice,
Lederarbeiten
- 4 Anja Lauer mann Fashiondesign
- 5 Hauseingang

LETZTE NUTZUNGEN LEER-
STAND

- 6 Kristen Geschirrhandlung
- 7 ursprünglich Friseur,
danach Lager für die Geschirrhandlung
- 8 Werkzeughandlung,
später Erweiterung der Geschirrhandlung
- 9 Büro und Nebenräume Geschirrhandlung
- 10 Lagerflächen
- 11 Einfahrt
- 12 Garage

Leerstand
Gewerbe

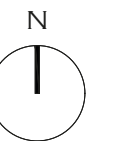
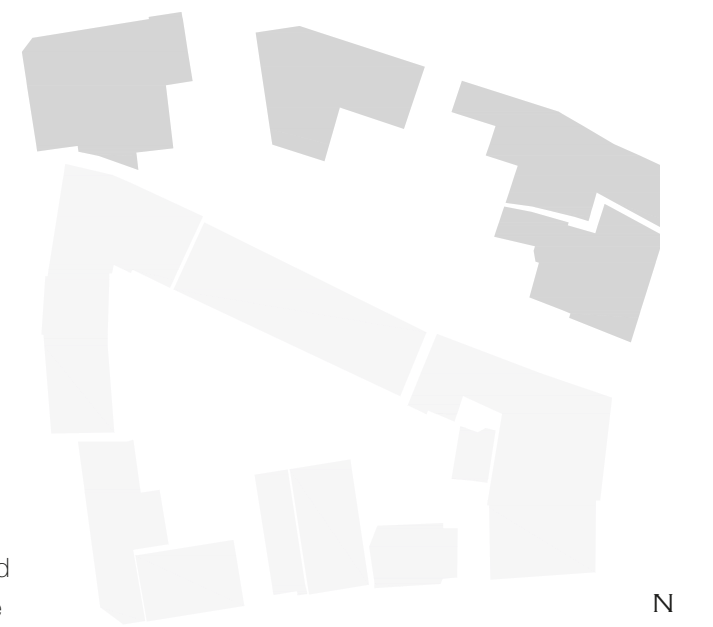
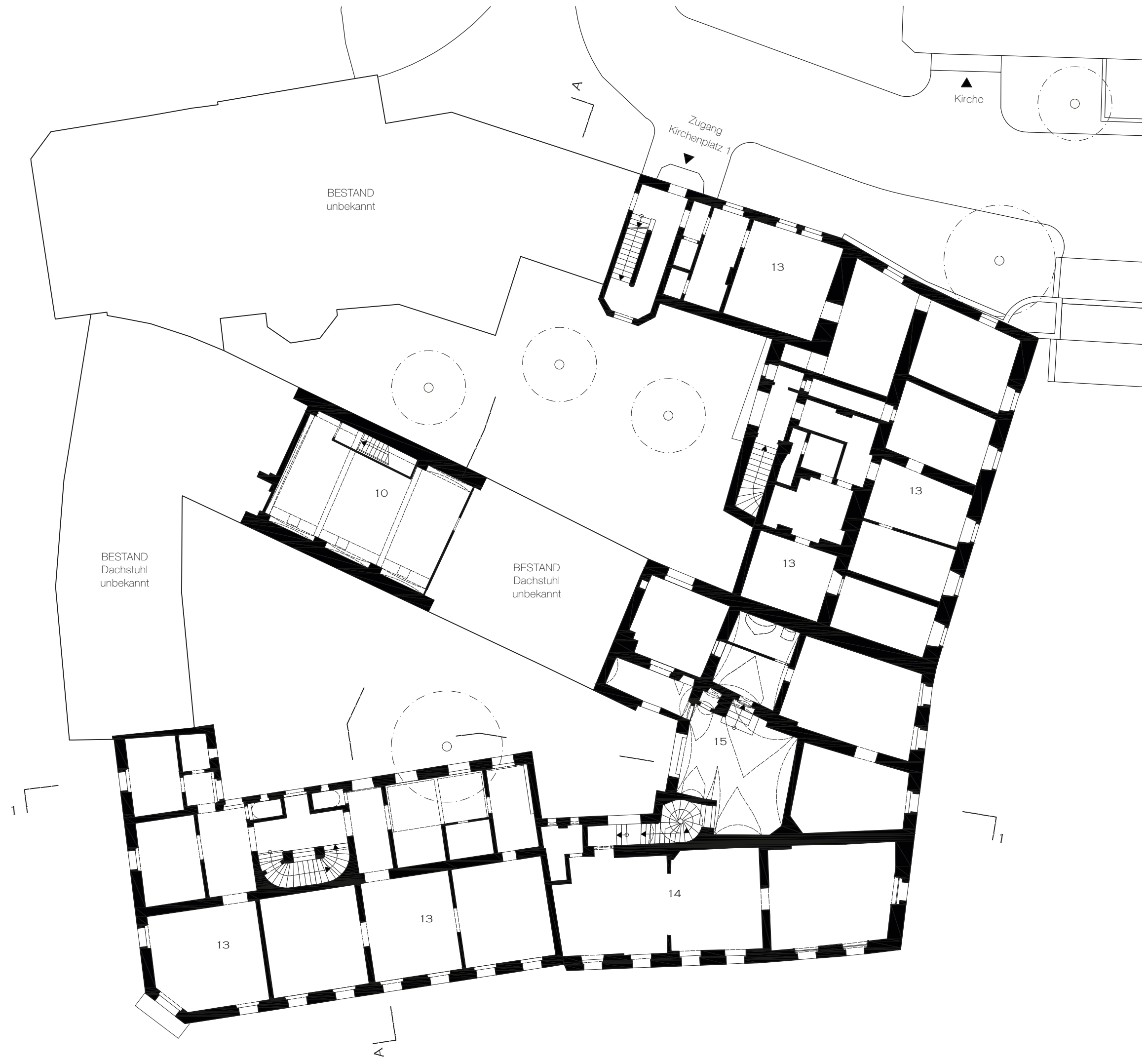


Abb. 33 Bestandsplan, Grundriss Erdgeschoss



Obergeschoss
M 1:200

AKTIVE NUTZUNGEN

- 13 Wohnen
- 14 Friseur

LETZTE NUTZUNGEN LEERSTAND

- 15 Wohnen
- 10 Lagerflächen

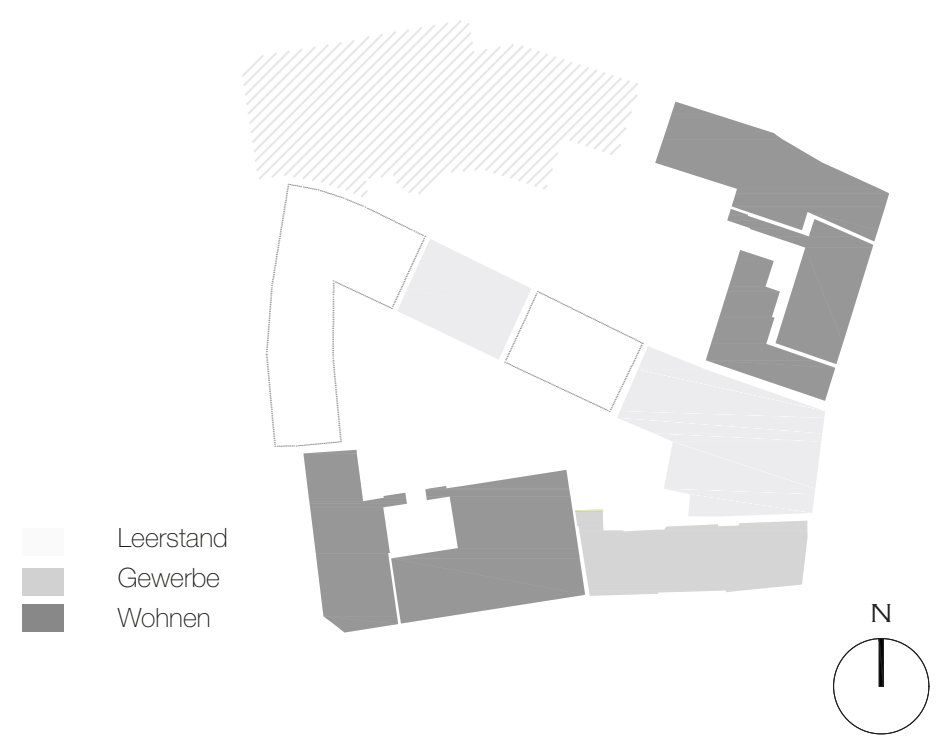


Abb. 34 Bestandsplan, Grundriss Obergeschoss

AKTIVE NUTZUNGEN

16 Dachboden

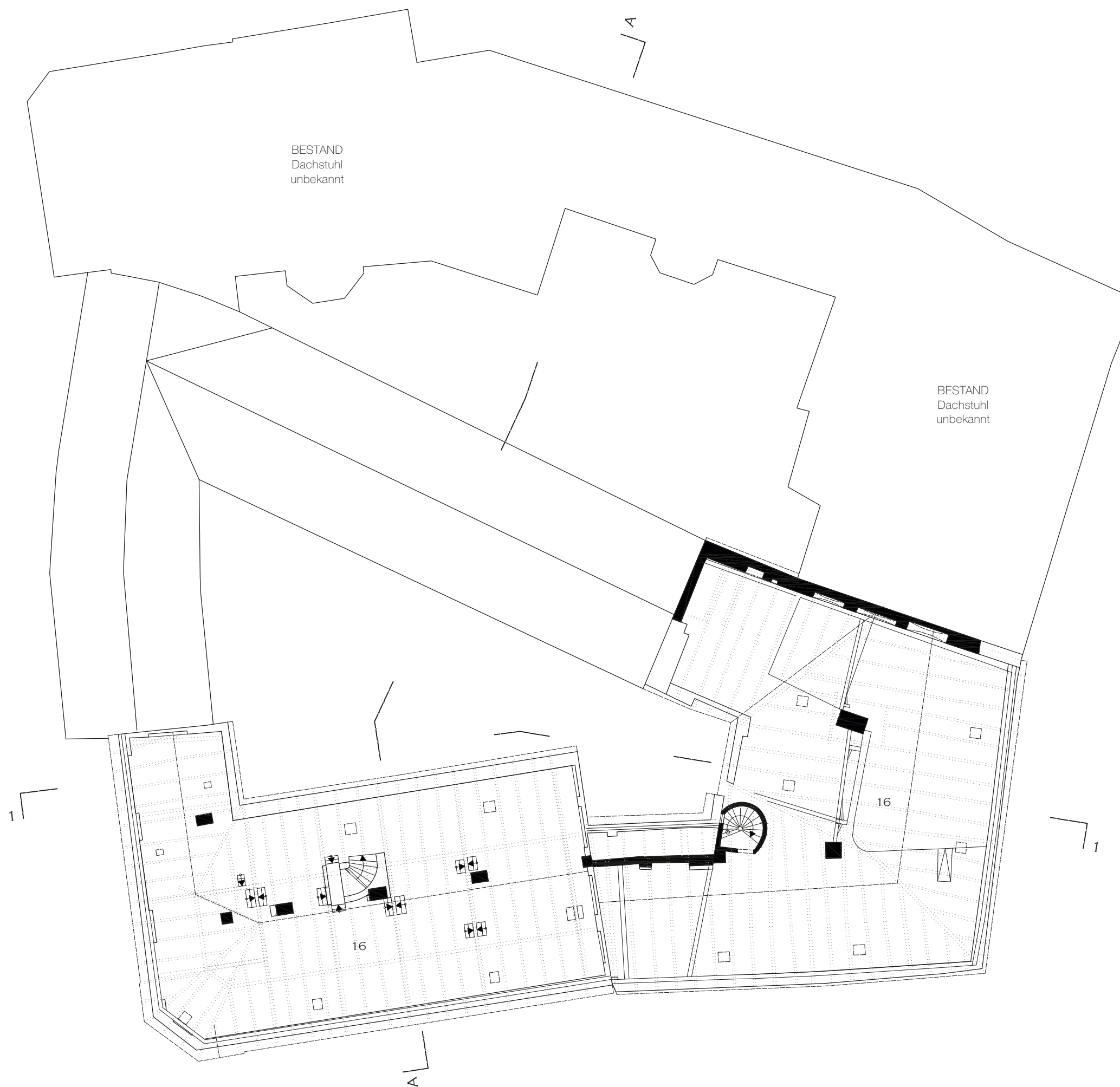


Abb. 28 Dachstuhl Hauptstraße 17



Abb. 29 Dachstuhl Schießstattgasse 2



Abb. 35 Bestandsplan, Grundriss Dachgeschoss

Schnitte
M 1:200



Abb. 36 Bestandsplan, Schnitt 1

AKTIVE NUTZUNGEN

- 0 Kellerräume / Haustechnik
- 2 Marie's Naturdrogerie
- 5 Hauseingang
- 13 Wohnen
- 16 Dachboden

LETZTE NUTZUNGEN LEER-
STAND

- 6 Kristen Geschirrhandlung
- 8 Werkzeughandlung, später Erweiterung der Geschirrhandlung
- 9 Büro und Nebenräume der Geschirrhandlung
- 10 Lagerflächen
- 15 Wohnen



Abb. 37 Bestandsplan, Schnitt A

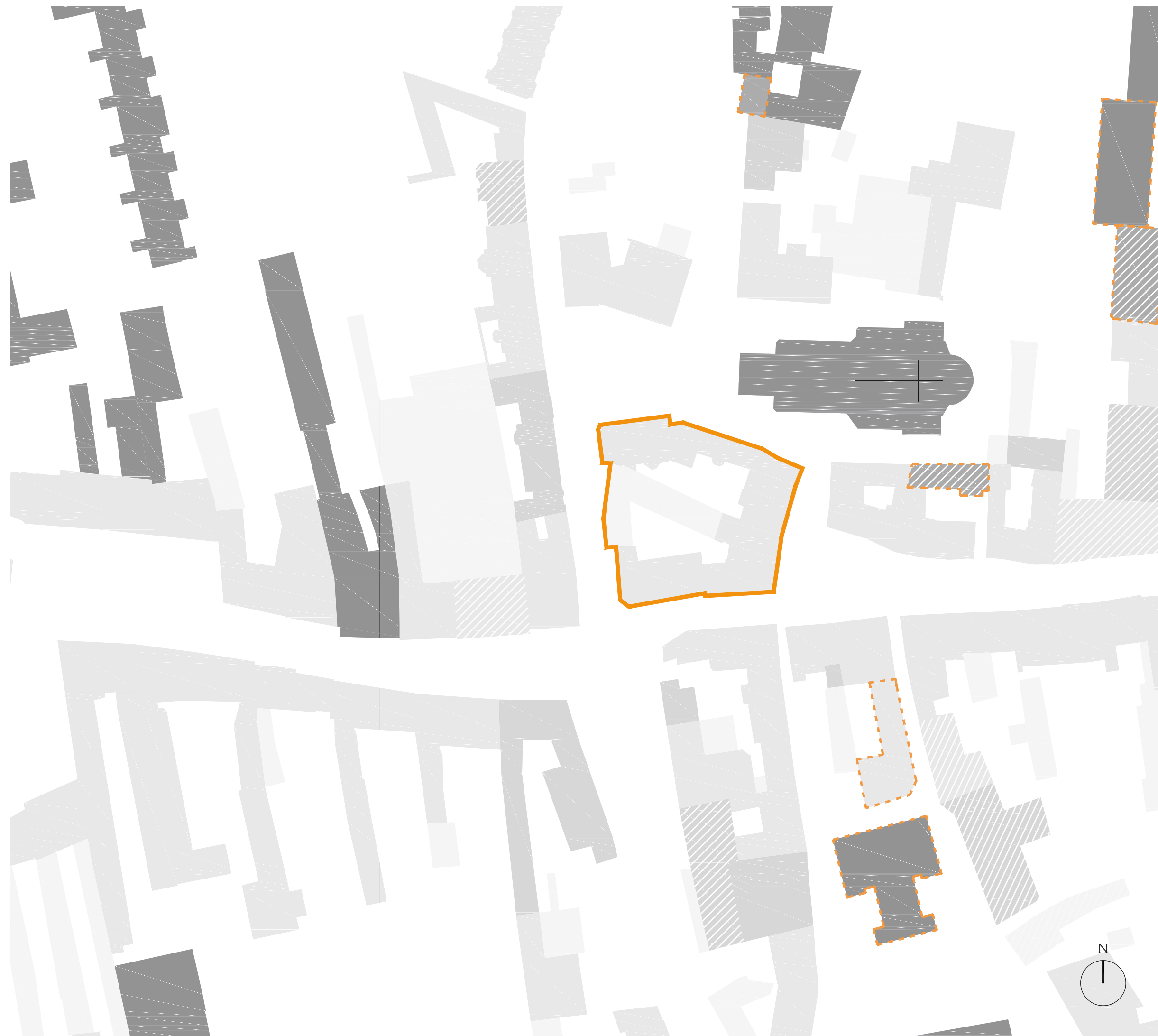
- Erdgeschoss
- Erdgeschoss + 1 Hauptgeschoss
- Erdgeschoss + 2 Hauptgeschosse
- Erdgeschoss + 3 Hauptgeschosse
- Erdgeschoss +
mehr als 3 Hauptgeschosse
- ausgebauter Dachgeschoss
- Quartier
- Neubauten
mit geringeren Geschosshöhen

GEBÄUDEHÖHEN IM KERNGEBIET

Teil der Bestandsanalyse ist die Betrachtung der bestehenden Umgebung und des städtebaulichen Kontextes. Das ermöglicht die Wahrung des Stadtbildes und ist Basis für die äußere Gestalt eines neuen oder veränderten Bauwerks. Die Grundlage bildet die Erfassung der bestehenden Gebäudehöhen sowie der möglichen Ausbauhöhen, welche durch den Flächenwidmungsplan vorgegeben werden (siehe Kapitel Flächenwidmung).

Die Analyse zeigt deutlich, dass im Kerngebiet fast ausschließlich Altbauten und kaum Bauten aus der Nachkriegszeit zu finden sind. Das Stadtbild ist, vor allem entlang der Hauptstraße, durch flache Strukturen mit nur einem Obergeschoss geprägt (siehe Abb.38). Neben vereinzelten Neubauten, welche wesentlich mehr Geschosse aber auch eine geringere Geschosshöhe aufweisen, ist ein fortschreitender Ausbau der Dachgeschosse zu beobachten.

Abb. 38 Gebäudehöhen im Kerngebiet M 1:1000



BAUPHASENPLÄNE



Die zeitliche Einordnung der einzelnen Bauteile als Grundlage für den weiteren Entwurf, erlaubt die Beurteilung welche Teile erhaltenswert oder gar schützenswert sind. Da es zur Bausubstanz noch keine genaueren Untersuchungen gibt, kann das Alter bzw. die Bauzeit des Bestandes nur aufgrund der vorhandenen Plandokumente nachvollzogen werden. Die Grundlage für den Bauphasenplan (siehe Abb. 40), welchen ich anhand des Erdgeschosses erstellt habe, bildeten einerseits der Bauphasenplan des Altstadtgebietes von Stockerau (siehe Abb. 39), erstellt vom Bundesdenkmalamt Wien, andererseits die vorhandenen Plandokumente, welche am Bauamt Stockerau aufliegen. Der Zustand der Bausubstanz wurde rein oberflächlich durch Begehung der Räumlichkeiten und Fotos festgehalten.

Das Kotowicz-Haus stammt im Kern aus dem 15. Jahrhundert, die Fassade wurde über die gesamte Straßenfront Ende des 18. Jahrhunderts adaptiert. Nach kleineren Umbauten, unter anderem für die Installation eines WC's, in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts, war die teilweise Entfernung der Gewölbe im Erdgeschoss im Zuge eines Geschäftsumbaus rund 100 Jahre später wohl der größte Eingriff in die alte Bausubstanz. Diverse Öffnungen wurden geschlossen, ein neues Büro abgetrennt und eine Wand für mehr Lagerfläche abgerissen.

Das Pampichler'sche Stiftungshaus führt in seinem Ursprung zumindest bis ins 16. Jahrhundert, möglicherweise auch ins 15. Jahrhundert zurück. Wie beim Kotowicz-Haus wurde auch hier die Fassade am kleinen Markt an die Bedürfnisse der Menschen Ende des 18. Jahrhunderts angepasst und umgebaut. Im Zuge der Gestaltung des Dr. Karl Renner-Platzes wurde der Baukörper Richtung Schießstattgasse Ende des 19. Jahrhunderts durch Architekt Max Kropf erweitert. Die neuesten „Bruchstücke“ sind aus den Jahren 1993 und 2010, als der öffentliche Durchgang hergestellt und zwei Geschäftslokale eingerichtet wurden. Das Gebäude an der Hauptstraße 17 sowie an der Schießstattgasse 2 wurden in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts erbaut. Das Hofgebäude, welches scheinbar aus der Bauflucht ausbricht und in den heutigen Gehsteig hineinragt, weist noch eine „dörfische Bauform“^[29] auf. Der L-förmige Baukörper ist eingeschossig mit hohen Tonnengewölben und flachem Satteldach. Die Einfahrt reicht ohne Deckengewölbe bis hin zum Dach und ermöglicht durch ein großes doppelflügeliges Tor die Zufahrt zum Hof. Aufgrund der wechselnden gewerblichen Nutzung im Erdgeschoss der beiden Häuser wurde in der 2. Hälfte des 20. Jahrhunderts einiges abgebrochen und umgebaut.

Abb. 39 Bauphasenplan Stockerau, Adalbert Klar

29 BDA, Stadt Stockerau NÖ, Bauphasenplan des Altstadtgebietes, Plandruckanstalt J.Kerbler, B25-509



Fasadengestaltung aus dem 18. Jahrhundert

Abriss Gewölbe
2. Hälfte 20. Jahrhundert

Abriss Gewölbe
2. Hälfte 20. Jahrhundert

- 16. Jahrhundert
- - - 18. Jahrhundert
- 2. Hälfte 19. Jahrhundert
- 3. Viertel 19. Jahrhundert
- 1. Hälfte 20. Jahrhundert
- 2. Hälfte 20. Jahrhundert
- 21. Jahrhundert

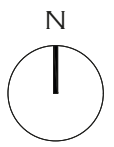


Abb. 40 Baualterplan Erdgeschoss

FLÄCHENWIDMUNG

Alle drei Grundstücke sind als Bauland Kerngebiet mit einer Wohndichteklasse „c“ laut niederösterreichischem Raumordnungsgesetz, das entspricht 120-200 Einwohnern pro Hektar, gewidmet. Einzuhalten ist die Bauklasse II (5-8m) bis III (8-11m), sowie eine geschlossene Bauweise und Bebauungsdichte von 80%. (siehe Abb.15) ^[30]

-  Bauland Kerngebiet geschlossene Bauweise Bauklasse I, II
-  Bauland Kerngebiet geschlossene Bauweise Bauklasse II, III
-  Grünland Parkanlagen
-  Bauland Wohngebiet
-  Denkmalgeschützte Bauten
-  Grundstücksgrenzen
-  das Quartier

³⁰ vgl. Flächenwidmungsplan Stadtgemeinde Stockerau, 17.11.2016

Abb.41 Flächenwidmung / Denkmalschutz M 1:1000



3. RAHMENBEDINGUNGEN

STADTERNEUERUNGSKONZEPT UND MASTERPLAN STOCKERAU 2011 / 12

>> DIE ZUKUNFT DER MENSCHEN WIRD NICHT DURCH KONZEPTE GESTALTET, SONDERN DURCH MENSCHEN. <<

Edwin Hanak

Mit der Aufnahme der Stadtgemeinde Stockerau zur Aktion niederösterreichische Dorf & Stadterneuerung wurde im Jänner 2011 eine Befragung der Bürger und Bürgerinnen zum Leben in Stockerau durchgeführt. Die Ergebnisse wurden im März desselben Jahres veröffentlicht, wobei insgesamt 375 Fragebögen abgegeben und ausgewertet wurden. Ich habe die für mich relevanten Ergebnisse herausgefiltert, zusammengefaßt und in den folgenden Abbildungen dargestellt.

Die Frage zur Lebensqualität in Stockerau zum Einstieg in die Befragung ist eindeutig positiv beantwortet worden. 23,8% der Befragten empfinden die Lebensqualität für sehr gut und 56,7% für gut. Die Stadtgemeinde wird als menschlich, gepflegt, gemütlich, ruhig und bürgernah, aber auch als rückständig und unflexibel aufgefaßt (siehe Abb.43). Bei der Frage nach dem Bild oder Image der Stadtgemeinde hat die Mehrheit mit 60,8% (kumuliertes Ergebnis) für Wohnort gestimmt. Weit abgeschlagen, aber trotzdem an zweiter und dritter Stelle (kumuliertes Ergebnis), liegen Sport- und Freizeitstadt mit 18% und Kulturstadt mit 10,6% (siehe Abb.42). Interessant finde ich auch die negativ genannten Eindrücke, wie sterbende/tote Stadt, Verkehrshölle und LKW Verkehr, sowie kein bzw. kein klares Image.

Entgegen des sterbenden Stadtkerns und der für zu gering bewerteten Einkaufsmöglichkeiten, gehen rund die Hälfte aller Bewohner wöchentlich bummeln oder spazieren und erledigen ihre Einkäufe, sowohl für den täglichen als auch den langfristigen Bedarf, regelmäßig in Stockerau. Ganz klare und aussagekräftige Ergebnisse gab es bei dem Thema „Setzung von Schwerpunkten“. Ein „Mehr“ wurde in folgenden Bereichen gefordert: Gestaltung der Innenstadt (80,2%), Radwege (73,8%), Einkaufsmöglichkeiten (72,7%), Verkehrsberuhigung (64,0%), Sicherheit und Schutz vor Kriminalität (54,5%) und Energiesparen und Klimaschutz (52,8%) (siehe Abb.44). Aufgrund der ausgewogenen Geschlechterverteilung der Befragten (52,9% weiblich, 47,1% männlich), einer Altersspanne von neun bis 95 Jahren, sowie der annähernd gleichen Anzahl an Menschen die in bzw. außerhalb von Stockerau arbeiten, kann man die Daten als durchaus repräsentativ erachten.^[31]

31 Stadtgemeinde Stockerau / NÖ Dorf&Stadterneuerung, Ergebnisse der Bürger/innenbefragung Stockerau, März 2011



Abb.42 Image Stockerau lt. BürgerInnenbefragung Stockerau März 2011

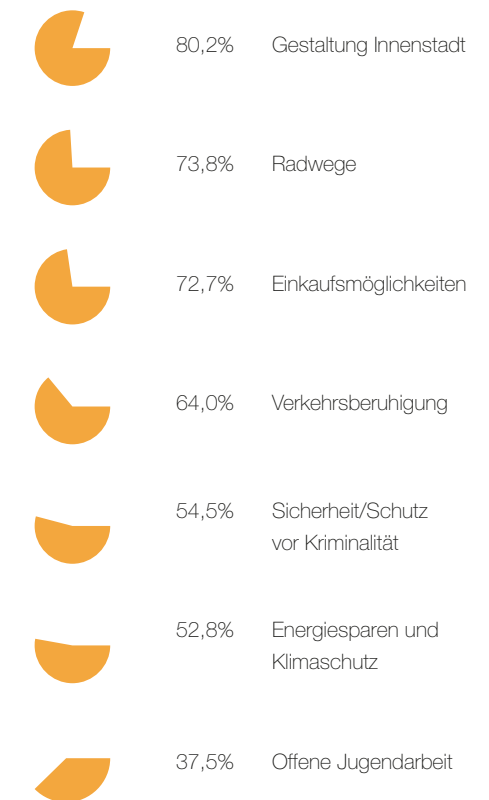


Abb.44 Schwerpunkte Stockerau lt. BürgerInnenbefragung Stockerau März 2011, angeführt sind nur jene Schwerpunkte, bei denen der Großteil für „mehr“ gestimmt hat

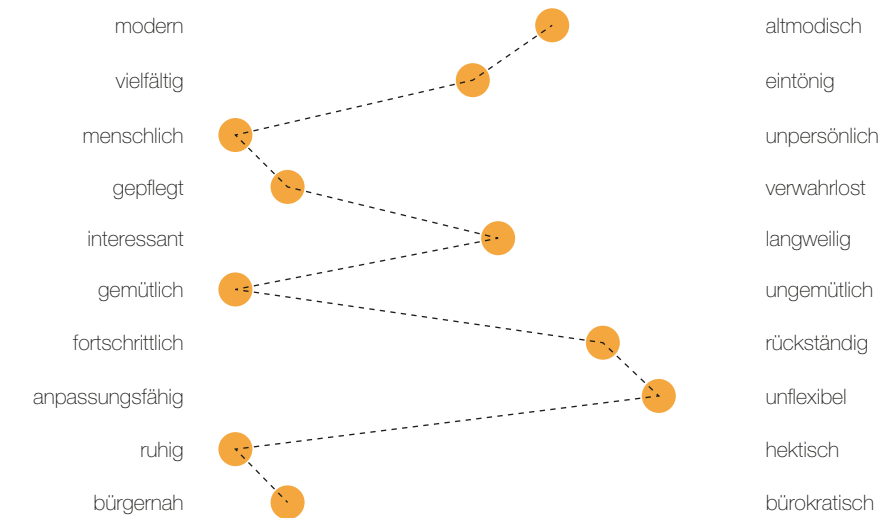


Abb.43 Merkmale Stockerau lt. BürgerInnenbefragung Stockerau März 2011

„Gleichwertige Lebensbedingungen für alle gesellschaftlichen Gruppen in allen Lebensteilen“

„Wettbewerbsfähige, innovative Region und Entwicklung der regionalen Potentiale“

„Nachhaltige, umweltfreundliche und schonende Nutzung der natürlichen Ressourcen“^[32]

³² Zitat Leitziele, Edwin Hanak, Stadterneuerungskonzept Stockerau, März 2011, Seite 15

Auf Grundlage der Befragung wurden Stadtentwicklungsziele in allen Bereichen in Form eines Stadterneuerungskonzeptes definiert. Neben den Leitzieleen sollen Schlagworte wie Imagebildung, Tourismusförderung, Steigerung des Bildungsangebotes, Stadtkernbelebung und Ausbau von Begegnungszonen, sowie des Radverkehrs und des öffentlichen Verkehrs die künftige Stadtentwicklung prägen. Im Sinne des ressourcenfreundlichen Umgangs sind Energieeffizienz und die Ausbau erneuerbarer Energien ein wichtiger Schwerpunkt.^[33]

Nach Abhaltung eines Leitbildworkshops und einer Ausschusssitzung folgte im Jahr 2012 die Erstellung eines ersten Stadterneuerungskonzeptes und Ausarbeitung eines Masterplanes durch das Institut für Immobilien- und Facilitymanagement der TU Wien, mit dem Fachbereich Regionalplanung und Regionalentwicklung. Der Plan beschreibt die differierten Handlungsfelder der Wirtschaft, Wohnraum, Grünraum und Kulturraum in Stichworten und verortet diese grafisch auf dem Stockerauer Stadtplan. Gleichzeitig wurden zu jedem Thema ein bis zwei Leitprojekte entwickelt, welche die Ziele des Masterplanes widerspiegeln.

„WIRTSCHAFTSRAUM DER REGION“^[32]

Zur Stärkung Stockeraus als Wirtschaftsstandort sowie zur Erhaltung der Wettbewerbsfähigkeit ist die Weiterentwicklung der Vermarktungs- und Standortagentur unumgänglich. Ein gemeindeübergreifender „*Flächenpool für Gewerbe- und Industrieflächen*“^[32] soll eine effizientere Nutzung hinsichtlich leerstehender Flächen ermöglichen und als präventive Maßnahme bei Flächenknappheit wirken.

³³ Edwin Hanak, Stadterneuerungskonzept Stockerau, Stockerau 2011

„WOHNEN DER GENERATIONEN“^[32]

Um die flächenmäßige Ausdehnung der Stadt aufgrund des Bevölkerungswachstums und des damit verbundenen steigenden Wohnungsbedarfes möglichst gering zu halten, ist die Nachverdichtung der Innenstadt unumgänglich. Das Ziel sind innovative Wohnformen, ein Nutzungsmix aus Wohnen und Gewerbeflächen sowie die Steigerung des Nutzungsangebotes in den Erdgeschosszonen. Neben der Förderung der Energieeffizienz und der Sanierung bestehender Wohnflächen, soll das autofreie Leben in den stadtnahen Bereichen ermöglicht werden. Ein stetiges Flächen-Monitoring sowie Management von Leerflächen, lässt die versteckten Potentiale der Stadt sichtbar werden und erlaubt durch Angabe von Flächen und möglichen Wohnungszahlen diese zu bewerten und durch weitere Verdichtung auszunutzen.

„GRÜNRAUM AN DER DONAU“^[32]

Die Stockerauer Au ist ein „Juwel“ der Gemeinde und erhöht die Lebensqualität am Standort Stockerau ungemein. Um dies weiter zu fördern liegt das Augenmerk auf der Vernetzung der Au mit dem Stadtgebiet. Neben dem Ausbau der Rad- und Fußwege, um eine bessere Erschließung der Au zu ermöglichen, soll das Grün der Au in die Stadt hineinwachsen. Durch das Anpflanzen von Augewachsen auf städtischen Freiflächen soll die Synergie noch verstärkt werden.

„KULTURRAUM DER REGION“^[34]

Dieser Themenbereich ist im Verhältnis recht knapp ausgearbeitet. Ob dies am geringen Handlungsbedarf oder an der untergeordneten Priorisierung liegt ist unklar. Als Zielgruppe der Zukunft werden Tages- und Wochenendtouristen genannt, welche durch gezielte Markenbildung, vermarktungsfähige Pakete und verbesserte Beschilderungssysteme angesprochen werden sollen.^[32]

³⁴ Zitat TU Wien, Institut für Immobilien- und Facilitymanagement, Präsentation zum Masterplan Stockerau, 19.11.2012, Zitate: Seite 5

„Unter Mobilität versteht man die durch tägliche Aktivitäten ausgelösten Wege, die zu Fuß oder mit Verkehrsmitteln zurückgelegt werden.“ [35]

35 Zitat IGP, Rosinak & Partner, Snizek & Partner, Verkehrskonzept 2015, 09/2015, Seite 13

STRUKTURANALYSE

Prägende Merkmale Stockeraus, wie bereits im Kapitel Lage und Verkehr beschrieben, sind die diversen Verkehrsachsen, die Donauuferautobahn und die Bahntrasse, sowie die Stockerauer Au und die fließenden Bäche im Osten und Westen der Stadt (siehe Abb. 45).

Die Bevölkerungszahl der Gemeinde Stockerau steigt trotz sinkender Geburtenrate stetig an (siehe auch Kapitel statistische Daten). Grund dafür ist die hohe Zuwanderung, unter anderem begründet durch die Lage im Einzugsgebiet Wiens. Die österreichische Raumordnungskonferenz (ÖROK) prognostiziert, dass die Bevölkerung bis 2030 um 15% steigen wird. Im Jahr 2030 werden somit 18.500 Menschen in Stockerau leben. Damit einher gehen der erhöhte Bedarf an Arbeitsplätzen und der Anstieg des Verkehrsaufkommens. Dies begründet sich unter anderem durch die großen Gewerbebetriebe im Osten und Westen der Stadt sowie die überwiegend kleinteilige Gewerbestruktur im Zentrum der Stadt. Wenige größere Betriebe sind im Stadtgebiet verteilt angesiedelt, weshalb der Verkehr von Lastkraftwagen nicht gänzlich aus der Stadt wegzudenken ist.

Die Stockerauer BürgerInnen kann man auch als „Pendervolk“ bezeichnen, da die Zahl an Ein- und Auspendlern, wie im Kapitel „Statistische Daten“ bereits er-

läutert, extrem hoch ist. Das trifft auch auf SchülerInnen zu - es gibt 600 AuspendlerInnen und 850 EinpendlerInnen. Die meisten Bildungseinrichtungen konzentrieren sich im Zentrum im Bereich Brodschildstraße und entlang des Grünzuges Unter den Linden. Stockerau bietet an 12 Standorten diverse Landesberufsschulen, ein Bundesgymnasium, Kindergärten, Volksschulen, Neue Mittelschulen und unterschiedlichste Fachschulen. [36] (siehe Abb. 46)

MOBILITÄTSANALYSE

Die Analyse der gelebten Mobilität und des momentanen Verkehrsangebotes sind für das weitere Verkehrskonzept grundlegend. Die Basis bildet die Befragung der Bürger im Sommer 2014, an der 5% aller Haushalte in Stockerau teilnahmen. Daraus ging hervor, dass 45% aller Wege zu Fuß, mit dem Fahrrad oder den öffentlichen Verkehrsmitteln zurückgelegt werden, wobei der Anteil des Radverkehrs mit 16% vergleichsweise hoch ist. Die andere 55% nutzen, als Fahrer oder Mitfahrer, das Auto zur Bewältigung ihrer Wege (siehe Abb.47). Durchschnittlich absolviert ein Stockerauer 3,2 Wege pro Tag, davon 60% im Binnenverkehr, 16% im Ziel- und Quellverkehr und 8% gänzlich außerhalb der Stadt.

36 IGP, Rosinak & Partner, Snizek & Partner, Verkehrskonzept 2015, 09/2015

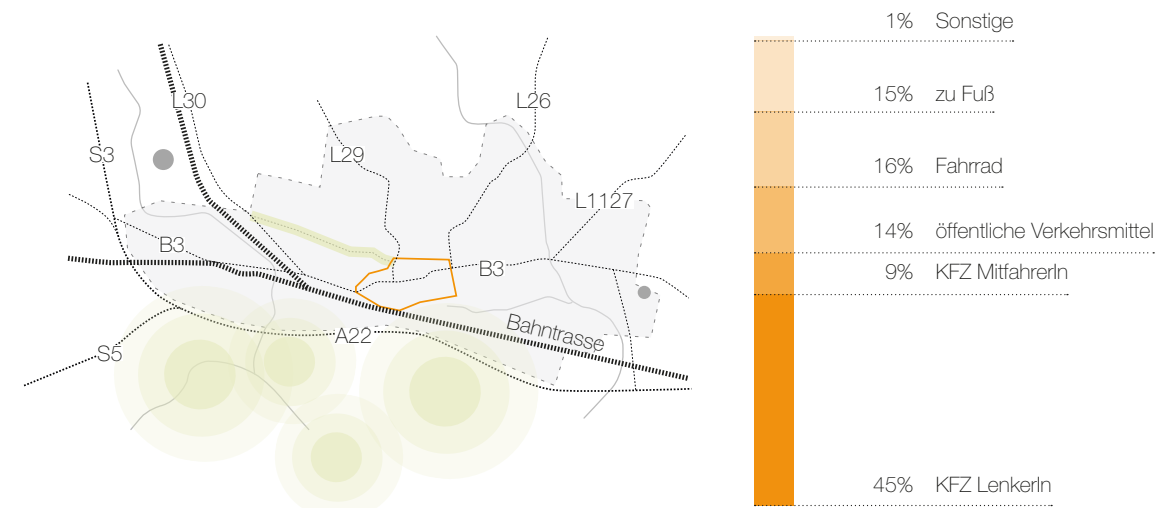


Abb.45 Merkmale Stockerau

Abb.47 Nutzung Fortbewegungsmittel

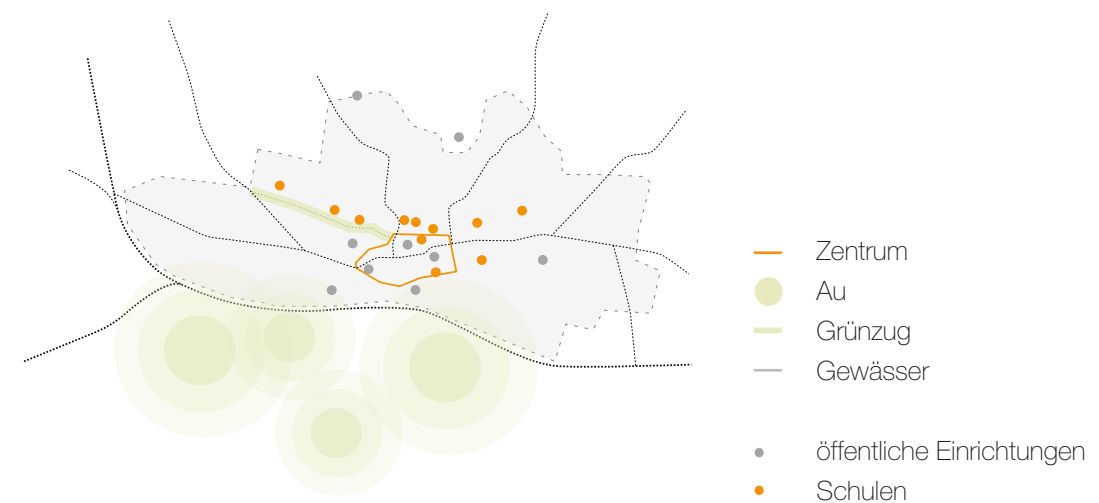


Abb.46 Schulen und öffentliche Einrichtungen

Die flächenmäßige Ausdehnung der Stadt misst drei Kilometer, was die Erreichbarkeit des Zentrums von jeder Richtung innerhalb von eineinhalb Kilometern ermöglicht (siehe Abb.48). 45% aller Wegstrecken liegen unter zweieinhalb Kilometern und werden trotzdem knapp zur Hälfte mit dem Auto überwunden. Dabei könnte die Distanz leicht zu Fuß oder am Fahrrad bewältigt werden. Bei der Betrachtung der Beweggründe für diverse Wege ist klar ersichtlich, dass das Auto hauptsächlich für den Einkauf, sowie zu Hol- und Bringzwecken herangezogen wird. Für Arbeitswege benutzt lediglich die Hälfte und für Freizeit- und Privatwege weniger als ein Drittel der Einwohner ein Auto. Kinder und Jugendliche sind zwar mehr zu Fuß oder mit dem Fahrrad unterwegs als ein durchschnittlicher Erwachsener - ausgenommen Senioren - dennoch werden 40% aller Wege als Mitfahrer in einem Auto zurückgelegt.

Der öffentliche Verkehr in Stockerau setzt sich aus den drei Komponenten Bahn, Linienbus und Anrufsammeltaxi zusammen (siehe Abb.49). Die Schnellbahn S3 und verschiedene Regionalzüge decken die Strecke der Nordwestbahn ab, welche sich bei Stockerau in Richtung Hollabrunn und Absdorf/Hippersdorf teilt. Sieben Regionalbusse erschließen Stockerau und die umliegende Region in alle Richtungen, wobei eine Linie ausschließlich im Stadtgebiet verkehrt. Nachdem die Busse fast ausschließlich von SchülerInnen genutzt werden, orientieren sich die Fahrzeiten an den Stoßzeiten des Schülerverkehrs. Nur zwei Linien halten im Stundentakt am Stockerauer Bahnhof. Aus diesem Grund ist der Busverkehr für Wege abseits der Bildungseinrichtungen sehr uninteressant. Die Anrufsammeltaxis (AST) Stoxi und ISTmobil sind ein Zusammenschluss diverser Transportunternehmen in der

Region Korneuburg und sollen, zu ähnlich günstigen Tarifen und durch zeitgemäße Bedienung per App, die öffentlichen Verkehrsmittel ergänzen. Die Taxis können bis zu einer halben Stunde vor der gewünschten Abfahrt gebucht werden, wobei eine der 143 Haltestellen gewählt werden kann (siehe Abb.50).

Anhand von Verkehrszählungen wurden die momentanen Verkehrsstärken im Jahr 2013 dokumentiert. Mit Stand 2013 werden die meisten Fahrten auf der Hauptstraße B3 mit 8.500 bis 15.400 KFZ/Tag verzeichnet. Der „Durchlaufverkehr“^[37] ist dabei mit unter 5% verhältnismäßig gering. Neben den Landstraßen L30, L29 und L1127 mit 1.900 bis 2.900 KFZ/Tag ist, abgesehen vom Autobahzubringer und der B3, auf der Landstraße L26 am meisten Verkehr mit 4.500 KFZ/Tag zu erkennen. Auf Basis dieser Zahlen wurde ein „Verkehrsmodell“^[37] erstellt, anhand dessen sich das Verkehrsaufkommen für das Jahr 2030 prognostizieren lässt (siehe Abb.51). Das Bevölkerungswachstum und der damit einhergehende Anstieg an Arbeitsplätzen laut ÖROK werden bei der Prognose berücksichtigt. Nachdem die Bahn ihre Angebote künftig weiter ausbauen wird und der Altersschnitt der Bevölkerung voraussichtlich weiter steigt, ist eine Zunahme des motorisierten Verkehrs bis 2030 um 10% zu erwarten. Auf der Donauuferautobahn A22 hingegen wird der Verkehr wahrscheinlich um ein Viertel steigen.^[38]

37 Zitat IGP, Rosinak & Partner, Snizek & Partner, Verkehrskonzept 2015, 09/2015, Seite 18

38 IGP, Rosinak & Partner, Snizek & Partner, Verkehrskonzept 2015, 09/2015

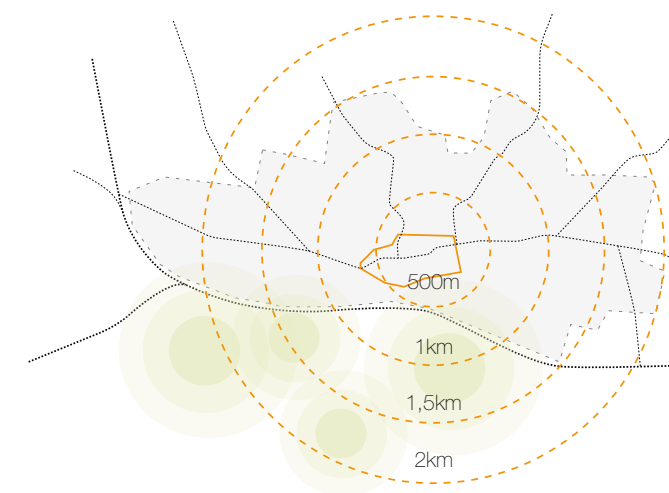


Abb.48 flächenmäßige Ausdehnung Stockeraus

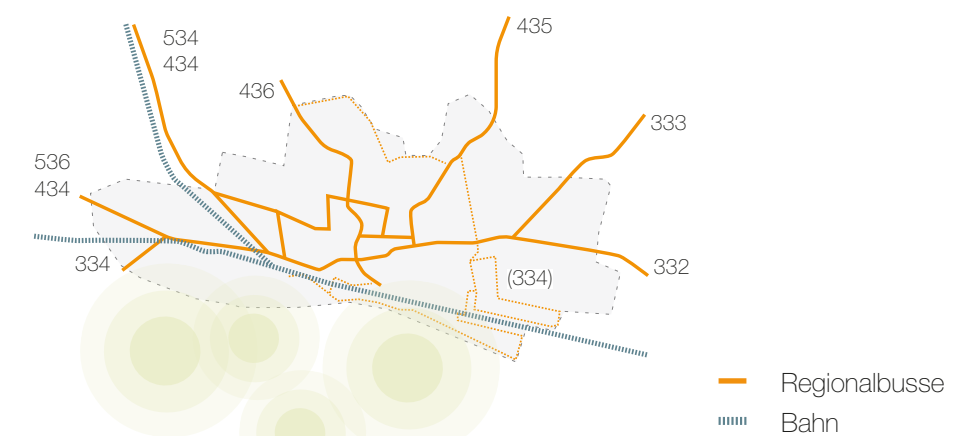
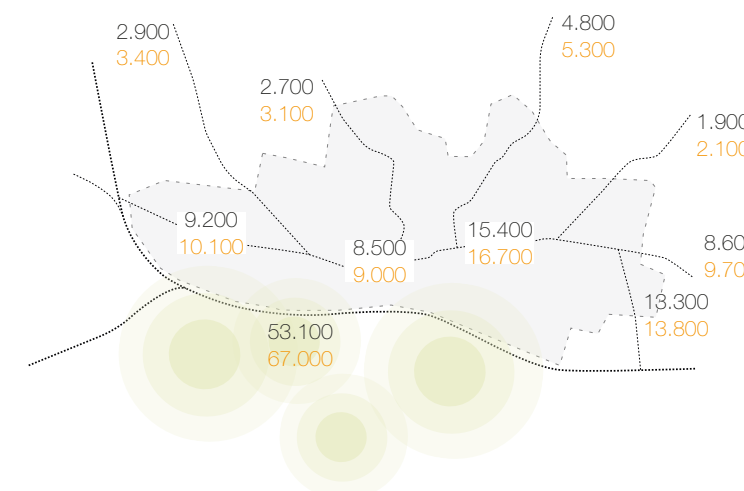


Abb.49 öffentliche Verkehrsmittel



Abb.50 Anrufsammeltaxi (AST) Haltestellen



Verkehr 2013
Verkehr 2030
Abb.51 Verkehrszählung Stand 2013 - Prognose 2030

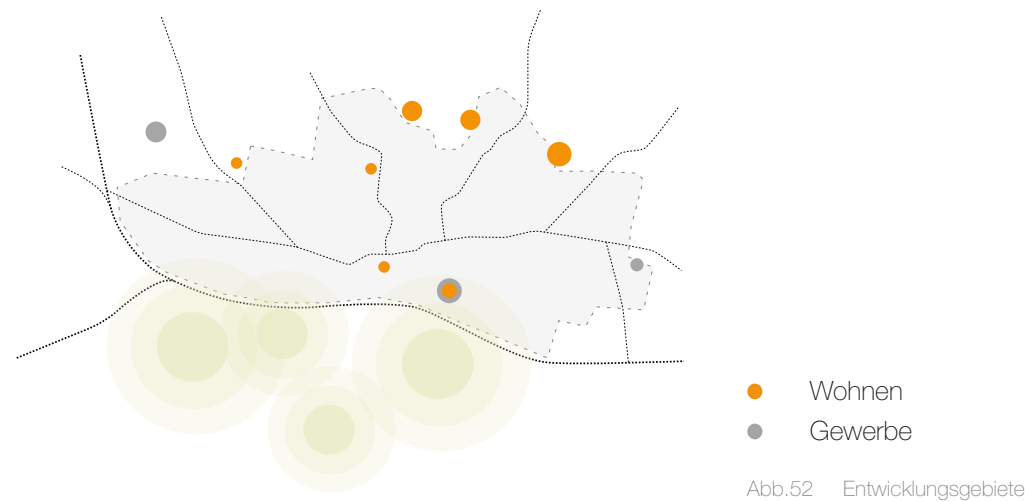


Abb.52 Entwicklungsgebiete

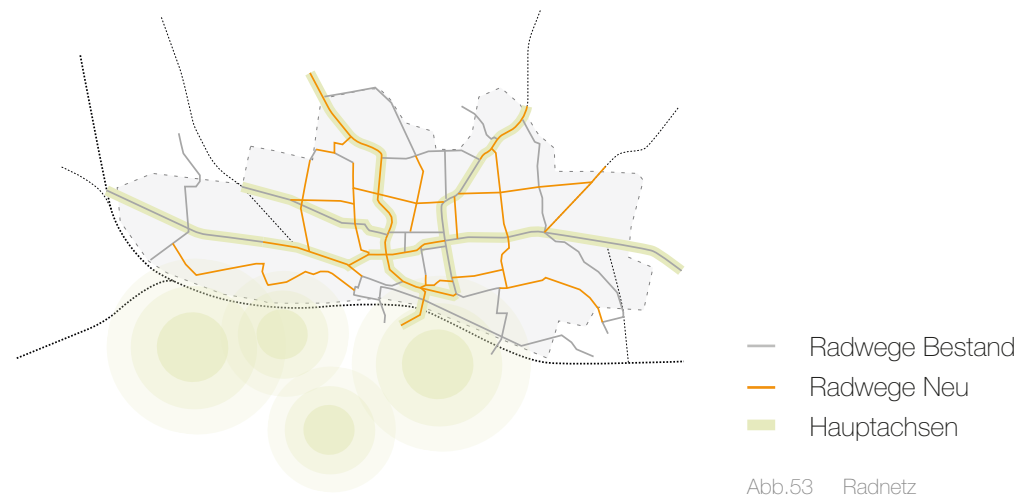


Abb.53 Radnetz

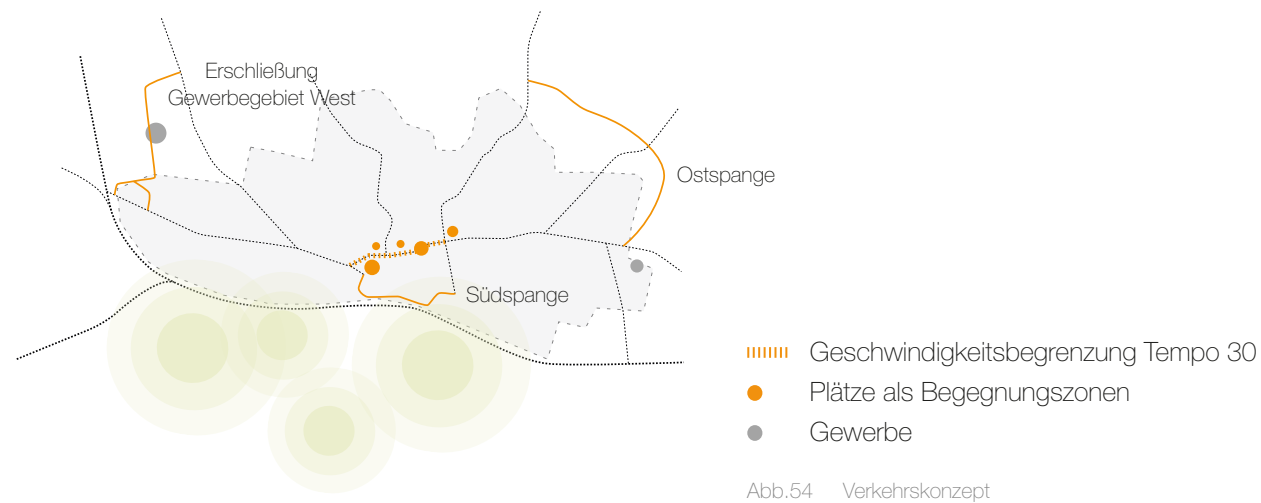


Abb.54 Verkehrskonzept

>> NACHHALTIGE MOBILITÄT IN DER WACHSENDEN STADT << ^[39]

39 Leitsatz Verkehrskonzept
Zitat IGP, Rosinak & Partner, Snizek & Partner,
Verkehrskonzept 2015, 09/2015, Seite 13

ENTWICKLUNGSKONZEPT

Wachstumspotential hat Stockerau in Richtung Nordosten, da die Stadt im Süden durch das Augebiet begrenzt ist. Am Stadtrand sollen weitere Wohnsiedlungen entstehen, für die die Flächenwidmung bereits entsprechend angepasst wurde. Im Zentrum gibt es noch Raum zur weiteren Verdichtung mit dem Ziel, die Nutzungsmischung von Wohnungen, Büros und Betrieben weiter zu forcieren. Speziell das Bahnhofsviertel soll neugestaltet und durch neue Bebauung mit Wohn- und Nichtwohnnutzungen aufgewertet werden. Gleichzeitig ist der weitere Ausbau der Gewerbegebiete im Osten und Westen der Stadt unumgänglich, um die Standorte für Betriebe weiter attraktiv zu halten. (siehe Abb.52)

Die Entwicklung der Bahn wird von der Österreichischen Bundesbahn (ÖBB) hinsichtlich der Anzahl an Fahrgästen mit einem Plus von 50% im „Zielnetz 2025+“ ^[40] kalkuliert. Daher ist davon auszugehen, daß das Bahnnetz weiter ausgebaut und die Stockerauer Bevölkerung das verbesserte Bahnangebot vermehrt nutzen wird. Die Regionalbusse sind tagsüber oft nicht

40 Zitat IGP, Rosinak & Partner, Snizek & Partner, Verkehrskonzept 2015, 09/2015, Seite 23

ausgelastet und erreichen hingegen zu Stoßzeiten des SchülerInnenverkehrs ihre Grenzen. In Form von bedarfsorientiertem öffentlichem Verkehr soll das System wirtschaftlicher gestaltet werden. Busse werden so, wie die Anrufsammeltaxis, nur bei Bedarf zur gewünschten Haltestelle bestellt.

Die jüngere Generation besitzt heute oft kein privates Auto mehr. Gründe dafür sind die zu hohen Kosten, immer weitere Beschränkung der Parkmöglichkeiten und Vielfalt an neuen Systemen, wie beispielsweise Carsharing. Durch neue „Informationstechnologien, Elektromobilität und intelligente Mobilitätsdienstleistungen“ ^[40] verändert sich das Mobilitätsverhalten der Menschen hin zur Nutzung unterschiedlichster Fortbewegungsmittel, wie Citybikes, E-Roller oder Car2go. Diese werden je nach Bedarf und Verfügbarkeit spontan gewählt. Dadurch verändern sich die Ansprüche an den öffentlichen Straßenraum. Fußgänger, Radfahrer, öffentliche Verkehrsmittel, sowie Autos haben denselben Anspruch auf Straßenraum und sollen gleichgestellt sein. Der Trend ist auch im Verkehrsrecht bereits zu erkennen, da die Fahrradstraße und die Begegnungszone als neue Straßenformen im Jahr 2013 gesetzlich niedergeschrieben wurden.

„Multimodalität ... auf den täglichen Wegen mehrere Verkehrsmittel zu nützen, je nach Verfügbarkeit und Verkehrssituation ...“^[41]

41 Zitat IGP, Rosinak & Partner, Snizek & Partner, Verkehrskonzept 2015, 09/2015, Seite 24

Das Ziel des Verkehrskonzeptes ist „ein verantwortungsvolles Miteinander der Verkehrsarten“^[42], bei dem der Bürger den täglichen Verkehr gestaltet und die Politik die Voraussetzungen schafft. Der Verkehr im Umweltverbund, vor allem der Radverkehr, und die Neuordnung des zentralen Verkehrs bilden den Kern der weiteren Planung. Das bestehende fragmentierte Radnetz soll erweitert und nutzerfreundlich gegliedert werden (siehe Abb.53). Vier Hauptachsen verbinden die verschiedenen Ortsteile mit dem Zentrum, dem Bahnhof und führen schließlich in die Au. Nebenrouten verbinden diese Hauptachsen zu einem flächendeckenden Radnetz. Durch mehr Infrastruktur und mehr Abstellanlagen soll die Sicherheit auf den Radrouten auch bei künftig erhöhter Frequentierung gewährleistet werden. Piktogramme sollen Orientierung für Radfahrer bieten und die Aufmerksamkeit der Autofahrer wecken, da die Radwege im Zentrum aufgrund von Engstellen oftmals auf der Straße geführt werden müssen. Radboxen mit versetzter Haltelinie rücken die Radfahrer ins Sichtfeld der KFZ-Lenker und senken so das Unfallrisiko.

Die zentralen Plätze sollen zu Aufenthaltsräumen für die Bevölkerung umgestaltet und die Geschwindigkeit des motorisierten Verkehrs in diesem Bereich mit 30km/h beschränkt werden. Die gleichwertige Behandlung der unterschiedlichen Verkehrsmittel erfordert auch die Anpassung vieler Straßenquerschnitte, um den Platz entsprechend aufzuteilen und zu dimensionieren. Unterschiedlich und/oder gemeinsam genutzte Bereiche sind zu definieren und durch gestalterische Elemente erkenntlich zu machen. Die Projekte Ost- und Südspange (siehe Abb. 54) haben das Ziel den innerstädtischen Verkehr zu reduzieren und versprechen die Halbierung des Verkehrsaufkommens im Zentrumsbereich. Die Ostspange übernimmt dabei die wichtigste Rolle mit einer Erwartung von 6.000 KFZ pro Tag.

42 Zitat IGP, Rosinak & Partner, Snizek & Partner, Verkehrskonzept 2015, 09/2015, Seite 24

Die Engstelle beim „scharfen Eck“ an der Kreuzung Hauptstraße, Bahnhofstraße und Schießstattgasse lässt wenig Spielraum, vorausgesetzt die zweispurige Hauptstraße wird beibehalten. Aufgrund des an der engsten Stelle gemessenen Straßenquerschnittes von 8,60m müssten die Radfahrer im Mischverkehr Platz finden. Nicht nur der Engpass der fußläufigen Erschließung würde bestehen bleiben, auch die Aufwärtung des Straßenraumes durch Begrünung wäre nicht denkbar. Im Zuge des Verkehrskonzeptes wurde vorgeschlagen die Bestandsgebäude abzubrechen und auf einer Seite der Straße zurückversetzt neu zu bauen. Nachdem die Gebäude, unter anderem das Kotowicz Haus, beiderseits als Denkmal geschützt sind (siehe Abb.41, Seite 51), ist die Umsetzung unrealistisch. Ein anderer Lösungsvorschlag, der weniger radikal scheint, war die Ausbildung von Arkaden entlang der Straßenfront Hauptstraße 17 und 19 (siehe Abb.55). Nach Prüfung des Bestandes kann dies im Bereich des Kotowicz-Hauses ausgeschlossen werden, da aufgrund des unterschiedlichen Fußbodenniveaus und den bestehenden Gewölbhöhen, eine barrierefreie Durchwegung schwer umsetzbar ist.^[43]



Abb.55 Lösungsansatz „Scharfes Eck“
Skizze von IGP, Rosinak & Partner, Snizek & Partner, Verkehrskonzept 2015, 09/2015

CASE STUDIE: FUSSGÄNGERZONE MÖDLING

MÖDLING IN ZAHLEN

20.631 Einwohner (Hauptwohnsitz)
10,04km² Katasterfläche
6,89km² Dauersiedlungsraum^[44]

44 <https://www.statistik.at/blickgem/G0101/g31717.pdf>,
29.07.2019 11:47

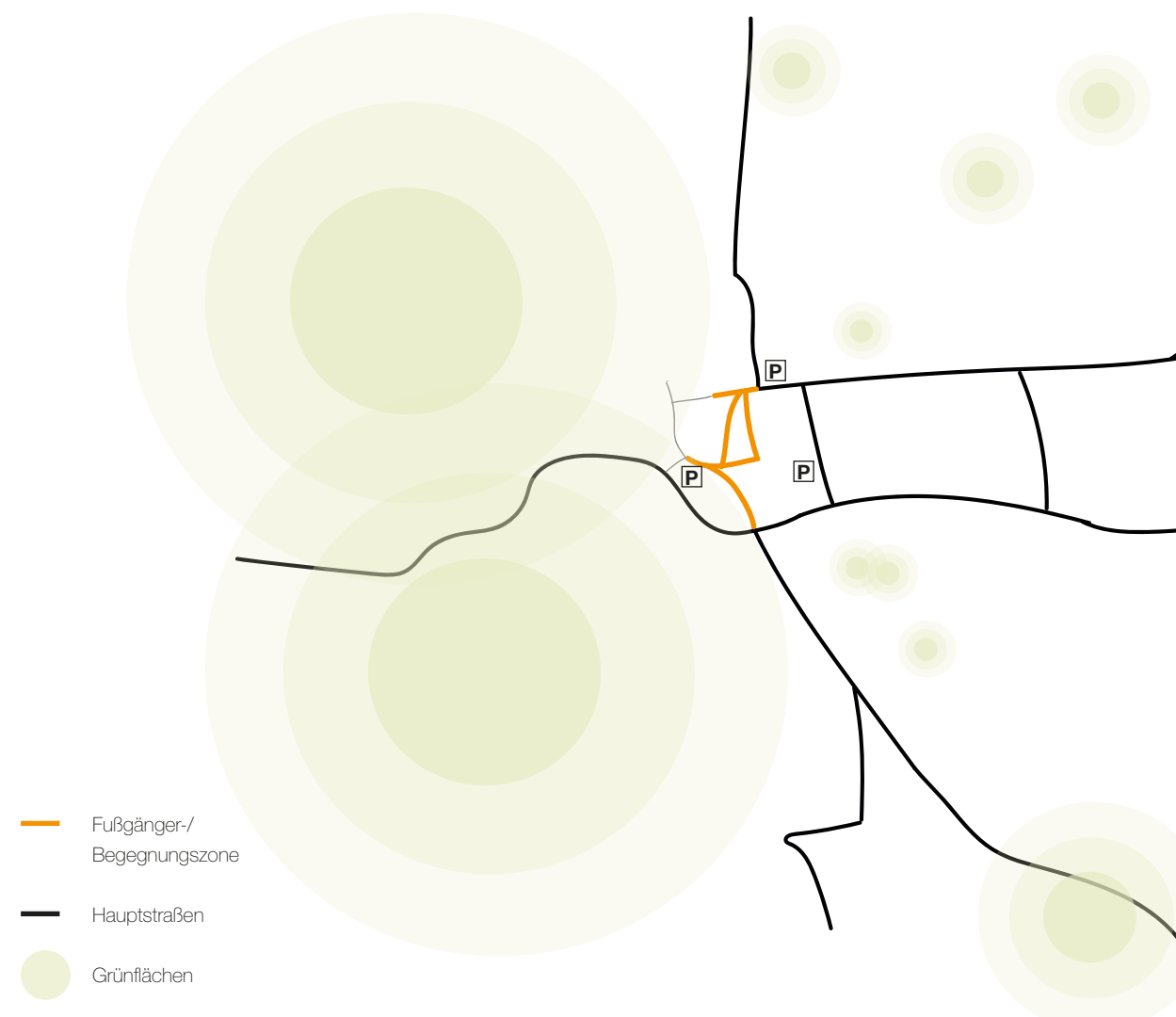


Abb.56 Strukturplan Mödling

Im Folgedem Kapitel wird Mödling und die Entwicklung der Fußgängerzone in Mödling beleuchtet. Als Referenzbeispiel soll dies die Machbarkeit eines autofreien Zentrums in Stockerau untermauern.

Mödling liegt 16km südlich von Wien und hat heute mit insgesamt 20.631 Einwohnern knapp 4.000 Einwohner mehr als Stockerau. Entgegen der Einwohnerzahl beschränkt sich die Katasterfläche Mödlings im Vergleich zu Stockerau mit 37,40km² auf nur 10,04km². Auch die Gegenüberstellung des Dauersiedlungsraumes bestätigt die wesentlich höhere Einwohnerdichte von Mödling. Die Errichtung der Mödliner Fußgängerzone erfolgte allerdings schon im Jahr 1976, in dem die Einwohnerzahl bei rund 19.000 lag. Vergleicht man diese Zahl mit der prognostizierten Einwohnerzahl Stockeraus im Jahr 2030, welche im Zuge des Stockerauer Verkehrskonzeptes 2015 ermittelt wurde, so wird Stockerau in nur zehn Jahren eine ähnlich große Einwohnerzahl aufweisen. ^[44]

Mödling hat vor mehr als 40 Jahren erstmals eine Bundesstraße im Zentrum zur Fußgängerzone erklärt. Dass diese Entscheidung sehr umstritten war, ist nicht weiter verwunderlich. Aus heutiger Sicht war dies eine zukunftsweisende und bedeutende Maßnahme zur Steigerung der Lebensqualität in Mödling. Sie wurde durch die Medien als „die schönste Fußgängerzone Niederösterreichs“^[45] bekannt und ist außerdem ein Beweis, dass die Verlegung einer Bundesstraße nicht unmöglich ist.

Nach rund 25 Jahren wurde die Neugestaltung der Fußgängerzone in die Wege geleitet. Auch während des Gestaltungsprozesses war Mödling Vorreiter hinsichtlich bürgernaher Planung und Umsetzung.

45 Zitat: <https://www.staedtebund.gv.at/oegz/archiv-bis-2009/details/artikel/neue-wege-der-buergerbeteiligung-am-beispiel-der-fussgaengerzone-in-moedlingerfolgreicher-einsatz-multimedialer-praesentati/>, 03.12.2019 12:19

Auch wenn die ersten Pläne der Architekten auf Unmut in der Bevölkerung stießen, war klar, dass dies nicht am Inhalt, sondern an der Art der Präsentation lag. Zweidimensionale Darstellungen sind nicht für jeden verständlich. Da die Qualität der Planung nicht in Frage stand, wurden neuerlich alternative Informationstechniken angeboten. So kamen vor allem digitale, dreidimensionale und auch interaktive Methoden, wie Filme, virtuelle Rundgänge, navigierbare Pläne, aber auch reale Materialmuster zum Einsatz. Nicht zuletzt waren die Wünsche und Rückmeldungen der Bewohner, welche sie in Form von Fragebögen im Zuge der zweiten Präsentation abgeben konnten, ausschlaggebend für die herausragende Qualität der „neuen“ Fußgängerzone.

Heute umfaßt die Fußgängerzone das Zentrum im Bereich Fleischgasse, Kaiserin-Elisabeth-Straße, Europaplatz, Brühlerstrasse und Neusiedlerstraße. Umringt von Parkplätzen ist das autofreie Zentrum aus jeder Richtung bequem mit dem PKW erreichbar und soll Raum zum „Leben, Arbeiten und Einkaufen“^[45] bieten. Neben zeitgemäßer Beleuchtung, diversen Marktplätzen und einem Hochzeitsplatzl vor dem Rathaus, belebt eine mobile Bühne die historische Altstadt.

Zusammenfassend kann Mödling nicht nur wegen seiner vergleichbaren Größe und dem erfolgreich etablierten autofreien Zentrum, sondern auch hinsichtlich seiner bürgernahen Arbeitsmethoden als Vorbild für die weitere Verkehrsplanung in Stockerau herangezogen werden.^{[46][47]}

46 <https://www.moedling.at/system/web/fakten.aspx?detailonr=219800081>, 29.7.2019 11:46

47 <https://www.staedtebund.gv.at/oegz/archiv-bis-2009/details/artikel/neue-wege-der-buergerbeteiligung-am-beispiel-der-fussgaengerzone-in-moedlingerfolgreicher-einsatz-multimedialer-praesentati/>, 03.12.2019 12:19

Landesförderungen, als Mittel gesellschaftspolitischer Zwecke, werden regelmäßig den aktuellen Trends und Prognosen angepasst und spiegeln die Interessen und Ziele des Landes wider. Warum der Bau und die Sanierung von Wohnungen und Eigenheimen gefördert wird, erklärt sich durch die steigende Bevölkerungszahl von selbst. Welche Objekte und Maßnahmen konkret Inhalt der Förderung sind, orientiert sich hingegen an den individuellen Zielen des Landes. Als Grundlage für ein neues Nutzungskonzept des Quartiers sind im Folgenden die unterschiedlichen Wohnbauförderungen und deren Richtlinien des Landes Niederösterreich beschrieben.

Neben dem Kauf einer Wohnung oder eines Eigenheimes, wurden der Neubau und die Sanierung von Wohnungen, Wohnbauten und Eigenheimen gefördert. Soziale Gleichstellung und Senkung des Altersschnittes der Bevölkerung, sowie verbesserte Ökologie und Energiewerte sind als Schwerpunkte ablesbar. Beispielsweise erhalten junge Familien mit mindestens einem Kind, wobei zumindest ein Elternteil unter 35 Jahre alt sein muss, extra Zuschüsse. Hingegen zielt die Initiative **„NÖ raus aus Öl-Bonus“**^[48], im Tausch gegen veraltete Heizungsanlagen, auf die vermehrte Nutzung erneuerbarer Energien ab.

Die Bemessung der Förderungshöhe basiert auf einem Punktesystem, geteilt in Basispunkte und Zusatzpunk-

te. Insgesamt können, je nach Erfüllung der geforderten Voraussetzungen, maximal 100 Punkte erreicht und gefördert werden können. Zusätzliche Punkte können überwiegend durch Maßnahmen zur Verbesserung des Energiehaushaltes, beispielsweise durch den Einbau von Photovoltaik- oder Solaranlagen oder durch Begrünung von Dächern und Fassaden, erlangt werden. Selbstverständlich wird auch Barrierefreiheit durch Einbau eines Aufzuges und der Einsatz von ökologischen Baustoffen, sowie die ökologische Gestaltung der Freiflächen positiv bewertet. Bei der Errichtung neuer Wohnungen können über die 100 Punkte hinaus die **„Kleinteiligkeit“**^[49], sprich Anlagen mit maximal 12 Wohneinheiten, sowie die **„Lagequalität, Infrastruktur“**^[49] und **„Bebauungsweise“**^[49] gefördert werden.

„FÖRDERUNG DER WOHNUNGSSANIERUNG“^[50]

Das Quartier gilt per Definition der Wohnungsförderungsrichtlinien als Sanierungsobjekt. Es handelt sich um ein bestehendes Wohnhaus, welches erweitert und ausgebaut wird, weshalb die Richtlinien der **„Förderung der Wohnungssanierung“**^[50] zur Anwendung kommen. Maximal werden 30% der Sanierungskosten, beziehungsweise 1.000 Euro pro Quadratmeter, erstattet. Einzuhalten sind eine Wohnnutzfläche von höchstens 130m² sowie, je nach Verhältnis von Oberfläche

49 Zitat NÖ Landesregierung, NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2019, 24.9.2019, Seite 39

50 Zitat NÖ Landesregierung, NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2019, 24.9.2019, Seite 44

und Volumen, ein Energiewert zwischen 29 und 60 HWB_{ref,FkK}. Stehen die Gebäude unter Denkmalschutz oder werden als erhaltenswert erachtet, gelten abgeminderte Energiewerte.

Gemeinden und gemeinnützige Bauträger können unter bestimmten Voraussetzungen die Verdichtung bestehender Bauten auch um eine **„Förderung des Wohnungsbaus“**^[51] einreichen. Dazu zählt die Überschreitung der Baukostengrenze von 1.000 Euro pro Quadratmeter und die Erweiterung des Bestandes durch Errichtung neuer Wohnungen.

„FÖRDERUNG DES WOHNUNGSBAUS“^[51]

Im Vergleich zur Sanierungsförderung differiert bei der Förderung des Wohnungsbaus einerseits die Berechnung der Energiekennwerte und andererseits die Größe der zu fördernden Einheiten. Vorgeschrieben sind Wohnungsgrößen zwischen 40m² und 80m² und Geschäftsflächen mit höchstens 130m². Für Gemeinden und gemeinnützige Bauträgern ist es auch möglich, um Förderung von Gewerbeflächen im innerstädtischen Bereich anzusuchen, sofern diese im Erdgeschoss oder Untergeschoss situiert sind. Besonders hervorzuheben sind die **„Zielgruppenspezifische Förderungen“**^[52] speziell ausgerichtet auf junge Menschen, sowie Menschen, die aufgrund des Alters

51 Zitat NÖ Landesregierung, NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2019, 24.9.2019, Seite 36

52 Zitat NÖ Landesregierung, NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2019, 24.9.2019, Seite 40-41

oder einer Behinderung im Alltag eingeschränkt sind. Die Förderung **„Junges Wohnen“**^[52] ist Bewohnern unter 35 Jahren vorbehalten, wobei die Wohnungen 60m² nicht überschreiten dürfen. Die durch **„Barrierefreies Wohnen“**^[52] oder **„Begleitetes Wohnen“**^[52] geförderten Wohnungen zielen auf eine unabhängige Bewältigung des Alltags für eingeschränkte Menschen ab, wobei folgende Auflagen einzuhalten sind:

- Einbau eines Aufzuges
- Gewährleistung der barrierefreien Erreichbarkeit der Wohnung, sowie die barrierefreie Ausstattung der Wohnung selbst
- Verfügbarkeit eines Raumes zur gemeinschaftlichen Nutzung mit einer Fläche von mindestens 20m² beziehungsweise mindestens 2,5m² pro Wohneinheit mit einer barrierefreien Toilette
- Wohneinheiten zwischen 45m² und 65m²
- „Geeignete Infrastruktur, beispielsweise Nahversorgung, Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung, ...“

Für die Förderung **„Begleitetes Wohnen“**^[52] sind zusätzlich nachstehende Rahmenbedingungen zu schaffen:

- Vorrichten eines Notrufsystems
- Bedarfsorientierte Betreuung der Bewohner,
- welche durch die Gemeinde bereitgestellt wird^[53]

53 NÖ Landesregierung, NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2019, 24.9.2019

48 Zitat NÖ Landesregierung, NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2019, 24.9.2019, Seite 30

NUTZUNGSMISCHUNG - INSTRUMENTE ZUR UMSETZUNG

Momentan scheint die Stadtentwicklung festgefahren. Innovative Konzepte sind schwer umzusetzen und werden oft mit großen Abstrichen verwirklicht. Dies hat die Technische Universität (TU) Wien innerhalb der Studie „Mischung: Possible! Wege zur zukunftsfähigen Nutzungsmischung“ im Jahr 2017 hervorgebracht. Dabei wurde die gegebene Situation am Beispiel der Stadt Wien untersucht. Innerhalb eines Workshops wurden Instrumente zur Erreichung individueller und innovativer Nutzungsmischungen entwickelt. Im Folgenden werden die wesentlichen Inhalte und Ergebnisse zusammengefasst und sollen als Leitfaden für das weitere Nutzungskonzept des Quartiers herangezogen werden.

Im Zuge der Studie wurde eine Befragung durchgeführt, welche unter anderem Erkenntnisse zu Einflussfaktoren in der Stadtentwicklung lieferte. Die Gründe für das mangelhafte Umsetzen neuer Konzepte sind hauptsächlich fehlende Finanzkraft, ungenügende Organisationsformen und entgegengesetzte Politik. Technische Faktoren werden erst an vierter Stelle gereiht. Software bildet dabei einen wesentlichen Aspekt und sollte daher bei der Planung neuer innovativer Quartiere einfließen und mit der gebauten Struktur verknüpft werden. Dies ermöglicht das Vernetzen von Nutzungsangeboten über den eigenen Bauplatz hinaus, in unterschiedlichen Maßstäben bauplatzübergreifend, für das gesamte Quartier oder gar den ganzen Bezirk. Bei der Frage, wessen Handlungen die größte Wirkung auf die Realisierung kleinteiliger Nutzungsstrukturen haben, liegen Entwicklungsgesellschafter und Developer ganz klar an erster Stelle. Der Einfluss von Wirtschaft, Gewerbe und Stadtverwaltung gefolgt von Grundstückseigentümern, Interessensvertretungen und Wohnungsgesellschaften ist deutlich geringer, aber immer noch beachtlich (siehe Abb. 57). Architekten und Planer scheinen dabei verhältnismäßig wenig einflussreich, hingegen hat die Bau- und Planungskultur einen extrem hohen Stellenwert. Damit Hand in Hand gehen Politikprogramme, wie beispielsweise Landesförde-

rungen (siehe Kapitel Förderungen des Landes Niederösterreich), flexible Entscheidungsstrukturen, Gesetze und Bewusstseinsbildung (siehe Abb.58). Eine wesentliche Rolle im Entwicklungsprozess neuer Stadtviertel spielt das Stadtteilmanagement, welches die Gemeinschaftsbildung innerhalb neu bebauter Gebiete sowie das Anknüpfen an bestehende Strukturen hinsichtlich Raum, Funktion und Soziales begleitet. Dabei sind sie nicht nur Schnittstelle zwischen den Bewohnern, sondern auch zwischen Politikern, Planern, Verwaltung und Bauträgern. Essenziell bei der Belebung und Integration neuer Stadtviertel ist die Nutzung der Erdgeschosszone, bei deren Planung das Stadtteilmanagement ebenfalls mitwirkt. Nutzungskonzepte, die Kleinteiligkeit und soziale Durchmischung fördern, sind neben „Living Labs“^[54] beispielsweise „Open Workspaces“^[54]. Immer mehr Menschen machen sich selbstständig oder arbeiten freiberuflich, wodurch der Bedarf an günstigem, kleinteiligem und flexiblem Arbeitsraum zunimmt. Das Konzept der „Open Workspaces“^[54] baut auf der gemeinsamen Nutzung von Nebenräumen, Arbeitsräumen und Infrastruktur wie Besprechungsräume, Toiletten, Teeküchen, Empfang oder technische Geräte auf. Öffnungszeiten, Zugangsberechtigungen und Dauer der Nutzung können dabei ganz individuell - egal ob stundenweise, tageweise, mit oder ohne fixen Arbeitsplatz – vereinbart werden. Neben den vielen Vorteilen wie Leistbarkeit, Vielfalt und Kleinteiligkeit ist lediglich der organisatorische Aufwand höher als bei herkömmlichen Firmenstrukturen. „Social Media-Plattformen“^[54], „Performative Interventionen“^[54], „Bauplatzübergreifende Trägerstrukturen für Nicht-Wohn-Nutzungen und Sockelzonenmanagement“^[54], sowie „Entwicklungsflächen ... mit reduzierten Mietern“^[54] können ebenfalls als Instrumente zur Förderung der Nutzungsmischung dienen.

54 Zitat TU Wien, Büro DI Andrea Mann, Studiovlay ZT GmbH, Mischung: Possible!, 2. Auflage, Wien 2017, Seite 75-79



Abb.57 „Welche AkteurInnen haben einen besonders starken Einfluss auf die Forcierung von kleinteiliger Nutzungsmischung? Skala von 0 (kein Einfluss) bis 5 (sehr einflussreich) Punkte (n=26)“
Quelle Abb. 57 und 58: TU Wien, Büro DI Andrea Mann, Studiovlay ZT GmbH, Mischung: Possible!, 2.Auflage, Wien 2017

Abb.58 „Welche Rahmenbedingungen haben einen besonders starken Einfluss auf die Forcierung von kleinteiliger Nutzungsmischung? Skala von 0 (kein Einfluss) bis 5 (sehr einflussreich) Punkte (n=26)“

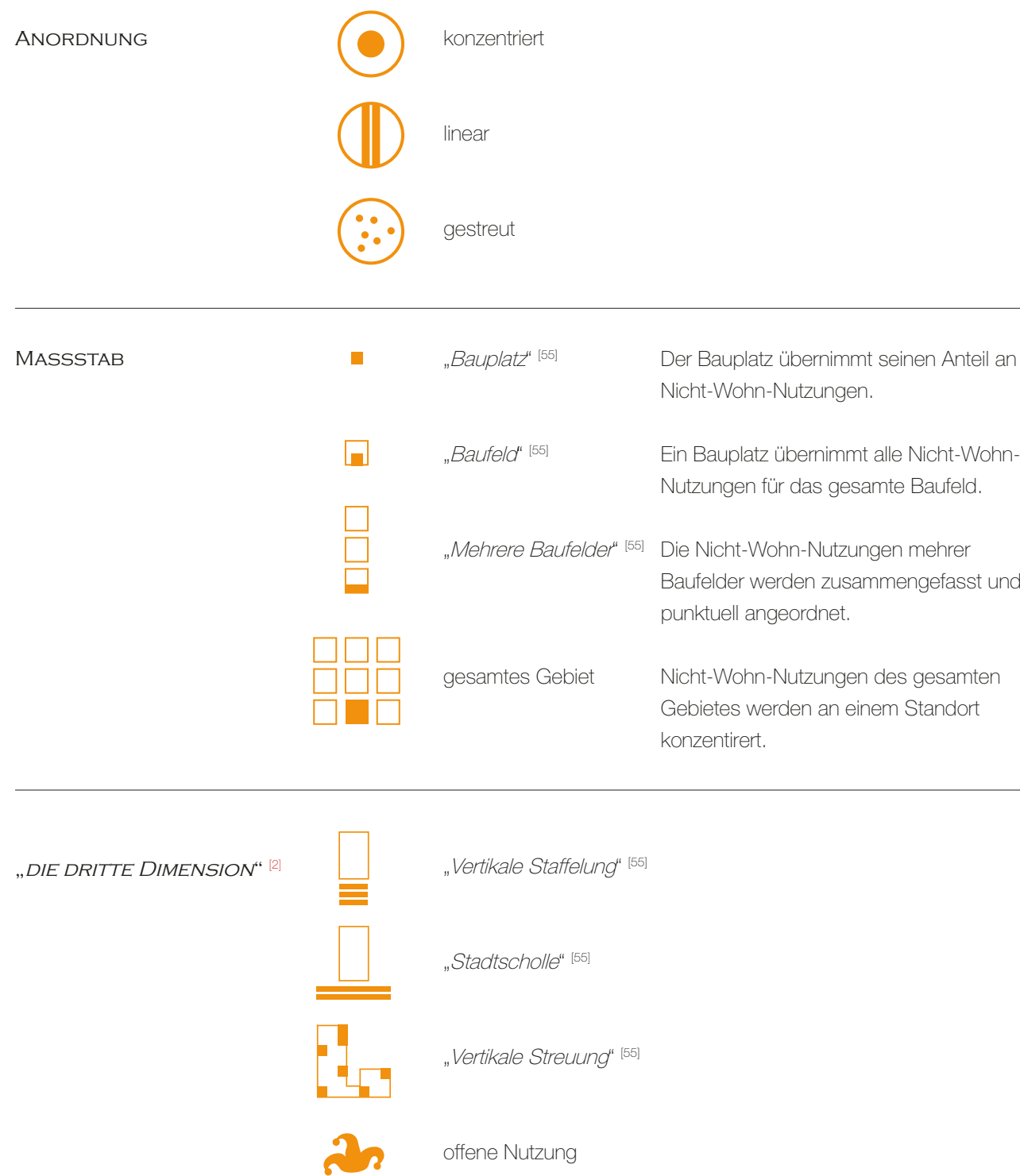


Abb.59 Spielkartenset aus Mischung:Possible!

Als Grundlage definiert „Mischung: Possible!“ die Beteiligung der Bevölkerung als künftige Nutzer während des gesamten Entwicklungsprozesses und der Nutzungsfindung. Als ein erweitertes Werkzeug der Stadtentwicklung sollen den Nutzern keine fertigen Lösungen vorgesetzt sondern Strukturen geschaffen werden, die individuell den Umständen angepasst werden können. Die dafür entwickelten „Spielkarten“^[56] können dabei immer neu gemischt werden und bieten dabei eine Vielfalt an Kombinationsmöglichkeiten. Das Konzept der „Spielkarten“^[56] geht von einem in der Praxis bewährten Nutzungsverhältnis von 80% Wohnen zu 20% Nicht-Wohnen aus. 50% der Räumlichkeiten sollten dabei kostengünstig angeboten werden, um diese für alle sozialen Schichten zugänglich zu machen.

Insgesamt gibt es vier Kategorien an „Spielkarten“^[56], wovon drei bautypologische Merkmale beschreiben. Durch das Prinzip der Anordnung kann festgelegt werden, ob die „Nicht-Wohn-Nutzungen“^[56] an einem Punkt konzentriert, linear entlang einer Straße oder im Stadtteil verstreut formiert werden. Je nach Organisationsform und Anordnung können, dem Maßstab entsprechend, die 20% „Nicht-Wohn-Nutzungen“^[56] auf einen Bauplatz, ein Baufeld, mehrere Baufelder oder das gesamte Gebiet aufgeteilt werden. Zuletzt wird die vertikale Verteilung innerhalb eines Bauwerks durch vier Kategorien bestimmt (siehe Abb. 59). Dabei soll festgelegt werden, ob die gewerblichen Nutzungen in den unteren Geschossen, vertikal gestaffelt oder als „Stadtscholle“^[2] oder über das gesamte Bauvolumen verstreut verortet werden. Das gesamte Gebäude nutzungsoffen zu gestalten und keine konkreten Wohneinheiten zu definieren wäre durch Wahl des „Jokers“^[56] möglich. Die vierte Kategorie ergänzt ein oder mehrere „Programmatische Szenarien“. Diese Szenarien sind Themenbereiche, wie etwa „CREATIVE Cluster“^[56] oder „FAIR Business“^[56], welche ein Leitkonzept für

die Gestaltung des gebauten Raumes und die Art der Nutzung darstellen. Man könnte es auch als Marke oder Branding bezeichnen, welche die Gemeinschaftsbildung unterstützt.^[56]

⁵⁶ <https://www.smartcities.at/assets/Uploads/Mischung-Possible-Auflage-2.pdf>, 25.10.2019 15:13

- „PROGRAMMATISCHE SZENARIEN“^[56]
- „MOBILITY mixed use“^[56]
Standorte mit umweltverträglichen Mobilitätsangeboten.
 - „ZERO emission“^[56]
Ansiedlung von Gewerbebetriebe mit positiver Ökobilanz.
 - „CREATIVE cluster“^[56]
Fokussierung auf kreative und kulturelle Unternehmer.
 - „SERVICENET works“^[56]
Breitgefächerte Dienstleistung für ein vielfältiges Serviceangebot.
 - „CARE task“^[56]
Sorgen, Pflegen, Instandhalten und Reparieren stehen im Mittelpunkt.
 - „SHARE commons“^[56]
Teilung von Ressourcen.
 - „FAIR business“^[56]
Die Begriffe Nachhaltig, Ökologisch, Fair und Bewusstseinsbildend prägen die Nutzung.
 - „URBAN industries“^[56]
Eingliederung von innovativen Kleinstproduktionen im Stadtgefüge.

⁵⁵ Zitat TU Wien, Büro DI Andrea Mann, Studiovlay ZT GmbH, Mischung: Possible!, 2. Auflage, Wien 2017, Seite 66+69+98-101

4. ENTWURF

LEITZIELE

VERKEHRSBERUHIGT

Durch die Verlegung der Hauptverkehrsachsen soll ein verkehrsberuhigtes Zentrum geschaffen werden. Neuer (Frei-)Raum zur Bespielung durch die Bevölkerung entsteht und die Erdgeschosszonen können neu gedacht werden.

BESTANDSERHALTEND

Ein sensibler Umgang mit dem Bestand bedeutet die Erhaltung der gewachsenen Struktur, sowie die Instandhaltung der „originalen“ Bausubstanz. Große Interventionen sollen sich auf die bereits veränderten Bauteile konzentrieren.

VERBUNDEN

Das Quartier als verbindendes Element zwischen Öffentlichkeit und Privatperson, sprich zwischen dem Straßenraum, den Höfen und den Dachgärten auf verschiedenen Ebenen. Verschiedene Zugangswege sollen den Nutzern die Steuerung der Freiflächen zwischen öffentlich, halböffentlich und privat ermöglichen.

ANPASSEND

Anpassungsfähige Raumstrukturen als neuer Standard, um mit dem gesellschaftlichen Wandel mitzuhalten. Kleine Einheiten können leicht zusammengeschlossen werden und bieten dadurch größtmögliche Nutzungsoffenheit. Weitestgehende Barrierefreiheit wird dafür vorausgesetzt.

VIelfÄLTIG

Unterschiedliche Raumstrukturen und -qualitäten sollen Platz für vielfältige Nutzungen bieten, als Voraussetzung für größt mögliche soziale Durchmischung.

COMMUNITYBILDEND

Um die Nachbarschaft und den Zusammenhalt zwischen den Nutzern des Quartiers zu fördern, soll es ein verbindendes Thema geben. So vereinen sich Gleichgesinnte - beispielsweise zum Thema regional, biologisch und fairtrade - und bilden eine Community als Marke.

AU.GEWACHSEN

Durch möglichst üppige und typische Bepflanzung des Quartiers soll ein Bezug zur Stockerauer Au hergestellt werden. Unter dem Motto „gut fürs Klima, gut für die Seele“ kommt es gleich mehreren Stadtentwicklungszielen entgegen.

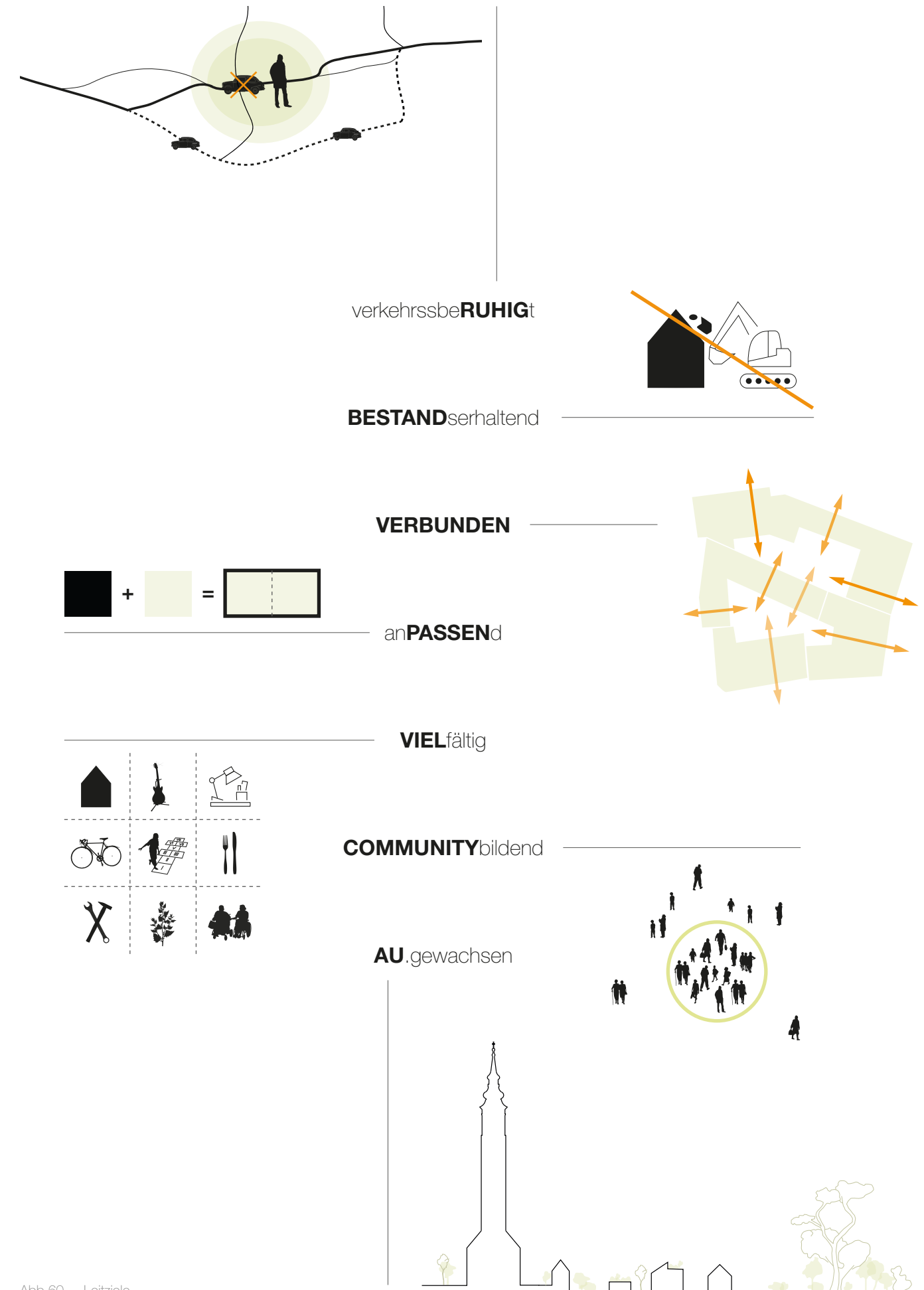


Abb.60 Leitziele

LEITKONZEPTE

Die konkretere Planung des Ausbaus beschränkt sich im Weiteren auf das Kotowicz-Haus und die Gebäude an der Schießstattgasse 2 und Hauptstraße 17. Grund dafür sind die lückenhaften Planunterlagen, sowie die kürzlich erfolgte Sanierung und scheinbar funktionierende Nutzung des Pampichler'schen Stiftungshauses.

VERKEHR

Betrachtet man die Aufgabenstellung dieser Arbeit, die Lage des Quartiers und die aktuelle Verkehrssituation in Stockerau kommt man zu dem Schluss, dass zur fußläufigen Erschließung entlang des engen Gehsteigs zwingend eine Alternative geschaffen werden muss. Der Gehsteig verengt sich an zwei Stellen, einmal an der Hauptstraße und einmal an der Schießstattgasse, und entspricht so nicht mehr den heutigen Anforderungen. Aus dem Verkehrskonzept 2015 geht hervor, dass neben der Einführung eines Tempolimits die Anzahl an motorisiertem Verkehr im Zentrum gesenkt und „Radboxen“ für den Radverkehr eingerichtet werden sollen. Lediglich das Problem des Fußverkehrs blieb an dieser Stelle im Zuge der Planung ungelöst, da der aktuelle Straßenquerschnitt keine Verbreiterung des Gehsteiges zulässt (s.S. 65, Abb.55). Der Gedanke, die Bestandsgebäude abzureißen und die Gebäude an der Schießstattgasse 2 und der Hauptstraße 17-19 zugunsten eines breiteren Gehsteiges zu versetzen ist nur teilweise möglich, da das Kotowicz-Haus, wie auch das gegenüberliegende Gebäude an der Hauptstraße, unter Denkmalschutz steht. Die vorgeschlagene Arkadierung des Kotowicz-Hauses scheint bei näherer Betrachtung aufgrund des Unterschiedes zwischen Straßen- und innenliegendem Fußbodenniveau und den entsprechend tiefliegenden Gewölben im Erdgeschoss nicht zielführend. Darüber hinaus würde es einen beträchtlichen Verlust an Nutzfläche mit sich ziehen. Ein Neubau könnte folglich nur in Kombination mit einer zusätzlichen Durchwegung im Hof eine vollständige Lösung des Problems bieten (siehe Abb. 61). An der Schießstattgasse könnte dadurch zwar mehr Platz für den Fußgänger generiert werden, doch wäre der

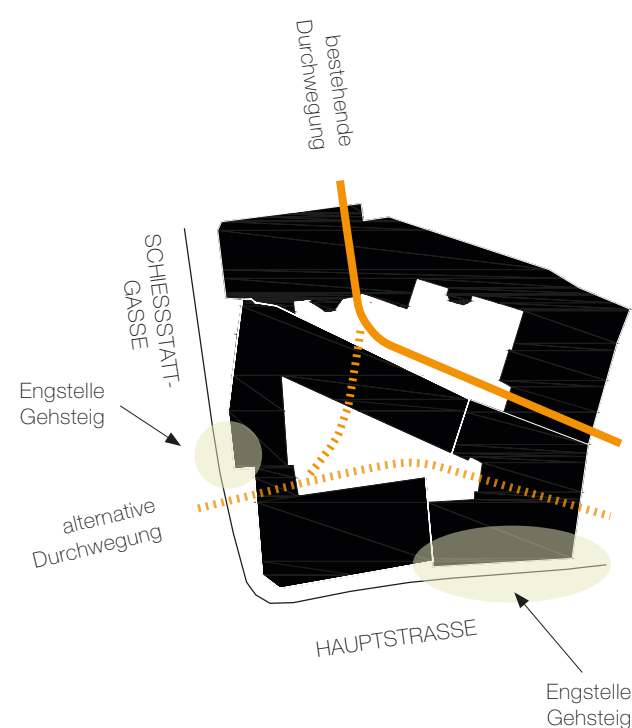


Abb.61 Analyse der Durchwegung des Quartiers

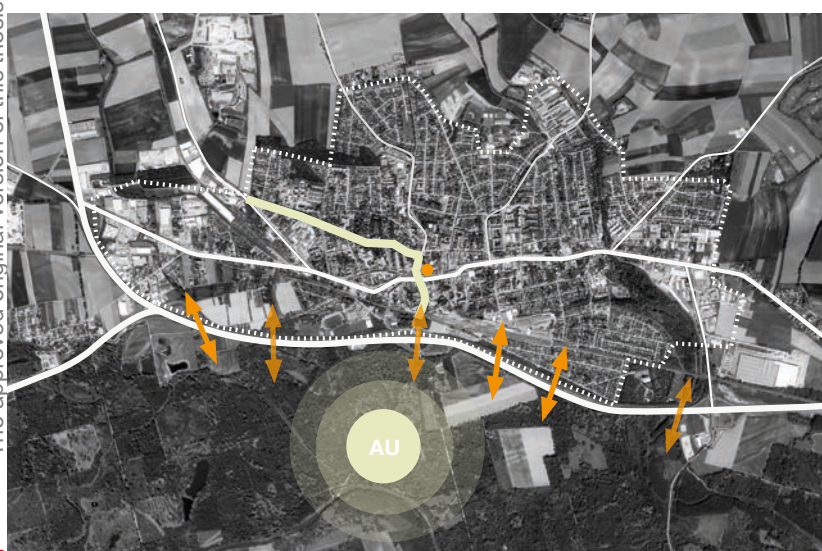


Abb.61-1 Ausbau der Verbindungswege ins Augebiet

>> OHNE MÖGLICHKEIT ZUR AKTIVITÄT BLEIBEN DIE STRASSEN LEER <<

meiste Platz immer noch den Autos vorbehalten. Abgesehen von der Vernichtung historisch gewachsener Strukturen, wäre dies keine zukunftsweisende Lösung, die dem öffentlichen Straßenraum einschließlich der halböffentlichen Erdgeschosszone wieder Leben einhaucht.

Folglich ist die Verlegung der Hauptstraße im Bereich der Kernzone, sowie die Schaffung einer Alternative zur Nord-Süd-Verbindungsachse Schießstattgasse unausweichlich. Dem Problem der Engstellen könnte die Einführung eines gut geplanten Einbahnsystems im Bereich der Kernzone entgegenwirken. Dadurch würde Raum für neue Gestaltung und neue Nutzung frei, welcher Überlegungen zum Ausbau einer Begegnungs- oder Fußgängerzone ermöglicht. Verfolgt man diesen Gedanken, eröffnet sich ein riesiges Spielfeld mit beinahe unendlichen Optionen. Die „Zone“ wäre das verbindende Element zwischen den vielen Plätzen und den bereits bestehenden Fußgängerzonen, welche sich entlang der heutigen Hauptstraße reihen. Die Neugestaltung des Straßenraumes würde Platz für temporäre und langfristige Nutzungen, unterschiedliche Freiräume mit differenzierten Qualitäten und mehr „Grün“ in der Stadt bieten. Das würde positive Auswirkungen auf die Ökobilanz und Stärkung des Bezuges zum Augebiet nach sich ziehen - beides Ziele des Stadterneuerungskonzeptes 2011. Im Zuge eines ganzheitlichen Verkehrskonzeptes empfiehlt sich auch die Verlängerung der grünen Achse Unter den Linden bis über die Aubrücke und es sollten darüber hinaus der Ausbau weiterer Verbindungswege zum Augebiet für den Fuß- und Radverkehr angedacht werden (siehe Abb.61-1).

Eine Begegnungs- oder Fußgängerzone löst zusätzlich das Problem des Platzmangels für Radfahrer und bietet Möglichkeiten zur Bürgerinitiative und Mitgestaltung. Im Zuge der Neugestaltung könnte auch der Grünzug entlang der Straße Unter den Linden, welcher aktuell an der Schießstattgasse endet, bis zum Augebiet verlängert werden.

Ob die Hauptstraße in den Untergrund oder örtlich, beispielsweise Richtung Bahnhof entlang der Straße Neubau, ausweicht, wäre von den entsprechenden Stellen zu prüfen und würde den Rahmen dieser Arbeit sprengen. Ein wesentlicher Aspekt bei der Umsetzung eines solchen Konzeptes wäre jedenfalls die Schaffung von ausreichenden Parkmöglichkeiten, welche aufgrund des Platzmangels abseits der städtischen Plätze, idealerweise in Parkgaragen unterhalb des Straßenniveaus untergebracht werden. Beispielsweise würde sich, ohne weitere Recherche zu Bodenbeschaffenheit, Grundwasserspiegel oder bestehenden Einbauten, das Unterbauen des Rathausplatzes anbieten. Die Einfahrt könnte über den Kreisverkehr an der Kreuzung Donaustraße und Josef Wolfik Straße geregelt werden. Der weiteren Entwicklung des standortspezifischen Entwurfes liegt aufgrund dessen die These zugrunde, dass dem Umbau des Quartiers die Lösung der aktuellen Verkehrssituation durch Schaffung einer Fußgänger- oder Begegnungszone voran geht. Das erklärte Ziel sollte sein, Straßenraum als Gestaltungsraum zu sehen und der Bevölkerung die Möglichkeit zur Belebung zu bieten, ohne die heute so wichtige Mobilität einzuschränken. Konzepte wie Carsharing, E-Tankstellen, Grätzlrad, Citybike oder Ähnliches scheinen unverzichtbar.

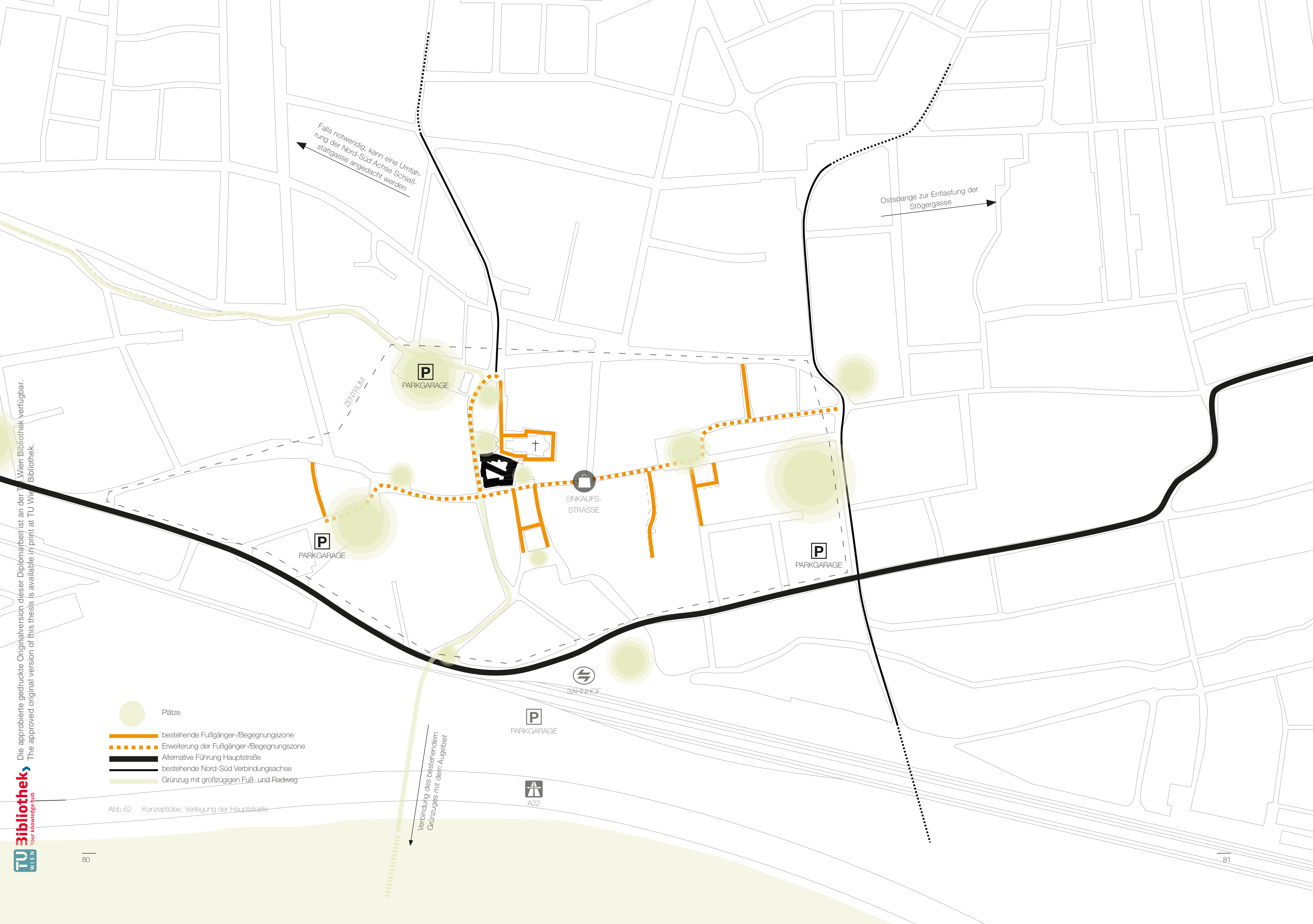
- Plätze
- bestehende Fußgänger-/Begegnungszone
- - - Erweiterung der Fußgänger-/Begegnungszone
- Alternative Führung Hauptstraße
- bestehende Nord-Süd Verbindungsachse
- Grünzug mit großzügigen Fuß- und Radweg

Abb.62 Konzeptidee: Verlegung der Hauptstraße

Falls notwendig, kann eine Umfahrung der Nord-Süd Achse Schießstattgasse angedacht werden

Ostspange zur Entlastung der Stögerergasse

Verbindung des bestehenden Grünzuges mit dem Augebiet



GEBÄUDEHÖHE

Aufgrund der anwachsenden Bevölkerungszahl in Stockerau ist von einer künftigen Nachverdichtung der Kernzone auszugehen. Allerdings ist durch die hohe Dichte an denkmalgeschützten Bauten das Aufstocken der bestehenden Gebäude, um die gesetzlich vorgegebenen Bauklassen laut Flächenwidmungsplan auszunutzen, nur eingeschränkt möglich. Das erfordert einen sensiblen Umgang mit dem historisch gewachsenen Stadtbild.

Aus diesem Grund sollen die Dachstühle der denkmalgeschützten Bauten des Quartiers weitestgehend erhalten bleiben. Durch Aufklappen des Daches Richtung Hof wird mehr nutzbare Fläche und Raumqualität generiert und das bestehende Stadtbild an der Straßenfront großteils erhalten. Zur Wahrung der Großzügigkeit des Hofes bleibt der Hoftrakt als eingeschossiger Baukörper bestehen. Dadurch ist die Belichtung der Höfe und der Erdgeschosszonen auch an den engeren Stellen gewährleistet. Auch der Blick auf den Kirchturm vom Rathausplatz kommend erfährt weiterhin Wertschätzung, da er nicht zusätzlich verdeckt wird.

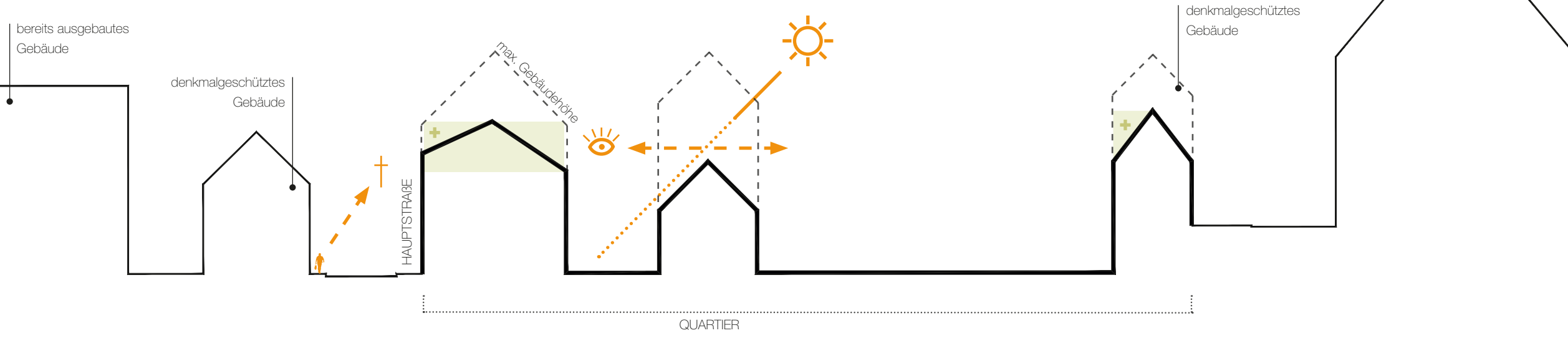


Abb.63 Konzeptschnitt Quartier Gebäudehöhe

ERSCHLIESSUNG

Die Durchwegung auf Erdgeschossniveau soll eine hohe Durchlässigkeit und Flexibilität bieten, um die Grenze zwischen privaten und öffentlichen Bereichen aufzubrechen und vielfältige Zugangs- und Nutzungsmöglichkeiten zu schaffen. Mehrere Durchgänge verbinden die beiden Höfe und öffnen diese zum Straßenraum hin. Durchgesteckte Gewerbeeinheiten als verbindende Elemente zwischen Hof und Straße können wahlweise straßen- und/oder hofseitig erschlossen werden, wodurch die Nutzung des Hoftraktes als separate Einheit möglich wird. Um mehrheitlich barrierefreie Zugänge bieten zu können, wird das Erdgeschossniveau des Gebäudeteils an der Hauptstraße 17 abgesenkt. Tore sollen den Bewohnern die selbstbestimmte und zeitlich beschränkte Zugänglichkeit der semi-öffentlichen Höfe zugestehen.

Im Zentrum des Quartiers befindet sich der Erschließungskern mit Aufzug und Fluchtstiegenhaus, wodurch der barrierefreie Zugang der Obergeschosse gewährleistet wird. Der Kern wird im mittleren Bereich des Hoftraktes situiert, da die historischen Gewölbe an dieser Stelle bereits abgerissen wurden. Mehrere Brücken verbinden, ausgehend vom Stiegenhaus, die differenten Niveaus der Obergeschosse und wirken als Netz, welches das Quartier zusammenhält. Durch den Aufzug kann der Kirchenplatz von der Hauptstraße kommend mühelos auf Höhe des 1. Obergeschosses

barrierefrei erreicht werden. Die Nutzung der Anlage ist während der Quartiersöffnungszeiten für die Allgemeinheit möglich und bietet dadurch einen Mehrwert für die gesamte Gemeinde.

Lediglich das denkmalgeschützte Kotowicz-Haus kann aufgrund der Geschosshöhen nicht an das zentrale

Stiegenhaus angebunden werden. Ein barrierefreier Zugang durch einen weiteren Aufzug könnte nur mit einem unverhältnismäßigen Aufwand hergestellt werden, weshalb beim weiteren Entwurf aus wirtschaftlichen Gründen darauf verzichtet wird. Aufgrund brandschutztechnischer Vorgaben ist allerdings eine separate Fluchtstiege notwendig, welche an den Stiegenlauf der denkmalgeschützten Wendeltreppe anschließt.

Abb.65 Konzeptgrundriss Quartier Erschließung

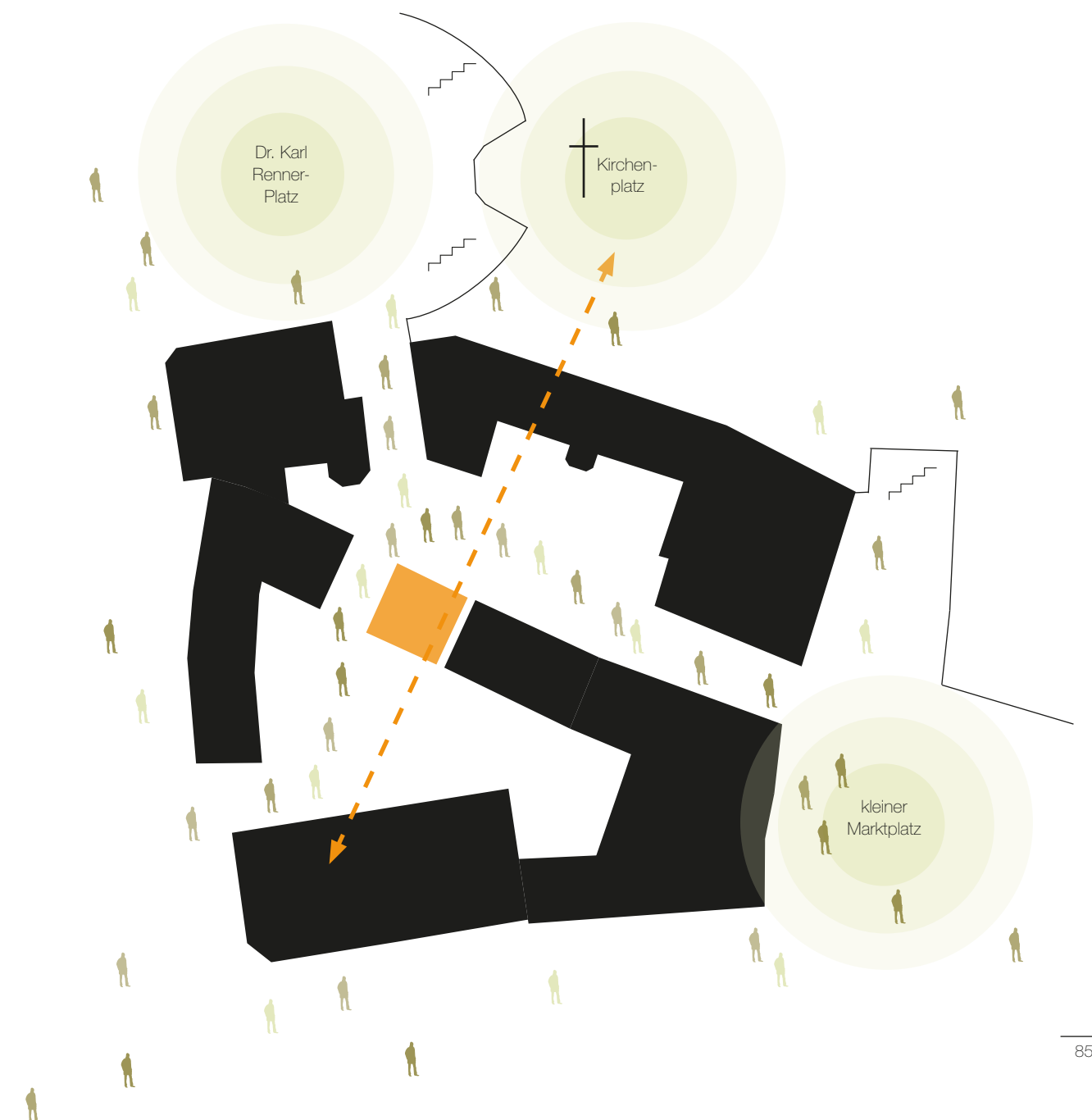
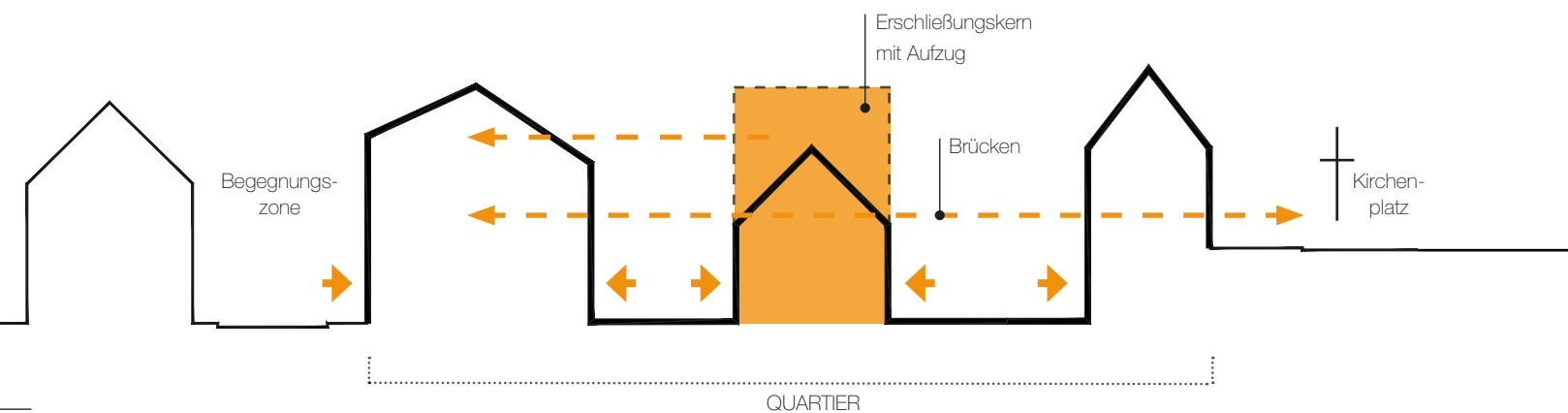


Abb.64 Konzeptschnitt Quartier Erschließung



BAUKÖRPER

Die bestehenden Bauten werden erhalten, geringfügig adaptiert und instandgesetzt. Lediglich die Dachstühle an der Schießstattgasse 2 und Hauptstraße 17 werden abgerissen, um mehr nutzbaren Raum durch neue Aufbauten zu generieren. Der Hoftrakt bleibt, abgesehen vom neuen Erschließungskern, eingeschossig und soll begrünte Terrassenflächen am Dach bieten.

Die ergänzenden Baukörper im 1. Obergeschoss und Dachgeschoss nehmen die bestehenden Trakte auf, führen diese fort (siehe Abb.66) und staffeln sich, abgestimmt auf Bestand und Nutzung, in der Höhe (siehe Abb.67). Dadurch wird die Bauflucht an der Schießstattgasse geschlossen und es entstehen durch die differenten Grundrissformen der darunterliegenden Bestandsgebäude nutzbare Terrassenflächen. Der „Stoß“ der Gebäudetrakte wird durch breite Fugen ganz bewusst ausgebildet. An zwei Stellen mit Dächern und Glasfassaden geschlossen, bieten diese Fugenräume weitere nutzbare Fläche und sind trotzdem als Trennendes Element erkennbar. Gleichzeitig verbinden die neuen Baukörper durch einheitliche Formensprache und Materialität die unterschiedlichen Bestandsgebäude zu einer Einheit.

Der höchste Baukörper liegt an der Hauptstraße 17 und ragt an der sogenannten „scharfen Ecke“ (Schießstattgasse Ecke Hauptstraße) über den Bestand hinaus. Der Zubau wird aus allen Richtungen kommend sichtbar und markiert so das alte historische Zentrum, welches heute noch im geographischen Zentrum der stockerauer Innenstadt liegt.

Die Fassaden der einzelnen Baukörper sind jeweils an zwei gegenüberliegenden Seiten zurückversetzt (siehe Abb.68). So formt sich ein Rahmen, welcher die oben beschriebene Grundform bildet und die versetzte Fassade in ihrer Form frei spielt. Dadurch kann noch

besser zwischen Bestand und Neubau vermittelt werden, Übergänge harmonischer ausgebildet und weitere Terrassenflächen geschaffen werden. Daraus resultieren zwei Ost - West und ein Nord - Süd orientierter Baukörper, welche auch durch differente Raumhöhen unterschiedlichste Raumqualitäten bieten.



Abb.66 Baukörperkonzept: Verlängerung der bestehenden Trakte

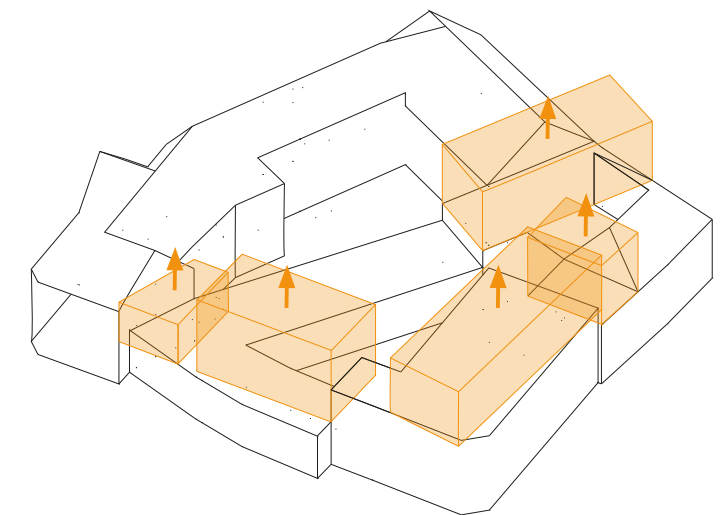


Abb.67 Baukörperkonzept: Höhenstaffelung

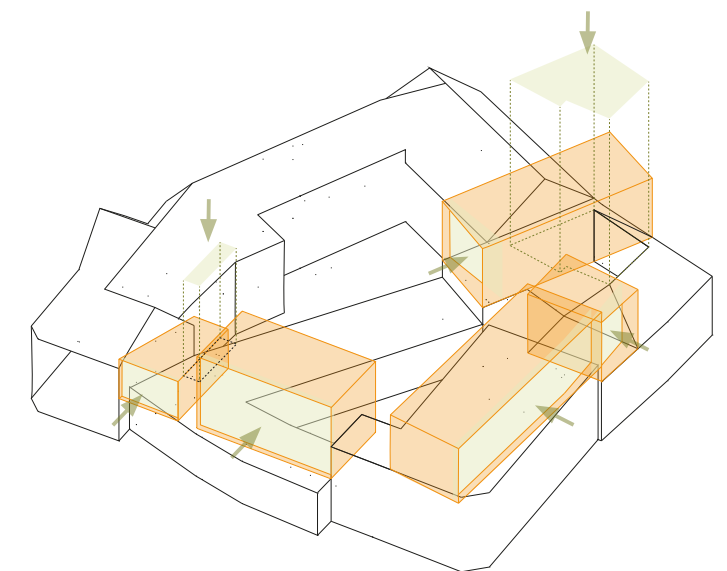


Abb.68 Baukörperkonzept: versetzte Fassaden, Ausbildung Fugen

NUTZUNG

Die Diversität des Bestandes hinsichtlich Raumgröße und Form bedarf einer individuellen Abstimmung von Nutzung und räumlicher Planung. Im Zuge partizipativer Prozesse kann auf die Bedürfnisse künftiger Nutzer eingegangen werden und ein optimales Ergebnis erzielt werden. Diese Herangehensweise bringt sowohl für die Nutzer als auch die Gemeinde Vorteile. Es steigert einerseits die Identifikation mit dem Quartier - dadurch auch das Verantwortungsgefühl für solches - und andererseits können Finanzkraft, Ressourcen und Know-How der künftigen Mieter oder Eigentümer bereits im Planungsprozess genutzt werden. Durch partizipative Prozesse wird zudem das Gemeinschaftsgefühl gestärkt und so die Bildung einer Community unterstützt.

Anknüpfend daran können „Programmatische Szenarien“^[57] ebenfalls zur Gemeinschaftsbildung und Identifikation mit dem Quartier beitragen. Würde man die sogenannten Spielkarten (siehe Kapitel 3, Nutzungsmischung – Instrumente zur Umsetzung) für das Quartier StockerAU neu mischen, wäre folgendes Ergebnis plausibel: Anordnung als lineares Prinzip, Bauplatz als Maßstab und „Stadtscholle“^[57] als dritte Dimension. Die Anordnung der Gewerbenutzungen entlang der heutigen Hauptstraße ist durch die Bestandsanalyse der Branchenverteilung (siehe Kapitel 1, statistische Daten) deutlich erkennbar und könnte in Zukunft entsprechend forciert werden.

57 Zitat TU Wien, Büro DI Andrea Mann, Studiovlay ZT GmbH, Mischung: Possible!, 2. Auflage, Wien 2017, Seite 66+69+98-101

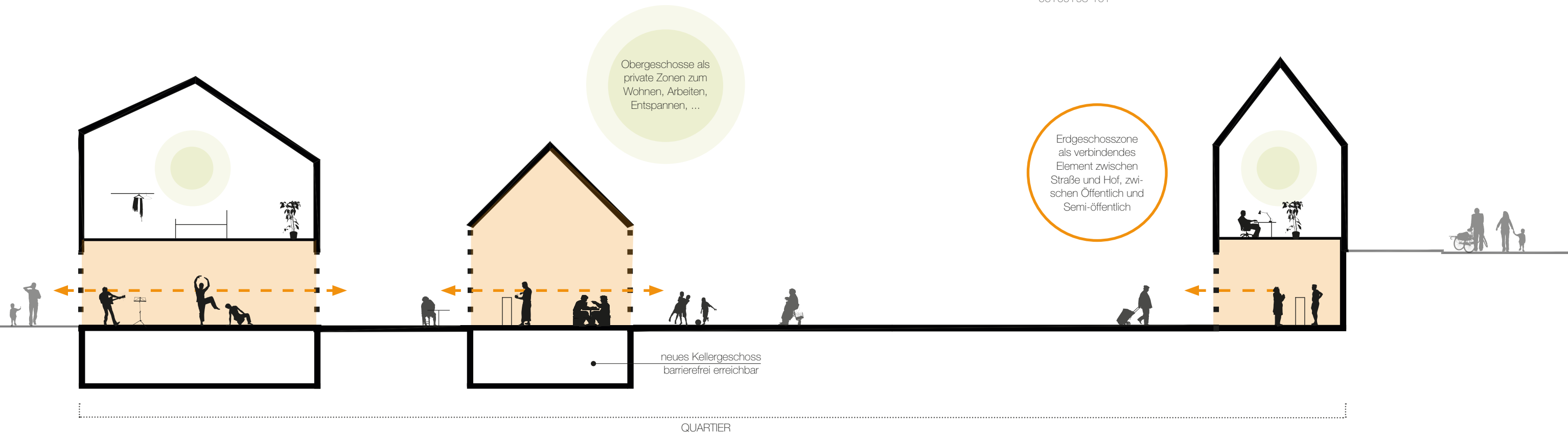
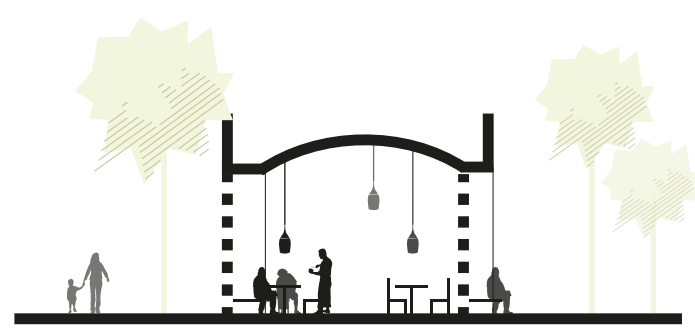


Abb.69 Schemaschnitt Nutzungskonzept



GASTRONOMIE
mit Gastgarten im Hof

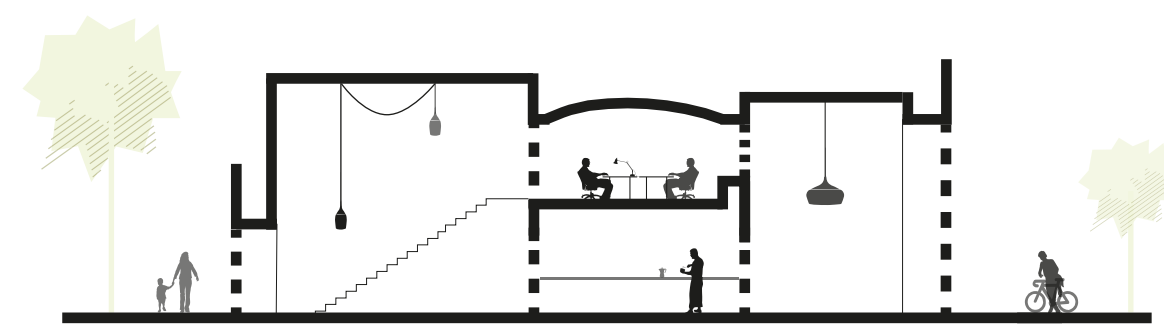


NATURDROGERIE
Marie's Naturdrogerie OG,
Bio-Naturkost, Naturkosmetik,
Baby- & Kinderbedarf, Hausmittel & Co

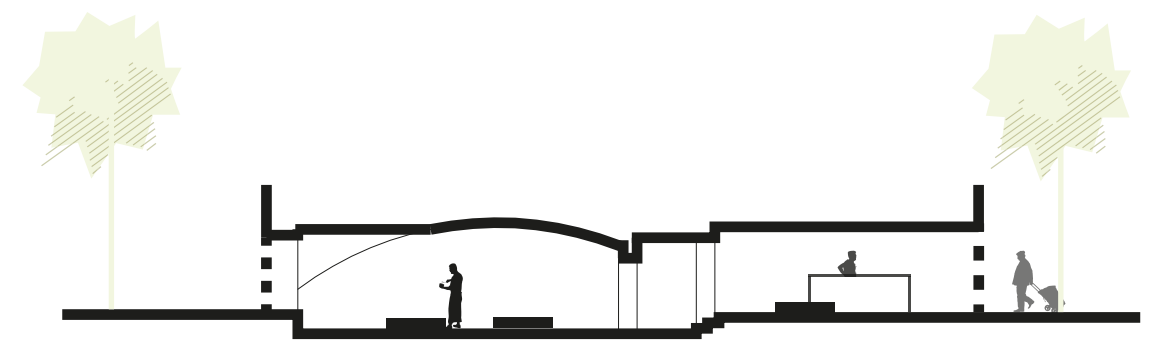
BUCHHANDLUNG
Kirchner-Krämer

SCHUHSERVICE
Schlüsseldienst
Lederarbeiten

FASHIONDESIGN
Anja Lauermann fair & organic



OPEN OFFICE
Mietbare Arbeitsplätze, Klein-
produktionen mit Verkauf im
Erdgeschoss zum Marktplatz



VERKAUF
Verkauf, Verkostung und
Ausschank von regionalen
Produkten der Bauern aus
dem Umland

Grundriss Beispiele
Shared Space
(siehe Abb.72)

FRISÖR
Stadtfriseur-Strondl seit 1989

Abb.70 Nutzungskonzept Erdgeschosszone

Der Maßstab sowie die Ausführung als Stadtscholle, sprich die Positionierung der Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss, sind die logische Folgen des Anordnungsprinzips, der niedrigen kleinstädtischen Bebauung und dem Wunsch nach einer belebten Erdgeschosszone der Altstadt. Das Programmatische Szenario könnte beispielsweise „FAIR business“^[58] umfassen. Durch die bereits bestehende Naturdrogerie, dem bio – fairtrade – Modegeschäft sowie dem Veggie-Bräu ein Stück weiter an der Schießstattgasse könnte so an den erkennbaren Trend des Handels von fair produzierten und biologischen Produkten angeknüpft werden. Beispielsweise könnten auch regionale Produkte der Bauern aus dem Umland oder Produkte aus natürlichen Rohstoffen ohne Verwendung von Verpackungsmaterial verkauft werden.

Das aktuelle Nutzungskonzept des Pampichler'schen Stiftungshauses, bestehend aus kleinteiligen Gewerbeflächen im Erdgeschoss, sowie überwiegender Wohnnutzung in den Obergeschossen (siehe Abb.69), wird daher in den anderen Gebäuden des Quartiers fortgeführt und erweitert.

Shared Spaces (siehe Abb.72), als Bindeglied zwischen zwei kleinflächigen Gewerbeeinheiten, ermöglichen die gemeinsame Nutzung von unterschiedlichsten Räumlichkeiten sowie das Zusammenfassen der kleineren Einheiten zu größeren Gewerbeflächen. Bei zwei getrennten Mieteinheiten schaffen sie Vorteile für beide Nutzer, wie beispielsweise die Teilung der Miet- oder Anschaffungskosten und bieten ein hohes Maß an Flexibilität, um den sich stetig ändernden Nutzeranforderungen gerecht zu werden. Wahlweise können die Einheiten direkt vom Außenraum oder über den *Shared*

Space erschlossen werden. Da die *Shared Spaces* als durchgesteckter Raum konzipiert sind, ermöglichen sie sowohl einen hof- als auch straßenseitigen Zugang und können darüber hinaus als gemeinschaftlicher Eingangsbereich dienen. Dem Konzept folgend wird der Frisörsalon vom privateren Obergeschoss ins Erdgeschoss der Hauptstraße 17 übersiedelt und kehrt an seinen ursprünglichen Standort zurück. Dabei steht dem Betreiber offen, seine Fläche über den *Shared Spaces* zu vergrößern.

Um dem modernen Standard gerecht zu werden, finden Einlagerungsräume, Haustechnikräume, sowie Kinderwagen- und Fahrradabstellräume im neuen Keller des Hoftraktes und im bestehenden Keller der Hauptstraße 17 Platz. Der Müllraum liegt an der Hauptstraße 17 und ist über die Schießstattgasse barrierefrei, sowie direkt vom Straßenraum aus erschlossen.



Abb.71 Auswahl an Spielkarten nach Mischung: Possible! für das Quartier

58 Zitat TU Wien, Büro DI Andrea Mann, Studiovlay ZT GmbH, Mischung: Possible!, 2. Auflage, Wien 2017, Seite 66+69+98-101

- 1 **Büroräume**
Als Bürogemeinschaft mit bis zu drei Mietern oder als Einheit mit nur einem Mieter.
- 2 **Shared Space**
Teeküche, Garderobe, Abstellraum, EDV/Drucker, WC, Besprechungsraum
- 3 **Frisör**
Der bestehende Gewerbebetrieb wird an seinen alten Standort übersiedelt.
- 4 **Café**
- 5 **Verkauf**
- 6 **Shared Space**
Empfang/Kassa, Küche/ Ausschank, Garderobe, WC, Lager

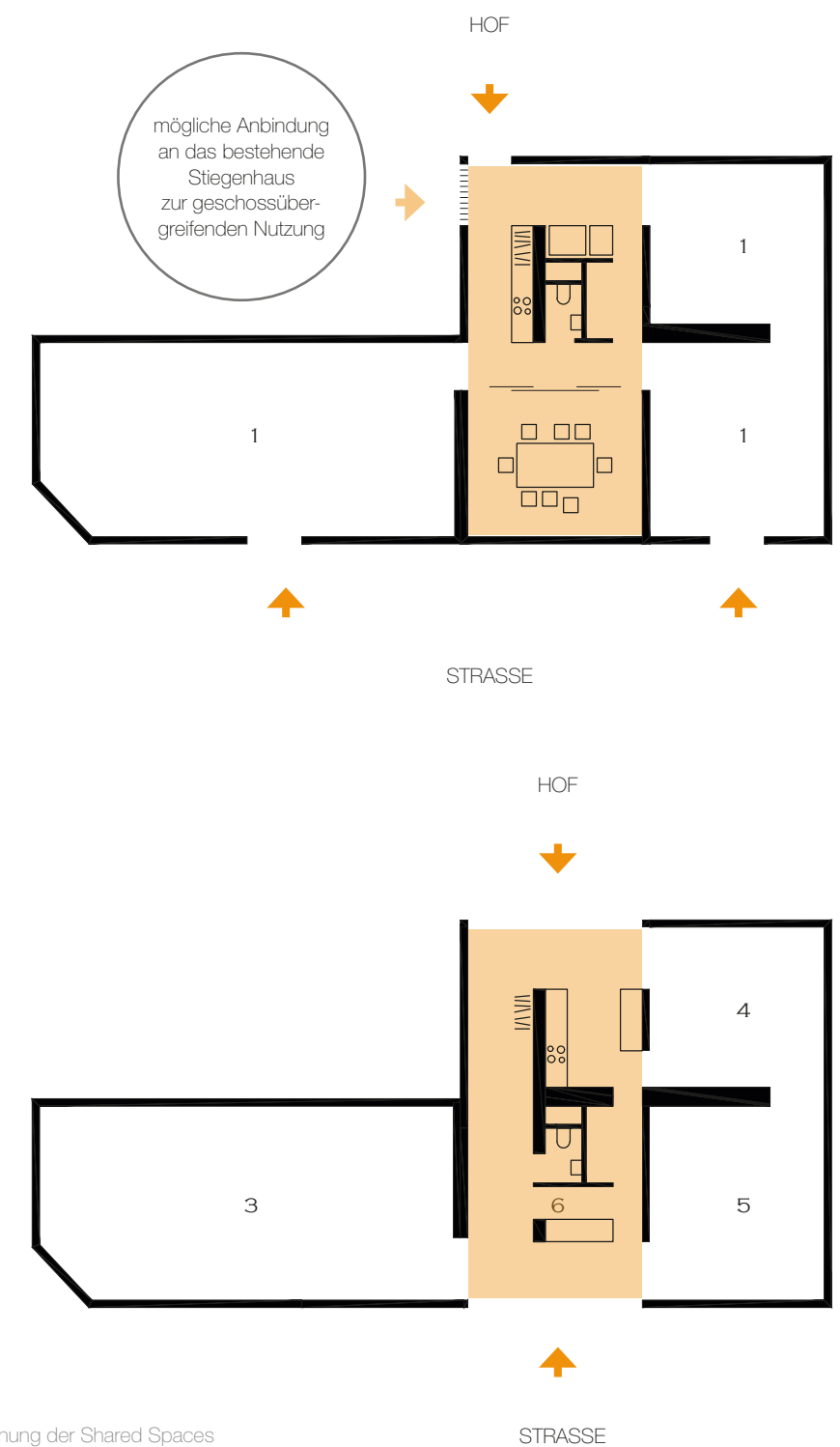


Abb.72 Grundrissbeispiele für die Planung der Shared Spaces

FREIRAUM

Im Erdgeschoss soll ein einheitlicher Bodenbelag aus kleinteiligen Betonsteinen die Höfe zu einer Einheit fassen, welcher gestalterisch in den Straßenraum ausläuft und so als verbindendes Element zwischen den Plätzen wirkt. Auf Straßenniveau sollen urbane Gestaltungselemente wie Grünflächen, vielseitige Sitzelemente und ein Wasserspiel zum Verweilen und Spielen einladen. Pflanzen, Bäume und Wasser bieten Schatten, Abkühlung und erhöhen so an heißen Tagen die Besucherfrequenz. Die Flächen vor der Gastronomie und dem Mehrzweckraum werden für temporäre Nutzung freigehalten. So kann beispielsweise das Erdäpfelfest im Herbst durch das Quartier bis hin zum kleinen Marktplatz erweitert werden. Bespielte Durchgänge sollen durch Kunstinstallationen, öffentliche Bücherschränke und Tauschregale, Informationstafeln oder Sitznischen nutzbaren Raum bieten.

Der offene Erschließungskern erhält als grüne Mitte eine bewachsene Fassade. Die privaten Freiräume in den Obergeschossen sind den Bewohnern des Quartiers vorbehalten und sind als Gemeinschaftsfläche anzusehen. Als grüne Oasen sollen sie zum Gärtnern und Verweilen einladen.

Die Menge und Auswahl der Bäume und Pflanzen soll einerseits die Nähe zur Au widerspiegeln, andererseits soll der Belastung durch die schwierigen klimatischen Bedingungen, beispielsweise durch Pflanzung von Klimabäumen, Rechnung getragen werden.

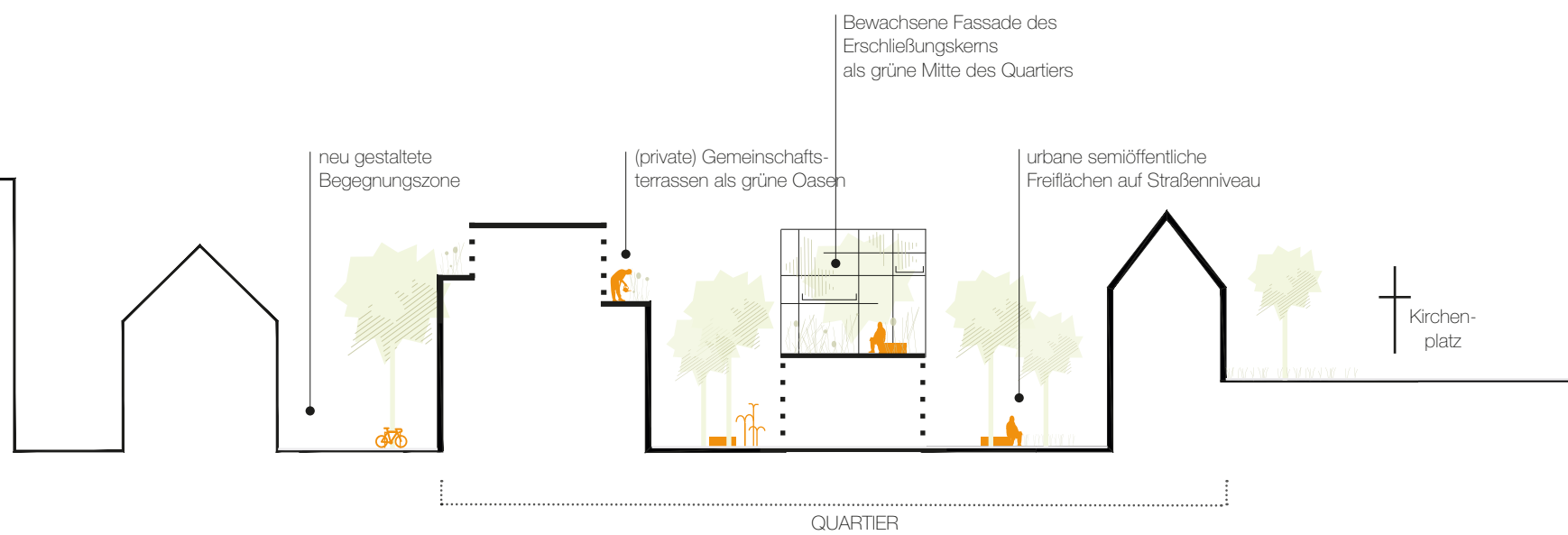


Abb.73 Schemaschnitt Freiräume

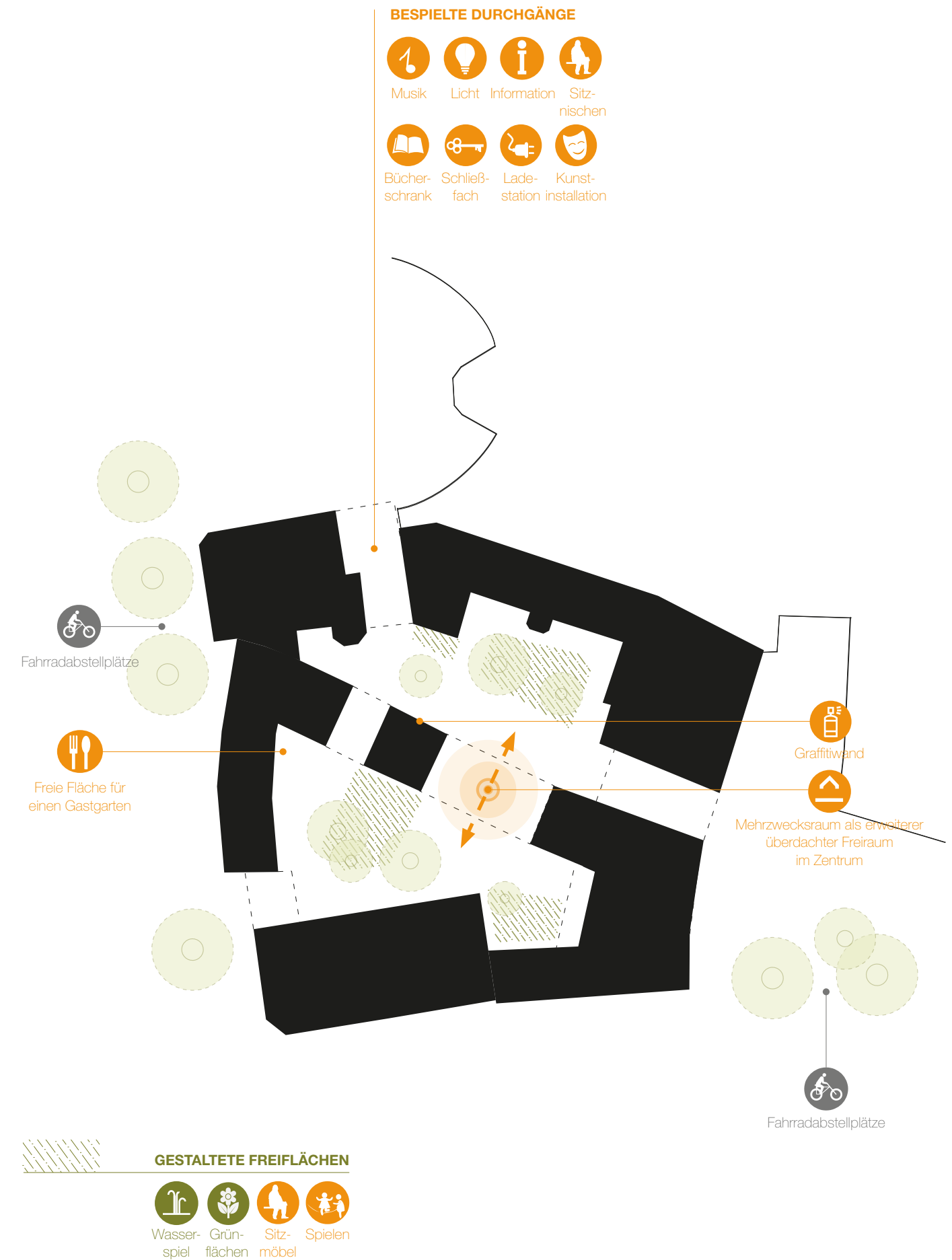


Abb.74 Schemagrundriss Freiräume

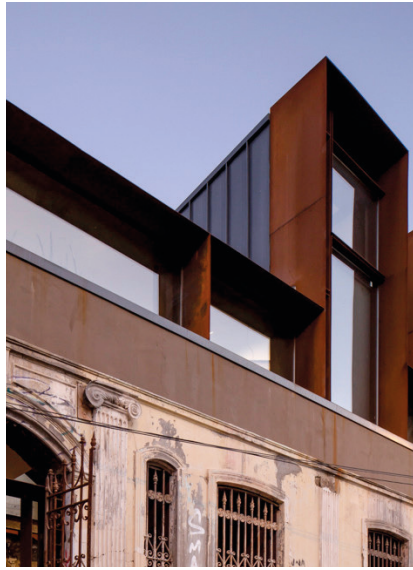


Abb.75 Beispiel für die Ausbildung der Rahmen, Dinamarca 399, Joaquín Velasco Rubio



Abb.76 Putz



Abb.77 Holz

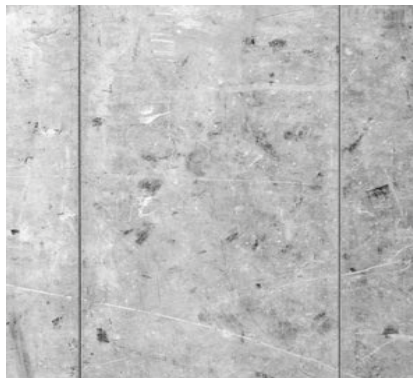


Abb.78 Zink

MATERIALITÄT

Die Putzfassaden der Bestandsgebäude bleiben erhalten und werden farblich aufeinander abgestimmt, um sie trotz der unterschiedlichen Formensprache als Einheit zu fassen. Neu eingebrachte Oberflächen und Baukörper beschränken sich auf die Materialien Zink und Holz. Sie heben sich dadurch klar vom Bestand ab und sind gleichzeitig identitätsbildend. Schlanke Rahmen aus Zinkblech definieren die neuen Baukörper, fassen die abgesetzten Glasfassaden ein und dienen zugleich als Beschattung. Fassadenprofile und Fensterrahmen aus Holz verleihen der Nutzung entsprechend eine wohnliche Atmosphäre.

Ähnlich einem Regal steht der neue Erschließungsturm auf dem Bestandsgebäude im Hof und wird mit Treppen, Podesten und Pflanzen befüllt. Eine schlanke Konstruktion aus Formrohren lässt den Turm möglichst leicht und durchlässig wirken, lediglich der Aufzugschacht bildet einen massiven Kern aus Sichtbeton. Die Treppen und Brücken bilden durch geschlossene Brüstungen aus Holzplatten kompakte Körper, die sich durch das Regal schieben.

Sowohl Zink als auch Holz sind natürliche Rohstoffe, welche in ihrer Reinheit unvollkommen und lebendig wirken. Beides zeigt „Fehler“, entwickelt eine Patina und lässt, wie die Gebäude des Quartiers, die Spuren der Zeit sichtbar werden. Betrachtet man den ökologischen Fußabdruck dieser Materialien über ihren gesamten Lebenszyklus, können beide eine durchaus positive Bilanz vorweisen. Dies setzt natürlich die bewusste Wahl eines heimischen Rohstoffes sowie eines lokalen Produktionsbetriebes voraus.^[59]

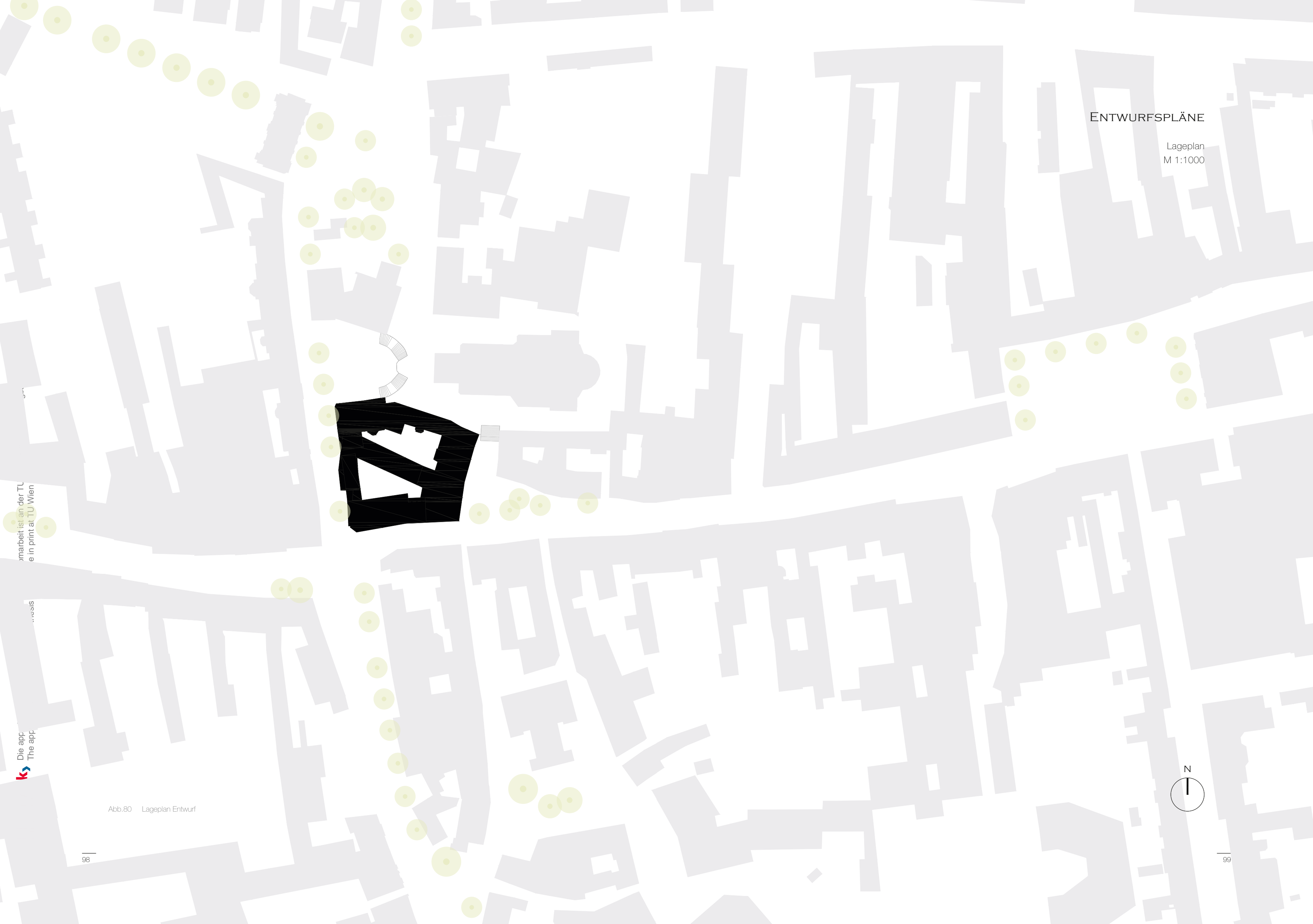
59 <https://www.baubook.at/oekoindex/>, 18.12.2019 10:04



Abb.79 Konzeptdarstellung Materialität, Ausschnitt Ansicht West

ENTWURFSPLÄNE

Lageplan
M 1:1000



...arbeit ist an der TU
...e in print at TU Wien

Die app
The app

Abb.80 Lageplan Entwurf

NEUNUTZUNGEN

- Kellerräume für Haustechnik, Parteienkeller, Kinderwagen- und Fahrradabstellräume



- Bestand
- Neu

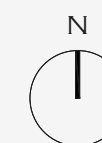


Abb. 81 Entwurfsplan, Grundriss Untergeschoss

Abb. 82 Entwurfsplan, Grundriss Erdgeschoss

Erdgeschoss
M 1:200

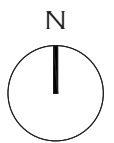
BESTEHENDE NUTZUNGEN

- 1 Buchhandlung Stockerau
- 2 Marie's Naturdrogerie
- 3 Mek.Schuhe
- 4 Schlüsseldienst, Schuhservice, Lederarbeiten
Anja Lauer mann Fashion design

NEUNUTZUNGEN

- 5 Gastronomie, mit Küche, Lager, Personalraum
- 6 Toiletten, gemeinschaftliche Nutzung fürs Quartier
- 7 Stiegenhaus / Aufzug
- 8 Barrierefreies WC, gemeinschaftliche Nutzung fürs Quartier
- 9 Gemeinschaftsraum
- 10 Open Office
- 11 Durchgang
- 12 Verkaufslokal, Verkostung und Ausschank von regionaler Produkte, mit Lager und WC
- 13 Frisör, mit Lager, Personalraum, WC, Teeküche
- 14 Müllraum

Bestand
Neu





Obergeschoss
 M 1:200

BESTEHENDE NUTZUNGEN

15
 Wohnungen

NEUNUTZUNGEN

7 Stiegenhaus / Aufzug
 10 Open Office
 16A Wohnung „Betreutes Wohnen“
 16B Gemeinschaftsraum
 17 Wohnung

Bestand
 Neu

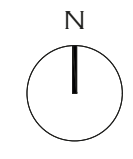


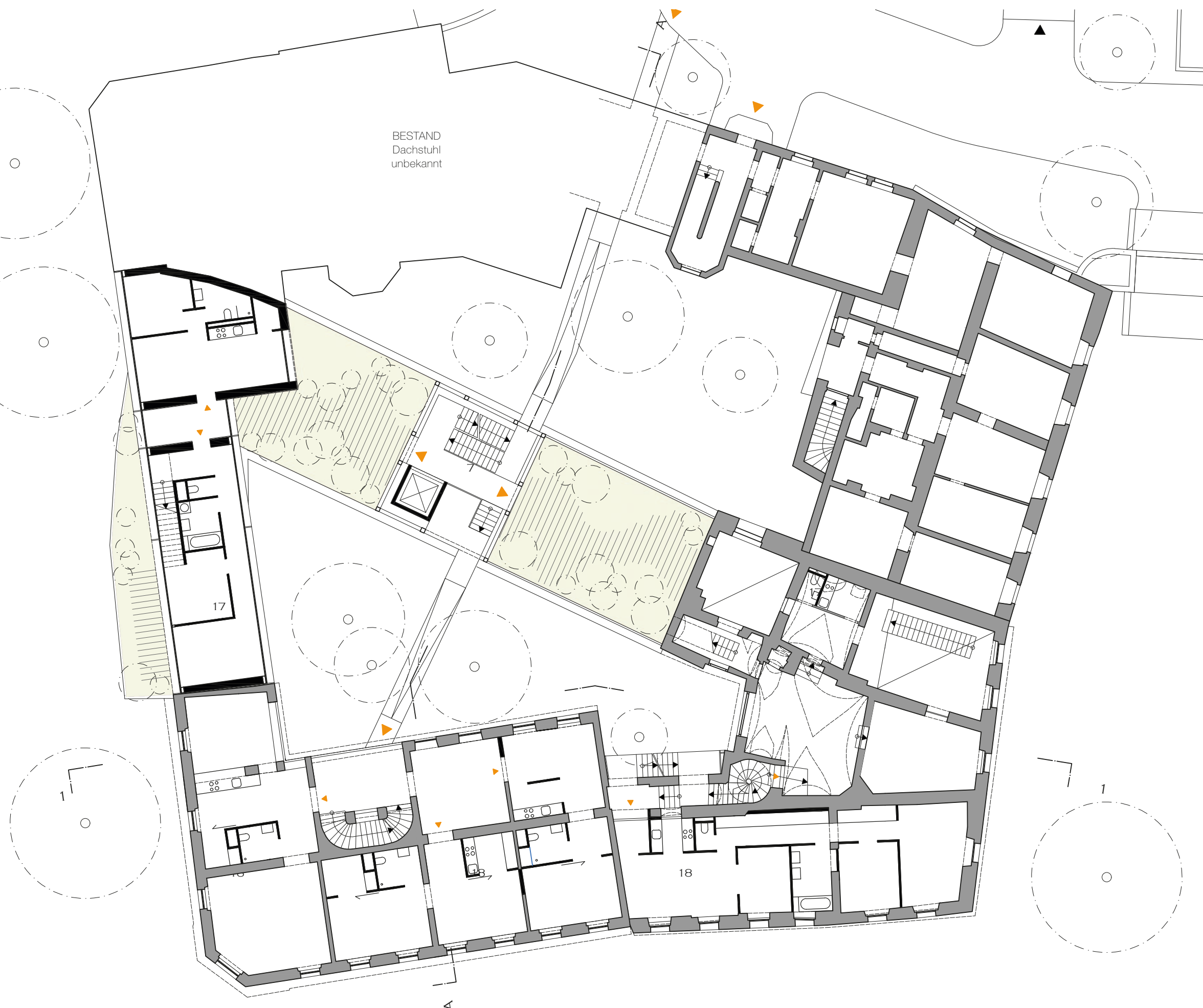
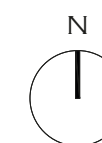
Abb. 83 Entwurfsplan, Grundriss Obergeschoss

Dachgeschoss
M 1:200

NEUNUTZUNGEN

- 7 Stiegenhaus / Aufzug
- 17 Wohnung
- 18 „junges Wohnen“ lt. Landesförderung NÖ

■ Bestand
■ Neu



BESTAND
Dachstuhl
unbekannt

17

18

A

Abb. 84 Entwurfsplan, Grundriss Dachgeschoss

NEUNUTZUNGEN

- 10 Open Office
- 16A Wohnung „Betreutes Wohnen“
- 17 Wohnung



■ Bestand
■ Neu

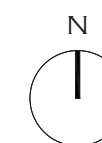


Abb. 85 Entwurfsplan, Schnitt 1

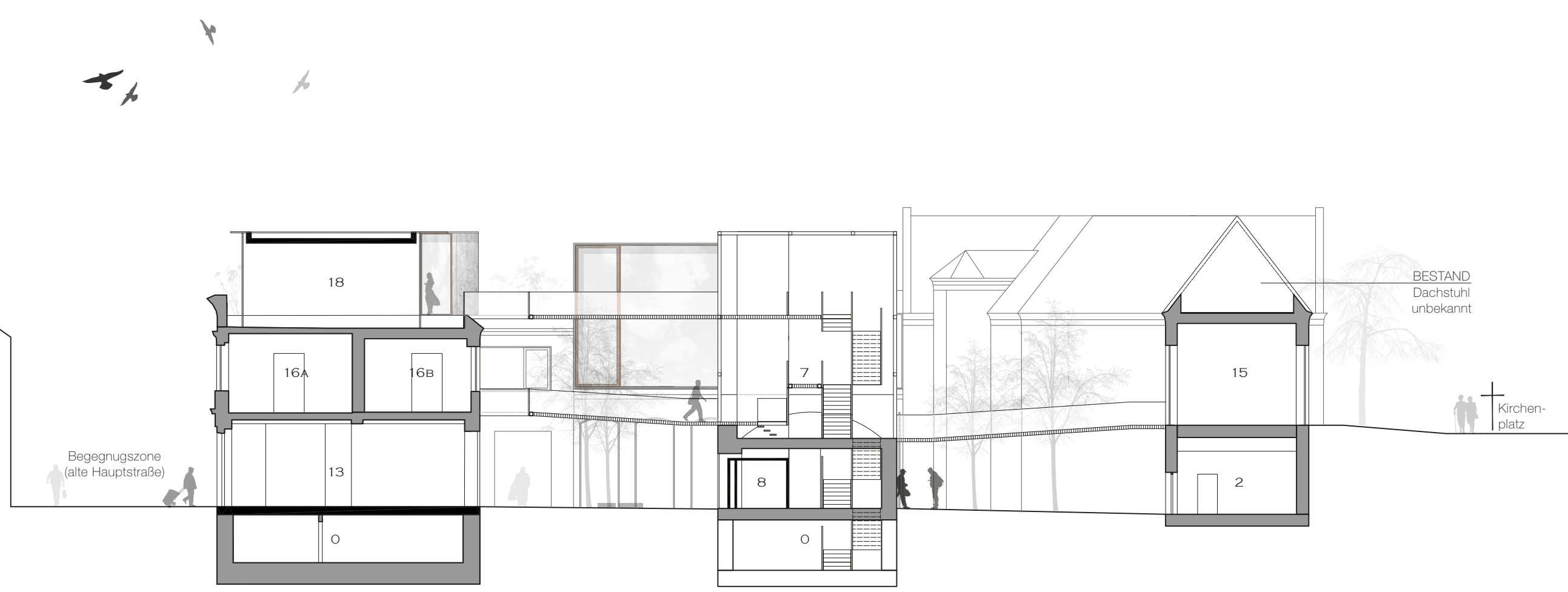
Schnitt A
M 1:200

BESTEHENDE NUTZUNGEN

- 2 Marié's Naturdrogerie
- 15 Wohnungen

NEUNUTZUNGEN

- 0 Kellerräume für Haustechnik, Parteienkeller, Kinderwagen- und Fahrradabstellräume
- 7 Stiegenhaus / Aufzug
- 8 Barrierefreies WC, gemeinschaftliche Nutzung fürs Quartier
- 13 Frisör
- 16A Wohnung „Betreutes Wohnen“
- 16B Gemeinschaftsraum
- 18 „junges Wohnen“ lt. Landesförderung NÖ



BESTAND
Dachstuhl
unbekannt

Kirchen-
platz

Begegnungszone
(alte Hauptstraße)

Bestand
Neu

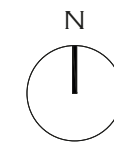


Abb. 86 Entwurfsplan, Schnitt A

Ansicht West
M 1:200



Dr. Karl
Renner-Platz

Begegnungszone
(alte Hauptstraße)

Abb. 88 Entwurfsplan, Ansicht West

Ansicht Süd
M 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.

Abb. 87 Entwurfsplan, Ansicht Süd



Abb. 89 Modellfoto



Abb. 90 Modellfoto



Abb. 91 Modellfoto



Abb. 92 Modellfoto

SCHLUSSBEMERKUNGEN

Historisch gesehen hat der Projektstandort eine durchaus bedeutungsvolle Rolle für die Stadt Stockerau. Das Quartier liegt direkt an der Stadtpfarrkirche St. Stephan und dem anschließenden Kirchenplatz, dem alten Rathausplatz, welcher später als Marktplatz genutzt wurde, und dem Dr. Karl Renner-Platz, welcher ein repräsentatives Ensemble aus dem 19. Jahrhundert darstellt. Heute liegt das Quartier geographisch gesehen immer noch im Zentrum der Altstadt, wird diesem Standort durch seine Nutzung jedoch nicht gerecht. Auch der einstige Marktplatz wirkt heute unbelebt und wenig einladend.

Wie das Quartier, so ist auch der historische Kern Stockeraus mehrheitlich durch niedrige Blockrandbebauung mit durchschnittlich zwei bis drei Geschossen gekennzeichnet und steht im Kontrast zum höchsten Kirchturm Niederösterreichs. Die Bebauung, welche heute zu zwei Drittel unter Denkmalschutz steht, stammt aus verschiedenen Epochen und orientiert sich an den heute noch gültigen Grundgrenzen. Es wirkt aus heutiger Sicht durch Zubauten der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts willkürlich zusammengewachsen und stört zudem an der Schießstattgasse den heutigen Straßenraum.

Die Analyse der aktuellen Verkehrssituation hat gezeigt, dass die stark befahrene Hauptstraße an der Ecke des Quartiers mit einer anderen Hauptverkehrsachse zusammentrifft und es durch die enge historische Bebauung keinen Platz für den Ausbau von adäquaten Rad- und Fußwegen in der Kernzone der Stadt gibt. Auch durch die statistischen Daten wird deutlich, dass Stockerau mit einer sehr hohen Zahl an Ein- und Auspendlern umgehen muss und der Verkehr durch die heutige Lage der Hauptstraße direkt durchs Zentrum geleitet wird. Betrachtet man die Bemühungen

der Stadtentwicklung der letzten zehn Jahre, wird der Wunsch nach einer verkehrsberuhigten Innenstadt vor allem seitens der Bevölkerung deutlich. Dies zeigt ganz klar, dass die Führung einer zweispurigen Hauptstraße im Zentrumsbereich nicht zukunftsweisend ist und andere Lösungsansätze in Betracht gezogen werden sollten. Die Fußgängerzone Mödling dient aufgrund der entsprechenden Referenzgröße hinsichtlich Einwohnerzahl und der erfolgreich verlegten Hauptstraße als gutes Beispiel für ein autofreies Zentrum. Eine Fußgänger- oder Begegnungszone würde nicht nur die bestehenden fragmentierten Fußgängerzonen, sondern auch die vielen Plätzen entlang der Hauptstraße miteinander verbinden. Diesen Ansatz gilt es natürlich, gemeinsam mit Konsulenten und Fachplanern zu prüfen und weiterzuentwickeln. Insbesondere sollte auf die Schaffung alternativer und idealerweise unterirdischer Parkflächen eingegangen werden.

Die Verlegung der Hauptstraße bietet Raum für Neugestaltung und mehr Grün im innerstädtischen Bereich. Das Ziel der Stadtentwicklung aus dem Jahr 2011/12, den Bezug zum angrenzenden Augebiet zu stärken und das Grün ins Zentrum wachsen zu lassen, kann aufgegriffen und neu gedacht werden. Eine eindeutige Geste wäre die Weiterführung des Grünzuges Unter den Linden über die Schießstattgasse und die Aubrücke bis ins Augebiet. Im Quartier wird dies, in einem kleineren Maßstab, durch reduzierte Grünflächen und Bäume in den ebenerdigen Höfen und durch üppig begrünte Terrassen in den Obergeschossen aufgegriffen und soll die Lebensqualität für die Nutzer erhöhen.

Auf Grundlage der oben erläuterten Erkenntnisse hinsichtlich Stadtstruktur und Verkehr sieht der Entwurf die Erhaltung der nicht denkmalgeschützten Gebäude an der Hauptstraße und Schießstattgasse vor. Der

Bestand verdient es, als Zeichen der Zeit und Teil der Geschichte Stockeraus, bewahrt zu werden und verlangt dementsprechend nach einer Anpassung der Verkehrssituation.

Das Quartier liegt wie eine Insel im öffentlichen Straßenraum, welche sowohl in ihrer Nutzung als auch optisch als Einheit erkennbar sein sollte. Aus diesem Grund scheint der bereits ausgesprochene Wunsch der Gemeinde, die Grundstücke zu kaufen und zusammenzulegen, sinnvoll. Diverse öffentliche Zugänge ermöglichen über die Innenhöfe die Verbindung des kleinen Marktplatzes mit dem Dr. Karl Renner-Platz und lassen den Stadtraum ins Quartier fließen. Brücken verbinden nicht nur die Obergeschosse mit dem zentralen Aufzug, sondern halten das Quartier wie ein Netz zusammen. Zudem gelingt dadurch die Verbindung der Plätze auf unterschiedlichen Ebenen, wobei die barrierefreie Erschließung des Kirchenplatzes auf Ebene des ersten Obergeschosses als Mehrwert für die gesamte Gemeinde zu betrachten ist.

Der Entwurf spiegelt den Gedanken der Einheit auch in seinem zusammenhängenden Nutzungskonzept bestehend aus einer aktiven öffentlichen Erdgeschosszone (Gewerbe) und privaten Obergeschossen (Wohnen) wider. Die kleinteiligen Gewerbeeinheiten, welche die öffentliche Straße mit den semi-öffentlichen Höfen verbinden, knüpfen an die bereits vorhandene Gewebestruktur entlang der heutigen Hauptstraße an. Kleine Raumstrukturen und thematische Leitkonzepte wie fair business können flexibel auf die Bedürfnisse der Gemeinde und der künftigen Nutzer abgestimmt werden. Kleinteiligkeit gewährleistet dabei auch eine gewisse Nachhaltigkeit hinsichtlich der sich stetig verändernden Anforderungen. Das übergeordnete räumliche und inhaltliche Nutzungskonzept soll als Leitfaden gesehen

werden, welcher in Form von partizipativen Prozessen individuell weiterentwickelt und optimiert wird. Im Sinne einer ausgewogenen Nutzungsmischung und Erweiterung der bestehenden – und scheinbar funktionierenden – Nutzung des Pampichler'schen Stiftungshauses, sind die Obergeschosse Wohnzwecken vorbehalten. Stockerau wird lt. Statistik zu rund 61% als reiner Wohnort genutzt und erwartet in den nächsten zehn Jahren einen enormen Bevölkerungszuwachs, was künftig einen erhöhten Bedarf an Wohnungen erwarten lässt. Die Diversität der Wohnungen soll einerseits auf die Überalterung der Stadt eingehen, und andererseits Raum für junge Menschen und Familien bieten.

Der neue Baukörper knüpft an den Bestand an und stärkt durch einheitliche Formensprache und Materialität den formalen Zusammenhalt des Quartiers. Gleichzeitig markiert dies die bekannte „scharfe Ecke“. Dabei bleibt Alt und Neu eindeutig erkennbar und gleichwertig nebeneinander bestehen.

Im Zuge des Entwurfs konnte durch die lückenhaften Plandokumente des bestehenden Pampichler'schen Stiftungshauses nur auf einen Teil des Quartiers eingegangen werden. Im Falle der konkreten Umsetzung des Projektes sollten die Pläne ergänzt und die gesamte Gebäudestruktur betrachtet werden. Das Ziel der Arbeit war ein Entwurf für das zentral gelegene Quartier, welcher den Standort aufwertet und Impulse für die weitere Stadtentwicklung liefert. Zusammenfassend kann behauptet werden, dass dies erreicht wurde.

QUELLENVERZEICHNIS

LITERATURVERZEICHNIS

- Bauamt Stockerau, diverse Plandokumente (Papier)
5.6.2019 12:05
- Meixner Vermessung ZT GmbH, Bestandsplan Hauptstraße 17-19, 2000 Stockerau, GZ.19044, Wien 21.3.2017
- Lothar SCHULTES ua., Dehio-Handbuch Niederösterreich, nördlich der Donau, Bundesdenkmalamt, Verlag Anton Schroll & Co, Wien 1990
- Edwin HANAK, Stadterneuerungskonzept Stockerau, Stockerau 2011
- Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen (BEV), Flächenwidmungsplan Stadtgemeinde Stockerau, 17.11.2016
- BDA, Denkmalschutzbescheid zum Kotowicz-Haus, 9.9.2004
- BDA, Stadt Stockerau NÖ, Baualterplan des Altstadtgebietes, Plandruckanstalt J.Kerbler, B25-509
- Stadtgemeinde Stockerau / NÖ Dorf&Stadterneuerung, Stadterneuerungskonzept Stockerau, Stockerau 2011
- TU Wien, Institut für Immobilien- und Facilitymanagement, Präsentation zum Masterplan Stockerau, 19.11.2012
- IGP Rosinak & Partner, Snizek & Partner, Verkehrskonzept 2015, 09/2015
- NÖ Landesregierung, NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2019, 24.9.2019
- TU Wien, Büro DI Andrea Mann, Studiolyay ZT GmbH, Mischung: Possible!, 2. Auflage, Wien 2017
- http://www.stockerau.at/Geschichte_der_Stadt_Stockerau, 5.6.2019 12:05
- http://www.stockerau.at/Buergerservice/Dienstleistungen/Mobilitaet_Verkehr/Parkplaetze, 31.5.2019 13:48
- http://www.stockerau.at/Buergerservice/Dienstleistungen/Mobilitaet_Verkehr/Radfahren, 31.5.2019 13:50
- http://www.stockerau.at/Leben_in_Stockerau/Wissenswertes/Zahlen_Fakten, 24.6.2019 10:06
- Statistik Austria, <http://www.statistik.at/blickgem/G0201/g31230.pdf>, 31.5.2019 16:40
- http://www.stockerau.at/Leben_in_Stockerau/Wissenswertes/Zahlen_Fakten, 24.6.2019 10:06
- Statistik Austria, <http://www.statistik.at/blickgem/G0201/g31230.pdf>, 31.5.2019 16:40
- http://www.stockerau.at/Leben_in_Stockerau/Wissenswertes/Zahlen_Fakten, 24.6.2019 10:06
- Statistik Austria, <http://www.statistik.at/blickgem/G0201/g31230.pdf>, 31.5.2019 16:40
- Statistik Austria, <http://www.statistik.at/blickgem/G0207/g31230.pdf>, 31.5.2019 16:45
- Lions Club, http://kulturdenkmale.at/STO_Objekt_013.html, 26.6.2019 10:43
- Lions Club, http://kulturdenkmale.at/STO_Objekt_020.html, 26.6.2019 12:47
- Lions Club, http://kulturdenkmale.at/STO_Objekt_026.html, 26.6.2019 12:50
- Lions Club, http://kulturdenkmale.at/STO_Objekt_014.html, 26.6.2019 12:56
- <https://www.statistik.at/blickgem/G0101/g31717.pdf>, 29.07.2019 11:47
- <https://www.moedling.at/system/web/fakten.aspx?detailonr=219800081>, 29.7.2019 11:46
- <https://www.staedtebund.gv.at/oegz/archiv-bis-2009/details/artikel/neue-wege-der-buergerbeteiligung-am-beispiel-der-fussgaenger-zone-in-moedlingerfolgreicher-einsatz-multimedialer-praesentati/>, 03.12.2019 12:19

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

- Abb.01: Vogelperspektive Stockerau
Quelle: <https://earth.google.com/web/@48.38121553,16.19439246,173.76285712a,14672.41721693d,35y,0h,0t,0r>
18.08.2019 18:20
- Abb.02: Zetleiste Stadtgeschichte, eigene Darstellung
Quelle: Lothar SCHULTES ua., Dehio-Handbuch Niederösterreich, nördlich der Donau, Bundesdenkmalamt, Verlag Anton Schroll & Co, Wien 1990, S. 1127
Quelle: http://www.stockerau.at/Geschichte_der_Stadt_Stockerau, 5.6.2019 13:01
- Abb.03: Österreich, eigene Darstellung
Quelle: https://d-maps.com/carte.php?num_car=2056&lang=de, 2.6.2019 16:44
- Abb.04: Bezirk Korneuburg, eigene Darstellung
Quelle: https://d-maps.com/carte.php?num_car=2056&lang=de, 2.6.2019 10:31
- Abb.05: Stadt Stockerau, eigene Abbildung
- Abb.06: Ausschnitt Stadt Stockerau M 1:2500, eigene Darstellung
Quelle: Auszug aus dem Kataster Stockerau, 4.6.2019 14:12
- Abb. 07/08: Katasterflächen Stockerau 1.1.2018 / Bevölkerungsentwicklung 1869-2018, eigene Darstellung
Quelle: <http://www.statistik.at/blickgem/G0201/g31230.pdf>, 31.5.2019 16:40
- Abb.09: Erwerbstätige nach Entfernung des Berufspendelns 2011, eigene Darstellung
Quelle: <http://www.statistik.at/blickgem/G0502/g31230.pdf>, 31.5.2019 16:52
- Abb.10: Haushaltsgrößen 2016, eigene Darstellung
Quelle: Edwin HANAK, Stadterneuerungskonzept Stockerau, Stockerau 2011, S. 9
- Abb.11: Anzahl der Wohnungen nach Nutzfläche 2011 und Veränderung der Anzahl der Wohnung nach Nutzfläche 2001-2011, eigene Darstellung
Quelle: <http://www.statistik.at/blickgem/G0409/g31230.pdf>, 31.5.2019 16:55
- Abb.12: Anzahl Wohnungen (Hauptwohnsitz) nach Wohnraumzahl 2011, eigene Darstellung
Quelle: <http://www.statistik.at/blickgem/G0406/g31230.pdf>, 31.5.2019 17:00
- Abb.13: Branchenverteilung Kernzone Stockerau, eigene Darstellung
Quelle: WKO, Branchenverzeichnis, 8.7.2019
- Abb.14: Erwerbstätige nach Stellung im Beruf, eigene Darstellung
Quelle: <http://www.statistik.at/blickgem/G0207/g31230.pdf>, 31.5.2019 16:45
- Abb.15: Quartier Hauptstrasse Ecke Schießstattgasse, eigene Aufnahme
- Abb.16: Lageplan Quartier, eigene Abbildung
- Abb.17: Vogelperspektive Stockerau
Quelle: <https://earth.google.com/web/@48.38121553,16.19439246,173.76285712a,14672.41721693d,35y,0h,0t,0r>
18.8.2019 18:17
- Abb.18-29+31: diverse Fotos zum Bestand, eigene Aufnahmen
- Abb.30: Stadtparkkirche St. Stephan, Kirchenraum
Quelle: sakralbauten.at, <https://www.sakralbauten.at/pfarrkirche-sankt-stephan-stockerau/>, 26.6.2019 11:38
- Abb.32-38: Bestandspläne, eigene Abbildungen
Quellen: diverse Papierpläne am Bauamt Stockerau, Vermesserplan von Harald Meixner vom 21.3.2017
- Abb.39: Bauphasenplan Stockerau, Adalbert Klaar
Quelle: BDA Wien, Stadt Stockerau NÖ, Bauphasenplan des Altstadtgebietes
- Abb.40: Bauphasenplan Erdgeschoss, eigene Abbildung
Quellen: diverse Papierpläne am Bauamt Stockerau, BDA Wien, Stadt Stockerau NÖ, Bauphasenplan des Altstadtgebietes
- Abb.41: Flächenwidmung/Denkmalschutz M 1:1000, eigene Abbildung
Quelle: Flächenwidmungsplan Stadtgemeinde Stockerau, 17.11.2016, Auszug aus dem Kataster Stockerau, 4.6.2019
- Abb.42: Image Stockerau
Quelle: Stadtgemeinde Stockerau / NÖ Dorf&Stadterneuerung, Ergebnisse der Bürger/innenbefragung Stockerau, März 2011, Seite 4
- Abb.43: Merkmale Stockerau
Quelle: Stadtgemeinde Stockerau / NÖ Dorf&Stadterneuerung, Ergebnisse der Bürger/innenbefragung Stockerau, März 2011, Seite 5
- Abb.44: Schwerpunkte Stockerau
Quelle: Stadtgemeinde Stockerau / NÖ Dorf&Stadterneuerung, Ergebnisse der Bürger/innenbefragung Stockerau, März 2011, Seite 9

Abb.45-54: eigene Abbildungen zum Verkehrskonzept 2015
Quelle:IGP, Rosinak & Partner, Snizek & Partner, Verkehrskonzept 2015, 09/2015

Abb.55: Lösungsansatz „Scharfes Eck“
Quelle: Skizze von IGP, Rosinak & Partner, Snizek & Partner, Verkehrskonzept 2015, 09/2015, Seite 46

Abb.56: Strukturplan Mödling, eigene Darstellung
Quelle: <https://www.unser-stadtplan.at/Stadtplan/Moedling/map/Stadtplan-Moedling.map>, 16.07.2019 16:21

Abb.57: „Welche AkteurInnen haben einen besonders starken Einfluss auf die Forcierung von kleinteiliger Nutzungsmischung? Skala von 0 (kein Einfluss) bis 5 (sehr einflussreich) Punkte (n=26)“
Quelle: TU Wien, Büro DI Andrea Mann, Studiovlay ZT GmbH, Mischung: Possible!, 2.Auflage, Wien 2017

Abb.58: „Welche Rahmenbedingungen haben einen besonders starken Einfluss auf die Forcierung von kleinteiliger Nutzungsmischung? Skala von 0 (kein Einfluss) bis 5 (sehr einflussreich) Punkte (n=26)“
Quelle: TU Wien, Büro DI Andrea Mann, Studiovlay ZT GmbH, Mischung: Possible!, 2.Auflage, Wien 2017

Abb.59: Spielkartenset aus Mischung:Possible!
Quelle: TU Wien, Büro DI Andrea Mann, Studiovlay ZT GmbH, Mischung: Possible!, 2.Auflage, Wien 2017

Abb.60-74: Leitziele, Leitkonzepte, eigene Abbildungen

Abb.75: Beispiel für die Ausbildung der Rahmen, Dinamarca 399, Joaquín Velasco Rubio
Quelle: https://images.adsttc.com/media/images/552d/091e/e58e/ce2c/fd00/0217/large_jpg/D399-7511.jpg?1429014809, 18.12.2019 12:01

Abb.76: Putz
Quelle: <https://www.db-bauzeitung.de/db-empfeht/produkte/das-spiel-mit-dem-korn/#slider-intro-2>, 18.12.2019 10:51

Abb.77: Holz
Quelle: <https://www.mtextur.com/materials/19432?locale=de-CH>, 18.12.2019 10:45

Abb.78: Zink
Quelle: https://de.123rf.com/photo_28299852_alt-rau-rostige-metallbeschaffenheit-mit-horizontalen-linien.html?fromid=LOtIT1d3S1hYRUkyK3FuN3RMamFodz09, 18.12.2019 10:43

Abb.79-92: Leitkonzepte, Entwurfspläne, Entwurfsskizzen, eigene Abbildungen