

# in·mitten

Ein Entwurf zur Stärkung der  
Biedermannsdorfer Mitte  
in Verbindung mit der  
Revitalisierung des  
Albertihauses



## DIPLOMARBEIT

# in·mitten

**Ein Entwurf zur Stärkung der Biedermansdorfer Mitte  
in Verbindung mit der Revitalisierung des Albertihauses**

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

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

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

Mona Zawosta  
01608981

Wien, am

## Kurzfassung

### **Bauflächen werden an Ortsrändern erweitert. Ortsmitten sterben aus?**

In der Ortsmitte von Biedermansdorf befindet sich ein wertvolles, aber leerstehendes 2,1 Hektar großes Areal mit dem darauf situierten Schloss Wasenhof (auch Schloss Biedermansdorf genannt) und dem Albertihaus. Im Jahr 2018 wurde das Projekt „Biedermansdorf gemeinsam gestalten: Rahmenplan zur Entwicklung des Standortes Schloss Biedermansdorf“ gestartet, welches sich mit der möglichen Zukunft dieses Areals befasst. Dieses Projekt wird in dieser Diplomarbeit als Ausgangslage herangezogen. Der entstandene Entwurf zeigt eine neue und zeitgerechte Ortsmitte für alle Bewohner\*innen von Biedermansdorf. Durch neue Wohngebäude im Schlosspark, dem Gemeinschaftsbüro im Albertihaus, der Perlasbar und dem Regionalladen im Mixbau sowie durch neue Freiräume mit hoher Aufenthaltsqualität wird für einen lebendigen Treffpunkt inmitten von Biedermansdorf gesorgt. Es wird nicht nur der Austausch zwischen den Bürger\*innen von Biedermansdorf gestärkt, sondern die Ortsmitte durch die Wiederbelebung des wertvollen Areals reaktiviert.

## Abstract

### **Building areas are being expanded on the outskirts of towns. Are village centres dying out?**

Wasenhof Castle and the Albertihaus are located on an area of 2.1 hectares in the town center of Biedermansdorf, which has been unused for years. In 2018, the project "Designing Biedermansdorf together: Framework plan for the development of Castle Biedermansdorf" was launched, which deals with the possible future and opportunities of this area. This project is used as the main subject of this thesis. The result shows a new concept of design for a new and contemporary town center for all residents. New residential buildings within the Schlosspark, a community office at the Albertihaus, the Perlasbar as meeting point for residents, a shop for regional products at the Mixbau and new open spaces are intended to ensure a high quality of stay. Not only shall this concept strengthen the connection between the citizens, but also ensure the revival of the town center.

## Vorwort

Seit einigen Jahren stellt sich mir die Frage, wie es um die Zukunft des leerstehenden Schloss Wasenhof sowie des leerstehenden Albertihaus steht. Die zwei denkmalgeschützten Gebäude befinden sich im Zentrum von Biedermansdorf und könnten die Ortsmitte durch eine Wiederbelebung deutlich stärken.

Als geborene Biedermansdorferin verfolge ich interessiert, dass in dem Jahr 2018 gestartete Projekt „Biedermansdorf gemeinsam gestalten: Rahmenplan zur Entwicklung des Standortes Schloss Biedermansdorf“. Bei diesem Projekt wurden in Kooperation mit dem Eigentümer ARE Austrian Real Estate GmbH, den Unternehmen Raumposition OG, Bogenfeld Architektur ZT-GmbH, Yewo Landscapes GmbH, der Marktgemeinde Biedermansdorf und Bürger\*innen aus Biedermansdorf, Ziele zur städtebaulichen und nutzungsstrukturellen Fortentwicklung der leerstehenden Gebäude und deren Umgebungen entwickelt (Schloss Biedermansdorf Projektentwicklungsgesellschaft m.b.H. 2019, 31, 64).

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird in dieser Diplomarbeit der Titel des Projekts „Biedermansdorf gemeinsam gestalten: Rahmenplan zur Entwicklung des Standortes Schloss Biedermansdorf“ mit „Rahmenplan“ abgekürzt.

## **Danke!**

An all jene, die mich bei dieser Arbeit unterstützt und mir durch Gespräche neue Inspirationen geschenkt haben.

An meinen Betreuer Bob Martens, welcher mich nicht nur bei meiner Diplomarbeit begleitet hat, sondern auch während meines Masterstudiums.

Ein besonderer Dank geht an meine Schwester Nina Zawosta sowie an Daniel Geyer, meine Eltern und an alle meine Freunde, welche mich in meiner Studienzeit in jeder Hinsicht tatkräftig unterstützt haben.

## Einleitung

**„Sanierung und Wiedernutzung stadtteilprägender historischer Objekte werten die Umgebung auf und wirken einem Bedeutungsverlust von Stadtkernen entgegen“** (Floegl, Hanus, Schneider und Sonnleithner 2021, 41).

Österreich kämpft zunehmend mit Zersiedlungen und einem massiven Flächenverbrauch. In Niederösterreich werden täglich circa 2,5 Hektar für Gebäude- und Verkehrsinfrastruktur beansprucht. Bevor weitere Bauflächen am Ortsrand aufgeschlossen werden, müssen die Flächen innerörtlich aktiviert und genutzt werden. Eine mögliche Lösung für diese Dilemma stellt die Ortskernstärkung da. Durch das Zurückkehren von öffentlichen Nutzungen und von neuem Wohnraum in die Ortsmitte, sowie durch die Revitalisierung von ungenutzten Objekten werden Vielfalt und Leben in der Ortsmitte geschaffen (Floegl, Hanus, Schneider und Sonnleithner 2021, 25 und 40ff).

Seit einigen Jahren stehen inmitten von Biedermansdorf das denkmalgeschützte Schloss Wasenhof und das denkmalgeschützte Albertihaus auf einer 2,1 Hektar großen Baufläche leer. Dennoch werden Bauflächen am Ortsrand erweitert.

Wie wäre es mit einer Ortsstärkung inmitten von Biedermansdorf?

## Vorgehensweise

### SCHRITT 1



Im ersten Schritt wurde mit dem Eigentümer und der Gemeinde Biedermannsdorf Kontakt aufgenommen. Nach der Erhebung von bereits bestehenden Grundlagen und dem Projekt „Rahmenplan“, übermittelte der Eigentümer sämtliche Dokumente sowie Naturaufnahmen der Grundstücke und der bestehenden Gebäude. Die Gemeinde Biedermannsdorf stellte die aktuellen Bebauungsbestimmungen zur Verfügung.

### SCHRITT 2



Nach Abschluss der ersten Evaluierung der in Schritt 1 erhobenen Informationen fand eine Besichtigung des Areal und des Albertihauses statt. Anschließend wurde eine Analyse von Biedermannsdorf und des Planungsgebietes durchgeführt. Weiters wurden Gespräche mit Einheimischen geführt und über die aktuelle Situation sowie zukünftigen Möglichkeiten für die Biedermannsdorfer Mitte gesprochen.

### SCHRITT 3



Abschließend wurden alle Informationen gesammelt, gefiltert, ein Konzept definiert und an einem gewählten Planungsgebiet angewandt.

# 01 PROJEKTSTANDORT BIEDERMANNSDORF

- 01.1 Geografische Lage,  
Fläche und Bevölkerung S 01
- 01.2 Geschichte S 07

# 03 KONZEPTFINDUNG

- 03.1 Im Gespräch mit Einheimischen S 41
- 03.2 Ziele für die Mitte S 49
- 03.3 Bebauungskonzept S 53

# 02 INMITTEN VON BIEDERMANNSDORF

- 02.1 Planungsgebiet S 17
- 02.2 Rahmenplan als Ausgangslage S 31

# 04 ENTWURF

- 04.1 Etappe A: Wohnen am Ortsplatz S 61
- 04.2 Leben in·mitten: Perlasplatz,  
Mixbau & Albertihaus S 73
- 04.3 Perlasbar S 105

# 01

## PROJEKTSTANDORT BIEDERMANNSDORF

01.1  
Geografische Lage  
Fläche und Bevölkerung

# Geografische Lage

Die Marktgemeinde Biedermannsdorf befindet sich südlich von Wien im Bundesland Niederösterreich, Bezirk Mödling. Biedermannsdorf liegt östlich von der Südautoabahn A2 sowie der Triesterstraße B17 und nördlich der Mödlinger Bundesstraße B11. Am südlichen Ortsrand von Biedermannsdorf befindet sich der

Bahnhof Laxenburg-Biedermannsdorf. Durch die Marktgemeinde fließen der Mödlingbach und der daraus ausgeleitete Mühlbach sowie der Wiener Neustädter Kanal. Die angrenzenden Ortschaften sind Laxenburg, Guntramsdorf, Wiener Neudorf, Vösendorf, Hennersdorf und Achau.

Landkarte Österreich

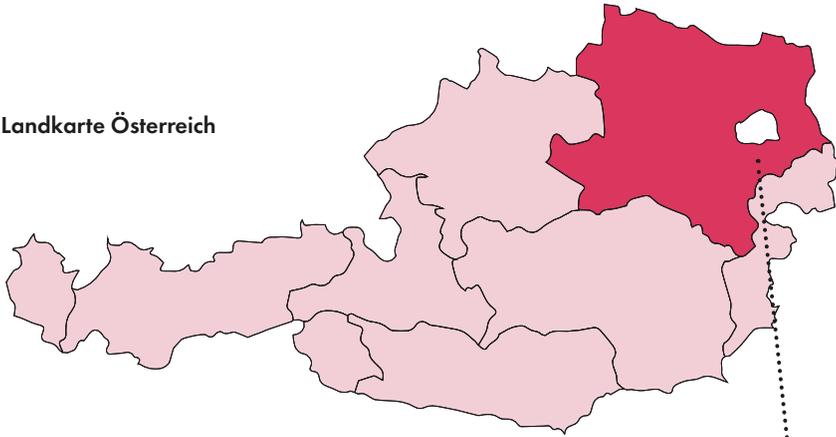


Abbildung 1: Landkarte Österreich

Bundesland Niederösterreich Industrieviertel

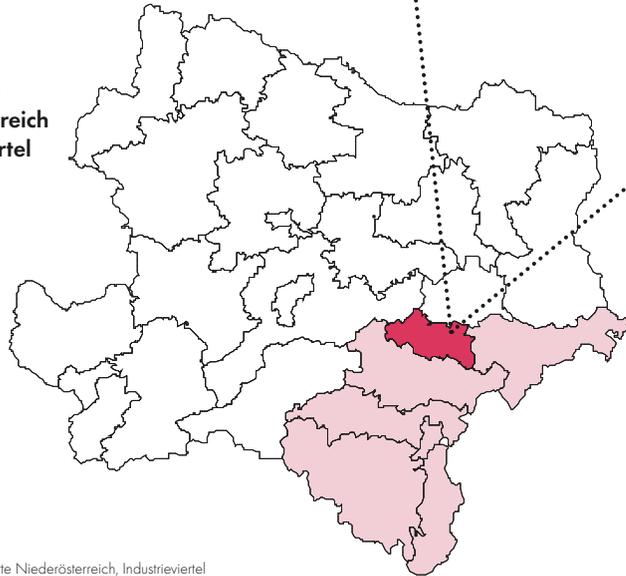


Abbildung 2: Landkarte Niederösterreich, Industrieviertel

Bezirk Mödling

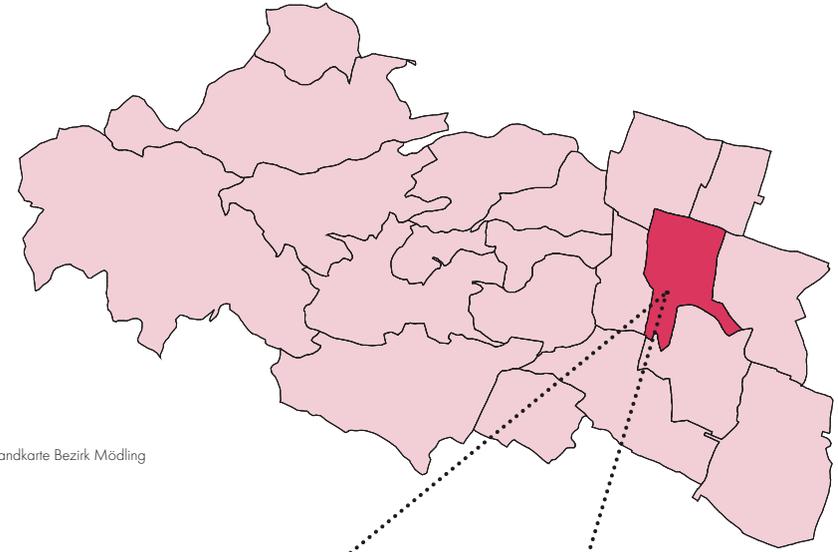


Abbildung 3: Landkarte Bezirk Mödling

Marktgemeinde Biedermannsdorf

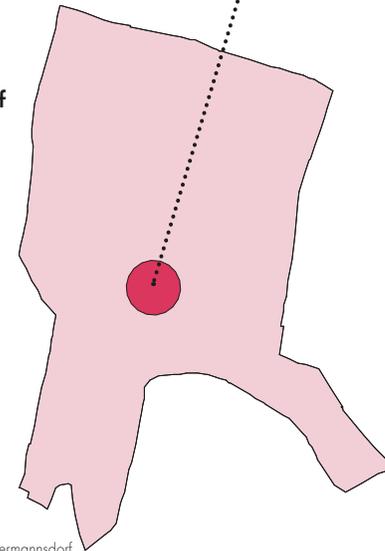


Abbildung 4: Landkarte Biedermannsdorf

# Fläche und Bevölkerung

## Flächennutzung

Im Jahr 2020 umfasste Biedermannsdorf eine Fläche von 8,95 Quadratkilometer. 61,8 Prozent dieser Flächen werden landwirtschaftlich genutzt. Bauflächen, Gewässer, Gärten, Wälder und sonstige Flächen decken die restlichen 38,2% ab. Weingärten und Alpen sind in Biedermannsdorf nicht vorhanden (Statistik Austria 2020).

## Flächennutzung

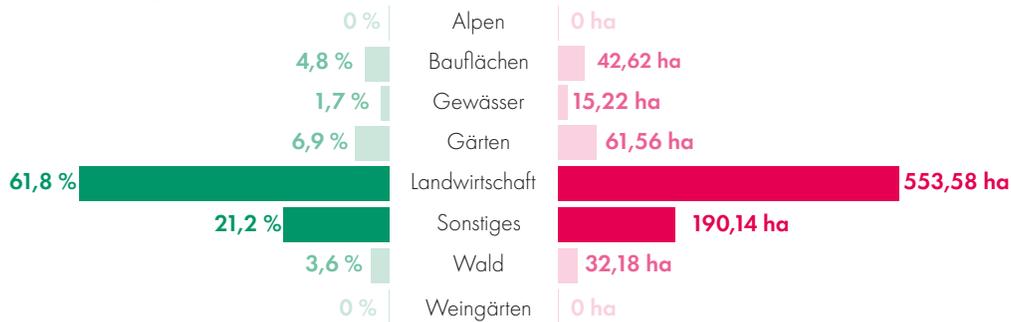


Abbildung 5: Flächennutzung 2020

## Bevölkerungsentwicklung

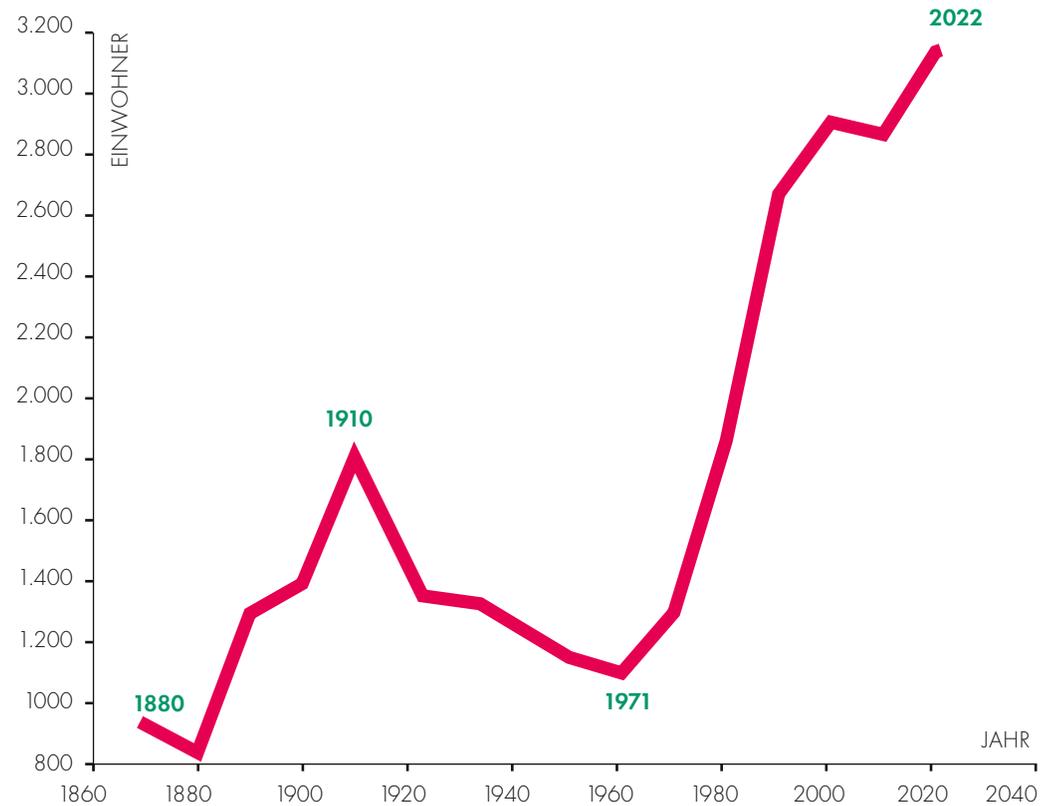


Abbildung 6: Bevölkerungsentwicklung 1869 bis 2022

## Bevölkerungsentwicklung

Im Jahr 1869 lebten 936 Menschen in Biedermannsdorf. Nach einem Rückgang der Einwohnerzahl im Jahr 1880 gab es einen starken Anstieg bis zum Jahr 1910, in welchem 1.805 Menschen in Biedermannsdorf leb-

ten. Vom Jahr 1923 bis zum Jahr 1971 sank die Bevölkerungsdichte wiederholt. Erst seit dem Jahr 1971 ist ein stetiger Anstieg zu erkennen. Im Jahr 2022 betrug die Einwohnerzahl 3.141 Menschen (Statistik Austria 2022).



## Biedermannsdorf



Abbildung 7: Blick vom Haidweg auf die Ortsmitte Biedermannsdorf 2023

## Biedermannsdorf

In Biedermannsdorf gab es bereits in der Jungsteinzeit die ersten Entdeckungen von menschlichen Lebewesen. Immer wieder gab es Funde wie Schmuckstücke oder Werkzeuge, welche im Jahr 2000 bei Ausgrabungen durch die Archäologin Dr. Dorothea Talaá bestätigt worden konnten. Biedermannsdorf war zur Römerzeit ein Bereich des Stadtbezirkes Vindobona. Nach der Römerzeit wurde das Dorf mehrere Male umbenannt. Die ersten grundbücherlichen Eintragungen von Besitz-eigentümern fand man erst circa im Jahr 800.

Im 12. Jahrhundert gab es die erste urkundliche Erwähnung mit dem Ortsnamen Zohensundorf (= Sohne einer Hündindorf). Dieser Name änderte sich bald darauf auf Zachmannsdorf (Marktgemeinde Biedermannsdorf 2022).

Dieser ersten offiziellen Namensänderung folgten zahlreiche weitere bis zum Jahr 1830: 1275 Pidermansdorff, 1576 Pydermanstorf, 1727 Pittermansdorff, 1800 Bittermansdorf, 1803 Pidermanstorf, 1830 Biedermannsdorf (Strahammer 1999, 44).

Im Spätmittelalter sowie in der Neuzeit fanden vermehrt militärische Auseinandersetzungen statt. Alle davon betroffenen Schäden wurden anschließend mit einem Wiederaufbau beseitigt (Marktgemeinde Biedermannsdorf 2022).

Die römisch-katholische Kirche von Biedermannsdorf wurde im barocken Stil gebaut und im Jahr 1728 von Erzbischof Kardinal Grad Kollonitsch geweiht (Stiglbauer 2004, 12).

Ab dem Jahr 1875 siedelten sich einige Industriebetriebe in Biedermannsdorf an. Sehr bekannt war das Ziegelwerk Perlas und das davon nördlich gelegene Ziegelwerk Wienerberger. Die Pappenfabrik Rheinboldt siedelte sich beim Wiener Neustädter Kanal an und die Pottendorfer Bahn wurde im nord-östlichen Bereich von Biedermannsdorf eröffnet (Stiglbauer 2004, 16).

Für den Gütertransport in das Industriezentrum NÖ-Süd, wurde 1881 der Bahnhof Laxenburg-Biedermannsdorf mit der Aspangbahn fertiggestellt (Bednar und Meyer-Cech 2003, 111 und 112).

Ab 1914 war Biedermannsdorf, wie viele andere Ortschaften, bei beiden Weltkriegen und deren Folgen involviert. Von 1938 bis 1954 gehörte Biedermannsdorf zum 24. Wiener Gemeindebezirk (Marktgemeinde Biedermannsdorf 2022).

Ab circa 1960 erlebte Biedermannsdorf durch viele Wohnsiedlungen und Betriebsgebiete eine große Orts-erweiterung. In weiterer Folge entstanden ein neues Gemeindezentrum, eine Volksschule, ein Kindergarten, ein Sportzentrum (Jubiläumshalle), der Reitstall Rohrhof und viele weitere kommunale und kulturelle Einrichtungen (Stiglbauer 2004, 20 und 23).

Heute ist Biedermannsdorf ein ständig wachsender, aber trotzdem ländlicher Ort, welcher durch die nahe Verbindung zur Hauptstadt Wien immer beliebter und lebenswerter wird.



Abbildung 8: Biedermannsdorf im Franziszeischen Kataster 1818

Die Abbildung 8 stammt aus dem Jahr 1818, welches ein langes Straßendorf mit vielen Bauernhöfen und einer traditionellen Bauform an der nördlichen Straßenseite zeigt. Der Mühlbach fließt südlich der Ortschaft und die ersten kommunalen und kulturellen Einrichtungen, wie zum Beispiel die römisch-katholische Pfarrkirche, der Pfarrhof, das Schloss Wasenhof, das Gartenschlüssel, der Perlshof und der Reitstall Rohrhof sind in der

Ortsmitte zu erkennen (Stiglbauer 2004, 10 und 11). Um 1900 wurde das „neue Stephaneum“ nördlich vom Perlshof gebaut und bildete gemeinsam mit dem Perlshof, dem Gartenschlüssel, dem Schloss Wasenhof, der römisch-katholischen Kirche und dem Rohrhof das heutige Zentrum vom Biedermannsdorf (siehe die Vertorung auf Seite 19).

## Perlashof



Abbildung 9: Gartenfront Palais Perlas 1846



Abbildung 10: Perlashof 2023

Im Jahr 1727 wurde das Palais Perlas unter Raymund Graf Rialp de Villana Perlas erbaut und diente als Sommerpalais. Das Sommerpalais wurde auch Waffenhof oder Perlashof genannt und war in den Händen von mehreren Eigentümern. 1753 gehörte das Palais der Familie Schön, 1882 ging es in den Besitz des katholischen Waisenhilfsvereines und wurde in ein Heim für beeinträchtigte Jungen umgebaut. 1945 wurde das gesamte Palais Perlas abgerissen (Stiglbauer 2004, 14).

Ab dem Jahr 1996 wurde der renovierte Perlashof öffentlich zugänglich gemacht, wobei es erst im Jahr 2000 durch Künstlerateliers, Veranstaltungen und Ausstellungen zu einer Wiederbenutzung kam (Marktgemeinde Biedermannsdorf 2022). Im Jahr 2018 wurde der neu renovierte Perlashof eröffnet. Dieser beinhaltet bis heute einen Veranstaltungsraum, das Café Perlas, Künstlerateliers, die Post und den Gemeindefestsaal (Jandritsch 2018).

## Albertihaus



Abbildung 11: Wirtschaftshof Perlashof und Nordansicht des Albertihauses 1846



Abbildung 12: Albertihaus 2023

Das Gartenschlüssel, welches umgangssprachlich Albertihaus genannt wird, war ein Nebengebäude des Perlashofes. Es wurde 1786 zum ersten Mal urkundlich genannt. Der Perlashof liegt süd-östlich vom Albertihaus und beide Bauteile waren im Besitz von mehreren Eigentümern\*innen.

Im Jahr 1846 war das Albertihaus gemeinsam mit dem Perlashof im Eigentum von der Familie Schön. In weiterer Folge übernahm das Eigentum des Albertihauses die Stephanie-Stiftung und nutzte es als Krankenstation. Anschließend wurde es als Parteilokal der SPÖ und als Jugendtreff, welcher von der Gemeinde unterstützt wurde, genutzt (Stiglbauer 2004, 15).

## Schloss Wasenhof



Abbildung 13: Schloss Wasenhof 1730



Abbildung 14: Schloss Wasenhof 2023

Das Schloss Wasenhof inklusive Wirtschaftshof wurde unter Paul von Haid im barocken Stil erbaut. Das Schloss erlebte mehrere Bestitzer\*innen seit seinem Bau, wie beispielsweise 1731, Kardinal Erzbischof Graf Von Kollonitsch (Strahammer 1999, 74ff). Das Schloss erfuhr diverse Umbauten sowie unterschiedliche Nutzungen und die Größe des dazugehörigen Gebietes vergrößerte sich durch weitere Flächenankäufe immer mehr.

Im Jahr 1883 wurde die Stephanie-Stiftung Eigentümer dieser Anlage und führte darin ab 1824 eine Sonderschule. 1939 übernahm die Stadt Wien das gesamte Areal und eröffnete im Schloss eine Erziehungsanstalt (Stiglbauer 2004, 101ff). Der heutige Eigentümer ist das Unternehmen ARE Austrian Real Estate GmbH, welches 2017 der Stadt Wien das Schloss abkaufte und 2018 das Projekt „Rahmenplan“ startete (Jandrnitsch 2017).

## HLW (Stephaneum)



Abbildung 15: Westseite „neues Stephaneum“ um 1900



Abbildung 16: Höhere Lehranstalt für wirtschaftliche Berufe 2023

Die Gründung des alten Stephaneums (ehemaliges Palais Perlas) erfolgte vom katholischen Waisenhilfsverein, welcher im Jahr 1881 den Perlashof und alle dazugehörigen Liegenschaften vom Vorbesitzer kaufte. Das Waisenhaus hatte vorerst Platz für circa 50 Mädchen, wobei zu dieser Zeit schon das Verlangen nach mehr Platz bestand. Durch eine große Spende von Sektionschef Ritter von Hacher mit circa 50.000 Gulden konnte das aufgelassene Gebiet des Ziegelwerks Perlas im Jahr 1895 gekauft und anschließend das „neue Stephaneum“ im größeren Ausmaß erbaut werden (Stiglbauer 2004, 96ff). Seit dem Jahr 1897 wird das Stephaneum, später auch Borromäum genannt, als Schule genutzt (Marktgemeinde Biedermannsdorf 2022). Ausgenommen waren die Jahre während des 2. Weltkrieges, wo es als Militärspital von den sowjetrussischen Truppen genutzt wurde (Stiglbauer 2004, 424ff).

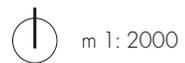
1982 entstand in diesem Gebäude die Höhere Lehranstalt für wirtschaftliche Berufe (HLW), welche bis heute besteht. Im Jänner 2023 feierte die Schule ihr 40-jähriges Jubiläum und umfasst Ausbildungen in unterschiedlichen Richtungen, wie beispielsweise Kreativität und Projektmanagement, Umwelt und Nachhaltigkeitsmanagement sowie Kommunikations- und Mediendesign. Als zusätzliche Lehrgänge können Zertifikate in der Weinkultur, als Käsekenner\*innen, als Kaffeekenner\*innen und vieles mehr absolviert werden (HLW Biedermannsdorf 2023).

# 02

## INMITTEN VON BIEDERMANNSDORF

# Bestehendes Planungsgebiet

An das bestehende Planungsgebiet grenzen östlich die Perlasgasse und nördlich die Josef Bauer-Straße, welche sich nord-östlich vom Gebiet kreuzen. An der nord-östlichen Ecke ist das leerstehende, denkmalgeschützte Albertihaus mit einer angrenzenden Scheune und einem Kellerabgang situiert. Im süd-östlichen Bereich befinden sich vier leerstehende Baukörper, welche vor dem Leerstand als Klassenzimmer genutzt worden sind. Entlang der Perlasgasse beziehungsweise östlich des Planungsgebietes befinden sich der Perlashof, die römisch-katholische Pfarrkirche und das Gemeindeamt. Süd-westlich befindet sich das Schloss Wasenhof.



- 1 Schloss Wasenhof
- 2 Albertihaus
- 3 Perlashof
- 4 HLW (Stephanum)
- 5 römisch-katholische Pfarrkirche
- 6 Reitschule Rohrhof

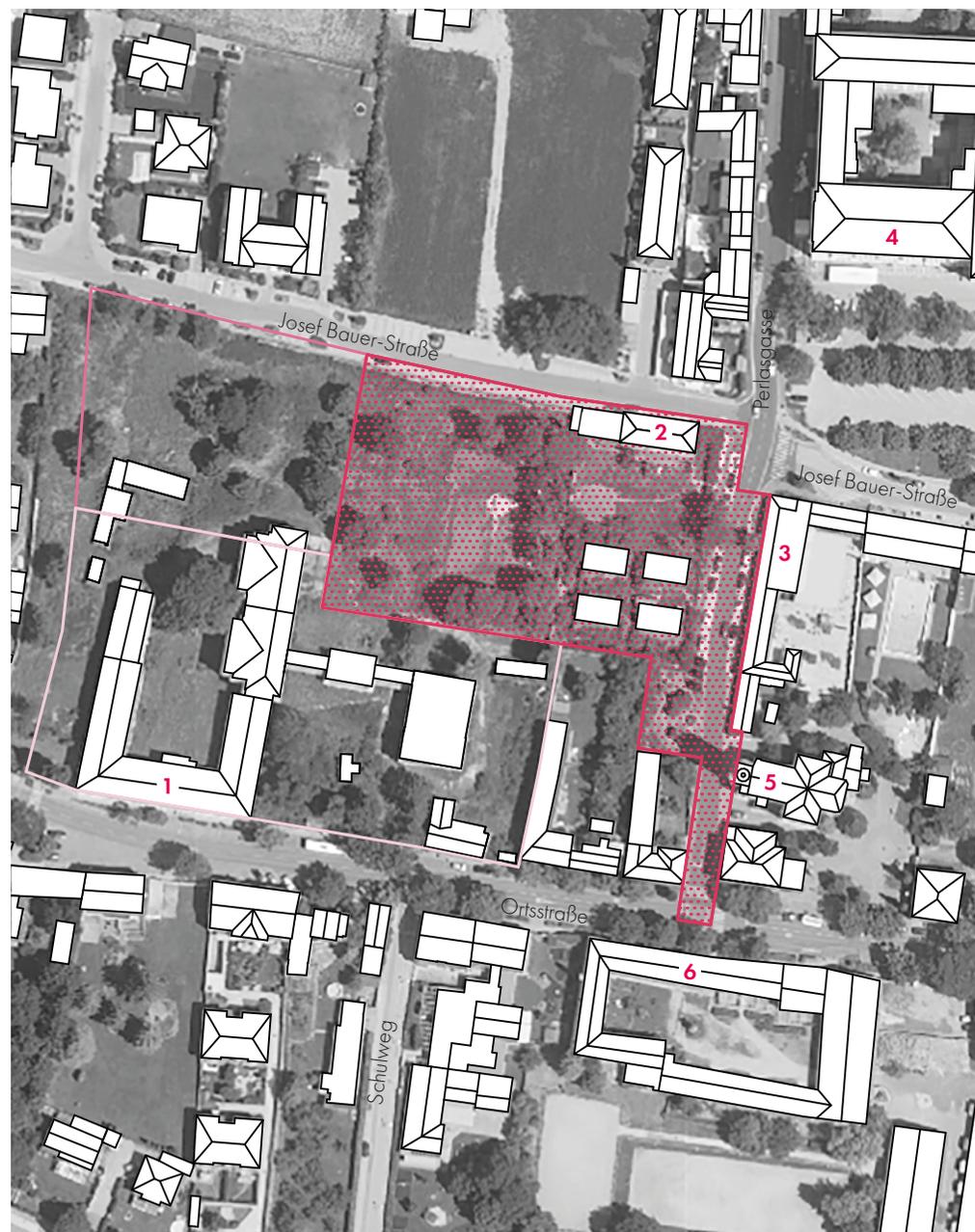


Abbildung 17: Bestehendes Planungsgebiet

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.



## Rundgang im Planungsgebiet



Abbildung 18: Blick von Perlasgasse Richtung Norden auf Perlashof, HLW und Albertihaus 2023



Abbildung 20: Blick von Albertihaus auf Perlashof, Pfarrkirche und ehemaligen Klassenzimmer 2023



Abbildung 19: Blick von Perlasgasse auf Perlashof, Pfarrkirche und Albertihaus 2023



Abbildung 21: Blick von Perlasgasse auf ehemalige Klassenzimmer und Albertihaus 2023

## Rundgang im Planungsgebiet



Abbildung 22: Blick von der Perlasgasse auf die ehemaligen Klassenzimmer 2023



Abbildung 23: Blick auf ehemaliges Klassenzimmer (Hintergrund Perlashof) 2023



Abbildung 24: Blick von Gartenseite auf das Albertihaus 2023



Abbildung 25: Blick von Josef Bauer-Straße auf das Albertihaus 2023

# Rundgang im Albertihaus

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.



Abbildung 26: Ehemalige Räumlichkeiten Jugendtreff 2022



Abbildung 27: Ehemalige Räumlichkeiten Parteilokal (SPÖ) 2022

m 1:200

# Bestandsplan Albertihaus

## Grundriss Erdgeschoß

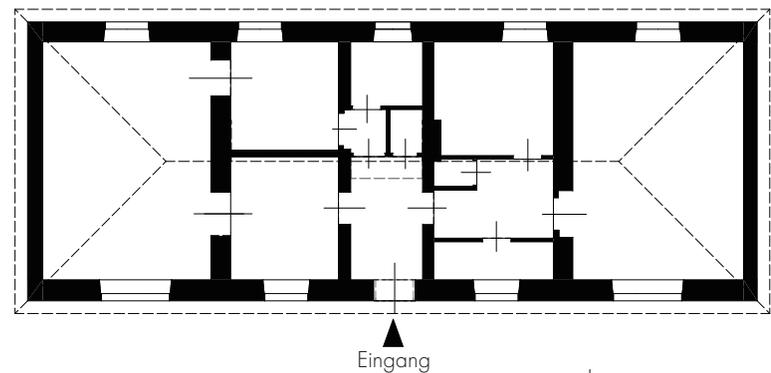


Abbildung 28: Bestandsplan Albertihaus, Grundriss Erdgeschoß

## Querschnitt

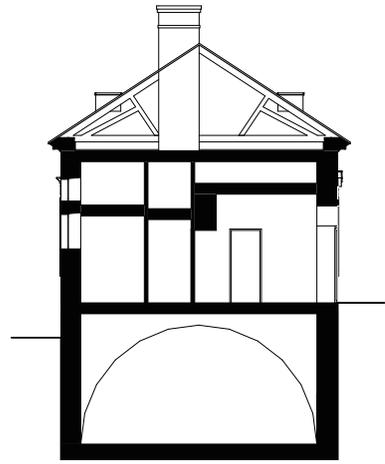


Abbildung 29: Bestandsplan Albertihaus, Querschnitt

## Infrastruktur

Das Areal ist von diversen Infrastrukturen umgeben, welche zur Stärkung der Ortsmitte beitragen. Entlang der Perlasgasse sind die römisch-katholische Pfarrkirche, ein Web- und Grafikdesign Unternehmen, die Post, das Café Perlas, ein Geschäftslokal für Heimtierbedarf, die Höhere Bundeslehranstalt für wirtschaftliche Berufe (HLW) und eine Bibliothek situiert. Entlang der Josef

Bauer-Straße befinden sich eine Tanzschule, ein Allgemeinmediziner, ein landwirtschaftlicher Betrieb, das Café Chrusu mit dem dazugehörigen Klosterbad und der Pfarrstadl. Das Gemeindeamt, eine Reitschule, ein Kosmetikgeschäft sowie das Schloss Wasenhof sind entlang der Ortsstraße situiert.

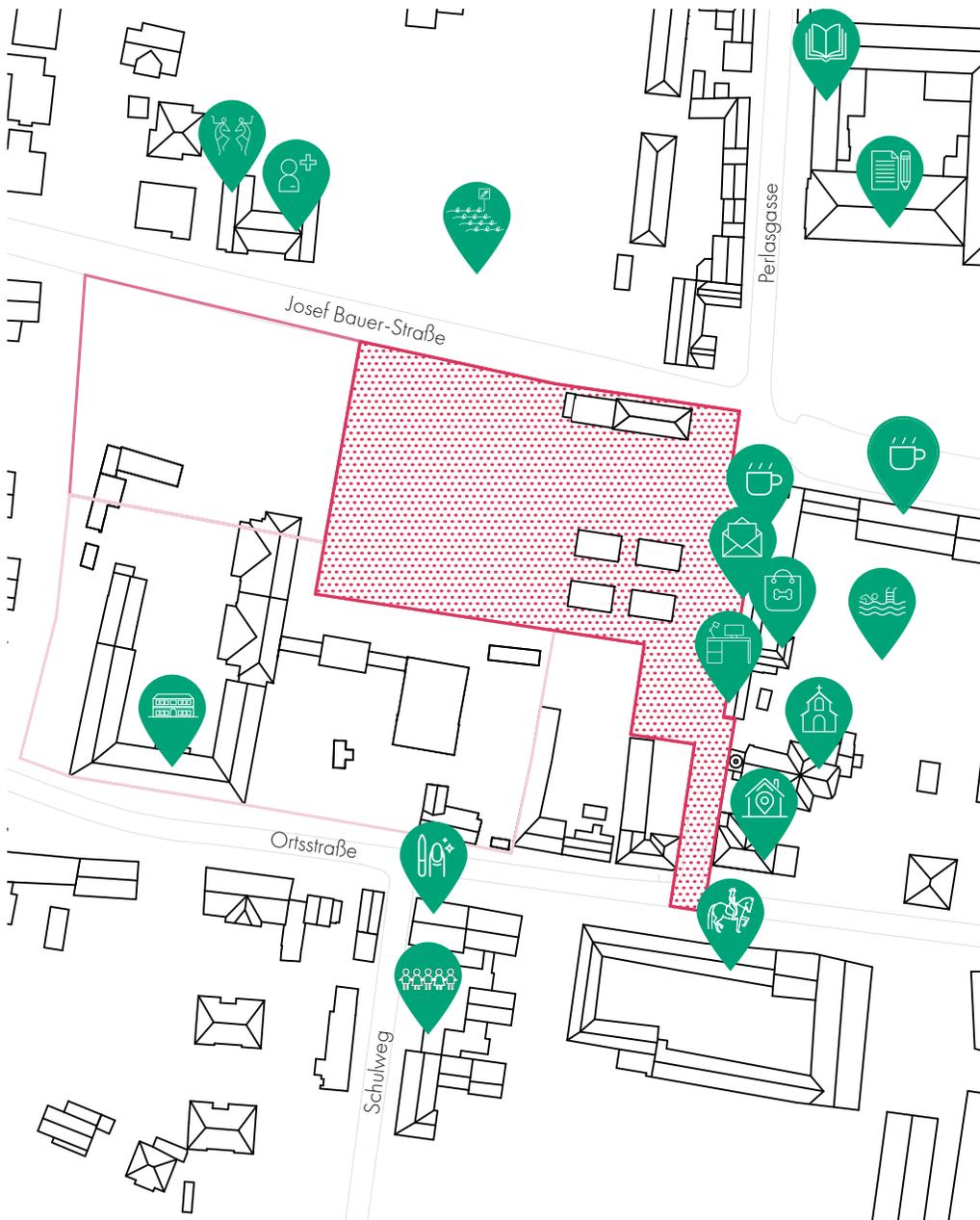


Abbildung 30: Lageplan Infrastruktur

## Mobilität

An der Kreuzung Perlasgasse und Josef Bauer-Straße befinden sich zwei Busstationen, Fahrradabstellplätze und eine E-Ladestelle für PKWs. Entlang der Ortsstraße befindet sich ein kurzer Fahrradweg. Biedermannsdorf hat in der gesamten Ortschaft eine Geschwindigkeitsbegrenzung von 40 km/h, welche allgemein eine ruhigere Verkehrssituation ermöglicht.

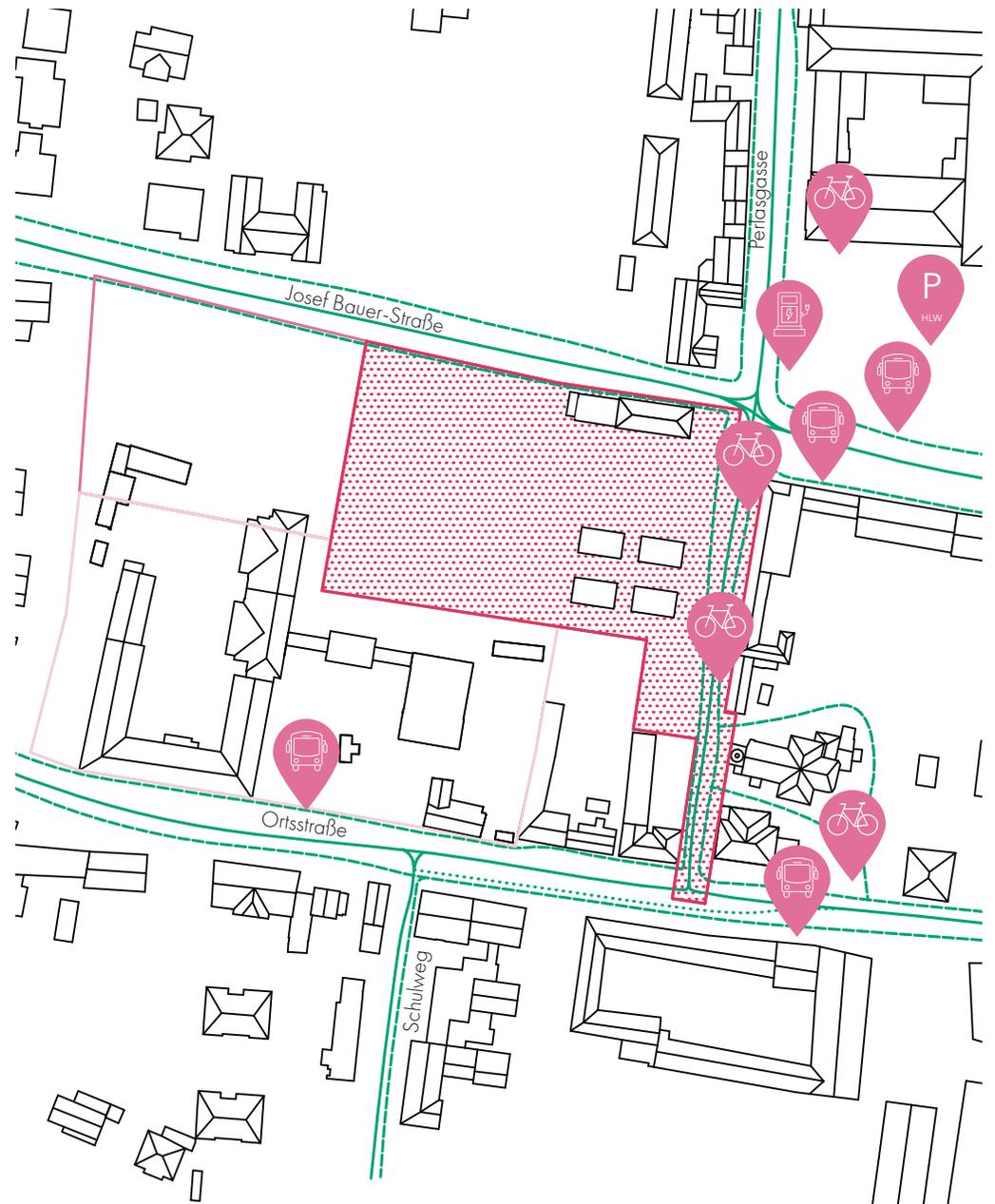


Abbildung 31: Lageplan Mobilität

# Öffentliche Freiräume

- Öffentlich
- Halböffentlich

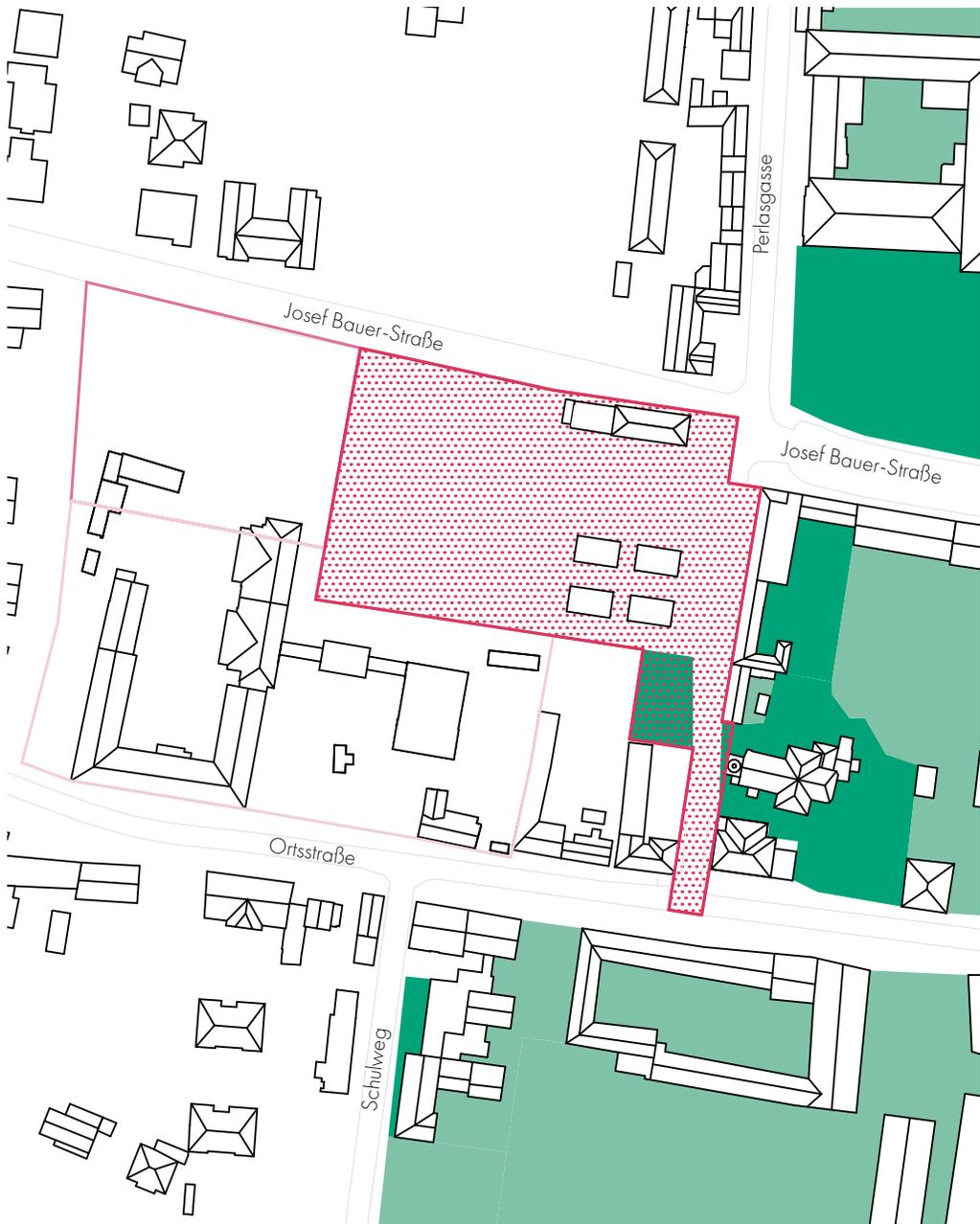


Abbildung 32: Lageplan öffentliche Freiräume

# Öffentliche Gebäude

m 1: 2000

- Öffentlich
- Halböffentlich

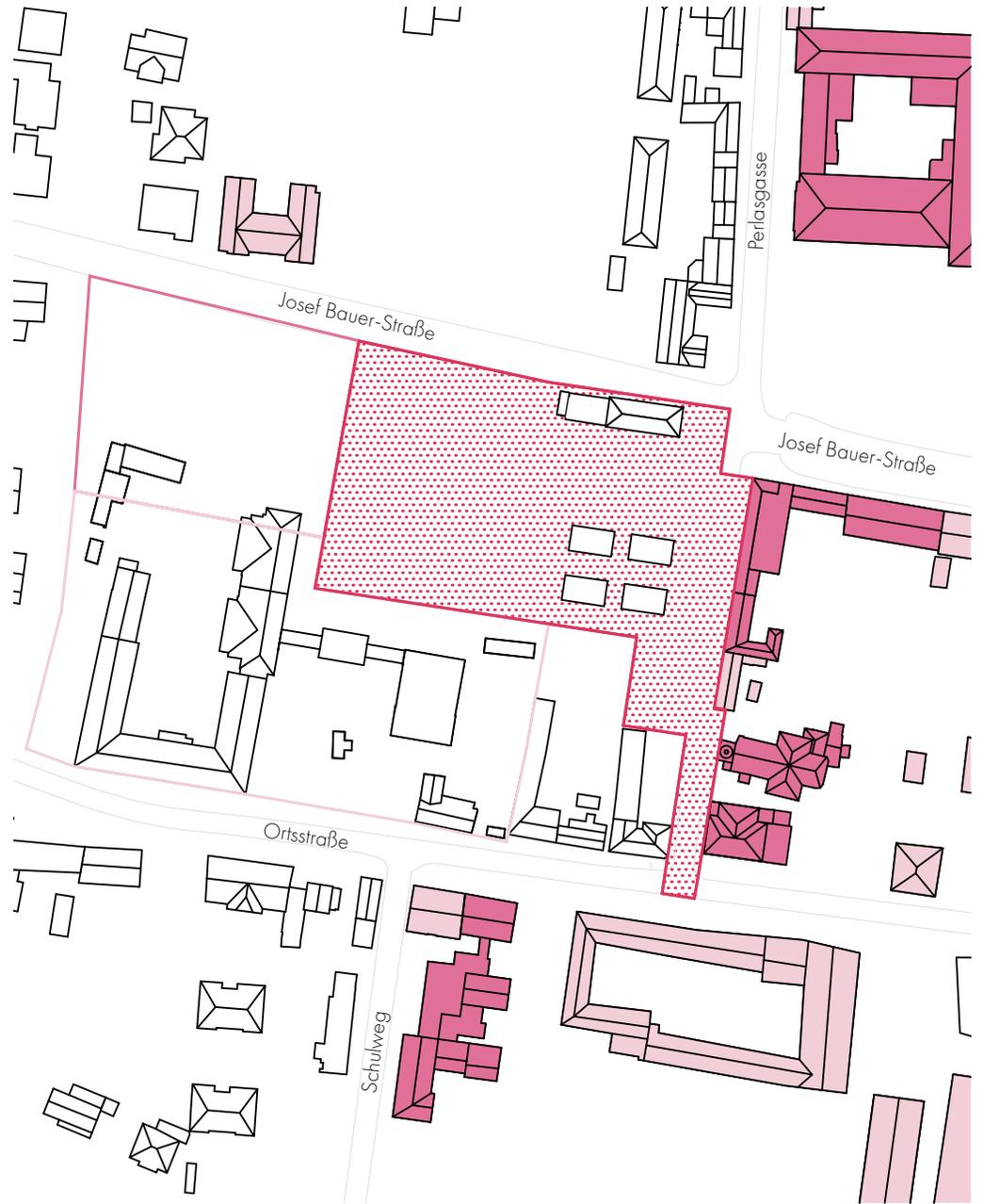


Abbildung 33: Lageplan öffentliche Gebäude



## Ausgangslage

Als Ausgangslage wird das Projekt „Rahmenplan“ herangezogen. Im Jahr 2018 startete der Eigentümer ARE Austrian Real Estate GmbH gemeinsam mit den Unternehmen Raumposition OG, Bogenfeld Architektur ZT-GmbH und Yewo Landscapes GmbH sowie mit der Marktgemeinde Biedermansdorf und Bürger\*innen aus Biedermansdorf einen Planungsprozess zur Entwicklung des Standortes Schloss Wasenhof (Jandri-nitsch 2018 und Schloss Biedermansdorf Projektentwicklungsgesellschaft m.b.H. 2019, 64). Dabei wurden die Stärken des Planungsgebietes sowie die Ortsentwicklung von Biedermansdorf aufgenommen und analysiert. Das Ergebnis ist ein Rahmenplan, welcher als Grundlage für eine zukünftige, vertiefende Planung dienen soll (Schloss Biedermansdorf Projektentwicklungsgesellschaft m.b.H. 2019, 59).

**„In dem Rahmenplan wurden folgende Prinzipien definiert:**

- **das Zentrum stärken**
- **Teil des Ortes werden**
- **dem historischen Bestand Platz einräumen**
- **Höhe vermitteln**
- **auf den Baumbestand reagieren**
- **Vielfalt anbieten“**

(Schloss Biedermansdorf Projektentwicklungsgesellschaft m.b.H. 2019, 32).

# Rahmenplan

„Mit dem Rahmenplan wird das Ziel verfolgt, eine in baulicher Hinsicht konsensfähige und zukunftsorientierte Handlungs- und Argumentationsgrundlage zur städtebaulichen und nutzungsstrukturellen Weiterentwicklung des Schlossareals zu erhalten. Der Rahmenplan setzt auf die strukturellen Stärken, die gefestigt, verbreitert und weiter profiliert werden“ (Schloss Biedermannsdorf Projektentwicklungsgesellschaft m.b.H. 2019, 31).

Das abgebildete Gebiet befindet sich im Zentrum von Biedermannsdorf und ist circa 21.039 Quadratmeter groß. Durch eine Teilung des Areals vom Osten in den Westen entstehen zwei Bauphasen. Die erste Phase stellt das nördliche Planungsgebiet dar, wobei dieses in Etappe A (Wohnen am Ortsplatz) und Etappe B (Wohnen im Schlosspark) unterteilt wird. Die zweite Phase ergibt somit den südlichen Bereich mit der Etappe C (Sonderwohnen oder Bildungseinrichtung) (Schloss Biedermannsdorf Projektentwicklungsgesellschaft m.b.H. 2019, 33).

Im gesamten Areal werden die notwendigen Durchwegungen und Mindestabstände dargestellt. Durch einen neuen Bebauungsvorschlag mit unterschiedlichen Nutzungen und Wohnformen entsteht ein neues Wohnviertel für Biedermannsdorf. Die Gebäudehöhen passen sich durch eine Abstufung der Geschoße an die Umgebung an. Alle auf diesem Gebiet befindlichen denkmalgeschützten Gebäude bleiben erhalten. Die Einfahrt der Tiefgarage wird im westlichen Bereich vorgesehen (Schloss Biedermannsdorf Projektentwicklungsgesellschaft m.b.H. 2019, 47 und 49ff).

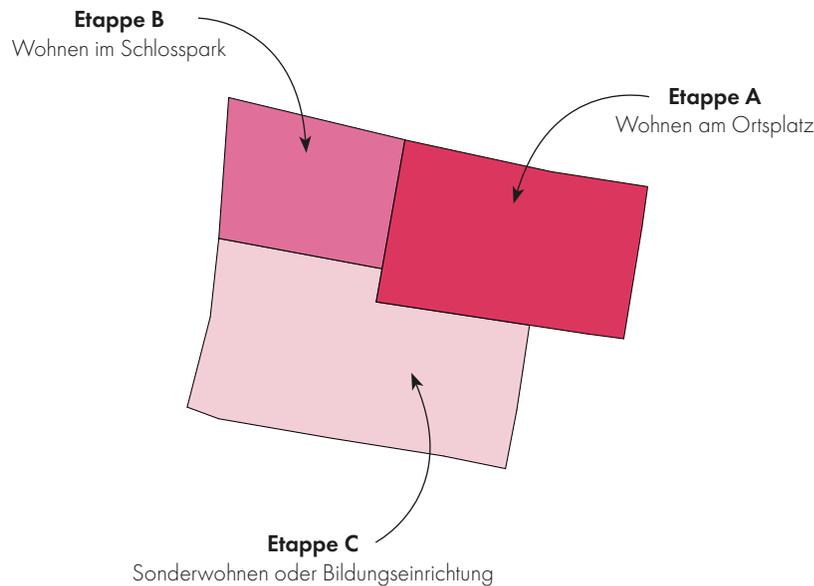


Abbildung 34: Piktogramm Etappen A, B, C



Abbildung 35: Lageplan Rahmenplan, Erstellt nach Schloss Biedermannsdorf Projektentwicklungsgesellschaft m.b.H., 2019.

# Etappe A - Wohnen am Ortsplatz

Die Etappe A „Wohnen am Ortsplatz“ mit 8.825 Quadratmeter wird als Planungsgebiet gewählt und anschließend genauer untersucht, wobei das Planungsgebiet mit der Perlasgasse und dem bestehenden Park Richtung Süden bis zur Ortsstraße erweitert wird. Die Perlasgasse soll als linearer Ortsplatz umgestaltet werden und durch einen 15 Meter Rücksprung mehr Platz erhalten.

Fußgänger\*innen sollen am neuen Ortsplatz im Vordergrund stehen und durch neue Fußwege die Möglichkeit haben in den Schlosspark zu gelangen. Um die Ortsmitte zu stärken, sind im Albertihaus sowie im Neubau Richtung Ortsplatz öffentliche Erdgeschoßzone vorgesehen (Schloss Biedermansdorf Projektentwicklungsgesellschaft m.b.H. 2019, 53 und 56).

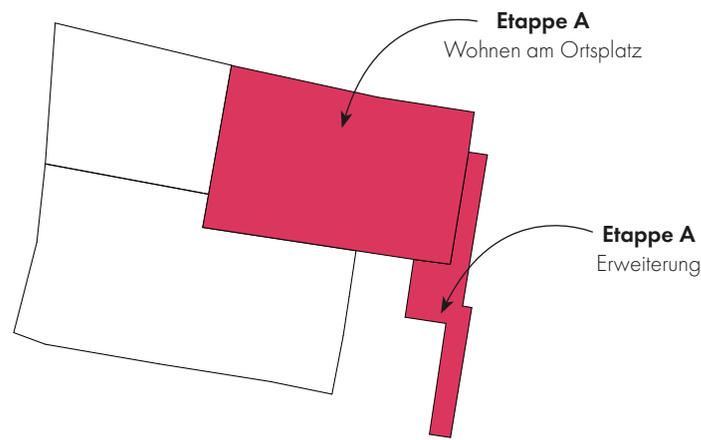


Abbildung 36: Piktogramm Etappe A

m 1: 1000



Abbildung 37: Lageplan Etappe A – Wohnen am Ortsplatz, Erstellt nach Schloss Biedermansdorf Projektentwicklungsgesellschaft m.b.H., 2019.

# Abbruch bestehender Gebäude

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.



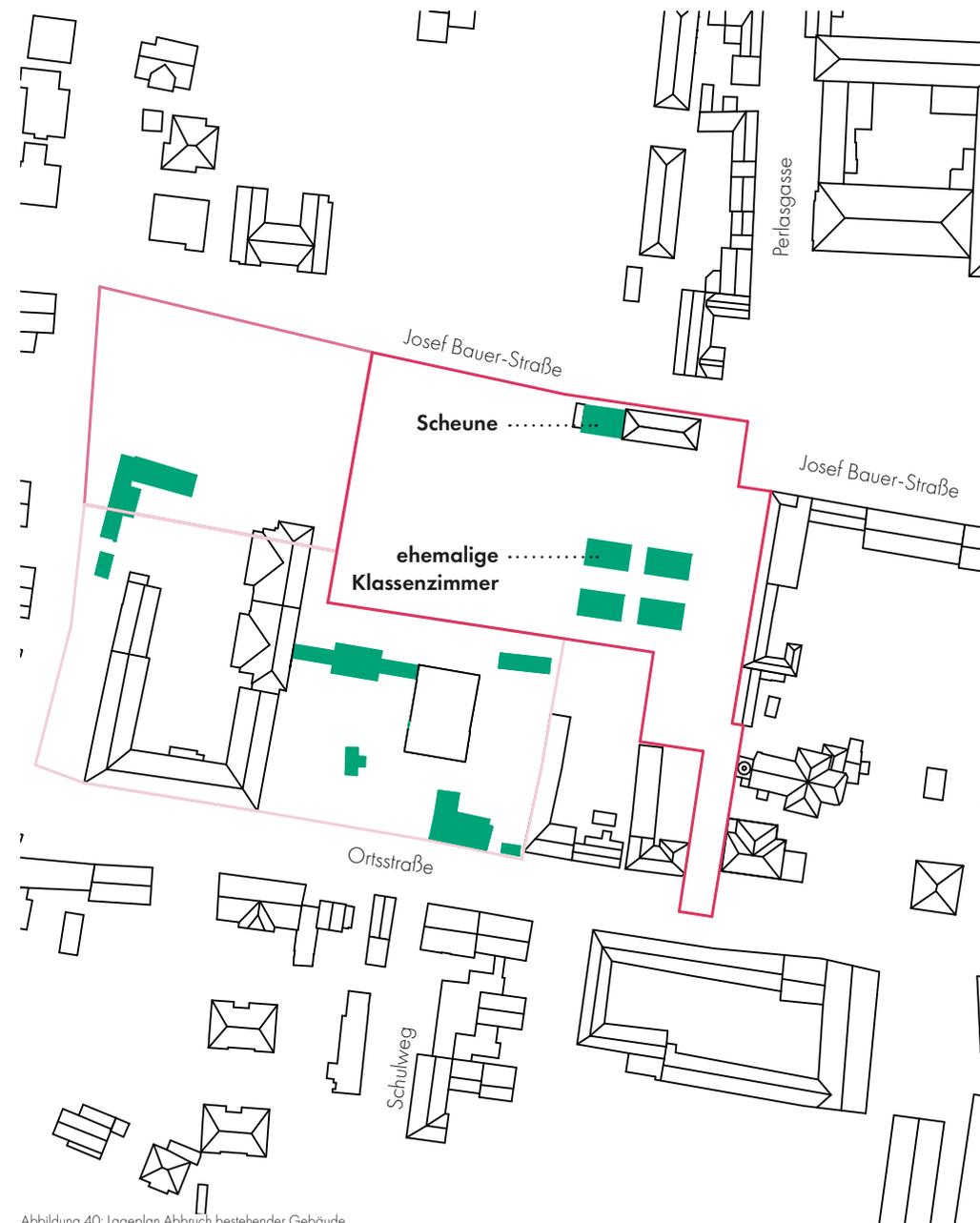
Abbildung 38: Ehemalige Klassenzimmer 2023



Abbildung 39: Scheune 2023

m 1: 2000

Abbruch



In der Etappe A wird das denkmalgeschützte Albertihaus durch die Entfernung der Scheune freigestellt. Die vier ehemaligen Klassenzimmer werden ebenfalls entfernt, um ausreichend Raum für eine lineare Ortsplatz-erweiterung zu erhalten.

Abbildung 40: Lageplan Abbruch bestehender Gebäude

# 03

## KONZEPTFINDUNG

## Im Gespräch mit Einheimischen

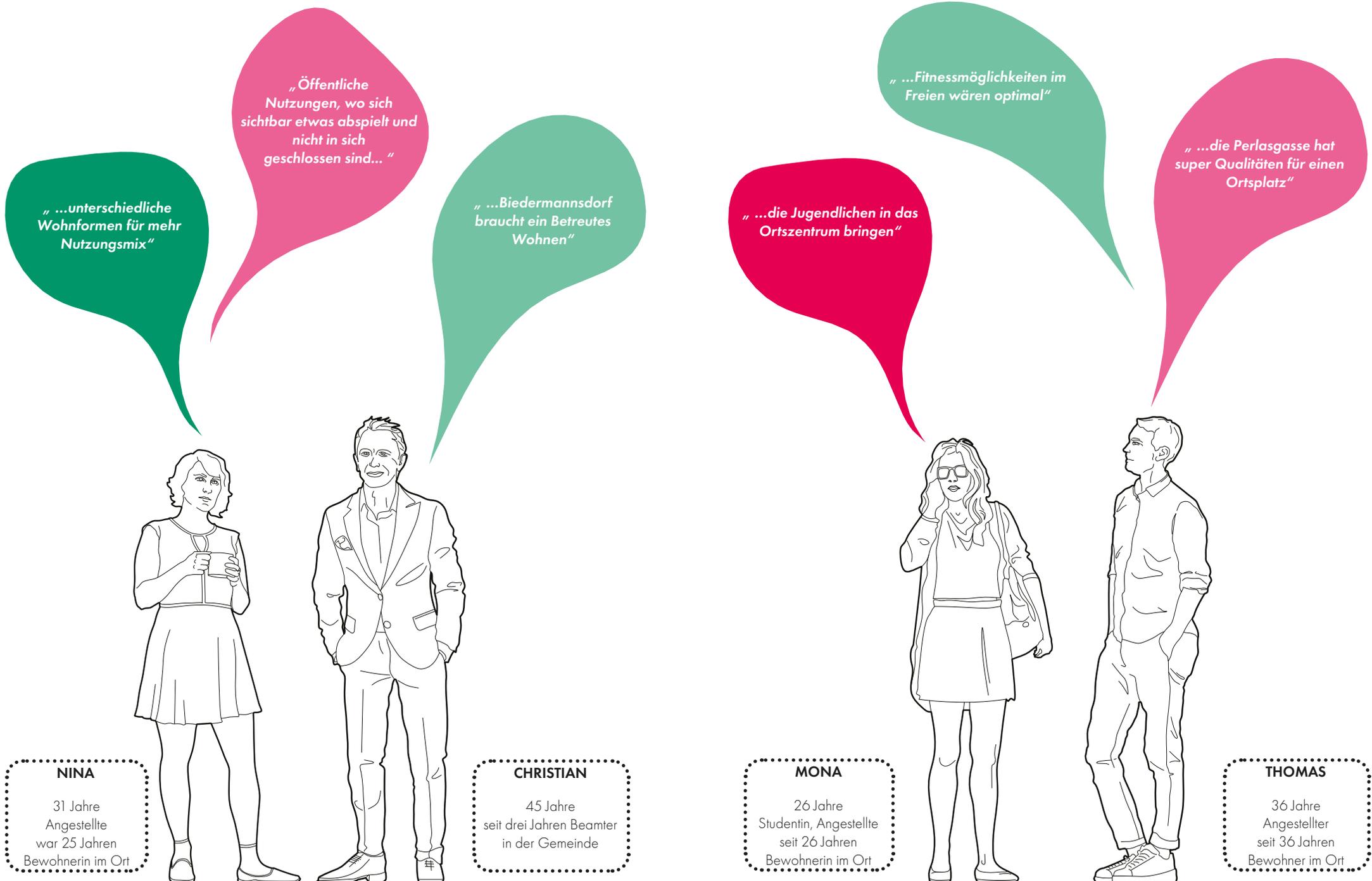
**„Am besten wissen die Menschen vor Ort Bescheid. Sie sind unterwegs, wissen, was Probleme macht und was gut funktioniert. Aus diesem Grund ist es wichtig, diese Zielgruppe in Evaluations-, Entwicklungs- und Planungsprozesse so weit wie möglich einzubeziehen“** (Bundesministerium für Arbeit, Soziales und Konsumentenschutz 2015, 60).

Was braucht Biedermannsdorf?

Um diese Frage zu beantworten, haben Gespräche mit Einheimischen in der Ortsmitte stattgefunden. Hauptgegenstand dieser Gespräche war die aktuelle Situation sowie mögliche zukünftige Veränderungen. Hierbei hat sich klar kristallisiert, dass das leerstehende Areal Lebendigkeit und Aufenthaltsqualität benötigt. Speziell die Perlasgasse sowie das Albertihaus rufen danach, gestärkt zu werden.

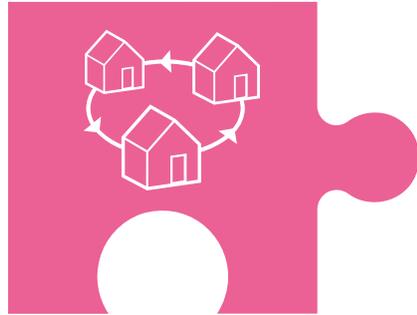
Im Gespräch mit Einheimischen filterten sich folgende Aussagen:



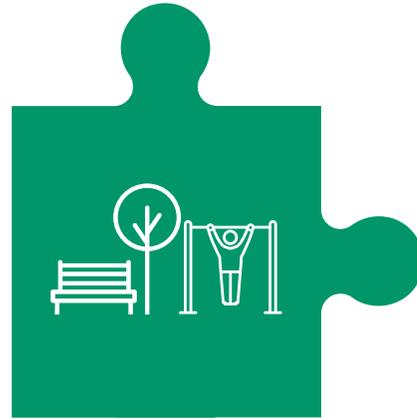




## Ziele für die Mitte



VERBINDUNG MIT  
DER UMGEBUNG



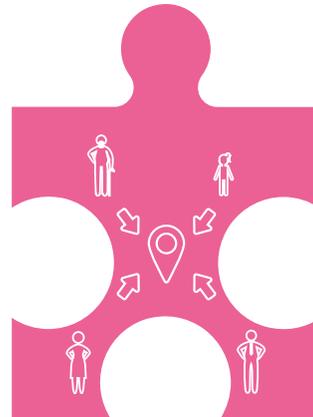
FREIRÄUME MIT  
AUFENTHALTSQUALITÄT



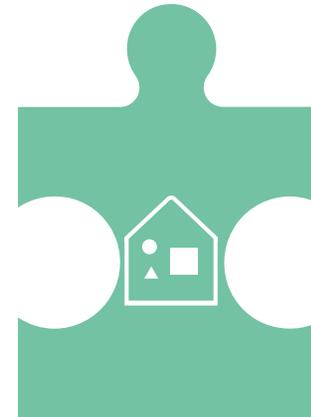
REGIONALITÄT



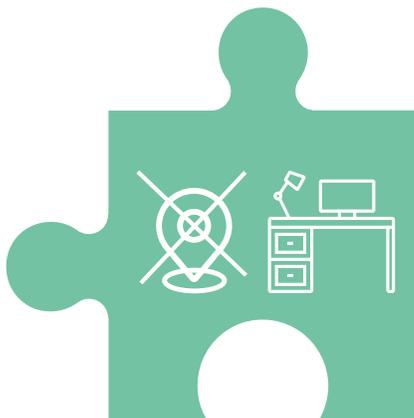
MENSCHEN IM  
VORDERGRUND



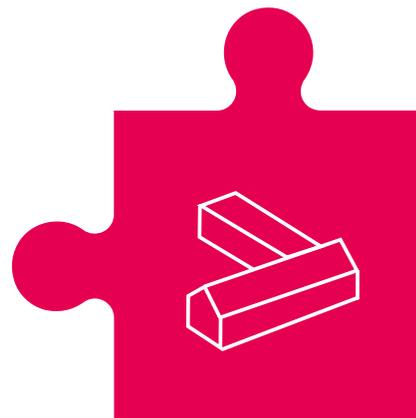
TREFFPUNKT FÜR  
GENERATIONENMIX



NUTZUNGS- UND  
WOHNUNGSMIX



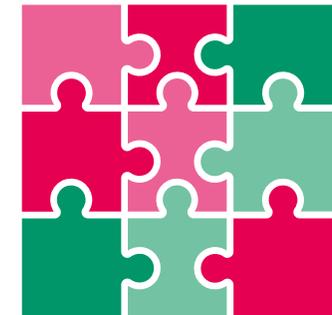
ORTSUNABHÄNGIGE  
LERN- UND ARBEITSRÄUME



DÖRFLICHER  
CHARAKTER



GEMEINSCHAFTS- UND  
AUSTAUSCHSTÄRKUNG





## Traditionelle Gebäudeform

**„Leider geht mit den baulichen Veränderungen ein Stückchen Vergangenheit zugrunde“**

(Anton Strahammer 1999, 46).

Um diesem möglichen Verlust entgegenzuwirken, wird für den Neubau entlang der Perlasgasse die traditionelle Gebäudeform von den umliegenden Gebäuden im Ortskern übernommen. Diese besitzen eine durchgängige Vorderfront und haben die Dachtraufe zur Straßenfront gerichtet. Hinter dieser Gebäudevorderfront befindet sich ein Hof, welcher als Wirtschafts- oder Lebensraum dient. Dieser Raum wird beim Neubau entlang der Perlasgasse ebenfalls als Lebensraum fun-

gieren, mit dem Unterschied, dass sich unterschiedliche Nutzer\*innen begegnen und sich untereinander austauschen können. Durch die Unterteilung sowie Verschiebung der Gebäudevorderfront in der Horizontalen wird eine identitätsstiftende Kleinteiligkeit geschaffen und erzeugt spannende sowie differenzierte Freiräume in der Umgebung. Die Gebäudehöhen werden an die umgebenden Höhen sowie an das bestehende Gelände angepasst.

### Gebäudekonzept entlang der Perlasgasse

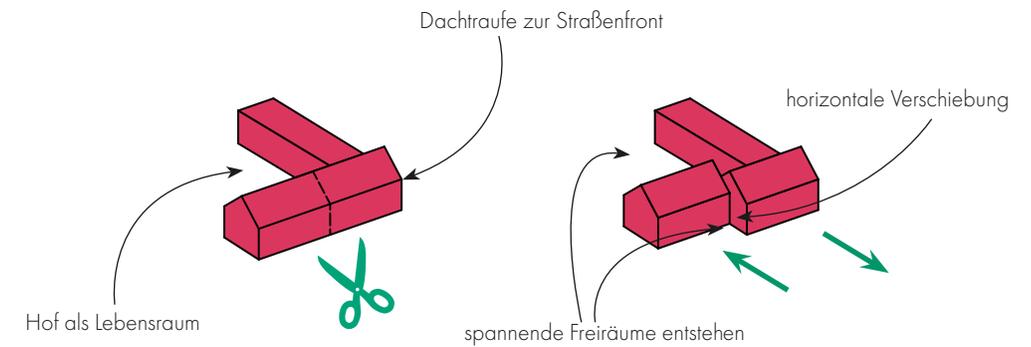


Abbildung 43: Gebäudekonzept entlang der Perlasgasse



■ Gebäude mit Dachtraufe zur Straßenfront und/oder Hofcharakter

Abbildung 42: Lageplan Ausschnitt Ortsstraße, Perlasgasse, Josef Bauer-Straße

## Gebäudehöhenanpassung

Der Bebauungsvorschlag des Rahmenplans wird grundsätzlich übernommen, es werden lediglich die Gebäudehöhen, die Dachformen sowie detailliertere Positionen der Baukörper adaptiert. Aufbauend zu dieser Studie wurden die anderen Baukörper mit der Gebäudehöhe und den genauen Positionen angepasst.

### Bebauungsvorschlag Rahmenplan

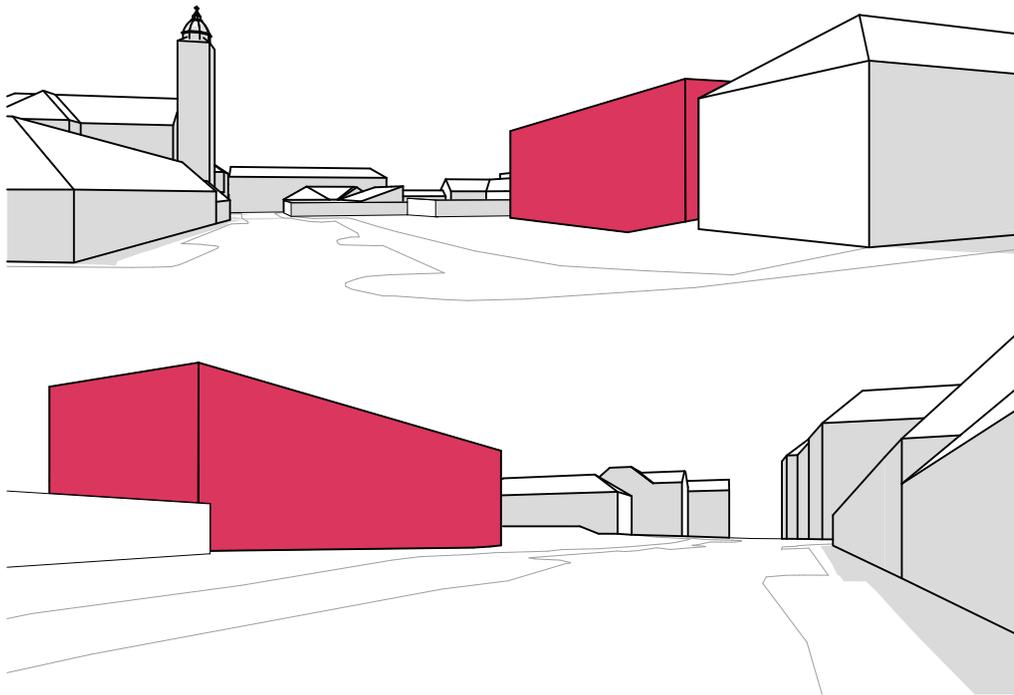


Abbildung 44: Perspektive Blick Richtung Albertihaus: Bebauungsvorschlag Rahmenplan

### Bebauungsvorschlag in-mitten

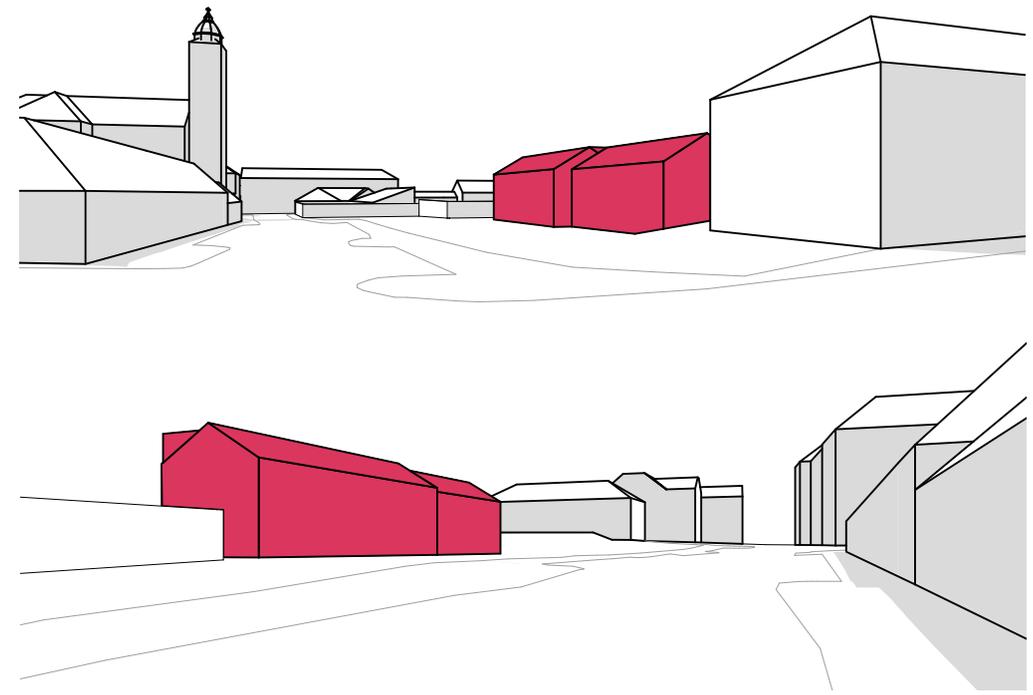


Abbildung 46: Perspektive Blick Richtung Pfarrkirche: Bebauungsvorschlag in-mitten

### Schemaschnitt Gebäudehöhenanpassung

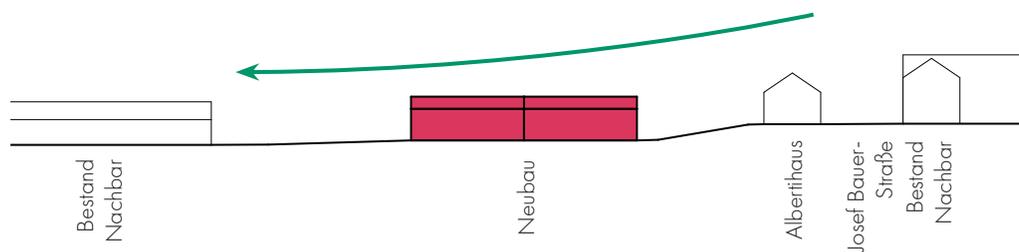


Abbildung 45: Schemaschnitt durch das Planungsgebiet: Gebäudehöhenanpassung

### Schemaschnitt Gebäudehöhenanpassung

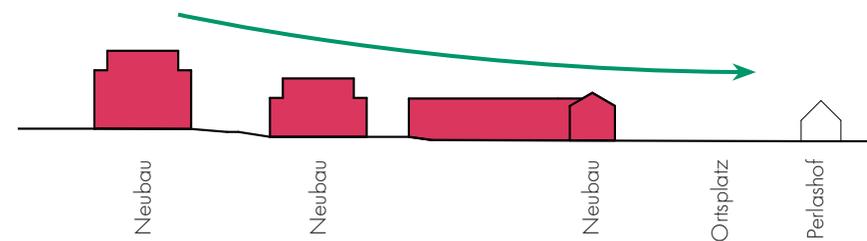


Abbildung 47: Schemaschnitt durch das Planungsgebiet: Gebäudehöhenanpassung

# Schwarzplan

⊕ m 1: 2000

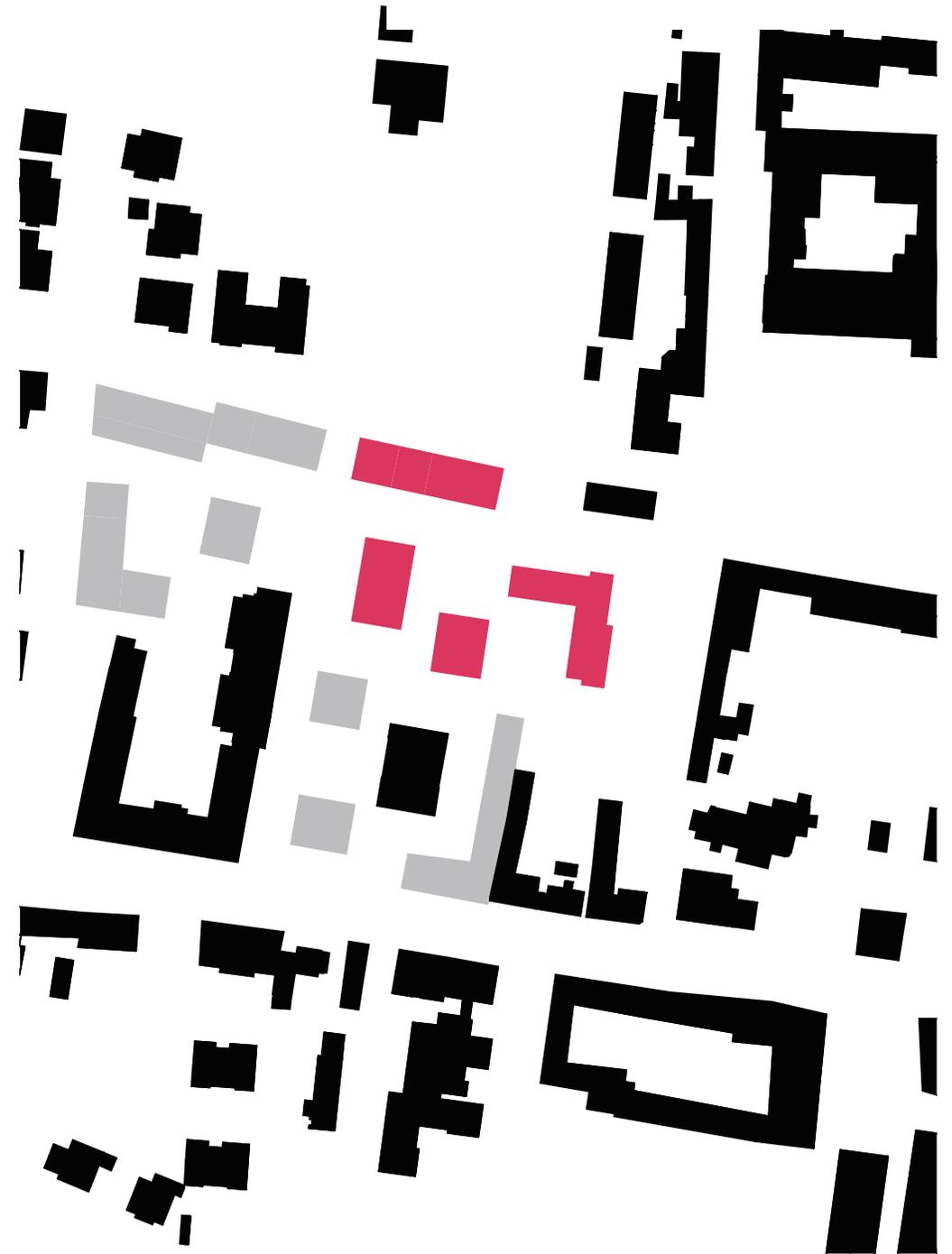


Abbildung 48: Schwarzplan

# 04

## ENTWURF

04.1  
Etappe A  
Wohnen am Ortsplatz

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.

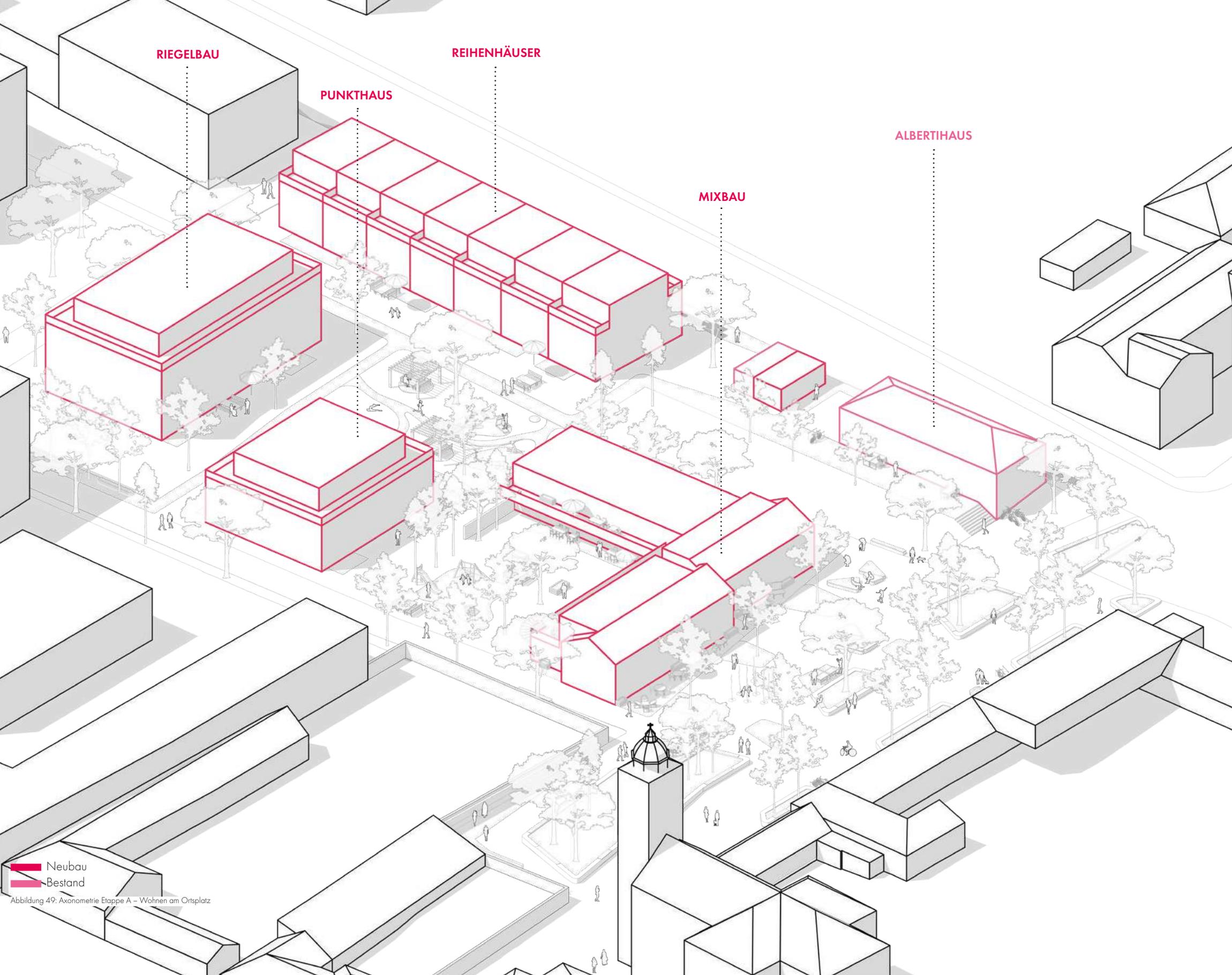
RIEGELBAU

REIHENHÄUSER

PUNKTHAUS

ALBERTIHAUS

MIXBAU



Neubau  
Bestand

Abbildung 49: Axonometrie Etappe A – Wohnen am Ortsplatz

# Lageplan

m 1:1000

- Neubau
- Bestand

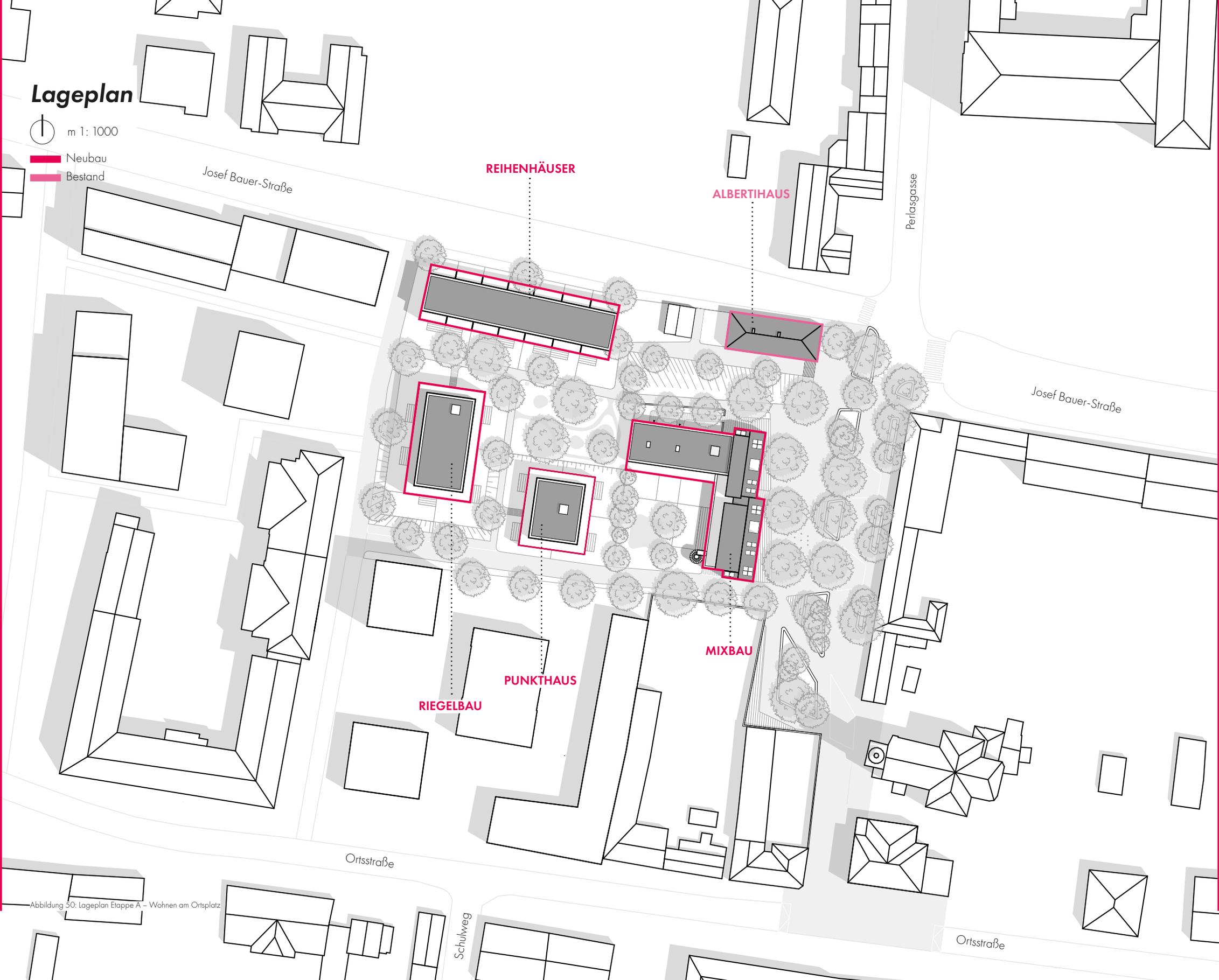
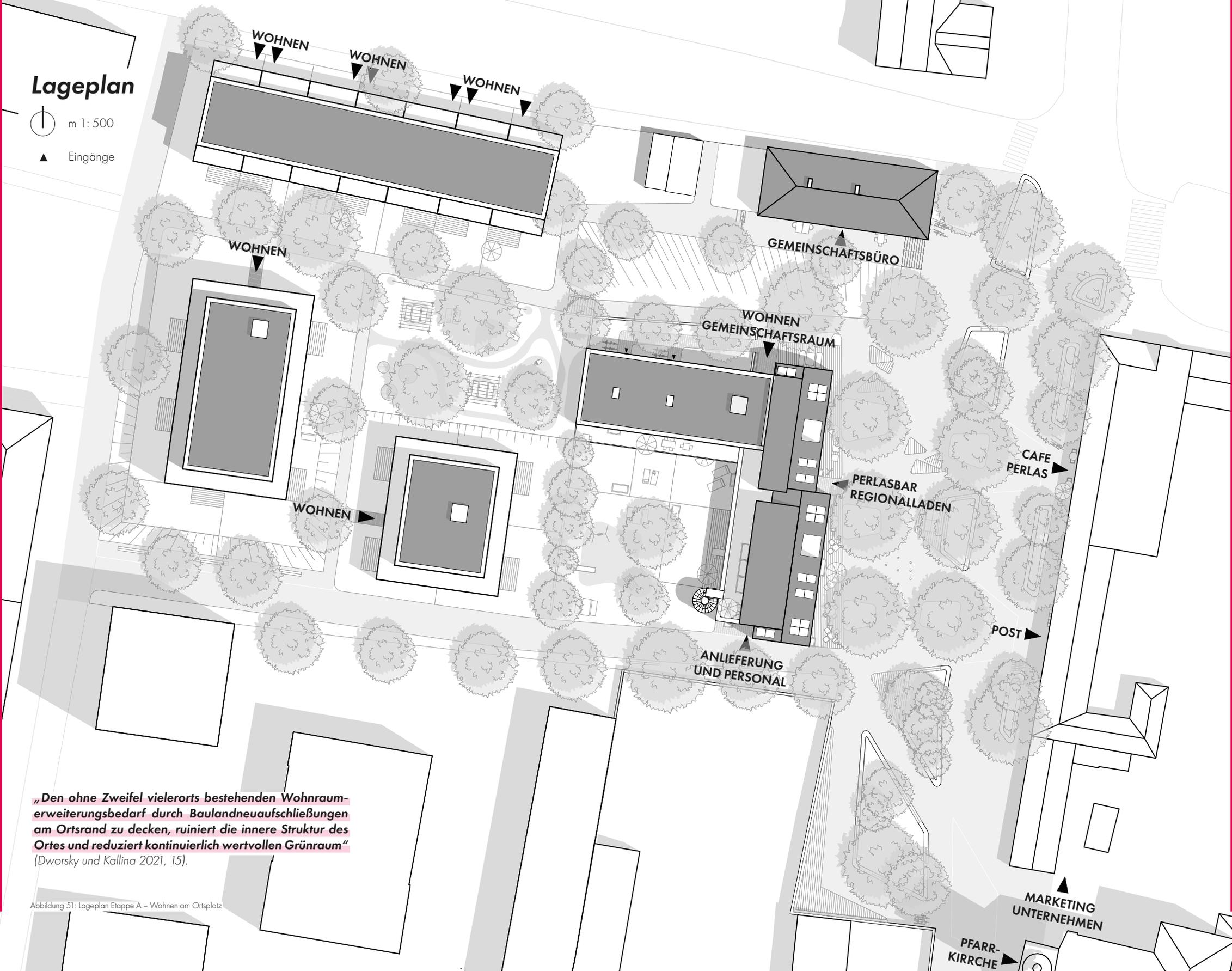


Abbildung 50: Lageplan Etappe A – Wohnen am Ortsplatz

# Lageplan

m 1: 500  
▲ Eingänge



**„Den ohne Zweifel vielerorts bestehenden Wohnraum-erweiterungsbedarf durch Baulandneuaufschließungen am Ortsrand zu decken, ruiniert die innere Struktur des Ortes und reduziert kontinuierlich wertvollen Grünraum“**  
(Dworsky und Kallina 2021, 15).

Abbildung 51: Lageplan Etappe A – Wohnen am Ortsplatz



## Freiräume

m 1: 500

-  **Hauptwege:** Pflastersteine  
(Querungen der Perlasgasse durch Farbunterschied gekennzeichnet)
-  **Nebenwege:** Wassergebundene Decken (Splitt/Kies/Schotter)
-  **Terrassen:** Vollholz Kiefer
-  **Eingangsbereiche:** Besenstrich Beton
-  **Grünflächen**
-  → Durchwegung Fußgänger\*innen
-  ▲ Eingänge

### Gründächer & Photovoltaik

Der Mixbau, das Punkthaus, der Riegelbau und die Reihenhäuser werden mit Gründächern ausgestattet, welche zur Reduzierung der Dachflächenerhitzung dienen. Durch Photovoltaik Paneele auf den Dächern wird für eine eigene und grüne Stromversorgung gesorgt.

### Schwammstadt-Prinzip

Dieses Prinzip sorgt dafür, dass große Bäume in befestigten Flächen überleben, und erzeugt unterhalb ein Retentionsvolumen, worin Regenwasser gespeichert wird. Zusätzlich wird ausreichend Raum für die Baumwurzeln geschaffen. Das Schwammstadt-Prinzip soll am Perlasplatz beziehungsweise an der Perlasgasse angewendet werden (Arbeitsgruppe Schwammstadt 2023).

„Auch die Vernetzung und Revitalisierung bestehender Frei- und Grünräume stellt einen wesentlichen Aspekt der Entwicklungsperspektive innerorts dar“ (Technische Universität Wien 2017, 52).

Abbildung 53: Lageplan Freiräume Etappe A – Wohnen am Ortsplatz



Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar  
Original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek

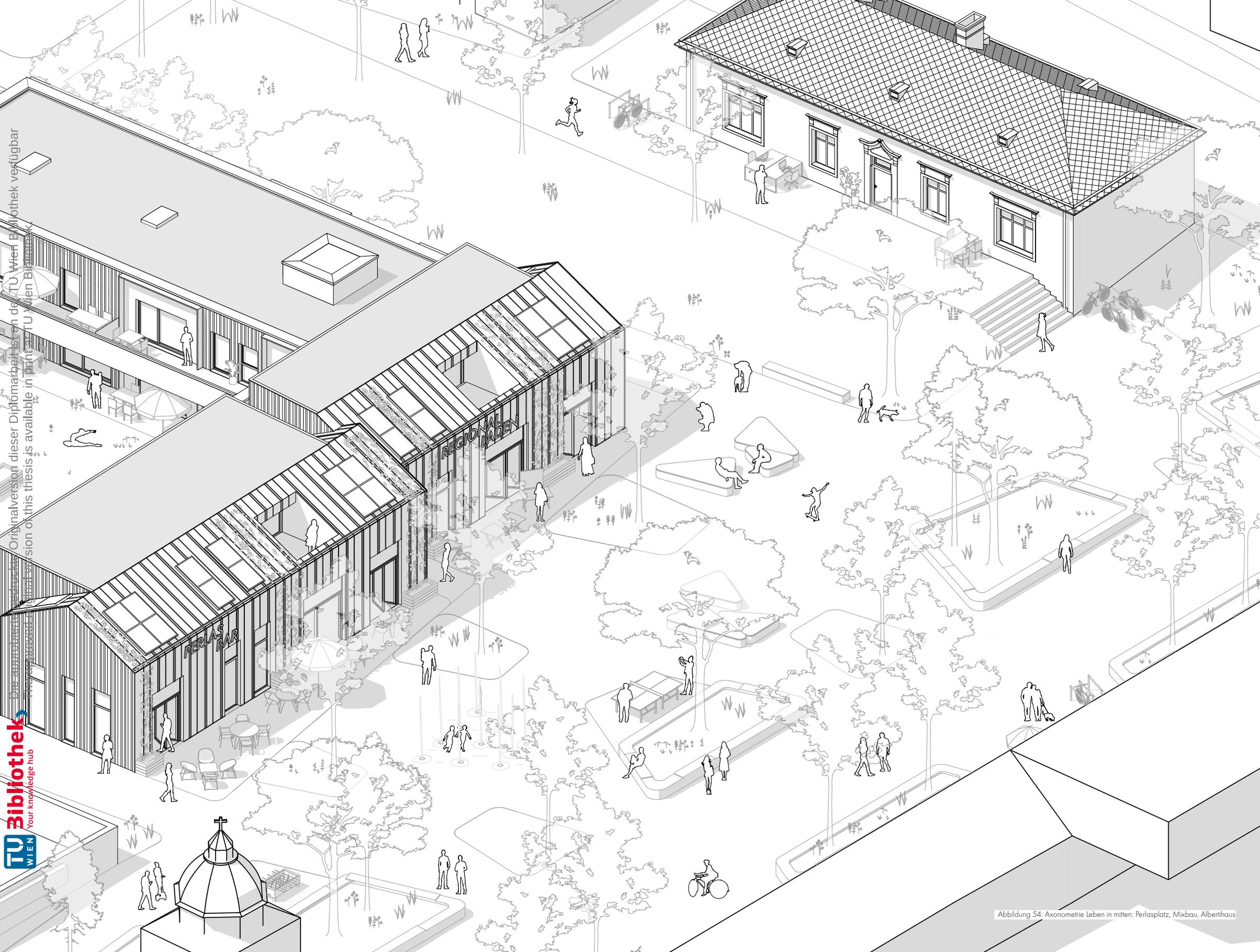


Abbildung 54: Axonometrie Leben in mitten: Perlasplatz, Mixbau, Albertihaus

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



Abbildung 55: Blick auf Perlasplatz und Mixbau

## Nutzungen

Für die Schüler\*innen der HLW soll es die Möglichkeit geben, während einem realen Betrieb lernen zu dürfen. Die Perlasbar soll von einem Betreiber geführt werden und beispielsweise einmal in der Woche von Schüler\*innen unterstützt werden. Dabei können die Schüler\*innen ihren Serviceunterricht sowie den Wein-, Bier-, Kaffee-, oder Cocktailsommelier ausüben. Bürger\*innen aus Biedermansdorf treffen aufeinander und können den Nachmittag und Abend gemeinsam mit einem Glas Wein ausklingen lassen.

Unter dem Motto „**Gessen wird, was reif ist**“ (Weidinger 2016), befindet sich neben der Perlasbar der Regionalladen. Es wird immer wichtiger, welche Herkunft Lebensmittelprodukte haben und ob sie aus biologischer Landwirtschaft stammen. Biedermansdorf sowie die umliegenden Orte besitzen viele Bauernbetriebe, welche ihre regionalen Produkte im Regionalladen verkaufen können. Dafür ist jedoch kein Personal notwendig, da es ein digitaler Selbstbedienungsladen ist.

Angrenzend am Regionalladen befindet sich ein Gemeinschaftsraum für die Bewohner\*innen, in dem gemeinsam gekocht, gespielt und geplaudert werden kann. Der Gemeinschaftsraum öffnet sich zum Perlasplatz um die Bewohner\*innen in das Geschehen zu integrieren.

Der Gemeinschaftsraum, der Regionalladen und die Perlasbar besitzen in der Ostfassade Fallschiebeelemente, wodurch sich die Innenräume mit dem Perlasplatz verbinden können.

Die Sanitäreinheiten der Perlasbar können nach Bedarf auch außerhalb der Öffnungszeiten genutzt werden, da die Perlasbar, der Regionalladen und die Sanitäreinheiten über einen gemeinsamen Windfang verbunden sind.

Richtung Schlosspark werden ein- und zweigeschoßige Wohnungen mit privaten Gärten und einem Gemeinschaftsspielgarten situiert.

Auch im Obergeschoß befinden sich Wohnungen mit privaten Außenbereichen und einem Gemeinschaftsdachgarten.

Insgesamt sind zwei 2-Zimmer Wohnungen, zwei 3-Zimmer Wohnungen und zwei 4-Zimmer Wohnungen geplant.

Das Albertihaus soll von Bürger\*innen als gemeinschaftlicher, ortsunabhängiger und flexibler Arbeits- und Lernraum genutzt werden können. Personen, welche zu Hause nicht ausreichend Platz zur Verfügung haben, können dort ihre Arbeit ausüben. Schüler\*innen können dort in Pausen, nach der Schule oder an Wochenenden gemeinsam beziehungsweise alleine lernen.

Der Denkmalschutz des Albertihauses bleibt unverändert und wird lediglich gepflegt. Nichttragende Innenwände werden entfernt und tragende Wände werden an das neue Raumprogramm angepasst.

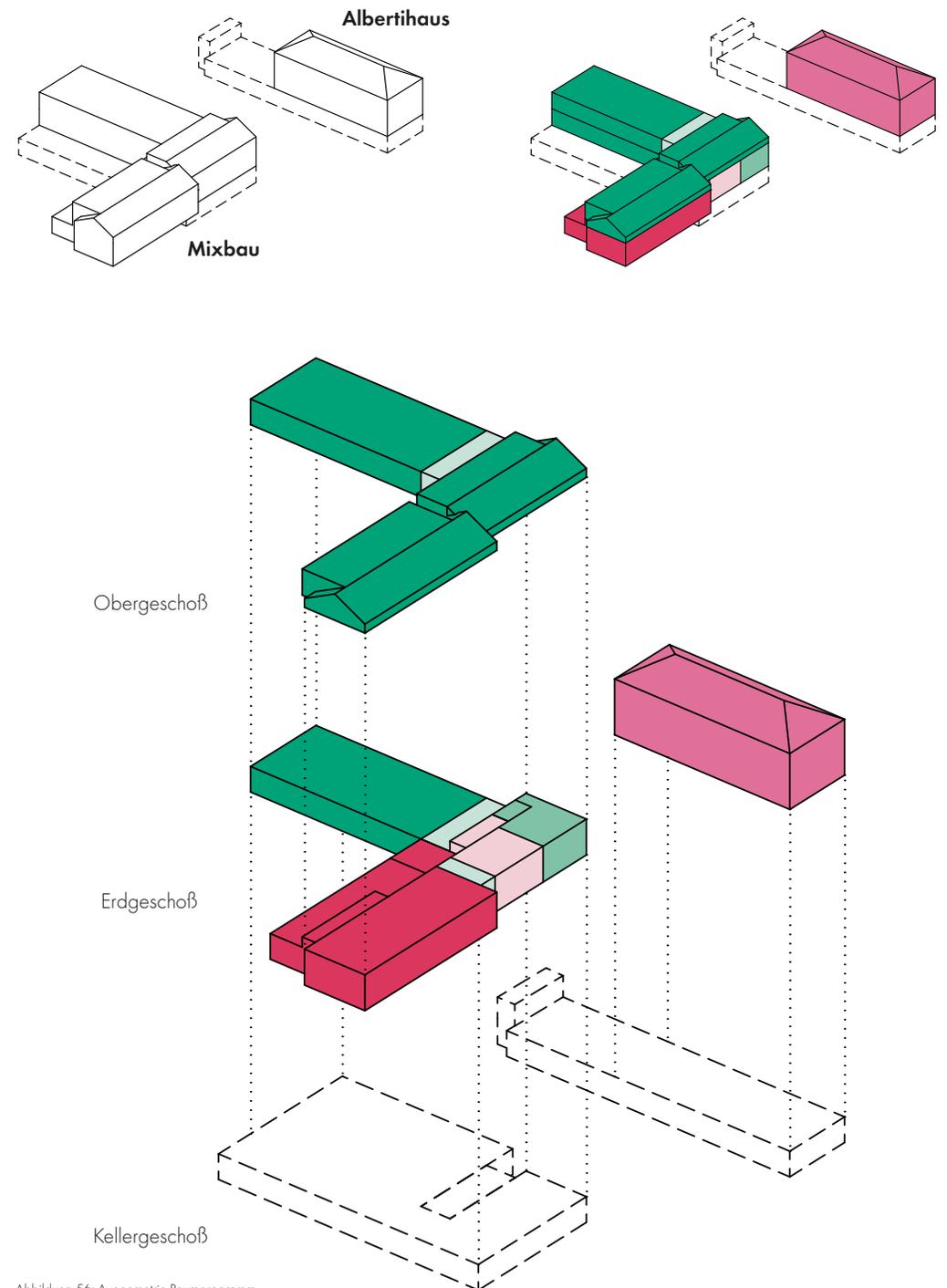


Abbildung 56: Axonometrie Raumprogramm

■ Wohnen - 2 Zimmer, 3 Zimmer, 4 Zimmer  
 ■ Gemeinschaftsraum mit Nebenräumen  
 ■ Erschließungen

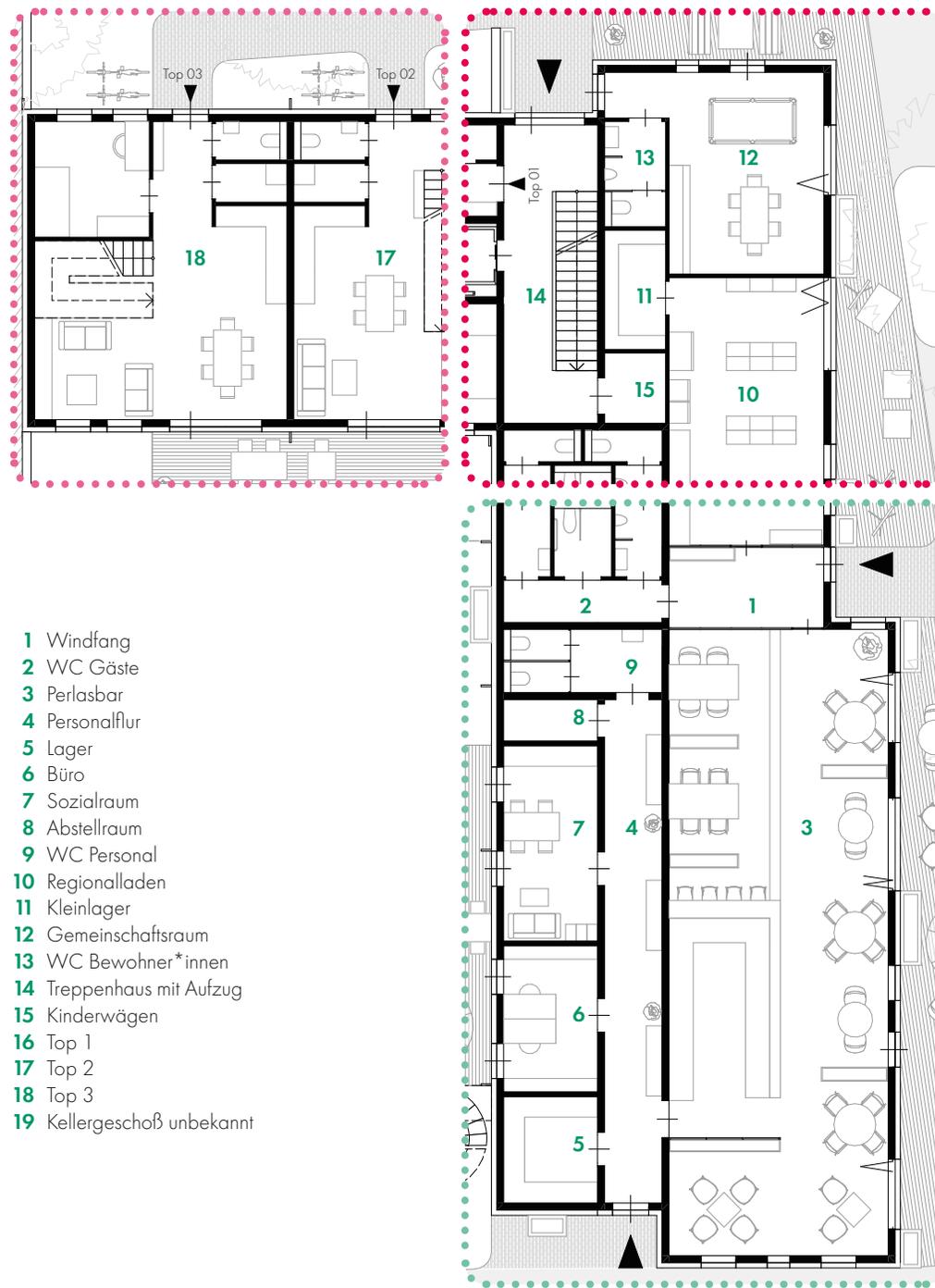
■ Perlasbar mit Nebenräumen  
 ■ Gemeinschaftsbüro mit Nebenräumen  
 ■ Regionalladen mit Nebenräumen

# Erdgeschoß Mixbau

m 1: 500



m 1: 200

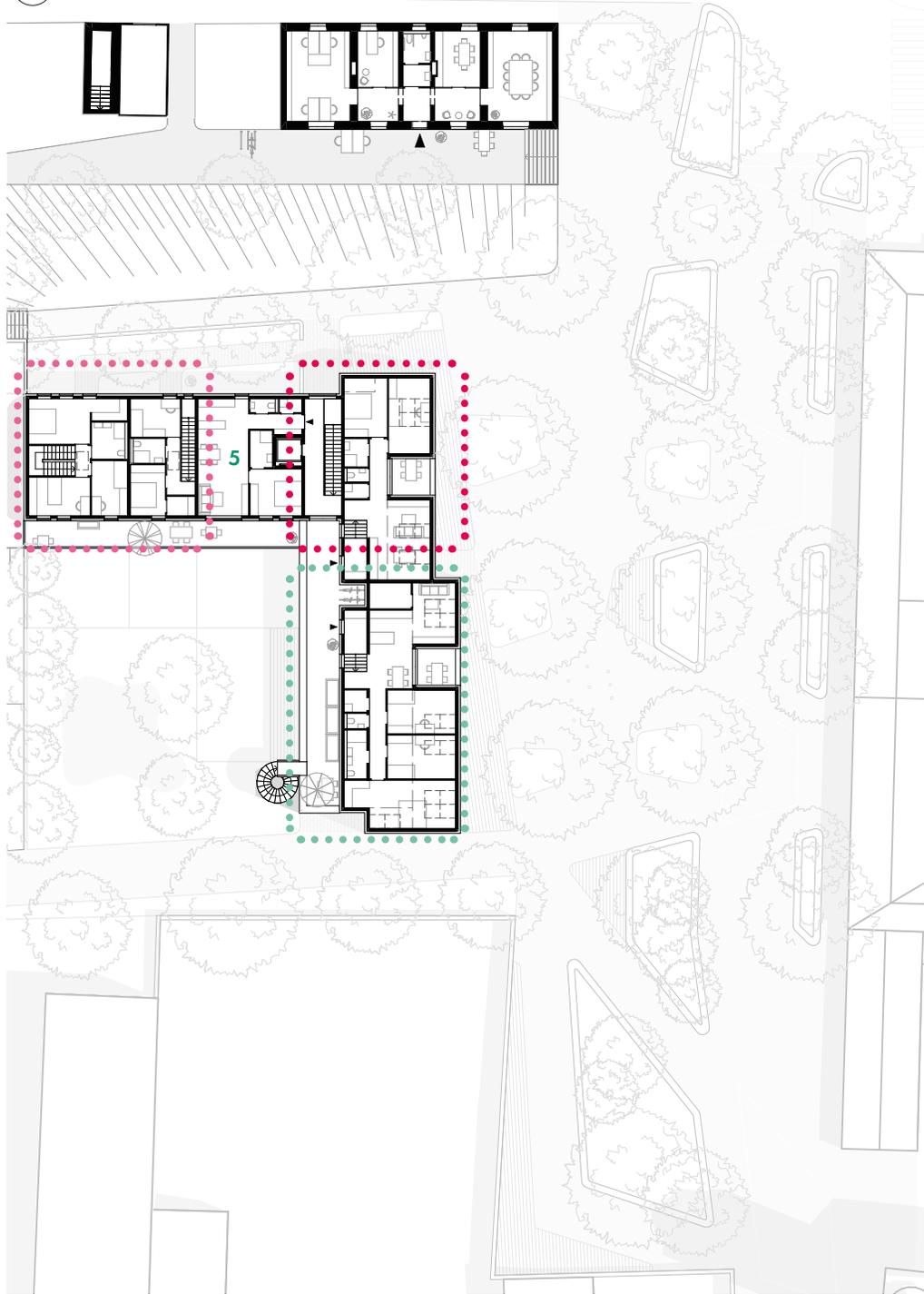


- 1 Windfang
- 2 WC Gäste
- 3 Perlasbar
- 4 Personalfur
- 5 Lager
- 6 Büro
- 7 Sozialraum
- 8 Abstellraum
- 9 WC Personal
- 10 Regionalladen
- 11 Kleinlager
- 12 Gemeinschaftsraum
- 13 WC Bewohner\*innen
- 14 Treppenhaus mit Aufzug
- 15 Kinderwagen
- 16 Top 1
- 17 Top 2
- 18 Top 3
- 19 Kellergeschoß unbekannt

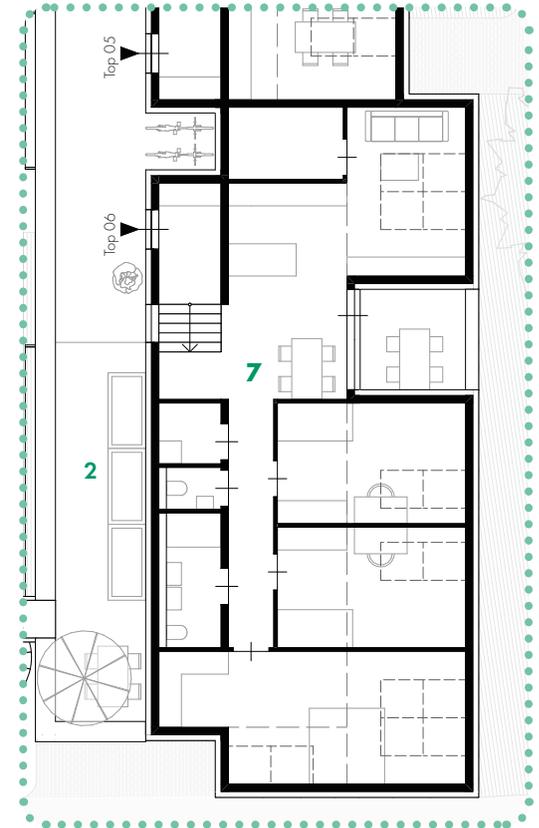
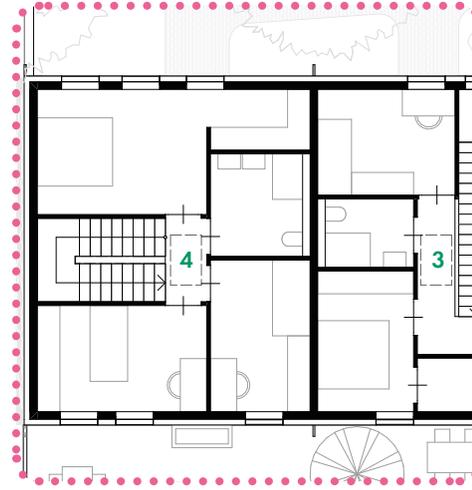
Abbildung 57: Erdgeschoß Mixbau

# Obergeschoß Mixbau

m 1: 500



m 1: 200

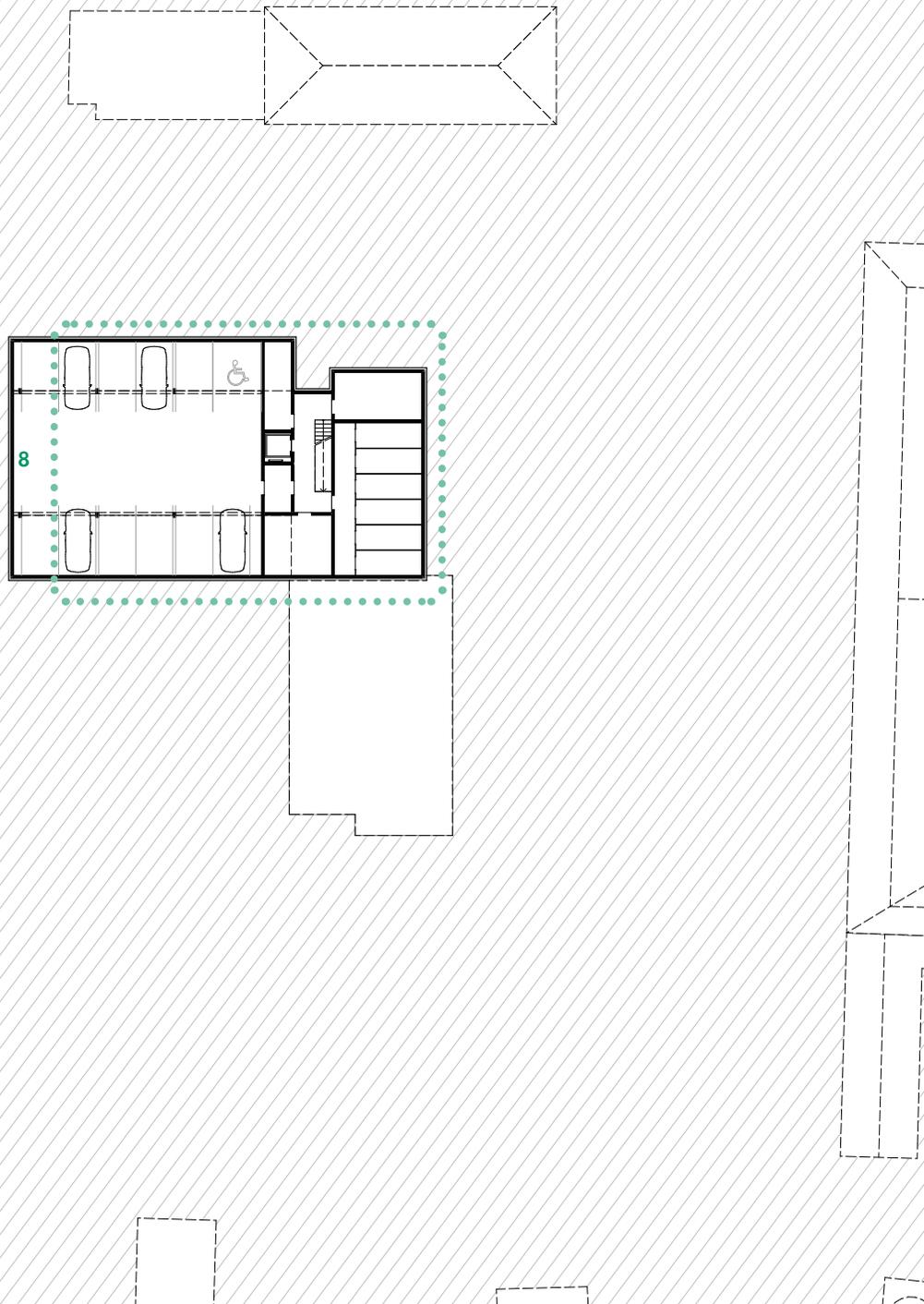


- 1 Treppenhaus mit Aufzug
- 2 Gemeinschaftsdachgarten
- 3 Top 2: Obergeschoß
- 4 Top 3: Obergeschoß
- 5 Top 4
- 6 Top 5
- 7 Top 6

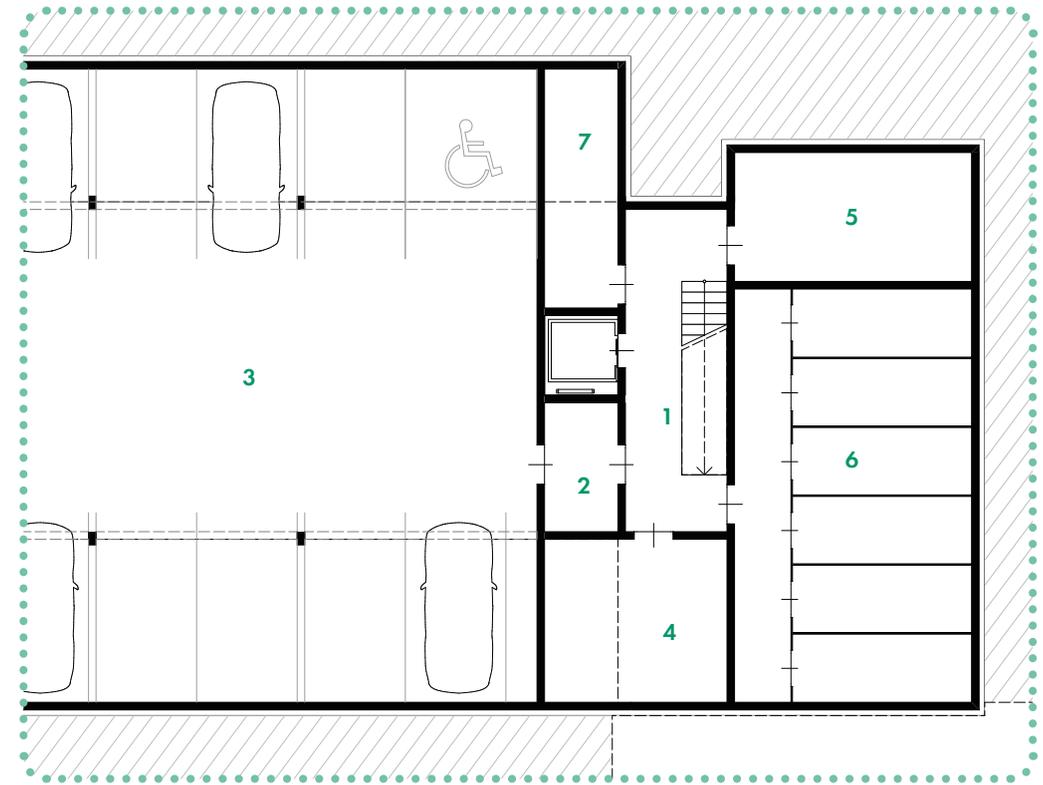
Abbildung 58: Obergeschoß Mixbau

## Kellergeschoß Mixbau

m 1: 500



m 1: 200



- 1 Treppenhaus mit Aufzug
- 2 Schleuse
- 3 Tiefgarage (erweiterbar)  
12 PKW-Stellplätze
- 4 Technik
- 5 Fahrräder
- 6 Kellerabteile
- 7 Zählraum
- 8 Mögliche Erweiterung Tiefgarage

Abbildung 59: Kellergeschoß Mixbau

# Erdgeschoß Albertihaus

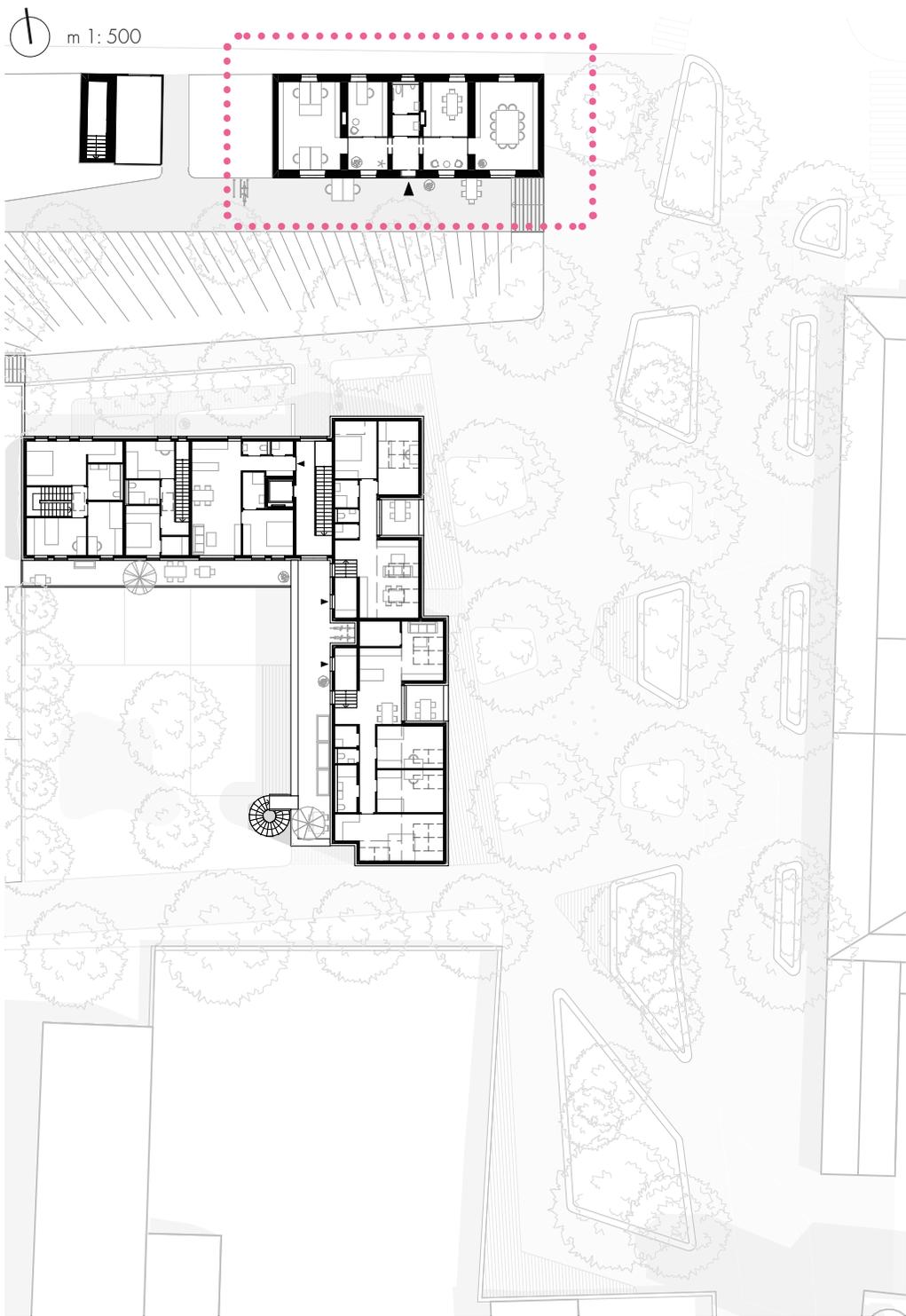
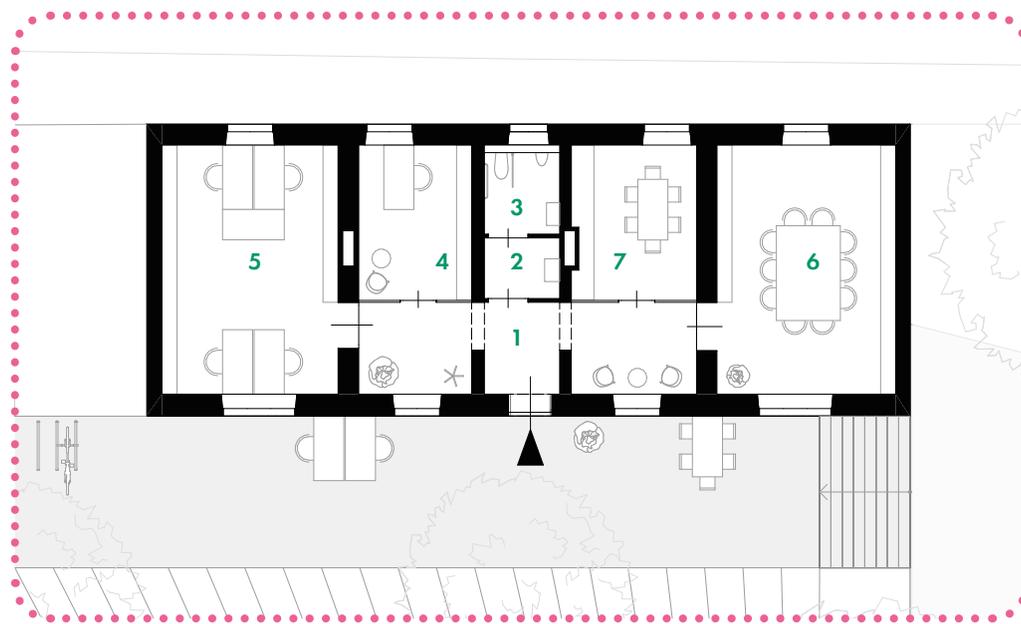


Abbildung 60: Erdgeschoß Albertihaus

m 1: 200



- 1 Vorraum
- 2 Waschraum
- 3 WC
- 4 Konzentrationsraum
- 5 Lern- und Arbeitsraum
- 6 Besprechungsraum
- 7 Teeküche

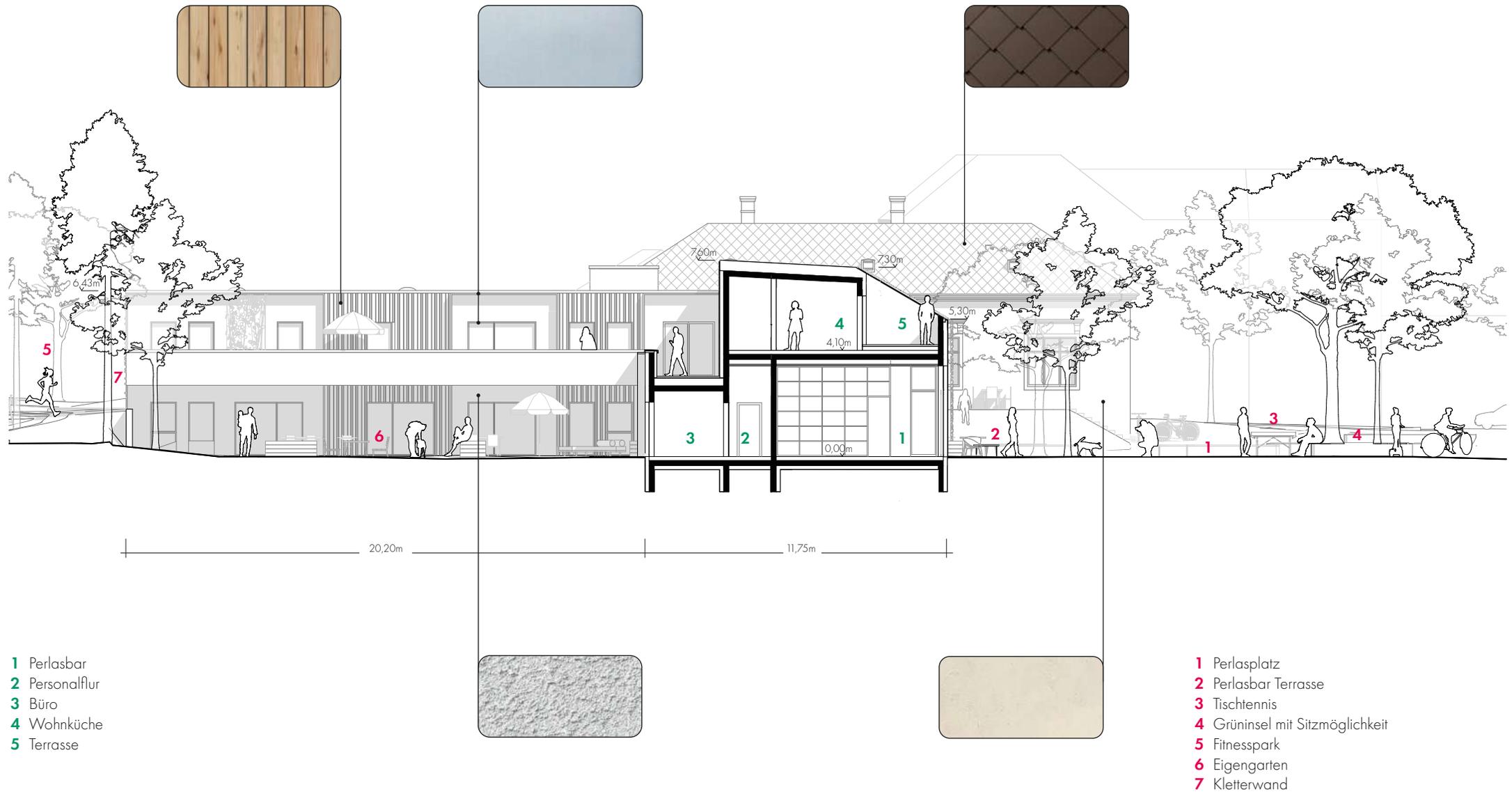
Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar  
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.



Abbildung 61: Blick auf Alberthaus, Perlasplatz und Mixbau

# Schnitt A

m 1: 200



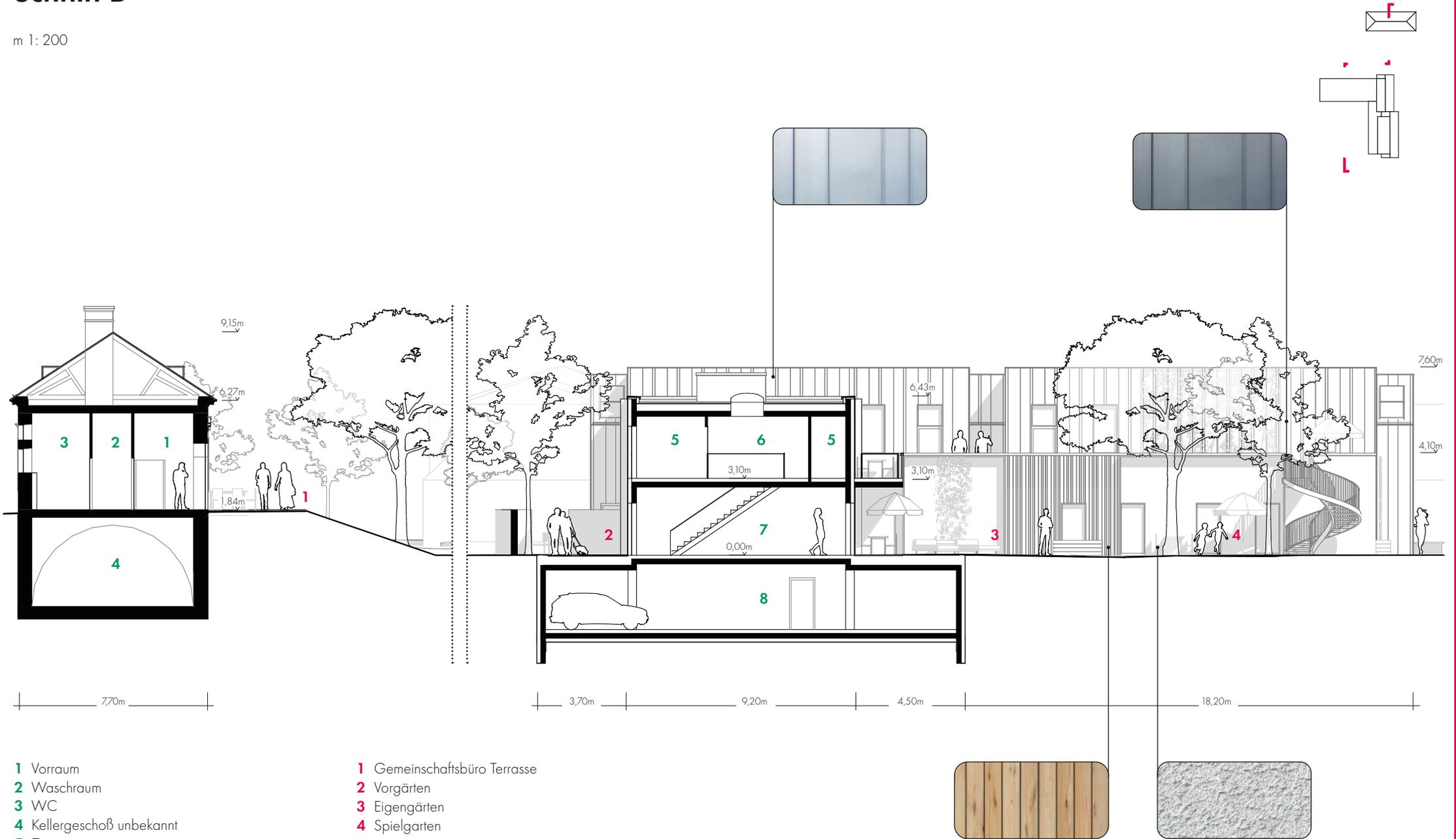
- 1 Perlasbar
- 2 Personalfur
- 3 Büro
- 4 Wohnküche
- 5 Terrasse

- 1 Perlasplatz
- 2 Perlasbar Terrasse
- 3 Tischtennis
- 4 Grüninsel mit Sitzmöglichkeit
- 5 Fitnesspark
- 6 Eigengarten
- 7 Kletterwand

Abbildung 62: Schnitt A

# Schnitt B

m 1: 200



- 1 Vorraum
- 2 Waschraum
- 3 WC
- 4 Kellergeschoß unbekannt
- 5 Zimmer
- 6 Flur
- 7 Wohnküche
- 8 Tiefgarage

- 1 Gemeinschaftsbüro Terrasse
- 2 Vorgärten
- 3 Eigengärten
- 4 Spielgarten



Abbildung 63: Schnitt B

# Ansicht Ost

m 1: 200



- 1 Perlasbar Terrasse
- 2 Regionalladen Terrasse
- 3 Gemeinschaftsraum Terrasse
- 4 Mobile Sitz- und Liegemöbel
- 5 Gemeinschaftsbüro Terrasse

Abbildung 64: Ansicht Ost

# Ansicht Nord

m 1: 200



Abbildung 65: Ansicht Nord

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

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.



Abbildung 66: Blick auf Spielgarten und Mixbau

## Materialeinsatz



Aluminium Stehfalz Hellgrau -  
Fassade/Dach Mixbau



Aluminium Stehfalz Grau -  
Fassade/Dach Mixbau



Kieferlamellen Natur - Fassade  
Mixbau



Grobputz Weiß - Fassade Mixbau



Dachraute (Farbe wie Bestand) -  
Walmdach Albertihaus



Beton Besenstrich -  
Eingangsbereiche



Wassergebundene Decke (Splitt/  
Kies/Schotter) - Nebenwege



Kieferbelag Natur - Terrassen



Putz (Farbe wie Bestand) -  
Fassade Albertihaus



Plasterstein Hell - Hauptwege

## Flächenaufstellung

### Erdgeschoß Mixbau

Windfang	10,3 m <sup>2</sup>
WC Gäste	18,5 m <sup>2</sup>
Perlasbar	112,5 m <sup>2</sup>
Personalfur	23,7 m <sup>2</sup>
Lager	8,2 m <sup>2</sup>
Büro	11,3 m <sup>2</sup>
Sozialraum	15,1 m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,2 m <sup>2</sup>
WC Personal	7,7 m <sup>2</sup>
Regionalladen	29,4 m <sup>2</sup>
Kleinlager	6,0 m <sup>2</sup>
Gemeinschaftsraum	28,0 m <sup>2</sup>
WC Bewohner*innen	5,0 m <sup>2</sup>
Treppenhaus mit Aufzug	16,8 m <sup>2</sup>
Kinderwagen	3,5 m <sup>2</sup>
Top 1	56,6 m <sup>2</sup>
Top 2	38,3 m <sup>2</sup>
Top 3	58,8 m <sup>2</sup>
Nutzfläche Gesamt	452,9 m <sup>2</sup>
Bruttogeschosßfläche	539,3 m <sup>2</sup>

### Kellergeschoß Mixbau

Treppenhaus mit Aufzug	21,1 m <sup>2</sup>
Schleuse	6,6 m <sup>2</sup>
Tiefgarage (erweiterbar)	285,4 m <sup>2</sup>
12 PKW-Stellplätze	
Technik	20,9 m <sup>2</sup>
Fahrräder	21,4 m <sup>2</sup>
Kellerabteile	67,6 m <sup>2</sup>
Zählerraum	12,3 m <sup>2</sup>
Nutzfläche Gesamt	435,3 m <sup>2</sup>

### Obergeschoß Mixbau

Treppenhaus mit Aufzug	13,8 m <sup>2</sup>
Gemeinschaftsdachgarten	24,0 m <sup>2</sup>
Top 2	34,2 m <sup>2</sup>
Top 3	49,6 m <sup>2</sup>
Top 4	56,6 m <sup>2</sup>
Top 5	70,2 m <sup>2</sup>
Top 6	99,7 m <sup>2</sup>
Nutzfläche Gesamt	348,1 m <sup>2</sup>
Bruttogeschosßfläche	466,7 m <sup>2</sup>

### Erdgeschoß Albertihaus

Vorraum	21,0 m <sup>2</sup>
Waschraum	3,2 m <sup>2</sup>
WC	4,3 m <sup>2</sup>
Konzentrationsraum	12,3 m <sup>2</sup>
Lern- und Arbeitsraum	30,7 m <sup>2</sup>
Besprechungsraum	33,7 m <sup>2</sup>
Teeküche	13,6 m <sup>2</sup>
Nutzfläche Gesamt	118,8 m <sup>2</sup>
Bruttogeschosßfläche	156,3 m <sup>2</sup>

**Nutzfläche Mixbau (exkl. KG) 801,0 m<sup>2</sup>**  
**Nutzfläche Albertihaus (exkl. KG) 118,8 m<sup>2</sup>**

**Bruttogeschosßfläche Mixbau 1.006,0 m<sup>2</sup> (exkl. KG)**  
**Bruttogeschosßfläche Albertihaus 156,3 m<sup>2</sup> (exkl. KG)**



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.



Abbildung 67: Blick von Windfang in Perlasbar

# Innenansichten

m 1:50

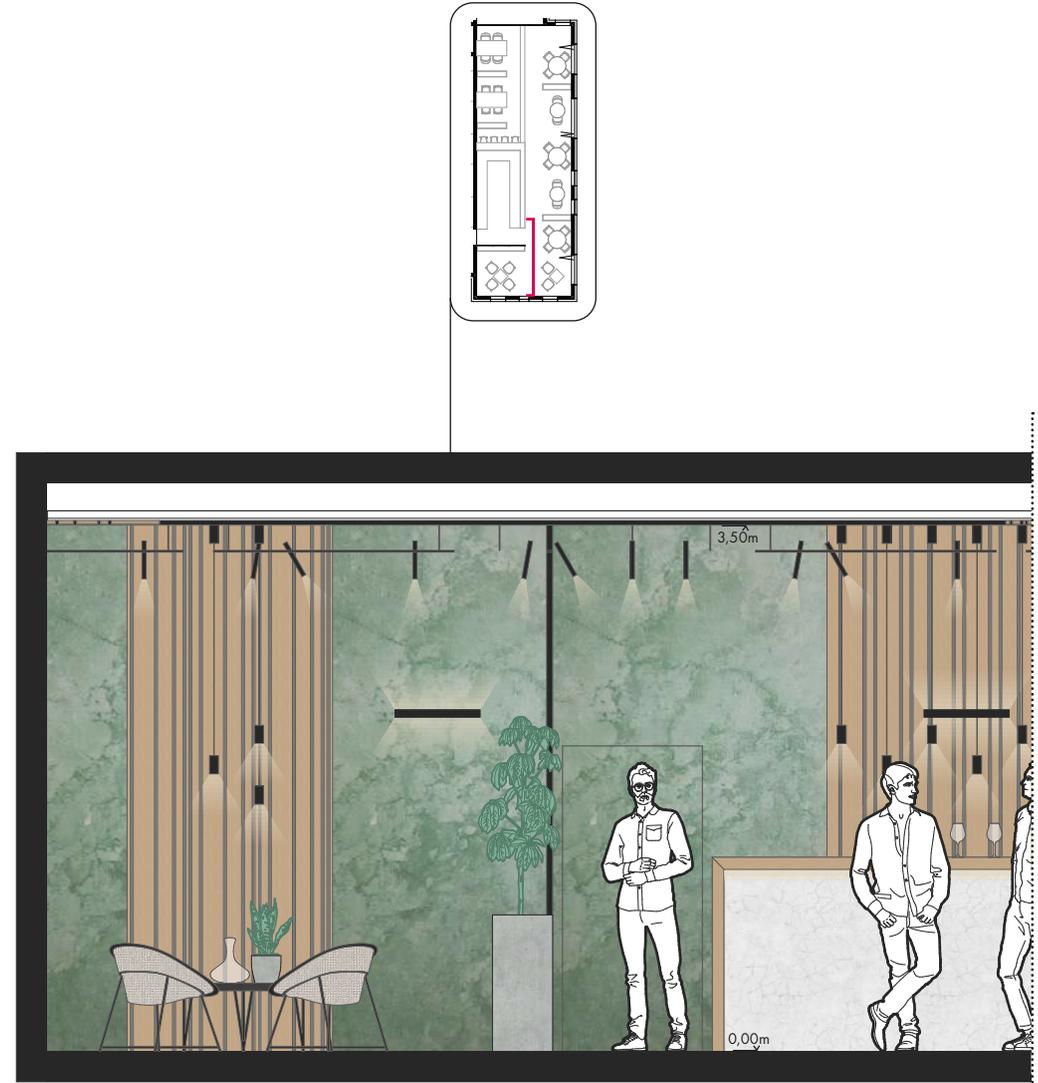


Abbildung 68: Innenansicht 1

# Innenansichten

m 1: 50

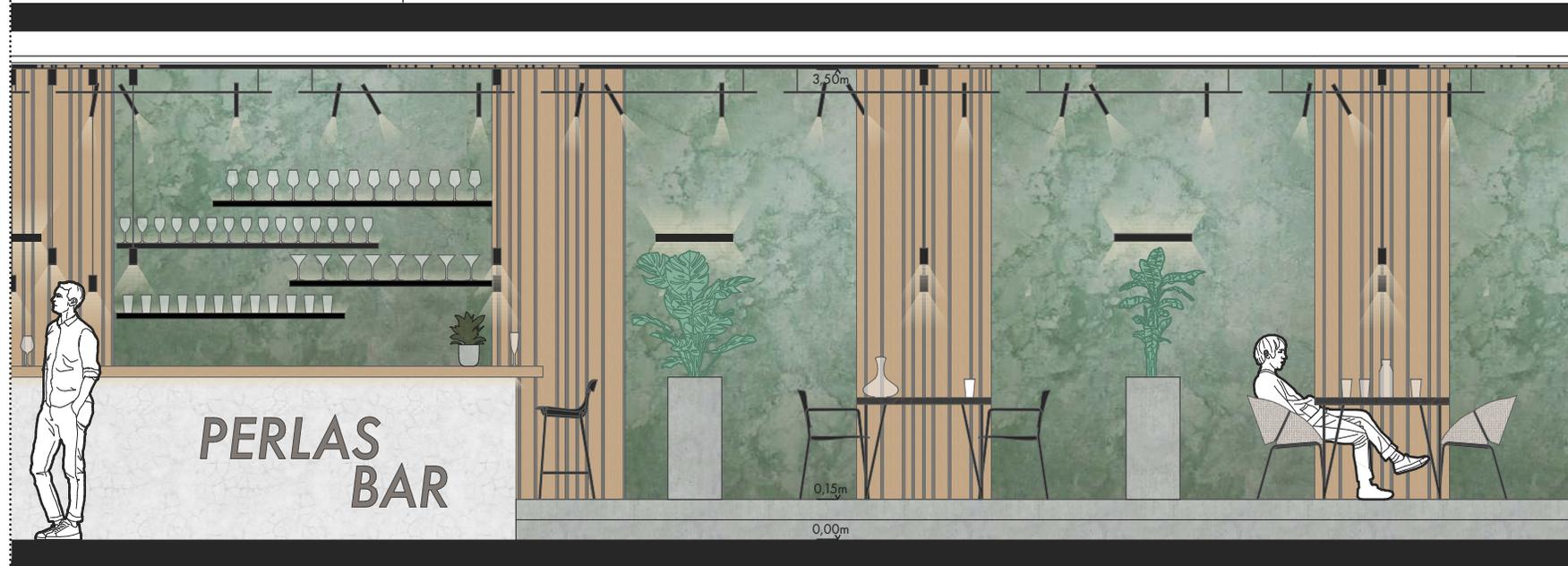
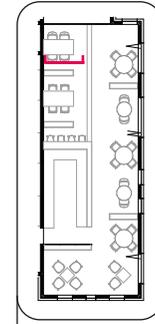
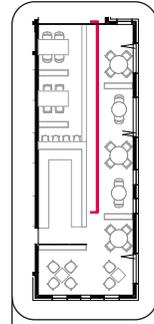


Abbildung 69: Innenansicht 1 und 2

# Innenansichten

m 1: 50

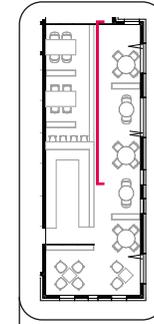
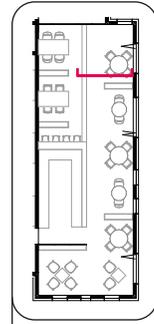


Abbildung 70: Innenansicht 2 und 3

# Innenansichten

m 1: 50

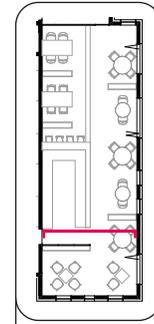
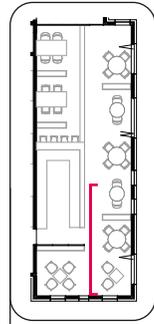
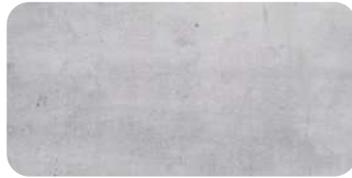


Abbildung 71: Innenansicht 3 und 4

# Materialeinsatz



Sichtbeton - Wände und Pflanztröge



Eichen Natur - Boden und Fenster



Feinsteinzeug Grün-Grau - Wände



Keramik Schwarz-Braun - Tischplatten



Keramik Weiß-Grau - Bar



Textil Beige - Stühle



Textil Schwarz - Stühle



Eichenlamellen Natur - Wände und Decken



Kellenstrichputz - Decke



Metall Schwarz - Stühle, Tische und Beleuchtung

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.

PERLAS  
BAR

Abbildung 72: Blick in Perlasbar Richtung Windfang



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.



Abbildung 73: Blick auf Perlasbar Terrasse, Perlasplatz und Albertthaus

# ANHANG

# Abbildungsverzeichnis

Alle nicht nachgewiesenen und angeführten Abbildungen stammen vom Autor.

Abbildung 1: Landkarte Österreich. Erstellt nach Niederösterreich Atlas. Zugriffen am 12. Oktober 2022. <https://www.noegv.at/noe/Karten-Geoinformationen/Karten-Geoinformationen.html>

Abbildung 2: Landkarte Niederösterreich, Industrieviertel. Erstellt nach Niederösterreich Atlas. Zugriffen am 12. Oktober 2022. <https://www.noegv.at/noe/Karten-Geoinformationen/Karten-Geoinformationen.html>

Abbildung 3: Landkarte Bezirk Mödling. Erstellt nach Niederösterreich Atlas. Zugriffen am 12. Oktober 2022. <https://www.noegv.at/noe/Karten-Geoinformationen/Karten-Geoinformationen.html>

Abbildung 4: Landkarte Biedermannsdorf. Erstellt nach Niederösterreich Atlas. Zugriffen am 12. Oktober 2022. <https://www.noegv.at/noe/Karten-Geoinformationen/Karten-Geoinformationen.html>

Abbildung 5: Flächennutzung 2020. Erstellt nach Statistik Austria 2020. Statistik Austria. Zugriffen am 18. Oktober 2022. <https://www.statistik.at/>

Abbildung 6: Bevölkerungsentwicklung 1869 bis 2022. Erstellt nach Statistik Austria 2022. Statistik Austria. Zugriffen am 18. Oktober 2022. <https://www.statistik.at/>

Abbildung 7: Blick vom Haidweg auf die Ortsmitte Biedermannsdorf 2023

Abbildung 8: Biedermannsdorf im Franziszeischen Kataster 1818. Karl Stiglbauer: Biedermannsdorf. Der Wandel eines Bauerndorfes zur Stadtrandgemeinde von Wien. Marktgemeinde Biedermannsdorf, 2004, Seite 10.

Abbildung 9: Gartenfront Palais Perlas 1846. Karl Stiglbauer: Biedermannsdorf. Der Wandel eines Bauerndorfes zur Stadtrandgemeinde von Wien. Marktgemeinde Biedermannsdorf, 2004, Seite 14.

Abbildung 10: Perlashof 2023

Abbildung 11: Wirtschaftshof Perlashof und Nordansicht des Albertihauses 1846. Karl Stiglbauer: Biedermannsdorf. Der Wandel eines Bauerndorfes zur Stadtrandgemeinde von Wien. Marktgemeinde Biedermannsdorf, 2004, Seite 15.

Abbildung 12: Albertihaus 2023

Abbildung 13: Schloss Wasenhof 1730. Karl Stiglbauer: Biedermannsdorf. Der Wandel eines Bauerndorfes zur Stadtrandgemeinde von Wien. Marktgemeinde Biedermannsdorf, 2004, Seite 32.

Abbildung 14: Schloss Wasenhof 2023

Abbildung 15: „neues Stephaneum“ um 1900. Karl Stiglbauer: Biedermannsdorf. Der Wandel eines Bauerndorfes zur Stadtrandgemeinde von Wien. Marktgemeinde Biedermannsdorf, 2004, Seite 99.

Abbildung 16: Höhere Lehranstalt für wirtschaftliche Berufe 2023

Abbildung 17: Bestehendes Planungsgebiet. Basiskarte Google Earth 2022. Zugriffen am 14. November 2022.

<https://www.google.com/intl/de/earth/>

Abbildung 18: Blick von Perlasgasse auf Perlashof, HLW und Albertihaus 2023

Abbildung 19: Blick von Perlasgasse auf Perlashof, Pfarrkirche und Albertihaus 2023

Abbildung 20: Blick von Albertihaus auf Perlashof, Pfarrkirche und ehemaligen Klassenzimmer 2023

Abbildung 21: Blick von Perlasgasse auf ehemalige Klassenzimmer und Albertihaus 2023

Abbildung 22: Blick von der Perlasgasse auf ehemalige Klassenzimmer 2023

Abbildung 23: Blick auf ehemaliges Klassenzimmer (Hintergrund Perlashof) 2023

Abbildung 24: Blick von Gartenseite auf Albertihaus 2023

Abbildung 25: Blick von Josef Bauer-Straße auf Albertihaus 2023

Abbildung 26: Ehemalige Räumlichkeiten Jugendtreff 2022

Abbildung 27: Ehemalige Räumlichkeiten Parteilokal (SPÖ) 2022

Abbildung 28: Bestandsplan Albertihaus, Grundriss Erdgeschoß

Abbildung 29: Bestandsplan Albertihaus, Querschnitt

Abbildung 30: Lageplan Infrastruktur

Abbildung 31: Lageplan Mobilität

Abbildung 32: Lageplan öffentliche Freiräume

Abbildung 33: Lageplan öffentliche Gebäude

Abbildung 34: Piktogramm Etappen A, B, C

Abbildung 35: Lageplan Rahmenplan. Erstellt nach Schloss Biedermannsdorf Projektentwicklungsgesellschaft m.b.H., 2019, Seite 46 und 49ff. unveröffentlichtes Dokument.

Abbildung 36: Piktogramm Etappe A

Abbildung 37: Lageplan Etappe A – Wohnen am Ortsplatz. Erstellt nach Schloss Biedermannsdorf Projektentwicklungsgesellschaft m.b.H., 2019, Seite 53 und 56. unveröffentlichtes Dokument.

# Abbildungsverzeichnis

Alle nicht nachgewiesenen und angeführten Abbildungen stammen vom Autor.

Abbildung 38: Ehemalige Klassenzimmer 2023

Abbildung 39: Scheune 2023

Abbildung 40: Lageplan Abbruch bestehender Gebäude

Abbildung 41: Ziele für die Mitte

Abbildung 42: Lageplan Ausschnitt Ortsstraße, Perlasgasse, Josef Bauer-Straße

Abbildung 43: Gebäudekonzept entlang der Perlasgasse

Abbildung 44: Perspektive Blick Richtung Albertihaus: Bebauungsvorschlag Rahmenplan

Abbildung 45: Schemaschnitt durch das Planungsgebiet: Gebäudehöhenanpassung

Abbildung 46: Perspektive Blick Richtung Pfarrkirche: Bebauungsvorschlag in • mitten

Abbildung 47: Schemaschnitt durch das Planungsgebiet: Gebäudehöhenanpassung

Abbildung 48: Schwarzplan

Abbildung 49: Axonometrie Etappe A – Wohnen am Ortsplatz

Abbildung 50: Lageplan Etappe A – Wohnen am Ortsplatz

Abbildung 51: Lageplan Etappe A – Wohnen am Ortsplatz

Abbildung 52: Lageplan Nutzungen Etappe A – Wohnen am Ortsplatz

Abbildung 53: Lageplan Freiräume Etappe A – Wohnen am Ortsplatz

Abbildung 54: Axonometrie Leben in • mitten: Perlasplatz, Mixbau, Albertihaus

Abbildung 55: Blick auf Perlasplatz und Mixbau

Abbildung 56: Axonometrie Raumprogramm

Abbildung 57: Erdgeschoß Mixbau

Abbildung 58: Obergeschoß Mixbau

Abbildung 59: Kellergeschoß Mixbau

Abbildung 60: Erdgeschoß Albertihaus

Abbildung 61: Blick auf Albertihaus, Perlasplatz und Mixbau

Abbildung 62: Schnitt A

Abbildung 63: Schnitt B

Abbildung 64: Ansicht Ost

Abbildung 65: Ansicht Nord

Abbildung 66: Blick auf Spielgarten und Mixbau

Abbildung 67: Blick von Windfang in Perlasbar

Abbildung 68: Innenansicht 1

Abbildung 69: Innenansicht 1 und 2

Abbildung 70: Innenansicht 2 und 3

Abbildung 71: Innenansicht 3 und 4

Abbildung 72: Blick in Perlasbar Richtung Windfang

Abbildung 73: Blick auf Perlasbar Terrasse, Perlasplatz und Albertihaus

# Quellenverzeichnis

## Literatur

Bednar, Hans und Meyer-Cech, Kim. 2003. Südheide: Das namenlose Wunderland vor den Toren Wiens. Wien: Mandelbaum.

Bundeskanzleramt Österreich. 2017. Dritter Baukultur Report: Szenarien und Strategien 2050. Wien: Bundeskanzleramt Österreich.

Bundesministerium für Arbeit, Soziales und Konsumentenschutz. 2015. Unterwegs im Leben: Denkanstöße für eine alter(n)sgerechte Gestaltung des öffentlichen Raums. Wien: Bundesministerium für Arbeit, Soziales und Konsumentenschutz.

DI Dr. Prof. Alfons Dworsky und Mag. Nina Kallina. 2021. Baukultur und Bodenverbrauch: Band 65, Seite 12ff. Sankt Pölten: Amt der NÖ Landesregierung.

DI Dr. Helmut Floegl, Univ.-Prof. Dipl.Arch.ETH Dr. Christian Hanus, DI Dr. Bernhard Schneider und DI Manfred Sonnleithner. 2021. Baukultur und Bodenverbrauch: Band 65, Seite 40ff. Sankt Pölten: Amt der NÖ Landesregierung.

Stiglbauer, Karl. 2004. Biedermansdorf: Der Wandel eines Bauerndorfes zu Stadtrandgemeinde von Wien. Biedermansdorf: Eigenverlag der Marktgemeinde Biedermansdorf.

Strahammer, Anton. 1999. Biedermansdorfer Heimaturkunde. Wien: Verlag Österreich.

Technische Universität Wien Department für Raumplanung und Institut für Städtebau, Landschaftsarchitektur und Entwerden Fachbereich Landschaftsplanung und Gartenkunst und Dillinger, Ruland, Urci und Ziegler. 2017. Ebreichsdorf am Zug: Ideen zur Entwicklung der Gemeinde. Wien: Technische Universität Wien, Department für Raumplanung.

## Quellen der Marktgemeinde Biedermansdorf

Marktgemeinde Biedermansdorf. 2011. Verordnung Bebauungsbestimmungen.

Marktgemeinde Biedermansdorf. 2021. Verordnung Bausperre.

## Onlinequellen

Bundesdenkmalamt. 2009. Verordnung des Bundesdenkmalamtes betreffend den Verw. Bezirk Mödling, Niederösterreich. Zugegriffen am 2. Oktober 2022. [https://www.bda.gv.at/dam/jcr:2910b228-051d-4729-9201-364dc7bb0a1e/Verordnung\\_Moedling.pdf](https://www.bda.gv.at/dam/jcr:2910b228-051d-4729-9201-364dc7bb0a1e/Verordnung_Moedling.pdf)

HLW Biedermansdorf. Zugegriffen am 17. Jänner 2023. <https://www.hlw-bmdf.ac.at/>

Jandrinič, Judith. 2017. Pläne für das Schloss. Zugegriffen am 9. September 2022. <https://www.noen.at/moedling/biedermansdorf-plaene-fuer-das-schloss-kinderheim-plaene-schloss-54803257>

Jandrinič, Judith. 2018. Nutzung Schloss Biedermansdorf: Projekt wird gestartet. Zugegriffen am 9. September 2022. <https://www.noen.at/moedling/biedermansdorf-nutzung-schloss-biedermansdorf-projekt-wird-gestartet-austrian-real-estate-projekt-schloss-biedermansdorf-74361816>

Jandrinič, Judith. 2018. Perlashof neu: Kunst, Kultur & Miteinander. Zugegriffen am 9. September 2022. <https://www.noen.at/moedling/biedermansdorf-perlashof-neu-kunst-kultur-miteinander-beatrix-dalos-martin-eichtinger-114992893>

Marktgemeinde Biedermansdorf. Geschichtliches. Zugegriffen am 26. November 2022. <http://www.biedermansdorf.at/Geschichtliches>

Weidinger, Veronika. 2016. „Gessn wird, was reif ist“. Zugegriffen am 10. Jänner 2023. <https://fm4v3.orf.at/stories/1769194/index.html>

Arbeitsgruppe Schwammstadt. das Schwammstadt-Prinzip für Bäume. Zugegriffen am 3. Februar 2023. <https://www.schwammstadt.at/>

## Quellen des Eigentümers

Schloss Biedermansdorf Projektentwicklungsgesellschaft m.b.H. 2019. Biedermansdorf gemeinsam gestalten: Rahmenplan zur Entwicklung des Standortes Schloss Biedermansdorf. unveröffentlichtes Dokument.