DIPLOMARBEIT

Nutzungsszenarien wider den Leerstand -
Am Beispiel eines Stadthauses in Amstetten (NÖ)

ausgeführt zum Zwecke der Erlangung des akademischen Grades

Diplom-Ingenieurs

unter der Leitung von

Ao. Univ. Prof. Arch. Dipl.-Ing. Dr. techn. Bob Martens

E253 - Institut für Architektur und Entwerfen

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

Nina Haider, B.Sc.

Matrikelnummer: 01329030

Wien, Mai 2021

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.
TU Bibliothek WIEN Your knowledge hub

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

GENDER ERKLÄRUNG

Aus Gründen der Lesbarkeit wird in dieser Diplomarbeit darauf verzichtet geschlechterspezifische Formulierungen zu verwenden. Soweit personenbezogene Bezeichnungen nur in männlicher Form angeführt sind, beziehen sie sich auf Männer und Frauen in gleicher Weise.

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.

EIDESSTAATLICHE ERKLÄRUNG

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

Wien, Mai 2021

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

Die 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.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

KURZFASSUNG

KURZFASSUNG

Diese Diplomarbeit beschäftigt sich mit den immer höher werdenden Leerständen in den österreichischen (Klein-) Städten. Die damit verbundenen Auswirkungen werden in dieser Arbeit thematisiert und Problemstellungen aufgezeigt.

Zur Veranschaulichung der Thematik wird ein sogenanntes *„Stadthaus"* in der niederösterreichischen Stadtgemeinde Amstetten herangezogen. Diese Liegenschaft befindet sich in der Stadtmitte und dient als Bearbeitungsgrundlage für die weitere Abhandlung.

Obwohl dieses Gebäude nicht unmittelbar vom Leerstand betroffen ist, werden auch hier die Konsequenzen deutlich spürbar. Der Rückgang der belebten Stadtzentren bedeutet für die Liegenschaftseigentümer und deren Stadthäuser ein langer Kampf um dessen Erhaltung. Die Frage der Revitalisierung solcher innerstädtischen Objekte steht im Vordergrund.

Da diese Abfassung in Zusammenarbeit und mit Unterstützung der Stadtgemeinde Amstetten erarbeitet wurde, werden die mitwirkenden Organisationen im ersten Teil kurz vorgestellt. Im Anschluss werden drei Protagonisten anhand ihrer baulichen Historie beschrieben, da diese die Basis für die weitere Bearbeitung bilden. Bevor der architektonische Entwurf präsentiert wird, werden die Problemstellungen, Schwerpunkte und Ziele erläutert. Mit dem Entwurf folgt die planerische und gestalterische Ausarbeitung und die Veranschaulichung mittels Visualisierungen. Zum Abschluss werden Referenzbeispiele angeführt und die Ergebnisse präsentiert.

ABSTRACT

This thesis deals with the ever-increasing vacancies in the Austrian (small) cities. The implications are addressed in this work and problems are identified.

A so-called *„townhouse"* in the Lower Austrian municipality of Amstetten is used to illustrate the topic. This property is located in the center and serves as a basis for processing for the further treatment.

Although this building is not directly affected by the vacancy, the consequences are clearly felt here as well. The loss of inner city life means a long struggle for the property owners and their townhouses to preserve it. The question of the revitalization of such inner-city objects is in the foreground.

Since this draft was prepared in cooperation with the support of the municipality of Amstetten, the participating organisations are briefly presented in the first part. Subsequently, three protagonists are described on the basis of their architectural history, as these form the basis for further processing. Before the architectural design is presented, the problems, priorities and objectives are explained. The design is followed by the planning and design work and illustration with the help of visualizations. Finally, reference examples are given and the results will be presented.

Vorwort

In vielen österreichischen Kleinstädten wird der Wunsch nach einer wiederbelebten und attraktiven Innenstadt immer lauter. Die Ursachen, Auswirkungen und Problemstellungen sind oft die selben und können meist auf wenige Punkte zusammengefasst werden.

Diese Diplomarbeit beschäftigt sich in der Folge mit den teils hohen Leerständen in den Innenstädten. Als Schauplatz habe ich meine Heimatstadt Amstetten gewählt, in der ich 1994 geboren und aufgewachsen bin. Ich habe hier meine Schul- beziehungsweise Jugendzeit verbracht und deshalb einen besonderen Bezug zu dieser Stadt. Es ist auch hier deutlich spürbar, dass sich seit der Jahrtausendwende ein nachteiliger Wandel vollzieht. Für den Rückgang des Innenstadtlebens gibt es mehrere Gründe, welche ich im Zuge meiner Abfassung erläutern werde.

Ich möchte mich speziell mit den Liegenschaften im Zentrum von Amstetten beschäftigen, auf denen die sogenannten „*Stadthäuser*" ihren Platz gefunden haben. Ich werde auf die Thematik der bestehenden Leerstände und auf den damit verbundenen baulichen Verfall dieser Objekte eingehen.

In Form eines architektonischen Entwurfs anhand eines konkreten Objekts versuche ich herauszufinden, welche Nutzungsmöglichkeiten es für die teils vergessenen Stadthäuser geben könnte. Da es bereits zahlreiche Bemühungen gegeben hat, das Zentrum wieder zu beleben, möchte ich ebenfalls versuchen Anregungen zu finden, um die Menschen wieder in die Innenstadt zu bringen und diese als besonderen Ort wahrzunehmen.

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

Die 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.

Danksagung

Im Zuge meiner Ausarbeitung bin ich immer wieder auf viel Unterstützung, Begeisterung und großes Engagement gestoßen. Ich möchte die nachstehenden Zeilen nutzen, um meine Wertschätzung jenen Menschen gegenüber auszusprechen, welche mir mit ihrere Hilfe tatkräftig zur Seite gestanden haben.

Vorweg möchte ich mich bei meinen Eltern bedanken, welche für mich ein großes Vorbild sind und mich von Anbeginn meiner Ausbildung unterstützt haben.

Ein großes Dankeschön für sämtliche Hilfestellungen, Anregungen und Denkanstöße geht an meinen Betreuer Herrn Ao. Univ. Prof. Arch. Dipl.-Ing. Dr. techn. Bob Martens.

Für technische Fragen und Detaillösungen hatte mein vormaliger Chef Herr Baumeister Ing. Raimund Wieser stets ein offenes Ohr für mich. In mehreren Besprechungen nahm er sich Zeit, um mit mir den Entwurf durchzugehen. Er half mir ebenfalls bei den Verweisen auf sämtliche Normen und Richtlinien. Während meiner gesamten Ausbildung unterstützte mich Herr Baumeister Ing. Wieser und wurde für mich zu meinem Mentor und Vorbild. Ich bedanke mich vielmals für die lehrreiche und spannende Arbeitszeit in seinem Büro und freue mich auf sämtliche zukünftige Zusammenarbeit mit ihm.

Ich möchte mich bei Herrn Mag. pharm. Dr. Jörg Mitterdorfer bedanken, wessen Liegenschaft ich im Zuge meiner Diplomarbeit als Bearbeitungsgrundlage heranziehen durfte. Herr Mag. pharm. Dr. Mitterdorfer hat mir die Bestandspläne seines Objektes und weitere Unterlagen zur historischen Analyse übermittelt. Vielen Dank auch für die Bereitschaft zur Teilnahme an einem Interview und für die ausführlichen Antworten.

Besonderer Dank gilt Frau Mag. Karin Peter von der *„Themenbörse Abschlussarbeiten"*, mit welcher ich von Beginn meiner Idee an in engem Kontakt gestanden bin. Frau Mag. Peter hat sich immer wieder viel Zeit für mich genommen und mir sämtliche Kontaktaufnahmen ermöglicht und erleichtert. Es freut mich sehr, dass sie bereits beim ersten Gespräch mit den Vertretern der Stadtgemeinde Amstetten anwesend war und mich durch den gesamten Prozess begleitet hat.

Die Planeinsichtnahmen wurden mir vom Bauamt in Amstetten unter Vorlegung einer Vollmachtserklärung vom Liegenschaftseigentümer ermöglicht. Vielen Dank auch an die Mitarbeiter der Behörde, welche mir sämtliche Akte zur Verfügung gestellt und für meine Recherche etliche Scans und Kopien erstellt haben.

Die Unterlagen zu bereits stattgefundenen Umfragen in der Region wurden mir vom Stadtmarketing Amstetten unter der Leitung von Herrn Georg Trimmel übergeben. Ich bekam auch weitere Umfrageergebnisse von der NÖ Regional GmbH, in der sich Regionalberaterin Frau Maria Huemer um die rasche Übermittlung bemühte. Auch an dieser Stelle vielen Dank an die Mitarbeiter des Stadtmarketings Amstetten und der NÖ Regional GmbH.

Bedanken möchte ich mich auch bei Frau Bibliothekarin Alexandra Karner und Herrn Dr. Thomas Buchner vom Team der Stadtbücherei in Amstetten. Frau Karner ist mir bei der Recherche über die Stadt Amstetten stets zur Hilfe gestanden. Sämtliche Unterlagen wurden für mich aus dem Archiv von Herrn Dr. Buchner zusammengetragen und zur Abholung bereitgestellt. Auch in digitaler Form habe ich nützliches Bildmaterial erhalten und konnte somit die Historien nachvollziehbar gestalten.

INHALTSVERZEICHNIS

[01] EINLEITUNG **1**

[02] HINTER DEN KULISSEN **5**

[03] DIE PROTAGONISTEN **11**
[3.1] Die Stadt Amstetten 12
[3.2] Das City Center Amstetten 22
[3.3] Die Stadtapotheke Amstetten 26

[04] DIE GRUNDLAGEN **35**
[4.1] Ausgangslage und Problemstellung 36
[4.2] Schwerpunkte 38
[4.3] Ziele 40
[4.4] Stand der Dinge 42

[05] DER BESTAND **45**
[5.1] Die Bestandspläne 47
[5.2] Der Bebauungsplan 53

[06] DAS KONZEPT **55**
[6.1] Das Stadthaus 56
[6.2] Das Raumkonzept 58

[07] DER ENTWURF **63**
[7.1] Die Räume 64
[7.2] Das Gebäude 96
[7.3] Der Außenraum 108

[08] DAS RESULTAT **119**
[8.1] Die Referenzen 120
[8.2] Die Grobkostenschätzung 122
[8.3] Das Schlusswort 123

DAS LITERATURVERZEICHNIS

DAS ABBILDUNGSVERZEICHNIS

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.
TU WIEN Bibliothek Your knowledge hub

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

01 Einleitung

DIE PROBLEMSTELLUNG

Wie viele andere Kleinstädte in Österreich kämpft auch die niederösterreichische Stadtgemeinde Amstetten mit leerstehenden Objekten oder Erdgeschosszonen in der Innenstadt. Laut einer Untersuchung im Jahre 2019, auf welche im Kapitel *„Die Grundlagen"* näher eingegangen wird, liegt die Leerstandsrate im Zentrum zwischen 6,3 (B-Lage) und 8,4% (A-Lage). (12) Vergleicht man diese Prozentanteile mit anderen österreichischen Kleinstädten, liegt die Quote des Leerstandes in Amstetten im Mittelfeld und könnte je nach Betrachtung als *„angemessen"* eingestuft werden.

Auf einem wirtschaftlich genutzten Gelände in der Nähe des Stadtkerns, wurde im Jahre 1991 ein Einkaufszentrum errichtet, welches in der Folge um mehr als die Hälfte vergrößert wurde. (j) Für die Gewerbebetriebe in der Innenstadt ist in den vergangenen 20 Jahren deutlich zu spüren, dass dieses Einkaufszentrum die Kunden anzieht. Das *„City Center Amstetten"* weist mit seinem breiten Angebot eine Vielzahl an Geschäften auf. Es dupliziert und übertrifft den Handel in der Stadtmitte.

Auch die Verkehrssituation spielt eine bedeutende Rolle für die Einschätzung des Innenstadtlebens. In der Kriegszeit wurde der Amstettner Stadtkern für den Autoverkehr freigegeben. Dieser zeigte sich bereits kurze Zeit später als stark verkehrsbelastet, da die Bundesstraße 1 als Hauptverkehrsader durch das Zentrum führte. Durch die Einführung von innerstädtischen Buslinien und die Verlagerung des Durchzugsverkehrs auf die West-Autobahn, verbesserte sich die Verkehrslage in der Innenstadt wieder. (6)

Nach dem Jahre 2000 wurde in Amstetten eine Einbahnstraße durch das gesamte Zentrum gezogen und parallel dazu eine großzügige Stadtumfahrung errichtet. Einerseits wurde dadurch die Erweiterung der Fußgänger- und Radwege umgesetzt und andererseits der Weg für die Autofahrer deutlich erschwert. Es sind auch die kostenpflichtigen Kurzparkzonen, die die Menschen vom Verweilen in der Stadt abhalten - noch dazu, wenn man in unmittelbarer Nähe zum Hauptplatz in der Garage des Einkaufszentrums zwei Stunden gratis parken kann.

In den letzten Jahrzehnten hat sich auch gezeigt, dass die Leerstände aufgrund fehlenden Interesses der Erben entstehen. Viele Geschäfte mussten aufgegeben werden, da die Gründer die Pensionierung antraten und niemand das Familienunternehmen weiterführen wollte.

Wohl die härteste Konkurrenz für den stationären Handel ist der enorme Druck durch den Onlinemarkt. Mit diesem Problem hat wohl nicht nur die Stadtgemeinde Amstetten zu kämpfen. Es ist vielen ortsfesten Geschäften nicht möglich ihre Kunden zu behalten, da die Vorteile des Onlineshoppings für einen Großteil der Konsumenten zu überwiegen scheinen.

---

(12) S+M Dokumentation City Retail Österreich 2019/2020
(j) Regio Wiki AT: City Center Amstetten. https://regiowiki.at/wiki/City_Center_Amstetten
(6) Freihammer, J. (1992). Heimat Amstetten 3. Amstetten.

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.

ERSTE LÖSUNGEN

Um die Besucher wieder vermehrt in die Innenstadt zu locken, wurde in den letzten Jahren in unterschiedlichste Richtungen interveniert. Mit beispielsweise der Eröffnung eines Pop-Up-Stores in der Rathausstraße oder der Einführung der Amstettner Gutscheinkarte, erhoffte man sich die Rückkehr der Konsumenten in das Stadtzentrum. Im September 2020 wurde von der Organisation *„Stadterneuerung Amstetten"* (kurz *„SAM"*) eine Umfrage gemacht, bei der knapp 1.100 Bürger teilnahmen. Die Resultate dieser Umfrage und Wünsche der Amstettner waren folgende:

[1] Überarbeitung des Verkehrskonzepts mit Ausweitung der City-Bus-Strecke und der Radwege
[2] Begrünung der Innenstadt
[3] Belebung der hohen Leerstände im Zentrum
{4] Umgestaltung des Hauptplatzes
[5] Erweitertes Angebot unterschiedlicher Branchen

Der zurzeit stattfindende Stadterneuerungsprozess soll bis 2023 abgeschlossen werden. Dabei sollen die Bewohner der Stadt ihre Ideen einbringen und gemeinsam in Form von Projekten umsetzen. [(a)]

Trotz zahlreicher Bemühungen der Stadtgemeinde Amstetten, besteht nach wie vor Handlungsbedarf. Aus architektonischer Sicht steht die Frage nach der Revitalisierung mancher Stadthäuser im Vordergrund.

(a) NÖN - Stadtmarketing Umfrage. https://www.noen.at/amstetten/stadterneuerung-umfrageergebnisse-in-amstettenpraesentiert-amstetten-redaktionsfeed-umfrage-buergerumfrage-stadterneuerung223067813

DIE STADTHÄUSER

Die Architektur ist wohl ausschlaggebend für ein gelungenes, harmonisches Stadtbild. Rund um den Amstettner Hauptplatz zeigt sich ein Bild teils vernachlässigter Stadthäuser, die in Vergessenheit geraten. Wo vor einigen Jahren vor allem der Handel die Menschenmassen in das Zentrum lockte, findet man heute kaum große Bewegungen. Auch das Wohnen in der Stadt hat sich reduziert und in die umliegenden Gebiete verlagert. Die Mieten sind zu teuer, der Verkehr und die Parksituation sind unattraktiv und auch der Arbeitsplatz findet sich meist außerhalb vom Zentrum. Diese und zahlreiche andere Faktoren definieren das heutige Stadtbild.

Es stellt sich nun die Frage was mit diesen Stadthäusern in Zukunft passieren soll. Welche baulichen Maßnahmen braucht es und welche Nutzungsmöglichkeiten gibt es für diese Gebäude? Welche Funktion spielen sie in der Rolle der Innenstadtbelebung? Gibt es eine Chance, um diese wieder funktional zu gestalten?

Ziel dieser Arbeit ist es, auf diese Fragen Antworten und Lösungen zu finden und einen Beitrag zur Verbesserung des Amstettner Stadtbildes zu leisten. Diese Abfassung soll Möglichkeiten aufzeigen, den Stadthäusern neuen Glanz zu geben und sie genau als solche wieder schätzenswert zu machen.

Um sich dieser Aufgabenstellung nicht nur theoretisch, sondern auch praktisch, annähern zu können, hat sich in Zusammenarbeit mit der Stadtgemeinde Amstetten ein konkretes Objekt gefunden:

Die Stadtapotheke Amstetten.

Dieses Gebäude ist seit dem Jahre 1815 in der Amstettner Innenstadt nicht mehr wegzudenken, da zu diesem Zeitpunkt die erste allgemeine Apotheke eröffnet wurde. [(9)] Die Historie dieser Liegenschaft wird in dem Kapitel *„Die Stadtapotheke Amstetten"* erläutert.

Durch die Hilfsbereitschaft und Offenheit des Liegenschaftseigentümers Herrn Mag. pharm. Dr. Jörg Mitterdorfer, ist es möglich geworden, dieses Anwesen als Vorzeigeobjekt eines Stadthauses heranzuziehen und eine theoretische Umgestaltung durchzuführen. Bei diesem Objekt ist nur ein Teil vom direkten Leerstand betroffen. Durch den starken Anstieg zahlreicher neu eröffneter Apothekenhäuser (im letzten Jahrzehnt waren es österreichweit 130 an der Zahl - vgl. Kapitel *„Die Stadtapotheke Amstetten"*), wächst die Konkurrenz für die Stadtapotheke stetig. [(m)] Aufgrund der zentralen Lage am Hauptplatz 17 und 19 ist auch dieser Standort von der sinkenden Besucherfrequenz des Stadtzentrums betroffen.

(9) Festschrift zum 175-Jahr-Jubiläum der Stadtapotheke "Zum guten Hirten" in Amstetten. (1990).
(m) Apothekerkammer. https://www.apotheker.or.at/Internet/OEAK/downlink.nsf/1ED0A1B957273F22C1258526002FAD79/$file/ApothekeinZahlen2020.pdf

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.

AUFBAU DER ARBEIT

Im ersten Teil der Arbeit wird ein Blick hinter die Kulissen geworfen. Die beteiligten Organisationen und Vereine werden kurz vorgestellt, da durch deren Kooperation die praxisnahe Ausarbeitung dieser Thematik ermöglicht wurde.

Im zweiten Kapitel werden die Protagonisten dargelegt, welche die Basis dieser Abhandlung bilden. Es werden die Stadt Amstetten, das Einkaufszentrum *„City Center Amstetten"* und das ausgewählte Objekt *„Die Stadtapotheke Amstetten"* anhand ihrer Historie beschrieben. Dabei wird der Schwerpunkt auf die baulichen Entwicklungen gelegt.

Im nachfolgenden Kapitel drei werden die Grundlagen erläutert. Für ein besseres Verständnis ist es wichtig, die allgemeine Ausgangslage und die Problemstellungen der Stadtgemeinde Amstetten zu kennen. Im Zuge dessen werden die relevanten Schwerpunkte und Ziele der Diplomarbeit festgelegt. Diese Thematiken werden anschließend im Kapitel *„Der Entwurf"* direkt am Objekt bearbeitet.

Um sich nachvollziehbar an das Projekt herantasten zu können, werden Konzept-Grafiken erzeugt. Wichtig ist die Auseinandersetzung mit unterschiedlichsten Funktionen eines Stadthauses. Diese werden in Form von Szenarien erläutert und mittels Plänen und Schaubildern dargestellt.

Im Zuge der Entwurfsphase wird eine detaillierte Ausarbeitung stattfinden. Dazu werden Grundrisse, Axonometrien, Schnitte, Lagepläne und Visualisierungen gefertigt. Letztere sollen dem Betrachter ein besseres visuelles Verständnis bieten.

Abschließend werden Referenzbeispiele angeführt und eine Zusammenfassung über die Resultate und Beobachtungen gegeben. Die gewonnenen Erkenntnisse sollen in Hinblick auf den Stadterneuerungsprozess einen positiven Beitrag leisten.

Auf den letzten Seiten befindet sich das vollständige Literatur- und Abbildungsverzeichnis, in denen sämtliche Quellen angeführt werden. Die einzelnen Quellen werden kapitelweise bekannt gegeben und sind mit Zahlen oder Buchstaben versehen.

02 HINTER DEN KULISSEN

VORSTELLUNGSRUNDE

Im Zuge der Abfassung dieser Diplomarbeit, haben sich viele Personen gefunden, welche Interesse an der Thematik zeigten. Durch deren Hilfsbereitschaft und Engagement wurde es möglich diese Arbeit zu verfassen und diverse Informationen zu erhalten. Deshalb werden in diesem Kapitel folgende Organisationen vorgestellt, welche einen wichtigen Teil zur Themenfindung und zur Recherche beigetragen haben. Deren Themengebiete und Aufgabenstellungen werden kurz erläutert und auch deren Zusammenhang mit dieser Arbeit.

Die Hilfsbereitschaft in der Stadtgemeinde Amstetten ist positiv hervorzuheben. Viele Menschen interessierten sich von Beginn an für dieses Vorhaben und brachten großes Verständnis für die Thematik auf. Sowohl den Mitarbeitern, als auch zahlreichen Bewohner der Stadtgemeinde Amstetten sind die zu bearbeitenden Problemstellungen bekannt.

[1] Themenbörse Abschlussarbeiten
[2] Stadtmarketing Amstetten
[3] NÖ Regional GmbH
[4] Bauamt Amstetten
{5] Stadtbücherei Amstetten

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.

Themenbörse Abschlussarbeiten

Einer der wesentlichsten Schritte zu Beginn einer Diplomarbeit ist die Suche nach einem geeigneten Thema. Bei einer Internetrecherche fand sich die Diplomarbeitsbörse der Niederösterreichischen Forschungs- und Bildungsges.m.b.H. mit Sitz in 3100 St. Pölten. Dies ist eine Online-Plattform für wissenschaftliche Abschlussarbeiten, deren praxisnahe Themenstellungen aus dem Bundesland Niederösterreich stammen. Sämtliche aktuelle und offene Themen können von Studierenden aller österreichischer Universitäten und Fachhochschulen für deren Bachelor-, Master- bzw. Diplomarbeit herangezogen werden.

Im September 2020 wurde die Diplomarbeitsbörse in *„Themenbörse Abschlussarbeiten"* umbenannt. Die Umbenennung wurde aus dem Grund durchgeführt, da Diplomarbeiten an österreichischen Hochschulen Auslaufmodelle sind und die offenen Themenstellungen auch künftig für Dissertationen zur Verfügung stehen sollen.

Frau Mag. Karin Peter ist für das Projektmanagement zuständig und unterstützt die Studenten bei der Themenfindung. Im Interessensfall kontaktieren die Studierenden Frau Mag. Peter, die daraufhin den jeweiligen Themengeber – regionale Akteure in Niederösterreich - über das Themeninteresse informiert und einen Termin für ein erstes Gespräch oder für eine erste Begehung vereinbart. Diese Treffen dienen dem gegenseitigen Kennenlernen von Themengeber und Studierendem und dem Abstecken der thematischen Erwartungshaltung. Über die Themenbörse wird der erste Austausch zwischen Themengeber und Student erleichtert. Im Falle einer Zusammenarbeit, wird der Studierende bis zur Abgabe der wissenschaftlichen Arbeit von der Themenbörse begleitet.

Ein Ziel der Themenbörse Abschlussarbeiten richtet sich auf den praxisorientierten Zugang, welcher an vielen Universitäten und Fachhochschulen Potential nach oben offen lässt. Die Bearbeitung soll unter realen Bedingungen stattfinden und den Studenten den Weg in ihr Berufsleben erleichtern.

Auch für die niederösterreichischen Gemeinden lässt sich ein bedeutender Mehrwert aus der Zusammenarbeit mit den Studenten ziehen, weil sie wissenschaftliche Erkenntnisse kostenlos zur Verfügung gestellt bekommen. Da die Themen regionale oder lokale Problemstellungen behandeln, sollen die Resultate auch den Gemeinden in zukünftigen Entwicklungsprozessen helfen und diese bei der Steuerung unterstützen.

Im Vordergrund steht die Regionalentwicklung in Niederösterreich, welche durch die studentischen Arbeiten aus anderen, unvoreingenommenen Blickwinkeln betrachtet wird und mögliche Fehlerquellen aufgezeigt werden. Der Austausch zwischen Studenten und regionalen Vertretern soll zu Diskussionen anregen, welche die betroffenen Gemeinden in ihrer Entwicklung unterstützen sollen. [b]

Durch den praxisnahen Bezug der Diplomarbeit *„Nutzungsszenarien wider den Leerstand - Am Beispiel eines Stadthauses in Amstetten (NÖ)"* wurde auch diese in Zusammenarbeit und mit Unterstützung der Themenbörse Abschlussarbeiten verfasst. Der erste Kontakt zwischen Student und der Stadtgemeinde Amstetten wurde durch Frau Mag. Karin Peter wesentlich erleichtert.

(b) Themenbörse Abschlussarbeiten. https://www.nfb.at/tertiaere-bildung/foerderung/themenboerse-abschlussarbeiten/

Stadtmarketing Amstetten

Im Jahre 2014 wurde die Stadtmarketing Amstetten GmbH von der Stadtgemeinde Amstetten gegründet und wird seit Juni 2019 von Herrn Georg Trimmel geleitet. Das Stadtmarketing wurde ins Leben gerufen, um die fehlenden Potenziale der Stadtgemeinde erkennen und an diesen arbeiten zu können. Sie beschäftigt sich mit Themenbereichen wie Wirtschaft, Tourismus und Städtebau. Allen voran ergeben sich aus deren Strategie drei wesentliche Ziele:

[1] Verbesserung des Amstettner Images
{2] Stärkung des Amstettner Zentrums
[3] Stärkung der Amstettner Ortsteile

Um die genannten Ziele schnellst- und bestmöglich erreichen zu können, hat sich die Organisation folgende Aufgaben zugrunde gelegt, an denen sie den Entwicklungsprozess der Stadtgemeinde Amstetten messen wollen:

[1] Wirtschaftliche Unterstützung der Betriebe in der Innenstadt
[2] Inszenierung der Stadt Amstetten als *„Marktplatz des Mostviertels"*
[3] Förderung der Kreativität in und rund um Amstetten
[4] Inszenierung der Stadt Amstetten als Sport- und Freizeitzentrum
[5] Organisation und Unterstützung bei Veranstaltungen der Stadtgemeinde und der Ortsteile

Das Stadtmarketing Amstetten veranstaltet zahlreiche Events, wie eine jährliche Einkaufsnacht, Adventmärkte, Kulturabende oder gemeinsame Sportaktivitäten für die Bürger. Eine weitere Initiative ist die Verwaltung der Amstettner Gutscheinkarte, welche es ermöglicht per Chipkarte zu bezahlen. [c]

Das Stadtmarketing Amstetten hat eine begleitende und unterstützende Funktion an dem Stadterneuerungsprozess in Amstetten, abgekürzt *„SAM"*. Dieses Projekt ist Teil der Landesaktion *„Stadterneuerung in Niederösterreich"* und läuft von 2020 bis 2023. Die Institution erhält Unterstützung von der heimischen Politik, Verwaltung und von der NÖ Regional GmbH.

In Zusammenarbeit mit der Amstettner Bevölkerung möchte man mit dieser Initiative folgende vier Schwerpunkte bearbeiten:

[1] Die Entwicklung in der Innenstadt
[2] Das Leben
[3] Die Jugend
[4] Die Mobilität

Bereits bei der letzten Stadterneuerung in den Jahren 2000 bis 2004 konnten in Amstetten einige vielversprechende Projekte umgesetzt werden. Langfristig betrachtet soll vor allem der Wunsch nach einer belebten Innenstadt als Abschluss dieses Projekts im Jahre 2023 realisiert werden. Dabei sollen gemeinsam Strukturen und Konzepte in Bereichen der Öffentlichkeitsarbeit, dem Projektmanagement oder der Projektentwicklung erstellt werden. [d]

(c) Stadtmarketing Amstetten. https://www.amstetten-marketing.at/
(d) SAM - Stadterneuerung Amstetten: 2020 bis 2023. https://sam.amstetten.at/

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.

NÖ Regional GmbH

Die NÖ Regional GmbH bezeichnet sich selbst als Schnittstelle zwischen dem Land Niederösterreich und den Gemeinden. Sie gibt Unterstützung bei der regionalen Entwicklung und fördert deren Prozesse. Die Region Mostviertel hat ihren Sitz in 3362 Öhling. Von dort aus begleiten zwei Regionalberaterinnen die Stadtgemeinde Amstetten und unterstützen den zurzeit stattfindenden Stadterneuerungsprozess (Stand 2020). Die NÖ Regional GmbH ist vor allem für Landesaktionen zuständig und versucht hierbei die Interessen und Ziele der Beteiligten umzusetzen.

Die Organisation ist Anlaufstelle für Gemeinden, Dorferneuerungsvereine, Kleinregionen und regionale Verbände, die sich für die Entwicklung in ihrer Heimat einsetzen wollen. Je nach Bedarf schlüpft die Institution in die Rolle als Koordinator, Moderator, Vermittler, Begleiter oder Berater. Die NÖ Regional GmbH ist eine landesweite Service- und Dienstleistungsorganisation.

Die GmbH ist im Besitz des Landes Niederösterreich, der Hauptregionsverbände und der NÖ Dorf- und Stadterneuerungsgemeinschaft. Der Verband setzt sich einerseits aus einem Aufsichtsrat, bestehend aus den niederösterreichischen Städten oder Gemeinden, Vertretern des Landes und dem Betriebsrat, und andererseits aus einem beratenden Beirat, zusammen. [e]

In der Broschüre *„Hauptregionsstrategie 2024 - Mostviertel"* können die verfolgten Ziele nachgelesen werden. Der Verein sieht seinen Aufgabenbereich in folgenden vier Aktionsfeldern: [f]

[1] Wertschöpfung
[2] Umweltsystem und erneuerbare Energien
[3] Daseinsvorsorge
[4] Kooperationssysteme

(e) NÖ Regional. https://www.noeregional.at/
(f) Broschüre Hauptstrategien 2024 - Mostviertel. https://www.noeregional.at/fileadmin/root_noeregional/service/PDF_noeregional_151006_Broschuere_Hauptregionsstrategie_Mostviertel.pdf

Bauamt Amstetten

Die Baudirektion III/1 in der Rathausstraße 1 in 3300 Amstetten befindet sich unter der Leitung von Herrn Stadtbaudirektor Dipl. Ing. Manfred Heigl.

Die Baudirektion Amstetten ist für folgende Aufgabenbereiche zuständig: [g]

[1] Abwasserwirtschaft
[2] Arbeitnehmerschutz
[3] Baubuchhaltung
[4] Beratung von Bauwerbern
[5] Facility Management
[6] Maßnahmen im Bereich des vorbeugenden Brandschutzes
[7] Stadtentwicklung
[8] Vergabewesen im Baubereich

Die Baubehörde III/2 befindet sich ebenfalls in der Rathausstraße 1 in 3300 Amstetten und wird von Frau Silvia Brunner geleitet.
Sie beschäftigt sich mit diesen Themen: [h]

[1] Aufschließungsbeiträge, Grundabtretungs- Ausgleichsabgabe und Spielplatz-Ausgleichsabgabe - Berechnung
[2] Baubewilligungen, Bauanzeigen
[3] Bauplatzerklärungen
[4] Beratung von Bauwerbern und Planern
[5] Feuerbeschau
[6] Änderung der Grundstücksgrenzen im Bauland
[7] Häuserverzeichnis und Hausnummerierung
[8] Kanalanschlussverpflichtungen und Kanalgebührenbemessung

Nach Erhalt der Vollmachtserklärung des Liegenschaftseigentümers, Herr Mag. pharm. Dr. Jörg Mitterdorfer, wurde von der Baudirektion und Baubehörde ermöglicht die benötigten Planunterlagen einzusehen und damit eine Projekthistorie der zu bearbeitenden Liegenschaft zu erstellen.

Stadtbücherei Amstetten

Auch die Räumlichkeiten der Stadtbücherei sind in der Rathausstraße 1 in 3300 Amstetten zu finden. Sie bietet neben einem üblichen Bücherverleih auch einen E-Medien Verleih und einen Zustellservice innerhalb von 11 Kilometern an. Dem gut ausgestatteten Bücherbestand folgt ein großer Medienbestand mit zahlreichen CDs, DVDs und Audio-Kassetten.

Das Team der Bücherei besteht aus engagierten Damen und Herren, welche auch die beiden Bücherboxen in den Ortsteilen Hausmening und Mauer betreuen. [i]

Die Recherche über die Stadt Amstetten und über die Historie der gewählten Liegenschaft wurde von den Mitarbeitern der Stadtbücherei tatkräftig unterstützt. Dabei wurde sämtliches Lese- und Bildmaterial aus dem Archiv für diese Diplomarbeit zusammengetragen.

(g) Baudirektion Amstetten. http://www.amstetten.noe.gv.at/?id=171&AI=9&
(h) Baubehörde Amstetten. http://www.amstetten.noe.gv.at/?id=171&AI=10&
(i) Stadtbücherei Amstetten. http://amstetten.at/freizeit/stadtbuecherei/

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

03 Die protagonisten

Im folgenden Kapitel werden die Protagonisten dieser Abhandlung vorgestellt.

[1] Die Stadt Amstetten
[2] Das City Center Amstetten
[3] Die Stadtapotheke Amstetten

Begonnen wird mit einer kurzen, chronologisch gegliederten Einleitung über die geschichtlichen Meilensteine der Stadtgemeinde Amstetten. Danach folgen einige Eckdaten und Fakten zu den Themen Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung. Wie bereits erwähnt wird eine Historie erstellt, in der vor allem die Baugeschichte erläutert wird. Im letzten Abschnitt wird der Amstettner Hauptplatz und dessen Entstehung vorgestellt, da dieser das Kernstück der Stadt bildet.

Das zu behandelnde Objekt befindet sich ebenfalls auf dem Hauptplatz. Dieser wird seit einiger Zeit stark kritisiert, da in den vergangenen Jahrzehnten immer wieder Umbauten vorgenommen wurden, bei welchen man sich die Frage stellen muss ob diese Änderungen der Innenstadt bei der Belebung geholfen oder eher geschadet haben.

Um ein besseres Verständnis für die Problematik der hohen Leerstände in der Innenstadt zu erlangen, wird im zweiten Schritt das in den 1990er- Jahren erbaute Einkaufszentrum vorgestellt. Wie in den meisten Städten, trägt auch dieses zur Entschleunigung der Stadtmitte bei und ist mitunter ein Grund für die leerstehenden Stadthäuser.

Zu guter Letzt wird die Stadtapotheke Amstetten abgebildet, welche die Bearbeitungsgrundlage für diese Abhandlung ist. In Zusammenarbeit mit der Stadtgemeinde wurde diese Liegenschaft vorgeschlagen, um die Thematik anhand eines konkreten Objekts präsentieren zu können. Nachdem der Eigentümer der Stadtapotheke seine Liegenschaft als Basis zur Verfügung gestellt hat und eine Erstbegehung erfolgte, konnte mit der Recherche begonnen werden.

3.1 Die Stadt Amstetten

Die Meilensteine der Stadt Amstetten

995	Erste urkundliche Erwähnung des Ortes Ulmerfeld – ist heute ein Ortsteil von Amstetten [1]
1111	Erste urkundliche Erwähnung von Amstetten [1]
1276	Amstetten erhält das Marktrecht – Errichtung des Hauptplatzes, zweier Tortürme & eines Grabens [1]
1337	Erste urkundliche Erwähnung der ersten Schule in Amstetten [8]
* 1786/1787	Die noch heute bestehenden Katastralgemeinden wurden unter Joseph 2. errichtet [3]
1822	Der erste Ortsplan von Amstetten wurde erstellt [1]
1856	Bau des ersten Abwasserkanals über den Marktplatz [6]
1858	Bau der *„Kaiserin-Elisabeth-Westbahn"* als West-Ost-Verbindung [5]
1868	Errichtung einer Bezirkshauptmannschaft [1]
1872	Bau der *„Kronprinz-Rudolf-Bahn"* als Nord-Süd-Verbindung [4]
1877	Großer Brand durch Brandstiftung einer Räuberbande [3]
1893	Amstetten erhält erste Straßenbezeichnungen [2]
1893	Errichtung der ersten öffentlichen *„Kaiser-Franz-Joseph-Jubiläums-Wasserleitung"* [2]
1897	Amstetten wird zur Stadt erhoben [1]
1898	Abbruch des alten Rathauses und Errichtung eines Neuen [5]
1898-1902	Errichtung der Heil- und Pflegeanstalt in Mauer bei Amstetten - Architekt: Carlo von Boog [2]
1901	Inbetriebnahme des Kraftwerkes in Amstetten [8]
1902	Amstetten bekommt ein eingeschoßiges Krankenhaus für maximal 21 Patienten [4]
1905	Erster Bebauungsplan der Stadt [2]
1944/1945	Große Zerstörung durch Fliegerangriffe gegen Ende des Zweiten Weltkrieges [1]
1967	Wirtschaftlicher Aufschwung durch die Eröffnung der ersten Donaubrücke nach Grein [4]
1972	Amstetten wird zur Großgemeinde ernannt [2]
1976	Inbetriebnahme des Autobusbahnhofes [5]
1982	Eröffnung der wichtigsten Kulturstätte Amstettens, der *"Johann-Pölz-Halle"* [3]
2001	Gründung des Einkaufszentrums *"City Center Amstetten"* [j]
2003 & 2007	Erweiterung des Landesklinikums Amstetten Mostviertel [4]

(1) Riegler, J. (2006). Amstetten (Nord) - Der Bezirk in alten Ansichtskarten. Amstetten.
(2) Freihammer, S. (1993). Amstetten - Der Hauptplatz im Wandel der Zeiten. Amstetten.
(3) Wohlfahrt, D. M. (1997). Das Jubiläumsbuch. Amstetten.
(4) Freihammer, J. (1999). Heimat Amstetten 1. Amstetten.
(5) Freihammer, J. (1999). Heimat Amstetten 2. Amstetten.
(6) Freihammer, J. (1992). Heimat Amstetten 3. Amstetten.
(7) Freihammer, J. (2001). Heimat Amstetten 6. Amstetten.
(8) Freihammer, J. (2004). Heimat Amstetten 7. Amstetten.
(12) S+M Dokumentation City Retail Österreich 2019/2020
(j) Regio Wiki AT: City Center Amstetten. https://regiowiki.at/wiki/City_Center_Amstetten

* Aufgrund mangelnder Dokumentation ist die Geschichte der Stadt rund um das 18. Jahrhundert nur schwer nachzuvollziehen.

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.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

DAS „MÜHLENVIERTEL"

Als ältestes Siedlungsgebiet in Amstetten wird das *„Mühlenviertel"* erwähnt. Wie der Name bereits verrät, befanden sich dort bis ins 16. Jahrhundert mehrere Mühlen. Diese standen rund um das Gebiet der heutigen Waidhofner Straße und waren für die Anfänge der Siedlungsentwicklung mitverantwortlich. Einige Zeit später kam es zu einer zweiten Siedlungsentwicklung im Bereich der heutigen Linzer Straße. [2]

DIE GRENZEN DER STADT

In der ersten Hälfte des 13. Jahrhunderts wurde der Marktplatz in Amstetten angelegt (siehe Kapitel *„Der Hauptplatz"*). Im selben Zeitraum erlangte Amstetten das Marktrecht und wurde zu einem wichtigen Handelszentrum, weshalb auch immer mehr Menschen in die Gemeinde zogen. Die Bebauungsdichte war zu Beginn der ersten Siedlungen sehr gering.

Aufgrund der direkten Hanglage im Norden von Amstetten, wird davon ausgegangen, dass die Errichtung von Gebäuden rund um den Marktplatz aufgrund von Wassereintritten erschwert wurde. Dies führte zu einer lückenhaften Bebauung mit unregelmäßigen Baufluchtlinien. Rund um das späte Mittelalter vereinten sich die Siedlungen zu einem großen Gebiet, welche ab dem 17. Jahrhundert unter einer Oberhoheit regiert wurden. [2]

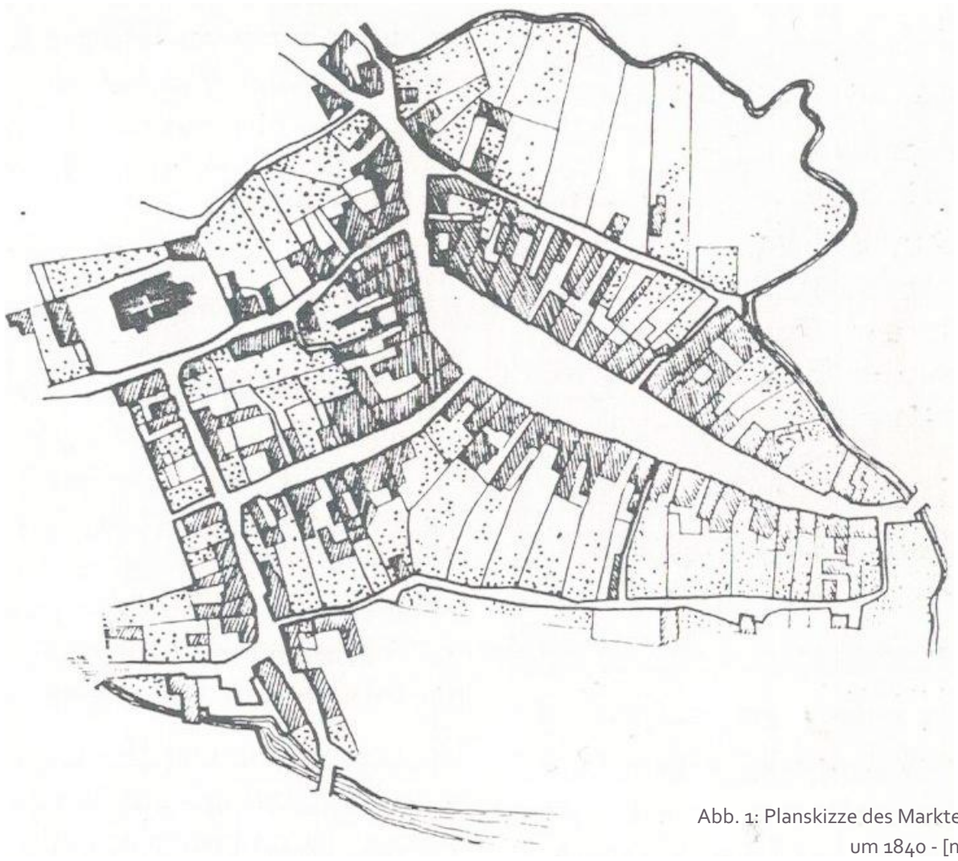


Abb. 1: Planskizze des Marktes Amstetten um 1840 - [maßstabslos]

Im Zuge der ersten Landesvermessungen (*„Josephinische Landesvermessung"* 1781) wurde im Jahre 1822 der erste Ortsplan von Amstetten erstellt. Aufgrund der bereits erwähnten Hanglage im Norden, wurden zu dieser Zeit nur jene Gebiete bebaut, welche nicht von Überflutungen betroffen waren. [2]

Bis zu Beginn des 19. Jahrhunderts waren die Grenzen von Amstetten streng fixiert. Auch die Besitztümer der Bauern waren eingeschränkt, weshalb an eine Erweiterung der privaten Fläche nicht zu denken war. Es gab Flächen für Gewerbe, für Wohnbauten und für die Landwirtschaft. Innerhalb der Grenzen Amstettens war es nur im Einzelfall möglich Siedlungen zu erweitern. Erst im Zuge der Märzrevolution im Jahre 1848 kam es auch in Amstetten durch die Industrialisierung und dem Bau der Eisenbahn zum Umdenken. [2]

AMSTETTEN BAUT AUS

In den Jahren 1786/1787 wurden die heute bestehenden Katastralgemeinden unter Joseph 2. errichtet. Mit der Einführung der Häusernummerierung in den Jahren 1770/1771 folgte die Nummerierung der Straßen für militärische Zwecke. Auch das Bürgerspital wurde zu dieser Zeit fälschlicherweise nummeriert, wobei es bis 1799 nicht zur Gemeinde gehörte, da es sich aufgrund der hohen Ansteckungsgefahr außerhalb des Burgfrieds befand. [4]

Ein bedeutendes Ereignis in der Amstettner Baugeschichte passierte im Jahre 1797. Nach zweieinhalb Jahrhunderten wurde ein neues Gebäude in der heutigen Linzer Straße Num er 2 errichtet und somit der unbebauten Zeit ein Ende gesetzt. Bis zum Jahre 1871 wurden die Baulücken mit 15 neuen Häusern befüllt. [2]

Am 17. Juni 1877 brach in Amstetten ein fatales Feuer aus, welches durch Brandstiftung erzeugt wurde. Bei dem Brand wurden beinahe alle Häuser rund um den Marktplatz zerstört. Insgesamt wurden 130 Gebäude, davon 63 Wohnbauten, dem Erdboden gleich gemacht. Der Brand forderte ein Todesopfer. [1]

Abb. 2: Amstetten nach dem Brand 1877

Ein wichtiger Bau für die zukünftige Stadt war das 1902 errichtete eingeschoßige Krankenhaus, welches für maximal 21 Patienten ausgelegt war. Es wurde während des Zweiten Weltkrieges zu einem Krankenhaus für 4.100 Personen ausgebaut und ab dem 21. Jahrhundert stets erweitert und saniert. [4]

Abb. 3: Erstes Krankenhaus in Amstetten 1903

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

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

DIE INDUSTRIALISIERUNG

In den Jahren 1857/1858 fand der Bau der *„Kaiserin-Elisabeth-Westbahn"* durch Amstetten statt, welche ursprünglich nicht durch die Gemeinde verlaufen sollte. Die eingleisige Strecke verfügte über drei Überholgleise und eine Drehscheibe. Die Westbahn erschloss die Landeshauptstadt Wien bis Linz und ab 1860 bis Salzburg. In den ersten Jahren durchquerte Amstetten pro Tag ein Personen- und ein Güterzug. Für eine Reise nach Wien benötigte man mit dem Zug über fünf Stunden. Die Errichtung der *„Kronprinz-Rudolf-Bahn"* 1872 ermöglichte eine Nord-Süd-Verbindung. Von Amstetten aus konnte nun das Ybbstal bis ins Selzthal mit der Bahn erreicht werden. [5]

Mit den neuen Bahnlinien verließ Amstetten seinen dörflichen Charakter und entwickelte sich in den darauffolgenden Jahrzehnten bis zum Jahre 1897 zu einer Stadt. Auch der Bahnhof wurde zum wichtigen Personen- und Warenverkehrsknotenpunkt. Dadurch rückte auch die Bebauung der wichtigsten Straßen und Wege in den Vordergrund, woraufhin die Stadt Amstetten 1905 ihren ersten Bebauungsplan erhielt. [2]

Zu den wichtigsten Straßen zählt bis dato die Wiener Straße, welche sich vom Hauptplatz bis zum Bahnhof streckt und als Geschäfts- und Handelsstraße dient. Die damals kaum befahrbare und von Räuberbanden durchquerte Waidhofner Straße, entwickelte sich zu einer wichtigen Handelsstraße, welche die westliche Einfahrt zur Stadt ermöglicht. Den ersten Teil der Straßenbezeichnungen erhielt die Stadt in den Jahren 1893/1894, die restlichen folgten im Jahre 1926. Kurz vor und nach der Stadterhebung kam es zu weiteren Phasen der Stadterweiterung, welche man als Verdichtungsphasen bezeichnet. [2]

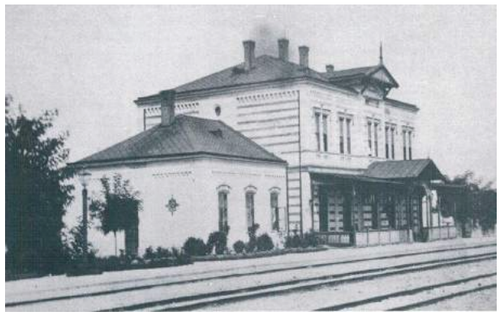


Abb. 4: Bahnhof Amstetten 1868

Abb. 5: Hochwasser durch Edla- und Gschirmbach vor der Stadtapotheke am Hauptplatz am 12. August 1959

Abb. 6: Adolf Hitler fährt durch Amstetten 14.März

DIE KRIEGSZEIT

Mit dem Beginn des Ersten Weltkrieges endete die bedeutende Bauphase der Stadt Amstetten und ging in eine Siedlerbewegung über. Es folgte die Entwicklung der Einfamilienhaussiedlung, wobei auch prunkvolle Stadtvillen auf den Hängen der Stadt entstanden. [2]

Während des Zweiten Weltkrieges war Herr Mag. Mitterdorfer Bürgermeister der Stadt Amstetten. Wie viele große europäische Städte, sollte auch Amstetten zu einer vorbildhaften Modellstadt unter deutscher Führung umgewandelt werden. Das Ziel lag bei einer Einwohnerzahl über 20.000. Die Stadt sollte den Bedürfnissen der Bewohner angepasst - im Sinne von Monumentalbauten, Festungen, Amtshäusern, Kreishäuser etc. - werden. Am heute genannten *„Krautberg"* im Norden der Stadt, wollte Bürgermeister Mag. Mitterdorfer eine Anlage mit 356 Wohnungen errichten, welche den Namen *„Neue Heimat"* tragen sollte. Von den geplanten Inszenierungen des NS-Regimes wurden ein Teil des Wohnbauprojekts, das *„Städtische Amtshaus"* am Graben, das Industrieviertel und der Frachtbahnhof umgesetzt. [2]

Der Bahnhof wurde im Jahre 1945 durch die Zerstörung durch amerikanische Bombenangriffe stillgelegt. Nach Kriegsende wurden die wichtigsten Gleise innerhalb von drei Wochen wieder befahrbar gemacht. [5]

DIE BEWOHNER BREITEN SICH AUS

Auch in Amstetten wurden in der Nachkriegszeit etliche Gemeindewohnungen und Mehrfamilienhäuser errichtet. Im Zuge des Wiederaufbaus stieg das Bedürfnis nach Raum für Jedermann. Der Flächenverbrauch pro Einwohner stieg drastisch an. Man spricht vom *„Individualismus"*, bei dem die Menschen ohne Rücksicht auf Verluste ihre Begierde in den Vordergrund stellen. Dieses Verhalten spiegelt sich in den Bereichen der Bodenversiegelung und Mobilität wider. [2]

DIE GROßGEMEINDE AMSTETTEN

Im Jahre 1972 wurde die Stadt Amstetten zur Großgemeinde ernannt. Sie umschloss folgende Gemeinden:

- Amstetten (mit Schönbichl)
- Preinsbach (mit Edla)
- Mauer (mit Neufurth)
- Ulmerfeld-Hausmening

Die Ortsteile Ulmerfeld und Hausmening schlossen sich im Jahre 1965 zusammen und entstanden ursprünglich aus einem 13-köpfigen Bauerndorf. Der Ort Mauer verdankt seine Eingliederung der in den Jahren 1898 bis 1902 erbauten Heil- und Pflegeanstalt, welche auch architektonisch einen sehr großen Wert hat. Diese wurde als Pavillonanlage vom Architekten Carlo von Boog im Jugenstil errichtet. Die Gemeinde Preinsbach wurde aufgrund der Nähe zur Stadt Amstetten und der fehlenden eigenständigen Infrastruktur in die Großgemeinde aufgenommen. [2]

Der Zusammenschluss Amstettens mit der Gemeinde Schönbichl wurde 1938 durch den Bürgermeister Mitterdorfer veranlasst, da in Allersdorf eine militärische Stätte errichtet werden sollte. Heute befindet sich auf dem vier Hektar großen Areal die Ostarrichi-Kaserne. [8]

Durch den Zusammenschluss aller Gemeinden zählte die Großgemeinde damals eine Fläche von 52,23 km² und rund 21.700 Einwohner. [4]

DIE GESCHICHTE

Mit dem Erhalt des Marktrechtes im Jahre 1276 wurde auch der Marktplatz in Amstetten errichtet. In der Mitte des Platzes befand sich der sogenannte *„Kilianbrunnen"* mit einer kleinen Parkanlage, welcher am 8. Mai 1945 durch sowjetische Fliegerbomben zerstört wurde. Zum Gedenken an die *„Rote Armee"* wurde 1946 an dem Ort ein großer Stein errichtet. 1980 wurde von der Sparkasse Amstetten der neue *„Sparkassenbrunnen"* gebaut. [2]

Bevor die Gemeinde Amstetten 1897 zur Stadt erhoben wurde, zeigte sich das Areal in einem sehr ländlichen Charakter. Durch den Marktplatz schlängelte sich ein Teil des Gschirmbaches, welcher gleichzeitig auch die Grenze zur benachbarten Gemeinde Preinsbach bildete. Die aneinandergereihten Häuser umzingelten den Marktplatz und bildeten mit ihrer Giebelseite eine durchgehende Front. Nur das Rathaus mit seinem zwiebelartigen Turm ragte aus der Mitte heraus und stand für das herrschende Zentrum. Viele Stadthäuser hatten ein sehr einfaches Auftreten, welches durch manche schöne Barockfassade, wie beispielsweise die des Amstettner Brauhauses, unterbrochen wurde. [2]

Abb. 7: Erste Zeichnung vom Amstettner Marktplatz entstand im Jahre 1650

Abb. 8: Erstes Foto vom Amstettner Marktplatz 1869

Abb. 9: Verkehrsbeslasteter Hauptplatz 1967

Die erste Zeichnung des Amstettner Marktplatzes (siehe Abb. 7) stammt aus dem Jahre 1650, das erste Foto (siehe Abb. 8) wurde 1869 geschossen. Auf den Abbildungen ist zu erahnen, dass der Marktplatz lange Zeit nur zu Fuß erreicht wurde. Die Wege wurden mit Steinplatten ausgelegt und im Dunklen mit Petroleumlaternen ausgeleuchtet. Bis in die Mitte des 20. Jahrhunderts blieb der verkehrsfreie Zustand auf dem Hauptplatz erhalten, weshalb dieser sich besonders gut für Großveranstaltungen eignete. Beispielsweise wurden im Jahre 1898 gleich drei Jubiläen gefeiert: das 1-Jahr-Jubiläum der Stadterhebung, das 50-jährige Jubiläum der Thronbesteigung von Kaiser Franz Joseph und die Eröffnung des neuen Rathauses. [2]

Nach dem bereits erwähnten Brand im Jahre 1877, bei dem beinahe alle Markthäuser zerstört wurden, begann man rasch mit dem Wiederaufbau. Dieser wurde durch großzügige Spenden ermöglicht und verhalf Amstetten zu einiger historisch wertvoller Fassaden. Gegenüber dem Rathaus befand sich das Hotel Schmidl, welches als erstes dreistöckiges Gebäude in Amstetten errichtet wurde. [2]

Im Jahre 1934 wurde der Hauptplatz nach dem Nationalsozialisten Dr. Engelbert Dollfuß in *„Dr.-Engelbert-Dolfuß-Platz"* unbenannt. In dieser Zeit wurde der große Stadtplatz auch befahrbar gemacht. Während des Zweiten Weltkrieges wurde die Umbenennung in *„Adolf-Hitler-Platz"* umgesetzt. Nach Ende des Krieges kehrte man 1946 wieder zum ursprünglichen Namen des Hauptplatzes zurück. [6]

Durch die starken Hochwasser in der Nachkriegszeit, kam es in den darauffolgenden Jahren immer wieder zu Sanierungen am Hauptplatz. Viele Gebäude wurden erweitert und der große Platz immer wieder umgestaltet. Es wurden Häuser abgebrochen, um Durchbrüche zu schaffen. Im Jahre 1966 erhielt Amstetten seine erste Verkehrsampel an der Kreuzung zum Rathaus. Wie bereits erwähnt litt der Stadtkern in den 60er-Jahren unter einer starken Verkehrsbelastung. Durch die Anbindung an die Autobahn 1967 und die Inbetriebnahme eines Citybusverkehrs 1992 nahm das Verkehrsaufkommen etwas ab. [2]

1991 wurde die gesamte Innenstadt aufgrund von Kanalbauarbeiten gesperrt. Im Anschluss daran wurde der östliche Teil des Platzes als Fußgängerzone ausgeführt. Nach der Jahrtausendwende wurde mit dem Bau einer Stadtumfahrung und einem Einbahnsystem in der Innenstadt dem Problem der Verkehrsbelastung nochmals nachgegangen. [2]

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.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

BEVÖLKERUNGS - ENTWICKLUNG (12)

Die nachfolgenden Grafiken entstammen den Ergebnissen der *"S+M Dokumentation City Retail Österreich 2019/2020"* und wurden vom Stadtmarketing Amstetten zur weiteren Verwendung für diese Diplomarbeit zur Verfügung gestellt. Die erste Rubrik zeigt die Bevölkerungsentwicklung in der Stadtgemeinde Amstetten vom Jahre 2011 bis 2019. Die Einwohnerzahl ist von 22.900 auf 23.700 gestiegen, was einem Anstieg von 3,7 % entspricht. Im Vergleich dazu werden auch die Bevölkerungsentwicklungen im Bezirk Amstetten, im Bundesland Niederösterreich und im gesamten Land Österreich dargestellt.

Dem ersten Diagramm ist zu entnehmen, dass die Stadt schneller wächst als der Bezirk, da die Einwohnerzahlen deutlich höher liegen und rasanter steigen. Dies liegt vermutlich auch daran, dass das Zentrum sehr divers gestaltet ist und es einen breiten Branchenmix gibt. Im Laufe der Zeit haben sich etliche Großbetriebe rund um Amstetten angesiedelt und diese zu einer Industriestadt heranwachsen lassen. Die Stadt Amstetten gilt als wirtschaftliches Zentrum des Mostviertels.

Bei der Recherche wurden auch nationale Vergleiche in den Bereichen Altersklassen, Staatsbürgerschaft und Haushalte durchgeführt. Es lässt sich deutlich erkennen, dass die Altersklassen 20 - 64 Jahre mehr als die Hälfte der Bevölkerung ausmachen. Im ganzen Land und auch in Amstetten haben 84 % der Bevölkerung die österreichische Staatsbürgerschaft. Der Rest entfällt auf die EU und auf Drittländer. Auch bei der Haushaltsgröße unterscheidet sich die Stadtgemeinde Amstetten kaum vom Rest Österreichs, wessen durchschnittliche Haushaltsgröße bei rund 2,21 Personen liegt.

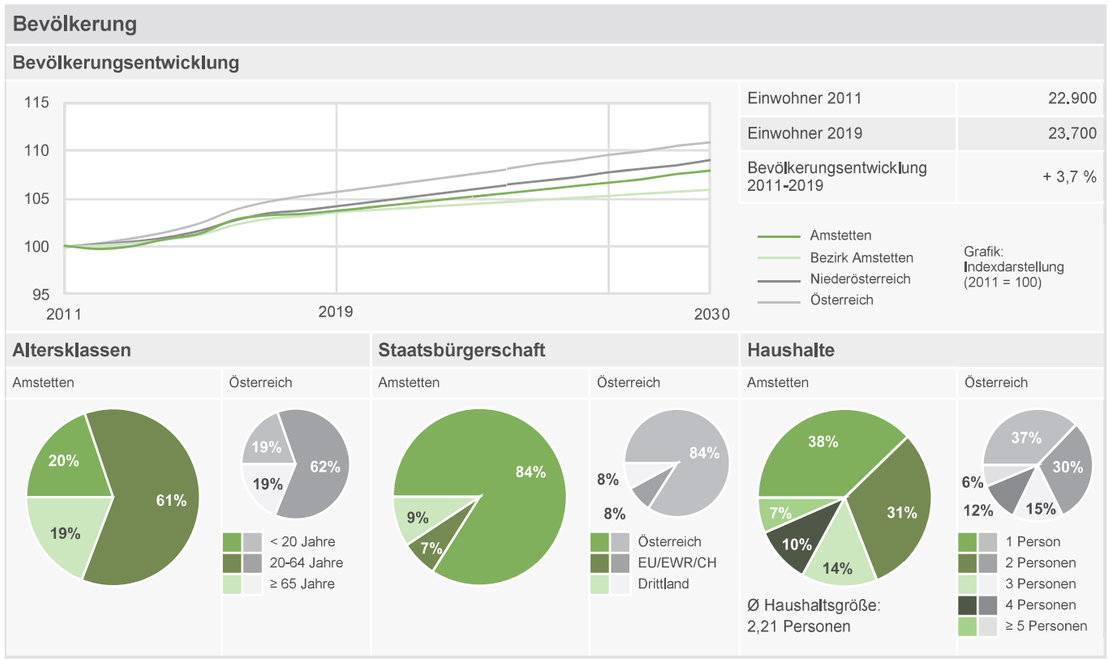


Abb. 10: Bevölkerungsentwicklung in der Stadtgemeinde Amstetten

(12) S+M Dokumentation City Retail Österreich 2019/202

WIRTSCHAFTS - ENTWICKLUNG (12)

Die Stadtgemeinde Amstetten hat sich zu einem bedeutenden Wirtschafts- und Bildungsstandort entwickelt. Es finden sich zahlreiche Branchen und namhafte Unternehmen im Bezirk, welche auch viele Pendler mit sich bringen. Die gute Verkehrsanbindung Amstettens und der damit verbundene Reisekomfort, machen die Stadt somit für Ein-, als auch Auspendler sehr interessant. Auch bei der Ausbildung kann die Stadt und deren Gemeinden mit 29 Schulen, davon fünf Höhere Schulen, ein breites Angebot bereitstellen.

Der nachfolgenden Grafik ist zu entnehmen, dass es in Amstetten weniger Arbeitslose gibt als im nationalen Vergleich.

In den untenstehenden Darstellungen können die Übernachtungen im Bezirk und die Kaufkraft der Amstettener pro Einwohner entnommen werden. Letztere liegt mit einem Wert von 101,1 etwas über dem Österreich Index (=100). Dieser wird durch die vergleichsweise guten Einkünfte der Arbeiter begünstigt.

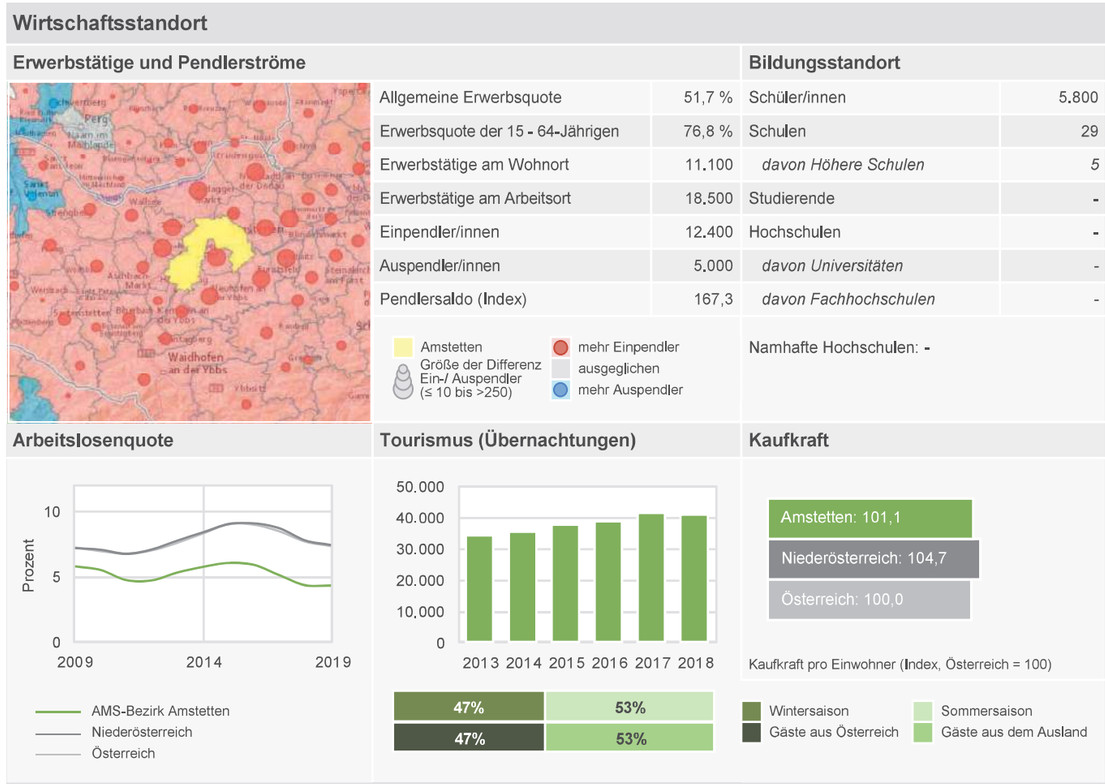


Abb. 11: Wirtschaftssentwicklung in der Stadtgemeinde Amstetten

(12) S+M Dokumentation City Retail Österreich 2019/202

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.
TU Bibliothek WIEN Your knowledge hub

3.2 Das city center amstetten

Die Entwicklungen des CCAs

1683	Auf dem Areal der *"Wieden"* befindet sich die *"Kranzer Mühle"* [6]
1881	Umbennenung in *"Breitner Mühle"* durch den Besitzer Herr Breit [j]
1919	Übernahme der Hutfabrik von Herrn Ita [j]
1930	Wirtschaftlicher Aufschwung der Hutfabrik [j]
1972	Abbruch der Fabrikgsgebäude und Neuerrichtung durch die deutsche Bekleidungsfirma *"Bücking"* [j]
1989	Textilkrise fordert die Schließung der Zweigstelle in Amstetten [j]
1991	Zusammenschluss einzelner Geschäfte unter dem Namen *"Shopping Center Amstetten"* [j]
2001	Eröffnung des neuen Einkaufszentrums mit dem Namen *"City Center Amstetten"* [j]
2003	Erweiterung der Einkaufsstätte um einen zweiten Gebäudekomplex [j]
2017	Generalsanierung [k]
2017	Das "*CCA*" verzeichnet rund 2,5 Millionen Besucher jährlich und 73 Millionen Euro Brutto-Umsatz [k]

(6) Freihammer, J. (1992). Heimat Amstetten 3. Amstetten.
(j) Regio Wiki AT: City Center Amstetten. https://regiowiki.at/wiki/City_Center_Amstetten
(k) MNews: City Center Amstetten. https://medianet.at/news/retail/city-center-amstetten-im-neuen-glanz-15265.html#

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

DIE ENTSTEHUNG

Wo sich heute das City Center Amstetten befindet, war einst eine Mühle auf der sogenannten *„Wieden"* zu finden. Die Aufzeichnungen der ehemaligen *„Kranzer Mühle"* reichen bis in das Jahr 1683 zurück. Diese wurde 1881 nach dem damaligen Besitzer Breit in *„Breitner Mühle"* umbenannt. [6]

Bei den älteren Bewohnern Amstettens ist dieses Gebiet für die damals dort angesiedelte Hutfabrik in guter Erinnerung geblieben. Errichtet wurde diese vom Engländer Thomas Gramlick Junior und 1919 von Herrn Heinrich Ita weitergeführt. Nach dem Zweiten Weltkrieg gelang Herrn Ita mit seiner Hutfabrik ein wirtschaftlicher Aufschwung. Die Abbildungen 12 und 13 zeigen die Haarhut- und Stumpenfabrik. Es war Herrn Ita möglich die angrenzenden Grundstücke, auf denen sich das pompöse Gasthaus *„Zum Goldenen Lamm"* und das *„Krautlager"* von Herrn Hans Steer, einem bekannten Amstettner Kaufmann, befanden, zu erwerben. [j]

Im Jahre 1930 beschäftigte die Firma rund 900 Fabriksarbeiter, größtenteils Amstettner Einwohnerinnen. Durch die Einführung der Zölle war es dem Unternehmen bald nicht mehr möglich die Ware nach England zu exportieren. Die *„Vinzenz Nohel Ita Haarhut- und Stumpenfabrik"* musste geschlossen werden. Das Bauland wurde einerseits an die deutsche Bekleidungsfirma *„Bücking"* und andererseits an die Stadtgemeinde Amstetten verkauft. Bis 1972 konnte man den 34 Meter hohen Fabriksschlot betrachten, bis dieser und die umliegenden Verwaltungs- und Fabriksgebäude abgerissen wurden. [j]

Der deutsche Textilunternehmer *„Bücking"* ließ auf diesem Areal erneut eine Produktionsstätte errichten und gewährleistete den Frauen ihre Arbeitsplätze. Bis zur Textilkrise im Jahre 1989 ließ die Firma europaweit ihre Ware produzieren, danach musste die Zweigstelle in Amstetten schließen. [j]

In den kommenden Jahren eröffneten vereinzelt Geschäfte auf der rund 5.000m² großen *„Wieden"*, welche 1991 unter dem Namen *„Shopping Center Amstetten"* zusammengelegt wurden (siehe Abb. 15). Mit dem Erwerb des Areals durch die IG Immobilien, konnte der erste Teil des neuen Einkaufszentrums umgebaut und im Jahre 2001 feierlich eröffnet werden. Im selben Jahr erhielt der Komplex seinen bis heute gültigen Namen *„City Center Amstetten"*. Dieses wurde im Jahre 2003 um einen weiteren Gebäudekomplex vergrößert (siehe Abb. 16). [j]

Zu einer Generalsanierung der Gebäude kam es im Jahre 2017, bei der die IG Immobilien ca. 5 Millionen Euro investierte. Dabei wurden die Innenbereiche, die Parkanlagen und die Außenhülle modernisiert. Es wurde ein neues Wegeleitsystem eingeführt und ein Beleuchtungssystem kreiert. Mit einer begrünten Fassade auf einer Fläche von 2.830m² wollten die Eigentümer dem Thema Nachhaltigkeit besondere Aufmerksamkeit schenken. Diese Inszenierung erhielt das *"BREEAM Nachhaltigkeitszertifikat"* mit der Note *„Sehr Gut"*. Um an die Geschichte dieses wirtschaftlich bedeutenden Standorts zu erinnern, wurden Hut-Elemente während der Sanierung eingebracht. [k]

Im selben Jahr verzeichnete das CCA rund 2,5 Millionen Besucher und erwirtschaftete einen Brutto-Umsatz von 73 Millionen Euro. [k]

Im Frühjahr 2021 wurde mit dem Ausbau einer Dachterrasse begonnen, welche eine Fläche von 125m² aufweisen und in wenigen Monaten eröffnet werden soll.

Abb. 12: Haarhut- und Stumpenfabrik, o.D.

Abb. 13: Haarhut- und Stumpenfabrik, o.D.

Abb. 14: Waidhofner Straße 1972/1973

Abb. 15: Shopping Center Amstetten "SCA" 2001

Abb. 16: Bau des City Center Amstetten "CCA" 2001

Abb. 17: Verbindung der beiden Gebäuden 2021

Abb. 18: CCA Süd 2021

Abb. 19: CCA Nord 2021

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.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

3.3 Die Stadtapotheke Amstetten

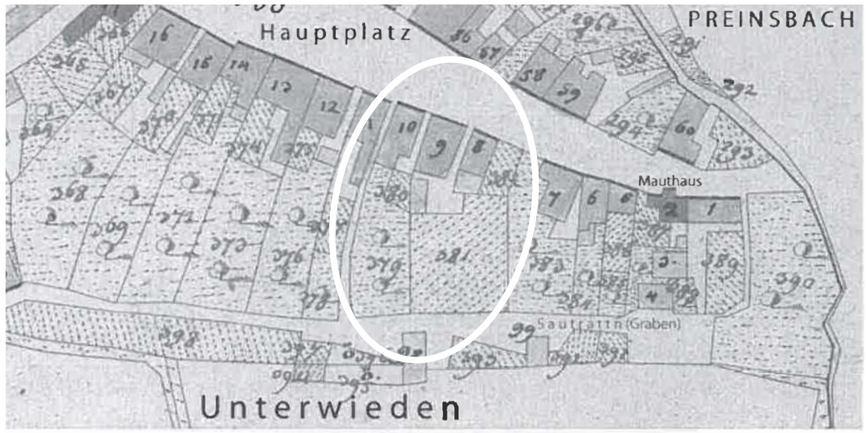


Abb. 20: Auszug aus dem Franziszeischen Kataster der KG Amstetten 1822

Die Baugeschichte der Apotheke

1324	Erstmalige Erwähnung des Hauses Nr. 9 (heute Hauptplatz Nr. 19) [10]
1554	Erstmalige Erwähnung des Haus Nr. 8 (heute Hauptplatz Nr. 17) [10]
1815	Erröffnung der ersten öffentlichen Apotheke [9]
1901	Anfertigung einer hofseitigen Veranda durch einen Zimmermeister (Abb. C)
1923	Aufstockung des Hoftraktes als Dienstwohnung für ein bedienstetes Ehepaar (Abb. D)
1924	Errichtung einer Autogarage im südseitigen Teil der Liegenschaft mit Ausfahrt auf den Graben
1929	Austausch der Gewölbedecke im ebenerdigen Gassenlokal
1930	Zubau des Geschäftslokals
1930	Errichtung einer straßenseitig gelegegenen Benzinzapfstelle der "*Vacuum Oil Campany AG"* (Abb. A)
1931	Errichtung der Kanalleitung für das Abwasser
1939	Ausbau von zwei Dachboden-Zimmer süd-west-seitig
1939	Anbringung eines Rollfilm-Automaten neben dem Eingang zum Fotogeschäft
1941	Stockhoher Zubau im Hof
1953	Errichtung eines Zubaues als Magazingebäude im Hof der Liegenschaft
1956	Austausch der Fenster im 1.Stock gegen gleich große, nach innen aufgehende Fenster
1957	Errichtung eines transportablen öffentlichen Fahrradständers vor dem Gebäude am Hautplatz
1960	Errichtung des Geschäftsportales
1965	Dachgeschossausbau: Einbau einer Dachgeschosswohnung
1968	Eingeschossiger Zubau mit Unterkellerung beim bestehenden Wohn- und Geschäftshaus (Abb. B)
1969	Dachgeschossausbau: die bestehende 3-Zimmer-Wohnung wird um 25m² vergrößert
1974	Errichtung einer Gasheizungsanlage
1986	Dachneudeckung und Einbau einer Gasfeuerungsanlage
2000	Umbau und Sanierung der bestehenden Apotheke
2000	Völlige Neugestaltung der Traditionsapotheke
2006	Adaptierung des Geschäftslokales im EG und Umbau der Wohneinheiten im OG und DG
2010	Anbringung eines Vollwärmeschutzes an der Fassade und Erneuerung des Daches

---

(2) Freihammer, S. (1993). Amstetten - Der Hauptplatz im Wandel der Zeiten. Amstetten.
(6) Freihammer, J. (1992). Heimat Amstetten 3. Amstetten.
(9) Festschrift zum 175-Jahr-Jubiläum der Stadtapotheke "Zum guten Hirten" in Amstetten. (1990). Amstetten.
(10) Wohlfahrt M. , (2014). Häuserchronik von Amstetten.
(l) Rat & Tat Apothekengruppe. https://www.rat-tat.at/176.0.0.1.0.0.html
(m) Apothekerkammer. https://www.apotheker.or.at/Internet/OEAK/downlink.nsf/1ED0A1B957273F22C1258526002FAD79/$file/ApothekeinZahlen2020.pdf

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.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

DIE ANFÄNGE DER APOTHEKE

Bereits in den ersten Jahren des 19. Jahrhunderts bestand der Wunsch der Bevölkerung nach einer Arzneimittelversorgung in der wirtschaftlich wichtigen Industriestadt Amstetten. Mehrere Ansuchen zur Errichtung einer öffentlichen Apotheke wurden vom Markt Amstetten abgelehnt, da man keine Notwendigkeit einer solchen Einrichtung sah. Dem Anliegen der Einwohner wurde im Jahre 1815 durch Herrn Leopold Stadler (geb. 1784 in Wien) nachgegangen. Er eröffnete die erste öffentliche Apotheke in der Region. Bei dem Brand 1877 wurden große Teile des Amstettner Bauarchivs zerstört, weshalb keine genauen Daten zum Bau des Gebäudes der Stadtapotheke vorliegen. (9)

Leopold Stadler starb bereits fünf Jahre später. Seine Frau verkaufte daraufhin das Gebäude an Herrn Ferdinand Walko (geb. 1774 in Kaplitz in Böhmen), welcher die Stadtapotheke als Provisor mit der Unterstützung seiner Frau unter gleichem Namen weiterführte. Herr Walko ging im Jahre 1824 als erster Bürgermeister des Marktes Amstetten in die Geschichte ein. (9)

Nach dem Tod von Ferdinand Walko im Jahre 1834, übernahm sein Sohn Josef Walko, ebenfalls als Provisor, die Apotheke. Ab 1865 führte Herr Andreas Voit diese weiter und erwarb drei Jahre später das gesamte Apothekenhaus Markt Nr. 8. Herr Voit überließ den Betrieb seinem Schwiegersohn Friedrich Till, welcher im Jahre 1872 durch Selbstmord ums Leben kam. Bevor die Apotheke in den Besitz der Familie Mitterdorfer kam, wurde diese noch von Herrn Karl Hinterhuber und danach von Herrn Ernest Matzke geleitet. (9)

Abb. 21: Links das Fotogeschäft der Stadtapotheke 1927

Abb. 22: Die Stadtapotheke Amstetten 1930

DIE FAMILIE MITTERDORFER

Die Stadtapotheke Amstetten wird seit mehr als einem Jahrhundert von der Familie Mitterdorfer, welche ursprünglich aus Kärnten stammt, geführt. Im Jahre 1899 übernahm Herr Apotheker Mr. Ph. Wilhelm Mitterdorfer (geb. 1860 in Graz) diese und gab ihr den Namen *„Zum guten Hirten"*. Der noch gültige Markenname *"WILMIA"* leitet sich von dem Namen Wilhelm Mitterdorfer ab. Ab diesem Zeitpunkt erlebte die Stadtapotheke einen wirtschaftlichen Aufschwung, da die Familie stets um eine gute Arzneimittelversorgung bemüht war und den Betrieb vorbildhaft führte. Das Gebäude wurde im Laufe der Zeit öfters erweitert und saniert (siehe "*Die Baugeschichte der Apotheke*"), wodurch auch für andere Betriebe, wie beispielsweise dem Fotohandel von Herrn Linus Ofner, Platz geschaffen wurde. (10)

Aus der Ehe von Mag. Wilhelm Mitterdorfer mit seiner Frau Emma entstammen sechs Kinder, wovon sich drei um die Erhaltung des Betriebes nach dessen Tod 1915 bemühten. Im Jahre 1926 konnte der Sohn Mag. Wolfgang Mitterdorfer nach Abschluss des Pharmaziestudiums die Apotheke selbstständig führen. Wolfgang Mitterdorfer war bereits im Ersten Weltkrieg an der italienischen Front und wurde als Leutnant vielfach ausgezeichnet. Mit seiner Gattin Fridrun bekam er fünf Kinder. (9)

Unter der Leitung von Mag. Wolfgang Mitterdorfer wurden etliche bauliche Maßnahmen an und rund um das Gebäude verwirklicht, da dieser der Modernisierung gegenüber sehr offen war. Bereits 1923 wurde der Betrieb durch den Erwerb des Nachbarhauses erweitert. Die Zu- und Umbauten am Gebäude führten zu einer einheitlichen Fassadengestaltung der Häuser Nummer 17 und 19. Vor dem Gebäude ließ Mag. Wolfgang Mitterdorfer eine Benzinzapfsäule (siehe Abb. 23 und 24) und einen Fahrradständer errichten. Außerdem wurde eine Antenne für den Radioempfang über den Hauptplatz gespannt. Im Jahre 1929 errichtete die Familie Mitterdorfer ein Spezialgeschäft für Fotografie im angrenzenden Teil der Stadtapotheke, welcher baulich völlig von dieser getrennt war. (2)

Abb. 23: Die Benzinzapfsäule vor der Stadtapotheke im Sommer und Winter 1930

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.
TU Bibliothek WIEN Your knowledge hub

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

DIE KRIEGSZEIT

Herr Mag. Wolfgang Mitterdorfer war bereits als junger Mann an politischen Themen stark interessiert. Im Jahre 1929 wurde er in den Amstettner Gemeinderat gewählt. Während des Zweiten Weltkrieges übernahm Mag. Wolfgang Mitterdorfer das Amt des Bürgermeisters in der Kreisstadt Amstetten. Sein Bruder Mag. Otto Mitterdorfer vertrat ihn inzwischen in der Apotheke. (9)

Während seiner Amtszeit als Bürgermeister folgten weitere Umbauten in der Liegenschaft. Die Häuser am Hauptplatz Nr. 17 und 19 wurden beispielsweise auf die gleiche Höhe gesetzt. Auch in der gesamten Stadt kam es zu repräsentativen Bauten durch den Bürgermeister, wie jener des Amtshauses, der Oberschule oder dem Ausbau des Krankenhauses. (9)

WAS DANACH GESCHAH

Nach Ende des Zweiten Weltkrieges wurde die Liegenschaft der Stadtapotheke an die Republik Österreich überschrieben. Es gelang Herrn Mag. Otto Mitterdorfer erst im Jahre 1950 die erneute Leitung der Stadtapotheke zu übernehmen. Ab 1972 übernahm Wolfgang Mitterdorfers Tochter Liselotte Christa den Betrieb und wurde im Jahre 2003 von ihrem Sohn Herrn Mag. pharm. Dr. Jörg Mitterdorfer abgelöst, welcher die Stadtapotheke bis dato führt. (10)

Abb. 24: Truppenrückkehr nach dem Frankreich -Feldzug vor der Stadtapotheke 1940

Abb. 25: Die Stadtapotheke 1970

Abb. 26: Die Stadtapotheke 1990

DIE VERBINDUNG ZUR STADT

Die heute genannte *„Apothekergasse"* im Anschluss an das Gebäude der Stadtapotheke wurde im Jahre 1800 als *„Grabengasse"* bezeichnet, da es die Verbindung zwischen dem heutigen Graben und dem Hauptplatz darstellt. 1901 eröffnete die Buchdruckerei *„Queiser"* nebenan ihr Geschäft, weshalb man die Gasse kurzerhand *„Queissergassl"* nannte. Durch den Amstettner Gemeinderat erhielt sie 1960 ihren letztgültigen Namen *„Apothekergasse"*. (6)

DIE APOTHEKE HIER UND JETZT

Wie bereits erwähnt wird die Traditionsapotheke *"Zum Guten Hirten"* seit dem Jahre 2003 von Herrn Mag. pharm. Dr. Jörg Mitterdorfer geführt. Sie gilt als Kompetenzzentrum in Gesundheitsfragen und Arzneimittelbelange. Die Stadtapotheke Amstetten schließt sich dem Verein *"Rat & Tat"* an, welcher eine Gruppe erfolgreicher und innovativer österreichischer Apothekenhäuser bildet. (l)

Die Stadtapotheke Amstetten zählt zu einer der 1.380 öffentlichen Apotheken in Österreich (Stand 31.12.2019), welche alle privatwirtschaftlich geleitet werden. Aufgrund der zahlreichen österreichweiten Neueröffnungen im letzten Jahrzehnt (130 an der Zahl), ist es 94,7 % der Österreicher möglich die nächste Arzneimittelversorgung innerhalb von 10 Minuten zu erreichen. Über wirtschaftliche Details der Stadtapotheke Amstetten können keine Informationen gegeben werden, da der Mitbewerb, laut Aussage von Herrn Mag. pharm. Dr. Jörg Mitterdorfer, in der Stadt Amstetten sehr intensiv ist. Detaillierte Informationen zu den Apotheken in Österreich lassen sich unter der Broschüre *"Apotheke in Zahlen - 2020"* nachlesen. (m)

Adresse:
Hauptplatz 17 und 19
in 3300 Amstetten

Grundstücksnummer:
380 und 381 ;
377 und 378

Einlagezahl
8 ; 9

Katastralgemeinde:
Amstetten

Die Planeinsichtnahme

Die nachstehenden Pläne wurden teils eingescannt oder fotografiert und sind daher maßstabslos zu betrachten. Sie sollen lediglich einen kleinen Auszug der vorhandenen Unterlagen darstellen. Es liegen weitere Pläne im Archiv der Baubehörde Amstetten auf. Die Stadtapotheke Amstetten weist eine Vielzahl an Zu-, Um- oder Neubauten seit Beginn der Aufzeichnungen auf. Der erste Plan (Abb. C) führt auf das Jahr 1901 zurück. Leider liegen keine Pläne des Urgebäudes vor.

Die letztgültigen Bestandspläne werden im Kapitel *„Der Entwurf"* zur weiteren Bearbeitung herangezogen.

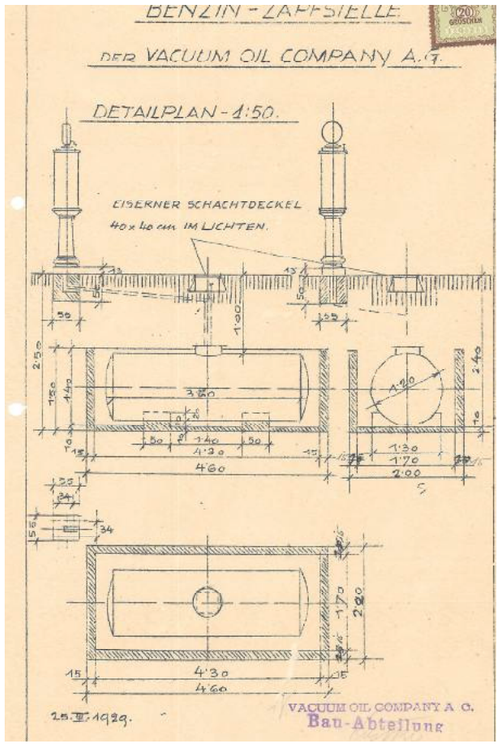


Abb. A: Errichtung einer Benzinzapfsäule 1930

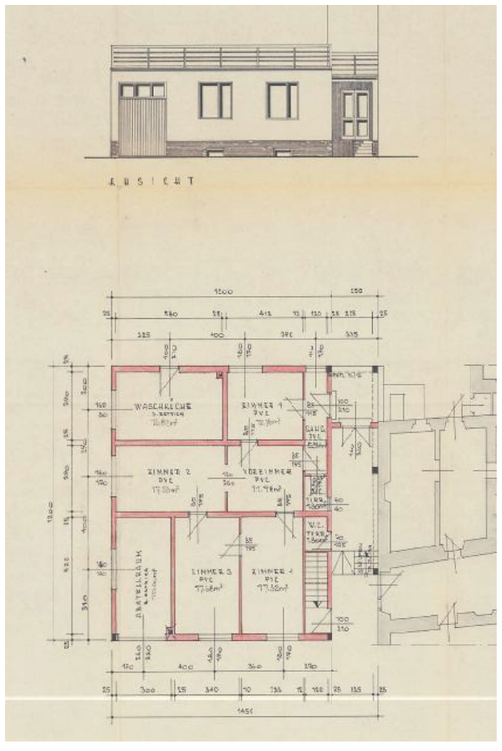


Abb. B: Errichtung eines Zubaues 1968

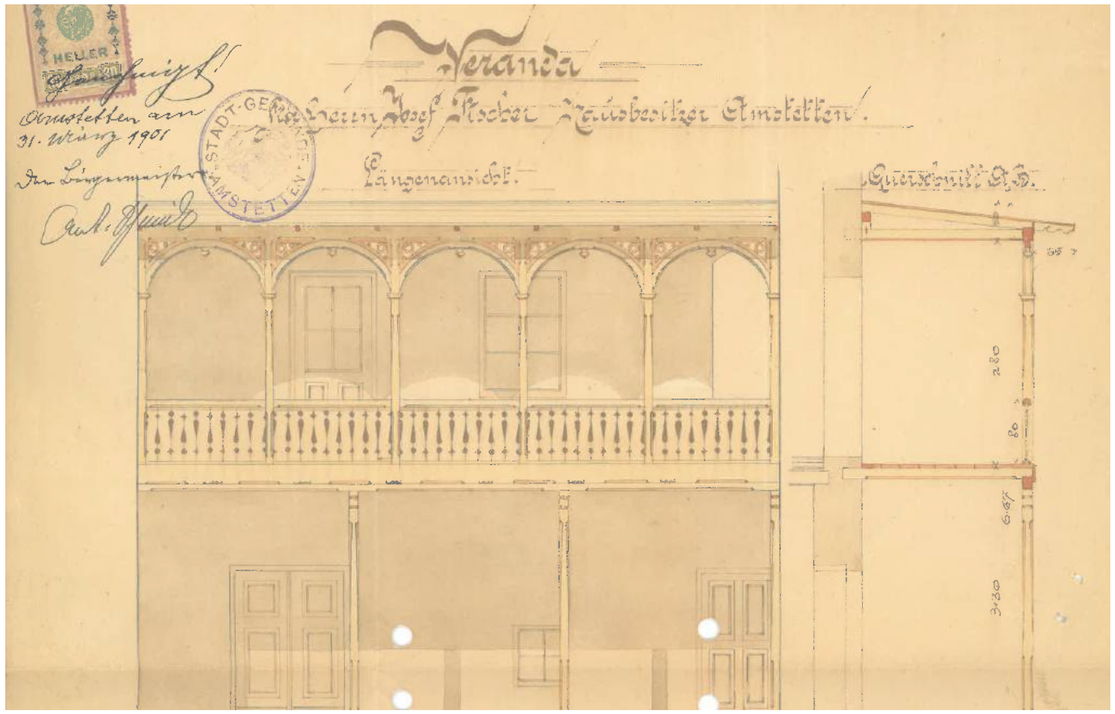


Abb. C: Plan des Zimmermeisters für die Errrichtung einer Veranda 1901

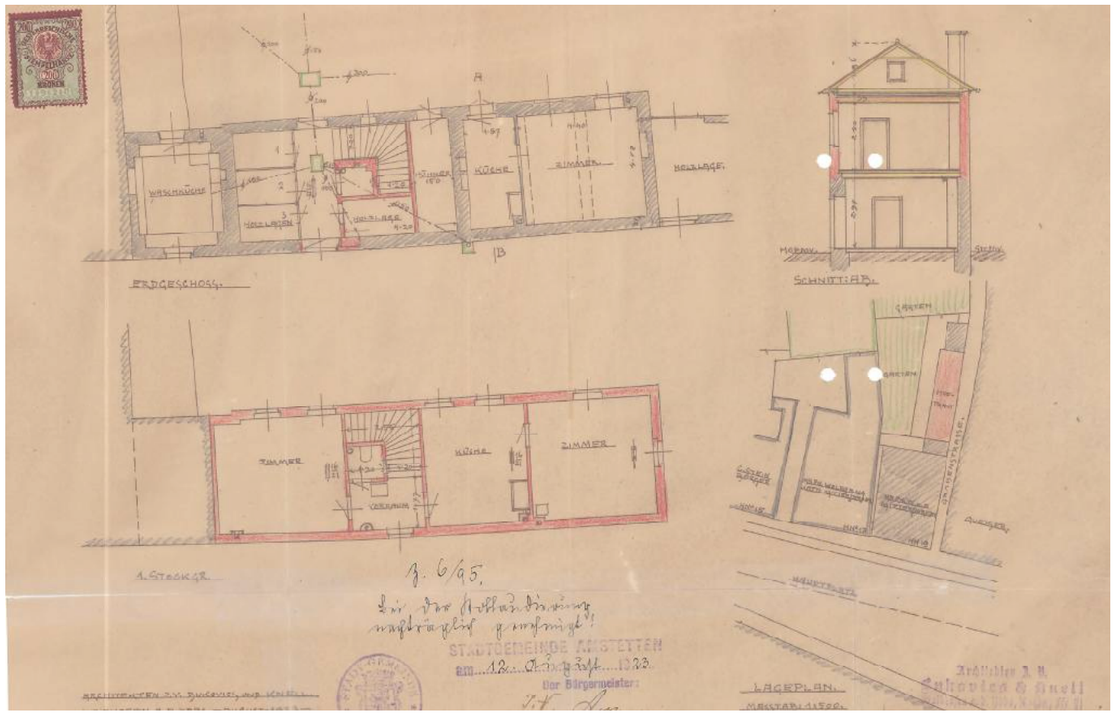


Abb. D: Aufstockung des Hoftraktes als Dienstwohnung 1923

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.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

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

04 Die grundlagen

Apotheke bis ...

- zum Rathaus ~ 170m ~ 2 Gehminuten
- zum Bahnhof ~ 500m ~ 6 Gehminuten
- zum CCA ~ 400m ~ 5 Gehminuten
- zur Autobahn A1 ~ 3km ~ 4 Fahrminuten

Abb. E: Satelittenbild NÖ Atlas 2021

4.1 Ausgangslage und Problemstellungen

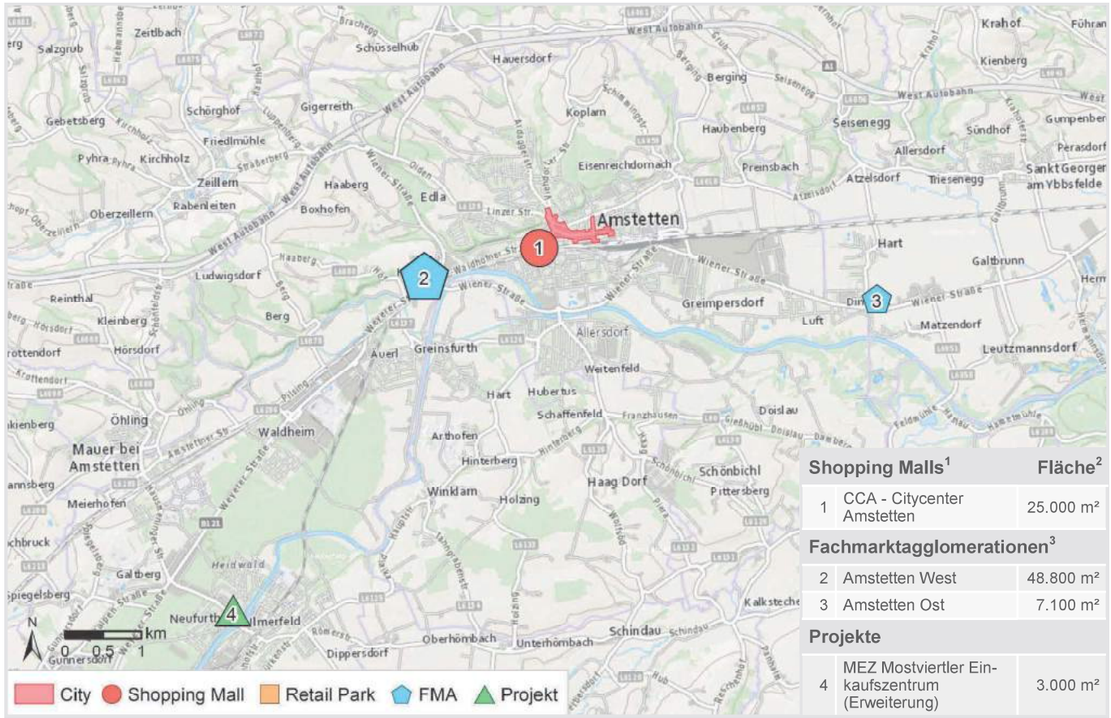
Im Jahre 2019 wurde eine Umfrage zum Thema Leerstände in der Amstettner Innenstadt gemacht, welche noch im selben Jahr ausgewertet wurde. Dabei wurde in erster Linie die A-Lage der Stadt betrachtet, welche den Hauptplatz und die daran verlaufende Wiener Straße beschreibt.

Wie bereits erwähnt, ist die Stadtgemeinde Amstetten ein wichtiges Handels- und Wirtschaftszentrum im Mostviertel und auch in ganz Niederösterreich. Durch die gute Anbindung an die Ost-West-Verbindung aufgrund der Westautobahn und der Westbahn und die Nord-Süd-Verbindung in das Ybbstal, ist Amstetten auch ein wichtiger Verkehrsknotenpunkt für den Personen- und Warentransport.

Im Zentrum der Stadt bilden die Innenstadt und das um die Jahrtausendwende entstandene City Center Amstetten die innerstädtische Verkaufsfläche. Diese wird in etwa zu gleichen Teilen aufgeteilt, da sich zahlreiche Einzelhändler sowohl im Einkaufzentrum, als auch in der Innenstadt finden. Die beiden Flächen sind durch die Rathausstraße miteinander verbunden.

An der Ost- und Westeinfahrt zur Stadt befinden sich ebenfalls zwei Agglomerationen, welche mit einer Verkaufsfläche von rund 48.800 m² im Westen und rund 7.100 m² im Osten ein breites Angebot an unterschiedlichen Fachhändlern aufweisen. Im Vergleich dazu überwiegt das City Center Amstetten mit einem Verkaufsangebot von rund 52.000 m² Fläche und lässt somit auch vergleichbare größere Mittelstädte, wie Wels oder Villach, hinter sich. Das Einkaufszentrum weist eine Verkaufsfläche je Einwohner von über 2 m² auf. (12)

In der zu Amstetten gehörigen Gemeinde Ulmerfeld-Hausmening wurde im Jahre 2012 ein weiteres Wirtschaftszentrum errichtet, das sogennante *„Mostviertler Einkaufszentrum"*, kurz *„MEZ"*. Dieses wurde mit einer Fläche von rund 3.100 m² eröffnet und im Jahre 2020 um nochmals rund 3.000 m² erweitert. Rund um das *„MEZ"* entstand im letzten Jahrzehnt vermehrt Wohnraum, wodurch sich die Gemeinde Ulmerfeld-Hausmening zu einem großen Anziehungspunkt entwickelte. (n)



Shopping Malls[1]		Fläche[2]
1	CCA - Citycenter Amstetten	25.000 m²
Fachmarktagglomerationen[3]		
2	Amstetten West	48.800 m²
3	Amstetten Ost	7.100 m²
Projekte		
4	MEZ Mostviertler Einkaufszentrum (Erweiterung)	3.000 m²

Abb. 27: Wirtschaftliche Ballungszentren der Stadtgemeinde Amstetten

(12) *S+M Dokumentation City Retail Österreich 2019/2020*
(n) *Mostviertler Einkaufszentrum. https://www.remax.at/lkdok/pbc/us2_news/14080_179525_2019_01_23_TipsAmstetten_*

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.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

4.2 Schwerpunkte

Wie bereits zu Beginn erwähnt, leidet auch die Amstettner Innenstadt unter einer erhöhten Leerstandsrate. Diese beträgt in B-Lage rund 6,3 % und in A-Lage rund 8,4 % (Stand 2019). Folgende Gründe für diese Situation konnten herausgefunden werden:

- Verlagerung des Handels in das benachbarte Einkaufszentrum (CCA);
- Umgestaltung des Hauptplatzes in eine befahrbare Einbahnstraße;
- Schlechte Parkmöglichkeiten am Hauptplatz;
- Teure Kurzparkzonen;
- Geschäftsschließungen aufgrund fehlender Nachkommen;
- Starke Konkurrenz durch den Online-handel

Die A-Lage der Amstettner Innenstadt umschließt das Areal des Hauptplatzes, Teile der Linzer Straße und die gesamte Wiener Straße. Die durchschnittliche Verkaufsfläche liegt hier bei rund 200 m² und ist nach jener der Wiener Mariahilfer Straße und jener Fläche in St. Pölten die drittgrößte.

Im nationalen Vergleich konnte auch ein hoher Filialflächenanteil mit 56 % (Durchschnitt = 74 %) und ein überdurchschnittlicher Filialisierungsgrad von 81 % (Durchschnitt = 39 %) festgestellt werden. Unter Filalisierung ist die Verdrängung der Einzelhändler durch größere Handelsunternehmen zu verstehen. Durch die Zunahme dieser lässt sich erahnen, dass die A-Lage in den nächsten Jahren wieder an wirtschaftlicher Bedeutung gewinnen wird.

Mit der Aufwertung der A-Lage lässt sich auch beobachten, dass die Nettomieten der Verkaufsflächen wieder zunehmen. Dieser Trend ist in der nachstehenden Grafik deutlich zu erkennen (Abb. 30). Die Nettomieten liegen in A-Lage etwa bei 15€ / m² (Stand 2019). Die Mieten in B-Lage hingegen weisen nur geringe Schwankungen auf und liegen in etwa bei 7-8 € / m². [12]

(12) S+M Dokumentation City Retail Österreich 2019/2020

	City gesamt		A-Lage	
Straßenlänge	2.200 m		1.000 m	
Verkaufsfläche	51.700 m²		20.300 m²	
Verkaufsfläche je Einwohner	2,18 m²		0,86 m²	
Durchschnittliche Shopgröße	199 m²		196 m²	
Filialisierungsgrad (Einzelhandel)	55,5 %		52,9 %	
Filialflächenanteil (Einzelhandel)	80,5 %		71,4 %	
Shopflächenindex	24		20	
Leerstandsrate | Leerstandssaldo[1]	6,3 %	+0,2 %P.	8,4 %	+2,0 %P.
Fluktuationsrate	17,1 %		19,0 %	

Abb. 28: Aufstellung der Daten und Fakten zum Einzelhandel in Amstetten

Branchenmix	City gesamt					A-Lage				
Bedarfsgruppe	Shops	Verkaufsfläche		Veränderung²		Shops	Verkaufsfläche		Veränderung²	
Kurzfristbedarf	25	5.500 m²	11%	+1.100 m²		8	1.900 m²	9%	+700 m²	
Bekleidung	37	13.500 m²	26%	-500 m²		13	5.000 m²	25%	-400 m²	
Wohnungseinrichtung	6	1.000 m²	2%	-500 m²		3	500 m²	2%	-100 m²	
Hausrat & Elektronik	15	4.900 m²	9%	0 m²		4	1.500 m²	7%	0 m²	
Sonstiger Auswahlbedarf	54	12.400 m²	24%	+100 m²		23	3.500 m²	17%	-500 m²	
Einzelhandel	**137**	**37.300 m²**	**72%**	**+200 m²**	**+1%**	**51**	**12.400 m²**	**61%**	**-300 m²**	**-2%**
Gastronomie	46	4.800 m²	9%	-100 m²		15	1.700 m²	8%	0 m²	
Dienstleistung	44	4.100 m²	8%	+600 m²		24	2.800 m²	14%	+400 m²	
Freizeiteinrichtung	4	1.300 m²	3%	+400 m²		1	800 m²	4%	0 m²	
Leerstand (inkl. Flächen im Umbau)	29	4.200 m²	8%	+1.000 m²		13	2.600 m²	13%	+1.400 m²	
Gesamt	**260**	**51.700 m²**	**100%**	**+2.100 m²**	**+4%**	**104**	**20.300 m²**	**100%**	**+1.500 m²**	**+8%**

Abb. 29: Veränderungen der Wirtschaft zum Vorjahr 2018 auf 2019 im Zentrum

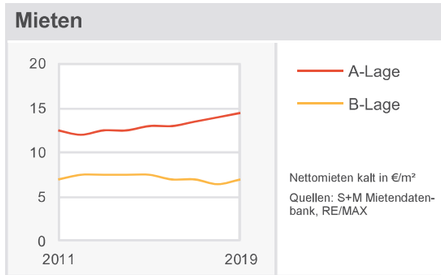


Abb. 30: Nettomieten kalt in € / m² in A- und B-Lage

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.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

4.3 Ziele

In der nachstehenden Detailkarte (Abb. 31) ist die Amstettner Innenstadt (Stand 2019) dargestellt. Der Ausschnitt streckt sich vom Hauplatz über die Wiener Straße bis hin zum Bahnhof. Im unteren Bereich (Richtung Westen) ist das City Center Amstetten eingezeichnet, dessen unmittelbare Nähe zur Innenstadt hier verdeutlicht wird. Die Grafik stellt eine Momentaufnahme dar und soll zeigen welche Bedarfsgruppen sich rund um das Zentrum der Stadtgemeinde angesiedelt haben. Es ist zu erkennen, dass vor allem im oberen Teil des Hautplatzes (Richtung Norden) und im Bereich der Wiener Straße und des Bahnhofes die Leerstände vermehrt vorhanden sind. Die meisten Leerstände hängen mit einem Mieterwechsel zusammen. Derzeit befinden sich einige Gebäude im Umbau. Einen größeren Flächenanteil rund im den Hauptplatz bilden die Gastronomie und Dienstleistungen. (12)

Aufbauend auf dieser Karte, wird nun im nächsten Kapitel in die Entwurfsphase gewechselt. Nachdem die Problemstellungen der hohen Leerstandsrate erläutert wurden und das Gebäude der Amstettner Stadtapotheke als Referenzobjekt herangezogen wird, sollen die folgenden Ansätze Gedanken über die Zukunft der Stadtgemeinde Amstetten sein.

Ein klares Ziel der Überlegungen ist die Innenstadtbelebung. Diese soll vor allem für die jüngere Generation ein Ort des Treffens und des Verweilens darstellen. In den letzten Jahrzehnten haben sich die Bedürfnisse der Menschen sehr stark verändert und mit ihnen auch die Stadtbilder.

Vor allem durch den Fortschritt der Technik, haben sich viele neue Möglichkeiten aufgezeigt. Die jüngere Generation wächst mit neuen Errungenschaften heran.

Ein wichtiger Teilaspekt wird auch die Betrachtung der Mobilität darstellen. Wie wird sich die jüngere Generation fortbewegen? Welche Maßnahmen benötigt es rund um den Hauptplatz, um eine einfache Fortbewegung zu ermöglichen? Wie wird sich die Parksituation verändern oder wird man überhaupt noch Parkplätze brauchen?

Die Stadthäuser sollen wieder zum Leben erweckt werden und in neuem Glanz erstrahlen. Sie sollen sinnstiftend genutzt werden und die *„Stadthäuser der Zukunft „* darstellen. Es sollen Nutzungen gefunden werden, welche auch auf andere Städte oder Gemeinden übertragbar sind. Die zentrale Fragestellung wird sein:

„Wie kann die Architektur es schaffen, die junge Generation wieder in die Innenstadt zu locken?"

(12) S+M Dokumentation City Retail Österreich 2019/2020

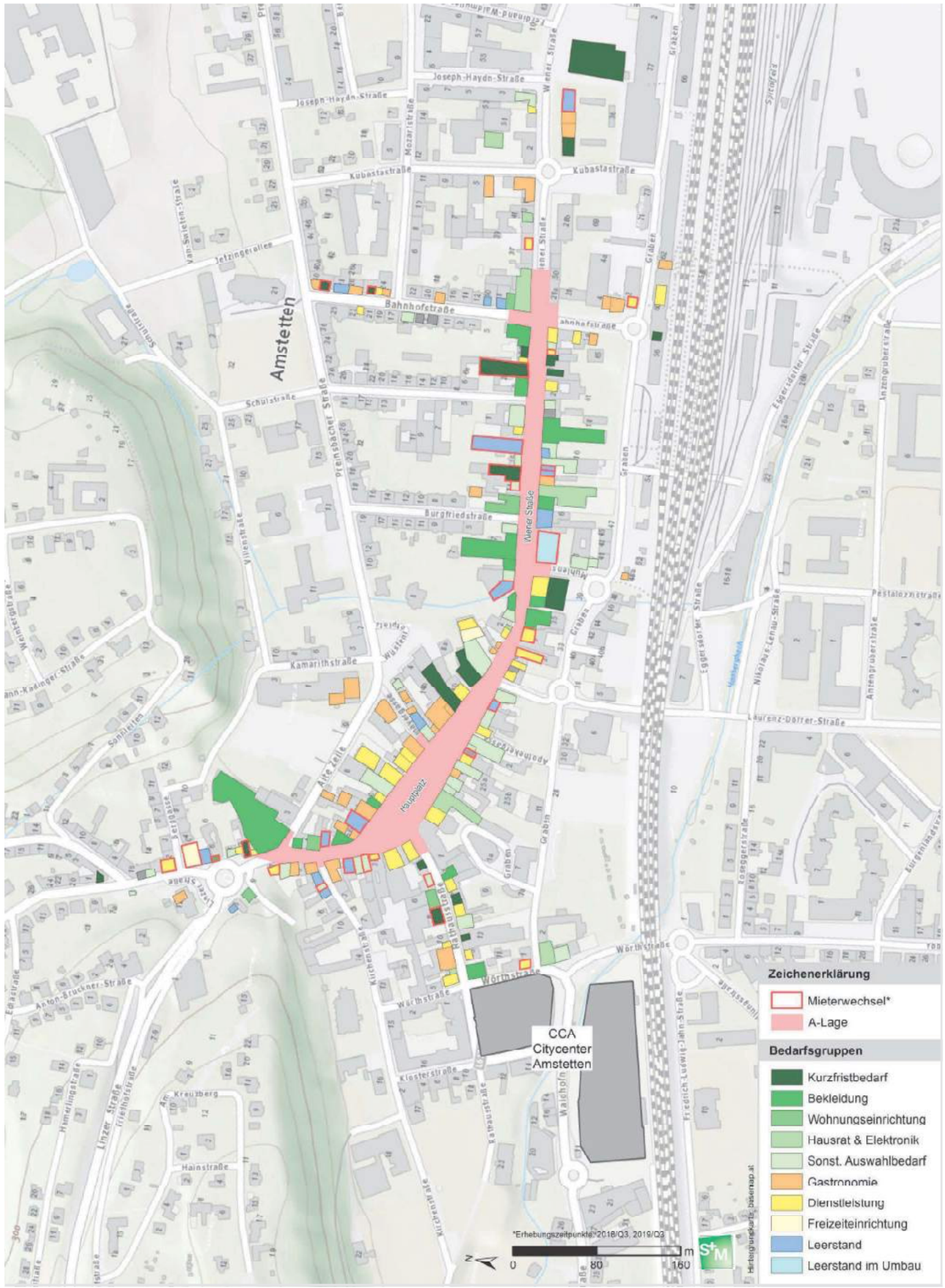


Abb. 31: Branchenmix - Karte der Amstettner Innenstadt

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.

4.4 Stand der Dinge

Die nachstehenden Fotos sollen das Dilemma des Amstettner Stadtkerns nochmals verdeutlichen. Innerhalb weniger Meter rund um die Stadtapotheke Amstetten und rund um den Hauptplatz sind zahlreiche leerstehende Objekte zu finden. Am ehesten sind die Erdgeschosszonen betroffen, jedoch finden sich auch oberhalb verlassene Räumlichkeiten, welche gekauft oder gemietet werden könnnen. Auch das Gebäude direkt gegenüber vom Rathaus, welches sich in direkter A- Lage befindet, steht seit geraumer Zeit leer. Unter diesen Objekte befinden sich Stadthäuser, welche durch Traditions- und Familienunternehmen belebt wurden. Die Aufnahmen wurden im Jänner 2021 gemacht.

Abb. 32 bis 37: Leerstehende Objekte rund um den Hauptplatz in Amstetten 2021

Abb. 32

Abb. 33

Abb. 34

Abb. 35

Abb. 36

Abb. 37

Das Interview

Das nachstehende Interview dient zur Verwendung in der Diplomarbeit *„Nutzungsszenarien wider den Leerstand – Am Beispiel eines Stadthauses in Amstetten (NÖ)"*. Die Befragung stellt eine Momentaufnahme dar (Stand 01/2021). Die Fragen beziehen sich auf die Thematik der Leerstände in der Innenstadt und zukünftige Prognosen. Das Interview wurde mit Herrn Mag. pharm. Dr. Mitterdorfer durchgeführt, da er als Liegenschaftseigentümer der Stadtapotheke und Einwohner der Stadt Amstetten, einen Bezug zur Thematik hat. Die Antworten werden wörtlich zitiert.

Als Amstettner Bürger und Liegenschaftseigentümer eines Stadthauses, konnten Sie in den letzten 10 bis 20 Jahren einen nachteiligen Wandel in der Innenstadt wahrnehmen. Wie beurteilen Sie die derzeitige Situation (Stand Jänner 2021) im Stadtzentrum in Bezug auf die teils hohen Leerstände?
"Nein. Ob die Leerstände vergleichsweise hoch sind oder nicht kann ich nicht beurteilen (dem Vernehmen nach weicht die Zahl nicht signifikant von vergleichbaren Stadtzentren ab). Der auf die Innenstadt und deren Leerstände signifikante Faktor – die Errichtung des CCA – ist bereits um die Jahrtausendwende etabliert geworden."

Wo sehen Sie die Ursachen, Auswirkungen oder Probleme für das Aussterben des Stadtkernes?
"Vorweg: die Wortwahl ‚Aussterben' erscheint mir ungeeignet. Ursachen für den Strukturwandel: zum Teil altes, renovierungs- oder restaurierungsbedürftiges Immobilien-Inventar für Wohnen und Geschäfte; dazu sind die kommerzielle Flächen (EG) für Handel in der Regel klein. Sogwirkung des CCA. Sogwirkung der Peripherie (Einkauf und Wohnen; ermöglicht auch durch eine hohe Durchdringung von Individual-Verkehrsmitteln (Auto)). Niedrig-Niveau für Kreditzinsen begünstigt Eigenheimbau und Entwicklung von kommerziellen Flächen. Förderungen primär für die Schaffung von Wohnraum (nicht die Sanierung). Fußläufige Erreichbarkeit sämtlicher wichtiger Verwaltungs-, Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen als Vorteil verliert durch Digitalisierung und Individual-Mobilität an Reiz, welchem keine typische, ästhetische Komponente großer historischer Städte (Prachtbauten, Boulevards) ausgleichend gegenübersteht."

Wie bewerten Sie das Angebot der Infrastruktur im Stadtzentrum von Amstetten?
Was ist vorhanden und was fehlt?
"Alles, das ich in der Regel im analogen Raum brauche, ist vorhanden – super fußläufig und unkompliziert."

Wie stehen Sie zum Thema „Wohnen in der Stadt"?
Denken Sie, dass sich der Kern Amstettens als Wohnraum eignet?
"Absolut."

Wie würden Sie die Verkehrssituation in der Stadtmitte von Amstetten bewerten?
"Aus der Perspektive von jemandem, der Jahrzehnte in Großstädten gelebt hat: hervorragend."

Wenn Sie an die nähere Zukunft der Stadtgemeinde Amstetten denken, welche Prognose würden Sie für die Innenstadt für die nächsten 10 bis 20 Jahre stellen?
"Keine. („Prognosen sind schwierig; vor allem, wenn sie die Zukunft betreffen.") Erträumen könnte man eine ‚neue Urbanisierung' in Amstetten, in Verbindung mit einer Sanierung des vorhandenen Immobilien-Inventars; günstige Mieten, „flagship stores" lokaler Kleinproduzenten (Craft Beer, Kunsthandwerkliches, etc.). Da die Stadtgemeinde zur Jahrtausendwende die Errichtung eines tertiären Bildungszentrums (FH) verschlafen hat, geht meiner Meinung nach ein wesentlicher Impulsgeber ab: StudentInnen. (Obwohl, um meine These zu überprüfen müsste man sich Steyr ansehen.) Begünstigend für „C-Städte" könnte sich mitunter eine entwickelnde „Stadt-Flucht" erweisen."

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.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

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

05 Der bestand

ANALYSE [10]

In diesem Abschnitt wird der gegenwärtige Zustand (Stand 01/2021) der Stadtapotheke Amstetten in kurzer Form analysiert und im nächsten Schritt beurteilt. Wie bereits in der Zeitachse dargestellt, lässt sich die Bausubstanz des Hauses Nr. 9 (heute Hauptplatz Nr. 19) bis in das hohe Mittelalter in das Jahr 1324 zurückdatieren. Der erste bekannte Besitzer des Hauses Nr. 8 (heute Hauptplatz Nr. 17) konnte auf das Jahr 1554 zurückverfolgt werden. Die Liegenschaft der heutigen Stadtapotheke wurde somit zwischen dem 14. und 16. Jahrhundert bebaut und gilt als eine der ältesten Gebäudesubstanzen der Amstettner Innenstadt.

Der Häuserchronik ist abzuleiten, dass diese beiden Liegenschaften stets im Besitz wohlhabender Bürger waren und somit im Laufe der Jahrhunderte großen Wert besaßen. Dem Auszug des Franziszeischen Kataster vom Jahre 1822 ist eine Gebäudegröße von 171 Quadratklafter (= 615,25 m²) des Hauses Nr. 8 und eine dazugehörige Grundstücksgröße von 455 Quadratklafter (=1.637 m²) in zu entnehmen. Das Haus Nr. 9 wies eine Wohnfläche von 81 Quadratklafter (= 291,4 m²) und eine Grundstücksfläche von 287 Quadratklafter (= 1.032,6 m²) auf. Ein Quadratklafter entspricht einer Fläche von 3,5979 m².

Heute (Stand 01/2021) befindet sich die Stadtapotheke Amstetten auf einer Gesamtgrundstücksfläche von 2.371 m², wobei rund 854 m² bebaut sind. Die gesamte Nutzfläche des Gebäudes beläuft sich vom Kellergeschoss bis in das Ober- und das Dachgeschoss auf rund 1.711,9 m².

BEURTEILUNG

Aus den Planunterlagen im Archiv der Baubehörde und der daraus resultierenden Baugeschichte dieser Liegenschaft lässt sich ableiten, dass das Gebäude der Stadtapotheke durch etliche Um- und Zubauten stets vorbildhaft gepflegt wurde. Es wurden notwendige Sanierungen und Renovierungen vorgenommen, weshalb sich das Gebäude anzunehmenderweise in einem guten baulichen Zustand befindet. Eine detailierte Untersuchung der bestehenden Gebäudesubstanz wurde nicht vorgenommen, da das Objekt als theoretische Bearbeitungsgrundlage dieser Diplomarbeit dient und weitere Begutachtungen nicht erfolgen müssen.

BESTANDSPLÄNE

Die nachstehenden Pläne beziehen sich auf die Liegenschaften der Stadtapotheke in Amstetten und wurden vom Architekt DI Jörg Fuchs aus Graz im Jahre 1999 verfasst. Sie wurden zum Zwecke einer Parifizierung, einer sogenannten Nutzwertberechnung, von Frau Mag. pharm. Liselotte Christa Mitterdorfer in Auftrag gegeben.

Diese Pläne weisen den Letztstand der Stadtapotheke auf. Sie wurden vom Liegenschaftseigentümer, Herrn Mag. pharm. Dr. Jörg Mitterdorfer, für die weitere Bearbeitung zur Verfügung gestellt.

Die Pläne zeigen die Grundrisse des Keller-, Erd- und der beiden Obergeschosse. Außer einer Ansicht der Nordseite des Gebäudes konnten keine weiteren Plandarstellungen in Erfahrung gebracht werden.

---

(10) Wohlfahrt M. , (2014). Häuserchronik von Amstetten.

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. 38: Nordansicht der Stadtapotheke Amstetten 2021

Abb. 39: Südansicht der Stadtapotheke Amstetten 2021

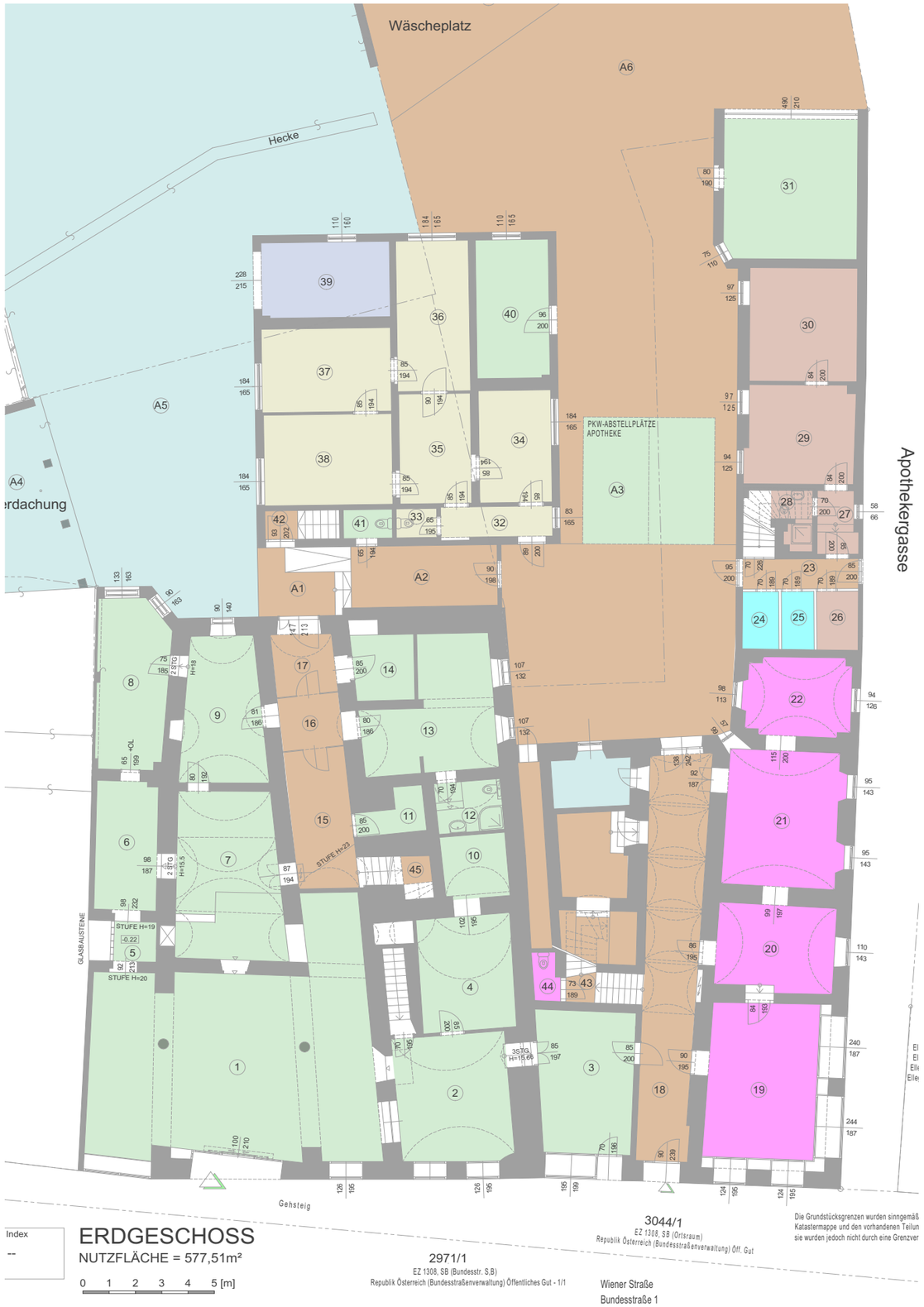
5.1 Die bestandspläne

[M 1 : 200]

KELLERGESCHOSS
NUTZFLÄCHE = 207,94m²

0 1 2 3 4 5 [m]

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.

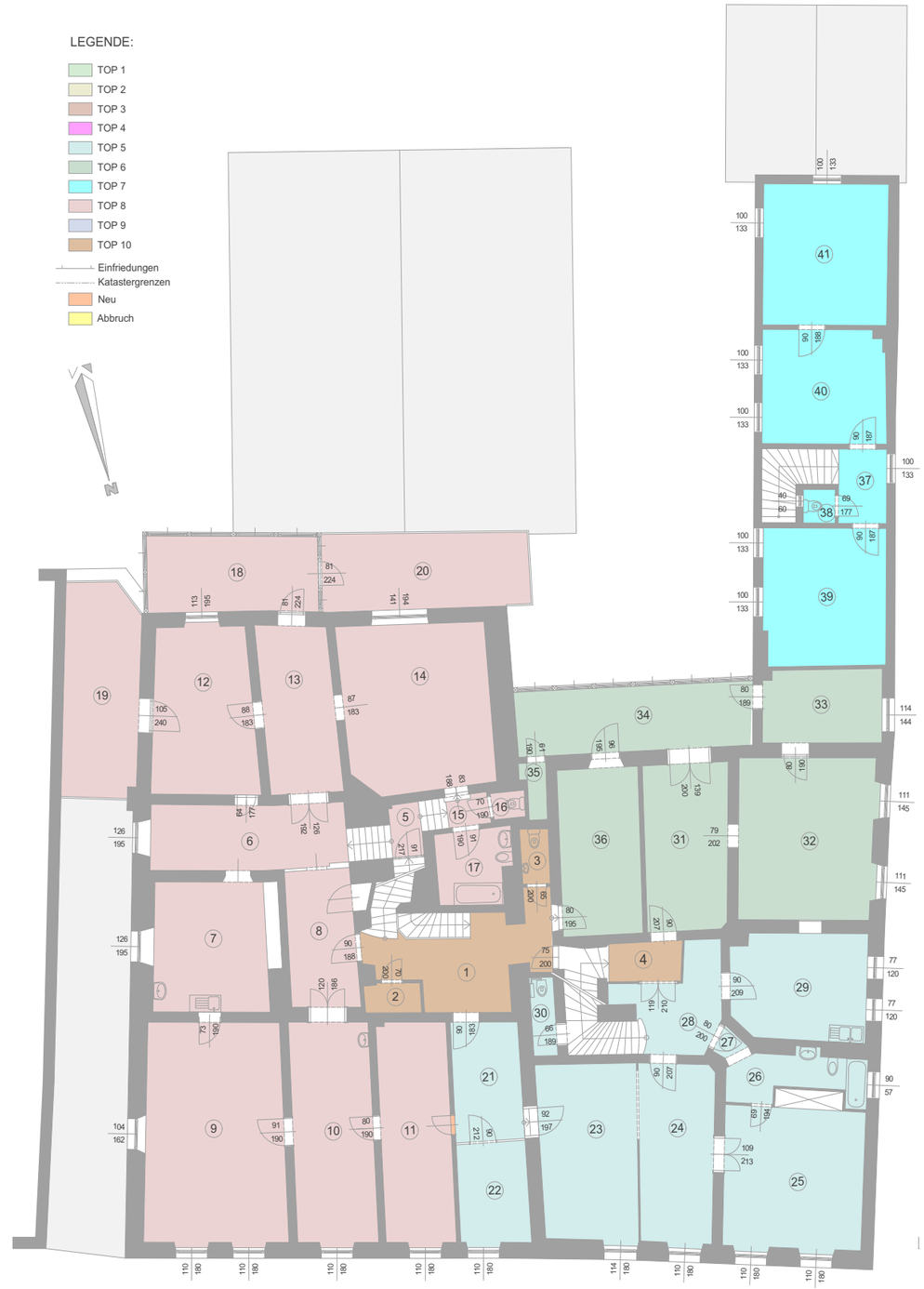


Index
--

ERDGESCHOSS

NUTZFLÄCHE = 577,51m²

0 1 2 3 4 5 [m]

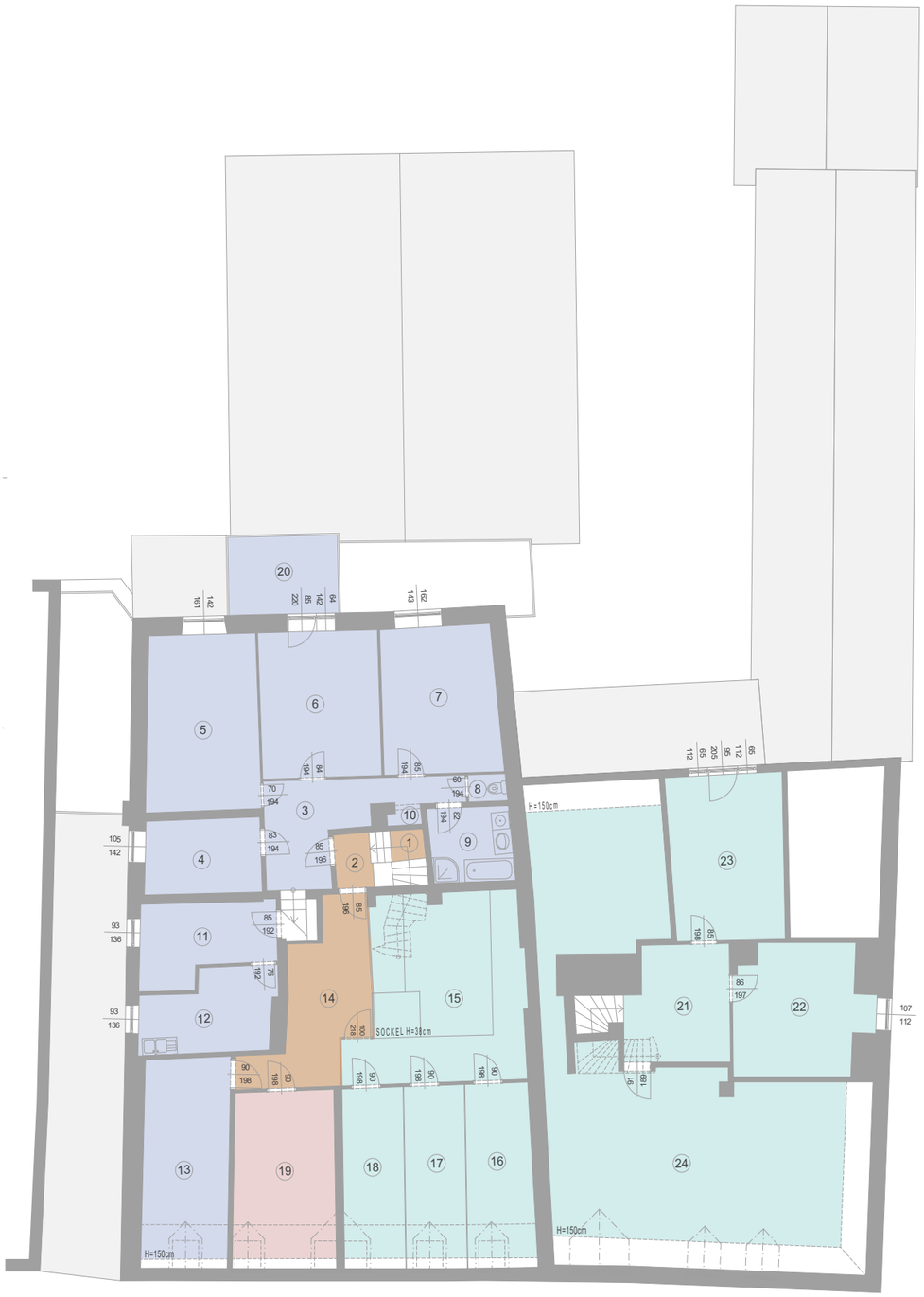


1.OBERGESCHOSS

NUTZFLÄCHE = 532,31m²

0 1 2 3 4 5 [m]

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.



2.OBERGESCHOSS

NUTZFLÄCHE = 394,11m²

0 1 2 3 4 5 [m]

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.

Das Raumprogramm im Bestand

PLANLEGENDE

- TOP 1
- TOP 2
- TOP 3
- TOP 4
- TOP 5
- TOP 6
- TOP 7
- TOP 8
- TOP 9
- TOP 10
- Einfriedungen
- Katastergrenzen
- Neu
- Abbruch

ERDGESCHOSS

Top 01
Stadtapotheke - aktiv genutzt
Top 02
Ordination 1 - aktiv genutzt
Top 03
Aufenthaltsbereich für die Ordination 1 - aktiv genutzt
Top 04
Frisiersalon - aktiv genutzt
Top 05
Garten privat - aktiv genutzt
Top 06
Garage privat - aktiv genutzt
Top 07
Stauraum für die Apotheke - ungenutzt
Top 08
Stauraum
Top 09
Garten privat - aktiv genutzt
Top 10
Erschließungswege, (Durch-) Gänge

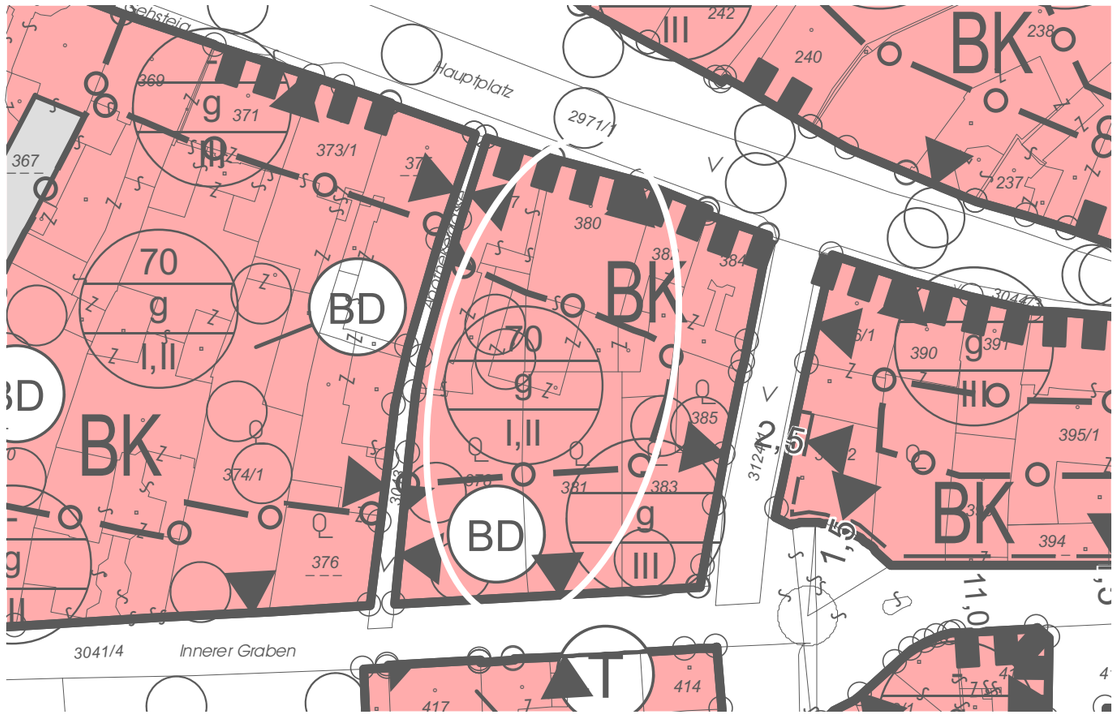
OBER- UND DACHGESCHOSS

Top5
Wohnung privat - aktiv genutzt
Top6
Ordination 2 - aktiv genutzt
Top7
Aufenthaltsbereich Personal Apotheke - aktiv genutzt
Top8
Wohnung privat - aktiv genutzt
Top9
Wohnung privat - Leerstand

5.2 Der Bebauungsplan

Der Bebauungsplan der Stadtgemeinde Amstetten ist öffentlich zugänglich und kann auf der Homepage abgerufen werden. [o] Dieser Ausschnitt zeigt die Grundstücke der Stadtapotheke Amstetten, welche in den Bauklassen 1 und 2 kategorisiert werden. Laut der Niederösterreichischen Bauordnung bedeutet dies, dass die maximal erlaubte Bauhöhe der Gebäude wie folgt beschränkt ist: [p]

- Bauklasse I bis 5 m
- Bauklasse II über 5 m bis 8 m



(o) *Stadt Amstetten: Flächenwidmungs- und Bebauungsplan http://www.amstetten.noe.gv.at/die-stadt/flaechenwidmungsplan/*
(p) *NÖ Raumordnungsgesetz 2014 https://www.ris.bka.gv.at/eli/lgbl/NI/2015/3/P31/LNO40053695*

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

06 Das konzept

Der Begriff MÖGLICHKEIT

Das Wort „*Möglichkeit*" beschreibt eine Situation, in der etwas möglich ist, etwas geschehen oder realisiert werden könnte.

Eine Möglichkeit kann sich zu einer Denk- und Arbeitsweise entwickeln, welche auf diverse Problemstellungen eingeht. Dazu muss in erster Linie der IST-Zustand dokumentiert werden.

[IST-Zustand]
Aufnehmen und Analysieren

Die Entwurfsphase

Die Entwicklungs- oder auch Entwurfsphase übergreift mehrere Aufgabenbereiche, wie beispielsweise die Lösung technischer Herausforderungen. Sie dient zur Verbesserung und Weiterentwicklung der Prozesse.

Während der Entwicklung geht es darum etwas zu konstruieren. Es werden Fehlerquellen aufgezeigt und Methoden gesucht, um diese zu beseitigen.

[Entwicklung]
Fortlaufendes Arbeiten und Verbessen

Die Ausarbeitung

Die Ausarbeitung beschäftigt sich mit der tieferen Auseinandersetzung des entwickelten Produkts. Hierbei wird das in der Theorie Erprobte auf die Praxis übertragen und getestet.

Dies ist die letzte Möglichkeit, um eventuelle Korrekturen vorzunehmen. Der abschließende Schritt dieser Phase ist die Fertigstellung.

[Ausarbeitung]
Umsetzung der Theorie in die Praxis

Der Mehrwert

Nach Abschluss eines Projektes zeigt sich dessen Mehrwert für sein Umfeld. Dieser sollte am Ende zusammengefasst dargestellt werden.

Der tatsächliche Effekt der geleisteten Arbeit wird sich jedoch erst nach längerer Nutzung zeigen. Ziel sollte es sein einen positiven Beitrag in Folge eines Prozesses zu leisten.

[Fertigstellung]
Erreichen des Zieles und Aufzeigen eines Mehrwertes

6.1 Das Stadthaus

Schritt 01 — Schritt 02 — Schritt 03 — Schritt 04

DIE IDEE

Aufgrund der zahlreichen Leerstände in den österreichischen Kleinstädten, stellt sich die Frage was mit den Stadthäusern in Zukunft geschehen soll. In Folge deren zentraler Lage und guter Verkehrsanbindung, können sie meist eine sehr gute Infrastruktur aufweisen.

Nichtsdestotrotz lässt sich beobachten wie das Innenstadtleben immer mehr an Wert zu verlieren scheint. Die vorliegende Ausarbeitung soll Möglichkeiten aufzeigen wie die Stadthäuser mit geringem Aufwand wiederbelebt werden können und dem Leerstand entgegengewirkt werden kann.

Die Idee hinter dieser Umsetzung verbirgt sich im zusammengefassten Wort der *„Möglichkeitsräume"*. Dieser Begriff besteht aus den Worten *„Möglichkeit"* und *„Raum"*, welche in der nachstehenden Bearbeitung ineinander greifen sollen.

Konkret bedeutet dies, dass jeder Raum so gestaltet werden soll, dass er ein Maximum an unterschiedlichen Nutzungen aufweisen kann. Die Räume sollen je nach Flächen- und Personenkapazität eingestuft werden. Da jeder Raum mehrere Nutzungsmöglichkeiten bieten soll, spricht man in der Folge von einem *„Möglichkeitsraum"*. Das Konzept dahinter wird auf den nachstehenden Seiten erklärt und im Kapitel *„Der Entwurf"* visualisiert.

DIE SZENARIEN

Der Mehrwert dieser *„Möglichkeitsräume"* bildet sich aus flexiblen Raumnutzungen, welche von jedem Interessenten für eine bestimmte Dauer individuell gestaltet werden können. Es werden Möglichkeiten geschaffen sein eigenes Wissen oder Können mit anderen Menschen zu teilen. Dies soll in Gestalt von Kursen, Workshops, Seminaren etc. stattfinden. Auch sollen Formate erschaffen werden, welche größere Veranstaltungen oder Festlichkeiten zulassen.

Es gibt ein breites Spektrum an unterschiedlichsten Raumprogrammen, welches je nach Art und Beschaffenheit eines Objektes indivuell angepasst oder erweitert werden kann. Die Bedürfnisse der Nutzer können je nach Standort stark variieren und sollen demnach angepasst werden. Somit kann diese Idee auch auf andere Lokalitäten übertragbar sein.

Um diesen Gedanken besser veranschaulichen zu können, werden Szenarien erschaffen, welche reale Situationen der Stadtbewohner wiederspiegeln. Diese Ausarbeitung geschieht für die Stadtgemeinde Amstetten, weshalb sich die Szenarien an die Gegebenheiten vor Ort anpassen.

DIE UMSETZUNG

Einserseits erfolgt die Umsetzung auf baulicher Ebene, welche je nach Zustand des Gebäudes stark variieren kann. Im Falle des Objektes der Stadtapotheke Amstetten handelt es sich um ein sehr gut erhaltenes Stadthaus, welches demnach weniger bauliche Maßnahmen benötigen würde. Andererseits erfolgt die Verwirklichung anhand der finanziellen Grundlage.

Um die Idee der vorgestellten *„Möglichkeitsräume"* auch in der Praxis möglich machen zu können, sollen diese auf Basis einer Raummiete genutzt werden. Die detailierte Kostenaufstellung kann dem jeweiligen Raum entnommen werden und wird je nach Dauer der Benutzung in Stunden verrechnet.

Für den Gebrauch und die Erklärung der Licht- und Tontechnik, sowie die Bereitstellung eines Beamers wird eine einmalige Pauschale von 45 Euro verrechnet.

Die Auf- und Abbauarbeiten der benötigten Möblierung werden von einem eigenes dafür angestellten Saalwart entrichtet und mit einem Stundenlohn von 36€ bezahlt. Zudem wird eine Rechnung je nach Aufwand der Reinigung nach der Verwendung mit ebenfalls 36€ pro Stunde gelegt.

DIE AUSSTATTUNG

Aufgrund der Größe der Amstettner Stadtapotheke wird das Gebäude in dauerhafte und temporäre Bereiche aufgeteilt. Dies bedeutet, dass es Flächen gibt, welche mit einer bestimmten Nutzung über einen längeren Zeitraum bespielt werden und Flächen, welche für eine kurze Dauer unterschiedlich verwendet werden können.

Auch die Ausstattung des Raumes kann in permanente und zeitweilige Bestandteile aufgeteilt werden. Jeder Bereich enthält fixe Installationen, wie beispielsweise die Versorgung mit Strom und Wasser oder eine Licht- und Tontechnik. Es werden auch sämtliche Sanitäranlagen, Nebenräume oder barrierfreie Erschließungs- und Fluchtwege errichtet, welche den Nutzern einen reibungslosen Besuch ermöglichen sollen.

Die Nutzungsvariation in den *„Möglichkeitsräumen"* entsteht mit Hilfe von flexiblem Inventar. Auf diese Weise soll vereinfacht ein variables Raumprogramm ermöglicht werden. Die mobilen Wandelemente werden an den Wänden platziert oder in Nebenräumen gelagert und können bei Bedarf als Raumtrenner fungieren. Wie diese funktionieren, wird auf den nächsten Seiten erläutert.

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.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

6.2 Das Raumkonzept

Prinzip der Gebäudenutzung

TEMPORÄRE RAUMNUTZUNG

DAUERHAFTE RAUMNUTZUNG

Die Räume im Überblick

	Möglichkeits-raum 01	Möglichkeits-raum 02	Möglichkeits-raum 03	Möglichkeits-raum 04
Name	Der Vielseitige	Der Kreative	Der Sportliche	Der Überflieger
Nutzfläche	ca. 100 [m²]	ca. 200 [m²]	ca. 25 - 40 [m²]	ca. 92 [m²]
Kapazität	35 Personen	180 Personen	25 Personen	35 Personen
Nutzungen	Unterricht Lernen / Spielen Kinderbetreuung Kinder-tagesstätte (Koch-) Kurse Seminare Workshops Coaching Proberaum	Konzert Theater Kino/ Film/ Video Vorstellung Aufführung Feierlichkeit Verkostung (Kunst)-Ausstellung Vernissage	Fitness Yoga Pilates (Kinder- / Boden-)Turnen Meditation Tanzkurse	Büronutzung Vorstellung Feierlichkeit Verkostung Ausstellung Vernissage Unterricht Seminare Workshops Pop-Up-Store
Zielgruppe	alle Altersklassen / Junge / Kinder	alle Altersklassen / Erwachsene	alle Altersklassen / Erwachsene	alle Altersklassen / Erwachsene
Flexible Ausstattung	Möblierung Raumtrenner Spielsachen	Raumtrenner Bühne Stehtische Hocker Wandelemente	Fitnessmatten Fitnessgeräte	Möblierung Raumtrenner Stehtische Hocker
Konstante Ausstattung	Sitzfenster mit Stauraum Licht- und Tonanlage Leinwand und Beamer Aufenthaltsraum mit Kleinküche Garderobe Sanitäranlagen	Licht- und Tontechnik Leinwand und Beamer Pausenraum mit Ausschank Außenbereiche Lagerraum Garderobe für Besucher Garderobe für Künstler Sanitäranlagen	Licht- und Tontechnik Leinwand und Beamer Aufenthaltsraum Garderobe für Sportler Sanitäranlagen für Sportler	Licht- und Tontechnik Leinwand und Beamer Erschließung mit Bartheke Garderobe Sanitäranlage
Miete	bis 4 Std. 120€ über 4. Std. 150€	große Fläche: bis 4 Std. 220€ über 4. Std. 290€ kleine Fläche: bis 4 Std. 130€	bis 4 Std. 70€ über 4. Std. 90€	bis 4 Std. 120€ über 4. Std. 150€

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.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

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.

Prinzip der mobilen Trennwand

Die Funktionsweise

Wie bereits erwähnt, werden die Raumvariationen durch mobile Trennwände ermöglicht. Diese Wände bestehen aus Paneelen, welche aus unterschiedlichsten Materialien erzeugt werden, wie beispielsweise aus Holz, Kunststoff oder Glas. Sie können geschlossen sein oder Öffnungen beinhalten. Je nachdem welchen Raum man gestalten möchte, können die Paneele ausgetauscht werden.

Der wesentliche Vorteil ist, dass der Betreiber die Vermietung der Räume auf die Bedürfnisse der Kunden anpassen kann. Dies geschieht ohne zusätzliche Kosten und mit geringem Aufwand. Eine genaue Kalkulation im Voraus ist nicht mehr notwendig, da die Räume ein hohes Maß an Flexibilität aufweisen. Durch dieses modulare Vorgehen entstehen die vorweg genannten

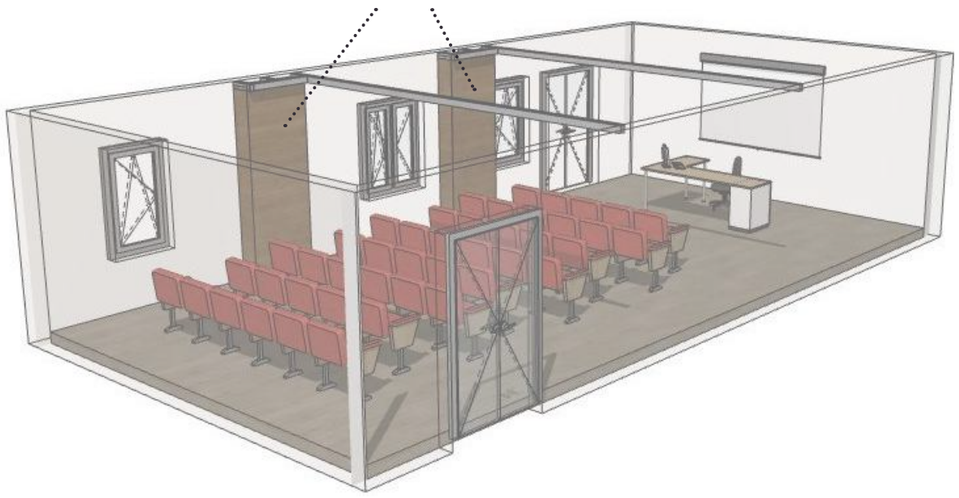
„Möglichkeitsräume".

Die Vertäfelungen besitzen an der Oberkante Rollen, welche auf Laufschienen eingehängt werden. Diese Schienen sind in den vier Möglichkeitsräumen an der Decke montiert. Dadurch wird keine weitere Schiene am Boden benötigt. Das System lässt sich entweder manuell oder automatisch bedienen und die Wände in folgende Stellungen bringen:

Die Parkstellung

Der Raum ist von statisch erforderlichen Wänden umgeben und beinhaltet Fenster- und Türöffnungen. An der Decke befinden sich die Schienen, welche über die gesamte Raumbreite verlaufen. Mit Rollen werden darin die Wandpaneele befestigt, welche sich an der Außenwand in Parkstellung befinden. Der Raum kann in seiner vollen Größe genutzt werden.

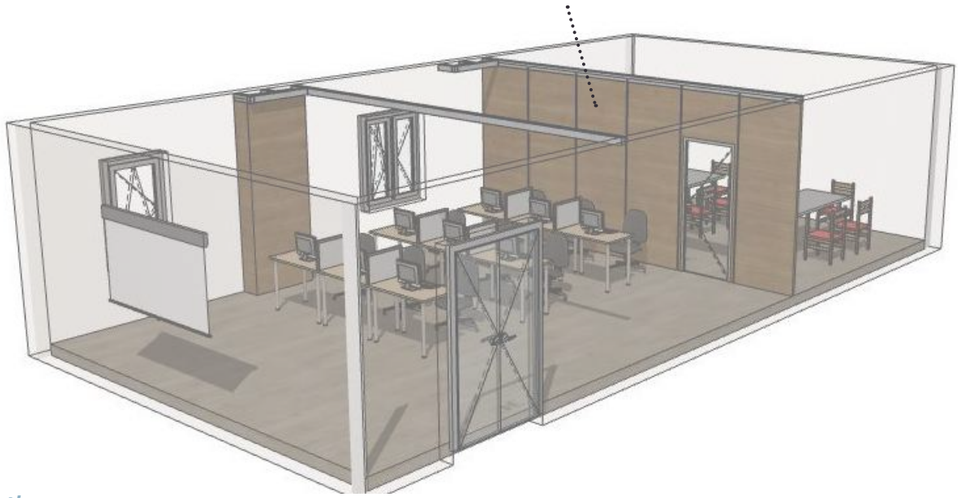
Laufschienen sind an der Decke montiert -
Die Paneele befinden sich in Parkstellung



1. Teilung

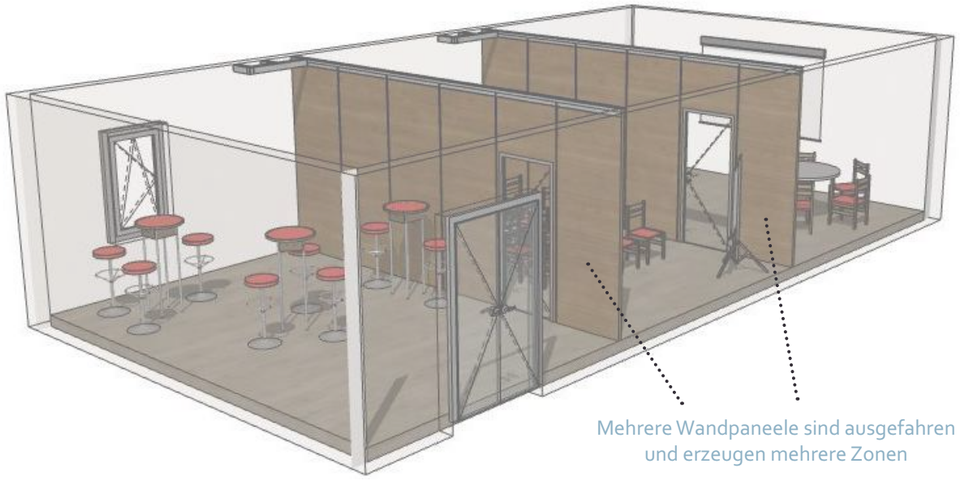
Um den Raum aufgrund einer zweiten Nutzung teilen zu können, werden nun die Trennwände im hinteren Bereich auf den Laufschienen ausgefahren. Die Elemente werden in Position gebracht und mit einem Mechanismus mit Hilfe eines Bolzen am Boden fixiert.

Ausfahrbare Paneele als Wandtrenner



2. Teilung

Je nach Größe des Raumes können mehrere Teilungen vorgenommen und gleichzeitig mehrere Nutzungen auf ein und derselben Fläche stattfinden. Die Ausführung und Gestalt der Paneele erzeugt unterschiedliche Raumwahrnehmungen.



Mehrere Wandpaneele sind ausgefahren
und erzeugen mehrere Zonen

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

07 Der Entwurf

DER ENTWURF

Aufgrund der Bestandsbeurteilung wird bei dieser Ausarbeitung auf einen völligen Abbruch verzichtet. Die Liegenschaft der Stadtapotheke Amstetten erhält demnach eine technische Überholung. Dies bedeutet, dass die Bausubstanz erhalten bleibt und sämtliche Neu-, Um- oder Zubauten aufgrund der zukünftigen Nutzungen stattfinden.

DIE ANNAHMEN (q)

Da diese Abfassung in den Jahren 2020 und 2021 ausgearbeitet wurde und zu dieser Zeit die Pandemie die Welt beherrschte, wurden sämtliche persönliche Termine und Besprechungen online abgehalten. Zu Beginn der Recherche konnte eine Begehung vor Ort am Gelände der Stadtapotheke stattfinden. Eine genaue Ortsanalyse und Bestandsaufnahme konnte jedoch nicht erfolgen. Somit wurde das vorhandene Planmaterial aus dem Archiv des Bauamtes Amstetten als Grundlage herangezogen. Dies bedeutet, dass sämtliche Gebäude- oder auch Geländehöhen Annahmen darstellen und nicht eigenständig geprüft wurden.

Im Verordnungstext des Bebauungsplanes konnte nachgelesen werden, dass sich die Liegenschaft in einem sogenannten *„Altortgebiet"* befindet. Dies bedeutet, dass sämtliche Veränderungen an der Fassade oder auch die Änderung der Gebäudehöhe nicht gestattet sind. Da dieser Text eine weitere Bearbeitung des Gebäudes der Stadtapotheke bedeutend erschwert, wurde keine Rücksicht auf die Verordnung genommen und die bestehenden Gebäudeklassen 1 und 2 auf die Gebäudeklasse 3 erhöht.

DIE NUTZUNGSSICHERHEIT UND BARRIEREFREIHEIT (r)

Die nachstehenden Kriterien wurden der Anlage 4 der OIB-Richtlinie entnommen und dienen zur sicheren und barrierefreien Nutzung des Gebäudes:

- Lichte Durchgangsbreite von Gängen und Haupttreppen = 1,2 m
- Nutzbare Breite der Durchgangslichte von Türen im Verlauf von Fluchtwegen = 100 cm für höchstens 120 Personen
- Türen müssen in Fluchtrichtung öffnend ausgeführt werden
- Steigungsverhältnis der Haupttreppe bei höchstens 3 oberirdischen Geschoßen = 18 /27 cm
- Höhe der Absturzsicherungen unter 12m Fallhöhe = 100 cm

DER BRANDSCHUTZ (s)

Da der theoretische Umbau den brandschutztechnischen Anforderungen entsprechen soll, wurde die Anlage 2 der OIB-Richtlinie zum Thema Brandschutz als Grundlage verwendet.

Folgende Punkte wurden im Entwurf näher untersucht und bauliche Maßnahmen getroffen, um der Richtlinie zu entsprechen:

- Jeder Nutzungsbereich gilt als eigene Betriebsfläche und somit als eigener Brandabschnitt
- Maximale Netto-Grundfläche eines Brandabschnittes = 1.600 m²
- Aufzüge werden in eigenen brandabschnittsbildenden Schächten geführt
- Anbringung von Rauchwarnmeldern in allen Aufenthaltsräumen
- Maximale Fluchtweglänge bis zu einem Ausgang ins Freie = 40 m

---

(q) Anlage 7: „OIB-Richtlinien - Begriffsbestimmungen" in der Fassung der NÖ Bautechnikverordnung 2014 https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LrNO&Gesetzesnummer=20001081

(r) Anlage 4: „OIB-Richtlinie 4 - Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit" in der Fassung der NÖ Bautechnikverordnung 2014 https://www.ris.bka.gv.at/Dokumente/Landesnormen/LNO40012707/Anlage_04.pdf

(s) Anlage 2: „OIB-Richtlinie 2 - Brandschutz" in der Fassung der NÖ Bautechnikverordnung 2014 https://www.ris.bka.gv.at/Dokumente/Landesnormen/LNO40012702/Anlage_02.pdf

Möglichkeitsraum 01 - [Der Vielseitige]

[vielseitig]

adjective

/fi:lzaitiç/

Begabung, Künstler

Bedeutung: *mit vielen unterschiedlichen Fähigkeiten*

(11) *Neufert E. und Kister, J. (2012) Neufert Bauentwurfslehre - 40. Auflage. Springer Vieweg Verlag.*

DIE ANFORDERUNGEN

Da sich dieser *„Möglichkeitsraum"* durch sein vielfältiges Nutzungsangebot auszeichnen soll, sind etliche Anforderungen zu berücksichtigen, welche für alle Szenarien gegeben sind: (12)

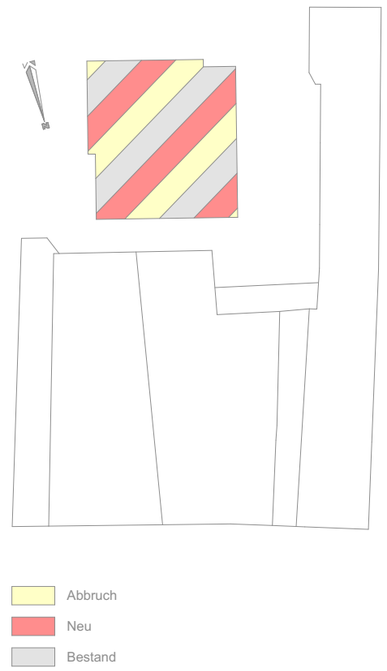
+ Ausreichende Tagesbeleuchtung
+ Ausrichtung nach Süden
+ Barrierefreier Zugang
+ Direkte Verbindung zum Außenraum
+ Erholungs- und Spielflächen
+ Zentrumsnähe und Infrastruktur
+ Gruppen- und Differenzierungsräume
+ Offene und geschlossene Zonen
+ Vermeidung von Lärmbelästigung
+ Medien: Tonanlage, Beamer und Leinwand
+ Kommunikationsflächen
+ Pausen- und Aufenthaltsräume
+ Kleinküche zur Versorgung
+ Sanitäranlagen

Mit ca. 100 m² Nutzfläche liegt dieser Raum in der mittleren Größenordnung und wird mit folgender Raummiete bepreist:

bis 4 Std. 120€
über 4. Std. 150€

DIE ECKDATEN

Nutzfläche:	100 [m²]
Geschoss:	Erdgeschoss
Kapazität:	35 Personen
Nutzungen:	Unterricht Lernen / Spielen Kinderbetreuung Kindertagesstätte (Koch-) Kurse Seminare / Workshops Coaching Proberaum / Bandraum
Zielgruppe:	alle Altersklassen / Jugendliche / Kinder
Ausstattung: [flexibel]	Möblierung Raumtrenner Spielsachen
Ausstattung: [konstant]	Sitzfenster mit Stauraum Licht- und Tonanlage Leinwand und Beamer Aufenthaltsraum mit Kleinküche Garderobe Sanitäranlagen



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.

Ausgangslage 00 | *Möglichkeit 01* | *Möglichkeit 02* | *Möglichkeit 03*

DIE LAGE - IM SÜDEN DER STADT

In der südlichen Erdgeschosszone der Liegenschaft der Stadtapotheke Amstetten befindet sich ein eigenständiges Gebäude in Form eines Quaders mit einem Flachdach. Dieses Bauwerk wurde in Ziegelbauweise errichtet und ist mit dem Hauptgebäude durch ein gemeinsames Kellergeschoss verbunden.

Aufgrund seiner Selbstständigkeit sprechen folgende Vorteile für den Erhalt dieses Bauteils:

+ Lage im Süden
+ Separate Ein- und Ausgänge
+ Barrierefrei zugänglich
+ Kurze Fluchtwege
+ Eigenständiges Gebäude
+ Bauliche Abgrenzung
+ Verbindung durch Kellergeschoss
+ Geringe Lärmbelästigung

SZENARIO 1 - DER LEHRRAUM

Die Fläche von ca. 100 m² wird in dieser Szene vollständig genutzt und ist für maximal 35 Personen ausgelegt. Aufgrund der Größe eignet sich dieser Bereich sehr gut um Unterricht, in Form von Kursen, Workshops oder Coachings, zu geben.

Der Raum ermöglicht offene Lernflächen, die jedoch mit Hilfe der flexiblen Trennwänden auch differenziert werden können, um getrenntes Arbeiten zu ermöglichen. Das benötigte Inventar befindet sich im Kellergeschoss und kann über einen Aufzug barrierefrei transportiert werden.

Die Plätze sind so angeordnet, dass je Kursteilnehmer rund 1 m² Arbeitsfläche zur Verfügung steht. [11] Durch diese Vorgabe wurde die maximale Personenanzahl auf 35 festgelegt.

Im angrenzenden Aufenthaltsraum besteht die Möglichkeit sich selbst zu versorgen oder das Angebot des gegenüber befindlichen Restaurants in Anspruch zu nehmen. Zur Erholung kann der direkte Ausgang zum Grünraum der Liegenschaft genutzt werden. Dort befinden sich ebenfalls Sitzmöglichkeiten, um ein längeres Verweilen zu ermöglichen.

SZENARIO 2 - DIE KINDERTAGESSTÄTTE

Die Nutzfläche des großzügigen Raumes ist durch eine Teilung in mehrere Kleinbereiche gesplittet. Im Beispiel der Kindertagesstätte können durch die Raumteiler mehrere Gruppenräume entstehen oder auch Zonen geschaffen werden. Die Anpassung an die Nutzung und die Benutzer ist gegeben.

Der Aufenthaltsraum mit der Kleinküche dient zur Selbstversorgung und ermöglicht eine schnelle Verpflegung der Kinder. Da sich das Gebäude im südlichen Teil des Grundstückes befindet, wurde ein direkter Ausgang zum Garten mit integriertem Kinderspielplatz ermöglicht. Dieser soll in diesem Szenario genutzt werden, um den Kindern einen städtischen Erholungsraum zu bieten.

Die Raummiete kann bei mehrmaligem Bedarf variieren. Zum Beispiel können monatliche Pauschalen festgelegt werden, die eine konstante Nutzung als Kindertagesstätte an bestimmten Tagen gewährleisten. Somit können die Verwender sicher stellen, dass die Fläche für sie reserviert ist und es zu keinerlei Überschneidungen kommt.

SZENARIO 3 - DER LERNRAUM

Die Flächen schaffen unterschiedliche Lerngruppen und können durch einfache und schnelle Interaktionen gebildet werden. Durch die Separierung des Raumes kann beispielsweise einerseits ein Übungsraum und andererseits eine Vermietung an eine Spiel- oder Lerngruppe zeitgleich erfolgen.

Wichtig dabei ist, dass sich die Nutzer nicht gegenseitig belästigen oder stören. Aus diesem Grund muss bereits an der Rezeption im Erdgeschoss die Raumnnutzung bekanntgegeben werden. Somit ist es dem Saalverwalter möglich die Interessenten bestmöglich aufeinander abzustimmen und einzuteilen.

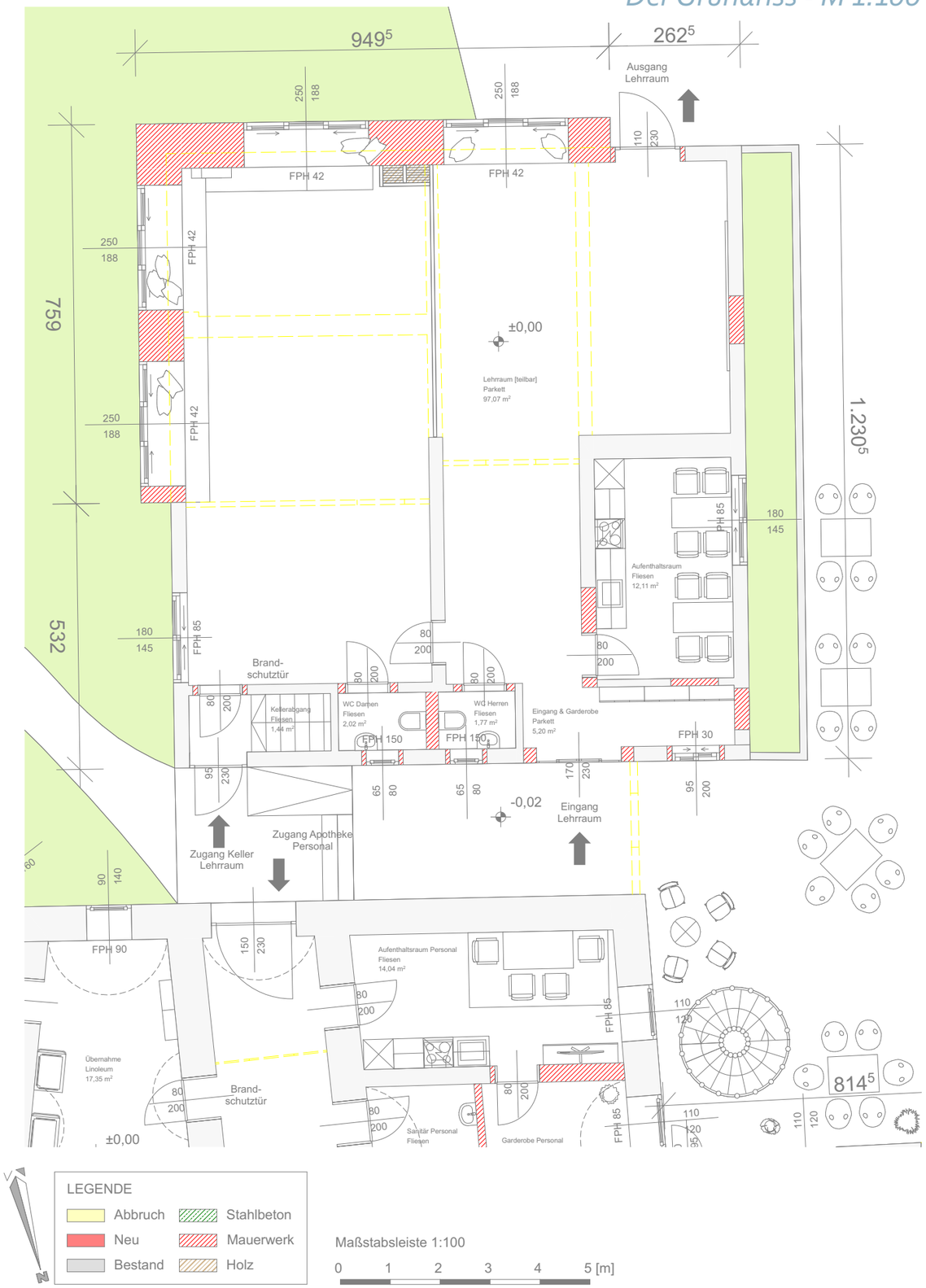
Dieses Szenario soll eine Erweiterung zu den bestehenden Lernflächen in den Bildungszentren darstellen. Da deren Räume oft belegt sind, gibt es hier eine Ausweichmöglichkeit für Schüler oder auch Lehrer.

Nicht nur Schulen können dieses Angebot nutzen, sondern beispielsweise auch Lerngruppen. Da sich in umittelbarer Nähe am Hauptplatz weitere Organisationen befinden, welche Nachhilfe anbieten, könnten diese Räumlichkeiten ebenfalls von ihnen genutzt werden.

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.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

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.

Der Grundriss - M 1:100



Die Visualisierungen

Möglichkeit 01

Szenario 1

DER LEHRRAUM

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.
TU WIEN Bibliothek Your knowledge hub

Möglichkeit 02

Szenario 2

DIE KINDERTAGESSTÄTTE

Möglichkeit 03

Szenario 3

DER LERNRAUM

[kreativ]

adjective

/krea'ti:f/

Idee, Lösung

Bedeutung: *schöpferisch und fantasievoll*

(11) *Neufert E. und Kister, J. (2012) Neufert Bauentwurfslehre - 40. Auflage. Springer Vieweg Verlag.*

DIE ANFORDERUNGEN

Dieser *„Möglichkeitsraum"* weist mit einer Nutzfläche von 200 m² die größte Flächen- und Personenkapazität auf und kann in mehrere Bereiche unterteilt werden. Die Teilung wird ebenfalls mit flexiblen Trennwänden geschaffen. Diese dienen nicht nur für die Separierung, sondern können auch als Gestaltungsmittel herangezogen werden.

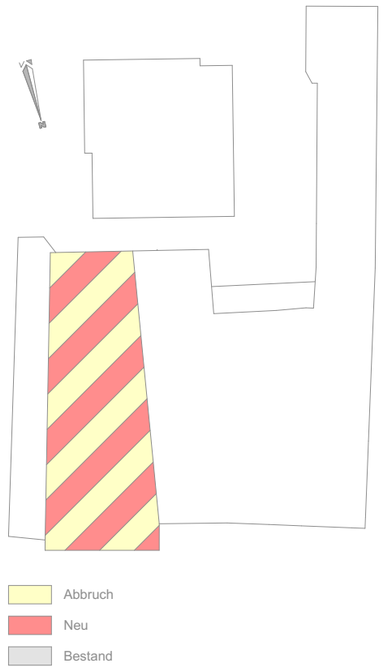
Die unterschiedlichen Nutzungsszenarien verlangen auch unterschiedliches Inventar. Der Saal beeinhaltet eine Grundausstattung an Licht- und Tontechnik, sowie eine Leinwand und einen Beamer. Auch die Ein- und Ausgänge bleiben unverändert, sowie die lichte Breite des Rettungsweges. Diese muss bei einer Personenanzahl von bis zu 200 eine Breite von 1,2 m aufweisen. (11)

In dem angrenzenden Nebenraum werden die Möblierung und die Raumtrenner aufbewahrt. Eine weitere Grundausstattung bildet das Foyer mit einer Bartheke, Sanitäranlagen, sowie Garderoben für die Gäste und die Künstler. Zudem gibt es zwei außenliegende Aufenthaltsbereiche mit Sitzmöglichkeiten.

Miete große Fläche:	bis 4 Std. 220€
	über 4. Std. 290€
Miete kleine Fläche:	bis 4 Std. 130€
	über 4. Std. 170€

DIE ECKDATEN

Nutzfläche:	200 [m²]
Geschoss:	Obergeschoss
Kapazität:	180 Personen
Nutzungen:	Konzert
	Theater
	Kino / Film / Video
	Vorstellungen
	Feierlichkeiten
	Verkostungen
	(Kunst)-Ausstellung
	Vernissage
Zielgruppe:	alle Altersklassen / Erwachsene
Ausstattung:	Möblierung
[flexibel]	Raumtrenner
	Bühne
	Stehtische / Hocker
	Wandelemente
Ausstattung:	Licht- und Tontechnik
[konstant]	Leinwand und
	Beamer
	Pausenraum mit Ausschank
	Außenbereiche
	Lagerraum
	Garderobe Besucher
	Garderobe Künstler



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.

Ausgangslage 00

DIE LAGE - DER EYE - CATCHER DER STADT

Um den Möglichkeitsraum 2 herzustellen, wird in diesem Bereich des Bestandsgebäudes ein größerer baulicher Eingriff vorgenommen. Dafür werden sämtliche Innenwände des Ober- und Dachgeschosses und das darüber befindliche Dach in diesem Bereich abgetragen.

Der neu zu errichtende Saal erstreckt sich über zwei Geschosse und wird mit einem Pultdach geschlossen. Aufgrund der Raumhöhe wird keinerlei Bestand belassen, sondern neue Stahlbetonwände aufgezogen. Diese können als geschalte Konstruktion oder mit Hilfe von Stahlbeton-Fertigteilen errichtet werden.

Straßenseitig angeordnet entsteht eine raumhohe Glasfassade, welche für ausreichend Tageslicht sorgt. Das Glas wird auf einem 1 m hohen Stahlbeton-Sockel befestigt. Dieser Bereich wird ebenfalls auskragend errichtet. Die Auskragung beträgt maximal 2 m und benötigt deshalb aus statischer Sicht keinerlei Unterstellung. Somit ensteht über dem Eingang der Stadtapotheke eine Überdachung.

Der geformte Körper soll die Aufmerksamkeit der Passanten auf sich ziehen und sich von den umliegenden Gebäuden abheben.

Möglichkeit 01

SZENARIO 1 - DIE SZENENFLÄCHE

Die Besucheranzahl hängt je nach Nutzung von der Innenausstattung ab. Im Zuschauerbereich muss pro m² Platz für 2 Personen für Sitzplätze in einer Reihe geschaffen werden. Daraus ergibt sich eine Sitzplatzbelegung von etwa 120 Personen. In den ersten Sitzreihen wird außerdem Platz geschaffen, um mindestens zwei Plätze für Rollstuhlfahrer anzuordnen. (11)

Um den Besuchern eine gute Sicht zu bieten, werden die Sitzreihen versetzt angeordnet und die Bühne mit Hilfe eines mobilen Podestes erhöht angelegt.

Die Szenenfläche eignet sich gut für experimentelle Theaterformen, da sie eine freie Gestaltung des Zuschauer- und Bühnenbereiches ermöglicht. Auch die Zerlegung in mehrere Zonen spiegelt sich in diesem Theaterbau wieder.

Der Raum soll für Vorführungen und Vorstellungen jeglicher Art zur Verfügung stehen und ein ergänzendes Flächenangebot zum bestehenden Rathaussaal oder der Johann-Pölz-Halle in Amstetten bieten.

Möglichkeit 02

SZENARIO 2 - DER FESTSAAL

Die Nutzfläche bleibt unverändert, jedoch ändert sich aufgrund der individuellen Raumteilung die höchstmögliche Personenanzahl. Bei Szenario 2 wird pro m² eine Person aufgrund des Sitzplatzes an einem Tisch gerechnet, weshalb eine Kapazität von bis zu 75 Personen angenommen wird. (11)

Der Raum kann bei Bedarf im Zuge einer Feierlichkeit mehrmals separiert werden, um unterschiedliche Zonen zu schaffen. Je nach Wunsch kann mit Hilfe der Trennwände abgegrenzt werden und drei annähernd gleich große Räumlichkeiten erschaffen werden. Aufgrund der Raumhöhe, welche sich über zwei Geschosse zieht, kann in diesem Bereich keine akustische Trennung erfolgen, da die Trennwände nicht bis oben an die Decke reichen.

Gleich wie bei den anderen Szenarien, kann die Ausführung und Gestaltung der Trennwände auch hier variieren. Diese können aus unterschiedlichsten Materialien, wie Holz, Glas oder auch Kunststoff erstellt werden. Es gibt auch Paneele mit Öffnungen darin.

Möglichkeit 03

SZENARIO 3 - DER AUSSTELLUNGSRAUM

In diesem Szenario fungieren die Wandelemente nicht als Raumtrenner, sondern bilden ein wegweisendes Gestaltungselement. Der Grundgedanke liegt in der Erschaffung einer Ausstellungsfläche, durch die die Besucher wie in einem Labyrinth durchgeleitet werden.

Konkret bedeutet dies, dass es zusätzlich zu den Trennwänden auf Laufschienen auch eigene Wandelemente gibt, welche auf Rollen einfach zu transportieren sind. Vor oder an den Wänden befinden sich die auszustellenden Kunstwerke, welche mit flexibler Licht- und Tontechnik ausgestattet werden.

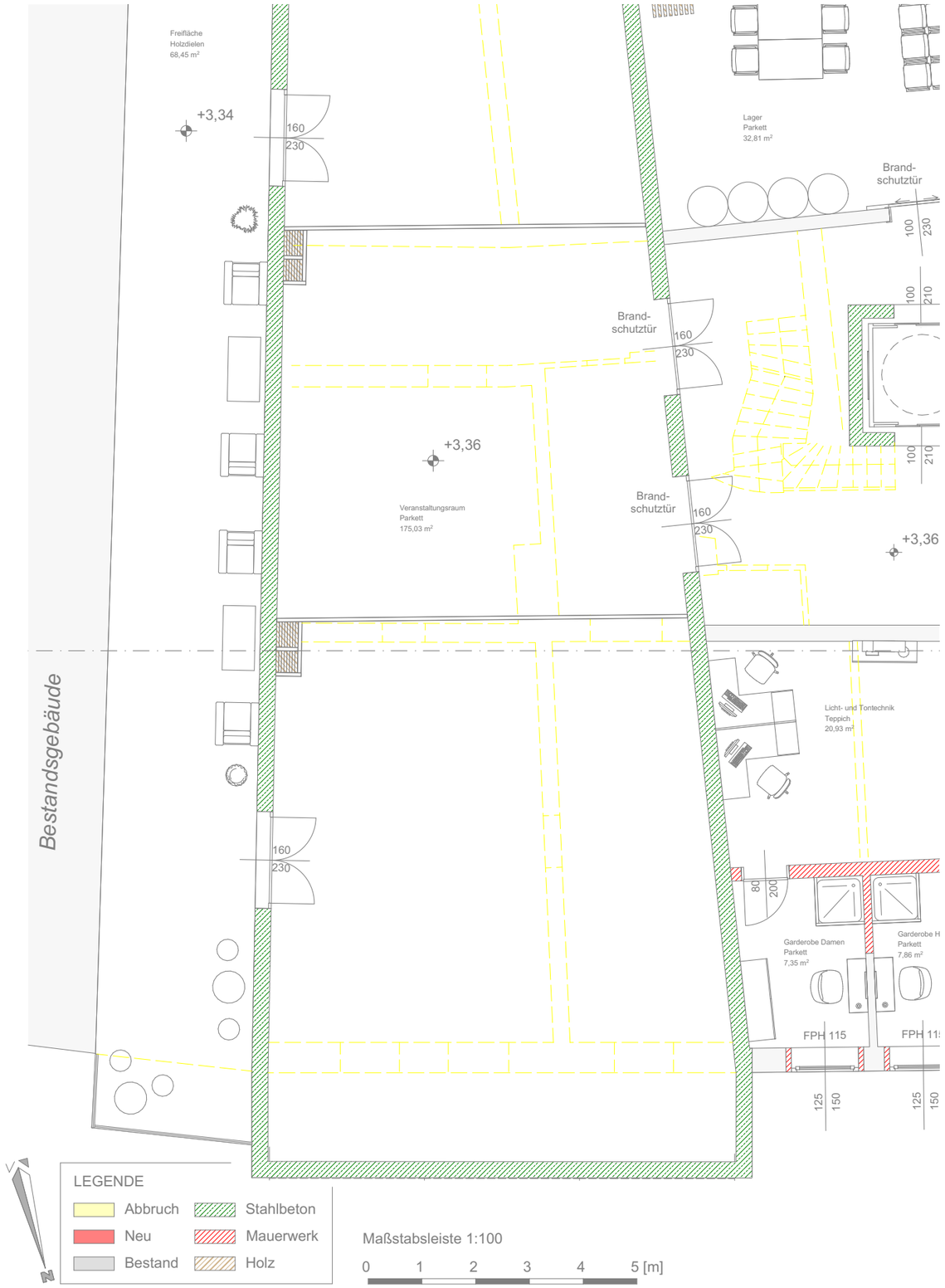
Für Stehplätze in Ausstellungsräumen, wie bei Szenario 3, reicht 1 m² pro Person aus, weshalb die maximale Personenanzahl erreicht werden darf. (11)

Im Zuge der Ausstellung sollen auch Verweilflächen geschaffen werden, um die Kommunikation der Besucher anzuregen und ihnen einen angenehmen Aufenthalt zu ermöglichen.

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.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

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.

Der Grundriss - M 1:100



Die Visualisierungen

Möglichkeit 01

Szenario 1

DIE SZENENFLÄCHE

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.

Möglichkeit 02

Szenario 2

DER FESTSAAL

Möglichkeit 03

Szenario 3

DER AUSSTELLUNGSRAUM

[sportlich]

adjective

/ʃpɔrtliç/

Leistung, Wettbewerb

Bedeutung: *den Sport betreffend*

DIE ANFORDERUNGEN

Aufgrund der hohen zur Verfügung stehenden Nutzfläche des Bestandgebäudes, wird *„Der Sportliche"* in mehrere Räume aufgeteilt und weist Grundflächen von rund 25 bis 40 m² auf.

Die *„Möglichkeitsräume"* sollen für sämtliche sportliche Aktivitäten genutzt werden. Die nachstehenden Nutzungen stellen Beispiele dar und können je nach Wunsch individuell angepasst werden.

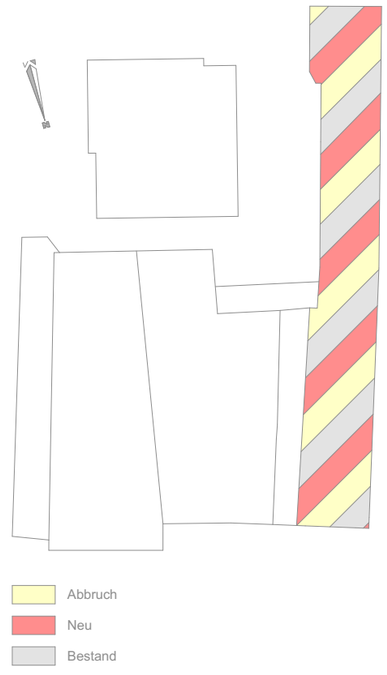
Es wird je Sportler eine Nutzfläche von bis zu 1 m² gerechnet, weshalb die maximale Raumkapazität auf 25 beschränkt wird. Je nach Art der Nutzung kann dieser Richtwert nach unten variieren. Außerdem werden in den Nebenräumen Garderoben und Duschplätze eingerichtet. Je 6 Sportler wird 1 Duschplatz mit einer Mindestgröße von 1,5 m² benötigt. (12)

Die Sporträume enthalten ebenfalls eine Grundausstattung an Licht- und Tontechnik, sowie einen großen Wandspiegel oder eine Leinwand und einen Beamer.

Raummiete: bis 4 Std. 70€
über 4. Std. 90€

DIE ECKDATEN

Nutzfläche:	25 - 40 [m²]
Geschoss:	Obergeschoss
Kapazität:	25 Personen
Nutzungen:	Fitness
	Yoga / Pilates
	(Kinder- / Boden-) Turnen
	Meditation
	Tanzkurse
Zielgruppe:	alle Altersklassen / Erwachsene
Ausstattung:	Raumtrenner
[flexibel]	Fitnessmatten
	Fitnessgeräte
Ausstattung:	Licht- und Tontechnik
[konstant]	Leinwand und Beamer
	Aufenthaltsraum
	Garderobe Sportler
	Sanitäranlagen Sportler



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.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

Ausgangslage 00

DIE LAGE - MIT BLICK AUF DAS ZENTRUM

Die drei Sporträume befinden sich im westlichen Teil des Obergeschosses. Sie können im Hauptgebäude über das Hauptstiegenhaus beziehungsweise den Aufzug oder ein separates Treppenhaus erschlossen werden.

In den Innenräumen wurden kleinere bauliche Veränderungen vorgenommen und Innenwände verschoben, um größtmögliche Räume herzustellen. Zum Hauptplatz hin wurden große Fenster angeordnet, welche einen Ausblick über die Stadtmitte schaffen.

Die Turnräume teilen sich die WC-Anlagen mit dem Haupthaus. Die Umkleidekabinen und Duschplätze wurden extra errichtet. In der Mitte dieses Bereiches befindet sich ein eigner Aufenthaltsraum, welcher für die Sportler in den Pausen zur Erholung genutzt werden kann. Es gibt auch einen direkten Zugang zur Hausbar, welche widerrum vom Veranstaltungsbereich ebenso benutzt werden kann wie vom Sportbereich. Daran anschließend befindet sich ein weiterer kleiner Balkon.

Möglichkeit 01

SZENARIO 1 - DER FITNESSRAUM

Zusätzlich zum bereits bestehenden Freizeitangebot der Stadtgemeinde Amstetten, könnte auf dieser Fläche ein Fitnessraum in der Innenstadt geplant werden.

Die Nutzung als solchen benötigt einen einmaligen höheren Aufwand, um die Anschaffung der Fitnessgeräte als fixen Bestandteil zu ermöglichen. Diese Variante wäre für eine konstante Vermietung denkbar und könnte in Form von Mitgliedschaften der Benutzer finanziert werden.

In diesem Raum sind sämtliche Sportgeräte, eine Licht- und Tonanlage und eine Leinwand inklusive Beamer vorhanden.

Der Fitnessraum befindet sich im straßenseitigen Obergeschoss und bietet durch die Errichtung großer Fensteröffnungen einen großzügigen Blick auf das Stadtzentrum.

Möglichkeit 02

SZENARIO 2 - DER INDIVIDUELLE

Das Szenario 2 benötigt kein Inventar, da diese freie Fläche für beispielsweise Tanzkurse benutzt werden könnte.

Die Idee dahinter soll die Abhaltung von Kursen oder Workshops sein. Außerdem können hier Coachings erfolgen, welche sich mit der richtigen Ausübung der sportlichen Aktivitäten beschäftigen. Dafür stehen ein Beamer und eine Leinwand, sowei eine Tontechnik zur Verfügung. Auch eine Einzelnutzung für 1 - 2 Personen wäre denkbar.

Möglichkeit 03

SZENARIO 3 - DER SPORTRAUM

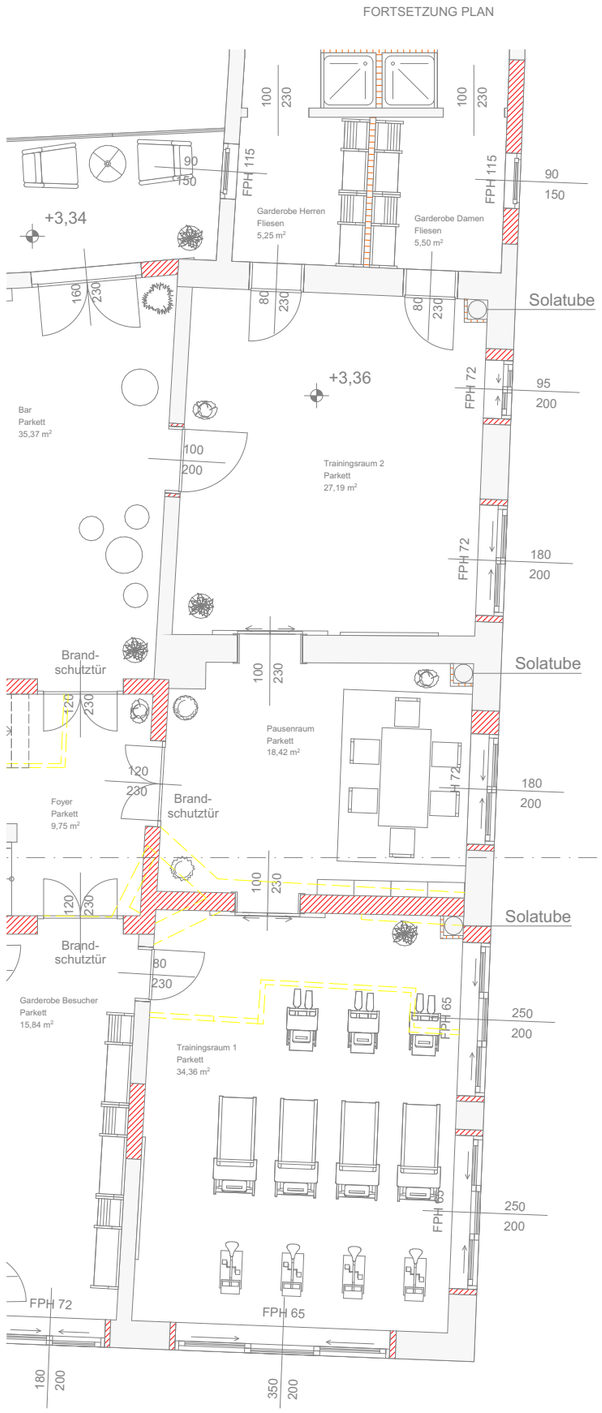
In Szenario 3 werden Fitnessmatten zur Verfügung gestellt, auf denen bis zu 25 Personen unter Leitung eines Sportlehrers oder Fitlehrwarts Übungen absolvieren können. Diese Form des gemeinsamen Sportes soll den Austausch, die Kommunikation und vor allem die Motivation anregen.

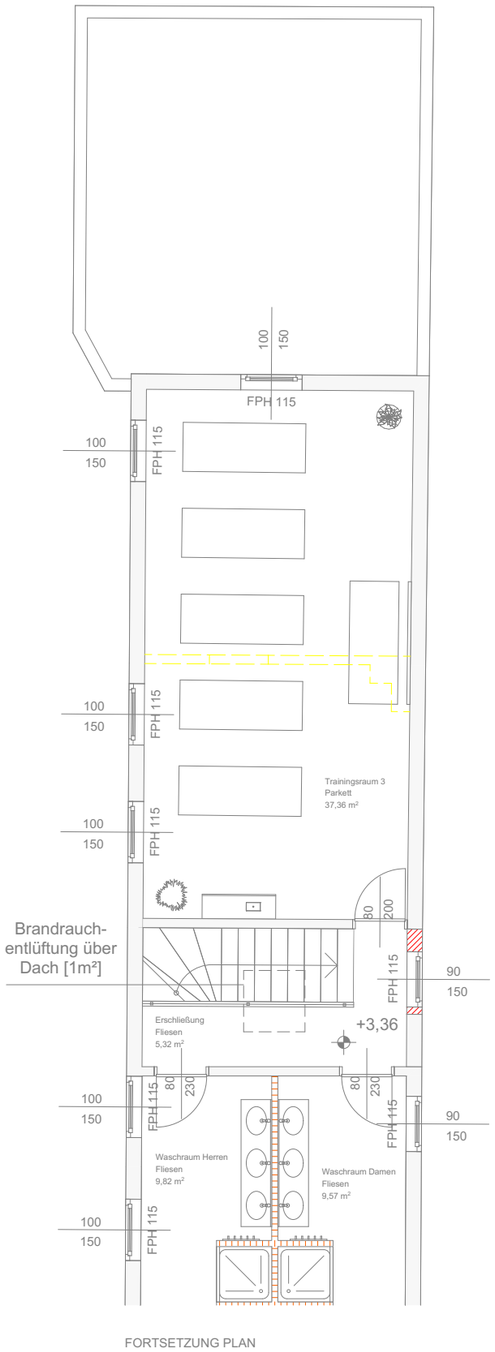
Der Bereich befindet sich im südseitigen Gebäudeteil und kann über ein eigenes Stiegenhaus erschlossen werden. Er grenzt an die Sanitärräume an, welche den Durchgang zu den anderen Sporträumen bilden.

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.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

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.

Der Grundriss - M 1:100





LEGENDE

- Abbruch
- Neu
- Bestand
- Stahlbeton
- Mauerwerk
- Holz

Maßstabsleiste 1:100

0 1 2 3 4 5 [m]

Die Visualisierungen

Möglichkeit 01

Szenario 1

DER FITNESSRAUM

Möglichkeit 02

Szenario 2

DER INDIVIDUELLE

Möglichkeit 03

Szenario 3

DER SPORTRAUM

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.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

[überfliegen]

verb

/y:ba'fli:gən/

Anderen mit geistigen oder körperlichen Fähigkeiten weit überlegen sein

Bedeutung: *übertreffen, überwinden*

(11) *Neufert E. und Kister, J. (2012) Neufert Bauentwurfslehre - 40. Auflage. Springer Vieweg Verlag.*

DIE ANFORDERUNGEN

"*Der Überflieger*" begeistert mit seiner einzigartigen Lage über den Dächern der Stadt Amstetten. Diese ermöglicht einen Rundum-Blick.

Um Raum 4 zu erschaffen, wurde das gesamte Dachgeschoss abgetragen, da dieses im Bestand lediglich eine leerstehende Wohnung und eine große Dachbodenfläche auf wies. Da die Lagerung des Inventars zukünftig im Kellergeschoss stattfinden soll, wurde im Dachgeschoss auf weitere Abstellflächen verzichtet. Die Erschließung erfolgt über den Aufzug und das Hauptstiegenhaus.

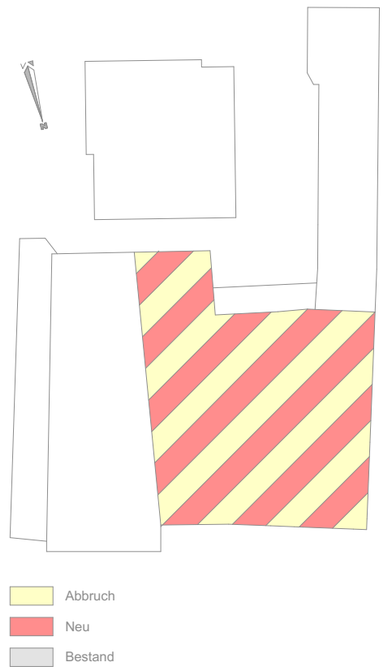
Der neu geschaffene *„Möglichkeitsraum"* kann in seiner vollen Größe mit einer Nutzfläche von 92 m² genossen werden. Die zweite Variante teilt den Raum mit Hilfe der flexiblen Trennwand in zwei annähernd gleich große Räumlichkeiten mit zwei voneinander getrennten Eingängen und zwei separat begehbaren Dachterrassen. Diese räumliche Trennung ermöglicht auf der Gesamtfläche zwei völlig voneinander getrennte Nutzungen, welche sich lediglich die Erschließungsfläche und die Bartheke teilen. Diese Flächen sollen erneut als Kommunikationsfläche dienen.

Ähnlich wie Raum 1 liegt die Nutzfläche im knapp dreistelligen Bereich, weshalb auch die Raummiete für diesen gleich ist.

Raummiete: bis 4 Std. 120€
über 4. Std. 150€

DIE ECKDATEN

Nutzfläche:	ca. 92 [m²]
Kapazität:	35 Personen
Nutzungen:	Büronutzung
	Vorstellungen
	Feierlichkeiten
	Verkostungen
	(Kunst)-Ausstellung
	Pop-Up-Store
	Vernissage
	Unterricht
	Kurse
	Seminare / Workshops
	Coaching
Zielgruppe:	alle Altersklassen / Erwachsene
Ausstattung: [flexibel]	Möblierung
	Raumtrenner
	Stehtische / Hocker
Ausstattung: [konstant]	Licht- und Tontechnik
	Leinwand und Beamer
	Erschließung mit Bartheke
	Garderobe
	Sanitäranlage



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

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

Die Szenarien

Ausgangslage 00

DIE LAGE - HOCH HINAUS

Wie bereits erwähnt befindet sich dieser Bereich über den Dächern der Stadt Amstetten und ermöglicht somit einen hervorragenden Ausblick über das Zentrum.

Es gibt im Norden und im Süden je eine großzügige Dachterrasse mit ausreichend Sitzmöglichkeiten. Straßenseitig ist der Hauptplatz zu sehen und hofseitig erblickt man den grünen Garten. Die Terrassen sollen ein abschließendes Highlight der Umstrukturierung der Stadtapotheke Amstetten bilden und diese in neumodernem Glanz erstrahlen lassen.

Der Hauptraum lässt sich barrierefrei über den Aufzug oder das Treppenhaus erschließen. In diesem Bereich findet sich eine kleine Bar mit einem Ausschank und einer Garderobe. Dieser Bereich ist klein gehalten und erweckt somit den Eindruck, dass er bevorzugt privater genutzt wird und nicht für Großveranstaltungen geeignet ist.

Möglichkeit 01

SZENARIO 1 - DAS HOME-OFFICE

Vor allem in jenen Zeiten, in denen das Home-Office an großer Bedeutung gewinnt, erschwert sich für die Angestellten die Trennung von Privatem und Beruflichem. Viele Menschen haben nicht die Möglichkeit von zu Hause aus zu arbeiten, da sie beispielsweise keinen Platz in ihren eigenen vier Wänden haben oder nicht ungestört arbeiten können.

Zahlreiche leerstehende Flächen können mit einfachen Mitteln in ein Co-Working-Areal umgewandelt werden und den Nutzern für eine Raummiete zur Verfügung stehen. Dafür benötigt es lediglich einige Arbeitsplätze, einen Drucker und Kopierer, eine Kleinküche zur Selbstversorgung und eine gute Internetverbindung. Diese Art der "*ländlichen Offices*" hat bereits die ein oder andere Gemeinde zum Umdenken motiviert. [t]

Die gemeinsamen Arbeitsplätze kommen auch der Umwelt zugute, da mehr Angestellte kürzere Arbeitswege haben. Weniger Menschen müssten in die Stadt ziehen, weshalb auch dem Trend der sogenannten "*Landflucht*" entgegengewirkt wird. Diese Tatsache würde sich ebenfalls positiv auf die Work-Life-Balance auswirken.

In einigen ländlichen Gemeinden wurden derartige "*offices*" bereits in öffentlichen Gebäuden installiert und sehr gut angenommen. [t]

(t) Co-Working Space in niederösterreichischen Dörfern
https://www.noen.at/niederoesterreich/politik/co-workingspace-plaene-fuer-60-dorf-offices-inniederoesterreich-niederoesterreich-print-co-working-space-homeoffice-dorf-office-267138317

Möglichkeit 02

SZENARIO 2 - DIE SKY-LOUNGE

Durch die Entstehung der aufregenden Dachlandschaft, eignet sich dieser Bereich besonders gut um private Feierlichkeiten abzuhalten. Das Ambiente erweckt den Charakter einer Großstadt-Bar über den Dächern der Stadt.

Je nach Personenanzahl kann der Raum nach Bedarf geteilt oder im Ganzen genutzt werden. Er beinhaltet eine Grundausstattung für ein stimmungsvolles Lichterspiel und das Ertönen von Hintergrundmusik. Es wäre ebenso denkbar eine kleine Band oder einen Einzelunterhalter zu engagieren.

An der Bar können Getränke oder kleine Snacks gekauft und anschließend auf der Dachterrasse verzehrt werden. Ein weitere Möglichkeit wäre die Verpflegung durch einen Catering-Service oder die Selbstversorgung durch Mitnahme eigener Getränke und Speisen.

Möglichkeit 03

SZENARIO 3 - DER POP-UP-STORE

Das Konzept der sogenannten "*Pop-Up-Stores*" ist für viele Menschen noch eher unbekannt, wohingegen es in in größeren Städten bereits vermehrt zum Einsatz kommt. Dabei handelt es sich um eine kurzfriste Geschäftseröffnung, welche auf einer ungenutzten Fläche passiert.

Hinter diesem Konzept verstecken sich mehrere Ziele, wie beispielsweise:

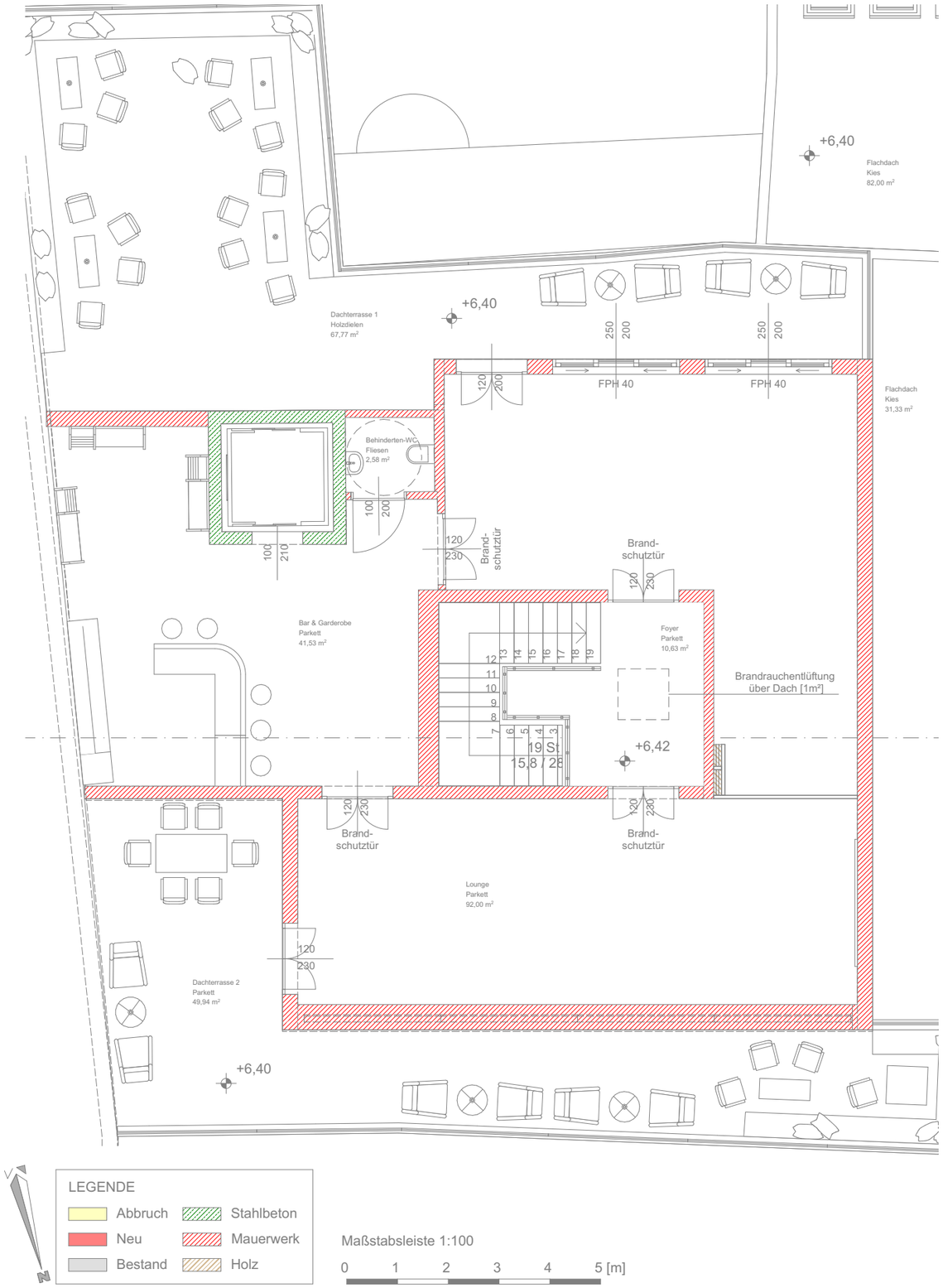
- Verkauf von Waren (meist begrenztes Sortiment)
- Verbreitung durch Mundpropaganda
- Branchenvielfalt
- Belebung der Innenstadt
- Nutzung leerstehender Flächen
- Geringes Risiko für den Vermieter
- Längerfristige Vermietung möglich und auch wünschenswert

Bereits im Jahre 2019 hat es in der Rathausstraße 4 in 3300 Amstetten den ersten Pop-Up-Store gegeben. [u] Die Eröffnung dieses Geschäftes erfreute sich an großer Beliebtheit und gab den Startschuss in eine Weiterentwicklung des Stadtkernes. Auch die Liegenschaft der Stadtapotheke könnte als solche Geschäftsfläche dienen und würde mit ihrer zentralen Lage das Interesse der Konsumenten wecken.

(u) Pop-Up-Store in Amstetten 2019
https://www.sunshine-gallery.at/presse/

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.

Der Grundriss - M 1:100



Die Visualisierungen

Möglichkeit 01

Szenario 1

DAS HOME - OFFICE

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.

Möglichkeit 02

Szenario 2

DIE SKY - LOUNGE

Möglichkeit 03

Szenario 3

DER POP - UP - STORE

7.2 Das gebäude

Lageplan [M1:500]

Adresse:
Hauptplatz 17 und 19
in 3300 Amstetten

Grundstücksnummer:
380 und 381 ;
377 und 378

Einlagezahl
8 ; 9

Katastralgemeinde:
Amstetten

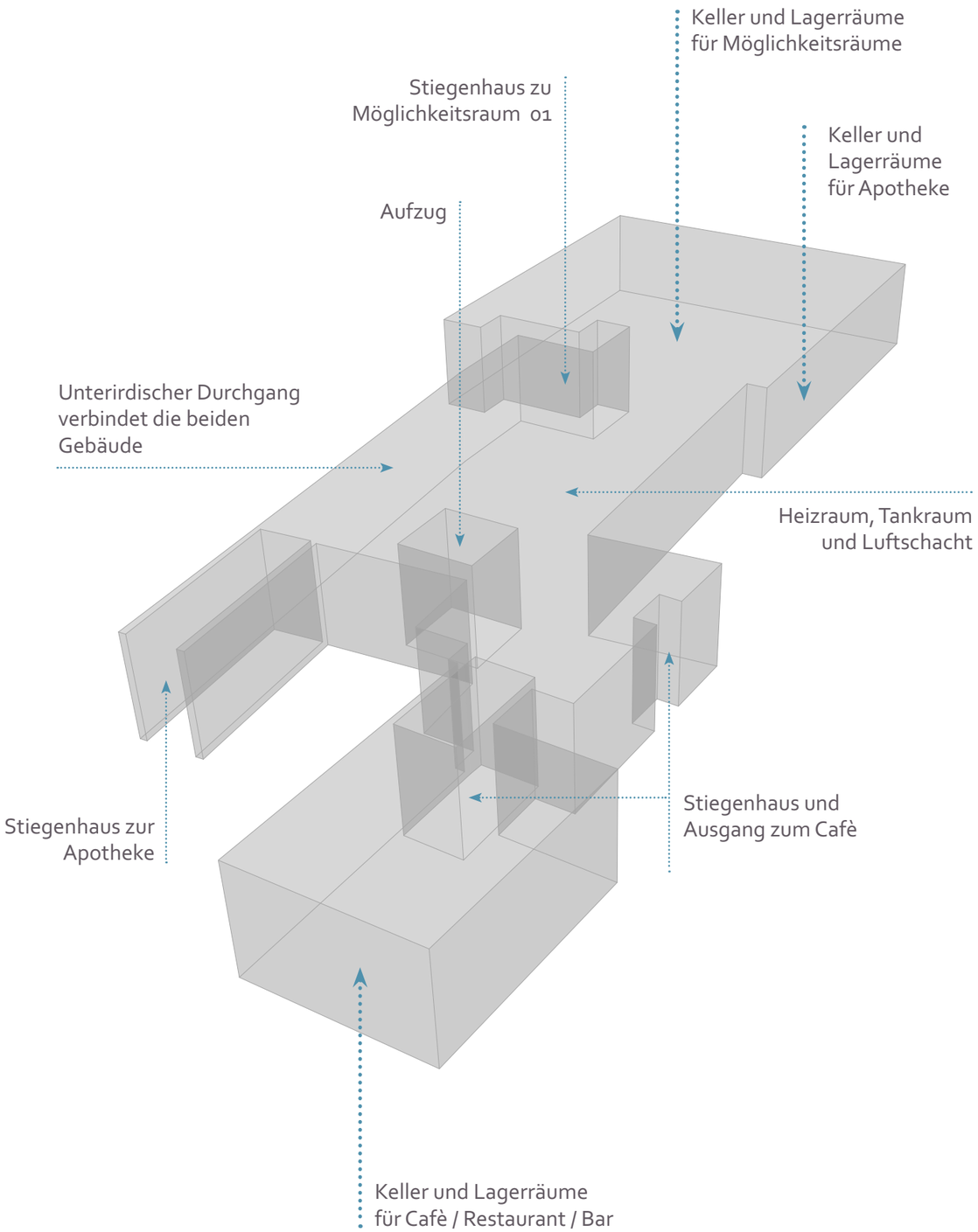
Maßstabsleiste 1:500

0 10 20 30 40 50 [m]

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

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

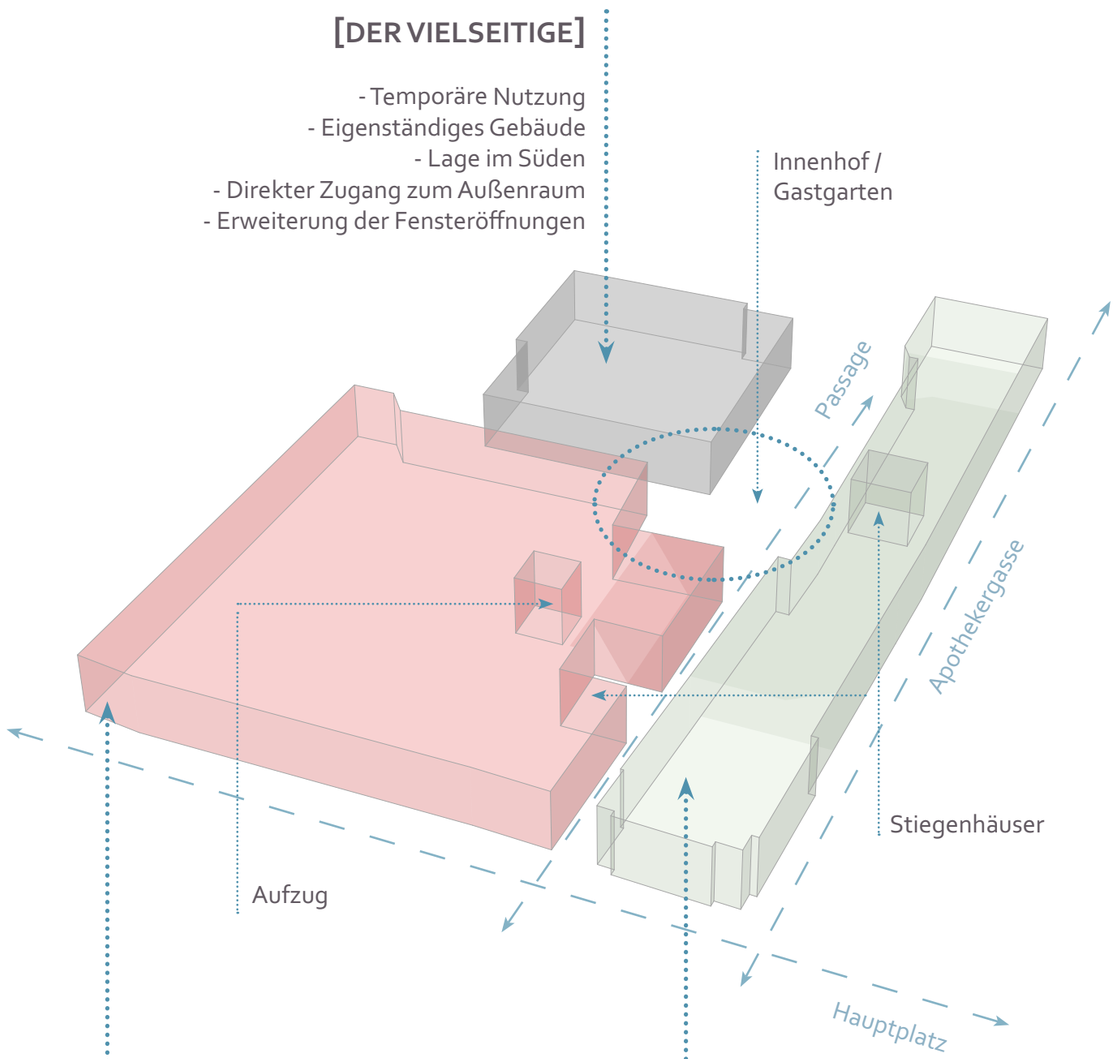
Die Nutzungen im Kellergeschoss



Grundriss Kellergeschoss [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.

Die Nutzungen im Erdgeschoss



[DER VIELSEITIGE]

- Temporäre Nutzung
- Eigenständiges Gebäude
- Lage im Süden
- Direkter Zugang zum Außenraum
- Erweiterung der Fensteröffnungen

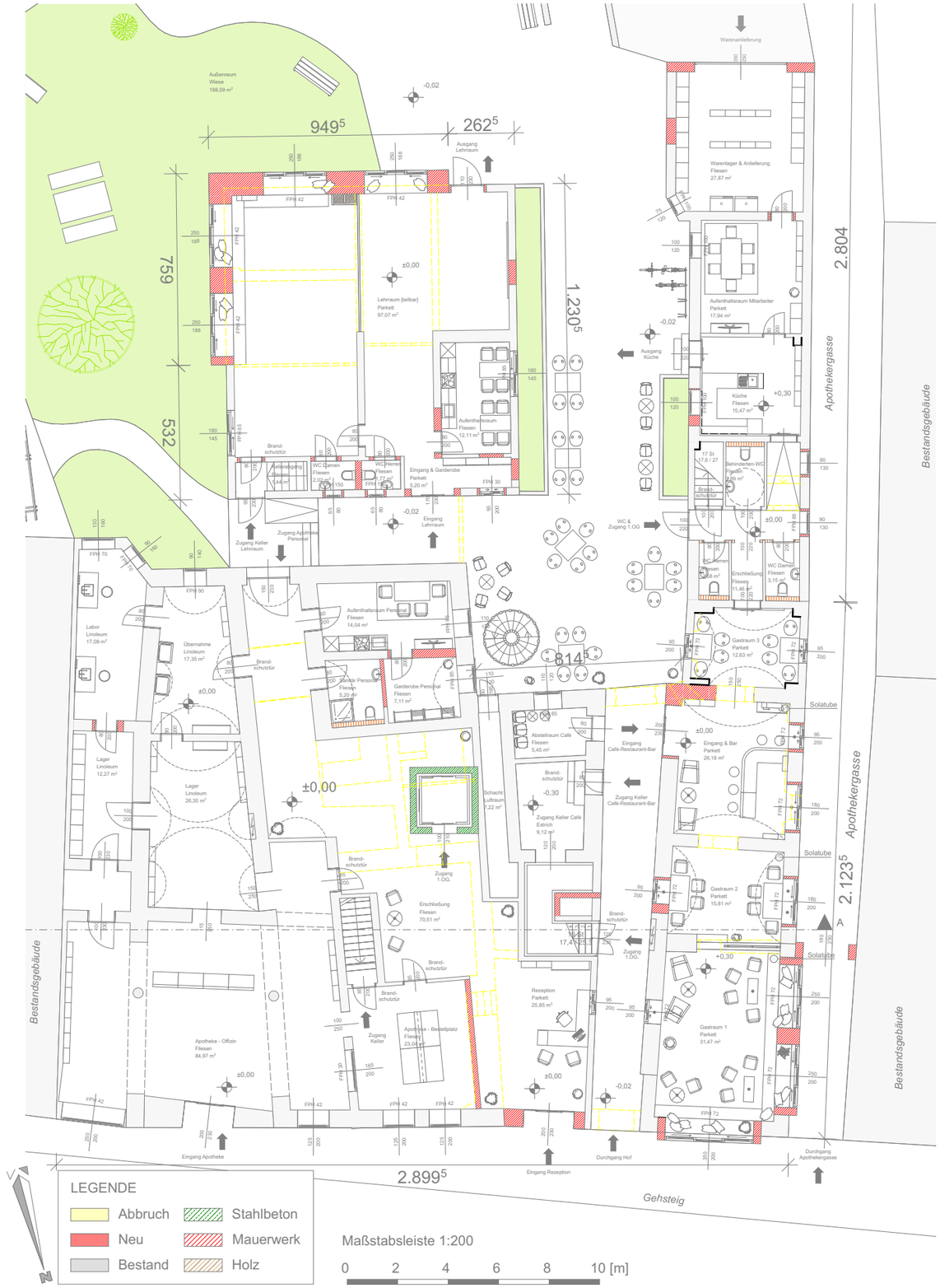
[APOTHEKE]

- Dauerhafte Nutzung
- Apotheke bleibt als Bestand erhalten und geht mit gutem Beispiel voran
- Stadtapotheke Amstetten existiert seit 1815
- Wenige bauliche Adaptierungen im Inneren
- Einbau eines Aufzuges um barrierefreien Zugang zu ermöglichen
- Errichtung eines zweiten straßenseitigen Einganges mit dahinterliegender Rezeption

[CAFÉ / RESTAURANT / BAR]

- Dauerhafte Nutzung
- Erweitertes Angebot der Gastronomie
- Eigenständiger Bereich
- Begrünter Gastgarten im Innenhof
- Direkter Zugang zum Außenraum
- Versorgung für Möglichkeitsräume
- Erweiterung der Fensteröffnungen

Grundriss Erdgeschoss [M 1:200]

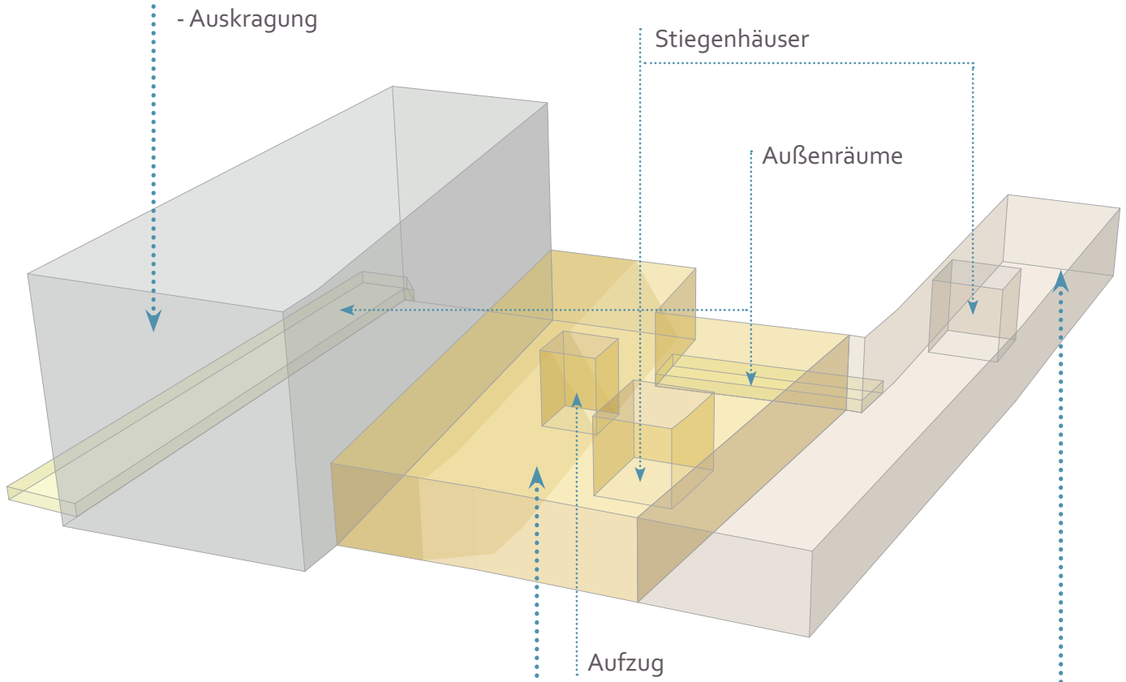


Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

Die Nutzungen im Obergeschoss

[DER KREATIVE]

- Temporäre Nutzung
- Großer baulicher Eingriff
- Ausführung in Stahlbeton
- Erstreckt sich über zwei Geschosse
- Maximale Flächen- und Personenkapazität
- Gestalterisches Element
- Auskragung



[ERSCHLIEßUNG / NEBENFLÄCHEN]

- Dauerhafte Nutzung
- Verkehrsflächen für Besucher und Künstler
- Kommunikationsflächen
- Foyer mit Ausschank
- Barrierefreier Zugang
- Rettungs- und Fluchtwege
- Nebenräume zur Aufbewahrung des Inventares
- Sanitärräume für Besucher und Künstler
- Garderoben für Besucher und Künstler
- Direkter Zugang zum Außenraum

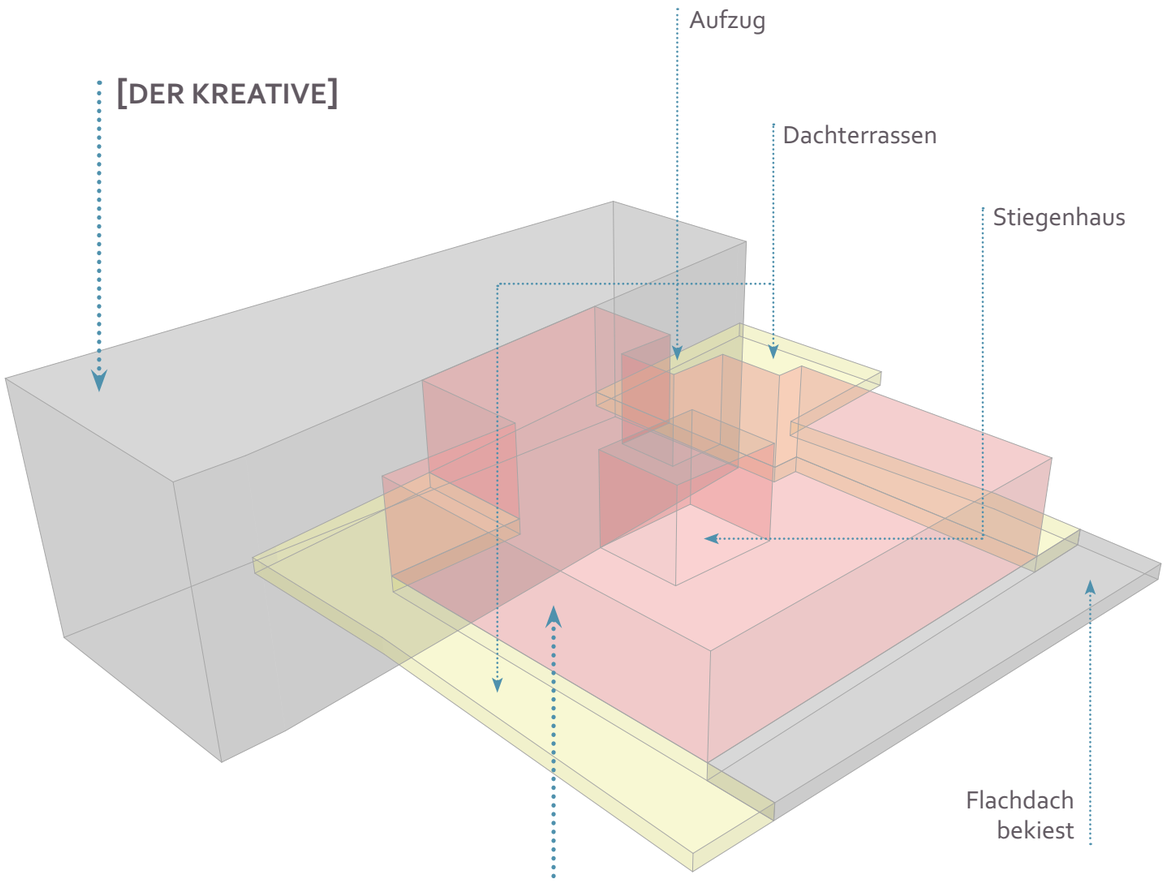
[DER SPORTLICHE]

- Dauerhafte Nutzung
- Erweitertes Sportangebot durch drei zusätzliche Sporträume
- Eigenständiges Stiegenhaus
-Keine Raumteilungen notwendig
- Aufenthaltsbereiche und Versorgung
- Verbindung zum Haupthaus
- Erweiterung der Fensteröffnungen

Grundriss Obergeschoss [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.
TU WIEN Bibliothek Your knowledge hub

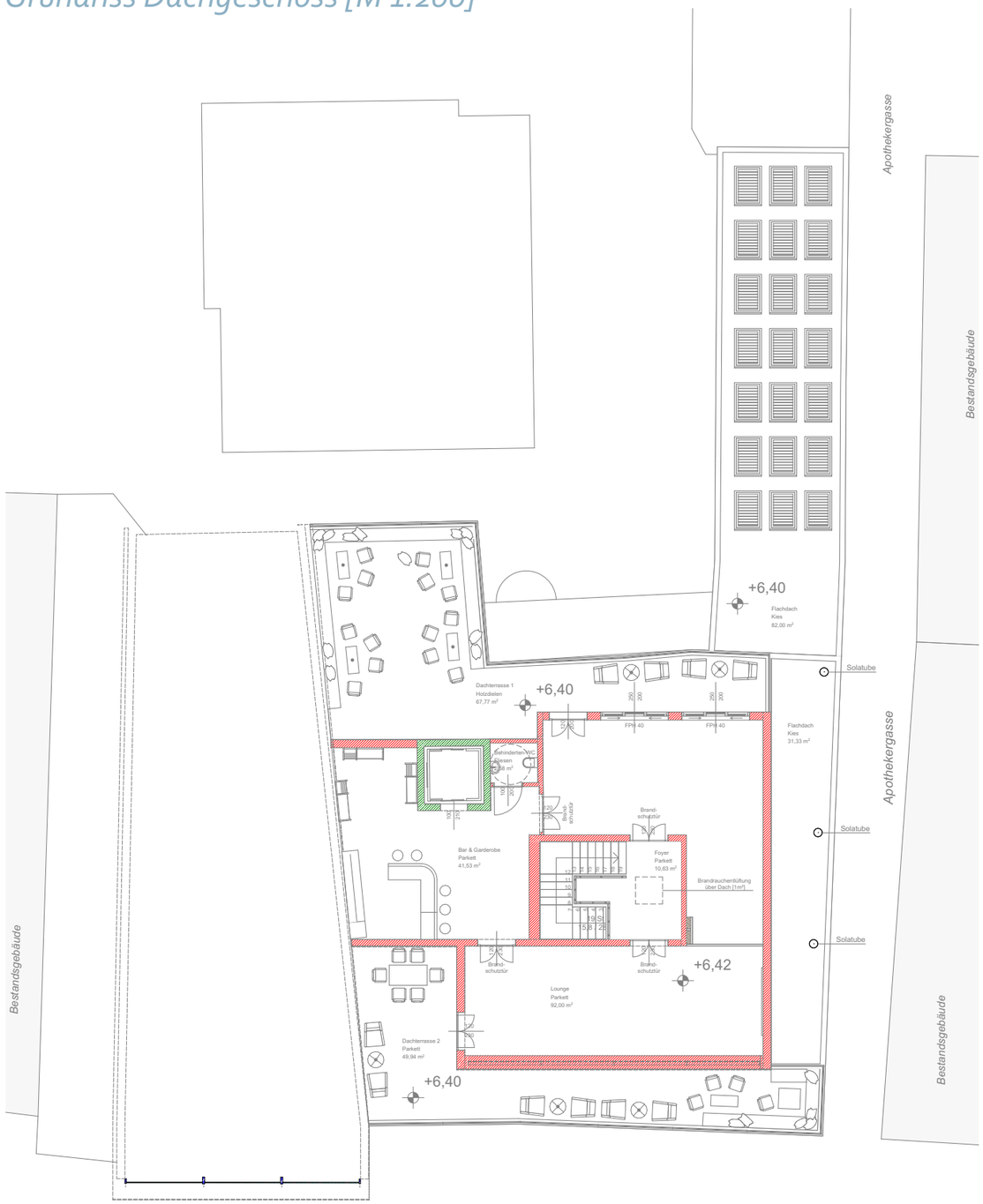
Die Nutzungen im Dachgeschoss

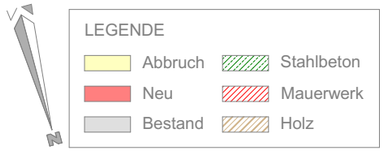


[DER ÜBERFLIEGER]

- Temporäre Nutzung
- Befindet sich im obersten Geschoss
- Bestand wird vollständig abgetragen
- Abschluss mit Pultdach
- Allseitige Belichtung für ausreichend viel Tageslicht
- Blick über die Stadt
- Nord- und südseitige Dachterrassen
- Erschließung über Aufzug und Stiegenhaus

Grundriss Dachgeschoss [M 1:200]

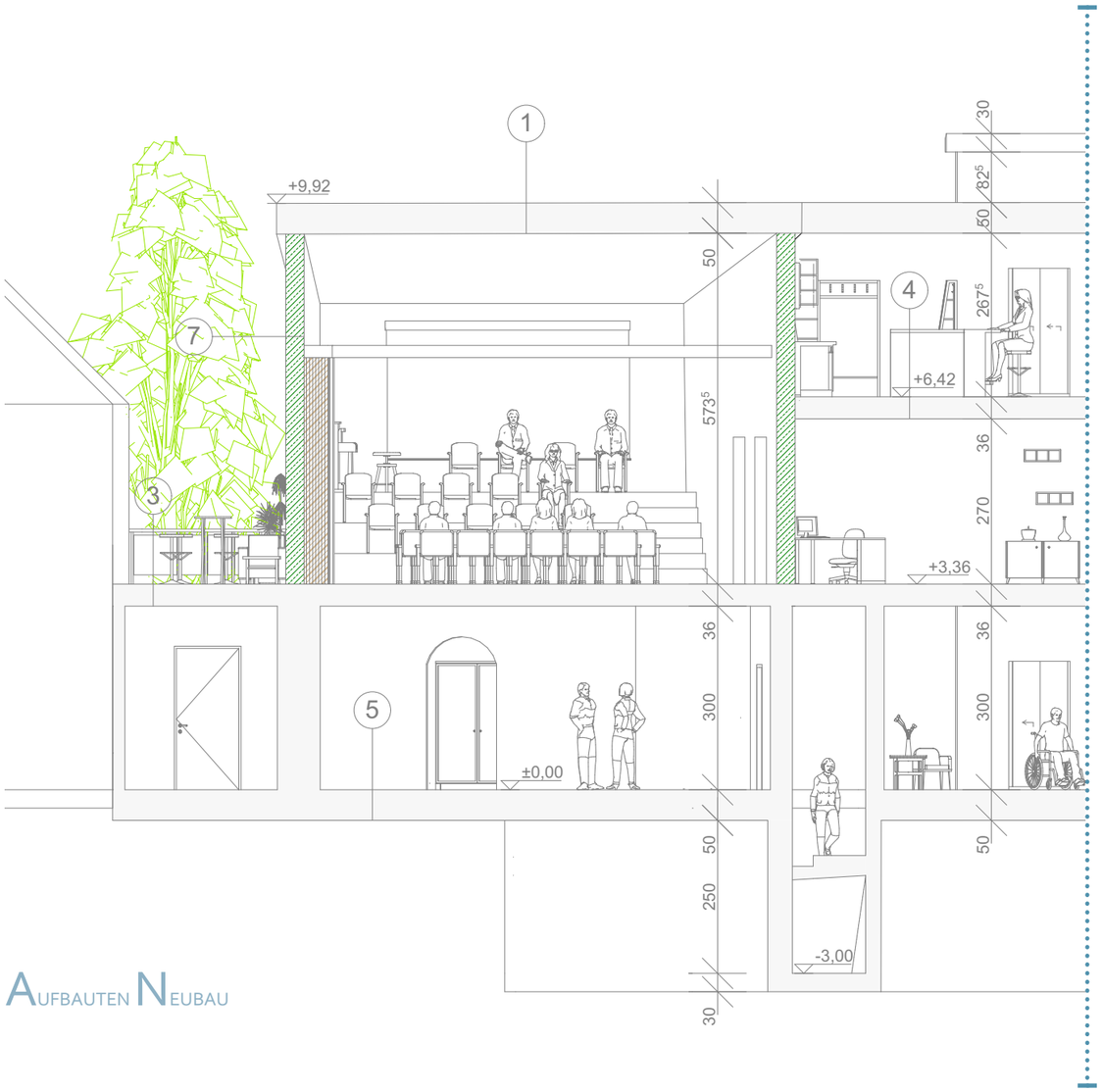




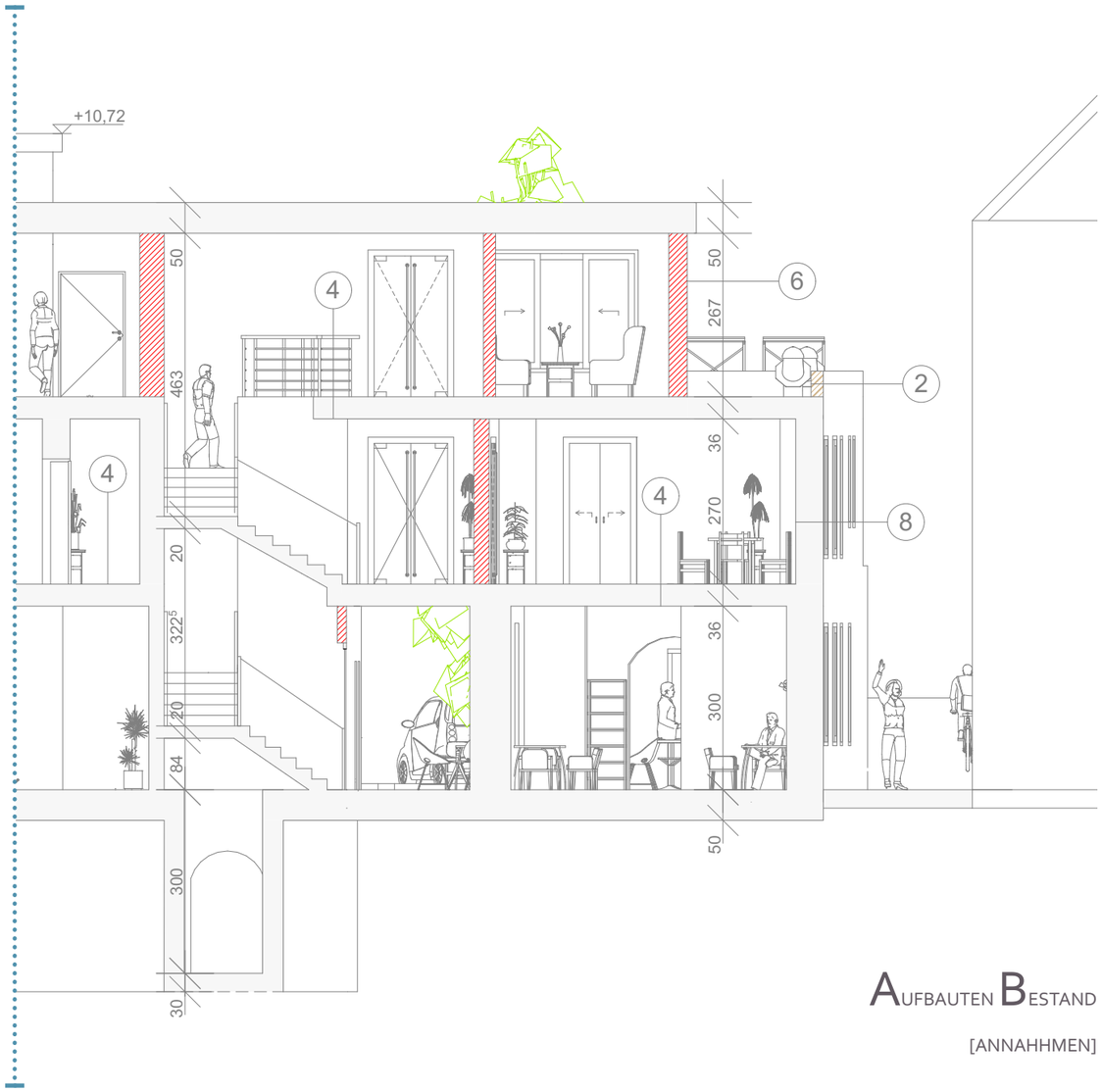
Maßstabsleiste 1:200

0 2 4 6 8 10 [m]

Schnitt A-A [M 1:100]



Aufbauten Neubau



Aufbauten Bestand

[ANNAHMEN]

1 Pultdach

Bahnenblech
L max. = 12m [Absatz]
Bituminöse Unterlagsbahn
Vollschalung 25mm
Konterlattung 100mm
Diffusionsoffene Unterdachbahn
erhöht regensicher
Vollschalung
Sparren + Dämmung MW 260mm
Dämmung MW 100mm
Dampfbremse feuchtevariabel
Sparschalung 25mm
GKF-Platten 15mm

2 Attika

Silikonharz-Reibputz 2mm
Armierungsschicht 3mm
Putzträgerplatte 10mm
OSB-Platte 15mm
Holzriegel gedämmt 160mm
OSB-Platte 15mm
Folienhochzug
Schutzblech

6 Außenwand MWK

Silikonharz-Reibputz 2mm
Armierungsschicht 3mm
Fassadendämmplatte EPS 160mm
Klebeschicht 5mm
Hochlochziegel 250mm
Innenputz 15mm

7 Außenwand STB

Silikonharz-Reibputz 2mm
Armierungsschicht 3mm
Fassadendämmplatte EPS 160mm
Klebeschicht 5mm
STB-Wand 300mm Sichtbeton

3 Dachterrasse

Holzdielen 28mm
auf Alu-Unterkonstruktion
Foliendach 1,5mm
vlieskaschiert und geklebt
OSB-Platte 25mm
Hinterlüftungsebene 100mm
OSB-Platte 22mm
Bestehende Tramlage +
Keilpfosten + Dämmung
Konterlattung + Dämmung MW 120mm
Schalung 25mm
Holzwolleplatte 35mm
Deckenputz 20mm

4 Fußboden

Belag 15mm
Heizestrich 70mm
Dampfsperre
EPS-Schüttung 50mm
Ziegeldecke 220mm
Deckenputz 15mm

5 Boden

Belag 15mm
Heizestrich 70mm
PE-Folie
Dämmung EPS 100mm
Schüttung EPS 40mm
STB-Fundamentplatte 200mm
Bituminöse Abdichtung 5mm
Perimeterdämmung 150mm
PE-Folie
Rollierung 20mm
Baufolie
Gewachsener Boden

8 Außenwand MWK

Silikonharz-Reibputz 2mm
Armierungsschicht 3mm
Fassadendämmplatte EPS 160mm
Kalkzementputz außen 25mm
Hochlochziegel 250mm
Kalkzementputz innen 20mm

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.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

7.3 Der Außenraum

Die Nutzungen im Grünraum

DIE AUSGANGSLAGE

Die Liegenschaft der Stadtapotheke Amstetten verfügt über einen großzügigen Garten im Süden des Grundstückes. Dieser ist von einer Einfriedungsmauer umgeben und wurde bis dato ausschließlich privat von den Liegenschaftseigentümern benutzt. Der Garten beinhaltet einen guten Baumbestand und erweckt einen gepflegten Eindruck.

Vergleicht man nun die Hinterseite der Liegenschaft, also den Süden, mit der Hauptseite, also dem Norden, erblickt man ein vollkommen anderes Szenario. Im Gegensatz zur grünen Oase im hinteren Bereich, findet man straßenseitig einen versiegelten Hauptplatz. Dieser wurde im Zuge des Zweiten Weltkrieges für den Autoverkehr freigegeben und verlor daraufhin sämtliche Grünflächen. Davor galt dieser als wichtiger Versammlungsort. Die detaillierte Geschichte dieses Areals kann in dem Kapitel "*Der Hauptplatz*" nachgelesen werden.

Ziel dieser Ausarbeitung ist es einen Grünraum im Zentrum zu gestalten, welcher einer kleinen Parkanlage ähneln soll. Um eine ebenso kindergerechte Umgebung zu schaffen, wird ein kleiner Spielplatz errichtet. Dieser soll für Kleinkinder bis zum Alter von 12 Jahren ausreichend Spielmöglichkeiten bieten. Den Bewohnern der Stadt und Nutzern des Gebäudes soll es möglich sein sich in diesem "*Hinterhof*" erholen und austauschen zu können. Dafür werden ausreichend Sitzmöglichkeiten aufgestellt. Es entsteht ein halböffentlicher Raum, welcher zwar für alle zugänglich ist, sich aber etwas versteckt befindet. Der Zugang erfolgt über die Passage beim Hauptplatz oder über die bereits vorhandene Apothekergasse.

Das angrenzende Lokal soll ebenfalls von den Besuchern der Grünanlage profitieren. Diese können sich dort Snacks und Getränke kaufen und diese im Grünen oder im Gastgarten verzerren.

DIE UMGESTALTUNG

Aufgrund der hohen Nutzungsmöglichkeit dieses Gebäudes erfordert diese auch eine Mindestanzahl von Abstellanlagen für Kraftfahrzeug auf Eigengrund. Die Berechnung dieser erwies sich als schwierig und wurde mit Hilfe der NÖ Bautechnikverordnung 2014 - Anlage 7 - § 11 wie folgt umgesetzt: (q)

Im Falle der maximalen Gebäudebelegung wird eine gleichzeitig vorzufindenen Personenanzahl von 300 angenommen. Aus dieser Annahme ergeben sich 25 Parpkplätze mit einer Abmessung von 2,5 m x 5,0 m. Obwohl erst ab 50 Stellplätzen zusätzlich ein behindertengerechter und ein familienfreundlicher Stellplatz errichtet werden muss, werden diese beiden dennoch im Entwurf in unmittelbarerer Gebäudenähe verortet. Diese haben Abmessungen von 3,5 m x 5,0 m. Da die Fahrbahn zwischen den Abstellflächen als Einbahnstraße gekennzeichnet wird, wird diese mit einer Breite von 4,0 m ausgeführt. Der Zugang vom Parkplatz zum Gebäude und der Grünfläche erfolgt über die bestehende angrenzende Gasse. (11)

Unter § 14 wurden die Abstellanlagen für Fahrräder ermittelt, welche eine Stellplatzanzahl von 14 ergab. Diese müssen laut Verordnung 2,0 m lang und mindestens 0,7 m breit sein. (q) Zwei dieser Fahrradständer sind bereits im Bestand verortet und befinden sich straßenseitig vor dem Gebäude.

Für die Sicherheit der Kinder während der Benutzung des Spielplatzes, wird zum Parkplatz hin eine Einfriedung mit einer Mindesthöhe von 1 m errichtet. (11) Durch die Süd-Orientierung wird die Wiesenfläche ausreichend besonnt. Zusätzlich zum natürlichen Schatten, welcher von den Bäumen gespendet wird, werden weitere Beschattungen aufgestellt. Die Spielgeräte sollen aus nachhaltigen Materialien, wie Holz, bestehen und fest im Boden verankert werden.

(11) Neufert E. und Kister, J. (2012) Neufert Bauentwurfslehre - 40. Auflage. Springer Vieweg Verlag.
(q) Anlage 7: „OIB-Richtlinien - Begriffsbestimmungen" in der Fassung der NÖ Bautechnikverordnung 2014

Grundriss Grünraum [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.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

Schaubild 01

DER STADTPARK

Schaubild 02

DER GASTGARTEN

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.
TU WIEN Bibliothek Your knowledge hub

DIE AUSGANGSLAGE

In einer weiteren Überlegung wird auf den Nutzen der zentralen Lage der Liegenschaft eingegangen. Die direkte Angrenzung an den Hauptplatz und die vorhandene Infrastruktur deuten auf ein hohes Potential dieses Grundstückes hin.

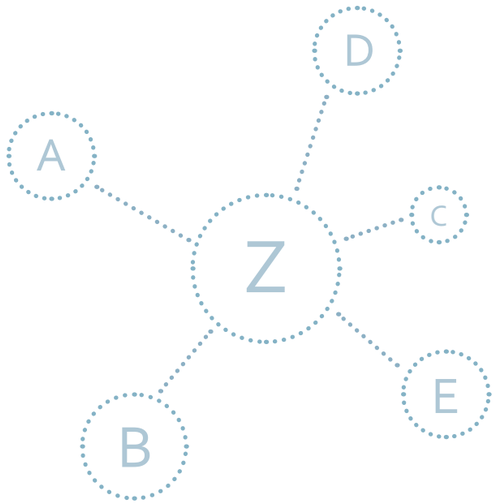
Im Kapitel "*Der Hauptplatz*" wurde berichtet, dass dieser zu Beginn der 2000er in eine Fußgängerzone mit einer anliegenden Einbahnstraße umgestaltet wurde. Zusätzlich dazu wurde auch eine Stadtumfahrung erbaut, welche das Zentrum von der starken Verkehrsfrequenz entlasten sollte.

Blickt man heute auf den Amstettner Hauptplatz lässt sich erkennen, dass die Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung Wirkung gezeigt haben. Zusätzlich dazu wurden die Fußgängerwege erweitert und rot markierte Fahrbahnen für Radfahrer ergänzt. Ebenso wurde der Bustransport gestärkt, indem weitere City-Bus-Linien die Fahrt aufnahmen. Obwohl einige wenige Standorte, wie das Bildungs- oder auch das Veranstaltungszentrum, nicht direkt im Stadtkern liegen, zeichnet sich die Stadtmitte durch eine gute Fußläufigkeit aus.

GEDANKEN ZUR MOBILITÄT

Die Topologie der Stadtgemeinde Amstetten folgt eindeutigem einem *„Spoke-Hub"* - Muster, welches eine Basis für die Mobilität im 21. Jahrhunderts darstellen könnte.

Das *„Hub and Spoke"* - System kann mit einem Drehkreuz veranschaulicht werden, wessen Zweck es ist, den Menschen das Erreichen möglichst vieler Ziele mit einmaligem Umsteigen zu ermöglichen.



sternförmige Netzausbildung

„Hub and Spoke" wird aus dem englischen mit „Nabe und Speiche" übersetzt. Der Zentralknoten [Z] wird als Nabe definiert und die Wege zu den Endknoten [A] oder [B] als Speichen.

Dieses Modell stammt aus dem Bereich der Logistik und wurde entwickelt um Optimierungen im Transportwesen zu erlangen. Ein wesentlicher Vorteil dieses Verkehrssystems ist, dass es im Vergleich zu einem „Punkt-zu-Punkt" - Modell weniger Wege benötigt, um alle Endknoten verbinden zu können.

DIE ANWENDUNG

Die Ost-West-Achse zwischen dem Einkaufszentrum und dem Bahnhof in Amstetten und die Nord-Süd-Achse der Stadt schneiden sich in unmittelbarer Nähe der Stadtapotheke Amstetten. In diesem Bereich werden die Verbindungsachsen auch halbiert, weshalb dies einen idealen Standort für einen sogenannten zentralen *„Verkehrs-Hub"* ergibt.

Blickt man in die Zukunft des 21. Jahrhunderts, wird man damit rechnen müssen, dass vollautomatisierte Fahrzeuge die Bewohner und Besucher einer Stadt von den dezentralen oder peripheren Punkten zum Zentrum befördern werden. Um diesen zentralen Umschlagspunkt erstellen zu können, wird es notwendig sein die Infrastruktur an diesem Standort zu stärken und auch Möglichkeiten des Verweilens anzubieten.

Die Nutzung dieses Systems lässt sich auch beispielsweise auf den Personentransport zum Bildungs- oder Veranstaltungsstandort ausweiten. Auch können mit diesem Verkehrsweg die umliegenden Wohnsiedlungen an das Zentrum angebunden werden.

In der nachstehenden Karten werden mögliche Haltestellen aufgezeigt, welche je nach Notwendigkeit erweitert oder verändert werden können.

---

(11) Neufert E. und Kister, J. (2012) Neufert Bauentwurfslehre - 40. Auflage. Springer Vieweg Verlag.
(q) Anlage 7: „OIB-Richtlinien - Begriffsbestimmungen" in der Fassung der NÖ Bautechnikverordnung 2014 https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LrNO&Gesetzesnummer=20001081

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.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

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

Lageplan Straßenraum [M 1:2000]

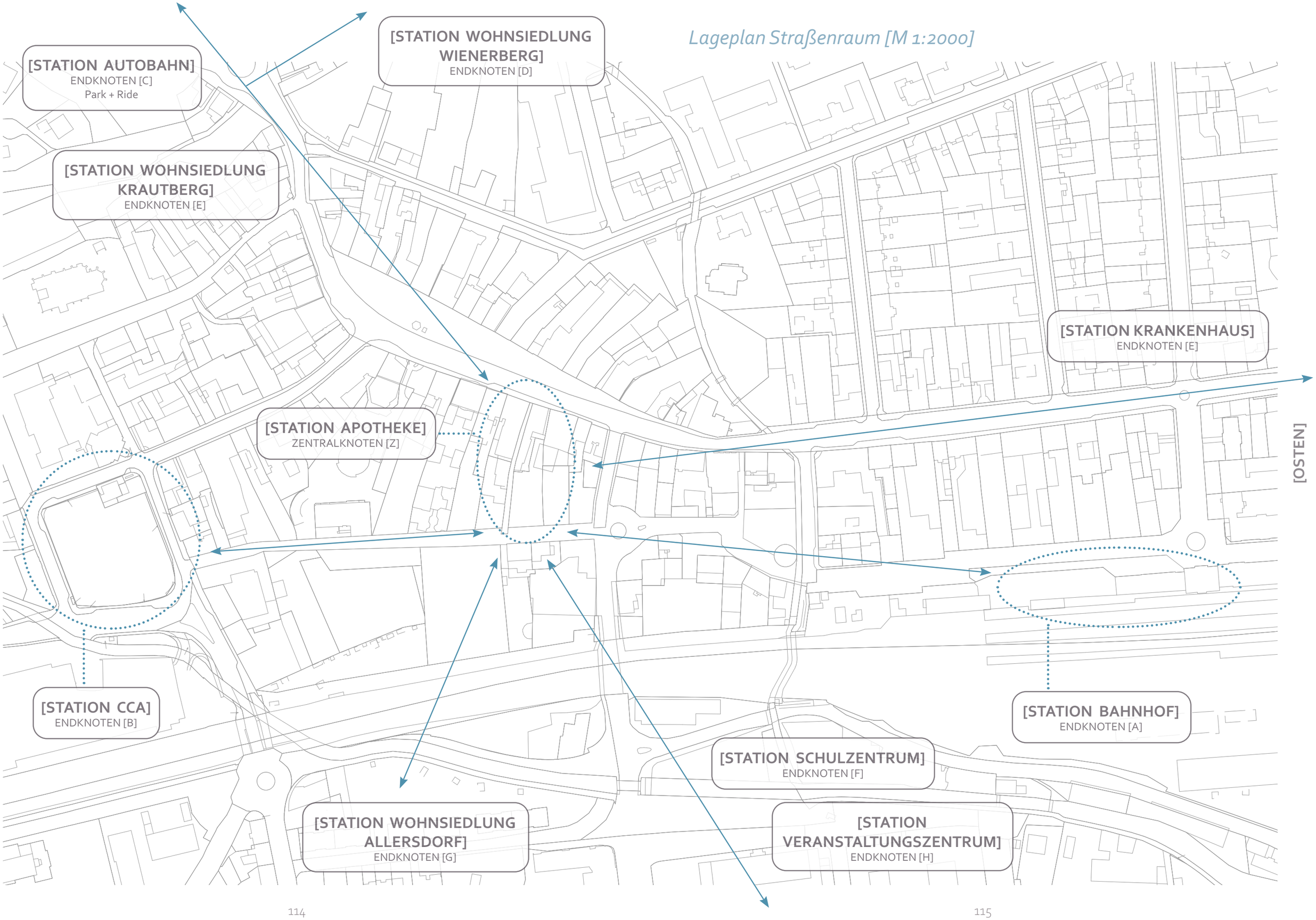


Schaubild 01

DER HAUPTPLATZ

Schaubild 02

DER HAUPTLATZ

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.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

08 Das resultat

Im letzten Kapitel dieser Abhandlung werden drei Referenzen angeführt, welche mit diesem Projekt annähernd verglichen werden können. Dabei wird auch der Ablauf bei Interesse eines Kunden kurz erläutert.

Weiters wird versucht eine vereinfachte Grobkostenschätzung aufzustellen. Diese soll eine Annäherung an die Ausgaben [netto] der erstellten Möglichkeitsräume darstellen.

Zu guter Letzt folgt das das Schlusswort. Es stellt eine kurze Zusammenfassung der gewonnenen Erkenntnisse dar.

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.

8.1 Die referenzen

Nach der Ausarbeitung des Projektes und Veranschaulichung mittels Plänen und Visualisierungen, werden ergänzend Referenzbeispiele angeführt. Diese sollen aufzeigen, dass das Konzept der Vermietung von Räumen für eine bestimmte Nutzung und Dauer auch in der Praxis funktionieren kann. Zwar zeigen die Referenzen keine Stadthäuser, welche aufgrund von Leerständen umstruktiert werden, jedoch handelt es sich hierbei um zentral gelegene Gemeindeämter oder - säle.

Folgende Räumlichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe der Stadtgemeinde Amstetten:

[1] Georgsaal in Sankt Georgen am Ybbsfeld (v)
[2] Festhalle in Kematen an der Ybbs (w)
[3] Sturmsaal in Oed (x)

Das letzte Beispiel befindet sich der Marktgemeinde Oed-Öhling, welche etwa 10 Kilometer westlich der Stadtgemeinde Amstetten liegt.

Der genannte "*Sturmsaal*" wurde im Jahre 2017 im Zuge einer Generalsanierung im bestehenden "*Sturmhof*" errichtet. Die Räumlichkeit weist eine Gesamtfläche von 234 m² auf, welche ebenfalls mittels Trennwänden in drei Bereiche geteilt werden kann. Somit ist es auch hier möglich den Raum zeitgleich mehreren Nutzungen zu unterziehen und diesen an mehrere Personengruppen zu vermieten.

Die maximale Personenkapazität hängt von der Anordnung des Mobiliars ab und ist auf 204 Personen beschränkt. Auf der Homepage der Gemeinde ist die detailierte Saalmiete zu finden. Der Saal befindet sich im Gemeindehaus in Oed und wird von zwei Saalverwaltern betreut.

(v) Marktgemeinde Sankt Georgen am Ybbsfeld - Georgsaal
https://st-georgen-ybbsfelde.gv.at/georgsaal
(w) Marktgemeinde Kematen an der Ybbs - Reservierung Festhalle
https://kematen-ybbs.gv.at/veranstaltungszentrum
(x) Gemeindeamt Oed-Öhling - Sturmsaal
https://oed-oehling.gv.at/sturmsaal-oed

Abb. 40: Georgsaal in der Gemeinde Sankt Georgen am Ybbsfeld

Abb. 41: Festhalle in der Gemeinde Kematen an der Ybbs

Abb. 42: Sturmsaal in der Gemeinde Oed

DER INTERESSENSFALL

Zeigt ein potentieller Kunde Interesse an der Benutzung einer der genannten Referenzen, kann er sich auf der Homepage der Gemeinde informieren. Dort findet man detailierte Angaben zur Raumgröße, zur Personenanzahl, zur möglichen Teilung der Räume und auch die damit verbundenen Preise. Es werden Angaben zur Licht- und Tontechnik gemacht und auch die Pauschale für die Reinigung wird je nach Aufwand angegeben.

Im Internet findet man ein Formular, welches für die Reservierung des gewünschten Veranstaltungsortes ausgefüllt werden muss. Dieses wird von den zuständigen Personen der Gemeinde angenommen und bearbeitet. Im Regelfall findet das Erstgespräch vor Ort statt und ist für den Kunden kostenlos. Es dient dazu sämtliche Wünsche und Anregungen zu besprechen. Danach werden das Datum und der Preis vereinbart.

Bei allen genannten Referenzen werden die Räumlichkeiten für Gemeindebedienstete, Gemeindemitglieder, Vereine der Gemeinde, sowie auch für Veranstaltungen der Pfarre, kostenlos oder für eine reduzierte Raummiete angeboten.

In konkreten Fall des Sturmhofes in Oed kam es auch zu der Vereinbarung, dass ein Verein während der Bauzeit einige Arbeitskräfte zur Verfügung stellen konnte. Dafür bekam der Verein sozusagen ein Guthaben für die spätere Nutzung der Räumlichkeiten.

DER ABLAUF

Im Zuge der Untersuchungen der Referenzbeispiele, wurden Gespräche mit den Gemeindebediensteten oder den Saalverwaltern geführt. Jene Personen mit denen ein Austausch mittels Korrespondenz oder über Telefon stattgefunden hat, machten unabhängig voneinander in etwa die gleichen Angaben zu deren mietbaren Sälen.

Für einen reibungslosen Ablauf werden ein bis zwei Personen für die Verwaltung der Räume beauftragt. Da sich die referenzierten Räume in oder in unmittelbarer Nähe der Gemeindehäuser befinden, werden Gemeindebedienstete mit der Verwaltung und Instandhaltung der Räumlichkeiten beauftragt. Zudem wird eine Reinungskraft benötigt, welche je nach Aufwand dem Kunden verrechnet wird.

Die Räumlichkeiten werden in jedem Fall sehr gut von den Einwohnern der Gemeinde angenommen. An den Wochenenden werden die Säle meist für Veranstaltungen gebucht. Unter der Woche finden hauptsächlich Sitzungen von Vereinen oder Veranstaltungen der Gemeinde statt.

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.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

8.2 Die grobkostenschätzung

Als finalen Schritt wird versucht eine grobe Kostenschätzung der zu vermietenden Flächen aufzustellen. Dazu wird das Exempel des "*Sturmsaales*" herangezogen. Die Möglichkeitsräume werden wie folgt aufgegliedert:

MÖGLICHKEITSRAUM 1	97 m²
MÖGLICHKEITSRAUM 2	175 m²
MÖGLICHKEITSRAUM 3	90 m²
MÖGLICHKEITSRAUM 4	92 m²

FLÄCHEN DER MÖGLICHKEITSRÄUME
= 454 m²

Vergleicht man nun die zu mietende Fläche des "*Sturmsaales*" mit der Gesamtfläche der Möglichkeitsräume, erhält man folgende Werte:

STURMSAAL	234 m²
MÖGLICHKEITSRÄUME	454 m²

DIE HERANGEHENSWEISE

Ziel dieser Berechnung ist die Ermittlung des Quadratmeterpreises. Dazu wurde von der Finanzabteilung der Marktgemeinde Oed-Öhling die nachstehende Tabelle übermittelt. Sie gibt Auskünfte über die Kostenaufstellung des "*Sturmsaales*" im Jahre 2019.

Um eine vereinfachte Berechnung zu erstellen wird der Preis pro Quadratmeter Fläche ermittelt. Dafür wird der Gesamtbetrag der Ausgaben [netto] durch die Fläche des "*Sturmsaales*" gerechnet:

14. 930,65 € / 234 ,00 m²

= 63,81 € / m²

Dieser Wert wird nun auf die Gesamtfläche der Möglichkeitsräume übertragen, um die geschätzten Ausgaben [netto] zu erhalten:

63,81 € / m² x 454,00 m²

Ausgaben [netto] = 28. 968, 01 €

DAS FAZIT

In allen Exemplaren sprechen die Betreiber von hohen Wartungs- und Betriebskosten. Diese Tatsache kann auch der Tabelle der Kostenaufstellung des "*Sturmhofes*" entnommen werden. Die Ausgaben sind nicht kostendeckend mit den Einnahmen.

	Ausgaben/netto	Einnahmen/netto
Vermietung Einnahmen		€ 4.160,85
Instandhaltung/GWG/Sonstiges	€ 1.770,11	
Heizung	€ 848,59	
Versicherung	€ 1.837,48	
Mitarbeiter Bezüge	€ 3.072,28	
Anteilige Betriebskosten Sturmhof TOP1 Veranstaltungsräume	€ 7.402,19	
Gesamt	**€ 14.930,65**	**€ 4.160,85**

Abb. 43: Kostenaufstellung des Sturmsaales für das Jahr 2019

8.3 Das schlusswort

Wie bereits zu Beginn dieser Abhandlung erwähnt, hängen die baulichen Umbaumaßnahmen vom Zustand der Bestandsgebäude ab. Um die Möglichkeitsräume errichten zu können, werden Adaptierungen im Innen- und Außenbereich notwendig sein. Detailierte Aussagen über die zu erwartenden Kosten können nicht getroffen werden.

Um dieses Projekt in die Tat umzusetzen, wird je nach Buchungs- und Auftragslage eine Person beschäftigt werden müssen, welche sich um die Verwaltung, das Management, die Wartung und die Instandhaltung der Möglichkeitsräume kümmert. Diese Stelle kann als "*Raumwart*" oder "*Raumbeauftragter*" beschrieben werden. Diese Person wird ebenfalls die Erstgespräche und die Erstbegehung mit den Kunden führen. Im Regelfall wird eine Teilzeitstelle ausreichen.

Zudem wird eine Reinungskraft benötigt, welche sich um die Säuberung der Räume nach deren Verwendung kümmert. Aufgrund der Größe der Raumflächen mit den dazugehörigen Nebenräumen, wird diese Tätigkeit entweder auf eine Vollzeitkraft oder auf zwei Personen aufgeteilt werden müssen.

Diese Abhandlung soll einen positiven Beitrag zur Regionalentwicklung leisten. Zu Beginn der Arbeit konnten die Gründe für die Verlagerung der Menschenströme in die peripheren Zentren festgestellt werden. Nun liegt es daran Maßnahmen zu ergreifen und diesen Wandel aufzuhalten beziehungsweise ihn rückgängig zu machen. Klar im Fokus steht die Wiederbelebung der Innenstädte, für welche Wege gefunden werden sollen.

Dieses Projekt soll eine Alternative zum Abbruch und Neubau mancher Stadthäuser aufzeigen. Jedes dieser Häuser muss im Vorhinein analysiert und beurteilt werden. Erst danach kann eine Einschätzung über die weiteren Maßnahmen getroffen werden.

Die Möglichkeitsräume sollen ihren Platz auf bestehenden Flächen finden und diese wieder zum Leben erwecken.

Trotz anzunehmender Unrentabilität sehen die Betreiber der genannten Referenzbeispiele diese als Dienst an der Bevölkerung. Nicht der Profit alleine ist zielführend, sondern die Möglichkeit etwas Gutes zu bewirken.

Abschließend lässt sich festhalten:

"Es gibt immer eine Möglichkeit etwas zu tun."

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.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

Das literaturverzeichnis

Buchpublikationen:

(1) Riegler, J. (2006). Amstetten (Nord) - Der Bezirk in alten Ansichtskarten. Amstetten. Verlag: Carl Ueberreuter, Wien.

(2) Freihammer, S. (1993). Amstetten - Der Hauptplatz im Wandel der Zeiten. Amstetten. Verlag: Stadtgemeinde Amstetten.

(3) Wohlfahrt, D. M. (1997). Das Jubiläumsbuch. Amstetten. Verlag: Stadtgemeinde Amstetten.

(4) Freihammer, J. (1999). Heimat Amstetten 1. Amstetten. Verlag: Sparkasse der Stadt Amstetten.

(5) Freihammer, J. (1999). Heimat Amstetten 2. Amstetten. Verlag: Sparkasse der Stadt Amstetten.

(6) Freihammer, J. (1992). Heimat Amstetten 3. Amstetten. Verlag: Sparkasse der Stadt Amstetten.

(7) Freihammer, J. (2001). Heimat Amstetten 6. Amstetten. Verlag: Sparkasse der Stadt Amstetten.

(8) Freihammer, J. (2004). Heimat Amstetten 7. Amstetten. Verlag: Sparkasse der Stadt Amstetten.

(9) Festschrift zum 175-Jahr-Jubiläum der Stadtapotheke "Zum guten Hirten" in Amstetten. (1990). Amstetten. Medieninhaber und Verleger: Stadtapotheke "Zum guten Hirten", Mag. L. Mitterdorfer, 3300 Amstetten.

(10) Wohlfahrt M. , (2014). Häuserchronik von Amstetten. MS Amstetten.

(11) Neufert E. und Kister, J. (2012) Neufert Bauentwurfslehre - 40. Auflage. Verlag: Springer Vieweg Verlag.

(12) S+M Dokumentation City Retail Österreich 2019/2020. Herausgeber: Stadtmarketing Amstetten.

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.
TU WIEN Bibliothek Your knowledge hub

Websites:

(a) NÖN - Stadtmarketing Umfrage.
https://www.noen.at/amstetten/stadterneuerung-umfrageergebnisse-in-amstetten-praesentiert-amstetten-redaktionsfeed-umfrage-buergerumfrage-stadterneuerung-223067813

(b) Themenbörse Abschlussarbeiten.
https://www.nfb.at/tertiaere-bildung/foerderung/themenboerse-abschlussarbeiten/

(c) Stadtmarketing Amstetten.
https://www.amstetten-marketing.at/

(d) SAM - Stadterneuerung Amstetten: 2020 bis 2023.
https://sam.amstetten.at/

(e) NÖ Regional.
https://www.noeregional.at/

(f) Broschüre Hauptstrategien 2024 - Mostviertel.
https://www.noeregional.at/fileadmin/root_noeregional/service/PDF_noeregional_151006_Broschuere_Hauptregionsstrategie_Mostviertel.pdf

(g) Baudirektion Amstetten.
http://www.amstetten.noe.gv.at/?id=171&AI=9&

(h) Baubehörde Amstetten.
http://www.amstetten.noe.gv.at/?id=171&AI=10&

(i) Stadtbücherei Amstetten.
http://amstetten.at/freizeit/stadtbuecherei/

(j) Regio Wiki AT: City Center Amstetten.
https://regiowiki.at/wiki/City_Center_Amstetten

(k) MNews: City Center Amstetten.
https://medianet.at/news/retail/city-center-amstetten-im-neuen-glanz-15265.html#

(l) Rat & Tat Apothekengruppe.
https://www.rat-tat.at/176.0.0.1.0.0.html

(m) Apothekerkammer.
https://www.apotheker.or.at/Internet/OEAK/downlink.nsf/1ED0A1B-957273F22C1258526002FAD79/$file/ApothekeinZahlen2020.pdf

(n) Mostviertler Einkaufszentrum.
https://www.remax.at/lkdok/pbc/us2_news/14080_179525_2019_01_23_TipsAmstetten_REMAXCommercial.pdf

(o) Stadt Amstetten: Flächenwidmungs- und Bebauungsplan
http://www.amstetten.noe.gv.at/die-stadt/flaechenwidmungsplan/

(p) NÖ Raumordnungsgesetz 2014
https://www.ris.bka.gv.at/eli/lgbl/NI/2015/3/P31/LNO40053695

(q) Anlage 7: „OIB-Richtlinien - Begriffsbestimmungen"
in der Fassung der NÖ Bautechnikverordnung 2014
https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LrNO&Gesetzesnummer=20001081

(r) Anlage 4: „OIB-Richtlinie 4 - Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit"
in der Fassung der NÖ Bautechnikverordnung 2014
https://www.ris.bka.gv.at/Dokumente/Landesnormen/LNO40012707/Anlage_04.pdf

(s) Anlage 2: „OIB-Richtlinie 2 - Brandschutz" in der Fassung der NÖ Bautechnikverordnung 2014
https://www.ris.bka.gv.at/Dokumente/Landesnormen/LNO40012702/Anlage_02.pdf

(t) Co-Working Space in niederösterreichischen Dörfern
https://www.noen.at/niederoesterreich/politik/co-workingspace-plaene-fuer-60-dorf-offices-in-niederoesterreich-niederoesterreich-print-co-working-space-homeoffice-dorf-office-267138317

(u) Pop-Up-Store in Amstetten 2019
https://www.sunshine-gallery.at/presse/

(v) Marktgemeinde Sankt Georgen am Ybbsfeld - Georgsaal
https://st-georgen-ybbsfelde.gv.at/georgsaal

(w) Marktgemeinde Kematen an der Ybbs - Reservierung Festhalle
https://kematen-ybbs.gv.at/veranstaltungszentrum

(x) Gemeindeamt Oed-Öhling - Sturmsaal
https://oed-oehling.gv.at/sturmsaal-oed

* Sämtliche Websiten wurden am 22. April 2021 abgerufen.

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.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

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.

Das abbildungsverzeichnis

Bilder, Darstellungen & Fotos:

Abb. 1: Planskizze des Marktes Amstetten um 1840 - [maßstabslos]
Quelle: *Buch: Freihammer, J. (1992). Heimat Amstetten 3. Seite 11. Amstetten. Verlag: Sparkasse der Stadt Amstetten.*

Abb. 2: Amstetten nach dem Brand 1877
Quelle: *Buch: Freihammer, S. (1993). Amstetten - Der Hauptplatz im Wandel der Zeiten. Seite 13. Amstetten. Verlag: Stadtgemeinde Amstetten.*

Abb. 3: Erstes Krankenhaus in Amstetten 1903
Quelle: *Stadtarchiv Amstetten*

Abb. 4: Bahnhof Amstetten 1868
Quelle: *Buch: Freihammer, J. (1999). Heimat Amstetten 2. Seite 43. Amstetten. Verlag: Sparkasse der Stadt Amstetten.*

Abb. 5: Hochwasser durch Edla- und Gschirmbach vor der Stadtapotheke am Hauptplatz am 12. August 1959
Quelle: *Buch: Freihammer, S. (1993). Amstetten - Der Hauptplatz im Wandel der Zeiten. Seite 93. Amstetten. Verlag: Stadtgemeinde Amstetten.*

Abb. 6: Adolf Hitler fährt durch Amstetten 14.März
Quelle: *Buch: Freihammer, S. (1993). Amstetten - Der Hauptplatz im Wandel der Zeiten. Seite 67. Amstetten. Verlag: Stadtgemeinde Amstetten.*

Abb. 7: Erste Zeichnung vom Amstettner Marktplatz
Quelle: *Buch: Freihammer, S. (1993). Amstetten - Der Hauptplatz im Wandel der Zeiten. Seite 5. Amstetten. Verlag: Stadtgemeinde Amstetten.*

Abb. 8: Erstes Foto vom Amstettner Marktplatz 1869
Quelle: *Buch: Freihammer, S. (1993). Amstetten - Der Hauptplatz im Wandel der Zeiten. Seite 5. Amstetten. Verlag: Stadtgemeinde Amstetten.*

Abb. 9: Verkehrsbeslasteter Hauptplatz 1967
Quelle: *Buch: Freihammer, S. (1993). Amstetten - Der Hauptplatz im Wandel der Zeiten. Seite 107. Amstetten. Verlag: Stadtgemeinde Amstetten.*

Abb. 10: Bevölkerungsentwicklung in der Stadtgemeinde Amstetten
Quelle: *S+M Dokumentation City Retail Österreich 2019/2020. Herausgeber: Stadtmarketing Amstetten.*

Abb. 11: Wirtschaftssentwicklung in der Stadtgemeinde Amstetten
Quelle: *S+M Dokumentation City Retail Österreich 2019/2020 Herausgeber: Stadtmarketing Amstetten.*

Abb. 12: Haarhut- und Stumpenfabrik, o.D.
Quelle: *Buch: Wohlfahrt, D. M. (1997). Das Jubiläumsbuch. Seite 67. Amstetten. Verlag: Stadtgemeinde Amstetten.*

Abb. 13: Haarhut- und Stumpenfabrik, o.D.
Quelle: *Buch: Wohlfahrt, D. M. (1997). Das Jubiläumsbuch. Seite 67. Amstetten. Verlag: Stadtgemeinde Amstetten.*

Abb. 14: Waidhofner Straße 1972/1973
Quelle: *Stadtarchiv Amstetten*

Abb. 15: Shopping Center Amstetten "SCA" 2001
Quelle: *Stadtarchiv Amstetten*

Abb. 16: Bau des City Center Amstetten "CCA" 2001
Quelle: *Stadtarchiv Amstetten*

Abb. 17: Verbindung der beiden Gebäuden 2021
Quelle: *private Aufnahme 2021, Nina Haider*

Abb. 18: CCA Süd 2021
Quelle: *private Aufnahme 2021, Nina Haider*

Abb. 19: CCA Nord 2021
Quelle: *private Aufnahme 2021, Nina Haider*

Abb. 20: Auszug aus dem Franziszeischen Kataster der KG Amstetten 1822
Quelle: *Wohlfahrt M. , (2014). Häuserchronik von Amstetten. Seite 67. Amstetten. Verlag: MS Amstetten.*

Abb. 21: Links das Fotogeschäft der Stadtapotheke 1927
Quelle: *Stadtarchiv Amstetten*

Abb. 22: Die Stadtapotheke Amstetten 1930
Quelle: *Stadtarchiv Amstetten*

Abb. 23: Die Benzinzapfsäule vor der Stadtapotheke im Sommer und Winter 1930
Quelle: *Stadtarchiv Amstetten*

Abb. 24: Truppenrückkehr nach dem Frankreich -Feldzug vor der Stadtapotheke 1940
Quelle: *Stadtarchiv Amstetten*

Abb. 25: Die Stadtapotheke 1970
Quelle: *Stadtarchiv Amstetten*

Abb. 26: Die Stadtapotheke 1990
Quelle: *Stadtarchiv Amstetten*

Abb. 27: Wirtschaftliche Ballungszentren der Stadtgemeinde Amstetten
Quelle: *S+M Dokumentation City Retail Österreich 2019/2020 Herausgeber: Stadtmarketing Amstetten.*

Abb. 28: Aufstellung der Daten und Fakten zum Einzelhandel in Amstetten
Quelle: *S+M Dokumentation City Retail Österreich 2019/2020 Herausgeber: Stadtmarketing Amstetten.*

Abb. 29: Veränderungen der Wirtschaft zum Vorjahr 2018 auf 2019 im Zentrum
Quelle: *S+M Dokumentation City Retail Österreich 2019/2020 Herausgeber: Stadtmarketing Amstetten.*

Abb. 30: Nettomieten kalt in € / m² in A- und B-Lage
Quelle: *S+M Dokumentation City Retail Österreich 2019/2020 Herausgeber: Stadtmarketing Amstetten.*

Abb. 31: Branchenmix - Karte der Amstettner Innenstadt
Quelle: *S+M Dokumentation City Retail Österreich 2019/2020 Herausgeber: Stadtmarketing Amstetten.*

Abb. 32 bis 37: Leerstehende Objekte rund um den Hauptplatz in Amstetten 2021
Quelle: *private Aufnahme 2021, Nina Haider*

Abb. 38: Nordansicht der Stadtapotheke Amstetten 2021
Quelle: *private Aufnahme 2021, Nina Haider*

Abb. 39: Südansicht der Stadtapotheke Amstetten 2021
Quelle: *private Aufnahme 2021, Nina Haider*

Abb. 40: Georgsaal in der Gemeinde Sankt Georgen am Ybbsfeld
Quelle: *https://st-georgen-ybbsfelde.gv.at/georgsaal*

Abb. 41: Festhalle in der Gemeinde Kematen an der Ybbs
Quelle: *https://kematen-ybbs.gv.at/veranstaltungszentrum*

Abb. 42: Sturmsaal in der Gemeinde Oed
Quelle: *https://oed-oehling.gv.at/sturmsaal-oed/gallery/fotos-vom-sturmsaal*

Abb. 43: Kostenaufstellung des Sturmsaales für das Jahr 2019
Quelle: *wurde von der Finanzabteilung Oed-Öhling zur Verfügung gestellt*

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.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

Abb. A bis D: Pläne der Stadtapotheke Amstetten
Quelle: *Planeinsichtnahme auf der Baubehörde in Amstetten, 2020*

Abb. E: Satelittenbild der Stadtapotheke Amstetten
Quelle: *https://atlas.noe.gv.at/webgisatlas/(S(bug1i10axznykfsvwd4meonr))/init.aspx?karte=atlas_gst*

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.