

DIPLOMARBEIT

**GERMERGASSE 40**

Ein Badener Gründerzeithaus im Kontext des österreichischen  
Ortsbildschutzes

ausgeführt zum Zwecke der Erlangung des akademischen Grades einer Diplom-Ingenieurin  
unter Leitung von

**Univ.Prof. Dr.phil. lic.phil. Nott Caviezel**

Institut für Kunstgeschichte, Bauforschung und Denkmalpflege  
E251.2 Abteilung Denkmalpflege und Bauen im Bestand

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

**Mag. phil. Lisa Traussnigg, BSc**

0505919

Baden, am 19.05.2021

## ABSTRACT

---

This master's thesis deals with the legal provisions of Austrian Heritage protection in general and the Gründerzeit house Germergasse 40 in Baden near Vienna in particular.

In contrast to monument protection, which is regulated at the federal level, the protection of townscapes falls within the competence of the federal states. Each province, apart from Burgenland and Upper Austria, has its own legal regulations. In Salzburg, Styria and Tyrol there are separate laws, in Vienna and Vorarlberg the provisions are part of the building regulations and in Lower Austria part of the spacial planning law. The provisions of the federal states, but also of the individual municipalities differ significantly from one another in regard to the functioning and characteristics of the form of protection. The first part of the thesis deals with the comparison of the regulations in the federal states and the description of the individual regulations.

The second part of the thesis deals with the history and urban development of Baden near Vienna. The focus lies particularly on the protection zones, so called "Schutzzone", in Baden, which are carefully examined and compared. The street Germergasse was originally an old field path through the vineyards in the Leesdorf district to Gumpoldskirchen. Despite the fact that most of the buildings are from the Gründerzeit period, a great variety of different protected zones here coexist next to each other. The zones next to the house Germergasse 40 are analyzed in detail.

In the third part, the house at Germergasse 40 in Baden is carefully examined and surveyed. Built in 1898, expanded in 1913, renovated in 1933 and 1960, it is a typical example of a historicist style residential building with a duplex construction. The substance of the building is analyzed on the basis of a thorough construction survey and a concept for its preservation is drawn up. The protection plan together with the usage concept form the basis of the design for the restoration, which gives a contemporary residential function to the 123-year-old property. A catalog of measures provides an overview of the structural measures to be taken in the course of the conversion. This includes technical measures for wall drying, a new floor structure in the basement as well as the structural measures for wall openings. In addition, the paper discusses which townscape and protection regulations apply to this case study and to what extent do they influence the design and conversion.

In summary, both the qualities of site protection provisions and the future challenges for site protection in general are discussed. One problem arises from the large number of different regulations and laws in Austria. The autonomy of the municipalities, which gives them the opportunity to find individual solutions themselves, must also be viewed in a differentiated manner. Particularly the areas of application, objectivity and comprehensibility of the provisions constitute our future challenges.

## KURZFASSUNG

---

Diese Masterarbeit beschäftigt sich mit den Bestimmungen des Ortsbildschutzes in Österreich im Allgemeinen und dem Gründerzeithaus Germergasse 40 in Baden bei Wien im Speziellen.

Anders als der Denkmalschutz, der auf Bundesebene geregelt ist, fällt der Ortsbildschutz in die Kompetenz der Länder. Jedes Bundesland, abgesehen von Burgenland und Oberösterreich, hat seine eigenen gesetzlichen Regelungen. In Salzburg, Steiermark und Tirol gibt es eigene Gesetze, in Wien und Vorarlberg sind die Bestimmungen Teil der Bauordnungen und in Niederösterreich Teil des Raumordnungsgesetzes. Die Bestimmungen der Bundesländer, aber auch der einzelnen Gemeinden, bezüglich Funktionsweisen und Charakteristika der Schutzzone unterscheiden sich deutlich voneinander. Der erste Teil der Arbeit widmet sich dem Vergleich der Bestimmungen in den Bundesländern und der Beschreibung der einzelnen Regelungen.

Im zweiten Teil der Arbeit wird auf die Geschichte und städtebauliche Entwicklung von Baden bei Wien eingegangen. Im Blickpunkt stehen dabei besonders die Schutzzone in Baden, die genau untersucht und vergleichend betrachtet werden. Im Detail wird dabei auf die Germergasse, ursprünglich ein alter Feldweg durch die Weinberge im Stadtteil Leesdorf nach Gumpoldskirchen, eingegangen. Trotz der großteils gründerzeitlichen Bebauung kann hier das Nebeneinander verschiedener Ortsbildschutzzone gut analysiert werden.

Im dritten Teil wird das Haus Germergasse 40 in Baden genau betrachtet und untersucht. 1898 erbaut, 1913 erweitert, 1933 und 1960 saniert, ist es ein typisches Beispiel eines Gründerzeitwohnhauses in gekuppelter Bauweise. Auf Basis einer gründlichen Bauaufnahme wird das Gebäude in seiner Substanz analysiert und ein denkmalpflegerisches Konzept erstellt. Dieses ist gemeinsam mit dem Nutzungskonzept wiederum die Grundlage des Entwurfs, der sich mit der zeitgemäßen Wohnnutzung des 123 Jahre alten Objektes beschäftigt. Ein Maßnahmenkatalog gibt einen Überblick darüber, welche bautechnischen Maßnahmen im Laufe des Umbaus zu setzen sind. Dies umfasst technische Maßnahmen zur Trockenlegung der Mauern, einen neuen Bodenaufbau im Untergeschoß sowie die statischen Maßnahmen bei Mauerdurchbrüchen. Außerdem wird besprochen, welche Vorschriften und Bestimmungen des Ortsbildschutzes zur Anwendung kommen und, inwiefern sie den Entwurf und den Umbau beeinflussen.

Im Resümee werden sowohl die Qualitäten von Ortsbildschutzbestimmungen als auch die zukünftigen Herausforderungen an den Ortsbildschutz generell besprochen. Eine Problematik ergibt sich aus der Vielzahl unterschiedlicher Bestimmungen. Auch die Autonomie der Gemeinden, die ihnen die Möglichkeit gibt, selbst individuelle Lösungen zu finden, ist differenziert zu betrachten. Besonders im Bereich der Anwendung, der Objektivität und der Nachvollziehbarkeit der Bestimmungen gibt es durchaus noch Handlungsspielraum.

## WIDMUNG

---

Ich widme diese Arbeit meinem Onkel Dolfi und meiner Tante Gerda. Ohne sie wären meine Familie und ich heute nicht in Baden und die Geschichte des Hauses in der Germergasse 40 wäre eine ganz andere.

## DANKSAGUNG

---

Ein großes DANKESCHÖN! an alle, die mich beim Verfassen dieser Arbeit unterstützt haben, allen voran an meine Familie.

Ich möchte mich auch bei meinen Betreuern an der TU Wien, meinen Nachbarn, den Kollegen im Stadtarchiv Baden, meinen Freunden und allen, die mir im Laufe der Zeit zu meinen Fragen rund um das Thema Ortsbildschutz in Österreich Rede und Antwort gestanden haben, bedanken.

## INHALTSVERZEICHNIS

---

<b>Einleitung</b>	<b>1</b>	Allgemeines / Grundsätzliches	152
Vorwort	2	Gesetzliche Bestimmungen	155
Forschungsstand	3	Schutzzonen um die und in der Germergasse	162
		Schutzzonenresümee	173
<b>Ortsbildschutz in Österreich</b>	<b>5</b>	<b>Zusammenfassung Baden und seine Schutzzonen</b>	<b>174</b>
Schutzmechanismen in Österreich	6	<b>Germergasse 40</b>	<b>175</b>
Unesco Weltkulturerbe	6	<b>Das Haus Germergasse 40</b>	<b>177</b>
Denkmalschutz	6	Baugeschichte	178
Ortsbildschutz	8	<b>Bestandsaufnahme</b>	<b>192</b>
Ortsbildpflege	8	Grundstück und Garten	193
Sonstiges	8	Dachhaut	194
<b>Ortsbildschutz in Österreich</b>	<b>10</b>	Außenfassaden	194
Niederösterreich	10	Innenraum	199
Wien	24	Entdeckungen	205
Burgenland	31	<b>Denkmalpflegerisches Konzept</b>	<b>208</b>
Oberösterreich	34	<b>Nutzungskonzept</b>	<b>209</b>
Salzburg	38	<b>Entwurf</b>	<b>210</b>
Kärnten	60	<b>Maßnahmenkatalog Umbau</b>	<b>224</b>
Tirol	66	<b>Zusammenfassung Germergasse 40</b>	<b>235</b>
Vorarlberg	75	<b>Resümee</b>	<b>237</b>
<b>Zusammenfassung</b>	<b>80</b>	<b>Anhang</b>	<b>241</b>
<b>Baden bei Wien</b>	<b>85</b>	<b>Quellenverzeichnis</b>	<b>242</b>
Baden bei Wien	86	Rechtsgrundlagen	242
Allgemeines	86	Literatur	244
Geschichte	89	Archive	246
Städtebauliche Entwicklung von Baden	92	<b>Abbildungsverzeichnis</b>	<b>247</b>
Städtebauliche Struktur heute	105	<b>Häuserinventar Germergasse</b>	<b>259</b>
<b>Die Germergasse</b>	<b>120</b>	<b>Interview mit Badens Baudirektor M. Madreiter</b>	<b>266</b>
Städtebaulicher Kontext	120	<b>Verzeichnis der Fenster und Türen</b>	<b>276</b>
Bebauungsgeschichte	122	<b>Raumbuch</b>	<b>288</b>
Vom Gumpoldskirchner Weg zur Germergasse	130	<b>Tatsächliche Umbaupläne</b>	<b>344</b>
Baualtersplan Germergasse	132		
<b>Die Schutzzonen in Baden</b>	<b>152</b>		

# EINLEITUNG

---

## VORWORT

---

Bereits während meines Kunstgeschichtestudiums interessierte ich mich besonders für historische Architektur und beschäftigte mich mit Fragen des Denkmalschutzes. Im Rahmen meiner Bachelorarbeit in Architektur setzte ich mich dann erstmals mit dem Konzept des Ortsbildschutzes auseinander und schrieb eine Arbeit über die Schutzzone Jägerzeile im 2. Wiener Gemeindebezirk.

Interessant ist dabei, dass Ortsbildschutz, anders als der Denkmalschutz, im Aufgabenbereich der Bundesländer oder sogar der jeweiligen Gemeinden liegt. Diese können im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen selbst festlegen, was sie wie schützen wollen. Beobachtet man die städtebauliche Entwicklung in vielen Gemeinden z.B. in Niederösterreich, wird klar, dass das Instrumentarium nur teilweise angewandt wird.

In meinem Heimatort Himberg zum Beispiel konnte man in den letzten Jahren mitverfolgen wie allmählich immer mehr historische Gebäude, die so wichtig für den Charakter des Straßen-

dorfes waren, weichen mussten. Stattdessen entstanden willkürlich gestaltete Neubauten bzw. ein Busparkplatz.

Nachdem ich 2015 ein Haus in Baden geerbt hatte, beschäftigte ich mich mit der Situation in Baden. Hier wurden im Jahr 2007 Ortsbildschutzzonen eingeführt. Beim Umbau unseres Hauses in der Germergasse 40, das in einer Schutzzone steht, habe ich erfahren, wie der Ortsbildschutz hier funktioniert und was für Vor- und Nachteile sich dadurch ergeben.

Aus dem Interesse an dem Thema heraus entstand die Idee, mich im Rahmen meiner Diplomarbeit genauer mit dem Ortsbildschutz auseinanderzusetzen. Ausgehend von unserem Haus und konkreten Fragen in der Umsetzung von Schutzonen und ihren Bestimmungen, weitete sich das Themengebiet immer weiter aus, bis zu einem Vergleich der gesetzlichen Regelungen in ganz Österreich.

## FORSCHUNGSSTAND

---

### Ortsbildschutz in Österreich

Als Grundlage der Ausführungen über den Ortsbildschutz in Österreich dienen vor allem die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen. Aufgrund des Föderalismus in Österreich gibt es dabei für jedes Bundesland eigene Gesetze. Die Sekundärliteratur zum Thema Ortsbildschutz ist relativ begrenzt. Wichtig ist das Buch „Kontinuität und Wandel. Stadt- und Ortsbildschutz in Tirol 1976-2016“, herausgegeben von Chirstoph Hölz 2016.<sup>1</sup> Es bietet Einblick in die Bestimmungen in Tirol aber auch in Graz und Salzburg, sowie deren Einschätzungen. Die Bücher „Atlas historischer Schutzonen in Österreich II“, herausgegeben vom Bundesdenkmalamt 1981<sup>2</sup> und „Kunstwerk Stadt. Österreichische Stadt- und Ortsdenkmale“ von Bernd Euler von 1988<sup>3</sup> liefern ergänzende Informationen zu einzelnen Orten, sind jedoch für die Ortsbildschutzbestimmungen selbst nicht mehr relevant.

Dasselbe gilt für die Arbeit von Michel Pech „Analyse und Bewertung der Schutzonen in Wien“ von 1986. Informativ waren hier jedoch Sitzungsprotokolle und Schriftverkehr von Michael Häupl vom 28.-29.06.2004, „Leistungen der Stadt Wien, betreffend Denkmalschutz und Gestaltung des Wiener Stadtbildes“<sup>4</sup>

und Maria Vassilakou vom 27.-28.06.2016, „Erstellung eines Schutzonenkatasters“<sup>5</sup> sowie vom 07.04.2017, „Denkmalschutz in Wien“<sup>6</sup>.

Die Herausgabe von Herbert Liske „Neue Schutzonen Modelle. Ein Leitfaden aufgrund der Erfahrungen in Baden, Bad Vöslau, Brunn am Gebirge, Mödling, Neunkirchen und Wiener Neustadt“ von 2013 stellt für die Niederösterreichischen Bestimmungen eine gute Grundlage dar. Sie ist jedoch aufgrund von Gesetzesänderungen bereits teilweise veraltet.

Sehr hilfreich waren die Informationen von den zuständigen Beamten in den Bundesländern. Hier vor allem von Hannes Klein über das Burgenland<sup>7</sup>, Robert Kniefacz über Wien<sup>8</sup> und Michael Madreiter über Baden<sup>9</sup>.

### Baden bei Wien

Hauptinformationsquellen für diesen Abschnitt waren verschiedene Publikationen von Rudolf Maurer, dem langjährigen Leiter des Badener Stadtarchives. Für die Geschichte und städtebauliche Entwicklung war besonders sein „Kommentar zur Sied-

- 1 Hölz, Christoph (Hrsg.), Kontinuität und Wandel. Stadt- und Ortsbildschutz in Tirol 1976- 2016, Hall 2016.
- 2 BDA (Hrsg.), Atlas der historischen Schutzonen in Österreich II. Wien, Graz 1981.
- 3 Euler, Bernd, Kunstwerk Stadt. Österreichische Stadt- und Ortsdenkmale, Salzburg/Wien 1988.
- 4 Häupl, Michael. Informationsdatenbank des Wiener Landtages und Gemeinderates (Infodat Wien): 44. Sitzung des Gemeinderates vom 28.06.2004 - 29.06.2004, Leistungen der Stadt Wien, betreffend Denkmalschutz und Gestaltung des Wiener Stadtbildes, in: <https://www.wien.gv.at/ma08/info-dat/2004/zu-pgl-00462-2004-0001-kvp-gf.pdf>, 12.6.2019.

- 5 Vassilakou, Maria, Informationsdatenbank des Wiener Landtages und Gemeinderates (Infodat Wien): 10. Sitzung des Gemeinderates vom 27.06.2016 - 28.06.2016, Maria Vassilakou, Erstellung eines Schutzonenkatasters, in: <https://www.wien.gv.at/ma08/infodat/2016/zu-pgl-981-2016-0001-kvp-gf-svkb.pdf>, 12.6.2019.
- 6 Vassilakou, Maria, Informationsdatenbank des Wiener Landtages und Gemeinderates (Infodat Wien): 21. Sitzung des Gemeinderates vom 07.04.2017, Maria Vassilakou, Denkmalschutz in Wien, in: <https://www.wien.gv.at/ma08/infodat/2017/zu-pgl-00396-2017-0001-kvp-gf.pdf>, 12.6.2019.
- 7 Telefongespräch mit DI Hannes Klein am 3.7.2019.
- 8 E-mail Verkehr mit Robert Kniefacz im Juni 2019.
- 9 Gespräch mit DI Michael Madreiter am 20.2.2020.

lungsgeschichte“ im Österreichischen Städteatlas wichtig.<sup>1</sup> Die zwei Katalogblätter „Der Badnerberg“<sup>2</sup> und „Am Steinfeld bei der Lacken“<sup>3</sup> waren grundlegend für die Geschichte der Germergasse. Ergänzende Informationen lieferten der Band „Fotoschätze aus Baden bei Wien“ von Hildegard Hnatek<sup>4</sup>, die Festschrift zum 80. Geburtstag von Josef Kollmann von der Stadtgemeinde Baden<sup>5</sup> und die Publikation „Stadtgeheimnisse Baden bei Wien“ von Gabriele Hasmann<sup>6</sup>.

Die Informationen zu den Badner Schutzzonen stammen aus den Bebauungsvorschriften von Baden<sup>7</sup> und dem über baden.msgis.net online einsehbaren Bebauungsplan von Baden<sup>8</sup>. Außerdem waren das schon erwähnte Gespräch mit Michael Ma-dreiter, dem Leiter der Baudirektion in Baden, und die Hinweise von Baustadtrat Hans Hornyik<sup>9</sup> sehr hilfreich.

Die Datierung der Gebäude im Bualtersplan der Germergas-se und dem Häuserkatalog im Anhang basiert auf Angaben aus der Literatur, entweder in Rudolf Maurers schon erwähnten Publikationen oder aus dem Dehio Niederösterreich<sup>10</sup>, Infor-

- 1 Maurer, Rudolf, Baden. Kommentar zur Siedlungsgeschichte, in: Wiener Stadt- und Landes- archiv (Hrsg.), Österreichischer Städteatlas, 6. Lieferung 2000. <https://www.arcanum.hu/hu/online-kiadvanyok/Osterreichischer-Stadtatlas-osterreichischer-stadteatlas-1/baden-184/>, 31.10.2019.
- 2 Maurer, Rudolf, Der Badnerberg. 1000 Jahre Weinbaugeschichte Badens, Katalogblatt des RollettMuseums Baden, Nr. 64, Baden 2007.
- 3 Maurer, Rudolf, Am Steinfeld bei der Lacken. 1000 Jahre Baden Ost, Katalogblatt des RollettMuseums Baden, Nr. 99, Baden 2015/2.
- 4 Hnatek, Hildegard, Fotoschätze aus Baden bei Wien, Erfurt 2004.
- 5 Stadtgemeinde Baden (Hrsg.), Josef Kollmann. Festschrift zu seinem 80. Geburtstag, Baden 1948.
- 6 Hasmann, Gabriele, Stadtgeheimnisse Baden bei Wien. Geschichten hinter der Geschichte, Berndorf 2016.
- 7 Bebauungsbestimmungen Baden, in: <http://www.baden.at/de/unse-re-stadt/bauen-wohnen/bauen/verordnungen-und-legenden.html>, 27.9.2019.
- 8 Bebauungsplan Baden, in: <https://baden.msgis.net>, 5.3.2020.
- 9 E-mail Verkehr mit Hans Hornyik im Mai 2021.
- 10 BDA (Hrsg.), Dehio-Handbuch. Die Kunstdenkmäler Österreichs, Niederösterreich südlich der Donau, Wien 2003.

mationen aus dem Stadtarchiv<sup>11</sup> oder von den jeweiligen Haus-eigentümern<sup>12</sup>. Die Informationen über den Häuserblock Germergasse zwischen Franz-Schwabl Gasse und Neumistergasse stammen teilweise ebenfalls von den Eigentümern oder aber aus den Bauakten der Baubehörde Baden.

### Germergasse 40

Die Baugeschichte des Hauses Germergasse 40 basiert einer-seits auf den Bauakten der Baubehörde Baden, andererseits auf Fotos aus dem Privatbesitz der Eigentümer sowie der mündli-chen Überlieferung von Adolf Raschendorfer, dem vorherigen Besitzer und Großonkel der Verfasserin.

Für die bautechnische Beschreibung wurden die Publikation „Bautechnische Analysen und Statik historischer Baukonstruk-tionen“ von Andreas Kolbitsch<sup>13</sup> und die Publikation der MA 18 in Wien „Wiener Fenster. Gestaltung und Erhaltung“<sup>14</sup> beratend beigezogen.

Bei der Planung der Umbaumaßnahmen halfen verschiedene Praxisbeispiele sowie der Praxis-Ratgeber von Johann Rath-manner „Altbau-Sanierung. Gebäude richtig und nachhaltig revitalisieren“<sup>15</sup>.

- 11 Häuserordner, Stadtarchiv Baden, 13. und 20.1.2020.
- 12 Postwurfsendung und Antworten im Jänner 2020.
- 13 Kolbitsch, Andreas, Bautechnische Analysen und Statik historischer Baukonstruktionen. Teil Hochbaukonstruktionen und Bauwerkserhal-tung, Wien 2015.
- 14 Stadtentwicklung Wien, Magistratsabteilung 18-Stadtentwicklung und Stadtplanung (Hrsg.), Wiener Fenster. Gestaltung und Erhaltung, Werk-stattberichte Nr. 140, Wien 2014.
- 15 Rathmanner, Johann, Altbau-Sanierung. Gebäude richtig und nachhal-tig revitalisieren, Ein Praxis-Ratgeber, Graz 2011.

## ORTSBILDSCHUTZ IN ÖSTERREICH

## SCHUTZMECHANISMEN IN ÖSTERREICH

Der Schutz und die Pflege der österreichischen Baukultur erfolgen auf verschiedenen Ebenen über unterschiedliche Instrumentarien und Bestimmungen. Dabei kann es immer Überschneidungen geben. So kann ein Gebäude sowohl in einer Ortsbildschutzzone (Landes- oder Gemeindeebene) und unter Denkmalschutz (Bundesebene) stehen, als auch Teil des Unesco Weltkulturerbes sein (Internationale Ebene).

### UNESCO WELTKULTURERBE

Auf Internationaler Ebene dienen die Bestimmungen des UNESCO<sup>1</sup> Welterbes dem Schutz des Kultur- und Naturerbes der Menschheit. Die völkerrechtliche Basis stellt die Welterbekonvention dar. Sie wurde 1972 beschlossen, um Denkmäler, Bauten oder Orte auf der ganzen Welt, deren Erhalt im Interesse der gesamten Menschheit steht, zu schützen. Mittlerweile gibt es 193 Vertragsstaaten.<sup>2</sup>

Die Republik Österreich unterschrieb die UNESCO-Welterbekonvention 1992. Vier Jahre später wurde die Altstadt von Salzburg in die Liste der Welterbestätten eingetragen.<sup>3</sup> Heute gibt es in Österreich 10 Welterbestätten (Abb. 1). Außerdem wurde Baden bei Wien mit weiteren 10 europäischen Kurstädten, den „Great Spas of Europe“, im Februar 2019 offiziell zum UNESCO-Weltkulturerbe nominiert. Die anderen Kurstädte sind: Karlovy Vary (Karlsbad), Mariánské Lázně (Marienbad) und Frantiskovy Lázně (Franzensbad) in Tschechien, Spa in Belgien, Vichy in Frankreich, Bath in England, Montecatini in Italien und Baden-Baden, Bad Ems und Bad Kissingen in Deutschland. Die Prüfung der Nominierung durch ICOMOS-International, den internatio-

1 United Nations Educational, Scientific and Cultural Organisation.  
 2 <https://www.unesco.at/kultur/welterbe/die-konvention/>, 30.9.2019.  
 3 Schaber 2016, S. 45.

nalen Denkmalrat<sup>4</sup>, ist noch im Gange. Das Ergebnis wird im Sommer 2021 erwartet.<sup>5</sup>

Die Welterbekonvention verfügt über keine eigenen rechtlichen Schutzmechanismen. Die Erfassung, der Schutz und die Erhaltung der Kulturgüter sind Aufgaben des jeweiligen Staates.<sup>6</sup> Das einzige Druckmittel ist der Status „Welterbe“ selbst. Dieser kann, wie es in Wien immer wieder diskutiert wird, einer Stätte auch wieder entzogen werden.

Für jede Welterbestätte muss ein Managementplan erstellt und ein/e WelterbemanagerIn ernannt werden. Außerdem muss in regelmäßigen Abständen der UNESCO Bericht erstattet werden. Diese Aufgaben werden entweder von bereits bestehenden Organisationen übernommen, wie in Graz von der Stadtbaudirektion<sup>7</sup>, oder von speziell gegründeten Vereinen, wie im Burgenland von dem Verein Welterbe Neusiedlersee.<sup>8</sup> Sowohl die Österreichische UNESCO Kommission als auch ICOMOS leisten dabei Unterstützung und verbinden die Welterbestätten mit der UNESCO.

### DENKMALSCHUTZ

Das Denkmalschutzgesetz ist ein Bundesgesetz und ermöglicht die Unterschutzstellung von Einzeldenkmälern oder Ensembles auf nationaler Ebene. Die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes gelten für „von Menschen geschaffene unbewegliche

4 International Council on Monuments and Sites.  
 5 <https://www.tourismus.baden.at/nominierung-zum-unesco-weltkulturerbe>, 12.4.2021.  
 6 Artikel 4, UNESCO Welterbekonvention.  
 7 [https://www.graz.at/cms/beitrag/10135889/8033447/UNESCO\\_Weltkulturerbe.html](https://www.graz.at/cms/beitrag/10135889/8033447/UNESCO_Weltkulturerbe.html), 30.9.2019.  
 8 <https://www.welterbe.org/seiten/24>, 30.9.2019.

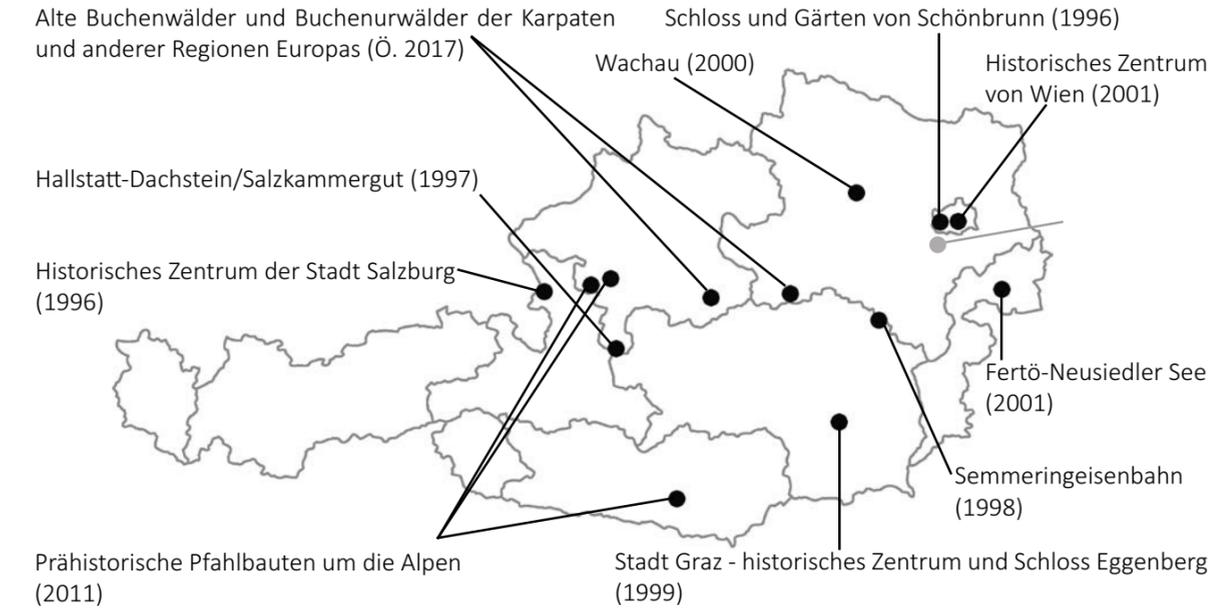


Abb. 1: UNESCO Weltkulturerbestätten in Österreich und deren Ernennungsjahr.

und bewegliche Gegenstände von geschichtlicher, künstlerischer oder sonstiger kultureller Bedeutung [...], wenn ihre Erhaltung [...] im öffentlichen Interesse gelegen ist.“<sup>1</sup> Erhaltung wird weiter definiert als „Bewahrung vor Zerstörung, Veränderung oder Verbringung ins Ausland“. Wird vom Bundesdenkmalamt nationales Interesse festgestellt, können Einzeldenkmäler, Gruppen von unbeweglichen Gegenständen (Ensembles) und Sammlungen von beweglichen Gegenständen unter Schutz gestellt werden. Dabei wird das Denkmal mit all seinen Bestandteilen inklusive Ausstattung oder Einrichtung „und das Zubehör sowie alle übrigen mit dem Denkmal verbundenen, sein überliefertes oder gewachsenes Erscheinungsbild im Inneren oder Äußeren mitprägenden oder den Bestand (die Substanz) berührenden Teile [in die Unterschutzstellung] mit einbezogen.“<sup>2</sup>

1 §1, Abs. 1, Denkmalschutzgesetz (DMSG).  
 2 §1, Abs. 9, Denkmalschutzgesetz.

Auch Park- und Gartenanlagen, die aus gestalteter Natur bestehen, können unter Denkmalschutz gestellt werden.<sup>3</sup>

Das Gesetz wird vom Bundesdenkmalamt und seinen Abteilungen in den Bundesländern vollzogen. Soll ein Denkmal verändert werden, benötigt man sowohl die Zustimmung des Denkmalamts als auch die der jeweiligen Baubehörde.

Das erste Denkmalschutzgesetz in Österreich wurde im Oktober 1923 erlassen. Aktuell, im Mai 2021, stehen 38.519 Denkmale unter Schutz.<sup>4</sup> Es handelt sich dabei um Bildstöcke, Skulpturen, einzelne Gebäude, Kirchen, Klosteranlagen, Ensembles oder Gartenanlagen. Der Begriff des Ensembles ist seit der Gesetzesfassung von 1990 im Denkmalschutzgesetz verankert.<sup>5</sup>

3 §1, Abs. 12, Denkmalschutzgesetz.  
 4 <https://bda.gv.at/denkmalverzeichnis/#oesterreich-gesamt>, 9.5.2021.  
 5 Bouvier schreibt fälschlicherweise, dass die Möglichkeit des Ensemble-schutzes erst bei den letzten Novellierungen eingeführt wurde. Bouvier 2016, S. 54.

## ORTSBILDSCHUTZ

Der Ortsbildschutz ist Landessache. Bundesländer und Gemeinden haben die Möglichkeit, selbstständig durch eigene Gesetze und Verordnungen oder über Bestimmungen in den Raumplanungs-, Raumordnungs- oder Baugesetzen Maßnahmen zur Bewahrung schützenswerter Strukturen zu setzen. Je nach Bundesland spricht man dabei von Schutzzonen oder von Stadt- und Ortsbildschutz.

Es gibt in jedem Bundesland eigene Bestimmungen und eigene Definitionen. Grundsätzlich geht es dabei jedoch immer um die Erhaltung und die Gestaltung des äußeren Erscheinungsbilds des jeweiligen Gebiets. Einzelne Gebäude und das Innere von Bauwerken spielen eine untergeordnete Rolle.

Die Unterscheidung vom Denkmalschutz ist damit ganz klar festgelegt, da dieser Objekte mit nationaler Bedeutung in ihrer Gesamtheit umfasst. Schwieriger ist diese Differenzierung bei Ensembles, deren Wert aus dem geschichtlichen, künstlerischen und/oder kulturellen Zusammenhang entsteht und die gewachsene Einheit bezeichnet. Der Ortsbildschutz ist im Gegensatz dazu nur für das äußere Erscheinungsbild von Gebäuden und für Orts- und Stadtbilder zuständig. Er bezieht sich auf die Gesamterscheinung, den gewachsenen Bestand, aber auch die Gestaltung von Neubauten oder Freiflächen.<sup>1</sup>

## ORTSBILDPFLEGE

Bei der Ortsbildpflege geht es nicht um den Schutz von Bauten oder ihres äußeren Erscheinungsbildes sondern um die Bewahrung oder Herstellung eines gepflegten Ortsbildes. Darunter fallen z.B. die Lagerung von Müll oder Gerümpel, das Abstellen von Fahrzeugen in Vorgärten oder die Aufstellung von Reklame- tafeln im Ortsgebiet.

<sup>1</sup> <https://bda.gv.at/service/haeufige-fragen/#was-ist-ein-ensemble>, 1.10.2019.

## SONSTIGES

Bei der Recherche zur Ortsbildschutz stößt man immer wieder auch auf andere Begriffe und Projekte, die hier kurz erläutert werden sollen.

### Agenda 21

Die Agenda 21 ist ein Programm der Vereinten Nationen, das 1992 beschlossen wurde. Sie umfasst Leitlinien für eine nachhaltige Entwicklung im 21. Jahrhundert. Außerdem ruft sie dazu auf, die Themen Ökonomie, Ökologie und Nachhaltigkeit auch auf lokaler Ebene zu thematisieren und lokale Agenden 21 zu erarbeiten. In Österreich gibt es verschiedene örtliche Programme in den Bundesländern und Leitlinien der „Agenda 2030“, die von Bund und Ländern erarbeitet wurden.<sup>2</sup>

Da es bei der Umsetzung dieser Programme oft um Lebensqualität und den Lebensraum vor Ort geht, können sie auch für das Ortsbild relevant werden.

### Dorf- und Stadterneuerung

Programme der Dorf- und/oder Stadterneuerung gibt es ebenfalls in allen Bundesländern. Die geförderten Projekte fallen in den Zuständigkeitsbereich der Landesregierungen mit Ausnahme von Niederösterreich. Dort ist die NÖ.Regional.GmbH<sup>3</sup>, ein Verein, der aus einer BürgerInneninitiative entstand, verantwortlich. Dieser Verein ist auch für die Lokale Agenda 21 in NÖ zuständig.

Die Programme und Initiativen betreffen die Bereiche Zentrumsentwicklung, Wohnen, Dorf- und Stadtökonomie etc. und sollen die baulichen, verkehrstechnischen und kulturellen Ver-

<sup>2</sup> [https://www.bmnt.gv.at/umwelt/nachhaltigkeit/lokale\\_agenda\\_21/netzwerk\\_oesterreich/la-21-in-oesterreich-Grundlagen.html](https://www.bmnt.gv.at/umwelt/nachhaltigkeit/lokale_agenda_21/netzwerk_oesterreich/la-21-in-oesterreich-Grundlagen.html), 2.10.2019.

<sup>3</sup> <https://www.dorf-stadterneuerung.at/unser-verein/wofuer-wir-steinen/>, 2.10.2019.

hältnisse in den Gemeinden verbessern.<sup>1</sup> Auch hier gibt es naturgemäße Überschneidungen und Berührungspunkte mit dem Thema Ortsbildschutz.

### Baukulturelle Leitlinien des Bundes

Die Baukulturellen Leitlinien des Bundes wurden am 22. August 2017 vom Ministerrat beschlossen und beinhalten Leitlinien für den Wirkungsbereich des Bundes im Bereich Bauen. Sie haben zum Ziel qualitätvolle Baukultur und das Bewusstsein dafür in der Gesellschaft aber auch in Politik, Wirtschaft und Verwaltung zu fördern.<sup>2</sup>

Folgender Absatz aus der Einleitung der Baukulturellen Leitlinien zeigt die Verbindungen zum Ortsbildschutz ganz deutlich: „Baukultur braucht Tradition und Innovation, um aus den Leistungen der Vergangenheit und der Gegenwart das baukulturelle Erbe von morgen zu schaffen. Wie wir die Städte, Orte und Landschaften Österreichs gestalten und verändern, in welchen Prozessen und mit welchen Ergebnissen, ist identitätsstiftend für die Bevölkerung. Gelungene Baukultur steigert die Lebensqualität und wertet den Wirtschaftsstandort Österreich auf.“<sup>3</sup> Die Leitlinie 7 heißt treffenderweise: „Baukulturelles Erbe sorgsam pflegen und zeitgenössisch weiterentwickeln“.<sup>4</sup> Auch dies gilt gleichermaßen für den Ortsbildschutz. Grundsätzlich sind diese Leitlinien jedoch eine „freiwillige Selbstbindung des Bundes“<sup>5</sup> und für alle anderen, Länder, Gemeinden oder private BauherrInnen, nicht bindend.

<sup>1</sup> <https://www.tirol.gv.at/landwirtschaft-forstwirtschaft/agrar/dorferneuerung-tirol/de-allgemein/>, 2.10.2019.

<sup>2</sup> Bundeskanzleramt, Abteilung II/4 (Hrsg.), Baukulturelle Leitlinien des Bundes und Impulsprogramm, Wien 2017, S. 5.

<sup>3</sup> Bundeskanzleramt 2017, S. 5.

<sup>4</sup> Bundeskanzleramt 2017, S. 7.

<sup>5</sup> Bundeskanzleramt 2017, S. 6.

## ORTSBILDSCHUTZ IN ÖSTERREICH

Abb. 2: Niederösterreich.



Ortsbildschutzbestimmungen:	Ja
Seit:	1976
Gesetzesgrundlagen:	Niederösterreichisches Raumordnungsgesetz 2014 §§30/32 Bestimmungen des Bebauungsplans
Zonenbezeichnung:	Schutzzonen/Altortgebiet
Gemeinden mit Schutzzonen:	mind. 18



Abb. 3: Gemeinden mit Ortsbildschutzbestimmungen in Niederösterreich.

### NIEDERÖSTERREICH

#### Allgemeines

In Niederösterreich können Gemeinden Ortsbildschutzbestimmungen im Rahmen des Bebauungsplans erlassen. Die Möglichkeit, „Schutzzonen“ oder „sonstige erhaltenswürdige Altortgebiete“ festzulegen, ist erstmals bereits in der Bauordnung 1976 zu finden.<sup>1</sup> Tatsächlich dürften die ersten Schutzzonen jedoch erst nach der Novellierung der Bauordnung 1996 in Kraft getreten sein, wie z.B. in Zwettl.<sup>2</sup> Die ersten komplexeren Schutzzonenmodelle entstanden ab 2007 in den Gemeinden Baden und Bad Vöslau. Deren Vorbild folgten bis 2013 die Gemeinden Mödling, Brunn am Gebirge, Wiener Neustadt und Neunkirchen.

Auch die Gemeinden Perchtoldsdorf, Pfaffstätten, Maria Enzersdorf und Gumpoldskirchen, die kurz darauf folgten, erließen Schutzzonen, teilweise nach dem Vorbild von Baden. In Klosterneuburg wurden die Schutzzonen 2015 verordnet. In der Landeshauptstadt St. Pölten wurde im November 2020 der erste von 60 Bebauungsplänen mit Schutzzonen erlassen. Die restlichen folgen sukzessive.<sup>3</sup>

In der Wachau entstanden zwischen 2011 und 2014/16 in vier Pilotgemeinden Schutzzonen, sogenannte Wachauzonen. Sie sind Teil des Managementplans zur Bewahrung des Weltkul-

1 §4, Abs. 2, 1 und 2, Niederösterreichische Bauordnung 1976, in: <http://www.noe.gv.at/noe/Bauen-Neubau/Bauordnung1976.html>, 26.3.2020.  
 2 Sitzungsprotokoll der Stadtgemeinde Zwettl vom 13.12.2016.  
 3 Telefonische Auskunft von DI Franz Weißenböck, Abteilung Stadtplanung, St. Pölten, 12.4.2021.

turerbes, das der Wachau im Jahr 2000 verliehen wurde. Nach Rossatz-Arnsdorf, Dürnstein, Bergern und Mautern sollen bald auch in der Gemeinde Spitz Wachauzonen verordnet werden.

In einigen Gemeinden gibt es zwar keine Schutzzonen, sehr wohl aber Ortsbildschutzbestimmungen. Wie zum Beispiel in Melk, wo ein Altortgebiet festgelegt ist, für das ebenfalls spezielle Baubestimmungen verordnet wurden.

Da Ortsbildschutzbestimmungen über den Bebauungsplan geregelt werden, liegt die Verantwortung gänzlich bei den Gemeinden. Es gibt auch keine bundeslandweite Erfassung, in welchen Gemeinden überhaupt Bestimmungen erlassen wurden. Die genaue Zahl von Gemeinden mit Ortsbildschutzbestimmungen konnte daher nicht ermittelt werden, es sind aber mind. 18 Gemeinden.<sup>1</sup>

#### Gesetzliche Grundlagen

##### Raumordnungsgesetz

Schutzzonen können im Rahmen des Bebauungsplans festgelegt werden. Dieser wird in den Paragraphen 29-36 des Niederösterreichischen Raumordnungsgesetzes 2014<sup>2</sup> geregelt. Bis 2014 befanden sich die gesetzlichen Bestimmungen zum Bebauungsplan in der Niederösterreichischen Bauordnung 1996. Erst mit den Gesetzesnovellen der Baugesetze 2014 wurden die Bestimmungen in das Niederösterreichische Raumordnungsgesetz 2014 eingegliedert.

Somit stellt das Niederösterreichische Raumordnungsgesetz 2014 die rechtliche Grundlage für den Ortsbildschutz dar. Der Bebauungsplan basiert auf dem örtlichen Raumordnungsprogramm und umfasst das Bauland des jeweiligen Gemeindege-

1 Die Aufstellung der Gemeinden mit Ortsbildschutzbestimmungen erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Es hätte des Rahmen dieser Arbeit gesprengt, alle 573 Gemeinden in NÖ einzeln zu kontaktieren.  
 2 Niederösterreichisches Raumordnungsgesetz 2014, BGBl 3/2015, i d F 11.6.2019.

biets. Er besteht aus den Bebauungsvorschriften (Wortlaut der Verordnung) und den tatsächlichen Plänen. Im §30 des Raumordnungsgesetzes ist der Inhalt des Bebauungsplans erfasst. Hier wird bestimmt, dass neben Straßenfluchtlinien, Bauungsweise, Bauungshöhe oder höchstzulässiger Gebäudehöhe auch „Schutzzonen für einen baukünstlerisch oder historisch erhaltungswürdigen Baubestand, sonstige erhaltungswürdige Altortgebiete, die harmonische Gestaltung der Bauwerke in Ortsbereichen, Freiflächen und deren Ausgestaltung, das Verbot der Errichtung von Tankstellen und Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge in Schutzzonen und erhaltungswürdigen Altortgebieten“ etc. im Bebauungsplan festgelegt werden können.<sup>3</sup> §32 regelt die Bebauung und ermöglicht Sonderregelungen für Schutzzonen. So können in solchen Schutzzonen für erhaltungswürdige Altortgebiete sowie für Ortsbereiche, in welchen der Baubestand zu mehr als 70 % aus der Zeit vor 1945 stammt, wenn es für die Ortsbildgestaltung erforderlich ist, Gebäudehöhen abweichend von den Bauklassen festgelegt werden.<sup>4</sup> Außerdem darf in Schutzzonen der Abbruch von Gebäuden verboten werden, wenn nicht nach §35 Abs. 2 NÖ BO 2014 mehr als die Hälfte des voll ausgebauten umbauten Raumes eines Gebäudes durch Baugebrechen unbenütztbar geworden ist und der Eigentümer einem Auftrag zur Behebung innerhalb der ihm darin gewährten Frist nicht entsprochen hat oder für das Bauwerk keine Baubewilligung oder Anzeige vorliegt. Weiters kann für Bauvorhaben die anzuwendende Bauform und Technologie vorgeschrieben werden.<sup>5</sup>

Zur Ortsbildgestaltung in Schutzzonen und in erhaltungswürdigen Altortgebieten sowie in Ortsbereichen, in welchen der Baubestand zu mehr als 70 % aus der Zeit vor 1945 stammt, darf außerdem von den Bestimmungen für Straßenfluchtlinien

3 §30, Abs. 1 und 2, NÖ Raumordnungsgesetz 2014.  
 4 §31, Abs. 7, NÖ Raumordnungsgesetz 2014.  
 5 §31, Abs. 8, NÖ Raumordnungsgesetz 2014: Bauvorhaben nach §14, Z 1-3 NÖ Bauordnung: bewilligungspflichtige Neu-, Zubauten und die Errichtung sonstiger baulicher Anlagen, oder bei Abänderungen von Bauwerken, die im Widerspruch zum Ortsbild stehen könnten.

bezüglich der Verpflichtung zur Grundabtretung für Verkehrsflächen, von festgelegten Entfernungen der Straßenfluchtlinien voneinander und von Bestimmungen bezüglich Steigungen neugeplanter Straßen abgewichen werden.<sup>1</sup>

Der Entwurf des Bebauungsplans wird 6 Wochen zur allgemeinen Einsicht aufgelegt. Danach wird er unter Berücksichtigung etwaiger Stellungnahmen vom Gemeinderat beschlossen.<sup>2</sup> Ändern sich die Planungsgrundlagen, das heißt, wird das örtliche Raumplanungsprogramm geändert, ist auch der Bebauungsplan anzupassen.<sup>3</sup> Ein Änderungsanlass kann gegeben sein, wenn z.B. erhaltenswerte Bau- und Siedlungsstrukturen nicht ausreichend geschützt sind.<sup>4</sup>

Soll ein Bebauungsplan erlassen oder geändert werden, darf der Gemeinderat zur Sicherung seiner Ziele mit Verordnung eine Bausperre für 2 bzw. maximal 3 Jahre erlassen.<sup>5</sup>

### Bauordnung

In der Niederösterreichischen Bauordnung 2014<sup>6</sup> finden sich weitere Schutzzonebestimmungen, sozusagen Spezifizierungen der allgemeinen gesetzlichen Festlegungen im Raumordnungsgesetz. Unter den anzeigepflichtigen Bauvorhaben werden Gebäudeabbrüche, die sichtbare Aufstellung oder Montage von Solaranlagen, Photovoltaikanlagen, TV-Satellitenantennen und Klimaanlage an Bauwerken, die Errichtung von Pergolen, Änderungen im Bereich der Fassadengestaltung (z. B. der Austausch von Fenstern, Farbgebung, Maßnahmen für Werbezwecke) oder der Gestaltung der Dächer in Schutzzone und erhaltungswürdigen Altortgebieten sowie in Gebieten, in

1 §32, Abs. 8, NÖ Raumordnungsgesetz 2014.  
 2 §33, NÖ Raumordnungsgesetz 2014.  
 3 §34, NÖ Raumordnungsgesetz 2014.  
 4 Liske, Herbert, Neue Schutzzone Modelle. Ein Leitfaden aufgrund der Erfahrungen in Baden, Bad Vöslau, Brunn am Gebirge, Mödling, Neunkirchen und Wiener Neustadt, Krens 2013, S. 7.  
 5 §35, NÖ Raumordnungsgesetz 2014.  
 6 Niederösterreichische Bauordnung 2014, LGBl 1/2015, idF 11.6.2019.

denen zu diesem Zweck eine Bausperre gilt, aufgelistet.<sup>7</sup> Weiters gibt es Ausnahmen von der Bauwuchbestimmung<sup>8</sup> und den Vorgaben zur ausreichenden Belichtung in Schutzzone, „wenn dies zur Wahrung des Charakters der Bebauung erforderlich ist.“<sup>9</sup> Aus Gründen des Ortsbild- oder Denkmalschutzes können außerdem Ausnahmen von der Vorschreibung einer Stellplatz-Ausgleichsabgabe<sup>10</sup> und der Spielplatz-Ausgleichsabgabe<sup>11</sup> verordnet werden.

Abgesehen von den Schutzzonebestimmungen befasst sich §56 mit dem Schutz des Ortsbildes ganz allgemein. Hier ist festgelegt, dass „Bauwerke oder Abänderungen an Bauwerken, die einer Bewilligung oder einer Anzeige bedürfen, [...] so zu gestalten [sind], dass sie dem gegebenen Orts- und Landschaftsbild gerecht werden und hinsichtlich ihrer Bauform und Farbgebung, Ausmaß ihres Bauvolumens und Anordnung auf dem Grundstück von der bestehenden Bebauung innerhalb des Bezugsbereichs nicht offenkundig abweichen oder diese nicht wesentlich beeinträchtigen. Dabei sind bau- und kulturhistorisch wertvolle Bauwerke und Ortsbereiche und insbesondere designierte und eingetragene Welterbestätten zu berücksichtigen.“<sup>12</sup>

Diese Bestimmungen gelten also für alle bewilligungspflichtigen oder anzeigepflichtigen Bauvorhaben in Niederösterreich. Auch wenn die jeweiligen Gemeinden keine eigenen Ortsbildschutzbestimmungen erlassen haben oder es überhaupt keinen Bebauungsplan gibt. Laut DI Martin Krapfenbauer von „NÖ Gestalten“ gibt es nämlich nur für ca. 50% des Baulandes in Niederösterreich tatsächlich einen Bebauungsplan.<sup>13</sup>

7 §15, Abs. 1, Z 3, Niederösterreichische Bauordnung 2014, LGBl 1/2015, idF 11.6.2019.  
 8 §50, Abs. 2, NÖ Bauordnung 2014.  
 9 §53a, Abs. 8, NÖ Bauordnung 2014.  
 10 §65, Abs. 5, NÖ Bauordnung 2014.  
 11 §66, Abs. 7, NÖ Bauordnung 2014.  
 12 §56, Abs. 1, NÖ Bauordnung 2014.  
 13 Gespräch mit DI Matrin Krapfenbauer, NÖ Gestalten, vom 12.3.2020.

### Vorgangsweise zur Schutzzonebestimmung

Obwohl Ortsbildschutzbestimmungen in jeder Gemeinde getrennt verordnet werden, folgt die Herangehensweise überall einem ähnlichen Schema.

Der Anstoß für die Erarbeitung von Schutzzone ist meistens ein konkreter Anlassfall. In Klosterneuburg war das zum Beispiel der Abriss des Aignerhofes, eines Winzerhofes aus dem 17. Jahrhundert, der 2013 einer neuen Wohnhausanlage weichen musste.<sup>1</sup>

Als Reaktion auf den Anlassfall kommt es zur Überarbeitung des örtlichen Raumprogramms und des Bebauungsplans. Bis zur Erlassung eines neuen Bebauungsplans, maximal jedoch für drei Jahre, kann eine Bausperre verfügt werden.

In die Grundlagenforschung (Abgrenzung des Untersuchungsraumes, Erhebung und Dokumentation vor Ort, Kategorisierung und Typisierung der Objekte) und die Erarbeitung des Ortsbildschutzprogramms sind meist mehrere Parteien involviert. In Baden kam es zur Zusammenarbeit zwischen der Gemeinde, der Baurechtsabteilung des Amtes der niederösterreichischen Landesregierung, einem Raumplanungsbüro und dem Bundesdenkmalamt.<sup>2</sup> Weitere Unterstützung leisteten der Landesverband für Dorf- und Stadterneuerung sowie die Landeskoordinierungsstelle für Stadterneuerung in Niederösterreich.<sup>3</sup> Das zuständige Raumplanungsbüro war das Zivilingenieurbüro DI Herbert Liske. Es war darauf folgend auch in Bad Vöslau, Mödling, Brunn am Gebirge, Wiener Neustadt sowie Neunkirchen und St. Pölten in die Planung involviert.<sup>4</sup>

Der erarbeitete Schutzzone-Entwurf wird in den Bebauungsplan eingetragen und eventuell eine neue Bebauungsverord-

1 Agnesstraße 12, Klosterneuburg, <https://www.noen.at/klosterneuburg/knapp-vor-abbruch-4326769>, 24.9.2019.  
 2 Liske 2013, S. 9.  
 3 Liske 2013, S. 5.  
 4 <https://zt-buero.jimdofree.com>, 30.3.2020.

nung verfasst. Wird das Projekt im Rahmen des Stadterneuerungsprogramms vom Land Niederösterreich mit Fördermitteln unterstützt, kommt es dann zu einem Bürgerbeteiligungsverfahren. In Baden zum Beispiel wurden Informationsveranstaltungen in Form von zahlreichen „Grätzelterminen“ angeboten, an denen sich insgesamt bis zu 2000 Personen beteiligten.<sup>5</sup> Daraufhin folgt die Überarbeitung des Schutzzone-Entwurfs aufgrund der Stellungnahmen und der öffentlichen sowie politischen Diskussionen.

Die weitere Vorgehensweise folgt den §26-29 des Niederösterreichischen Raumordnungsgesetzes 2014. Der Entwurf wird sechs Wochen zur allgemeinen Einsicht aufgelegt und öffentlich kundgemacht. Mögliche Stellungnahmen sind in weiterer Folge zu berücksichtigen. Daraufhin werden die Abänderung des Bebauungsplans sowie besondere Bebauungsvorschriften für die Schutzzone vom Gemeinderat beschlossen.

### Verordnungen der Gemeinden

Im Bebauungsplan der jeweiligen Gemeinde werden die Schutzzone klar ausgewiesen und bezeichnet. Darüber hinaus kann jede Gemeinde begleitende Bebauungsvorschriften verordnen. Diese umfassen für gewöhnlich allgemeine Bauvorschriften für das gesamte Gemeindegebiet, wie zum Beispiel Bestimmungen zur baulichen Ausnutzbarkeit, Ortsbildpflege, Einfriedungen etc. und Vorschriften, die nur für gewisse Bereiche gelten. Darunter fallen auch die Schutzzonebestimmungen.

Innerhalb dieser können auch Schutzzonegutachten eingeführt werden. In Mödling werden diese Gutachten so definiert: „Zur Beurteilung von Neu-, Zu- oder Umbauten in Schutzzone und bei städtebaulich bedeutsamen Projekten (bei diesen auch außerhalb von Schutzzone) kann seitens der Baubehörde ein „Schutzzonegutachten“ eingeholt werden, worin geprüft wird, ob sich die vorgesehenen Maßnahmen hinsichtlich Bebauungs-

5 Liske 2013, S. 20.

dichte, Volumen und Proportionen der Baukörper, Fassadengestaltung, Konstruktionsdimensionierung, Material, Proportion und Unterteilung der Fenster, Türen und Tore, Einfriedungen sowie Form, Deckungsmaterial und Aufbauten von Dächern in die charakteristische Struktur des Stadtbilds, der Schutzzonenbereiche und des Objekts harmonisch einfügen.“<sup>1</sup> Auch Schutzzonenkommissionen werden in den Bestimmungen der jeweiligen Gemeinde definiert.

### Beispiele

Die Übersicht über die Gemeinden mit Schutzzonen in Niederösterreich zeigt, dass die Verordnungen und Bestimmungen der Gemeinden teilweise sehr ähnlich, teilweise jedoch recht unterschiedlich sind (Tabelle 1). Grundsätzlich lassen sich die Ortsbildschutzbestimmungen in drei Gruppen unterteilen. Es gibt ein relativ simples System, wie es in Melk oder Zwettl existiert. Es hält sich an die Bezeichnungen des Raumordnungsgesetzes (Schutzzone und Altortgebiet) und verfügt über relativ wenige besondere Bestimmungen. Das Schutzzonenmodell, das ursprünglich für Baden entwickelt wurde und fast ident auch in Bad Vöslau, Mödling, Brunn am Gebirge, Wiener Neustadt und Neunkirchen zu finden ist, ist deutlich komplexer. Die Zonen werden in bestimmte Kategorien (Schutzwürdigkeit) und Typen (Lage und Bebauungsart) unterteilt und es gibt genaue Regelungen, sowohl für die Kategorien als auch spezielle Zonen/Bereiche in der Stadt. Die dritte Gruppe sind die Wachauzonen, die aufgrund des Welterbestatus der Wachau entwickelt wurden. Sie sind ebenfalls stark an das Badner Modell angelehnt. Das gilt auch für die anderen nicht eindeutig zuordenbaren Konzepte, eines davon wurde in Klosterneuburg entwickelt.

<sup>1</sup> Teil II- Schutzzonen, Verordnungstext zum Bebauungsplan der Stadtgemeinde Mödling, 9.März 2019, S. 3.

Schutzzonen NÖ	Zwettl	Baden	Bad Vöslau	Mödling	Brunn am Gebirge	Wiener Neustadt	Neunkirchen
seit	1997	2007	2007	2008			2013?
Bezeichnung	Schutzzonen	Schutzzonen	Schutzzonen	Schutzzonen	Schutzzonen	Schutzzonen	Schutzzonen
Schutzzone I	Schutzzone	Schutzzone mit Objekten unter Denkmalschutz	Schutzzone mit Objekten unter Denkmalschutz	Schutzzonen mit Objekten unter Denkmalschutz	Objekte unter Denkmalschutz	Gebäude unter Denkmalschutz	Gebäude unter Denkmalschutz
Schutzzone II	erhaltungswürdige Altortgebiete (Pufferzone)	Schutzzone mit schutzwürdigen Objekten	Schutzzone mit schutzwürdigen Objekten	Schutzzonen mit schutzwürdigen Objekten	Schutzwürdige Objekte	Schutzwürdige Gebäude	Schutzwürdige Gebäude
Schutzzone III	-	Schutzzone mit ensemblebedeutsamen Objekten	Schutzzone mit ensemblebedeutsamen Objekten	Schutzzone mit ensemblebedeutsamen Objekten	Ensembleschutzwürdige Objekte	Ensembleschutzwürdige Gebäude	Stadtbildzone
Schutzzone IV	-	Ortsbildzone	Schutzzone mit dörflichem Charakter	Schutzzonen mit dörflichem Charakter	Pufferzone	Stadtbildzone	Pufferzone
Schutzzone V	-	Schutzzone Weiburgareal	Pufferzone	Schutzzonen mit strukturbedeutsamen Freiflächen	-	-	-
Schutzzone VI	-	-	-	Pufferzonen	-	-	-
Schutzzonen-gutachten	Ja, Ortsbildgutachten des NÖ Gebietsbauamtes Krems	Ja	Ja	Ja	Ja	Nein	Ja
Schutzzonenkommission	Beirat: Bürgermeister (Baubehörde), Stadtrat zuständig f. Bebauungsplan, Stadtrat f. baubehördl. Bewilligungsverfahren, Architekt	2 Architekten, entweder 1 Sachverständiger für Denkmalpflege (Zone 1-3), oder 1 Ort- bzw. Raumplaner (Zone 4)	?	Gestaltungsbeirat Zusammensetzung?	fachlich qualifiziertes Gremium	Fachbeirat: BDA	unabhängige Experten

Tabelle 1: Schutzzonenübersicht in Niederösterreich.

Schutzzone NÖ	Klosterneuburg	Perchtoldsdorf	Pfaffstätten	Maria Enzersdorf	Gumpoldskirchen	Rossatz-Arnsdorf	Dürnstein
seit	2015	2003/2008	2016?	2010?	?	2014/16	2015
Bezeichnung		Altortgebiet (2003)/ Schutzzone (2008)	Schutzzone	Schutzzone Altort Maria Enzersdorf (S1)	Schutzzone Altort Gumpoldskirchen	Wachauzonen	Wachauzonen
Schutzzone I	Schutzzone	Erhaltungswürdiges Altortgebiet	Gebäude unter Denkmalschutz	Schutzwürdige Einzelobjekte	Denkmalgeschützte und schutzwürdige Objekte	denkmalgeschützt	denkmalgeschützt
Schutzzone II	Altortgebiete	6 Schutzzone in bestimmten Straßen/Gassen	Gebäude mit besonderer Schutzwürdigkeit	Sonstige Gebäude mit erhaltenswerter Baustruktur	Erhaltenswerte Geb. mit dörflicher Struktur bzw. ortsbildprägende Begleitarch.	erhaltenswert	erhaltenswert
Schutzzone III	Ortsbildzone	-	Gebäude mit Ensembleschutzwürdigkeit	Sonstige Gebäude, Grundstücke und Gst.-teile i. d. S.zone ohne bes. Schutzbest.	Sonstige Objekte und unbebaute Bereiche der Schutzzone	ortsbildprägend	ortsbildprägend
Schutzzone IV	-	-	Gebäude ohne besondere Schutzwürdigkeit, in Pufferzone	(Schutzzone Südstadt S2)	-	sonstige Objekte und Bereiche der Wachauzonen	sonstige Objekte und Bereiche der Wachauzonen
Schutzzone V	-	-	-	-	-	-	Sonderschutzzone
Schutzzone VI	-	-	-	-	-	-	-
Schutzzonegutachten	Ja	-	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Schutzzonekommission	?	-	Gestaltungsbeirat: Vertreter Gemeinde, Architekten Gemeinde, Ortsbildsachverständiger Land NÖ, Sachverständiger Denkmalschutz	Gestaltungsbeirat	Schutzzonekommission: Architekt, Ortsbildsachverständiger, Vertreter des BDA, ev. Sachverständiger für Raumplanung	Schutzzonekommission	Schutzzonekommission

Schutzzone NÖ	Bergern im Dunkelsteinerwald	Mautern	Melk	St. Pölten	Spitz
seit	2016	2014	Wachauzonen in Vorbereitung	2020-	in Vorbereitung
Bezeichnung	Wachauzonen	Wachauzonen	Altortgebiet	Schutzzone	Wachauzonen
Schutzzone I	denkmalgeschützt	denkmalgeschützt	Altortgebiet Altstadt Melk	Objekte unter Denkmalschutz	
Schutzzone II	erhaltenswert	erhaltenswert	Weitere Bestimmungen gibt es für das Villenviertel in Melk und für die alten bäuerlichen Ortskerne Winden,	Schutzwürdige Objekte	
Schutzzone III	ortsbildprägend	ortsbildprägend	Pöverding, Schratzenbruck, Spielberg, Pielachberg und Pielach	Ensemblebedeutsame Objekte	
Schutzzone IV	sonstige Objekte und Bereiche der Wachauzonen	sonstige Objekte und Bereiche der Wachauzonen		Pufferzone	
Schutzzone V	-	Übergangsbereiche Altorte		-	
Schutzzone VI	-	Ortsbildrelevanter Grünraum		-	
Schutzzonegutachten	Ja	Ja	-	Ja	
Schutzzonekommission	Schutzzonekommission	Schutzzonekommission	-	Gestaltungsbeirat, fachlich qualifiziertes Gremium, 3 Mitglieder (2 Architekten, 1 Arch/Bauforscher/Denkmalpfleger), 1 Ersatzmitglied (Architekt)	

## Mödling

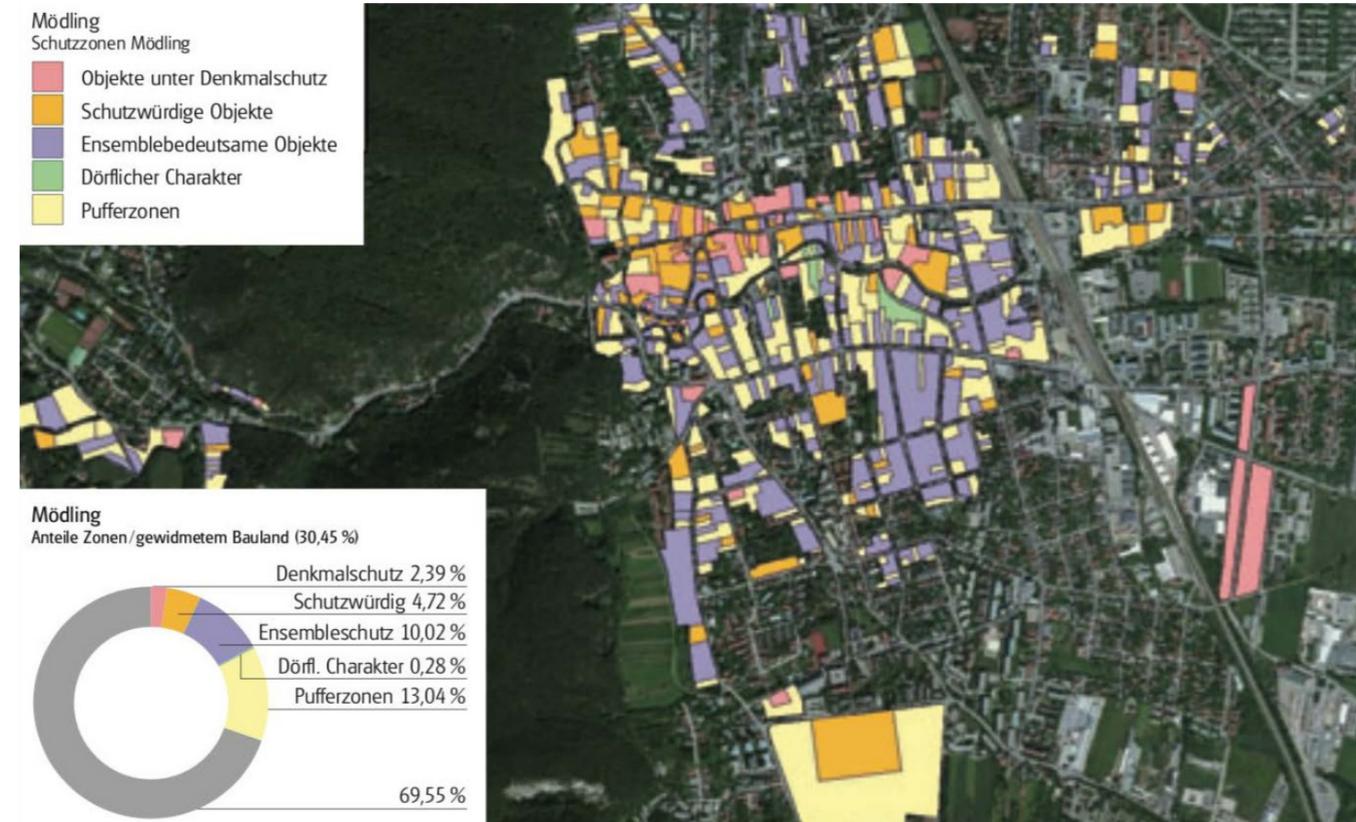


Abb. 4: Übersichtsplan der Schutzzone in Mödling.

Das Schutzzonemodell von Mödling ist in Anlehnung an jenes von Baden entstanden.

Der Verordnungstext zum Bebauungsplan der Stadtgemeinde Mödling ist in vier Teile gegliedert. Der erste Teil umfasst allgemeine Bestimmungen, Mindestmaße von Bauplätzen, Gestaltung von Bauwerken im Ortsgebiet, Parkplätze, Einfriedungen, Werbeanlagen etc.

Der zweite Teil befasst sich mit den Schutzzone. In den Bestimmungen heißt es zu Beginn erst ganz allgemein, dass alle „Neugestaltungen, Änderungen und Ausbesserungen straßenseitiger Fassaden, [...] im Sinne der jeweiligen Schutzzonebereiche auszuführen [sind]“.<sup>1</sup> Die Schutzzone werden dann unterteilt in die Zonen 1-6 und kurz erläutert. Grundsätzlich gilt für alle

<sup>1</sup> Verordnungstext zum Bebauungsplan der Stadtgemeinde Mödling, Teil II, S. 3.

Zonen ein Erhaltungsgebot. Dieses bezieht sich in Schutzzone mit Objekten unter Denkmalschutz (Zone 1) jeweils auf das gesamte Gebäude, wobei hier natürlich auch die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes gelten. In Schutzzone mit schutzwürdigen Objekten (Zone 2) wird betont, dass „historische Fenster, Putze und Dacheindeckungen [...] möglichst zu bewahren [sind und] bei der Farbgebung der Fassaden [...] auf dem historischen Bestand aufzubauen [ist]“. Bei den Zonen 3 und 4, mit ensemblebedeutsamen Objekten bzw. mit dörflichem Charakter heißt es lediglich, dass „die äußere Erscheinungsform und die Struktur (Anordnung, Höhe, Proportion) der Gebäude [...] in jedem Fall auf das Ensemble Rücksicht zu nehmen [haben] und [...] zu erhalten [sind].“ Die Schutzzone mit strukturbedeutsamen Freiflächen werden nicht genauer beschrieben. Und Pufferzone (Zone 6) haben selbst eine geringere historische und/oder baukulturelle Bedeutung, „sollen sich jedoch bei Neu-, Zu- und Umbauten in Proportion und Kubatur in das charakteristische Stadtbild einfügen“.<sup>1</sup>

Die sechs Schutzzone:

- 1 - Schutzzone mit Objekten unter Denkmalschutz
- 2 - Schutzzone mit schutzwürdigen Objekten
- 3 - Schutzzone mit ensemblebedeutsamen Objekten
- 4 - Schutzzone mit dörflichem Charakter
- 5 - Schutzzone mit strukturbedeutsamen Freiflächen
- 6- Pufferzone

Die jeweiligen Zonen werden weiters unterteilt in:

- HS - Historischer Stadtkern
- VV - Villenviertel
- CV - Cottageviertel
- MA - Multifunktionale Achsen
- HE - Heterogene Stadtbereiche
- GS - Großflächige Sondernutzungen
- EH - Einfamilienhausgebiete

<sup>1</sup> Verordnungstext zum Bebauungsplan der Stadtgemeinde Mödling, Teil II, S. 4.

Für den Schutzbereich „Historisches Stadtzentrum“ gibt es ergänzende Vorschriften. Diese besagen, dass in diesem Stadtteil Sonnenkollektoren in die Dachhaut zu integrieren sind und dass Straßenfronten nicht mit Kunststoffplatten, Faserzementplatten oder ähnlichem Material verkleidet werden dürfen.<sup>2</sup>

In Teil drei der Verordnung folgen ergänzende Bebauungsvorschriften, die sich jeweils auf ein bestimmtes Gebiet beziehen, in dem es keine Schutzzone gibt. So ist zum Beispiel in vielen Bereichen das Errichten von Giebeln nur an den Schmalseiten von Gebäuden erlaubt.<sup>3</sup>

Der vierte Teil umfasst die Planzeichen.

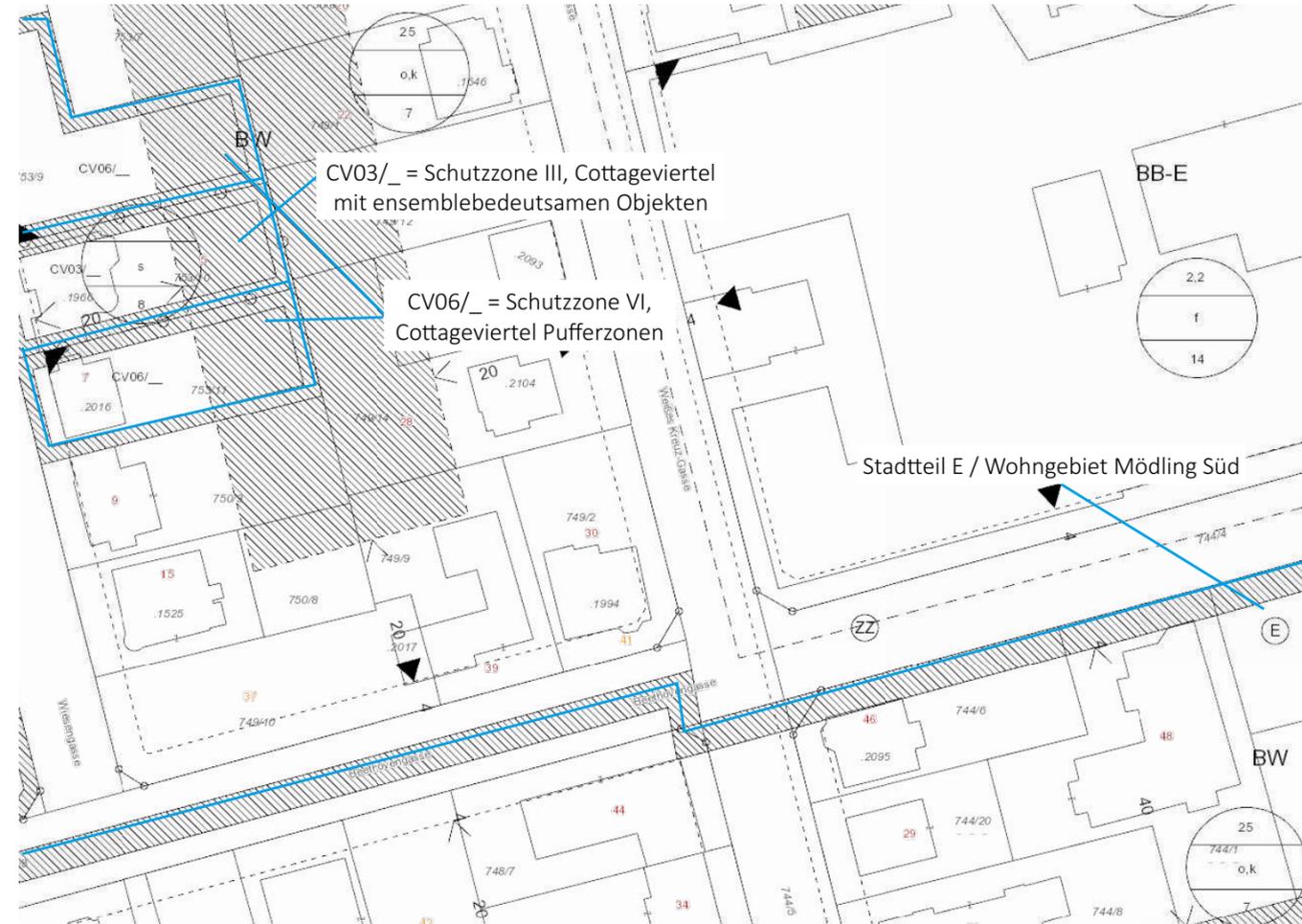
Die Bebauungsbestimmungen von Baden, Bad Vöslau, Brunn am Gebirge, Wiener Neustadt und Neunkirchen sind den gerade beschriebenen sehr ähnlich und zeigen meist nur geringe Unterschiede. In Wiener Neustadt gibt es zum Beispiel keine Schutzzonegutachten, dafür aber besonders viele Bestimmungen zu Werbeanlagen in Schutzzone.<sup>4</sup>

<sup>2</sup> Verordnungstext zum Bebauungsplan der Stadtgemeinde Mödling, Teil II, S. 4-5.

<sup>3</sup> Verordnungstext zum Bebauungsplan der Stadtgemeinde Mödling, Teil II, S. 5. Stadtteile C, D, E, H, z.B. Bozner Gasse.

<sup>4</sup> Bebauungsbestimmungen Wiener Neustadt. Siehe auch: Liske 2013, S. 27.

Abb. 5: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan von Mödling, Beethoven-gasse / Weißes Kreuz-Gasse, mit der Darstellung einer Schutzzone und eines Stadtteils.



Bezeichnung der Schutz-zonen im Bebauungsplan:

CV03/\_ = Cottageviertel Schutzzone III / fortlaufende Nummer

### Klosterneuburg

Das Schutzzonensystem von Klosterneuburg unterscheidet sich deutlich von dem Badener Modell. Hier wird zwischen drei Bereichen unterschieden: Schutz-zonen, erhaltungswürdige Altortgebiete und Ortsbild-zonen. Die genauen Bestimmungen sind in den Bebauungsvorschriften von Klosterneuburg unter Abschnitt I, Bebauungsbestimmungen für das Bauland 7-9 zu finden.

Grundsätzlich geht es bei allen Zonen um die Erhaltung (und Verbesserung) des ortsbildwirksamen Erscheinungsbildes. Neu- und Zubauten sind dabei in Umfang und Baumassengestaltung (und deren Anordnung) den prägenden Strukturen im Umgebungsgebiet anzupassen (bzw. unterzuordnen).

Bei Bauvorhaben in Schutz-zonen ist weiters besonders auf die Proportionen der Baukörper, die Dimensionierung der Konstruktion, die Proportion und Unterteilung der Fassadenöffnungen, Form, Deckungsmaterial und Aufbauten von Dächern (bauliche und technische Anlagen, Einrichtungen zur Wartung von Kaminen oder zum Sonnenschutz) sowie die verwendeten sichtbaren Materialien zu achten. Auch Vorschriften der anzuwendenden Bauform und Technologie sind möglich. Im Detail sind Dachfenster und Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie flächenbündig in die Dachhaut zu integrieren, Sende- und Empfangsanlagen dürfen im öffentlichen Raum nicht wahrnehmbar sein und technische Anlagen (Maschinen und Geräte) auf Fassaden dürfen deren Erscheinungsbild nicht erheblich verändern.<sup>1</sup>

In erhaltungswürdigen Altortgebieten gibt es deutlich weniger Vorschriften. Hier ist die Errichtung von Tankstellen verboten und Dächer sind in ihrer Neigung, Giebelrichtung, Art der Dachgauben und in Material- und Farbgebung der Dachdeckung den Dächern der Umgebung anzupassen.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Abschnitt I, Z 6, Bebauungsvorschriften 2018 Klosterneuburg.

<sup>2</sup> Abschnitt I, Z 7, Bebauungsvorschriften 2018 Klosterneuburg.



Abb. 6: Historische Ansicht des Aignerhofs, Anlassfall zur Einführung von Schutz-zonen in Klosterneuburg.



Abb. 7: Neubauten im Bereich des ehemaligen Aignerhofs.

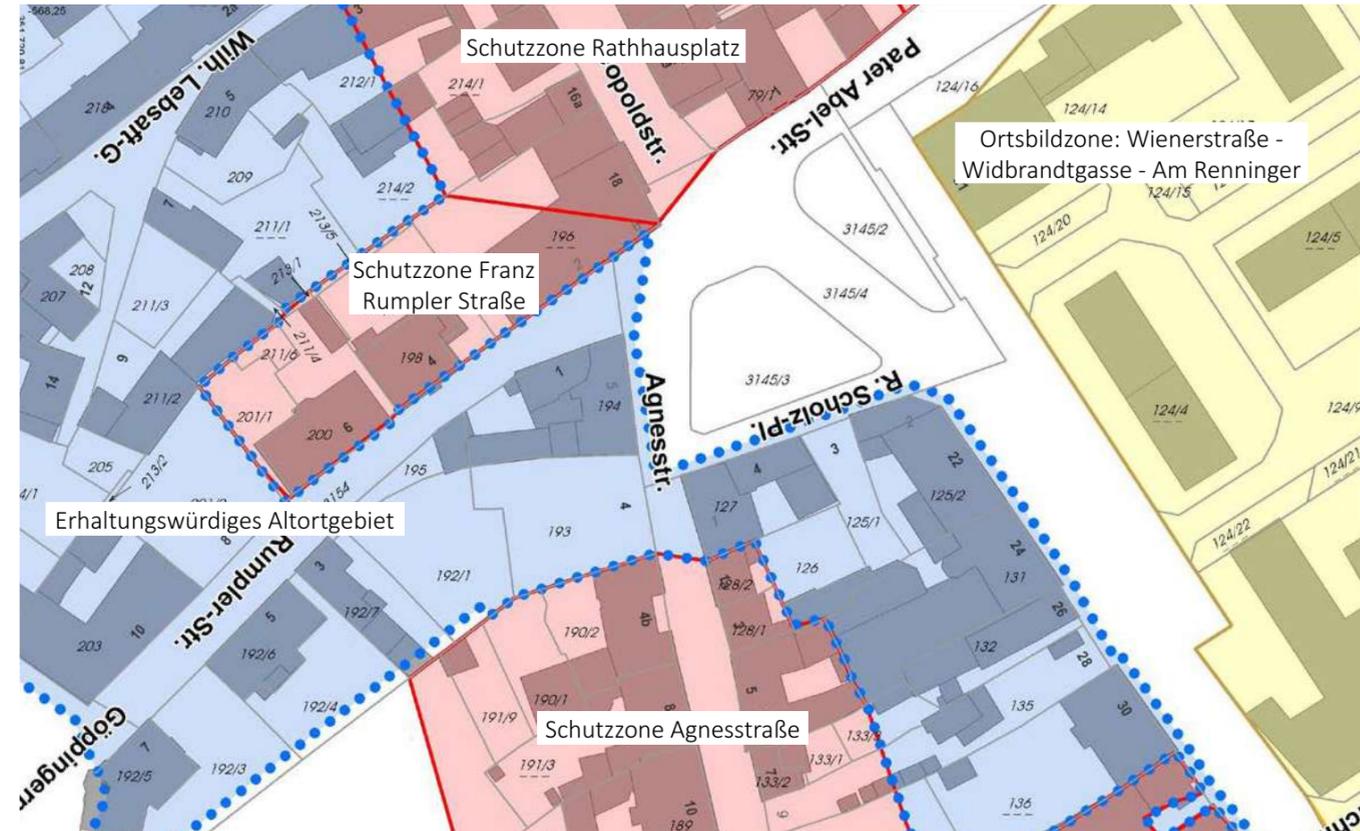


Abb. 8: Schutz-zonen im Zentrum von Klosterneuburg.

Besondere Gestaltungsprinzipien in Ortsbildschutzzonen umfassen das Gebot, dass Gebäude mit einer Lochfassade mit überwiegendem Putzanteil auszuführen sind und das Verbot von grellen Farben zur Fassaden- und Dachgestaltung.<sup>1</sup>

Der Nachweis der Ortsbildverträglichkeit erfolgt über ein Schutzzonen- bzw. Ortsbildgutachten. Die Vorgaben für Werbeanlagen gelten ebenfalls für alle drei Zonen.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Abschnitt I, Z 8, Bebauungsvorschriften 2018 Klosterneuburg.

<sup>2</sup> Abschnitt I, Z 9, Bebauungsvorschriften 2018 Klosterneuburg.

Über diese Zonenbestimmungen hinaus gibt es noch allgemeine Vorschriften für den Orts- und Landschaftsbildschutz. Diese umfassen die Vorgaben über Geländeänderungen, die harmonische Gestaltung und Gliederung von Bauwerksfronten, Werbe-, Ankündigungs- und Informationstafeln sowie Geschäftsaufschriften und legen fest, dass Werbeanlagen über 1m<sup>2</sup> Fläche und Antennen- und Sendemasten über 5 m Gesamthöhe ein positives Ortsbildgutachten benötigen.<sup>3</sup>

<sup>3</sup> Abschnitt I, Z 3, Bebauungsvorschriften 2018 Klosterneuburg.

### Bemerkungen/Besonderheiten

Es ist eine Besonderheit der niederösterreichischen Gestimmungen, dass die Regelung von Schutzzonen über den Bebauungsplan funktioniert. Das bedeutet, dass jede Gemeinde selbst die Initiative ergreifen kann und auch muss, um Ortsbildschutzbestimmungen zu erlassen. Das Land Niederösterreich hat bei der Erstellung des Bebauungsplans lediglich eine Kontrollfunktion. Die Landesregierung kann innerhalb von „12 Wochen allfällige Bedenken gegen die Gesetzmäßigkeit des Entwurfs mitteilen“<sup>1</sup>, hat sonst aber keine weiteren Rechte.

Der Mangel an im ganzen Bundesland gültigen, standardisierten Regelungen für den Ortsbildschutz führt dazu, dass die Gemeinden selbst Energie und Ressourcen aufwenden müssen, um Regelwerke zu entwickeln. Dieser Mehraufwand stellt offensichtlich eine Hürde dar, überhaupt Schutzzonen einzuführen. Man erkennt dies daran, dass in Niederösterreich, dem größten Bundesland in Österreich, nur ein Bruchteil der 573 Gemeinden überhaupt Ortsbildschutzbestimmungen erlassen hat.

Die Tatsache, dass die Kompetenz einzig bei den Gemeinden liegt, führt auch dazu, dass oft Regelungen fehlen oder ungenau formuliert sind. Das lässt sich z.B. anhand der Schutzzonengutachten zeigen. Wenn sie überhaupt vorgesehen sind, fehlen hier oft Definitionen, wann sie einzuholen sind und wer sie verfassen kann etc. Es mangelt daher in den Bestimmungen oft an Objektivität und Nachvollziehbarkeit.

Außerdem divergieren die Bestimmungen einzelner Gemeinden, was die Situation auch für die betroffenen EigentümerInnen, die BauwerberInnen und PlanerInnen verkompliziert.

Andererseits stellt die Eigenverantwortung der Gemeinden für diese auch einen Vorteil dar. Sie können autonom handeln und selbst bestimmen, ob, wie und was sie schützen wollen. Ob das für die Bausubstanz immer von Vorteil ist, sei dahingestellt.

<sup>1</sup> §33, Abs. 2, NÖ Raumordnungsgesetz 2014.

Abb. 9: Wien.



Ortsbildschutzbestimmungen:	Ja
Seit:	1972
Gesetzesgrundlagen:	Bauordnung für Wien §7 Schutzzonen
Zonenbezeichnung:	Schutzzonen
Anzahl der Schutzzonen:	141

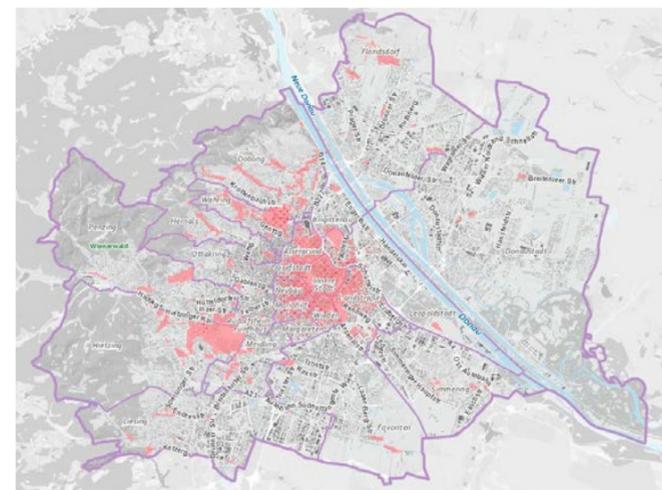


Abb. 10: Schutzzonen in Wien.

## WIEN

### Allgemeines

In Wien werden charakteristische Ortsbilder über die Verordnung von Schutzzonen geschützt. Diese Wiener Schutzzonen werden in §7 der Wiener Bauordnung geregelt und im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan dargestellt.<sup>1</sup> Die ersten Schutzzonen in Wien entstanden 1972 im Zuge einer Novellierung der Bauordnung<sup>2</sup> mit dem Ziel „die Erhaltung des charakteristischen Stadtbildes zu gewährleisten“<sup>3</sup>. Mittlerweile gibt es in Wien 141 Schutzzonen. Bei einem Gesamtbestand von ca. 190.000 Gebäuden in Wien sind ca. 59.000 davon fachlich erfasst und bewertet und ca. 15.000 Häuser in Schutzzonen eingegliedert.<sup>4</sup>

Schutzzonen liegen im Zuständigkeitsbereich der Magistratsabteilung 19 - Architektur und Stadtgestaltung, die unter anderem für die Inventarisierung der Bausubstanz in Wien, die Festlegung und Modifizierung von Schutzzonen sowie die Begutachtung von Bauvorhaben in Schutzzonen zuständig ist.<sup>5</sup>

### Gesetzliche Grundlagen

#### Bauordnung

Es gibt in Wien kein eigenes Raumordnungsgesetz. Alle Bestimmungen zum Ortsbildschutz befinden sich daher in der Bauordnung für Wien. Dort werden Schutzzonen folgendermaßen definiert und beschrieben:

- <sup>1</sup> §7, Abs. 1, Bauordnung für Wien.
- <sup>2</sup> Altstadterhaltungsnovelle von 1972 in der Bauordnung für Wien, LGBl 11/1930 idF 16/1972.
- <sup>3</sup> Stadt Wien, <https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/grundlagen/schutzzonen/>, 12.6.2019.
- <sup>4</sup> Schriftliche Auskunft von Herrn Robert Kniefacz, MA 19.
- <sup>5</sup> MA 19, <https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/architektur/>, 13.6.2019. Und Häupl 2004, S. 2.

§ 7<sup>1</sup>. (1) In den Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen können die wegen ihres örtlichen Stadtbildes in ihrem äußeren Erscheinungsbild erhaltungswürdigen Gebiete (Schutzzonen) ausgewiesen werden.

(1a) Bei der Festsetzung von Schutzzonen sind die prägende Bau- und Raumstruktur und die Bausubstanz sowie auch andere besondere gestaltende und prägende Elemente, wie die natürlichen Gegebenheiten oder Gärten und Gartenanlagen, zu berücksichtigen.

(2) Die Schutzzonen sind von den übrigen Gebieten eindeutig abzugrenzen. Die Grenzen der Schutzzonen können mit Fluchtlinien zusammenfallen.

(3) Für Schutzzonen können im Bebauungsplan über die Festsetzung gemäß § 5 Abs. 4 hinaus die erforderlichen Bestimmungen über die Anordnung einzelner Baukörper (Brunnen, Säulen, Bildstöcke, Schuppen und dergleichen), die Anordnung und Ausgestaltung von Höfen und die Ausgestaltung und Ausstattung der öffentlichen Bereiche (Verkehrsflächen, Beleuchtungskörper und dergleichen) festgesetzt werden.

(4) Umfassen Kataloge oder planliche und bildliche Darstellungen (Fassadenpläne, Fotos u. dgl.) zur Präzisierung der gemäß § 5 Abs. 4 und § 7 Abs. 3 festgesetzten Bestimmungen einzelner Bauwerke und Bauwerksteile, wie Brunnen, Säulen, Bildstöcke, Dachaufbauten, Ein- und Abfriedungen, Fenster- und Türverzierungen, Hauszeichen, Inschriften u. dgl. einer Schutzzone, bilden diese einen Bestandteil des Bebauungsplanes.

(5) Durch die Verhängung einer zeitlich begrenzten Bausperre über ein Stadtgebiet, das in einer Schutzzone liegt, werden die aus der Schutzzone erfließenden Verpflichtungen nicht berührt.

Darüber hinaus wird in §60 bestimmt, dass der Abbruch von Gebäuden in Schutzzonen bewilligungspflichtig ist und die Abbruchbewilligung nur erteilt werden darf, „wenn an der Erhaltung des Bauwerkes infolge seiner Wirkung auf das ört-

<sup>1</sup> §7, Bauordnung für Wien.

liche Stadtbild kein öffentliches Interesse besteht oder sein Bauzustand derart schlecht ist, dass die Instandsetzung technisch unmöglich ist oder nur durch wirtschaftlich unzumutbare Aufwendungen bewirkt werden kann.“<sup>2</sup> Auch „Änderungen an Gebäuden in Schutzzonen, die die äußere Gestaltung, den Charakter oder den Stil eines Gebäudes beeinflussen“ sowie „Veränderungen oder Beseitigungen von das örtliche Stadtbild oder die äußere Gestaltung, den Charakter oder den Stil eines Gebäudes beeinflussenden baulichen Ziergegenständen in Schutzzonen“ sind bewilligungspflichtig.<sup>3</sup> Der Austausch von Fenstern und Fenstertüren ist in Schutzzonen anzeigespflichtig.<sup>4</sup>

Zusätzlich zum Abbruchverbot in Schutzzonen gibt es „die Verpflichtung, dass Gebäude, dazugehörige Anlagen und bauliche Ziergegenstände in stilgerechtem Zustand und nach den Bestimmungen des Bebauungsplanes zu erhalten“ sind.<sup>5</sup>

Gewisse bauliche Veränderungen, für die bei Bauvorhaben außerhalb von Schutzzonen keine Baubewilligung oder Bauanzeige erforderlich ist, sind in Schutzzonen sehr wohl bewilligungs- oder anzeigepflichtig. Darunter fallen die Errichtung von Antennen-, Funk-, Solar- und Parabolanlagen, das Aufstellen von Skulpturen und Ziergegenständen bis 3m Höhe, Werbeanlagen und Plakatwänden bis 3,5m und die nachträgliche Anbringung einer Wärmedämmung an Außenwänden oder Außenjalousien und Markisen.<sup>6</sup>

§85 der Wiener Bauordnung beinhaltet Vorgaben für die äußere Gestaltung aller Bauwerke auch außerhalb von Schutzzonen. Es wird festgehalten, dass „das Äußere der Bauwerke [...] nach Bauform, Maßstäblichkeit, Baustoff und Farbe so beschaffen sein [muss], dass es die einheitliche Gestaltung des örtlichen Stadtbildes nicht stört [wird].“<sup>7</sup> Darüber hinaus sind Neubauten

- <sup>2</sup> §60, Abs. 1d, Bauordnung für Wien.
- <sup>3</sup> §60, Abs. 1e und f, Bauordnung für Wien.
- <sup>4</sup> §62, Abs. 1, Bauordnung für Wien.
- <sup>5</sup> §129, Abs. 2, Bauordnung für Wien.
- <sup>6</sup> §62a, Abs. 1, Bauordnung für Wien.
- <sup>7</sup> §85, Abs. 1, Bauordnung für Wien.

in Schutzzonen „auf zeitgemäße Weise in das Stadtbild einzuordnen, oder es sind hinsichtlich des Baustils, der Bauform, der Gebäudehöhe, der Dachform, des Maßstabes, des Rhythmus, der Proportion, der technologischen Gestaltung beziehungsweise der Farbgebung die benachbarten Gebäude in derselben oder gegenüberliegenden Häuserzeile zu berücksichtigen. Dies gilt sinngemäß bei Änderungen bestehender Gebäude in Schutzzonen, wobei der Bewahrung der äußeren Gestaltung, des Charakters und des Stils des Gebäudes, insbesondere des Maßstabes, des Rhythmus, der Proportion, der technologischen Gestaltung und der Farbgebung, besonderes Gewicht zukommt.“<sup>1</sup> Außerdem dürfen Veränderungen in Schutzzonen „die äußere Gestaltung, den Charakter und Stil des betroffenen Gebäudes [...] in seiner Wirkung im örtlichen Stadtbild nicht“ verändern.<sup>2</sup>

In der Bauordnung für Wien ist außerdem ein Fachbeirat für Stadtplanung und Stadtgestaltung definiert. Dieser Fachbeirat besteht aus folgenden Experten verschiedener Disziplinen: drei Architekten, einem Zivilingenieur für Bauwesen, einem Fachmann auf dem Gebiete der Raumplanung, einem Fachmann auf dem Gebiete des Denkmalwesens, einem Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen, einem Fachmann auf dem Gebiete der Stadtökologie oder Volkshygiene, einem Fachmann auf dem Gebiete des Verkehrswesens, einem Fachmann für Sozialfragen, einem Fachmann auf dem Gebiete der Grünraumplanung, einem Fachmann auf dem Gebiete für Standortfragen. Diese arbeiten ehrenamtlich und sind jeweils für drei Jahre bestellt.<sup>3</sup> Der Fachbeirat begutachtet einerseits Abänderungsentwürfe von Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen<sup>4</sup>, andererseits einzelne Bauvorhaben, die maßgeblichen Einfluss auf das örtliche Stadtbild haben.<sup>5</sup> Damit ist er auch zuständig für Stellungnahmen zu Änderungen in Schutzzonen.

1 §85, Abs. 5, Bauordnung für Wien.  
2 §85, Abs. 6, Bauordnung für Wien.  
3 §3, Bauordnung für Wien.  
4 §2, Abs. 4 und 5, Bauordnung für Wien.  
5 §67, Abs. 2, Bauordnung für Wien.

## Beispiele

Die Wiener Schutzzonen sind immer eindeutig nach außen abgegrenzt. Sie zeichnen sich jeweils durch besondere Charakteristika bzw. spezielle prägende Bau- und Raumstrukturen und die Bausubstanz sowie andere besondere gestaltende und prägende Elemente aus.<sup>6</sup>

Auf der Internetseite der Stadt Wien unter „Stadtplan“ findet man verschiedene Stadtpläne von Wien. Alle sind öffentlich zugänglich und online abfragbar. Im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan der Stadt Wien sind die Schutzzonen eingetragen und klar gekennzeichnet.<sup>7</sup> Im Kulturgutplan sind außerdem auch kurze Beschreibungen der einzelnen Schutzzonen, ihrer Besonderheiten und Kennzeichen zu finden.<sup>8</sup>

6 §7, Abs. 1a, Bauordnung für Wien.  
7 <https://www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public/>, 1.4.2020.  
8 <https://www.wien.gv.at/kulturportal/public/>, 1.4.2020.

## Schutzzone Innere Stadt

Die wohl komplexeste Schutzzone ist die Innere Stadt. Sie umfasst das Gebiet innerhalb der ehemaligen Stadtmauer, die 1858 geschliffen wurde. Die gründerzeitliche Bebauung im Bereich des Rings bildet eine eigene Schutzzone. An der Inneren Stadt lässt sich die Entwicklungsgeschichte Wiens vom römischen Militärlager Vindobona bis heute ablesen. Die Besiedelung und das Wachstum im Mittelalter sind ebenso sichtbar wie die Verdichtung der Bausubstanz im Barock und im Biedermeier. Aber auch die Zerstörungen vor allem im Zweiten Weltkrieg und der Wiederaufbau in der Nachkriegszeit und nicht zuletzt der Bau der U-Bahn, haben ihre Spuren hinterlassen. Die zahlreichen Dachausbauten der Gegenwart und die dadurch veränderte historische Dachlandschaft der Stadt sind heute ein viel diskutiertes Thema im Kontext der Schutzzonen.<sup>1</sup>

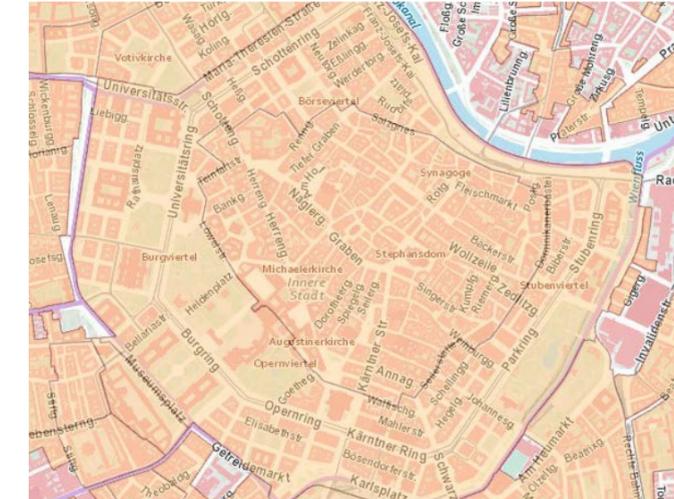


Abb. 11: Schutzzone Wien Innere Stadt, 1. Bezirk.



Abb. 12: Canaletto-Blick auf die Innenstadt von Wien.

1 MA 19, Schutzzone 1. Innere Stadt.

Abb. 13: Schutzzone Breitenlee, Wien, 22. Bezirk.



### Schutzzone Breitenlee

Ein weiteres Beispiel für eine Wiener Schutzzone ist Breitenlee. Nach der Zerstörung des ursprünglichen Ortes während der ersten Türkenbelagerung 1529 wurde der Ort nach der zweiten Türkenbelagerung 1695 vom Wiener Schottenstift neu angelegt. Im Westen befindet sich der Gutshof des Stifts mit der barocken Annakirche an der Südostecke. Südlich davon liegen zwölf Gehöfte mit einer Zeilenlänge von je 205m, die noch teilweise erhalten sind. Im Osten schließt ein rechteckiger Platz mit 160 auf 40 Metern an (Verhältnis 4:1), der von Zwerchhöfen umgeben ist. Der klare Grundriss und die Regelmäßigkeit der Orts- und Parzellenform sind dabei typisch für den Barock. Nach einer verheerenden Überschwemmung 1830 wurde das Dorf in den alten Formen wiederaufgebaut und ist heute trotz zahlreicher Umbauten in seiner Grundstruktur unverändert erhalten.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Bundesdenkmalamt 1996, S. 666. MA 19, Schutzzone 22. Breitenlee.

Abb. 14: Fassadenansichten Breitenleeer Straße Nr. 264.



### Schutzzone George-Washington-Hof

Auch zahlreiche Gemeindebauten sind mittlerweile Schutzzone. Ein Beispiel dafür ist der George-Washington-Hof im 10. Bezirk, Favoriten. Die Wohnhausanlage wurde 1927-30 von Karl Krist und Robert Oerley erbaut und erstreckt sich über fünf weiträumige Gartenhöfe (Birkenhof, Fliederhof, Ahornhof, Ulmenhof, Akazienhof) entlang der Wienerbergstraße.<sup>1</sup> Die Aufweitung des geschlossenen Blockzusammenhangs durch weitestgehende Reduktion der Verbauungsdichte und -höhe markiert die Abkehr vom Superblockprinzip in der Gemeindebauplanung. Das macht den Gebäudekomplex zu einem bedeutenden Gebäude in der Entwicklung der Gemeindebauten in Wien.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Bundesdenkmalamt 1996, S. 35.  
<sup>2</sup> Bundesdenkmalamt 1996, S. 35. MA 19, Schutzzone 12. George-Washington-Hof.



Abb. 15: Schutzzone George-Washington-Hof, Wien, 10. Bezirk.



Abb. 16: George-Washington-Hof von oben, Fliederhof links, Birkenhof rechts.

### Besonderheiten/Bemerkungen

Wien als Bundesland umfasst nur eine Stadtgemeinde und unterscheidet sich daher naturgemäß von den anderen Bundesländern. Im Bereich der Ortsbildschutzbestimmungen hat dieser Umstand im Vergleich zu Niederösterreich den Vorteil, dass die grundsätzlichen Bestimmungen für alle Schutzzonen und der Umgang mit ihnen gleich sind. Es gibt also nicht unzählige verschiedene Bestimmungen.

Allerdings gibt es in Wien verhältnismäßig wenig festgesetzte Regeln, besonders, was spezielle Vorgaben für die äußere Gestaltung der Gebäude in Schutzzonen betrifft. Darunter fallen zum Beispiel die zu verwendenden Farben und Putze, der Umgang mit historischen Fenstern und Türen oder Dächern und Dachdeckungen. Das ist unter anderem auch bei den Diskussionen um die Dachausbauten relevant, da die Objektivität und Nachvollziehbarkeit der behördlichen Entscheidungen und Vorgaben in Frage gestellt werden kann. Um dem entgegenzuwirken benötigt es spezifischere Vorgaben für den Umgang mit Schutzzonen im Allgemeinen.

Darüber hinaus wären auch Maßnahmenkataloge für die jeweiligen Zonen sinnvoll. In Wien werden in einer Schutzzone immer Gebäude mit ähnlichen Charakteristika zusammengefasst. Anders als in Mödling in Niederösterreich, wo jedes Haus getrennt begutachtet und einer Zonenkategorie zugeordnet wird, wird eher der städtebauliche Zusammenhang bewertet. Die Zonen können sehr unterschiedlich sein, Gemeindebau versus dörfliches Zentrum und die schützenswerten Elemente können stark variieren. Es wäre daher naheliegend, die wichtigsten Merkmale zusammenzufassen und darauf aufbauend einen Maßnahmenkatalog zu erstellen, der öffentlich zugänglich ist. Das würde nicht nur den Umgang mit den Schutzzonen in der Praxis deutlich erleichtern, sondern auch dem Image der Schutzbestimmungen dienen.

### BURGENLAND

#### Allgemeines

Im Burgenland gibt es weder ein eigenes Gesetz zum Ortsbildschutz noch einen eigenen Paragraphen in der burgenländischen Bauordnung oder dem burgenländischen Raumplanungsgesetz 2019.<sup>1</sup>

Sowohl das Baugesetz<sup>2</sup> als auch das Raumplanungsgesetz<sup>3</sup> erwähnen das Ortsbild zwar immer wieder, die Formulierungen bleiben jedoch immer sehr vage. Diese Bestimmungen sind daher eher der Ortsbildpflege als dem Ortsbildschutz zuzuordnen.

#### Gesetzliche Grundlagen

##### Baugesetz

Folgende Bestimmungen hinsichtlich des Ortsbildes sind im burgenländischen Baugesetz zu finden. Ganz grundsätzlich sind „Bauvorhaben [...] nur auf für die Bebauung geeigneten Grundstücken zulässig, wenn sie das Orts- oder Landschaftsbild nicht wesentlich beeinträchtigen sowie eingetragene Welterbestätten berücksichtigen.“<sup>4</sup>

Wenn für einen Baugrund keine Bebauungspläne oder Bauungsrichtlinien vorliegen, „hat die Baubehörde unter Berücksichtigung des Baubestandes und des Ortsbildes“ eine geschlossene, eine halboffene oder eine offene Bebauung zu-

1 Die Schutzraumverordnung (Burgenländische Schutzraumverordnung LGBl 27/1985) hat nichts mit Ortsbildschutz zu tun. „Schutzräume bezeichnen [laut §1, Abs. 1] Räume, die zum Grundschutz der Bevölkerung gegen Gefahren durch kriegerische Einwirkungen dienen.“  
 2 Burgenländisches Baugesetz 1997, LGBl 10/1998 idF 29/2019.  
 3 Burgenländisches Raumplanungsgesetz 2019, LGBl 49/2019, idF 6.4.2020.  
 4 §3, Abs. 4, Burgenländisches Baugesetz 1997.



Abb. 17: Burgenland.

Ortsbildschutzbestimmungen:	Nein
Ortsbildpflegebestimmungen:	Ja
Gesetzesgrundlagen:	Burgenländisches Baugesetz 1997 Burgenländisches Raumplanungsgesetz

zulassen.<sup>5</sup> Unter der Voraussetzung, dass „das Ortsbild und die Sicherheit von Personen und Sachen nicht beeinträchtigt werden“, kann die Baubehörde „das Vorspringen untergeordneter Bauteile, wie z.B. Erker, Balkone, Dachvorsprünge, Schutzdächer, Freitreppen, Terrassen und dergleichen über die Baulinie genehmigen.“<sup>6</sup> Ebenso „kann eine nachträgliche Wärmedämmung“, trotz Unterschreitung der Mindestabstände zu den Grundstücksgrenzen, genehmigt werden.<sup>7</sup>

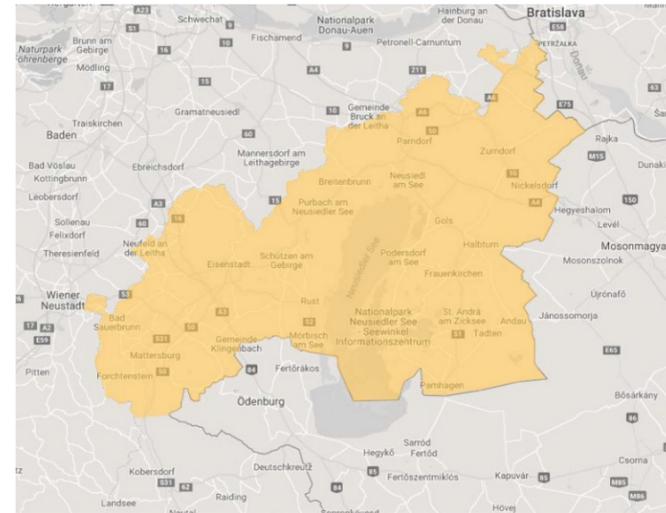
Außerdem schreibt das Gesetz fest, dass „Grundstücke im Bauland [...] in einem gepflegten, das Ortsbild nicht beeinträchtigenden [...] Zustand zu halten [sind]“.<sup>8</sup>

5 §5, Abs. 1, Burgenländisches Baugesetz 1997.  
 6 §5, Abs. 4, Burgenländisches Baugesetz 1997.  
 7 §5, Abs. 6, Burgenländisches Baugesetz 1997.  
 8 §13, Abs. 6, Burgenländisches Baugesetz 1997.

### Raumplanungsgesetz

Die Bestimmungen des burgenländischen Raumplanungsgesetzes 2019 sind ähnlich allgemein gehalten. In §1 Grundsätze und Ziele heißt es, dass „der Schutz und die Pflege erhaltenswerter Naturgegebenheiten und Kulturgüter sowie des Landschafts- und Ortsbildes“ wichtige Ziele sind.<sup>1</sup> Außerdem dürfen Flächen nur dann als Baugebiet für Ferienwohnhäuser umgewidmet werden, wenn dies unter anderem „keine grobe Störung des Landschafts- und Ortsbildes nach sich zieht“.<sup>2</sup> Des Weiteren wurde festgelegt, dass die Genehmigung des Flächenwidmungsplans und/oder des Bebauungsplans mit Bescheid zu versagen ist, wenn „überörtliche Interessen, insbesondere solche des Umweltschutzes und des Schutzes des Landschafts- oder Ortsbildes verletzt“ würden.<sup>3</sup>

### Andere Entwicklungen/Masterplan Neusiedlersee



1 §1, Abs. 2, 3c, Burgenländisches Raumplanungsgesetz.  
 2 §36, Abs. 3, Burgenländisches Raumplanungsgesetz.  
 3 §42, Abs. 3, 2b und Abs. 9, 2 und §48, 6b, burgenländisches Raumplanungsgesetz.

Zusätzlich zur burgenländischen Bauordnung gibt es im Gebiet des Neusiedler Sees die Bestrebung, einen Masterplan für die zukünftige Entwicklung des Gebiets zu erarbeiten.<sup>4</sup> Es werden dabei vor allem die Themen Tourismus, Wirtschaft, Naturschutz, Raumordnung, baukulturelles Erbe behandelt und versucht, Lösungen für die Konfliktpunkte zu finden. Der eigentliche Prozess begann mit einer Haushaltsbefragung Anfang 2018 und wurde mit der Zusammenarbeit der verschiedenen Fachabteilungen fortgesetzt. Mitte 2019 wurden auf Bestreben der Politik weitere Fachbereiche hinzugefügt, was die Fertigstellung des Projekts naturgemäß verzögerte. Es gibt jedoch immer wieder Teilergebnisse, die unter anderem in der Bauordnungsnovelle 19.6.2019 und in der Raumordnungsnovelle 12.7.2019 Niederschlag gefunden haben.

### Anmerkungen/Besonderheiten

Obwohl die Formulierungen der burgenländischen Gesetze sehr vage bleiben, haben sie doch eine gewisse Wirkung. Das lässt sich am Beispiel der Welterbestätten zeigen. §3 des Baugesetzes besagt: „Bauvorhaben sind nur auf für die Bebauung geeigneten Grundstücken zulässig, wenn sie [...] 4. das Orts- oder Landschaftsbild nicht wesentlich beeinträchtigen sowie eingetragene Welterbestätten berücksichtigen, [...].“ Die Wortfolge „sowie eingetragene Welterbestätten berücksichtigen“ wurde der Bauordnungsnovelle erst im April 2019 hinzugefügt.<sup>5</sup> Laut DI Hannes Klein, dem Geschäftsführer des Vereins Welterbe Neusiedler See sowie Site Manager der UNESCO Welterbestätte Fertő-Neusiedler See in der Burgenländischen Landesregierung, macht sich diese Ergänzung bereits bemerkbar. Einerseits gibt es vermehrte Anfragen, andererseits können die Empfeh-

4 Der Masterplan geht u.A. auf einen Antrag der GRÜNEN im Landtag im Oktober 2016 zurück, in dem die Erarbeitung eines Neusiedlersee-Entwicklungskonzepts gefordert wurde. In: [http://www.bglld-landtag.at/fileadmin/user\\_upload/XXI\\_GP/TO/TO18\\_19/TO18\\_Zahl\\_21-429.pdf](http://www.bglld-landtag.at/fileadmin/user_upload/XXI_GP/TO/TO18_19/TO18_Zahl_21-429.pdf), 5.6.2019.  
 5 [https://www.ris.bka.gv.at/Dokumente/LgblAuth/LGBLA\\_BU\\_20190410\\_29/LGBLA\\_BU\\_20190410\\_29.pdf](https://www.ris.bka.gv.at/Dokumente/LgblAuth/LGBLA_BU_20190410_29/LGBLA_BU_20190410_29.pdf), 9.7.2019.

lungen des Gestaltungsbeirats für Welterbe mit dem Verweis auf die Bauordnung nun auch durchgesetzt werden.<sup>1</sup>

Nichtsdestotrotz ist es erstaunlich, dass es keine eigenen gesetzlichen Bestimmungen für den Ortsbildschutz gibt. Speziell in Gegenden mit einer vorherrschenden Siedlungsstruktur würde es sich anbieten, einen Ortsbildschutz-Masterplan zu erstellen. Diesen könnten die Gemeinden ohne großen Aufwand übernehmen und im Detail anpassen. Zusätzlich müsste es eine koordinierende Stelle für das gesamte Bundesland geben, die für Beratung, Verfahrenshilfe und Dokumentation zuständig wären.

Das Nordburgenland ist ein Gebiet, das sich für einen solchen Masterplan eignen würde. Die Mehrzahl der Ortschaften sind in ihrer Grundstruktur Anger- oder Straßendörfer, die sich entlang einer Hauptstraße zwischen Kirche und Amtsgebäude erstrecken.<sup>2</sup> An diesen Durchfahrtswegen reihen sich die vielfach noch historischen Höfe der Bauern aneinander. Die schmalen, langen Grundstücke orientieren sich immer mit der Schmalseite zur Hauptstraße, wo sich die Hofeinfahrt und zwei Fenster befinden. Die Grundstücke sind nur entlang einer Längsachse bebaut, wodurch ein langer, schmaler Hof entsteht.<sup>3</sup> Die charakteristischen Merkmale der Dorfstruktur, langgestreckte Grundstücke und deren Aneinanderreihung, findet man auch in der Bebauungstypologie wieder, in der sich drei Hofkategorien unterscheiden lassen: Streck-, Haken- und Zwerchhof.<sup>4</sup>

Wichtige Punkte in einem Ortsbildschutz-Masterplan wären unter anderem die einheitlichen Straßenfronten, die schmalen giebelständigen Häuser, die Proportionen der Strassenfassaden mit zwei Fenstern und einer Toreinfahrt (keine Eingangstür ins Haus), die niedrige Bauhöhe der meist weißen Häuser, die einfachen Materialien aus Holz, Lehm, Ziegel, Kalkstein und Schilf

1 Telefongespräch mit DI Hannes Klein vom 3.7.2019.  
 2 Rainer, Roland (Hrsg.), Anonymes Bauen Nordburgenland, Wien 1995, S. 9.  
 3 Dehio Burgenland, S. 25.  
 4 Dehio Burgenland, S. 23-24.

und auch die Scheunen entlang der Scheunenstraße. Das Augenmerk sollte sich aber auch die vielen Neubauten und Neubaugebiete richten, die in den letzten Jahrzehnten dazu gekommen sind und sich meist nicht in die historischen Strukturen einfügen.

Der gerade lose skizzierte Ortsbildschutz-Masterplan-Nordburgenland ist eine erste Idee, Ortsbildschutzbestimmungen für das Burgenland zu definieren. Eine weitere Ausführung würde den Rahmen dieser Arbeit sprengen, daher bleibt es bei diesem Gedankenanstoß.

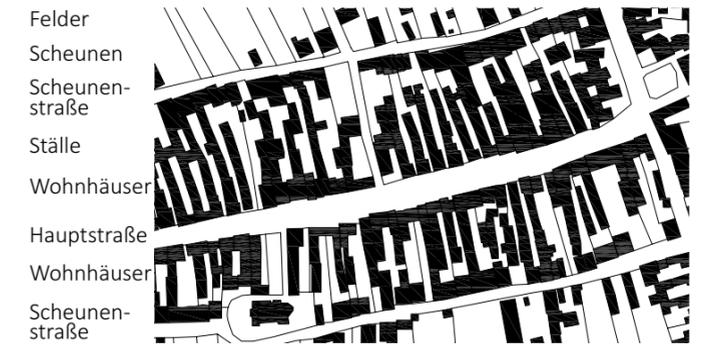


Abb. 19: Dorfstruktur Straßendorf, Oggau am Neusiedler See.



Abb. 20: Ansicht Straßenfassaden.

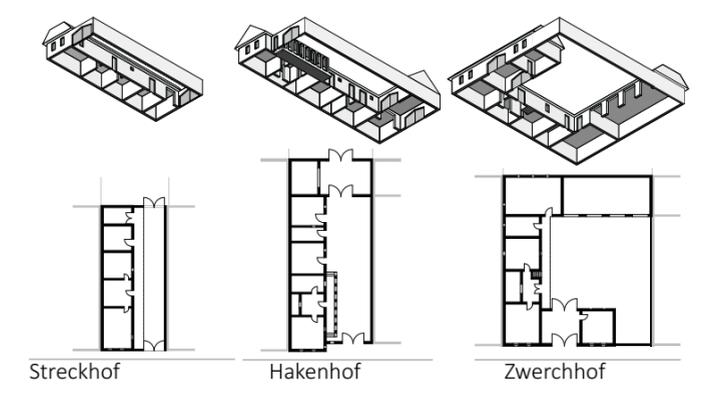


Abb. 21: Hoftypologien im Nordburgenland.

Abb. 22: Oberösterreich.



Ortsbildschutzbestimmungen:	Nicht mehr
Seit:	1990-1999
Ortsbildpflegebestimmungen:	Ja
Gesetzesgrundlagen:	OÖ Bauordnung 1994 OÖ Raumordnungsgesetz 1994

## OBERÖSTERREICH

### Allgemeines

In Oberösterreich gibt es einen interessanten Sonderfall. Hier existierte vom 1. Jänner 1990 bis zum 1. Jänner 1999 ein eigenes Ortsbildgesetz.<sup>1</sup> Mit dem Inkrafttreten der Oberösterreichischen Bauordnungsnovelle 1999<sup>2</sup> trat es jedoch wieder außer Kraft.

Das Ortsbildgesetz hatte zum Ziel, das charakteristische Erscheinungsbild eines Ortes oder Ortsteils in baulicher, historischer, architektonischer und sozioökonomischer Hinsicht zu schützen und zu gestalten. Dies umfasste die Erhaltung und die Pflege der bestehenden Strukturen und die Gestaltung des Ortsbildes im Allgemeinen.<sup>3</sup> Die jeweilige Gemeinde hatte als zuständige Behörde die Möglichkeit, Schutz- und Sichtzonen durch Verordnung zu erklären und musste dafür ein Ortsbildkonzept (als Richtlinie für die künftige Gestaltung des Ortsbildes) und eine Evidenz des Baubestandes der in der Schutzzone gelegenen Gebäude erstellen.<sup>4</sup> Das Gesetz regelte weiters die Einführung einer Ortsbildkommission und einer Landes-Ortsbildkommission als Sachverständigenrat auf Gemeinde- bzw. Landesebene, mit der Aufgabe, die zuständigen Behörden zu beraten und vor der Erlassung von Verordnungen und Bescheiden sowie vor der Gewährung von Förderungen Gutachten zu erstellen.<sup>5</sup>

Nachdem das Ortsbildgesetz außer Kraft getreten war, wurden einige Bestimmungen, den Ortsbildschutz betreffend, in die Oberösterreichische Bauordnung und das Raumordnungsgesetz<sup>6</sup> eingebracht. Auch im Bautechnikgesetz<sup>7</sup> findet das Orts-

1 Oberösterreichisches Ortsbildgesetz, LGBl 4/1990, idF 24.1.1990.  
2 Oberösterreichische Bauordnung 1994, LGBl 66/1994, idF 25.8.2019.  
3 §1 und 2, Oberösterreichisches Ortsbildgesetz.  
4 §5,6,7 und 12, Oberösterreichisches Ortsbildgesetz.  
5 §14,15, Oberösterreichisches Ortsbildgesetz.  
6 Oberösterreichisches Raumordnungsgesetz 1994, LGBl 114/1993, idF 25.8.2019.  
7 Oberösterreichisches Bautechnikgesetz 2013, LGBl 35/2013, idF

bild eine kurze Erwähnung. Das Reglement wurde dennoch stark reduziert und sehr verallgemeinert. Auch das Instrument der Einrichtung von Schutz- bzw. Sichtzonen wurde wieder abgeschafft.

### Gesetzliche Grundlagen

#### Bauordnung

In der Oberösterreichischen Bauordnung wird zu Beginn ganz allgemein bestimmt, dass bei der Erteilung einer Bauplatzbeurteilung das Orts- und das Landschaftsbild zu beachten sind.<sup>1</sup> Weiters wird festgesetzt, dass die Errichtung und wesentliche Änderungen aller baulichen Anlagen, die das Orts- und Landschaftsbild stören können, bewilligungspflichtig<sup>2</sup> und alle Baumaßnahmen, die das Orts- und Landschaftsbild beeinflussen, anzeigespflichtig<sup>3</sup>, sind. Außerdem dürfen Werbe- und Ankündigungseinrichtungen aller Art das Orts- und Landschaftsbild in ihrer Erscheinung nicht stören.<sup>4</sup> Der Abbruch eines Bauobjekts ist grundsätzlich nicht erlaubt, „wenn dessen Instandhaltung oder Instandsetzung wirtschaftlich vertretbar ist und an der Erhaltung des Gebäudes oder Gebäudeteiles wegen seiner Bedeutung für das charakteristische Gepräge eines erhaltenswerten Orts- und Landschaftsbilds ein öffentliches Interesse besteht.“<sup>5</sup>

Der Sachverständigenbeirat, der bereits im Ortsbildgesetz vorgesehen war, wurde in veränderter Weise auch in die Bauordnung übernommen. Die Bauordnung besagt, dass sich die Baubehörde „zur Beratung in Fragen der Übereinstimmung eines geplanten Bauvorhabens mit dem Orts- und Landschaftsbild

9.4.2020.  
1 §5, Abs. 1, Oberösterreichische Bauordnung 1994.  
2 §24, Abs. 1, Oberösterreichische Bauordnung 1994.  
3 §25, Abs. 3b, Oberösterreichische Bauordnung 1994.  
4 §27, Abs. 1, Oberösterreichische Bauordnung 1994.  
5 §35, Abs. 1, Oberösterreichische Bauordnung 1994. Dasselbe „gilt auch für die Untersagung der Ausführung eines nach § 25 Abs. 1 Z 12 bloß anzeigepflichtigen Abbruchs.“

eines sachverständigen Beirats bedienen [kann]. Ziel der Tätigkeit des Beirats ist insbesondere der Schutz und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, wobei auf naturschutzrechtlich geschützte Gebiete, Naturdenkmäler, andere bemerkenswerte Naturgebilde und Gegenstände von geschichtlicher, künstlerischer und kultureller Bedeutung Bedacht zu nehmen ist.“<sup>6</sup> Abgesehen von dem Sachverständigenbeirat können die Baubehörden der Gemeinden (ausgenommen der Städte mit eigenem Statut) insbesondere „zur Kontrolle der Einhaltung der technischen Bauvorschriften sowie in Fragen des Orts- und Landschaftsbildes die Sachverständigen des Amtes der Landesregierung“ hinzuziehen.<sup>7</sup>

Grundsätzlich bedeutet das, dass jede Gemeinde im eigenen Wirkungsbereich über einen Bauantrag zu entscheiden hat. Bei Fragen zum Orts- und Landschaftsbild sind die Baubehörden der Gemeinden dazu berechtigt, sich eines Sachverständigenbeirats zu bedienen oder die Sachverständigen des Amtes der Landesregierung hinzuzuziehen. Ob sich die Gemeinden an diese Empfehlung halten, und wenn ja, auf welche Art und Weise sie sich durch Sachverständige beraten lassen, ist den Gemeinden selbst überlassen.

In Gmunden wurde zum Beispiel mit Beschluss des Gemeinderats im Jahr 2000 ein Gestaltungsbeirat eingesetzt. Dieses nichtamtliche Gremium hat zum Ziel, die Gemeinde in dem Bestreben zu unterstützen, die städtebauliche und architektonische Qualität im Ort zu bewahren und auch bei zukünftigen Planungen zu sichern. Alle Belange des Gestaltungsbeirats sind in der Geschäftsordnung geregelt.<sup>8</sup>

6 §30, Abs. 7, Oberösterreichische Bauordnung 1994.  
7 §55, Abs. 5, Oberösterreichische Bauordnung 1994.  
8 Geschäftsordnung für den Gestaltungsbeirat der Stadtgemeinde Gmunden, 7.7.2016, [https://www.gmunden.at/wp-content/uploads/2017/02/Geschaeftsordnung\\_Gestaltungsbeirat\\_neu.pdf](https://www.gmunden.at/wp-content/uploads/2017/02/Geschaeftsordnung_Gestaltungsbeirat_neu.pdf), 9.4.2020, Gesetzliche Grundlage ist §52, Abs. 1-4 Allgemeines Verwaltungsgesetz.

In der Landeshauptstadt Linz gibt es für Fragen zum Ortsbild das Ortsbildservice, einen Bereich in der Abteilung Stadtplanung des Magistrats von Linz. Treten im Zuge von Baubewilligungsverfahren Fragen zur Ortsbildgestaltung auf, leitet die Baubehörde diese an das Ortsbildservice weiter. Dieses kann dann entweder selbst im Vier-Augen-Prinzip eine Zustimmung zu dem Bauprojekt erteilen, eine negative Stellungnahme abgeben oder ein beratendes Gremium einberufen, das wiederum eine Empfehlung ausspricht. Die letztgültige Entscheidung wird vom Infrastruktureferat getroffen.<sup>1</sup>

Für kleinere Bauvorhaben mit Bedeutung für das Stadtbild ist die Planungsvisite zuständig. Sie setzt sich aus zwei internen Mitarbeitern des Geschäftsbereichs Planung, Technik und Umwelt und einem externen Fachexperten, der von der Kammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten für OÖ empfohlen wurde, zusammen.<sup>2</sup> Der Beirat für Stadtgestaltung ist ein rein externes Gremium, das aus vier namhaften Experten, vier Architekten, besteht. Sein Wirkungsbereich erstreckt sich über Bauvorhaben, die entweder von besonderer Bedeutung für das Stadtbild sind oder Großbauvorhaben.<sup>3</sup>

Die Städtebauliche Kommission ist ein relativ neues Instrument und beschäftigt sich mit konkreten städtebaulichen Fragestellungen und Zielsetzungen im Rahmen von großen und komplexen Projekten, bei denen wesentliche und wahrnehmbare Auswirkungen auf eine größere Umgebung zu erwarten sind. Die Kommission setzt sich aus je drei internen und drei externen Fachexperten aus den Bereichen Architektur, Stadtplanung, Raumplanung, Verkehrsplanung und Freiraumplanung zusammen.<sup>4</sup>

1 Persönliches Gespräch mit Johannes Stitz, Ansprechpartner in besonderen architektonischen Belangen und Fragen der Stadtgestaltung in der Stadt Linz, 16.4.2020.  
2 <https://www.linz.at/stadtentwicklung/102359.php>, 8.4.2020.  
3 <https://www.linz.at/stadtentwicklung/37742.php>, 8.4.2020.  
4 <https://www.linz.at/stadtentwicklung/102357.php>, 8.4.2020. Die Planungsvisite und den Gestaltungsbeirat gibt seit 1988, die Städtebauliche Kommission seit 2019.

Gibt es in einer Gemeinde keinen eigenen Sachverständigenbeirat kann sie sich an die Ortsbildbeiräte des Landes wenden. Es gibt je einen Beirat für die Gebiete Oberösterreich Mitte, OÖ Südwest, OÖ Nordost und das Innviertel. Sie bestehen jeweils aus einem Vertreter der Geschäftsstelle für Dorf- & Stadtentwicklung beim Amt der OÖ Landesregierung (Vorsitz), einem Vertreter des örtlich zuständigen Bezirksbauamtes und einem freiberuflichen Architekten.<sup>5</sup>

#### Raumordnungsgesetz

Ähnlich oberflächlich wie die Bestimmungen der Bauordnung sind auch die Bestimmungen des Oberösterreichischen Raumordnungsgesetzes, obwohl „die Erhaltung und Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes“ als eines der Ziele der Raumordnung angeführt wird.<sup>6</sup> So heißt es lediglich, dass „die Erhaltung und Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes sowie eine umfassende Dorf- und Stadtentwicklung unter besonderer Berücksichtigung der Stärkung der Stadt- und Ortskerne“, anzustreben sind und „unvermeidbare Eingriffe in die Landschaft [...] durch entsprechende landschaftspflegerische Maßnahmen bestmöglich auszugleichen [sind]“.<sup>7</sup> Eine weitere Erwähnung des Ortsbildes findet sich beim Thema Grünland. Dort heißt es, dass es bei Gebäuden im Grünland unter gewissen Voraussetzungen die Möglichkeit gibt, sie baulich zu verändern, Zubauten zu errichten oder sie abzureißen und einen Neubau zu errichten, wenn das Orts- und das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt werden. Zur Beurteilung des Orts- und des Landschaftsbildes wiederum hat die Baubehörde ein Gutachten der Landesregierung einzuholen.<sup>8</sup>

5 Ortsbildbeirat, Merkblatt für Gemeinden und Dienststellen des Landes, [https://www.land-oberoesterreich.gv.at/Mediendateien/Formulare/Formulare%20Land-%20und%20Forstwirtschaft/LWLD\\_RO\\_E2a.pdf](https://www.land-oberoesterreich.gv.at/Mediendateien/Formulare/Formulare%20Land-%20und%20Forstwirtschaft/LWLD_RO_E2a.pdf), 9.4.2020. Und: <https://www.liebenswertes-ooe.at/1035.htm>, 9.4.2020.  
6 §2, Abs. 1, 10, Oberösterreichisches Raumordnungsgesetz 1994.  
7 §2, Abs. 1, Oberösterreichisches Raumordnungsgesetz 1994.  
8 §30, Abs. 6, §30, Abs. 8a, Oberösterreichisches Raumordnungsgesetz 1994.

#### Bautechnikgesetz

Im Bautechnikgesetz von Oberösterreich wird festgehalten, dass Bauwerke und all ihre Teile so gebaut sein müssen, dass „das Orts- und Landschaftsbild nicht gestört wird.“ Bauwerke müssen in ihrer Gestaltung an den Baubestand, die Umgebung und besonders auf naturschutzrechtlich geschützte Objekte und anerkannte Kulturgüter abgestimmt werden.<sup>1</sup> Auch Grünflächen, Erholungsflächen und Freiflächen „sind so zu gestalten und zu benützen, dass keine Störung des Orts- und Landschaftsbildes“ eintritt.<sup>2</sup>

#### Landes Raumordnungsprogramm

Als Bindeglied zwischen den Raumordnungsgesetzen des Landes und den regionalen und kommunalen Instrumenten der Raumplanung (regionale Raumordnungsprogramme, Flächenwidmungsplan) gibt es das Oberösterreichische Landesraumordnungsprogramm 2017. Hier wird die Theorie mit der Umsetzung verknüpft und bereits gewisse Maßnahmen zur Umsetzung der Ziele der Raumordnung festgelegt. Der Ortsbildschutz an sich wird jedoch auch hier nur zwischen den Zeilen thematisiert. So wird vorgeschlagen, die Innenstädte, Ortszentren und Ortskerne „durch eine Forcierung der Stadterneuerung und Ortskernrevitalisierung [zu] unterstützen“.<sup>3</sup> Ein weiterer Punkt ist die Sicherung „hochwertiger Natur- und Kulturlandschaftsteilräume“.<sup>4</sup>

1 §3, Abs. 3, Oberösterreichisches Bautechnikgesetz 2013.  
2 §45, Abs. 2, Oberösterreichisches Bautechnikgesetz 2013.  
3 §4, Abs. 3, Oberösterreichisches Landesraumprogramm 2017, LGBL 21/2017, idF 28.2.2017.  
4 §4, Abs. 5, Oberösterreichisches Landesraumprogramm 2017.

Abb. 23: Salzburg.



Ortsbildschutzbestimmungen:	Ja
Seit:	1967
Gesetzesgrundlagen:	Ortsbildschutzgesetz Salzburger Altstadterhaltungsgesetz 1980
Zonenbezeichnung:	Schutzzonen
Gemeinden mit Schutzzonen:	8

Abb. 24: Gemeinden mit Ortsbildschutz in Salzburg: Goldegg (1986), Hallein (1978), Mauterndorf (1976), Radstadt (1976), Rauris (1983), Salzburg Stadt (1967), St. Veit (1976), Tamsweg (1980).



## SALZBURG

### Allgemeines

Im Bundesland Salzburg sind der Ortsbildschutz für das Land und jener für die Stadt Salzburg getrennt geregelt. In der Stadt Salzburg gilt das Salzburger Altstadterhaltungsgesetz 1980 (AstEG).<sup>1</sup> Hier werden zwei Schutz zonen definiert, die Altstadt (Schutzzone I) und historische Gebiete um die Altstadt (Schutz zonen II). Das Gesetz trat 1967 in Kraft. Damit war die Stadt Salzburg die erste Gemeinde in Österreich, in der eigene Bestimmungen zur Erhaltung des Ortsbildes erlassen wurden. Im Land Salzburg gilt seit 1975 das Orts bildschutzgesetz.<sup>2</sup> Es verpflichtet alle Gemeinden dazu, das Orts bild zu pflegen und zu erhalten. Außerdem befähigt es die Gemeinden per Verordnung, Orts bildschutzgebiete zu erlassen. Das Gesetz gilt auch für die Gebiete in der Stadt Salzburg, die nicht Teil von Schutz zonen I oder II sind. Im Land Salzburg gibt es acht Gemeinden mit Orts bildschutzgebieten.<sup>3</sup>

Ergänzende Bestimmungen zum Orts bildschutz sind sowohl im Salzburger Raumordnungsgesetz<sup>4</sup> als auch im Salzburger Bau technikgesetz zu finden.

### Gesetzliche Grundlagen

#### Altstadterhaltungsgesetz

Das Altstadterhaltungsgesetz ist in vier Teile gegliedert. Teil 1 beschäftigt sich mit dem Schutz der Altstadt sowie der Gründerzeitgebiete. Es werden die historisch bedeutsame Altstadt und die gründerzeitliche Bebauung außerhalb der Altstadt als

1 §1, Salzburger Altstadterhaltungsgesetz 1980, LGBl 50/1980, idF 6.8.2019.  
 2 Salzburger Orts bildschutzgesetz 1999, LGBl 74/1999, idF 6.8.2019.  
 3 Goldegg (1986), Hallein (1978), Mauterndorf (1976), Radstadt (1976), Rauris (1983), Salzburg Stadt (1967), St. Veit (1976), Tamsweg (1980).  
 4 Salzburger Raumordnungsgesetz 2009, LGBl 30/2009, idF 8.8.2019.

die zwei Schutz zonen definiert und festgelegt, dass dieses Gesetz ohne Einschränkungen für die Schutzzone I und für die Schutzzone II mit geringfügigen Abweichungen, die in § 10a festgelegt sind, gilt.<sup>1</sup>

Zusätzlich zu den geschützten Gebieten werden charakteristische Bauten definiert. Diese sind für das Gepräge des Stadtbildes oder des Stadtgefüges von besonderer Bedeutung und müssen von der Baubehörde per Bescheid festgestellt werden. Sie sind in ihrer äußeren Gestalt zu erhalten und dürfen nur aus „Gründen der Einsturzgefahr oder der technischen Unmöglichkeit der Behebung der Bau fälligkeit“<sup>2</sup> abgebrochen werden. Weitere Bestimmungen für die Erhaltung des originalen Bestandes dieser Bauten beziehen sich auf Baulinien, Baufluchtlinien, Bauhöhen, Fassaden einschließlich der Durchhäuser, Passagen und Höfe sowie die charakteristischen Dachformen. Die Erhaltungspflicht gilt auch für das Gebäudeinnere, wenn es die äußere Gestalt beeinflusst oder es sich dabei um historisch wertvolle Baustruktur und Bausubstanz handelt.<sup>3</sup>

Auch der Umgang mit Neubauten, Zu-, Auf-, Umbauten oder Erneuerungen bestehender Bauten in Schutzgebieten wird kurz definiert. Sie müssen sich „dem Stadtbild und Stadtgefüge harmonisch einfügen“.<sup>4</sup>

Ein wichtiger Punkt in Salzburg ist das sogenannte Umwidmungsverbot. Es besagt, dass im Schutzgebiet gelegener Wohnraum nur unter bestimmten Bedingungen und nur mit einer behördlichen Genehmigung umgewidmet werden darf. Ein Grund ist eine schlechte Wohnqualität und die Unmöglichkeit, diese „bei Anwendung aller technisch möglichen und allgemein wirtschaftlich vertretbaren Mittel“ adäquat zu verbessern.<sup>5</sup> Ein weiterer Grund ist bei einem besonderen öffentlichen Interesse gegeben. Die dritte Möglichkeit für eine Umwidmung von

1 §1, Salzburger Altstadterhaltungsgesetz 1980.  
 2 §3, Abs 1 Salzburger Altstadterhaltungsgesetz 1980.  
 3 §3, Salzburger Altstadterhaltungsgesetz 1980.  
 4 §5, Abs. 1, Salzburger Altstadterhaltungsgesetz 1980.  
 5 §6, Abs. 1, Salzburger Altstadterhaltungsgesetz 1980.

Wohnraum besteht, „wenn gleichzeitig innerhalb desselben Baues oder in mehreren Bauten auf demselben Bauplatz zumindest qualitäts- und flächengleich neuer Wohnraum entsteht.“<sup>6</sup>

Ein weiterer interessanter Aspekt ist die Evidenz des Baubestandes. So hat die Stadt Salzburg eine Evidenz, also ein Inventar samt Strukturanalysen, über die Gebäude bzw. über das Gebiet der Schutz zonen zu erstellen und zu führen.<sup>7</sup>

Der zweite Teil des Gesetzes beschäftigt sich mit der Sachverständigenkommission, die beim Amt der Landesregierung eingerichtet ist. Diese Kommission hat grundsätzlich vor der Erlassung einer Verordnung oder eines Bescheids in Zusammenhang mit den Schutz zonen ein Gutachten zu erstellen, das von der zuständigen Behörde einzuholen ist. Die Kommission setzt sich aus zwei vom Gemeinderat der Stadt Salzburg bestellten Fachleuten, zwei von der Landesregierung bestellten Fachleuten und einem vom Präsidenten des Bundesdenkmalamtes bestellten Fachmann als Vertreter dieser Behörde zusammen. Fachleute müssen besondere Qualifikationen auf den für die Altstadterhaltung bedeutsamen Sachgebieten, insbesondere auf dem Gebiet der Architektur, des Baugewerbes, der Stadt- und Orts bildpflege und der Kunstgeschichte haben.

Der Altstadterhaltungsfonds und die Abwicklung und Möglichkeit von Förderungen werden im dritten Gesetzesteil behandelt. Bauliche Maßnahmen in den Schutzgebieten werden auf Grund eines Rechtsanspruches oder als freie Förderung gewährt. Einerseits haben Liegenschaftseigentümer einen Rechtsanspruch auf Abgeltung jener Mehrkosten, die aus den baulichen Maßnahmen, die vor allem im öffentlichen Interesse an der Erhaltung des Stadtbildes und des Stadtgefüges, entstehen. Also Kosten, die über das Maß für die ordnungsgemäße Erhaltung des Baues hinausgehen.<sup>8</sup> Andererseits kann der Fonds „auch sonstige Maßnahmen fördern, die der Erhaltung von charakteristi-

6 §6, Abs. 2, Salzburger Altstadterhaltungsgesetz 1980.  
 7 §10, Salzburger Altstadterhaltungsgesetz 1980.  
 8 §17, Salzburger Altstadterhaltungsgesetz 1980.

schen Bauten, der Stadtbildpflege oder in besonderem Maße der Bewahrung und Entfaltung der Wohnnutzung und sonstigen Funktionsvielfalt im Schutzgebiet dienen.“<sup>1</sup> Im Jahr 2016 war der Altstadterhaltungsfonds auf eine Million Euro dotiert.<sup>2</sup>

Der vierte Teil des Altstadterhaltungsgesetzes behandelt Wiederherstellungen und Strafbestimmungen.

#### Geschichte

Mit der Erlassung des Salzburger Altstadterhaltungsgesetzes 1967 wurde die Altstadt von Salzburg als Schutzzone festgelegt, die Altstadtkommission eingesetzt und der Altstadterhaltungsfonds eingerichtet.<sup>3</sup> 1976 wurden die Kaivilleen der Gründerzeit in das Schutzgebiet miteingeschlossen. Die Gesetzesnovelle von 1980 brachte wichtige Neuerungen, wie den Schutz des Gebäudeinneren oder den Schutz unverbauter Gebiete. Auch der Begriff des Stadtgefüges, der im Vergleich zum Begriff des Stadtbildes die Beziehungen der einzelnen städtebaulichen Elemente zueinander betont, wurde neu eingeführt, ebenso das Umwidmungsverbot, das die Umwidmung von Wohnraum verbietet, wenn nicht ein entsprechender neuer Wohnraum geschaffen wird.<sup>4</sup> In der Novellierung des Gesetzes 1995 wurden die historischen Gebiete im Andräviertel und in der Riedenburg als Altstadtschutzzone II festgelegt.<sup>5</sup>

#### Altstadterhaltungsverordnung 1982 und II. Schutzzonen-Erhaltungsverordnung

Als Gesetzesergänzung gibt es zwei Verordnungen der Salzburger Landesregierung. Die Salzburger Altstadterhaltungsverordnung 1982<sup>6</sup> (AStEVO 1982) bezieht sich auf die Schutzzone I,

<sup>1</sup> §18, Salzburger Altstadterhaltungsgesetz 1980.

<sup>2</sup> Schaber 2016, S. 42.

<sup>3</sup> Schaber 2016, S. 41.

<sup>4</sup> Schaber 2016, S. 42.

<sup>5</sup> Schaber 2016, S. 45.

<sup>6</sup> Salzburger Altstadterhaltungsverordnung 1982, LGBl 60/1982, idF 6.8.2019.

die II. Schutzzonen-Erhaltungsverordnung<sup>7</sup> (II. SchEVO) auf die Schutzzone II. Beide enthalten allgemeine Bestimmungen zu den behördlich bewilligungspflichtigen Maßnahmen sowie Bestimmungen für charakteristische Bauten, betreffend Fassaden, Fenster, Dächer, Gestaltung des Erdgeschoßbereichs und Bestimmungen für Ankündigungen zu Reklamezwecken sowie sonstige Aufschriften an charakteristischen und sonstigen Bauten. Die Inhalte unterscheiden sich dabei nur minimal, wie am Beispiel der Fensterbestimmungen gezeigt wird. Blau markiert sind die Zusätze in der AStEVO 1982.

#### Fenster §4 II. SchEVO und AStEVO 1982

(1) Die Fenster in Fassaden sind nach Proportion, Teilung, Konstruktionsdimensionierung und Material in einer dem charakteristischen Gepräge des Stadtbildes, des Baues und seiner näheren Umgebung eigentümlichen Art und handwerklichen Ausbildung zu gestalten bzw. zu erhalten; dies gilt sinngemäß auch für die Lage der Fenster zur Fassadenebene. Die Fenster sind **in Holzkonstruktion** mit echter Scheibenteilung **und grundsätzlich zweiflügelig** auszuführen.

(2) Fensterläden, Rollos, Jalousien und Innenflügel sind ein der Fassade zugehöriger Bestandteil der Fenster.

**(3) Nach außen aufgehende Fenster dürfen nicht durch Fenster anderer Art ersetzt werden. Dies gilt nicht, wenn der wertvolle historische Bestand der Fassade anderes zuläßt.**

(4) Kipp- oder Drehkippflügel sind nur insoweit zulässig, als sie sich harmonisch in das Erscheinungsbild der Fassade einfügen. **Kipp- oder Drehkippflügel sind nur in Oberlichten bei Fenstern mit waagrecht Kämpfer zulässig.** Die Anbringung von Sonnenschutzlamellen vor den Außenflügeln sowie der Einbau von Ventilatoren innerhalb der Fensterflügel ist unzulässig. Fensterläden und außen angebrachte Rollos dürfen keine Beschriftung aufweisen.

(5) Die farbliche Behandlung der Fenster, Fensterläden und deren Vergitterung darf nur in Farben erfolgen, die sich harmonisch in die Färbelung der Fassade einfügen.

<sup>7</sup> II. Schutzzonen-Erhaltungsverordnung, LGBl 100/1995, idF 6.8.2019.

(6) Schaufenster haben in einer dem charakteristischen Gepräge des Stadtbildes, des Baues und seiner Umgebung eigentümlichen Art und Proportion ausgebildet zu sein.

(7) Verspiegeltes Glas ist unzulässig, ebenso, ausgenommen bei besonderer Notwendigkeit (z. B. bei Operationssälen), farblich getöntes Glas im Fassadenbereich der Obergeschoße.

Das Referat Altstadterhaltung, Ortsbildschutz und Sachverständigendienst ist Teil der Baubehörde in Salzburg und zuständig für die Umsetzung des Salzburger Altstadterhaltungsgesetzes.<sup>1</sup> Im Jahr 2000 wurde das Altstadtamt als eigenständige Behörde aufgelöst.<sup>2</sup>

#### Ortsbildschutzgesetz 1999

Das Salzburger Ortsbildschutzgesetz 1999 existiert seit 1975. Es ist in sieben Abschnitte unterteilt.

Im ersten Abschnitt wird das Ortsbild als „das allgemein wahrnehmbare und vorwiegend durch Bauten und sonstige bauliche Anlagen geprägte Bild einer Stadt, eines Ortes oder von Teilen davon“ definiert.<sup>3</sup> Außerdem werden die Gemeinden verpflichtet „das Ortsbild nach Kräften zu pflegen und es in seinem erhaltungswürdigen, für die örtliche Bautradition charakteristischen Gepräge zu bewahren“.<sup>4</sup>

Der zweite Abschnitt handelt von groben Beeinträchtigungen des Ortsbildes. Diese sind von dem Veranlasser, Eigentümer, Nutzungsberechtigten oder der Gemeinde zu verhindern, zu stoppen bzw. zu beheben.<sup>5</sup> Der dritte Teil wiederum beschäftigt sich mit Ankündigungen zu Reklamezwecken. Diese sind anzeige- (private Ankündigungen) bzw. bewilligungspflichtig (Ankündigungsanlagen) und dürfen das Ortsbild nicht stören.<sup>6</sup>

<sup>1</sup> <https://www.salzburg.gv.at/themen/bauen-wohnen/bauen/altstadt/>, 12.8.2019.

<sup>2</sup> Schaber 2016, S. 46.

<sup>3</sup> §1, Salzburger Ortsbildschutzgesetz 1999.

<sup>4</sup> §2, Salzburger Ortsbildschutzgesetz 1999.

<sup>5</sup> §3, Salzburger Ortsbildschutzgesetz 1999.

<sup>6</sup> §4-10, Salzburger Ortsbildschutzgesetz 1999.

Abschnitt vier widmet sich dem besonderen Ortsbildschutz im Land Salzburg und umfasst alle wichtigen Bestimmungen, betreffend die Schutzgebiete, und den Umgang mit den verschiedenen Bauten in den Schutzgebieten, über die Sachverständigenkommission bis zu den Förderungen. Grundsätzlich funktioniert der Ortsbildschutz wie auch in der Stadt Salzburg über Ortsbildschutzgebiete. Diese werden von der Landesregierung „nach Anhörung der in Betracht kommenden Gemeinden sowie des Bundesdenkmalamts durch Verordnung“<sup>7</sup> bestimmt, wenn „das Ortsbild wegen seines eigenartigen, für die örtliche Bautradition charakteristischen Gepräges besonders erhaltungswürdig ist“.<sup>8</sup> In diesen Gebieten sind die Gebäude „in ihrer äußeren Gestalt und ihrem Ansehen, wozu jedenfalls auch Dachformen, Durchhäuser und Höfe gehören, zu erhalten, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar ist.“<sup>9</sup> Die Erhaltungspflicht erstreckt sich auch auf das Gebäudeinnere, soweit dieses für die äußere Gestalt bestimmend ist. Jegliche Änderung an Bauten im Schutzgebiet bedarf einer behördlichen Bewilligung und ist nur zulässig, wenn die Maßnahme dem Ortsbild nicht schadet.<sup>10</sup>

Mindestens alle drei Jahre ist der Erhaltungszustand des Ortsbildes durch Besichtigung zu prüfen.<sup>11</sup> Außerdem muss die jeweilige Gemeinde eine Evidenz, also eine Aktensammlung mit allen wichtigen Informationen von jedem im Ortsbildschutzgebiet gelegenen Gebäude, anlegen.<sup>12</sup>

Wie auch in der Stadt Salzburg wird eine Sachverständigenkommission, in diesem Fall bei der Bezirksverwaltungsbehörde, eingerichtet. Sie setzt sich aus einem Vorsitzenden aus der Bezirksverwaltungsbehörde, einem Vertreter des Bundesdenkmalamts und drei Fachleuten zusammen.<sup>13</sup> Die Qualifikationen

<sup>7</sup> §11, Abs. 2, Salzburger Ortsbildschutzgesetz 1999.

<sup>8</sup> §11, Abs. 1, Salzburger Ortsbildschutzgesetz 1999.

<sup>9</sup> §12, Abs. 1, Salzburger Ortsbildschutzgesetz 1999.

<sup>10</sup> §12, Salzburger Ortsbildschutzgesetz 1999.

<sup>11</sup> §16, Salzburger Ortsbildschutzgesetz 1999.

<sup>12</sup> §17, Salzburger Ortsbildschutzgesetz 1999.

<sup>13</sup> §18, Salzburger Ortsbildschutzgesetz 1999.

der Fachleute sind dabei nicht näher definiert. Vor der Erlassung eines Bescheids oder einer Verordnung hat die Behörde ein Gutachten der Sachverständigenkommission einzuholen. Die Kommission ist weiters den Ortbesichtigungen beizuziehen und hat zu beurteilen, ob und durch welche Maßnahmen Mehrkosten verursacht werden und ob die Voraussetzungen für die freie Förderung zutreffen.<sup>1</sup>

Förderungen „für Erhaltungsmaßnahmen an Bauten im Ortsschutzgebiet“<sup>2</sup> werden, genauso wie in der Stadt Salzburg, in der Form eines „Baukostenzuschusses, in der Übernahme von Zinsen oder Annuitäten von Darlehen oder in der Gewährung von Zuschüssen“<sup>3</sup> gewährt. Förderungen werden aufgrund eines Rechtsanspruchs, als Abgeltung für Mehrkosten, oder als freie Förderungen von der Gemeinde vergeben.

Abschnitt fünf, Ensembleschutz in der Stadt Salzburg, gilt nur in Salzburg Stadt und ermöglicht dort die Verordnung von Ensembleschutzgebieten durch den Gemeinderat.

Die Ensembleschutzgebiete müssen außerhalb der Schutzzonen I und II liegen. Diese Gebiete, „zur Bewahrung eines charakteristischen Gepräges eines Orts- oder Stadtbildes“ können „durch Gruppen von Bauten oder durch das Zusammenwirken von mehreren einzelnen Bauten oder auch nur einem Bau und ihrer bzw. seiner näheren Umgebung einschließlich der dazugehörigen Grünflächen“<sup>4</sup> gebildet werden. Für charakteristische Bauten in einem Ensembleschutzgebiet gilt ein Erhaltungsgebot. Nicht charakteristische Bauten im Schutzgebiet müssen als solche bezeichnet werden.<sup>5</sup>

1 § 19, Salzburger Ortsbildschutzgesetz 1999.  
 2 § 21, Salzburger Ortsbildschutzgesetz 1999.  
 3 § 22, Abs. 2, Salzburger Ortsbildschutzgesetz 1999.  
 4 §29, Salzburger Ortsbildschutzgesetz 1999.  
 5 § 29 und §30, Salzburger Ortsbildschutzgesetz 1999. §59, Abs. 1, Salzburger Raumordnungsgesetz: Für Bauten, die für das charakteristische Gepräge des Orts- oder Stadtbildes sowie für das Orts- oder Stadtgefüge von besonderer Bedeutung sind (charakteristische Bauten), können Erhaltungsgebote festgelegt werden. Dies gilt nicht im Schutzgebiet nach dem Salzburger Altstadterhaltungsgesetz 1980 oder in den Orts-

Ansonsten gilt auch hier, dass alle wahrnehmbaren Maßnahmen behördlich bewilligt werden müssen und die Behörde zusätzlich Aufträge zur Behebung von Baugebrechen, die das Orts- oder Stadtbild beeinträchtigen, erteilen kann.<sup>6</sup> Vor der Erteilung einer Baubewilligung ist ein Gutachten des Gestaltungsbeirats einzuholen.<sup>7</sup> Gestaltungsbeiräte werden nach §62 des Raumordnungsgesetzes eingerichtet und dienen der städtebaulichen Beratung der Gemeinden und haben grundsätzlich zu Entwürfen von Bebauungsplänen Stellungnahmen abzugeben.<sup>8</sup>

Es gibt für Ensembleschutzgebiete ebenfalls Förderungen.<sup>9</sup>

Die Abschnitte sechs und sieben behandeln die Themen Behörden, Strafen, Wirksamkeitsbeginn und Übergangsbestimmungen.

#### Landesverordnungen

Ortsbildschutzgebiete werden von der Landesregierung per Verordnung erlassen. Diese Verordnungen beinhalten die Erklärung des Gebiets mit einer Beschreibung des genauen Verlaufs der Grenze des Schutzgebietes.

#### Gemeindeverordnungen

Zusätzlich zu den Bestimmungen im Ortsbildschutzgesetz haben die Gemeinden Hallein, Radstadt und Tamsweg zusätzliche Richtlinien ausgearbeitet. Diese Richtlinien oder Bauteilkataloge enthalten Beschreibungen der Bauteile und deren Bauweise, Materialien und Ausführungen für die Gebäude in den Ortsbildschutzgebieten. Dazu zählen z.B. Fenster, Fassaden, Putz, Sockelzonen, Beschriftungen, Firmenbezeichnungen, Dächer und Ähnliches. Die Bestimmungen der Gemeinden sind dabei relativ ähnlich, unterscheiden sich aber im Detail und in der Genauigkeit der Beschreibung. Der Bauteilkatalog von Hallein schreibt

bildschutzgebieten nach dem Salzburger Ortsbildschutzgesetz.  
 6 §31, Salzburger Ortsbildschutzgesetz 1999.  
 7 §33, Salzburger Ortsbildschutzgesetz 1999.  
 8 §62, Salzburger Raumordnungsgesetz.  
 9 §35, Salzburger Ortsbildschutzgesetz 1999.

zum Beispiel beim Begriff Fenster kurz und bündig: zweiflügelige Holzkastenfenster mit echten Sprossen, Einfachverglasung in Kittfalz, farblich deckend gestrichen, Drehbeschläge.<sup>1</sup> Während der Bauteilkatalog Tamsweg in den 8 Unterpunkten zu den Fenstern sogar die maximale Ansichtsbreite (Stock und Flügel) am seitlichen Anschlag (10cm) und am mittleren Anschlag (12cm) bei Isolierglasfenstern angibt.<sup>2</sup>

#### Raumordnungsgesetz

Das Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 beinhaltet einige allgemeine Bestimmungen bezüglich des Ortsbildschutzes, aber vor allem auch eine sehr wichtige Festlegung. So regelt das Raumordnungsgesetz, dass „unter Ortsbildschutz oder Denkmalschutz stehende Bauten oder Gebiete“ (d.h. Schutzzonen in der Stadt bzw. im Land Salzburg) im Flächenwidmungsplan kenntlich gemacht werden müssen.<sup>3</sup> Diese Zonen (Schutzzone I in der Stadt Salzburg und die Ortsbildschutzgebiete) müssen im Bebauungsplan nicht dargestellt werden. Dort gilt für sie die sogenannte Planfreistellung, da sie „auf Grund eines Beschlusses der Gemeindevertretung keiner Regelung der städtebaulichen Ordnung bedürfen“.<sup>4</sup> Zur Erhaltung und Gestaltung von Orts- Stadt- oder Landschaftsbildern in Gebieten, die nicht zu einer Schutzzone gehören, können jedoch sehr wohl genauere Bestimmungen im Bebauungsplan festgelegt werden. Dasselbe gilt für Bauten oder Bauteile, die aufgrund „ihrer Wirkung auf das Orts-, Straßen- oder Landschaftsbild besonders erhaltenswert sind“.<sup>5</sup> Außerdem können für charakteristische Bauten,

1 1. Überarbeitung des Bauteilkatalogs für den Ortsbildschutzbereich der Stadtgemeinde Hallein 2011, S. 2, in: <http://www.hallein.gv.at/Ortsbildschutz>, 13.8.2019.  
 2 Bauteilkatalog. Für die Marktgemeinde Tamsweg: Ortsbildschutzgebiet, in: [https://www.tamsweg.at/Bauen\\_und\\_Wohnen](https://www.tamsweg.at/Bauen_und_Wohnen), 13.8.2019.  
 3 §43, Abs 1, Salzburger Raumordnungsgesetz 2009. §43, Abs 2, Salzburger Raumordnungsgesetz 2009: Flächen, die „der Gemeinde archäologisch, ökologisch, wegen der Baugestaltung oder aus anderen Gründen besonders wichtig erscheinen“ können kenntlich gemacht werden.  
 4 §50, Abs. 2, Salzburger Raumordnungsgesetz 2009.  
 5 §50, Abs. 3, Salzburger Raumordnungsgesetz 2009.

die von besonderer Bedeutung für das Ortsbild sind und sich in keiner Schutzzone befinden, auch Erhaltungsgebote festgelegt werden.<sup>6</sup>

Die anderen ortsbildbezogenen Bestimmungen sind eher allgemein gehalten mit dem Ziel, Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes zu verhindern. So müssen Baufluchtlinie, Baulinie und Bauhöhe so festgelegt werden, dass die Erhaltung und die charakteristische Gestaltung des Ortsbildes gewährleistet sind.<sup>7</sup>

Die Gestaltungsbeiräte nach dem Raumordnungsgesetz dienen der städtebaulichen Beratung von Gemeinden, sind aber nicht für Schutzgebiete oder Ortsbildschutzgebiete nach den Ortsbildschutzgesetzen zuständig.<sup>8</sup>

#### Baugesetz

Im Salzburger Bautechnikgesetz<sup>9</sup> gibt es allgemeine Bestimmungen zum Ortsbild. So wird festgehalten, dass bauliche Anlagen so zu gestalten sind, dass sie das Orts-, Straßen und Landschaftsbild nicht stören.<sup>10</sup> Dies gilt besonders auch für Einfriedungen, Stütz- und Futtermauern und die Veränderung der Höhenlage eines Grundstückes.<sup>11</sup> Außerdem können die Baubehörden aus Gründen des Ortsbildschutzes oder der Altstadterhaltung, insbesondere in Altstadt- und Ortsbildschutzgebieten, Ausnahmen von bautechnischen Anforderungen bewilligen.<sup>12</sup> Auch die Anforderungen an die Gesamtenergieeffizienz, Energieeinsparung und den Wärmeschutz gelten nicht für Gebäude in Schutzgebieten.<sup>13</sup>

6 §59, Abs. 1, Salzburger Raumordnungsgesetz 2009.  
 7 §55, Abs 3, §57, Abs. 5, Salzburger Raumordnungsgesetz 2009.  
 8 §62, Salzburger Raumordnungsgesetz 2009.  
 9 Salzburger Bautechnikgesetz 2015, LGBl 1/2016, idF 15.4.2020.  
 10 §4, Salzburger Bautechnikgesetz 2015.  
 11 §41, §42, §44, Salzburger Bautechnikgesetz 2015.  
 12 §46, Salzburger Bautechnikgesetz 2015.  
 13 §33, Salzburger Bautechnikgesetz 2015.

## Beispiele

### Salzburg Stadt

In der Landeshauptstadt Salzburg gibt es zwei Schutzzonen. Sie umfassen zusammen ca. 330 Hektar und etwa 5% des Stadtgebietes. Von ca. 1400 Objekten in den Schutzzonen sind ca. 1000 als charakteristische Bauten eingestuft.<sup>1</sup>

Die Schutzzone I umfasst den Stadtteil Altstadt mit linker und rechter Altstadt, Innere und Äußere Stein, Bürglstein, Mönchsberg, Festungsberg und Teile des Kapuzinerberges. Das Altstadtgebiet war seit der Römerzeit besiedelt. Im Mittelalter wurde Salzburg zuerst zum Bistum und 798 zum Erzbistum ernannt und entwickelte sich zu einer reichen Stadt mit einer regen Bautätigkeit. In dieser Zeit wurden z.B. der erste Dom und mit der Kapelle St. Michael die erste Pfarrkirche der Stadt gebaut.<sup>2</sup> Mit der Blüte des Handels im 16. Jahrhundert kam es

zu einer barocken Umgestaltung der mittelalterlichen Stadt und zum Neubau des heutigen Doms. Abgesehen von Veränderungen aufgrund der Zerstörungen im Zweiten Weltkrieg, prägen die barocken Bauformen die Stadt bis heute.

Die Schutzzone II beschreibt die gründerzeitlichen Viertel um die Altstadt. Dazu zählen das Viertel Neustadt mitsamt dem Schloss Mirabell und Teile der Viertel Riedenburg, Mülln und Nonntal. Sie entstanden in der zweiten Hälfte des 19. und zu Beginn des 20. Jahrhunderts auf den Flächen, die durch die Auffassung des Festungsgürtels und die Regulierung der Salzach gewonnen wurden.<sup>3</sup>

1996 wurde die Altstadt von Salzburg in die Liste der Welterbestätten eingetragen. Die Grenzen der Schutzzone I deckten sich fast mit dem Welterbegebiet, das zusätzlich den ganzen Kapuzinerberg mit einbezieht.<sup>4</sup> Die Pufferzone des Welterbes ist deutlich größer gewählt als die Schutzzone II.

1 <https://www.salzburg.gv.at/themen/bauen-wohnen/bauen/altstadt/svk>, 12.8.2019.  
 2 BDA (Hrsg.), Dehio-Handbuch. Die Kunstdenkmäler Österreichs, Salz-

burg Stadt und Land, Wien 1986, S. 515-517.  
 3 BDA (Hrsg.) 1986, S. 518-519.  
 4 Schaber 2016, S. 45.



Abb. 25: Panoramafoto der Landeshauptstadt Salzburg.

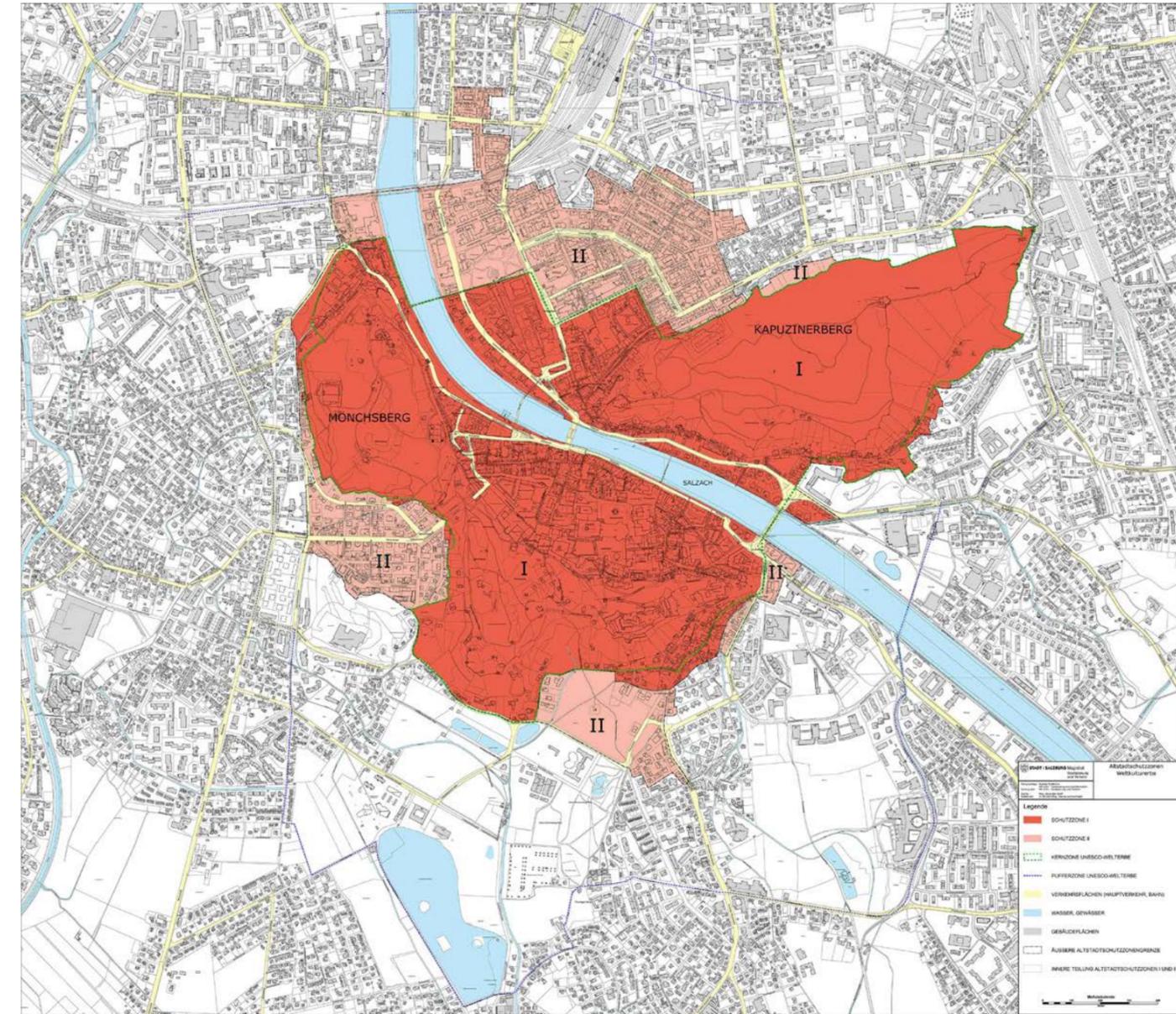


Abb. 26: Darstellung der Schutzzonen und der Welterbezonen in der Stadt Salzburg.

## Radstadt

Radstadt ist eine Stadtgemeinde im Bezirk St. Johann im Pongau, relativ im Zentrum von Salzburg und die erste Gemeinde in Salzburg, in der ein Teil des Gemeindegebiets zum Ortsbildschutzgebiet erklärt wurde.



Die Stadt wurde im vierten Viertel des 13. Jahrhunderts gegründet und nach einem regelmäßigen, rechteckigen Grundriss planmäßig angelegt. Die Stadtmauer, nach der Stadterhebung 1289 errichtet, ist bis heute in großen Teilen erhalten. Innerhalb der Befestigung verlaufen die Straßen parallel zueinander bzw. normal aufeinander. Die Hauptstraße zieht sich der Längsachse entlang von Ost nach West. Der Hauptplatz liegt etwa mittig quer zur Hauptstraße. In der Nordostecke befinden sich die Stadtpfarrkirche und die ehemalige Burg (Kapuzienkloster, jetzt Pfarrhof). Die profanen Bauten sind großteils zweigeschoßige Bürgerhäuser mit dörflichem Charakter. Sie sind giebelständig und regelmäßig in geschlossener Bauweise errichtet. Zum Teil stammen sie im Kern aus dem 16. Jahrhundert. Das Bezirksgericht von 1785 zeigt eine einfache klassizistische Architektur. Erst im 20. Jahrhundert dehnte sich die Bebauung außerhalb der Befestigung nach Norden und Westen hin aus.<sup>1</sup>

Das Ortsbildschutzgebiet umfasst, wie im Flächenwidmungsplan dargestellt, die Innenstadt mit ihrer näheren Umgebung.

<sup>1</sup> BDA (Hrsg.) 1986, S. 308-314.

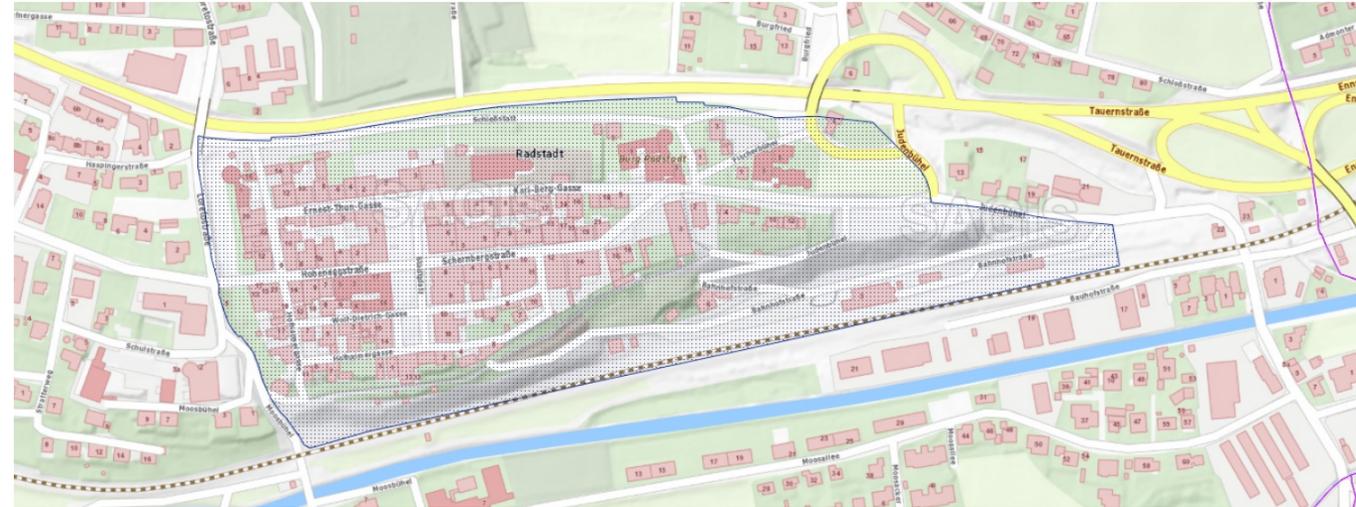


Abb. 27: Ansicht von Radstadt aus der Luft.

Abb. 28: Darstellung der Ortsbildschutzzone im Flächenwidmungsplan, SAGISonline.

## Anmerkungen/Besonderheiten

Die Ortsbildschutzbestimmungen in Salzburg sind die ältesten in Österreich und wurden im Laufe der letzten 50 Jahre immer wieder verändert.

Es ist auffällig, dass es im Land Salzburg nur sieben Ortsbildschutzgemeinden gibt und, die Schutzgebiete bereits zwischen 1976 und 1986 bestimmt wurden. In der Stadt Salzburg gibt es gar keine Ortsbildschutzgebiete, außer den zwei Schutzzonen nach dem Altstadterhaltungsgesetz. Eva Hody, die Landeskonservatorin des Bundesdenkmalamts von Salzburg erklärt, dass die Gemeinden „die Anliegen des Ortsbildschutzes als Hindernis für eine wirtschaftliche Entwicklung der Gebiete“ sehen und nicht erkennen, dass durch die Tätigkeit der Sachverständigenkommissionen eine gute Beratung für eine nachhaltige bauliche und wirtschaftliche Entwicklung der Ortskerne zur Verfügung steht.<sup>1</sup>

Diese Ansicht wird durch eine frühere Beobachtung der Landeskonservatorin bestätigt. In einem Artikel der „Salzburger Nachrichten“ von 14. März 2016 zum Thema „Ortsbildschutz in Salzburg“, sagt DI Hody über Radstadt, dass der Ortsbildschutz dort grundsätzlich gut funktionieren dürfte. Sie weiß jedoch, dass in der Stadt „immer wieder überlegt [wurde], aus dem Ortsbildschutz auszusteigen, weil die Vorgaben der Kommission als zu eng erachtet wurden.“<sup>2</sup>

In demselben Artikel merkt DI Hody auch an, dass es ihrer Meinung nach für Orte an Konzepten und Visionen, die über wirtschaftliche Überlegungen hinaus gehen, fehlt. Vor allem Ortszentren bräuchten Entwicklungs- statt nur Erhaltungs- und Beschränkungsstrategien. Das Salzburger Ortsbildschutzgesetz beurteilt sie als prinzipiell gut, aber nicht ausreichend. Ihrer Meinung nach müsste dort, wo es erhaltenswertes baukultu-

<sup>1</sup> Hody, Eva, persönliche Kommunikation, 24.4.2020.

<sup>2</sup> Hody, Eva, im dem Artikel „Und Wirt sogen um Ort“, 14.3.2016, Salzburger Nachrichten.

relles Erbe gibt, das Raumordnungsgesetz stärkeren Einfluss nehmen.

Kritik an der Stadt Salzburg findet man bei Wilfried Schaber. Er schreibt, dass der Ortsbildschutz immer von anderen ausgeht, Land, Bürgerinitiativen etc, und nicht von der Stadt selbst.<sup>3</sup>

Ein weiterer interessanter Punkt des Ortsbildschutzes in Salzburg ist die Tatsache, dass das Bundesdenkmalamt involviert ist. Ein Sachverständiger des BDA ist jeweils in den Ortsbildschutzkommissionen und in der Sachverständigenkommission für die Altstadterhaltung in Salzburg vertreten. Das ist nicht selbstverständlich, da Ortsbildschutz ja grundsätzlich Ländersache ist.

Was im Zuge der Recherche für diese Arbeit auffallend war, ist, dass es in Salzburg für den Bereich des Ortsbildschutzes sehr viele verschiedene Gesetze mit entsprechenden Bestimmungen gibt. Diese Vielzahl an unterschiedlichen Gesetzestexten ist durchaus unübersichtlich und verwirrend.

<sup>3</sup> Schaber 2016, S. 36-48.

Abb. 29: Steiermark.



Ortsbildschutzbestimmungen:	Ja
Seit:	1974 (Graz) 1977 (Steiermark)
Gesetzesgrundlagen:	Ortsbildgesetz 1977 Grazer Altstadterhaltungsgesetz 2008
Zonenbezeichnung:	Schutzzonen
Gemeinden mit Schutzzonen:	5 (Graz) 67 (Stmk)

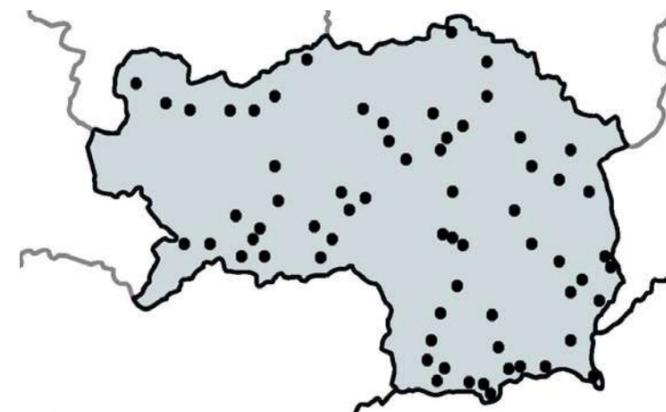


Abb. 30: Gemeinden mit Ortsbildschutzzonen in der Steiermark.

## STEIERMARK

### Allgemeines

Ähnlich wie in Salzburg ist auch in der Steiermark der Ortsbildschutz für das Bundesland und die Landeshauptstadt getrennt geregelt. In Graz gilt das Altstadterhaltungsgesetz 2008<sup>1</sup>. Es wurde 1974 erstmals beschlossen und nach dem Vorbild des Salzburger Altstadterhaltungsgesetz von 1969 gestaltet.<sup>2</sup> Das geschützte Gebiet in Graz ist in fünf Schutzzonen unterteilt. In der restlichen Steiermark gilt das Ortsbildgesetz 1977<sup>3</sup>. Es ermöglicht die Verordnung von Schutzgebieten in den einzelnen Gemeinden. Zur Zeit gibt es in 67 (von 287) Gemeinden Schutzgebiete, teilweise auch mit mehreren Zonen.

Ergänzende Bestimmungen finden sich im Steiermärkischen Baugesetz<sup>4</sup>, dem Steiermärkischen Raumordnungsgesetz 2010 und in den Verordnungen, Richtlinien und Ortsbildkonzepten der einzelnen Gemeinden.

### Gesetzliche Bestimmungen

#### Grazer Altstadterhaltungsgesetz 2008

Das Grazer Altstadterhaltungsgesetz hat zum Ziel, die Altstadt in ihrem Erscheinungsbild, ihrer Baustruktur und ihrer Bausubstanz zu erhalten sowie ihre vielfältigen urbanen Funktionen zu aktivieren. Zusätzlich soll das Gesetz einen Beitrag zur Erhaltung der Altstadt als Unesco-Weltkulturerbe leisten.<sup>5</sup>

Das Gesetz findet in dem gesetzlich festgelegten Schutzgebiet Anwendung, das aufgrund seiner landschaftlichen und bau-

1 Grazer Altstadterhaltungsgesetz 2008, LGBl 96/2008, idF 11.9.2019.  
2 Bouvier, Friedrich, Schutzmechanismen für die Grazer Altstadt und ihre Wirkung, S. 53, in: Hölz, Christoph (Hrsg.), Kontinuität und Wandel. Stadt- und Ortsbildschutz in Tirol 1976-2016, Hall 2016, S. 50-57.  
3 Ortsbildgesetz 1977, LGBl 54/1977, idF 11.6.2019.  
4 Steiermärkisches Baugesetz, LGBl 59/1995, idF 11.9.2019.  
5 §1, Grazer Altstadterhaltungsgesetz 2008.

lichen Charakteristik das Stadtbild prägt und daher in seinem Erscheinungsbild und in seiner Baustruktur und seiner Bausubstanz sowie in seinen vielfältigen urbanen Funktionen zu erhalten ist. Das Schutzgebiet ist in 5 Schutzzonen unterteilt. Die Landesregierung kann nach Anhörung der Stadt und Einholung eines Gutachtens der Altstadtsachverständigenkommission durch Verordnung weitere Stadtteile in das Schutzgebiet einbeziehen oder Korrekturen an bestehenden Schutzzonen vornehmen.<sup>1</sup>

Die Stadt Graz muss zu dem Baubestand der Gebäude in den Schutzzonen eine Evidenz anlegen und führen.<sup>2</sup>

Die Gebäude im Schutzgebiet sind nach Maß ihrer Schutzwürdigkeit ganz oder teilweise zu erhalten. Schutzwürdig sind bauliche Anlagen, wenn ihre bauliche Charakteristik für das Stadtbild von Bedeutung ist. Dazu gehören alle Elemente, die das äußere Erscheinungsbild bestimmen, z.B. Bauwerkshöhe, Geschoßhöhe, Dachform, Dachneigung und Dachdeckung, Fassaden, Gliederungen, Dekorelemente, Portale, Tore, Fenster, Fensterumrahmungen und Fensterteilungen, Gesimse, Balkone und Erker sowie die Durchgänge, Höfe, Vorgärten und Einfriedungen, aber auch bauliche Innenanlagen, wie Stiegenaufgänge, Stiegenhäuser, Vorhäuser und dergleichen mehr.<sup>3</sup> Der Abbruch eines schutzwürdigen Gebäudes oder eines Teiles davon darf nur genehmigt werden, „wenn die technische Unmöglichkeit der Behebung der Baugebrechen erwiesen oder die wirtschaftliche Unzumutbarkeit trotz Einbeziehung von zugesagten Förderungen gegeben ist.“<sup>4</sup> Ebenso müssen öffentliche Flächen in ihrer landschaftlichen und baulichen Charakteristik nach Maßgabe ihrer Schutzwürdigkeit erhalten werden. Wesentliche Veränderungen sind bewilligungspflichtig. Bauliche Anlagen für gastgewerbliche, Verkauf-, Werbe- oder Ankündigungszwecke sind anzeigepflichtig.<sup>5</sup>

1 §2, Grazer Altstadterhaltungsgesetz 2008.  
2 §3, Grazer Altstadterhaltungsgesetz 2008.  
3 §4, Grazer Altstadterhaltungsgesetz 2008.  
4 §5, Grazer Altstadterhaltungsgesetz 2008.  
5 §6, Grazer Altstadterhaltungsgesetz 2008.

Alle „Neu-, Zu- und Umbauten, die nach dem Steiermärkischen Baugesetz bewilligungs- oder anzeigepflichtig sind und Einfluss auf das charakteristische Erscheinungsbild des betreffenden Stadtteils haben können, bedürfen [ebenfalls] einer Bewilligung.“<sup>6</sup> Die Bewilligungsfähigkeit eines Bauvorhabens wird danach beurteilt, ob es sich in das Erscheinungsbild des betreffenden Stadtteils einfügt, ob die Charakteristik des Bestandes nicht beeinträchtigt wird und auch nach der baukünstlerischen Qualität des Vorhabens. „Die baukünstlerische Qualität ist nach den Kriterien der strukturellen Gliederung der Baukörper, der Unverwechselbarkeit der Ansichten, der räumlichen Proportion, des Grades der Innovation, der selektiven Auswahl des Materials, der farblichen Gestaltung und des Beitrages des Bauwerkes zur Geschichtsbildung zu bewerten.“<sup>7</sup>

Markisen, Vordächer, Solar- und Antennenanlagen sowie Werbe- und Ankündigungseinrichtungen, die Errichtung von Abstellflächen, Pergolen und Ähnlichem sowie das Abstellen von Kraftfahrzeugen in Vorgärten sind ebenfalls bewilligungspflichtig.<sup>8</sup>

Auch Nutzungsänderungen in der Zone 1, der Kernzone, von Wohn- und Geschäftsbauten in Büro- und Geschäftsbauten, sind bewilligungspflichtig und bis zur Hälfte der Gesamtnutzfläche zulässig.<sup>9</sup>

Vor der Erlassung eines Bescheides auf Grund dieses Gesetzes bzw. vor Erlassung eines Abbruchauftrages gemäß § 39 Abs. 4 und der Festlegung der Bebauungsgrundlagen im Einzelfall gemäß § 18 des Steiermärkischen Baugesetzes ist jeweils ein Gutachten der Altstadt-Sachverständigenkommission einzuholen.<sup>10</sup>

Die Altstadt-Sachverständigenkommission ist beim Amt der Landesregierung eingerichtet und hat folgende Aufgaben:

6 §7, Abs. 1, Grazer Altstadterhaltungsgesetz 2008.  
7 §7, Abs. 2a, Grazer Altstadterhaltungsgesetz 2008.  
8 §7, Abs. 3, Grazer Altstadterhaltungsgesetz 2008.  
9 §9, Grazer Altstadterhaltungsgesetz 2008.  
10 §10, Abs. 2, Grazer Altstadterhaltungsgesetz 2008.

- Erstellung von Gutachten,
- Anzeigen von unrechtmäßigen Handlungen nach diesem Gesetz (wenn z.B. EigentümerInnen der Erhaltungspflicht nicht nachkommen),
- Abgabe von Stellungnahmen und Vorschlägen bezüglich der Schutzzonen, der Zuwendungen des Altstadterhaltungsfonds, allgemeinen Fragen der Altstadterhaltung, bei der Erstellung oder Änderung von Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen und vor Architekturwettbewerben, Bewilligungsansuchen und Bauanzeigen.<sup>1</sup>

Die Altstadt-Sachverständigenkommission (ASVK) wird von der Landesregierung bestellt und besteht aus je zwei von der Landesregierung und der Stadt Graz nominierten Mitgliedern, je einem von der Fakultät für Architektur der Technischen Universität Graz, von der Geisteswissenschaftlichen Fakultät der Universität Graz nominierten Mitglied, von der Architekten- und Ingenieurkonsulentenkammer für Steiermark und Kärnten und von der Wirtschaftskammer Steiermark nominierten Mitglied. Ein weiteres von der Landesregierung nominiertes Mitglied hat nur eine beratende Stimme und muss über Fachwissen im Bereich der Rechtswissenschaften mit einem Schwerpunkt für Baurechtsfragen verfügen. Bis auf dieses Mitglied müssen alle anderen Fachleute sein, insbesondere AbsolventInnen der Studienrichtungen Architektur, Städtebau, Geschichte und Kunstgeschichte. Dabei soll auf ein ausgewogenes Verhältnis zwischen historischen und gestaltenden Fachrichtungen geachtet werden. Alle Mitglieder haben vor dem Landeshauptmann zu geloben, dass sie ihr Amt gewissenhaft und unparteiisch ausüben werden.<sup>2</sup>

Eine Besonderheit des Grazer Altstadterhaltungsgesetzes ist die Altstadtanwaltschaft. Auf Vorschlag der Stadt Graz und nach Anhörung der ASVK wird von der Landesregierung eine AltstadtanwältIn bestellt. Diese ist zu Verfahren beizuziehen und

<sup>1</sup> §12, Grazer Altstadterhaltungsgesetz 2008.  
<sup>2</sup> §13, Grazer Altstadterhaltungsgesetz 2008.

zur Stellungnahme aufzufordern, sobald die Baubehörde beabsichtigt, von Gutachten der ASVK abzuweichen. Ab diesem Zeitpunkt, spätestens aber ab Bescheiderlassung, hat die AltstadtanwältIn Parteistellung in Verfahren im Anwendungsbereich dieses Gesetzes und das Recht, gegen Bescheide Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht zu erheben.<sup>3</sup> Bei der Altstadtanwaltschaft handelt es sich daher um die Möglichkeit der Kontrolle der Baubehörde.

Der Grazer Altstadterhaltungsfonds wurde zur Förderung von Baumaßnahmen im Sinne diese Gesetzes eingerichtet und wird von einem Kuratorium verwaltet.<sup>4</sup> Die baulichen Maßnahmen werden vorrangig berücksichtigt, wenn sie auf einen baubehördlichen Antrag zurückgehen. Förderungswürdig sind Maßnahmen, die das Erscheinungsbild der Altstadt direkt beeinflussen und der Herstellung oder Erhaltung der Übereinstimmung zwischen der äußeren Erscheinungsform und dem sonstigen baulichen Bestand eines Gebäudes dienen sowie Maßnahmen zur Behebung von Beeinträchtigungen des Erscheinungsbildes der Altstadt.<sup>5</sup> Wie auch beim Ortsbildgesetz 1977 besteht die Möglichkeit, schon vor dem Antrag um baubehördliche Bewilligung die Zusicherung einer Förderung zu bekommen.<sup>6</sup>

#### Geschichte

Schon einige Jahre vor der Erlassung des Altstadterhaltungsgesetzes 1974 war das Thema Altstadterhaltung in den lokalen Medien immer präsenter. Vor allem Max Mayr, Redakteur der „Kleinen Zeitung“ machte mit der Unterschriftenaktion „Rettet die Altstadt“, zahlreichen Zeitungsartikeln und dem Textbildband „Graz - Lob der Altstadt“ die Bevölkerung auf das Thema aufmerksam. Maßgebend waren auch das Vorhaben, unter dem Grazer Landhaushof, im bedeutendsten Renaissancehof

<sup>3</sup> §15, Grazer Altstadterhaltungsgesetz 2008.  
<sup>4</sup> §16 und 17, Grazer Altstadterhaltungsgesetz 2008.  
<sup>5</sup> §20 und §21, Grazer Altstadterhaltungsgesetz 2008.  
<sup>6</sup> §23, Grazer Altstadterhaltungsgesetz 2008.

der Stadt, eine Tiefgarage zu bauen und die Probebohrungen dafür.<sup>1</sup>

2008 führten der Abbruch des sogenannten „Kommodhauses“ in der Altstadtschutzzone (Ecke Einspinnergasse/Burggasse) und Diskussionen um Bauspekulation zu einer Novellierung und dem auch heute gültigen Grazer Altstadterhaltungsgesetz 2008. Wichtige Änderungen waren der Ausschluss des Landeskonservators des BDA aus der Altstadtsachverständigenkommission und die Einführung der Altstadtanwaltschaft.<sup>2</sup>

#### Verordnungen der Stadt Graz

Zusätzlich zu den Bestimmungen des Grazer Altstadterhaltungsgesetzes hat die Landesregierung die Möglichkeit, nach Einholung eines Gutachtens der Altstadt-Sachverständigenkommission und Anhörung der Stadt Graz, durch Verordnung nähere Bestimmungen zu erlassen.<sup>3</sup> Zur Zeit gibt es drei solcher Verordnungen über die Gestaltung von Fenstern, die Erhaltung der Dachlandschaft und die Gestaltung von Ankündigungen im Schutzgebiet nach dem Grazer Altstadterhaltungsgesetz. Alle drei wurden 1986 beschlossen.

In der Fenster-Verordnung<sup>4</sup> wird bestimmt, dass „alle Fenster, Fenstertüren und deren Kombinationen so zu gestalten [sind], daß sie hinsichtlich ihrer Bestandteile (Fensterläden aller Art, innere und äußere Fensterflügel, Rollos, Jalousien u. dgl.), ihrer Einfassung und Rahmung, ihrer Lage in der Fassade bzw. zur Fassadenebene, ihrer Konstruktion und Konstruktionsdimensionierung, ihrer Höhe, Breite, Proportion und Teilung, ihrer Öffnungsart, ihrer Materialbeschaffenheit und Farbe, dem Erscheinungsbild des Gebäudes, des Ensembles sowie dem Straßen- und Stadtbild entsprechen.“<sup>5</sup> Es folgen weitere Spezifika-

<sup>1</sup> Bouvier 2016, S. 51.  
<sup>2</sup> Bouvier 2016, S. 54.  
<sup>3</sup> §11, Grazer Altstadterhaltungsgesetz 2008.  
<sup>4</sup> Gestaltung von Fenstern im Schutzgebiet nach dem Grazer Altstadterhaltungsgesetz, LGBl 1/1986, idF 11.9.2019.  
<sup>5</sup> §1, Verordnung zur Gestaltung von Fenstern im Grazer Schutzgebiet.

tionen wie z.B. die Vorschrift, dass Fensterkonstruktionen aus Holz gefertigt sein sollen.<sup>6</sup> Außerdem werden z.B. die Veränderung von Fenstergrößen und Proportionen, die Anbringung von Sonnenschutzlamellen vor den Außenflügeln oder das dauerhafte Entfernen von äußeren Schlagläden verboten.<sup>7</sup>

Die Verordnung über die Dachlandschaft<sup>8</sup> bezieht sich auf die überlieferte Dachlandschaft von Graz und umfasst alle gestaltwirksamen Merkmale von Dächern wie Größe, Form, Konstruktion, Neigung, Gesimse bzw. Traufenausbildung, Deckungsmaterial, Elementform, Deckungsfarbe, Aufbauten (Gaupen, Zwerchhäuser, Rauch- und Abgasfänge, Kehrstege u. dgl.) sowie Verschneidungen der Dächer.<sup>9</sup> Die genaueren Vorgaben beinhalten unter anderem die Bestimmungen, dass Dachaufbauten als Einzelgaupen ausgebildet, Dachfenster im Rhythmus der Sparren oder Fensterachsen angeordnet sein müssen oder auch ein Verbot von Flachdächern in der Altstadtzone (ausgenommen Nebengebäude oder Anbauten).<sup>10</sup>

Die Ankündigungsgestaltungs-Verordnung<sup>11</sup> legt fest, dass alle Werbungen, Bezeichnungen, Beschriftungen, Hinweise etc. so gestaltet werden müssen, dass sie im Erscheinungsbild des Gebäudes, des Ensembles sowie im Straßen- und Stadtbild durch Form, Größe, Farbe, Material oder die Art der Anbringung keine Störung, insbesondere durch Sichtbehinderung, verursachen.<sup>12</sup>

<sup>6</sup> §2, Verordnung zur Gestaltung von Fenstern im Grazer Schutzgebiet.  
<sup>7</sup> §3, Verordnung zur Gestaltung von Fenstern im Grazer Schutzgebiet.  
<sup>8</sup> Erhaltung der Dachlandschaft im Schutzgebiet nach dem Grazer Altstadterhaltungsgesetz, LGBl 2/1986, idF 11.9.2019.  
<sup>9</sup> §1, Verordnung zur Dachlandschaft im Grazer Schutzgebiet.  
<sup>10</sup> §2 und 3, Verordnung zur Dachlandschaft im Grazer Schutzgebiet.  
<sup>11</sup> Gestaltung von Ankündigungen im Schutzgebiet nach dem Grazer Altstadterhaltungsgesetz, LGBl 3/1986, idF 11.9.2019.  
<sup>12</sup> §1-3, Verordnung zur Gestaltung von Ankündigungen im Grazer Schutzgebiet.

## Richtlinien für Graz

Zusätzlich zu diesen Verordnungen findet man auf der homepage Kultur.steiermark.at des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung weitere Richtlinien. Die Richtlinie für Dachdeckungen macht sehr genaue Angaben über die Art und Weise der Dachdeckung bei Neueindeckungen und Reparaturen bis hin zur Beschreibung der Ziegeldoppeldeckung für die Altstadtzone 1.<sup>1</sup> Außerdem findet sich hier ein Informationsblatt der Bau- und Anlagenbehörde für Werbeanlagen in Schutzzonen, das die wichtigsten Punkte zu dem Thema noch einmal zusammen fasst und positiv-negativ Beispiele von bereits ausgeführten Ankündigungen zeigt.<sup>2</sup>

## Ortsbildgesetz 1977

Das Ortsbildgesetz gilt für jene Schutzgebiete, die aufgrund „ihrer landschaftlichen und baulichen Charakteristik das Ortsbild prägen und daher in ihrem Erscheinungsbild und in ihrer Baustruktur und ihrer Bausubstanz sowie in ihrer organischen Funktion zu erhalten sind“.<sup>3</sup> Diese Schutzgebiete werden nach Anhörung der Gemeinde und der Ortsbildkommission von der Landesregierung durch Verordnung festgelegt.<sup>4</sup> Sie müssen von der jeweiligen Gemeinde mit speziellen Schildern gekennzeichnet werden.<sup>5</sup>

Für alle geschützten Objekte, daher alle Objekte im Schutzgebiet, die in ihrer landschaftlichen und baulichen Charakteristik das Ortsbild prägen, gilt die Erhaltungspflicht. Diese umfasst die äußere Erscheinung (Gebäudehöhe, Dachform, Dachneigung, Dachdeckung, Fassade inkl. Portale, Tore, Fenster, Fensterteilungen, Balkone, Erker, Durchgänge, Höfe, Einfriedungen

1 <http://www.kultur.steiermark.at/cms/beitrag/12471983/129887187/>, 17.9.2019.  
 2 <http://www.kultur.steiermark.at/cms/beitrag/12465744/129383875/>, 17.9.2019.  
 3 §1, Abs. 1, Ortsbildgesetz 1977.  
 4 §2, Abs. 1, Ortsbildgesetz 1977.  
 5 §4, Ortsbildgesetz 1977.

etc.) und Innenanlagen, die das Erscheinungsbild beeinflussen (Stiegenaufgänge, Stiegenhäuser, Vorhäuser etc.).<sup>6</sup> Alle Maßnahmen, die das Erscheinungsbild beeinflussen, aber auch die Behebungen von Beeinträchtigungen sind bewilligungspflichtig<sup>7</sup>, jede Nutzungsänderung ist anzeigespflichtig.<sup>8</sup>

Geschützte Gebäude dürfen nur abgebrochen werden, wenn die Erhaltung technisch unmöglich oder trotz Förderungen wirtschaftlich unzumutbar ist.<sup>9</sup> Besteht bei wirtschaftlicher Unzumutbarkeit ein öffentliches Interesse an der Erhaltung eines Gebäudes, können die Kosten im Rahmen der Förderungen bis zur Gänze von der Gemeinde übernommen werden.<sup>10</sup>

Ob und in welchem Umfang ein Gebäude zu erhalten ist, muss vor Erteilung einer Bewilligung durch Bescheid festgestellt werden.<sup>11</sup>

Gemeinden, die eine Schutzzone erlassen wollen, haben ein Ortsbildkonzept zu beschließen, in dem die Maßnahmen zur künftigen Gestaltung des Schutzgebietes dargestellt werden. Hier können auch Sichtzonen beschlossen werden, die freizuhalten sind, um das Bild/die Ansicht des Ortes bzw. Schutzgebietes unverändert zu erhalten.<sup>12</sup> Öffentliche Flächen und Freiflächen, die das Ortsbild prägen, sind ebenfalls zu erhalten.<sup>13</sup>

Neubauten, Zubauten, Umbauten und andere bauliche Veränderungen haben so zu erfolgen, dass sie sich in das Ortsbild einfügen und dem Ortsbildkonzept entsprechen. Die ortsüblichen Proportionen und Gliederungen müssen dabei beibehalten werden.<sup>14</sup> Dasselbe gilt, wenn ein Neubau an die Stelle mehrerer

6 §3, Abs. 1, Ortsbildgesetz 1977.  
 7 §3, Abs. 2, Ortsbildgesetz 1977.  
 8 §5, Ortsbildgesetz 1977.  
 9 §3, Abs. 3, Ortsbildgesetz 1977.  
 10 §14, Abs. 5, Ortsbildgesetz 1977.  
 11 §3, Abs. 4, Ortsbildgesetz 1977.  
 12 §2, Abs. 3, Ortsbildgesetz 1977.  
 13 §6, Ortsbildgesetz 1977.  
 14 §7, Abs. 1 und 2, Ortsbildgesetz 1977.

abgebrochener Gebäude tritt. Hier darf eine einheitliche Fassade nur gebaut werden, wenn sie „sich harmonisch in das Erscheinungsbild des Ortsteiles einfügt“.<sup>1</sup>

Mindestens alle fünf Jahre hat die Gemeinde gemeinsam mit dem Ortsbildsachverständigen und der Ortsbildkommission das Schutzgebiet zu besichtigen, um den ordnungsgemäßen Zustand zu überprüfen. Gegebenenfalls sind ein Mängelkatalog und Verbesserungsvorschläge zu erstellen.<sup>2</sup>

Ortsbildsachverständige müssen über Fachkenntnisse auf dem Gebiet des Ortsbild- und Landschaftsschutzes verfügen, werden von der Landesregierung bestellt und in ein Verzeichnis aufgenommen. Jede Gemeinde kann sich aus diesem Verzeichnis einen Ortsbildsachverständigen und einen Vertreter wählen. Dieser hat dann die Gemeinde zum Thema Ortsbild zu beraten, am Ortsbildkonzept mitzuarbeiten und Mängel und Missstände der Gemeinde und der Landesregierung mitzuteilen. Des Weiteren muss er vor der Erlassung eines Bescheides nach diesem Gesetz Gutachten erstellen. Gutachten sind aber auch zu erstellen, wenn im Bereich von Schutzgebieten die Paragraphen §18, Festlegung der Bebauungsgrundlagen im Bauland für den Einzelfall, §29, Entscheidung der Behörde, §33, Anzeigeverfahren und §39 Abs. 4, Behebung von Baugebrechen bzw. deren technische Machbarkeit und wirtschaftliche Zumutbarkeit, des steiermärkischen Baugesetzes betroffen sind.<sup>3</sup>

Die Ortsbildkommission wird beim Amt der Landesregierung eingerichtet. Sie besteht aus einem Vorsitzenden und seinem Stellvertreter, bestellt von der Landesregierung, dem Landeskonservator für Steiermark oder seinem Stellvertreter, einem Vertreter des Steiermärkischen Gemeindebundes und des Österreichischen Städtebundes, Landesgruppe Steiermark, sowie dem Bürgermeister oder einem von ihm bestellten Vertreter der Gemeinde, deren Belange das Schutzgebiet betrifft, und

1 §7, Abs. 3, Ortsbildgesetz 1977.  
 2 §10a, Ortsbildgesetz 1977.  
 3 §11, Abs. 1 und 2, Ortsbildgesetz 1977.

dem Ortsbildsachverständigen dieser Gemeinde. Die Aufgaben der Kommission umfassen die Erstellung von Gutachten, die Erstattung von Vorschlägen an Gemeinden oder die Landesregierung zur Schaffung von Schutzgebieten, die Erstattung von Empfehlungen an Gemeinden oder die Landesregierung in allen sonstigen Angelegenheiten des Ortsbildschutzes und der Ortsbildpflege sowie die Ausübung des Anhörungsrechtes.<sup>4</sup>

Für „Kosten, die über die ordnungsgemäße Erhaltung eines Gebäudes hinausgehen“<sup>5</sup> und aus den Verpflichtungen, die aus diesem Gesetz entstehen, kann die Gemeinde Förderungen gewähren. Die Kosten können, wie bereits erwähnt, im gegebenen Fall zu Gänze durch Förderungen abgedeckt werden. Vor der Gewährung einer Förderung ist ein Gutachten des Ortsbildsachverständigen einzuholen. Das Ansuchen auf die Zusage einer Förderung kann auch schon vor dem Ansuchen um eine Baubewilligung begehrt werden.<sup>6</sup>

## Verordnungen der Landesregierung

Die Schutzgebietsverordnungen der Landesregierung stellen jeweils die gesamte Rechtsvorschrift für das Ortsbildschutzgebiet in der jeweiligen Gemeinde dar. Sie umfassen die gesetzliche Festlegung des Schutzgebiets oder dessen Neufestlegung. Die exakten Grenzen des oder der Gebiete werden in einem Plan dargestellt.

## Ortsbildkonzepte der Gemeinden

Jede Gemeinde, in der ein Schutzgebiet erlassen wird, hat ein Ortsbildkonzept zu verfassen. Darin werden die spezifischen Ortsbildbestimmungen der jeweiligen Gemeinde festgeschrieben. Da jede Gemeinde ihr eigenes Konzept verfasst, gibt es naturgemäß Unterschiede. Diese liegen vor allem im Detaillierungsgrad und der Betonung verschiedener Aspekte. In der Gemeinde Schlossberg bei Leutschach ist z.B. auch die Analyse

4 §12, Ortsbildgesetz 1977.  
 5 §14, Abs. 2, Ortsbildgesetz 1977.  
 6 §§14, 15 und 16, Ortsbildgesetz 1977.

des Baubestands Teil des Ortsbildkonzepts und in der Gemeinde Birkfeld ist dem Konzept eine Fotodokumentation des Baubestands beigefügt. Die grundsätzliche Struktur und die Gliederung ist jedoch überall gleich.

Folgende Punkte sind grundsätzlich in allen Ortsbildkonzepten vorhanden<sup>1</sup>:

- textliche und/oder planliche Beschreibung des Schutzgebiets und, wenn vorhanden, der verschiedenen Zonen
- gesetzliche Grundlagen sowie der Geltungsbereich des Dokuments
- Schutz-, Erhaltungs- und Gestaltungsziele
- Bewilligungspflicht, Erhaltungspflicht, Einfügungspflicht
- spezifische bauliche und gestalterische Bestimmungen oder Richtlinien für die Bauten der Schutzgebiete, dazu gehören: Fassaden, Dächer und Dachlandschaften, Fenster, Tore, Türen, Sonnenschutz, Schaufenster, Ladenbauten, Reklame und Ankündigungssysteme, Durchgänge und Höfe, Einfriedungen, Warenausstellung auf Verkehrsflächen, Freiflächen, öffentlicher Raum und Grünraum, Schilder und Schriften, Parkplätze, Photovoltaikanlagen, Antennen etc.
- Beilagen zum Bauansuchen, Baubewilligung
- Fördermöglichkeiten

#### Steiermärkisches Baugesetz

Für alle Gebäude, die nicht durch das Ortsbildgesetz 1977 oder das Altstadterhaltungsgesetz 2008 geschützt sind, gilt der §43, Abs. 4 des Steiermärkischen Baugesetzes: „Zusätzlich zu den bautechnischen Anforderungen muss das Bauwerk derart geplant und ausgeführt werden, dass es in seiner gestalterischen Bedeutung dem Straßen-, Orts- und Landschaftsbild gerecht wird. Hierbei ist auf Denkmäler und hervorragende Naturgebilde Rücksicht zu nehmen.“ Diese konkrete Formulierung ist eine

<sup>1</sup> Zusammenstellung aufgrund der Ortsbildkonzepte der Gemeinden Bad Radkersburg, Birkfeld, Gleisdorf, Schlossberg und Weiz.

Besonderheit innerhalb der Baugesetze Österreichs. Es folgen noch weitere Bestimmungen, in denen betont wird, dass bauliche Maßnahmen (Gestaltung von Freiflächen, Einfriedungen<sup>2</sup> etc.) das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen dürfen oder gewisse bauliche Maßnahmen erlaubt sind (Verringerung oder Erhöhung der Abstände von Gebäuden zu Nachbargebäuden oder Grundgrenzen<sup>3</sup>), wenn dies im Interesse des Ortsbildschutzes oder der Altstadterhaltung ist. Im Grunde aber nimmt dies der §43 bereits vorweg.

#### Steiermärkisches Raumordnungsgesetz

Eine wichtige Bestimmung des Ortsbildschutzes ist im Steiermärkischen Raumordnungsgesetz 2010<sup>4</sup> zu finden. Hier wird festgelegt, dass „Gebiete mit erhaltenswerten Orts- und Straßenbildern sowie historisch, städtebaulich und architektonisch bedeutsame Gebäudegruppen [...] im Flächenwidmungsplan ersichtlich zu machen [sind].“<sup>5</sup> Außerdem können Gebiete, die unter anderem aufgrund des Orts- und Landschaftsbildes von einer Bebauung frei zu halten sind, als Freihaltegebiete definiert werden.<sup>6</sup>

Die anderen ortsbildbezogenen Bestimmungen fallen allgemein unter das Gesetzesziel, die erhaltenswerten Kulturgüter, Stadt- und Ortsgebiete zu schützen.<sup>7</sup> Das Ort- und Landschaftsbild soll nicht beeinträchtigt werden.

#### kultur.steiermark.at / umwelt.steiermark.at

Das Land Steiermark stellt im Internet umfassende Informationen zum Ortsbildschutz im Land zur Verfügung. Die homepage kultur.steiermark.at<sup>8</sup> widmet sich verschiedenen kulturbezoge-

<sup>2</sup> §8, Abs. 1, §11, Steiermärkisches Baugesetz.  
<sup>3</sup> §13, Abs. 8 und 12, Steiermärkisches Baugesetz.  
<sup>4</sup> Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010, LGBl 49/2010, idF 11.9.2019.  
<sup>5</sup> §26, Abs. 7, Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010.  
<sup>6</sup> §33, Abs. 2, Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010.  
<sup>7</sup> §3, Abs. 2, Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010.  
<sup>8</sup> <https://www.kultur.steiermark.at/cms/ziel/127546927/DE/>,

nen Themen. Zwei Hauptpunkte sind die Altstadterhaltung und der Ortsbildschutz. Hier findet man alle wichtigen Informationen zur Altstadterhaltung in Graz und dem Ortsbildschutz in der Steiermark. Auf der Seite umwelt.steiermark.at<sup>1</sup> findet man unter dem Unterpunkt „Bau und Umwelt“ ebenfalls grundlegende Informationen zum Ortsbildschutz. Vor allem aber sind hier auch alle 67 steirischen Gemeinden verzeichnet, in denen es Ortsbildschutzzonen gibt. Außerdem werden zu allen Gemeinden Informationen bezüglich der Geschichte, den baulichen und städtebaulichen Charakteristika, dem Schutzgebiet und, wenn vorhanden, auch Fotos des jeweiligen Ortes zur Verfügung gestellt.

Die 67 (von 287) steirischen Gemeinden mit Ortsbildschutzzonen laut umwelt.steiermark.at<sup>2</sup> sind:

Admond, Altenmarkt/Fürstenfeld, Arnfels, Bad Aussee, Bad Mitterndorf, Bad Radkersburg, Birkfeld, Bruck/Mur, Deutschlandsberg, Ehrenhausen, Eibiswald, Eisbach-Rein, Eisenerz, Eppenstein, Fehring, Feldbach, Fischbach, Frohnleiten u. Adriach, Fürstenfeld, Gleisdorf, Gratwein, Hartberg, Judenburg, Judendorf-Straßengel, Kapfenberg, Knittelfeld, Köflach, Lassing, Leibnitz, Leoben, Leutschach, Lieboch, Mariazell, Markt Hartmannsdorf, Murau, Mureck, Mürzsteg, Neumarkt, Niederwölz, Obdach, Oberwölz, Oberzeiring, Pöllau, Pürgg-Trautenfels, Riegersburg, Rottenmann, St. Gallen, St. Johann am Tauern, St. Lambrecht, St. Lorenzen/Knittelfeld, St. Lorenzen/Mürztal, St. Ruprecht ob Murau, Schlossberg, Schwanberg, Seckau, Stainz, Straden, Strass, Teufenbach, Thörl, Trofaiach, Veitsch, Vorau, Vordernberg, Weiz, Wies, Wildon

<sup>1</sup> <https://www.umwelt.steiermark.at/cms/ziel/686638/DE/>, 21.4.2020.  
<sup>2</sup> <https://www.umwelt.steiermark.at/cms/ziel/686638/DE/>, 21.4.2020.

#### Beispiele

##### Graz

Im Grazer Raum lassen sich die Spuren einer Besiedlung bis ins Neolithikum zurückverfolgen. Auch die Römer hatten hier verschiedene Siedlungen. Die eigentliche Entwicklung der Stadt aber begann mit der Entstehung einer Siedlung um 800 nach Chr. Diese bestand aus einer Burganlage am Schlossberg und einer Ortschaft direkt darunter. Eine Blütezeit gab es in Graz in der Mitte des 15. Jahrhunderts unter Herzog Friedrich V., der die Burg zur Stadtresidenz ausbauen ließ. Aufgrund der Türkengefahr wurden ab 1543 die Festung und der Schlossberg umgebaut und ein Festungsgürtel rund um die Stadt errichtet. 1784 wurden die Festungswerke aufgehoben und 1811 die Festung, ausgenommen der Uhrturm, der Glockenturm und die Thomaskapelle, geschliffen. 1939 wurde das Stadtgebiet durch die Eingemeindung der ehemaligen Vorstädte stark vergrößert. Es entstanden 16 Bezirke. Im zweiten Weltkrieg wurden ca. 16 % der Wohnfläche zerstört, was dazu führte, dass es auch in der Altstadt zahlreiche Neubauten gibt.<sup>3</sup> Der wohl markanteste und am meisten diskutierte ist das Grazer Kunsthaus der Architekten Peter Cook und Colin Fournier. Es wurde 2003 eröffnet.<sup>4</sup>

Das historische Zentrum von Graz wurde 1999 von der UNESCO zum Weltkulturerbe ernannt. 2010 wurde die Zone um das Schloss Eggenberg erweitert. Ein wichtiges Instrument zur Bewahrung des Welterbes sind das Grazer Altstadterhaltungsgesetz und die Bestimmungen für die Grazer Schutzzonen.<sup>5</sup> Die Zonen des Weltkulturerbes und die Zonen der Altstadterhaltung stimmen über weite Strecken überein.

<sup>3</sup> BDA (Hrsg.), Dehio-Handbuch. Die Kunstdenkmäler Österreichs, Graz, Wien 1978, S. 1-2.  
<sup>4</sup> <https://www.museum-joanneum.at/kunsthhaus-graz/architektur/technische-daten>, 22.4.2020.  
<sup>5</sup> Stadt Graz (Hrsg.), UNESCO Weltkulturerbe Graz. Managementplan, Graz 2013. S. 105.

Abb. 31: Graz, Panoramafoto.



Im Grazer Altstadterhaltungsgebiet gibt es zur Zeit sechs Schutzzonen.

Die Schutzzone I umfasst das Gebiet innerhalb der ehemaligen Renaissancebefestigung mit dem Schlossberg und Teilen der Murvorstadt. Die historische Kernstadt entspricht der UNESCO Welterbezone Graz.<sup>1</sup>

Rund um die Zone I liegt die Schutzzone II. Sie beschreibt den Beginn der vorgründerzeitlichen Stadterweiterung und deckt sich teilweise mit der Pufferzone des UNESCO Welterbes Graz.<sup>2</sup>

Die Schutzzone III wiederum umgibt die beiden inneren Zonen und beinhaltet die gründerzeitlichen Stadterweiterungsgebiete zu beiden Murseiten.

Die Schutzzone IV besteht aus 13 einzelnen Gebieten. Dabei

handelt es sich um die ehemaligen historischen Vororte von Graz, ehemalige Siedlungen und Straßendörfer (St. Veit, St. Gotthard, Gösting, Annaplatz, St. Martin, Strassgang, Liebenau, St. Peter, St. Leonhard, Mariagrün, Mariatrost, Wenisbuch) sowie das Gebiet um das Schloss Eggenberg. Auch hier gibt es Überschneidungen mit dem Welterbe, einerseits mit der Kernzone Schloss Eggenberg aber auch mit der Pufferzone und der Verbindungsachse zwischen den zwei Kernzonen.

Die Schutzzone V umfasst das Gebiet des Kalvarienberges.

Die Schutzzone VI umfasst die Villenviertel Waltendorf und St. Peter. Sie wurde ab 1. Jänner 2020 umgesetzt.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> <http://www.kultur.steiermark.at/cms/beitrag/12465760/129384813>, 18.9.2019.

<sup>2</sup> <http://www.kultur.steiermark.at/cms/beitrag/12465760/129384813>, 18.9.2019.

<sup>3</sup> <https://www.kultur.steiermark.at/cms/beitrag/12465760/129384813>, 14.4.2021.

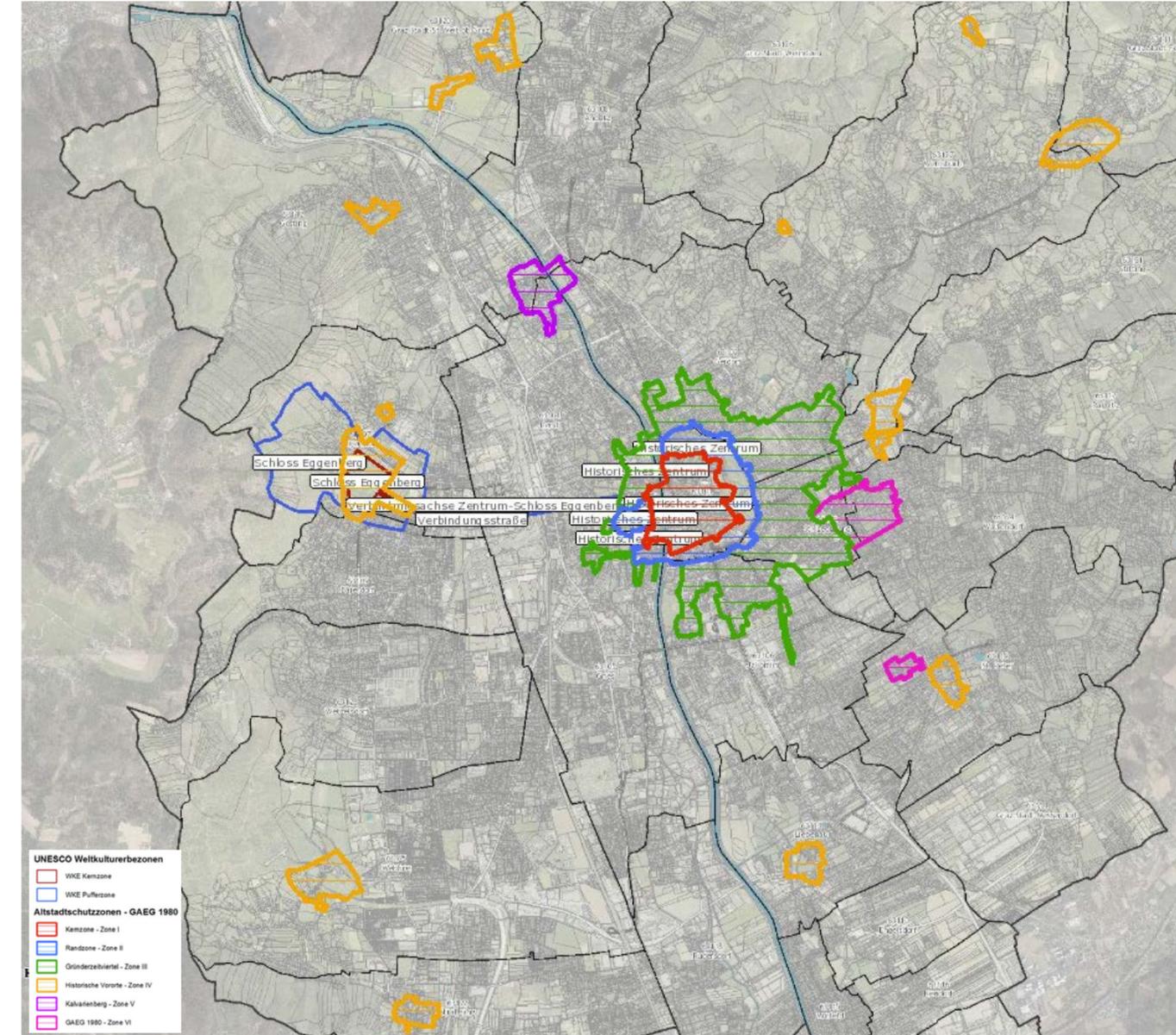


Abb. 32: Graz, Darstellung der Schutzzonen nach dem Altstadterhaltungsgesetz und der UNESCO Weltkulturerbezonen.

Abb. 33: Bad Radkersburg.

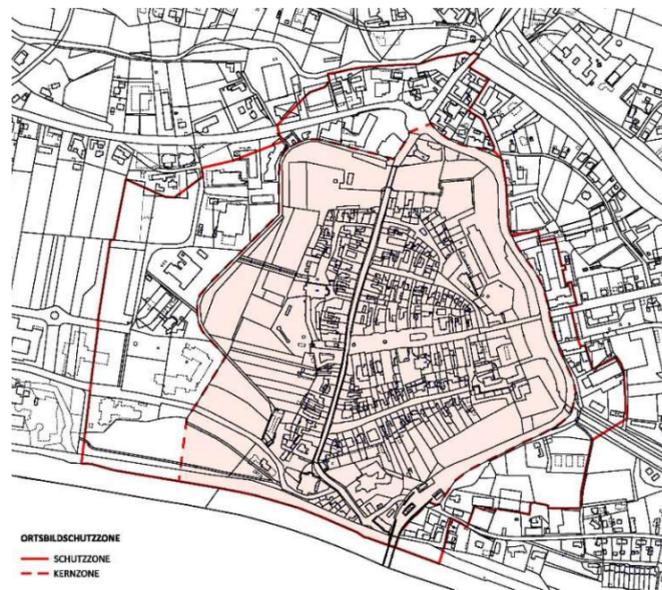


Abb. 34: Übersicht über die Ortsbildschutzzone in Bad Radkersdorf.

### Bad Radkersburg 1979 1. Gemeinde mit Schutzgebiet

Bad Radkersburg liegt im Südosten der Steiermark, direkt an der slowenischen Grenze. Die Stadt war die erste Gemeinde in der Steiermark, in der ein Ortsbildschutzgebiet beschlossen wurde. Es trat am 11. Juni 1979 in Kraft. Das aktuelle Ortsbildkonzept stammt aus dem Jahr 2018.

Die Stadt wurde im 13. Jahrhundert als Grenzungsfeste an der Mur planmäßig angelegt. Die mittelalterliche Anlage folgt dem Schema einer Langzeile von Nord nach Süd mit zwei Stadttoren und einem querliegenden Marktplatz (Hauptplatz).<sup>1</sup> Die Stadt wird von einer Befestigungsanlage in der Form eines verzogenen Fünfecks umgeben, bestehend aus einer Wehrmauer mit fünf Türmen (ursprünglich neun). Zur Verstärkung der mittelalterlichen Konstruktion wurden im 16. Jahrhundert ein Stadtgraben, sechs Basteien und Wälle angelegt.<sup>2</sup> Die Wehranlage ist heute noch zum Großteil erhalten.

Die zwei- bis dreigeschoßigen Häuser sind durchwegs traufständig angeordnet. Die leichte Krümmung der Fronten, die ungleichen Höhen und die schlichten Fassadengliederungen bilden ein fast ungestörtes Ensemble. Auch die intakte Ziegeldachlandschaft ist bemerkenswert.<sup>3</sup>

Das Schutzgebiet ist in zwei Zonen unterteilt. Die Kernzone umfasst die Altstadt inklusive der historischen Befestigungsanlage. Die Außenzone zieht den Bereich der Therme und Handels- und Gewerbegebiete mit ein.

1 BDA (Hrsg.), Dehio-Handbuch. Die Kunstdenkmäler Österreichs, Steiermark, Wien 2006, S. 35.  
2 <https://www.umwelt.steiermark.at/cms/beitrag/10025606/686638/>, 23.4.2020.  
3 BDA (Hrsg.) 2006, S. 36.

### Anmerkungen/Besonderheiten

Die Altstadtanwaltschaft ist eine Besonderheit der Grazer Ortsbildschutzbestimmungen. In keinem anderen Bundesland gibt es ein vergleichbares Kontrollorgan. Vor ihrer Einführung, also vor der Gesetzesnovelle 2008 kam es häufiger vor, dass Baugenehmigungen entgegen dem Gutachten und dem Urteil der Altstadtsachverständigenkommission erteilt wurden. Das kann die Altstadtanwaltschaft nun verhindern.<sup>1</sup>

Ein Diskussionspunkt, nicht nur in Graz, ist die Besetzung der verschiedenen Sachverständigenkommissionen, da sich die Gutachten der Kommissionen naturgemäß mit den Ansichten der Mitglieder verändern.

Um Widersprüche, Befangenheit und Überschneidungen zu verhindern, wurde in Graz daher davon abgesehen, den Leiter des Bauamtes, den Leiter des Baurechtesamtes und einen Vertreter des Bundesdenkmalamtes als Mitglieder der Kommission zu bestimmen.<sup>2</sup> Daraus ergibt sich jedoch das Problem der Überschneidung von Zuständigkeiten. So kann es vorkommen, dass der Umbau eines denkmalgeschützten Hauses in einer Schutzzone vom Bauamt mit Zustimmung der Kommission genehmigt wird, da das äußere Erscheinungsbild gewahrt wird, aber von dem BDA abgelehnt wird, da die Veränderungen im Inneren zu massiv sind.<sup>3</sup> Genau aus diesem Grund ist in Salzburg ein vom Präsidium ernannter Sachverständiger des Bundesdenkmalamtes in den Ortsbildschutzkommissionen und in der Sachverständigenkommission für die Altstadterhaltung Salzburg vertreten.<sup>4</sup>

Es gibt in Graz zahlreiche Bürgerinitiativen, die Kritik an der behördlichen Handhabung der Altstadterhaltung üben. So kritisiert die 2010 gegründete Initiative „SOKO Altstadt“ die „ungezügelter Verdichtung“, die Tatsache, dass die Schutzzonen seit

1 Bouvier 2016, S. 56.  
2 Bouvier 2016, S. 55-56.  
3 Bouvier 2016, S. 56-57.  
4 Hody, Eva, persönliche Korrespondenz, 24.4.2020.

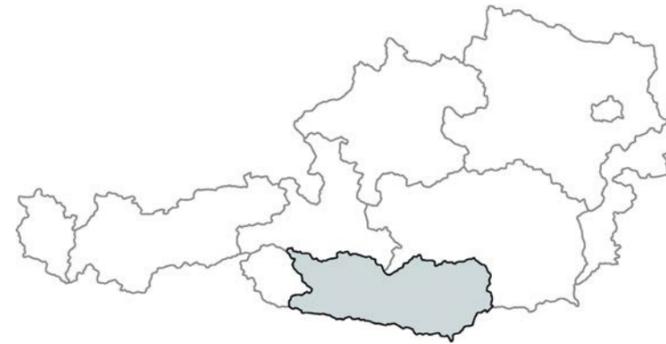
den 1980er Jahren nicht angepasst wurden und natürlich den, ihrer Meinung nach unverständlichen, Abbruch historischer Bausubstanz. Die Initiative zählt 155 Bauwerke auf, die seit dem Jahr 2000 abgerissen wurden.<sup>5</sup>

Die Bürgerinitiative „Unverwechselbares Graz“, 2014 gegründet nennt fünf konkrete Forderungen:

- die Neufassung überzogener Baugesetze, keine Begünstigung von Investoren, keine Reduktion der Nachbarrechte, keine Verteuerung des Wohnraums
- keine Nachverdichtung durch das Verbauen von Innenhöfen, keine überdimensionierten Dachausbauten,
- die Erhaltung von Parkanlagen, Gärten und Vorgärten
- klare Vorgaben von Seiten der Stadtplanung (Räumliches Leitbild, Bebauungspläne, Einhaltung der Bebauungsdichtebestimmungen, etc.)
- die Neufassung des Grazer Altstadterhaltungsgesetzes mit dem Ziel, die Altstadtsachverständigenkommission fachlich wieder stärker auf die Maßnahmen der Altstadterhaltung zu verpflichten<sup>6</sup>

5 [http://www.grazerbe.at/Kategorie:Ab\\_2000\\_abgerissene\\_Gebäude\\_\(Graz\),17.9.2019](http://www.grazerbe.at/Kategorie:Ab_2000_abgerissene_Gebäude_(Graz),17.9.2019).  
6 <http://www.unverwechselbaresgraz.at/unsere-forderungen/>, 17.9.2019.

Abb. 35: Kärnten.



Ortsbildschutzbestimmungen:	Ja
Gesetzesgrundlagen:	§§24 und 25 Gemeindeplanungsgesetz 1995 Bestimmungen zum Bebauungsplan
Schutzzonen:	Nein
Gemeinden mit Schutzbestimmungen:	-

## KÄRNTEN

### Allgemeines

In Kärnten gibt es ein eigenes Ortsbildpflegegesetz. Dieses behandelt die Pflege, nicht den Schutz des Ortsbildes. Tatsächliche Ortsbildschutzbestimmungen können über den Bebauungsplan bzw. über Teilbebauungspläne nach dem Gemeindeplanungsgesetz verordnet werden. Schutzzonen sind nicht vorgesehen.

Sowohl die Bestimmungen der Kärntner Bauordnung als auch die des Raumordnungsgesetzes bezüglich des Ortsbildschutzes sind sehr allgemein gehalten.

### Gesetzliche Grundlagen

#### Gemeindeplanungsgesetz 1995<sup>1</sup>

Die Bestimmungen zum Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan finden sich in Kärnten im Gemeindeplanungsgesetz. Sowohl für den Flächenwidmungsplan als auch für den Bebauungsplan gilt ganz grundsätzlich, dass bei ihrer Erstellung die Erfordernisse des Orts- und Landschaftsbildes zu berücksichtigen sind.<sup>2</sup>

Neben dem Bebauungsplan, der für das gesamte Bauland im Gemeindegebiet erlassen werden muss, können auch Teilbebauungspläne erlassen werden. Diese werden für einzelne Grundflächen oder ein zusammenhängendes Gebiet erstellt, wenn unbebautes Bauland oder eine Aufschließungszone größer als 10.000m<sup>2</sup> sind, oder, wenn „dies auf Grund der besonderen örtlichen Verhältnisse zur Erhaltung oder Gestaltung des Orts- oder Landschaftsbildes erforderlich ist“.<sup>3</sup>

1 Kärntner Gemeindeplanungsgesetz 1995, LGBl 23/1995, idF 14.8.2019.  
 2 §1, Abs. 1 und §24, Abs. 5, Kärntner Gemeindeplanungsgesetz 1995. Außerdem dürfen laut §3, Abs. 1 (d) Gebiete mit einem schützenswerten Landschaftsbild oder einer charakteristischen Bebauung nicht als Bauland gewidmet werden.  
 3 §24, Kärntner Gemeindeplanungsgesetz 1995.

Der Bebauungsplan beinhaltet normalerweise die Mindestgröße der Baugrundstücke, die bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke, die Bebauungsweise, die Geschoßanzahl oder die Bauhöhe und das Ausmaß der Verkehrsflächen. Wenn ein Teilbebauungsplan erlassen wird, oder, wenn es „für die Siedlungsentwicklung erforderlich ist“, können auch weitere Bebauungsbedingungen festgelegt werden. Dazu gehören:<sup>1</sup>

- a) der Verlauf der Verkehrsflächen
- b) die Begrenzung der Baugrundstücke
- c) die Baulinien
- d) die Erhaltung und Schaffung von Grünanlagen und Vorgaben für die Geländegestaltung
- e) die Lage von Spielplätzen und anderen Gemeinschaftseinrichtungen
- f) Vorgaben für die äußere Gestaltung baulicher Vorhaben (Firstrichtung, Dachform, Dachdeckung, Dachneigung, Farbgebung u. ä.)
- g) die Höhe der Erdgeschoßfußbodenoberkante für Wohnungen, Geschäftsräume u. ä.
- h) die Art der Nutzung von Gebäuden und der Ausschluss bestimmter Nutzungen zur Erhaltung oder Schaffung vielfältiger innerörtlicher Strukturen
- i) Vorkehrungen zur Erhaltung und Gestaltung charakteristischer Stadt- und Ortskerne, wie Festlegungen über die Dachform, Dachdeckung, Arkaden, Lauben, Balkone und Farbgebung
- j) Vorgaben für eine bestimmte zeitliche Abfolge der Bebauung (Bebauungszonen)

Besonders die Punkte f (Vorgaben für die äußere Gestaltung baulicher Vorhaben) und i (Vorkehrungen zur Erhaltung und Gestaltung charakteristischer Stadt- und Ortskerne) sind bedeutend für den Ortsbildschutz. Außerdem kann hier die „Höchst- oder Mindesthöhe von Gebäuden, je nach den „ört-

1 §25, Kärntner Gemeindeplanungsgesetz 1995.

lichen Gegebenheiten so [festgelegt werden], daß die Erhaltung oder Gestaltung eines charakteristischen Ortsbildes gewährleistet wird.“<sup>2</sup>

Die Bebauungspläne der Gemeinden, ausgenommen Städte mit eigenem Statut, müssen von der jeweiligen Bezirkshauptmannschaft oder bei überörtlichen Auswirkungen von der Landesregierung genehmigt werden.<sup>3</sup>

Im Gemeindeplanungsgesetz ist auch verankert, dass die Zentrenstruktur in Kärnten, d.h. die Orts- und Stadtzentren, erhalten, gesichert und gestärkt werden sollen. Dies soll mithilfe eines Entwicklungsprogrammes<sup>4</sup>, das von der Landesregierung erlassen wird, sichergestellt werden. Im Entwicklungsprogramm wird geregelt, wieviel Verkaufsfläche es in einem Oberzentrum (Klagenfurt, Villach), einem Mittelzentrum (Völkermarkt, Hermagor, Feldkirchen, Spittal, St. Veit, Wolfsberg) oder einem Unterzentrum gibt.<sup>5</sup> Weiters gibt es die Möglichkeit, für Ober- und Mittelzentren Orts- oder Stadtkerne festzulegen. Diese sind von der Landesregierung mit Verordnung zu erlassen und im Flächenwidmungsplan darzustellen. Dies hat aber keine Verbindung zum Ortsbildschutz.

#### Kärntner Ortsbildpflegegesetz 1990<sup>6</sup>

Das Ortsbildpflegegesetz schreibt fest, dass die Gemeinden erhaltenswerte Ortsbilder pflegen und bewahren müssen und für die Schaffung erhaltenswerter Ortsbilder zu sorgen haben. Dies gilt für das Ortsgebiet selbst und für Anlagen, Grünanlagen, Gewässer, Schlossberge u. ä., außerhalb des Ortsbereiches, die ihrer Umgebung eine charakteristische Prägung geben.<sup>7</sup>

2 §25, Abs. 5, Kärntner Gemeindeplanungsgesetz 1995.  
 3 §26, Kärntner Gemeindeplanungsgesetz 1995.  
 4 Entwicklungsprogramm Versorgungsinfrastruktur, LGBl 25/1993, idF 25.8.2019.  
 5 §10, Kärntner Gemeindeplanungsgesetz 1995. Und §3, Verordnung Entwicklungsprogramm Versorgungsinfrastruktur.  
 6 Kärntner Ortsbildpflegegesetz 1990, LGBl 32/1990, idF 14.8.2019.  
 7 §1, Kärntner Ortsbildpflegegesetz 1990.

Aber wie der Name des Gesetzes schon sagt, handelt es sich bei den Bestimmungen eher um Maßnahmen der Ortsbildpflege als des Ortsbildschutzes. So gibt es ein Verunstaltungsverbot, das das Ablagern von Müll, die Herbeiführung des Zustands der Verwahrlosung infolgende mangelnder Pflege und das Anbringen von Plakaten außerhalb von hierfür vorgesehenen Anlagen verbietet.<sup>1</sup> Die Ortsbildschutzverordnung gibt den Gemeinden die Möglichkeit, gewisse Maßnahmen als anzeigespflichtig festzusetzen. Dazu gehören das Aufstellen von Waren vor Geschäftslokalen, das Anbringen von Transparenten oder das Abstellen von Wohnwägen in Vorgärten.<sup>2</sup> Weitere Bestimmungen betreffen die Bewilligungspflicht und die Bewilligungsdauer für Werbeanlagen und Werbungen, die Anzeigepflicht für nicht ortsfeste Plakatständer, Geschäfts- und Betriebsstättenbezeichnungen, anzeigepflichtige Einfriedungen und die Beseitigung von Abfällen aller Art.<sup>3</sup>

Für gewisse ergänzende Bestimmungen können die Gemeinden eigene Verordnungen erlassen. Dazu gehört erstens die Bestimmung ob z.B. das Aufstellen von Waren vor Geschäftslokalen, das Anbringen von Transparenten, etc.<sup>4</sup> anzeigepflichtig sind. Zweitens kann die Gemeinde festlegen, ob, inwieweit und wo das Aufstellen nicht ortsfester Plakatständer zulässig ist.<sup>5</sup> Drittens besteht die Möglichkeit, Vorschriften für die Gestaltung und die Art des Anbringens von Geschäfts- und Betriebsstättenbezeichnungen zu erlassen.<sup>6</sup> Solche ergänzenden Verordnungen findet man beispielsweise in Villach, Klagenfurt oder Pörschach unter dem Namen Ortsbildschutzverordnung.

Zur Beratung der Gemeinden ist bei der Bezirkshauptmannschaft eine Ortsbildpflegekommission einzurichten. Diese ist vor der Erlassung von Verordnungen nach dem Ortsbildpflege-

1 §4, Kärntner Ortsbildpflegegesetz 1990.  
2 §5, Kärntner Ortsbildpflegegesetz 1990.  
3 §6-10, Kärntner Ortsbildpflegegesetz 1990.  
4 §5, Abs. 1, Kärntner Ortsbildpflegegesetz 1990.  
5 §5, Abs. 3, Kärntner Ortsbildpflegegesetz 1990.  
6 §8, Abs. 4, Kärntner Ortsbildpflegegesetz 1990.

gesetz zu hören. Sie besteht aus einem Vorsitzenden aus der Bezirkshauptmannschaft mit einem Studienabschluss in Architektur, einem ständigen Mitglied ebenfalls mit Architekturstudienabschluss und einem nichtständigen Mitglied, das mit der Ortsbildpflege im jeweiligen Ort besonders vertraut ist. Die ersten zwei werden von der Landesregierung, letztere von der jeweiligen Gemeinde selbst bestellt.<sup>7</sup>

#### Kärntner Raumordnungsgesetz<sup>8</sup>

Das Kärntner Raumordnungsgesetz<sup>9</sup> beinhaltet hauptsächlich die Grundsätze der Raumordnung. Betreffend den Ortsbildschutz wird lediglich ganz allgemein festgehalten, dass „die Vielfalt und die Eigenart der Kärntner Landschaft und die Identität der Regionen“ zu bewahren und „erhaltenswerte Siedlungsstrukturen“ zu schützen sind.<sup>10</sup>

#### Kärntner Bauordnung 1996<sup>11</sup>

In der Kärntner Bauordnung widmet sich §8 dem Ortsbildschutz. Er besagt jedoch lediglich, dass im Fall eines Streits, ob ein Vorhaben die Interessen des Ortsbildschutzes verletzt, sowohl der Bewilligungswerber als auch die Behörde das Recht haben, ein Gutachten der Ortsbildpflegekommission zu beantragen. Beide Parteien sind, wenn sie das wollen, auch zur Sitzung der Ortsbildpflegekommission einzuladen und anzuhören.<sup>12</sup>

Die anderen Bestimmungen bezüglich des Ortsbildes sind

7 §11, Kärntner Ortsbildpflegegesetz 1990.  
8 Kärntner Raumordnungsgesetz, LGBl 76/1969, idF 14.8.2019.  
9 Kärntner Raumordnungsgesetz, Inhalt: Begriffe und Abgrenzung, Ziele und Grundsätze, überörtliche Entwicklungsprogramme, Verfahren, Änderung von Entwicklungsprogrammen, Raumverträglichkeitsprüfung, Wirkung für Hoheitsverwaltung und für die Privatwirtschaftsverwaltung des Landes, Raumordnungskataster, Raumordnungsbeirat, Zusammensetzung und Sitzungen des Beirats.  
10 §2, Abs. 2 und 7, Kärntner Raumordnungsgesetz.  
11 Kärntner Bauordnung 1996, LGBl 62/1996, idF 14.8.2019.  
12 §8, Kärntner Bauordnung 1996.

ebenfalls sehr allgemein gehalten. So ist bei der Vorprüfung von Bauvorhaben vor der Erteilung einer Baubewilligung auch zu prüfen, ob die „Interessen der Erhaltung des Landschaftsbildes oder des Schutzes des Ortsbildes“ gewahrt sind. Bei Planungen mit besonderer Größe oder außergewöhnlicher Architektur ist außerdem ein Gutachten der Ortsbildpflegekommission einzuholen.<sup>1</sup> Des Weiteren kann die Baubehörde zur Erhaltung des Landschaftsbildes oder zum Schutz des Ortsbildes Auflagen anordnen, wie z.B. die Schaffung von Grünanlagen oder das Pflanzen von Bäumen oder Sträuchern oder die Art und Zeit der Durchführung von Maßnahmen.<sup>2</sup>

1 §13, Abs. 2 und 3, Kärntner Bauordnung 1996.  
2 §18, Abs. 4 und 8, Kärntner Bauordnung 1996.

#### Beispiele

Die Bebauungspläne der meisten Kärntner Gemeinden sind online einsehbar. Die Teilbebauungspläne sind jedoch oft nicht im Internet abrufbar. Selbst wenn Teilbebauungspläne vorhanden sind, heißt das nicht, dass darin ortsbildbezogene Bestimmungen enthalten sein müssen. In Villach z.B. sind auch die Teilbebauungspläne eher auf die rechtlich und städtebaulich notwendigen Parameter (max. Gebäudehöhe, max. Bebauungsdichte, Baulinien, Geschoßanzahl etc.) beschränkt, die gestalterisch- bzw. ortsbildrelevanten Themen werden im Architekturbeirat besprochen.<sup>3</sup> Dieser ist neben der Ortsbildpflegekommission ein beratendes Gremium in Villach, dem fünf Architekten angehören. Seine Aufgaben bestehen in der Beratung der Bauwerber, der Beschleunigung des Bauverfahrens und der Anregung von städtebaulichen und stadtgestalterischen Diskussionen. Der Beirat ist dabei zuständig für sämtliche Neubauten, Umbauten bei Objekten, die im Altstadtkataster mit Ensembleschutz versehen sind, größere Objekte und städtebauliche Grundsatzaussagen.<sup>4</sup>

#### Trebesing

Trebesing ist eine Gemeinde in Oberkärnten im Bezirk Spittal an der Drau. Das Gemeindegebiet umfasst 13 Ortsteile und liegt in der Nähe von Gmünd zwischen den Nationalparks Nockberge und Hohe Tauern. Die Gemeinde wurde wahrscheinlich im 10. Jahrhundert nach Chr. gegründet. Heute sind ihre Haupteinnahmequellen kleinere Betriebe, Landwirtschaft und Tourismus.<sup>5</sup>

Der textliche Bebauungsplan von Trebesing entspricht den üblichen Bebauungsplänen, er beinhaltet Paragraphen zu folgenden Themen: Geltungsbereich, Mindestgröße der Baugrundstücke, bauliche Ausnutzung der Grundstücke, Bauweise, Geschoßanzahl, Ausmaß der Verkehrsflächen, Baulinien, Schlussbestimmungen.<sup>6</sup>

3 Rischnig, Stefan, persönliche Korrespondenz, 27.4.2020.  
4 <https://www.villach.at/stadt-service/bauprojekte-und-stadtentwicklung/architekturbeirat>, 27.4.2020.  
5 <https://www.trebesing.at/gemeinde/gemeindeinfo-ortschaften/101-daten-fakten-der-gemeinde-trebesing.html>, 27.4.2020.  
6 Gemeinde Trebesing, Textlicher Bebauungsplan, 10.10.2003.

Für den Ortsteil Alt-Zlatting gibt es einen Teilbebauungsplan. Alt-Zlatting liegt oberhalb von Trebesing und ist als Bauland Dorfgebiet gewidmet. Das Gelände fällt nach Osten hin ab und ist im Norden und Westen durch eine bestehende Einfamilienhausbebauung und von zwei Bauernhöfen und sonst von bewirtschafteten Bergwiesen begrenzt. Grundsätzlich wird für das Gebiet eine Einzelhausbebauung mit Parzellengrößen von 700-900 m<sup>2</sup> vorgeschlagen.<sup>1</sup>

Der Teilbebauungsplan beinhaltet neben den üblichen Paragrafen Bestimmungen hinsichtlich Dach- und Baukörperformen, Dachdeckungen und Einfriedungen. Es wird festgelegt, dass

Hauptbaukörper einen rechteckigen Grundriß haben müssen mit einem längs verlaufenden First. Hauptkörper dürfen Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 30 und 40 Grad und Krüppelwalm- oder Schopfwalmdächer mit Neigungen zwischen 35 und 40 Grad haben. Nebenbaukörper können auch mit Pultdächern mit Neigungen zwischen 5 und 35 Grad versehen werden. Dächer müssen mit Hartdeckung oder Holzdeckungen gedeckt werden. Wellprofile oder Bitumendeckungen sind nicht zulässig. Einfriedungen dürfen maximal 1,4 m hoch sein und müssen auf des Ortsbild Bedacht nehmen.<sup>2</sup>



Abb. 36: Trebesing mit den Ortsteilen Zlatting (oberhalb Mitte) und Neuschitz (oberhalb links).

<sup>1</sup> Gemeinde Trebesing, Teilbebauungsplan Alt-Zlatting, 31.5.1996.

<sup>2</sup> §§8, 9, 11, Gemeinde Trebesing, Teilbebauungsplan Alt-Zlatting, 31.5.1996.

### Anmerkungen/Besonderheiten

Ortsbildschutz in Kärnten ist ein schwieriges Thema. Zwar gibt es, ähnlich wie in Niederösterreich, die Möglichkeit über Teilbebauungspläne gewisse Bestimmungen einzuführen, jedoch wird davon kaum Gebrauch gemacht. Statt dessen wird der Ortsbildpflege, für die es sogar ein eigenes Gesetz gibt, besondere Bedeutung beigemessen. Die Ortsbildpflegekommission übernimmt dabei auch teilweise Fragen des Ortsbildschutzes. In den großen Städten in Kärnten, Klagenfurt oder Villach gibt es wieder andere Bestimmungen, wie z.B. den Architekturbeirat in Villach.

Insgesamt führt die Vielzahl an Gesetzen und Verordnungen zu Verwirrung und Unübersichtlichkeit. Klare Regelungen für den Ortsbildschutz, die für ganz Kärnten gelten, wären dringend nötig.

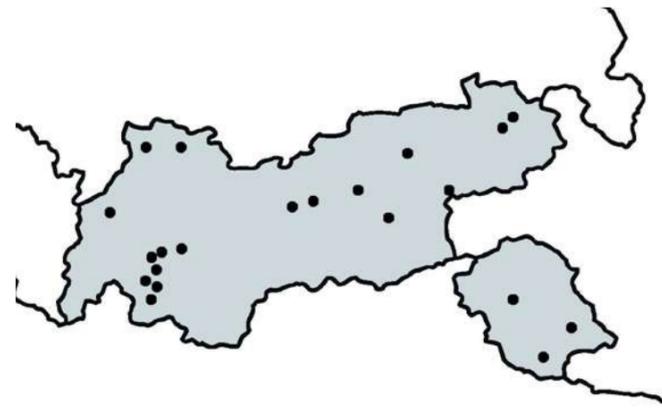
Abb. 37: Tirol.



Ortsbildschutzbestimmungen:	Ja
Seit:	1976
Gesetzesgrundlagen:	Tiroler Stadt- und Ortsbildschutzgesetz 2003
Zonenbezeichnung:	Schutzzonen, Sichtzonen, Umgebungszonen
Gemeinden mit Schutzzonen:	ca. 20

Abb. 38: Gemeinden mit Ortsbildschutzzonen in Tirol.

Fiss (CG), St. Veit im Deferegggen, Hall, Holzgau (CG), Hopfgarten im Brixental, Imst (CG), Innsbruck, Kitzbühl, Lienz, Mayrhofen (CG), Mils bei Imst (CG), Mötz (CG), Obertilliach, Pfunds, Rattenberg, Reutte (Klausen Ehrenberg extra?), Ried im Oberinntal (CG), Schwaz, Serfaus (CG), St. Johann in Tirol, Tannheim (CG)



## TIROL

### Allgemeines

In Tirol ist der Ortsbildschutz im Tiroler Stadt- und Ortsbildschutzgesetz geregelt.<sup>1</sup> Dieses Gesetz ersetzte 2003 das Stadtkern und Ortsbildschutzgesetz von 1976. Bereits damals wurde mit dem Gesetz der Sachverständigenbeirat zur Beratung eingeführt und die finanzielle Förderung von Eigentümern bei Sanierung und Erhalt ihrer geschützten Häuser festgeschrieben.<sup>2</sup> Die Initiative ging damals nicht von der Politik, sondern von der Bevölkerung aus. Der Anlassfall in Tirol war „der Abriss der Rieh-Villa am Hofgarten, einst Wohnsitz des Planers der Mitlenwald- und der Hungerburgbahn, Josef Riehl“<sup>3</sup>, in Innsbruck. Heute sind etwa 10 Prozent der bebauten Flächen in Innsbruck Schutzzonen.<sup>4</sup>

Das aktuelle Gesetz umfasst Schutzzonen mit Kern- und Randbereich, Umgebungszonen, Sichtzonen und sogenannte charakteristische Gebäude. Es regelt sämtliche Bestimmungen und Verfahren im Zusammenhang mit Schutzzonen oder charakteristischen Gebäuden. Darunter fallen u. a. die Verfahren zur Einrichtung, Änderung und Aufhebung von Schutzzonen, Bewilligungsverfahren, Architekturwettbewerbe, Förderungen und auch der Sachverständigenbeirat und der Gestaltungsbeirat.

Im Jahr 2016 gab es in Tirol 20 geschützte Zonen, die Altstädte, gründerzeitliche Viertel und dörflich geprägte Ortskerne umfassten.<sup>5</sup> Es konnten keine aktuelleren Daten gefunden werden.

1 Tiroler Stadt- und Ortsbildschutzgesetz 2003, LGBL 89/2003, idF 11.6.2019.  
 2 Hölz 2016, S. 14.  
 3 <https://www.uibk.ac.at/newsroom/geschuetztes-bild-von-tirol.html>, 1.5.2020.  
 4 <https://www.uibk.ac.at/newsroom/geschuetztes-bild-von-tirol.html>, 1.5.2020.  
 5 Hölz 2016, S. 14.

Ergänzende Bestimmungen zum Tiroler Stadt- und Ortsbildschutzgesetz sind in der Tiroler Bauordnung und im Tiroler Raumordnungsgesetz zu finden.

### Gesetzliche Grundlagen

#### Tiroler Stadt- und Ortsbildschutzgesetz

Das Gesetz wurde mit dem Ziel erlassen, „die Kontinuität des Alten [zu] gewährleisten und zugleich den notwendigen Wandel einer lebendigen Stadt [zu] begleiten“<sup>1</sup>. Zur Umsetzung dieses Ziels sieht das Gesetz die Errichtung von Schutzzonen sowie den besonderen Schutz charakteristische Gebäude vor.

Unter charakteristischen Gebäuden versteht man Gebäude, die „aufgrund ihrer für eine bestimmte Epoche typischen, wissenschaftlich anerkannten architektonischen Elemente für das charakteristische Gepräge des Stadt- oder Ortsbildes von besonderer Bedeutung sind“<sup>2</sup>. Diese können sich innerhalb oder außerhalb von geschützten Zonen befinden.

Schutzzonen sind „Stadtteile, Ortsteile und Gebäudegruppen, die wegen ihres eigenartigen, für das Stadt- oder Ortsbild charakteristischen Gepräges als Gesamtensemble erhaltenswert sind“. Sie können in einen Kern- und einen Randbereich unterteilt werden.<sup>3</sup>

Gebiete, die für eine charakteristische Ansicht oder eine charakteristische Stadt- oder Ortssilhouette wichtig sind, können als Sichtzonen festgelegt werden, um eine Verbauung dieser Ansichten zu verhindern.<sup>4</sup>

Umgebungszonen liegen im Nahbereich charakteristischer Gebäude und dienen dem Schutz des Erscheinungsbildes dieser Gebäude.<sup>5</sup>

1 [https://archiv-baukunst.uibk.ac.at/news\\_show.php?id=91](https://archiv-baukunst.uibk.ac.at/news_show.php?id=91), 14.4.2021.  
 2 §3, Abs. 1, Tiroler Stadt- und Ortsbildschutzgesetz 2003.  
 3 §8, Abs. 1 und 4, Tiroler Stadt- und Ortsbildschutzgesetz 2003.  
 4 §10, Abs. 1, Tiroler Stadt- und Ortsbildschutzgesetz 2003.  
 5 §9, Abs. 1, Tiroler Stadt- und Ortsbildschutzgesetz 2003.

Charakteristische Gebäude und geschützte Zonen fallen in den Zuständigkeitsbereich der Gemeinden. Gebäude können von der Gemeinde selbst, nach Einholung eines Gutachtens des Sachverständigenbeirates, mit schriftlichem Bescheid zu charakteristischen Gebäuden erklärt werden.<sup>6</sup> Geschützte Zonen sind von der Gemeinde per Verordnung, ebenfalls nach dem Einholen eines Gutachtens des Sachverständigenbeirates, festzusetzen und der Landesregierung zur aufsichtsbehördlichen Genehmigung vorzulegen. Erst nach der Erteilung der Genehmigung durch die Landesregierung per schriftlichem Bescheid treten geschützte Zonen in Kraft.<sup>7</sup> Sowohl charakteristische Gebäude als auch geschützte Zonen sind in den Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen darzustellen.<sup>8</sup>

Der Sachverständigenbeirat ist bei der Landesregierung einzurichten und besteht aus je einem Vertreter der Gemeinde und der Landesregierung, zwei Personen, die von der Kammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten vorgeschlagen wurden und je einer Person, die von dem Institut für Baugeschichte und Denkmalpflege der Bauakademie der Universität Innsbruck und dem Bundesdenkmalamt vorgeschlagen wurden. Alle Mitglieder müssen über besondere Kenntnisse und Erfahrungen auf bauhistorischem Gebiet und im Bereich des Stadt- und Ortsbildschutzes verfügen und zum Teil auch einen Universitätsabschluss im Gebiet Kunstgeschichte, Denkmalschutz, Architektur, Baugeschichte oder Bauwesen haben. Ihre Aufgaben bestehen in der Erstellung von Gutachten und Stellungnahmen, der Mitwirkung bei Architekturwettbewerben und der Beratung von Gemeinden.<sup>9</sup>

6 §3, Abs. 1, Tiroler Stadt- und Ortsbildschutzgesetz 2003.  
 7 §11, Abs. 1, Tiroler Stadt- und Ortsbildschutzgesetz 2003.  
 8 §3, Abs. 3 und §11, Abs. 10, Tiroler Stadt- und Ortsbildschutzgesetz 2003.  
 9 §24-28, Tiroler Stadt- und Ortsbildschutzgesetz 2003.

Gutachten des Sachverständigenbeirats müssen

- vor Erklärung eines charakteristischen Gebäudes zu einem charakteristischen Gebäude,
- vor dem Widerruf eines charakteristischen Gebäudes,
- vor der Erlassung und Änderung von Bebauungsplänen, Flächenwidmungsplänen und örtlichen Bauvorschriften für Gebiete in Schutzzonen,
- vor der Erlassung einer Verordnung über eine Schutzzone, Umgebungszone oder Sichtzone,
- vor der Erteilung einer Baubewilligung (oder Gestaltungsbeirat),
- bei Architekturwettbewerben über die Grundlage des Wettbewerbs (oder Gestaltungsbeirat),
- vor der Gewährung einer Förderung (oder Gestaltungsbeirat) erstellt werden.

Die letzten drei Punkte können auch vom Gestaltungsbeirat übernommen werden.

Im Gegensatz zum Sachverständigenbeirat kann der Gestaltungsbeirat bei der Gemeinde eingerichtet werden und besteht in den meisten Fällen aus lediglich vier Personen mit Universitätsabschluss im Bereich Architektur und/oder Städtebau. Der Gestaltungsbeirat kann verschiedene Aufgaben vom Sachverständigenbeirat übernehmen und ist sonst vor allem vor der Erteilung von Baubewilligungen zuständig für die Erstellung von Gutachten.<sup>1</sup>

Flächenwidmungspläne, Bebauungspläne und örtliche Bauvorschriften für Gebiete in geschützten Zonen müssen den Bestimmungen des Stadt- und Ortsbildschutzgesetzes entsprechen.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> §29-32, Tiroler Stadt- und Ortsbildschutzgesetz 2003.

<sup>2</sup> §21, Abs. 21, Tiroler Stadt- und Ortsbildschutzgesetz 2003.

### Tiroler Bauordnung<sup>3</sup>

In der Tiroler Bauordnung findet man einige Ergänzungen zum Stadt- und Ortsbildschutzgesetz. Grundsätzlich gilt, dass „das Äußere von baulichen Anlagen [...] so zu gestalten [ist], dass im Hinblick auf deren Einbindung in die Umgebung das Orts-, Straßen- und Landschaftsbild nicht erheblich beeinträchtigt wird.“<sup>4</sup>

Eine wichtige Bestimmung der Bauordnung ist das Abrissverbot für charakteristische Gebäude.<sup>5</sup> Dieses gilt aber auch für Gebäude oder Gebäudeteile, wenn deren „Instandhaltung oder Instandsetzung wirtschaftlich vertretbar ist und an der Erhaltung des Gebäudes oder Gebäudeteiles ein besonderes landeskulturelles Interesse besteht.“<sup>6</sup>

Außerdem werden hier charakteristische Gebäude und Bauten in geschützten Zonen von den Erfordernissen der Gesamtenergieeffizienz ausgenommen, wenn dies für das Erscheinungsbild erforderlich ist.<sup>7</sup>

Laut Bauordnung können Gemeinden durch Verordnung örtliche Bauvorschriften erlassen. Diese „können zum Schutz des Orts- oder Straßenbildes oder im Interesse einer das Orts- oder Straßenbild prägenden geordneten baulichen Entwicklung nähere Bestimmungen“ enthalten über

- die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen in Gebieten mit erhaltenswerten Orts- oder Straßenbildern oder erhaltenswerten Gebäudegruppen,
- die Art und die Gestaltung von Einfriedungen,
- die Art, die Gestaltung, die Größe und die Lichtwirkung von Werbeeinrichtungen,
- die Zulässigkeit, die Art und das Ausmaß von Bodenversiegelungen bei Zufahrten, Stellplätzen, Vorplätzen, Innenhöfen und dergleichen,

<sup>3</sup> Tiroler Bauordnung, LGBL 28/2018 idF 17.7.2019.

<sup>4</sup> §18, Abs. 3, Tiroler Bauordnung.

<sup>5</sup> §49, Abs. 4, Tiroler Bauordnung.

<sup>6</sup> §49, Abs. 3, Tiroler Bauordnung.

<sup>7</sup> §22, Tiroler Bauordnung.

- die Notwendigkeit und das Ausmaß von Bepflanzungen bei großflächigen baulichen Anlagen, die im Orts- oder Straßenbild besonders wirksam werden, wie Parkplätze, Spielplätze und dergleichen.<sup>1</sup>

So können auch ohne charakteristische Gebäude und geschützte Zonen Ortsbildschutzbestimmungen in einem gewissen Rahmen erlassen werden.

Unter der Voraussetzung, dass das Orts- und Straßenbild nicht beeinträchtigt wird, ermöglicht das Baugesetz noch weitere bauliche Maßnahmen. Dazu gehört z.B., dass Freitreppen oder Geländer über die Baufluchtlinie oder Schutzdächer bei Eingängen über die Straßenfluchtlinie ragen und bauliche Anlagen Verkehrsflächen überspannen dürfen.<sup>2</sup>

Eine weitere Bestimmung betrifft eher die Ortsbildpflege. So heißt es, dass „Grundstücke innerhalb geschlossener Ortschaften, die von öffentlichen Verkehrsflächen aus eingesehen werden können, [...] in einem solchen Zustand zu erhalten [sind], dass das Orts- und Straßenbild nicht erheblich beeinträchtigt wird. Damit ist insbesondere die Lagerung oder das Abstellen von Gegenständen, wie Fahrzeug- und Maschinenwracks, Altreifen, Aushub-, Abbruch- und Abraummateriale, Gerümpel etc. gemeint.“<sup>3</sup> Außerdem „dürfen Plakate, Anschläge, [...] und dergleichen nur so angebracht werden, dass sie das Orts- und Straßenbild nicht erheblich beeinträchtigen.“<sup>4</sup>

### Tiroler Raumordnungsgesetz 2016<sup>5</sup>

„Die Bewahrung erhaltenswerter Orts- und Straßensbilder sowie erhaltenswerter Gebäudegruppen“ ist auch eine Aufgabe und ein Ziel der örtlichen Raumplanung und als solches im Tiroler Raumordnungsgesetz verankert.<sup>6</sup>

<sup>1</sup> §27, Tiroler Bauordnung.

<sup>2</sup> §5, Abs. 2 und 5, Tiroler Bauordnung.

<sup>3</sup> §59, Abs. 1, Tiroler Bauordnung.

<sup>4</sup> §59, Abs. 4, Tiroler Bauordnung.

<sup>5</sup> Tiroler Raumordnungsgesetz 2016, LGBL 101/2016 idF 29.4.2020.

<sup>6</sup> §27, Tiroler Raumordnungsgesetz 2016.

Bei den Ortsbildschutzbestimmungen des Tiroler Raumordnungsgesetzes handelt es sich um kleine Ergänzungen des Stadt- und Ortsbildschutzgesetzes. So sind das Orts-, Straßen- und Landschaftsbild insbesondere bei der Frage nach der Eingliederung von Berherbergungsbetrieben oder Chaletdörfern in die Siedlungsstruktur zu beachten.<sup>7</sup>

Außerdem ist bei der Erlassung von Bebauungsplänen für Gebiete im Freiland auf „die Erfordernisse des Schutzes des Orts-, Straßen- und Landschaftsbildes, insbesondere im Hinblick auf die Größe der Gebäude und deren Größenverhältnisse zueinander, Bedacht zu nehmen.“<sup>8</sup> Darauf ist auch besonders bei der Erteilung von Baugenehmigungen für Neubauten in Gebieten ohne Bebauungsplan zu achten.<sup>9</sup>

Weiters wird festgelegt, dass Baugrenzlinien und Baufluchtlinien so gezogen werden müssen, dass das Orts- und das Straßenbild nicht beeinträchtigt werden. Aus Ortsbildschutzgründen können auch zwingende Baufluchtlinien bestimmt werden, also Baufluchtlinien, an die heranzubauen ist.<sup>10</sup>

<sup>7</sup> §47, Abs. 4 und §48, Abs. 4, Tiroler Raumordnungsgesetz 2016.

<sup>8</sup> §54, Abs. 6, Tiroler Raumordnungsgesetz 2016.

<sup>9</sup> §55, Abs. 2, Tiroler Raumordnungsgesetz 2016.

<sup>10</sup> §59, Abs. 2 und 3, Tiroler Raumordnungsgesetz 2016.

Beispiele

St. Johann in Tirol



Abb. 39: St. Johann in Tirol.

In St. Johann in Tirol gibt es sowohl charakteristische Gebäude als auch geschützte Zonen.

Die geschützten Zonen umfassen das historische Zentrum der 1150 gegründeten Marktgemeinde. Der Marktkern wird von drei offenen, ineinander übergehenden Plätzen, Marktplatz, Kirchplatz und Schulplatz, und der geschlossenen Bebauung mit wertvoller Bausubstanz gebildet. Von diesem Mittelpunkt weg entwickelte sich der Ort entlang der Ausfallsstraßen Speckbacherstraße nach Süden, Kaiserstraße nach Westen, Bahnhofstraße nach Osten, Dechant-Wieshofer-Straße und Meraner Straße nach Norden. Die Kernzone umfasst den beschriebenen Ortskern von St. Johann, während sich die Randzonen entlang der Speckbacher Straße, der Kaiserstraße und der Dechant-Wieshofer-Straße und Meraner Straße bis zu den Flüssen Kitzbühler Ache bzw. Fieberbrunner Ache erstrecken.<sup>1</sup>

1 Hölz (Hrsg.) 2016, S. 240. Und: BDA (Hrsg.) 1980, Dehio Tirol, S. 668.

39 Gebäude wurden zu charakteristischen Gebäuden erklärt, 12 davon befinden sich in den Randzonen, 26 in der Kernzone und eines in keiner geschützten Zone. Unter den sehr unterschiedlichen Objekten sind beispielsweise die barocke Pfarrkirche Mariae Himmelfahrt von 1723<sup>2</sup>, das Hotel Post, das 1297 erstmal urkundlich erwähnt wurde<sup>3</sup>, das ehem. Bauernhaus Landhaus Schwarzingler von 1776 mit seinen bedeutenden Rokokomalereien<sup>4</sup> und die Südtiroler Siedlung, eine Siedlung der Genossenschaft Neue Heimat Tirol der Nachkriegszeit<sup>5</sup>. Das allein stehende charakteristische Gebäude ist der Hof Hintergrandern westlich von St. Johann. Der Einhof wurde 1586 erstmals erwähnt und zählt mit seinem gut erhaltenen gotischen Kern, seiner historisch erhaltenen Grundform mitsamt den Nebengebäuden zu den schönsten und ursprünglichsten Weilern in Tirol.<sup>6</sup>

Charakteristische Gebäude können unter Denkmalschutz stehen, was bei einigen auch der Fall ist. Andererseits stehen auch Gebäude unter Denkmalschutz, die nicht zu charakteristischen Gebäuden erklärt wurden.

2 BDA (Hrsg.) 1980, Dehio Tirol, S. 668.  
 3 Hölz (Hrsg.) 2016, S. 245.  
 4 Hölz (Hrsg.) 2016, S. 246.  
 5 Hölz (Hrsg.) 2016, S. 249.  
 6 Hölz (Hrsg.) 2016, S. 323.

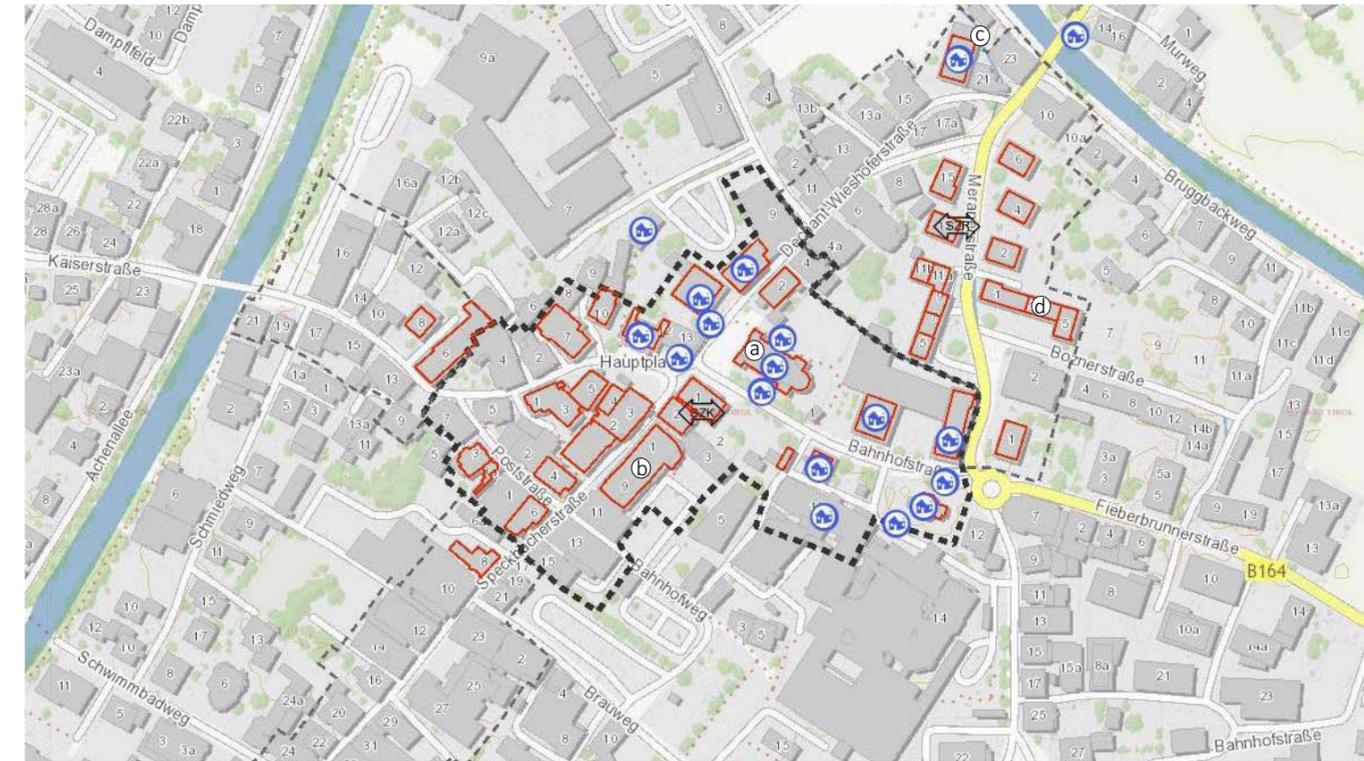


Abb. 40: St. Johann in Tirol, geschützte Zonen, charakteristische Gebäude und denkmalgeschützte Gebäude.

- Denkmalgeschütztes Objekt
- charakteristische Gebäude
- Kernzone
- Randzone

- (a) Pfarrkirche Mariae Himmelfahrt
- (b) Hotel Post
- (c) ehem. Bauernhaus Landhaus Schwarzingler
- (d) Südtiroler Siedlung
- (e) Hof Hintergrandern

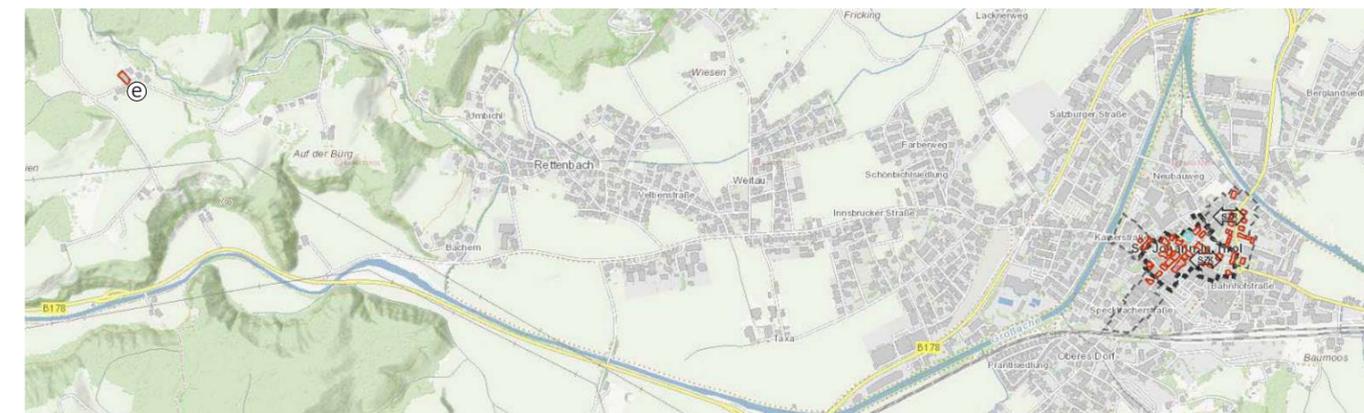


Abb. 41: St. Johann in Tirol mit dem Hof Hintergrandern.

## Hall

Hall in Tirol ist aufgrund seiner großen historischen Altstadt bekannt. Diese entstand im 13. Jahrhundert im Anschluss an die Saline. Sie wurde von einem Stadtgraben umgeben und liegt deutlich erhöht. Eine zweite Ausbauphase im 15. Jahrhundert erweiterte die Stadt nach Süden hin um die Burg Hasegg, das Salinengebäude und das Spital.<sup>1</sup>

Die geschützte Zone erstreckt sich über das gesamte Gemeindegebiet von Hall. Die Kernzone umfasst den beschriebenen mittelalterlichen Kern der ersten und zweiten Ausbauphase sowie Vorstadtbereiche im Norden (Gebiet vom Franziskanerkloster bis zum ehem. Kurmittelhaus) und im Osten, innerhalb der Stadt- und Vorstadtmauer.<sup>2</sup> Die Randzone umfasst drei Stadtgebiete rund um die Kernzone im Norden, Südosten und im Südwesten.



Abb. 42: Hall in Tirol.

1 BDA (Hrsg.) 1980, Dehio Tirol, S. 302.

2 Hölz (Hrsg.) 2016, S. 164.

Das gesamte restliche Gemeindegebiet von Hall ist als Sichtzone festgelegt. Innerhalb der Sichtzone liegt eine Umgebungszone. Nördlich der Altstadt, im Sulzgassl 4, befindet sich der denkmalgeschützte Anstiz Aichaim, der Osttrakt eines Baukomplexes, der 1760 durch einen Brand größtenteils zerstört wurde.<sup>1</sup> Die Grundstücke südlich davon (Gste 237/1 und 237/2) wurden aufgrund des Nahbereichs zu dem Anstiz als Umgebungszone festgelegt.

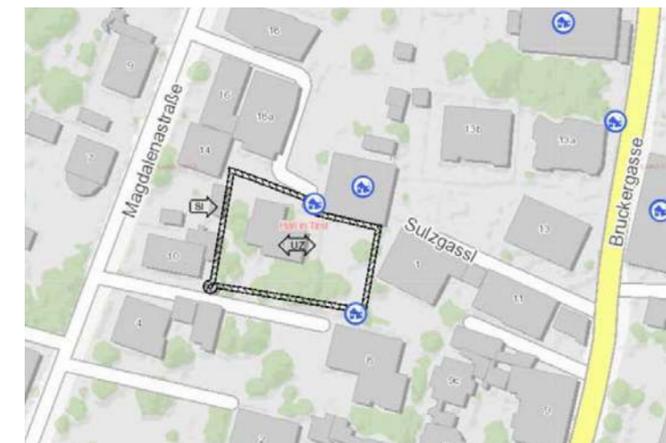


Abb. 43: Umgebungszone beim Anstiz Aichaim.

- Denkmalgeschütztes Objekt
- charakteristische Gebäude
- Kernzone
- Randzone
- Umgebungszone
- Sichtzone

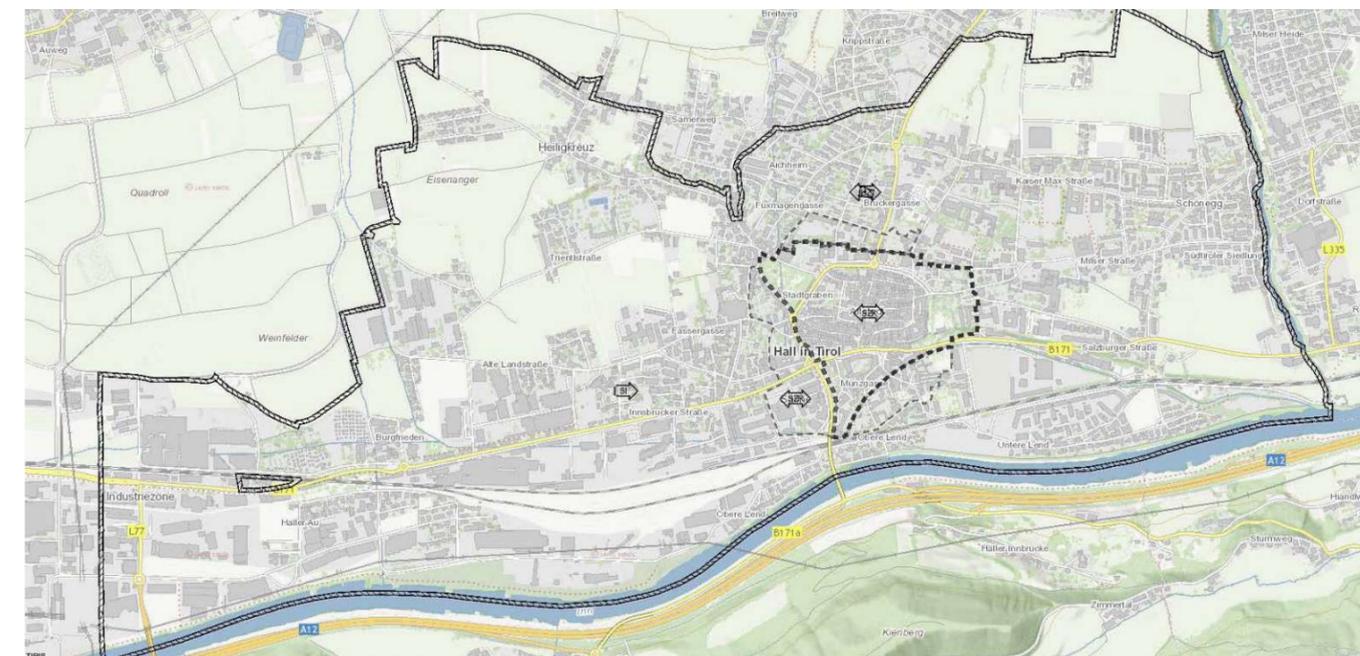


Abb. 44: Geschützte Zonen in Hall.

1 BDA (Hrsg.) 1980, Dehio Tirol, S. 326.

## Anmerkungen/Besonderheiten

Christoph Hölz, Kunsthistoriker und langjähriges Mitglied des Sachverständigenbeirats, kritisiert in der Publikation *Kontinuität und Wandel, Stadt- und Ortsbildschutz in Tirol 1976-2016*<sup>1</sup>, drei wesentliche Punkte des Stadt- und Ortsbildschutzgesetzes. Der erste Kritikpunkt ist, dass die Bebauungspläne die Zielsetzungen des Gesetzes oftmals ignorieren. So hat das Gesetz zum Ziel, charakteristische Ansichten und Stadt- oder Ortssilhouetten zu erhalten. Nichtsdestotrotz liegen die zulässigen Gebäudehöhen im Bebauungsplan oft deutlich über den bestehenden Höhen, was im Falle einer daher möglichen Aufstockung zu einer drastischen Veränderung der historischen Ansicht führen würde.<sup>2</sup>

Das zweite von Hölz beschriebene Problem betrifft die fehlende Beteiligung des Sachverständigenbeirats beim Abriss von Bestandsgebäuden in Schutz-zonen.<sup>3</sup> Der Abbruch von charakteristischen Gebäuden und Gebäuden in Schutz-zonen ist laut der Bauordnung von Tirol unzulässig, „wenn dessen Instandhaltung oder Instandsetzung wirtschaftlich vertretbar ist und an der Erhaltung des Gebäudes oder Gebäudeteiles ein besonderes landeskulturelles Interesse besteht“.<sup>4</sup> Kommt es doch zu einem Abbruch, ist davor kein Gutachten des Sachverständigenbeirats nötig.

Ein dritter Kritikpunkt richtet sich gegen die Zusammensetzung des Sachverständigenbeirats, in dem, seit der Gesetzesänderung 2003, „die Architekten überproportional vertreten“ sind (zwei von sechs Personen). Dies führt nach der Meinung von Hölz zu einer Verschlechterung für den Schutz historischer Bausubstanz, da die Architekten ihre eigenen beruflichen Interessen verfolgen.<sup>5</sup> Dies ist ein Einwand, der auch in anderen Bundesländern immer wieder geäußert wird.

1 Hölz, Christoph (Hrsg.), *Kontinuität und Wandel. Stadt- und Ortsbildschutz in Tirol 1976-2016*, Hall 2016.  
2 Hölz 2016, S. 18-21.  
3 Hölz 2016, S. 21-22.  
4 §49, Bauordnung für Tirol, ...  
5 Hölz 2016, S. 21-23.

## VORARLBERG

### Allgemeines

In Vorarlberg wird der Schutz des Orts- und Landschaftsbildes im §17 des Vorarlberger Baugesetzes geregelt. Ergänzende Bestimmungen gibt es auch im Raumplanungsgesetz und den räumlichen Entwicklungsgesetzen. Die Bestimmungen sind jedoch eher allgemein gehalten. Das Einrichten von Schutz-zonen oder charakteristischen Gebäuden, wie es in Tirol möglich ist, sind in Vorarlberg gesetzlich nicht vorgesehen.

### Gesetzliche Grundlage

#### Baugesetz<sup>1</sup>

Im Vorarlberger Baugesetz widmet sich §17 dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes. Er besagt, dass „Bauwerke und sonstige Anlagen [...] so angeordnet und hinsichtlich Größe, Form, Farbe und Baustoffen so gestaltet sein [müssen], dass sie sich in die Umgebung, in der sie optisch in Erscheinung treten, einfügen oder auf andere Art der Umgebung gerecht werden.“<sup>2</sup>

Besonders zu berücksichtigen sind dabei die „erhaltenswerte Charakteristik des Orts- oder Landschaftsteiles“ und „erhaltenswerte Sichtbeziehungen mit anderen Orts- oder Landschaftsteilen“. Eine erhaltenswerte Charakteristik besteht, „wenn der Ortsteil durch kulturhistorisch oder architektonisch wertvolle Bauwerke geprägt ist“.<sup>3</sup>

Der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen ist anzeigepflichtig und ist grundsätzlich erlaubt.<sup>4</sup> Abbrüche dürfen aber „die erhaltenswerte Charakteristik des Orts- oder Land-

1 Vorarlberger Baugesetz, LGBl 52/2001, idF 11.6.2019.  
2 §17, Abs. 1, Vorarlberger Baugesetz.  
3 §17, Abs. 2, Vorarlberger Baugesetz.  
4 §19, Vorarlberger Baugesetz.



Abb. 45: Vorarlberg.

Ortsbildschutzbestimmungen:	Ja
Seit:	?
Gesetzesgrundlagen:	§17, Vorarlberger Baugesetz

schaftsteiles, dem das Bauwerk zuzuordnen ist, nicht erheblich beeinträchtigen“.<sup>5</sup>

Zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes haben die Gemeinden die Möglichkeit, die Form und Größe sowie den Aufstellungsort von Ankündigungen, Werbeanlagen und Antennenanlagen für Mobilfunk per Verordnung zu bestimmen. Ebenso kann die freie Aufstellung für Solar- und Photovoltaikanlagen an Bestandsgebäuden für ungültig erklärt werden.<sup>6</sup>

Weiters wird bestimmt, dass „an einem Gebäude [...] grundsätzlich nur eine Anlage für den Empfang von Rundfunksignalen angebracht werden [darf]“, die so zu montieren ist, „dass das Orts- und Landschaftsbild möglichst wenig beeinträchtigt wird.“<sup>7</sup>

5 §17, Abs. 3, Vorarlberger Baugesetz.  
6 §17, Abs. 4, Vorarlberger Baugesetz.  
7 §17, Abs. 5, Vorarlberger Baugesetz.

Entspricht ein Bauvorhaben nicht den Interessen des Orts- und Landschaftsschutzes, ist der Bau nur zulässig, wenn die Durchführung des Bauvorhabens Vorteile für das Gemeinwohl bringt, welche die Nachteile für das Orts- und Landschaftsbild offenkundig überwiegen.<sup>1</sup>

Diese Bestimmungen werden ergänzt durch §50a, „besonderes Verfahren zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes“. Er besagt, dass die Landesregierung durch Verordnung bestimmen kann, welche Bauvorhaben (aufgrund von Art, Größe oder Form) das Orts- und Landschaftsbild besonders beeinträchtigen können. 2017 verordnete die Landesregierung, dass dazu besonders folgende Bauvorhaben zählen<sup>2</sup>:

- Bauvorhaben mit Bauwerken mit einer überbauten Fläche von mehr als 800 m<sup>2</sup>, ausgenommen Bauwerke in den im Flächenwidmungsplan als Betriebsgebiet ausgewiesenen Bereichen
- Bauvorhaben mit Bauwerken in Gebieten, für die kein Bebauungsplan über die Höhe besteht, mit einer Höhe von mehr als 15m, in den im Flächenwidmungsplan als Betriebsgebiet ausgewiesenen Bereichen von mehr als 20 m

Für diese Bauvorhaben ist im Zuge einer Baugrundlagenbestimmung eine Vorprüfung durchzuführen und vor der Erteilung einer Baubewilligung „ein Gutachten des einschlägigen Amtssachverständigen beim Amt der Landesregierung einzuholen“.<sup>3</sup>

Ergänzend wird der Schutz des Orts- und Landschaftsbildes auch bei anderen Bestimmungen immer wieder betont, ist es doch eines der bautechnischen Erfordernisse.<sup>4</sup> Abgesehen von den Baugrundlagenbestimmungen<sup>5</sup> spielt er auch bei den Be-

1 §17, Abs. 6, Vorarlberger Baugesetz.  
 2 Bauvorhaben, die Interessen des Schutzes des Orts- und Landschaftsbildes besonders berühren können, LGBl 106/2017, idF 30.7.2019.  
 3 §50a, Vorarlberger Baugesetz.  
 4 §15, Vorarlberger Baugesetz.  
 5 §3, Abs. 4 und 5, Vorarlberger Baugesetz.

stimmungen für Stellplätze für Kraftfahrzeuge<sup>6</sup> oder möglichen Ausnahmen bei den Abstandsflächen und Mindestabständen<sup>7</sup> eine Rolle. Außerdem können die Gemeinden durch Verordnungen Bestimmungen bezüglich der „Ausgestaltung von Einfriedungen erlassen“.<sup>8</sup> Auch die Erhaltung oder Veränderung von Baugrundoberflächen oder die Schaffung von Grünanlagen und das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, aber auch die Beseitigung von Bauwerken, sonstigen Anlagen oder gelagerten oder abgestellten Gegenständen kann die jeweilige Behörde zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes verfügen.<sup>9</sup>

#### Vorarlberger Raumplanungsgesetz<sup>10</sup>

Im Vorarlberger Raumplanungsgesetz gibt es einige ergänzende Bestimmungen, die in den Bereich des Landschafts- und Ortsbildschutzes fallen.

So können die Gemeinden in den Flächenwidmungsplänen neben Bauflächen, Bauerwartungsflächen und Verkehrsflächen auch Freiflächen verordnen. Freiflächen können Landwirtschaftsgebiete, Sondergebiete oder Freihaltegebiete sein. Freihaltegebiete sind Flächen, die aufgrund von „öffentlichem Interesse, insbesondere zum Schutz des Landschafts- und Ortsbildes oder wegen der natürlichen Verhältnisse [...] von einer Bebauung freizuhalten sind“. Sind Freiflächen nicht als Landwirtschaftsgebiete oder Sondergebiete gewidmet, gelten sie als Freihaltegebiete.<sup>11</sup>

6 §12, Vorarlberger Baugesetz.  
 7 §7, Abs. 1, Vorarlberger Baugesetz.  
 8 §9, Vorarlberger Baugesetz.  
 9 §29, Abs. 2 und 3, §47 und §48, Vorarlberger Baugesetz.  
 10 Vorarlberger Raumplanungsgesetz, LGBl 39/1996, idF 30.7.2019.  
 11 §18, Abs. 5, Vorarlberger Raumplanungsgesetz.

Bebauungspläne müssen in Vorarlberg nicht, wie z.B. in Niederösterreich, grundsätzlich für das gesamte Bauland erlassen werden. Sie müssen aber erlassen werden, wenn es aus Gründen einer zweckmäßigen Bebauung erforderlich ist. Das ist insbesondere dann der Fall, „wenn ein neues Gebiet bebaut oder ein schon bebautes Gebiet neu gestaltet werden soll, es aus Gründen des Landschafts- und Ortsbildes oder des Schutzes vor Naturgefahren notwendig ist bzw., wenn es für ein durchzuführendes Umlegungsverfahren zweckmäßig ist.“<sup>1</sup> Bebauungspläne haben dabei grundsätzlich das Landschafts- und Ortsbild zu berücksichtigen.<sup>2</sup>

Flächenwidmungspläne und Bebauungspläne werden von den Gemeinden entworfen und müssen dann von der Landesregierung genehmigt werden. Die Landesregierung kann die Genehmigung durch Bescheid versagen, wenn „überörtliche Interessen, insbesondere solche des Umweltschutzes, und des Schutzes des Landschafts- und Ortsbildes, verletzt“ werden.<sup>3</sup>

Als Grundlage für die Flächenwidmungs- und die Bebauungsplanung hat jede Gemeinde für das gesamte Gemeindegebiet einen räumlichen Entwicklungsplan zu erstellen und durch Verordnung zu erlassen. Die Entwicklungspläne müssen ebenfalls von der Landesregierung genehmigt werden.<sup>4</sup> Der räumliche Entwicklungsplan richtet sich ausschließlich an die Gemeinde und enthält grundsätzliche Aussagen über die Entwicklung des Ortes hinsichtlich Verkehr, Wirtschaft, Natur, Tourismus, Siedlungsentwicklung, Energie, Landwirtschaft und Naherholung.

1 §28, Abs. 1, Vorarlberger Raumplanungsgesetz.  
 2 §28, Abs. 2, Vorarlberger Raumplanungsgesetz.  
 3 §21, Abs. 6 und §29, Abs. 4, Vorarlberger Raumplanungsgesetz.  
 4 §11 Vorarlberger Raumplanungsgesetz.

#### Räumliches Entwicklungskonzept - REK

Im REK 2008 der Stadt Bregenz<sup>5</sup> zum Beispiel wird auch der Ortsbildschutz thematisiert. So heißt es, dass „Alte, wertvolle Ensembles und Einzelobjekte in ihrem Bestand und Erscheinungsbild“ geschützt werden sollen. Dazu gehört der „Ensembleschutz für Oberstadt und Teile der Innenstadt“, „Villen und die sie umgebenden Gartenanlagen durch Parkschutz und durch die Erstellung von Bebauungsplänen [zu] schützen (Ölrain, Josef-Huter-Straße, Belruptstraße)“ und größere Baumaßnahmen und Projekte auf ihre Auswirkungen auf stadtbildprägende Objekte und Ensembles zu prüfen.<sup>6</sup>

5 Räumliches Entwicklungskonzept Bregenz, April 2008, in: <https://www.bregenz.gv.at/buergerservice/planung-und-bau/raeumliches-entwicklungskonzept/>, 2.5.2020.  
 6 Punkt B.5.1, Räumliches Entwicklungskonzept Bregenz 2008, S. 17.



Abb. 46: Villa Freudeck, Bregenz.



Abb. 47: Visualisierung des neuen Mehrparteienhauses, Blumengasse 3, Bregenz.

### Anmerkungen/Besonderheiten

Die Handhabung des Ortsbildschutzes in Vorarlberg wird immer wieder kritisiert. Ein Fall vor einigen Jahren in Bregenz, der auch großes mediales Interesse erweckte, soll daher beispielhaft beschrieben werden.

Im Juli 2018 wurde die Villa Freudeck in Bregenz abgerissen. Die Gründerzeitvilla stand mit fünf weiteren Villen, die alle von dem Architekten Georg Baumeister zwischen den Jahren 1892-1906 geplant wurden, im Bereich Wolfeggerstraße/Blumenstraße im Stadtteil Ölrein.<sup>1</sup>

Der Abbruchbescheid wurde im Herbst 2016 von der Baubehörde in Bregenz erteilt. Daraufhin wurde die „Initiative zur Erhaltung der Villa Freudeck“<sup>2</sup> gegründet, mit dem Ziel, die Villa zu erhalten. Es wurde angestrebt, die Villa bzw. das gesamte Baumeister-Viertel unter Schutz zu stellen. Das Bundesdenkmalamt sah „die Villa als nicht denkmalschutzwürdig an, da im Laufe der Zeit, zu viele bauliche Änderungen durchgeführt wurden.“<sup>3</sup> Auch das Ensemble der sechs Villen wurde vom Bundesdenkmalamt nicht als schützenswert eingestuft.<sup>4</sup> Trotz der Bestimmungen in der Bauordnung zum Ortsbildschutz und der Aussagen des räumlichen Entwicklungskonzepts in Bregenz zum Umgang mit Villenbauten sah die Bregenzer Baubehörde keinen Grund, den Abrissbescheid zurückzunehmen. Dabei wird in dem Entwicklungskonzept das „grüne Erscheinungsbild“ des Ölrains mit seinen großflächigen alten Villengärten und Parks dezidiert hervorgehoben. Schließlich kam es im Juli 2018 zum Abriss der Villa. An ihrer Stelle entsteht nun ein Neubau.

1 <https://www.derstandard.at/story/2000045612678/bregenz-ortsbildschutz-als-lippenbekenntnis>, 3.5.2020.  
 2 <https://www.georg-baumeister-viertel.at>, 3.5.2020.  
 3 <https://www.georg-baumeister-viertel.at/warum-wir-das-tun>, 1.8.2019.  
 4 <https://www.derstandard.at/story/2000062369649/bregenzer-villenabriss-neues-gutachten-widerspricht-behoerden>, 1.8.2019.

Die Stadtregierung in Bregenz hat beschlossen, zur Verbesserung des Schutzes von erhaltungswürdigen Objekten, Ensembles und Ortsteilen ein Ortsbildinventar zu erstellen.<sup>1</sup> Dieser Beschluss wurde bereits 2016 gefällt. Doch scheint die Idee nicht umgesetzt worden zu sein.

Ein Hauptkritikpunkt in Vorarlberg ist daher, dass die bestehenden Gesetze aus nicht bekannten oder nachvollziehbaren Gründen, nicht genutzt und vollzogen werden.



Abb. 48: Villenviertel Ölrair Bregenz.

1 <https://vorarlberg.gruene.at/themen/sonstiges/ortsbildschutz-muss-wirkungsvoller-werden>, 5.8.2019. siehe auch: <https://www.derstandard.at/story/2000083268228/ortsbildinventar-soll-in-bregenz-vorzerstoerung-und-spekulation-schuetzen>, 3.5.2020.

## ZUSAMMENFASSUNG



Abb. 49: Überblick über die gesetzlichen Bestimmungen zum Ortsbildschutz in Österreich.

Die Analyse der gesetzlichen Grundlagen zum Ortsbildschutz in Österreich hat gezeigt, dass es in allen Bundesländern gesetzliche Bestimmungen zum Umgang mit dem Ortsbild im Bauwesen gibt. Der Umfang und der Detaillierungsgrad der Bestimmungen variieren jedoch stark in den einzelnen Ländern. Die Tabelle 2 auf Seite 82 fasst die Informationen zum Ortsbildschutz in den einzelnen Bundesländern zusammen und stellt sie einander gegenüber.

In der Stadt und im Bundesland Salzburg, in Graz, der Steiermark und in Tirol gibt es eigene Ortsbildschutzgesetze. In Wien,

Niederösterreich, Kärnten und Vorarlberg sind gewisse Paragraphen der Bau- oder Raumplanungsgesetze dem Ortsbildschutz gewidmet. Auch im Burgenland und in Oberösterreich gibt es in den Baugesetzen Erwähnungen des Ortsbildes, die Bestimmungen sind jedoch eher der Ortsbildpflege zuzuordnen.

Die erste gesetzliche Bestimmung zum Ortsbildschutz wurde in der Stadt Salzburg mit dem Altstadterhaltungsgesetz von 1969 erlassen. Darauf folgten die Altstadterhaltungsnovelle zur Wiener Bauordnung im Jahr 1972 und zwei Jahre später dann Graz mit dem Altstadterhaltungsgesetz. 1975 wurde das Orts-

bildschutzgesetz von Salzburg Land beschlossen. 1976 wurden sowohl in Tirol das Stadt- und Ortsbildschutzgesetz erlassen als auch in Niederösterreich die ersten Regelungen zum Ortsbildschutz im Rahmen Bestimmungen zum Bebauungsplan eingeführt. In weiterer Folge kamen Bestimmungen in der Steiermark, in Kärnten und in Oberösterreich hinzu.<sup>1</sup> Das Ortsbildschutzgesetz von Oberösterreich wurde 1990 erlassen, jedoch bereits 1999 wieder abgeschafft.

In Wien, Niederösterreich, Steiermark, Salzburg und Tirol gibt es die Möglichkeit, Ortsbildschutzzonen oder -gebiete zu bestimmen. Dabei handelt es sich um gewisse Bereiche innerhalb der Gemeinden, deren äußeres Erscheinungsbild aufgrund ihrer historischen Bausubstanz oder ihrer besonderen Charakteristik, schützenswert sind. Für diese bedeutenden Gebiete gibt es entweder bereits eigene Bestimmungen oder diese werden von den Gemeinden durch Verordnungen festgelegt.

Werden Schutzzonen gezählt, muss man einen Unterschied zwischen Städten und Ländern machen. Während in den Städten die tatsächliche Anzahl an verschiedenen Zonen gezählt wird, geht es in den Ländern um die Anzahl von Gemeinden mit Schutzzonen oder genaueren Ortsbildschutzbestimmungen ganz allgemein. So gibt es in Wien mit Abstand die meisten Schutzzonen mit 141, gefolgt von Graz mit sechs und Salzburg mit 2 geschützten Zonen. In den Bundesländern liegt die Steiermark mit 67 Gemeinden mit Schutzzonen vor Tirol mit 20 und Niederösterreich mit ca. 18.

In Salzburg und Tirol gibt es, abgesehen von dem Instrument der Schutzzonen, auch charakteristische Gebäude. Unter diesen versteht man Bauten, denen aufgrund ihrer Bausubstanz oder Geschichte besondere Bedeutung für das Ortsbild zukommt. Ähnlich wie für geschützte Zonen gibt es auch für diese Gebäude eigene Bestimmungen.

<sup>1</sup> Bouvier, Friedrich, Schutzmechanismen für die Grazer Altstadt und ihre Wirkung, S. 53, in: Hölz, Christoph (Hrsg.), Kontinuität und Wandel. Stadt- und Ortsbildschutz in Tirol 1976-2016, Hall 2016, S. 50-57.

Das Bundesdenkmalamt muss vor der Unterschutzstellung eines Gebäudes ein denkmalpflegerisches Gutachten zu dem Gebäude verfassen. Dort wird das Objekt genau beschrieben und analysiert und die mögliche Unterschutzstellung diskutiert, bevor eine Empfehlung abgegeben wird. Bei charakteristischen Gebäuden oder Schutzzonen im Bereich Ortsbildschutz wird normalerweise nicht so detailliert über die einzelnen Gebäude geforscht und die Parameter des Schutzes werden nicht so genau definiert. Es bleibt daher etwas mehr Spielraum für verschiedene Interpretationen. Umso wichtiger sind die Ortsbildschutzbeiräte oder Kommissionen, die es in den Bundesländern gibt. Bei speziellen Fragen, Konflikten oder vor gewissen Entscheidungen verfassen auch sie Gutachten und sprechen Empfehlungen aus. Sachverständigenbeiräte gibt es überall, außer in Vorarlberg und dem Burgenland. Diesen Kommissionen kommt mitunter eine große Bedeutung zu, weshalb auch ihre genaue Zusammensetzung viel diskutiert wird.

In allen Bundesländern werden Ortsbildschutzbestimmungen in den Flächenwidmungs- und/oder Bebauungsplänen dargestellt. In Niederösterreich ist die Verordnung von Schutzzonen überhaupt nur im Zuge der Verordnung des Bebauungsplans möglich. Auch in Kärnten erfolgt der Erlass von Ortsbildschutzbestimmungen über den Bebauungsplan.

Die Kompetenz, Ortsbildschutzregelungen zu erlassen, liegt in Österreich zumeist bei den Bundesländern. Die Einführung von Bestimmungen geht dabei entweder von den Ländern aus, wie z.B. in Salzburg, Wien und der Steiermark, oder das Land hat zumindest eine Kontrollfunktion, wie in Tirol und Vorarlberg, wo die Genehmigung der Landesregierung eingeholt werden muss. Nur in Niederösterreich liegen die Verantwortung und Kompetenz nur bei den Gemeinden. Hier prüft das Land nur formal, nicht inhaltlich.

Eine Besonderheit in Graz ist die Altstadtanwaltschaft. Dabei handelt es sich um ein Kontrollorgan der Baubehörde. Es soll verhindern, dass Baugenehmigungen entgegen dem Gutachten und Urteil der Altstadtsachverständigenkommission erteilt werden.

	Wien	NÖ	Burgenland	Steiermark		Salzburg	
				Graz	Steiermark	Stadt	Land
<b>Stadt-, Ort-, Landschaftsschutzbestimmungen</b>	Ja	Ja	Nein	Ja	Ja	Ja	Ja
<b>seit</b>	1972	1976	-	1974	-	1967	1975
<b>Gesetz</b>	Bauordnung	NÖ Raumordnungsgesetz 2014	-	Altstadterhaltungsgesetz	Ortsbildgesetz	Salzburger Altstadterhaltungsgesetz 1980 Ortsbildschutzgesetz 1999	Ortsbildschutzgesetz 1999
<b>Schutzzonen</b>	Ja	Ja	Nein	Ja	Ja	Ja	
<b>Bezeichnung</b>	Schutzzonen	Schutzzonen	-	Schutzgebiet	Schutzgebiet	Schutzzone, Ensembleschutzgebiet	Ensembleschutzgebiet
<b>Einzelne Bauten</b>	-	-	-	-	-	charakteristische Bauten	charakteristische Bauten
<b>Anzahl</b>	141	18	-	6	67	2	7
<b>Sachverständigenbeirat</b>	Fachbeirat für Stadtplanung und Stadtgestaltung	Ja	-	Altstadt-Sachverständigenkommission	Ortsbildkommission	Altstadtkommission	Sachverständigenkommission
<b>Darstellung im Flächenwidmungsplan</b>	ja	Nein	-	Ja	Ja	Ja	Ja
<b>Darstellung im Bebauungsplan</b>	Ja	Ja	-	Nein	Nein	Nein	Nein
<b>Inventar des Baubestandes</b>	Ja	Nein	-	Ja	Ja	Ja	?
<b>Kompetenz</b>	Land	Gemeinde	-	Land	Land	Land	Land
<b>Ortsbildpflegebestimmungen</b>	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja

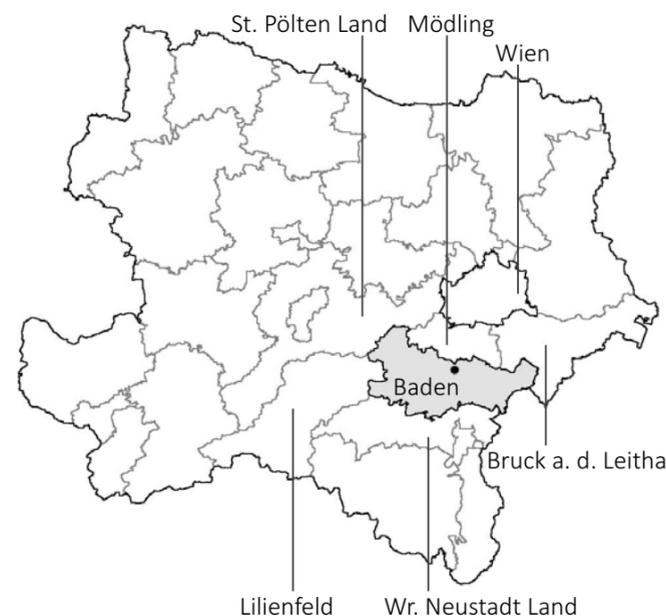
Tabelle 2: Überblick über die gesetzlichen Bestimmungen zum Ortsbildschutz in Österreich.

	Kärnten	OÖ	Tirol	Vorarlberg
<b>Stadt-, Ort-, Landschaftsschutzbestimmungen</b>	Ja	Nein	Ja	Ja
<b>seit</b>	-	(1990-1999)	1976	
<b>Gesetz</b>	Gemeindeplanungsgesetz 1995	(Erwähnungen in der Bauordnung)	Tiroler Stadt- und Ortsbildschutzgesetz 2003	Bauordnung, Raumplanungsgesetz (Land), Räumlicher Entwicklungsplan (Gemeinde)
<b>Schutzzonen</b>	Nein	Nein	Ja	Nein
<b>Bezeichnung</b>	-	-	Schutzzonen, Umgebungs-zonen, Sichtzonen	-
<b>Einzelne Bauten</b>	-	-	charakteristische Gebäude	
<b>Anzahl</b>	-	-	ca. 20	-
<b>Sachverständigenbeirat</b>	Ortsbildpflegekommission	Ja	Sachverständigenbeirat und Gestaltungsbeirat	
<b>Darstellung im Flächenwidmungsplan</b>	-	-	Ja	-
<b>Darstellung im Bebauungsplan</b>	Ja	-	Ja	-
<b>Inventar des Baubestandes</b>	-	-	-	-
<b>Kompetenz</b>	Gemeinde	-	Gemeinde (+Genehmigung der Landesregierung)	Gemeinde (+Genehmigung der Landesregierung)
<b>Ortsbildpflege</b>	Ja Ortsbildpflegegesetz	Ja	Ja	Ja

## BADEN BEI WIEN

---

## BADEN BEI WIEN



### ALLGEMEINES

Der Name Baden bezeichnet sowohl den politischen Bezirk als auch die Stadt Baden, oder auch Baden bei Wien, im Industrieviertel von Niederösterreich.

### Bezirk

Der Bezirk Baden ist einer von 24 Bezirken in Niederösterreich und befindet sich ca. 25 km südlich von Wien. Er wird umschlossen von den Bezirken Mödling, Bruck an der Leitha, Wiener Neustadt-Land, Lilienfeld sowie Sankt Pölten-Land und grenzt im Osten an das Burgenland.<sup>1</sup>

Er hat eine Größe von 75.364 Hektar und eine Bevölkerungszahl von 146.751 Menschen (Stand 2020).<sup>2</sup> Außerdem umfasst der Bezirk 30 Gemeinden. Der Sitz der Bezirkshauptmannschaft liegt in der Stadtgemeinde Baden.

<sup>1</sup> <http://www.noel.gv.at/noe/Zahlen-Fakten/Bezirksstatistiken.html>, 15.10.2019.  
<sup>2</sup> <https://www.noel.gv.at/noe/Zahlen-Fakten/Bevoelkerungsstruktur.html>, 15.4.2021.

### Stadt

Die Stadtgemeinde Baden umfasst ein Gebiet von 2.688 Hektar mit einer Bevölkerung von 25.958 Bewohnern (Stand 2020).<sup>1</sup> Die Gemeinde wird umgeben von den Nachbargemeinden Heiligenkreuz, Pfaffstätten, Traiskirchen, Oberwaltersdorf, Tattendorf, Teesdorf, Kottlingbrunn, Bad Vöslau, Sooß und Alland. Das Gemeindegebiet umfasst die Ortsteile Baden, Weikersdorf, Mitterberg, Leesdorf, Braiten, Gamingerhof und Rauhenstein.

Baden liegt am westlichen Rand des Wiener Beckens und am östlichen Fuß des Wienerwalds. Westlich von Baden beginnen die Kalkalpen. Baden liegt an der Schwechat, die im Wienerwald entspringt, aus dem Helenental in die Ebene fließt und bei Schwechat in die Donau mündet. Geologisch gesehen liegt Baden an der sogenannten Wiener Thermenlinie, einer Grenzzone zwischen dem Wiener Becken im Süden und den Alpen im Westen.<sup>2</sup> Entlang dieser von NNO nach SSW verlaufenden Bruchzone gibt es zahlreiche Thermalquellen von Bad Fischau, Bad Vöslau, über Baden bis zur Therme Wien in Oberlaa.

Wegen der Thermalquellen ist Baden auch als Kurzentrum bekannt. Das Landeskrankenhaus Baden bildet zusammen mit dem Krankenhaus Mödling das Landeskrankenhaus Thermenregion. Der Neubau in Baden wurde 2016 in Betrieb genommen.<sup>3</sup>

Außerdem ist Baden ein Schulzentrum. Neben Volksschulen und Hauptschule gibt es zahlreiche höhere Schulen, unter anderem zwei Gymnasien, die Pädagogische Hochschule Niederösterreich, die Bundeshandelsakademie und eine Malerschule.

Tief verbunden ist Baden auch mit dem Weinbau in den Hügeln des Wienerwalds.

<sup>1</sup> <https://www.noel.gv.at/noe/Zahlen-Fakten/Bevoelkerungsstruktur.html>, 15.4.2021.  
<sup>2</sup> <http://www.aeiou.at/aeiou.encycloped.t/365470.htm>, 15.4.2021.  
<sup>3</sup> <https://baden.lknoe.at/landeskrankenhaus-baden/das-landeskrankenhaus-baden>, 3.5.2020.

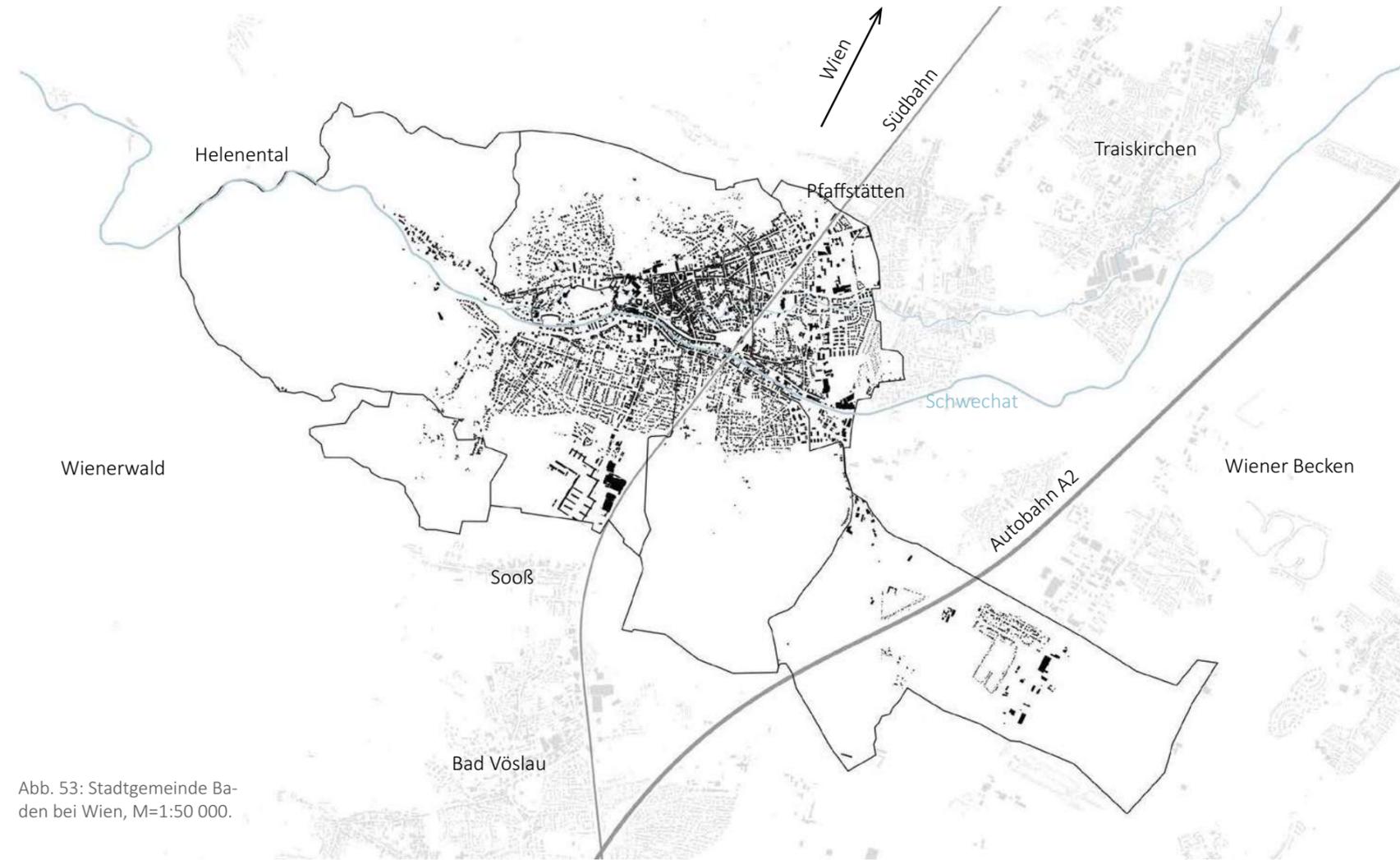


Abb. 51: Der Bezirk Baden mit der Stadt Baden.



Abb. 52: Stadtgemeinde Baden mit sieben Ortsteilen.

Abb. 53: Stadtgemeinde Baden bei Wien, M=1:50 000.



## GESCHICHTE

Die erste Besiedelung des heutigen Gemeindegebiets von Baden erfolgte bereits im Neolithikum. Spätjungsteinzeitliche Funde aus der Zeit von ca. 3300 bis 2800 v. Chr. in der westlich von Baden gelegenen Königshöhle gaben der Badner Kultur ihren Namen.<sup>1</sup>

Ab Mitte des 1. bis ins 4. Jahrhundert n. Chr. war Baden Teil der römischen Provinz Pannonien. Im Bereich der Altstadt zwischen Casino und Josefsplatz befand sich eine römische Siedlung, die in einer Straßenkarte um 300 n. Chr. als „Aqua“ bezeichnet wurde.<sup>2</sup> Ziegelfunde aus der Zeit belegen, dass damals die ersten Badeanlagen bei den Thermalquellen gebaut wurden.<sup>3</sup>

Nach dem Untergang der Pannonischen Provinz in der ersten

Hälfte des 5. Jahrhunderts wurde Baden als „Padun“ erst 869 wieder urkundlich erwähnt.<sup>4</sup> Vom 10. bis in die 2. Hälfte des 13. Jahrhunderts war das Gebiet Teil des Herzogtums der Babenberger, das 1278 an die Habsburger fiel. 1120/30 sind die „Herren von Baden“ dokumentiert, die in einer Burg auf dem Areal der heutigen Pfarrschule und des Theaters residierten.<sup>5</sup>

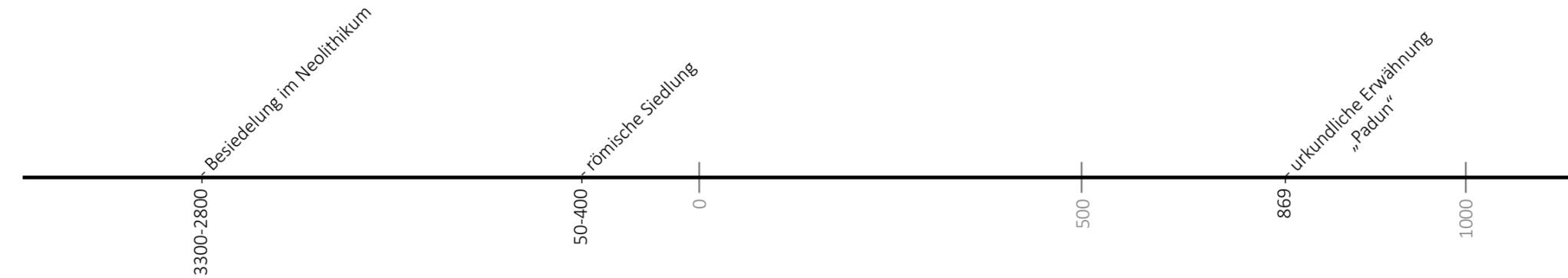
1341, bereits unter der Herrschaft der Habsburger, erlangte Baden das Marktrecht. Die Habsburger selbst übernahmen ab 1420 die Herrschaft in Baden. Nach der Verleihung des Stadtrechts 1480 wurde die Stadtbefestigung errichtet.<sup>6</sup>

Während des ersten Türkenkrieges 1529 wurde auch Baden großteils verwüstet und die Burg zerstört.<sup>7</sup> Trotzdem erlebte Baden vor allem in der zweiten Hälfte des 16. Jahrhundert einen wirtschaftlichen Aufschwung.<sup>8</sup>

1 BDA (Hrsg.), Dehio-Handbuch. Die Kunstdenkmäler Österreichs, Niederösterreich südlich der Donau, Wien 2003, S. 144/145. <http://www.aeiou.at/aeiou.encyclop.b/b028601.htm>, 17.10.2019.  
 2 Hasmann 2016, S. 15.  
 3 Salfellner 2017, S. 3.

4 BDA 2003, S. 144.  
 5 Hasmann 2016, S. 15/16.  
 6 Hasmann 2016, S. 16.  
 7 Hasmann 2016, S. 17.  
 8 Maurer 2000.

Abb. 54: Zeitleiste Baden, 4000 v. Chr.-1000 n. Chr.



Das 17. Jahrhundert war von Konflikten und Krisen geprägt. Während des 30-jährigen Kriegs (1618-48) erhielt Baden Mautfreiheit in den gesamten Erblanden, um den wirtschaftlichen Niedergang der Stadt zu verhindern.<sup>1</sup> Doch Seuchen (1654, 1680, Pest 1713), Kriege (Türkenkrieg 1683) und Stadtbrände (1683, 1714) hatten immer wieder verheerende Folgen für die Stadt und ihre Bevölkerung.<sup>2</sup>

Nach einer Pestepidemie 1713 und einem folgenschweren Stadtbrand 1714 kam es im weiteren Verlauf des 18. Jahrhunderts aufgrund von wirtschaftlichen Reformen und Privatisierungen zu einem deutlichen Aufschwung. Das wird auch durch den ersten Theaterbau in Baden 1775 deutlich.<sup>3</sup>

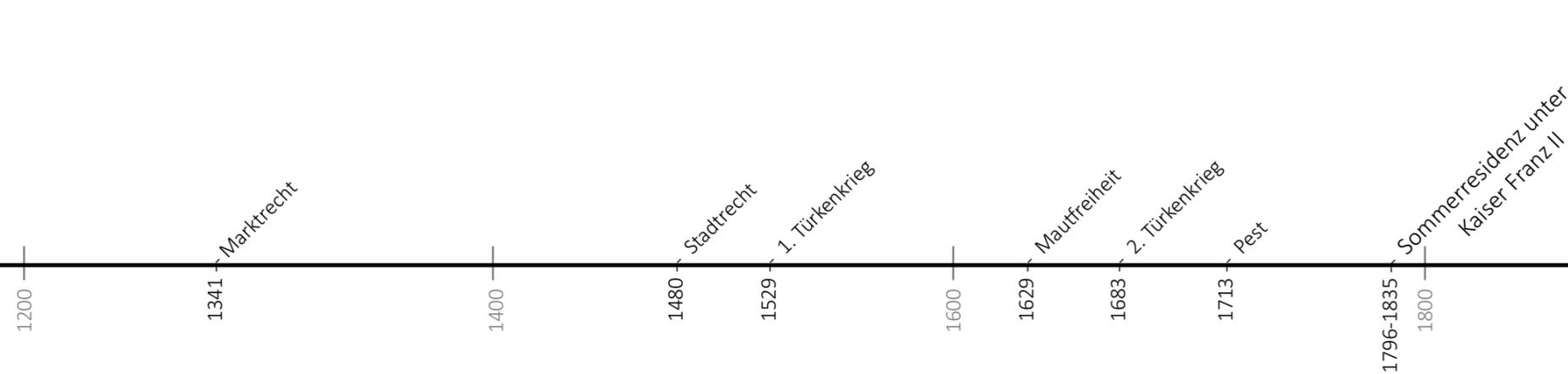
Eine besondere Glanzzeit erlebte Baden unter Kaiser Franz II./I. (1768-1835, Regierungszeit 1792-1835) der seine kaiserliche Sommerresidenz 1796 nach Baden verlegte. So wurde die Stadt zum Anziehungspunkt für Adel, Künstler und das Wiener Bürgertum. Es entwickelte sich eine rege Bautätigkeit. 1804-13 wurde die mittelalterliche Stadtbefestigung abgebrochen. Außerdem musste nach einem verheerenden Stadtbrand 1813 fast das gesamte Stadtzentrum wiederaufgebaut werden. Auch zahlreiche Bäder wurden in dieser Zeit errichtet.<sup>4</sup>

Nach dem Tod Kaiser Franz II./I. 1835 folgte bereits 1841 mit der Eröffnung der Südbahn ein neuerlicher Höhepunkt der Stadtgeschichte. Baden wurde zum Nobelkurort. Es folgten die Neuaufteilung des Territoriums und die Eingliederung der Gemeinden Leesdorf, Gutenbrunn (1850) und schließlich Weikersdorf (1912).<sup>5</sup> 1850 wurde Baden ein eigener Gerichtsbezirk, und 1868 erhielt die Stadt ihre eigene Bezirkshauptmannschaft.<sup>6</sup>

1 BDA 2003, S. 144.  
2 Maurer 2000.  
3 Erste Aufführung bereits 1716: BDA 2003, S. 144.

4 BDA 2003, S. 144.  
5 BDA 2003, S. 144.  
6 Maurer 2000.

Abb. 55: Zeitleiste Baden, 1200-1800 n. Chr.



In der Gründerzeit ab 1870 bis zum 1. Weltkrieg kam es wieder zu reger Bautätigkeit und Stadterweiterung. 1902 wurde die Badener Wasserleitung<sup>1</sup> eröffnet und 1907 die Badnerbahn, vom Josefsplatz bis zur Wiener Oper, in Betrieb genommen.<sup>2</sup>

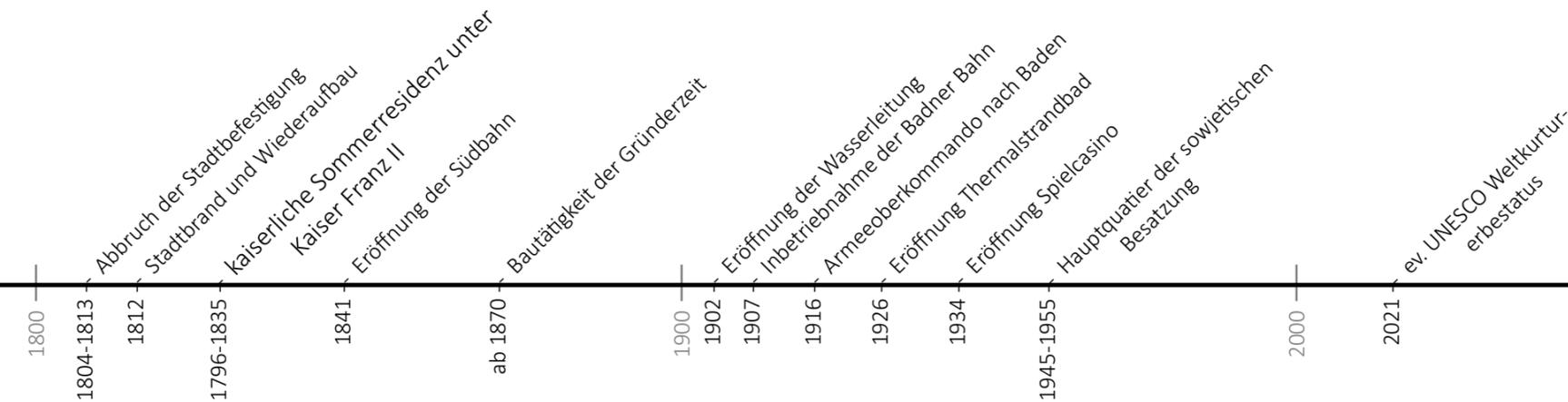
Im ersten Weltkrieg verlegte man 1916 das Armeekommando nach Baden ins sogenannte Kaiserhaus<sup>3</sup> am Hauptplatz. In der wirtschaftlich schwierigen Zwischenkriegszeit versuchte Baden an die Blütezeiten anzuschließen und den Tourismus auszubauen. Das Thermalstrandbad wurde 1926 erbaut und das Kurhaus von 1885/86 1928 um eine neue Trinkhalle erweitert. 1934 wurde im Kurhaus ein Spielcasino eröffnet.<sup>4</sup> Außerdem gab es eine aktive jüdische Gemeinde, die jedoch mit dem Anschluss Österreichs an Deutschland zerfiel. Ab 1920 formierte sich die NSDAP auch in Baden.<sup>5</sup> Die Zerstörungen während des zweiten Weltkriegs waren relativ gering. Nach dem Ende des Krieges beherbergte Baden bis 1955 das Hauptquartier der sowjetischen Besatzungsmacht.

1 Wiener Hochquellwasserleitung 1873 erbaut.  
2 BDA 2003, S. 144.  
3 Diente als Residenz für Kaiser Karl II./I., heute ein Museum: <http://kaiserhaus-baden.at>, 15.4.2021.  
4 BDA 2003, S. 144 und 230.

In der Nachkriegszeit folgte erst ein provisorischer Wiederaufbau und dann ein planmäßiger Ausbau der Stadt in den Bereichen Kur, Kongress, Wein, Schule und Fremdenverkehr. Heute ist Baden eine moderne Stadt mit Hang zu Nostalgie und ein regionales Versorgungs-, Verwaltungs- und Gewerbezentrum.<sup>6</sup>

5 Hasmann 2016, S. 18/19.  
6 BDA 2003, S. 144.

Abb. 56: Zeitleiste Baden, 1800-2021 n. Chr.



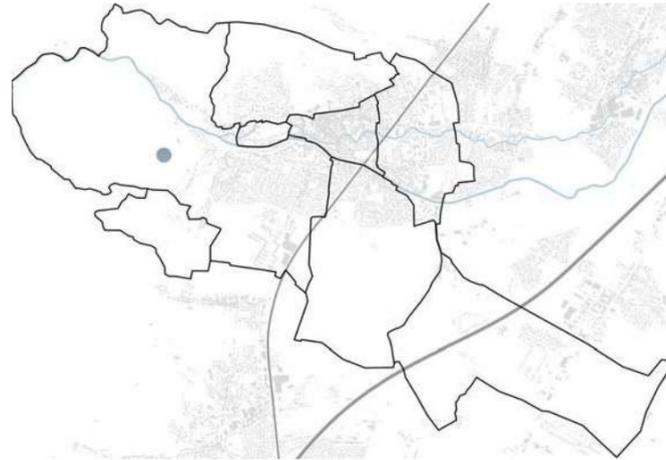


Abb. 57: Neolithische Siedlung in Baden, M=1:100 000.

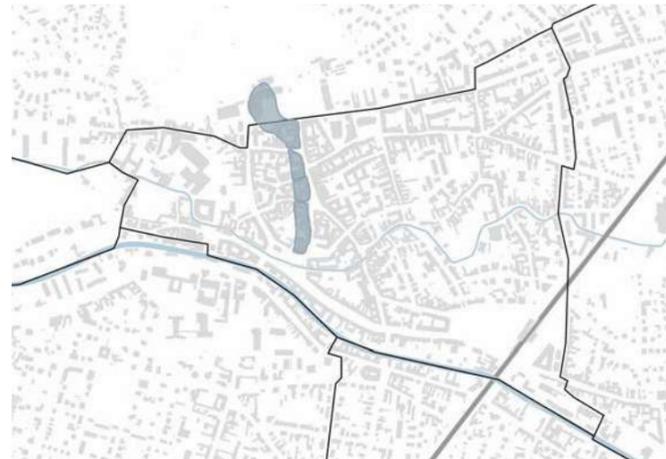


Abb. 58: Lage und ungefähre Größe der römertzeitlichen Siedlung. M=1:20 000.

## STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG VON BADEN

### Jungsteinzeit (Ur- und Frühgeschichte)

Die jungsteinzeitlichen Siedlungen im Badener Stadtgebiet stammen aus dem Zeitraum von ca. 3300 bis 2800 v. Chr. und befanden sich auf den Bergen, da es in der Ebene sumpfig war. Das größte Dorf mit einer Kultstätte in der sogenannten Königshöhle befand sich am Rauheneckerberg.<sup>1</sup> Nach den Funden in Baden wurde der Kultur der Name „Badener Kultur“ gegeben.

### Römerzeit (Antike)

Das heutige Zentrum der Stadt Baden wurde erstmals zur Römerzeit besiedelt. Die damals bereits bekannten Thermalquellen bestimmten den Siedlungsbereich. Der römische „vicus“ erstreckte sich von der Ursprungsquelle, im Bereich des heutigen Casinos im Kurpark, nach Süden bis zum heutigen Josefsplatz.<sup>2</sup> Nach den Thermalquellen wurde die Siedlung „Aquae“ genannt.<sup>3</sup>

1 Maurer 2000.  
 2 Maurer 2000.  
 3 Hasmann 2016, S. 15.

### Mittelalter

Im heutigen Stadtgebiet von Baden gab es vom 11. bis zum 14. Jahrhundert sieben Burgen mit den zugehörigen Dörfern und zahlreiche Freihöfe.<sup>1</sup> Diese Siedlungen sind mit der Zeit in das Stadtgebiet eingewachsen. Die Burgen Scharfeneck-Wolfsberg, Rauheneck, Rauhenstein existieren heute als Burgruinen im Helenental. Schloss Leesdorf und Schloss Weikersdorf wurden stark verändert und beherbergen jetzt die HTL-Malerschule und das Hotel Schloss Weikersdorf. Die Veste Rohr ist zwar verschwunden, ihre Lage kann aber der heutigen Siedlungsstruktur abgelesen werden (Rohrgasse, Rohrfeldgasse und die Gasse Veste Rohr). Die Stadtburg Baden existiert nicht mehr. Der sogenannte „Turm“, heute im Sauerhof eingebaut, und die Wehr-Pfarrkirche St. Stephan werden als Sonderfälle auch zu den Burgen gezählt. Zu den Freihöfen zählten unter anderem der Streiterhof, Althof<sup>2</sup>, Heiligenkreuzerhof, Mariazellerhof, Melkerhof und Pfarrhof, Gämingerhof, Herzoghof, Zelkingerhof<sup>3</sup>.

Im 10./11. Jahrhundert entwickelte sich im heutigen Zentrum von Baden eine Siedlung, die die Struktur der Altstadt bis heute prägt. Im Bereich des heutigen Hauptplatzes entstand ein unbefestigtes Marktdorf und im Bereich von Theater und Kirche, um die Badner Burg, ein befestigtes Burgdorf. Die zwei Gebiete waren ca. 150 Meter von einander entfernt und wurden durch ein Tor getrennt.<sup>4</sup> Baden entstand durch das Zusammenwachsen dieser Dörfer.<sup>5</sup> Die ursprüngliche Bebauung bestand hauptsächlich aus Hauerhäusern mit langgezogenen Weingartenstreifen an der Rückseite der Gebäude. Der charakteristische dreieckige Hauptplatz entstand durch das Aufeinandertreffen zweier Straßen aus dem Wiener Becken mit der Wiener Südstraße an diesem Punkt.<sup>6</sup>

1 Maurer 2000.  
 2 BDA 2003, S. 145.  
 3 Maurer 2000.  
 4 BDA 2003, S. 145. Das Tor wurde 1712 abgerissen.  
 5 Eine klare Trennung zwischen den zwei Teilen ist bis 1462 dokumentiert. Siehe: Euler 1988, S. 93 und Maurer 2000.  
 6 Euler 1988, S. 93 und Maurer 2000.

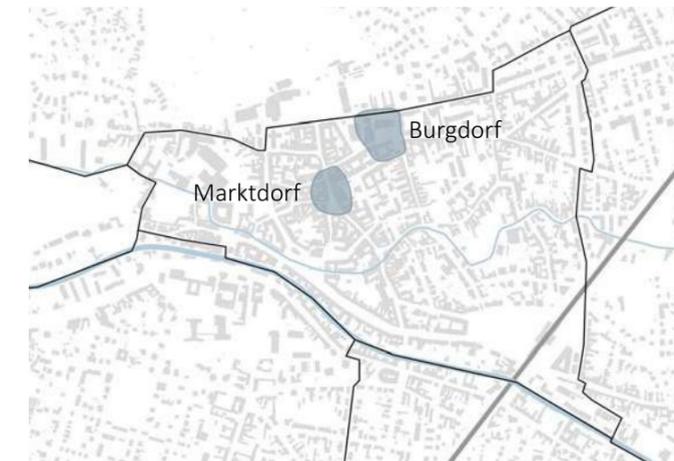
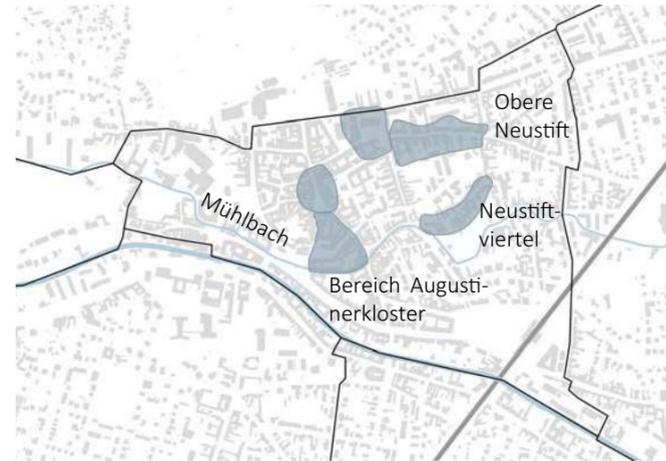


Abb. 59: Ehemalige Freihöfe und Burgen im Badener Stadtgebiet:

1. Burg Scharfeneck mit der Siedlung Wolfstal
2. Burg Rauheneck mit den Dörfern Leiten, Point, Gstetten und Dörfl
3. Burg Rauhenstein mit Rauhenstein und St. Helena
4. Burg Weikersdorf und Weikersdorf
5. Stadtburg Baden mit Baden
6. Burg Leesdorf mit Leesdorf
7. Veste Rohr mit den Dörfern Braiten und Rohr,
8. der Turm
9. Stadtpfarrkirche als Wehrkirche

Abb. 60: Ungefähre Lage des Marktdorfes und des Burgdorfes, M=1:20 000.

Abb. 61: Ausbreitung der Stadt im Mittelalter, M=1:20 000.



Wichtig für die weitere Ausdehnung der Siedlung war die Gründung des Augustiner Klosters 1285 im Süden des Marktdorfes, die scheinbar systematische Errichtung der Neustifter Siedlungen 1311 und 1360 im Bereich Neustiftgasse und Antonsgasse und die Anlage des Mühlbachs 1312, der einst 13 Mühlen im Stadtgebiet antrieb. Die Einrichtung einer selbstständigen Pfarre 1312 und die Einführung eines Jahrmarkts 1341 zeigen das Wachstum des Dorfes. Die gestiegene Bedeutung von Baden spiegelt sich auch im Ausbau der Pfarrkirche St. Stephan um 1430 wider.<sup>1</sup>

#### Stadtbesetzung

1480 wurde Baden von Friedrich III. das Stadtrecht verliehen. Damit gingen unter anderem die Rechte auf ein Wappen, ein Landgericht, Mauterhebung und eine Stadtbefestigung einher. Diese existierte bis zum Beginn des 19. Jahrhunderts und bestand aus einer Mauer mit Türmen und Basteien und einem Graben mit Palisaden. Es gab sechs Stadttore (Wiener- oder Fischertor, Frauentor, Heiligenkreuzer- oder Spitaltor, Renntor, Herzogs- oder Theresientor) sowie ein kleines Pförtl. Die neue Stadtmauer umschloss ein hakenförmiges Areal und verlief entlang der heutigen Straßen Kaiser Franz-Ring, Annagasse, Grabengasse, Breyerstraße, Josefsplatz und Erzherzog Rainer-Ring und durchschnitt so teilweise bestehende Besitztümer (z.B. Augustiner). Innerhalb der Mauer wurde die Stadt in vier Viertel eingeteilt, Kirchenviertel, Wasser- oder Fischer-viertel, Frauenviertel und Rennviertel. Die Bereiche außerhalb der Befestigung wurden zu den Vorstädten, Wiener Vorstadt, Kirchenviertel vor der Stadt etc. Auch die Vorstädte waren teilweise mit niedrigen Mauern und Palisaden mit Toren umfasst.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Maurer 2000.  
<sup>2</sup> Maurer 2000.

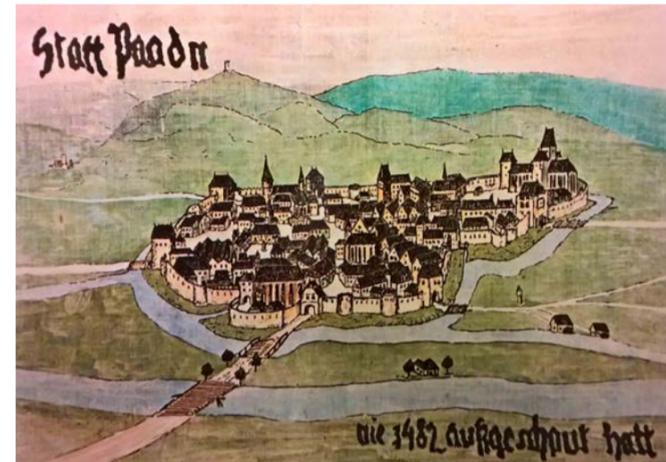


Abb. 62: Die Stadtmauer von Baden.

#### Beginn der Neuzeit

Die zweite Hälfte des 16. Jahrhunderts brachte einen gewissen Wohlstand in die Stadt, was man noch heute an den erhaltenen Renaissance-Innenhöfen im Bereich von Hauptplatz und Frauengasse sehen kann. Aufgrund des wirtschaftlichen Niedergangs, der zahlreichen Kriege und Seuchen blieb die Siedlungsstruktur jedoch über lange Zeit, teils bis ins 18. Jahrhundert, großteils unverändert.<sup>1</sup>

#### 2. Hälfte 18. Jahrhundert

Erst in der zweiten Hälfte des 18. Jahrhunderts kam es wieder zu einem Aufschwung, der sich auch in der Stadtentwicklung zeigte. So wurde 1758 das Theresienbad mit Garten (heute Casino und Kurpark) gebaut. Es folgten Hausteilungen, die Verbauung von Gartengrundstücken und 1793 die Kanalisierung, eine neue Pflasterung und die Beleuchtung der Stadt. Außerdem wurden neue Straßen angelegt, unter anderen die Allee-gasse 1770 (Erzherzog-Rainer-Ring), die Neugasse 1776-1802 (Kaiser-Franz-Joseph-Ring, Pergerstraße), die Feldgasse 1789 (Boldrinigasse) und ein Teil der Annagasse 1800.<sup>2</sup> 1789 begann mit der Parzellierung des Lazarettackers die Verbauung des Steinfelds, in dem auch die Germergasse liegt.<sup>3</sup> Voraussetzung dafür war das Zuschütten der Stadtgräben 1778.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> Maurer 2000.  
<sup>2</sup> BDA 2003, S. 146/147.  
<sup>3</sup> Maurer 2015/2, S. 12.  
<sup>4</sup> Hasmann 2016, S. 21.



Abb. 63: Burgfriedplan 1670.

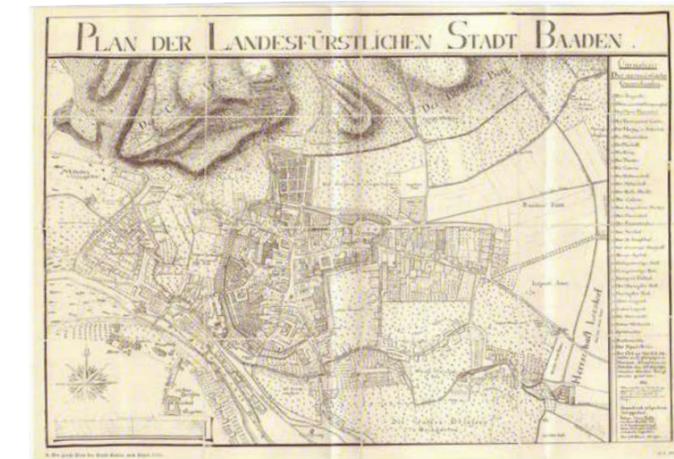


Abb. 64: Plan der Landesfürstlichen Stadt Baden 1795, J.G. Kolbe.

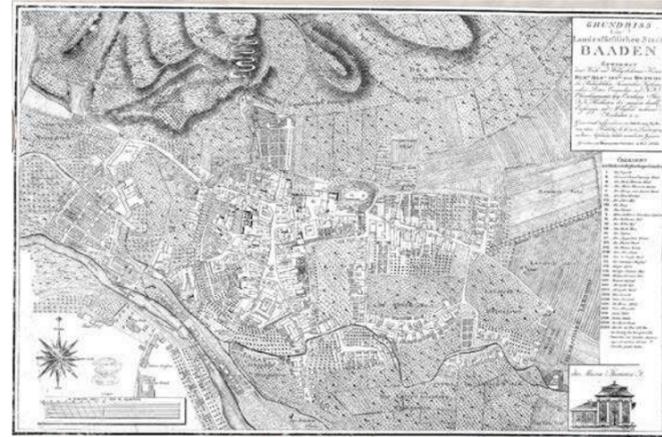


Abb. 65: Grundriss von Baden 1801.

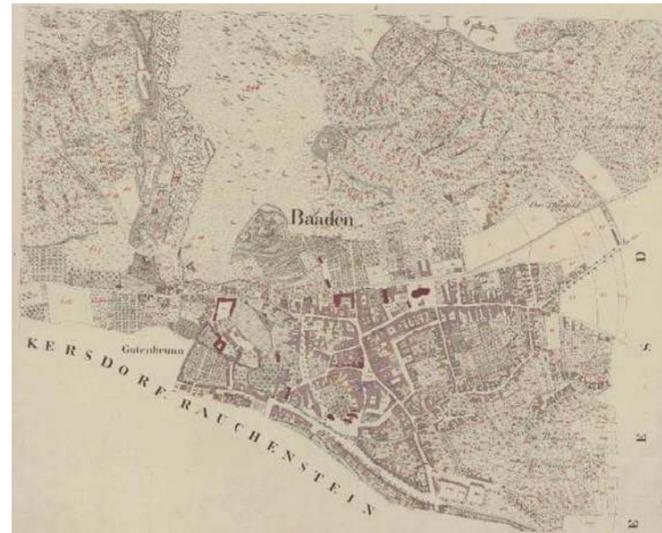


Abb. 66: Baden im Franziszeischen Kataster 1819/20.

Um 1800

Nachdem Kaiser Franz II./I. die Sommerresidenz 1796 nach Baden verlegte hatte, war die Bautätigkeit besonders rege, da zahlreiche Adelige dem Kaiser folgten. Der Kaiser residierte zuerst im Augustinerkloster und erwarb 1813 das 1792 erbaute Kaiserhaus am Hauptplatz.<sup>1</sup> Die adeligen und bürgerlichen Neubauten wurden vor allem im Stil des Klassizismus und des Biedermeier gestaltet.<sup>2</sup>

19. Jahrhundert

Der Stadtplan von 1795 (Abb. 64) zeigt noch den mittelalterlichen Zustand der Stadt Baden. Doch nur 25 Jahre später hatte sich die Struktur der Stadt deutlich geändert, wie man im Vergleich mit dem Franziszeischen Kataster von 1819/20 sehen kann.<sup>3</sup> Grund dafür waren zwei für die Stadtentwicklung gravierende Ereignisse zu Beginn des 19. Jahrhunderts: Einerseits wurde von 1804-1813 die mittelalterliche Stadtmauer abgebrochen und damit neuer Bauplatz geschaffen. Andererseits gab es 1812 einen verheerenden Stadtbrand, dem 137 Häuser zum Opfer fielen.<sup>4</sup>

1 Wallner, Viktor, Der „gute Kaiser Franz“ und seine „Sommerresidenz“ in Baden, Baden 1992, S. 20.  
 2 BDA 2003, S. 146.  
 3 Franziszeischer Kataster, NÖ Landesarchiv.  
 4 Maurer 2000.

Nach der Feuerkatastrophe wurde die Stadt sehr einheitlich im Stil des Biedermeier wieder aufgebaut. Das Stadtgebiet dehnte sich weiter aus, Häuser wurden zusammengefasst und auf eine Baulinie gebracht und Straßen begradigt.<sup>1</sup> Die mittelalterliche Stadtstruktur wich einer klassizistischen, die im Zentrum von Baden bis heute fast unverändert erhalten ist.<sup>2</sup>

Im Zuge des Baubooms zu Beginn des 19. Jahrhunderts entstanden zahlreiche Bäderbauten (Leopoldsbad, Frauen- und Karolinenbad, Franzensbad) und auch die Pfarrschule wurde errichtet (Pfarrplatz 1, 1800).<sup>3</sup> 1811/12 wurde das 1775 erstmals errichtete Theater nach den Plänen von Joseph Kornhäusel neugebaut.<sup>4</sup> Dieser war mit ca. 14 Bauvorhaben, darunter auch das 1945 ausgebrannte und dann abgerissene Schloss Weilburg (1820-22), der wohl wichtigste Architekt in Baden zu dieser Zeit.<sup>5</sup>

1 Maurer 2000, Breyerstraße 1802-08, Wienerstraße bis Erzherzog-Wilhelm-Ring links 1804-09 rechts 1820-24, Mühlgasse bis Erzherzog-Wilhelm-Ring 1820-21, Kaiser-Franz-Ring von Welzergasse bis Boldrignigasse 1818-34.  
 2 Maurer 2000.  
 3 Maurer 2000.  
 4 Theaterneubau 1811/12 von Joseph Kornhäusel und 1908/09 von Helmer und Fellner: Maurer 2000.  
 5 Bauprojekte unter anderen: Haus Hebenstreit, Haus Jäger, Villa Aichelburg, Schloss Weilburg, Engelsbad, in: <http://www.architektenlexikon.at/de/1147.htm>, 12.11.2019.



Abb. 67: Stadtbrand am 26. Juli 1812, zeitgenössisches Aquarell.



Abb. 68: Schloss Weilburg, Artariastich nach Studien von Thomas Ender.



Abb. 69: Der Südbahnhof in Baden, 1841-2010.

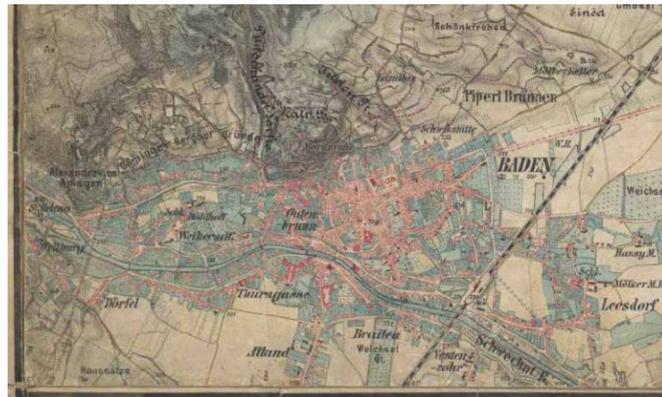


Abb. 70: Planaufnahme von Baden 1872, Detail.

### 1841 - Eröffnung der Südbahn

Eine neue Phase der Stadtentwicklung setzte 1841 mit der Eröffnung der Südbahn ein. Der neue Bahnhof wurde zu einem wichtigen Ort und musste an die Stadt angebunden werden. Der Kaiser-Franz-Joseph-Ring, die Annagasse (Hildegardgasse) und die Palffygasse wurden bis zum Bahndamm verlängert und die Straßerngasse und der Bahnhofplatz (heute Conrad-von-Hötzendorf-Platz) angelegt. Zwei wichtige Erneuerungen, vor allem für den Fremdenverkehr, waren in der Mitte des 19. Jahrhunderts die Errichtung eines hölzernen Freilufttheaters 1865, das 1906 durch die heutige Sommerarena ersetzt wurde, und die Mineral-Schwimmschule 1848, die 1999 in die Römertherme eingegliedert wurde.<sup>1</sup>

### Gründerzeit

In der Zeit zwischen 1870 und dem ersten Weltkrieg erfuhr die Stadt eine deutliche Erneuerung und Erweiterung. Dazu gehörten auch die Einführung der elektrischen Straßenbeleuchtung, der Wasserleitung und der Kanalisation.<sup>2</sup> In der Gründerzeit wurden zahlreiche öffentliche Gebäude errichtet, unter anderem die Pfarrrschule (1877/1891), das allgemeine Krankenhaus (1883) und das Jubiläums-Stadt-Theater (1909/10). Auch die Weiterentwicklung des Kurparks mit dem Bau einer Trinkhalle, des Kurhauses (1885/86) und dem mehrfachen Bau bzw. Umbau der Badeanstalt fällt in diese Zeit.<sup>3</sup>

1 Maurer 2000.  
 2 Maurer 2000.  
 3 Maurer 2000.

In der Altstadt selber wurden am Erzherzog-Rainer-Ring 2 und 4 zwei große Zinshäuser gebaut.<sup>1</sup> Außerdem kam es aufgrund des Platzmangels im innerstädtischen Bereich zu zahlreichen Grundstücksteilungen. Die so entstandenen Grundstücke wurden durch neu angelegte Straßen erschlossen, wie zum Beispiel den heutigen Erzherzog-Wilhelm-Ring. Die Altstadt und einige dicht besiedelte neuere Gassen waren so von einem Rechteck aus vier großen Straßen umgeben, die 1911 nach Wiener Vorbild umbenannt wurden in Kaiser-Franz-Ring (Franzensstraße), Erzherzog-Wilhelm-Ring (Wilhelmsstraße), Kaiser-Franz-Joseph-Ring (Neugasse) und Erzherzog-Rainer-Ring (Alleegasse). Von 1899-1928 fuhr hier eine Straßenbahnlinie.<sup>2</sup>

Außerhalb der Altstadt entstanden in der Gründerzeit zahlreiche Villenbauten und viele bürgerliche Residenzen, unter anderem entlang der Braitner Straße, der Marchetstraße, der Welzergasse oder der Wiener Straße. Auch ein Großteil der Bebauung der Germergasse fiel in die Gründerzeit.

1876 wurden in Baden unter Bürgermeister Wilhelm Germer die ersten Regulierungspläne und damit auch erstmals Baubestimmungen herausgebracht. Eine Neuauflage folgte 1903.<sup>3</sup> Die Bestimmungen umfassten unter anderem die Verbreiterung bestehender Gassen, die Festlegung von Baulinien und die Regelung von Bauhöhen und Seitenabständen. Da sie jedoch nur für Neubauten galten, hatten sie auf die Altstadt kaum Einfluss.<sup>4</sup>

1 Maurer 2000.  
 2 BDA 2003, S. 146.  
 3 Hobik 1993, S. 13.  
 4 Maurer 2000.



Abb. 71: Gründerzeitliche Bebauung mit dem „Ring“, M=1:20 000.



Abb. 72: Planausschnitt, „Das Regulierungsgebiet der Stadtgemeinde Baden“ um 1900.

Abb. 73: Soldaten und Pflegepersonal beim Kriegsspital in den Baracken der Vöslauer Straße, 1918.



Abb. 74: Sogenanntes „Schützendörfel“ an der Rudolf-Zöllner-Straße, 1928/29 parzelliert.



## 1. Weltkrieg

Im ersten Weltkrieg war die Bautätigkeit auch in Baden auf ein Minimum reduziert. Im Bereich Braitnerstraße 131-145 jedoch wurden für die Verwundeten Kriegslazarette in Holzbaracken eingerichtet.<sup>1</sup> In der Zwischenkriegszeit existierten die Barackenlager weiter und dienten als einfachste Unterkünfte für die Bevölkerung.<sup>2</sup>

## Zwischenkriegszeit

Die Zwischenkriegszeit war eine Zeit reger Bautätigkeit. Die zahlreichen Bauprojekte, Neupflasterung der Straßen, Brückenbauten, etc., dienten dazu, die Wirtschaft anzukurbeln.<sup>3</sup> Um der akuten Wohnungsnot entgegen zu wirken, wurden unter Bürgermeister Josef Kollmann (1868-1951) zinsfreie Baukredite der Stadtgemeinde eingeführt, was gemeinsam mit weiteren Begünstigungen den Bau zahlreicher Eigenheime ermöglichte.<sup>4</sup> So entstand auf den Rohrfeldgründen, im Bereich der heutigen Schützengasse, am südöstlichen Stadtrand von Baden zwischen 1927 und 1931 das sogenannte Schützendörfel mit 321 Wohnhäusern und 642 Wohnungen.<sup>5</sup>

- 1 Hnatek, Hildegard, Fotoschätze aus Baden bei Wien, Erfurt 2004, S. 112.
- 2 Maurer 2000, bezeichnet Barackensiedlung als eine Art Slum.
- 3 Zeiner 1948, S. 54-56.
- 4 Zeiner, Ernst, Gemeinderat und Bürgermeister der Stadt Baden, in: Stadtgemeinde Baden (Hrsg.), Josef Kollmann. Festschrift zu seinem 80. Geburtstag, Baden 1948, S. 49/50 und Fischer Joseph, Bauherr der Stadtgemeinde Baden, in: ebenda, S. 67.
- 5 Meissner, Hans, Josef Kollmann. Bürgermeister von Baden, Baden 2000, S. 143/144.

Außerdem wurde in der Zwischenkriegszeit der Versuch unternommen, den Tourismus in Baden wieder zu beleben. Dazu wurde 1926 das Thermalstrandbad errichtet. Des Weiteren wurde das Kurhaus im Kurpark umgebaut und 1934 als erstes ganzjährig geöffnetes Casino in Österreich eröffnet.<sup>1</sup>

## 2. Weltkrieg und russische Besetzung

Zu Beginn des zweiten Weltkrieges wurde am südöstlichen Stadtrand zuerst ein Barackenlager für Soldaten und von 1938-42 die heutige Martinek-Kaserne gebaut.<sup>2</sup> Nach dem Ende des Kriegs diente die ehemalige Artilleriekaserne bis zum Ende der Besetzung 1955 als Hauptquartier der sowjetischen Truppen in Österreich.<sup>3</sup>

Baden wurde im zweiten Weltkrieg vergleichsweise wenig beschädigt. Bombenschäden erlitt die Stadt vor allem in der Umgebung des Bahnhofs. Im Allgemeinen waren die Kriegsschäden jedoch relativ gering. Problematischer war der schlechte Zustand zahlreicher Gebäude nach der Besetzungszeit, der zum Abbruch etlicher Bauten führte.<sup>4</sup> Unter anderem wurde das Schloss Weilburg (Abb. 68), das Sommerpalais Erzherzog Karls und seiner Frau Henriette von Nassau 1964 gesprengt, nachdem es 1945 ausgebrannt war.<sup>5</sup>

- 1 BDA 2003, S. 144 und 230.
- 2 BDA 2003, S. 220.
- 3 Die Kaserne wurde in der Nachkriegszeit vom Bundesheer genutzt und steht seit 2013 leer. <https://www.denkmal-heer.at/wissenswertes/martinek-kaserne>, 19.11.2019.
- 4 Maurer 2000.
- 5 BDA 2003, S. 146.



Abb. 75: Das Thermalstrandbad 1926.



Abb. 76: Ruine des Schlosses Weilburg und Sprengung des Portikus 1964.



Abb. 77: Friedenssiedlung.



Abb. 78: Rheuma-Sonderkrankenanstalt der SVA der gewerblichen Wirtschaft, 1978 eröffnet.



Abb. 79: Das Klinikum Malcherhof Baden heute.

### Nachkriegszeit

Aufgrund der akuten Wohnungsnot entstanden in der Nachkriegszeit zahlreiche Wohnhausanlagen in den Außenbereichen, aber auch im Zentrum der Stadt. Dazu zählen z.B. die Anlage am Kaiser-Franz-Ring 15, an der Stelle einer alten Pension, oder die Valeriestraße 9, im Garten des ehemaligen Palais des Erzherzogs Anton.<sup>1</sup> Bereits 1950 entstanden im Süden der Stadt, die Kirche St. Christoph und gleich daneben die sogenannte Friedenssiedlung.<sup>2</sup>

Außerdem wurden verschiedene Sozialversicherungsheime gebaut. So entstand am Anfang der Germergasse, anstelle der Villenanlage der Grafen Aichelburg der Malcherhof, als Rheuma-Sonderkrankenanstalt der SVA der gewerblichen Wirtschaft. Die Bauarbeiten begannen 1975, die Eröffnung fand 1978 statt. Nach zahlreichen Umbauten kam es 2010 zu einer Generalsanierung und der Erichtung eines Neubaus in Richtung Germergasse.<sup>3</sup> In der Renngasse 2 wurde das Hotel „Zum Grünen Baum“ in den 60er Jahren durch die Rheuma-Sonderkrankenanstalt der Bauern ersetzt.<sup>4</sup> Monumentalbauten, wie das Schloss Weikersdorf und der Sauerhof, wurden in den 1970er Jahren zu Hotelanlagen umgebaut.<sup>5</sup>

1 Maurer 2000.  
2 BDA 2003, S. 146. Und Maurer 2015, S. 39/40.  
3 <https://www.klinikum-malcherhof.at/de/ueber-uns/geschichte>, 22.4.2021.  
4 Heute Klinikum am am Kurpark. Maurer 2000.  
5 BDA 2003, S. 146.

### 1990er Jahre

Eine große Bautätigkeit fand in den 90er Jahren des vorigen Jahrhunderts in der Umgebung des Schlosses Leesdorf statt. Das Schloss selber ist heute eine Malerschule. Gleich daneben befindet sich die neue Bezirkshauptmannschaft. Auf den sogenannten Melkergründen, hier befand sich früher die Meierei des Schlosses Leesdorf, entstanden ausgedehnte Wohnhaus- und Einfamilienhausanlagen.<sup>1</sup>

Ebenfalls in den 90er Jahren wurde die Römertherme als modernes Wellness- und Gesundheitszentrum errichtet. Sie fasst die früher getrennten Bereiche Schwimmschule<sup>2</sup>, Hallenbad und Kurmittelhaus zusammen. Bereits seit den 70er Jahren wurde aufgrund von Hygienebestimmungen das Wasser aller Quellen zusammengefasst und nur noch zum damals errichteten Kurmittelhaus geleitet. Die historischen Badehäuser werden seither nicht mehr zu Kurzwecken genutzt.<sup>3</sup> Am Josefsplatz zum Beispiel beherbergt das ehemalige Frauenbad seit 2009 das Arnulf Rainer Museum und im ehemaligen Josefsbad befindet sich seit 2011 ein Steakhaus.

1 BDA 2003, S. 146.  
2 1847/48 von August Sicard von Sicardsburg und Eduard van der Nüll als Mineralschwimmschule errichtet. BDA 2003, S. 177.  
3 Maurer 2000.



Abb. 80: Melkergründe, ca. 2007.



Abb. 81: Oben: Ehem. Josefsbad, heute Steaklokal, unten: ehem. Frauenbad, heute Arnulf Rainer Museum.

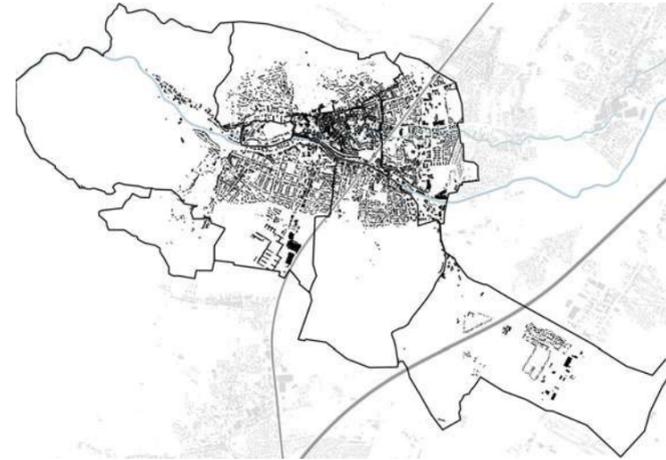


Abb. 82: Baden heute, M=1:100 000.



Abb. 83: Wohnpark Trostgasse, Rendering.

### Gegenwart

Heute beschränkt sich die Bautätigkeit im Altstadtbereich vor allem auf Dachausbauten und Sanierungen. Erweiterungen des Stadtgebiets gibt es in geringem Umfang vor allem in den Randzonen.<sup>1</sup> Ein Projekt, das in den letzten Jahren viel Aufsehen erregt hat, ist der Wohnpark Trostgasse. In dem Park einer ehemaligen Villa im Bereich Trostgasse, Flammgasse, Mautner-Markhof-Straße entstehen derzeit sechs Baukörper mit 87 Wohneinheiten. Die historische Villa wird saniert und erhält zusätzlich fünf Wohnungen und ein Büro.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Maurer 2000.  
<sup>2</sup> [https://www.kollitsch.eu/real-estates/003732\\_25](https://www.kollitsch.eu/real-estates/003732_25), 20.11.2019.

### STÄDTEBAULICHE STRUKTUR HEUTE

Baden erhielt seine heutige Ausdehnung durch das Zusammenwachsen der ursprünglich selbstständigen Ortschaften im Stadtbereich. Leesdorf und Gutenbrunn wurden 1850 eingemeindet und zuletzt 1912 auch Weikersdorf.<sup>1</sup> Seither hat sich die Größe des Stadtgebiets nicht mehr verändert.

Die historische Entwicklung der Stadt mit ihren Vororten und den umliegenden Dörfern lässt sich auch heute noch an der städtebaulichen Struktur von Baden ablesen.

Baden wird heute von drei Hauptverkehrsachsen geprägt bzw. erschlossen. Die A2, die Südbahn, durchschneidet das Ge-

meindegebiet im Süden und führt durch hauptsächlich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Das eigentliche Stadtgebiet befindet sich nördlich davon. Zwischen den Feldern und der Stadt verläuft die Badener Straße, die Umfahrung von Baden. Sie wurde in den 1970er Jahren gebaut. Von der Autobahnabfahrt kommend, führt sie südlich an Baden vorbei ins Helenen-tal. In Nord-Süd Richtung wird Baden von der Dammgasse, die entlang der Südbahn verläuft, durchquert.

Für die folgende Beschreibung der städtebaulichen Struktur wird die Stadt je nach ihrer Lage im Bezug zum Zentrum bzw. nördlich oder südlich der Schwechat und östlich und westlich der Südbahnstrecke in geografische Gebiete unterteilt.

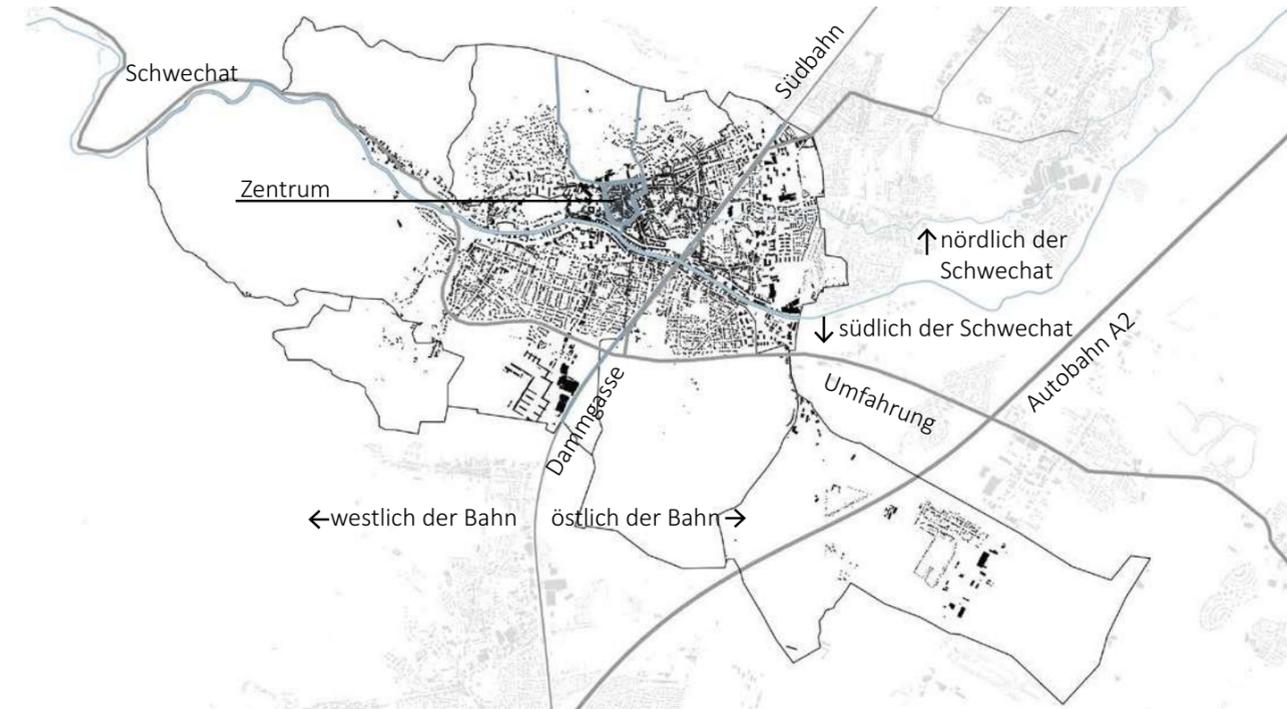


Abb. 84: Städtebauliche Struktur von Baden heute, M=1:50 000.

<sup>1</sup> Maurer, Rudolf, Die Burg Baden. Ihre Herren - ihre Herrschaft, Katalogblatt des Rollett-Museums Baden, Nr. 84, Baden 2006, S. 21.

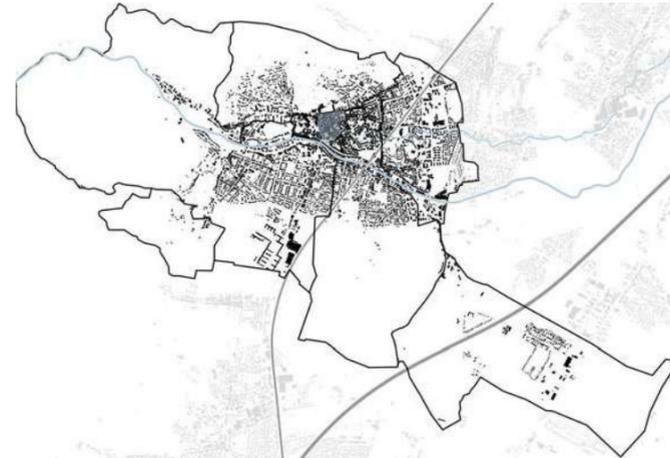


Abb. 85: Baden Übersicht, Zentrum, M=1:100 000.

## Zentrum

Das historische Altstadtgebiet von Baden bildet auch heute das Zentrum der Stadt. Das Gebiet, das ursprünglich von der Stadtmauer umgeben war, ist heute eine Fußgängerzone. In der Altstadt, mit ihrem hakenförmigen Grundriss, ist die mittelalterliche Siedlungsstruktur noch großteils erhalten.<sup>1</sup>

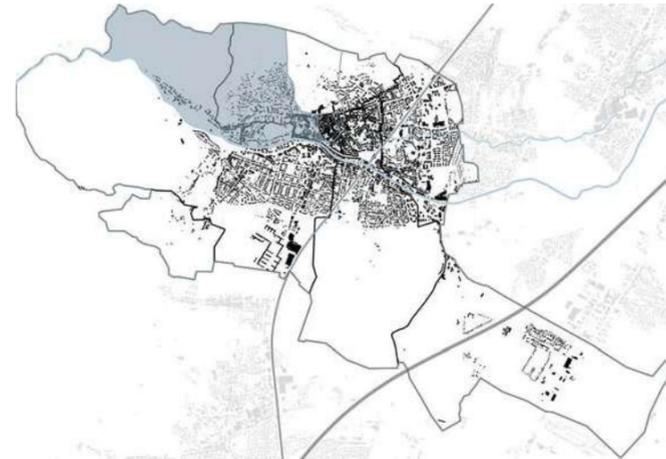
In der Mitte des Zentrums liegt der dreieckige Hauptplatz mit dem Rathaus, dem Cafe Central und dem Museum im Kaiserhaus. Südlich davon beginnen die Frauengasse, die auf den Josefsplatz führt und die Wassergasse. Nordöstlich vom Hauptplatz gelangt man über die Pfarrgasse zuerst zum Theaterplatz mit dem Stadttheater und dem Pfarrplatz mit der Pfarrkirche St. Stephan. Im Norden führt die Theresiengasse zum Kurpark.

<sup>1</sup> BDA 2003, S. 148.



Abb. 86: Das Zentrum von Baden, M=1:4000.

Abb. 87: Baden Übersicht, Westen, M=1:100 000.



## Westen

Westlich der Altstadt befindet sich der Brusattiplatz mit dem grünen Markt und dem Heiligenkreuzerhof. Dahinter liegt die Römertherme mit dem Kurzentrum. Das anschließende westliche Stadtgebiet wird entlang der Schwechat von der Johannesgasse, die in die Helenenstraße übergeht, und etwas nördlicher von der Machedtstraße, die am Beginn des Helenentals in die Helenenstraße einmündet, erschlossen. Zwischen den zwei Straßen befanden sich die ehemaligen Herrschaften Gutenbrunn und Weikersdorf. Die Bebauung entlang der Machedtstraße ist zuerst durchwegs geschlossen mit ein bis zwei geschößigen Gebäuden. Im äußeren Bereich wird die zuerst dörfliche Bebauung von solitär stehenden Villen abgelöst. Die Gebäude sind großteils zwischen Anfang 19. bis Anfang 20. Jahrhundert zu datieren. Nördlich der Machedtstraße, am Abhang des Mitterberges befindet sich ein Villenviertel, das ab der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts entstand. Entlang der Helenenstraße stehen Villen und verschiedene Neubauten aus der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts. Die Bebauung hier begann ebenfalls in der Mitte des 19. Jahrhunderts.<sup>1</sup> Der überwiegende Teil der Gebäude in diesem Bereich der Stadt dient Wohnzwecken.

<sup>1</sup> BDA 2003, S. 148.



Abb. 88: Der Westen von Baden, M=1:10 000.

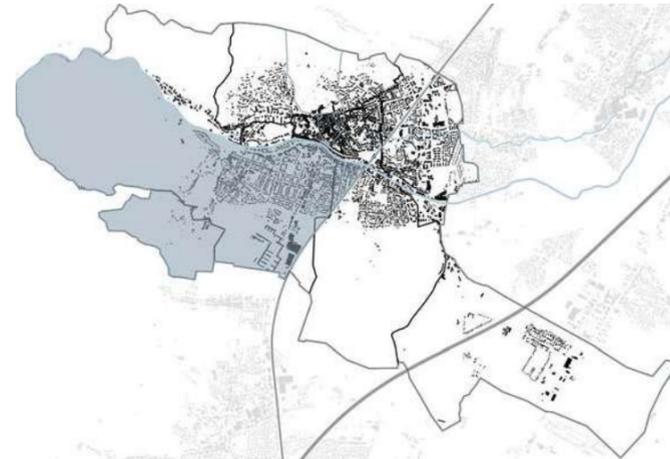


Abb. 89: Baden Übersicht, Süden, M=1:100 000.

### Süden und südlich der Schwechat/westlich der Bahn

Im Süden des Zentrums liegt der Josefsplatz, heute ein Verkehrszentrum mit Busbahnhof und der Endstation der Badner Bahn.

Im Stadtgebiet südlich der Schwechat gab es bis zum Ende des 18. Jahrhunderts nur vereinzelte kleine Häusergruppen. Ab Beginn des 19. Jahrhunderts entwickelte sich das Gebiet entlang der Achse Weilburgstraße-Braitner Straße (von der ehemaligen Weilburg über den Sauerhof bis zum Schloss Rohr) sowie entlang der Ausfallsstraße Richtung Bad Vöslau bis zur Elisabethstraße. In diesem Bereich ist die Verbauung des 19. Jahrhunderts durchwegs geschlossen und weist teilweise dörflichen Charakters auf. Ab der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts begann eine Phase der intensiven Bebauung mit Villen aber auch gründerzeitlichen Bürger- und Mietshäusern. Anfang des 20. Jahrhunderts wurde die Bebauung über die Elisabethstraße bzw. Weilburgstraße hinaus nach Süden ausgeweitet. Es entstanden zahlreiche neue Wohnbauten und Einfamilienhaussiedlungen.<sup>1</sup> Am Weikersdorferplatz wurde 1906 das Rathaus von Weikersdorf gebaut. Es wurde als solches jedoch nur bis 1912, bis zur Eingemeindung von Weikersdorf genutzt. Sei 1914 beherbergt es das Rollettmuseum und das Stadtarchiv von Baden.<sup>2</sup> Im äußeren Bereich der Vöslauer Straße befinden sich die Matinek-Kaserne sowie der Sitz und ein Betriebsgebiet der NÖM.

1 BDA 2003, S. 148/149.  
 2 Stadtarchiv Baden.



Abb. 90: Der Süden von Baden, M=1:10 000.

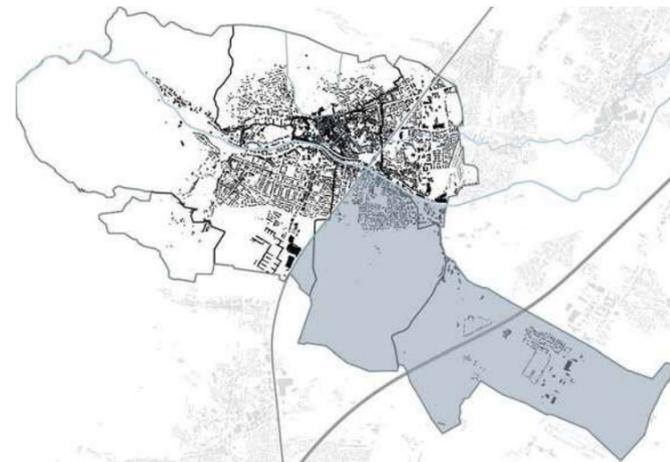


Abb. 91: Baden Übersicht, östlich der Bahn, südlich der Schwechat, M=1:100 000.

### Östlich der Bahn und südlich der Schwechat

Östlich der Bahn im Süden der Schwechat blieb im Bereich der ehemaligen Ortschaft Rohr teilweise die dörfliche Bebauung des 19. Jahrhunderts erhalten.<sup>1</sup> Bei einem Großteil der Verbauung handelt es sich jedoch um Einfamilienhäuser des letzten Jahrhunderts. Dazu zählt auch das sogenannte Schützendörfel, das in der Zwischenkriegszeit entstand. Es befindet sich im Bereich Rudolf Zöllner-Straße, Schützensgasse, Rohrfeldgasse.<sup>2</sup> Östlich des Wohngebiets haben sich einige Betriebe angesiedelt.

Im Süden des historischen Siedlungsgebiets schließen Landwirtschaftsflächen an. Südlich der Autobahn befindet sich die Haidhofsiedlung, eine Einfamilienhaussiedlung an zwei Baggerseen. Noch weiter im Süden befindet sich ein kleines Industriegebiet.

<sup>1</sup> BDA 2003, S. 149.

<sup>2</sup> Meissner 2000, S. 143/144.

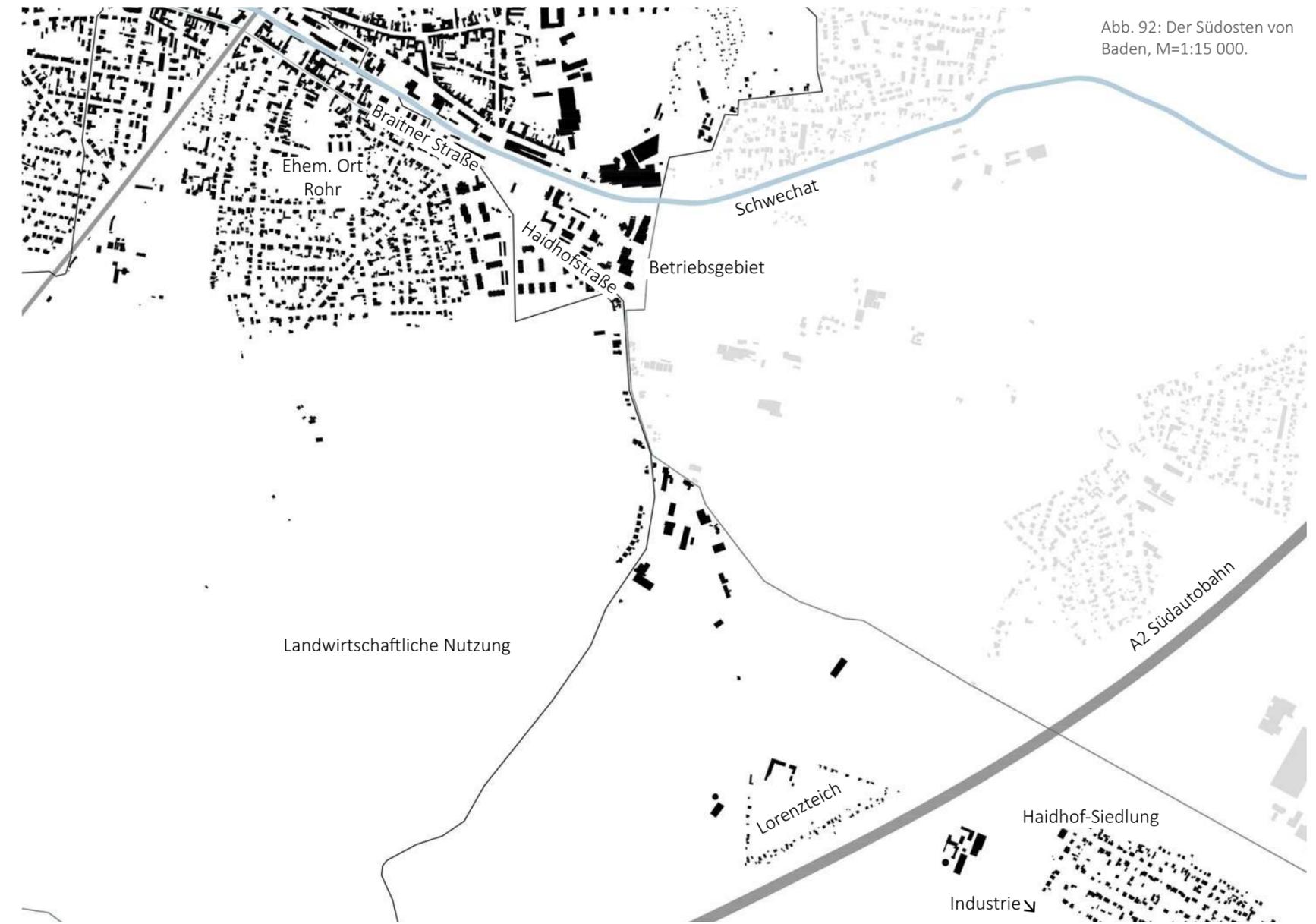


Abb. 92: Der Südosten von Baden, M=1:15 000.

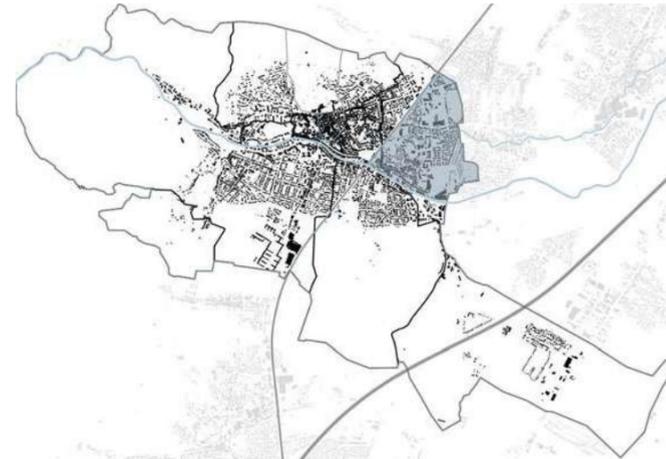


Abb. 93: Baden Übersicht, östlich der Bahn, nördlich der Schwechat, M=1:100 000.

### Östlich der Bahn und nördlich der Schwechat

Östlich der Bahn und nördlich der Schwechat bzw. zwischen Schwechat und Mühlbach entwickelte sich aus der ehemaligen Herrschaft Leesdorf der Ortsteil Leesdorf. Er wird von der Waltersdorferstraße im Süden und der Leesdorfer Hauptstraße erschlossen. Letztere verläuft dabei halbkreisartig durch den Ortsteil und ringförmig um das Schloss Leesdorf, das heute als Malerschule genutzt wird. Die Bebauung im historischen Siedlungsbereich reicht teilweise bis ins Mittelalter zurück und die alten Freihöfe und herrschaftlichen Anlagen stammen zum Teil im Kern aus dem 17. Jahrhundert. Die alte dörfliche Verbauung geht großteils auf das 18. und 19. Jahrhundert zurück. In den 1960er Jahren begann in Leesdorf der Bau großer öffentlicher Bauten. Unter anderem entstanden die Landesberufsschule, die Pfarrkirche St. Josef und die Bezirkshauptmannschaft. In den 1990er Jahren wurde eine ausgedehnte Wohnhaus- und Einfamilienhaussiedlung im Bereich der ehemaligen Melkergründe (im Süden und Süd-Osten) errichtet.<sup>1</sup> Das neue Gebäude des Landeskrankenhauses Baden wurde 2016 fertiggestellt und in Betrieb genommen.<sup>2</sup>

Nördlich des Mühlbachs befinden sich neben Wohngebieten auch große kommerziell genutzte Flächen sowie die Trabrennbahn Baden.

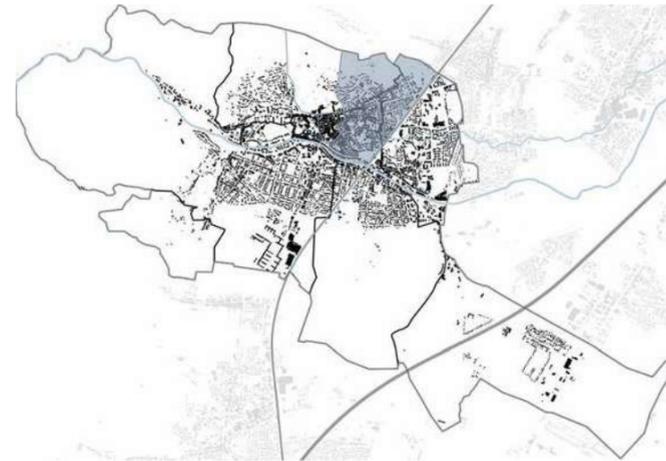
<sup>1</sup> BDA 2003, S. 149.

<sup>2</sup> <https://baden.lknoe.at/landeskrankenhaus-baden/das-landeskrankenhaus-baden>, 30.5.2020.



Abb. 94: Der Nordosten von Baden, M=1:10 000.

Abb. 95: Baden Übersicht,  
Osten, M=1:100 000.



## Osten

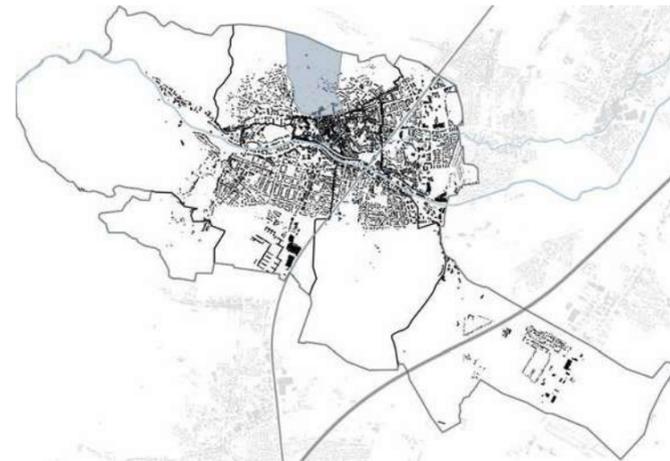
Östlich des Zentrums, innerhalb des gründerzeitlichen Rings, befindet sich ein unregelmäßiges Straßennetz, das auf die ehemaligen Vorstädte und die Anlage des Mühlbachs im 14. Jahrhundert zurückgeht. Innerhalb dieses Bereichs des Rings ist die Bebauung durchwegs geschlossen, hauptsächlich mit Bürgerhäusern und dörflichen Gebäuden. Diese datieren im Kern teilweise aus dem 16. und sonst aus dem 17. und 18. Jahrhundert. Das Gebiet ist weiters durchsetzt mit zwei- bis dreigeschoßigen Miet- und Bürgerhäusern des 19. sowie einigen Neubauten des 20. Jahrhunderts. Der Bahnhof von Baden liegt ganz im Norden dieses Gebiets. Das östlich daran anschließende Wohngebiet zwischen dem Badnerberg und der Bahntrasse wurde ab der Mitte des 19. Jahrhunderts erschlossen. Besonders in Zentrumsnähe entstand eine großteils gründerzeitliche Bebauung, die Bürgerhäuser, Mietshäuser sowie Villen umfasst. Ansonsten gibt es auch zahlreiche Neubauten, entstanden ab der Mitte des 20. Jahrhunderts.<sup>1</sup> Quer durch das Gebiet Richtung Osten verläuft die Wiener Straße. Ungefähr parallel zu dieser im Norden liegt die Germergasse.

<sup>1</sup> BDA 2003, S. 148.



Abb. 96: Der Osten von  
Baden, M=1:8 000.

Abb. 97: Baden Übersicht,  
Norden, M=1:100 000.



### Norden

Nördlich des Zentrums befinden sich das Casino Baden und der Kurpark, der sich bis in den Wienerwald hinein erstreckt. Westlich davon befindet sich das Villenviertel am Mitterberg, östlich das Villenviertel am Hang des Badnerbergs, ebenfalls mit einer großteils gründerzeitlichen Bebauung.

Abb. 98: Der Norden von  
Baden, M=1:6 000.



## DIE GERMERGASSE

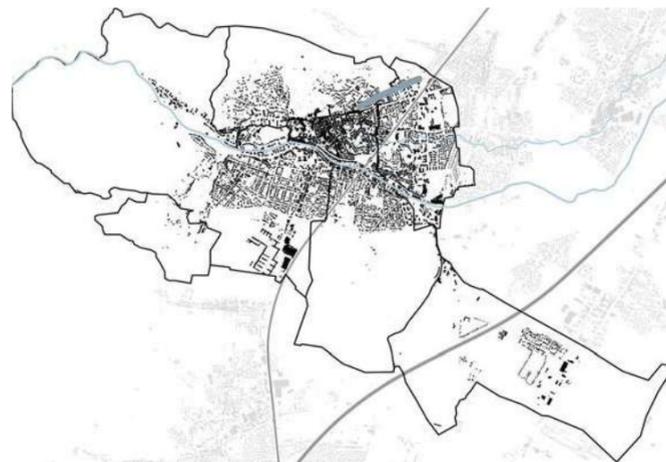


Abb. 99: Lage der Germergasse, Übersicht Baden, M=1:100 000.



Abb. 100: Lage der Germergasse, Ausschnitt Luftbild von Baden.

### STÄDTEBAULICHER KONTEXT

Die Germergasse liegt im Norden der Stadt und am Fuße des Badnerberges. Sie verläuft von Südwesten nach Nordosten ca. parallel zur Wiener Straße in Richtung Pfaffstätten und mündet kurz vor der Stadtgrenze in die Landesstraße 151. Verwaltungstechnisch erstreckt sich die Germergasse über drei politische Bezirke. Im inneren Bereich bildet die Straße die Grenze zwischen zuerst Baden und dann Leesdorf im Süden und Mitterberg im Norden. Die zweite Straßenhälfte liegt gänzlich in Leesdorf.

Geografisch gesehen liegt die Germergasse südlich des Badnerberges und des Wienerwalds. Ab der Flaminggasse ist sie die letzte Straße parallel zu den Weinbergen.

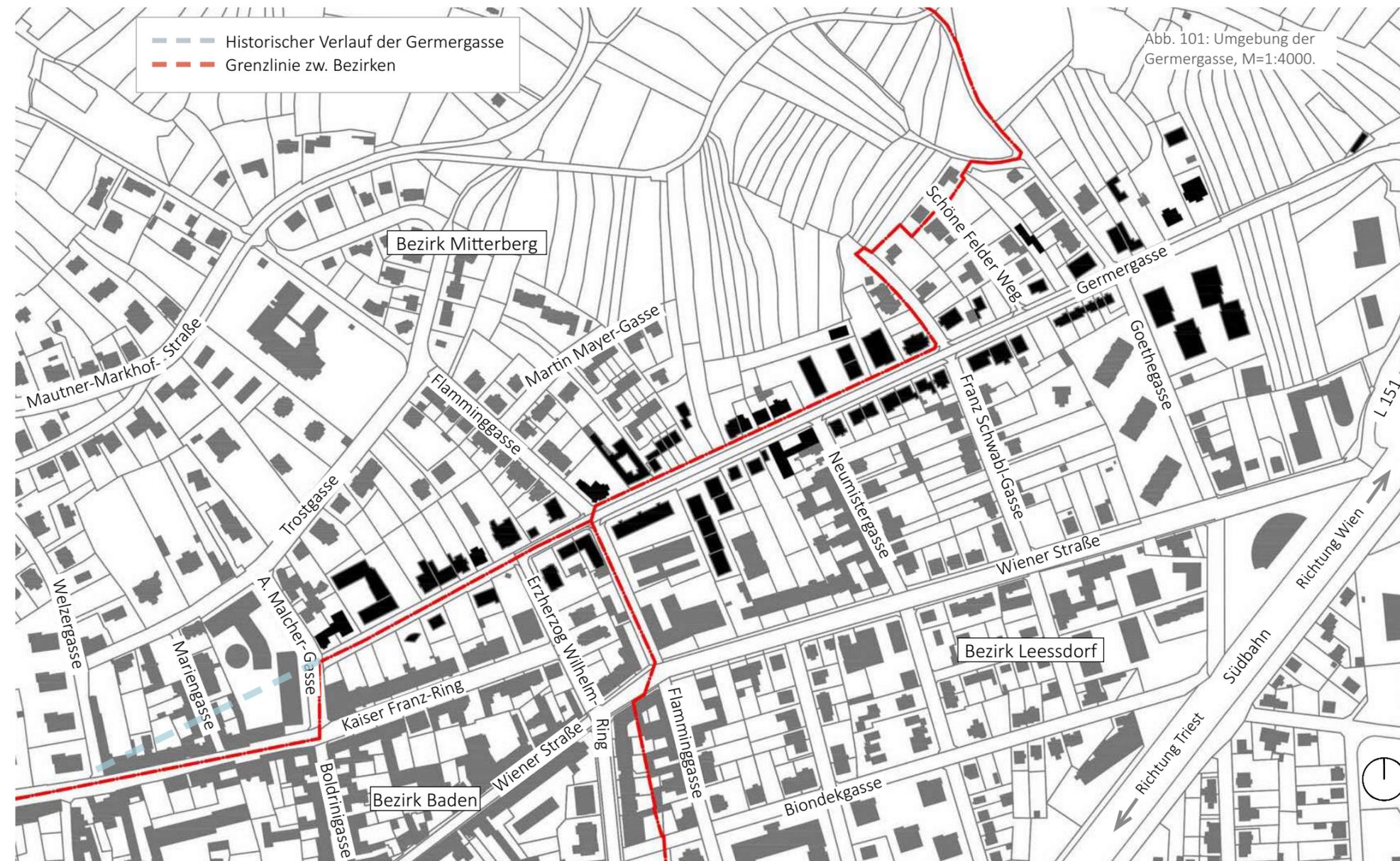


Abb. 101: Umgebung der Germergasse, M=1:4000.

Abb. 102: Aquarell Veste Leestorf, ca. 1760, rechts oben die heutige Germergasse.



Abb. 103: Blick vom Melkeller Richtung Baden über die Germergasse, um 1800.

## BEBAUUNGSGESCHICHTE

### Anfänge

Der Weg entlang der heutigen Germergasse war Teil eines alten Wegenetzes. Rudolf Maurer war der Meinung, dass der Weg bereits ein Abschnitt der Römerstraße war, die von Vindobona über Aquis nach Scarbantia und in Baden über den heutigen Franzensring zur römischen Siedlung im Zentrum von Baden führte.<sup>1</sup> Maurer vermutete sogar, dass der Weg bereits aus vor-römischer Zeit stammt.<sup>2</sup> Die Wiener Straße ist vergleichsweise spät im 12. Jahrhundert entstanden.<sup>3</sup>

### 1. Nennung

Erstmals namentlich erwähnt wurde der Weg 1468 unter der Bezeichnung „Wienerweg“. Viel gebräuchlicher war jedoch der Name „Gumpoldskirchnerweg“.<sup>4</sup>

### Steinfeld und Badnerberg

Das Gebiet der Germergasse lag ursprünglich mitten im landwirtschaftlich genutzten Bereich. Die Germergasse selbst stellte dabei die, teilweise lose, Trennlinie zwischen dem Badnerberg mit seinen Weinfeldern im Norden und dem Steinfeld mit hauptsächlich Ackerland im Süden dar.<sup>5</sup>

1 Wien, Baden, Sopron, Maurer 2015/2, S. 1.  
 2 Eventuell Späte Bronzezeit (1300-800 v. Chr.) oder Hallstattzeit (800-450 v. Chr.) Maurer 2015/2, S. 3-4.  
 3 Maurer 2015/2, S. 10.  
 4 Maurer 2007, S. 12.  
 5 Maurer 2011, S. 27.

Die Bezeichnung „Badnerberg“ wird bis heute für das Weinbaugelände zwischen Welzergasse im Westen und Einöde im Osten verwendet.<sup>1</sup> Der Begriff „Steinfeld“ ist heute nicht mehr gebräuchlich. Historisch lag das Steinfeld südlich des Badnerbergs und erstreckte sich zwischen Germergasse und Mühlgasse und vom Ende der Antonsgasse bis zur Pfaffstättner Gemeindegrenze. Zeitweise wurden auch gewisse Flächen nördlich der Germergasse dazu gezählt.<sup>2</sup> Es umfasste Ackerflächen sowie teilweise Weingärten. Seine tatsächliche Größe variiert im Laufe der Zeit. Der Kern lag zu beiden Seiten der Wiener Straße.<sup>3</sup>

### Weingärten um die Germergasse

Die Weingärten im Bereich der Germergasse wurden historisch als unterdurchschnittlich gut bewertet, jene südlich der Germergasse gar als besonders schlecht.<sup>4</sup> Dort lag beispielsweise der Weingarten Fennigl.<sup>5</sup> Nördlich der Germergasse befanden sich z.B. die Weinbaugelände „Sattel“<sup>6</sup> oder „Flamming“. Die Ried Flamming<sup>7</sup> nahm ein besonders großes Gebiet entlang der Germergasse ein, zu dem teilweise auch der „Flaming Aker“<sup>8</sup> südlich der Germergasse gerechnet wurde, der eigentlich schon im sogenannten Steinfeld lag.

1 Maurer 2007, S. 2. Badnerberg und Kalvarienberg (westlich vom Badnerberg, Welzergasse bis Andreas Hofer-Zeile, über dem Kurpark) sind die südlichen Ausläufer des Hühnerbergs.  
 2 1785 umfasste das Steinfeld nördlich der Germergasse (Bezirk Baden) die Fläche zwischen Welzergasse, Trostgasse, Flamminggasse und Germergasse und südlich der Germergasse (Bezirk Leesdorf) das Gebiet zwischen Wienerstraße, Flamminggasse, Germergasse und Haydngasse. Maurer 2007, S. 95/96.  
 3 Maurer 2015/2, S. 1.  
 4 Maurer 2007, S. 17.  
 5 Maurer 2007, S. 49. heute unterhalb der Germergasse 64-66, Goethegasse 2-18 und dahinter.  
 6 Maurer 2007, S. 86. Zw. Goethegasse, Germergasse und Haydngasse, letzter Ausläufer des Badnerbergs mit einem eigenen kleinen Gipfel genannt Guglberg oder Kugelberg, heute ab Germergasse 67.  
 7 Maurer 2007, S. 49-51. heute Germergasse 23-27 und 35-43.  
 8 Auf dem Jurisdiktionsplan der Stadt Baden von 1796 ist der „Flaming Aker“ zwischen Flamminggasse (Leesdorfer Grenze), Germergasse, Goethegasse (Kugelbergweg) und Wienerstraße (Wienerweg) eingezeichnet. Maurer 2011, S. 23/27.

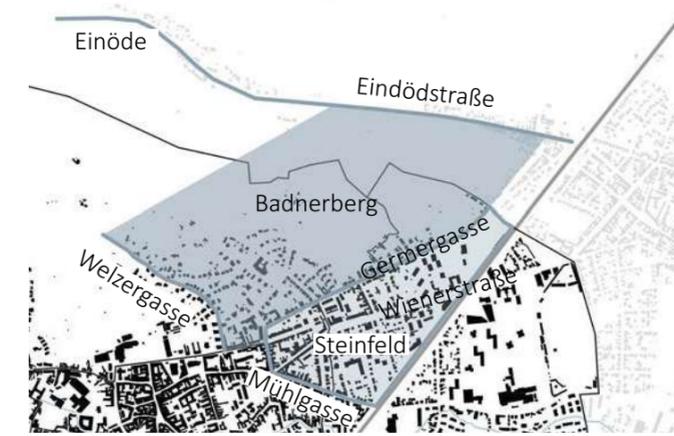
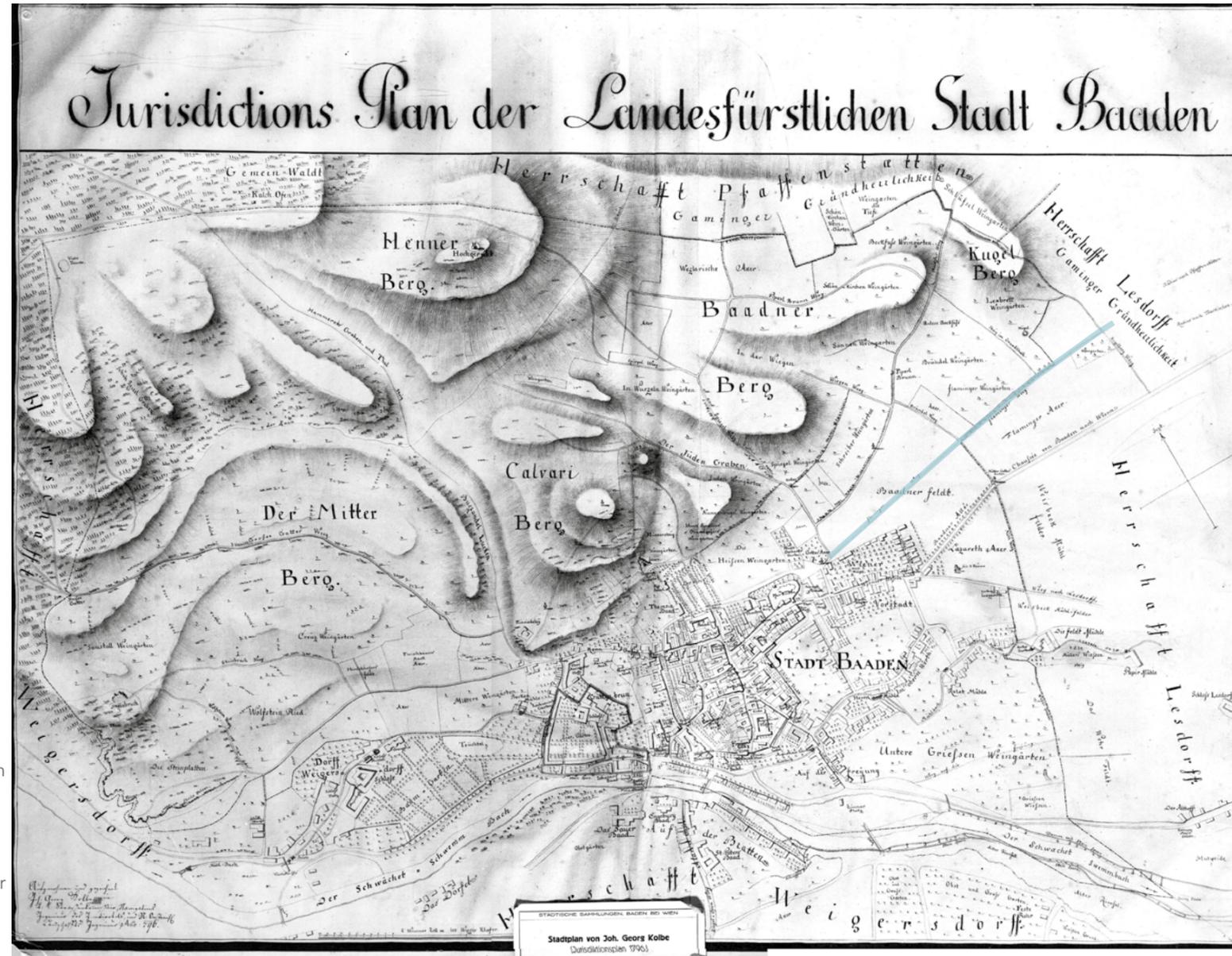


Abb. 104: Die Gebiete Badnerberg und Steinfeld heute, M=1:30 000.



Abb. 105: Qualitätsklassen der Weingärten des Badnerbergs im 11. und 12. JH, mit der Germergasse. Waagrecht schraffiert: überdurchschnittlich gut, senkrecht schraffiert: unterdurchschnittlich.

Abb. 106:  
 Jurisdictions-  
 plan der lan-  
 desfürstlichen  
 Stadt Baden,  
 1796. Die  
 Germergasse  
 geht gerade  
 bis zum Kaiser  
 Franz-Ring.



### Erste Erschließung von Badnerberg und Steinfeld

Die Erschließung der Areale Badnerberg und Steinfeld für die Bebauungen begann im ersten Drittel des 19. Jahrhundert. Wichtig für die städtebauliche Erweiterung Badens nach Osten war die Verlängerung des Kaiser Franz-Rings bis zur Boldrningasse 1834 und Parzellierungen im Bereich Welzergasse<sup>1</sup> und Mariengasse.<sup>2</sup> Mit der Erschließung der Trostgasse und der Bebauung der Flamminggasse<sup>3</sup> dehnte sich die Stadt langsam weiter aus.

### Historischer Anfang der Germergasse

Die Germergasse ging ursprünglich bis zur Welzergasse durch und hatte ihren Anfang damit an der Kreuzung Welzergasse-Kaiser Franz-Ring-Spiegelgasse<sup>4</sup> (siehe auch Abb. 105-107). Das Gebiet zwischen Welzergasse, Trostgasse, Adolfine Malcher-Gasse bzw. Flamminggasse und Kaiser Franz-Ring wurde so in zwei Teile zerschnitten. Der größere Teil oberhalb der Germergasse hieß „in Muhmen“<sup>5</sup>, der kleinere Teil unterhalb hatte die Form eines schmalen, spitzen Dreiecks und hieß „Spitzacker“. Ab 1829 wurden der Spitzacker und die Ried Muhmen parzelliert und gleichzeitig der Anfang der Germergasse aufgelassen.<sup>6</sup> Die Adolfine Malcher-Gasse (ursp. Weinberggasse) wurde 1870 angelegt. Mit der Parzellierung entstanden auch die Baugründe der Germergasse 1-7. Seither beginnt die Germergasse hier.<sup>7</sup>

- 1 Bebauung der Welzergasse ab 1871, 1891 unterstes und oberstes Haus fertig, 100 Jahre bis Vollausbau. Maurer 2007, S. 39.
- 2 Bebauung der linken Seite 1837-46. Maurer 2007, S. 39.
- 3 Maurer 2007, S. 40. Flamminggasse 1873 benannt, zu der Zeit existierten lediglich Wienerstraße 33c und 28, Bebauung zw. Wienerstraße und Trostgasse ab 1897 gerade, ab 1904 ungerade Nummern, Bebauung über Mautner Markhof-Straße hinaus nach dem 2. Weltkrieg.
- 4 Maurer 2007, S. 76.
- 5 Wurde auch „Handtüchel“ genannt. Maurer 2007, S. 95.
- 6 Verschiedene Zeitangaben, „in Muhmen“ ev. schon 1827 parzelliert. Maurer 2015/2, S. 30. Ab 1832 „Handtüchel“ parzelliert Maurer 2007, S. 95. Vergleiche auch Maurer 2007, S. 12.
- 7 Maurer 2007, S. 39/76.

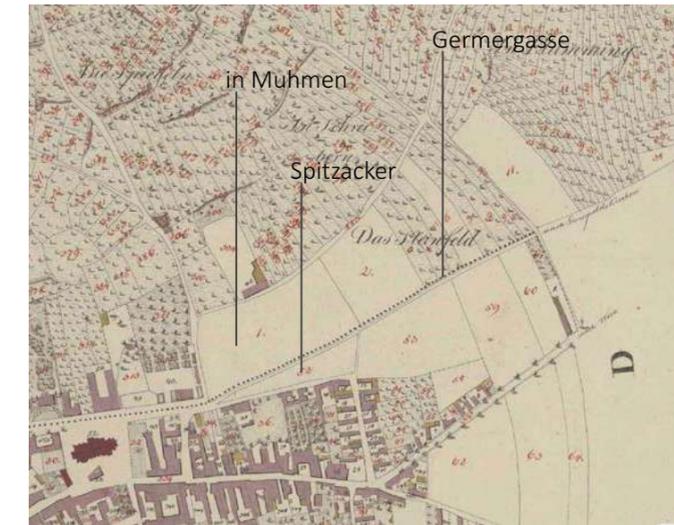


Abb. 107: Ausschnitt aus dem Franziszeischen Kataster von Baden 1819.



Abb. 108: Badnerberg Wienerstraße, Kaiser Franz-Ring 1828.

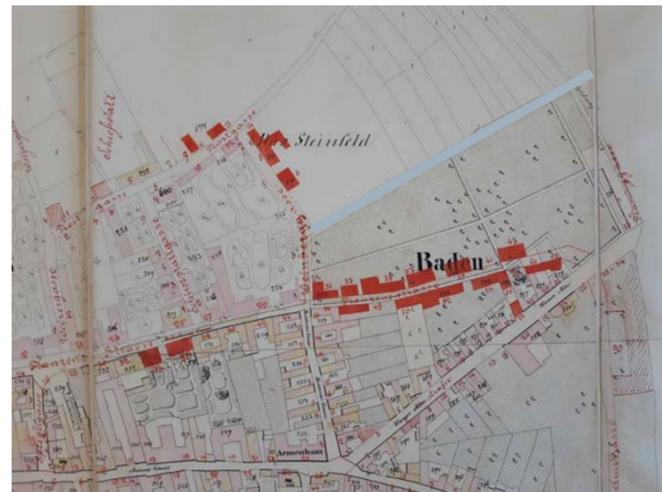


Abb. 109: Planausschnitt des Katasterplans von Baden von 1877, Germergasse noch unbebaut.



Abb. 110: Blick die Germergasse entlang stadteinwärts, 1898.

### Erste Bebauung der Germergasse

Obwohl einige Grundstücke bereits parzelliert waren, wurde die Germergasse erst 1885, und da lediglich der Bereich bis zur Flamminggasse, zur Bebauung freigegeben. Gleichzeitig wurde dieser Bereich des Gumpoldskirchnerwegs in Germergasse umbenannt. Im gleichen Jahr erfolgte mit Nr. 1-9 die Bebauung der ersten Grundstücke.<sup>1</sup>

### Bebauung jenseits der Flamminggasse

1888 entstand mit der Germergasse 39 das erste Haus jenseits der Flamminggasse. Das heutige Gebäude nach Plänen von Josef Eichholzer stammt aus dem Jahre 1907. Besonders ab 1901 wurde hier massiv gebaut und 1903 standen bereits die Häuser Nr. 24-50 (Nr. 34 als Gasthaus bezeichnet, Nr. 48 Pläne von August Ramberger 1902), 35-39, 59 und 91.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Maurer 2007, S. 41.  
<sup>2</sup> Maurer 2007, S. 41.

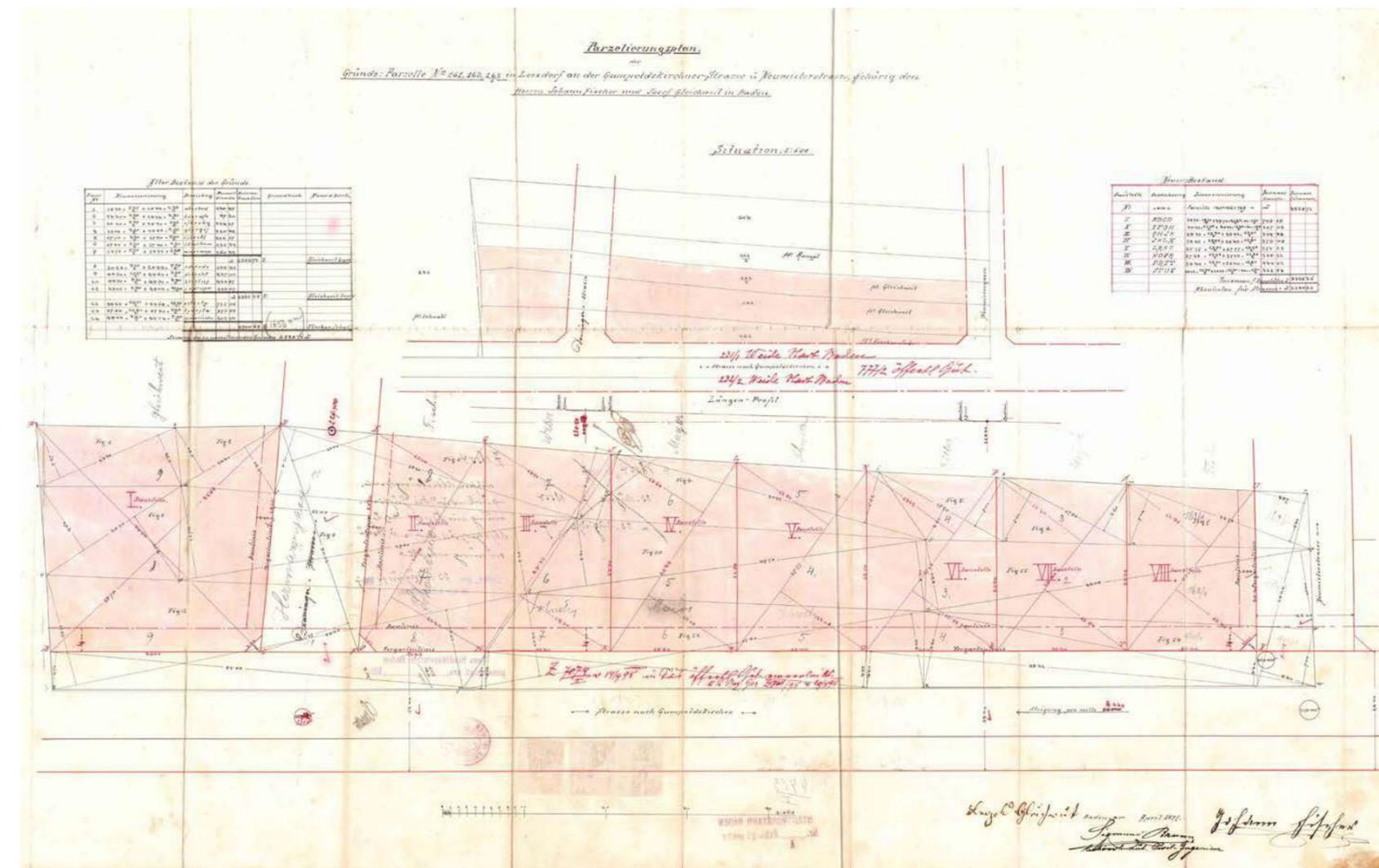


Abb. 111: Parzellierungsplan des Häuserblocks Germergasse 34-44 vom April 1897.

### Parzellierung Häuserblock Germergasse 34-44, 1897

Der Häuserblock, dem auch das Haus Germergasse Nummer 40 angehört, (Neumistergasse, Germergasse, Franz Schwablgasse, Wiener Straße) entspricht im Franziszeischen Kataster, Mappe Leesdorf den Nummern 161-167.<sup>1</sup> Auf dem Parzellierungsplan vom April 1897 ist in allen sieben Parzellen vermerkt, dass dort gerade gebaut wird (Abb. 111).



Abb. 112: Planung der Verbindungsstraße zwischen Germergasse und Wienerstraße zur Verkehrsentslastung der Germergasse in den 1970er Jahren.

<sup>1</sup> Maurer 2015/2, S. 18-20. Parzellen mit den Namen/Bezeichnungen: Wimmerl (Leesd.), Köhlerin oder Herzog (Aug.), Köhlerin/Herzogin (Heiligenkreuz), Zwerchacker (Aug.), Steinfeld (Lilienfeld).

### Weitere Verbauung von Badnerberg und Steinfeld

Parallel zur Germergasse entstanden Ende des 19. Jahrhunderts die Straßen Gamingerberg (1876), Badenerberg (1881), Grillparzerstraße (1893) sowie Martin Maysersstraße (1899). Zu Beginn des 20. Jahrhunderts folgten die Mautner Markhof-Straße, die Franz Schwabl-Gasse, die Schiestlstraße und die Komzaggasse.<sup>2</sup> Die Goethegasse wurde ebenfalls am Anfang des 20. Jahrhunderts angelegt, bis 1929 standen die Häuser Nummer 15-19 und nach dem 2. Weltkrieg wurde dann die rechte Seite verbaut. Der Schöne Felder Weg entstand 1971.

### Umfahrung Germergasse 1977

In den 1970er Jahren war die Germergasse die direkte Verlängerung der Landesstraße 151, der sogenannten Weinbergstraße, aus Pfaffstätten kommend in das Zentrum von Baden. Das große Verkehrsaufkommen, aber auch der schlechte bauliche Zustand der Straße wurde von den Bewohnern stark kritisiert. Die Anrainer brachten daher im August 1973 einen „Antrag zur Verbesserung der Straßenverkehrssituation auf der Germergasse durch Verlegung der Ab- bzw. Zufahrt zur „Weinbergstraße“ außerhalb des Stadtgebietes“ direkt beim damaligen Bürgermeister Professor Viktor Wallner ein. Der Antrag wurde von 166 Personen unterschrieben.<sup>3</sup> Er umfasst nicht nur Kritik, sondern auch einen Lösungsvorschlag. Und zwar wurde angeregt, die Weinbergstraße an der Germergasse vorbei zu führen und bis zur Wienerstraße oder der Dammgasse zu verlängern.

<sup>2</sup> Maurer 2007, S. 40/41.

<sup>3</sup> Stadtarchiv Baden G Gv Ba Bau A 156.

Es kam daraufhin einerseits zur Sanierung der Germergasse selbst, andererseits zu einer Veränderung der Streckenführung der Germergasse sowie der Weinbergstraße. Diese wurde durch eine S-Kurve nach Süden verlängert, sodass sie nun in die Wienerstraße einmündet. Der Verkehr in die Stadt geht daher jetzt durch die Wiener Straße.<sup>1</sup>

### Verbauung bis heute

Seit den 1970er Jahren wurde kein neues Bauland mehr erschlossen. Die Bautätigkeit in diesem Bereich von Baden beschränkt sich vor allem auf die Verdichtung des Bestands und die Verbauung noch unbebauter Grundstücke im Siedlungsgebiet.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> StA Baden G Gv Ba Bau A 156.

<sup>2</sup> Maurer 2007, S. 42/43.



Abb. 113: Blick durch die Germergasse stadteinwärts Richtung Stadtpfarrkirche St. Stephan, Frühling 2021.

## VOM GUMPOLDSKIRCHNER WEG ZUR GERMERGASSE

### Gumpoldskirchner Weg

Die heutige Germergasse wurde früher und speziell vor ihrer Bebauung oft einfach „Weg“, „Fahrweg“ oder sogar noch 1813 „Ordinärfahrtweg“ genannt. Da der Weg nach Gumpoldskirchen führte bzw. immer noch führt, war die gängigste Bezeichnung jedoch „Gumpoldskirchnerweg“ in den verschiedensten Varianten und Schreibweisen:

- „Fahrtweg gen Gumpoldskirchen“ (1594),
- „Composkirchner Weg“ (1630),
- „Gumpoldskirchner Fahrtweg“ (1666),
- „Fahrtweg und Gehesteig nach Gumpoldskirchen“ (1669),
- „Fahrtweg, so nach Gumpoldskirchen gehet“ (1712),
- „Weg, der nacher Gumpoldskirchen gehet=Gumpoldskirchnerweg=Weg nacher Gumpoldskirchen“ (1795),
- „Fahrtweg nach Gumpoldskirchen“ (1826).<sup>1</sup>

### Wienerweg

In der ersten überlieferten Nennung des Weges 1468 wurde er, da er Richtung Wien führt, „Wienerweg“ genannt. Ein Name, der sonst nur für die heutige Wienerstraße beziehungsweise deren Verlängerung in die Stadt, Antonsgasse, Pfarrgasse gebräuchlich war.<sup>2</sup>

- 1 Maurer 2007, S. 12.
- 2 Maurer, Rudolf, Der Badnerberg. 1000 Jahre Weinbaugeschichte Badens, Katalogblatt des Rollett-Museums Baden, Nr. 64, Baden 2007, S. 10. Siehe auch Maurer, Rudolf, Am Steinfeld bei der Lacken. 1000 Jahre Baden Ost, Katalogblatt des Rollett-Museums Baden, Nr. 99, Baden 2015/2, S. 5/6.

### Weg am Badnerberg

Die heutige Trostgasse verläuft zu Beginn ein Stück parallel zur Germergasse. Sie wurde ebenfalls hin und wieder Gumpoldskirchner Weg genannt. Um Verwechslungen zu vermeiden, entstanden die Bezeichnungen „Unterer Weg am Badnerberg“ für die Germergasse und „Oberer Weg am Badnerberg“ für die Trostgasse.<sup>3</sup>

### Weg auf den Gottesacker

Ein Name, der in der Mitte des 17. Jahrhunderts verwendet wurde, ist „Weg auf den Gottesacker“. Er bezieht sich auf den Friedhof, der sich im Bereich der heutigen Melkergasse Ecke Kaiser-Franz-Ring, die damals den Beginn der Germergasse darstellte, befand.<sup>4</sup> Nachdem der Friedhof 1812 aufgelassen worden war, entstand an dem Ort Humpels Gasthaus „Zur Goldenen Birn“. Im Grundbuch von 1818 wird die Germergasse daher als „Weg, welcher neben des Humpels neu erbautem Haus vorbeiläuft“ bezeichnet.<sup>5</sup>

### Flamminger Weg

Der Name „Flamminger Weeg“ für die Germergasse taucht vor allem am Ende des 18. Jahrhunderts in verschiedenen Plänen auf. Die Bezeichnung bezieht sich darauf, dass der Weg südlich am Weinbaugebiet Flamminger Ried vorbei führte.<sup>6</sup> Die Benennung war jedoch nicht ideal, da die heutige Flamminggasse ebenfalls immer wieder als „Flamminger Weg“ bezeichnet wurde.<sup>7</sup>

- 3 Maurer 2007, S. 14/15.
- 4 Maurer 2000: Friedhof um die Kirche St. Stephan, 1784-1812 Parkstraße/Welzergasse, dann heutiger Standort.
- 5 Maurer 2007, S. 12.
- 6 Josefinische Fassion 1785, Stadtpläne von Kolbe 1795 und 1796, Geisinger 1805: Maurer 2007, S. 10 und Maurer 2011, S. 27.
- 7 Maurer 2007, S. 8.

### Germergasse

1885, als die gründerzeitliche Verbauung der Gegend begann, wurde die Straße nach Wilhelm Germer (1816-1899) in die Germergasse umbenannt.<sup>1</sup> Diese Bezeichnung galt jedoch vorerst nur für den Bereich bis zur Flamminggasse, die restliche Straße hieß weiterhin Gumpoldskirchnerstraße. Erst 1906 wurde die ganze Straße auf Petition der Bewohner zur Germergasse.<sup>2</sup>

### Wilhelm Germer

Wilhelm Germer war Handschuhfabrikant und Weichselrohre-hersteller.<sup>3</sup> Ab 1849 war er Vertreter in der Gemeinde und von 1867-1875 Bürgermeister der Stadt. In seiner Amtszeit wurden der Wilhelms- und der Franzensring angelegt, eine neue Nummerierung der Häuser nach Gassen und Straßen eingeführt und zahlreiche Straßen neu gepflastert. Auch der erste Straßenregulierungsplan von Baden und die Gründung der Sparkasse Baden gehen auf ihn zurück. 1876 wurde er zum Ehrenbürger von Baden ernannt.<sup>4</sup>

- 1 Geb. 10.11.1816 Helmstädt, Braunschweig, gest. 5.5.1899 Baden, Bürgermeister 11.10.1866-27.11.1875, Ehrenbürger 26.6.1876, in: Böheimer, Julius, Straßen & Gassen in Baden bei Wien. Lexikon der Straßen, Gassen, Plätze, Wege, Stege, Brücken, Baden 1997, S. 44.
- 2 Maurer 2007, S. 41/42.
- 3 Weichselrohre sind Pfeifenrohre für Tabackpfeifen aus Zweigen der Steinweichsel. Franz Trenner und Michael Biondek begannen am Beginn des 19. Jahrhunderts in Baden Weichselrohre zu produzieren. Später kamen die „Zuagrasten“ Wilhelm Germer und Pietro Zandomini als Produzenten hinzu. Bauer, Josef, Badens Weichselrohrfabrik, in: Baden[er]lesen. Das Stadtmagazin, Baden Juni/Juli 2011, S. 66-69.
- 4 Klose, Karl, Die Namen der Gassen, Straßen und Plätze in der Stadt Baden. Ihre Deutung und ihre Geschichte, Baden 1960, S. 23.

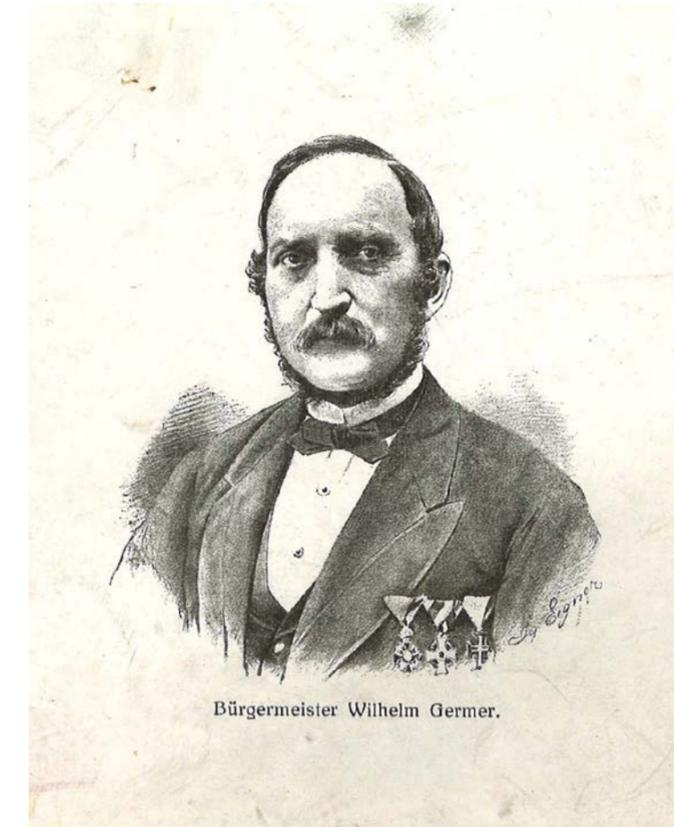


Abb. 114: Bürgermeister und Ehrenbürger von Baden, Wilhelm Germer.

## BAUALTERSPLAN GERMERGASSE

Der Bebauungsplan basiert auf den im Häuserinventar Germergasse (siehe Anhang) gesammelten Informationen. Die Gebäude wurden nach dem Datum ihrer Errichtung in folgende Erbauungsphasen unterteilt:

<span style="color: green;">■</span>	Vor 1885	Vor 1885
<span style="color: blue;">■</span>	1885-1888	Gründerzeit 1. Bauungsphase
<span style="color: lightblue;">■</span>	1889-1918	Gründerzeit 2. Bauungsphase
<span style="color: cyan;">■</span>	1919-1945	Zwischenkriegszeit und II. Weltkrieg
<span style="color: purple;">■</span>	1946-1979	Nachkriegszeit
<span style="color: orange;">■</span>	1980-2000	Letztes Viertel 20. Jahrhundert
<span style="color: yellow;">■</span>	Nach 2001	Nach der Jahrtausendwende
<span style="color: black;">■</span>		Baujahr nicht bekannt

Als Quellen für die Datierung der Gebäude fungierten das Stadtarchiv Baden, Bauakten der Badener Baubehörde, Angaben in der Literatur und die Eigentümer der Häuser selbst. Einige wenige Gebäude, zu denen keine Informationen gefunden werden konnten, wurden aufgrund ihrer äußeren Erscheinung, Konstruktionsdetail und der verwendeten Materialien von der Verfasserin dieser Arbeit einer Bauungsphase zugeordnet.

Grundsätzlich lässt sich feststellen, dass es zwei Hauptausbauphasen gab, die gründerzeitliche einerseits und die der Nachkriegszeit andererseits.

Der städtebaulichen Entwicklung der Germergasse folgend, kann die gründerzeitliche Bauungszeit in zwei Phasen geteilt werden. In der ersten wurden die Gebäude an der nördlichen Straßenseite zwischen Adolfine Malcher-Gasse und Flammingsgasse errichtet. Als 1889 die gesamte Straße zur Bebauung freigegeben wurde, entstanden entlang der gesamten Straße zahlreiche Neubauten. Viele dieser Gebäude sind noch erhalten, einige jedoch mussten Neubauten weichen und wurden abgerissen.

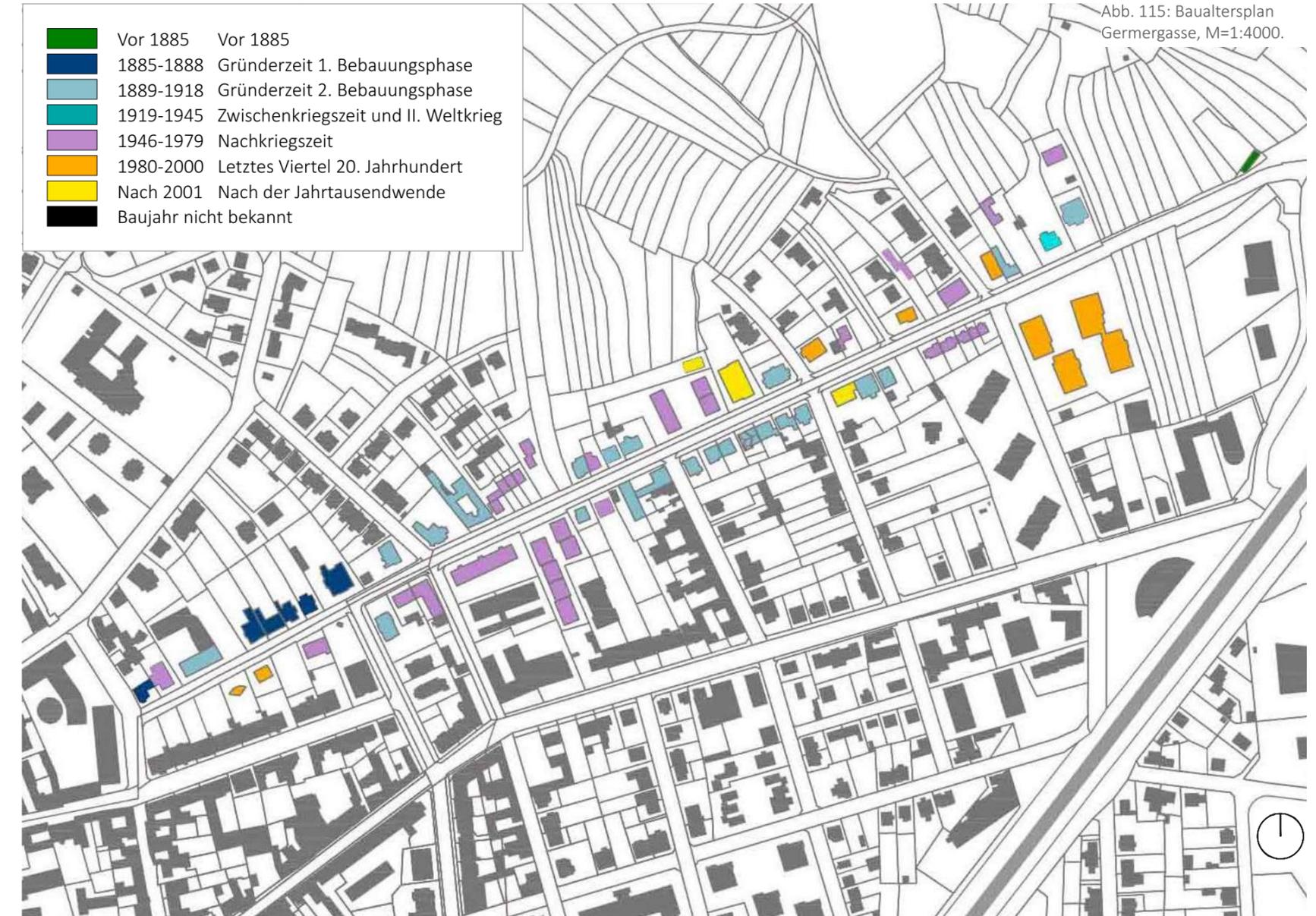
In der Zwischenkriegszeit und während des zweiten Weltkriegs wurde kaum gebaut. In der Nachkriegszeit hingegen setzte, auch in der Germergasse, geradezu ein Bauboom ein. Es entstanden Mehrfamilienhäuser, zwei Reihenhaussiedlungen, aber auch Einfamilienhäuser. Etliche dieser Bauten wurden in den letzten Jahren saniert.

Auch in den letzten 20 Jahren des 20. Jahrhunderts entstanden deutlich weniger Neubauten als in den Jahren zuvor. Bei diesen handelt es sich um einige Einfamilienhäuser und einen großformatigen Wohnbauten aus vier Blöcken.

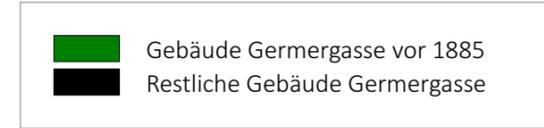
Bis auf eine höhere Schule<sup>1</sup> am Anfang der Germergasse sind alle anderen Gebäude Wohnbauten.

Zwei Häuser an der L151 haben, obwohl sie an der Landesstraße liegen, die Adressen Germergasse 91 und 93. Da sie jedoch nicht direkt an der Germergasse liegen, wurden sie nicht in den Baualtersplan aufgenommen. Beide wurden in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts errichtet.

<sup>1</sup> HLA Baden, <https://www.hlabaden.at>, 16.4.2021.



### Bauphase 1 - Gebäude vor 1885



Wie bereits erwähnt, begann die planmäßige Bebauung der Grundstücke in der Germergasse 1885, in der späteren Gründerzeit. Es gibt jedoch ein Gebäude, das bereits deutlich früher errichtet wurde, nämlich der sogenannte Melkerkeller. Er wurde 1735 vom Stift Melk als Weinkeller gegraben und mit 14 steinernen Kaminen zur Belüftung versehen. Diese 14 Kamine wurden im Volksmund als die 14 Nothelfer bezeichnet.<sup>1</sup> Der Melkerkeller existiert bis heute als beliebte Diskothek.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Maurer 2007, S. 34.  
<sup>2</sup> <https://www.melkerkeller.at>, 15.4.2021.



Abb. 116: links: Melkerkeller am 20. September 1920, Blick Richtung Innenstadt.

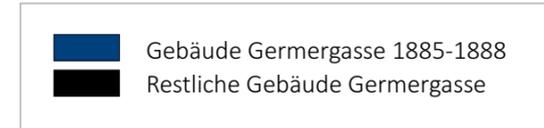
Abb. 117: rechts: Melkerkeller am 1.11.2020.



Abb. 118: Baualtersplan Bauphase 1, vor 1885, M=1:4000.

Abb. 119: Haus Germergasse 1.

**Bauphase 2 - Gründerzeit I - 1885-1888**



Am Beginn der Germergasse bis zur Kreuzung Flamminggasse gibt es einige Gebäude, die aus der ersten Phase der Bebauung der Germergasse datieren. Es handelt sich dabei um die auf der nördlichen Straßenseite befindlichen Villen Nr. 1, 9, 11, 13, 15 und 17. Haus Nummer 1 wurde 1885 gebaut und ist damit die älteste der 5 Villen. Sie fällt aufgrund der Ecklage, dem relativ großen Vorgarten und dem Ädikula-Motiv über Fenstern und Türen auf.<sup>1</sup> Markant an der Villa Germergasse 13 sind die Biforienfenster des Dachgeschoßes, die halb in das Mauerwerk und halb in die Holzverkleidung in der Giebelzone gesetzt wurden.<sup>2</sup> Germergasse Nummer 17 ist die größte der fünf Villen und liegt genau in der Achse des Erzherzog Wilhelm-Rings, der hier auf die Germergasse stößt. Sie wirkt daher fast monumental. Die Straßenfassade ist klassisch, symmetrisch gegliedert und wird durch einen dreiachsigen Mittelrisalit in Form einer Loggia mit Balustrade und einer Dachbekrönung mit Biforienfenster, seitlicher Balustrade und darüberliegendem Wappen akzentuiert.<sup>3</sup>



Abb. 120: Haus Germergasse 13.

1 Nezval 2008, S. 105.  
 2 Nezval 2008, S. 163.  
 3 Nezval 2008, S. 136.



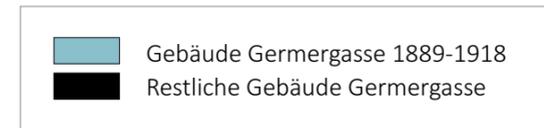
Abb. 121: links: Haus Germergasse 15.

Abb. 122: rechts: Haus Germergasse 17.

Abb. 123: Baualtersplan Bauphase 2, 1885-1888, M=1:4000.



**Bauphase 3 - Gründerzeit II - 1889-1918**



Zahlreiche Gebäude entlang der Germergasse stammen aus der zweiten gründerzeitlichen Bebauungsphase. Dazu zählt zum Beispiel die heutige HLA in der Germergasse 5, die jedoch in der Nachkriegszeit stark verändert wurde, oder der Heurige Schwabel in der Germergasse 25, der einzige Weinbaubetrieb in der Gasse. Einige Gebäude gehören auch dem Typ der freistehenden Villen an, dazu zählen die Hausnummern Germergasse 18, 19 und 23 im Bereich Erzherzog Wilhelm-Ring und Flamminggasse, die Villa Thea Nummer 55 an der Ecke Franz Schwabl-Gasse, Germergasse Nummer 50 und Nummer 67 am Ende der Germergasse.



Abb. 124: rechts oben: Haus Germergasse 23.

Abb. 125: rechts unten: Haus Germergasse 18.

Abb. 126: Haus Germergasse 5-7.



Abb. 127: links: Haus Germergasse 25, Heuriger Franz Schwabl.

Abb. 128: rechts: Haus Germergasse 47, Villa Thea.

Abb. 129: Baualtersplan Bauphase 3, 1888-1918, M=1:4000.



Abb. 130: rechts oben: Häuser Germergasse 33-37.



Ein Großteil der gründerzeitlichen Bebauung, vor allem weiter stadtauswärts, ist von kleinerer Dimension und weist oft eine geschlossene oder eine gekuppelte Bauweise auf. Diese eher bürgerlichen Wohnhäuser findet man zum Beispiel in der Germergasse Nummer 33-39, 30-32 und 36-42. Letztere werden noch beim Thema Schutzzonen genauer betrachtet. Auch Nummer 59 gehört zu dieser Kategorie und ist in geschlossener Bauweise errichtet. Beide Nachbarhäuser wurden deutlich später gebaut und nur das linke wurde direkt angeschlossen.

Abb. 131: rechts unten: Häuser Germergasse 37-39.



Eine Besonderheit stellt das Gebäude Germergasse 48 dar. Es wurde 1902 als Knabenpensionat erbaut und ab 1908 als Fremdenpension, unter anderem zur Ferienbetreuung der Schüler, genutzt. Nachdem die Pension im 1. Weltkrieg zusperrten musste, wurde hier 1920 vom Kriegswaisenfond ein jüdisches Waisenhaus eingerichtet.<sup>1</sup> Unter der Leitung von Direktor Philipp Freidmann lebten hier bis zu 40 Buben im Alter von 6 bis 14 Jahren. 1938 wurde das Heim geschlossen und der Direktor mit seiner Familie nach Opole deportiert, wo sie ums Leben kamen. Das Haus wurde der Stadt Baden übergeben und verkauft. Nach dem Krieg wurde es dem Kriegswaisenfonds zurückgegeben und stand lange Zeit leer. 2005/6 wurde es saniert, um einen neuen Trakt erweitert und dient seither als Wohnhaus.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Maurer 2015/2, S. 48. Leiterin des Knabenpensionat Maria Kaplanek, ab 1903 Marie Zwerger.  
<sup>2</sup> Maurer 2007, S. 48-50.



Abb. 132: links: Haus Germergasse 48.

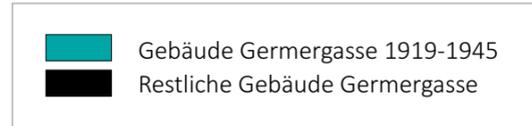


Abb. 133: rechts: Haus Germergasse 59.

Abb. 134: Baualtersplan Bauphase 3, 1888-1918, M=1:4000.



### Bauphase 4 - Zwischenkriegszeit und II. Weltkrieg



In der Zwischenkriegszeit und während des zweiten Weltkriegs wurde in der Germergasse kaum neu gebaut. Lediglich das Haus Germergasse 63-65 entstand in dieser Zeit.<sup>1</sup> Es handelt sich dabei um ein relativ großes freistehendes Wohnhaus mit zwei Geschoßen und vier Fensterachsen, wobei die mittleren zwei Achsen als Mittelrisalit hervorspringen. Abgesehen von den einfachen Fenstereinfassungen ist das Haus mit einem auffälligen, sehr groben Rauhputz versehen.

<sup>1</sup> Information des Eigentümers.



Abb. 135: Haus Germergasse 63-65.

Abb. 136: Baualtersplan Bauphase 4, 1918-1945, M=1:4000.



**Bauphase 5 - Nachkriegszeit - 1946-1979**

	Gebäude Germergasse 1946-1979
	Restliche Gebäude Germergasse

Die Nachkriegszeit war eine Periode starker Bautätigkeit. Auch in der Germergasse entstanden in den Jahren 1946-1975 zahlreiche Neubauten.

So wurden in der Germergasse Nummer 20, 22 und 22a und 24, 41-43 und 55 große Wohnbauten errichtet. In der Germergasse 3 entstand zudem ein Mehrfamilienhaus. Teilweise wurden die Gebäude seither bereits wieder saniert. Das Haus Nummer 20 wurde zum Beispiel thermisch saniert, an der Gartenseite wurden Balkone angebaut und die Fassade wurde nach heutigem Geschmack gefärbt. Die ursprünglichen Charakteristika des Gebäudes sind damit fast nicht mehr zu erkennen.



Abb. 137: rechts oben: Haus Germergasse 3.



Abb. 138: links unten: Wohnbau Germergasse 20-22.



Abb. 139: rechts unten: Wohnbau Germergasse 22a.



Abb. 140: links: Wohnbau Germergasse 24.



Abb. 141: rechts: Wohnbau Germergasse 41-43.



Abb. 142: Baualtersplan Bauphase 5, 1946-1979, M=1:4000.

Abb. 143: rechts oben: Reihenhaussiedlung Germergasse 27, links der Kopfbau, rechts die anderen Reihenhäuser.



In der Nachkriegszeit entstanden auch zwei Reihenhaussiedlungen in der Germergasse. Die eine befindet sich in der Germergasse 27 und erstreckt sich bis zur Martin Mayer-Gasse 10. Im Rahmen einer Sanierung wurden auch hier die Gebäude stark überformt, sodass der originale Charakter kaum noch zu erkennen ist. Die anderen Reihenhäuser erstrecken sich über die Häuser Germergasse Nummer 54-62.

Aber auch einige Einfamilienhäuser wurden in der Zeit von 1946-1997 gebaut. Dazu zählen die Häuser Nummer 16, 28, 29, 35 und 43a, 49a, 61 und 69. Während Haus Nummer 16 relativ authentisch erscheint, wurde Haus Nummer 69 wie so viele Häuser dieser Bauzeit vor kurzem saniert und komplett umgestaltet. Im Gegensatz dazu steht Haus Nummer 28 leer und der Garten verwildert zunehmend.



Abb. 144: links: Haus Germergasse 16.



Abb. 145: rechts unten: Haus Germergasse 28.



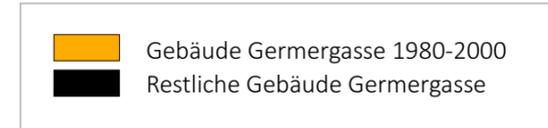
Abb. 146: links: Reihenhaussiedlung Germergasse 54-62.

Abb. 147: rechts: Haus Germergasse 69.

Abb. 148: Baualtersplan Bauphase 5, 1946-1979, M=1:4000.



**Bauphase 6 - Letztes Viertel 20. Jahrhundert - 1980-2000**



In den letzten zwei Jahrzehnten des 20. Jahrhunderts wurde wieder deutlich weniger gebaut als in den Jahren zuvor. In der Germergasse entstanden die Einfamilienhäuser mit den Hausnummern 10, 12, 49, 53, ein Mehrfamilienhaus auf Nummer 57 und eine große Wohnbauanlage in der Germergasse Nummer 66.

Besonders sticht dabei das Haus Nr 10 mit seiner segmentbogenförmigen Fassade heraus. Das Haus ist etwas nach hinten versetzt, sodass ein Vorplatz entstand. Die Straßenfassade selbst ist relativ geschlossen und wird nur durch die Eingangstür mit Vordach und einem kleinen Fenster links daneben sowie einem Bullauge über der Tür ca. in der Mitte der Fassade und einem niedrigen, breiten dreigeteilten Fenster darüber durchbrochen. Das Haus baute 1998/99 der österreichischen Architekten Hans Kriebitz für sich selbst.<sup>1</sup>

Eine sehr große Anlage entstand am Ende der Germergasse (Nummer 66) Ecke Goethegasse. Die vier massiven Blöcke wurden von Architekt DI Herbert Ortner geplant und von 1887 bis 1992 errichtet. Sie umfassen 183 Wohnungen.<sup>2</sup>



Abb. 149: rechts oben: Haus Germergasse 53.

Abb. 150: rechts unten: Haus Germergasse 10.

Abb. 151: links: Haus Germergasse 57.

Abb. 152: rechts: Bauten Germergasse 66.

Abb. 153: Baualtersplan Bauphase 6, 1980-2000, M=1:4000.

<sup>1</sup> Information des Eigentümers, März 2020.  
<sup>2</sup> StA Baden, Bauakt Germergasse 64.

**Bauphase 7 - Nach der Jahrtausendwende - 2001 - heute**



Seit dem Jahr 2000 wurden in der Germergasse nur drei Neubauten errichtet. Auf 43a wurde 2013/14 ein Einfamilienhaus gebaut, das jedoch hinter dem Wohnbau Nummer 43 steht und vom Straßenraum kaum zu sehen ist. Auf der Nummer 45 entstand 2010 ein Wohnbau mit Eigentumswohnungen. Interessant ist vor allem der Wohnbau mit der Hausnummer 48a. Das offene Stiegenhaus des Neubaus wurde an das bestehende Haus Nummer 48, das ehemalige Jungenpensionat und jüdische Waisenhaus, angebaut. Bei den Wohnungen handelt es sich jeweils um Maisonettwohnungen mit Balkonen, wobei die unteren zusätzlich über einen Garten verfügen.

Abgesehen von Neubauten wurde und wird in den letzten Jahren viel Altbestand saniert. Dazu zählen zum Beispiel die Häuser Germergasse Nummer 40 (Abschnitt 3 dieser Arbeit) und 42.

Es ist auffällig, dass es in der Germergasse einige noch unbebaute Grundstücke gibt. Dazu gehören die Nummern 31, 51 und 52.



Abb. 154: rechts oben: Häuser Germergasse 42-44.



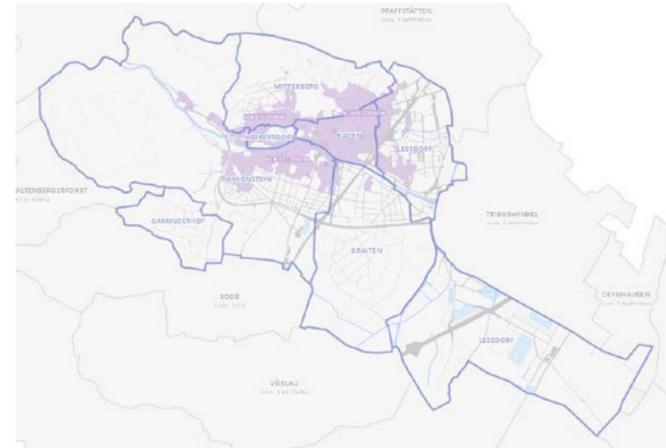
Abb. 155: links: Haus Germergasse 45 sowie Einfahrt zu dem Einfamilienhaus 43a.

Abb. 156: rechts: Haus Germergasse 48a.

Abb. 157: Baualtersplan Bauphase 7, 2001-heute, M=1:4000.



## DIE SCHUTZZONEN IN BADEN



### ALLGEMEINES / GRUNDSÄTZLICHES

Die Badener Schutzzonen erstrecken sich über die gesamte Innenstadt, Bezirk Baden, und die angrenzenden Bereiche in den Bezirken Leesdorf, Rauchenstein, Weikersdorf und Mitterberg. Sie nehmen einen Großteil des bebauten Gebiets in der Stadt ein, sodass sich in etwa die Hälfte des bebauten Gebiets in einer Schutzzone befindet. Nach einer Erfassung der Schutz-zonen durch das Büro Herbert Liske 2013 befanden sich damals 37% des als Bauland gewidmeten Gebiets in Schutz-zonen.<sup>1</sup> Michael Madreiter, der Stadtbaudirektor von Baden, schätzt, dass von insgesamt ca. 180 Enreichungen pro Jahr jede zweite bis dritte Einreichung auch Schutz-zonen betreffen.<sup>2</sup>

### Einführung der Schutz-zonen

Baden war 2007 eine der ersten Gemeinden in Niederösterreich, in der Schutz-zonen eingeführt wurden. Der Anlassfall dafür war ein Bauprojekt in der Helenenstraße Nummer 5. Die 1846<sup>3</sup> gebaute Villa sollte abgerissen werden und einer Reihenhaussiedlung mit 11 Einheiten weichen. Das Gebäude war seit dem Jahr 2000 im Besitz des niederösterreichischen Hilfswerks und sollte 2005 an den Bau-träger Panda verkauft werden. Als das Projekt publik wurde, startete die Bürgerschaft Badens eine Unterschriftenaktion dagegen. Die Politik, allen voran der Bürgermeister August Breininger und Baustadtrat Hans Hornyk, setzten sich daraufhin für den Erhalt der Villa ein und forcierten den Denkmalschutz und den Ortsbildschutz in Baden.<sup>4</sup>

- 1 Liske 2013, S. 23.
- 2 Gespräch mit Michael Madreiter, Baudirektor von Baden, 21.2.2020. Das gesamte Interview im Anhang.
- 3 Nezval 2008, S. 124.
- 4 Die Badener Zeitung berichtete im Jahr 2005 am: 31.3., S. 5; 7.4., S. 3; 28.4., S. 4; 19.5., S. 3; 16.6., S. 5, 18.8., S. 3; 3.11., S. 3; 15.12., S. 5;



Abb. 159: Villa Helenenstraße Nr. 5 in Baden.

Abb. 158: Schutz-zonen im Gemeindegebiet von Baden.

Die Badener Zeitung berichtete am 31. März 2005 erstmals über die sogenannte „Hilfswerk-Villa-Causa“. Bereits Ende April wurde eine Bausperre über das gesamte Stadtgebiet von Baden verhängt.<sup>1</sup> Diese Bausperre war der Start für den umfangreichen Prozess der Schutz-zoneneinführung.<sup>2</sup> In diesen waren damals unter anderem DI Georg Kaiser (Baudirektor von Baden), DI Michael Madreiter (Bauamt), Dr. Axel Hubmann (BDA), DI Herbert Liske (Raumplanung) und Hans Hornyk (Baustadtrat) involviert.<sup>3</sup> Im Dezember 2005 beschrieb Hans Hornyk die geplanten Ortsschutzmaßnahmen der Badener Zeitung folgendermaßen: „Konkret planen wir, die betroffenen Gebiete in kleinräumige ‚Schutz-zonen‘ einzuteilen. Auf diese Weise können wir sehr individuell auf die einzelnen Ensembles eingehen und Rahmenbedingungen für individuelle Lösungen schaffen.“<sup>4</sup>

Die Bürgerbeteiligung war besonders im Vorfeld der Einführung wichtig. Im Laufe von ca. 26 Bürgerabenden mit einigen tausend TeilnehmerInnen wurden die Inputs aufgenommen und die Bestimmungen geschärft. Der Bürgerbeteiligungsprozess dürfte auch der Grund sein, weshalb die Akzeptanz der Schutz-zonen sowohl bei den Bürgern als auch in der Politik bis heute so hoch ist.<sup>5</sup>

Die tatsächliche Einführung der Schutz-zonen erfolgte dann ab 2007 in Tranchen und dauerte ca. 3 Jahre lang.<sup>6</sup>

Die Villa in der Helenenstraße 5 wurde nicht abgerissen. Sie ist Teil des durch das Bundesdenkmalamt geschützten Ensembles Helenenstraße, das sich entlang der Helenenstraße von der Innenstadt und der Parkanlage mit dem Schloss Weikersdorf bis zur Kirche Hl. Helena am Beginn des Helenentals erstreckt.<sup>7</sup> Außerdem befindet es sich in einer Schutz-zone der Kategorie 2.<sup>8</sup>

- 1 Badener Zeitung 31.3.2005, S. 5 und 28.4.2005, S. 1.
- 2 M. Madreiter, 21.2.2020.
- 3 Persönliches Gespräch mit Stadtrat Hans Hornyk, 16.5.2021.
- 4 Badener Zeitung 15.12.2005, S. 5.
- 5 M. Madreiter, 21.2.2020.
- 6 M. Madreiter, 21.2.2020. Badener Zeitung 4.1.2007, S. 15.
- 7 <https://bda.gv.at/denkmalverzeichnis/#oesterreich-gesamt>, 9.5.2021.
- 8 <https://baden.msgis.net>, 9.5.2021.

### Kategorisierung der Häuser

Im Zuge der Einführung der Schutz-zonen führten Fachleute der Gemeinde in Zusammenarbeit mit dem Bundesdenkmalamt ein grobes Screening durch, bei dem die Schutz-würdigkeit der einzelnen Häuser erhoben wurde.<sup>9</sup>

Grundsätzlich gibt es vier Kategorien der Schutz-würdigkeit<sup>10</sup>:

1. Schutz-zone mit Objekten unter Denkmalschutz
2. Schutz-zone mit schutzwürdigen Objekten
3. Schutz-zone mit ensemblebedeutsamen Objekten
4. Ortsbildzone

Objekte die mit Bescheid des Bundesdenkmalamts geschützt sind, gehören automatisch in die erste Zone. Dann wurde erhoben, welche Gebäude potenziell denkmalwürdig sind, diese kamen in die Zone zwei. In weiterer Folge wurde noch differenziert, ob die verbliebenen Gebäude ensamble-relevant sind oder nicht. Je nachdem kamen sie in die Zonen drei und vier.<sup>11</sup>

Dadurch, dass jedes Haus einzeln betrachtet, erfasst, bewertet und dann einer bestimmten Zone zugeordnet wurde, entstand ein Netzwerk aus sehr kleinteiligen Schutz-zonen von unterschiedlicher Kategorie und Größe. Die meisten Zonen sind sehr klein, manche umfassen nur ein einzelnes Haus.

In der Phase der Einführung gab es immer wieder Verschiebungen von Häusern zwischen den Kategorien. Mittlerweile sind Kategorieänderungen eher selten.<sup>12</sup>

### Typisierung der Häuser

Neben der Kategorisierung gibt es auch die Typisierung der Häuser. Dabei werden sie nach Bebauungsstrukturen unterteilt<sup>13</sup>:

- 9 M. Madreiter, 21.2.2020.
- 10 Bebauungsvorschriften Baden vom 22.9.2020, S. 6.
- 11 M. Madreiter, 21.2.2020.
- 12 M. Madreiter, 21.2.2020.
- 13 Bebauungsvorschriften Baden vom 22.9.2020, S. 6.

- Z - Zentrumszone/städtischer Bereich
- V - Villenviertel
- W - vorstädtische Zonen/Wohnsiedlungsgebiete
- D - dörfliche Bereiche

Diese Zuordnungen haben aber für die tägliche Anwendung keine Relevanz. Die Typen entstanden im Zuge der Grundlagenforschung im Vorfeld der Schutzzoneneinführung.<sup>1</sup>

Nach einer Erfassung der Schutzzonen durch das Büro Herbert Liske 2013 waren damals 8,7 % der Schutzzonen der Kategorie 1 zuzuordnen, 29,3 % der Kategorie 2, 20,7 % der Kategorie 3 und 41,3 % der Kategorie 4.<sup>2</sup>

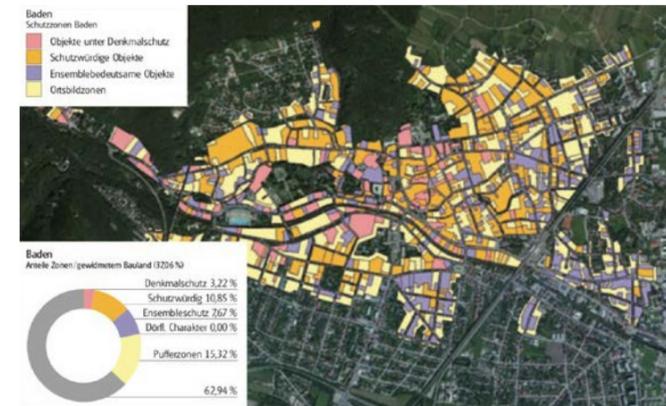


Abb. 160: Schutzzonen im Stadtgebiet von Baden.

### Funktionsweise in der Praxis

Für Bauverfahren (Baubewilligungen, Bauanzeigen etc.) ist in Baden grundsätzlich die Baubehörde zuständig. Für Fragen des Denkmalschutzes, wozu auch die Schutzzonen gehören, ist jedoch die Abteilung Bauangelegenheiten verantwortlich. Wenn also bei der Baubehörde ein Bauprojekt eingereicht wird, unabhängig ob Sanierung oder Neubau, das ein Objekt bzw. ein

<sup>1</sup> M. Madreiter, 21.2.2020.  
<sup>2</sup> Liske 2013, S. 23.

Vorhaben in einer Schutzzone betrifft, ist die Abteilung Bauangelegenheiten für alle Belange betreffend die Schutzzone zuständig. Je nach Bauvorhaben wird dann entschieden, ob zur Beurteilung des Projektes ein Schutzzonengutachten nötig ist, und wenn ja, in welcher Form. Je nach Themenstellung wird bei komplexeren Entwürfen eine „Dreierkommission“<sup>3</sup> eingesetzt, bei geringerem Komplexitätsgrad erstellt eine Einzelperson das Gutachten. Aufgrund dieses Gutachtens werden dann positive oder negative Bescheide erlassen.<sup>4</sup>

Das Ziel ist dabei eigentlich, dass die Schutzzonenfrage schon vor der eigentlichen Einreichung geklärt wird. Das heißt, dass bereits im Vorfeld Vorentwurfpläne oder Vorabzüge der Einreichpläne mit der Baubehörde sowie mit der Abteilung Bauangelegenheiten besprochen werden. So können die Belange der Schutzzone geklärt und in das einzureichende Projekt eingearbeitet werden. Dieses sollte bei der Einreichung dann schon so abgestimmt sein, dass nur mehr eine Freigabe der Schutzzonenkommission erforderlich ist. Die Kommission sollte keine Auflagepunkte zur Projektüberarbeitung erteilen, die dann in einen Baubescheid einfließen müssten.<sup>5</sup>

### Blick in die Zukunft

Der Baudirektor von Baden plant, in Zukunft ein Handbuch mit Handlungsanleitungen für das Bauen in Badener Schutzzonen erarbeiten zu lassen. Es soll Angaben zu z.B. schutzzonentypischen Dachformen, typischen Zaun- und Fensterelementen, aber auch Ausführungen hinsichtlich Dachflächenfenstern und Gaupen beinhalten und allen PlanerInnen, BauherInnen etc. zu Verfügung gestellt werden, um das Bauen und Sanieren in Schutzzonen in Baden zu erleichtern und auch transparenter zu gestalten.<sup>6</sup>

<sup>3</sup> M. Madreiter, 21.2.2020.  
<sup>4</sup> M. Madreiter, 21.2.2020.  
<sup>5</sup> M. Madreiter, 21.2.2020.  
<sup>6</sup> M. Madreiter, 21.2.2020.

### GESETZLICHE BESTIMMUNGEN

Den Bestimmungen in Niederösterreich folgend, werden in Baden die Schutzzonen über den Bebauungsplan erlassen und per Verordnung genauer bestimmt. Die aktuell gültige Verordnung stammt vom 22.9.2020<sup>1</sup> und umfasst 5 Abschnitte:

I. Abschnitt: Allgemeine Bauvorschriften  
 Im ersten Abschnitt befinden sich Bestimmungen in Bezug auf die bauliche Ausnutzbarkeit von Grundstücken (z.B. Errichtung von Garagen etc.), die Pflege des Ortsbildes (Plakatwände, Werbeaufschriften, etc.), Einfriedungen und Änderungen der Höhenlage.

II. Abschnitt: Bauvorschriften für Bauwerke im Grünland  
 Hier wird für Gebäude im Grünland ergänzt, dass diese nur ein oberirdisches Geschoß haben dürfen.

III. Abschnitt: Bauvorschriften für Schutzzonen

IV. Abschnitt Bauvorschriften für die Badeteiche in Leersdorf-Süd

V. Abschnitt: Freiflächen

### III. Abschnitt: Schutzzonen

Der dritte Abschnitt ist wiederum weiter unterteilt. Er beginnt mit einer Definition von Schutzzonengutachten. Dann kommen 1. Allgemeine Bauvorschriften für Schutzzonen, gefolgt von 2. Ergänzenden Bauvorschriften für die Schutzzonenbereiche „Zentrumszone-städtischer Bereich“, „Villenviertel“, „vorstädtische Zonen/Wohnsiedlungsgebiete“ und „dörfliche Bereiche“. Zum Schluss folgen 3. Allgemeine Bauvorschriften für den Schutzzonenbereich „Zentrum“.

<sup>1</sup> Bauvorschriften Baden vom 22.9.2020.

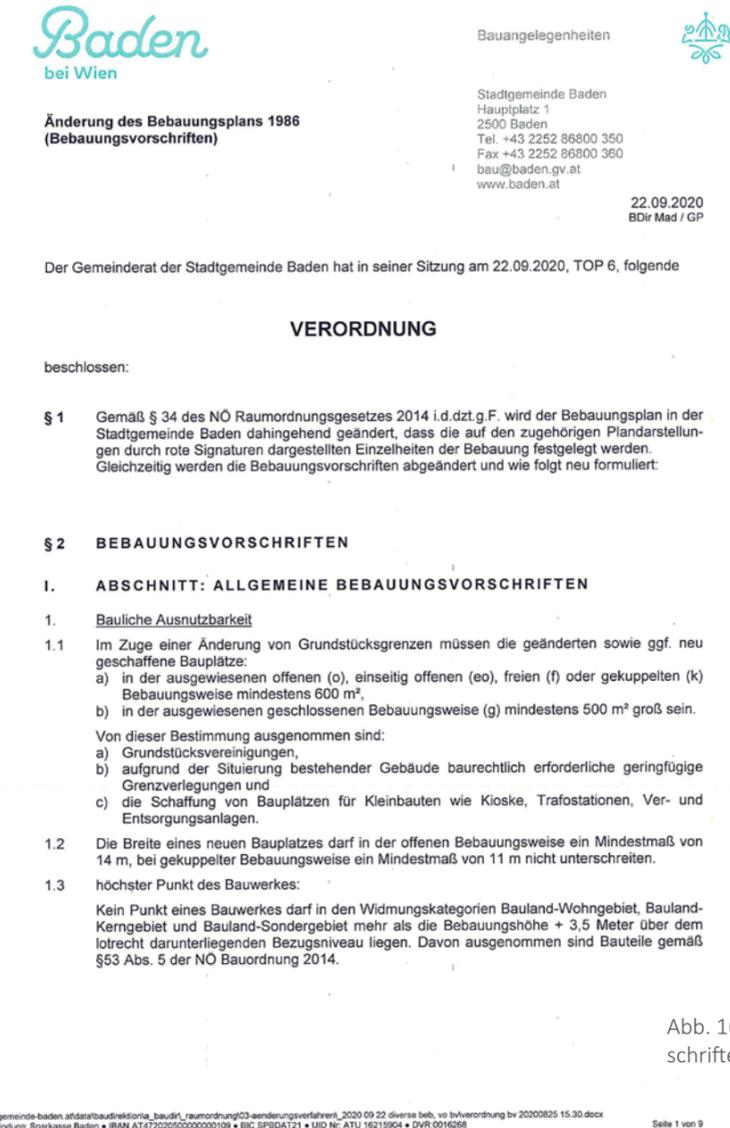


Abb. 161: Bauvorschriften Baden, S. 1.

Abb. 162: Bebauungsvorschriften Baden, S. 3 und 4.

### III. ABSCHNITT: BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN FÜR SCHUTZZONEN

#### Schutzzonengutachten – Definition:

In einem Schutzzonengutachten wird im Falle von Neu-, Zu- oder Umbauten geprüft, ob sich die vorgesehenen Maßnahmen hinsichtlich Bebauungsdichte, Volumen und Proportionen der Baukörper, Fassadengestaltung, Konstruktionsdimensionierung, Material bzw. Aussehen, Proportion und Unterteilung der Fenster, Türen und Tore sowie Form, Deckungsmaterial und Aufbauten von Dächern in die charakteristische Struktur des Stadtbildes, der Schutzzone und des Objekts harmonisch einfügen.

Gegebenenfalls sind künstliche Niveauveränderungen und die daraus entwickelten Baukörper hinsichtlich deren harmonischer Einfügung in die Umgebung und den natürlichen Geländeverlauf zu

prüfen. Dieses Gutachten kann, soweit dies in den nachfolgenden Schutzzonenkategorien vorgesehen ist, seitens der Baubehörde eingeholt werden.

In Schutzzonen können zur Begutachtung von Ansuchen und Bewilligung von Bauvorhaben der Verfasser des Bebauungsplans, ein Architekt, der in Baden nicht planend tätig ist, sowie das Bundesdenkmalamt beigezogen werden.

Bei kommissioneller Begutachtung setzt sich die Schutzzonenkommission wie folgt zusammen: Kategorien 01, 02 und 03: ein Sachverständiger für Denkmalpflege sowie zwei Architekten, die in Baden nicht planend tätig und nicht Mitarbeiter der Stadtgemeinde Baden sind.

Kategorien 04: zwei Architekten, die in Baden nicht planend tätig sind und ein Orts- bzw. Raumplaner. Bei Architekturwettbewerben dürfen Kommissionsmitglieder nur im Rahmen der Vorprüfung bzw. beratend, nicht jedoch als stimmberechtigtes Jurymitglied tätig sein.

### Definition Schutzzonengutachten

Ein Schutzzonengutachten kann von der Baubehörde gegebenenfalls eingeholt werden. Es prüft, „ob sich die vorgesehenen [baulichen] Maßnahmen hinsichtlich Bebauungsdichte, Volumen und Proportionen der Baukörper, Fassadengestaltung, Konstruktionsdimensionierung, Material bzw. Aussehen, Proportion und Unterteilung der Fenster, Türen und Tore sowie Form, Deckungsmaterial und Aufbauten von Dächern in die charakteristische Struktur des Stadtbildes, der Schutzzone und des Objekts harmonisch einfügen“.<sup>1</sup>

Im Bedarfsfall können zur Begutachtung von eingereichten Bauvorhaben auch der Verfasser des Bebauungsplans, ein Architekt, der nicht in Baden tätig ist, und das Bundesdenkmalamt hinzugezogen werden. Die Schutzzonenkommission setzt sich in den Zonen 1-3 aus zwei Architekten, die nicht in Baden planend tätig und keine Gemeindemitarbeiter sind, und einem Sachverständigen für Denkmalpflege zusammen. In der Zone vier wird der Sachverständige durch einen Orts- bzw. Raumplaner ersetzt.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> III. Abschnitt, Bebauungsvorschriften Baden, S. 3.

<sup>2</sup> III. Abschnitt, Bebauungsvorschriften Baden, S. 4.

### Allgemeine Bebauungsvorschriften

Die allgemeinen Bebauungsvorschriften für Schutzzonen umfassen Vorschriften, Hinweise und Anmerkungen zu folgenden Bauteilen:

- Fassaden und Dächer
- Fenster, Türen und Tore
- Antennen
- Beleuchtung
- Sonnenschutzeinrichtungen
- Werbeeinrichtungen
- Gärten
- Einfriedungen
- Gerätehütten und Gewächshäuser

Die Bebauungsvorschriften umfassen einerseits genau einzuhaltende Vorgaben. Dazu gehören die Bestimmungen, dass „die Gesamtbreite aller Gaupen je Fassadenseite [...] maximal ein Drittel der Fassadenlänge betragen [darf]“.<sup>1</sup>

Andererseits bleiben viele Formulierungen sehr offen und erlauben damit dezidiert Auslegungsspielraum. So müssen sich z.B. „Fassaden und Fassadendekorationen sowie Dächer einschließlich Dachrinnen und Ablaufrohre [...] bei Neu-, Zu- und Umbauten in die charakteristische Struktur des Stadtbildes, der Schutzzone und des Objektes harmonisch einfügen.“<sup>2</sup>

<sup>1</sup> III. Abschnitt, Bebauungsvorschriften Baden, S. 4.

<sup>2</sup> III. Abschnitt, Bebauungsvorschriften Baden, S. 4.

Für jene Teile des Stadtgebietes, welche im Bebauungsplan als „Schutzzone“ ausgewiesen sind, gelten ergänzend bzw. abweichend zu den „Allgemeinen Bebauungsbestimmungen“ nachstehende Festlegungen.

#### 1. Allgemeine Bebauungsvorschriften für Schutzzonen

- 1.1 Fassaden und Dächer:  
Fassaden und Fassadendekorationen sowie Dächer einschließlich Dachrinnen und Ablaufrohre müssen sich bei Neu-, Zu- oder Umbauten in die charakteristische Struktur des Stadtbildes, der Schutzzone und des Objektes harmonisch einfügen.  
Neigung, Form und Höhe von Dächern sind an die das Ortsbild prägende, überlieferte Dachlandschaft (Neigungen, Formen, Firstausrichtungen, Traufen) anzupassen.  
An vom öffentlichen Raum einsehbaren Fassaden sichtbar geführte Leitungen (Stromleitungen, Antennenleitungen, etc.) sind nicht zulässig.  
Gaupen sind grundsätzlich als SchlepPGAupen auszuführen, eigene Regenrinnen und Fallrohre sind nicht zulässig. Vom öffentlichen Raum aus raumbildend gesehene Dachgaupen sind zu vermeiden (Zinnenwirkung). Die Gesamtbreite aller Gaupen je Fassadenseite darf maximal ein Drittel der Fassadenlänge betragen.  
Die Errichtung von im öffentlichen Raum sichtbaren Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen ist jedenfalls zulässig, wenn sie in die Dachflächen integriert und ortsbildverträglich sind.  
Höhensprünge aufgrund unterschiedlicher Höhen benachbarter Gebäude („Brandwände“) sind möglichst gering zu halten.  
Brandwände dürfen nicht über Dach aufgemauert werden. Sichtbare Verblechungen an Traufen, Ortsgängen, Ichen sowie bei Anschlüssen zu Feuermauern, Kaminen und Gaupen sind zu vermeiden bzw. auf ein Mindestmaß zu beschränken. Störende Elemente in der Dachfläche, wie Schneenasen (stattdessen Schneebalken oder Schneerechen an der Traufe), Rauchfangkehrerstege, Dachleitern, Dachausstiegsfenster oder Rauchentlüftungsklappen sind zu vermeiden bzw. auf ein Minimum zu beschränken.  
Unbeschichtete Niro-Verblechungen sind nicht zulässig.
- 1.2 Fenster, Türen und Tore:  
Die Konstruktionsdimensionierung und das Material bzw. Aussehen sowie die Proportionen und Unterteilung von Fenstern, Türen und Toren müssen sich bei Neu-, Zu- und Umbauten in die charakteristische Struktur des Objektes und des Stadtbildes im Schutzzonenensemble harmonisch einfügen.  
Die maximal zulässige Einbautiefe von Fenstern und Türen (Situierung außenbündig oder in der Laibung) leitet sich unmittelbar aus der jeweils charakteristischen Struktur des Stadtbildes, der Schutzzone und des Objektes ab. In jenen Fällen, wo der Einbau in der Laibung strukturell verträglich ist, wird die Einbautiefe von Fenstern jedenfalls auf max. 15 cm hinter der Fassadenebene beschränkt.  
Jede Liegenschaft darf, ausgenommen in begründeten Einzelfällen (z.B. Grundstückszusammenlegungen), nicht mehr als eine Ein- bzw. Ausfahrt zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche aufweisen.
- 1.3 Antennen:  
Sende- und Empfangsanlagen jeglicher Art, insbesondere auch TV-Satellitenantennen, dürfen nicht vom öffentlichen Raum aus sichtbar sein.

Seite 4

Abb. 163: Bebauungsvorschriften Baden, S. 4.

- 1.4 Beleuchtung:  
Die Beleuchtung von und an Gebäuden sowie von öffentlichen und privaten Flächen hat auf eine Weise zu erfolgen, die das Erscheinungsbild des Bauwerks und die Nutzbarkeit des öffentlichen Raumes nicht beeinträchtigt. Dabei sind insbesondere die Lichtfarbe und die Helligkeit zu berücksichtigen und Blendwirkungen zu vermeiden.
- 1.5 Sonnenschutzeinrichtungen:  
Fix montierte Sonnenschutzeinrichtungen sind in den Schutzzonen Kategorien 01, 02 und 03 nicht zulässig. Auf- oder einziehbare Sonnenschutzeinrichtungen wie Jalousien oder Markisen müssen in ihrer Größe, Art und Farbgebung dem Fassadencharakter entsprechen und dürfen im geschlossenen Zustand diesen nicht beeinträchtigen.
- 1.6 Werbeeinrichtungen:  
Ankündigungen zu Reklamezwecken und Geschäftsaufschriften auf Fassaden müssen so angebracht werden, dass sie sich in Form, Farbe, Größe und Umfang harmonisch in das Gesamtbild der Fassade und der unmittelbaren Umgebung einfügen und sie in ihrer Charakteristik nicht beeinträchtigen, wobei eine Ausführung nur in Form von Einzelbuchstaben zulässig ist.  
Es dürfen keine architektonischen Zierglieder der Fassade sowie keine Tür-, Tor- und Fensterleibungen oder Umrandungen verdeckt oder beeinträchtigt werden. Leuchtkästen sowie dynamische Werbeeinrichtungen sind an Fassaden grundsätzlich verboten.  
In den öffentlichen Raum ragende Steckschilder sind nach Möglichkeit logoartig auszuführen, ihre Fläche darf maximal 0,50 m<sup>2</sup> aufweisen.  
Die Verwendung von Leucht- bzw. besonders grellen Farben sowie von frei sichtbaren Leuchtstoffröhren ist ebenso unzulässig wie die Anbringung von Werbeeinrichtungen auf Dächern oder an Fassadenflächen und Fenstern der Obergeschosse. Das teilweise oder völlige Verkleben von Fenstern und Auslagen mit Plakaten, Preisankündigungen und dergleichen ist verboten.  
Schaukästen, Vitrinen und Litfaßsäulen im öffentlichen Raum sind nur insoweit zulässig, als sie sich nach Anzahl, Ausmaß, Form und Anordnung harmonisch in das Stadtbild einfügen. Sinngemäß gilt dies auch für Warenausstellungen, fixe Zeitungsverkaufseinrichtungen, Dauerplakatständer oder ähnlichem.  
Etwaige Bodenreklamen sind in Art, Umfang und Farbgebung in die charakteristische Bodengestaltung ihres Umfeldes zu integrieren.  
Die Errichtung von großflächigen Plakattafeln an Einfriedungen ist innerhalb der gesamten Schutzzone grundsätzlich verboten. Ausnahme hierzu bilden Baustelleneinfriedungen, an denen die Anbringung von Plakattafeln zeitlich befristet gewährt werden kann.  
Im Haltestellenbereich öffentlicher Verkehrsmittel und an Telefonzellen kann die Errichtung von hinterleuchteten Werbeeinrichtungen („City Light“) gestattet werden, soweit öffentliches Interesse vorliegt.
- 1.7 Gärten:  
Vorgärten sind gärtnerisch auszugestalten. Die siedlungstypischen strukturbildenden Grünflächen sind zu erhalten bzw. ist deren Verbauung nicht zulässig. Dies gilt auch für typologisch zugehörige Grünflächen auf benachbarten Grundstücken.
- 1.8 Einfriedungen:  
Einfriedungen gegen das öffentliche Gut sind jedenfalls herzustellen. Hinsichtlich der Höhe, des Materials etc. dieser Einfriedungen gelten die Bestimmungen des I. Abschnittes „Allgemeine Bebauungsvorschriften“ Pkt. 3 sinngemäß.
- 1.9 Gerätehütten und Gewächshäuser:  
Die Aufstellung von Gerätehütten und Gewächshäusern mit einer überbauten Fläche von jeweils nicht mehr als 10 m<sup>2</sup> und einer Höhe von nicht mehr als 3 m ist im Ausmaß und gemäß Definition des § 17 Ziffer 8 der NÖ Bauordnung 2014 nicht bebauungsdichterelevant.

Seite 5

Fenster und Türen sind ein gutes Beispiel für dieses Nebeneinander von allgemeinen und genauen Vorgaben.

Zuerst wird festgestellt, dass sich die jeweiligen Maßnahmen, hier die Konstruktionsdimensionierung und das Material bzw. das Aussehen sowie die Proportionen der Unterteilungen von Fenstern, Türen und Toren in die charakteristische Struktur des Objektes und des Stadtbildes im Schutzzonenensemble harmonisch einfügen müssen. Dann wird genauer auf die Einbautiefe von Fenstern und Türen eingegangen. Die Einbautiefe ist dabei grundsätzlich aus der Charakteristik der Umgebung abzuleiten. Ist der Einbau in der Laibung strukturverträglich, wird die maximale Einbautiefe auf 15 cm hinter der Fassadenebene beschränkt.<sup>1</sup>

Außerdem handelt es sich immer um Vorschriften und Hinweise zu Gebäudeteilen oder Maßnahmen an Gebäudeteilen, die von außen, also von öffentlichen Flächen aus, einsehbar sind.

1 III. Abschnitt, Z 1.2, Bebauungsvorschriften Baden.

### Ergänzende Bebauungsvorschriften für Schutzzonenbereiche<sup>1</sup>

In diesem Abschnitt der Verordnung wird die Unterteilung der Schutzzonen in verschiedene Typen und Kategorien festgelegt. Es werden 5 Kategorien, je nach der Schutzwürdigkeit der Objekte, unterschieden:

1. Schutzzone mit Objekten unter Denkmalschutz
2. Schutzzone mit schutzwürdigen Objekten
3. Schutzzone mit ensemblebedeutsamen Objekten
4. Ortsbildzone
5. Schutzzone Weilburgareal

Außerdem wird je nach Lage und Bauungsart der Gebäude zwischen 5 Typen differenziert:

- Z - Zentrumszone/städtischer Bereich
- V - Villenviertel
- W - vorstädtische Zonen/Wohnsiedlungsgebiete
- D - dörfliche Bereiche

Im Bebauungsplan werden die Schutzzonen folgendermaßen bezeichnet: W03/LE/694

Der erste Buchstabe steht für die Typisierung, die darauffolgende Zahl ist die Kategorie der Schutzzonen. Danach kommt die Abkürzung der Katastralgemeinde und eine fortlaufende Nummer.

Für die einzelnen Schutzzonenkategorien folgen dann ergänzende Bestimmungen. Davon ausgenommen ist nur die Schutzzone 1, da hier auch die Festlegungen des Bundesdenkmalamtes gelten. Für die Schutzzone 2 wird festgelegt, dass der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen unzulässig ist, ausgenommen bei positiver Stellungnahme eines Sachverständigen für Denkmalpflege. Für die Zone 3 wird spezifiziert, dass vom öffentlichen Raum einsehbare Fassaden grundsätzlich in ihrer Erscheinungsform zu erhalten sind, außer die Schutzzonenkommission gibt eine abweichende Freigabe. In der Ortsbildzone, Zone 4, ist die maximale Kubatur über Niveau auf 80% des Werts aus den Bebauungsplanfestlegungen begrenzt. Für

1 III. Abschnitt, Bebauungsvorschriften Baden, S. 6.

die Schutzzone Weilburgareal wird verfügt, dass bestehende Reste der ehemaligen Weilburg sowie die Infrastruktur des Parks zu erhalten sind.

### 2. Ergänzende Bebauungsvorschriften für die Schutzzonenbereiche „Zentrumszone-städtischer Bereich“, „Villenviertel“, „vorstädtische Zonen/Wohnsiedlungsgebiete“ und „dörfliche Bereiche“:

Ergänzend bzw. abweichend zu den „Allgemeinen Bebauungsvorschriften für Schutzzonen“ gelten für diese Schutzzonen folgende Bestimmungen:  
In der Plandarstellung werden die Schutzzonen mit „Z\_/\_/\_/\_/\_“ „V\_/\_/\_/\_/\_“ „W\_/\_/\_/\_/\_“ oder „D\_/\_/\_/\_/\_“ gekennzeichnet, wobei der 1. Teil der Bezeichnung die Typisierung und Kategorie darstellt, der 2. Teil die Abkürzung der Katastralgemeinde und der 3. Teil eine fortlaufende Nummer:

- 2.1 „Schutzzone mit Objekten unter Denkmalschutz“ (Plandarstellung „Z01/\_/\_/\_/\_“ „V01/\_/\_/\_/\_“ „W01/\_/\_/\_/\_“ oder „D01/\_/\_/\_/\_“):  
Schutzzonengutachten oder Zustimmung des Bundesdenkmalamtes.  
Abweichende Festlegungen des Bundesdenkmalamtes möglich.
- 2.2 „Schutzzone mit schutzwürdigen Objekten“ (Plandarstellung „Z02/\_/\_/\_/\_“ „V02/\_/\_/\_/\_“ „W02/\_/\_/\_/\_“ oder „D02/\_/\_/\_/\_“):  
Schutzzonengutachten oder positive Stellungnahme eines Sachverständigen für Denkmalpflege.  
Der Abbruch von Gebäuden (-teilen) ist unzulässig, ausgenommen bei positiver Stellungnahme eines Sachverständigen für Denkmalpflege.
- 2.3 „Schutzzone mit ensemblebedeutsamen Objekten“ (in der Plandarstellung mit „Z03/\_/\_/\_/\_“ „V03/\_/\_/\_/\_“ „W03/\_/\_/\_/\_“ oder „D03/\_/\_/\_/\_“ gekennzeichnet):  
Schutzzonengutachten möglich.  
Vom öffentlichen Raum einsehbare Fassaden sind grundsätzlich in ihrer Erscheinungsform zu erhalten. Hiervon kann nur bei Freigabe durch die Schutzzonenkommission abgewichen werden. In diesem Fall sind die Bestimmungen gemäß Punkt 2.4 „Ortsbildzone“ sinngemäß anzuwenden.
- 2.4 „Ortsbildzone“ (in der Plandarstellung mit „Z04/\_/\_/\_/\_“ „V04/\_/\_/\_/\_“ „W04/\_/\_/\_/\_“ oder „D04/\_/\_/\_/\_“ gekennzeichnet):  
Schutzzonengutachten möglich. Die maximale Kubatur über Niveau wird auf 80 % des sich aus den Bebauungsplanfestlegungen ergebenden Werts beschränkt. Ausgenommen davon sind Bauplätze mit einer Fläche kleiner/gleich 600 m<sup>2</sup> bzw. sämtliche Ortsbildzonen des Schutzzonenbereichs „Zentrum“ („Z04/\_/\_/\_/\_“). Diese Kubaturbeschränkung gilt weiters nicht bei Wiederherstellung des Bestandes nach Zerstörung durch Elementarereignisse (Brand, Blitzschlag u. dgl.).
- 2.5 „Schutzzone Weilburgareal“ (in der Plandarstellung mit „Z05/\_/\_/\_/\_“ „V05/\_/\_/\_/\_“ „W05/\_/\_/\_/\_“ oder „D05/\_/\_/\_/\_“ gekennzeichnet):  
Schutzzonengutachten oder Stellungnahme eines Sachverständigen für Denkmalpflege möglich. Bestehende Reste der ehemaligen Weilburg sowie auch die Infrastruktur des Parks sind zu erhalten.
- 2.6 höchster Punkt des Bauwerkes:  
Innerhalb der Schutzzonen darf kein Punkt eines Bauwerkes mehr als die Bebauungshöhe + 3,5 Meter (im Schutzzonenbereich Zentrum + 4,0 Meter, siehe nachstehende Abbildungen) über dem lotrecht darunterliegenden Bezugsniveau liegen. Davon ausgenommen sind Bauteile gemäß §53 Abs. 5 der NÖ Bauordnung 2014.

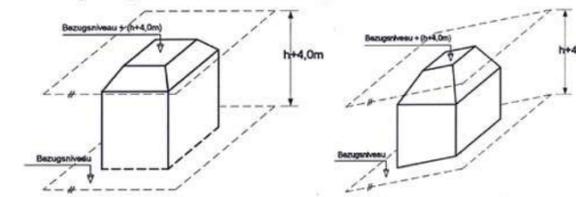


Abb. 3

Abb. 4

Abb. 165: Bebauungsvorschriften Baden, S. 6.

Seite 6

Diese Höhenbegrenzung sowie die verordnete Bauklasse bzw. zulässige Absoluthöhe kann in Schutz-zonen bei positivem Schutz-zonengutachten in Ausnahmefällen überschritten werden.

**3. Allgemeine Bebauungsvorschriften für den Schutzzonenbereich „Zentrum“ (umfasst die Teilbereiche Zentrum/Mitte, Zentrum/West, Zentrum/Nord und Zentrum/Ost):**

Ergänzend bzw. abweichend zu den „Allgemeinen Bebauungsvorschriften für Schutz-zonen“ gelten für die Schutz-zonen „Zentrum“ folgende Bestimmungen:

- 3.1 Fassaden:  
Fassadenverkleidungen (z.B. aus Kleinplatten, Kunststoff, Glas, Metall, etc.) sind unzulässig. Ausnahmen hiervon können genehmigt werden, sofern sich diese in das Gesamtbild harmo-nisch einfügen.  
Die Fassadenfarben sind im Kontext zum Gebäude so zu wählen, dass ein harmonisches Gesamtbild gewährleistet ist.  
Die Verwendung von Feuermauern als Werbefläche ist nicht gestattet.
- 3.2 Fenster, Türen und Tore:  
Verspiegeltes sowie getöntes Glas ist mit Ausnahme einer besonderen nutzungsbedingten Notwendigkeit (z.B. Milchglas bei Arztpraxen) unzulässig. Der Einbau von Ventilatoren und Klimaanlage innerhalb der Fensterflächen von Hauptfenstern ist grundsätzlich unzulässig. Schaufenster und Geschäftsportale haben in einer dem charakteristischen Stadtbild, dem Gebäude und seiner Umgebung entsprechenden Art und Proportion ausgebildet zu sein. Die Dimensionierung der Fensterflächen hat derart zu erfolgen, dass die tragende Funktion der Außenmauern jedenfalls klar erkennbar bleibt.
- 3.3 Dächer:  
Zur Dacheindeckung sind gebrannte Ziegel, Schindeln oder ähnliche kleinformatige Materia-lien zu verwenden. Davon abweichende Deckungsmaterialien sind zulässig, sofern sich diese in das Ortsbild harmonisch einfügen.  
Dachaufbauten inklusive Dachgauben sind nur in solcher Art, Zahl und Größe zulässig, dass weder das Gesamtbild des Objekts, die Form des Daches noch die Dachlandschaft negativ beeinflusst wird. Für die Anordnung von Dachflächenfenster gelten diese Bestimmungen sinn-gemäß.
- 3.4 Ausbau von Geschäftslokalen:  
Zu-, Um- und Neubauten von Geschäftsportalen sind derart auszuführen, dass der Charakter des Erdgeschoßes gewahrt bleibt und die Einheit des Bauwerkes nicht zerstört wird. Geschäftslokale in den Obergeschoßen dürfen nur dann eingerichtet werden, wenn sie den ursprünglichen äußeren Gesamteindruck des Hauses nicht negativ beeinflussen.
- 3.5 Erhaltenswürdige Innenhöfe:  
Das charakteristische Gepräge von in der Schutzzone liegenden Höfen ist zu erhalten. Arka-den, Lauben, Treppen, Überdachungen, Tore, Einfahrten und Brunnen sowie andere bau-künstlerische oder handwerklich wertvolle Bauteile dürfen durch Zu-, Um- oder Neubauten in ihrer Wirkung nicht beeinträchtigt werden. Die Anordnung von Kfz-Stellplätzen in erhaltens-werten Innenhöfen und Vorgärten ist nicht gestattet.
- 3.6 Scharigärten:  
Scharigärten sind grundsätzlich ohne Einfriedung sowie innerhalb der Fußgängerzone ohne Podeste herzustellen, Ausnahmen davon können nur nach positivem Schutz-zonengutachten genehmigt werden.

Zusätzlich zu bzw. abweichend von den übrigen Bestimmungen des Schutzzonenbereichs „Zentrum“ gelten für nachfolgende der Schutzzone „Zentrum“ innen liegende Schutz-zonen folgende Bestimmung-en:

**Allgemeine Bebauungsvorschriften für den Schutzzonenbe-reich „Zentrum“<sup>1</sup>**

Zusätzlich zu den bisherigen Bestimmungen gibt es für gewisse spezifische Schutz-zonen weitere Festlegungen. Zu diesen Zonen zählen die Schutz-zonenbereiche „Zentrum“ (Zentrum/Mitte, Zentrum/West, Zentrum/Nord, Zentrum/Ost) und „Gutenbrun-ner Park I und II“. Bis vor Kurzem gab es auch für Schutz-zonen-bereiche der Andreas-Hofer-Zeile und die Katastralgemeinden Mitterberg und Rauhenstein zusätzliche Bestimmungen zu den Dächern und Dachlandschaften, die jedoch bei der letzten No-vellierung der Verordnung im September 2020 gestrichen wur-den.

Zu diesen zusätzlichen Bestimmungen im Schutzzonenbereich „Zentrum“ zählen Vorgaben bezüglich der Fassaden, Öffnun-gen, Dächer, Geschäftslokale, Innenhöfe und Scharigärten. Dazu gehört z.B. das Verbot von Fassadenverkleidungen und verspiegelten oder getöntem Glas. Aber natürlich kann es auch hier in begründeten Fällen Ausnahmen geben.

**Allgemeine Bebauungsvorschriften für den Schutzzonenbe-reich Zentrum betreffen:**

- Fassaden
- Fenster, Türen und Tore
- Dächer
- Ausbau von Geschäftslokalen
- Erhaltungswürdige Innenhöfe
- Scharigärten

**Zusätzliche Bestimmungen für bestimmte Schutz-zonen betref-fen:**

**Schutzzone Gutenbrunnerpark I (GI/\_\_\_/\_\_\_):**

- zulässige Gebäudehöhe
- Gebäudeöffnungen

**Schutzzone Gutenbrunnerpark II (GII/\_\_\_/\_\_\_):**

- Gebäudeöffnungen
- Einfriedungen

- 3.7 **Schutzzone „Gutenbrunner Park I“: (GI/\_\_\_/\_\_\_):**  
Gutenbrunner Straße 14 und Schlossergäßchen 2 bis 14:
- 3.7.1 zulässige Gebäudehöhe:  
Auf den innerhalb der Schutzzone liegenden Grundstücken Nr. Bfl. .714, .716, .719, .722, .727 und .728 – alle KG Baden – ist die Errichtung nur jener Gebäude gestattet, dessen höchster Punkt des Daches maximal 3 m über der zulässigen Gebäudehöhe zu liegen kommt.
- 3.7.2 Gebäudeöffnungen:  
Öffnungen (Fenster, Türen, etc.) in zum Park gerichteten Gebäude(-teilen) sowie Dachgauben und Dachflächenfenster in Richtung Park sind unzulässig.
- 3.8 **Schutzzone „Gutenbrunner Park II“: (GII/\_\_\_/\_\_\_):**  
Rollettgasse 3-11, Schlossergäßchen 16 und Pelzgasse 4-12
- 3.8.1 Gebäudeöffnungen:  
Öffnungen (Fenster, Türen, etc.) in zum Park gerichteten Gebäude(-teilen) sowie Dachgauben und Dachflächenfenster in Richtung Park sind erst ab einem Abstand von 5 m von der parkseitigen Grundstücksgrenze zulässig.
- 3.8.2 Einfriedungen:  
Gegen den Park hin sind Einfriedungen jedenfalls herzustellen. Diese sind als Bruchstein-mauer mit regionstypischen Gesteinsarten in einer Höhe von 3 m auszuführen.

Abb. 167: Bebauungsvor-schriften Baden, S. 8.

Abb. 166: Bebauungsvor-schriften Baden, S. 7.

Seite 7

## SCHUTZZONEN UM DIE UND IN DER GERMERGASSE

Fast die gesamte Bebauung entlang der Germergasse befindet sich in geschützten Zonen. Lediglich der Melkerkeller (Germergasse Nr. 79) und die Reihenhausanlage zwischen Hausnummer 54 und 62 wurden vom Ortsbildschutz ausgenommen.

Insgesamt berühren 35 Schutzzonen die Germergasse. Sie gehören zwei verschiedenen Typen an. Die 17 im Norden liegenden Zonen sind vom Typ V, Villenviertel, die 17 im Süden liegenden vom Typ W, vorstädtische Zonen/Wohnsiedlungsgebiete. Das Gebiet des Malcherhofes am Beginn der Germergasse gehört ebenfalls zum Typ W. Es gibt keine Zonen des Typs D, dörfliche Bereiche, in der Gegend. Zonen des Typs Z, Zentrumszone/Städtischer Bereich, gibt es ab den Straßen Kaiser Franz-Ring und Erzherzog Wilhelm-Ring, nicht jedoch entlang der Germergasse. Diese Unterscheidung nach Typen folgt damit in etwa den Grenzen der Katastralgemeinden.

Die Zonen entlang der Germergasse gehören den Kategorien 2 bis 4 an. Dabei sind 13 Zonen der Kategorie 2, 7 der Kategorie 3 und 15 der Kategorie 4 zugeordnet. Gebäude in der Nähe der Germergasse, die der Kategorie 1 angehören und dementsprechend auch unter Denkmalschutz stehen, sind die Evangelische Kirche mit dem Pfarrhof am Erzherzog Wilhelm-Ring 52-54 und die Winzergenossenschaft in der Wienerstraße 37.

Kategorisierung:

1. Schutzzone mit Objekten unter Denkmalschutz
2. Schutzzone mit schutzwürdigen Objekten
3. Schutzzone mit ensemblebedeutsamen Objekten
4. Ortsbildzone

Typisierung:

- Z - Zentrumszone/städtischer Bereich
- V - Villenviertel
- W - vorstädtische Zonen/Wohnsiedlungsgebiete
- D - dörfliche Bereiche



### Schutzzonen Germergasse 34-46

Zwischen Germergasse Nr. 34 bis 46 gibt es sieben Häuser in fünf verschiedenen Schutzzonen. Alle Zonen sind dem Typ W, vorstädtische Zonen/Wohnsiedlungsgebiete, zugeordnet.

Das Eckhaus Germergasse 34/Neumistergasse 46 ist das einzige Haus, das in einer Zone der Kategorie 4 steht. Zu der Zone W04/LE/691 gehören außerdem noch die Adressen Neumistergasse 40 und 44 sowie Franz Schwabl-Gasse 31 und 33.

Die Häuser Germergasse Nr. 36, 40, 42 und 44 gehören alle der Schutzzonenkategorie 3 an. Die Häuser 40-44 bilden zusammen die Zone W03/LE/694. Nr. 36 ist eine eigene Zone mit der Bezeichnung Zone W03/LE/692.

Die Häuser Germergasse 38 und 46 gehören beide zur Kategorie 2. Sie bilden ebenfalls jeweils eine eigene Zone mit den Bezeichnungen Zone W02/LE/693 (Germergasse 38) und Zone W02/LE/695 (Germergasse 46).



Abb. 169: Panoramafoto 1, Germergasse 34-46.



Abb. 170: Panoramafoto 2, Germergasse 34-46.

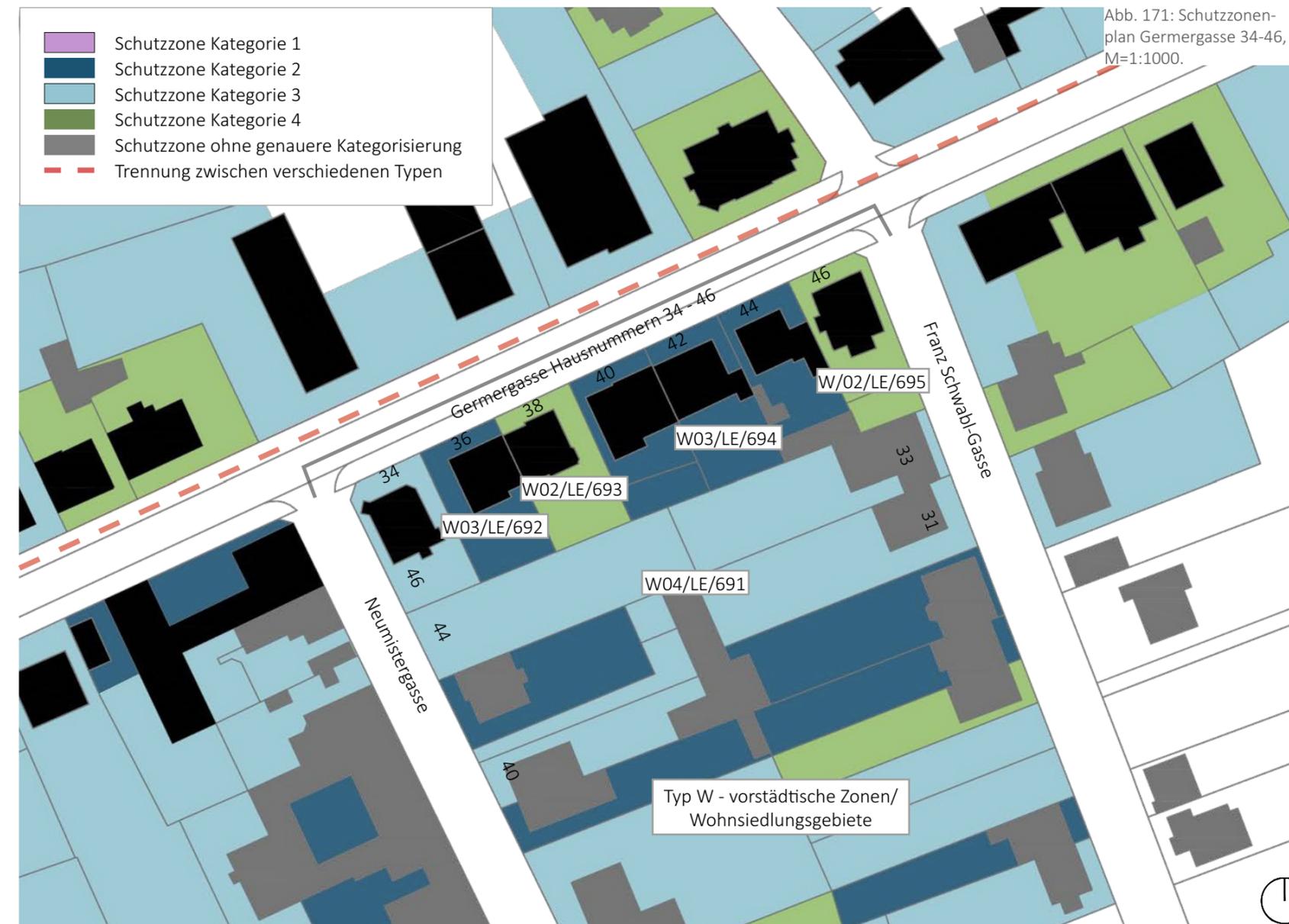




Abb. 172: Germergasse 34.



Abb. 173: Einreichplan Germergasse 34, 22.2.1901.

## Gebäudeanalyse

### Germergasse 34/Neumistergasse 46

#### Daten<sup>1</sup>

Bauphase: Bauphase 3 - Gründerzeit II - 1889-1918  
 Schutzzone: W04/LE/691  
 Architekt: Stadtbaumeister Adolf Foller  
 Erbauung: 1901 (Datum des Einreichplans)  
 Umbauten: 1903 und 1908 Anschluss Wasser und Kanal  
 1927 Umbau und Aufstockung des Erker  
 Dachausbau: Ja  
 Zustand: historischer Zustand stark verändert, unter anderem: Fenster, Fassade, Eckrisalit verändert

#### Beschreibung

Das Gebäude Germergasse 34 ist im Gegensatz zu den anderen Häusern des Häuserblocks ein Mehrparteienhaus. Es beherbergte ursprünglich das Gasthaus Josef Gassler. Jetzt befinden sich hier mehrere Wohnungen sowie eine Augenarztpraxis.

Das Gebäude ist relativ groß, freistehend und mit einem Satteldach versehen. Die Fassade zur Germergasse ist giebelständig, hat zwei Fensterachsen und drei Geschoße. In Richtung der Kreuzung Germergasse/Neumistergasse steht ein stark hervortretender Eckrisalit. Die Kanten des Hauses sind mit Steinimitationen akzentuiert.

Die Grundstruktur des Hauses stammt aus der Erbauungszeit. Im Laufe der Jahrzehnte wurden jedoch zahlreiche Veränderungen durchgeführt. Dies betrifft unter anderem die Fenster, den Eckrisalits und die Fassadengestaltung ganz allgemein. Diese Veränderungen dürften auch der Grund für die Zuordnung des Hauses in die Schutzzonekategorie 4 sein.

<sup>1</sup> Bauakt Germergasse 34, Baubehörde Baden.

### Germergasse 36

#### Daten<sup>1</sup>

Bauphase: Bauphase 3 - Gründerzeit II - 1889-1918  
 Schutzzone: W03/LE/692  
 Architekt: Bauführer Johann Stubner  
 Erbauung: 1901 (Datum des Einreichplans)  
 Umbauten: 1903 Anschluss an Wasser und Kanal  
 2000-2002 Sanierung (Innenumbau, Fenstertausch, Dachgeschoßausbau, Einbau einer Gaszentralheizung)  
 Dachausbau: Ja  
 Zustand: guter baulicher Zustand, Fassadenstück bei der letzten Sanierung wieder hergestellt

#### Beschreibung

Das Gebäude Germergasse 36 ist mit Nummer 38 in gekuppelter Bauweise verbunden. Das Gebäude ist dreigeschoßig und hat straßenseitig vier Fensterachsen, wobei die linken zwei Achsen traufständig und die rechten zwei Fensterachsen giebelständig sind. Das Dachgeschoß wurde nachträglich ausgebaut und mit Dachflächenfenstern und einer Gaube versehen. Das Untergeschoß ist straßenseitig halb unter der Erde.

Die Fassade wird durch ein Kordongesims zwischen Unter- und Obergeschoß, ein Abschlussgesims sowie lisenenartige Putzstreifen an den Gebäudekanten gegliedert. Die Fenster sind eingefasst und mit geraden Giebeln versehen. Die Fenster im Giebfeld sind gekuppelt. Der Fassadenstück entspricht nicht dem Original, er wurde bei der letzten Sanierung wieder hergestellt.

<sup>1</sup> Bauakt Germergasse 36, Baubehörde Baden.



Abb. 174: Germergasse 36.

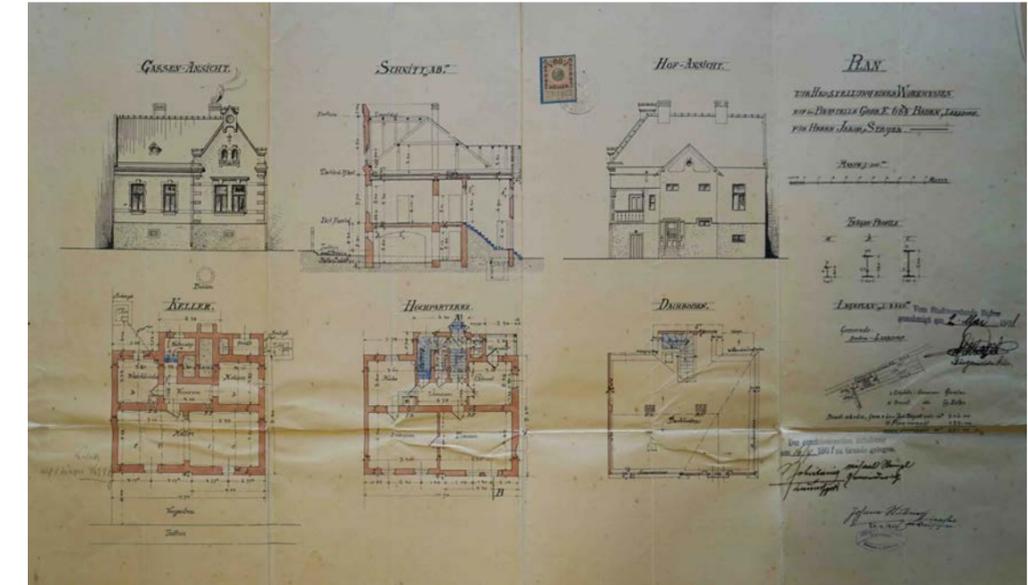


Abb. 175: Einreichplan Germergasse 36, 25.1.1901.



Abb. 176: Germergasse 38.

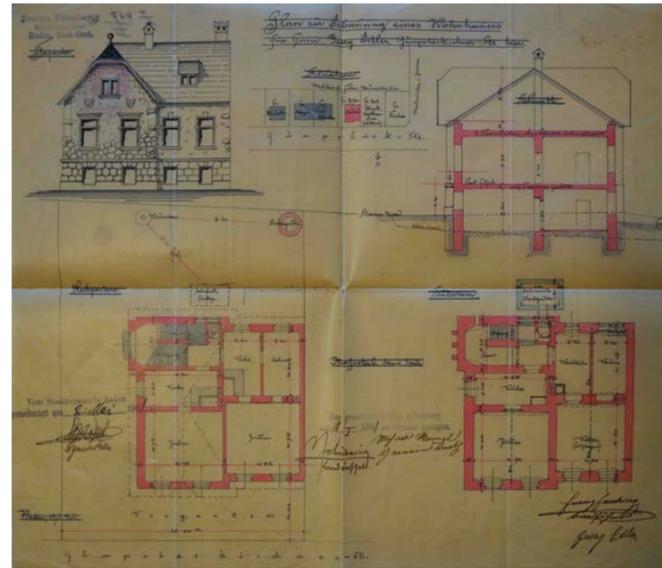


Abb. 177: Einreichplan Germergasse 38, 2.5.1901.

## Germergasse 38

### Daten<sup>1</sup>

Bauphase: Bauphase 3 - Gründerzeit II - 1889-1918  
Schutzzone: W02/LE/693  
Architekt: Bauführer Franz Fasching  
Erbauung: 1901 (Datum des Einreichplans)  
Umbauten: 1903 und 1908 Anschluss Wasser und Kanal  
1976 Umbau Dachgeschoß und Planung Garage  
2002 Erneuerung der Heizungsanlage  
2009 Fenstersanierung

Dachausbau: ja  
Zustand: guter baulicher Zustand

### Beschreibung

Das Gebäude Germergasse 38 ist mit Nummer 36 in gekuppelter Bauweise verbunden und zu diesem gespiegelt. Die rechten zwei Fensterachsen sind traufständig und in der selben Ebene wie die Fassade des Nachbarhauses. Die linken zwei Fensterachsen sind giebelständig, wobei es sich hier um ein Krüppelwalmdach handelt, und springen risalitartig vor. Das Gebäude ist dreigeschösig mit einem ausgebauten Dachgeschoß und einem halb eingegrabenen Kellergeschoß.

Der Eingang befindet sich an der Seitenfassade in einem kleinen Vorbau mit Vordach, am Zwischenpodest zwischen Keller- und Hauptgeschoß.

Die Fassadengestaltung ist bis auf die Färbung original. Die Wandfläche ist dunkelgrau, die aus der Wand hervortretenden Elemente sind weiß. Die Fassade wird durch ein Gurtgesims, Lisenen, einen horizontalen Putzstreifen anstatt des Abschlussgesimses sowie einer abgetreppten Putzeinfassung im Giebfeld gegliedert. Im Untergeschoß gibt es eine Quadrierung. Über dem Mittelgesims bis zu den Fenstern wird ein unregelmäßiges Steinmauerwerk initiiert. Die Lisenen werden immer wieder durch sandsteinfarbige Natursteinimitationen unterbrochen.

<sup>1</sup> Bauakt Germergasse 38, Baubehörde Baden.

## Germergasse 40

### Daten<sup>1</sup>

Bauphase: Bauphase 3 - Gründerzeit II - 1889-1918  
Schutzzone: W03/LE/694  
Architekt: Hugo Zimmermann  
Erbauung: 1898 (Datum des Einreichplans)  
Umbauten: 1903 Anschluss an das Regenwassernetz  
1913 Zubau Veranda  
1933 Innenumbau  
1939 Fassadengestaltung  
1959 Renovierung Fassade  
1959 Fassadensanierung  
1973 Anschluss an den Regenabwasserkanal  
2018-19 Sanierung und Umbau

Dachausbau: nein  
Zustand: Vor dem letzten Umbau renovierungsbedürftig, Feuchtigkeit vor allem im Untergeschoß

### Beschreibung

Das Haus Germergasse 40 wurde in gekuppelter Bauweise errichtet. Seine östliche Seite ist an das Gebäude Germergasse 42 angebaut. Das Untergeschoß ist straßenseitig halb eingegraben. Der Eingang befindet sich auf der freistehenden Seitenfassade auf Höhe des Zwischenpodestes der innenliegenden Stiege zwischen Unter- und Obergeschoß.

Die historische Stuckverzierungen der Fassade wurde in der Nachkriegszeit abgeschlagen. Lediglich die Gesimse sowie die vertikale Gliederung mittels flacher Pilaster sind erhalten. Das Untergeschoß ist mit Eternitplatten verkleidet.

Straßenseitig gibt es drei Fensterachsen auf der linken Seite der Fassade. Der Fassadenrücksprung rechts bleibt fensterlos. Hier befand sich ursprünglich eine Mauernische.

<sup>1</sup> Bauakt Germergasse 40, Baubehörde Baden.



Abb. 178: Germergasse 40.

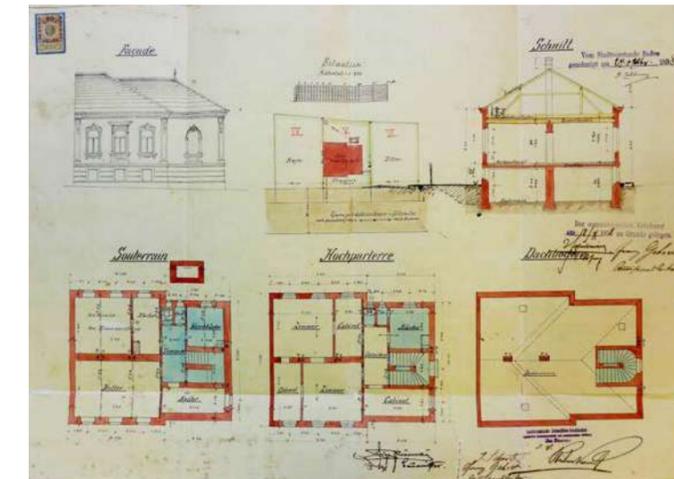


Abb. 179: Einreichplan Germergasse 40, 1898.

Abb. 180: Gemergasse 42.

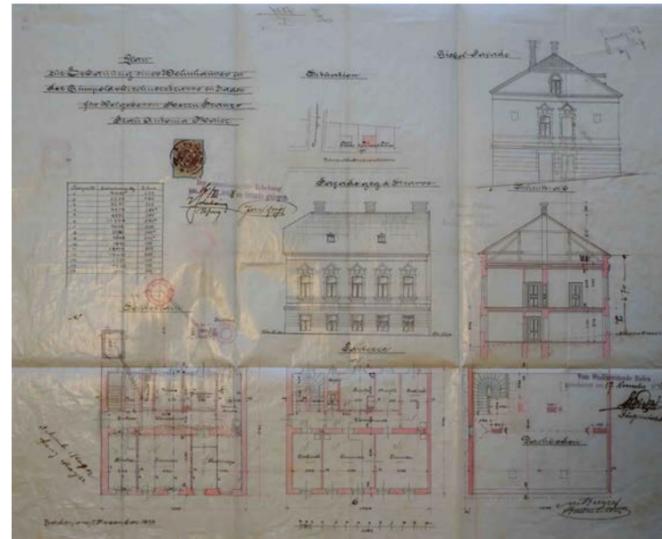


Abb. 181: Einreichplan des Gebäudes Germergasse 42 vom 7.11.1898.

## Germergasse 42

### Daten<sup>1</sup>

Bauphase: Bauphase 3 - Gründerzeit II - 1889-1918  
 Schutzzone: W03/LE/694  
 Architekt: Baumeister Anton Breyer  
 Erbauung: 1901 (Datum des Einreichplans)  
 Umbauten: 1903 und 1908 Anschluss Wasser und Kanal  
 1918 Planung Ziegen- und Hühnerstalls  
 1960er Jahre Anbau Schupfen (Garage)  
 1999-2006 Dachausbau  
 2019 Dachsanierung  
 2016- jetzt Sanierung und Umbau  
 Dachausbau: ja  
 Zustand: guter baulicher Zustand, Fassadenstuck original, Färbelung verändert

### Beschreibung

Das Gebäude Germergasse 42 ist in gekuppelter Bauweise mit Haus Nummer 40 errichtet. Es hat straßenseitig fünf Fensterachsen und ist dreigeschoßig mit einem straßenseitig halb eingegrabenen Kellergeschoß und einem ausgebauten Dachgeschoß. Das Dach ist ein Krüppelwalmdach mit dem Giebfeld an der Seitenfassade, Gaube und Dachflächenfenstern. Die Seitenfassade ist zweiachsig, wobei die rechte Öffnung lediglich eine Nische ist. Der Eingang befindet sich an dieser Seite im Untergeschoß.

Die Fenster sind gerade eingefasst und im Hauptgeschoß mit Schlussstein und darüberliegendem geschultertem Dreiecksgiebel versehen. Das Gurtgesims, das Gesims auf Höhe der Fenstergiebel und das Abschlussgesims erzeugen eine starke horizontale Gliederung.

<sup>1</sup> Bauakt Germergasse 42, Baubehörde Baden.

## Germergasse 44

### Daten<sup>1</sup>

Bauphase: Bauphase 3 - Gründerzeit II - 1889-1918  
 Schutzzone: W03/LE/694  
 Architekt: -  
 Erbauung: 1899 (Datum des Einreichplans)  
 Umbauten: 1960er Jahre Zubau Garage mit darüberliegendem Raum an östlicher Grundgrenze  
 2004 Generalsanierung inkl. Fassadengestaltung  
 2019/20 Umbau im Inneren  
 Dachausbau: ja  
 Zustand: guter baulicher Zustand, Grundform des Hauses durch Umbauten und Zubauten stark verändert, kein historischer Stuck vorhanden

### Beschreibung

Das Haus Germergasse 44 ist freistehend. Der Hauptbaukörper hat drei Fensterachsen und ist dreigeschoßig, mit einem straßenseitig halb eingegrabenen Untergeschoß und einem ausgebauten Dachgeschoß. Das Krüppelwalmdach ist straßenseitig traufständig und hat zur Straße hin zwei große Gaupen, die sich jeweils über die äußeren Fensterachsen und den Achsenzwischenraum zur mittleren Achse hin erstrecken. An der linken Seite des Gebäudes gibt es einen kubischen Anbau mit Flachdach, der sich bis zur Grundstücksgrenze erstreckt. Der Zubau ist zweigeschoßig, wobei sich im Untergeschoß eine Garage befindet. Das Obergeschoß verfügt über eine Fensterachse mit einem ca. quadratischen Fenster.

Horizontal wird der ältere Hauptbaukörper von einem Gurt- und einem Abschlussgesims strukturiert. Um die Fenster im Hauptgeschoß sowie unter den Fenstern bis zum Mittelgesims gibt es einen Rücksprung im Putz. Hier befand sich der ursprüngliche Fassadenstuck. Der Zubau ist eine Ergänzung der Nachkriegszeit.

<sup>1</sup> Information der Eigentümer.



Abb. 182: Germergasse 44.

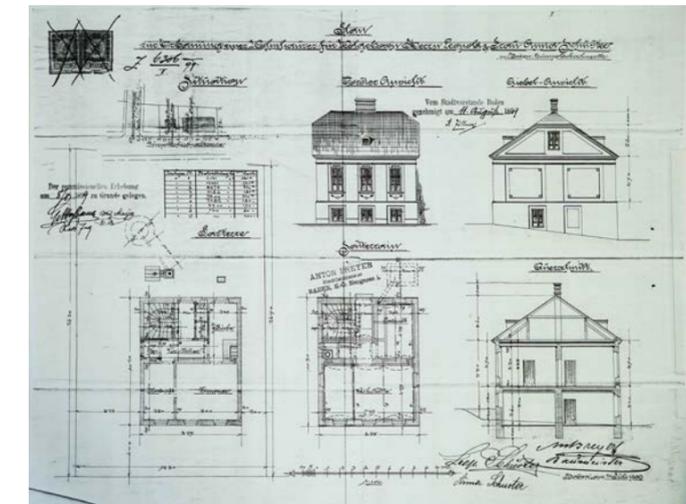


Abb. 183: Einreichplan Germergasse 44, 1899.



Abb. 184: Germergasse 46.

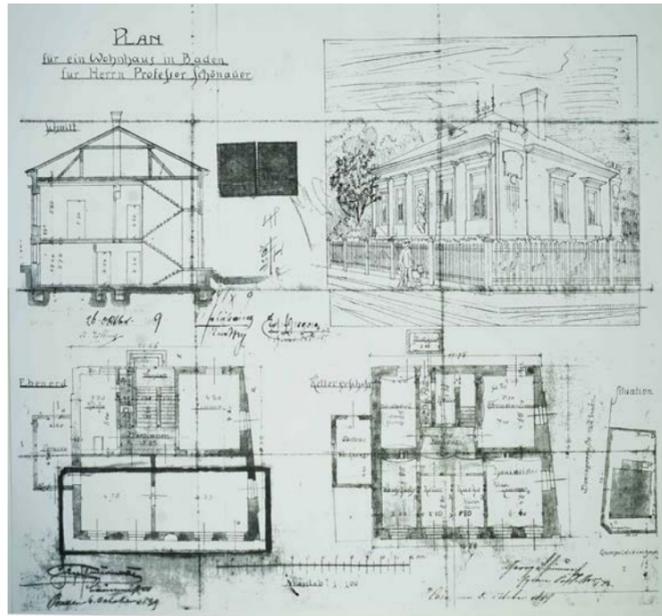


Abb. 185: Einreichplan Germergasse 46, 1899.

## Germergasse 46/Franz Schwabl-Gasse

### Daten<sup>1</sup>

Bauphase: Bauphase 3 - Gründerzeit II - 1889-1918  
 Schutzzone: W/02/LE/695  
 Architekt: Georg Schruppf  
 Erbauung: 1899 (Datum des Einreichplans)  
 Umbauten: 1992 Sanierung und Trockenlegung  
 Dachausbau: Ja  
 Zustand: guter baulicher Zustand, Fassade original erhalten

### Beschreibung

Das Eckhaus Germergasse/Franz Schwabl-Gasse ist ein frei stehendes Gebäude mit zwei Schauseiten. Das Gebäude ist dreigeschoßig mit einem halb eingegrabenen Untergeschoß, einem Hauptgeschoß und einem ausgebauten Dachgeschoß.

Die Fassade zur Franz Schwabl-Gasse erstreckt sich über fünf Fensterachsen, wobei sich in der Mittelachse statt eines Fensters eine Rundbogennische befindet. Die der Germergasse zugewandte Fassade verfügt über zwei Fensterachsen. Zwischen diesen Achsen ist ein kubisch/florales Stuckornament angebracht. Die äußeren Wandflächen sind durch die Dachhaut nach oben bis über die Traufe gezogen, mit einer bogenförmigen Abdeckung versehen und von einer vasenartigen Form bekrönt. Auch hier ist auf jeder Seite ein geradliniges Ornament angebracht. Die Fenster des Hauptgeschoßes sind original erhalten und mit einfachen geraden Putzfaschen, vertikalen Kanneluren im oberen Bereich seitlich der Fenster und geraden Verdachungen ausgeführt.

Der Stuck entspricht in etwa der Darstellung im Einreichplan und dürfte demnach original sein. Die Gestaltung des Dekors verweist auf den Jugendstil.

<sup>1</sup> Information der Eigentümer.

## SCHUTZZONENRESÜMEE

Die sieben eben analysierten Gebäude des Häuserblocks Germergasse 34-46 haben zahlreiche Gemeinsamkeiten. Alle Grundstücke wurden 1898 gleichzeitig parzelliert (Plan gezeichnet im April 1897, Abb. 111) und in den darauffolgenden Jahren bebaut. Sie entstanden also alle ungefähr im gleichen Zeitraum.

Alle Häuser haben einen schmalen Vorgarten zur Straße hin. Bei den Eckhäusern ziehen sich die Vorgärten um die Häuser, der Straße entlang. Die eigentlichen Gärten sind alle hinter den Gebäuden, nach Südosten orientiert. Die Eingänge befinden sich immer an den Seitenfassaden, nicht an den der Germergasse zugewandten Fassaden.

Die Gebäude sind entweder in gekuppelter (vier Häuser) oder offener (drei Häuser) Bauweise gebaut. Größenmäßig sind sie sich relativ ähnlich, nur Haus Nummer 34 ist hier die Ausnahme. Haus Nummer 34 ist ein Mehrparteienhaus mit verschiedenen Wohn- und Eigentumseinheiten. Alle anderen Häuser werden als Einfamilienhäuser bewohnt. Dies war jedoch nicht immer so. Ursprünglich lebten in allen Häusern die Eigentümer im Hauptgeschoß, der Beletage, und die Angestellten im Untergeschoß. Später wurden die verschiedenen Wohneinheiten vermietet. In den Häusern Nummer 40 und 42 kann man diese Trennung in Wohneinheiten im Innenraum, aber auch im Grundriss noch gut nachvollziehen.

Was die Erhaltung originaler Bausubstanz betrifft, stechen die Häuser Nummer 38 und 46 hervor. Beide Häuser und vor allem auch der Baudekor, der Stuck der Außenfassaden, sind sehr gut erhalten. Baudirektor Michael Madreiter erklärte, dass die „offenbar originale Fassadengliederung [...], auch wenn vielleicht die Fassadenfärbung nicht ganz denkmalgerecht ist“<sup>1</sup>, die Gebäude schutzzonenwürdig oder denkmalwertig macht. Deshalb wurden diese beiden Häuser der Schutzzonen-Kategorie zwei zugeordnet.

<sup>1</sup> M. Madreiter, 21.2.2020.

Das Gegenbeispiel ist das Gebäude Germergasse 34. Hier ist keine originale Bausubstanz erkennbar. Laut Madreiter ist es „eine Vierer-Zone, weil das schlicht und ergreifend überhaupt keine historische Relevanz hat.“<sup>2</sup>

Zwischen diesen zwei Möglichkeiten liegen die Häuser Nummer 36, 40, 42 und 44. Sie befinden sich alle in der Schutzzonenkategorie drei. Bei allen ist die historische Kubatur mehr oder weniger original erhalten, die Fassadengestaltung jedoch nicht. Bei dem Gebäude Nummer 40 ist zum Beispiel kein originaler Fassadenschmuck erhalten und bei Haus Nummer 36 wurde dieser im Zuge der letzten Sanierung nicht ganz denkmalgerecht überarbeitet.<sup>3</sup>

Die Gebäudeanalyse hat gezeigt, dass die Unterschiede im äußeren Erscheinungsbild die Zuordnung zu der jeweiligen Schutzzonenkategorie erklären. Dies ist für Laien aber oft nicht so leicht nachvollziehbar, besonders, da es innerhalb der Kategorien auch große Unterschiede geben kann.

Ganz grundsätzlich sagt Madreiter dazu jedoch, dass alle Kategorien ähnliche Schutzziele verfolgen, besonders die Kategorien zwei und drei. So gilt etwa das Abbruchverbot der aus dem öffentlichen Raum wahrnehmbaren Bereiche und Fassadenteile in beiden Kategorien.<sup>4</sup> Egal, in welcher Kategorie sich ein Objekt also befindet, es kann über das Schutzzoneninstrument geschützt werden. Oder, um es mit den Worten von Stadtrat Hans Hornyk zu sagen: „Ich weiß was wir alles verhindert haben. Es funktioniert.“<sup>5</sup>

<sup>2</sup> M. Madreiter, 21.2.2020.

<sup>3</sup> M. Madreiter, 21.2.2020.

<sup>4</sup> M. Madreiter, 21.2.2020.

<sup>5</sup> Persönliches Gespräch mit Hans Hornyk, 16.5.2021.

## ZUSAMMENFASSUNG BADEN UND SEINE SCHUTZZONEN

---

Die Stadtgemeinde Baden blickt auf eine lange und reiche Geschichte zurück und ist stolz auf ihr historisches Erbe. Die Thermalquellen, der Weinbau sowie Kunst und Kultur in der Stadt sind sowohl für die Bewohner selbst als auch für den Tourismus sehr wichtig. Die Baukultur, geprägt durch die Biedermeierliche Innenstadt, den gründerzeitlichen Villengürtel und die planmäßig angelegten Wohngebiete des 20. Jahrhunderts (Schützenhöf, Melkergründe), ist ein essenzieller Bestandteil davon. Das Selbstbewusstsein der Stadt und der Stolz der Badner zeigt sich auch darin, dass Baden bestrebt ist, als Teil der „Great Spas of Europe“, in die Liste des UNESCO Weltkulturerbes aufgenommen zu werden.

Die Schutzzonen sind ein wichtiges Instrument für die Stadt, ihr baukulturelles Erbe zu bewahren. In etwa die Hälfte der bebaubaren Flächen in Baden liegen in Schutzzonen. Sie wurden ab 2007 laut dem Niederösterreichischen Raumordnungsgesetz über den Bebauungsplan bestimmt. Eine zusätzliche Verordnung umfasst allgemeine sowie besondere Bestimmungen für die verschiedenen Schutzzonen. Grundsätzlich werden vier Typen (Z - Zentrumszone/städtischer Bereich, V - Villenviertel, W - vorstädtische Zonen/Wohnsiedlungsgebiete, D - dörfliche Bereiche) und fünf Kategorien unterschieden:

1. Schutzzone mit Objekten unter Denkmalschutz,
2. Schutzzone mit schutzwürdigen Objekten,
3. Schutzzone mit ensemblebedeutsamen Objekten,
4. Ortsbildzone,
5. Schutzzone Weilburgareal.

Während die Typen keine Auswirkungen auf die Umsetzung haben, entscheiden die Kategorien darüber, welche Regelungen für die jeweiligen Zonen gelten. Die Analyse einiger Zonen in der Germergasse hat gezeigt, dass die Unterteilung in diese

Kategorien und die Zuordnung der verschiedenen Häuser zur jeweiligen Kategorie nachvollziehbar und sinnvoll sind.

Im allgemeinen werden die Schutzzonen von der Bevölkerung gutgeheißen und ihre Bestimmungen unterstschützt. Dies liegt auch daran, dass die Bewohner in den Entwicklungsprozess in Form eines Bürgerbeteiligungsverfahrens miteinbezogen wurden.

Nichtsdestotrotz sind die Regelungen für Laien nicht leicht zu durchschauen. Es ist auf den ersten Blick auch nicht immer nachzuvollziehen, worauf Kategoriezuordnungen basieren. Die Idee von Michael Madreiter, ein Schutzzonen-Handbuch zu erarbeiten, würde diesbezüglich sicherlich zu mehr Transparenz und Klarheit führen. Anschauliche Darstellungen und Erklärungen zum Ortsbildschutz sollten dabei nicht nur PlanerInnen und BauherrInnen, sondern allen Interessierten zur Verfügung stehen.

---

## GERMERGASSE 40

---

## DAS HAUS GERMERGASSE 40

---

Das Haus Germergasse 40 ist ein gründerzeitliches Wohnhaus, das in gekuppelter Bauweise, angrenzend an das Haus Germergasse 42, errichtet wurde. Es befindet sich in der Katastralgemeinde Leesdorf in Baden bei Wien. Das Gebäude nimmt eine

Grundfläche von 170m<sup>2</sup> ein. Die Grundstücksgröße beträgt 490m<sup>2</sup>.



Abb. 186: Straßenansicht, Germergasse 40, 2017.

**BAUGESCHICHTE**

**1898 Neubau**

Das Haus Germergasse 40 wurde 1898 von der Österreichischen Heimstätten-Gesellschaft errichtet. Die Einreichpläne

stammen von Baumeister Hugo Zimmermann (1849-1924), der viel in Baden tätig war. Der Neubau wurde am 30. Juni fertiggestellt. Die Bewilligung zur Bewohnung und Benutzung wurde am 24. Oktober 1898 erteilt. Im Bauakt wird als ursprünglicher Grundbesitzer der Badener Gymnasialprofessor Johann Schwetz, oder auch Professor Hans Schwetz angeführt.



Abb. 187: Straßenansicht nach 1898.

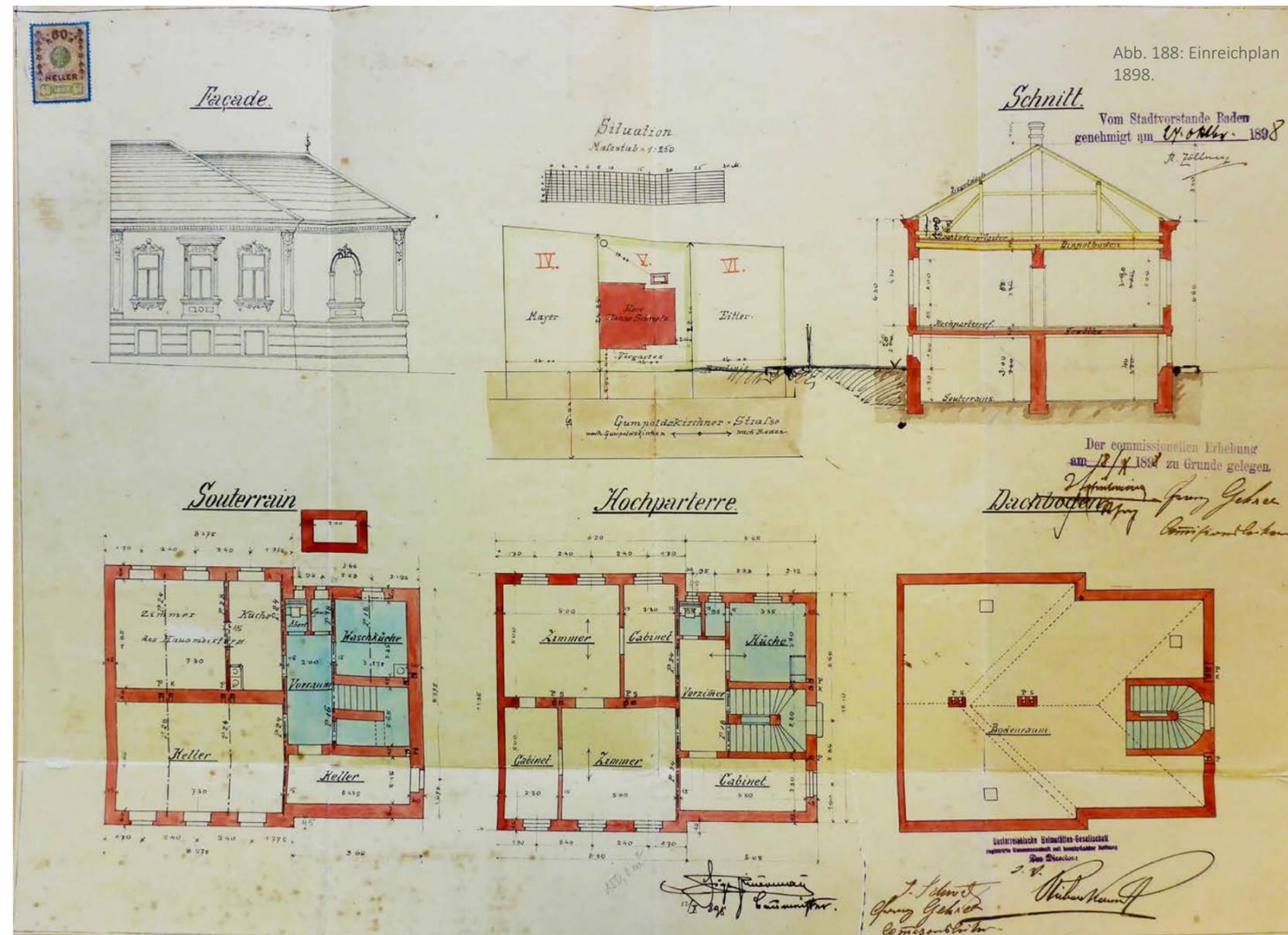


Abb. 188: Einreichplan 1898.

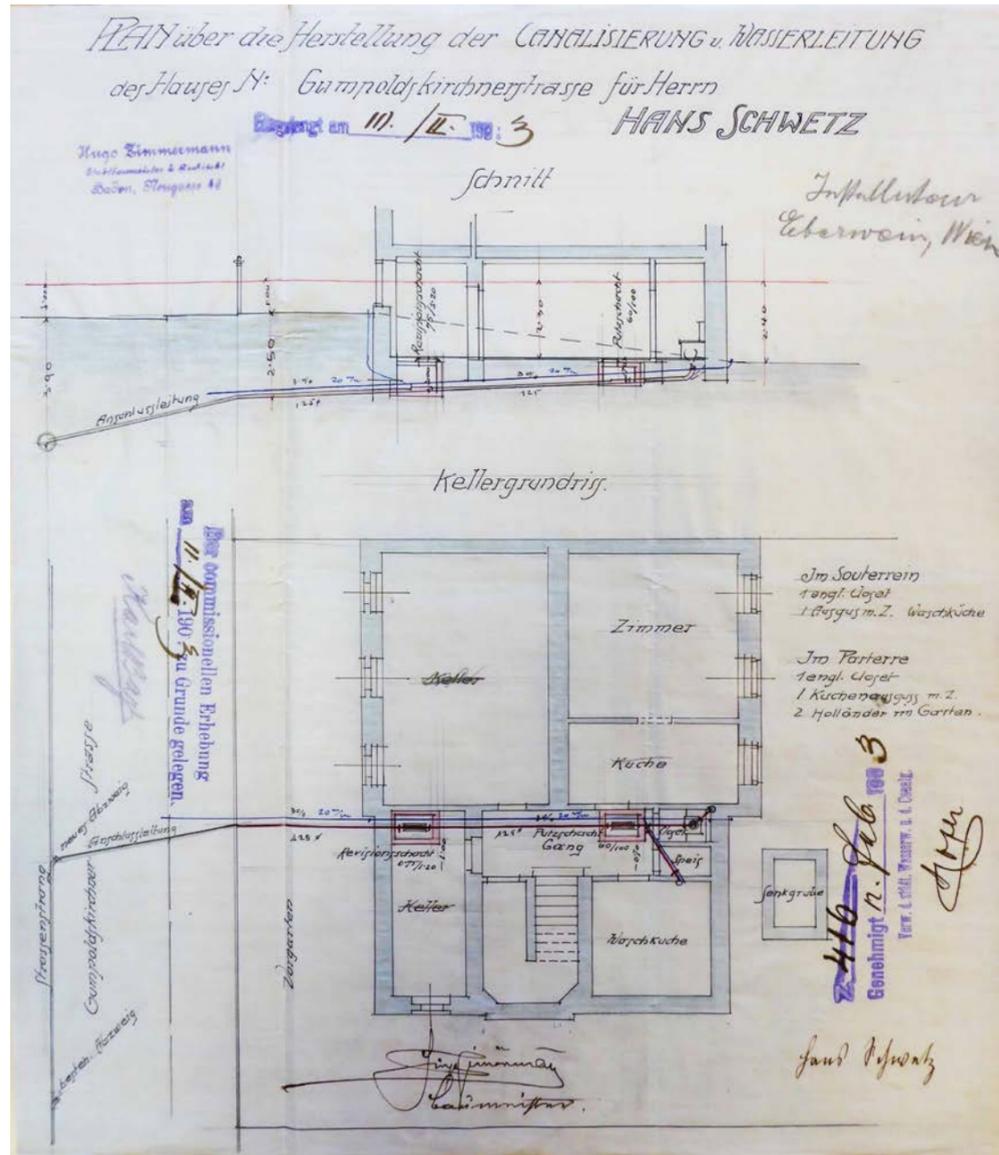


Abb. 189: Einreichplan 1903, Anschluss an Kanal und Wasserleitung.

1898 Neubau  
 1903 Anschluss an das öffentliche Kanal- und Wassersystem  
 1913 Zubau Veranda

1903 wurde das Haus an die öffentliche Kanalisation und an die Wasserleitung angeschlossen. Als Hauseigentümer ist auf den Plänen Hans Schwetz vermerkt. Planverfasser war wieder der Stadtbaumeister und Architekt Hugo Zimmermann.

1913 wurde an der Gartenseite des Hauses der Zubau einer hölzernen Veranda mit Badekammer ausgeführt. Die Baubewilligung stammt vom Oktober 1913. Der Bewohnungs- und Benützungskonsens wurde am 17. April 1914 ausgestellt. Das Haus befand sich zu dem Zeitpunkt weiterhin im Besitz von Johann Schwetz, der mittlerweile offenbar Schulrat geworden war.

#### Hugo Zimmermann (1849-1924)

Hugo Zimmermann war ein in Drahan in Mähren geborener Architekt und ab 1874 in Baden tätig. Er besuchte die technische Hochschule in Brünn und studierte bei Theophil Hansen an der Akademie der bildenden Künste in Wien. Er arbeitete für zahlreiche Architekten, unter anderem auch für Otto Wagner, bevor er sich als Architekt selbstständig machte. Als Chefarchitekt der Baden-Vöslauer Baubank fertigte er zahlreiche größere und kleinere Entwürfe von Hotels, Villen, Bädern und Stadthäusern in Baden an.<sup>1</sup> In Baden wurden unter anderem die Villen Trostgasse 5, Elisabethstraße 46 und Helenenstraße 31, 33 und 35 nach seinen Entwürfen errichtet.<sup>2</sup> Sein Wettbewerbsbeitrag für den Neubau der Trinkhalle im Kurpark in Baden schaffte es in die 2. Runde.<sup>3</sup> Er war mit der Tochter des Badener Zimmermeisters Arens verheiratet.<sup>4</sup>

1 StA B, Biografisches Archiv.  
 2 Nezval 2008, S. 62.  
 3 StA B, GB 356/1927.  
 4 StA B, Biografisches Archiv.

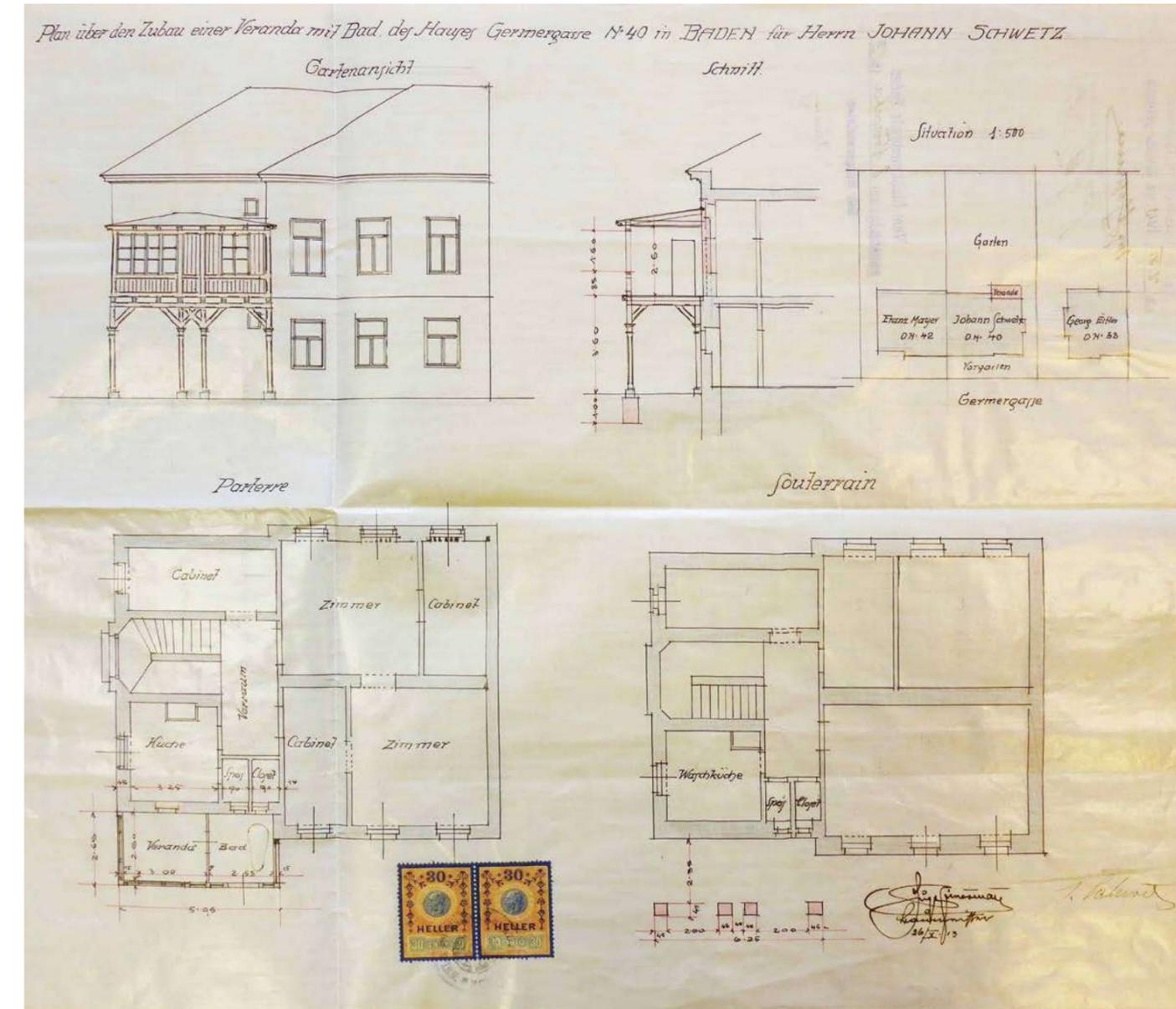


Abb. 190: Einreichplan für den Zubau einer Veranda, 1913.

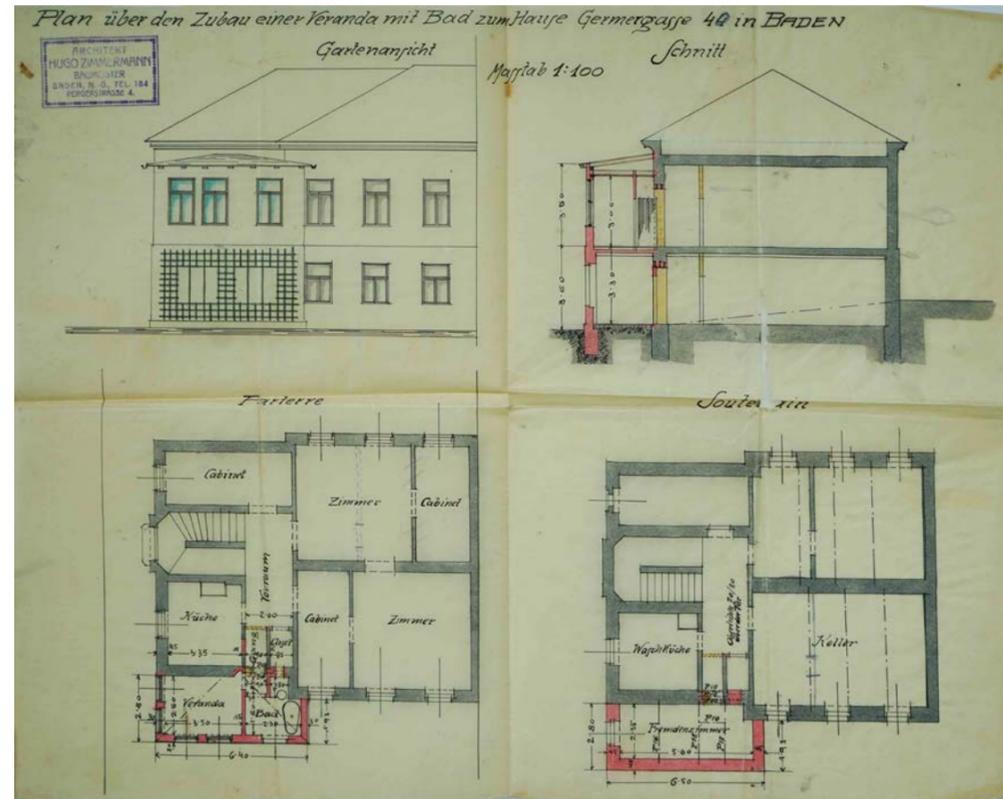


Abb. 191: Entwurf für den Verandazubau 1913.

1898 Neubau  
 1903 Anschluss an das öffentliche Kanal- und Wassersystem  
 1913 Zubau Veranda

Im Nachlass von Adolf Raschendorfer befanden sich zwei Entwurfspläne für den Verandazubau. Beiden stammen von Hugo Zimmermann und sind 1913 datiert. Der eine entspricht im Wesentlichen dem Einreichplan (Abb. 190). Der andere sah vor, im Untergeschoß ein Fremdenzimmer einzurichten (Abb. 191). Außerdem ist die Fassade in diesem Plan verputzt dargestellt und die Fenster entsprechen den Fenstern des Hauses.

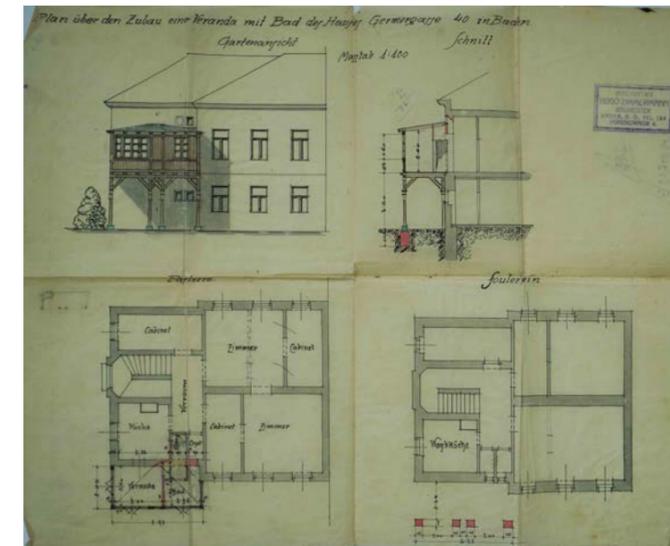


Abb. 192: Entwurf für den Verandazubau 1913.

1898 Neubau  
 1903 Anschluss an Kanal und Wasserleitung  
 1913 Zubau Veranda  
 1933 Umbau im Inneren

1933 fand im Haus ein kleiner Umbau statt. Im Obergeschoß wurde im großen straßenseitigen Zimmer eine Zwischenwand eingebaut, die den Raum in ein Zimmer und ein Kabinett teilte. Der Planverfasser war Stadtbaumeister Hans Handlos.

Als Besitzer wird im Bauakt Oberprofessor Adolf Raschendorfer geführt. Dieser hatte kurz davor eine Stelle als Lehrer in Baden angetreten und bezog nach dem Umbau das Haus mit seiner Frau Hilda und seinen zwei Söhnen Adolf und Fritz. Der Kaufvertrag stammt vom 2. August 1933 und wurde zwischen Marie Schwetz und Adolf und Hilda Raschendorfer abgeschlossen. Der Kaufpreis betrug 31.000 Schilling<sup>1</sup>, was heute ca. 120.000 Euro entspräche. Die Familie war ab 6. September 1933 in der Germergasse 40 gemeldet. Davor waren sie in der Albrechtsgasse in Baden und davor in Mannswörth gemeldet gewesen.<sup>2</sup>

#### Hans Handlos

Der Stadtmaurermeister Hans Handlos stammte aus einer Badener Familie und wohnte in der Germergasse 37.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> Kaufvertrag im Besitz der Verfasserin.  
<sup>2</sup> StA B, UB Archiv Akten GB 310 Meldezettel R Raschendorfer.  
<sup>3</sup> StA B, Biografisches Archiv und Häuserordner.

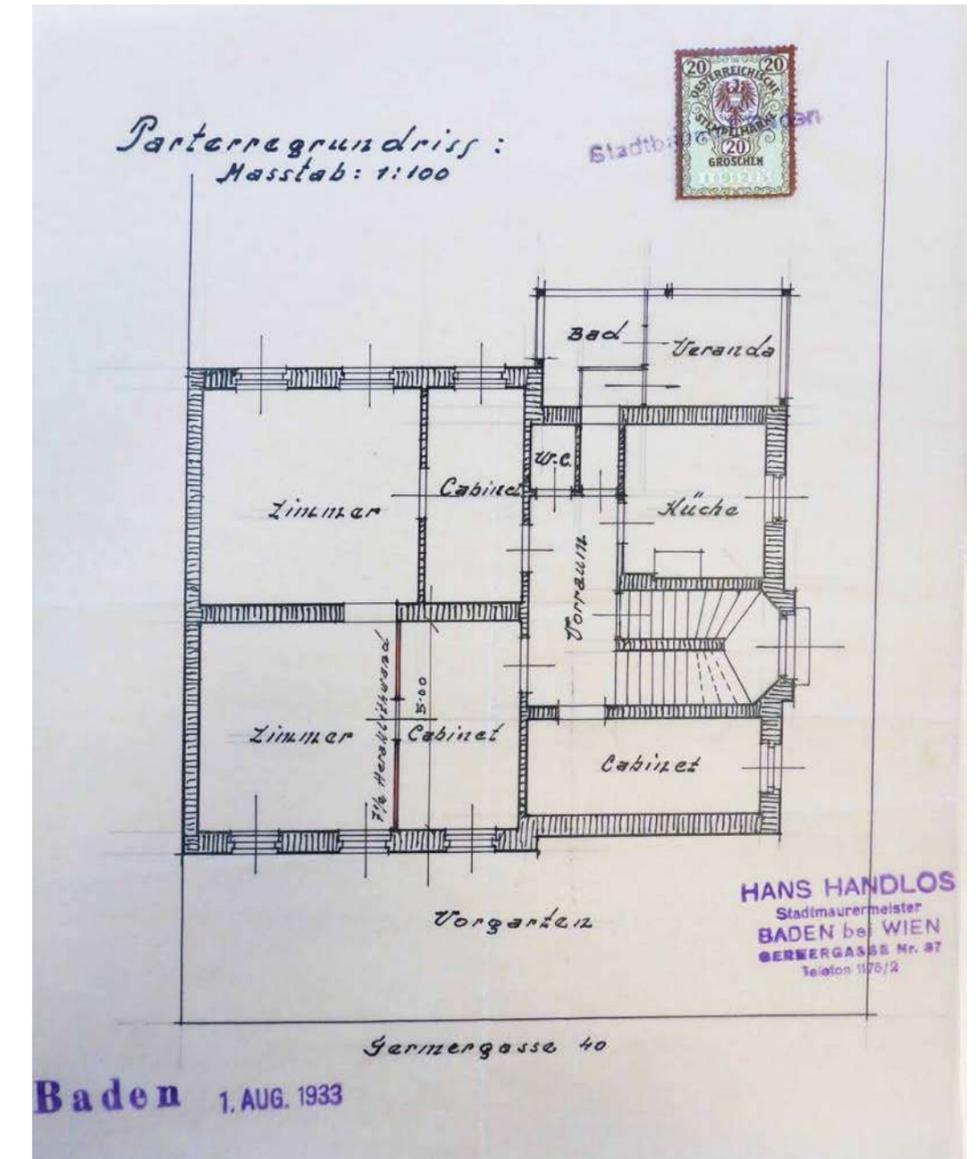


Abb. 193: Plan für einen Umbau 1933.

1898 Neubau  
1903 Anschluss an Kanal und Wasserleitung  
1913 Zubau Veranda  
1933 Umbau im Inneren  
**1939 Fassadengestaltung**

Die folgenden Fotos zeigen das Haus vor der Fassadensanierung in der Nachkriegszeit. Die Aufnahmen auf der gegenüberliegenden Seite stammen aus dem Jahr 1939. Die Fassadengestaltung unterscheidet sich deutlich von der ursprünglich verputzten Fassade des Hauses. Die Wandflächen im oberen Bereich waren mit Holz vertäfelt. Die Stuckeinfassungen der Fenster sowie die Nische sind sichtbar.<sup>1</sup>



Abb. 194: „Haus und Rosen in Baden“, Fassade mit Holzschindelverkleidung vor 1959. Auf dem mittleren Foto: Adolf Raschendorfer jun.

<sup>1</sup> Persönliches Gespräch mit Adolf Raschendorfer Frühjahr 2017.



Abb. 195: links: Straßenansicht, Sommer 1939.

Abb. 196: rechts: Straßenansicht, Winter 1939.



Abb. 197: Ansicht Germergasse 38 und 40 vom gegenüberliegenden Grundstück aus, 1939.

Abb. 198: Links: Gerda Raschendorfer im Garten vor der Veranda, vor der Sanierung 1959.



Abb. 199: Rechts: Die Holzveranda vor der Fassaden- sanierung 1959.



Der untere Bereich der Fassade war nicht mit Holzschindeln sondern mit Platten verkleidet. Es sind die gleichen Platten, die auch in der Bestandsaufnahme des Hauses dokumentiert wurden. Die Verkleidung der Eternitplatten stammt daher nicht, wie ursprünglich angenommen, von der Fassadensanierung der Nachkriegszeit, sondern ist noch älter.

Die Veranda, mit sichtbarer Holzkonstruktion, entsprach der Darstellung im Einreichplan von 1913 (Abb. 190).

- 1898 Neubau
- 1903 Anschluss an Kanal und Wasserleitung
- 1913 Zubau Veranda
- 1933 Umbau im Inneren
- 1939 Fassadengestaltung
- 1959 Renovierung Fassade**

In der Nachkriegszeit wurde die Holzvertäfelung der Fassade entfernt und gleichzeitig die Stuckverzierungen großteils abgeschlagen. Es blieben lediglich das Abschluss- und das Gurtgesims erhalten. Die Beplankung mit Eternitplatten im unteren Bereich der Fassade blieb bestehen. Darunter blieb die Imitation der Steinquaderung aus Putz teilweise erhalten.

Aus alten Fotos und den Aufzeichnungen von Adolf Raschendorfer, die sich im Familienbesitz befinden, geht hervor, dass die Renovierungsarbeiten im Herbst 1959 durchgeführt wurden.

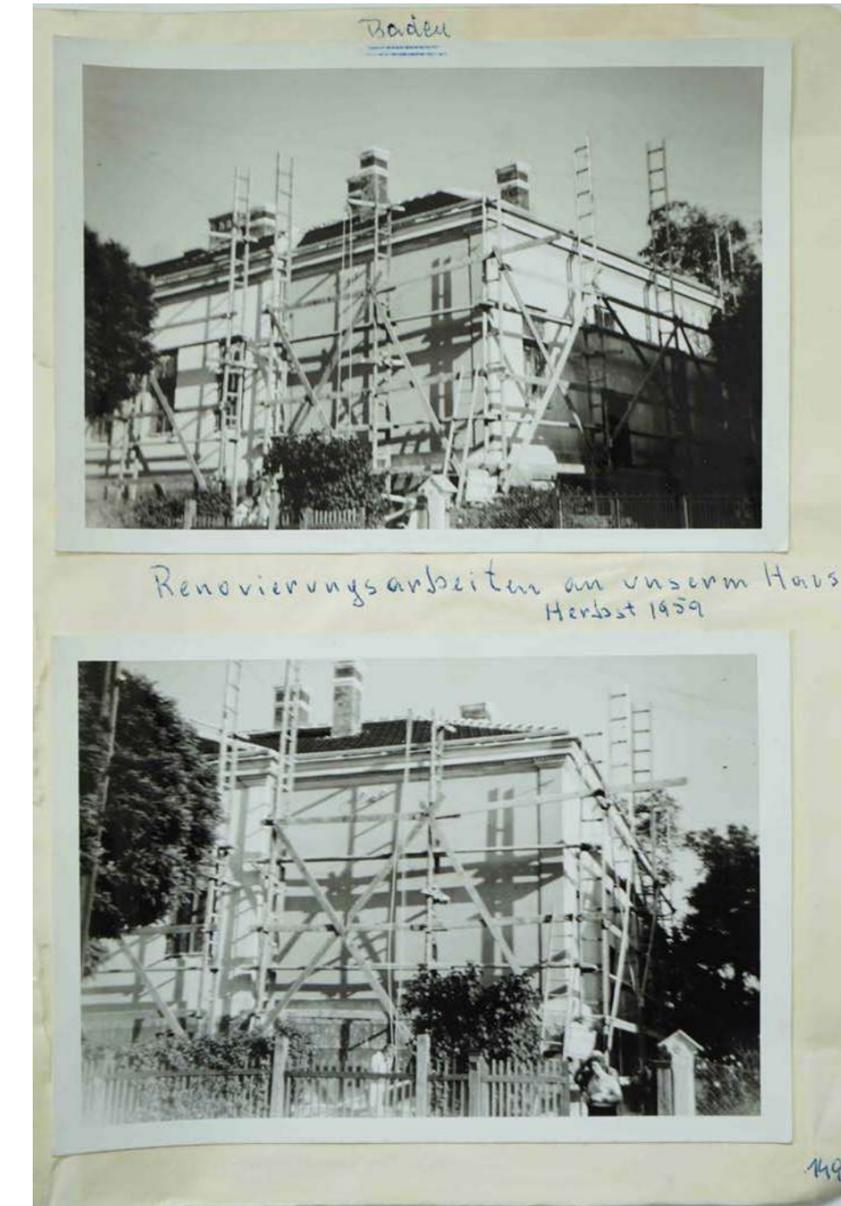


Abb. 200: Fotos der Renovierungsarbeiten im Herbst 1959.

Abb. 201: Rechts oben: Rolf und Walter Schuhmeister vor der Veranda im Garten, nach der Fassadensanierung.



Abb. 202: Links: Foto der Gartenfassaden mit Rolf und Walter Schuhmeister, Februar 1960.



Abb. 203: Rechts unten: Straßenansicht Februar 1960.



Abb. 204: Seitenansicht mit Hauseingang, Februar 1960.



Abb. 205: Ansicht der Veranda, November 1959.

Abb. 206: Ansicht von der Straße aus, August 1961.



Auf der unteren Aufnahme aus dem Jahr 1967 sind an der Straßenfassade bereits die Verfärbungen zu sehen, die auch heute noch an der gleichen Stelle zu erkennen sind. Es scheint sich dabei um einen Wasserschaden zu handeln. Die genaue Ursache ist nicht bekannt.



Abb. 207: Straßenansicht, Juni 1967.

- 1898 Neubau
- 1903 Anschluss an Kanal und Wasserleitung
- 1913 Zubau Veranda
- 1933 Umbau im Inneren
- 1939 Fassadengestaltung
- 1959 Renovierung Fassade
- 1973 Anschluss an den Regenabwasserkanal**

In der Nachkriegszeit wurde das Haus von Hertha Benesch bewohnt. Da ihr Schwiegersohn, Adolf Raschendorfer (Onkel Dolfi), und ihre Tochter (Tante Gerda) aus beruflichen Gründen die meiste Zeit in Solothurn in der Schweiz lebten, bewohnte sie das Haus meist alleine. Ihr Lieblingsplatz war laut meinem Vater, ihrem Enkel, in der Veranda.<sup>1</sup>

1973 wurde die Germergasse städtebaulich ausgebaut. Die Fahrbahn und die Gehsteige wurden erneuert und der Regenwasserkanal erweitert. Seither entwässert die straßenseitige Regenrinne des Hauses in den Regenabwasserkanal.

2014 schenkte Adolf Raschendorfer das Grundstück und das Haus Germergasse 40 seinen zwei Neffen Walter und Rolf Schuhmeister. Ersterer vermachte seinen Anteil bereits 2015 seiner Tochter, der Verfasserin dieser Arbeit. Die zweite Hälfte wurde von Stefan Traussnigg 2017 von Rolfs Tochter, Kathrin Schuhmeister, käuflich erworben.

Seit dem Tod von Adolf Raschendorfer am 21. Juni 2017 stand das Haus leer. Ab März 2018 wurde es saniert und im März 2019 von der Verfasserin und ihrer Familie bezogen. Die Sanierung entspricht dem Entwurf dieser Arbeit.

<sup>1</sup> Familienanekdote von Walter Schuhmeister.

Kleiner Stammbaum der Hausbewohner und/oder Besitzer:

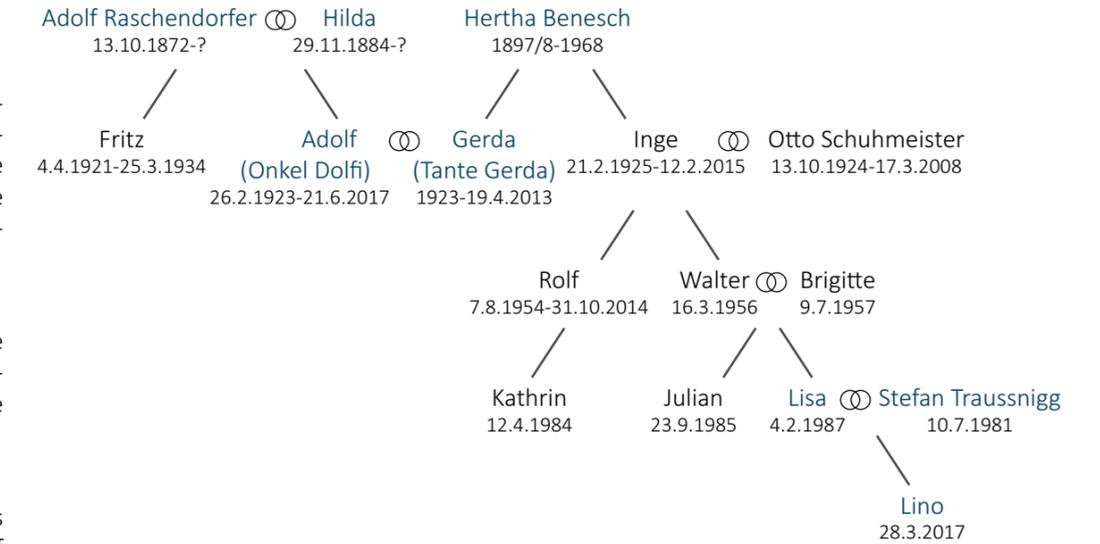


Abb. 208: Familienaufstellung der Hausbewohner und/oder Besitzer.

## BESTANDSAUFNAHME

Die Bestandsaufnahme dokumentiert grundsätzlich den Zustand und das Aussehen des Gebäudes vor Beginn des Umbaus im März 2018. Da jedoch während der Abbrucharbeiten zahlreiche interessante und aufschlussreiche Entdeckungen gemacht und Informationen gesammelt wurden, besonders die Konstruktionsweise betreffend, werden diese in die Aufnahme miteinbezogen.

### Eckdaten

Grundstücksgröße: 490 m<sup>2</sup>  
Orientierung: Straße: Nord-West  
Garten: Süd-Ost  
Bebaute Fläche: 180 m<sup>2</sup>  
Gartenhaus: 9 m<sup>2</sup>  
Parkplatz: 14 m<sup>2</sup> vor dem Haus  
Weg: befestigt

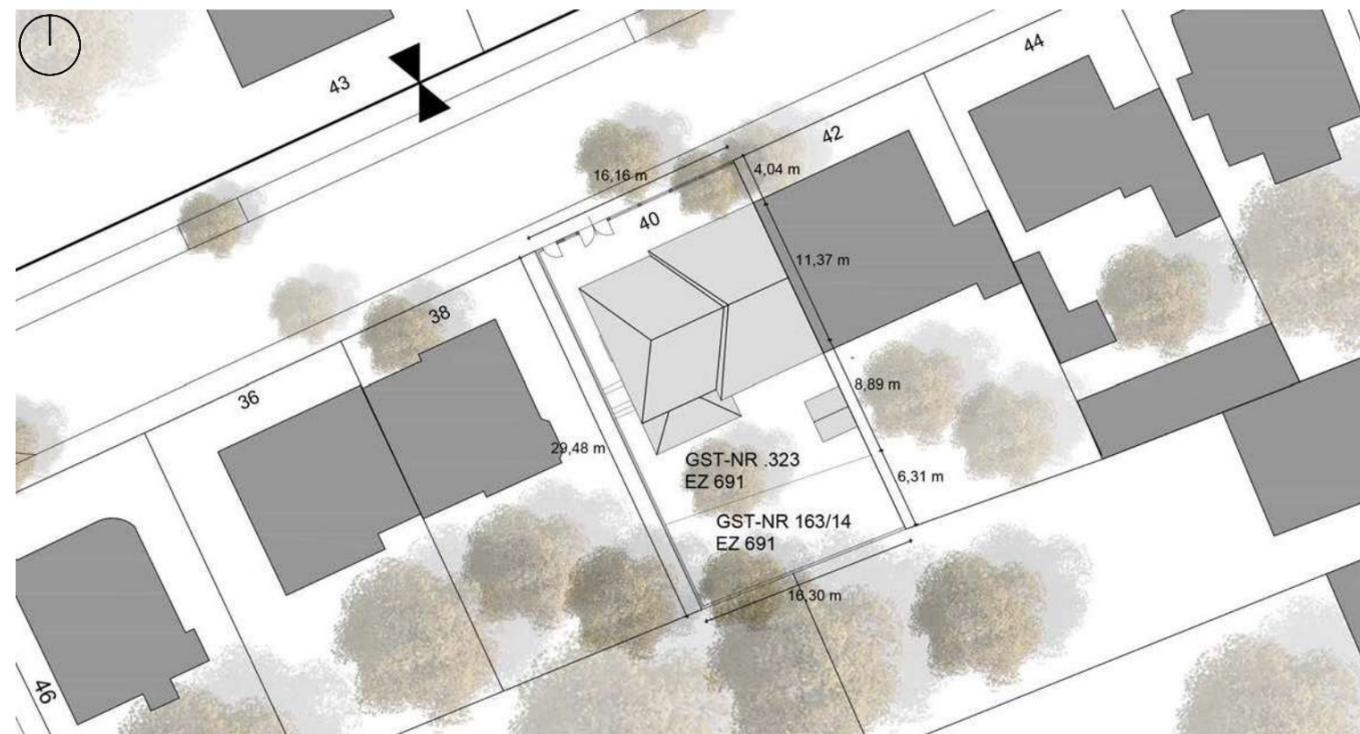


Abb. 209: Lageplan Germergasse 40, M = 1:500.

## GRUNDSTÜCK UND GARTEN

Das Grundstück Germergasse 40 bestand ursprünglich aus zwei Parzellen mit den Nummern .323 und 163/14. Diese Unterteilung stammte wahrscheinlich noch aus der Zeit der Parzellierung des Bauplatzes 1897. Damals verliefen die Felderparzellen in diesem Bereich parallel zur Germergasse und hatten verschiedene Eigentümer. Im Zuge der Fertigstellung der Umbauten 2020 wurden die Grundstücke vereint. Das neue Grundstück erhielt die Nummer 163/14 und hat eine Gesamtfläche von 490m<sup>2</sup>.

Das Gebäude hat straßenseitig einen ca. 4 m breiten Vorgarten. Hier befindet sich auch ein betonierter Parkplatz. Der Weg zum Hauseingang an der Seitenfassade ist mit Waschbetonsteinen belegt. Der Abstand des Hauses zur Grundstücksgrenze der Nachbarin an der Westseite beträgt ca. 2,2 m.

Die bebaute Fläche umfasst inklusive Veranda 180 m<sup>2</sup>. Das Gelände fällt von der Straße in den Garten um 1,3 m ab. Das Untergeschoß ist straßenseitig eingegraben und öffnet sich auf der anderen Seite ebenerdig in den Garten.

Die Bepflanzung besteht im Vorgarten aus einer Thuje, einer Birke und einem Fliederstrauch sowie verschiedenen Rosenstö-

ken. Im Garten wachsen ein Weichsel- und ein Marillenbaum. Entlang der Mauer zur rechten Nachbarin ist ein Blumenbeet angelegt, ein geschwungener Kiesweg führt durch den Garten und eine Hecke überwuchert den Zaun zur linken Nachbarin. Die südliche Grundgrenze bildet eine Mauer. Die grüne Kugel in der Mitte ist ein Efeu, der um einen Baumstumpf rankt.

Das Gartenhäuschen im rückwärtigen Garten ist aus Holz gebaut und zeigt einige schönere Details. Möglicherweise stammt es aus der Bauzeit, dafür wurden jedoch keine Belege gefunden.



Abb. 210: Detailfoto der Gartenlaube.



Abb. 211: Panoramafoto des Gartens.



## DACHHAUT

Das Walmdach ist in einer Einfachdeckung mit Strangfalzziegeln eingedeckt. Aufgrund der Vor- und Rücksprünge im Baukörper sind die Dachflächen an der Westseite unterschiedlich verschnitten. Im Nordosten endet das Dach gerade, ohne Walm, da die Giebelwand direkt an die Giebelwand des Nachbargebäudes angebaut ist. Vier Rauchfänge ragen aus dem Dach.

## AUSSENFASSADEN

Die Fassaden des Gebäudes Germergasse 40 sind, an allen drei sichtbaren Seiten, in zwei horizontale Bereiche geteilt. Auf der Straßenseite und auf der Eingangsseite ist der untere Bereich mit Eternitplatten verkleidet. Die anderen Bereiche sind verputzt. Alle Seiten sind in hellgrüner Farbe gestrichen.

Bei der Fassadensanierung wurden die obersten Farbschichten entfernt und lockerer Putz abgeschlagen. Die Entfernung der obersten Farbschichten, die wahrscheinlich von der Fassadensanierung in der Nachkriegszeit stammen, war wichtig, da die diffusionsdichten Farben dieser Zeit verhindern, dass die Wände Feuchtigkeit nach außen abgeben. Damit wird das Feuchtigkeitsproblem im Untergeschoß verschlimmert. Bei den Arbeiten an den Fassaden konnten Informationen über den Aufbau des Putzes gesammelt und verschiedene Färbungen des Anstriches dokumentiert werden.



Abb. 212: Dachhaut.

Abb. 213: Abgeplatztes Putzfragment, Vorderseite, Rückseite und von der Seite.

Die oberste Schicht hat eine hellgrüne Färbung und scheint relativ dünn zu sein. Darunter ist eine etwas dunklere grüne Farbe zu erkennen. Diese Schicht wurde auf eine feinkörnige weiße Putzschicht, ca. 3mm, aufgetragen, die wiederum auf einer grobkörnigeren ockerfarbenen Putzschicht aufgetragen war. Beim Abklopfen der Fassade nach lockerem Putz fielen zahlreiche Putzstücke, bestehend aus diesen vier Schichten, herab. Darunter trat eine helle rötlich/orange Farbe zu Tage.

Die Eternitverkleidung in den unteren Bereichen der Fassaden wurde abgenommen. Darunter befanden sich Putzreste mit vertikalen Einkerbungen, welche die historische Quadrierung dieser Bereiche belegen. Die Oberflächen dieser Putzreste hatten dieselbe rötlich/orange Färbung, die auch im Obergeschoß nach dem Abklopfen des lockeren Putzes zu Tage trat. a Teilweise sind sie sogar intensiv rot.



Abb. 214: Oberer Fassadenabschluss mit verschiedenen Farbschichten.

Abb. 215: Links: Putzteile mit historischer Quadrierung im unteren Fassadenbereich, straßenseitig.

Abb. 216: Rechts: Foto der Straßenfassade.

## Straßenfassade

Die Straßenfassade ist zweigeschoßig, mit einem halb eingegrabenen Untergeschoß. Sie hat drei Fensterachsen.

Links springt ein flacher Seitenrisalit, der sich über die drei Fensterachsen erstreckt, hervor. Der zurückgerückte rechte Fassadenteil ist etwas schmaler als der Risalit und fensterlos. Der Einreichplan und die alte Lithografie des Hauses (Abb. 187) zeigen, dass es hier ursprünglich eine Rundbogennische gegeben hat. Risse im Mauerwerk und das hohle Geräusch beim Klopfest bestätigen dies. Wann sie geschlossen wurde, ist nicht bekannt.

Ober- und Untergeschoß werden durch ein Gurtgesims getrennt, wobei der untere Bereich um einige Zentimeter hervorspringt. Der obere Fassadenabschluss wird durch ein hervorkragendes Traufgesims mit Zahnschnitt betont. Die Fassadenfläche ist im unteren Bereich mit Eternitplatten verkleidet und im oberen glatt verputzt. Die Seiten werden von über zwei Geschoße laufenden, flachen Pilastern akzentuiert.

Bei den Fenstern handelt es sich in beiden Geschoßen um zwei-flügelige, historische Kastenfenster. Im Obergeschoß haben sie

eine durchgehende kippbare Oberlichte. Die Fenster im Untergeschoß sind niedriger und die Außenflügel sind durch Sprossen geteilt. (Detaillierte Beschreibungen sind im Verzeichnis der Fenster und Türen im Anhang zu finden.)

Die Fassade ist in einem grünlichen Farbton gestrichen, die Fenster sind weiß.

Unter der Vertäfelung ist die historische Quadrierung des Mauerwerks erhalten. Durch die Befestigung der Lattung der Vertäfelung ist sie jedoch stark beschädigt. Die Quader hatten eine Größe von ca. 116x53 cm. Die Fugen sind 12 mm breit und 8 mm tief. Die Oberfläche ist rot gefärbt.

Ebenfalls nach Entfernung der Vertäfelung wurden im Sockelbereich Lüftungsöffnungen mit einer Größe von ca. 13 x 15 cm Größe entdeckt. Sie dienen der Hinterlüftung der Kellermauer. Durch eine Abmauerung vor der Kellermauer wurde ein Luftraum zwischen den zwei Wänden geschaffen, der vom Traufpflaster oben geschlossen wurde. Die Wandöffnungen gleich über dem Bodenniveau sind mit dem Zwischenraum verbunden und ermöglichen einen Luftaustausch (siehe Seite 205).



Abb. 217: Ansicht Straßenfassade, M=1:200.

## Seitenfassade

Die Seitenfassade, ausgenommen die Veranda, erstreckt sich über drei Fensterachsen. Der Eingang befindet sich in der mittleren Achse im Zwischengeschoß, wobei drei Stufen zum Eingangstür hinaufführen. Ein kleines darüberliegendes Fenster belichtet den Stiegenaufgang zum Dachboden. Das Eingangsportale ist von einem einfachen, glatten Fassadenvorsprung umgeben. Rechts und links vom Eingang befinden sich je eine Fensterachse mit Kastenfenstern im Obergeschoß sowie im Untergeschoß einem Kastenfenster auf der rechten und einer Lüftungsöffnung auf der linken Seite. Im Oberschoß schließt in Richtung Garten eine Holzveranda an. Diese ist beplankt und ebenfalls verputzt. Das seitliche Verandafenster erstreckt sich über die gesamte Front des Zubaus und ist viergeteilt, mit jeweils drei übereinanderliegenden, fast quadratischen Scheiben. Die mittleren zwei Flügel sind zu öffnen. Es handelt sich dabei nicht um Kastenfenster, sondern um Einfachflügel mit einfacher Einscheibenverglasung.

An der linken Seite gibt es entsprechend der Straßenfront einen Pilaster. Der Zahnschnitt des Dachgesimses endet nach dem Pilaster. Die Farbgebung und die Gestaltung der Flächen entspricht jenen auf der Straßenseite.



Abb. 218: Foto der Seitenfassade.



Abb. 219: Ansicht Seitenfassade, M=1:200.

Abb. 220: Foto der Gartenfassade.



Abb. 221: Ansicht Gartenfassade, M=1:200.

## Gartenfassade

Die Gartenfront hat die gleiche Gliederung wie die Straßenfassade, ist jedoch deutlich einfacher gestaltet. Das Traufgesims ist, wie an der Seitenfassade, ohne Zahnstab ausgeführt. Das Gurtgesims fehlt. An seiner Stelle ist an dem Fassadensprung eine Verblechung angebracht.

Die Fenster am Seitenrisalit sind in beiden Geschossen ebenfalls zweiflügelige Kastenfenster mit durchgehender, kippbarer Oberlichte. Nur das Fenster in der linken Achse im Untergeschoß wurde durch eine Tür mit Oberlichte ersetzt.

Die Veranda erstreckt sich über den ganzen Fassadenrücksprung auf der linken Seite und ragt ca. 2m in den Garten. Sie ist deutlich niedriger und mit einem eigenen Dach unterhalb des Traufgesimses gedeckt. Zum Garten hin hat die Holzkonstruktion zwei Fenster, wobei das linke ident mit dem der seitlichen Fassade ist und das rechte nur zweiflügelig ausgeführt wurde. Die Veranda selbst ist verplankt und verputzt, die Holzstützen sind lediglich gestrichen. Unterhalb der Veranda, etwa auf ihrer halben Grundfläche, befindet sich ein einfacher Holzschuppen, der zur Aufbewahrung von Gartengeräten dient. Er hat gartenseitig ein kleines Fenster.

An der Fassade fallen zwei rechteckige Öffnungen mit einer Größe von ca. 20 x 30cm auf. Dabei handelt es sich um die Lüftungsöffnungen für die Einzelgasöfen der hinter der Fassade liegenden Zimmer. Diese Lüftungsöffnungen wurden benötigt, da die Einzelgasöfen, die an den Außenfassaden positioniert sind, nicht an einen Rauchfang angeschlossen werden können.

## INNENRAUM

Der Eingang in das Gebäude befindet sich in etwa mittig in der Seitenfassade des Hauses. Gleich hinter dem Eingang liegt das Stiegenhaus. Von hier führt eine zweiläufige Treppe hinauf ins Ober- oder Hauptgeschoß und hinunter ins Untergeschoß.

### Untergeschoß

Ursprünglich befanden sich im Untergeschoß straßenseitig Kellerräume und gartenseitig Zimmer und Küche des Hausmeisters. Das westliche Eckzimmer diente als Waschküche. Tatsächlich war das Untergeschoß bis Mitte der 70er an zwei Parteien vermietet. Danach wurde es hauptsächlich als Keller genutzt, während die gartenseitigen Räume im Sommer auch Wohnzwecken, als Wohnzimmer und Küche, dienen.

Kommt man die Treppe herunter, gelangt man in einen Vorraum. Links neben dem Stiegenhaus befindet sich ein Kellerraum, der einzige Raum, der statt eines Fensters nur eine Lüftungsöffnung hat. Rechts kommt man zu einem kleinen Bad mit WC und Dusche, und rechts davon liegt die Waschküche. Im breiteren hinteren Bereich des Hauses ist die Aufteilung garten- und straßenseitig ident, mit je zuerst einem Kabinett und dann einem Zimmer.

### Boden

Der Boden im Untergeschoß ist nur in wenigen Räumen befestigt. Im gartenseitigen Kabinett, der Sommerküche, sind Fliesen auf Estrich verlegt, in der Waschküche gibt es einen Estrichboden, im Keller sind Ziegel und im Vorraum Fliesen im Sandbett verlegt. In den anderen Räumen gibt es einen Bretterboden auf der gestampften Erde, der mit Laminat oder Teppichboden belegt wurde.

Abb. 222: Grundriss Untergeschoß, M=1:200.





Abb. 223: Zimmer Straßenseite.



Abb. 224: Zimmer Gartenseite, Wand in Richtung des Nachbarhauses.



Abb. 225: Ziegel mit Prägung, verwendet für die Wände des Hauses.

## Wände

Die Wände sind verputzt und großteils mit Tapete beklebt. Die Außenwände und die Mittelwand im Untergeschoß haben eine Dicke von 60 cm und sind aus einem Mischmauerwerk aus Naturstein und Ziegel hergestellt. Dabei wird die Steinmauer alle 40 bis 60 cm durch ein bis zwei Ziegelscharen ausgeglichen. Der sehr feste Naturstein stammt wahrscheinlich aus der Umgebung. Die Steine haben unterschiedliche Formate mit Durchmessern zwischen 5 bis 60 cm. Die Ziegel sind historische Ziegel mit dem Format 7x14x29 cm. Sie haben das Emblem G - W eingeprägt, wobei die Buchstaben erhaben in zwei separaten geschweiften Platten abgebildet sind. Es handelt sich dabei um Ziegel von Gut Weikersdorf (Doblhoff), die vom letzten Drittel des 19. Jahrhunderts bis zum 1. Weltkrieg verwendet wurden. Der Ziegelofen bestand bis nach dem zweiten Weltkrieg und wurde 1950 demoliert.<sup>1</sup> Die Wände des Stiegenhauses bestehen ebenfalls aus Mischmauerwerk, sind jedoch nur 40-50 cm dick. Die Zwischenwände sind reine Ziegelmauern und 18 cm dick.

## Decken

Bei den Decken handelt es sich um Kappendecken. Zwischen den Außenmauern und der Mittelmauer sind Walzeisträger gespannt, zwischen denen flache Ziegelgewölbe mit einer Spannweite von 245 cm bzw. in der Waschküche 175 cm und im Bereich Vorraum/Bad 220 cm sowie einer Stichhöhe von 30 cm angebracht sind.

## Zustand

Der bauliche Zustand im Untergeschoß ist, wahrscheinlich auch aufgrund des längeren Leerstands, eher schlecht. Boden und Wände sind feucht. Teppiche schimmeln teilweise und Tapeten lösen sich von den Wänden. Der Putz ist teilweise brüchig und bröckelt ab. Stellenweise wurde er offensichtlich mit Zement-

<sup>1</sup> Gerhard Zsutty, Leiter des Ziegel- und Baukeramikmuseums in Wien, schriftliche Auskunft vom 13.1.2020.

mörtel ausgebessert. In diesen Bereichen ist er hart wie Beton. Das Holz der alten Holzfenster ist großteils morsch.

## Obergeschoß

Die Raumaufteilung im Obergeschoß gleicht jener im Untergeschoß. Allerdings gelangt man von der Küche, die oberhalb der Waschküche im Untergeschoß liegt, über eine kleine, niedrige Tür auf die Veranda. Diese ist in zwei kleinere Zimmer aufgeteilt.

Das Obergeschoß diente seit der Erbauung des Hauses Wohnzwecken. Hier residierten die Eigentümer.

## Boden

Auf den Kappendecken des Untergeschoßes befindet sich eine Beschüttung, bestehend aus Sand, Steinen und Bauschutt mit einer Höhe von 9 cm in der Mitte und 33 cm an den Seiten. In der Schüttung liegen Polsterhölzer mit einer Holzschalung darauf, die als Unterkonstruktion für den Bodenbelag dient. In den Wohnräumen ist ein Fischgrätparkett mit einer Stabgröße von 35x6,5 cm verlegt. In den gartenseitigen Räumen, Wohnzimmer und Kabinett, wurde der Parkett mit Teppich überklebt. Im Vorraum sind lange Holzdielen angebracht, das Bad ist gefliest. Die farbigen Terrazzofliesen der Küche wurden mit Laminat beklebt. In der Veranda wurde ein Teppichboden mit Kleber direkt auf die Holzschalung der Konstruktion angebracht.

## Wände

Die Außenwände sind im Obergeschoß, wie die Zwischenwände, reine Ziegelwände. Sie haben eine Dicke von 45 cm. Eine Ausnahme stellt die Trennwand zwischen Klavierzimmer und Kabinett dar. Sie wurde 1933 in Leichtbauweise, bestehend aus Zementfaserplatten mit Zwischendämmung, errichtet. Die Wände der Veranda sind aus Holzbalken gezimmert und außen sowie teilweise auch innen mit Eternitplatten beplankt.

Alle Wände sind verputzt und großteils tapeziert oder mittels Strukturwalze mit Mustern bemalt.



Abb. 226: Grundriss Obergeschoß, M=1:200.

Abb. 227: Fischgrätparkett im Obergeschoß.



Abb. 228: Gartenseitiges Zimmer.



Abb. 229: Blick in die Veranda.



### Decken

Der Übergang von den Wänden zur Decke ist mit Hohlkehlen aufgeführt. Die Decken selbst sind flach und verputzt. Als Trägermaterial dienen Strohmatte, die an der darüberliegenden Doppelbaumdecke befestigt sind.

### Zustand

Das Obergeschoß ist in einem sehr guten baulichen Zustand. Sowohl die Türen und Fenster samt den Holzvertäfelungen als auch der Parkettboden sind einwandfrei erhalten. Nur in der Veranda sind Wasserschäden an der Konstruktion und den Wänden zu erkennen.

### Dachgeschoß

Das Dachgeschoß ist nicht ausgebaut. Es diente durchgehend als Lagerraum.

### Boden

Wie in der Gründerzeit üblich, ist die Decke zum Dachboden eine Doppelbaumdecke. Die Baumstämme sind jedoch mit einer Höhe von 18 cm relativ niedrig. Darüber liegt eine Ausgleichschüttung, in der Ziegel des Formats 5x17x26 cm ohne Prägung verlegt sind.

### Wände

Die Mauerbank hat eine Höhe von 75 cm. Die Giebelwand sowie die vier Kaminpfeiler sind ebenfalls geziegelt.

### Dachstuhl

Bei der Dachkonstruktion handelt es sich um einen doppelten stehenden Pfettendachstuhl mit zusätzlichen Streben und Bundtram. Das entspricht dem „Wiener Dachstuhl“ des 19. Jahrhunderts, der vorallem im Wohnbau der Gründerzeit ausgeführt wurde.<sup>1</sup> Der Gespärreabstand beträgt 1 m, bei einer Spannweite von 9 bzw. 10 m und einer Höhe von 4,4 m. Die Dachneigung beträgt 30 Grad. Durch die unterschiedlichen Breiten des Hauses ist der Dachstuhl dort, wo sich die Breite ändert, kompliziert verstrebt.

Auf der Lattung ist eine einfache Strangfalzziegeldeckung angebracht.<sup>2</sup> First und Grate sind gemörtelt.

1 Kolbitsch, Andreas, Bautechnische Analysen und Statik historischer Baukonstruktionen. Teil Hochbaukonstruktionen und Bauwerkserhaltung, Wien 2015, S. 101.  
2 Entspricht von der Form her dem Dachziegel Fidelio von Wienerberger.

Abb. 230: Grundriss Dachgeschoß, M=1:200.



Abb. 231: Dachboden, Blick in Richtung Stiegenaufgang.



Abb. 232: Stiegenhaus, Blick vom Stiegenpodest Richtung OG.



Abb. 233: „Sicherungskasten“ im Aufgang zum Dachboden.



### Zustand

Das Dachgeschoß und auch der Dachstuhl sind in einem guten baulichen Zustand. Es sind zwar vereinzelt Feuchtigkeitsschäden an den Balken erkennbar und auch die Dachdeckung zeigt kleinere Fehlstellen, das Ausmaß der Schäden ist jedoch überschaubar.

### Erschließung

Das Gebäude wird von einer zweiläufigen Stiege mit Halbpodesten erschlossen, wobei sich der Haupteingang auf Höhe des Podests zwischen Unter- und Obergeschoß befindet. Die Zwischenpodeste selbst sind polygonal geformt (ähnlich einem Dreiachtelschluss) und die an die Podeste anschließenden Stufen, je fünf in beide Richtungen, sind verzogen. Die Natursteinstufen sind keilförmig und beidseitig eingemauert mit einer Spannweite von 1,20 m. Das Steigungsverhältnis beträgt 16 auf 28 cm.

Die Treppe stellte einen halböffentlichen Bereich dar, der allen Bewohnern als Zugang zu ihrer Wohneinheit diente. Die eigentlichen Wohnungseingangstüren befanden sich im Untergeschoß im Vorraum und im Obergeschoß am Ende der Treppe.

### Versorgungsanschlüsse

Das Gebäude ist an das Gasnetz der Stadt Baden angeschlossen. Es hat drei Anschlüsse für die ehemals drei Einheiten. Geheizt wird es mit Gaseinzelöfen. Einer befindet sich im Untergeschoß und fünf im Obergeschoß.

Leitungen werden großteils über Putz geführt. Ein Highlight ist der „Sicherungskasten“ im Stiegenhaus über der Tür zum Dachaufgang. Er stellte einige jüngere Elektriker vor Schwierigkeiten. Bei den Wasserleitungen handelt es sich großteils noch um Bleileitungen.

### ENTDECKUNGEN

#### Gewölbe unter der Veranda

Bei Grabungsarbeiten unter der Holzveranda im Garten wurde ein altes Ziegelgewölbe entdeckt. Es handelt sich dabei um ein Tonnengewölbe, das sich längs der Hauswand in einem Abstand von ca. 1,3 m erstreckt. Das Gewölbe wurde in einem Bereich von 2 x 1,5 m dokumentiert. Die verwendeten Ziegel haben ein Format von 7x14x29 cm und sind mit einer Prägung versehen. Diese zeigt die Buchstaben „LR“ in einem erhabenen Herz umrahmt von einer „apfelförmigen“, vertieften Kartusche. Es handelt sich dabei um Ziegel aus der Produktion von Leopold Raminger aus Traiskirchen, die ab 1875 in einem eigenen Traiskirchner Ziegelofen hergestellt wurden.<sup>1</sup>

Worum es sich bei dem Gewölbe handelt ist nicht klar. Eine Vermutung war, dass es sich dabei um einen alten Weinkeller handeln könnte. Es sind jedoch sowohl im Einreichplan von 1998 als auch im Umbauplan von 1913 an dieser Stelle rechteckige Mauerwerke eingezeichnet, die im letzteren Plan sogar als Senkgrube bezeichnet ist. Es handelt sich daher um einen alten Sickerschacht bzw. eben eine alte Senkgrube.

#### Brunnen

Bei Arbeiten im Garten wurde hinter der Gartenlaube ein alter Brunnen entdeckt. Er ist aus Bruchsteinen gebaut und wurde mit einer schweren Betonplatte geschlossen. Nach dem Umbau wird das gartenseitige Regenwasser nicht mehr nur in den Garten, sondern in diesen Brunnen entwässert werden.

<sup>1</sup> Gerhard Zsutty, Leiter des Ziegel- und Baukeramikmuseums in Wien, schriftliche Auskunft vom 13.1.2020.



Abb. 234: Gewölbe unter der Veranda, mit Ziegeldetail.



Abb. 235: Blick in den historischen Brunnen.

Abb. 236: Trennlage im Zwischenmauerwerk.



Abb. 237: Trennlage im Außenmauerwerk, garten-  
seitig, am Stufenabsatz bei  
der Gartentür.



Abb. 238: Lüftungsloch an  
der straßenseitigen Außen-  
fassade.



### Trennlage im Mauerwerk

Etwas unterhalb des Bodenniveaus im Untergeschoß wurde eine historische Trennlage im Mauerwerk entdeckt. Die Trennschicht dürfte aus Bitumen bestehen.

### Hinterlüftung der Außenmauer

Entlang des Fassadenrücksprungs an der straßenseitigen Außenwand musste aufgegraben werden, um die Anschlüsse für Wasser, Gas und Kanal herzustellen. Im Zuge dessen wurde die Hinterlüftung des Kellermauerwerks entdeckt, die bereits bei der Fassadenbeschreibung erwähnt wurde.



Abb. 239: Schnitt BB,  
M=1:200.



Abb. 240: Schnitt AA,  
M=1:200.

## DENKMALPFLEGERISCHES KONZEPT

---

Das folgende denkmalpflegerische Konzept dient als Grundlage für den Entwurf und den Umbau des Hauses Germergasse 40 in Baden. Ein respektvoller Umgang mit historischer Bausubstanz, den dieses Konzept einfordert und festhält, ist nicht nur für denkmalgeschützte Häuser wichtig, sondern für alle Bestandsgebäude. Dies gilt auch für das Haus Germergasse 40. Das Gebäude steht nicht unter Denkmalschutz, aber es steht in einer Schutzzone und wird so durch die Ortsbildschutzbestimmungen der Stadtgemeinde Baden geschützt.

Im Schutzkonzept werden Kriterien formuliert, die dabei helfen sollen, die besonderen historischen Qualitäten und denkmalpflegerischen Werte des Hauses zu bewahren. So kann es auf denkmalgerechte Weise erhalten, umgebaut und auf den Stand der Technik gebracht werden, damit es wieder bewohnt werden kann.

Die wissenschaftlichen Grundlagen für die einzelnen Punkte stellen der moderne Denkmalkultus von Alois Riegl<sup>1</sup>, die Charta von Venedig von ICOMOS<sup>2</sup> und die Standards der Baudenkmalpflege vom Bundesdenkmalamt<sup>3</sup> dar.

Das Gebäude Germergasse 40 soll in seiner Charakteristik bewahrt und in seiner baulichen Struktur erhalten werden. Dies umfasst sowohl die kulturhistorische Bedeutung als auch die technischen Ausführungen des Bestandsgebäudes.

Baugebrechen und beschädigte Gebäudeteile sollen fachgerecht und minimalinvasiv überprüft, möglichst erhalten und schonend instand gesetzt werden. Die Wahl der bautechni-

schen Methoden ist gut abzuwägen. Dabei sind besonders historische Techniken von Bedeutung. Aber auch neue Ansätze sind legitim, wenn sie erforderlich sind und der historischen Substanz nachweislich nicht schaden.

Die einzelnen Bauteile sollen, wenn es technisch und finanziell möglich ist, erhalten werden.

Zubauten und Hinzufügungen können den Bestand, wenn nötig, ergänzen, sollten dabei aber deutlich von ihm zu unterscheiden sein. Es ist besonders auf die Formensprache, Materialität, Anschlussstellen und den Kontrast zwischen Alt und Neu zu achten.

Restaurierungen sind dann möglich, wenn das historische Erscheinungsbild gut dokumentiert ist. Reine Rekonstruktionen sollen vermieden werden. Stattdessen soll mit anderen Methoden auf das historische Erscheinungsbild hingewiesen oder der historische Zustand des Gebäudes angedeutet werden.

Die ursprünglichen Funktionen des Gebäudes sind, so gut es geht, beizubehalten. Die Nutzung und der moderne Wohnstandard müssen dabei im Einklang mit dem Bauwerk und seiner Struktur stehen.

Konstante Wartung und Pflege sind wichtig, um die langfristige Erhaltung eines guten Gebäudezustandes zu gewährleisten.

Im Sinne der Schutzzone ist es außerdem von besonderer Bedeutung, dass bei allen baulichen und gestalterischen Maßnahmen, die gesetzt werden sollen, das Ortsbild gewahrt wird. Dies betrifft alle vom öffentlichen Raum sichtbaren Gebäudeteile.

---

1 Riegl, Alois, Der moderne Denkmalkultus. Sein Wesen und seine Entstehung, Wien/Leipzig 1903.  
2 ICOMOS, Charta von Venedig, Venedig 1964.  
3 BDA (Hrsg.), Standards der Baudenkmalpflege, Wien 2015.

## NUTZUNGSKONZEPT

---

Alois Riegl betont in seinem Denkmalkultus den Gebrauchswert als wichtigen Gegenwartswert für den Erhalt eines Denkmals. Die Schweizer Leitsätze zur Denkmalpflege gehen noch einen Schritt weiter und schreiben: „Die angestammte Nutzung stellt einen Wert dar, der nicht ohne wichtige Gründe aufgegeben werden soll.“<sup>1</sup>.

Das Haus Germergasse 40 wurde am Ende des 19. Jahrhunderts als Wohnhaus einer bürgerlichen Familie erbaut. Das Obergeschoß wurde seit damals von den jeweiligen EigentümerInnen bewohnt. Das Untergeschoß diente ursprünglich den Angestellten als Wohnraum und wurde dann bis in die Nachkriegszeit an ein bis zwei Parteien als Wohnung vermietet. Dem denkmalpflegerischen Konzept folgend, soll die seit jeher bestehende Wohnnutzung in der Germergasse 40 beibehalten werden. Der Wohnraum soll für eine Familie mit Kind adaptiert werden.

Gewisse Merkmale aus der Erbauungszeit, wie die Aufteilung der Wohnräume in Beletage im Obergeschoß und untergeordnete Räume der Angestellten im Untergeschoß, müssen dafür aufgegeben werden. Die Sanitärräume, die, wie in der Gründerzeit üblich, sehr klein sind, werden den modernen Standards angepasst. Auch die Öffnung und Orientierung zum Garten hin war historisch nicht gegeben und wird erst im Zuge der Adaptierung möglich.

Trotz dieser Änderungen steht die moderne Wohnnutzung mit der Struktur des Hauses, seiner Lage und Orientierung in Einklang. Sie ist wichtig, um den ursprünglichen Charakter des Hauses zu bewahren und ermöglicht eine denkmalgerechte Erhaltung des Gebäudes für die nächsten 123 Jahre.

---

1 Eidgenössische Kommission für Denkmalpflege, Leitsätze zur Denkmalpflege in der Schweiz, Zürich 2007, S. 19.

## ENTWURF

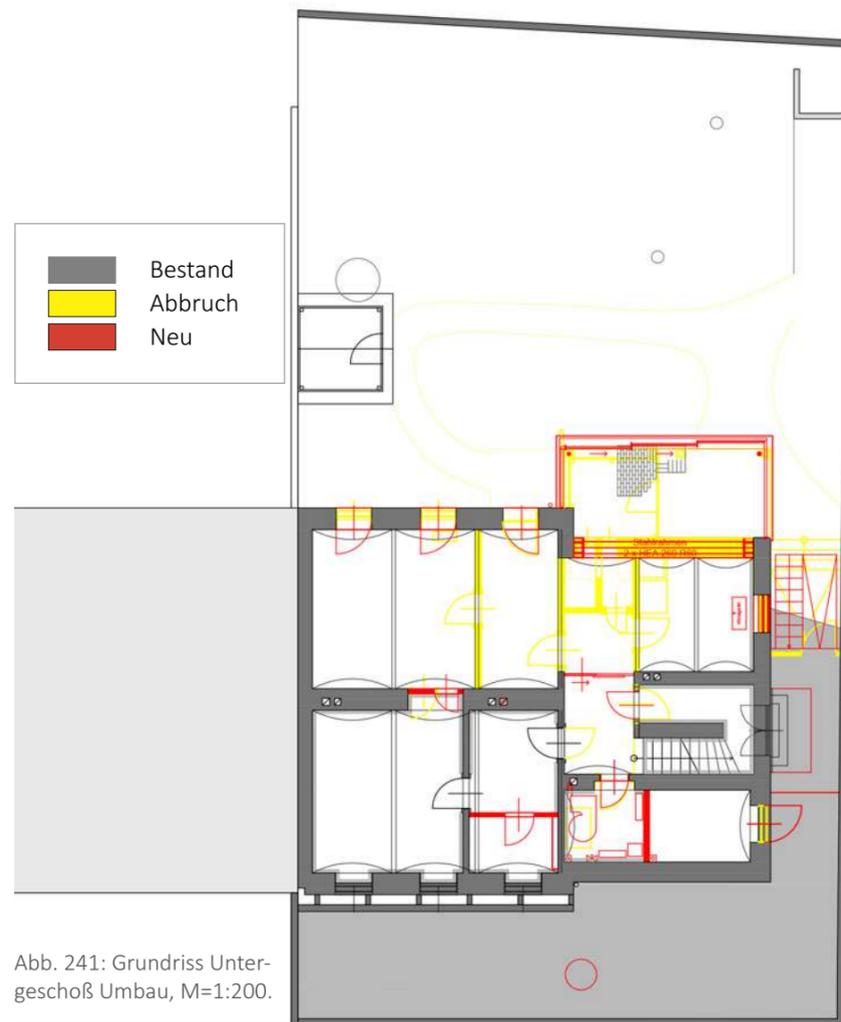


Abb. 241: Grundriss Untergeschoß Umbau, M=1:200.

Die Entwurfsidee<sup>1</sup> ist es, die beiden Geschoße zu einer Wohneinheit zu verbinden, in der die Qualitäten des Altbaus mit modernen Wohnstandards harmonisch ergänzt werden. Die hohen Räume, die Holzvertäfelungen der Fenster- und Türlaubungen, die Kappendecken im Untergeschoß und die Haptik der Materialien sind dabei essenziell für das Flair des Hauses. Durch die Pflege und den neuen Anstrich können sie wieder ins Auge stechen. Das Herzstück des Entwurfs ist jedoch die Öffnung der Räume im Untergeschoß zueinander im Inneren und nach außen zum Garten hin.

### Untergeschoß

Im Untergeschoß werden im gartenseitigen Bereich sämtliche nicht tragenden Zwischenwände entfernt, um einen großzügigen Wohnbereich zu schaffen. Dies ist ohne statische Maßnahmen möglich, da die Lasten über die Eisenträger der Kappendecke in die tragende Außen- und Mittelmauer abgeleitet werden. Der Bereich unter der Veranda wird verglast und kommt zum Wohnraum hinzu. Um eine Verbindung zu schaffen, wird die Außenmauer in diesem Bereich durchbrochen und ein Stahlrahmen eingesetzt. Anstelle der gartenseitigen Fenster und der Tür werden drei Glastüren eingebaut.

Im Gegensatz zur großzügig geöffneten Gartenseite bleiben die straßenseitigen Räume geschlossener. Hier werden, neben dem großen Kellerraum, ein neues Gästebad und ein Technikraum eingerichtet.

Im gesamten Untergeschoß muss ein neuer Bodenaufbau hergestellt werden. Dabei wird besonders auf Diffusionsoffenheit im Bereich der Mauern geachtet.

<sup>1</sup> Die tatsächlichen Baupläne, Einreichplan und Auswechslungsplan befinden sich im Anhang.

### Obergeschoß

Die massivste Veränderung im Obergeschoß erfolgt in der Veranda. Der Raum soll ganzjährig nutzbar gemacht und muss daher thermisch ertüchtigt werden. Außen wird die Veranda mit einer neuen Holzverkleidung in Lärchenholz versehen.

Außerdem werden nach Entfernung des alten Bades zwei neue Bäder eingerichtet. Straßenseitig wird eine Wand versetzt.

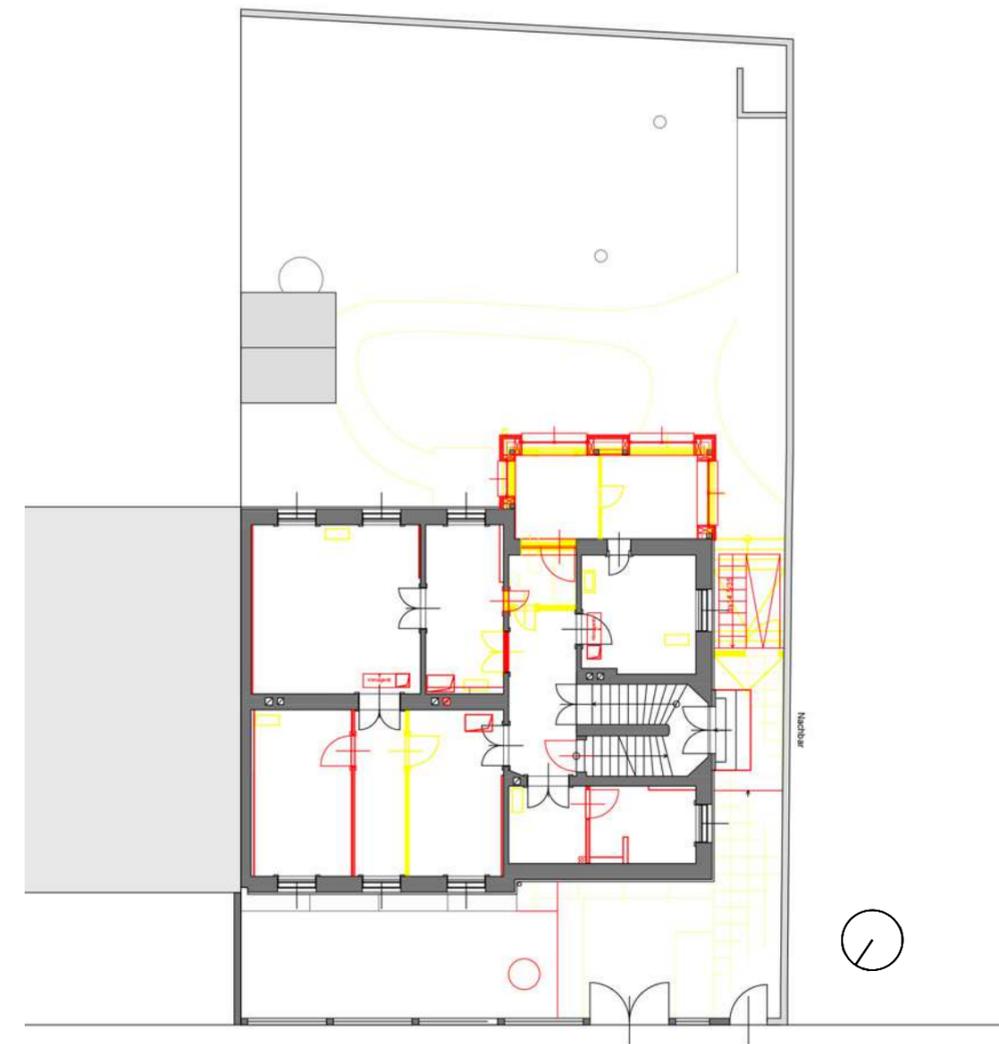


Abb. 242: links: Gartenansicht Umbau, M=1:200.

Abb. 243: Grundriss Obergeschoß Umbau, M=1:200.

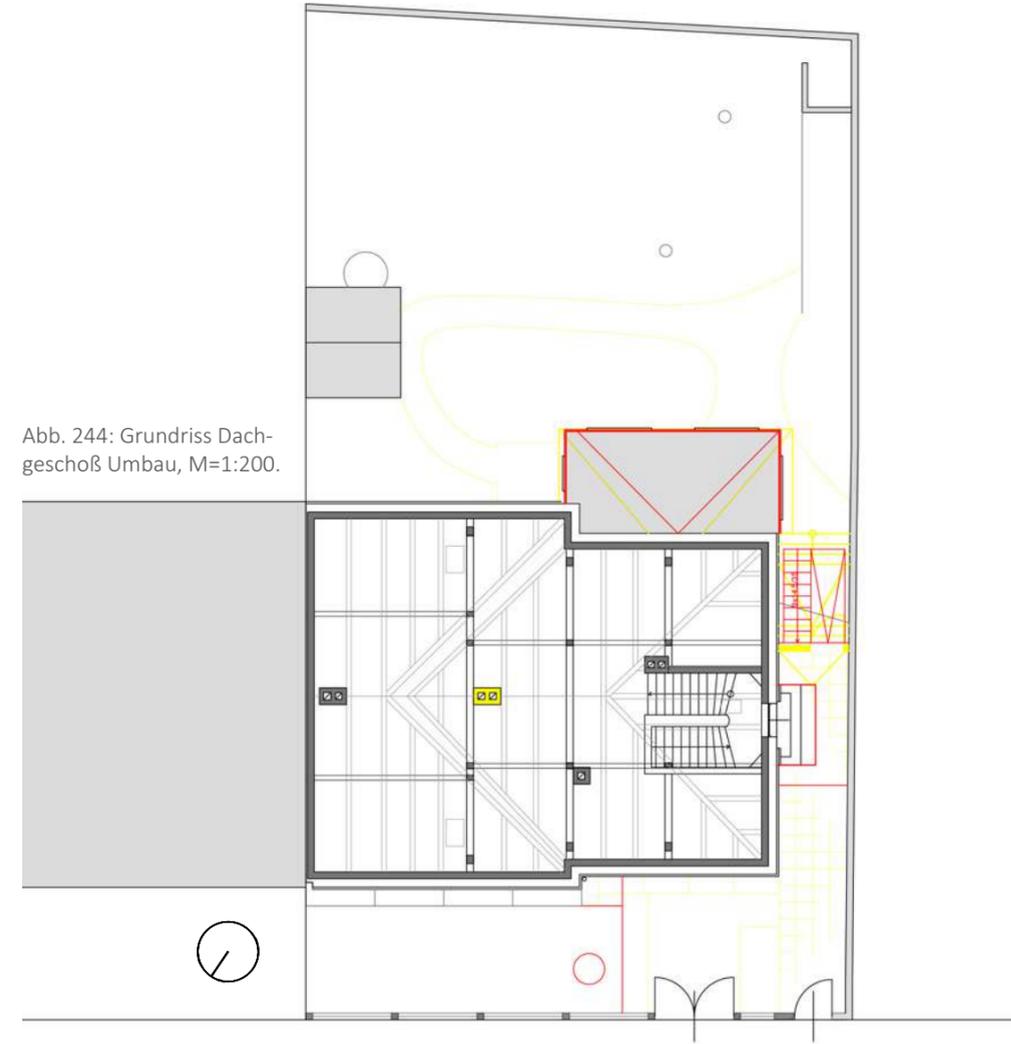


Abb. 244: Grundriss Dachgeschoß Umbau, M=1:200.

Abb. 245: Rechts: Schnitt BB Umbau, M=1:200.

### Dachgeschoß

Das Dachgeschoß bleibt mehr oder weniger unverändert. Der Boden wird mit Holzfasernplatten gedämmt und das Dach mit einer Schalung sowie einer neuen Deckung versehen. Außerdem kann ein Rauchfang, der nicht mehr als solcher verwendet wird, abgetragen werden.

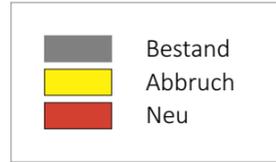


Abb. 246: Ansicht Seitenfassade Umbau, M=1:200.



Abb. 247: Schnitt AA Umbau, M=1:200.

	Bestand
	Abbruch
	Neu



## Fassaden

Alle Außenfassaden werden saniert. Dabei wird besonderer Wert auf die Diffusionsoffenheit des Putzes sowie des Anstriches gelegt. Damit die Wände die Feuchtigkeit bestmöglich nach außen abgeben können, wird nur reiner Kalkputz und reine Kalkfarbe verwendet. Obwohl es sowohl in der Gründerzeit als auch heute üblich ist für Fassadenstück bzw. dessen Rekonstruktion Romanzement zu verwenden, wird hier reiner Kalkputz verwendet, im Sockelbereich zum Spritzwasser mit 5% Trassanteil.

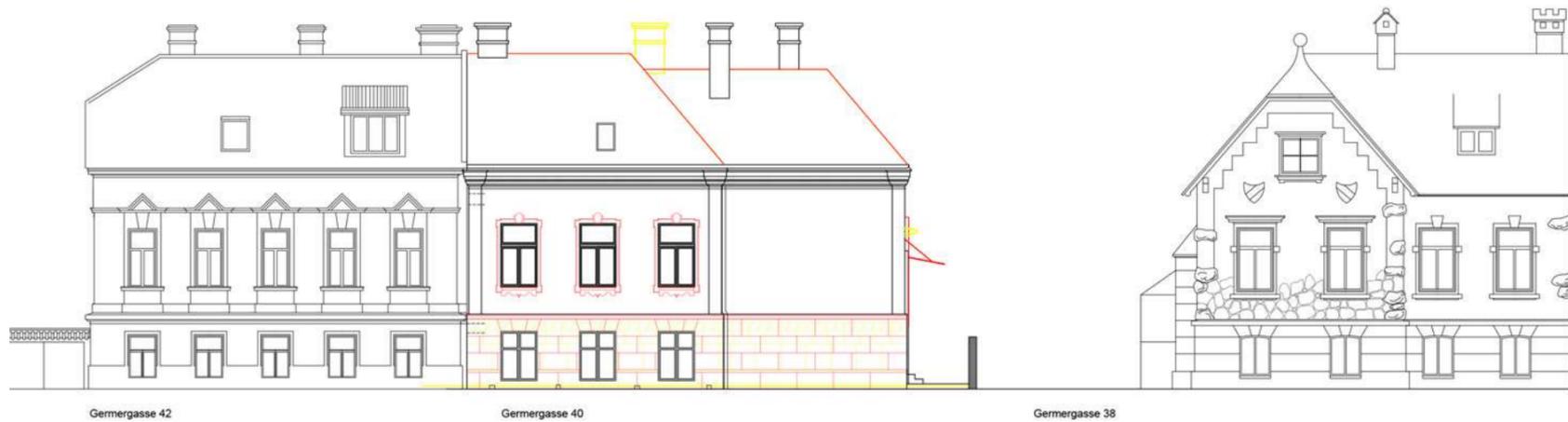


Abb. 248: Ansicht Straßenfassade Umbau, M=1:200.

## Einfluss der Schutzzone auf den Entwurf

Die Regelungen der Schutzzonen in Baden beziehen sich auf die äußere Erscheinung der Gebäude. Im Fall des Entwurfs für die Germergasse 40 sind drei Punkte betroffen.

1. Das Dach: Da das Dach nicht ausgebaut wird, sondern lediglich eine Schalung hinzugefügt und die Dachdeckung erneuert wird, gibt es dahingehend keine Vorgaben. Bei der Installation von Solareinheiten auf dem Dach ist jedoch der Ort der Anbringung zu beachten. Dies ist nur an Dachflächen erlaubt, die nicht von der Straße aus sichtbar sind. Die Solarkollektoren werden daher an der Gartenseite angebracht. Dies ist auch aufgrund der Ausrichtung nach Südosten die einzige sinnvolle Variante.

2. Veranda: Im Zuge der Verandasanierung und der Dämmung wird auch die Außenhaut erneuert und mit schmalen vertikalen Lamellen versehen. Dies ist von der Straße aus teilweise sichtbar. „Auf Grund der Lage des Vorbau“ entsteht dabei jedoch laut der Baudirektion Baden „kein Widerspruch zum Ortsbild“.<sup>1</sup> Es gibt daher diesbezüglich keine gestalterischen Vorgaben, die aus den Schutzzonebestimmungen erwachsen.

3. Fassade: Es gibt die Überlegung, die historische Gestaltung der Fassaden erfahrbar zu machen. Dafür gibt es die verschiedensten Ansätze.

Beim Haus Klösterlistutz 20 in Bern wurde zum Beispiel entschieden, einen Teil der reichen Bemalung des Bauwerks aufgrund der vagen Belege nicht zu rekonstruieren. Stattdessen wurde „nach den am Gebäude gefundenen Belegen eine Pausenvorlage [angefertigt] und die eindeutig am Bau gesicherten Fragmente als Strichzeichnung auf den neuen Verputz [aufgebracht]“.<sup>2</sup>

Bei der Fassadensanierung eines Gründerzeithauses 1999 in

<sup>1</sup> Schriftliche Mitteilung der Baubehörde Baden vom 14.3.2018.  
<sup>2</sup> Furrer, Bernhard, Denkmalpflege in der Stadt Bern 1989-1992, Bern 1993, S. 52.

Berlin in der Belziger Straße 23, entschieden sich die Architekten „Hild und K“ für eine andere Methode.<sup>3</sup> Sie digitalisierten die originale Zeichnung der Fassadenansicht vom Ende des 19. Jahrhunderts im Maßstab 1:100, vergrößerten sie auf den Maßstab 1:1 und prägten sie als Negativ einen Zentimeter tief in den neuen Putz. Nur das Dachgesims wurde vollplastisch rekonstruiert.<sup>4</sup> Das Ergebnis ist beeindruckend. Es handelt sich hierbei aber um eine sehr kostenintensive Methode.

In der Germergasse 40 besteht nach Rücksprache mit der Baubehörde die Möglichkeit, den historischen Stuck wiederherzustellen. Folgende Varianten werden vorgeschlagen<sup>5</sup>:

Variante I: Es werden generell keine Stuckeinfassungen bei den Fenstern im OG ausgeführt (d.h. weder an der Straßenfassade noch an der Seitenfassade).

Variante II: Es werden an der Straßenfassade bei allen drei Fenstern Stuckeinfassungen ausgeführt. Bei den Fenstern der Seitenfassade sollten keine Einfassungen erfolgen.

Dementsprechend wird die Quadrierung der Sockelzone an der Straßen- sowie an der Seitenfassade bis zur Eingangstür und an allen drei straßenseitigen Fenstern die Putzeinfassungen wieder hergestellt. Von der Wiederherstellung der Nische und des Stucks um die Nische am Fassadenrücksprung wird abgesehen. Als Grundlage dient nicht die Fassadenansicht des Einreichplans, sondern die älteste bekannte Darstellung des Hauses vom Ende des 19. Jahrhunderts (Abb. 187).

<sup>3</sup> <https://www.hildundk.de/project/fassade-belzigerstrasse/2/>, 27.3.2021.  
<sup>4</sup> Jaeger, Falk, Fassadensanierung in Berlin. Scherz, Satire und Ironie, in: Deutsche Bauzeitung (db). Zeitschrift für Architekten und Bauingenieure, Leinfelden-Echterdingen 2000, S. 50-55.  
<sup>5</sup> Schriftliche Mitteilung der Baubehörde Baden vom 23.1.2019.

WOHNEN IM BESTAND - FERTIG

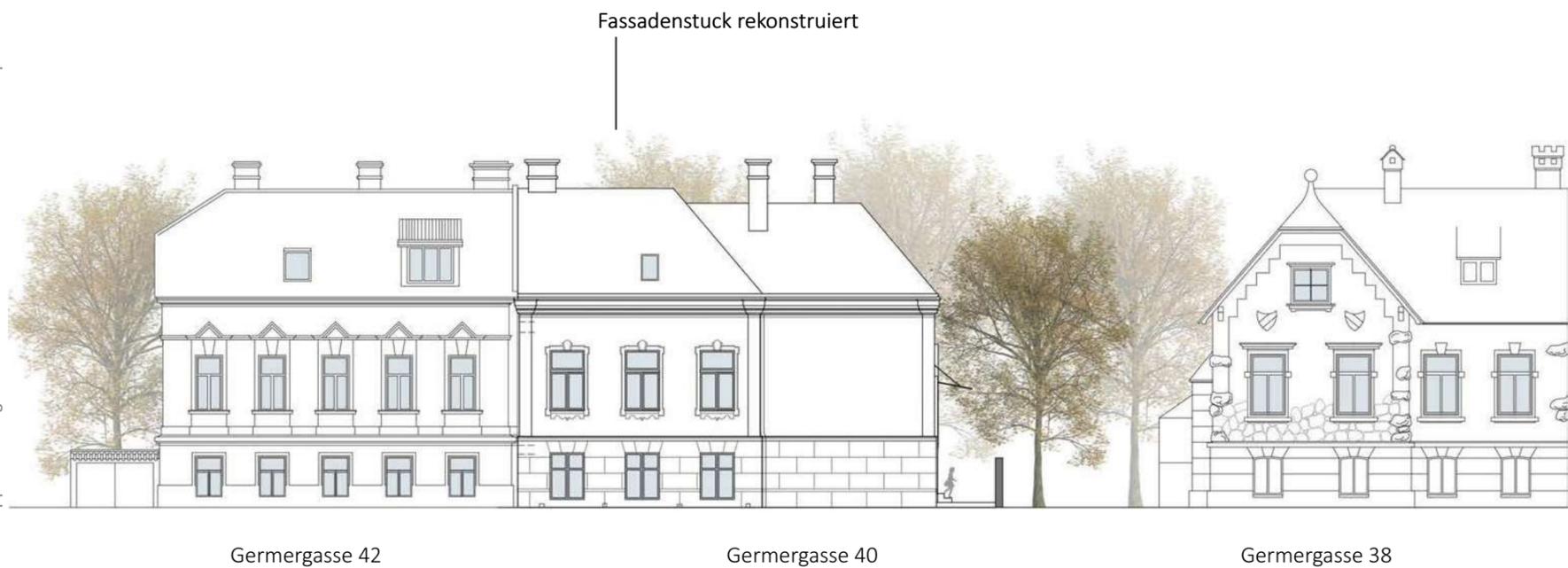


Abb. 249: Ansicht Straßenfassade, M=1:200.

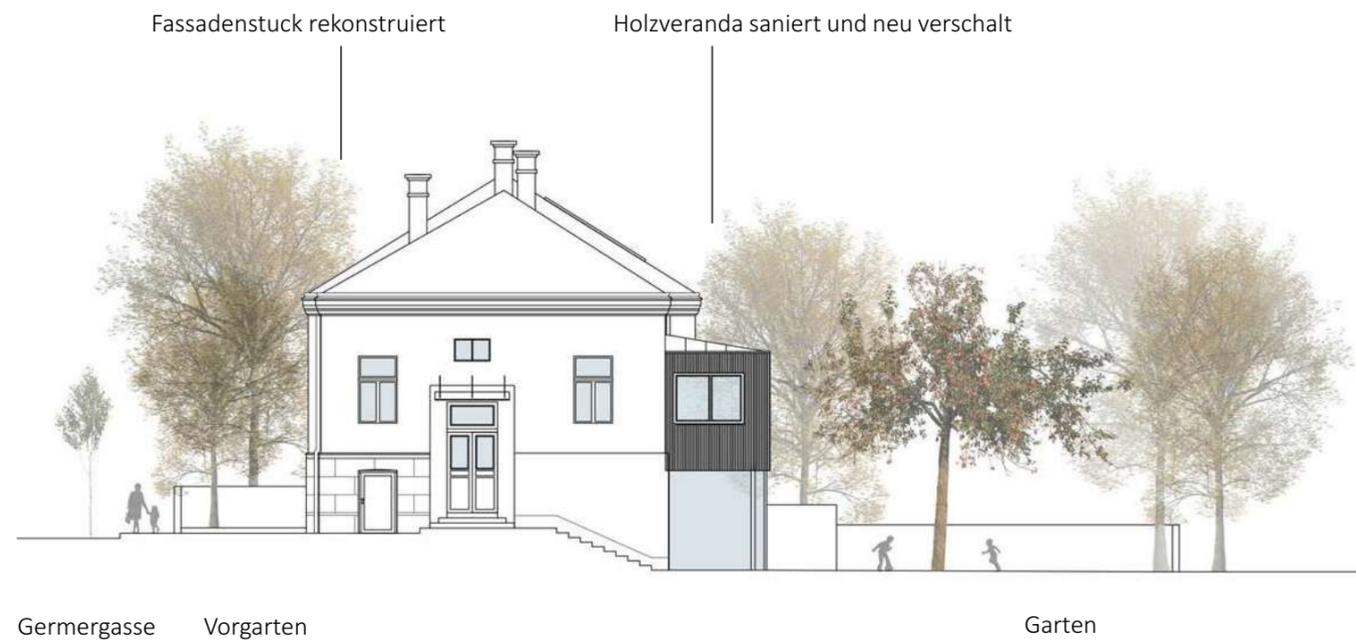
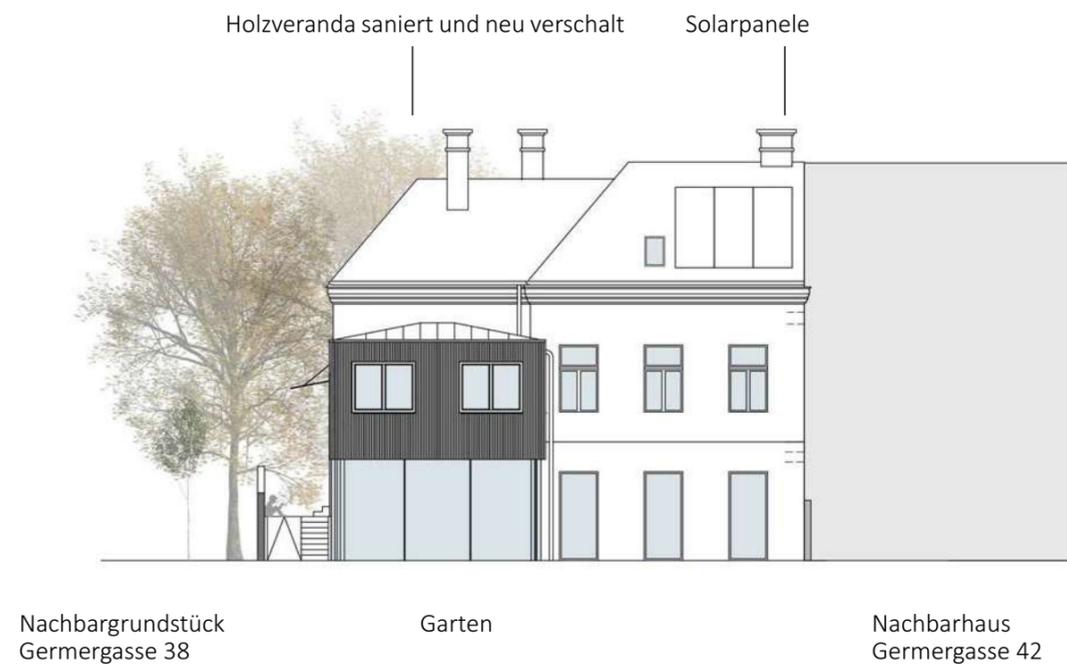


Abb. 250: Ansicht Eingangsfassade, M=1:200.

Abb. 251: Ansicht Gartenfassade, M=1:200.



- 01 Vorraum
- 02 Küche
- 03 Esszimmer
- 04 Wohnzimmer
- 05 Keller
- 06 Garderobe
- 07 WC/Bad
- 08 Technikraum
- 09 Fahrradabstellraum
- 10 Gartenlaube

Abb. 252: Grundriss Untergeschoß, M=1:200.

Abb. 253: Grundriss Ober-  
 geschoß, M=1:200.

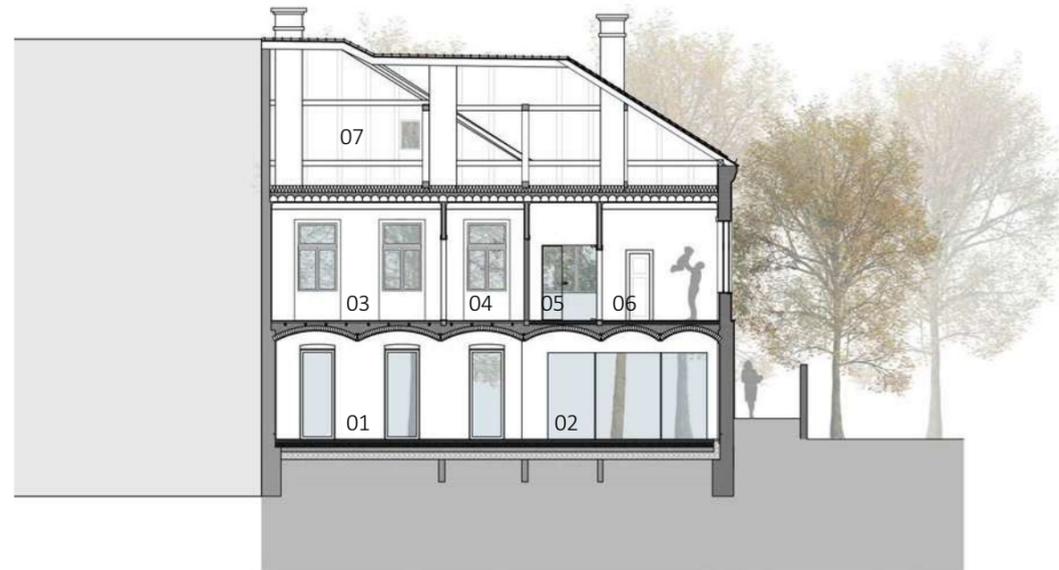
- 01 Eingangsbereich
- 02 Vorraum
- 03 WC/Bad
- 04 Schlafzimmer
- 05 Kinderzimmer
- 06 Spielzimmer
- 07 Gästezimmer
- 08 Büro
- 09 Schrankraum



- 01 Stiegenhaus
- 02 Dachboden

Abb. 254: Grundriss Dach-  
 geschoß, M=1:200.

- 01 Wohnzimmer
- 02 Küche
- 03 Schlafzimmer
- 04 WC/Bad
- 05 Vorraum
- 06 Gästezimmer
- 07 Dachboden



Nachbarhaus  
 Germergasse 42

Nachbargrundstück  
 Germergasse 38

Abb. 255: Querschnitt,  
 M=1:200.

- 01 WC/Bad
- 02 Garderobe
- 03 Küche
- 04 Esszimmer
- 05 Spielzimmer
- 06 Vorraum
- 07 Büro
- 08 Dachboden



Germergasse Vorgarten

Garten

Abb. 256: Längsschnitt,  
 M=1:200.

## MASSNAHMENKATALOG UMBAU



Abb. 257: Herstellung des Kalkputzes auf der Baustelle aus Löschkalk, Sand und Wasser.



Abb. 258: Ausbesserung des Abschlussgesimses mit Kalkputz und Skalpell.

### Materialien

Bei allen Maßnahmen am Bestandsgebäude wird besonderer Wert auf die Verwendung der historischen Materialien und Techniken gelegt. So kommen an den Innen- und Außenfassaden nur reine Kalkputze und Kalkanstriche zur Anwendung. Die Holzfenster und Türen werden mit reinen Ölanstrichen saniert.

### Haustechnik

Die Haustechnik, Heizsystem sowie Sanitär- und Elektroinstallationen, werden komplett erneuert. Statt der Einzelgasöfen wird eine Gastherme, die mit Solarpaneelen am Dach ergänzt wird, eingebaut.

## AUSSEN

### Fassade

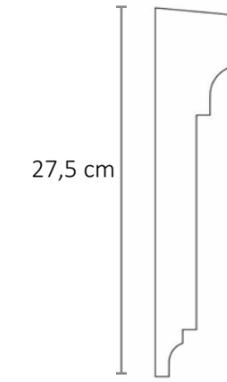
An den Fassaden werden zuerst die Plattenverkleidungen und die diffusionsdichten Beschichtungen der letzten Sanierungen entfernt und brüchiger Putz sowie der Putz im Sockelgeschoß abgeschlagen. Danach werden Fehlstellen und die Abluftöffnungen der Gaseinzelöfen mit Kalkputz ergänzt und ausgebessert. Danach folgt eine Beschichtung mit reiner Kalkfarbe.

An der Straßenfassade werden die Fensterumrahmungen im Obergeschoß und die Quaderung im Untergeschoß wiederhergestellt und die Gesimse ausgebessert. Besonders die Sanierung des Zahnschnitts am Abschlussgesims ist eine sehr feine Arbeit.

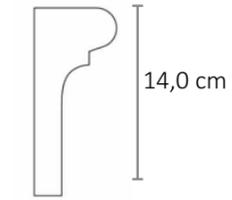
Für die Wiederherstellung des Stucks werden Schablonen aus Holz angefertigt.



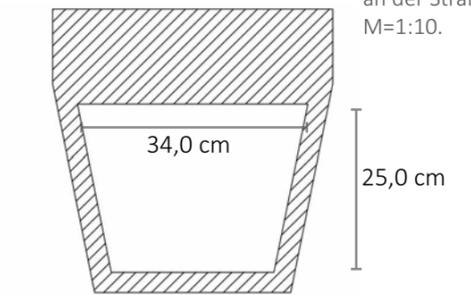
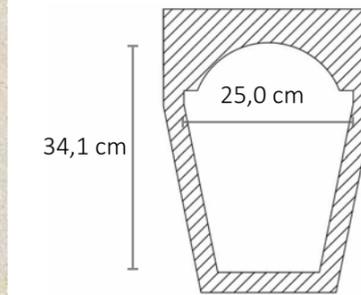
Gurtgesims Gartenfassade



Sohlbankgesims Straßenfassade



Schlussstein Fenstereinfassungen



Stuck unter dem Sohlbankgesims

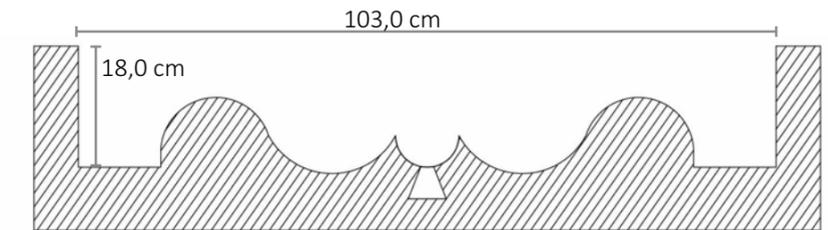


Abb. 259: Links oben: Foto von der Wiederherstellung des Gurtgesimses am der Gartenfassade.

Abb. 260: Rechts: Vorlagen für die Schablonen für die Gesimse, links Gurtgesims Gartenfassade, rechts Sohlbankgesims Straßenfassade, M=1:5.

Abb. 261: Links unten: Foto von der Wiederherstellung des Schlusssteins der Fenstereinfassung an der Straßenfassade.

Abb. 262: Schablonen für die Fenstereinfassungen an der Straßenfassade, M=1:10.

Abb. 263: Vorraum Obergeschoß, links Doppelflügeltür Durchgang geschlossen, Rahmen erhalten, rechts versetzte Badezimmer-tür.



Abb. 264: Obergeschoß Detail eines sanierten Fensters mit eingefrästen Dichtungen an den Innenflügeln, Innenflügel unverändert, Außenflügel außen neu gestrichen.

## INNEN

### Fenster und Türen

Die historischen Holzkastenfenster und Holztüren werden erhalten und saniert.

Die Türen werden geschliffen und mit weißer Farbe auf Leinölbasis gestrichen. Dies gilt auch für einen Türrahmen im Obergeschoß im Vorraum, der erhalten wird, obwohl der Durchgang vermauert wird. Zusätzlich werden bei der Holzeingangstür das Schloss getauscht und das Glas erneuert.

Die Außenflügel der Fenster und die gesamten Badezimmerfenster samt Innenvertäfelung werden ebenfalls geschliffen und mit weißer Farbe auf Leinölbasis gestrichen. Die Innenflügel und die Vertäfelungen im Innenraum, abgesehen von den Badezimmerfenstern, bleiben unbehandelt, um die gemalte, originale Holzmaserung zu erhalten.

In die Innenflügel sämtlicher historischer Kastenfenster werden außerdem neue Dichtungen eingefräst. Die originalen Gläser werden erhalten. Lediglich gebrochene und beschädigte Gläser werden ausgetauscht.

## Untergeschoß

### Boden

Im Untergeschoß müssen alle Bestandsböden abgebrochen und Erde abgegraben werden, um einen neuen Bodenaufbau mit Fußbodenheizung herstellen zu können.

Im Technikraum soll zusätzlich auf ca. 1 Meter Höhe eine Bodenplatte eingezogen werden, um hier einen von außen begehbaren Abstellraum, vor allem für Fahrräder, einzubauen.

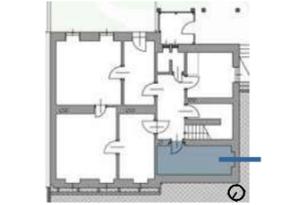
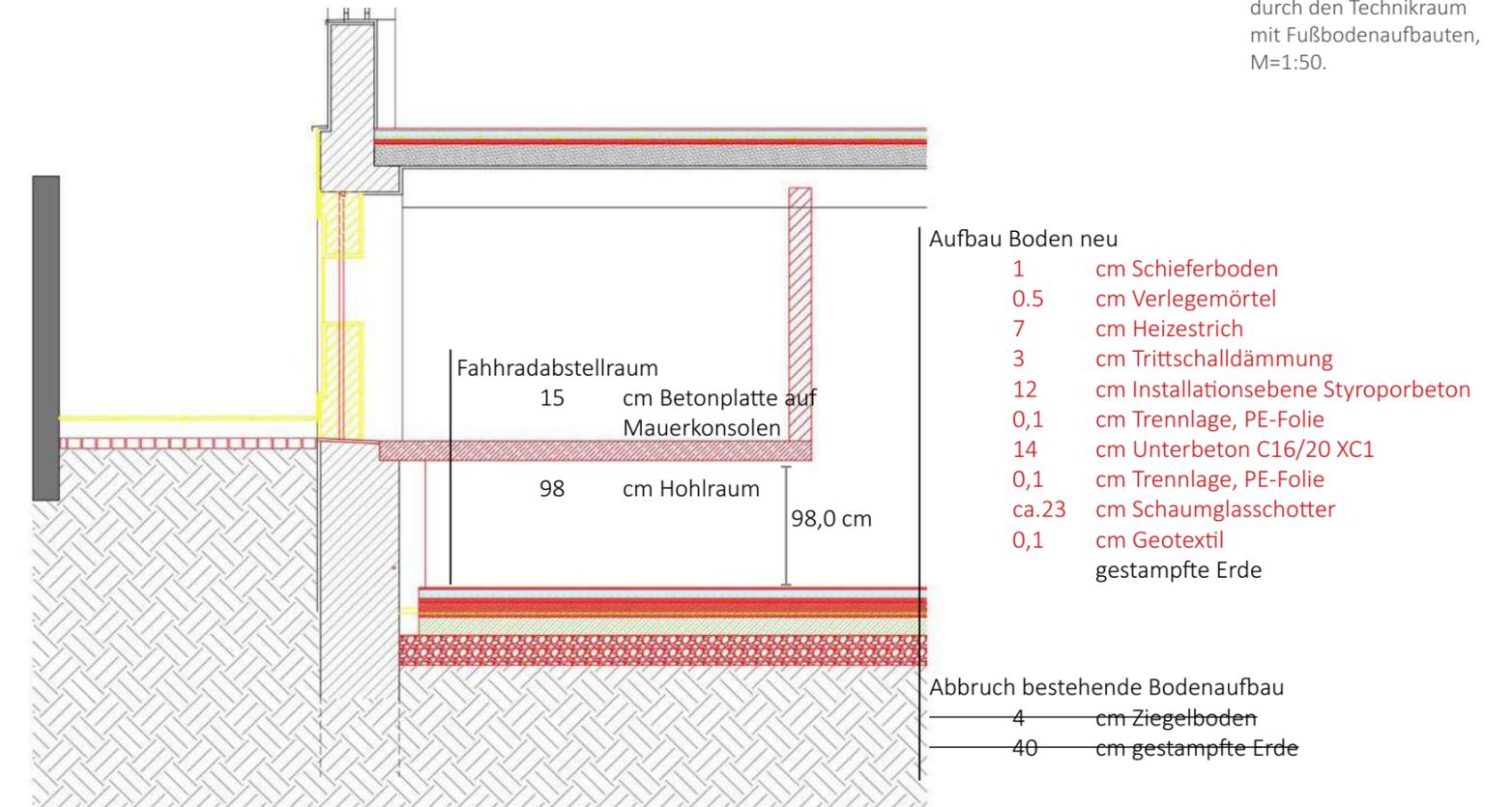


Abb. 265: Detailschnitt durch den Technikraum mit Fußbodenaufbauten, M=1:50.

Abb. 266: Geweißelte, nicht verputzte Wand im Untergeschoß, Stein-Ziegelsichtigkeit bleibt erhalten.



### Wände

Alle Tapeten werden von den Wänden entfernt und bestehender Zementputz sowie brüchiger Putz werden abgeschlagen. Danach wird mit neuem Kalkputz verputzt bzw. werden Fehlstellen ergänzt und eine reine Kalkbeschichtung aufgetragen.

An gewissen Wandbereichen in der Küche, im Wohnzimmer sowie im Badezimmer wird das Mischmauerwerk nur fixiert und geweißelt, nicht aber verputzt.

Im Untergeschoß werden einige Zwischenwände abgebrochen. Auch in der Außenwand im Bereich der ehemaligen Waschküche bzw. des Bades wird ein großer Durchbruch hergestellt. Die statischen Maßnahmen sind in den Detailplänen dargestellt.

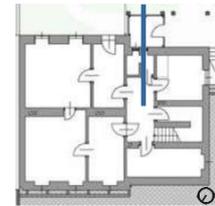
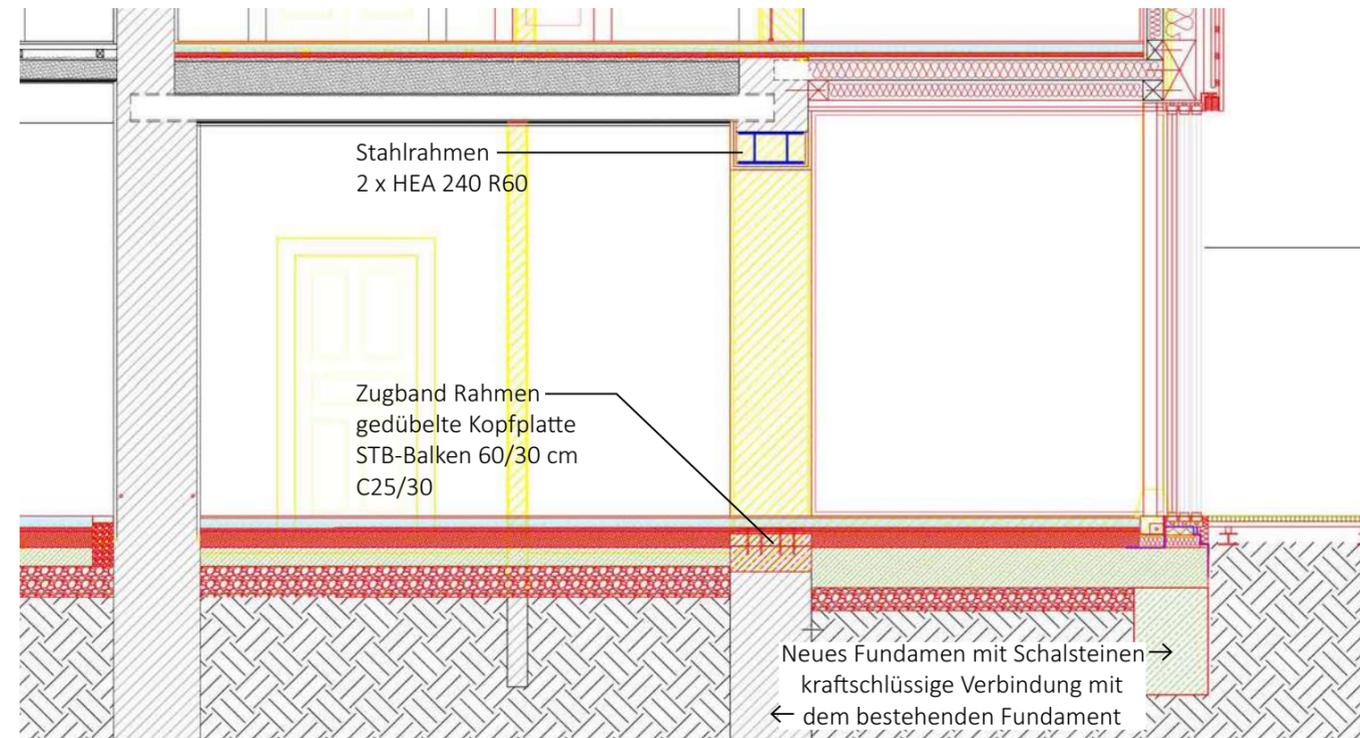


Abb. 267: Detailschnitt mit dem Durchbruch durch die tragende Außenwand und den statischen Angaben zur Herstellung eines Rahmens, M=1:50.



### Decken

Ähnlich wie bei den Wänden werden an den Decken Fehlstellen ausgebessert, mit Kalkputz ergänzt und mit neuen Kalkbeschichtungen versehen.

### Stiegenhaus

Im Stiegenhaus werden ebenfalls die Beschichtungen und die Fliesen entfernt und die Wände mit einem neuen Kalkanstrich versehen. Zusätzlich soll die Steintreppe konsolidiert werden.



Abb. 268: Abbruch der Zwischenwände im Untergeschoß gartenseitig.



Abb. 269: Links: Herstellung des Durchbruchs und des Stahlrahmens in der Außenwand.

Abb. 270: Fertiger Durchbruch in der tragenden Außenwand mit Rahmen.

Abb. 271: Diffusionsoffener Randstreifen mit Ziegeln der abgebrochenen Zwischenwände geschlossen.

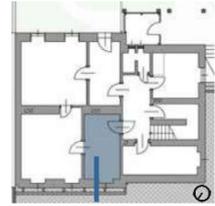
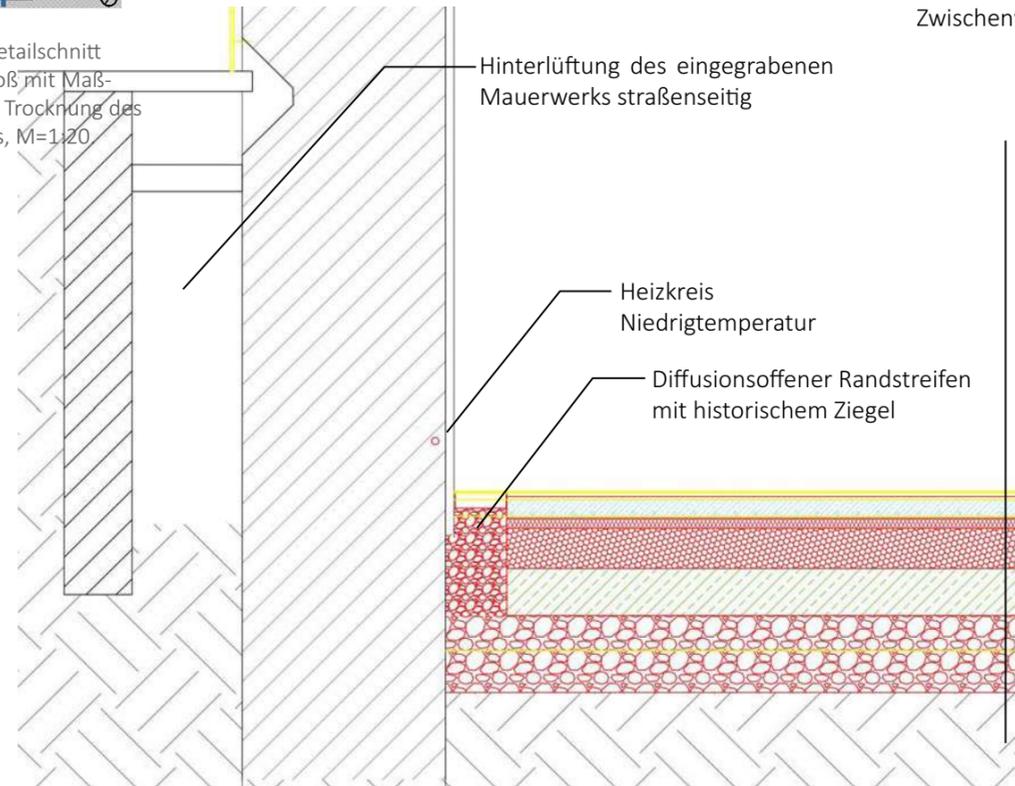


Abb. 272: Detailschnitt Untergeschoß mit Maßnahmen zur Trocknung des Mauerwerks, M=1:20



### Trockenlegung

Um den Außenmauern des Hauses die Möglichkeit der Austrocknung zu geben, werden die Wände innen und außen mit reinen Kalkputzen und Beschichtungen versehen. Diese sind diffusionsoffen und ermöglichen das Ausdiffundieren der Feuchtigkeit aus der Konstruktion. Zusätzlich wird im Untergeschoß ein niedrig temperierter Heizkreis (20°C), 15cm über der Fußbodenoberkante entlang aller Wände geführt, der zur kontinuierlichen Temperierung und Austrocknung beitragen soll. Aus dem selben Grund wird entlang der Wände ein Randstreifen mit einer Breite von 15 cm ohne dichte Trenn- bzw. Betonschichten freigelassen. Dieser Streifen wird mit Perliten gefüllt und den historischen Ziegeln, die nach dem Abbruch der Zwischenwände aufbewahrt wurden, abgedeckt.

- |                                       |                                     |
|---------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>Aufbau Boden neu</b>               |                                     |
| 1                                     | cm Schieferboden                    |
| 0,5                                   | cm Verlegemörtel                    |
| 7                                     | cm Heizestrich                      |
| 3                                     | cm Trittschalldämmung               |
| 12                                    | cm Installationsebene Styroporbeton |
| 0,1                                   | cm Trennlage, PE-Folie              |
| 14                                    | cm Unterbeton C16/20 XC1            |
| 0,1                                   | cm Trennlage, PE-Folie              |
| ca.23                                 | cm Schaumglasschotter               |
| 0,1                                   | cm Geotextil                        |
|                                       | gestampfte Erde                     |
| <b>Abbruch bestehende Bodenaufbau</b> |                                     |
| 0,5                                   | cm Teppichboden                     |
| 2                                     | cm Bretterboden                     |
| 5                                     | cm Polsterhölzer                    |
| 40                                    | cm gestampfte Erde                  |

Diese Methode der Trockenlegung ist ein bekanntes Verfahren, das immer wieder zur Anwendung kommt. Es wird z.B. in dem Buch Altbau-Sanierung von Johann Rathmanner als thermische Trockenlegung beschrieben.<sup>1</sup> Es ist aber noch nicht als Stand der Technik weit verbreitet.

<sup>1</sup> Rathmanner, Johann, Altbau-Sanierung. Gebäude richtig und nachhaltig revitalisieren, Ein Praxis-Ratgeber, Graz 2011, S. 47-50 und 151-162.

### Obergeschoß

#### Böden

Im Obergeschoß wird das Fischgrätparkett in den Wohnräumen geschliffen und neu eingelassen. In den Bädern und im Vorraum wird der Holzboden abgebrochen und ein neuer Bodenaufbau mit Fußbodenheizung hergestellt. Ein Teil des Fischgrätparketts der Bäder wird in der ehemaligen Küche auf dem neuen Bodenaufbau verlegt. Einige Stäbe werden für Ausbesserungen verwendet und der Rest wird auf dem Dachboden gelagert.

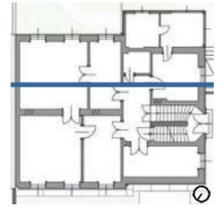


Abb. 273: Querschnitt durch das Haus, M=1:50.

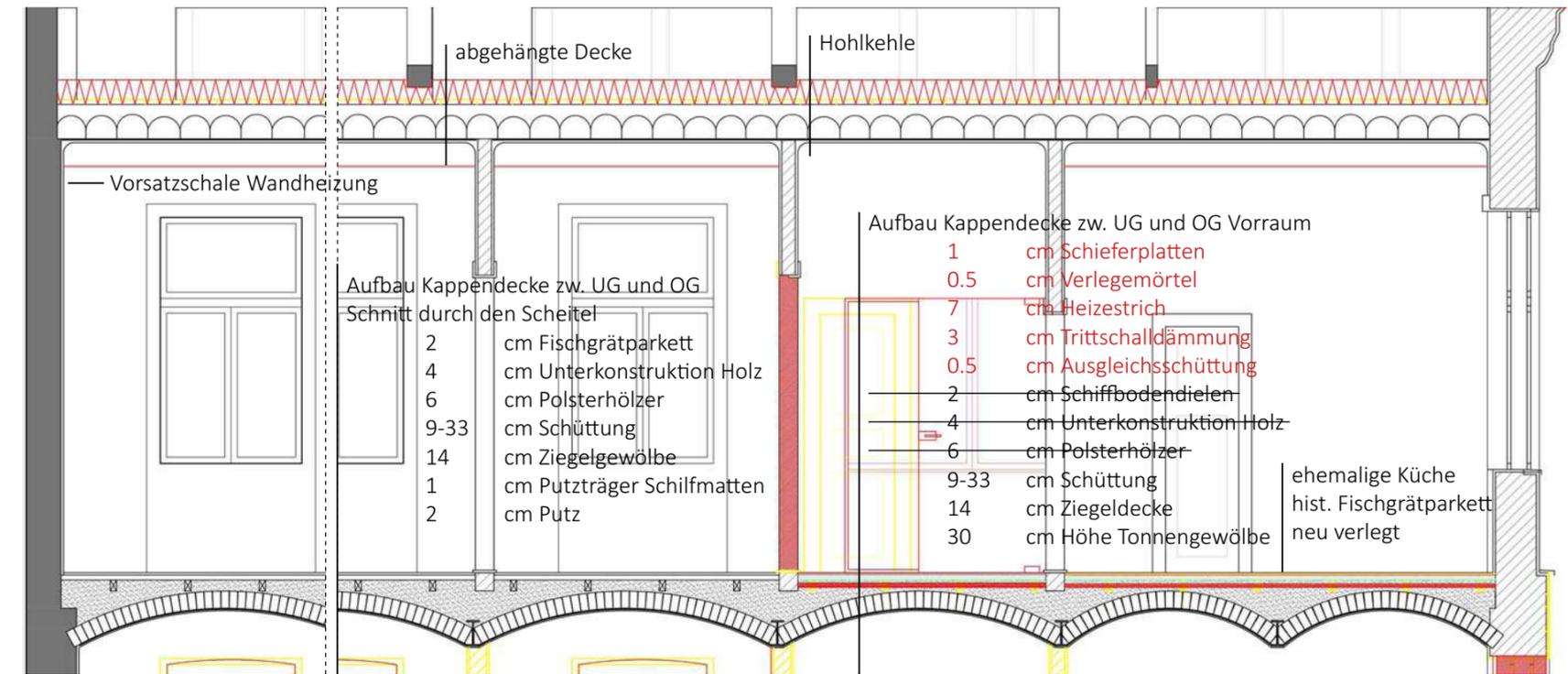


Abb. 274: „Zeitfenster“, un-  
 behandelte Wandfläche im  
 Vorraum im Obergeschoß.



### Wände

Tapeten, etwaige Beschichtungen und Fliesen werden von den Wänden entfernt und brüchiger Putz abgeschlagen. Die Fehlstellen werden mit Kalkputz neu verputzt und alle Wände mit Kalkfarbe neu beschichtet. Um den historischen Zustand zu dokumentieren, wird im Vorraum eine Fläche ausgespart und bleibt als Zeitfenster sichtbar.

In den Räumen mit dem historischen Fischgrätparkett werden Wandheizungen verlegt, damit der Boden nicht aufgemacht werden muss. Dazu werden Vorsatzschalen mit Wandheizungspaneelen errichtet. Die Leitungsführung erfolgt in den abgehängten Decken.

### Decken

Im Obergeschoß werden überall außer im Vorraum die Decken abgehängt. Dort werden die Leitungen für die Elektroinstallationen und die Wandheizung geführt. Nur im Vorraum liegt

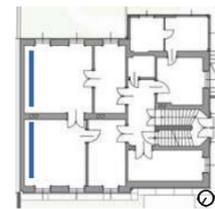
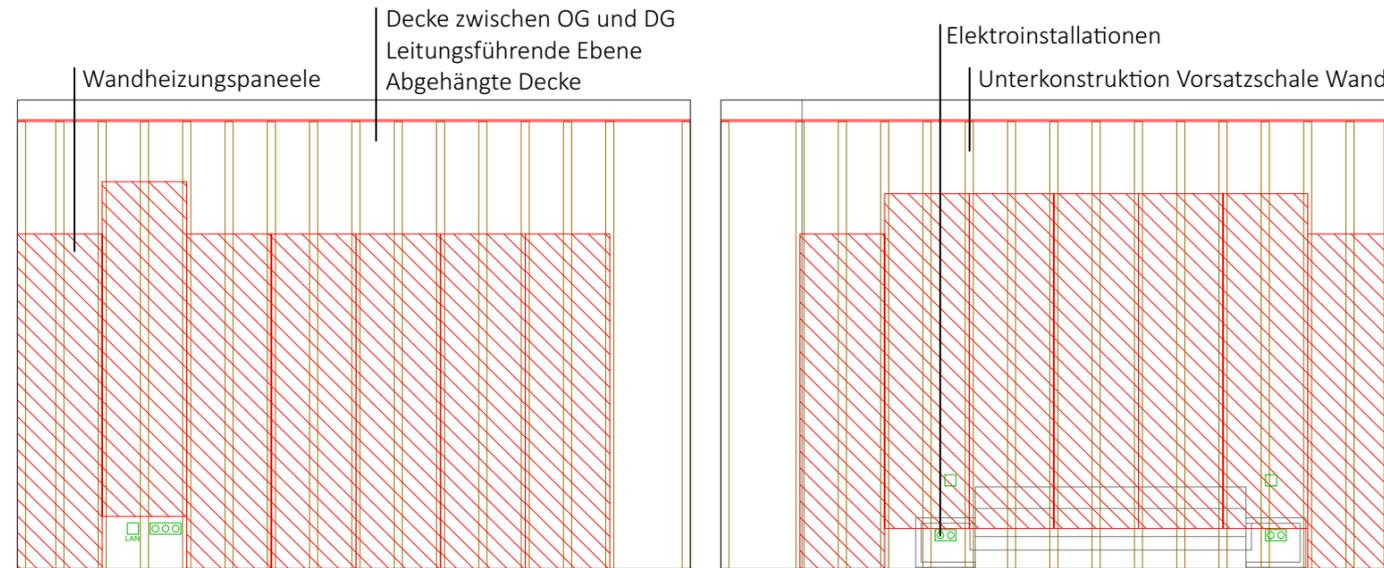


Abb. 275: Ansicht Wandheizungen im Obergeschoß, Wand in Richtung Nachbarhaus, links straßenseitiges, rechts gartenseitiges Zimmer, M=1:50.



die leitungsführende Ebene im Boden und die Hohlkehlen zwischen der Decke und den Wänden bleiben sichtbar.

### Veranda

Die Veranda erhält einen zweiten großen Zugang vom Vorraum aus. Der Bodenaufbau wird erneuert und die historische Holzkonstruktion verstärkt und gedämmt. Außen wird eine neue Holzfassade angebracht. Wie auch im Untergeschoß wird die Veranda so zum ganzjährig nutzbaren Wohnraum.

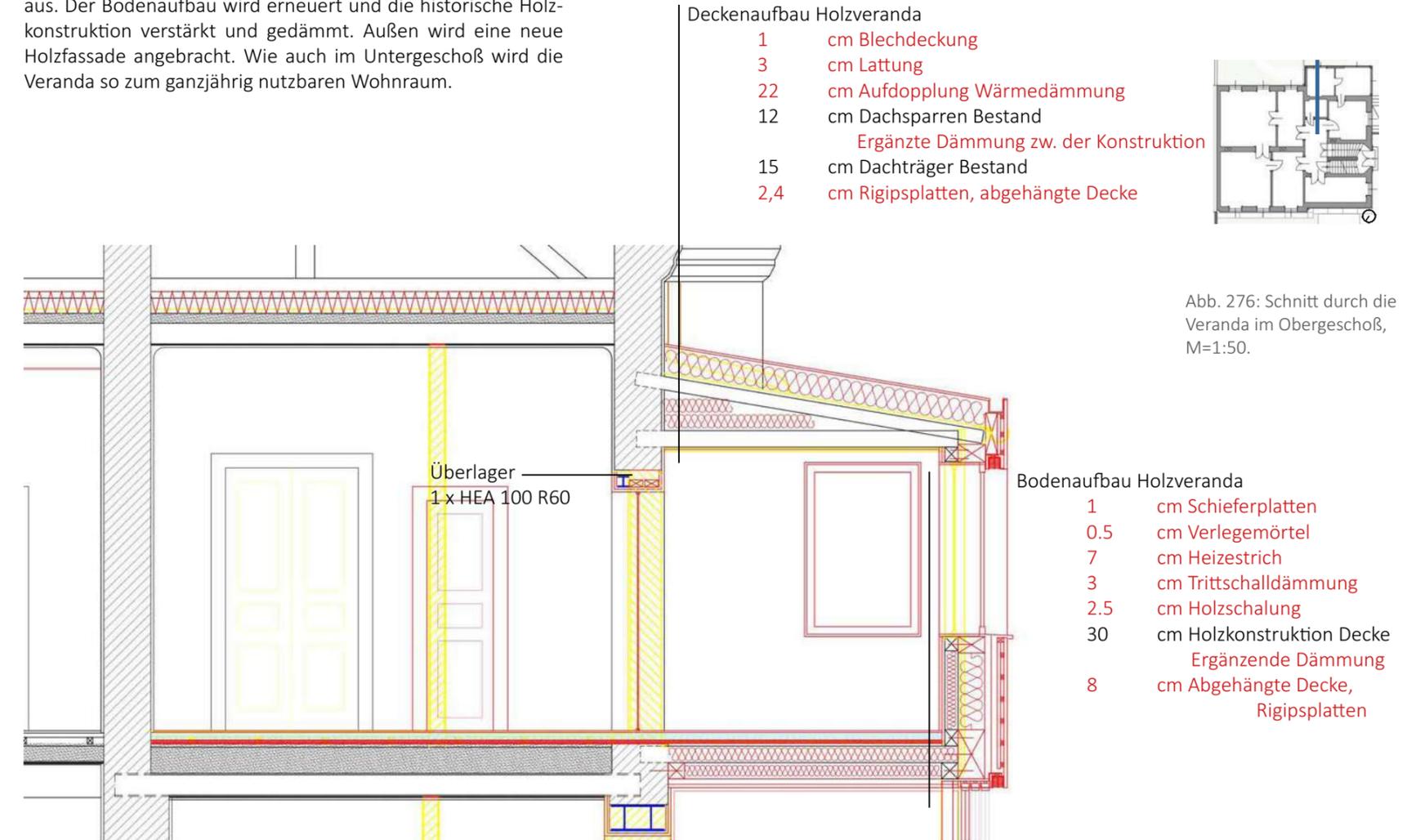


Abb. 276: Schnitt durch die Veranda im Obergeschoß, M=1:50.

## DG

### Dachboden

Auf dem Dachboden wird der Boden mit Holzfaserplatten gedämmt. Um das Gewicht zu reduzieren wird vorher der ursprüngliche Ziegelboden abgetragen.

### Dach

Der historische Dachstuhl wird mit einer Schalung versehen und neu eingedeckt. Gartenseitig werden Solarpaneele angebracht.

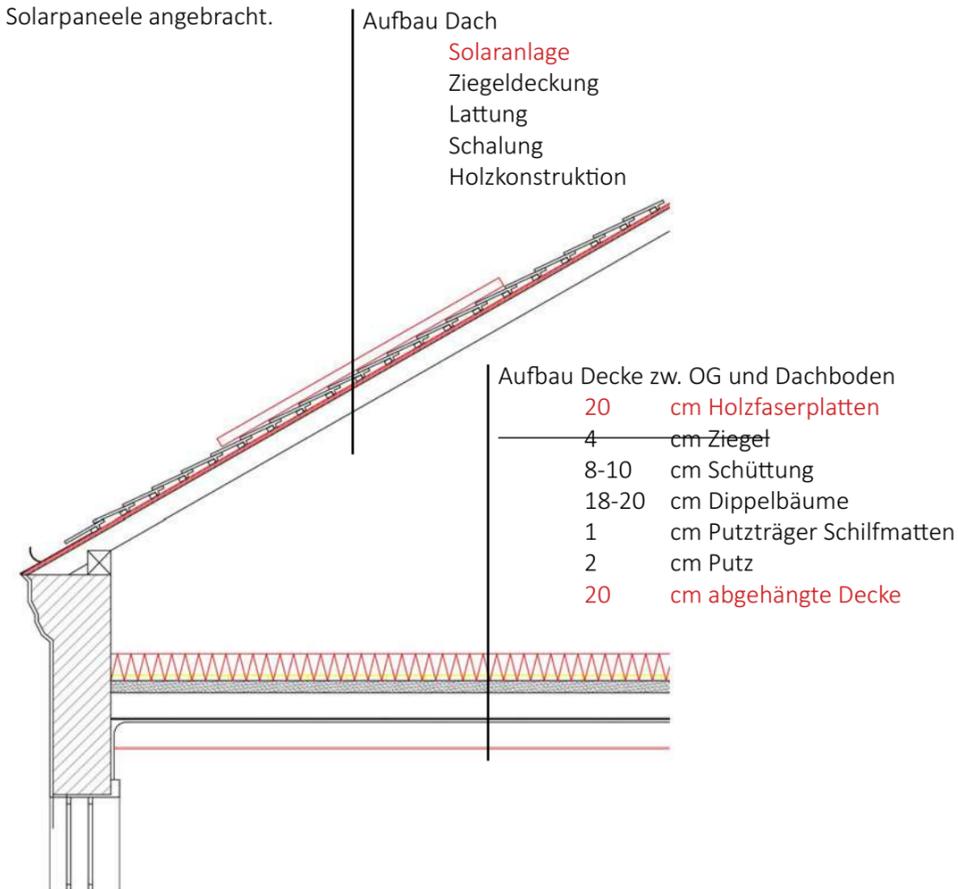
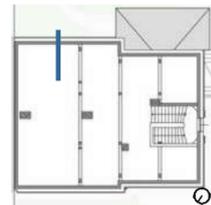


Abb. 277: Schnitt durch Dach und Dachboden gartenseitig, M=1:50.

## ZUSAMMENFASSUNG GERMERGASSE 40

Dieser Abschnitt der Arbeit ist, den Standards der Baudenkmalpflege folgend, nach den Punkten „erfassen, erhalten und verändern“<sup>1</sup> gegliedert.

Die Baugeschichte basiert einerseits auf den Unterlagen des Bauaktes des Gebäudes, der bei der Baubehörde Baden aufliegt, andererseits auf den Erzählungen von Adolf Raschen-dorfer und den Fotos, die sich im Familienbesitz befinden. Das 1897 gebaute Haus geht interessanterweise auf einen Entwurf von Hugo Zimmermann zurück, einem für Baden in dieser Zeit wichtigen Architekten. Der Umbau in den 1930er Jahren wiederum stammt von Hans Handlos, einem Baumeister, der selbst in der Germergasse wohnte. Die Fassade wurde im Laufe der Jahre öfter verändert. Ende der 1930er Jahre wurde die ursprünglich verputzte Fassade mit Holz vertäfelt und 1969 nochmals verändert. Der Stuck wurde, dem Zeitgeist folgend, gänzlich abgeschlagen und der untere Bereich mit Eternitplatten verkleidet.

Bei der Bestandsaufnahme wurde grundsätzlich der Zustand vor den Umbauarbeiten dokumentiert. Da jedoch während des Umbaus viele interessante Informationen gesammelt werden konnten, sind diese in die Bestandsaufnahme mit eingeflossen. Zu den „Entdeckungen“ gehören das Mischmauerwerk im Untergeschoß, die Hinterlüftung der eingegrabenen straßenseitigen Wände, das gemauerte Gewölbe, das unter der Veranda im Boden ausgegraben wurde, der alte Brunnen im Garten und die Trennlage gegen aufsteigende Feuchtigkeit in den Außenmauern.

Bereits in der Konzeptphase der Revitalisierung wurde festgestellt, dass das seit Generationen im Familienbesitz befindliche

Haus erhalten werden und eine Sanierung nur im Sinne der Denkmalpflege geplant werden sollte. Fachgerechte, schonende Instandsetzungen und die Verwendung historischer Bau-techniken sind dabei von besonderer Bedeutung. Auch der Umgang mit Ergänzungen und Veränderungen wurde diskutiert. So wurde die neue Verandaverkleidung wie üblich aus Holz gefertigt, die vertikalen Lamellen unterscheiden sich jedoch dezidiert vom historischen Vorbild. Außerdem wurde entschieden, den historischen Stuck der Straßenfassade zu rekonstruieren. Da das historische Erscheinungsbild der Fassade gut dokumentiert ist, ist die Maßnahme auch im Sinne des Denkmalschutzes.

Die Wohnnutzung des Hauses wird beibehalten, die ursprünglich zwei bis drei Wohneinheiten auf den zwei Etagen werden zu einer Einheit verbunden.

Der Entwurf verbindet die Qualitäten des Altbaus mit modernen Wohnstandards. Der größte Eingriff ist dabei die Öffnung der Räume im Untergeschoß zueinander und nach außen hin und die Erweiterung des Wohnraums um die Veranda. Die Veränderungen im Obergeschoß sind relativ gering, doch auch hier wird der Verandaraum besser an den restlichen Wohnraum angeschlossen. Die Sanitäranlagen werden im Unter- wie im Obergeschoß neu angelegt.

Bei der Umsetzung der baulichen Maßnahmen wird besonders auf die Materialien geachtet. Verputz- und Anstreicherarbeiten werden mit reinen Kalkbaustoffen bzw. bei den Holzfenstern mit Leinölprodukten gemacht. Um die Feuchtigkeit im Untergeschoß in den Griff zu bekommen, wird eine Heizleitung mit Niedrigtemperatur, 15 cm über der Fußbodenoberkante entlang aller Wände geführt und ein 15 cm breiter, diffusionsoffener Randstreifen entlang der Wände freigelassen.

<sup>1</sup> BDA (Hrsg.), Standards der Baudenkmalpflege, Wien 2015.

## RESÜMEE

---

Ortsbildschutz ist ein wichtiges Instrument zum Schutz des baukulturellen Erbes in Österreich, da er Bereiche behandelt, die nicht durch andere Schutzmechanismen, wie den Denkmalschutz oder das Weltkulturerbe, abgedeckt sind. Der Ortsbildschutz setzt sich mit der „namenlosen“ Architektur auseinander und nicht mit Entwürfen weltberühmter Sehenswürdigkeiten. Das macht diese Architektur aber nicht weniger wertvoll. Es geht um das Stadtbild, das Ortsbild von nebenan, das schon immer da war, aber erst in den Fokus rückt, wenn es verschwunden ist. Und genau das soll der Ortsbildschutz verhindern.

Eine große Problematik des Ortsbildschutzes in Österreich ist sicherlich die Vielzahl an unterschiedlichen Bestimmungen. Jedes Bundesland hat seine eigenen gesetzlichen Rahmenbedingungen.

In Niederösterreich wird diese Problematik noch weiter verstärkt, da hier jede Gemeinde über den Bebauungsplan eigene Ortsbildschutzverordnungen beschließen kann. Dies hat zwar auch den Vorteil, dass die jeweiligen Gemeinden/Baubehörden ganz individuelle Kriterien entwickeln können, die speziell auf die Architektur und die baulichen Strukturen vor Ort eingehen. Es verstärkt aber auch die Unübersichtlichkeit für die Planer und Bauherren. Außerdem stellt es für kleinere Gemeinden, die keine großen Bauabteilungen haben, eine Hürde dar, Ortsbildschutzbestimmungen zu erlassen.

Eine besondere Schwierigkeit bei der Umsetzung von Schutzzonen ist das Agieren zwischen der Bewahrung der historischen Substanz und zeitgemäßer Weiterentwicklung. Neubauten in Altstadtvierteln erfordern ein hohes Maß an Sensibilität auf Seiten der PlanerInnen, aber auch auf Seite der Baubehörde. Wichtig ist dabei vor allem auch, dass Entscheidungen nachvollziehbar sind und auf möglichst objektiven Kriterien basieren.

Objektivität und Nachvollziehbarkeit gehören überhaupt zu den wichtigsten Kriterien bei der Erstellung von Ortsbildschutzbestimmungen. Es ist schwierig, sie im Bewusstsein der Bevölkerung zu verankern, wenn kleine Bauvorhaben mit einer Unzahl an Auflagen zu kämpfen haben und in der unmittelbaren Nach-

barschaft die Bebauungsbestimmungen für ein prestigeträchtigeres Bauvorhaben verändert und angepasst werden.

Die Analyse der Schutzzonen in der Germergasse in Baden hat deutlich gemacht, dass die Einteilung der Zonen hier nachvollziehbar und sinnvoll ist. Anhand des Gebäudes in der Germergasse 40 konnte gezeigt werden, welche Aspekte des Entwurfs von Ortsbildschutzbestimmungen betroffen sind. Dies sind alle Teile des Gebäudes, die vom öffentlichen Raum aus einsehbar sind. Nur in der Steiermark ist auch der Innenraum in die Bestimmungen miteingeschlossen, wenn er Auswirkungen auf die äußere Erscheinung eines Gebäudes hat, wie zum Beispiel Stiegehäuser. Der staatliche Denkmalschutz ermöglicht zwar einen umfassenderen Schutz, Ortsbildschutzbestimmungen sind jedoch essenziell für die alltägliche Architektur, die so prägend für unsere Umgebung ist.

Zusammenfassend soll festgehalten werden, dass Ortsbildschutzbestimmungen sinnvoll und besonders wichtig für die Bewahrung, aber auch die zeitgenössische Gestaltung der Ortsbilder in Österreich sind. Sie sollten in allen Bundesländern angewandt werden, nachvollziehbar und objektiv sein und in regelmäßigem Abstand revidiert und bei Bedarf überarbeitet und angepasst werden.

## ANHANG

---

## QUELLENVERZEICHNIS

### RECHTSGRUNDLAGEN

#### Österreich

Denkmalschutzgesetz (DMSG), Bundesgesetzblatt 533/1923 in der Fassung 92/2013.  
Bundeskanzleramt, Abteilung II/4 (Hrsg.), Baukulturelle Leitlinien des Bundes und Impulsprogramm, Wien 2017.  
Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz 1991 (AVG), idF 9.4.2020.

#### Burgenland

Burgenländisches Baugesetz 1997, LGBl 10/1998 idF 29/2019.  
Burgenländisches Raumplanungsgesetz 2019, LGBl 49/2019, idF 6.4.2020.

#### Kärnten

Kärntner Bauordnung 1996, LGBl 62/1996, idF 14.8.2019.  
Kärntner Raumordnungsgesetz, LGBl 76/1969, idF 14.8.2019.  
Kärntner Gemeindeplanungsgesetz 1995, LGBl 23/1995, idF 14.8.2019.  
Kärntner Ortsbildpflegegesetz 1990, LGBl 32/1990, idF 14.8.2019.  
Entwicklungsprogramm Versorgungsinfrastruktur, LGBl 25/1993, idF 25.8.2019.  
Gemeinde Trebesing, Textlicher Bebauungsplan, 10.10.2003.  
Gemeinde Trebesing, Teilbebauungsplan Alt-Zlatting, 31.5.1996.

#### Niederösterreich

Niederösterreichische Bauordnung 2014, LGBl 1/2015, idF 11.6.2019.  
Niederösterreichisches Raumordnungsgesetz 2014, BGBl 3/2015, idF 11.6.2019.  
Bebauungsvorschriften Klosterneuburg 2018, in: [https://www.klosterneuburg.at/Oertliche\\_Raumplanung](https://www.klosterneuburg.at/Oertliche_Raumplanung), 27.9.2019.  
Bebauungsbestimmungen Brunn am Gebirge, in: <https://www.brunnamgebirge.at/service/verordnungen-und-richtlinien/>, 27.9.2019.  
Bebauungsbestimmungen Baden vom 22.9.2020, in: [https://www.baden.at/de/Verordnung\\_Bebauungsvorschriften](https://www.baden.at/de/Verordnung_Bebauungsvorschriften), 12.11.2020.  
Bebauungsbestimmungen Neunkirchen, in: <https://www.neunkirchen.gv.at/system/web/Verordnung.aspx?detailonr=225279005&menuonr=224996633>, 27.9.2019.  
Bebauungsvorschriften Mödling, in: [https://www.moedling.at/Bauen\\_und\\_Wohnen#schutz](https://www.moedling.at/Bauen_und_Wohnen#schutz), 27.9.2019.  
Bebauungsbestimmungen Bad Vöslau, in: <https://www.badvoeslau.at/de/lebenswert/bauen-wohnen/widmung/bebauungsplan/>, 27.9.2019.

#### Oberösterreich

Oberösterreichisches Bautechnikgesetz 2013, LGBl 35/2013, idF 9.4.2020.  
Oberösterreichische Bauordnung 1994, LGBl 66/1994, idF 25.8.2019.  
Oberösterreichisches Raumordnungsgesetz 1994, LGBl 114/1993, idF 25.8.2019.  
Oberösterreichisches Landesraumordnungsprogramm 2017, LGBl 21/2017, idF 28.2.2017.

Oberösterreichisches Ortsbildgesetz, LGBl 4/1990, idF 24.1.1990.  
Geschäftsordnung für den Gestaltungsbeirat der Stadtgemeinde Gmunden, 7.7.2016, [https://www.gmunden.at/wp-content/uploads/2017/02/Geschaeftsordnung\\_Gestaltungsbeirat\\_neu.pdf](https://www.gmunden.at/wp-content/uploads/2017/02/Geschaeftsordnung_Gestaltungsbeirat_neu.pdf), 9.4.2020.  
Ortsbildbeirat, Merkblatt für Gemeinden und Dienststellen des Landes, [https://www.land-oberoesterreich.gv.at/Medien-dateien/Formulare/Formulare%20Land-%20und%20Forstwirtschaft/LWLD\\_RO\\_E2a.pdf](https://www.land-oberoesterreich.gv.at/Medien-dateien/Formulare/Formulare%20Land-%20und%20Forstwirtschaft/LWLD_RO_E2a.pdf), 9.4.2020.

#### Salzburg

Salzburger Ortsbildschutzgesetz 1999, LGBl 74/1999, idF 6.8.2019.  
Salzburger Altstadterhaltungsgesetz 1980, LGBl 50/1980, idF 6.8.2019.  
Salzburger Altstadterhaltungsverordnung 1982, LGBl 60/1982, idF 6.8.2019.  
II. Schutzzonen-Erhaltungsverordnung, LGBl 100/1995, idF 6.8.2019.  
Salzburger Raumordnungsgesetz 2009, LGBl 30/2009, idF 8.8.2019.  
Salzburger Bautechnikgesetz 2015, LGBl 1/2016, idF 15.4.2020.

#### Steiermark

Steiermärkisches Baugesetz, LGBl 59/1995, idF 11.9.2019.  
Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010, LGBl 49/2010, idF 11.9.2019.  
Ortsbildgesetz 1977, LGBl 54/1977, idF 11.6.2019.  
Grazer Altstadterhaltungsgesetz 2008, LGBl 96/2008, idF 11.9.2019.  
Erhaltung der Dachlandschaft im Schutzgebiet nach dem Grazer Altstadterhaltungsgesetz, LGBl 2/1986, idF 11.9.2019.  
Gestaltung von Fenstern im Schutzgebiet nach dem Grazer Altstadterhaltungsgesetz, LGBl 1/1986, idF 11.9.2019.

Gestaltung von Ankündigungen im Schutzgebiet nach dem Grazer Altstadterhaltungsgesetz, LGBl 3/1986, idF 11.9.2019.  
Stadtgemeinde Bad Radkersburg, Ortsbildkonzept September 2018.  
Marktgemeinde Birkfeld, Ortsbildkonzept 2013.  
Stadt Gleisdorf, Ortsbildkonzept Dezember 2003.  
Gemeinde Schlossberg bei Leutschach, Ortsbildkonzept.  
Stadtgemeinde Weiz, Ortsbildkonzept 2.0, Juni 2015.  
Stadt Graz (Hrsg.), UNESCO Weltkulturerbe Graz. Managementplan, Graz 2013.

#### Tirol

Tiroler Stadt- und Ortsbildschutzgesetz 2003, LGBl 89/2003, idF 11.6.2019.  
Tiroler Bauordnung, LGBl 28/2018 idF 17.7.2019.  
Tiroler Raumordnungsgesetz 2016, LGBl 101/2016 idF 29.4.2020.

#### Vorarlberg

Vorarlberger Raumplanungsgesetz, LGBl 39/1996, idF 30.7.2019.  
Vorarlberger Baugesetz, LGBl 52/2001, idF 11.6.2019.  
Bauvorhaben, die Interessen des Schutzes des Orts- und Landschaftsbildes besonders berühren können, LGBl 106/2017, idF 30.7.2019.

#### Wien

Bauordnung für Wien, Landesgesetzblatt 11/1930 in der Fassung 71/2018.

## LITERATUR

- Amt der NÖ Landesregierung (Hrsg.), Hameter Josef, Nachverdichtung in historischen Ortskernen unter dem Aspekt des Ortsbildschutzes, Bad Vöslau 2017, in: [http://www.no.e.gv.at/noe/Wohnen-Leben/F-2237\\_Endbericht\\_Nachverdichtung.pdf](http://www.no.e.gv.at/noe/Wohnen-Leben/F-2237_Endbericht_Nachverdichtung.pdf), 7.10.2019.
- Amt der NÖ Landesregierung (Hrsg.), Die Wachau. 20 Jahre UNESCO-Welterbe, St. Pölten 2020.
- Bauer, Josef, Badens Weichselrohrfabrik, in: Baden[er]lesen. Das Stadtmagazin, Baden Juni/Juli 2011, S. 66-69.
- Bundesdenkmalamt (Hrsg.), Dehio-Handbuch. Die Kunstdenkmäler Österreichs, Wien X. bis XIX. und XXI. bis XXIII. Bezirk, Wien 1996.
- BDA (Hrsg.), Dehio-Handbuch. Die Kunstdenkmäler Österreichs, Burgenland, Wien 2011.
- BDA (Hrsg.), Dehio-Handbuch. Die Kunstdenkmäler Österreichs, Tirol, Wien 1980.
- BDA (Hrsg.), Dehio-Handbuch. Die Kunstdenkmäler Österreichs, Niederösterreich südlich der Donau, Wien 2003.
- BDA (Hrsg.), Dehio-Handbuch. Die Kunstdenkmäler Österreichs, Salzburg Stadt und Land, Wien 1986.
- BDA (Hrsg.), Dehio-Handbuch. Die Kunstdenkmäler Österreichs, Graz, Wien 1978.
- BDA (Hrsg.), Dehio-Handbuch. Die Kunstdenkmäler Österreichs, Steiermark, Wien 2006.
- BDA (Hrsg.), Atlas der historischen Schutzzonen in Österreich II. Wien, Graz 1981.
- BDA (Hrsg.), Standards der Baudenkmalpflege, Wien 2015.
- BDA (Hrsg.), Zeitfenster Kartause Mauerbach. Historische Fenster aus der Sammlung der Kartause Mauerbach, Mauerbach 2016.
- Böheimer, Julius, Straßen & Gassen in Baden bei Wien. Lexikon der Straßen, Gassen, Plätze, Wege, Stege, Brücken, Baden 1997.
- Bouvier, Friedrich, Schutzmechanismen für die Grazer Altstadt und ihre Wirkung, in: Hölz, Christoph (Hrsg.), Kontinuität und Wandel. Stadt- und Ortsbildschutz in Tirol 1976-2016, Hall 2016, S. 50-57.
- Eidgenössische Kommission für Denkmalpflege, Leitsätze zur Denkmalpflege in der Schweiz, Zürich 2007.
- Euler, Bernd, Kunstwerk Stadt. Österreichische Stadt- und Ortsdenkmale, Salzburg/Wien 1988.
- Furrer, Bernhard, Denkmalpflege in der Stadt Bern 1989-1992, Bern 1993.
- Hasmann, Gabriele, Stadtgeheimnisse Baden bei Wien. Geschichten hinter der Geschichte, Berndorf 2016.
- Häupl, Michael, Informationsdatenbank des Wiener Landtages und Gemeinderates (Infodat Wien): 44. Sitzung des Gemeinderates vom 28.06.2004 - 29.06.2004, Leistungen der Stadt Wien, betreffend Denkmalschutz und Gestaltung des Wiener Stadtbildes, in: <https://www.wien.gv.at/ma08/infodat/2004/zu-pgl-00462-2004-0001-kvp-gf.pdf>, 12.6.2019.
- Hobik, Elisabeth, Städtebauliche Entwicklung von Baden unter besonderer Berücksichtigung der Anforderungen des Fremdenverkehrs, Baden 1993.
- Hölz, Christoph (Hrsg.), Kontinuität und Wandel. Stadt- und Ortsbildschutz in Tirol 1976-2016, Hall 2016.
- Hölz, Christoph, Zwischen Kontinuität und Wandel. Eine Einschätzung zum Stadt- und Ortsbildschutz in Tirol, in: Hölz, Christoph (Hrsg.), Kontinuität und Wandel. Stadt- und Ortsbildschutz in Tirol 1976-2016, Hall 2016, S. 14- 23.
- Hnatek, Hildegard, Fotoschätze aus Baden bei Wien, Erfurt 2004.
- Hnatek, Hildegard, So war's einmal in Baden bei Wien, Erfurt 2007.
- Hnatek, Hildegard, Baden bei Wien. Verlorenes neu entdeckt. Erfurt 2011.
- ICOMOS, Charta von Venedig, Venedig 1964.
- Jaeger, Falk, Fassadensanierung in Berlin. Scherz, Satire und Ironie, in: Deutsche Bauzeitung (db). Zeitschrift für Architekten und Bauingenieure, Leinfelden-Echterdingen 2000, S. 50-55.

- Klose, Karl, Die Namen der Gassen, Straßen und Plätze in der Stadt Baden. Ihre Deutung und ihre Geschichte, Baden 1960.
- Kolbitsch, Andreas, Bautechnische Analysen und Statik historischer Baukonstruktionen. Teil Hochbaukonstruktionen und Bauwerkserhaltung, Wien 2015.
- Liske, Herbert, Neue Schutzzonen Modelle. Ein Leitfaden aufgrund der Erfahrungen in Baden, Bad Vöslau, Brunn am Gebirge, Mödling, Neunkirchen und Wiener Neustadt, Krems 2013.
- Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 19 (Hrsg.), Schutzzone 12. George-Washington-Hof, in: Schutzzonendatenbank, (18.6.2019), URL: [https://www.wien.gv.at/kulturportal/public/identifySz.aspx?id=ARCH.SZBPL\\_F.170232&mid=aabd7c2e-81e9-4d55-bf0c-a800c4759ac9&ftype=vien-na:ARCH.SZBPL\\_F&g=06bc88d4-e29c-4e08-b439-520bb950b255&cid=9d496c8a-5b02-4137-91da-4b50557296cf](https://www.wien.gv.at/kulturportal/public/identifySz.aspx?id=ARCH.SZBPL_F.170232&mid=aabd7c2e-81e9-4d55-bf0c-a800c4759ac9&ftype=vien-na:ARCH.SZBPL_F&g=06bc88d4-e29c-4e08-b439-520bb950b255&cid=9d496c8a-5b02-4137-91da-4b50557296cf).
- Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 19 (Hrsg.), Schutzzone 1. Innere Stadt, in: Schutzzonendatenbank, (18.6.2019), URL: [https://www.wien.gv.at/kulturportal/public/identifySz.aspx?id=ARCH.SZBPL\\_F.170273&mid=aabd7c2e-81e9-4d55-bf0c-a800c4759ac9&ftype=vien-na:ARCH.SZBPL\\_F&g=6f7203e8-7543-451d-b072-7d25e-076acb0&cid=96f4cc7e-2d8d-4701-a439-7e2f645805cf](https://www.wien.gv.at/kulturportal/public/identifySz.aspx?id=ARCH.SZBPL_F.170273&mid=aabd7c2e-81e9-4d55-bf0c-a800c4759ac9&ftype=vien-na:ARCH.SZBPL_F&g=6f7203e8-7543-451d-b072-7d25e-076acb0&cid=96f4cc7e-2d8d-4701-a439-7e2f645805cf).
- Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 19 (Hrsg.), Schutzzone 22. Breitenlee, in: Schutzzonendatenbank, (18.6.2019), URL: [https://www.wien.gv.at/kulturportal/public/identifySz.aspx?id=ARCH.SZBPL\\_F.170373&mid=aabd7c2e-81e9-4d55-bf0c-a800c4759ac9&ftype=vien-na:ARCH.SZBPL\\_F&g=6022bfc5-798e-4d98-8749-0b28dac30591&cid=e5331c42-5eb0-44b6-ad06-2a8462bd4cc0](https://www.wien.gv.at/kulturportal/public/identifySz.aspx?id=ARCH.SZBPL_F.170373&mid=aabd7c2e-81e9-4d55-bf0c-a800c4759ac9&ftype=vien-na:ARCH.SZBPL_F&g=6022bfc5-798e-4d98-8749-0b28dac30591&cid=e5331c42-5eb0-44b6-ad06-2a8462bd4cc0).
- Maurer, Rudolf, Die Burg Baden. Ihre Herren - ihre Herrschaft, Katalogblatt des RollettMuseums Baden, Nr. 61, Baden 2006.
- Maurer, Rudolf, Der Badnerberg. 1000 Jahre Weinbaugeschichte Badens, Katalogblatt des RollettMuseums Baden, Nr. 64, Baden 2007.
- Maurer, Rudolf, Große Herren, kleine Leute. Das alte Leesdorf 1114-1800, Katalogblatt des RollettMuseums Baden, Nr. 84, Baden 2011.
- Maurer, Rudolf, Im Tärffl oder auf der Gstätten. Vom Vorort Dörfel zum Stadtteil Friedenssiedlung, Katalogblatt des RollettMuseums Baden, Nr. 97, Baden 2015.
- Maurer, Rudolf, Am Steinfeld bei der Lacken. 1000 Jahre Baden Ost, Katalogblatt des RollettMuseums Baden, Nr. 99, Baden 2015/2.
- Maurer, Rudolf, Baden. Kommentar zur Siedlungsgeschichte, in: Wiener Stadt- und Landesarchiv (Hrsg.), Österreichischer Städteatlas, 6. Lieferung 2000. <https://www.arcanum.hu/hu/online-kiadvanyok/OsterreichischerStadteatlas-osterreichischer-stadteatlas-1/baden-184/>, 31.10.2019.
- Meissner, Hans, Josef Kollmann. Bürgermeister von Baden, Baden 2000.
- Neuwirth, Franz, Was unterscheidet den städtebaulichen Denkmalschutz von der Stadtbildpflege, in: Deutsches Nationalkomitee von ICOMOS (Hrsg.), Modell Brandenburg. Eine Tagung des Deutschen Nationalkomitees von ICOMOS zum Thema Stadterneuerung und Denkmalschutz - eine Schwerpunktaufgabe in den fünf neuen Bundesländern, München 1992, S. 47-50.
- Nezval, Bettina, Villen der Kaiserzeit. Sommerresidenzen in Baden, Horn/Wien 2008.
- Pech, Michael, Analyse und Bewertung der Schutzzonen in Wien, Wien 1986.
- Rainer, Roland (Hrsg.), Anonymes Bauen Nordburgenland, Wien 1995.
- Rathmanner, Johann, Altbau-Sanierung. Gebäude richtig und nachhaltig revitalisieren, Ein Praxis-Ratgeber, Graz 2011.
- Riegl, Alois, Der moderne Denkmalkultus. Sein Wesen und seine Entstehung, Wien/Leipzig 2015.

- Schaber, Wilfried, Salzburg - Altstadterhaltung und Weltkulturerbe, in: Hölz, Christoph (Hrsg.), Kontinuität und Wandel. Stadt- und Ortsbildschutz in Tirol 1976-2016, Hall 2016, S. 36-48.
- Stadtentwicklung Wien, Magistratsabteilung 18-Stadtentwicklung und Stadtplanung (Hrsg.), Wiener Fenster. Gestaltung und Erhaltung, Werkstattberichte Nr. 140, Wien 2014.
- Stadtgemeinde Baden (Hrsg.), Josef Kollmann. Festschrift zu seinem 80. Geburtstag, Baden 1948.
- Vassilakou, Maria, Informationsdatenbank des Wiener Landtages und Gemeinderates (Infodat Wien): 10. Sitzung des Gemeinderates vom 27.06.2016 - 28.06.2016, Maria Vassilakou, Erstellung eines Schutzzonenkatasters, in: <https://www.wien.gv.at/ma08/infodat/2016/zu-pgl-981-2016-0001-kvp-gf-svkb.pdf>, 12.6.2019.
- Vassilakou, Maria, Informationsdatenbank des Wiener Landtages und Gemeinderates (Infodat Wien): 21. Sitzung des Gemeinderates vom 07.04.2017, Maria Vassilakou, Denkmalschutz in Wien, in: <https://www.wien.gv.at/ma08/infodat/2017/zu-pgl-00396-2017-0001-kvp-gf.pdf>, 12.6.2019.
- Verein Welterbegemeinden Wachau (Hrsg.), Managementplan Welterbe Wachau, Wien/Spitz 2017.
- Wallner, Viktor, Der „gute Kaiser Franz“ und seine „Sommerresidenz“ in Baden, (in: Neue Badener Blätter, 3. Jahrgang, Nummer IV,) Baden 1992.
- Zeiner, Ernst, Gemeinderat und Bürgermeister der Stadt Baden, in: Stadtgemeinde Baden (Hrsg.), Josef Kollmann. Festschrift zu seinem 80. Geburtstag, Baden 1948, S. 31-62.
- Fischer, Joseph, Bauherr der Stadtgemeinde Baden, in: Stadtgemeinde Baden (Hrsg.), Josef Kollmann. Festschrift zu seinem 80. Geburtstag, Baden 1948, S. 63-71.

## ARCHIVE

- Niederösterreichisches Landesarchiv, Amt der NÖ Landesregierung, Abteilung NÖ Landesarchiv und NÖ Landesbibliothek, Landhausplatz 1, Haus Kulturbezirk 4, 3109 St. Pölten.
- Stadtarchiv Baden, Rollett-Museum Baden, Weikersdorfer Platz 1, 2500 Baden.
- Wiener Ziegmuseum, Penzingerstraße 59, 1140 Wien.

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

- Abb. 1: UNESCO Weltkulturerbestätten in Österreich und deren Ernennungsjahr. [eigene Darstellung nach: UNESCO, <https://www.unesco.at/kultur/welterbe/unesco-welterbe-in-oesterreich>, 5.3.2020.]
- Abb. 2: Niederösterreich. [eigene Darstellung]
- Abb. 3: Gemeinden mit Ortsbildschutzbestimmungen in Niederösterreich. [eigene Darstellung]
- Abb. 4: Übersichtsplan der Schutzzonen in Mödling. [Liske 2013, S. 24.]
- Abb. 5: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan von Mödling, Beethovengasse/Weißes Kreuz-Gasse, mit der Darstellung einer Schutzzone und eines Stadtteils. [<https://moedling.msgis.net/#>, 14.10.2019.]
- Abb. 6: Historische Ansicht des Aignerhofs, Anlassfall zur Einführung von Schutzzonen in Klosterneuburg. [[https://live.staticflickr.com/2820/9163061907\\_0897d60841\\_c.jpg](https://live.staticflickr.com/2820/9163061907_0897d60841_c.jpg), 8.10.2019.]
- Abb. 7: Neubauten im Bereich des ehemaligen Aignerhofs. [<https://devspoerk.dadoit.at/wp-content/uploads/2019/06/AgneshofObjekt2.jpg>, 8.10.2019.]
- Abb. 8: Schutzzonen im Zentrum von Klosterneuburg. [<https://map.geoportal.at/Klosterneuburg/synserver?project=Klosterneuburg&client=flexjs&view=RPL>, 14.10.2019.]
- Abb. 9: Wien. [eigene Darstellung]
- Abb. 10: Schutzzonen in Wien. [<https://www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public/start.aspx?bookmark=vscsRroKCUZmpQFGviqURW3-ceAju1ZHR-YndscnPSng-b-b&lang=de&bmadr=>, 12.6.2019.]
- Abb. 11: Schutzzone Wien Innere Stadt, 1. Bezirk. [<https://www.wien.gv.at/kulturportal/public/>, 18.6.2019.]
- Abb. 12: Canaletto-Blick auf die Innenstadt von Wien. [[https://www.belvedere.at/sites/default/files/jart-images/\\_526849594360.jpg](https://www.belvedere.at/sites/default/files/jart-images/_526849594360.jpg), 1.4.2020]
- Abb. 13: Schutzzone Breitenlee, Wien, 22. Bezirk. [<https://www.wien.gv.at/kulturportal/public/>, 18.6.2019.]
- Abb. 14: Fassadenansichten Breitenlee. [[https://www.google.com/maps/@48.2513526,16.4929826,3a,75y,90t/data=!3m8!1e2!3m6!1sAF1QipP8G6dWMxZ\\_zfA4fR4CtzQE6fmoeZsXv-9L17U9!2e10!3e12!6shhps:%2F%2Flh5.googleusercontent.com%2Fp%2FAF-1QipP8G6dWMxZ\\_zfA4fR4CtzQE6fmoeZsXv-9L17U9%3Dw205-h100-k-no!7i4032!8i1960](https://www.google.com/maps/@48.2513526,16.4929826,3a,75y,90t/data=!3m8!1e2!3m6!1sAF1QipP8G6dWMxZ_zfA4fR4CtzQE6fmoeZsXv-9L17U9!2e10!3e12!6shhps:%2F%2Flh5.googleusercontent.com%2Fp%2FAF-1QipP8G6dWMxZ_zfA4fR4CtzQE6fmoeZsXv-9L17U9%3Dw205-h100-k-no!7i4032!8i1960), 1.4.2020.]
- Abb. 15: Schutzzone George-Washington-Hof, Wien, 10. Bezirk. [<https://www.wien.gv.at/kulturportal/public/>, 18.6.2019.]
- Abb. 16: George-Washington-Hof von oben. [[https://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/thumb/d/d9/George\\_Washington\\_Hof\\_von\\_oben.jpg/1280px-George\\_Washington\\_Hof\\_von\\_oben.jpg](https://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/thumb/d/d9/George_Washington_Hof_von_oben.jpg/1280px-George_Washington_Hof_von_oben.jpg), 1.4.2020.]
- Abb. 17: Burgenland. [eigene Darstellung]
- Abb. 18: Die 27 Gemeinden des Neusiedlerseegebiets: Andau, Apetlon, Breitenbrunn, Bruckneudorf, Donnerskirchen, Eisenstadt, Frauenkirchen, Gols, Halbtturn, Illmitz, Jois, Mönchhof, Mörbisch, Neusiedl, Oggau, Pordersdorf, Purbach, Region Leithaauen, Rust, Schützen am Gebirge, St. Andrä am Zicksee, St. Margarethen, Taden, Trausdorf an der Wulka, Wallern, Weiden am See und Winden am See. [<https://www.neusiedlersee.com/de/services/interaktive-karte.html>, 12.7.2019.]
- Abb. 19: Dorfstruktur Straßendorf, Oggau am Neusiedlersee. [Hofer/Kaczmarek/Tobisch/Traussnigg, Masterentwerfen, Wohnen an der Seidenstraße, SS 2016.]
- Abb. 20: Ansicht Straßenfassaden. [Hofer/Kaczmarek/Tobisch/Traussnigg, Masterentwerfen, Wohnen an der Seidenstraße, SS 2016.]

Abb. 21: Hoftypologien im Nordburgenland. [Hofer/Kaczmarek/Tobisch/Traussnigg, Masterentwerfen, Wohnen an der Seidenstraße, SS 2016.]

Abb. 22: Oberösterreich. [eigene Darstellung]

Abb. 23: Salzburg. [eigene Darstellung]

Abb. 24: Gemeinden mit Ortsbildschutzzonen in Salzburg. [eigene Darstellung]

Abb. 25: Panoramafoto der Landeshauptstadt Salzburg. [eigenes Foto 2015]

Abb. 26: Darstellung der Schutzzonen und der Welterbezonen in der Stadt Salzburg. [[https://www.stadt-salzburg.at/internet/wirtschaft\\_umwelt/stadtplanung/welterbe/welterbe\\_altstadt\\_salzburg\\_185111.htm](https://www.stadt-salzburg.at/internet/wirtschaft_umwelt/stadtplanung/welterbe/welterbe_altstadt_salzburg_185111.htm), 14.8.2019.]

Abb. 27: Ansicht von Radstadt aus der Luft. [<https://www.radstadt.com/wp-content/uploads/urlaub-stadt-radstadt-tourismusverband-radstadt-lorenz-masser-1.jpg>, 18.4.2020.]

Abb. 28: Darstellung der Ortsbildschutzzone im Flächenwidmungsplan, SAGISonline. [[https://www.salzburg.gv.at/sagisonline/\(S\(m2g04kodgyy350wbneht4dfu\)\)/init.aspx?karte=basis&geojuhschema=Adressen/Namensgut&defaultlogo=bauenwohnen&gdi-services=raumordnung&sichtbar=Flächenwidmung&massstab=5000&koord=440500%3b245500](https://www.salzburg.gv.at/sagisonline/(S(m2g04kodgyy350wbneht4dfu))/init.aspx?karte=basis&geojuhschema=Adressen/Namensgut&defaultlogo=bauenwohnen&gdi-services=raumordnung&sichtbar=Flächenwidmung&massstab=5000&koord=440500%3b245500), 13.8.2019.]

Abb. 29: Steiermark. [eigene Darstellung]

Abb. 30: Gemeinden mit Ortsbildschutzzonen in der Steiermark. [eigene Darstellung, nach: <https://www.umwelt.steiermark.at/cms/ziel/686638/DE/>, 14.4.2021.]

Abb. 31: Graz, Panoramafoto. [[https://upload.wikimedia.org/wikipedia/de/6/64/Panorama\\_Graz.jpg](https://upload.wikimedia.org/wikipedia/de/6/64/Panorama_Graz.jpg), 23.4.2020.]

Abb. 32: Graz, Darstellung der Schutzzonen nach dem Altstadterhaltungsgesetz und der UNESCO Weltkulturerbezonen. [<https://geodaten.graz.at/WebOffice/synserver?project=schutzzonen&client=core>, 21.4.2020.]

Abb. 33: Bad Radkersburg. [<http://www.bestofbadradkersburg.at/typo3temp/pics/bc249d556b.jpg>, 23.4.2020.]

Abb. 34: Übersicht über die Ortsbildschutzzone in Bad Radkersdorf. [Stadtgemeinde Bad Radkersburg, Ortsbildkonzept September 2018, S. 11.]

Abb. 35: Kärnten. [eigene Darstellung]

Abb. 36: Trebesing mit den Ortsteilen Zlatting (oberhalb Mitte) und Neuschitz (oberhalb links). [<https://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/d/d9/Trebesing.JPG>, 27.4.2020.]

Abb. 37: Tirol. [eigene Darstellung.]

Abb. 38: Gemeinden mit Ortsbildschutzzonen in Tirol. [eigene Darstellung.]

Abb. 39: St. Johann in Tirol. [<https://www.kitzbueheler-alpen.com/media/301-16-franzgerdl-reg-st.-johann-2652-.jpg>, 30.4.2020.]

Abb. 40: St. Johann in Tirol, geschützte Zonen, charakteristische Gebäude und denkmalgeschützte Gebäude. [[https://maps.tirol.gv.at/tirisMaps/synserver?user=guest&project=tmap\\_master](https://maps.tirol.gv.at/tirisMaps/synserver?user=guest&project=tmap_master), 18.7.2019.]

Abb. 41: St. Johann in Tirol mit dem Hof Hintergrandern. [[https://maps.tirol.gv.at/tirisMaps/synserver?user=guest&project=tmap\\_master](https://maps.tirol.gv.at/tirisMaps/synserver?user=guest&project=tmap_master), 18.7.2019.]

Abb. 42: Hall in Tirol. [<https://www.hall-wattens.at/media/zoombild/altstadt-morgenstimmung.jpg>, 30.4.2020.]

Abb. 43: Umgebungszone beim Ansitz Aichaim. [[https://maps.tirol.gv.at/tirisMaps/synserver?user=guest&project=tmap\\_master](https://maps.tirol.gv.at/tirisMaps/synserver?user=guest&project=tmap_master), 29.7.2019.]

Abb. 44: Geschützte Zonen in Hall. [[https://maps.tirol.gv.at/tirisMaps/synserver?user=guest&project=tmap\\_master](https://maps.tirol.gv.at/tirisMaps/synserver?user=guest&project=tmap_master), 29.7.2019.]

Abb. 45: Vorarlberg. [eigene Darstellung.]

Abb. 46: Villa Freudeck, Bregenz. [<https://www.derstandard.at/story/2000062369649/bregenger-villenabriss-neues-gutachten-widerspricht-behoerden>, 1.8.2019.]

Abb. 47: Visualisierung des neuen Mehrparteienhauses, Blumengasse 3, Bregenz. [[https://www.hinteregger-bau.at/media/filer\\_public\\_thumbnails/filer\\_public/84/35/8435069f-322a-4fe8-8b76-04d47a24a944/blumenstrasse\\_vorderansicht.jpg\\_\\_1750x0\\_q95\\_crop-True\\_subsampling-2\\_upscale-True.jpg](https://www.hinteregger-bau.at/media/filer_public_thumbnails/filer_public/84/35/8435069f-322a-4fe8-8b76-04d47a24a944/blumenstrasse_vorderansicht.jpg__1750x0_q95_crop-True_subsampling-2_upscale-True.jpg), 3.5.2020.]

Abb. 48: Villenviertel Ölrain Bregenz. [<https://www.georg-bau-meister-viertel.at>, 3.5.2020.]

Abb. 49: Überblick über die gesetzlichen Bestimmungen zum Ortsbildschutz in Österreich. [eigene Darstellung]

Abb. 50: Der Bezirk Baden in Niederösterreich. [eigene Darstellung.]

Abb. 51: Der Bezirk Baden mit der Stadt Baden. [eigene Darstellung.]

Abb. 52: Stadtgemeinde Baden mit sieben Ortsteilen. [eigene Darstellung.]

Abb. 53: Stadtgemeinde Baden bei Wien, M=1:50 000. [eigene Darstellung.]

Abb. 54: Zeitleiste Baden, 4000 v. Chr.-1000 n. Chr. [eigene Darstellung.]

Abb. 55: Zeitleiste Baden, 1200-1800 n. Chr. [eigene Darstellung.]

Abb. 56: Zeitleiste Baden, 1800-2021 n. Chr. [eigene Darstellung.]

Abb. 57: Neolithische Siedlung in Baden, M=1:100 000. [eigene Darstellung.]

Abb. 58: Lage und ungefähre Größe der römerzeitlichen Siedlung, M=1:20 000. [eigene Darstellung.]

Abb. 59: Ehemalige Freihöfe und Burgen im Badener Stadtgebiet, M=1:100 000. [eigene Darstellung.]

Abb. 60: Ungefähre Lage des Marktdorfes und des Burgdorfes, M=1:20 000. [eigene Darstellung.]

Abb. 61: Ausbreitung der Stadt im Mittelalter, M=1:20 000. [eigene Darstellung.]

Abb. 62: Die Stadtmauer von Baden. [[https://commons.wikimedia.org/wiki/File:1482\\_Statt\\_Paadn.jpg](https://commons.wikimedia.org/wiki/File:1482_Statt_Paadn.jpg), 22.5.2020.]

Abb. 63: Burgfriedplan 1670. [Stadtarchiv Baden, TSP PL 3.]

Abb. 64: Plan der Landesfürstlichen Stadt Baden 1795, J.G. Kolbe. [Stadtarchiv Baden, TSB PL 11.]

Abb. 65: Grundriss von Baden 1801. [Stadtarchiv Baden, TSB PL 33.]

Abb. 66: Baden im Franziszeischen Kataster 1819/20. [Niederösterreichisches Landesarchiv, [https://www.noela.findbuch.net/php/main.php?ar\\_id=3695&be\\_kurz=464b204d617070656e&ve\\_vnum=0#12](https://www.noela.findbuch.net/php/main.php?ar_id=3695&be_kurz=464b204d617070656e&ve_vnum=0#12), 25.22.2019.]

Abb. 67: Stadtbrand am 26. Juli 1812, zeitgenössisches Aquarell. [[https://de.m.wikipedia.org/wiki/Datei:Baden,\\_Der\\_große\\_Brand,\\_26071812\\_red.jpg](https://de.m.wikipedia.org/wiki/Datei:Baden,_Der_große_Brand,_26071812_red.jpg), 23.5.2020.]

Abb. 68: Abb. 65: Schloss Weilburg, Artariastich nach Studien von Thomas Ender. [Stadtarchiv Baden TSB 0179.]

Abb. 69: Der Südbahnhof in Baden, 1841-2010. [[https://de.wikipedia.org/wiki/Datei:Baden-bei-Wien,-Bahnhof-2010\\_1841.jpg](https://de.wikipedia.org/wiki/Datei:Baden-bei-Wien,-Bahnhof-2010_1841.jpg), 23.5.2020.]

Abb. 70: Planaufnahme von Baden 1872, Detail. [Franzisco-josephinische Landesaufnahme 1872, Gradkartenblatt Zone 13 Colonne XIV Section d4 (später 4756/4d), in: [https://de.wikipedia.org/wiki/Datei:Aufnahmeblatt\\_4756-4d\\_Baden,\\_Gruntramsdorf.jpg](https://de.wikipedia.org/wiki/Datei:Aufnahmeblatt_4756-4d_Baden,_Gruntramsdorf.jpg), 24.5.2020.]

Abb. 71: Gründerzeitliche Bebauung mit dem „Ring“. [eigene Darstellung.]

Abb. 72: Planausschnitt, „Das Regulierungsgebiet der Stadtgemeinde Baden“ um 1900. [Stadtarchiv Baden, StA B G Gv Ba Bau P x/01]

Abb. 73: Soldaten und Pflegepersonal beim Kriegsspital in den Baracken der Vöslauer Straße, 1918. [Hnatek 2004, S. 110.]

Abb. 74: Sogenanntes „Schützendörfel“ an der Rudolf-Zöllner-Straße, 1928/29 parzelliert. [Hnatek 2004, S. 14.]

Abb. 75: Das Thermalstrandbad 1926. [Stadtarchiv Baden, TSB 828.]

Abb. 76: Ruine des Schlosses Weilburg und Sprengung des Portikus 1964. [Stadtarchiv Baden Fotosammlung].

Abb. 77: Friedenssiedlung. [Stadtarchiv Baden, Foto Top Friedenssiedlung, Glasneg. 1745.]

Abb. 78: Rheuma-Sonderkrankenanstalt der SVA der gewerblichen Wirtschaft, 1978 eröffnet. [<https://www.klinikum-malcherhof.at/de/ueber-uns/geschichte>, 22.4.2021.]

Abb. 79: Das Klinikum Malcherhof Baden heute. [eigenes Foto, 22.4.2021.]

Abb. 80: Melkergründe, 2007?. [Stadtarchiv Baden Fotosammlung, Top, Melkergründe.]

Abb. 81: Ehem. Josefsbad, heute Steaklokal, unten: ehem. Frauenbad, heute Arnulf Rainer Museum. [eigene Fotos].

Abb. 82: Baden heute, M=1:100 000. [eigene Darstellung.]

Abb. 83: Wohnpark Trostgasse, Rendering. [https://www.kollitsch.eu/real-estates/003732\_25/SUNNY-SI-DE-UP-Trostgasse-Baden, 30.5.2020.]

Abb. 84: Städtebauliche Struktur von Baden heute, M=1:50 000. [eigene Darstellung.]

Abb. 85: Baden Übersicht, Zentrum, M=1:100 000. [eigene Darstellung.]

Abb. 86: Das Zentrum von Baden, M=1:4000. [eigene Darstellung.]

Abb. 87: Baden Übersicht, Westen, M=1:100 000. [eigene Darstellung.]

Abb. 88: Der Westen von Baden, M=1:10 000. [eigene Darstellung.]

Abb. 89: Baden Übersicht, Süden, M=1:100 000. [eigene Darstellung.]

Abb. 90: Der Süden von Baden, M=1:10 000. [eigene Darstellung.]

Abb. 91: Baden Übersicht, östlich der Bahn, südlich der Schwechat, M=1:100 000. [eigene Darstellung.]

Abb. 92: Der Südosten von Baden, M=1:15 000. [eigene Darstellung.]

Abb. 93: Baden Übersicht, östlich der Bahn, nördlich der Schwechat, M=1:100 000. [eigene Darstellung.]

Abb. 94: Der Nordosten von Baden, M=1:10 000. [eigene Darstellung.]

Abb. 95: Baden Übersicht, Osten, M=1:100 000. [eigene Darstellung.]

Abb. 96: Der Osten von Baden, M=1:8 000. [eigene Darstellung.]

Abb. 97: Baden Übersicht, Norden, M=1:100 000. [eigene Darstellung.]

Abb. 98: Der Norden von Baden, M=1:6 000. [eigene Darstellung.]

Abb. 99: Lage der Germergasse, Übersicht Baden, M=1:100 000. [eigene Darstellung.]

Abb. 100: Lage der Germergasse, Ausschnitt Luftbild von Baden. [https://www.google.com/maps/place/2500+Baden/@48.0111229,16.2366893,2682m/data=!3m1!1e3!4m5!3m4!1s0x476db080611d6cbb:0x6f36ce3f5ffdb45a!8m2!3d48.00214!4d16.23091, 14.2.2017.]

Abb. 101: Umgebung der Germergasse, M=1:4000. [eigene Darstellung.]

Abb. 102: Aquarell Veste Leestorf, ca. 1760. [Maurer 2011, S. 91.]

Abb. 103: Blick vom Melkerkeller Richtung Baden über die Germergasse, um 1800. [StAB UB AK Ger 1 - 10\_v.]

Abb. 104: Die Gebiete Badnerberg und Steinfeld heute, M=1:30 000. [eigene Darstellung.]

Abb. 105: Qualitätsklassen der Weingärten des Badnerbergs im 11. und 12. JH, mit der Germergasse. [Maurer 2007, S. 18.]

Abb. 106: Jurisdictionsplan der landesfürstlichen Stadt Baden, 1796. [StA B, TSB PL 10.]

Abb. 107: Ausschnitt aus dem Franziszeischen Kataster von Baden 1819. [NÖLA, https://www.noela.findbuch.net/php/view.php?link=464b204d617070656ex3485, 21.8.2020.]

Abb. 108: Badnerberg Wienerstraße, Kaiser Franz-Ring 1828. [StA B, TSB PL 0440.]

Abb. 109: Planausschnitt des Katasterplans von Baden von 1877, Germergasse noch unbebaut. [StA B TSB PL 0771.]

Abb. 110: Blick die Germergasse entlang stadteinwärts, 1898. [StA B, AK Ger 1-5.]

Abb. 111: Parzellierungsplan des Häuserblocks Germergasse 34-44 vom April 1897. [StA B, UB Archiv Akten Bauakten.]

Abb. 112: Planung der Verbindungsstraße zwischen Germergasse und Wienerstraße zur Verkehrsentslastung der Germergasse in den 1970er Jahren. [StA B G Gv Ba Bau A 156.]

Abb. 113: Blick durch die Germergasse stadteinwärts Richtung Stadtpfarrkirche St. Stephan, Frühling 2021. [eigenes Foto, 22.4.2021.]

Abb. 114: Bürgermeister und Ehrenbürger von Baden, Wilhelm Germer. [StA B UB BA G Wilhelm Germer.]

Abb. 115: Baualtersplan Germergasse, M=1:4000. [eigene Darstellung.]

Abb. 116: Melkerkeller am 20. September 1920, Blick Richtung Innenstadt. [Hnatek 2011, S. 65.]

Abb. 117: Melkerkeller am 1.11.2020. [eigenes Foto, 1.11.2020.]

Abb. 118: Baualtersplan Bauphase 1, vor 1885, M=1:4000. [eigene Darstellung.]

Abb. 119: Haus Germergasse 1. [eigenes Foto, 1.11.2020.]

Abb. 120: Haus Germergasse 13. [eigenes Foto, 1.11.2020.]

Abb. 121: Haus Germergasse 15. [eigenes Foto, 1.11.2020.]

Abb. 122: Haus Germergasse 17. [eigenes Foto, 16.12.2019.]

Abb. 123: Baualtersplan Bauphase 2, 1885-1888, M=1:4000. [eigene Darstellung.]

Abb. 124: Haus Germergasse 23. [eigenes Foto, 1.11.2020.]

Abb. 125: Haus Germergasse 18. [eigenes Foto, 1.11.2020.]

Abb. 126: Haus Germergasse 5-7. [eigenes Foto, 1.11.2020.]

Abb. 127: Haus Germergasse 25, Heuriger Franz Schwabl. [eigenes Foto, 1.11.2020.]

Abb. 128: Haus Germergasse 47, Villa Thea. [eigenes Foto, 1.11.2020.]

Abb. 129: Baualtersplan Bauphase 3, 1888-1918, M=1:4000. [eigene Darstellung.]

Abb. 130: Häuser Germergasse 33-37. [eigenes Foto, 1.11.2020.]

Abb. 131: Häuser Germergasse 37-39. [eigenes Foto, 1.11.2020.]

Abb. 132: Haus Germergasse 48. [eigenes Foto, 1.11.2020.]

Abb. 133: Haus Germergasse 59. [eigenes Foto, 1.11.2020.]

Abb. 134: Baualtersplan Bauphase 3, 1888-1918, M=1:4000. [eigene Darstellung.]

Abb. 135: Haus Germergasse 63-65. [eigenes Foto, 1.11.2020.]

Abb. 136: Baualtersplan Bauphase 4, 1918-1945, M=1:4000. [eigene Darstellung.]

Abb. 137: Haus Germergasse 3. [eigenes Foto, 16.12.2019.]

Abb. 138: Wohnbau Germergasse 20-22. [eigenes Foto, 1.11.2020.]

Abb. 139: Wohnbau Germergasse 22a. [eigenes Foto, 1.11.2020.]

Abb. 140: Wohnbau Germergasse 24. [eigenes Foto, 1.11.2020.]

Abb. 141: Wohnbau Germergasse 41-43. [eigenes Foto, 1.11.2020.]

Abb. 142: Baualtersplan Bauphase 5, 1946-1979, M=1:4000. [eigene Darstellung.]

Abb. 143: Reihenhaussiedlung Germergasse 27. [eigenes Foto, 1.11.2020.]

Abb. 144: Haus Germergasse 16. [eigenes Foto, 16.12.2019.]

Abb. 145: Haus Germergasse 28. [eigenes Foto, 16.12.2019.]

Abb. 146: Reihenhaussiedlung Germergasse 54-62. [eigenes Foto, 1.11.2020.]

Abb. 147: Haus Germergasse 69. [eigenes Foto, 1.11.2020.]

Abb. 148: Baualtersplan Bauphase 5, 1946-1979, M=1:4000. [eigene Darstellung.]

Abb. 149: Haus Germergasse 53. [eigenes Foto, 1.11.2020.]

Abb. 150: Haus Germergasse 10. [eigenes Foto, 16.12.2019.]

Abb. 151: Haus Germergasse 57. [eigenes Foto, 1.11.2020.]

Abb. 152: Bauten Germergasse 66. [eigenes Foto, 1.11.2020.]

Abb. 153: Baualtersplan Bauphase 6, 1980-2000, M=1:4000. [eigene Darstellung.]

Abb. 154: Häuser Germergasse 42-44. [eigenes Foto, 1.11.2020.]

Abb. 155: Haus Germergasse 45 sowie Einfahrt zu dem Einfamilienhaus 43a. [eigenes Foto, 1.11.2020.]

Abb. 156: Haus Germergasse 48a. [eigenes Foto, 1.11.2020.]

Abb. 157: Baualtersplan Bauphase 7, 2001-heute, M=1:4000. [eigene Darstellung.]

- Abb. 158: Schutzzonen im Gemeindegebiet von Baden. [Baden Geoinformation, <https://baden.msgis.net>, 12.11.2020.]
- Abb. 159: Villa Helenenstraße Nr. 5 in Baden. [eigenes Foto, 6.5.2021.]
- Abb. 160: Schutzzonen im Stadtgebiet von Baden. [Liske 2013, S. 23.]
- Abb. 161: Bebauungsvorschriften Baden vom 22.9.2020, S. 6.[Bebauungsbestimmungen Baden vom 22.9.2020, in: [https://www.baden.at/de/Verordnung\\_Bebauungsvorschriften](https://www.baden.at/de/Verordnung_Bebauungsvorschriften), 12.11.2020.]
- Abb. 162: Bebauungsvorschriften Baden, S. 3 und 4.[Bebauungsbestimmungen Baden vom 22.9.2020, in: [https://www.baden.at/de/Verordnung\\_Bebauungsvorschriften](https://www.baden.at/de/Verordnung_Bebauungsvorschriften), 12.11.2020.]
- Abb. 163: Bebauungsvorschriften Baden, S. 4.[Bebauungsbestimmungen Baden vom 22.9.2020, in: [https://www.baden.at/de/Verordnung\\_Bebauungsvorschriften](https://www.baden.at/de/Verordnung_Bebauungsvorschriften), 12.11.2020.]
- Abb. 164: Bebauungsvorschriften Baden, S. 5.[Bebauungsbestimmungen Baden vom 22.9.2020, in: [https://www.baden.at/de/Verordnung\\_Bebauungsvorschriften](https://www.baden.at/de/Verordnung_Bebauungsvorschriften), 12.11.2020.]
- Abb. 165: Bebauungsvorschriften Baden, S. 6.[Bebauungsbestimmungen Baden vom 22.9.2020, in: [https://www.baden.at/de/Verordnung\\_Bebauungsvorschriften](https://www.baden.at/de/Verordnung_Bebauungsvorschriften), 12.11.2020.]
- Abb. 166: Bebauungsvorschriften Baden, S. 7.[Bebauungsbestimmungen Baden vom 22.9.2020, in: [https://www.baden.at/de/Verordnung\\_Bebauungsvorschriften](https://www.baden.at/de/Verordnung_Bebauungsvorschriften), 12.11.2020.]
- Abb. 167: Bebauungsvorschriften Baden, S. 8.[Bebauungsbestimmungen Baden vom 22.9.2020, in: [https://www.baden.at/de/Verordnung\\_Bebauungsvorschriften](https://www.baden.at/de/Verordnung_Bebauungsvorschriften), 12.11.2020.]
- Abb. 168: Schutzzonenplan Germergasse, M=1:4000. [eigene Darstellung.]
- Abb. 169: Panoramafoto 1, Germergasse 34-46. [eigenes Foto, 18.2.2021.]
- Abb. 170: Panoramafoto 2, Germergasse 34-46. [eigenes Foto, 18.2.2021.]
- Abb. 171: Schutzzonenplan Germergasse 34-46, M=1:1000. [eigene Darstellung.]
- Abb. 172: Germergasse 34. [eigenes Foto, 28.2.2021.]
- Abb. 173: Einreichplan Germergasse 34, 22.2.1901. [Stadtgemeinde Baden.]
- Abb. 174: Germergasse 36. [eigenes Foto, 28.2.2021.]
- Abb. 175: Einreichplan Germergasse 36, 25.1.1901. [Baubehörde Baden, Bauakt, EZ 684.]
- Abb. 176: Germergasse 38. [eigenes Foto, 28.2.2021.]
- Abb. 177: Einreichplan Germergasse 38, 2.5.1901. [Baubehörde Baden, Bauakt, EZ 694.]
- Abb. 178: Germergasse 40. [eigenes Foto, 21.2.2017.]
- Abb. 179: Einreichplan Germergasse 40, 1898. [Baubehörde Baden, Bauakt, EZ 693.]
- Abb. 180: Germergasse 42. [eigenes Foto, 28.2.2021.]
- Abb. 181: Einreichplan Germergasse 36, 25.1.1901. [Baubehörde Baden, Bauakt, EZ 693.]
- Abb. 182: Germergasse 44. [eigenes Foto, 28.2.2021.]
- Abb. 183: Einreichplan Germergasse 44, 1899. [Plangrundlage der Eigentümer.]
- Abb. 184: Germergasse 46. [eigenes Foto, 28.2.2021.]
- Abb. 185: Einreichplan Germergasse 46, 1899. [Plangrundlage der Eigentümer.]
- Abb. 186: Straßenansicht, Germergasse 40, 2017. [eigenes Foto, 18.2.2017.]
- Abb. 187: Straßenansicht nach 1898. [Foto im eigenen Besitz.]
- Abb. 188: Einreichplan 1898. [Baubehörde Baden, Bauakt, EZ 693.]
- Abb. 189: Einreichplan 1903, Anschluss an Kanal und Wasserleitung. [Baubehörde Baden, Bauakt, EZ 693.]
- Abb. 190: Einreichplan für den Zubau einer Veranda, 1913. [Baubehörde Baden, Bauakt, EZ 693.]
- Abb. 191: Entwurf für den Verandazubau 1913. [Plan im eigenen Besitz.]
- Abb. 192: Entwurf für den Verandazubau 1913. [Plan im eigenen Besitz.]
- Abb. 193: Plan für einen Umbau 1933. [Baubehörde Baden, Bauakt, EZ 693.]
- Abb. 194: „Haus und Rosen in Baden“, Fassade mit Holzschindelverkleidung vor 1959. Auf dem mittleren Foto: Adolf Raschendorfer jun. [Foto im eigenen Besitz.]
- Abb. 195: Straßenansicht, Sommer 1939. [Foto im eigenen Besitz.]
- Abb. 196: Straßenansicht, Winter 1939. [Foto im eigenen Besitz.]
- Abb. 197: Ansicht Germergasse 38 und 40 vom gegenüberliegenden Grundstück aus, 1939. [Foto im eigenen Besitz.]
- Abb. 198: Gerda Raschendorfer im Garten vor der Veranda, vor der Sanierung 1959. [Foto im eigenen Besitz.]
- Abb. 199: Die Holzveranda vor der Fassadensanierung 1959. [Foto im eigenen Besitz.]
- Abb. 200: Fotos der Renovierungsarbeiten im Herbst 1959. [Foto im eigenen Besitz.]
- Abb. 201: Rechts oben: Rolf und Walter Schuhmeister vor der Veranda im Garten, nach der Fassadensanierung. [Foto im eigenen Besitz.]
- Abb. 202: Foto der Gartenfassaden mit Rolf und Walter Schuhmeister, nach der Fassadensanierung, 1960. [Foto im eigenen Besitz.]
- Abb. 203: Straßenansicht Februar 1960. [Foto im eigenen Besitz.]
- Abb. 204: Seitenansicht mit Hauseingang, Februar 1960. [Foto im eigenen Besitz.]
- Abb. 205: Ansicht der Veranda, November 1959. [Foto im eigenen Besitz.]
- Abb. 206: Ansicht von der Straße aus, August 1961. [Foto im eigenen Besitz.]
- Abb. 207: Straßenansicht, Juni 1967. [Foto im eigenen Besitz.]
- Abb. 208: Familienaufstellung der Hausbewohner und/oder Besitzer. [eigene Darstellung.]
- Abb. 209: Lageplan Germergasse 40, M = 1:500. [eigene Darstellung.]
- Abb. 210: Detailfoto der Gartenlaube. [eigenes Foto, 22.4.2021.]
- Abb. 211: Panoramafoto des Gartens. [eigenes Foto, 22.2.2017.]
- Abb. 212: Dachhaut. [eigenes Foto, 29.8.2017.]
- Abb. 213: Abgeplatztes Putzfragment, Vorderseite, Rückseite und von der Seite. [eigenes Foto, 22.2.2021.]
- Abb. 214: Oberer Fassadenabschluss mit verschiedenen Farbschichten. [eigenes Foto, 15.7.2019.]
- Abb. 215: Putzteile mit historischer Quaderung im unteren Fassadenbereich, straßenseitig. [eigenes Foto, 21.5.2018.]
- Abb. 216: Foto der Straßenfassade. [eigenes Foto, 10.2.2017.]
- Abb. 217: Ansicht Straßenfassade, M=1:200. [eigene Darstellung.]
- Abb. 218: Foto der Seitenfassade. [eigenes Foto, 20.2.2017.]
- Abb. 219: Ansicht Seitenfassade, M=1:200. [eigene Darstellung.]
- Abb. 220: Foto der Gartenfassade. [eigenes Foto, 23.11.2014.]
- Abb. 221: Ansicht Gartenfassade, M=1:200. [eigene Darstellung.]
- Abb. 222: Grundriss Untergeschoß, M=1:200. [eigene Darstellung.]
- Abb. 223: Zimmer Straßenseite. [eigenes Foto, 28.2.2017.]
- Abb. 224: Zimmer Gartenseite, Wand in Richtung des Nachbarhauses. [eigenes Foto, 21.5.2018.]
- Abb. 225: Ziegel mit Prägung, verwendet für die Wände des Hauses. [eigenes Foto, 22.2.2021.]
- Abb. 226: Grundriss Obergeschoß, M=1:200. [eigene Darstellung.]
- Abb. 227: Fischgrätparkett im Obergeschoß. [eigenes Foto, 23.11.2014.]
- Abb. 228: Gartenseitiges Zimmer. [eigenes Foto, 31.8.2015.]
- Abb. 229: Blick in die Veranda. [eigenes Foto, 5.11.2016.]
- Abb. 230: Grundriss Dachgeschoß, M=1:200. [eigene Darstellung.]
- Abb. 231: Dachboden, Blick in Richtung Stiegenaufgang. [eigenes Foto, 28.2.2017.]
- Abb. 232: Stiegenhaus, Blick vom Stiegenpodest Richtung OG. [eigenes Foto, 1.3.2017.]
- Abb. 233: „Sicherungskasten“ im Aufgang zum Dachboden.

- [eigenes Foto, 31.8.2015.]
- Abb. 234: Gewölbe unter der Veranda, mit Ziegeldetail. [eigenes Foto, 21.5.2018.]
- Abb. 235: Blick in den historischen Brunnen. [eigenes Foto, 5.3.2019.]
- Abb. 236: Trennlage im Zwischenmauerwerk. [eigenes Foto, 3.4.2018.]
- Abb. 237: Trennlage im Außenmauerwerk gartenseitig, am Stufenabsatz bei der Gartentür. [eigenes Foto, 3.4.2018.]
- Abb. 238: Lüftungsloch an der straßenseitigen Außenfassade. [eigenes Foto, 6.5.2019.]
- Abb. 239: Schnitt BB, M=1:200. [eigene Darstellung.]
- Abb. 240: Schnitt AA, M=1:200. [eigene Darstellung.]
- Abb. 241: Grundriss Untergeschoß Umbau, M=1:200. [eigene Darstellung.]
- Abb. 242: Gartenansicht Umbau, M=1:200. [eigene Darstellung.]
- Abb. 243: Grundriss Obergeschoß Umbau, M=1:200. [eigene Darstellung.]
- Abb. 244: Grundriss Dachgeschoß Umbau, M=1:200. [eigene Darstellung.]
- Abb. 245: Schnitt BB Umbau, M=1:200. [eigene Darstellung.]
- Abb. 246: Ansicht Seitenfassade Umbau, M=1:200. [eigene Darstellung.]
- Abb. 247: Schnitt AA Umbau, M=1:200. [eigene Darstellung.]
- Abb. 248: Ansicht Straßenfassade Umbau, M=1:200. [eigene Darstellung.]
- Abb. 249: Ansicht Straßenfassade, M=1:200. [eigene Darstellung.]
- Abb. 250: Ansicht Eingangsfassade, M=1:200. [eigene Darstellung.]
- Abb. 251: Ansicht Gartenfassade, M=1:200. [eigene Darstellung.]
- Abb. 252: Grundriss Untergeschoß, M=1:200. [eigene Darstellung.]
- Abb. 253: Grundriss Obergeschoß, M=1:100. [eigene Darstellung.]
- Abb. 254: Grundriss Dachgeschoß, M=1:200. [eigene Darstellung.]

- lung.]
- Abb. 255: Querschnitt BB, M=1:200. [eigene Darstellung.]
- Abb. 256: Längsschnitt AA, M=1:200. [eigene Darstellung.]
- Abb. 257: Herstellung des Kalkputzes auf der Baustelle aus Löschkalk, Sand und Wasser. [eigenes Foto, 27.8.2018.]
- Abb. 258: Ausbesserung des Abschlussgesimses mit Kalkputz und Skalpell. [eigenes Foto, 20.5.2019.]
- Abb. 259: Foto von der Wiederherstellung des Gurtgesimses an der Gartenfassade. [eigenes Foto, 20.5.2019.]
- Abb. 260: Vorlagen für die Schablonen für die Gesimse, links Gurtgesims Gartenfassade, rechts Sohlbankgesims Straßenfassade, M=1:5. [eigene Darstellung.]
- Abb. 261: Foto von der Wiederherstellung des Schlusssteins der Fenstereinfassung an der Straßenfassade. [eigenes Foto, 2.7.2019.]
- Abb. 262: Schablonen für die Fenstereinfassungen an der Straßenfassade, M=1:10. [eigene Darstellung.]
- Abb. 263: Vorraum Obergeschoß, links Doppelflügeltür, Durchgang geschlossen, Rahmen erhalten, rechts versetzte Badezimmertür. [eigenes Foto, 3.4.2021.]
- Abb. 264: Obergeschoß Detail eines sanierten Fensters mit eingefrästen Dichtungen an den Innenflügeln, Innenflügel unverändert, Außenflügel außen neu gestrichen. [eigenes Foto, 1.4.2021.]
- Abb. 265: Detailschnitt durch den Technikraum mit Fußbodenaufbauten, M=1:50. [eigene Darstellung.]
- Abb. 266: Geweißelte, nicht verputzte Wand im Untergeschoß, Stein-Ziegelsichtigkeit bleibt erhalten. [eigenes Foto, 3.4.2021.]
- Abb. 267: Detailschnitt mit dem Durchbruch durch die tragende Außenwand und den statischen Angaben zur Herstellung eines Rahmens, M=1:50. [eigene Darstellung.]
- Abb. 268: Abbruch der Zwischenwände im Untergeschoß gartenseitig. [eigenes Foto, 8.5.2018.]
- Abb. 269: Herstellung des Durchbruchs und des Stahlrahmens in der Außenwand. [eigenes Foto, 7.5.2018.]

- Abb. 270: Fertiger Durchbruch in der tragenden Außenwand mit Rahmen. [eigenes Foto, 11.5.2018.]
- Abb. 271: Diffusionsoffener Randstreifen mit Ziegeln der abgebrochenen Zwischenwände geschlossen. [eigenes Foto, 3.4.2021.]
- Abb. 272: Detailschnitt Untergeschoß mit Maßnahmen zur Trocknung des Mauerwerks, M=1:20. [eigene Darstellung.]
- Abb. 273: Querschnitt durch das Haus, M=1:50. [eigene Darstellung.]
- Abb. 274: „Zeitfenster“, unbehandelte Wandfläche im Vorraum im Obergeschoß. [eigenes Foto, 7.4.2021.]
- Abb. 275: Ansicht Wandheizungen im Obergeschoß, Wand in Richtung Nachbarhaus, links straßenseitiges, rechts gartenseitiges Zimmer, M=1:50. [eigene Darstellung.]
- Abb. 276: Schnitt durch die Veranda im Obergeschoß, M=1:50. [eigene Darstellung.]
- Abb. 277: Schnitt durch Dach und Dachboden gartenseitig, M=1:50. [eigene Darstellung.]

## Abbildungen Verzeichnis der Fenster und Türen

- Abb. 278: Längsschnitt durch ein Kastenfenster Typ 1, M=1:20. [eigene Darstellung.]
- Abb. 279: Waagschnitt durch ein Kastenfenster Typ 1, M=1:20. [eigene Darstellung.]
- Abb. 280: Innenansicht Fenstertyp 1, M=1:20. [eigene Darstellung.]
- Abb. 281: Innenansicht Fenstertyp 2, M=1:20. [eigene Darstellung.]
- Abb. 282: Innenansicht Fenstertyp 3, M=1:20. [eigene Darstellung.]
- Abb. 283: Innenansicht Fenstertyp 4, M=1:20. [eigene Darstellung.]
- Abb. 284: Innenansicht Fenstertyp 5, M=1:20. [eigene Darstellung.]
- Abb. 285: Innenansicht Fenstertyp 6, M=1:20. [eigene Darstellung.]
- Abb. 286: Innenansicht Fenstertyp 7, M=1:20. [eigene Darstellung.]
- Abb. 287: Längsschnitt durch eine Innentür Typ 1, M=1:20. [eigene Darstellung.]
- Abb. 288: Waagschnitt durch eine Innentür Typ 1, M=1:20. [eigene Darstellung.]
- Abb. 289: Ansicht Innentüren Typ 1, doppelflügelig, M=1:20. [eigene Darstellung.]
- Abb. 290: Ansicht Innentüren Typ 1, einflügelig, M=1:20. [eigene Darstellung.]
- Abb. 291: Ansicht Wohnungseingangstür Typ 2, M=1:20. [eigene Darstellung.]
- Abb. 292: Ansicht Hauseingangstür Typ 3, M=1:20. [eigene Darstellung.]

### Abbildungen Raumbuch

- Abb. 293: Grundriss UG 01 Vorraum, M=1:100. [eigene Darstellung.]
- Abb. 294: UG 01 Vorraum, Blick Richtung Wand c/Stiege/Kellerraum/ Straße. [eigenes Foto, 1.3.2017.]
- Abb. 295: UG 01 Vorraum, Blick Richtung Wand a/Garten. [eigenes Foto, 23.11.2014.]
- Abb. 296: UG 01 Vorraum, Blick Richtung Sommerküche/ Wand d, Teppich von Schimmel befallen. [eigenes Foto, 10.9.2015.]
- Abb. 297: Grundriss UG 02 Keller, M=1:100. [eigene Darstellung.]
- Abb. 298: UG 02 Keller, Blick Richtung Wand b, Wand und Decke. [eigenes Foto, 10.9.2015.]
- Abb. 299: UG 02 Keller, Blick Richtung Wand b, Wand und Boden. [eigenes Foto, 10.9.2015.]
- Abb. 300: UG 02 Keller, Blick Richtung Wand d. [eigenes Foto, 10.9.2015.]
- Abb. 301: Grundriss UG 03 Kabinett Straßenseite, M=1:100. [eigene Darstellung.]
- Abb. 302: UG 03 straßenseitiges Kabinett, Blick Richtung Mittelwand/Wand a. [eigenes Foto, 23.11.2014.]
- Abb. 303: UG 03 straßenseitiges Kabinett, Blick Richtung Straße/Wand c. [eigenes Foto, 1.3.2017.]
- Abb. 304: UG 03 straßenseitiges Kabinett, Blick Richtung Wand d/straßenseitiges Zimmer. [eigenes Foto, 1.3.2017.]
- Abb. 305: Grundriss UG 04 Zimmer Straßenseite, M=1:100. [eigene Darstellung.]
- Abb. 306: Zimmer straßenseitig, Blick Richtung Wand a und b. [eigenes Foto, 3.11.2016.]
- Abb. 307: Blick zur Außenwand/Wand c und der Wand in Richtung Nachbarhaus/Wand d. [eigenes Foto, 23.11.2014.]
- Abb. 308: Wandgestaltung, verschiedene Schichten an den Wänden. [eigenes Foto, 28.2.2017.]
- Abb. 309: Blick nach innen zur Mittelwand/Wand a und b. [eigenes Foto, 1.3.2017.]

- Abb. 310: Blick zur Außenwand/Wand c und der Wand in Richtung Nachbarhaus/Wand d. [eigenes Foto, 28.2.2017.]
- Abb. 311: Wand in Richtung Nachbarhaus/Wand d, Mischmauerwerk mit Stein und Ziegel. [eigenes Foto, 13.3.2018.]
- Abb. 312: Blick in Richtung Vorgarten/Wand b und c, neuer Bodenaufbau mit Schaumglasschotter. [eigenes Foto, 5.4.2018.]
- Abb. 313: Grundriss UG 05 Gartenzimmer, M=1:100. [eigene Darstellung.]
- Abb. 314: Blick von der Sommerküche ins Gartenzimmer, Wand d. [eigenes Foto, 10.9.2015.]
- Abb. 315: Gartenzimmer, Blick Richtung Wand c/Mittelwand/straßenseitiges Zimmer. [eigenes Foto, 10.9.2015.]
- Abb. 316: Blick Richtung Garten, Wand a. [eigenes Foto, 1.3.2017.]
- Abb. 317: Wand d zum Nachbarhaus. [eigenes Foto, 1.3.2017.]
- Abb. 318: Blick Richtung Sommerküche und straßenseitigem Zimmer, Wände b und c, am Boden zu sehen die Schüttung mit Rillen normal auf die Mittelmauer, wo die Unterleghölzer des Bretterboden lagen. [eigenes Foto, 5.11.2016.]
- Abb. 319: Grundriss UG 06 Sommerküche, M=1:100. [eigene Darstellung.]
- Abb. 320: Sommerküche, Blick Richtung Wand c/Mittelwand. [eigenes Foto, 23.11.2014.]
- Abb. 321: Blick Richtung Garten/Wand a. [eigenes Foto, 23.11.2014.]
- Abb. 322: Grundriss UG 07 Bad/WC, M=1:100. [eigene Darstellung.]
- Abb. 323: Bad/WC, Blick Richtung Vorraum und Decke, Wand c. [eigenes Foto, 1.3.2017.]
- Abb. 324: Blick Richtung Vorraum Boden, Wand c. [eigenes Foto, 1.3.2017.]
- Abb. 325: Blick Richtung Garten, Außenwand, Wand a. [eigenes Foto, 1.3.2017.]
- Abb. 326: Blick in die Dusche, Wand c. [eigenes Foto, 1.3.2017.]

- Abb. 327: Bad/WC, abgehängte Decke und Nische mit verbautem Fenster, Wand a. [eigenes Foto, 1.3.2017.]
- Abb. 328: Grundriss UG 08 Waschküche, M=1:100. [eigene Darstellung.]
- Abb. 329: Waschküche, Blick Richtung Vorraum, Wand d. [eigenes Foto, 1.3.2017.]
- Abb. 330: Waschküche, Blick nach außen, Wand b. [eigenes Foto, 1.3.2017.]
- Abb. 331: Grundriss UG 09 Kammerl unter der Stiege, M=1:100. [eigene Darstellung.]
- Abb. 332: Blick in das Kammerl unter der Stiege, Wand b sowie Mittelwand der Stiege. [eigenes Foto, 10.9.2015.]
- Abb. 333: Blick ums Eck unter die Stiege, Wand c. [eigenes Foto, 10.9.2015.]
- Abb. 334: Grundriss OG 01 Stiegenhaus, M=1:100. [eigene Darstellung.]
- Abb. 335: Stiegenhaus, Blick vom Untergeschoß zum Zwischenpodest mit dem Eingang. [eigenes Foto, 28.2.2017.]
- Abb. 336: Blick vom Stiegenpodest ins Obergeschoß. [eigenes Foto, 1.3.2017.]
- Abb. 337: Linke Seitenwand am Stiegenpodest, Wand b. [eigenes Foto, 28.2.2017.]
- Abb. 338: Grundriss OG 02 Vorraum, M=1:100. [eigene Darstellung.]
- Abb. 339: Vorraum, Blick Richtung Straße/Wand c. [eigenes Foto, 23.11.2014.]
- Abb. 340: Vorraum, Blick Richtung Bad/Wand a. [eigenes Foto, 23.11.2014.]
- Abb. 341: Blick Richtung Straße/Wand c. [eigenes Foto, 1.3.2017.]
- Abb. 342: Blick Richtung Bad/Wand a. [eigenes Foto, 1.3.2017.]
- Abb. 343: Blick Richtung Stiegenhaus/Wand b. [eigenes Foto, 1.3.2017.]
- Abb. 344: Grundriss OG 03 Kabinett Tante Gerda, M=1:100. [eigene Darstellung.]
- Abb. 345: Kabinett Tante Gerda, Blick Richtung Fenster/ Wände b und c. [eigenes Foto, 31.8.2015.]

- Abb. 346: Grundriss OG 04 Kabinett vor dem Klavierzimmer, M=1:100. [eigene Darstellung.]
- Abb. 347: Kabinett straßenseitig, vor dem Klavierzimmer, Blick Richtung Mittelwand/Wand a, möbliert. [eigenes Foto, 23.11.2014.]
- Abb. 348: Kabinett straßenseitig, Blick Richtung Mittelwand/Wand a, teilmöbliert. [eigenes Foto, 5.11.2016.]
- Abb. 349: Grundriss OG 05 Klavierzimmer, M=1:100. [eigene Darstellung.]
- Abb. 350: Blick ins Klavierzimmer möbliert, Wände a und d. [eigenes Foto, 23.11.2014.]
- Abb. 351: Fensterwand Richtung Straße/Wand c. [eigenes Foto, 1.3.2017.]
- Abb. 352: Wand zum straßenseitigen Kabinett/Wand b. [eigenes Foto, 1.3.2017.]
- Abb. 353: Panoramafoto des Klavierzimmers unmöbliert. [eigenes Foto, 5.11.2016.]
- Abb. 354: Wandansicht Mittelwand/Wand a, mit ursprünglich verbauter Verbindungstür zum gartenseitigen Wohnzimmer. [eigenes Foto, 1.3.2017.]
- Abb. 355: Grundriss OG 06 Wohnzimmer/Schlafräum Onkel Dolfi, M=1:100. [eigene Darstellung.]
- Abb. 356: Blick vom Kabinett in das Wohnzimmer, in Richtung Wand d. [eigenes Foto, 23.11.2014.]
- Abb. 357: Wandansicht Wand a, in Richtung Garten. [eigenes Foto, 1.3.2017.]
- Abb. 358: Wandansicht Wand b, in Richtung Kabinett. [eigenes Foto, 1.3.2017.]
- Abb. 359: Wandansicht Wand c/Mittelmauer. [eigenes Foto, 1.3.2017.]
- Abb. 360: Wandansicht Wand d, Wand zum Nachbarhaus. [eigenes Foto, 1.3.2017.]
- Abb. 361: Grundriss OG 07 Kabinett vor dem Wohnzimmer, M=1:100. [eigene Darstellung.]
- Abb. 362: Kabinett gartenseitig, Blick Richtung Mittelwand/Wand c. [eigenes Foto, 1.3.2017.]
- Abb. 363: Kabinett gartenseitig, Blick Richtung Garten/Wand a. [eigenes Foto, 1.3.2017.]

Abb. 364: Grundriss OG 08 Bad/WC, M=1:100. [eigene Darstellung.]

Abb. 365: Badezimmer Panoramafoto, Wand a. [eigenes Foto, 1.3.2017.]

Abb. 366: Badezimmer möbliert, Wand a. [eigenes Foto, 23.11.2014.]

Abb. 367: Grundriss OG 09 Küche, M=1:100. [eigene Darstellung.]

Abb. 368: Küche möbliert, Wände a und b. [eigenes Foto, 31.8.2015.]

Abb. 369: Küchenwand in Richtung Stiegenhaus/Wand c. [eigenes Foto, 1.3.2017.]

Abb. 370: Küche, links die Tür in den Vorraum/Wand d, rechts die Tür zur Veranda/Wand a. [eigenes Foto, 1.3.2017.]

Abb. 371: Detail Fußboden zwischen Wand a und b, mit Teppichfliesen auf Terrazzofliesen. [eigenes Foto, 5.11.2016.]

Abb. 372: Grundriss OG 10 Veranda 1, M=1:100. [eigene Darstellung.]

Abb. 373: Veranda Raum 1, Wände a und b, Blick Richtung Garten, möbliert. [eigenes Foto, 31.8.2015.]

Abb. 374: Veranda, Wände a und b/Gartenecke unmöbliert. [eigenes Foto, 1.3.2017.]

Abb. 375: Veranda Raum 1, Wand d, Blick ins 2. Verandazimmer, möbliert. [eigenes Foto, 31.8.2015.]

Abb. 376: Veranda, Wände c und d, Blick Richtung Küche. [eigenes Foto, 1.3.2017.]

Abb. 377: Grundriss OG 11 Veranda 2, M=1:100. [eigene Darstellung.]

Abb. 378: Veranda Raum 2, Blick Richtung Haus/Wand/Wände c und d, möbliert. [eigenes Foto, 31.8.2015.]

Abb. 379: Blick Richtung Wand c mit Nische des ehemaligen Fensters, unmöbliert. [eigenes Foto, 1.3.2017.]

Abb. 380: Veranda Raum 2, Blick Richtung Garten/Wand a und d, möbliert. [eigenes Foto, 31.8.2015.]

Abb. 381: Blick Richtung Garten/Wand a, unmöbliert. [eigenes Foto, 1.3.2017.]

Abb. 382: Grundriss DG 01 Stiegenhaus, M=1:100. [eigene Darstellung.]

Abb. 383: Blick vom Dachboden ins Stiegenhaus, links Wand a, Wand b mit Fenster. [eigenes Foto, 28.2.2017.]

Abb. 384: Blick vom Stiegenhaus in den Dachboden. [eigenes Foto, 23.11.2014.]

Abb. 385: Blick vom Vorraum im OG ins Stiegenhaus zum Dachboden, Wand d. [eigenes Foto, 31.8.2015.]

Abb. 386: Grundriss DG 02 Dachraum, M=1:100. [eigene Darstellung.]

Abb. 387: Dachboden, Blick zur Feuerwand zum Nachbarhaus/Wand d. [eigenes Foto, 28.2.2017.]

Abb. 388: Dachboden, Blick Richtung Wand a und Stiege (rechts), Verschneidung der Dachschrägen. [eigenes Foto, 28.2.2017.]

## HÄUSERINVENTAR GERMERGASSE

### UNGERADE HAUSNUMMERN - NORDSEITE

Nr. 1-9:	Baujahr: ursprünglich alle 1885 Architekt: - Quelle: Maurer 2007, S. 41.	Nr. 9:	Wohnhaus Baujahr: 1885/1892 Architekt: - Quelle: Maurer 2007, S. 41 / StA Baden G Gv Ba Bau 107
Nr. 1:	Wohnhaus Baujahr: 1885 Architekt: Hugo Zimmermann Quelle: BDA (Hrsg.) 2003, S. 189.	Nr. 11:	Wohnhaus Baujahr: 1885 Architekt: - Quelle: StA Baden G Gv Ba Bau 107 / Laut Maurer 2007, S. 42: 1903 erstmals erwähnt.
Nr. 3:	Wohnhaus Baujahr: 1954 Architekt: - Quelle: Inschrift am Haus	Nr. 13:	Wohnhaus Baujahr: 1887/88 Architekt: Franz X. Schmidt Quelle: BDA (Hrsg.) 2003, S. 189 und Eigentümerin 21.1.2020.
Nr. 5:	HLA Baden Baujahr: 1887/1915 Zubau 1956 Später weiterer Zubau und Verbindung zu neuem Trakt Architekt: - Quellen: StA Baden G Gv Ba Bau 107 / StA Baden, Häuserordner und Bauakt Germergasse 5. HLA 1907 von Adolfine Malcher gegründet; Umbau und Veränderung der Fassade 1955; 1956 Aufstokung des Nebentrakts hinten, Änderung des Flächenwidmungsplans und der Bebauungsvorschriften für den Erweiterungsbau der Bundeslehranstalt für Frauenberufe 27.4.1964, Vorentwurf von DI Anton Siegl.	Nr. 15:	Wohnhaus Baujahr: 1887 Architekt: Schabner und Foller Lorenz Quelle: BDA (Hrsg.) 2003, S. 189, Nezval 2008, S. 137.
Nr. 7:	Grundstück nicht bebaut.	Nr. 17:	Wohnhaus Baujahr: 1886/87/88 Architekt: Adolf Foller Quelle: Maurer 2007, S. 41 / BDA (Hrsg.) 2003, S. 189/190 / StA Baden G Gv Ba Bau 107.

- Nr. 19: Wohnhaus  
 Baujahr: 1910/11  
 Architekt: J. Reizer  
 Quelle: BDA (Hrsg.) 2003, S. 190 /  
 StA Baden G Gv Ba Bau 107.
- Nr. 21: Nummer existiert nicht.
- Nr. 23: Wohnhaus  
 Baujahr: 1894  
 Architekt: Adolf Foller  
 Quelle: BDA (Hrsg.) 2003, S. 190.  
 Das Haus Germergasse 23 wurde 1908 als Außen-  
 stelle des Knabenpensionats (Germergasse 50) ge-  
 nutzt, wo die Schüler auf Aufnahme- oder Nachprü-  
 fungen vorbereitet wurden.<sup>1</sup>
- Nr. 25: Wohnhaus / Weinbaubetrieb Franz Schwabl  
 Baujahr: 1893  
 Architekt: -  
 Quelle: StA Baden G Gv Ba Bau 107.
- Nr. 27: Martin Mayergasse 10, Reihenhaussiedlung der At-  
 las<sup>2</sup>  
 Baujahr: 1966  
 Später saniert, teilweise überformt.  
 Architekt: -  
 Quelle: StA Baden, Stadtpläne Baden.
- Nr. 29: Wohnhaus  
 Baujahr: 1978  
 Architekt: -  
 Quelle: Eigentümer 21.1.2020.
- Nr. 31: Grundstück nicht bebaut.

<sup>1</sup> Maurer 2015/2, S. 48.

<sup>2</sup> StA Baden, Bauakt Germergasse allgemein.

- Nr. 33: Wohnhaus  
 Baujahr: 1907/08  
 Architekt: J. Eichholzer  
 Quelle: BDA (Hrsg.) 2003, S. 190 / Eigentümer.
- Nr. 35: Wohnhaus  
 Baujahr: 1946 - 1979  
 ev. über älteren Gundmauern erbaut.  
 Architekt: -  
 Quelle: Von der Verfasserin geschätzt.  
 1907 Wohnadresse von Josef Eichholzer, Maurer-  
 meister und 1926 von Thomas Mannsberger Stadt-  
 steinmetzmeister.<sup>3</sup>
- Nr. 37: Wohnhaus  
 Baujahr: 1889/1897  
 Architekt: Hans Handlos  
 Quellen: Information von den Eigentümern und  
 StA Baden, Häuserordner, Germergasse  
 37 / StA Baden G Gv Ba Bau 107.
- Vom Baumeister Franz Handlos für sich selbst ge-  
 baut, Nr. 39 baute er für die Familie.  
 Franz Handlos, Stadtmaurermeister 1938/57/60<sup>4</sup>
- Nr. 39: Wohnhaus  
 Baujahr: 1888 erstmals bebaut, 1907 Neubau  
 Architekt: Josef Eichholzer  
 Quelle: Maurer 2007, S. 41.  
 Laut StA Baden G Gv Ba Bau 107: 1897.

<sup>3</sup> StA Baden, Häuserordner, Germergasse 35.

<sup>4</sup> StA Baden, Häuserordner, Germergasse 37.

- Nr. 41-43: Wohnbauten  
 Baujahr: 1976  
 Architekt: DI Otto Ceska und DI Karl Musil<sup>1</sup>  
 Quelle: Information einer Bewohnerin  
 Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgesellschaft Fa-  
 milienhilfe, Verbauungsentwurf 1971, 1972 Abän-  
 derung der gelten Bebauungsvorschriften in „freie  
 Anordnung der Gebäude“, 3 Vollgeschoße.
- Nr. 43a: Wohnhaus  
 Baujahr: 2013/14  
 Architekt: -  
 Quelle: Information des Eigentümers,  
 17.1.2020.
- Nr. 45: Wohnhaus  
 Baujahr: 2010  
 Architekt: -  
 Quelle: Grundbuchauszug.
- Nr. 47: Wohnhaus Villa Thea  
 Baujahr: 1908  
 Architekt: -  
 Quelle: Inschrift an der Fassade /  
 Maurer 2007, S. 41.  
 Zweigeschoßige asymmetrische Villa, Mittelrisalit  
 mit Schopfwalmgiebel, im SW schräg gestelltes Eck-  
 türmchen unter steilem Spitzhelm, um 1890.<sup>2</sup>
- Nr. 49: Wohnhaus  
 Baujahr: 1982  
 Architekt: -  
 Quelle: Information des Eigentümers,  
 26.1.2020.

<sup>1</sup> StA Baden, Bauakt Germergasse 42-43.

<sup>2</sup> BDA (Hrsg.) 2003, S. 190.

- Nr. 49a: Wohnhaus  
 Baujahr: 1972/73  
 Architekt: -  
 Quelle: Information des Eigentümers,  
 26.1.2020.
- Nr. 51: Grundstück nicht bebaut.
- Nr. 53: Wohnhaus  
 Baujahr: 1981/82  
 Architekt: -  
 Quelle: Information des Eigentümers,  
 27.1.2020.  
 1973 will Günter Artner eine Cafe-Restaurations mit  
 Kegelbahn und Wohnung errichten, keine Baubewil-  
 ligung, 2. Versuch 1974, ebenfalls nicht ausgeführt.<sup>3</sup>
- Nr. 53a: Wohnhaus  
 Baujahr: 1945-1979  
 Architekt: -  
 Quelle: Von der Verfasserin geschätzt.
- Nr. 55: Wohnhaus  
 Baujahr: 1967  
 Architekt: -  
 Quelle: StA Baden, Stadtpläne Baden.  
 Laut Maurer 2007, S. 41: 1907, bezieht sich wohl auf  
 den Vorgängerbau.
- Nr. 57/Goethegasse 28: Wohnhaus  
 Baujahr: 1991/92  
 Architekt: -  
 Quelle: StA Baden, Bauakt Germergasse 57.
- Nr. 59: Wohnhaus  
 Baujahr: 1901/1903  
 Architekt: -  
 Quelle: StA Baden G Gv Ba Bau 107 /  
 Maurer 2007, S. 41.

<sup>3</sup> StA Baden, Bauakt Germergasse 53.

- Nr. 61: Wohnhaus  
 Baujahr: 1972  
 Architekt: -  
 Quelle: Information der Eigentümer.
- Nr. 63-65: Wohnhaus  
 Baujahr: 1929/30  
 Architekt: -  
 Quelle: Information der Hauseigentümerin / StA Baden G Gv Ba Bau 107.
- Nr. 67: Wohnhaus  
 Baujahr: 1914  
 Architekt: -  
 Quelle: StA Baden G Gv Ba Bau 107.  
 Baujahr laut BDA (Hrsg.) 2003, S. 190: 1870. Unwahrscheinlich, vergleiche Bebauungsgeschichte Germergasse.
- Nr. 69: Wohnhaus  
 Baujahr: 1945-1979  
 Vor Kurzem generalsaniert.  
 Architekt: -  
 Quelle: Schätzung der Verfasserin.
- Nr. 71-77: Grundstücke nicht bebaut.
- Nr. 79: Lokal Melkerkeller  
 Baujahr: 1735  
 Architekt: -  
 Quelle: Maurer 2007, S. 34.
- Nr. 91/L151: Wohnhaus  
 Baujahr: 1945-2000  
 Architekt: -  
 Quelle: Schätzung der Verfasserin.
- Nr. 9/L151: Wohnhaus  
 Baujahr: 1945-2000  
 Architekt: -  
 Quelle: Schätzung der Verfasserin.

### GERADE HAUSNUMMERN - SÜDSEITE

- Nr. 2-8: Gärten gehören zu den Gebäuden Kaiser Franz-Ring 29-35.
- Nr. 10: Wohnhaus  
 Baujahr: 1998/99  
 Architekt: Hans Krebitz  
 Quelle: Information des Eigentümers, 21.1.2020.
- Nr. 12: Wohnhaus  
 Baujahr: 1990er Jahre  
 Architekt: -  
 Quelle: Von der Verfasserin geschätzt.
- Nr. 14: Grundstück nicht bebaut.
- Nr. 16: Wohnhaus  
 Baujahr: 1970  
 Architekt: -  
 Quelle: Information des Eigentümers, 21.1.2020.
- Nr. 18: Wohnhaus  
 Baujahr: 1903 (erste Erwähnung)  
 Architekt: -  
 Quelle: Maurer 2007, S. 41.
- Nr. 20: Wohnbau  
 Baujahr: 1968  
 Vor Kurzem generalsaniert, außen mit Wärmedämmung versehen, Farben heutigem Geschmack angepasst.  
 Architekt: -  
 Quelle: StA Baden, Stadtpläne Baden.  
 Laut Maurer 2007, S. 41: Vorgängerbau 1903 erstmals erwähnt.

- Nr. 22 / Flammgasse 32: Wohnbau  
 Baujahr: 1973  
 Architekt: -  
 Quelle: StA Baden, Stadtpläne Baden.. 1932 wurde hier ein Kiosk gebaut.<sup>1</sup>
- Nr. 22a: Wohnbau  
 Baujahr: 1972  
 Architekt: -  
 Quelle: StA Baden, Bauakt Germergasse 22a.
- Nr. 24: Wohnhaus  
 Baujahr: 1971  
 Architekt: -  
 Quelle: Inschrift am Haus.  
 Der Verein der Freunde des Wohnungseigentums, DI Christof Habla (Statik, Bewehrungspläne, Schalungspläne)<sup>2</sup>
- Nr. 26: Wohnhaus  
 Baujahr: 1903  
 Architekt: -  
 Quelle: StA Baden G Gv Ba Bau 107 / Maurer 2007, S. 41.
- Nr. 28: Wohnhaus  
 Baujahr: 1977  
 Architekt: -  
 Quelle: StA Baden, Stadtpläne Baden.  
 Laut Maurer 2007, S. 41: ursprüngliches Gebäude aus 1903.

- Nr. 30: Wohnhaus  
 Baujahr: 1898  
 Architekt: -  
 Quelle: Information des Eigentümers, 25.1.2020.  
 1899 befand sich hier das 1. Badener Sägewerk mit Benzin-Motoren-Betrieb des Carl Schmidt, Stadtzimmermeister.<sup>3</sup>
- Nr. 32: Wohnhaus  
 Baujahr: 1897/1903  
 Architekt: -  
 Quelle: StA Baden G Gv Ba Bau 107 / Maurer 2007, S. 41.
- Nr. 34: Wohnhaus  
 Baujahr: 1901  
 Architekt: Adolf Foller  
 Quelle: Baubehörde  
 1903 eröffnete in der Germergasse 34 das Gasthaus „Zum Neuquell“. 1907 wurde es von Johann Kugler übernommen, es existierte bis nach dem 1. Weltkrieg.<sup>4</sup> 1909 richtet Mautner Markhof im Keller in 2 Räumen eine Bierabfüllerei ein.<sup>5</sup> 1910 findet ein Hausball statt in J. Kugler's Restauration „Zum Neuquell“.<sup>6</sup>
- Nr. 36: Wohnhaus  
 Baujahr: 1901  
 Architekt: Johann Stubner (Bauführer)  
 Quelle: StA Baden G Gv Ba Bau 107 / Akten der Baubehörde Baden.

<sup>1</sup> StA Baden, Bauakt Germergasse 22.  
<sup>2</sup> StA Baden, Bauakt Germergasse 24.

<sup>3</sup> StA Baden, Häuserordner, Germergasse 30.  
<sup>4</sup> Maurer 2015/2, S. 63. Kugler übernahm 1916 auch das Gasthaus „Reichsapfel“ im Stadtzentrum. Das „Reichsapfel“ gibt es bis heute, es befindet sich in der Antonsgasse 5.  
<sup>5</sup> StA Baden, Bauakt Germergasse 34.  
<sup>6</sup> StA Baden, Häuserordner, Germergasse 34.

- Nr. 38: Wohnhaus  
 Baujahr: 1901  
 Architekt: Franz Fasching  
 Quelle: StA Baden G Gv Ba Bau 107 / Bauakten der Baubehörde Baden.  
 Laut StA Baden, Bauakt Germergasse 38 fanden 1909/10 Veränderungen statt.
- Nr. 40: Wohnhaus  
 Baujahr: 1898/99  
 Architekt: Hugo Zimmermann  
 Quelle: Bauakten der Baubehörde Baden.
- Nr. 42: Wohnhaus  
 Baujahr: 1899  
 Architekt: Anton Breyer  
 Quelle: StA Baden G Gv Ba Bau 107 / Bauakten der Baubehörde Baden..
- Nr. 44: Wohnhaus  
 Baujahr: 1898/99  
 Architekt: -  
 Quelle: Historische Baupläne der Eigentümer aus dem Bauakt der Behörde.  
 1959 befand sich hier das Atelier für Kalligraphie von Bernhard Schuster, geprüfter Schilder- und Schriftmalermeister (L. Schuster und Söhne).<sup>1</sup>
- Nr. 46: Wohnhaus  
 Baujahr: 1899  
 Architekt: Hugo Zimmermann  
 Quelle: BDA (Hrsg.) 2003, S. 190.

<sup>1</sup> StA Baden, Häuserordner, Germergasse 44.

- Nr. 48: Wohnhaus  
 Baujahr: 1902  
 Architekt: August Ramberger  
 Quelle: BDA (Hrsg.) 2003, S. 190.  
 Das Haus in der Germergasse 48 wurde 1902 als Knabnpensionat erbaut. Ab 1908 wurde es als Fremdenpension unter anderem zur Ferienbetreuung der Schüler genutzt. Die Pension wurde im 1. Weltkrieg geschlossen und das Haus 1920 an den Kriegswaisenfonds der Agudas Jisroel verkauft, der hier ein jüdisches Waisenhaus einrichtete.<sup>2</sup> Unter der Leitung von Direktor Philipp Freidmann lebten hier bis zu 40 Buben im Alter von 6 bis 14 Jahren. 1938 wurde das Heim geschlossen und der Direktor mit seiner Familie nach Opole deportiert, wo alle ums Leben kamen. Das Haus wurde der Stadt Baden übergeben und von dieser verkauft. Nach dem Krieg wurde es dem Kriegswaisenfonds zurückgegeben und stand lange Zeit leer. 2005/06 wurde es saniert, um einen neuen Trakt erweitert und dient seither als Wohnhaus.<sup>3</sup>
- Nr. 48a: Wohnhaus  
 Baujahr: 2005/6  
 Architekt: -  
 Quelle: Maurer 2007, S. 48-50.

<sup>2</sup> Maurer 2015/2, S. 48. Leiterin des Knabnpensionat Maria Kaplanek, ab 1903 Marie Zwerger.  
<sup>3</sup> Maurer 2007, S. 48-50.

- Nr. 50: Wohnhaus  
 Baujahr: 1889-1918  
 Architekt: -  
 Quelle: StA Baden, Häuserordner, Germergasse 50, Maurer 2015/2, S. 48. Maurer 2007, S. 41.  
 Ursprünglich Gartenhaus, wurde als Isolierstation des Waisenhauses dazugekauft.<sup>1</sup> Marie Zwerger, von 1903-1920 Leiterin und Besitzerin des Pensionats in der Germergasse 48, kaufte das Gebäude und übersiedelte 1917 in die Germergasse 50.<sup>2</sup>
- Nr. 52: Grundstück nicht bebaut.
- Nr. 54-62: Reihenhäuser  
 Baujahr: 1974  
 Architekt: -  
 Quelle: Information einer Eigentümerin.  
 Laut dem Bauakt Germergasse allgemein. (StA Baden) fand 1974 ein Umbau statt.
- Nr. 64-66: Wohnhausanlage, 183 Wohnungen  
 Baujahr: 1987 - 1992  
 Architekt: Architekt DI Herbert Ortner sen.  
 Quelle: StA Baden, Bauakt Germergasse 64.

<sup>1</sup> Stadtarchiv Baden, Häuserordner, Germergasse 50, Bericht von Dr. Gertrud Maurer (der es eine Freundin erzählt hat) Mai 2006..  
<sup>2</sup> Maurer 2015/2, S. 48.

## INTERVIEW MIT BADENS BAUDIREKTOR M. MADREITER

DI Michael Madreiter ist Baudirektor von Baden. Er war bereits in der Zeit, als die Schutzzonen eingeführt, wurden bei der Baubehörde tätig und in den Prozess involviert. Das Interview fand am 21. Februar 2020 statt.

[Begrüßung]

LT: Ganz allgemein: Die Schutzzonen in Baden sind 2007 eingeführt worden, stimmt das?

M. Madreiter: Schrittweise. Die Schutzzonen wurden in mehreren Tranchen verordnet und die ersten sind 2007 verordnet worden und die letzte Schutzzone 2008 oder 2009, innerhalb von 2-3 Jahren.

Brauchen Sie es genauer oder reicht es zu wissen, dass es nicht auf einmal war?

Ja, das sollte reichen, so detailliert muss es nicht sein.

Gab es einen Anlassfall, warum man beschlossen hat, Schutzzonen einzurichten?

Ja, es gab eine Baueinreichung in der Helenenstraße, wo eine zu dem Zeitpunkt nicht denkmalgeschützte Villa abgebrochen werden sollte, um dort eine Reihenhausanlage zu errichten. Es wurde irgendwo halt öffentlich und es wurde dann eine Unterschriftenaktion gestartet in der Bürgerschaft mit ziemlich vielen Unterschriften, also ein paar tausend Unterschriften, und das war meines Erachtens dann der ausschlaggebende Grund für die Politik, wirklich einmal eine Bausperre zu verordnen, da ist irgendwann über das ganze Stadtgebiet also im ersten Schritt eine Bausperre verhängt worden, mit dem Ziel zu prüfen, wo Schutzzonen sinnvoll sind. Und ja, das war so der Start für den ganzen Prozess.

In Niederösterreich funktioniert es ziemlich anders als in den meisten anderen Bundesländern. Also in Wien ist in der Bauordnung selber ein Absatz, der die Schutzzonen ermöglicht, dann gibt es teilweise eigene Schutzzonengesetze, z.B. in Salzburg oder in der Steiermark. Aber in Niederösterreich funktioniert es über den Bebauungsplan. Wie kam das?

Das hat der Landesgesetzgeber so verordnet. Es gibt ja grundsätzlich in Österreich zu verschiedensten Themen unterschiedlichste Ansätze und Zugänge und in dem Fall ist das Instrument der Schutzzone im Bebauungsplan festgelegt. Es war ja ursprünglich auch in der Bauordnung definiert, und erst mit der 2014er Bauordnung und dem 2014er Raumordnungsgesetz ist dann sozusagen der Bebauungsplan, dessen Inhalt ja nicht mehr in der Bauordnung, sondern im Raumordnungsgesetz geregelt. Aber das ist im Prinzip eine Entscheidung des Landesgesetzgebers.

Macht das einen Unterschied, wo es geregelt ist, oder ist das eigentlich egal?

Ja, das ist egal, in der Handhabung ist das irrelevant.

Es hat ja ursprünglich eine Unterschriftenaktion gegeben. Wie war dann die Reaktion aus der Bevölkerung? Ist das positiv aufgenommen worden?

Ja, durchaus. Diese Festlegung der Schutzzonen. über diese 2 bis 3 Jahre, wurde über Bürgerbeteiligungsprozesse abgewickelt, wo für die einzelnen Stadtgebiete schrittweise diese Schutzzonen verordnet wurden. Die betroffenen Eigentümer wurden zu Bürgerabenden eingeladen. Die Inputs aus diesen Abenden sind wirklich unmittelbar in die Schutzzonenbestimmungen eingeflossen. Von Veranstaltung zu Veranstaltung wurden die Bestimmungen geschärft und es war eigentlich ein sehr umfangreicher Prozess. Das

waren insgesamt, glaube ich, so um die 26 Bürgerabende mit ein paar tausend Teilnehmenden und das war auch in gewisser Weise der Weg, um die Schutzzonen auch wirklich nachhaltig zu verordnen und zu erreichen, dass die Akzeptanz auch in der Politik nachhaltig gegeben war, weil man einfach gewusst hat, das ist nicht vom Gemeinderat nur verordnet worden, sondern im Hintergrund gab es eben die breite Zustimmung aus der Bürgerschaft.

Merkt man das auch heute noch?

Ja, schon. Das hat sich schon im partizipativen Prozess selbst abgezeichnet, dass eigentlich all die betroffenen Eigentümer, die in den Bereichen wohnen, breitest dafür waren. Negative Stimmen kamen eigentlich nur von Personen oder Gesellschaften, die halt gerade davor gestanden sind, eine Liegenschaft zu verkaufen oder professionell entwickeln wollten. Aber all diejenigen, die dort wohnen und weiterhin wohnen wollen, haben das sehr positiv aufgenommen. Ein wesentliches Argument war ja das, dass wir natürlich jeden einzelnen Eigentümer einschränken durch die Schutzzonenbestimmungen, aber gleichzeitig sicherstellen, dass auch all die Nachbarn genauso eingeschränkt sind. Das heißt, man kann zwar selbst vielleicht am Grundstück weniger tun, aber weiß auch, dass es bei den Nachbarn so ist, dass damit das Ensemble geschützt bleibt. Es war ja interessant. Dieser Anlassfall, diese eine Villa, die abgebrochen werden hätte sollen, die steht noch. Die wollten eben die eine Villa abrechen und haben aber das Reihenhhausprojekt beworben mit Wohnungen in besserer Villenlage. Das heißt, genau der Punkt, dass diese Ensembles ja nur im Ganzen funktionieren und dass jeder im Prinzip die Qualität aus dem Gesamtensemble bezieht, also aus all jenen, die rundum das eigene Objekt situiert sind, das ist eigentlich ein wesentlicher Punkt.

Wie ist denn das bei Neubauten? Bei unserem Häuserblock gibt es ein Grundstück, das leer gewesen ist bis vor einigen Jahren. Es wurde neu bebaut und das ganz modern. Und ich habe nur mitbekommen, dass das schon auch ein Knackpunkt ist zwi-

schen einem Altbau, der direkt am Eck ist und dem daneben.

Naja, grundsätzlich haben wir eine Systematik an Schutzzonen mit 4 unterschiedlichen Kategorien, die Bebauungsbestimmungen kennen Sie ja eh. Die Schutzzone 1, 2 und 3 schützt den historischen Bestand, wobei eben abgestuft ist, die Qualität dieses Bestandes differenziert betrachtet wird, vom Denkmal bis zu einem rein ensablerelevanten Objekt. Die Schutzzone 4, die Ortsbildzone, die Bereiche betrifft, wo irgendwo in dem Ensemble noch Baulücken bestehen, wo eventuell ein für sich gesehen für das Ensemble nicht relevantes Gebäude aus der Nachkriegszeit oder aus der jüngeren Vergangenheit steht oder auch in der Ortsbildzone sind all die Umgebungsbereiche, das heißt, wir haben um alle historischen Ensemblebereiche einen Puffer gezogen, der als Ortsbildzone gewidmet ist. Und eigentlich, vielleicht haben Sie die Frage eh dann auch noch, aber von der Handhabung her ist eigentlich die Ortsbildzone die schwierigste Zone, weil für den Schutz von historischen Beständen eigentlich klare Handlungsanleitungen bestehen. Da gibt es klare Regeln des Denkmalschutzes, des Ensembleschutzes, wie mit einem Objekt umzugehen ist. Das wird bei einem Neubau in der Ortsbildzone wesentlich schwieriger, weil es da einfach nicht so diese objektivierbaren Kriterien gibt. Unser Ansatz, der Ansatz der Schutzzonenkommission, ist der, dass grundsätzlich eine zeitgenössische Bebauung in einer Ortsbildzone schon möglich sein soll, aber dass es sich gestalterisch eher in den Hintergrund spielt und irgendwo so Grundprinzipien aus dem Ensemblebereich berücksichtigt. Das ist aber in der Handhabung irrsinnig schwieriger zu leben als der Umgang mit einem Denkmal.

Klar, beim Bestand kann genau festgelegt werden, was zu erhalten ist oder was wie zu gestalten ist, Putz etc.

Genau, da gibt es Dimensionen von Fensterprofilen oder Putzstrukturen und all diese Dinge, das ist im Neubaubereich schwieriger. Wir versuchen halt, dass ist eh Standard, dass diese Fragen in der Ortsbildzone durch die Betrach-

tungen einer Kommission objektiviert werden. Und von der Einzelpersonenmeinung, Fachmeinung soll es zu einer kommissionellen Meinung kommen und damit halt von einem subjektiven Ansatz zu einem objektiven Ansatz.

Das war auch eine Frage, diese Schutzzonenkommission besteht aus mehreren Mitgliedern. Wie genau funktioniert das, wie arbeitet die und wie ist das mit diesem Schutzzonengutachten?

Grundsätzlich ist es so, die Zusammensetzung der Kommission ist auch in den Bebauungsbestimmungen definiert, ist aber von der Schutzzonenkategorie abhängig. In den Kategorien 1 bis 3 haben wir einen Sachverständigen der Denkmalpflege dabei, das ist üblicherweise der gebietszuständige vom Denkmalamt, der aber da nicht als Amt, als Behörde auftritt, sondern als Berater für uns.

Als Selbstständiger?

Er tritt schon als Mitarbeiter des Denkmalamtes auf, aber nicht als Denkmalbehörde, sondern als Berater, man könnte sagen, so wie ein Amtssachverständiger in einem Verfahren. Zusätzlich sind eben dann in allen 4 Zonen 2 Architekten dabei, die aber in Baden nicht planend tätig sein dürfen, um Interessenskonflikte zu vermeiden und eben insgesamt sind es 3er Kommissionen, in der Zone 1 bis 3 ist es eben der Sachverständige für Denkmalpflege und zwei Architekten und in der 4er Zone sind es zwei Architekten plus der Ortsplaner, also derjenige, der für uns den Bebauungs- und Flächenwidmungsplan bearbeitet.

Ist es auch das Zivilingenieurbüro ...

Hameter.

Ja.

Es ist aber so, dass die Baubehörde entscheidet, ob überhaupt ein Schutzzonengutachten erforderlich ist und je nach Komplexitätsgrad, ob es ausreicht, dass man eine Per-

son dieses Gutachten erstellen lässt oder bei komplexeren Themen wirklich diese 3er Kommission einsetzt.

Das heißt, im Normalfall ist es so, man reicht ein, man will jetzt ein Haus umbauen, das steht in einer Schutzzone und es wird dann, weil es in einer Schutzzone steht, an Sie weitergeleitet?

Genau.

Mit den Punkten, die Sie betreffen.

Ja.

Und das geht aber nicht automatisch an die Kommission, sondern wird zuerst ... ?

Also im Prinzip wird entweder ein Projekt bei uns eingereicht bei der Baubehörde oder es werden Vorabzüge vorgelegt oder auch Vorentwürfe, und dann wird eben entschieden, ob wir ein Schutzzonengutachten brauchen und wenn ja, ob es ein Einpersonen-Gutachten oder ein kommissionelles Gutachten braucht. Und das hängt halt von der Themenstellung ab.

Wenn das jetzt kleinere Änderungen sind, die nicht weiter schwierig sind, dann können Sie einfach sagen, okay, passt, oder bitte noch so oder so ändern?

Genau.

Und wenn das jetzt ein großes Vorhaben ist, dann gibt es das Gutachten. Wird dieses Gutachten dann öffentlich gemacht, kann man das einsehen oder ist das nur .. ?

Das Gutachten ist Teil des Bauverfahrens und wie bei jedem behördlichen Verfahren gilt das Thema Datenschutz, das heißt, Akteneinsicht haben nur Verfahrensparteien. Und wiederum differenziert in einem Bauverfahren haben alle Anrainer grundsätzlich Parteienstellung, in vielen Fällen, nicht immer, aber in vielen Fällen. Anrainer haben aber auch wieder nur das Recht auf Akteneinsicht in die Aktenstücke, die für deren Anrainerrecht relevant sind. Nachdem

aber der Ensembleschutz kein Anrainerrecht darstellt, haben auch Anrainer kein Recht auf Einsicht in das Schutzzonengutachten.

Das heißt, es ist wirklich eine Angelegenheit zwischen dem Bauwerber und der Behörde?

Ja, richtig.

Aufgrund dieses Gutachtens gibt es dann positive oder negative Bescheide?

Genau. Unser Ziel ist es eigentlich immer, dass wir die Schutzzonenfrage schon vor der eigentlichen Einreichung klären. Das heißt, in den meisten Fällen kriegt die Baubehörde schon im Vorfeld Vorentwürfspläne oder zumindestens Vorabzüge der Einreichpläne und es wird normalerweise die echte Einreichung erst abgegeben, wenn die Schutzzonenfrage geklärt und eingearbeitet ist. Also es ist nicht das Ziel, dass die Schutzzonenkommission Auflagepunkte erteilt zur Projektüberarbeitung, die dann in einen Baubescheid einfließen, sondern dass eigentlich das ganze Projekt schon vorher so abgestimmt ist, dass nur mehr eine Freigabe erforderlich ist durch die Schutzzonenkommission.

Funktioniert das gut?

Ja, in den meisten Fällen schon. Am schwierigsten ist das Thema wirklich in der Ortsbildzone, weil es da dann doch schwerer objektivierbar ist.

Die Beteiligung vom BDA ist in der Kommission und natürlich bei der Zone 1, weil das denkmalgeschützte Gebäude sind, da ist es einfach ihre Zuständigkeit?

Jein. Also im Prinzip ist das Verfahren nach dem Denkmalschutzgesetz ein eigenes Verfahren und läuft eigentlich zum baurechtlichen Verfahren parallel. Das ist ja auch immer wieder Thema, dass theoretisch, wenn es die Schutz-zonen nicht gäbe, wir den Denkmalschutz nicht mitleben

würden über unsere Schutzzonen, müssten wir also ohne Schutzzonen theoretisch bei Denkmälern, wenn sie dem Baurecht entsprechen, eine Bewilligung erteilen baurechtlich. Wo es aber passieren könnte, dass in einem Denkmalschutzgesetz keine Bewilligung erteilt wird. Wir versuchen das halt irgendwie koordinierend zu machen und in der 1er Zone bei Denkmälern wird eigentlich im Bauverfahren die Expertise des Denkmalamtes übernommen.

Aber gibt es trotzdem zwei Verfahren?

Es sind zwei geteilte Verfahren, wo wir aber baurechtlich das nur nachführen oder mitführen.

Um das ein bisschen zu vereinfachen?

Ja, eine informelle Verfahrenskonzentration könnte man das vielleicht nennen.

Grundsätzlich z.B. beim Gewerberecht, ist es ja so, dass Denkmalschutzagenden im Gewerberechtsverfahren mitzuführen sind, mit zu erledigen sind, und wir haben ja keine Bauübertragungsverordnung, das heißt, bei gewerberechtigten Betriebsanlagen ist die Bezirkshauptmannschaft nicht mehr Gewerbebehörde, sondern auch Baubehörde. In den Fällen, wenn es dann noch ein Denkmal betrifft, dann ist es wirklich ein konzentriertes Verfahren, wo eine Behörde alles macht. Bei uns sind es aber weiterhin zwei Verfahren.

Interessant eigentlich.

Ja. In der Gewerbeordnung ist die Geschichte halt so definiert, dass das Gewerbeverfahren auch nicht gestartet werden darf oder durchgeführt werden darf, wenn nicht zumindestens vom Denkmalamt informell signalisiert ist, dass die Maßnahme bewilligbar ist.

Erstaunlich, dass das bei der Gewerbeordnung so funktioniert und bei den Bauverfahren nicht.

Es ist auch wieder irgendwie verständlich, weil rein verfas-

sungsmäßig das Baurecht Gemeindekompetenz und der Denkmalschutz Bundeskompetenz ist. Das Gewerberecht ist grundsätzlich Bundeskompetenz, da kann man das konzentrieren.

Und eben diese Bauübertragsverordnung heißt wiederum nur, dass die Gemeinden, die eigentlich die ihnen zustehenden baurechtlichen Belange an die Gewerbebehörde abgetreten und übertragen hat, das sind alles freiwillige Maßnahmen. Die aber wiederum der Landesgesetzgeber ermöglicht. Theoretisch wäre es natürlich auch rein hypothetisch möglich, dass die Bauangelegenheiten auch übertragen würden ans Denkmalamt, aber das ist gesetzlich nicht ermöglicht, im Gegensatz zur Bauübertragsform.

Da muss man echt Jus studieren für solche Fragen.

Ein Grundthema ist natürlich, jetzt völlig unabhängig von der Schutzzone, das wird Ihnen eh schon untergekommen sein, das Baurecht ist ungefähr zentimeterdick und um das Bundesbaurecht wirklich lesen zu können, hat man dann diverse kommentierte Ausgaben, wo das Baurecht dann deutlich dicker ist.

Nicht schutzonenbezogen, aber in anderen Situationen, wo z.B. das Zivilgericht Bauordnungs- oder Raumordnungsgesetzesbestimmungen in einem Zivilrechtsverfahren auf Verfassungskonformität neu interpretiert in seiner Entscheidung, das heißt, in Einzelfällen steht zwar was in der Bauordnung, aber im Instanzenweg, also in dem Fall ist es nicht Instanzenweg, aber in einem parallel laufenden Zivilverfahren kann es passieren, dass das Zivilgericht das ganze verfassungsrechtlich um 180° uminterpretiert.

Man kann nicht davon ausgehen, weil in der Bauordnung eine Formulierung sehr klar besteht, dass es auch wirklich so klar ist, wie es in diesen zwei Zeilen steht.

Ich habe die Bauordnungen, schutzzonenspezifisch von allen Bundesländern gelesen. Teilweise ist es ganz ähnlich, da sind die Formulierungen fast gleich, man denkt sich, okay ja, Salz-

burg war das erste, das wurde dann von dort abgeschaut und übernommen und dann kommt Niederösterreich und das klingt komplett anders, das ist ganz anders.

Man hat ja versucht, über die OIB Richtlinien das Baurecht ein bisschen zu vereinheitlichen und da gibt es auch den Fall, dass beispielsweise Niederösterreich die OIB Richtlinien adaptiert hat. Das heißt, da gibt es Dinge, die gestrichen sind und Dinge, die ergänzt sind zu den eigentlichen OIB Richtlinien. Das heißt, die Vereinheitlichung hat da wieder nicht funktioniert. Und zusätzlich ist es so, dass jedes Gesetz auch einen gewissen Veröffentlichungsstand oder auf eine gewisse OIB Version statisch verweist. Die NÖ Bauordnung oder Bautechnikverordnung verweist beispielsweise auf einen OIB Richtlinienstand 2011, und irgendeine jüngere Bauordnung verweist auf einen OIB Richtlinienstand 2015, die sich aber wieder unterscheiden.

Ich hatte auch so einen Fall. Die Bauordnung hat auf eine OIB Richtlinie verwiesen, die es gar nicht mehr gegeben hat.

Ja, da wird statisch drauf verwiesen und so lange die Bauordnung sich nicht ändert, wird halt auf diesen eigentlich nicht mehr existenten Status verwiesen.

Ein Dschungel.

Das Ganze dient der Vereinheitlichung und Vereinfachung.

Das hat nicht funktioniert.

Es ist ja in Baden ein Fleckerlteppich, sag ich immer, weil es ganz viele unterschiedliche, kleine Zonen nebeneinander gibt. Ist es wirklich so gewesen, dass man durchgegangen ist, jedes Haus einzeln angeschaut und einer Zone zugeordnet hat?

Ja, also die Zuordnung zu den einzelnen Kategorien hat stattgefunden über ein Grobscreening. Die Kategorie 1, Denkmäler, sind leicht feststellbar, das sind einfach all die Objekte, die bescheidmäßig nach dem Denkmalschutzgesetz geschützt sind. Und in weiterer Folge wurde dann

eben über so ein grobes Screening mit dem Denkmalamt gemeinsam erhoben, welche weiteren Objekte potentiell denkmalwertig sind. Und in weiterer Folge wurde dann noch differenziert, bei den verbleibenden Gebäuden, ob sie trotzdem möglicherweise ensablerelevant sind oder nicht. Und dementsprechend hat man sie eben der 1er, 2er, 3er oder 4er Kategorie zuordnen können.

Kann sich das ändern?

Grundsätzlich schon. Allerdings bedarf es einer Änderung des Bebauungsplanes durch den Gemeinderat.

Passiert das?

Gibt es schon, nicht häufig, aber ab und zu.

Gibt es da ein Beispiel?

Die meisten Beispiele haben sich eigentlich daraus ergeben, dass, wie am Anfang gesagt, die Festlegung der Schutzonen in diesen mehreren Tranchen über drei Jahre ein Prozess war. Das heißt, gerade bei den ersten Schutzonenbereichen waren die Kriterien noch nicht so geschärft wie bei den letzten Bereichen. Da war es einfach so, dass man vielleicht dann zu einem späteren Bearbeitungsstand z.B. strenger war. Das heißt, Objekte, die in den ersten Bereichen noch als Ortsbildzone gesehen wurden, waren in einer späteren Bearbeitung dann schon ensablerelevant. Aber es waren eigentlich immer nur Einzelobjekte, also relativ wenige Objekte, die das betraf. Bzw. wenn das Denkmalamt in der Zwischenzeit irgendein Objekt zusätzlich unter Denkmalschutz stellt, dann wird das natürlich von uns nachgeführt und von der 2er in die 1er Zone geschoben. Aber immer über einen Gemeinderatsbeschluss. Das ist überschaubar, das sind sehr wenige Beispiele.

Geht es eher hinauf, also eher eine Kategorie höher/besser?

Tendenziell geht es eher hinauf, ja.

Dass es hinunter geht, wird eben jetzt verhindert. Wenn Maß-

nahmen gesetzt werden von Eigentümern, müssen Sie diese abstimmen. Es kann höchstens passieren, wenn irgendwelche Vertäfelungen aus den 70er Jahren abgenommen werden und man kommt drauf, die Fassade ist eigentlich schöner, als man gedacht hat, dann kann die Kategorie rauf gestuft werden, aber das passiert eher selten.

Ja. Es sind hauptsächlich Änderungen von der 4er Zone, also von der Ortsbildzone, in die 3er Zonen, mit ensablerelevanten Objekten.

Wie viel des bebauten Gebietes in Baden ist Teil einer Schutzzone, gibt es da eine Statistik? Laut dieser Grafik, das ist eigentlich recht viel.

Also ich hab jetzt keine Anteile parat.

Da sieht man es, alles, was hellrosa ist, ist Schutzzone, das ist schon relativ viel.

Es ist rund grob die Hälfte, gut die Hälfte des bebauten Gebietes.

Wie viel gibt es zu tun? Also bei Neueinreichungen z.B., kann man sagen, jede zweite Einreichung betrifft auch die Schutzonen?

Ja, ich würde mal sagen, jede 2. bis 3. Einreichung wird Schutzonen betreffen.

Wir haben so ca. 170 bis 180 Bewilligungsverfahren pro Jahr. Also nicht nur Schutzonen, sondern grundsätzlich.

Das Land NÖ hat ja nur eine Kontrollfunktion. Der Bebauungsplan ist ja eine Gemeindesache. Das Land NÖ muss den Bebauungsplan nur auf seine formale Richtigkeit prüfen.

Im Gegensatz zum Flächenwidmungsplan, der auch inhaltlich genehmigt sein muss.

Ist das gut oder schlecht oder haben Sie da eine Meinung? Ich habe in NÖ nur in 7 von 573 Gemeinden Schutzonen gefun-

den. Und das ist eigentlich relativ wenig im Verhältnis zu anderen Bundesländern. Und da stellt sich die Frage, weil jede Gemeinde selbst die Initiative ergreifen muss, um Schutzzone einzuführen, ob das System vielleicht ein bisschen unpraktisch ist für manche kleinere Gemeinden.

Also grundsätzlich ist positiv, dass der Baubauungsplan und damit die Schutzzone vom Land nicht inhaltlich genehmigt werden müssen, weil dies einfach mehr Möglichkeiten ergibt. Die Qualität der Schutzzone ist ja eigentlich das, dass man kein wirklich starres System verordnet hat, sondern doch einen gewissen Spielraum in den Verfahren hat. Die Schwäche des Bebauungsplans ist es üblicherweise, dass Projektentwickler, die es darauf anlegen, irgendwo immer früher oder später Möglichkeiten zu finden, wo Dinge nicht bedacht waren oder irgendwo ein Schlupfwinkel aus der Bauordnung entsteht. Das heißt, gerade im klassischen Bebauungsplan ist es immer wieder notwendig, auf neue kreative Ideen von Projektentwicklern zu reagieren und nachzuschärfen. Mit dem Nachteil, dass eine Bebauungsplanänderung immer einen gewissen zeitlichen Vorlauf hat und man damit die ersten kreativen Projekte nicht verhindern kann. Die Schutzzone sind doch ein bisschen flexibler gestaltet über diese kommissionellen Begutachtungen, wodurch Dinge einigermaßen gut vermieden werden können und wenn ich an den Zeitraum zurückdenke, als wir die Schutzzone vorbereitet haben, glaube ich, dass es schon geholfen hat, dass keine inhaltliche Genehmigung notwendig war, weil einzelne Dinge wesentlich schwerer möglich gewesen wären, die aber mittlerweile etabliert sind und die von anderen Gemeinden auch so gelebt werden. Auch das Land ist mittlerweile der Meinung, dass das eigentlich gut so ist. Wo es aber vielleicht bei einer nötigen inhaltlichen Genehmigung Hürden gegeben hätte.

Also grundsätzlich positiv. Der Ort oder die Gemeinde, der bzw. die selber verantwortlich ist, kann selber entscheiden, wie sie es haben will sozusagen.

Wobei ja interessanterweise die Grundsystematik der

Schutzzone eh bei den meisten Gemeinden ähnlich und vergleichbar ist. Die Verordnungen unterscheiden sich eigentlich eh nur im Detail.

In NÖ ist das ja ganz lustig, weil die Gemeinden (ich habe mir eine Aufstellung gemacht) Baden, Bad Vöslau, Mödling und Wiener Neustadt, Neunkirchen, die ja auch in einem ähnlichen Zeitraum, also angefangen Baden, Bad Vöslau und dann, glaube ich, Neunkirchen war 2013, gekommen sind, sind wirklich ähnlich, auch von den Kategorien her. Das liegt wahrscheinlich auch daran, dass die Beteiligten, die das eingeführt haben, auch ähnlich waren. Das waren ja die gleichen.

In Klosterneuburg wurden 2015 die Schutzzone verordnet, die schauen wieder ganz anders aus. Also die haben andere Kategorien und die funktionieren auch irgendwie anders. Und St. Pölten, ich weiß nicht, den neuesten Stand habe ich nicht herausgefunden, denn es gab online einige Informationen dazu, und jetzt gibt es wieder gar nichts dazu, also jetzt dürfte das Projekt wieder ruhen, ich weiß nicht, ob Sie da was wissen?

Das weiß ich auch nicht. Ich weiß auch nicht, wie weit Krems jetzt ist, weil die haben für Stein überlegt, Schutzzone zu verordnen. Es gibt allerdings auch in der Wachau Schutzzone, die sehr vergleichbar sind zu unseren. Und ob es nicht am Semmering auch irgendwelche Schutzzone gibt. Da bin ich mir jetzt nicht sicher, sicher gibt es die Schutzzone in der Wachau, die haben auch ähnliche Kategorien wie wir, allerdings auch Festlegungen für die Grünlandbereiche, das hängt auch mit deren Welterbestatus zusammen, wo das Landschaftsbild genauso prägnant ist.

Das muss ich mir noch raussuchen.

Ich glaube zumindest zu wissen, dass auch beispielsweise Gumpoldskirchen oder Pfaffstätten Schutzzone haben.

Es ist manchmal gar nicht so leicht rauszusuchen, also 570 Gemeinden, da ist man lange beschäftigt, bis man da jede Seite im Internet durchstöbert. Denn wenn man es nur googelt, dann sind das gar nicht so viel.

Das glaub ich schon. Also ich glaube, dass Pfaffstetten und Gumpoldskirchen auch Schutzzone haben.

Das ist dann wahrscheinlich auch ähnlich wie hier nach dem Vorbild dann, nach dem es funktioniert.

Haben Sie Perchtoldsdorf dort dabei oder?

Nein, hab ich auch nicht dabei.

Es gibt ja einerseits diese Kategorien und dann gibt es noch die Typisierung Zentrumszone Villenviertel, etc. Das scheint sich teilweise nach den Katastralgemeinden zu richten.

Nein, das ist eher aufgrund der Bebauungsstrukturen festgelegt. Eben, wo man differenziert, ob jetzt dieses Ensemble eben das innerstädtische, das Zentrum ist oder ob das so diese klassischen vorstädtischen, dörflichen Bereiche sind, oder Villenbereiche, wo wirklich diese typische Villenbebauung besteht. Diese Zuordnung hat aber für die tägliche Anwendung keine Relevanz, das ist eher nur eine Typisierung, die in der Entstehung begründet ist, Hintergrundlagenforschung sozusagen.

Zu unserem Bauprojekt direkt. Hier ist das Haus, bevor wir es umgebaut haben, ich hab jetzt leider kein Foto von danach mit, aber es ist jetzt nicht mehr so grünlich, es ist jetzt weiß. Und die alte Stuckumrandung von den drei Fenstern wurde wieder hergestellt mit Kalkputz.

Denkmalgerecht.

Ja, denkmalgerecht. Und das ist die Nachbarbebauung, wir sind da in der Mitte und das Haus, das Eckhaus, und dann sind eben diese drei Häuser, das ist unser Nachbarhaus

Also das ist Ihres und die beiden sind gekoppelt sozusagen.

Ja, die sind gekoppelt, das ist die Zone 3 und neben uns ist dann dieses Haus, das ist Zone 2, dann kommt das gelbe Haus, das ist wieder Zone 3 und das Eckhaus ist wieder Zone 4. Woher kommen diese unterschiedlichen Zonen direkt nebeneinander?

Ihres ist Zone?

3. Nachdem, wie es hier aussieht, ist es kein Wunder.

Das ist auch Zone 2 oder 3?

Das ist auch 3, das ist direkt neben uns.

Und das ist 2.

Genau, die beiden sind 2.

Also bei den beiden hat halt in dem Grobscreening der Mitarbeiter des Denkmalamtes gemeint, das wäre eigentlich schutzzone würdig oder denkmalwertig, weil da offenbar die originale Fassadengliederung drauf ist, auch wenn vielleicht die Fassadenfärbelung nicht ganz denkmalgerecht ist. Bei Ihrem Objekt ist die Zuordnung in die 3er Zone offenbar deshalb, weil halt der Fassadenschmuck weg war schon und bei dem 36er deshalb, das ist auch 3er, weil die Kubatur und so die grundsätzliche Baumasse eigentlich noch dem historischen Stand entspricht, aber das halt im Rahmen dieser letzten Sanierung, das war, glaub ich 2000 oder 2001/2, überarbeitet wurde und nicht ganz denkmalgerecht stattgefunden hat.

Also den Stuck wiederhergestellt mit Styropor hat mir die Besitzerin erzählt.

Ja genau. Also das ist jetzt eine Sanierung, die nicht ganz denkmalgerecht stattgefunden hat, deshalb der Unterschied, das ist zwar von der Färbelung nicht ganz fachgerecht, aber die Grundsubstanz ist da (Haus Nr. 38), während sie bei dem Objekt nicht mehr da ist. Und das ist eine 4er Zone, weil es schlicht und ergreifend überhaupt keine historische Relevanz hat (Haus Nr. 32).

Ja, okay.

Wobei natürlich die Kategorisierung irgendwie fließend ist. Wir haben die Diskussion auch immer wieder intern, weil es halt auch in der 3er Zone Objekte gibt, die knapp an der

Grenze zu den 2ern sind oder knapp an der Grenze zu den 4ern. Beide sind in der 3er Zone, aber nicht unmittelbar vergleichbar.

Und bei dem Haus, weil da ist ja der originale Stuck schon noch da?

Ja, keine Ahnung. Vielleicht ist das genau so ein Grenzfall, wobei man da wieder sagen muss, dass ja die 3er Zone grundsätzlich ohnehin ähnliche Schutzziele verfolgt wie die 2er Zone. Wir haben ja auch in der 3er Zone dem Grunde nach ein Abbruchverbot, der aus dem öffentlichen Raum wahrnehmbaren Bereiche, Fassadenteile. Das heißt, auch wenn das jetzt eines der hochwertigsten 3er Objekte ist, werden wir es über das Schutzzoneninstrument auch schützen können. Darum ist es jetzt nicht so tragisch bei dieser Vielzahl an Objekten, die in Schutzzonen sind, wenn vielleicht 1 Objekt gerade in der 2er statt 3er oder umgekehrt ist.

Noch eine letzte Frage zu dem. Unser Haus hat eine Ziegeldeckung, die ist jetzt schon sehr schmutzig,

Eine Einfachdeckung? Strangfalz oder irgend so was

Ja, die wurde erneuert in gleichen Ziegeln und unsere Nachbarn haben so eine schwarze..

Eternit.

Ja, irgend so was und haben es auch wieder so erneuern müssen, wie es war. Und haben sich geärgert, weil sie hätten auch gerne ein Ziegeldach gehabt.

Grundsätzlich ist es so, dass bei Kategorie 1 bis 3er Objekten eine Einfachdeckung eigentlich nicht zugelassen wird, das heißt, man hat eigentlich die Wahl zwischen Eternit Rhombus oder einer anderen Firma, was ja abgeleitet ist von der Schieferdeckung oder Doppeldeckung mit Wiener Tasche. So wie bei Ihnen, diese Einfachdeckung mit Strangfalz ist deshalb bewilligt worden, weil schon vorher ein

Strangfalz drauf war und sozusagen eine Instandsetzung mit dem gleichem Material immer zulässig ist. Bei denen war offenbar vorher schon Rhombus drauf und da wäre es jetzt aus ensembleschützerischen Gründen ein Rückschritt gewesen, auf Strangfalz zu gehen. Da greifen wir aber wiederum zurück auf die Expertise des Denkmalamtes, also das ist ja eigentlich eine Expertise, die wir regelmäßig kriegen bei Objekten und Anfragen.

Ihre Zusammenarbeit mit dem Bundesdenkmalamt ist recht eng?

Ja, also wir versuchen eben, auch wenn es offiziell diese Verfahrenskonzentration nicht gibt zwischen Denkmalschutz und Baurecht, versuchen wir trotzdem bei Denkmälern und denkmalwertigen Objekten oder sagen wir, insbesondere bei Denkmälern, die Verfahren irgendwie gemeinsam abzuwickeln. Das heißt, der Sachbearbeiter vom Denkmalamt ist einmal oder zweimal im Monat bei uns, mit dem Ziel, dass wir an dem Vormittag einfach all die Projekte, die Denkmäler betreffen, gemeinsam besprechen und damit auch den Bewilligungswerbern ermöglichen, dass sie jetzt nicht zu zwei Behörden gehen müssen und vielleicht zwei unterschiedliche Aussagen kriegen. Auch bei den übrigen Schutzzonen funktioniert die Zusammenarbeit sehr gut.

Was wir vorhaben, das ist aber ein Blick in die Zukunft, um irgendwo noch bessere Handlungsanleitungen zu kriegen, ist, dass wir ein Handbuch einmal erarbeiten lassen, wie in den Schutzzonen typischerweise gebaut oder saniert werden sollte. Wo es eben dann um all die Themen geht, wie, was sind in einer Schutzzone typische Dachformen, was sind typische Zaunelemente, Fensterelemente usw., um einfach auch den Planern transparenter schon die Vorgaben zur Verfügung zu stellen, also das gibt es in viele Städten, also, ich habe das gerade erst gesehen aus Baden-Baden z.B., wo man sich dann in der Planung wesentlich leichter tut, auch hinsichtlich der Frage von der Anordnung von Dachflächenfenstern oder Gaupen und wenn Gaupen, wie die Gaupen sein müssen usw.

Das ist interessant auch bei den Gaupen, weil man sieht hin und wieder bei uns diese Schleppgaupen und die passen so überhaupt nicht. Man wundert sich dann immer.

Ja, das ist ein Punkt, der uns immer wieder begleitet, dass natürlich ein großer Teil an Projekten und Entwicklungen vor den Schutzzonen stattgefunden hat. Das heißt, vieles was man jetzt im Straßenraum wahrnimmt, gibt es einfach schon länger. Wir haben eigentlich die Herangehensweise, das steht aber mittlerweile in den Bebauungsbestimmungen so definiert, dass Gaupen problematisch sind, wenn sie für den Betrachter vom öffentlichen Raum her eine Zinnenbildung bewirken. Wenn da praktisch aus dem Straßenraum gesehen, die Gaupen so wie Zinnen über den First drüber stehen und höher wirken. In den Fällen ist der Zugang eher der, dass man in Richtung Dachflächenfenster geht. Da gibt es natürlich viele Beispiele, wo das nicht so ist, wo eben die Gaupen sehr wohl Zinnenbildung sind.

Ich glaube, meine unmittelbaren Fragen sind geklärt. Fällt Ihnen noch etwas Wichtiges ein, was ich wissen sollte?

Nein, das sind die wesentlichen Punkte. Wenn noch irgendeine Frage auftaucht, können Sie sich gerne per mail melden.

Danke, für das Gespräch.

[Verabschiedung]

## VERZEICHNIS DER FENSTER UND TÜREN

### FENSTERTYPEN

Es wird grundsätzlich zwischen zwei Fensterarten unterschieden: Kastenfenster und Einfachfenster. Bei den Kastenfenstern wird zwischen drei Typen differenziert:

- Typ 1: Kastenfenster mit Vertäfelung
- Typ 2: Kastenfenster ohne Vertäfelung
- Typ 3: Kastenfenster im Keller, ohne Vertäfelung

Bei den Einfachfenstern gibt es zwei Arten von Verandafenstern und zwei einzelne Fenster. Insgesamt sind dies vier Typen:

- Typ 4: Verandafenster schmal
- Typ 5: Verandafenster breit
- Typ 6: Einfachfenster Badezimmer OG
- Typ 7: Einfachfenster Stiegenhaus DG

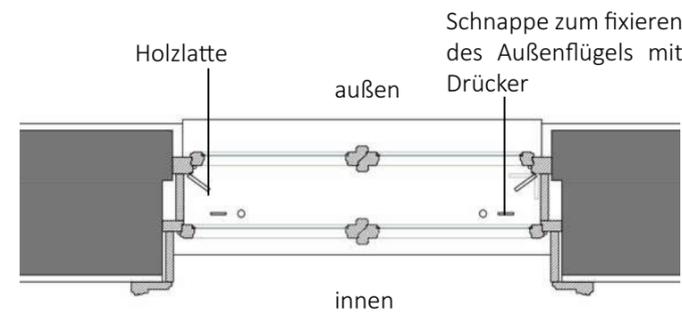


Abb. 278: rechts: Längsschnitt durch ein Kastenfenster Typ 1, M=1:20.

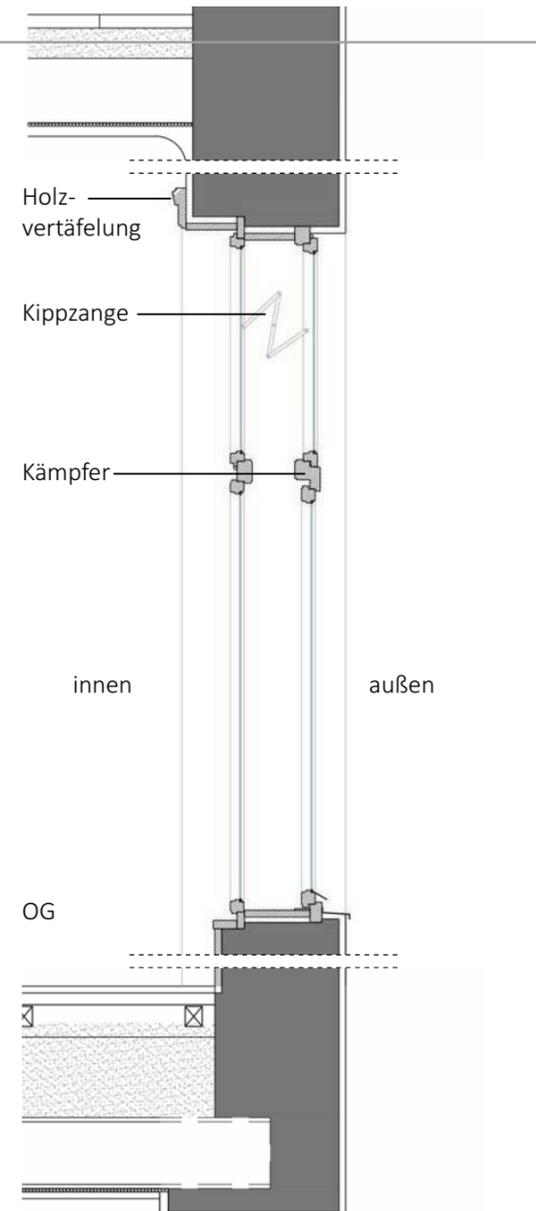


Abb. 279: Waagschnitt durch ein Kastenfenster Typ 1, M=1:20.

### Typ 1: Kastenfenster mit Vertäfelung

- Fensterart: Kastenfenster
- Material: Holz und Tafelglas
- Verglasung: Glas in Falz eingekittet
- Beschläge: Messing
- Anstriche: außen: weißer Ölanstrich  
innen: Holzimitationsmalerei
- Rahmen: Holzrahmen mit Kämpfer
- Fensterflügel: dreiflügelig mit T-Teilung
  - unten: nach innen öffnende Fensterflügel ohne Sprossenteilung
  - oben: Kippflügel, Innenflügel kippt nach innen, Außenflügel kippt nach Außen, Kippzange
- Größe: 112 x 206 cm
- Parapethöhe: 81 cm
- Laibung: Holzvertäfelung
- Holzlatte: zwischen den Fensterebenen, unterhalb der Oberlichte, eine klappbare Holzlatte, Verwendung nicht ganz klar, ev. gegen den Luftzug oder zur Verdunkelung
- Verwendung: Obergeschoß

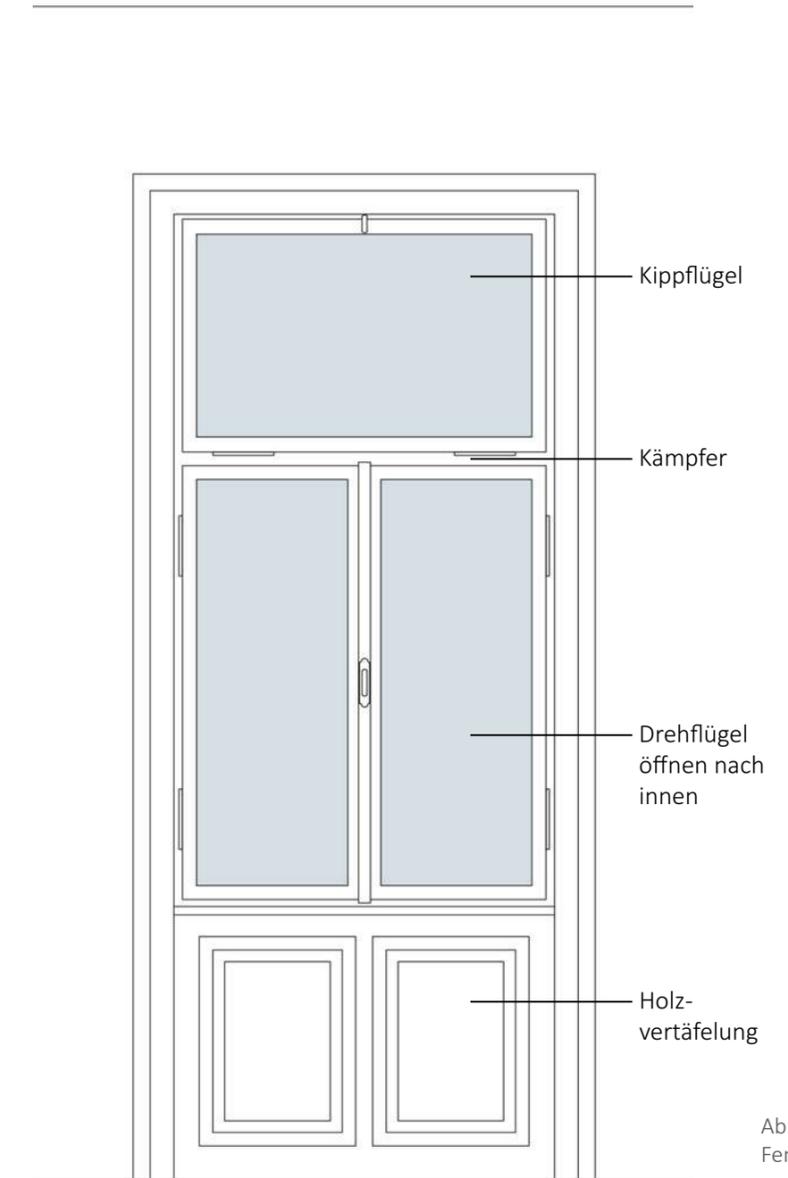
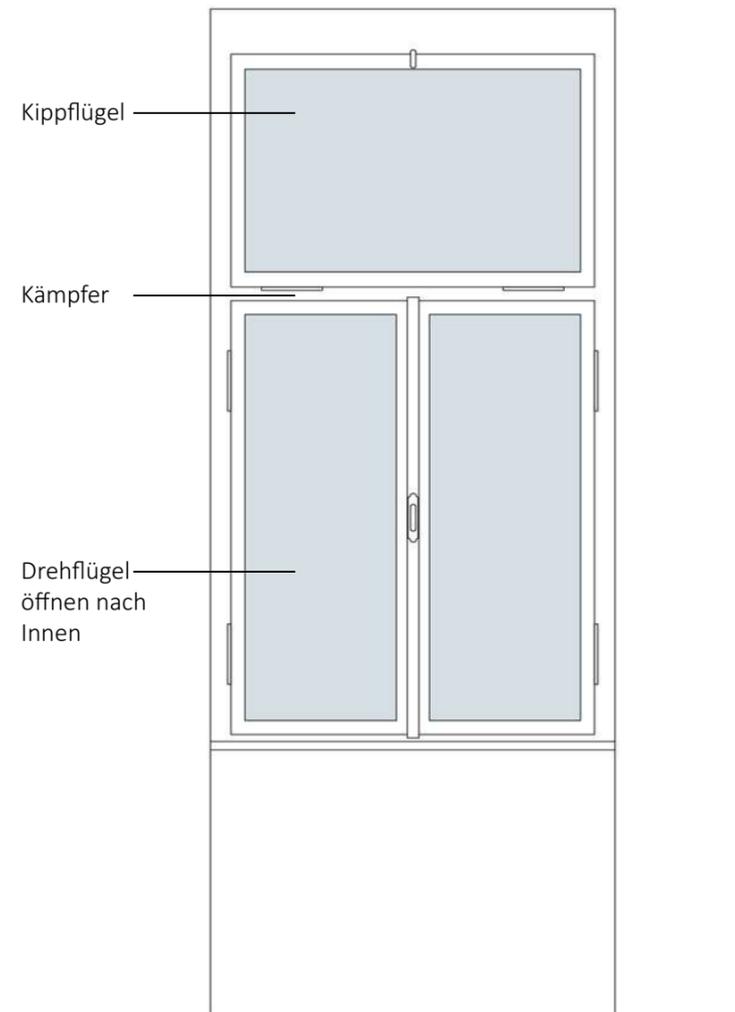


Abb. 280: Innenansicht Fenstertyp 1, M=1:20.

Abb. 281: Innenansicht Fenstertyp 2, M=1:20.



**Typ 2: Kastenfenster ohne Vertäfelung**

- Fensterart: Kastenfenster
- Material: Holz und Tafelglas
- Verglasung: Glas in Falz eingekittet
- Beschläge: Messing
- Anstriche: außen: weißer Ölanstrich  
 innen: Holzimitationsmalerei
- Rahmen: Holzrahmen mit Kämpfer
- Fensterflügel: dreiflügelig mit T-Teilung
  - unten: nach innen öffnende Fensterflügel ohne Sprossenteilung
  - oben: Kippflügel, Innenflügel kippt nach innen, Außenflügel kippt nach außen, Kippzange
- Größe: 112 x 206 cm
- Parapethöhe: 81 cm
- Laibung: Holzvertäfelung
- Verwendung: 1 x im Obergeschoß, Untergeschoß gartenseitig

**Typ 3: Kastenfenster Keller**

- Fensterart: Kastenfenster
- Material: Holz und Tafelglas
- Verglasung: Glas in Falz eingekittet
- Beschläge: Messing
- Anstriche: außen: weißer Ölanstrich  
 innen: Holzimitationsmalerei
- Rahmen: Holzrahmen
- Fensterflügel: zweiflügelig
  - innen: nach innen öffnende Fensterflügel ohne Sprossenteilung
  - außen: nach Innen öffnende Fensterflügel mit Sprossenteilung, Sprossen sind mit 8,5 cm sehr breit und imitieren den Kämpfer der anderen Kastenfenster Typ 1 und 2
- Größe: 112 x 155 cm
- Parapethöhe: 147 cm
- Laibung: verputzt
- Verwendung: Untergeschoß straßenseitig

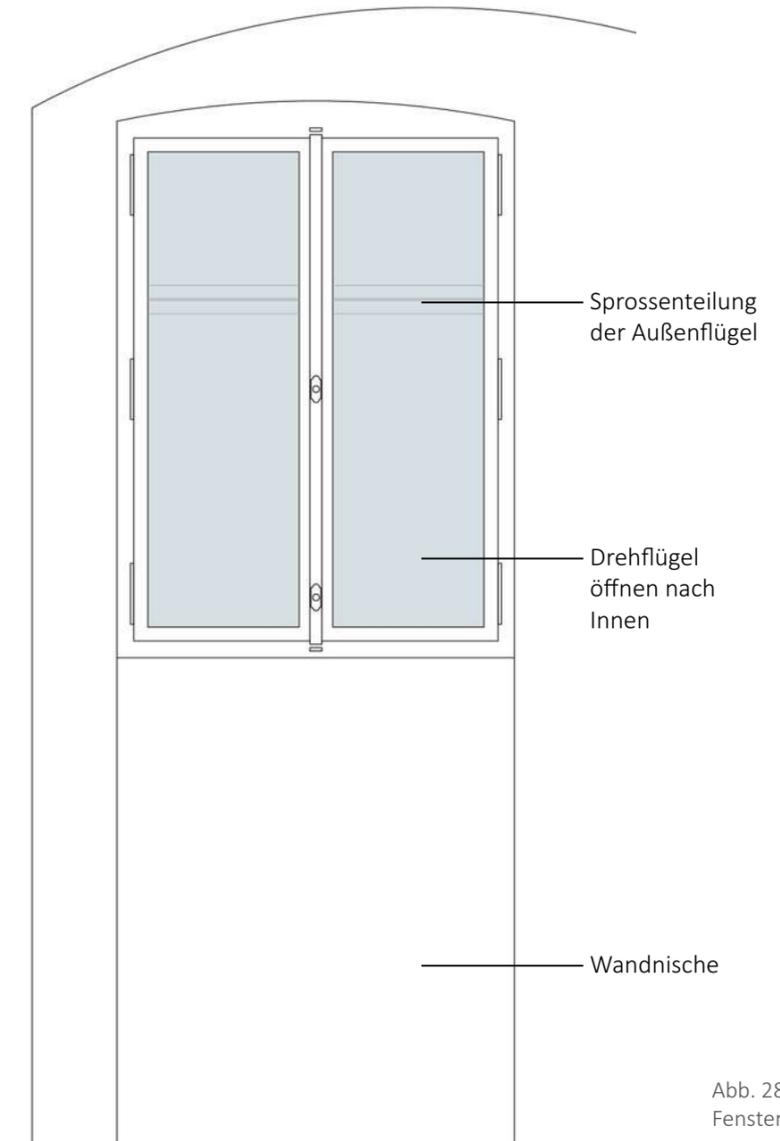
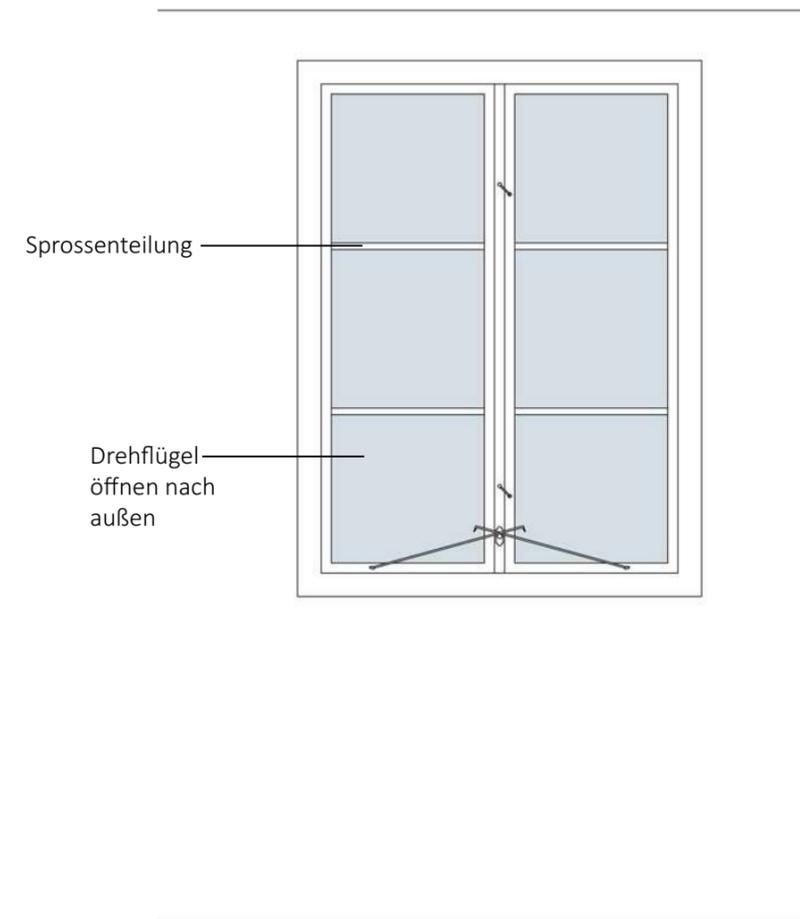


Abb. 282: Innenansicht Fenstertyp 3, M=1:20.

Abb. 283: Innenansicht  
 Fenstertyp 4, M=1:20.



**Typ 4: Verandafenster schmal**

- Fensterart: Einfachfenster
- Material: Holz und Tafelglas
- Verglasung: Glas in Falz eingekittet
- Beschläge: Messing
- Anstriche: außen: weißer Ölanstrich  
 innen: braun
- Rahmen: Holzrahmen
- Fensterflügel: zweiflügelig mit Sprossenteilung in drei Scheiben, öffnen nach außen
- Größe: 120 x 160 cm
- Parapethöhe: 97 cm
- Verwendung: 1 x, Veranda OG

**Typ 5: Verandafenster breit**

- Fensterart: Einfachfenster
- Material: Holz und Tafelglas
- Verglasung: Glas in Falz eingekittet
- Beschläge: Messing
- Anstriche: außen: weißer Ölanstrich  
 innen: braun
- Rahmen: Holzrahmen
- Fensterflügel: zweiflügelig mit Sprossenteilung in drei Scheiben, öffnen nach außen
- Fixverglasung: rechts und links der Fensterflügel, ebenfalls mit Sprossen in drei Felder geteilt
- Größe: 236 x 160 cm
- Parapethöhe: 97 cm
- Verwendung: 2 x, Veranda OG

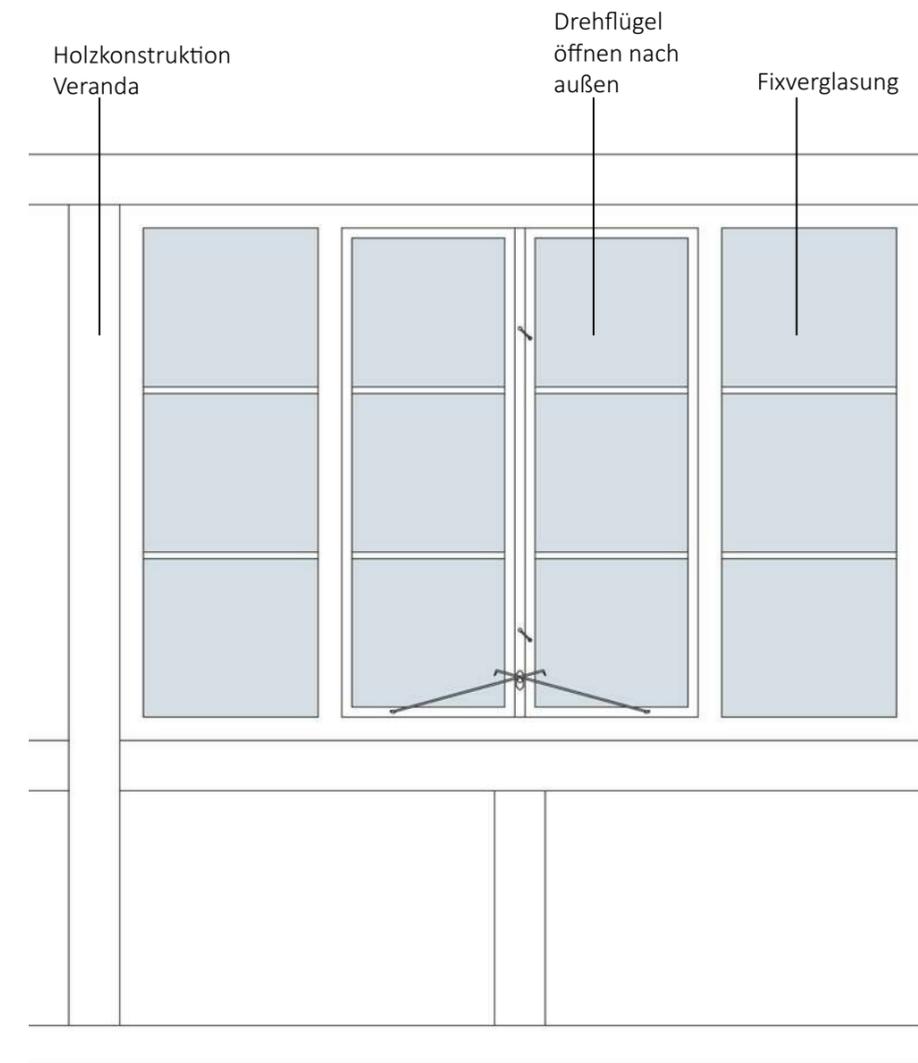
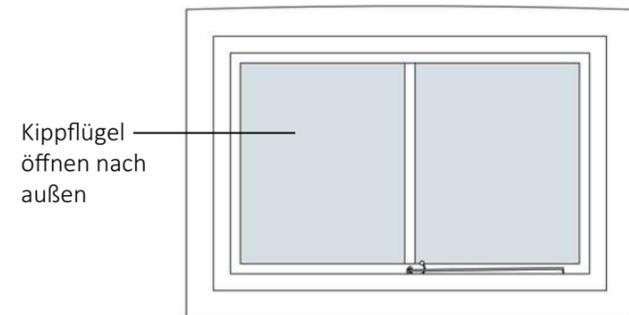


Abb. 284: Innenansicht  
 Fenstertyp 5, M=1:20.

Abb. 285: Innenansicht  
Fenstertyp 6, M=1:20.



#### Typ 6: Einfachfenster Badezimmer OG

Fensterart: Einfachfenster  
Material: Holz und Tafelglas  
Verglasung: Glas in Falz eingekittet  
Beschläge: Messing  
Anstriche: außen: weißer Ölanstrich  
innen: weiß  
Rahmen: Holzrahmen  
Fensterflügel: einflügelig, Kippflügel, kippt unten nach außen  
Größe: 106 x 66 cm  
Parapethöhe: 85 cm  
Verwendung: 1 x, Badezimmer OG

#### Typ 7: Einfachfenster Stiegenhaus DG

Fensterart: Einfachfenster  
Material: Holz und Tafelglas  
Verglasung: Glas in Falz eingekittet  
Beschläge: Messing  
Anstriche: außen: weißer Ölanstrich  
innen: weißer Ölanstrich  
Rahmen: Holzrahmen  
Fensterflügel: einflügelig ohne Sprossenteilung, Kippflügel, kippt nach innen  
Größe: 50 x 50 cm  
Parapethöhe: 285 cm  
Verwendung: 1 x, Stiegenhaus DG

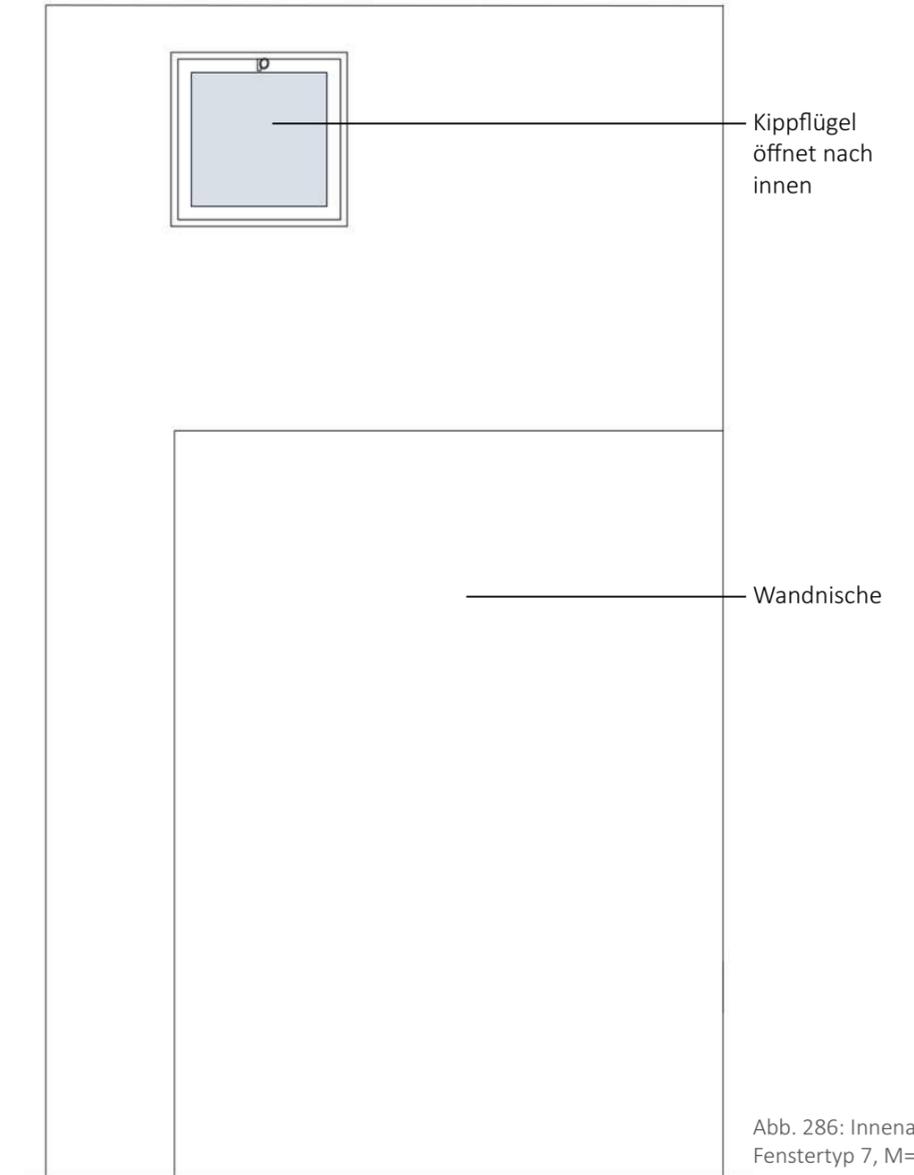


Abb. 286: Innenansicht  
Fenstertyp 7, M=1:20.

## TÜREN

Bei den Türen wird zwischen drei historischen Türtypen unterschieden:

- Typ 1: Innentüren
- Typ 2: Wohnungseingangstür
- Typ 3: Hauseingangstür

Die Innentüren unterscheiden sich von einander durch ihre Farbe, Größe und der Anzahl der Türflügel. Sie sind jedoch von der Bauart ident und werden daher nicht weiter unterteilt.

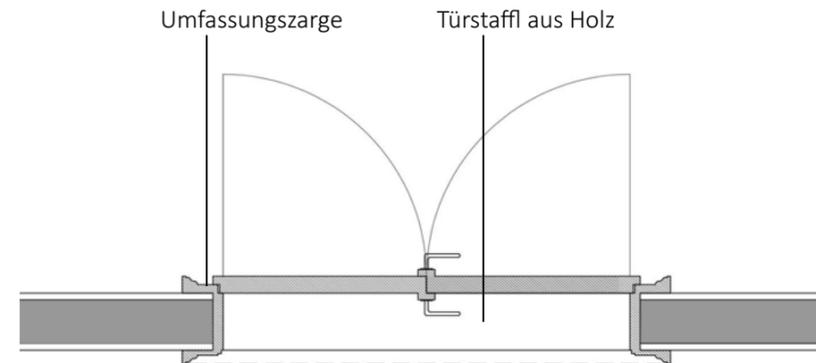
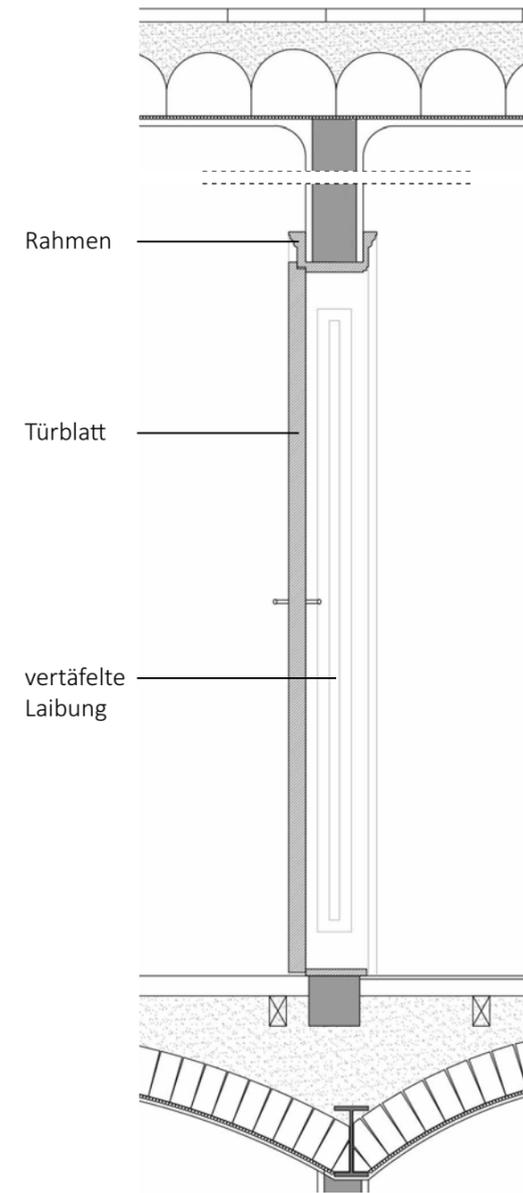


Abb. 287: rechts: Längsschnitt durch eine Innentür Typ 1, M=1:20.

Abb. 288: Waagschnitt durch eine Innentür Typ 1, im Obergeschoß, M=1:20.



### Typ 1: Innentüren

- Türart: Innentür
- Material: Holz
- Beschläge: Messing
- Anstriche: weißer oder brauner Ölanstrich, oder Holzimitationsmalerei
- Rahmen: Holzrahmen
- Türflügel: einflügelig oder zweiflügelige Türblätter mit Vertäfelung
- Laibung: vertäfelt
- Größe: 60 x 210 cm - 120 x 240 cm
- Verwendung: ganzes Haus

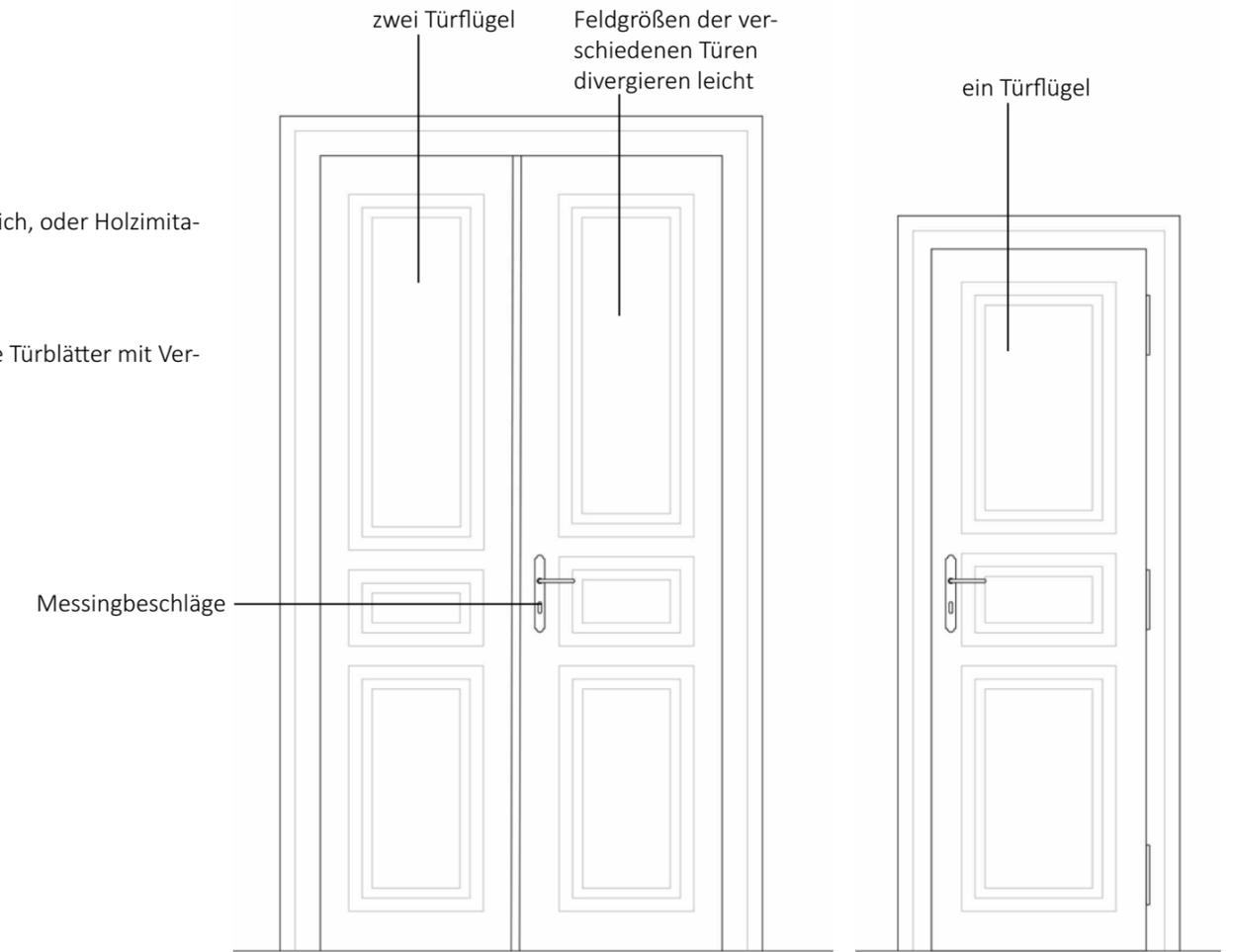
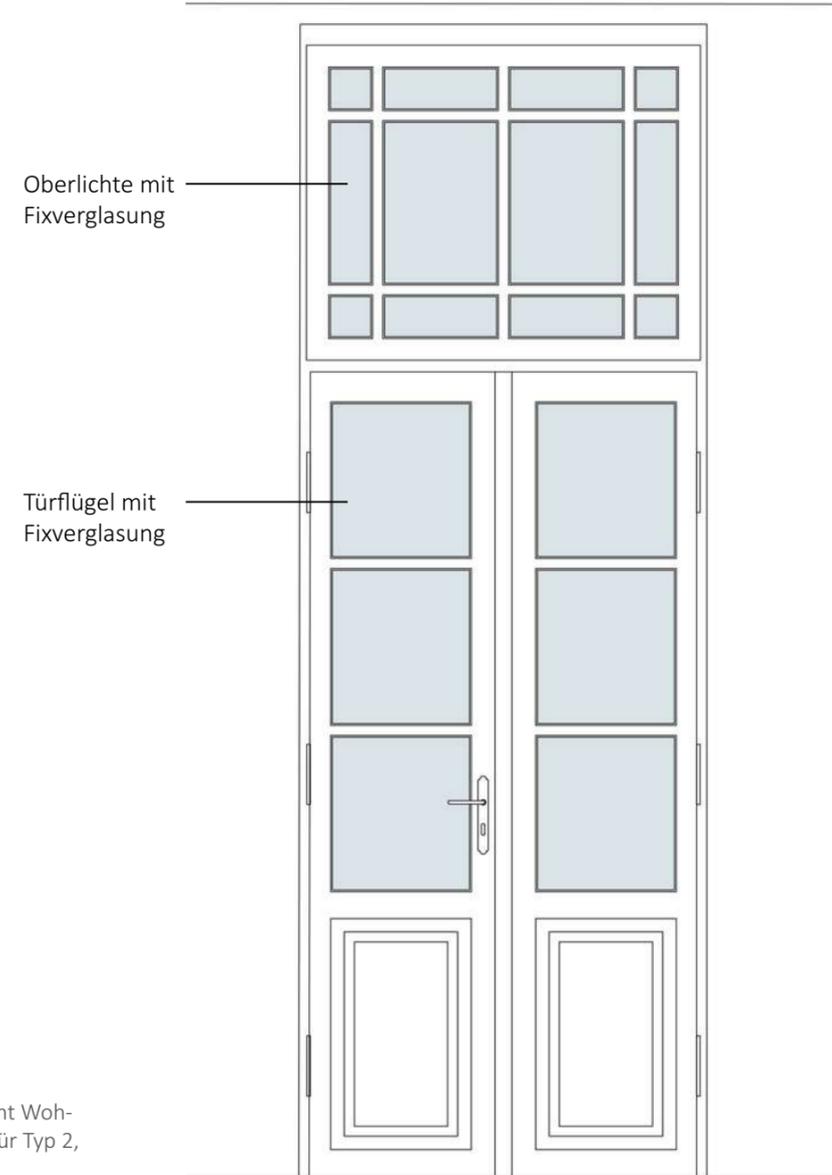


Abb. 289: Ansicht Innentüren Typ 1, doppelflügelig, M=1:20.

Abb. 290: Ansicht Innentüren Typ 1, einflügelig, M=1:20.



**Typ 2: Wohnungseingangstüre**

- Türart: Innentür
- Material: Holz und Tafelglas
- Verglasung: Glas in Falz eingekittet
- Beschläge: Messing
- Anstrich: braun gestrichen
- Rahmen: Holzrahmen
- Türflügel: zwei Türblätter mit Glaselementen, öffnet nach innen in Richtung Vorraum
- Laibung: eingputzt
- Größe: 110 x 240 cm
- Oberlichte: kleinteilige Fixverglasung  
Größe Oberlichte: 110 x 94 cm
- Verwendung: Zugang zum Obergeschoß

Abb. 291: Ansicht Wohnungseingangstür Typ 2, M=1:20.

**Typ 3: Hauseingangstüre**

- Türart: Außentür
- Material: Holz und Tafelglas
- Verglasung: Glas in Falz eingekittet
- Beschläge: Messing
- Anstrich: außen: weißer Ölanstrich  
innen: brauner Anstrich
- Rahmen: Holzrahmen
- Türflügel: zwei Türblätter mit Glaselementen, öffnet nach innen in Richtung Stiegenhaus
- Fenster: Einfachverglasung, Drehflügel nach innen öffnbar, außen mit ornamentiertem Metallgitter gesichert  
Fenstergröße: 43 x 116 cm
- Oberlichte: Fixverglasung  
Größe Oberlichte: 140 x 67 cm
- Laibung: eingputzt
- Größe: 140 x 240 cm
- Verwendung: Zugang zum Haus, führt zum Zwischenpodest im Stiegenhaus

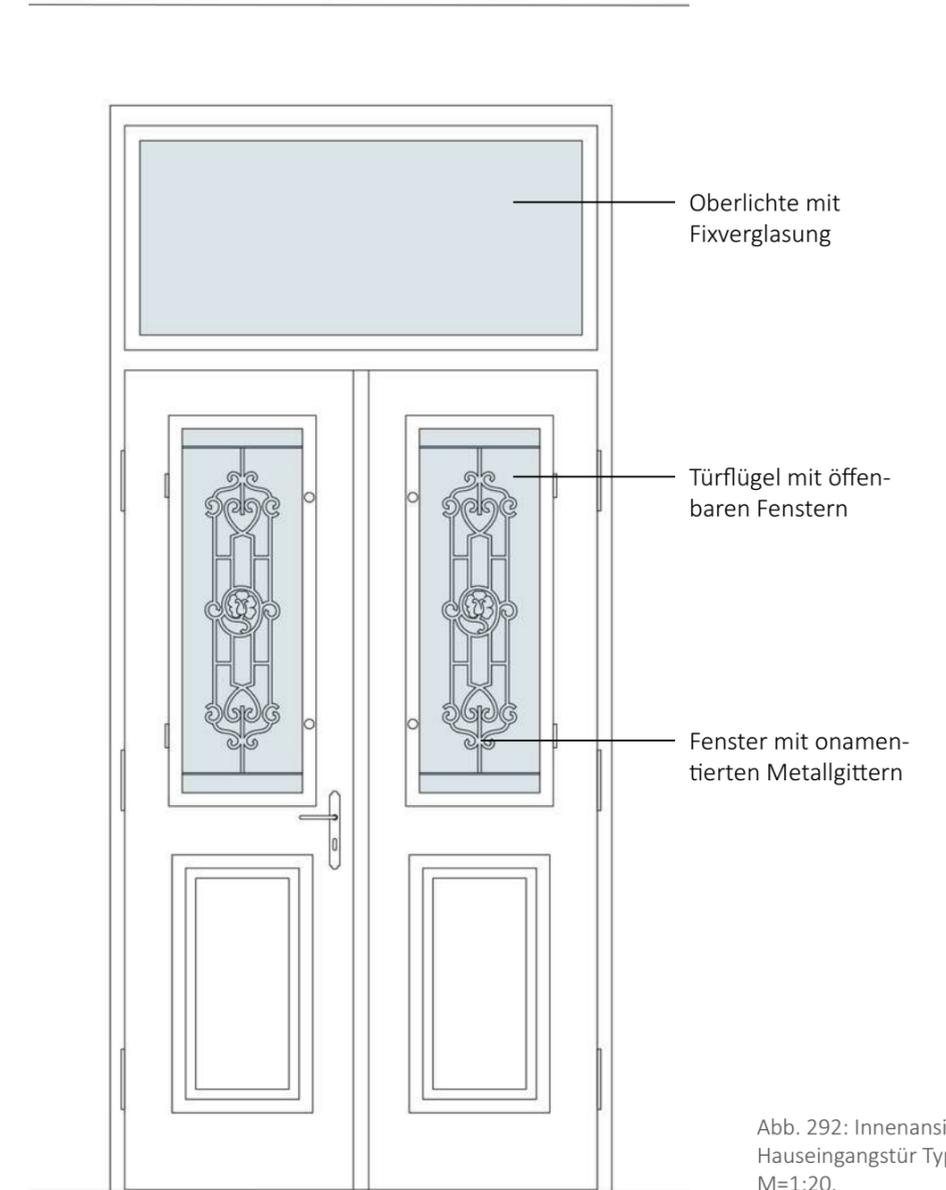


Abb. 292: Innenansicht Hauseingangstür Typ 3, M=1:20.

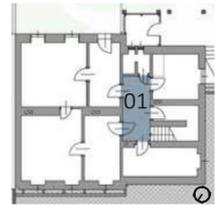
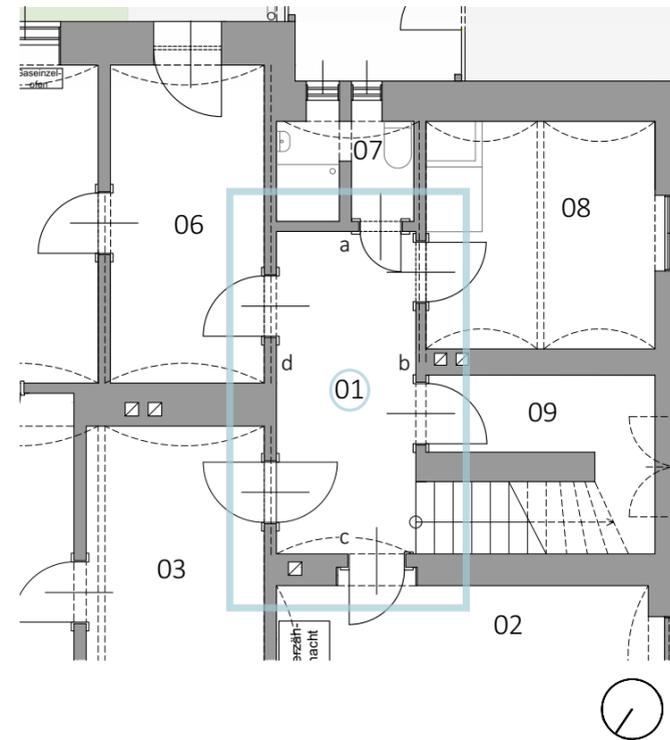


Abb. 293: Grundriss UG 01 Vorraum, M=1:100.

RAUMBUCH

UNTERGESCHOSS



UG 01 Vorraum

- Geschoß: UG
- Größe: 9,90 m<sup>2</sup>
- Orientierung: -
- Boden: quadratische Steinplatten, diagonal verlegt im Sandbett, rot, schwarz, beige
- Wände: verputzt, weiß gestrichen, im Bereich des Stiegenabgangs im unteren Viertel verflies
- Decke: Kappendecke, verputzt, weiß gestrichen
- Fenster: -
- Türen: 6 Türen Typ 1: einflügelige Holztüren, braun, Wände b und d: 4x 90 x 210 cm, Wand c: 80 x 200 cm, Wand a: 60 x 210 cm
- Beschreibung: Der Vorraum dient als Verteilerraum im Untergeschoß. Er hat keine Fenster, wird aber über das Stiegenhaus belichtet.
- Zustand: Am Boden liegen Teppiche, die aufgrund der hohen Feuchtigkeit und fehlenden Durchlüftung zu schimmeln begonnen haben.

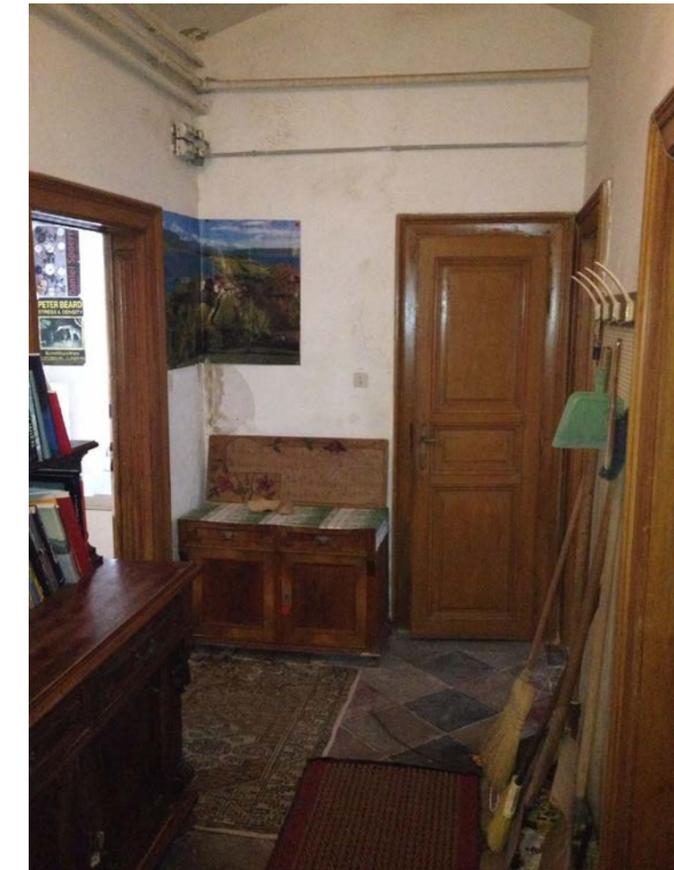
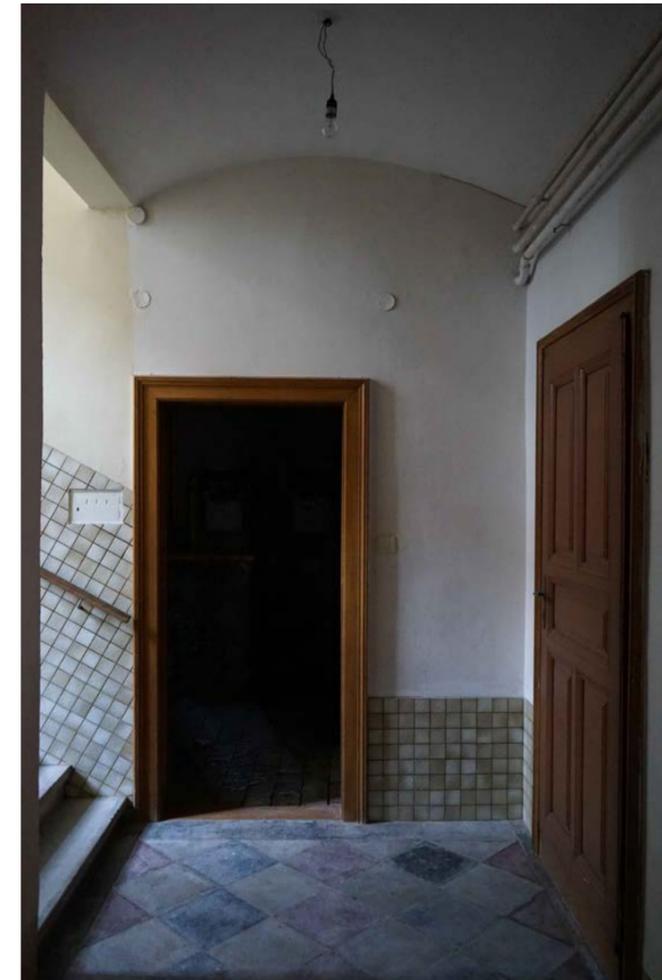


Abb. 294: links: UG 01 Vorraum, Blick Richtung Wand c/Stiege/Kellerraum/ Straße.

Abb. 295: UG 01 Vorraum, Blick Richtung Wand a/ Garten.

Abb. 296: UG 01 Vorraum, Blick Richtung Sommerküche/Wand d, Teppich von Schimmel befallen.

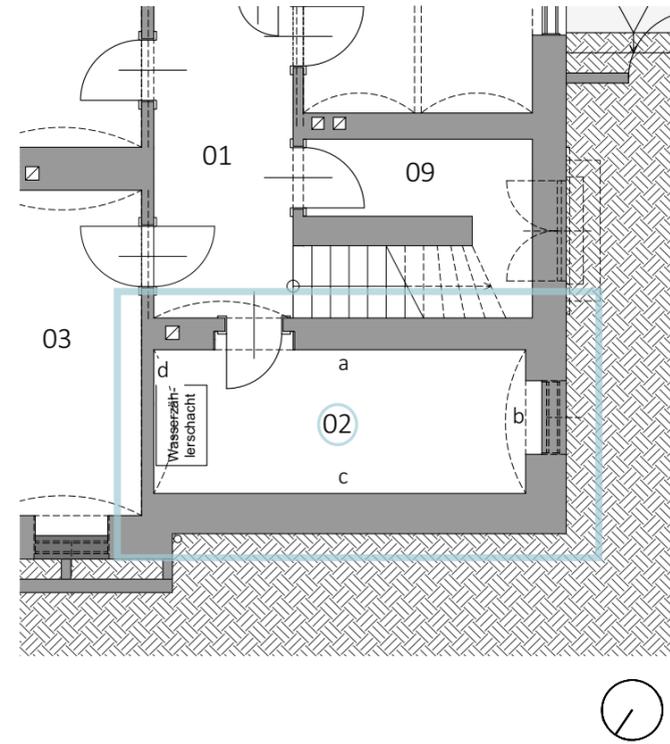
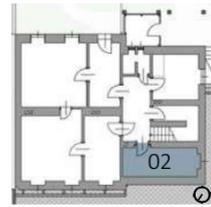


Abb. 297: Grundriss UG 02 Keller, M=1:100.

### UG 02 Keller

- Geschoß: UG
- Größe: 12,10 m<sup>2</sup>
- Orientierung: Westen
- Boden: Ziegelsteine im Sandbett
- Wände: Ziegel- bzw. steinsichtig, unverputzt, nicht gestrichen/getüncht
- Decke: Kappendecke, Ziegelgewölbe ist sichtbar
- Fenster: 1 kleines Kellerfenster, viergeteilt mit Einfachverglasung, im oberen Drittel des Raumes, in Nische, die bis zum Boden reicht
- Türen: 1 einflügelige Holztür Typ 1 zum Vorraum, Türstaffel morsch, 80 x 210 cm
- Beschreibung: Der Raum dient als Keller und Technikraum, an der Außenwand sind 3 Gaszähler angebracht und am Boden vor der Tür ist eine Revisionsöffnung, durch die man zum Wasserzähler und dem Abwasserkanal kommt.
- Zustand: An den Außenwänden sind Verfärbungen (schwarz, weiß) und Salzausblühungen zu sehen.
- Besonderheiten: Materialsichtigkeit bei Boden, Wänden und Decke, Oberflächen sind nicht verputzt oder gestrichen

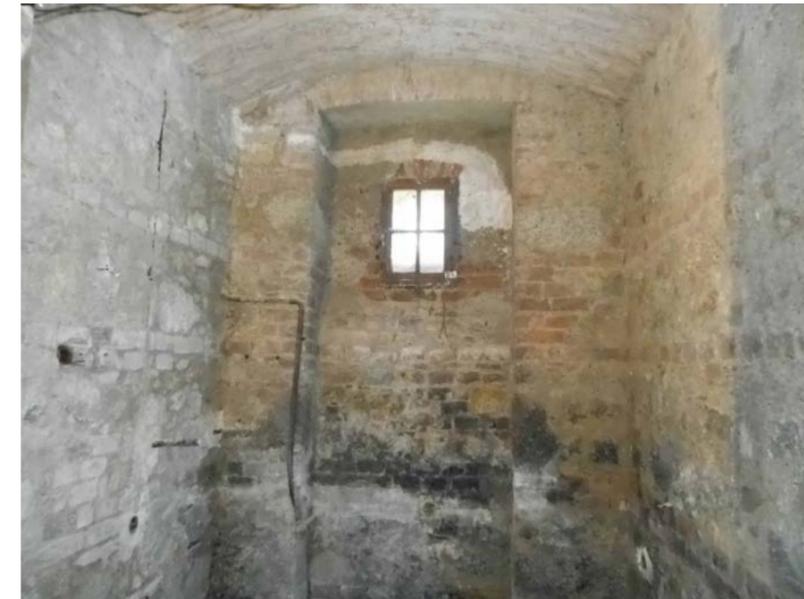


Abb. 298: UG 02 Keller, Blick Richtung Wand b, Wand und Decke.

Abb. 300: UG 02 Keller, Blick Richtung Wand d.



Abb. 299: UG 02 Keller, Blick Richtung Wand b, Wand und Boden.

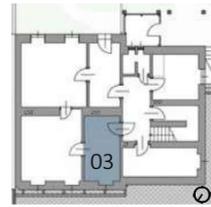
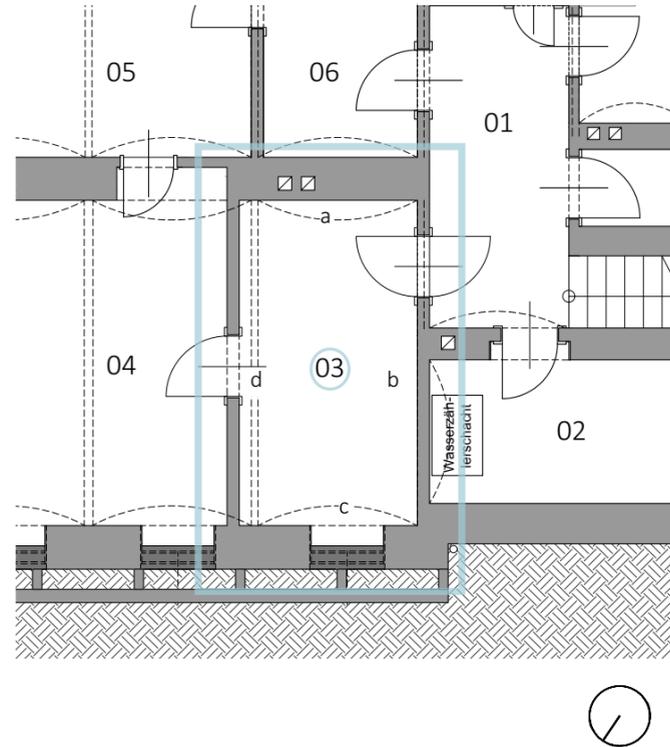


Abb. 301: Grundriss UG 03 Kabinett Straßenseite, M=1:100.



### UG 03 Kabinett Straßenseite

- Geschoß: UG  
 Größe: 13,10 m<sup>2</sup>  
 Orientierung: Nord-Westen/Straße  
 Boden: Teppichboden über Bretterboden gespannt  
 Wände: verputzt und mit Rautentapete beklebt  
 Decke: Gewölbe verputzt und weiß gestrichen  
 Fenster: 1 Fenster Typ 3 zur Straße hinaus, weißes Kastenfenster, Parapethöhe 145 cm, Fensteraußenmaß 100 x 160 cm; Fensterebenen mit unterschiedlichen Unterteilungen  
 Türen: 1 Tür Typ 1 ins Straßenseitige Zimmer, weiß, einflügelig; 1 Tür in den Vorraum mit zwei Türblättern, eines öffnet in den Vorraum (braun), eines öffnet in das Zimmer (innen Weiß, außen braun), jeweils 90 x 210 cm  
 Beschreibung: Die straßenseitigen Räume bildeten in der Nachkriegszeit eine eigene Wohneinheit, jetzt dient das Zimmer vorallem Lagerzwecken (Gewand, Winterjacken etc.).  
 Zustand: Türstapel morsch, Außenwände feucht, Tapete löst sich leicht von den Wänden, Putz bröckelt teilweise ab



Abb. 303: UG 03 straßenseitiges Kabinett, Blick Richtung Straße/Wand c.

Abb. 304: UG 03 straßenseitiges Kabinett, Blick Richtung Wand d/straßenseitiges Zimmer.

Abb. 302: UG 03 straßenseitiges Kabinett, Blick Richtung Mittelwand/Wand a.

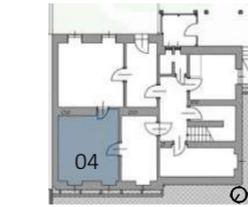
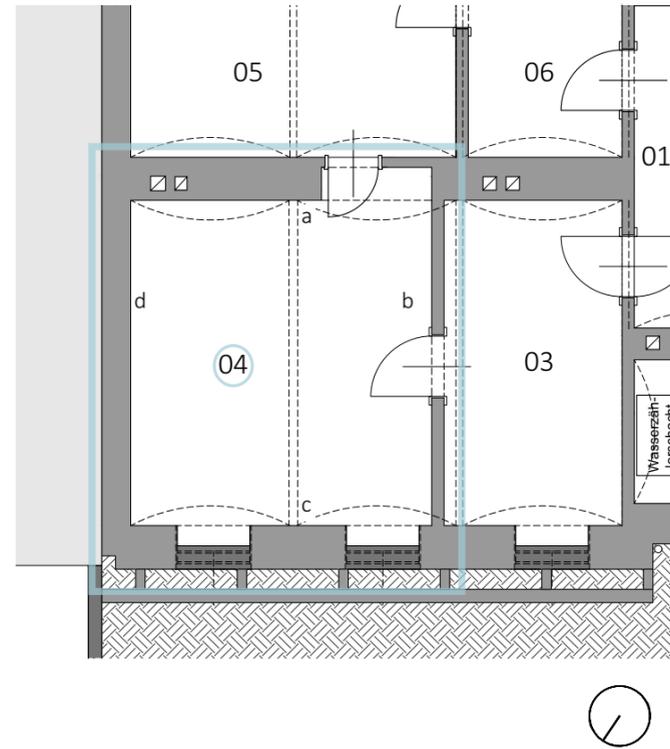


Abb. 305: Grundriss UG  
04 Zimmer Straßenseite,  
M=1:100.



### UG 04 Zimmer Straßenseite

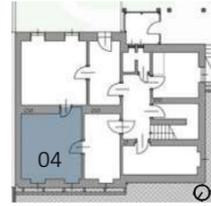
- Geschoß: UG  
 Größe: 23,00 m<sup>2</sup>  
 Orientierung: Nord-Westen/Straße  
 Boden: Teppichboden über Bretterboden gespannt  
 Wände: verputzt und mit tapeziert  
 Decke: Gewölbe verputzt und weiß gestrichen  
 Fenster: 2 weiße Kastenfenster Typ 3 zur Straße (wie im straßenseitigen Kabinett)  
 Türen: 2 Türen: eine Tür Typ 1 zum straßenseitigen Kabinett, Wand b: 90 x 210 cm; eine kleine, neuere Tür zum Gartenzimmer, Wand a: 75 x 200 cm  
 Besonderes: Verbindungstür zum Gartenzimmer in einer 160 cm breiten Mauernische in der Mittelmauer. Beim Ablösen der Tapeten konnten mehrere Schichten dokumentiert werden:  
 1. beige/weiß längs, gestreifte Tapete;  
 2. beige Farbe mit geschwungenen weißen Linien mit Strukturwalze oder Musterwalze  
 3. orange/rötliche Farbe mit floralem Muster in grünlich/gelb, ebenfalls mit Strukturwalze  
 4. rosa Grund mit lila Muster (geometrisch/floral), ebenfalls mit Strukturwalze  
 5. Tapete mit kleinen gelben und orangen Blumen und blauen Blättern auf beige/gelbem Grund  
 6. grünlicher Grund mit dunkelgrünem Rautenmuster, Strukturwalze?



Abb. 306: Zimmer Straßenseite, Blick Richtung Wand a und b.

Abb. 307: links: Blick zur Außenwand/Wand c und der Wand in Richtung Nachbarhaus/Wand d.

Abb. 308: Wandgestaltung, verschiedene Schichten an den Wänden.



Beschreibung:

Der Raum war Teil der straßenseitigen Wohneinheit in der Nachkriegszeit und dient jetzt vor allem Lagerzwecken. Es befinden sich hier verschiedene Gewandkästen und ein Bett. Obwohl die straßenseitigen Räume halb eingegraben sind und die Fenster verhältnismäßig hoch sitzen, sind die Räume aufgrund der Fenstergröße sehr hell.

Zustand:

Boden und Wände sind sehr feucht, die Tapete löst sich, der Putz bröckelt ab; Besonders das Eck Außenwand/Nachbarhaus (Wände c/d) ist in einem sehr schlechten Zustand. Die restliche Wand zum Nachbarn in der unteren Hälfte wurde mit Zementmörtel ausgebessert. Der Boden gibt teilweise nach, da die Holzbretter unter dem Teppichboden vermorscht sind.



Abb. 309: links: Blick nach innen zur Mittelwand/Wand a und b.

Abb. 310: Blick zur Außenwand/Wand c und der Wand in Richtung Nachbarhaus/Wand d.



Abb. 311: Wand in Richtung Nachbarhaus/Wand d, Mischmauerwerk mit Stein und Ziegel.

Abb. 312: links: Blick in Richtung Vorgarten/Wand b und c, neuer Bodenaufbau mit Schaumglasschotter.

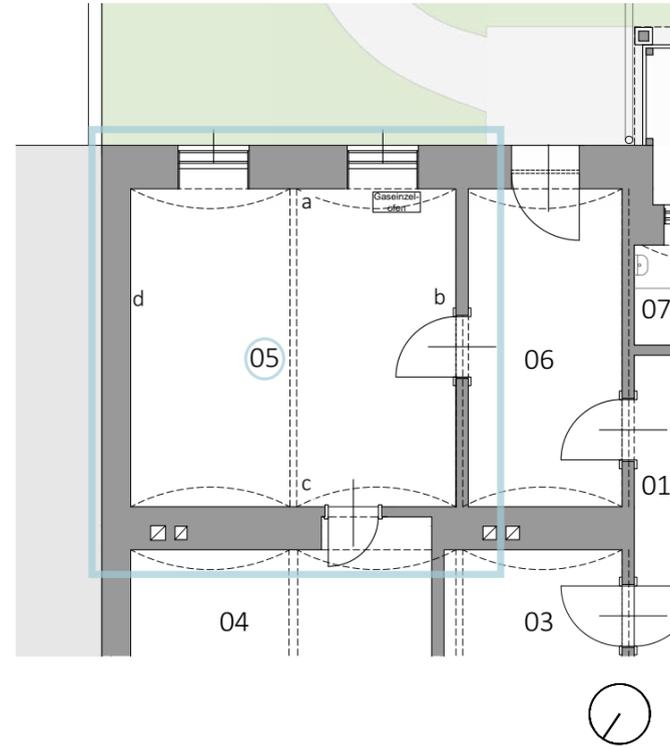
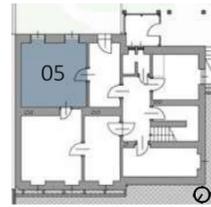


Abb. 313: Grundriss UG 05 Gartenzimmer, M=1:100.

### UG 05 Gartenzimmer

- Geschoß: UG  
 Größe: 23,40 m<sup>2</sup>  
 Orientierung: Süd-Osten/Garten  
 Boden: Linoleom auf Bretterboden  
 Wände: geputzt und tapeziert  
 Decke: Gewölbe ist verputzt und weiß gestrichen  
 Fenster: 2 Kastenfenster Typ 2, weiß gestrichen, Parapethöhe 100 cm, Fensteraußenmaß 114 x 200 cm;  
 Türen: 1 alte Tür Typ 1 zur Sommerküche, weiß, Wand b: 90 x 210 cm; 1 neue Türe zum straßenseitigen Zimmer, Wand c: 75 x 200 cm  
 Beschreibung: Die Gartenseitigen Zimmer waren in der Nachkriegszeit ebenfalls eine eigene Wohneinheit. Zuletzt wurde dieses Zimmer im Sommer auch als Wohnzimmer genutzt. Dies ist auch an der Einrichtung zu erkennen: Bücherregale, Tisch, Sessel, Fauteuil, Liege etc.  
 Zustand: Auch hier sind die Wände feucht, aber bei Weitem nicht so schlimm wie im straßenseitigen Zimmer. Vor allem die Wand zum Nachbarhaus ist in einem schlechten Zustand. Auch hier wurde der Putz im unteren Bereich mit Zementputz ausgebessert.



Abb. 314: Blick von der Sommerküche ins Gartenzimmer, Wand d.



Abb. 315: Gartenzimmer, Blick Richtung Wand c/Mittelwand/straßenseitiges Zimmer.



Abb. 316: Blick Richtung Garten, Wand a.



Abb. 317: Wand d zum Nachbarhaus.



Abb. 318: Blick Richtung Sommerküche und straßenseitigem Zimmer, Wände b und c, am Boden zu sehen die Schüttung mit Rillen normal auf die Mittelmauer, wo die Unterlegthölzer des Bretterboden lagen.

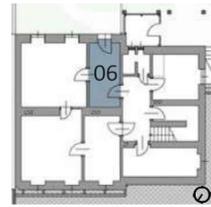
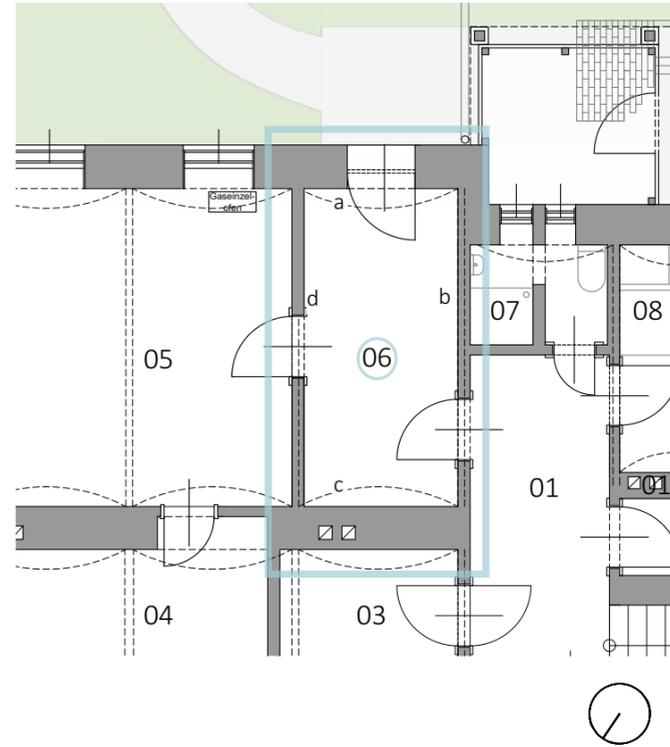


Abb. 319: Grundriss UG 06 Sommerküche, M=1:100.



### UG 06 Sommerküche

- Geschoß: UG  
 Größe: 11,10 m<sup>2</sup>  
 Orientierung: Süd-Osten/Garten  
 Boden: beiger Fliesenboden auf Estrich  
 Wände: verputzt, im unteren Bereich teilweise gefliest, teilweise mit Holzvertäfelung versehen, darüber tapeziert beige gemustert mit abschließender Bordüre  
 Decke: Gewölbe verputzt und weiß gestrichen  
 Fenster: -  
 Türen: 2 alte Türen Typ 1 in das Gartenzimmer bzw. in der Vorraum, weiß gestrichen; Wände b und d: jeweils 90 x 210 cm  
 1 neuere Türe führt in den Garten hinaus, einflügelig mit Oberlichte, weiß. Wand a: 114 x 282 cm  
 Beschreibung: Dieser Raum ist mit einer kleinen Küchenzeile ausgestattet und diente als kleine Sommerküche.  
 Zustand: Der Raum ist in einem relativ guten Zustand, es sind keine offensichtlichen Feuchteschäden zu erkennen.  
 Besonderes: Hier befindet sich der einzige direkte Ausgang vom Haus in den Garten. Interessanterweise muss man eine Stufe hinauf steigen in den Garten.

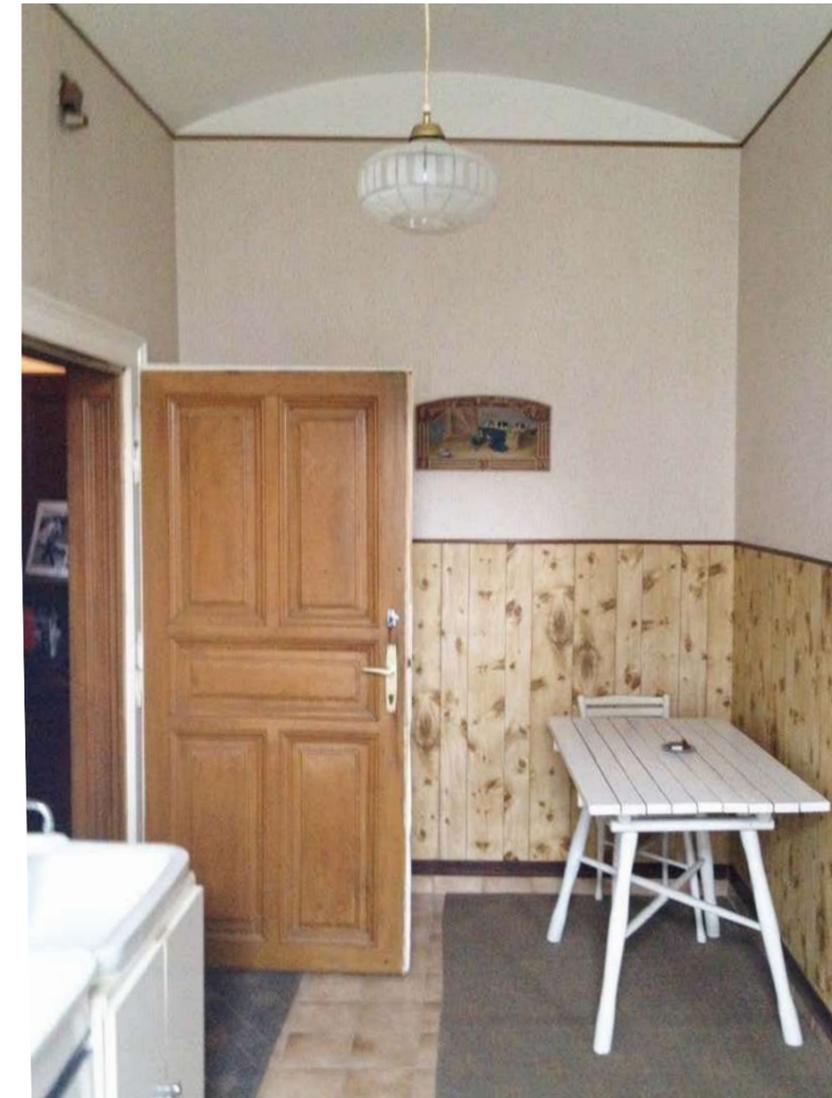


Abb. 320: Sommerküche, Blick Richtung Wand c/Mittelwand.

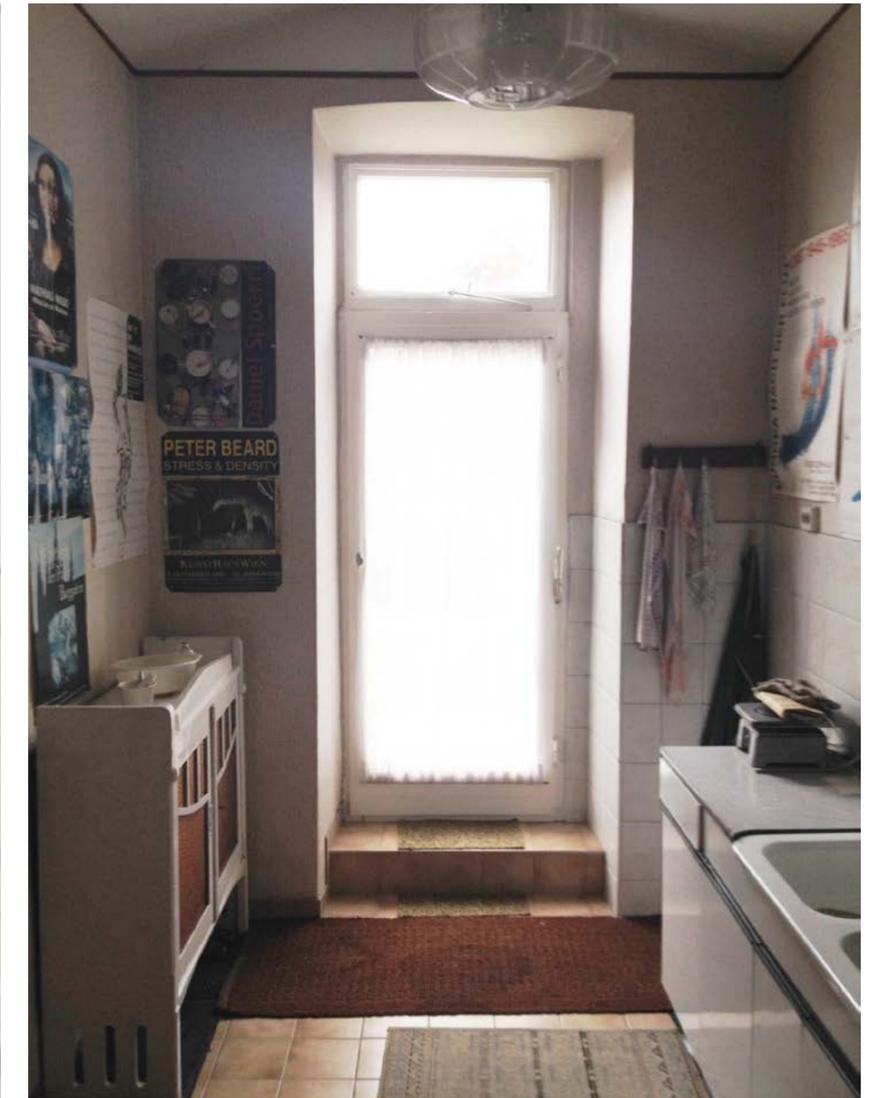


Abb. 321: Blick Richtung Garten/Wand a.

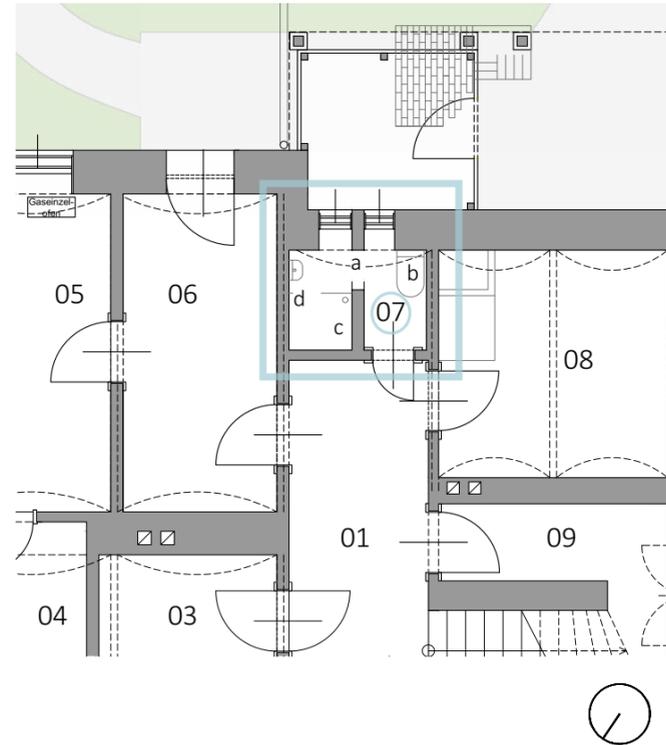
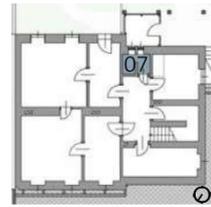


Abb. 322: Grundriss UG 07  
 Bad/WC, M=1:100.

### UG 07 Bad/WC

- Geschoß: UG  
 Größe: 2,90 m<sup>2</sup>  
 Orientierung: Süden/Garten  
 Boden: beiger Fliesenboden auf Estrich  
 Wände: die untere Hälfte der Wand ist grau gefliest, die obere tapeziert mit roten Blümchen auf gelbem Grund und beige gemusterter Tapete; die Leibung des linken Fensters ist mit floral gemusterten Fliesen versehen; Im Bereich der Dusche und hinter dem Waschbecken sind die Wände mit Holz vertäfelt  
 Decke: Die Decke wurde mit Rigipsplatten abgehängt.  
 Fenster: es gab ursprünglich 2 kleine einflügelige Fenster, Wand a: jeweils 80 x 40 cm Innenmaß, das linke Fenster wurde mit Holzplatten geschlossen.  
 Türen: 1 kleine, alte Tür Typ 1, braun gestrichen, zum Vorraum, Wand c: 60 x 210 cm

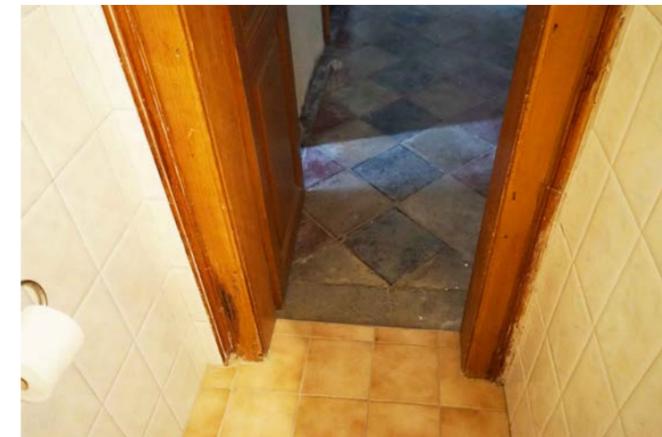
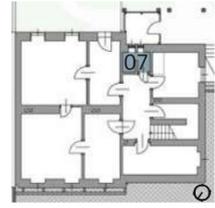


Abb. 323: links oben: Bad/  
 WC, Blick Richtung Vorraum  
 und Decke, Wand c.

Abb. 324: links unten: Blick  
 Richtung Vorraum Boden,  
 Wand c.

Abb. 325: Blick Richtung  
 Garten, Außenwand,  
 Wand a.



Beschreibung:

Dieses kunterbunte kleine Bad wurde schon lange nicht mehr verwendet. Es macht, obwohl es funktionsfähig wäre, einen verfallenen Eindruck.

Zustand:

Der Zustand des Bades ist relativ schlecht, Feuchteschäden an der Decke, Sanitäranlagen sind funktionsfähig.

Besonderes:

Es gab hier ursprünglich zwei kleine Räume (WC und Speis) die zu einem etwas größeren Bad zusammengefasst wurden. Die Fenster gehen nicht nach außen, da hinter der Außenmauer, unterhalb der Veranda, ein Holzschuppen steht.



Abb. 326: links: Blick in die Dusche, Wand c.

Abb. 327: Bad/WC, abgehängte Decke und Nische mit verbautem Fenster, Wand a.

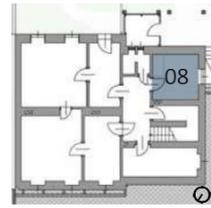
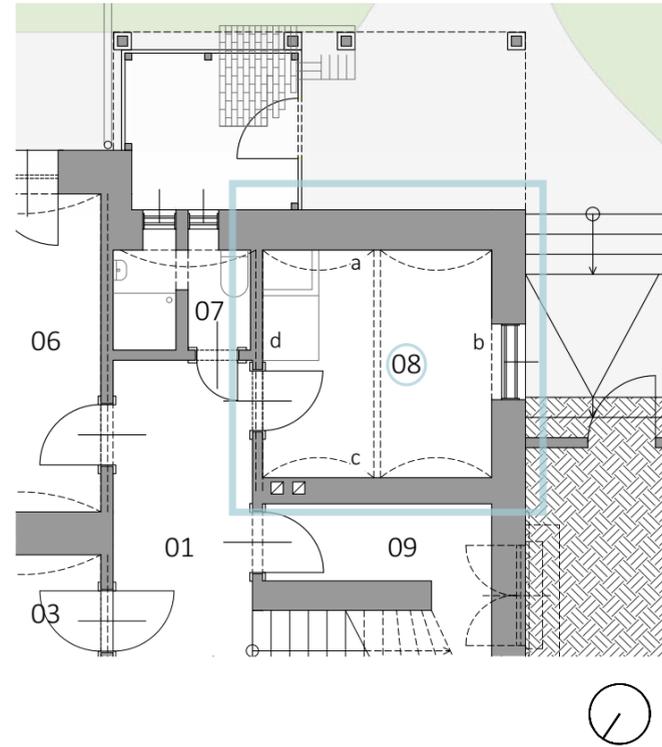


Abb. 328: Grundriss UG 08  
 Waschküche, M=1:100.



### UG 08 Waschküche

- Geschoß: UG
- Größe: 11,52 m<sup>2</sup>
- Orientierung: Westen
- Boden: kleinformatiger braun/grüner Fliesenboden auf Estrich
- Wände: grob verputzt, weiß gestrichen, Farbe und Putz bröckeln ab
- Decke: Gewölbe verputzt und weiß gestrichen
- Fenster: 1 braunes Kastenfenster Typ 2 (siehe UG 05 Gartenzimmer)
- Türen: 1 Türe Typ 1 in den Vorraum, Rahmen braun, Türblatt weiß mit Glasscheiben in den oberen Tafelfeldern, Wand d: 90 x 210 cm
- Beschreibung: Die alte Waschküche scheint im Originalzustand erhalten zu sein. An der Wand d befindet sich eine gemauerte Wanne mit Podest. Zu der Ausstattung gehört außerdem ein alter Holzheizkessel.
- Zustand: schlechter Zustand; Es ist anzunehmen, dass die zwei Wasseranschlüsse an der Außenwand zum Garten nicht dicht sind. Gasleitung, Stromleitungen und des Abfallrohr des Kanals laufen über Putz, starke Feuchteschäden, Farbe blättert ab, Putz bröckelt ab, darunter sind Verfärbungen zu sehen, Holzfenster vom Holzwurm beschädigt
- Besonderes: scheinbar keine Veränderungen seit der Erbauung des Hauses



Abb. 329: Waschküche, Blick Richtung Vorraum, Wand d.

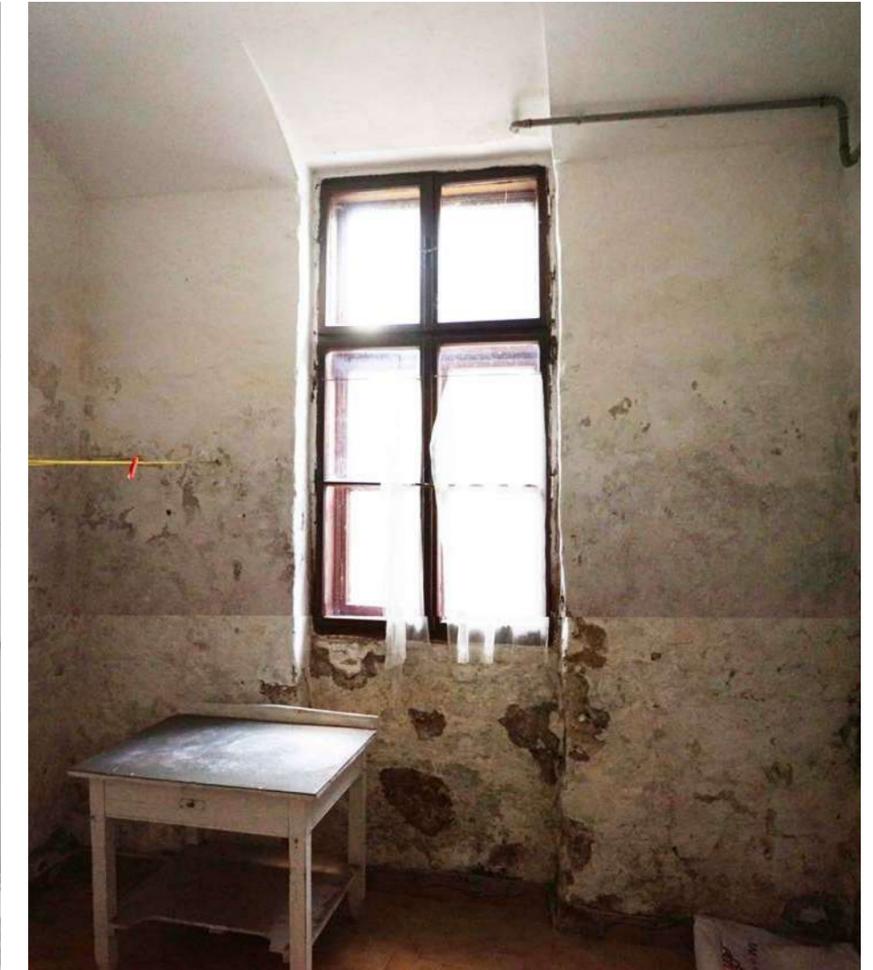
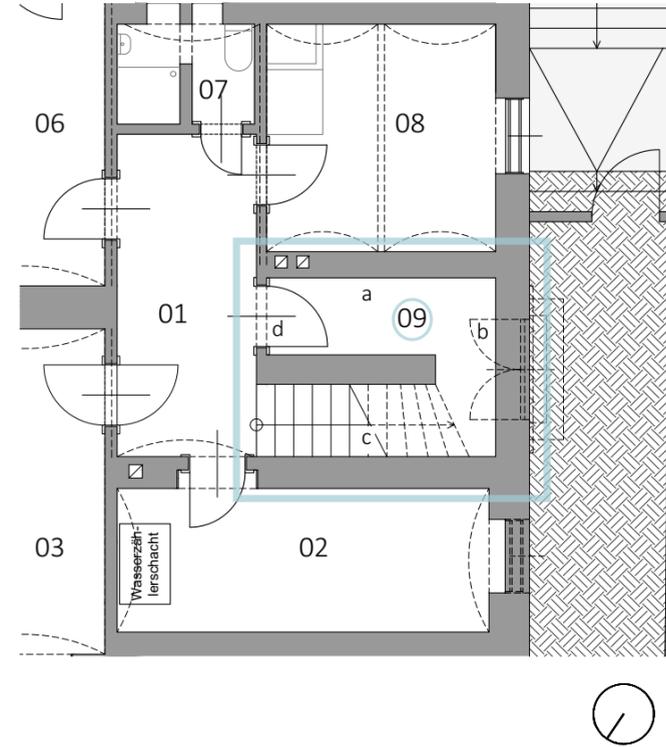
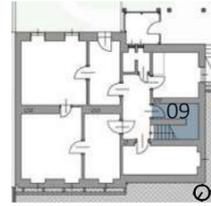


Abb. 330: Waschküche, Blick nach außen, Wand b.



### UG 09 Kammerl unter der Stiege

Geschoß:	UG
Größe:	15,5 m <sup>2</sup>
Orientierung:	Westen
Boden:	Ziegel im Sandbett
Wände:	unverputzt, stein- bzw. ziegelsichtig
Decke:	Untersicht der Steinstufen, teilweise verputzt
Fenster:	-
Wandöffnung:	über der Tür befindet sich eine Maueröffnung, vermutlich zur Lüftung des ansonsten geschlossenen Raumes, Wand d: 20 x 30 cm
Türen:	1 alte Holztüre Typ 1 in den Vorraum, darüber eine offene Lüftungsöffnung, Wand a: 90 x 210 cm
Beschreibung:	Dieser kleine Raum befindet sich unter der Treppe. Seine linke Hälfte ist Raumhoch und wurde als Lagerraum verwendet.
Zustand:	relativ guter Zustand, keine offensichtlichen Schäden

Abb. 331: Grundriss UG 09 Kammerl unter der Stiege, M=1:100.

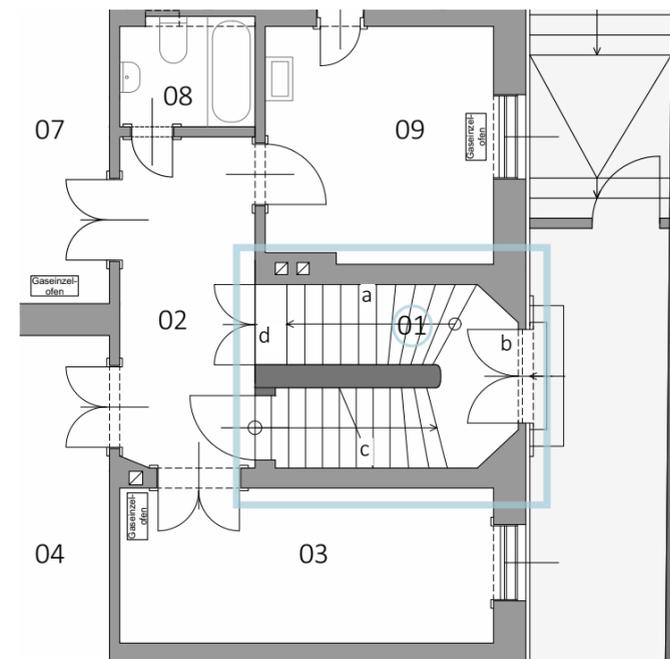


Abb. 332: Blick in das Kammerl unter der Stiege, Wand b sowie Mittelwand der Stiege.



Abb. 333: Blick ums Eck unter die Stiege, Wand c.

OBERGESCHOSS



OG 01 Stiegenhaus

- Geschoß: Zwischen UG und OG
- Bezeichnung: Stiegenhaus
- Größe: Grundfläche: 10,30 m<sup>2</sup>  
Stiegenpodest: 2,62 m<sup>2</sup>
- Orientierung: Westen
- Boden: Natursteinstufen
- Wände: verputzt, gelblich gestrichen, Farbe ist abwaschbar, daher Leimfarbe; bis zu einer Höhe von 1,4 m verflies
- Decke: verputzt, gemalt, Übergang von Decke zu Wänden mit Hohlkehlen
- Fenster: -
- Türen: 1 Tür Typ 3 Hauseingangstür: doppelflügelige Holztür mit Glasfenstern und Glasoberlichte, Wand b: 140 x 245 cm  
1 Tür Typ 2 Wohnungseingangstür ins OG: doppelflügelige Holztür mit Glasfenstern und Glasoberlichte in Felder geteilt, Wand d: 110 x 240 cm
- Beschreibung: Das Stiegenhaus ist mit der zweiläufigen Steinstiege die einzige Verbindung zwischen Ober- und Untergeschoß. Der Haupteingang ins Haus befindet sich im Bereich des Zwischenpodests.
- Zustand: guter baulicher Zustand



Abb. 334: Grundriss OG 01 Stiegenhaus, M=1:100.

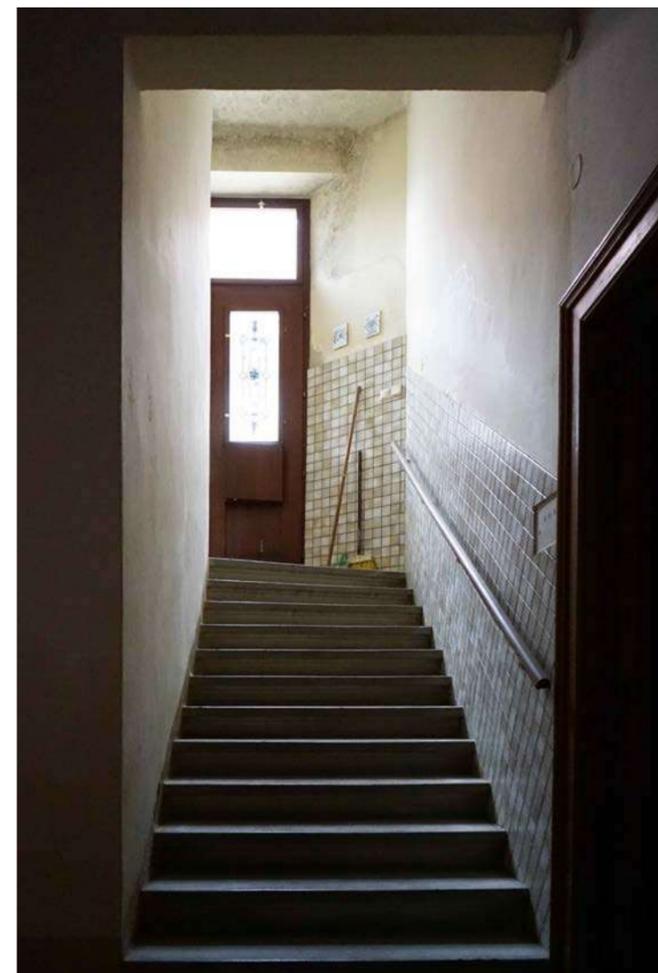


Abb. 335: Stiegenhaus, Blick vom Untergeschoß zum Zwischenpodest mit dem Eingang.



Abb. 336: Blick vom Stiegenpodest ins Obergeschoß.



Abb. 337: Linke Seitenwand am Stiegenpodest, Wand b.

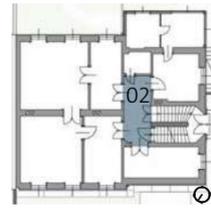
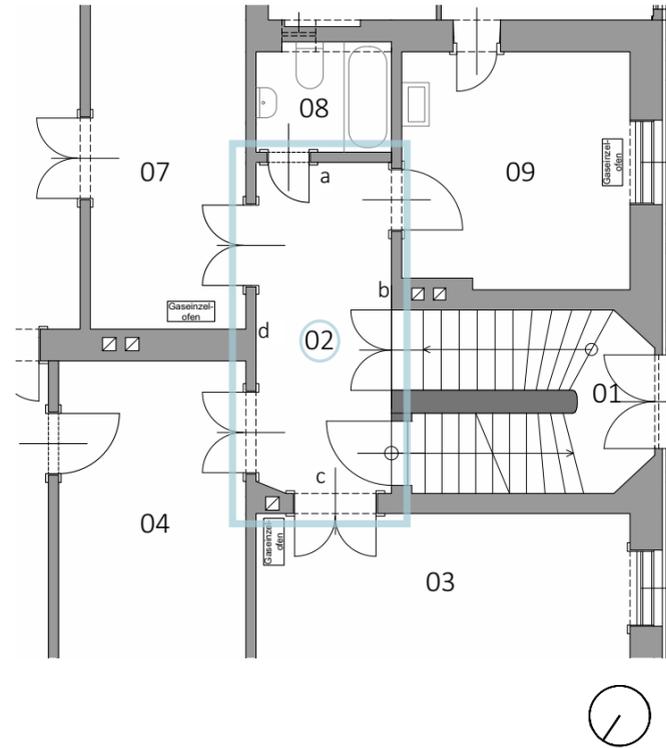


Abb. 338: Grundriss OG 02  
 Vorraum, M=1:100.



### OG 02 Vorraum

- Geschoß: OG  
 Größe: 9,85 m<sup>2</sup>  
 Orientierung: -  
 Boden: Laminat auf Holzdielen  
 Wände: cremefarbene Tapete mit hellen Blüten  
 Decke: ebenfalls tapeziert, wie die Wände, Wandanschluss mit Hohlkehlen  
 Fenster: -  
 Türen: 7 Türen:  
 1 Tür Typ 2: doppelflügelige, hölzerne Wohnungseingangstüre ins Stiegenhaus, braun, mit Vertäfelung, Wand b: 110 x 240 cm  
 5 Türen Typ 1: 3 doppelflügelige Holztüren, in die anschließenden Kabinette, Wände c und d: 120 x 240 cm; 1 kleine einflügelige Holztür ins Badezimmer, Wand a: 60 x 210 cm; 1 große einflügelige Holztür in die Küche/Raum OG 09, mit Glasscheibe im Oberen Türfeld, Wand b: 90 x 210 cm  
 1 metallene Dachbodentür, innen tapeziert, außen gedämmt, Wand b: 90 x 210 cm, 16 cm (eine Stufe) über dem Fußbodenniveau



Abb. 339: Vorraum, Blick Richtung Straße/Wand c.

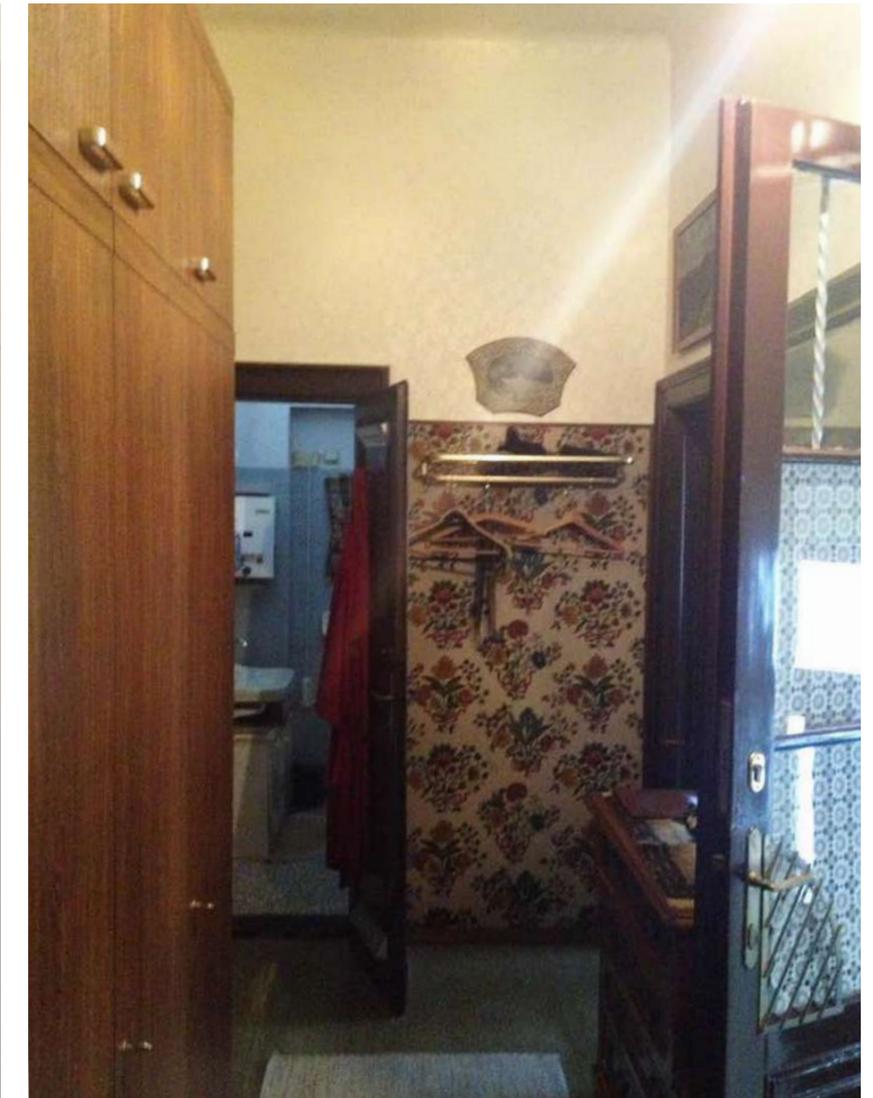
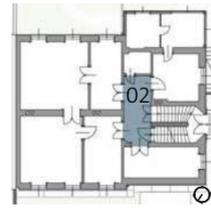


Abb. 340: Vorraum, Blick Richtung Bad/Wand a.



Beschreibung:

Der Vorraum im Zentrum des Hauses dient, wie auch im Untergeschoß, der Erschließung. Nur das Klavierzimmer, das Wohnzimmer und die Veranda werden nicht vom Vorzimmer aus betreten.

Zustand:

Der Raum ist in einem guten Zustand. Es gibt keine offensichtlichen Schäden oder Feuchtigkeit. Lediglich die Türen sind etwas verzogen.

Besonderes:

Unter der Tapete war die Wand grünlich gemalt und per Strukturwalze mit goldenen Blütenornamenten bedruckt.

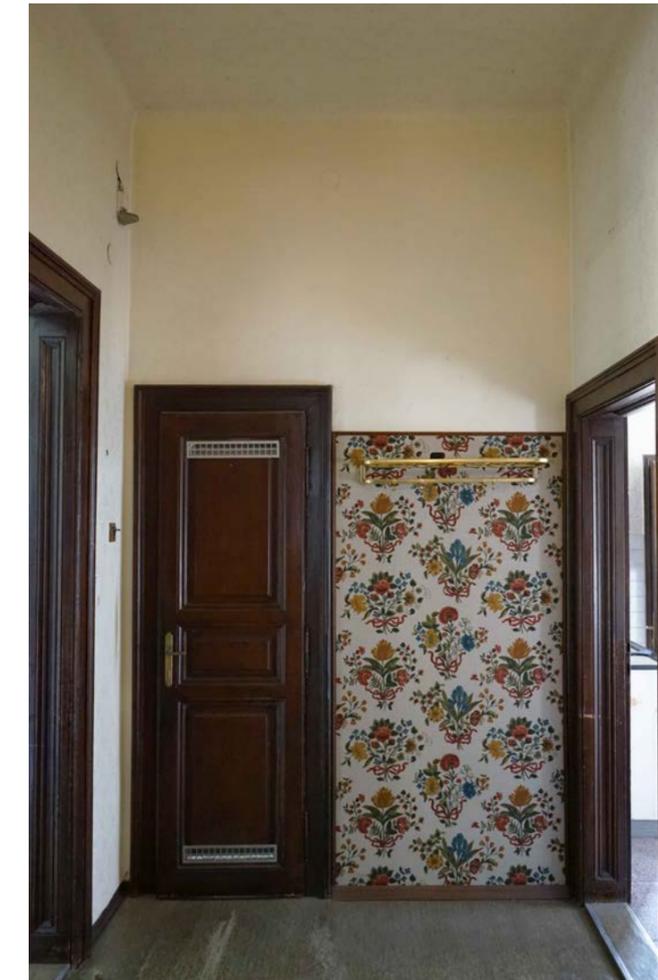
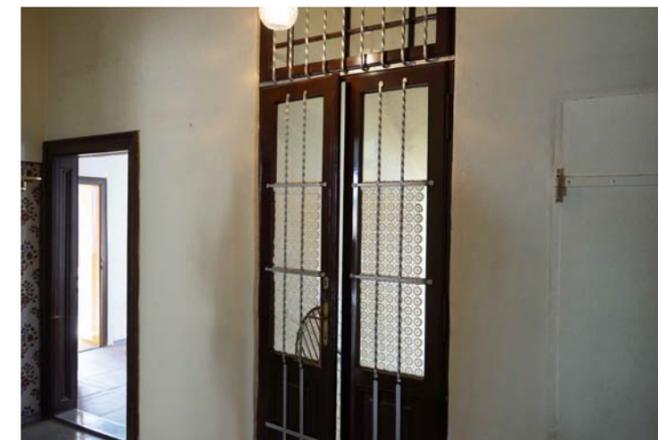
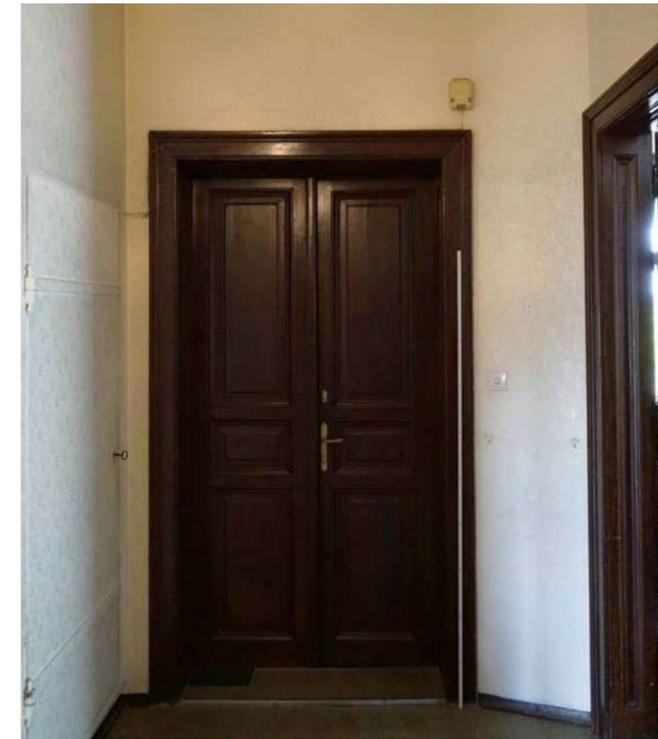
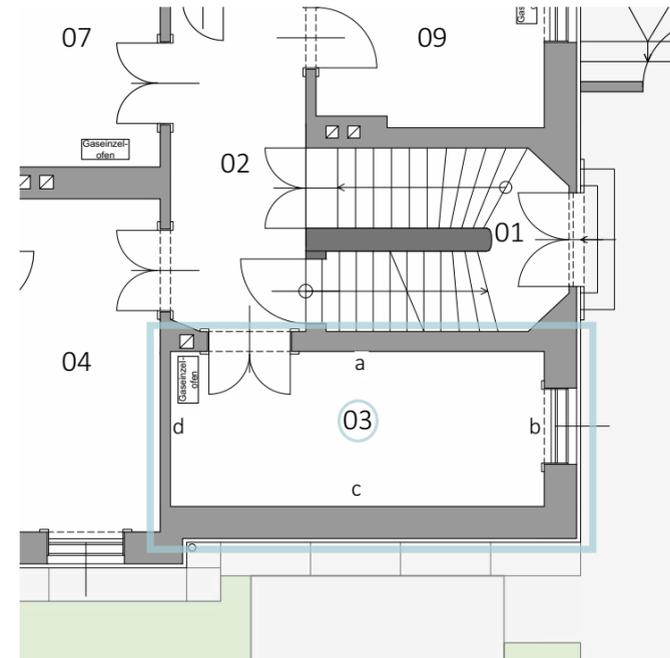
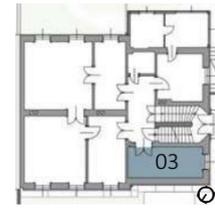


Abb. 341: links oben: Blick Richtung Straße/Wand c.

Abb. 342: Blick Richtung Bad/Wand a.

Abb. 343: Blick Richtung Stiegenhaus/Wand b.



### OG 03 Kabinett Tante Gerda

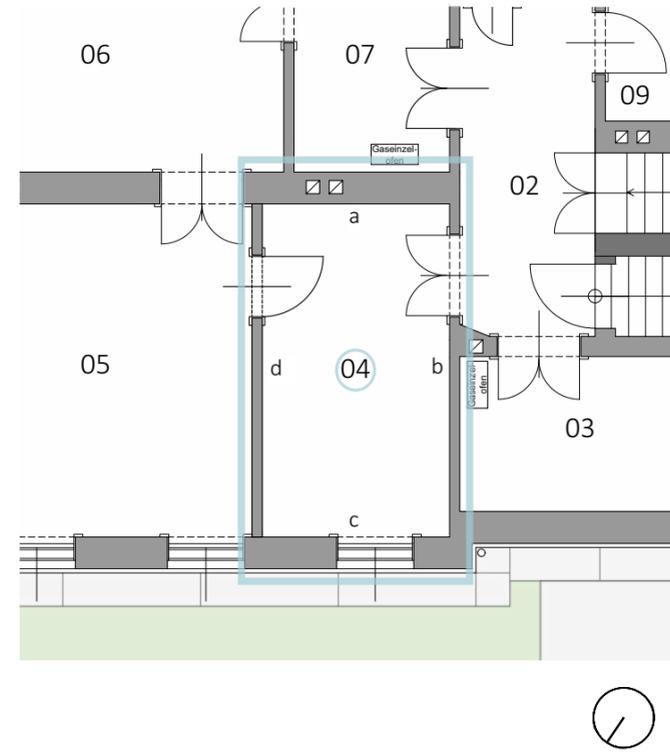
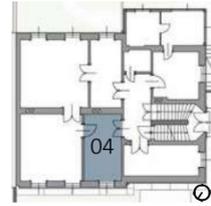
- Geschoß: OG
- Größe: 12,80 m<sup>2</sup>
- Orientierung: Süd/Westen
- Boden: Fischgrätparkett
- Wände: cremefarbene Tapete mit hellen Blüten
- Decke: ebenfalls tapeziert, Wandanschluss mit Hohlkehlen
- Fenster: 1 Fenster Typ 1: doppelflügeliges Kastenfenster mit Oberlichte und Holzvertäfelung, Wand b: 110 x 200 cm
- Türen: 1 doppelflügelige Holztüre Typ 1 in den Vorraum, braun, Wand a: 120 x 240 cm
- Beschreibung: Diesen Raum verwendete Frau Dr. Gerda Raschendorfer zum Schlafen und Arbeiten. Er ist mit Bücherregalen, einem kleinen Schreibtisch und einem Bett ausgestattet. An Wand d, hinter der Tür befindet sich ein Einzelgasofen.
- Zustand: guter Zustand

Abb. 344: Grundriss OG 03 Kabinett Tante Gerda, M=1:100.



Abb. 345: Kabinett Tante Gerda, Blick Richtung Fenster/ Wände b und c.

Abb. 346: Grundriss OG 04 Kabinett vor dem Klavierzimmer, M=1:100.



### OG 04 Kabinett vor dem Klavierzimmer

Geschoß:	OG
Größe:	13,90 m <sup>2</sup>
Orientierung:	Nord-Westen
Boden:	Fischgrätparkett
Wände:	Raufasertapete, beige
Decke:	Raufasertapete, beige, Wandanschluss mit Hohlkehlen
Fenster:	1 Fenster Typ 1: doppelflügeliges Kastenfenster mit Oberlichte und Holzvertäfelung, Wand c: 110 x 200 cm
Türen:	1 doppelflügelige Holztüre Typ 1 in den Vorraum, braun, Wand b: 120 x 240 cm  1 einflügelige Holztüre Typ 1 in das Klavierzimmer, braun, Wand d: 90 x 210cm
Beschreibung:	Der Raum ist mit einer kleinen Sitzgelegenheit und einem Schreibtisch ausgestattet. Er wurde von Herrn Adolf Raschendorfer als Arbeitszimmer verwendet. Es ist ein Durchgangszimmer, das ins Klavierzimmer weiter führt.
Zustand:	sehr gut

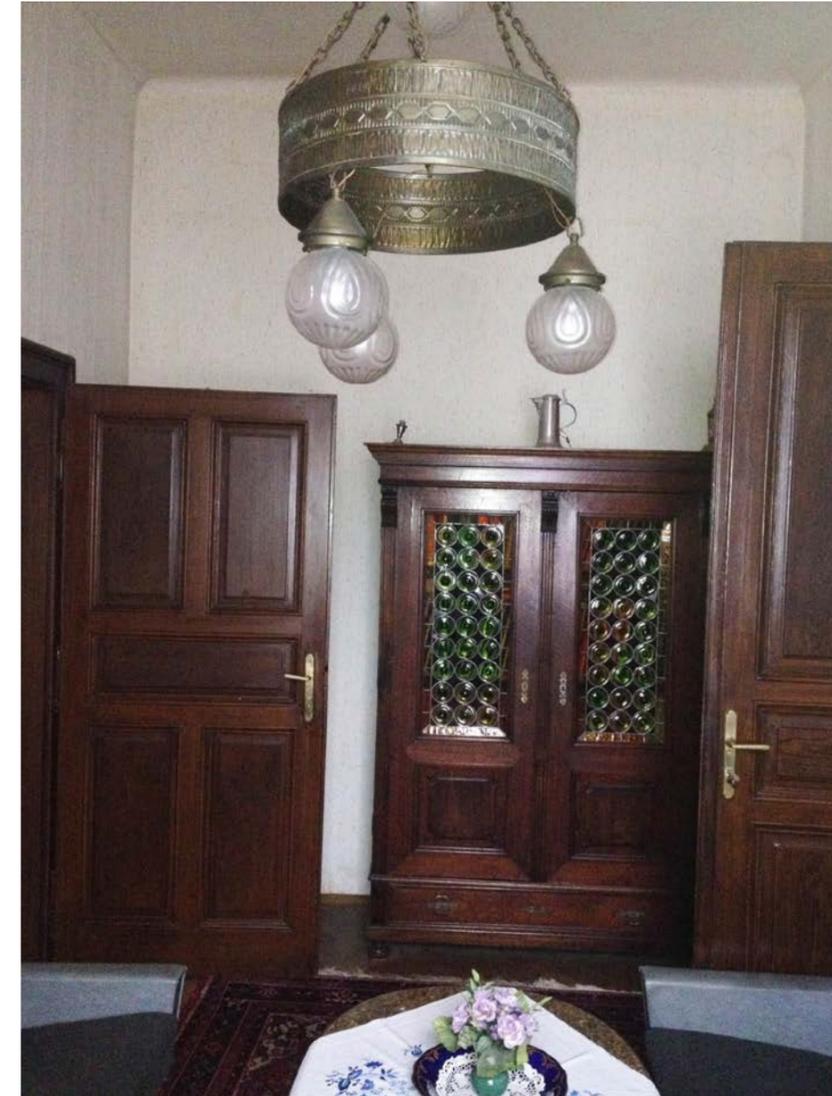


Abb. 347: Kabinett straßenseitig, vor dem Klavierzimmer, Blick Richtung Mittelwand/Wand a, möbliert.



Abb. 348: Kabinett straßenseitig, Blick Richtung Mittelwand/Wand a, teilmöbliert.

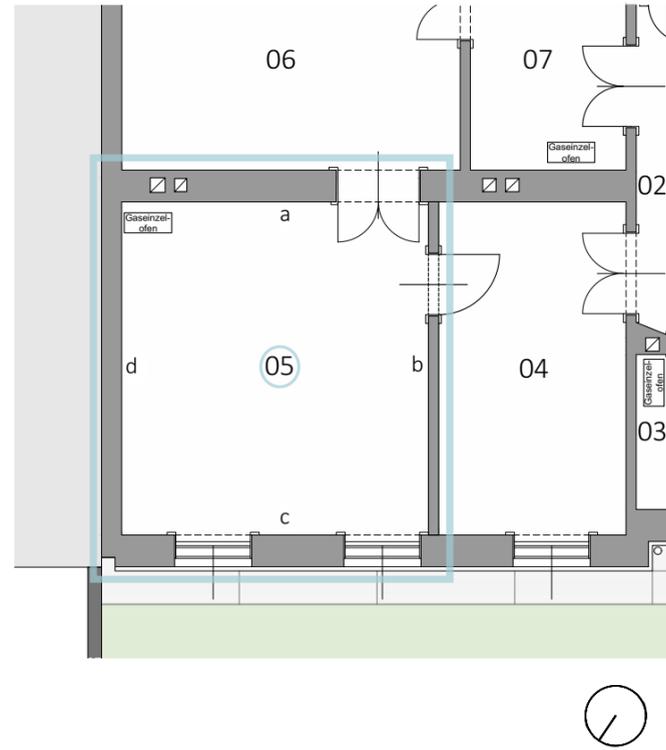
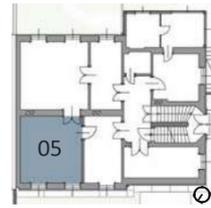


Abb. 349: Grundriss OG 05 Klavierzimmer, M=1:100.

### OG 05 Klavierzimmer

- Geschoß: OG  
 Größe: 22,80 m<sup>2</sup>  
 Orientierung: Nord-Westen  
 Boden: Fischgrätparkett  
 Wände: Raufasertapete, beige, hinter dem großen Schrank an Wand b eine rosa Tapete mit Strichmuster  
 Decke: Raufasertapete, rötlich, Wandanschluss mit Hohlkehlen  
 Fenster: 2 doppelflügelige Kastenfenster mit Oberlichtern und Holzvertäfelung Typ1, Wand c: 110 x 200 cm  
 Türen: 1 einflügelige Holztüre Typ 1 ins Kabinett, braun, Wand b: 90 x 210 cm  
 1 doppelflügelige Holztüre Typ 1 ins Wohnzimmer, mit Sperrholzbrettern vernagelt, Wand a: 120 x 240 cm  
 Beschreibung: Dieses Zimmer ist mit einem großen Esstisch, einer Couch und einem Klavier ausgestattet. Es diente vorrangig als Esszimmer. In der Ecke zwischen Wand a und d befindet sich ein Einzelgasofen.

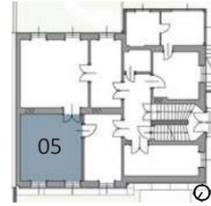


Abb. 350: links: Blick ins Klavierzimmer möbliert, Wände a und d.

Abb. 351: Fensterwand Richtung Straße/Wand c.



Abb. 352: Wand zum straßenseitigen Kabinett/Wand b.



Zustand: sehr gut

Besonderes: Das Klavier ist der Bösendorfer Flügel Opus 2074 aus dem Jahr 1848. Er besitzt die sg. „Wiener Flügelmechanik“<sup>1</sup>. Während der Besetzungszeit nach dem 2. Weltkrieg wurde es von russischen Soldaten beschlagnahmt. Aus dieser Zeit stammen die kyrillischen Zeichen auf manchen Tasten.

<sup>1</sup> Die Saitenanordnung ist noch parallel und nicht wie bei jüngeren Instrumenten kreuzweise. Ein Gussrahmen ist noch nicht vorhanden, es sind Stützstreben eingeschraubt. Die Stimmnägel haben noch die flache Ausführung. Die Informationen stammen von Rudolf Plank, Serviceleiter und Klavierbaumeister der L. Bösendorfer Klavierfabrik GmbH. Er besichtigte den Flügel im Jänner 2016.



Abb. 353: Panoramafoto des Klavierzimmers unmöbliert.



Abb. 354: Wandansicht Mittelwand/Wand a, mit ursprünglich verbauter Verbindungstür zum gartenseitigen Wohnzimmer.

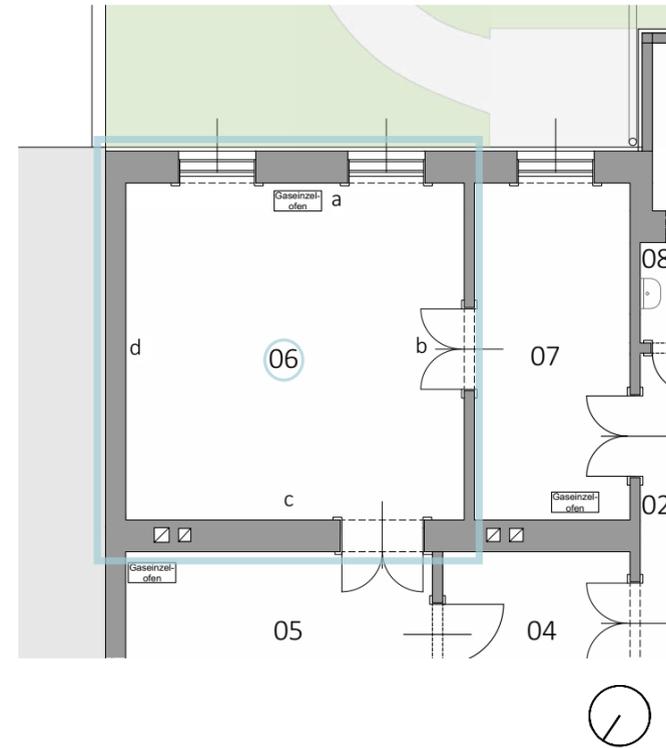
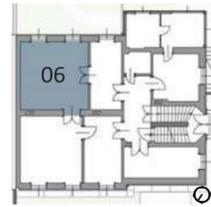


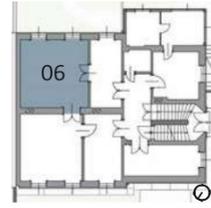
Abb. 355: Grundriss OG 06  
Wohnzimmer/Schlafrum  
Onkel Dolfi, M=1:100.

### OG 06 Wohnzimmer/Schlafrum Onkel Dolfi

- Geschoß: OG  
Größe: 25,70 m<sup>2</sup>  
Orientierung: Süd-Osten  
Boden: Teppichboden geklebt auf Fischgrätparkett  
Wände: Strukturtapete mit filigranem Blumenmuster, beige Farbe stark nachgedunkelt, gelblich  
Decke: verputzt, weiß gestrichen  
Fenster: 2 doppelflügelige Kastenfenster mit Oberlichtern und Holzvertäfelung Typ 1, Wand a: 110 x 200 cm  
Türen: 1 doppelflügelige Holztüre Typ 1 ins Kabinett vor dem Wohnzimmer, braun, Wand b: 120 x 240 cm  
1 doppelflügelige Holztüre Typ 1 ins Klavierzimmer, Kasten in der Leibung, mit Vorhang verhängt, braun, Wand c: 120 x 240 cm



Abb. 356: Blick vom Kabinett in das Wohnzimmer, in Richtung Wand d.



Beschreibung:

Dieses Zimmer diente als Wohnzimmer und zuletzt auch als Schlafzimmer für Herrn Adolf Raschendorfer. Es ist mit einem Bett, einem quadratischen Tisch und Stühlen, zwei Fauteuils und verschiedenen Kästen und Bücherregalen eingerichtet. Das Zimmer ist nur über das Kabinett vor dem Wohnzimmer zu betreten, da die Doppelflügeltüre ins Klavierzimmer geschlossen wurde. Zwischen den Fenstern befindet sich ein Einzelgasofen.

Zustand:

sehr gut, auch der Fischgrätparkettboden ist in einem guten Zustand obwohl der Teppichboden aufgeklebt war



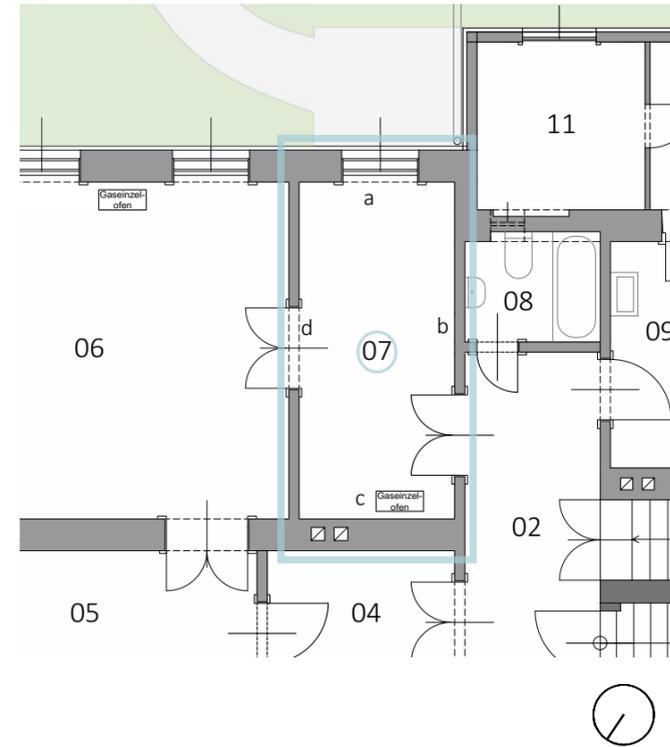
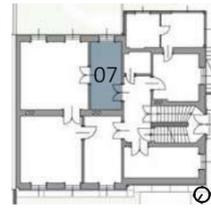
Abb. 357: links: Wandansicht Wand a, in Richtung Garten.

Abb. 358: Wandansicht Wand b, in Richtung Kabinett.



Abb. 359: links: Wandansicht Wand c/Mittelmauer.

Abb. 360: Wandansicht Wand d, Wand zum Nachbarhaus.



### OG 07 Kabinett vor dem Wohnzimmer

- Geschoß: OG
- Größe: 11,70 m<sup>2</sup>
- Orientierung: Süd-Osten
- Boden: Linoleumfliesen auf Fischgrätparkett aufgeklebt
- Wände: verputzt, grünlich bemalt mit weißen Blumenmustern bedruckt (Strukturwalze)
- Decke: verputzt, weiß ausgemalt, Wandanschluss mit Hohlkehlen
- Fenster: 1 doppelflügeliges Kastenfenster mit Oberlichte und Holzvertäfelung Typ 1, Wand a: 110 x 200 cm
- Türen: 2 doppelflügelige Holztüren Typ 1 eine ins Wohnzimmer, eine in den Vorraum, Wände b und d: 120 x 240 cm
- Beschreibung: In diesem Zimmer befinden sich neben einer kleinen Sitznische auch ein Gasherd und eine Waschmaschine. Es fungierte hauptsächlich als Hausarbeits- und Durchgangszimmer. Ein Gaseinzelofen befindet sich an der Mittelwand/Wand c.
- Zustand: gut, auch der Fischgrätparkettboden ist in einem guten Zustand obwohl Linoleumfliesen aufgeklebt war

Abb. 361: Grundriss OG 07 Kabinett vor dem Wohnzimmer, M=1:100.

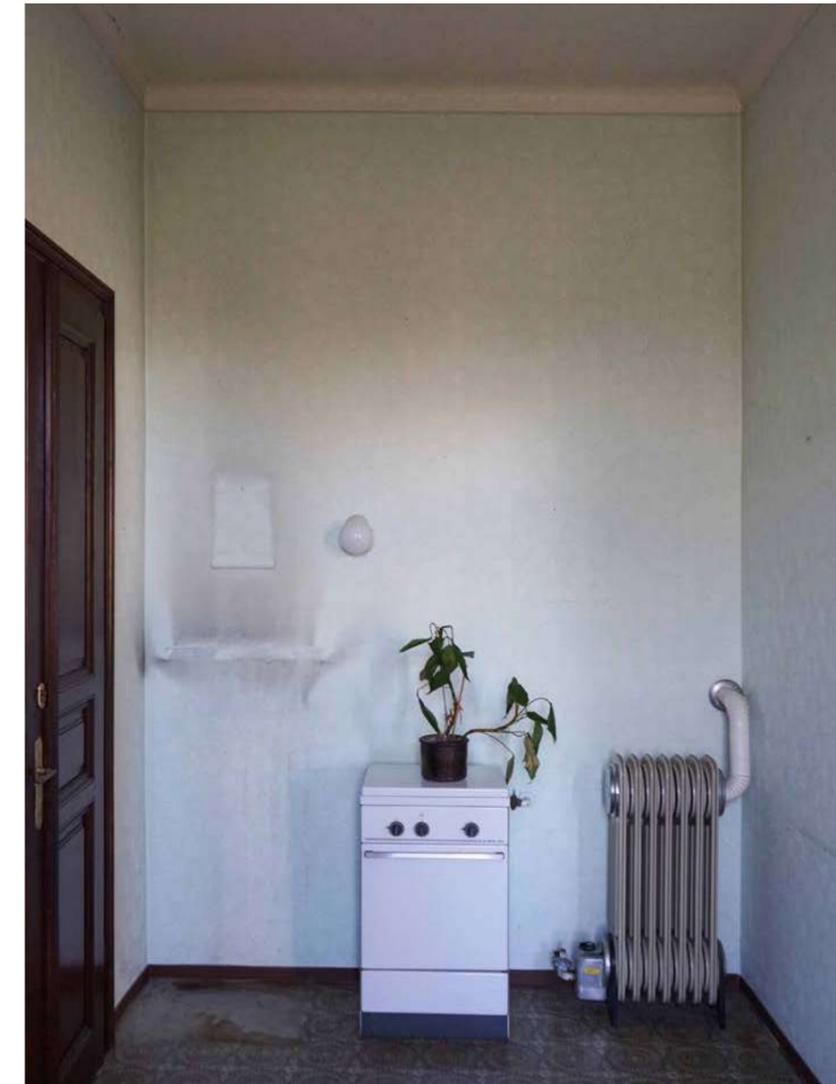


Abb. 362: Kabinett gartenseitig, Blick Richtung Mittelwand/Wand c.

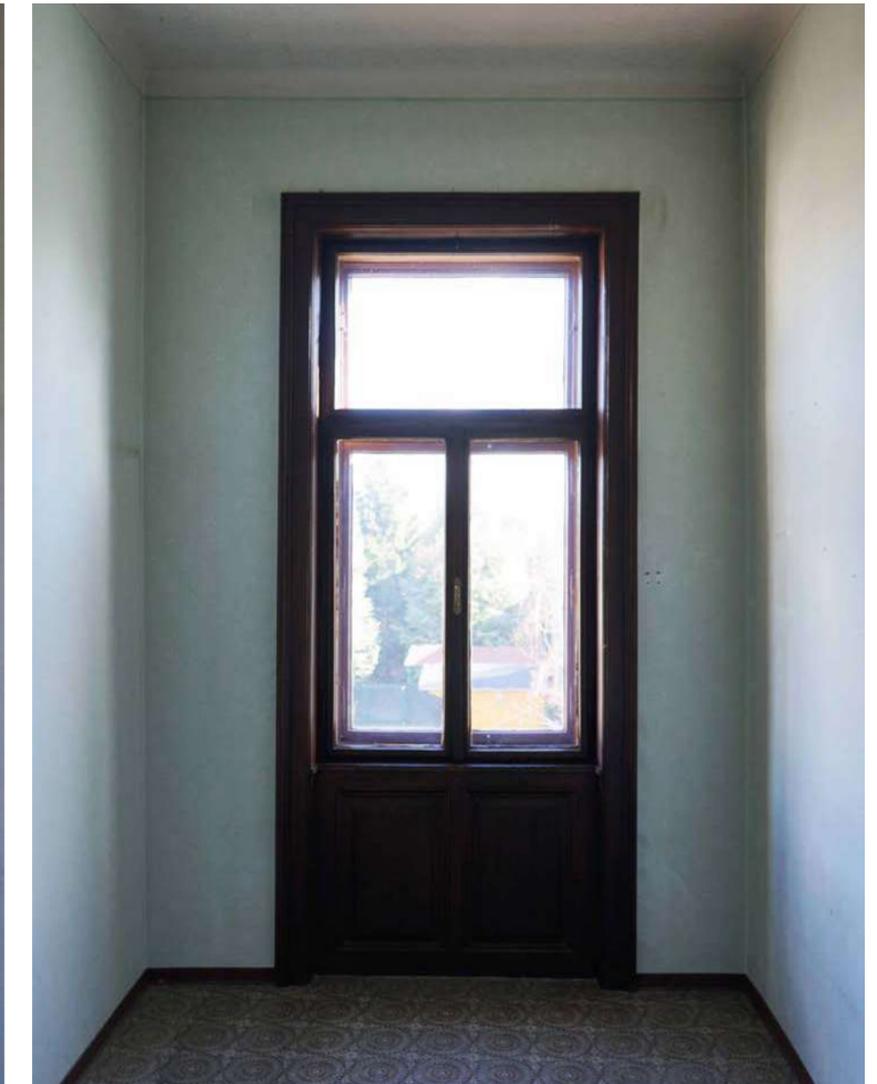


Abb. 363: Kabinett gartenseitig, Blick Richtung Garten/Wand a.

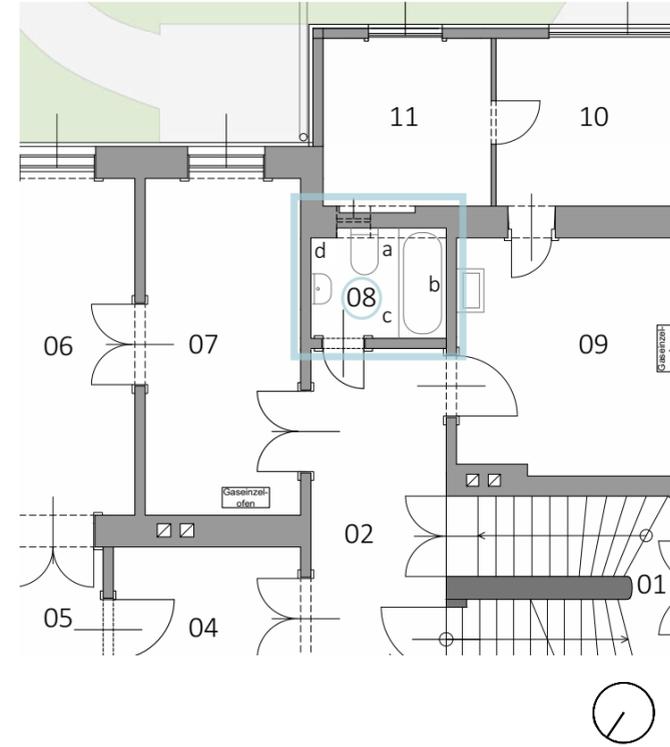
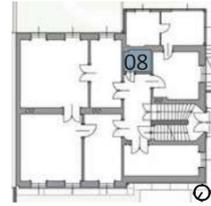


Abb. 364: Grundriss OG 08  
Bad/WC, M=1:100.

## OG 08 Bad/WC

- Geschoß: OG
- Größe: 3,20 m<sup>2</sup>
- Orientierung: Süd-Osten
- Boden: Mosaikfliesen, grau, weiß, rot auf Estrich
- Wände: bis zu einer Höhe von 2m verfliest, kleinformatige blau/grau Fliesen, darüber verputzt und weiß ausgemalt
- Decke: verputzt, weiß ausgemalt
- Fenster: ein kleines Fenster Typ 6, kippbar, unter der Decke, über dem Verandadach davor, Wand a: 40 x 40 cm
- Türen: 1 kleine einflügelige Holztür Typ 1 ins Vorzimmer, braun, Wand c: 60 x 210 cm
- Beschreibung: Dieses kleine Badezimmer ist mit Badewanne, WC und Waschbecken ausgestattet.
- Zustand: gut, Sanitäreinrichtung funktionsfähig, keine Wasserschäden sichtbar
- Besonderes: An Wand a gibt es eine seichte Nische in der Außenwand. Sie rührt vielleicht von dem ursprünglichen Fenster her, das sich vor dem Verandabau in der Außenwand befand.

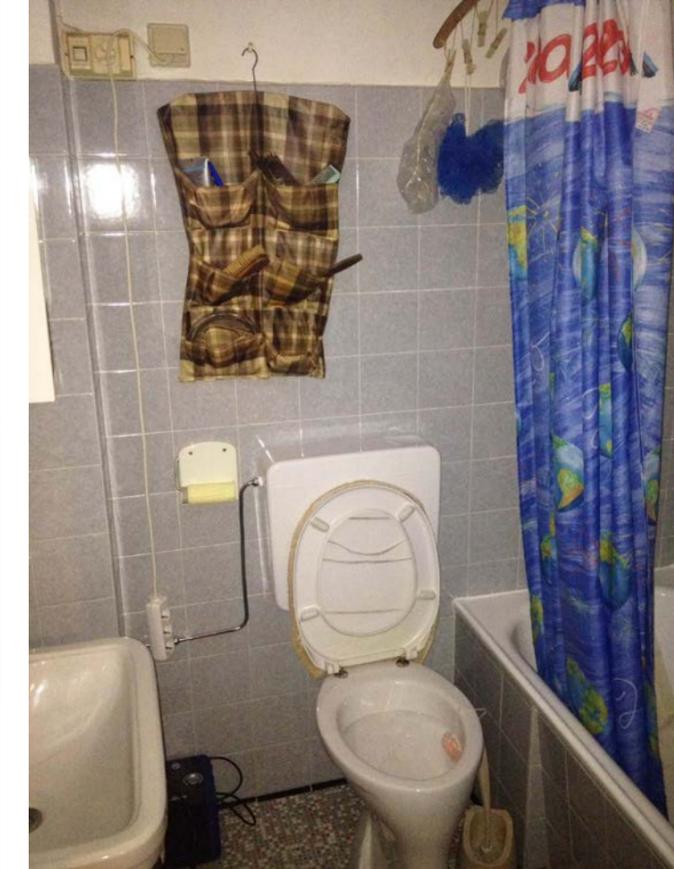


Abb. 365: links: Badezimmer Panoramafoto, Wand a.

Abb. 366: Badezimmer möbliert, Wand a.

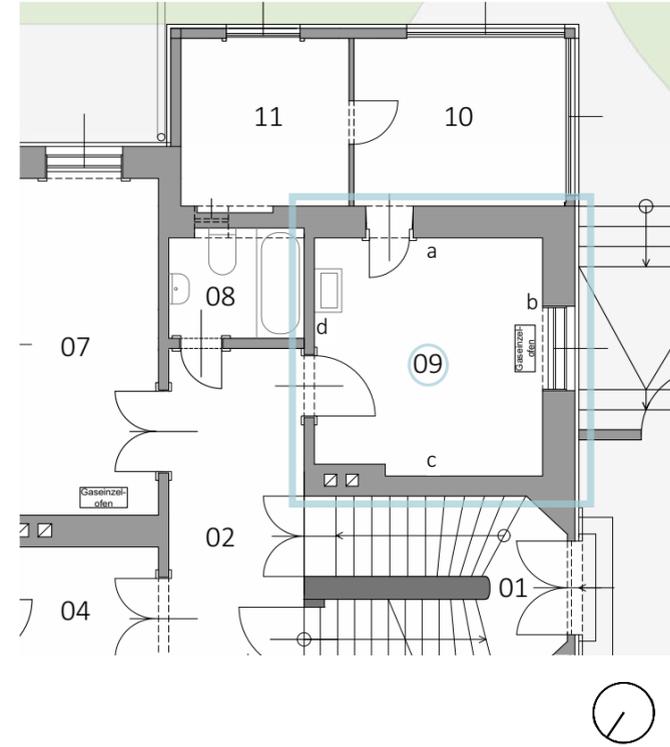
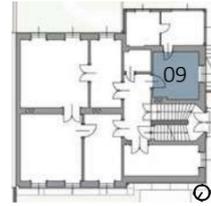


Abb. 367: Grundriss OG 09 Küche, M=1:100.

### OG 09 Küche

- Geschoß:** OG
- Größe:** 11,80 m<sup>2</sup>
- Orientierung:** Süd-Westen
- Boden:** rosa-grau gemusterte Teppichfliesen, auf Terrazzofliesen aufgeklebt, darunter Estrich
- Wände:** im Bereich von Herd und Abwäsche verflies, kleinformatige, beige gemusterte Fliesen, über dem Herd blaue Fliesen, darüber beige/grau gemusterte Tapete
- Decke:** ebenfalls tapeziert, Wandanschluss mit Hohlkehle
- Fenster:** 1 doppelflügeliges Kastenfenster Typ 2 mit Oberlichte, ohne Holzvertäfelung, Wand b: 110 x 200 cm
- Türen:** 1 einflügelige Holztür Typ 1 in den Vorraum, mit geriffelten Glasscheiben in den oberen zwei Tafelfeldern, brau, Wand d: 90 x 210cm  
1 einflügelige Holztür Typ 1 auf die Veranda, Wand a: 60 x 200 cm
- Beschreibung:** Die Küchenschränke aus der Nachkriegszeit sind an drei Seiten des Raumes angebracht. In der Mitte des Raumes steht ein kleiner Küchentisch. Die Veranda wird über die Küche erschlossen. Unter dem Fenster an Wand b befindet sich ein Gaseinzelofen.
- Zustand:** gut, Sanitäreinrichtung funktionsfähig, nur das untere Feld der Verandatür ist nach einem Einbruch kaputt

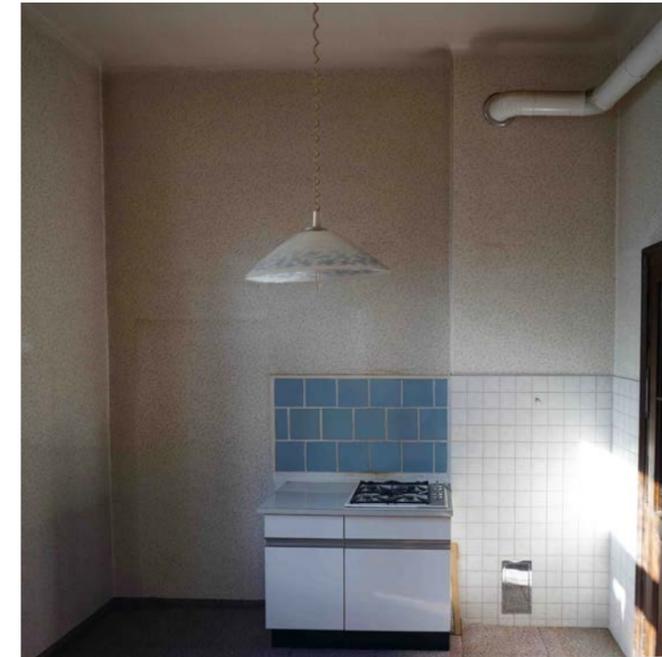


Abb. 368: links oben: Küche möbliert, Wände a und b.

Abb. 369: links unten: Küchenwand in Richtung Stiegenhaus/Wand c.

Abb. 370: Küche, links die Tür in den Vorraum/Wand d, rechts die Tür zur Veranda/Wand a.

Abb. 371: Detail Fußboden zwischen Wand a und b, mit Teppichfliesen auf Terrazzofliesen.

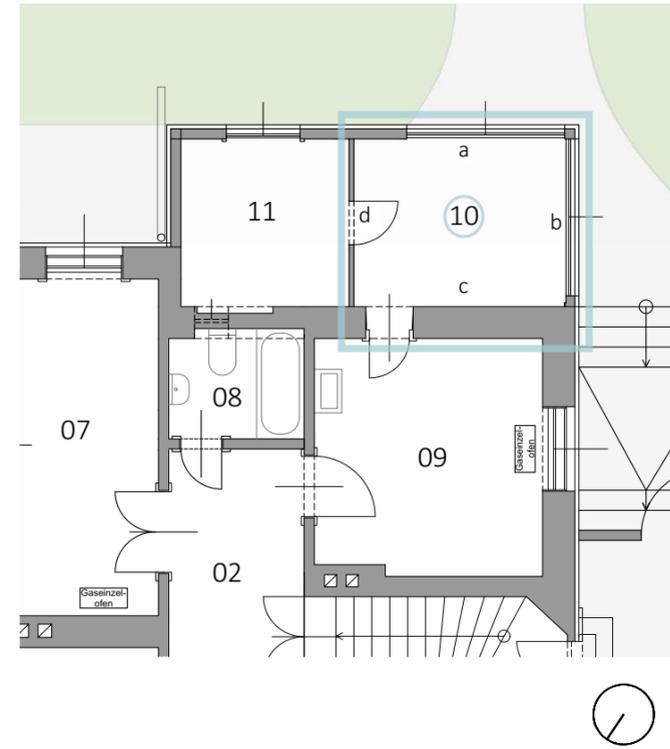
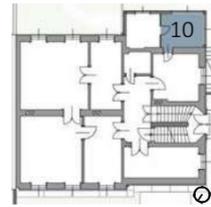


Abb. 372: Grundriss OG 10 Veranda 1, M=1:100.

### OG 10 Veranda 1

- Geschoß: OG  
 Größe: 7,80 m<sup>2</sup>  
 Orientierung: Süd-Westen  
 Boden: orange-grauer Teppichboden direkt auf dem Bretterboden auf der Holzunterkonstruktion  
 Wände: ehemalige Außenwand: beige gemusterte Tapete, gelb nachgedunkelt  
 Zwischenwand: tapeziert mit beiger Tapete mit geometrischen Formen  
 Außenwände: Holzkonstruktion sichtbar, Felder dazwischen tapeziert wie Zwischenwand  
 Decke: einfarbig weiß tapeziert  
 Fenster: 2 Fenster Typ 5: viergeteilt, mit jeweils drei übereinanderliegenden fast quadratischen Scheiben, die mittleren zwei Flügel sind öffnbar, mit einfacher Einscheibenverglasung, Wände a und b: 230 x 160 cm, das Fenster zur Seite geht über die ganze Front innerhalb der Holzständer  
 Türen: 1 einflügelige Holztür Typ 1 auf die Veranda, Wand c: 60 x 200 cm  
 1 Verbindungstür zwischen den zwei Verandaräumen, glatt, tapeziert, Wand d: 60 x 200 cm



Abb. 373: Veranda Raum 1, Wände a und b, Blick Richtung Garten, möbliert.

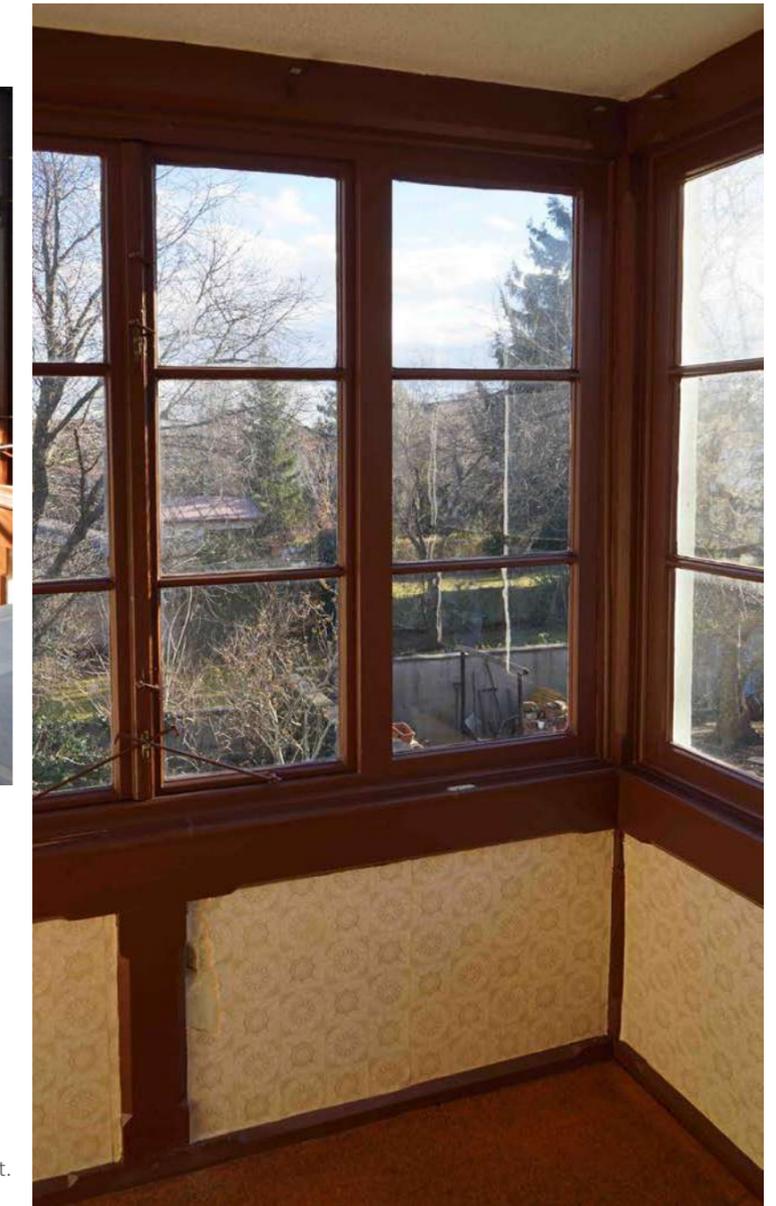
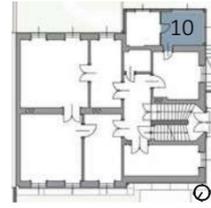


Abb. 374: Veranda, Wände a und b/Gartenecke unmöbliert.



Beschreibung:

In dem ersten Verandazimmer steht ein kleiner Tisch und zwei Sesseln. Aufgrund der fehlenden Isolierung wurde es vor allem in der Übergangszeit als Wohnzimmer genutzt. Durch die großen Glasflächen sitzt man besonders schön und hell, fast schon im Marillenbaum.

Zustand:

schlecht, fehlende Isolierung, Wasserschäden am Mauerwerk des Haupthauses weisen auf ein undichtes Dach bzw. auf ein Problem beim Anschluss von Veranda an die Hausmauer hin.

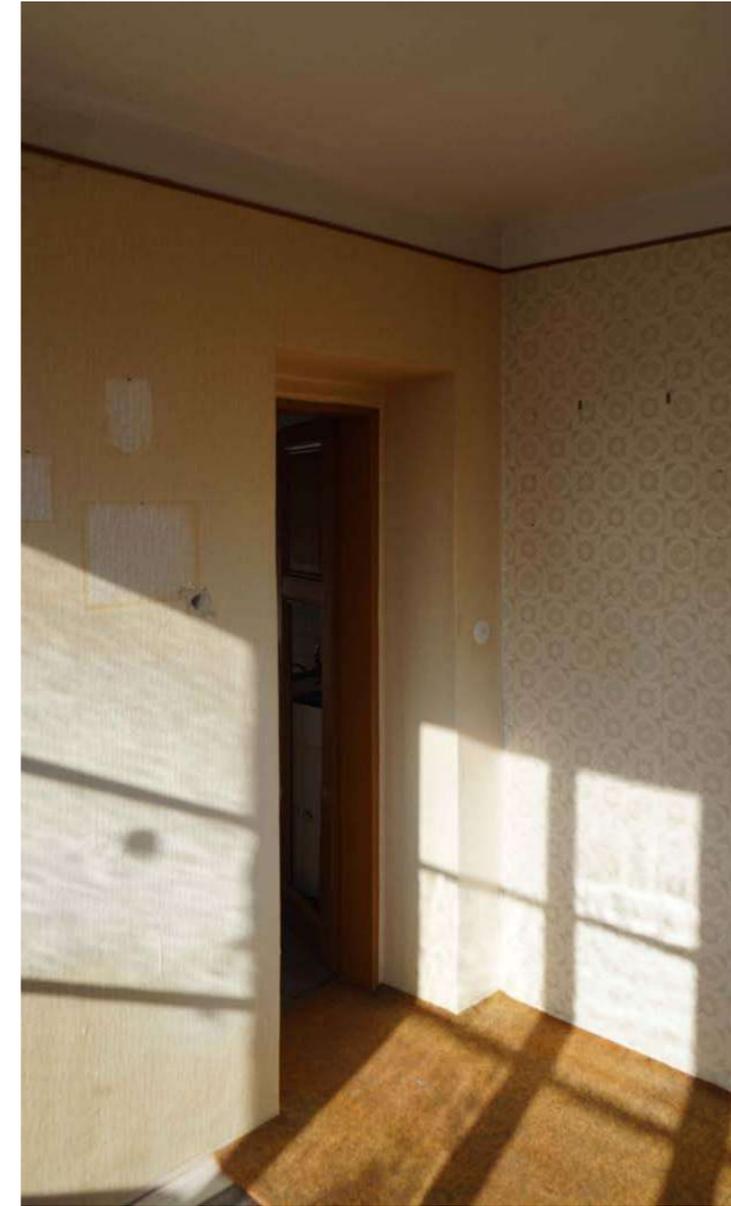
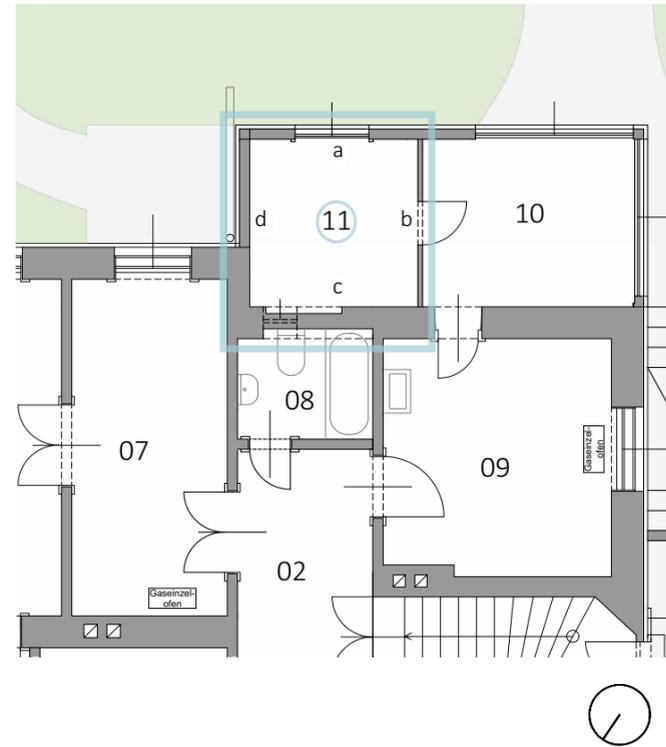
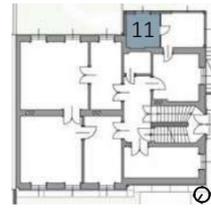


Abb. 375: Veranda Raum 1, Wand d, Blick ins 2. Verandazimmer, möbliert.

Abb. 376: Veranda, Wände c und d, Blick Richtung Küche.

Abb. 377: Grundriss OG 11 Veranda 2, M=1:100.



### OG 11 Veranda 2

- Geschoß: OG  
 Größe: 6,20 m<sup>2</sup>  
 Orientierung: Süden  
 Boden: orange-grauer Teppichboden direkt auf dem Bretterboden auf der Holzunterkonstruktion  
 Wände: gelbe Tapete mit weißen und braunen geometrischen Formen  
 Decke: einfarbig weiß tapeziert  
 Fenster: 1 Fenster Typ 4 in Richtung Garten/Wand a: zweiflügelig mit Einscheibenverglasung  
 Türen: 1 Verbindungstür zwischen den zwei Verandaräumen, glatt, tapeziert, Wand b: 60 x 200 cm  
 Beschreibung: In diesem Zimmer steht ein Kasten, Bücherregale und eine Schlafcouch. Es diente ebenfalls in der Übergangszeit als Aufenthaltsraum.  
 Zustand: schlecht, fehlende Isolierung, Wasserschäden an der ehemaligen Außenwand weisen auf ein undichtes Dach bzw. auf ein Problem beim Anschluss von Veranda an die Außenmauer hin.  
 Besonderes: Mauernische in der ehemaligen Außenwand, vergleiche auch Raum OG 08 Bad/WC



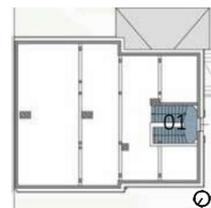
Abb. 378: links: Veranda Raum 2, Blick Richtung Haus/Wand/Wände c und d, möbliert.

Abb. 379: Blick Richtung Wand c mit Nische des ehemaligen Fensters, unmöbliert.

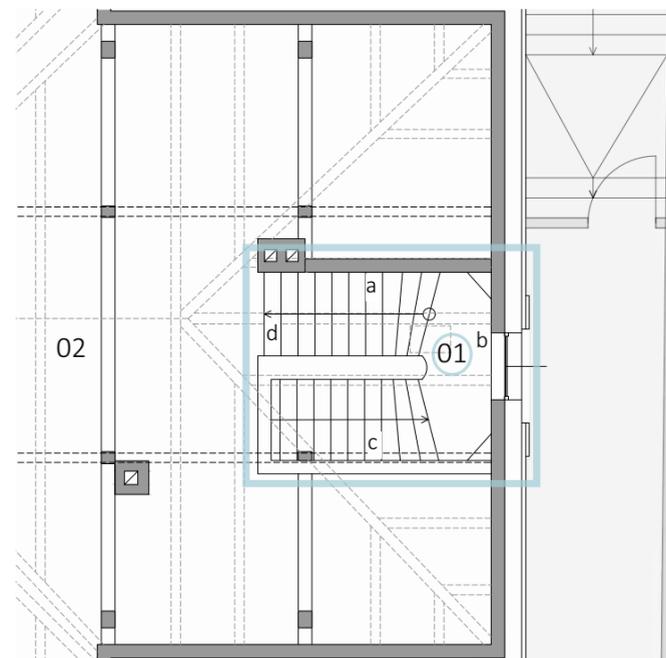


Abb. 380: links: Veranda Raum 2, Blick Richtung Garten/Wand a und d, möbliert.

Abb. 381: Blick Richtung Garten/Wand a, unmöbliert.



DACHBODEN



DG 01 Stiegenhaus

- Geschoß: DG
- Größe: 9,30 m<sup>2</sup>
- Orientierung: Westen
- Boden: Natursteinstufen
- Wände: Ziegelwände grob verputzt, rötlich gestrichen; enden im Dachraum als Brüstung mit 85 cm Höhe, ebenso Spindelmauer
- Fenster: 1 Klappfenster mit Einfachverglasung Typ 7, Wand b: 100 x 50 cm
- Türen: 1 metallene Dachbodentür, innen tapeziert, außen gedämmt, Wand d unten: 90 x 210cm, beginnt 16 cm über der Fußbodenoberkante des Obergeschoßes (eine Stufe)  
 1 offener Durchgang zum Dachboden, Wand d oben
- Beschreibung: Der Stiegenaufgang auf den Dachboden entspricht in der Ausführung dem darunterliegenden Stiegenhaus, OG 01 Stiegenhaus.
- Zustand: gut

Abb. 382: Grundriss DG 01 Stiegenhaus, M=1:100.

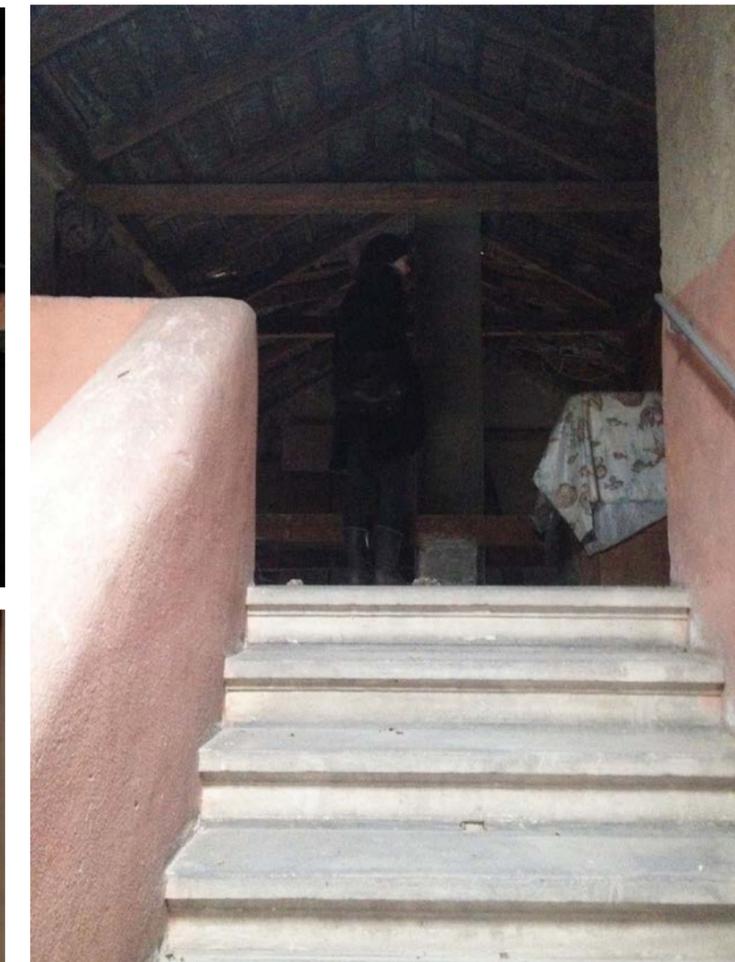


Abb. 383: links oben: Blick vom Dachboden ins Stiegenhaus, links Wand a, Wand b mit Fenster.

Abb. 384: oben: Blick vom Stiegenhaus in den Dachboden.

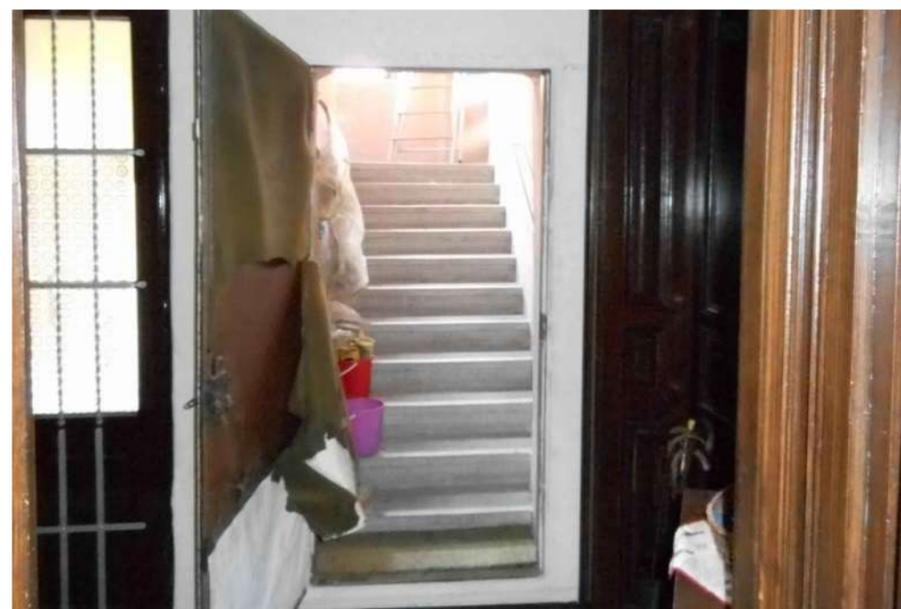


Abb. 385: Blick vom Vorraum im OG ins Stiegenhaus zum Dachboden, Wand d.

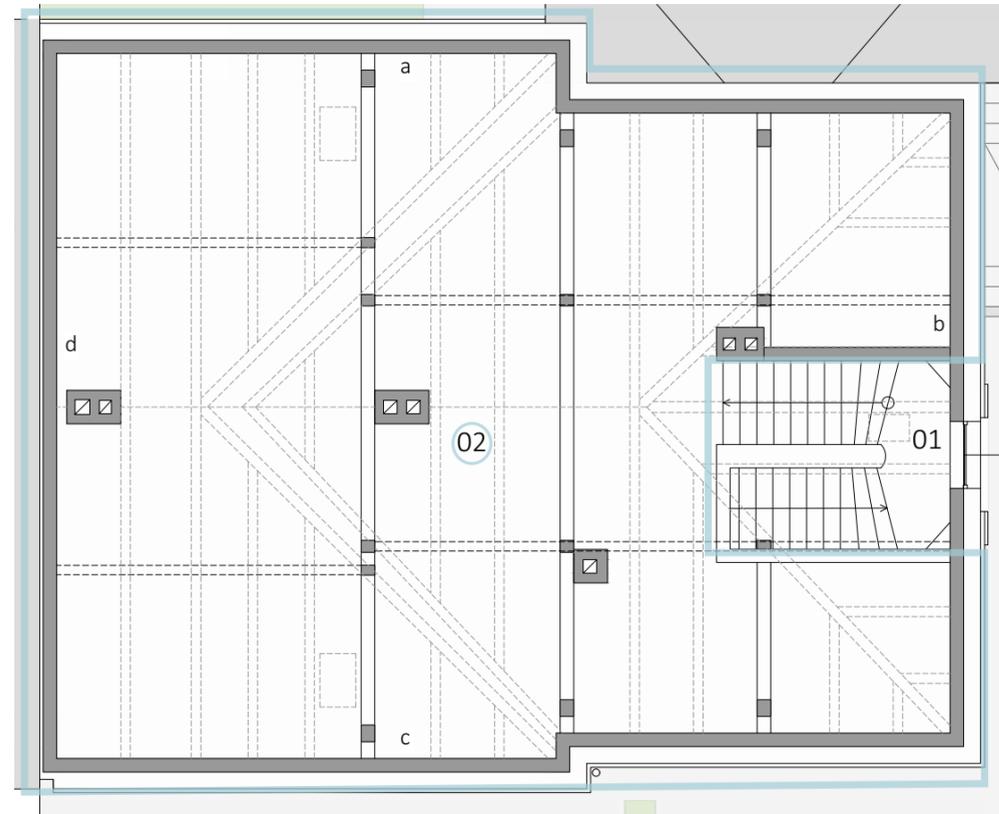
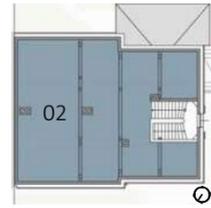


Abb. 386: Grundriss DG 02  
 Dachraum, M=1:100.

### DG 02 Dachraum

- Geschoß: DG
- Größe: 120,30 m<sup>2</sup>
- Orientierung: -
- Boden: Ziegeln (5x17x26cm) in Ausgleichsschüttung auf Dippelbaumdecke
- Wände: Ziegelwände grob verputzt, Kniestockhöhe: 75cm hoch
- Decke: offener, doppelt stehender Pfettendachstuhl mit zusätzlichen Streben und Bundtram, Gespärreabstand 1 m, Spannweite 9 - 10 m, Höhe 4,4 m, Dachneigung 30 Grad; darüber Lattung und einfache Ziegeldeckung
- Fenster: 3 einfache Klappfenster mit Einfachverglasung in den Dachschrägen, Dachflächen a, b und c: jeweils 50 x 80 cm
- Türen: 1 offener Durchgang zum Dachboden
- Beschreibung: Der Dachboden ist ein klassischer „Wiener Dachstuhl“ der Gründerzeit. Der Raum dient nach wie vor Lagerzwecken. Es befinden sich hier alte Kästen, z.B. ein Biedermeierschrank (sehr schlechtem Zustand) und Werkzeuge. Im Dachraum stehen 4 Kaminpfeiler mit insgesamt 7 Kaminen.
- Zustand: gut, Holz ist großteils in gutem Zustand, Dippelbäume sind in einem sehr guten Zustand, kein Handlungsbedarf, kleinere Öffnungen in der Dachhaut, Ziegeldeckung ist auszubessern

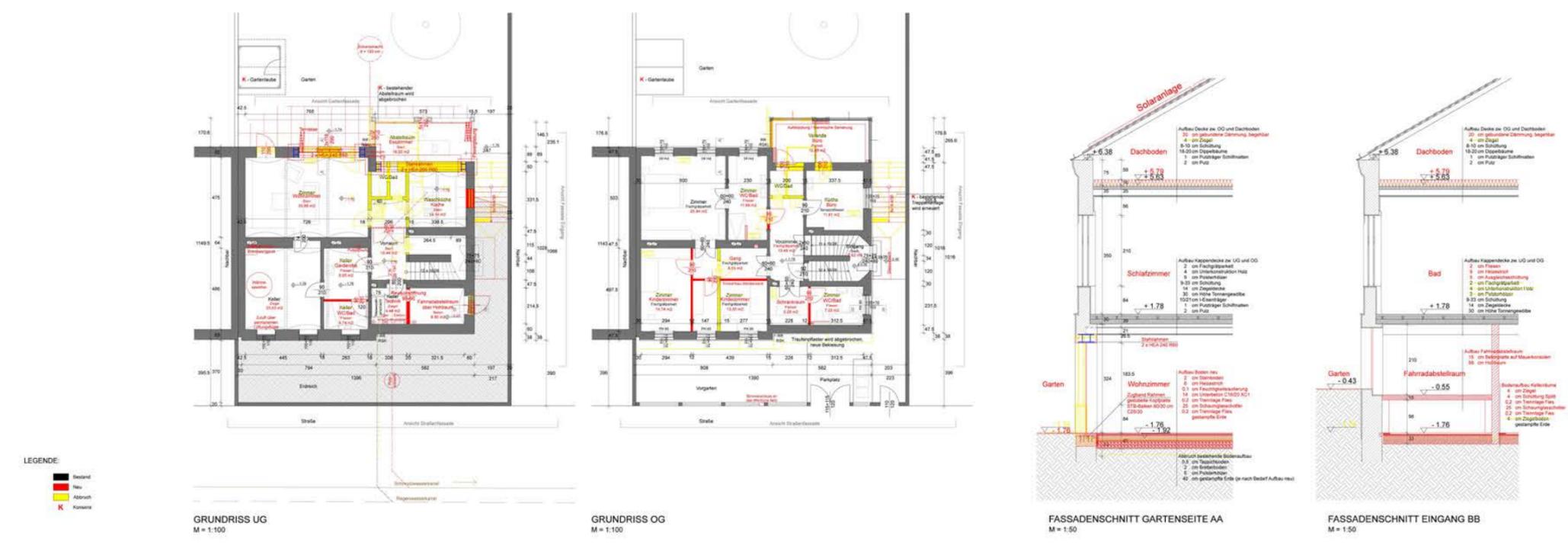
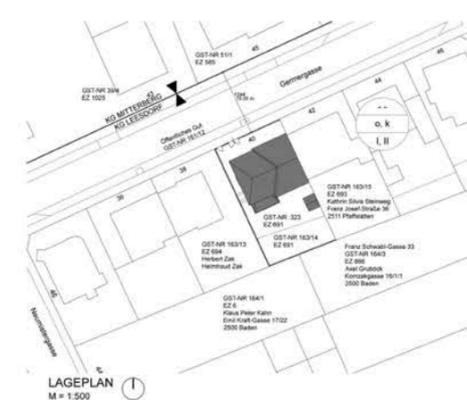


Abb. 387: Dachboden, Blick zur Feuerwand zum Nachbarhaus/Wand d.

Abb. 388: Dachboden, Blick Richtung Wand a und Stiege (rechts), Verschneidung der Dachschrägen.

TATSÄCHLICHE UMBAUPLÄNE

EINREICHPLAN



A B C D E

## EINREICHPLAN

für den  
**Umbau eines Einfamilienhauses**  
in der

**GERMERGASSE 40**  
2500 BADEN  
EZ 691, GST-NR 163/14  
KG 649/17 LEESDORF

Grundigentümer und Bauherber:  
DR. STEFAN TRAUSSNIGG, WASSERGASSE 6/17, 1030 WIEN  
MAG. LISA TRAUSSNIGG, WASSERGASSE 6/17, 1030 WIEN

Planverfasser:  
ARCH. DI. BRIGITTE SCHULMEISTER, AUGASSE 12, 2325 HIMBERG

Bauführer:

Baubebehörde:

Datum: 22.09.2017	Projektnr.: 02/2017	Format: 115,3 x 54,9 cm
-------------------	---------------------	-------------------------

Planinhalt:  
GRUNDRISS, ANSICHTEN M = 1:100  
SCHNITTE M = 1:50  
LAGEPLAN M = 1:500

